

# 第四空间市场月报

(2010年6月1日—6月30日)

第四空间市场部

## 目录

1. 本月市场百态细读.....	3
1.1 宏观楼市信息.....	3
1.1.1 1-6月全国房地产市场运行情况.....	3
1.1.2 国土部：四季度房价将下降，市场面临全面调整.....	5
1.1.3 开发商拿地“暗战”长三角城市，商业地产受追捧.....	8
1.2 泰州市区域楼市信息.....	9
1.2.1 泰州楼市“观望”渐散6月成交环比上升33%.....	9
1.3 泰州主城区土地市场信息.....	10
1.3.1 地块出让信息.....	10
1.3.2 土地成交信息.....	10
2 各媒体月报广告统告（6.1-6.30）.....	11
2.1.1 平面媒体投放载体分布.....	11
2.2 平面媒体广告分析.....	12
2.2.1 各类物业广告投放分项.....	12
2.2.2 各区域广告投放频次统计.....	13
2.2.3 平面媒体主要诉求点.....	12
2.2.4 户外广告统计.....	18
2.2.5 车身广告统计.....	20
2.2.6 阅报栏广告统计.....	21
2.3 泰州交通音乐台电台广告统计.....	22
2.3.1 网络媒体广告.....	23
3 泰州主要楼盘销售月报（6.1-6.30）.....	25
3.1 本月楼盘销售情况统计表.....	25
3.1.1 本月每日成交总量统计表.....	27
3.2 本月楼盘销售情况.....	28
3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析.....	28
3.2.2 本月各板块楼盘销售情况分析.....	28

# 1. 本月市场百态细读

## 1.1 宏观楼市信息

### 1.1.1 1-6月全国房地产市场运行情况

#### 一、房地产开发完成情况

1-6月，全国完成房地产开发投资14505亿元，同比增长9.9%，增幅比1-5月提高3.1个百分点，比去年同期回落23.6个百分点。其中，商品住宅完成投资10189亿元，同比增长7.3%，比1-5月提高3.1个百分点，比去年同期回落29.3个百分点，占房地产开发投资的比重为70.2%。

1-6月，全国房地产开发企业房屋施工面积23.97亿平方米，同比增长12.7%，增幅比1-5月提高1.0个百分点；房屋新开工面积4.79亿平方米，同比下降10.4%，降幅比1-5月缩小5.8个百分点；房屋竣工面积2.07亿平方米，同比增长22.3%，增幅比1-5月回落0.3个百分点。其中，住宅竣工面积1.70亿平方米，增长22.9%，比1-5月回落0.7个百分点。

1-6月，全国房地产开发企业完成土地购置面积13644万平方米，同比下降26.5%；完成土地开发面积11010万平方米，同比下降15.2%。

#### 二、商品房销售情况

1-6月，全国商品房销售面积34109万平方米，同比增长31.7%。其中，商品住宅销售面积增长33.4%；办公楼销售面积增长7.6%；商业营业用房销售面积增长16.4%。1-6月，商品房销售额15800亿元，同比增长53.0%。其中，商品住宅销售额增长57.1%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长19.9%和30.2%。

#### 三、房地产开发企业资金来源情况

1-6月，房地产开发企业本年资金来源23703亿元，同比增长23.6%。其中，国内贷款5381亿元，增长32.6%；利用外资243亿元，下降29.7%；企业自筹资金8241亿元，增长10.4%；其他资金9837亿元，增长34.7%。在其他资金中，定金及预收款5758亿元，增长27.7%；个人按揭贷款2829亿元，增长63.1%。

#### 四、70个大中城市房屋销售价格指数

6月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨0.2%，而5月份是下降0.6%；环比上涨0.8%，涨幅比5月份扩大0.2个百分点。

新建住宅销售价格同比下降0.6%，降幅比5月份缩小0.7个百分点；环比上涨0.8%，涨幅比5月份扩大0.1个百分点。

分类型看，与上年同月相比，经济适用房销售价格上涨0.6%，涨幅比5月份扩大0.2个百分点；商品住宅销售价格下降0.8%，降幅比5月份缩小0.7个百分点，其中普通商品住宅销售价格下降0.2%，高档住宅销售价格下降3.0%。与上月相比，经济适用房销售价格上涨0.3%；商品住宅销售价格上涨0.9%，其中普通商品住宅销售价格上涨0.9%，高档住宅销售价格上涨0.8%。

分套型看，90平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨0.9%，环比上涨1.0%。

分地区看，与上年同月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 34 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：银川 5.7%、锦州 4.9%、兰州 4.6%、西宁 4.5%、宁波 4.4%；价格下降的城市有 36 个，其中降幅最大的 5 个城市是：深圳下降 6.6%、石家庄下降 6.5%、徐州下降 5.4%、桂林下降 5.0%、南京下降 4.4%。

与上月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 63 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：广州 3.6%、吉林 3.1%、温州 2.9%、包头 2.0%、昆明 2.0%；价格下降的城市有 2 个，其中大理下降 1.6%、韶关微降 0.1%。

二手住宅销售价格同比上涨 2.2%，涨幅比 5 月份扩大 1.3 个百分点；环比上涨 1.1%，涨幅比 5 月份扩大 0.4 个百分点。

分地区看，与上年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 39 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：三亚 8.3%、南宁 7.2%、洛阳 6.8%、郑州 6.5%、哈尔滨 5.2%；价格下降的城市有 31 个，其中降幅最大的 5 个城市是：吉林下降 8.9%、石家庄下降 7.1%、唐山下降 6.8%、岳阳下降 6.4%、湛江下降 4.4%。

与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 57 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 3.9%、温州 3.3%、银川 3.0%、南京 2.9%、宁波 1.7%；价格下降的城市有 6 个，其中昆明下降 2.0%、惠州下降 0.6%、海口下降 0.5%、遵义下降 0.3%、唐山下降 0.2%、石家庄下降 0.1%。

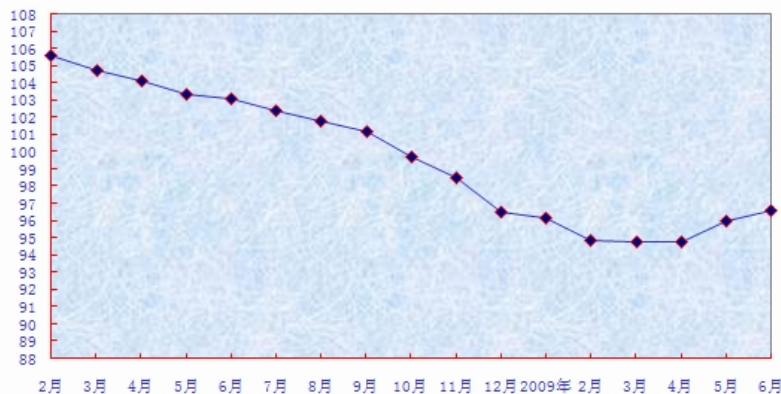
新建非住宅销售价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.5%。

与上年同月相比，办公楼销售价格上涨 2.4%，商业营业用房销售价格下降 0.4%，其他用房销售价格下降 5.3%。与上月相比，办公楼销售价格上涨 1.2%，商业营业用房销售价格上涨 0.2%，其他用房销售价格下降 1.2%。

## 五、全国房地产开发景气指数

6 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 96.55，比 5 月份提高 0.61 点。

全国房地产开发景气指数趋势图



从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 93.60，比 5 月份提高 0.47 点；本年资金来源分类指数为 98.73，比 5 月份提高 2.11 点；土地开发面积分类指数为 92.39，比 5 月份回落 0.16 点；商品房空置面积分类指数为 88.59，比 5 月份回落 0.46 点；房屋施工面积分类指数为 93.89，比 5 月份回落 0.04 点。

来源：国家统计局

第四空间观点：①触底反弹 各指标重回历史高位 ②量价齐升 各地市场快速反弹 ③市场重心转移 二线城市发展迅速 ④供应短期不足 二手替代效应显现 ⑤需求结构变化 高端市场活跃 ⑥供应短缺 上半年矛盾突出 ⑦投资需求 支撑房价持续上涨 ⑧资金充裕 开发商降价乏力 ⑨政策趋紧 下半年市场高位调整

通过以上分析，第四空间认为房地产市场 2010 年上半年供不应求 下半年涨幅趋缓

## 1.1.2 国土部：四季度房价将下降 市场面临全面调整

接连出台的房地产政策效果如何，业界众说纷纭。日前，国土资源部部长首次就政策调整的成效做出正面表态，房地产市场将面临全面调整，四季度房价将会下降。

据报道，国土资源部部长徐绍史 4 日在大连举行的全国国土资源厅局长座谈会后接受记者采访时表示：“目前房地产市场呈现出量跌价滞的态势，再过一个季度左右房地产市场可能会面临全面调整，房价会有所下降，但下降到什么程度不好说。”

此前，国土部相关负责人也表示，房地产用地管理调控是国土资源部门当前及今后一个时期的一项重要任务。当前，土地房地产市场逐步回归理性，调控效果初步显现。要研究进一步加强房地产用地管理和调控。

记者了解到，4 月中旬以来，为遏制部分城市房价过快上涨，国家及各地方政府接连出台多项房地产政策，两个多月来，受政策影响最明显的是交易量，各主要城市住房成交量锐减。根据国家统计局发布的数据显示，5 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 12.4%，环比上涨 0.2%。其中，新建住宅销售价格同比上涨 15.1%，环比上涨 0.4%。房价同比仍呈现快速上涨态势，但房价涨幅环比已经有所回落。

### ■ 专家预测

#### 楼市下半年量价齐跌

包括调整土地出让政策等多项措施，北京的土地市场表现出理智的一面。记者从中中原地产获悉，根据北京土地整理储备中心数据统计显示，截至 6 月 30 日，北京共拍卖土地 117 块，其中新政以后拍卖 50 块，楼面价出现下调，其中总楼面价从 6654 元下调到 2749 元每平方米，住宅的楼面价也从新政前的 12258 元每平方米，下调到了新政以后的 5085 元每平方米，下调近 6 成。

北京中原三级市场研究部总监张大伟表示，目前北京商品房市场短期内很难出现供应量大幅上涨，预计下半年商品房住宅总成交量可能在每月 4000 套左右；量跌才可能换来价跌，在如此密集的政策调整下，商品房价格也已经在 6 月出现了部分项目以促销的形式下调，在下半年这一现象将逐渐普遍，价格将出现明显的下调

#### 相关阅读：

独家：上半年重庆成交同比下降 房价处于高位

搜房网讯 中国指数研究院权威发布“2010 年上半年中国主要城市住宅市场交易情报”。数据显示，2010 年上半年，主要城市成交面积相比 09 年同期水平普遍下跌。重点城市中，仅武汉、青岛成交面积同比 09 年上半年有明显幅度的上升；杭州、深圳、南京等地上半年成交量相比 09 年同期，下跌幅度均

超过了50%。而重庆的表现则较为平稳，上半年共成交住宅103857套，成交面积984.41万平方米，同比09年上半年下跌12.50%，除两个成交上涨的城市外，跌幅在全国重点城市中排倒数第一。

2010年上半年主要城市交易情况一览

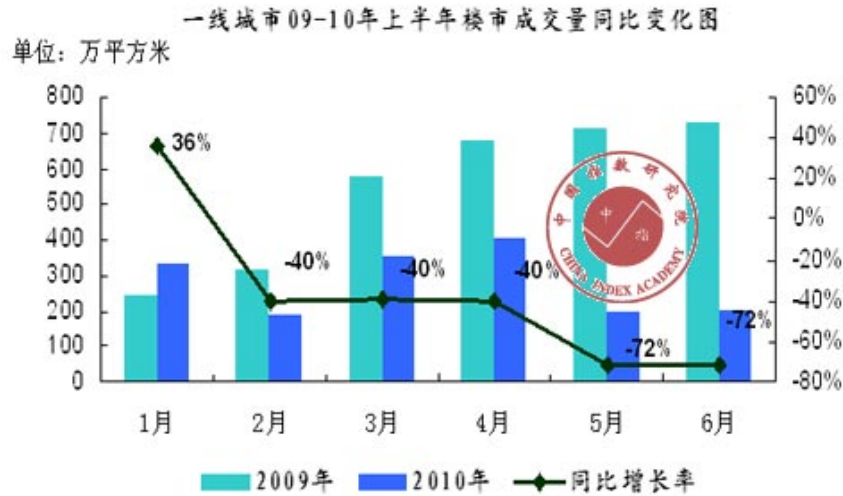
城市	2010年上半年					2009年上半年		
	套数	面积 (万m <sup>2</sup> )	同比 09年	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比09年	套数	面积 (万m <sup>2</sup> )	均价(元/ m <sup>2</sup> )
北京	40312	483.29	-43.73%	21030	67.81%	73980	858.81	12532
上海	59840	620.28	-49.75%	13132	17.50%	115154	1234.28	11176
天津	42283	434.22	-22.74%	9046	32.31%	53542	562	6837
重庆	103857	984.41	-12.50%	5379	32.61%	123166	1125	4056
深圳	14452	126.53	-67.10%	20903	71.17%	40965	384.63	12212
杭州	11234	132.11	-63.23%	20456	60.08%	33185	359.15	12779
南京	19709	216.53	-50.94%	-	-	40730	441.36	-
武汉	68437	704.12	10.27%	6261	21.75%	60919	638.59	5143
成都		435.26	-27.67%	-	-	69663	601.84	-
苏州	18686	191.33	-52.64%	9273	37.49%	33330	403.96	6744
青岛	37991	367.9	9.60%	-	-	33772	335.66	-
厦门	10295	119.53	-51.55%	11100	44.63%	20631	246.69	7675
福州	9536	105.59	-63.72%	9538	40.74%	26125	291.07	6777

注：北京数据为不含政策性住房

新政后一线城市反应剧烈 二线城市影响较小

上半年，重点城市成交均价相比09年、08年同期均大幅上涨，其中，深圳成交均价领涨全国，其次为北京、杭州，上涨幅度都在60%以上。上半年重庆住宅成交均价5379元/平方米（建面），同比去年的4056元/平方米，上涨32.61%，涨幅居中。

虽然各大城市的房价都明显高于去年同期水平，但是在新政调控下，一、二线城市的表现却不尽相同。



一线城市（北上广深杭）2010年上半年成交量同比变化趋势，1月份同比上涨，2月受春节影响经历一个回落期，3、4月份成交量环比上涨，但远不及09年同期，5月份，新政调控作用显现，成交量大幅下跌，6月同比下跌幅度与5月基本持平，且2-5月同比下降幅度逐月增大。



二线城市（重庆、南京、武汉等）上半年同比变化也呈现上述趋势，与一线城市的区别在于，一线城市成交量同比变化率在上半年是一直下降的，而二线城市成交量同比变化率是从4月开始下降，相比一线城市，具有一个滞后期，且二线城市成交量相比去年同期跌幅相对较小，这反映出一线城市对楼市调控政策的反应更为迅速，新政对其调控作用更为显著。

在一系列政策调控后，楼市成交量下滑，价格也开始进入下行空间。券商人士认为，相比2008年，本轮楼市的调整时间会更长，预计楼市将进入1-2年的调整期，一二线城市的调整幅度会更大。

在一系列政策调控后，楼市成交量下滑，价格也开始进入下行空间。券商人士认为，相比2008年，本轮楼市的调整时间会更长，预计楼市将进入1-2年的调整期，一二线城市的调整幅度会更大。

来源：中财网

第四空间观点：2009年房价快速上涨、信贷政策宽松，导致居民的杠杆水平显著提升。一旦信贷紧缩，市场整体购买力会受到巨大影响，房价调整的压力也将大幅增加，信贷依赖度越大的城市，价格调整的风险越高。本轮调整将是市场理性回归的过程，不会改变行业向上的大趋势。同时，本轮调整将缓解“限制供地、高地价、高房价”的市场瓶颈，有利于行业长期发展。一二线城市，特别是过去半年中价格上涨过快的城市（如北京、上海、杭州等），市场下调幅度将明显大于三四线城市。

由于此轮国家对房地产市场调控的严厉程度史无前例，商品房销售面积同比增速将从高位回落，房地产板块的盈利增速未来两年将趋稳回落，上市房企资金压力的加大使房地产市场的开发投资速度将有所放慢，房企降价压力逐步增强。

### 1.1.3 开发商拿地“暗战”长三角城市 商业地产受追捧

6月19日，苏州迎来新政后首场大规模土地拍卖。新政后推出的40宗地块中，17宗地块进入拍卖程序。商业用地的活跃态势颇受关注，12宗商业用地平均涨幅达到53%，3宗成交价格翻倍的地块，均为商业用地。

这是5月24日《长江三角洲地区区域规划》（简称“《规划》”）获批后，长三角城市最大规模的一次土地拍卖，尽管受到宏观调控的影响，但在《规划》的“刺激”下，房地产企业奋力抢滩长三角市场，部分开发企业认为现在是“抄底”的好时机。

#### 《规划》出台前“潜伏”项目

关于长三角一体化的区域规划早在2004年就进入讨论程序。这期间，长三角城市群内联动加强：高速公路、高速铁路、跨江跨海大桥纷纷建设。近年来，在长三角地区的基础设施建设日趋完善，城市群空间布局结构已基本形成，长三角沪宁杭“同城效应”明显，从而全面带动了区域的产业布局和调整。

受长三角《规划》预期影响，部分开发商很早就“潜伏”长三角，率先拿地，顺应长三角《规划》蓝图，抢得先机。

香港九龙仓今年4月公开宣布，将在苏州开建江苏第一高楼，这座450米高92层的摩天楼项目预计2013年完工，建成后将成为江苏第一高楼。除此项目外，九龙仓在苏州还拥有苏州金鸡湖高尔夫项目（九龙仓国宾1号）和国际新城项目两个。

世茂集团董事局主席许荣茂表示，将把华东地区总部设在宁波，公司的宁波东部新城综合体项目、江东核心区项目等正在洽谈，这些项目总投资逾400亿港元。

#### 商业地产受追捧

从苏州此次拍地来看，商业地块受热捧，业内普遍认为，政府在土地出让上开始倾向商业地产，开发商也将眼光转向。

受《规划》影响，商业地产受追捧的迹象在上月18日南京拍地现场也出现过，当时推出3幅非住宅用地，其中，G17清江路地块经过63轮竞拍，被福建越洋集团以1.09亿元的价格夺得，溢价162%。

SOHO 中国 6 月 11 日宣布，继接手东海广场后，再次曲线进入长三角龙头城市上海，SOHO 中国从一家中外合资公司手中以 22.5 亿人民币收购了上海外滩 204 地块部分股权。据估算，SOHO 中国该项收购均价约为每平方米 3 万多元。

也有一些开发商不畏调控看好住宅。5 月 4 日，中粮地产发布公告披露，中粮地产下属全资子公司杭州易筑房地产开发有限公司于 4 月 30 日通过竞价拍卖方式，取得杭州市宗地编号为萧储 24 号地块的土地使用权，总价 6.28 亿元。同样看好杭州市场的，还有绿城集团，该集团 5 月 20 日以 17 亿投得杭州拱墅区宅地，楼面价格高达 9143 元/平方米。

来源：中国证券报

第四空间观点：长三角城市圈是现阶段我国城市最密集、也最具活力的经济区域。从发展过程来看，区域间合作的内容，包括交通、人才、产业及政策的一体化上都呈现出不断增加的趋势。在满足住宅需求的基础上，区域的城市化进程也改变了人们的购物和休闲习惯，为商业地产的发展提供了平台。交通的便利，产业结构的调整，人才流动的加快，社保和政府服务的统一将扩大长三角地区房地产的整体需求。

## 1.2 泰州市区域楼市信息

### 1.2.1 泰州楼市“观望”渐散 6 月成交环比上升 33%

自楼市新政出台已近三个月时间，全国楼市在这短短三个月时间内，从 09 年的“火热”瞬间跌至“冰点”，甚至个别一线城市近百楼盘出现“零成交”的状况，市民观望氛围持续笼罩整个房产市场。

新政出台后，泰州楼市同样也经历了一场“楼市风云”。据泰州房地产信息网成交数据统计显示，4 月份市区累计成交各类商品房共 1933 套，而 5 月份新政消化期间，成交量瞬间缩水。据统计，5 月市区累计共成交各类商品房仅 628 套，环比下降 67.5%。同时，在此期间举行的 2010 泰州春夏房博会成交情况也不尽如人意，4 天时间内仅成交 63 套。可见泰州市民观望氛围较浓。

而进入 6 月后，泰州楼市悄然发生着些许微妙的转变。据统计，6 月份市区累计共成交各类商品房 837 套，相比 5 月份成交情况明显好转，成交量环比上升 33%。经过两个月的持续降温后，大多楼盘都放慢推盘脚步，房价却并未如市民所愿有所下跌，而市民的购房刚性需求依然存在，这也在一定程度上促使了 6 月份成交量的回升。加之，6 月 24 日泰州学区划分正式确定，市民对于学区房的需求得以释放，美好·上郡、东方名邸、华辰尊园等划入重点中小学施教区的楼盘也顿时成为“抢手货”。

从泰州房地产信息网上，我们还发现 7 月不到一周时间，美好·上郡以逾 3000 万元的总成交额名列销售排行榜前茅。而上周日首次开盘的恒隆·紫荆城一批共推出的 115 套房源，当日四小时内即已告罄。

以上种种迹象，我们不难看出，泰州楼市的“观望阴霾”似乎在慢慢褪去，楼市回暖的迹象也悄然露出端倪。

第四空间观点：泰州市房地产得益于多种有利因素，目前正处于又快又好的最佳发展时期。6 月以来，房地产开发投资继续保持较快增长，市场交易逐步升温，交易房价小步上扬。从整体情况来看，房地产市场显现出了实质性回暖，但伴随着房价上涨的累积，保持房地产市场的持续健康发展仍然任重道远，需要各方利益主体谨慎作为。

## 1.3 泰州市主城区土地市场信息

### 1.3.1 地块出让信息

编号	土地位置	土地面积	土地用途	规划指标要求			出让年限 (年)	起始价	竞买保证金 (万元)	增价规则 及幅度	备注
				容积率	建筑密度	绿地率					
[2010]5-1	高港区永安洲镇永新路北侧、兴洲花园东侧	19677 m <sup>2</sup> (29.52 亩)	批发零售	≤1.200 ≥1.010	≤ 50.00%	≥ 20.00%	40	2210	442	每次增幅 20万元或 20万元的 整数倍	

#### 【竞拍条件】

- 一、本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。
- 二、本次挂牌出让的详细资料 and 具体要求，见挂牌出让文件。[2010]5号地块的申请人可于2010年7月2日至8月3日（星期二），到泰州市国土资源局二楼土地开发储备中心查阅挂牌出让文件。
- 三、[2010]5号三个地块的申请人可于2010年7月2日至8月3日，到泰州市国土资源局[楼土地开发储备中心向我局提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2010年8月3日17时30分。  
经审查，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，我局将在2010年8月4日（星期三）17时30分前确认其竞买资格。
- 四、[2010]5号地块国有建设用地使用权挂牌地点为泰州市国土资源局二楼土地交易大厅。挂牌时间为：  
[2010]5-1号地块：2010年7月27日8时30分至8月5日（星期四）15时10分。

### 1.3.2 土地成交信息

地块编号	[2010]4-3号	地块位置	东至泰高路，南至河流，西至怡和花园，北至道路
地块名称	泰州经济开发区开太宾馆南侧，泰高路西侧地块	容积率	≤2.501 ≥2.201
宗地总面积	28462 平方米	竞得单位	泰州心怡昌明房地产有限公司
土地出让面积	28462 平方米	用途 (年限)	住宿餐饮 40 年
成交时间	2010.6.24	出让方式	挂牌
成交价	4470 万元	出让底价	4290 万元

地块编号	[2010]4-2号	地块位置	东至江州南路,南至凤凰西路,西至天虹路,北至河道中心线
地块名称	泰州经济开发区凤凰西路北侧,江州南路西侧地块	容积率	$\leq 2.000 \geq 1.500$
宗地总面积	29228平方米	竞得单位	泰州心怡昌明房地产有限公司
土地出让面积	29228平方米	用途(年限)	商务金融40年 城镇住宅70年
成交时间	2010.6.24	出让方式	挂牌
成交价	6840万元	出让底价	6498万元

## 2 各媒体月报广告统告 (6.1-6.30)

统计时间: 2010年6月1日-2010年6月30日

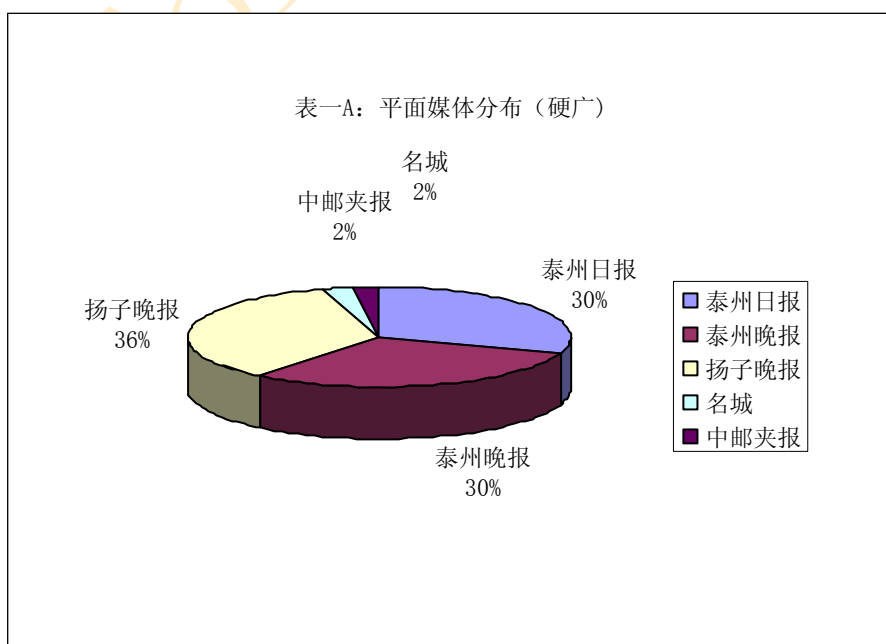
平面媒体统计来源: 泰州日报、泰州晚报、扬子晚报、中邮夹报、名城

### 2.1 平面媒体总体广告投放

#### 2.1.1 平面媒体投放载体分布

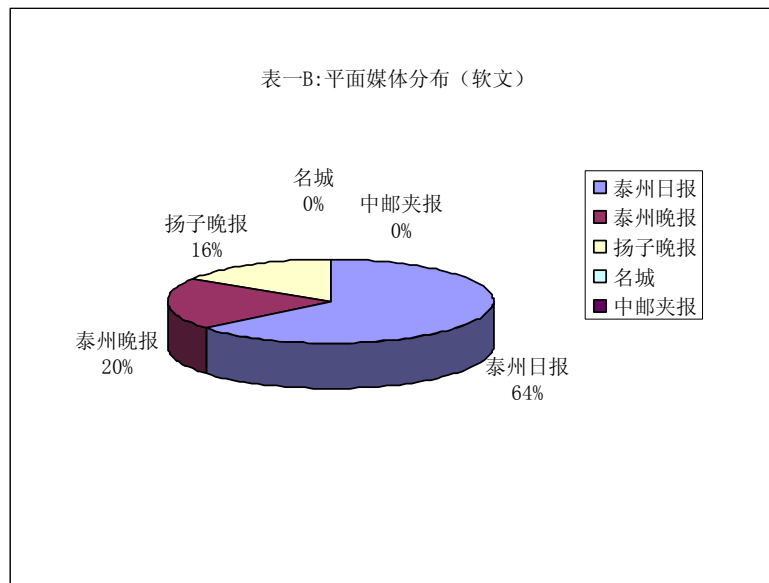
表一 A: 平面媒体分布 (硬广)

媒体 (硬广)	泰州日报	泰州晚报	扬子晚报	名城	中邮夹报	合计
媒体数量 (频次)	13	13	15	1	1	43



表一 B: 平面媒体分布 (软文)

媒体 (软文)	泰州日报	泰州晚报	扬子晚报	名城	中邮夹报	合计
媒体数量 (频次)	16	5	4	0	0	25



分析: 2010年6月报广投放总量为68个, 其中泰州日报29个, 泰州晚报18个, 扬子晚报19个, 名城杂志1个, 中邮夹报1个, 近三个月平面媒体投放量逐月减少。一个是与目前大环境对房产的打压, 销售形势减弱, 各开发商的宣传力度也受到影响; 另一方面是因为目前正处于销售淡季, 开发商不愿在媒体投放上花费过多的成本。

平面媒体投放量一直以泰州晚报为主题, 从本项统计上可以看出本月的泰州晚报和泰州日报的宣传频次相当, 而且软文的宣传占有不小的比例。

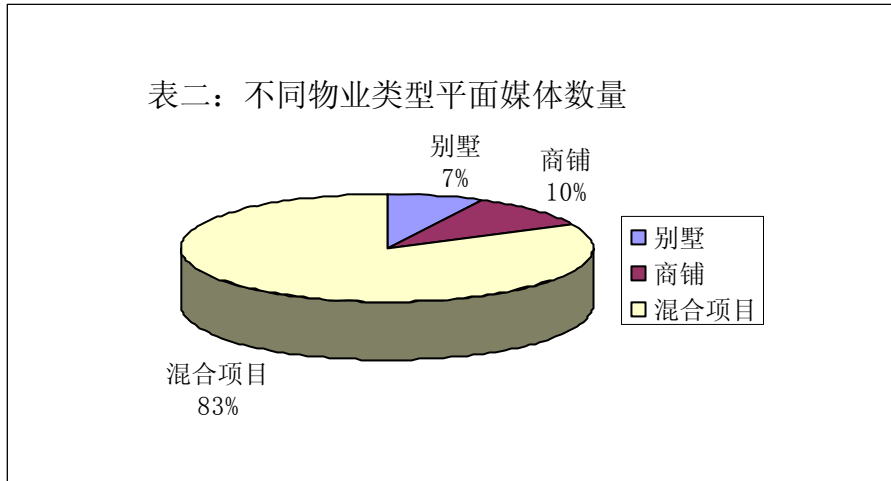
## 2.2 平面媒体广告分析

### 2.2.1 各类物业广告投放分项

表二: 不同物业类型平面媒体数量

物业类型	别墅	商铺	混合项目	合计
平面媒体数量	5	7	56	68

表二：不同物业类型平面媒体数量



分析：本月复合型地产项目的宣传以碧桂园、华辰尊园和上郡的投放量为主。

美好上郡、华辰尊园诉求主题依旧在学区和产品质量上做文章，辅以少量的招商广告，共有 15 个投放量。碧桂园紧跟其后，目前加大媒体投放力度，在房产淡市坚持不懈的为项目品牌做宣传。

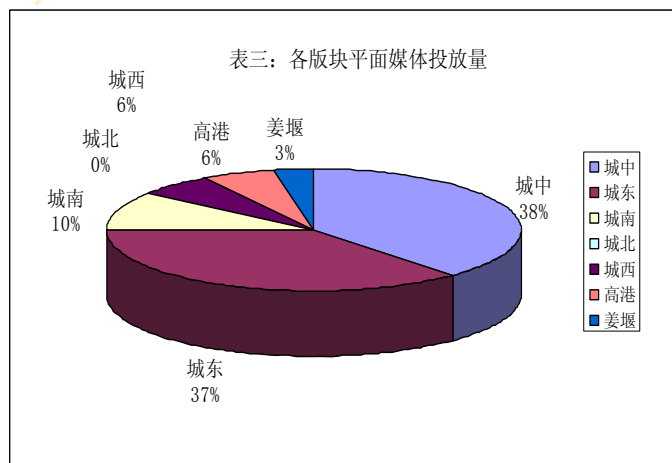
别墅项目中莱茵东郡和金通桂园的宣传较多，此外未开盘的江南一品和景瑞荣御蓝湾也有少量的形象宣传投放量。

商铺项目的广告，海陵区本月被坡子街、凤城国际和美好上郡 3 家囊括，销售的分别是凤城国际二期商铺和美好上郡沿鼓楼路商铺。

### 2.2.2 各区域广告投放频次统计

表三：各板块平面媒体投放

板块	城中	城东	城南	城北	城西	高港	姜堰	合计
平面媒体数量	26	25	7	0	4	4	2	68



分析：城中区本月有 5 个项目做宣传，其中凤城国际和坡子街是为项目商业做宣传，祥云京都花园为开

盘做宣传，金通桂园和美好上郡一直是本区受关注度较高的楼盘，宣传力度也很大。桂园本月开始接受预约，上郡为后期销售也不惜大手笔做宣传。

城东区宣传量集中在莱茵东郡、江南一品、碧桂园、华辰尊园、4个项目上。其中江南一品、盛和东方名邸和莱茵东郡都是以软文作为主要的宣传方式。

城南区共有8家楼盘，相对集中，但本月仅有2个项目做宣传，分别是世茂滨河花园和景瑞荣御蓝湾。

城西本月报广宣传量有所增加，主要是因为本区的新项目西堤阳光在做开盘前期形象宣传。

高港本月龙锦华庭有4篇硬广宣传，销售业绩在本月排行榜位居首位。

姜堰东方巴黎城和华侨城分别有一篇报广投放量。

### 2.2.3 平面媒体主要诉求点

板块	楼盘名称	诉求类型	诉求主题	版序	版面	频次 次数	版次	日期	媒体	表现 形式
城东	碧桂园	形象宣传	碧桂园控股董事局主席到泰州项目现场视察	1	1/10版	2	10版	6.3 (星期四)	泰州晚报	软文
		形象宣传		2	1/9版		10版	6.2 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	端午粽飘香，趣满碧桂园	3	1/9版	1	10版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	碧桂园，建泰州最好的生活社区	4	1/2版	1	08版	6.24 (星期四)	泰州日报	硬广
		形象宣传	泰州碧桂园尽享便捷生活	5	1/12版	1	09版	6.9 (星期三)	泰州日报	软文
	华辰尊园	形象宣传	用实景彰显豪宅品质	6	1/6版	3	C3版	6.10 (星期四)	扬子晚报	软文
		形象宣传		7	1/3版		10版	6.3 (星期四)	泰州晚报	软文
		形象宣传		8	1/4版		10版	6.2 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	华辰尊园，高端住宅价值解读	9	1/3版	1	09版	6.9 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	凤凰墩上，东城河畔，实景豪宅	10	整版	1	C叠	6.25 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传	名校就在家门口	11	整版	1	08版	6.29 (星期二)	泰州日报	硬广
		形象宣传	实景呈现，恭迎品鉴	12	1/12版	2	10版	6.2 (星期三)	泰州日报	硬广
		形象宣传		13	1/12版		10版	6.3 (星期四)	泰州晚报	硬广

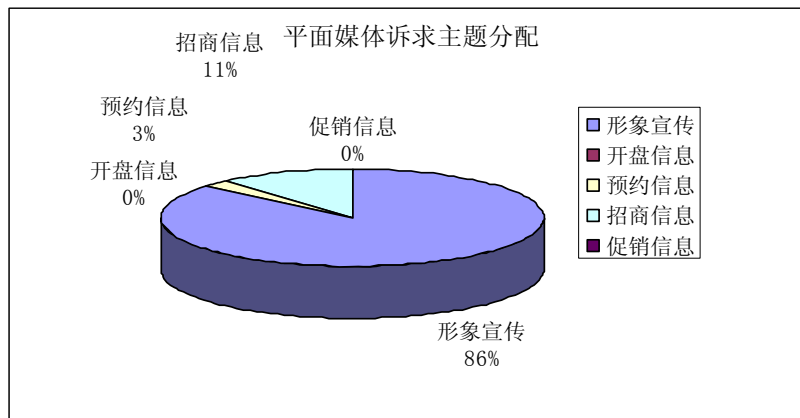
	形象宣传	绝版地段. 实景豪宅	14	整版	5	16版	6.9 (星期三)	泰州晚报	硬广	
	形象宣传		15	1/12版		09版	6.9 (星期三)	泰州日报	硬广	
	形象宣传		16	整版		C叠	6.18 (星期五)	扬子晚报	硬广	
	形象宣传		17	1/12版		09版	6.23 (星期三)	泰州日报	硬广	
	形象宣传		18	整版			6月	中邮夹报	硬广	
	形象宣传	凤凰墩上, 东城河畔, 揽盛景, 鉴豪宅	19	整版	1	03版	6月月报	名城	硬广	
	盛和东方名邸	形象宣传	盛和房产粽子礼轻情意重	20	1/6版	2	11版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
	江南一品	形象宣传	江南一品, 彰显优雅的品格	21			11版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
	莱茵东郡	形象宣传	要造精品房 先做“精品人”	22	1/4版	1	11版	6.3 (星期四)	泰州晚报	软文
		形象宣传	莱茵东郡一期景观初显	23	1/9版	1	10版	6.2 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传		24	1/12版	1	10版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	采用别墅专用的拉法基屋面瓦	25	1/9版	1	09版	6.9 (星期三)	泰州日报	软文
	城中	形象宣传 招商信息	商铺! 商铺! 还是商铺!	26	整版	1	C叠	6.10 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传	牵手实力名校, 打造优质社区	27	1/3版	1	09版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	赢在起步, 步步为赢	28	整版	2	05版	6.25 (星期五)	泰州日报	硬广
		形象宣传		29	整版		C8版	6.25 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传	用心建筑. 美好生活	30	1/3版	5	8版	6.15 (星期二)	泰州晚报	硬广
		形象宣传		31	1/3版		9版	6.17 (星期四)	泰州晚报	硬广
		形象宣传		32	1/3版		07版	6.13 (星期日)	泰州晚报	硬广
形象宣传		33		1/3版	17版		6.18 (星期五)	泰州晚报	硬广	
形象宣传	34	1/3版		13版	6.16 (星期三)		泰州晚报	硬广		
形象宣传 招商信息	鼓楼路 全沿街金铺	35	整版	1	16版	6.11 (星期五)	泰州晚报	硬广		

	形象宣传	美好上郡确定学区： 城东小学、二附中	36	1/4 版	1	C3 版	6.25 (星期五)	扬子晚报	软文
	形象宣传	好地段，好房子，不 用等	37	1/4 版	2	10 版	6.2 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传		38	1/4 版		10 版	6.3 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传	好地段.好品质=好房 子	39	整版	2	16 版	6.4 (星期五)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		40	整版		C 叠	6.2 (星期三)	扬子晚报	硬广
坡子街	形象宣传 招商信息	收藏坡子街最后席位	41	整版	3	C2 版	6.2 (星期三)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 招商信息		42	整版		C4 版	6.10 (星期四)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 招商信息		43	整版		C4 版	6.25 (星期五)	扬子晚报	硬广
凤城国际	形象宣传 招商信息	商铺！商铺！还是商 铺！	44	整版	1	C 叠	6.10 (星期四)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 招商信息	魅力旺铺倾情加推	45	1/3 版	2	07 版	6.19 (星期六)	泰州晚报	硬广
	形象宣传 招商信息		46	1/3 版		17 版	6.17 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传 招商信息	海陵路二期 19 席旺铺 开盘劲销	47	1/4 版	1	10 版	6.9 (星期三)	泰州日报	软文
祥云京都花 园	形象宣传	金鹰旁，名学区，凤 城河畔	48	1/2 版	1	09 版	6.23 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传	独占市中心，开创泰 州都市豪宅新标准	49	整版	1	08 版	6.18 (星期五)	泰州日报	硬广
金通桂园	形象宣传 预约信息	金通桂园，一园倾城， 火爆预约中	50	1/2 版	2	08 版	6.24 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传 预约信息		51	1/2 版		C2 版	6.25 (星期五)	扬子晚报	硬广
城南	形象宣传	五星级酒店奠基，揭 开泰州第三产业腾飞 序幕	52	1/4 版	1	C2 版	6.25 (星期五)	扬子晚报	软文
	形象宣传	二期香榭水岸，法式 园林景观滨河小高 层，即将荣耀登场	53	1/2 版	1	08 版	6.17 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传	世茂雅思酒店奠基典 礼盛大举行	54	1/4 版	1	10 版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
	景瑞荣御蓝 湾	形象宣传	荣御蓝湾，城市荣耀	55	1/2 版	2	C3 版	6.25 (星期五)	扬子晚报

		形象宣传		56	整版		08版	6.25 (星期五)	泰州日报	硬广
		形象宣传	市区接待中心对外公开	57	1/9版	2	10版	6.2 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传		58	1/10版		10版	6.3 (星期四)	泰州晚报	软文
城西	西堤阳光	形象宣传	泰州“西大门”发展在即都市新生活区正在形成	59	1/6版	1	10版	6.23 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	5分钟,繁华与宁静完美邂逅	60	1/2版	1	04版	6.5 (星期六)	泰州日报	硬广
		形象宣传	泰州城西,崛起中的都市新生活	61	1/9版	1	09版	6.9 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传	距繁华不远,离景致不远	62	1/2版	1	21版	6.17 (星期四)	泰州晚报	硬广
姜堰	东方巴黎城	形象宣传	东方巴黎城推出“增值计划”	63	1/4版	1	11版	6.3 (星期四)	泰州晚报	软文
	华侨城	形象宣传	泡温泉、看世界杯、中大奖	64	整版	1	10版	6.11 (星期五)	泰州晚报	硬广
高港	龙锦华庭	形象宣传	电梯房,居成就之上	65	整版	4	C5版	6.25 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传		66	整版		C4版	6.18 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传		67	整版		C4版	6.2 (星期三)	扬子晚报	硬广
		形象宣传		68	整版		C2版	6.10 (星期四)	扬子晚报	硬广

平面媒体诉求主题分配

广告类型	形象宣传	开盘信息	预约信息	招商信息	促销信息
数量	68	0	2	9	0



分析：在以形象宣传为主的背景下，各个楼盘同时也对楼盘的动态进行宣传。本月招商信息分布在凤城国际、坡子街和美好上郡三个项目上。预约信息来自金通桂园。

注：诉求点有重复统计

## 2.2.4 户外广告统计

序号	楼盘名称	广告位置	形式	主诉语
1	稻河湾	售楼处前	工地大牌	原生水景高档滨水社区
2		售楼处前	工地大牌	倾力打造 泰州城北高端住宅新标杆
3	翰林雅居	济川路 328 国道大牌	工地大牌	二期全面升级，即将登场
4		鼓楼路、迎春路交界处	立面	宅之精神，墅乃极致
5	彩云居	鼓楼路、迎春路交界处	立面	视界高远，文化飘香
6	美好置地	青年路、迎春路交界处	三翻	市中心第一大盘
7		汽车南站（3 面）	三翻高炮	市中心第一大盘
8		海陵路、梅兰路交界处	三翻	市中心第一大盘
9		青年路、迎春路交界处	三翻	市中心第一大盘
10	京都花园	鼓楼北路	立面	独占市中心，开创泰州豪宅新标准
11	恒景国际	售楼处旁	大牌	殿堂大作/雍容表现
12		海陵路、永兴路交界处	工地大牌	殿堂大作/雍容表现
13		泰高路	高炮	开启国际社区新纪元
14		海陵路、328 国道界处	工地大牌	恒景国际花园二期精品多层钜献
15	左岸名都	售楼处对面	大牌	景观小高层，火爆预约中
16		售楼处旁	大牌	打造城南纯水岸精英社区典范
17	莱茵置业	坡子街商铺立面(朝南)	外立面	好房子莱茵造
18		坡子街商铺立面(朝南)	外立面	金典户型
19		坡子街商铺立面(朝南)	外立面	至臻品质
20		坡子街商铺立面(朝南)	外立面	奢贵圈层
21		世纪联华对面	三翻	泰州首创，4+1 准别墅
22		328 国道、济川路交界处	大牌	奢贵人生，品质莱茵
23		328 国道东侧	大牌	最后 5 栋叠加别墅
24		海陵路、梅兰路交界处	三翻	别墅有 2 种，莱茵东郡是一种
25	欧亚国际	售楼处旁	工地大牌	花园洋房全新绽放
26	景瑞地产	世纪联华对面	三翻	别墅专家，荣御泰州
27		青年路与迎春路交界处	三翻	别墅专家，荣御泰州
28		中央商场屋顶（朝南）	三翻	别墅专家，荣御泰州
29	金通桂园	嘉銓前面	立面	88-380 m <sup>2</sup> 欧式水岸官邸
30	东方小镇	泰高路	工地大牌	典雅 浪漫 精致
31	水岸豪庭	西站立面	三翻	2 月 5 日三期盛大开盘
32	东方名邸	海陵路	大牌	成就未来的起点
33	中嘉国际	南站高炮	三翻	建材装饰在中嘉 苏中龙头领潮流

34	玉堂花园	南通路、春兰路交界处	大牌	玉堂花园二期火热销售中，精英户型人生处处是风景
35	同济家园	泰高路	高炮	大学城，意大利人文社区
36		世纪联华对面	三翻	大学城，意大利人文社区
37		审计大楼	三翻	大学城，意大利人文社区
38	华辰尊园	东风路、迎春路交界处	大牌	凤凰墩旁，中央豪门，传世大宅
39				5月耀世公开 样板房诚邀品鉴
40	东城国际	328国道	工地大牌	老百姓买的起的房子
41		售楼处楼顶	立面	老百姓买的起的房子
42	上海大花园	328国道与东风路交界处	工地大牌	引领海派人居生活
43		328国道与东风路交界处		30万m <sup>2</sup> 首席大盘
44	玉城名郡	青年路与迎春路交界处	立面	玉城名郡盛情入住，欢迎荣誉“归”家
45	凤城国际	泰高路高炮	高炮	全沿街带租约现铺发售
46	泰州国际汽车城	泰高路	立面	3月18日隆重招商
47		国美电器朝南立面	立面	泰州国际汽车城 隆重招商
48		人民西路	立面	泰州国际汽车城售楼中心
49	百饰得	迎春路，鼓楼路交汇口	三翻	限量版公寓，现房出售 1980元/m <sup>2</sup>
50		售楼处旁	大牌	7000元/m <sup>2</sup> 起抢泰州新中心街铺王
51		售楼处旁	大牌	40m <sup>2</sup> 变80m <sup>2</sup> 复式公寓总价14万起，月供700起
52	天和家园	江州转盘南	三翻	限量版公寓，现房出售 1980元/m <sup>2</sup>
53		育才路，售楼处	立面	12月13日盛大开盘
54		育才路，328国道工地大牌	工地大牌	房比3家不吃亏
55		育才路，328国道工地大牌	工地大牌	12月13日盛大开盘
56	紫荆城	中央百货朝南立面	三翻	泰州高教园，引领凤城住宅典范
57		国美电器朝南立面	立面	4小时售罄，狂销4千万
58		市区售楼处	立面	让房价回到5年前抄底房市
59		328国道、阳光大道交界处	立面	首批115套房源，4小时售罄
60	溢景园	售楼处	大牌	1期VIP火爆抢占百余席
61	凤城颐园	南站	高炮	告诉你泰州有个溢景园
62		售楼处大牌	大牌	东城大隐，中国公馆
63		售楼处大牌		世家典藏，原生美墅
64	正大财富中心	稻河湾售楼处前	大牌	泰州首席，中式墙门别墅
65	金港商业	坡子街商铺西立面	大牌	城市核心，首席财富帝标
66		南站高炮	高炮	一期建材家居产权熟铺
67	华侨城	泰高路高炮	高炮	集大成者，方成大器
68		泰东大转盘	高炮	亚洲湿地温泉旅游目的地
69		泰高路高炮	高炮	华侨城盛大开业
70		泰高路高炮	高炮	华侨城盛大开业
		南站十字路口高炮	高炮	华侨城盛大开业

71	江南一品	南转盘，国家电网楼上	大牌	江南一品，一个别墅的王朝
72		328 国道	大牌	江南一品，一个别墅的王朝

### 2.2.5 车身广告统计

1 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
	泰州国际汽车城	3.18 日隆重招商
	金水湾	行政中心，大户人家
	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
3 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
4 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
6 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
7 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
8 路	世茂河滨花园	行政中心旁的花园
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
9 路	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
	泰州国际汽车城	3.18 日隆重招商
	馨晨苑	准现房发售，全城预约
	欧亚国际	城市向东，生活向欧亚国际 三期花园洋房，叠加别墅
10 路	欧亚国际	创新叠跃别墅
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
11 路	泰州国际汽车城	3.18 日隆重招商
	东方小镇	70 m <sup>2</sup> 人居英伦大盘
	百饰得	买铺就买百饰得

16 路	百饰得装饰城	百饰得装饰城, 泰州建材第一城
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
19 路	莱茵东郡	爱上有层次的生活
22 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开盘
21 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开盘
26 路	东城国际	英伦风范, 亲亲家园
28 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
29 路	世茂河滨花园	26 席极少墅
50 路	百饰得装饰城	买铺就买百饰得
52 路	百饰得装饰城	买铺就买百饰得
101 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
游 1 线	百饰得装饰城	买铺就买百饰得

### 2.2.6 阅报栏广告统

阅报栏位置	楼盘名称	广告语	阅报栏位置	楼盘名称	广告语
香江花园	金通桂园	耀世公开接受咨询	南园小区转盘	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600 元/m <sup>2</sup> 起
世纪联华	金通桂园	耀世公开接受咨询	滨河广场	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600 元/m <sup>2</sup> 起
莲花八区	金通桂园	耀世公开接受咨询	泰山公园南门	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600 元/m <sup>2</sup> 起
人民公园健身区	金通桂园	耀世公开接受咨询	莲花二区健身区	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600 元/m <sup>2</sup> 起
城东小学西侧	金通桂园	耀世公开接受咨询	莲花四区南门	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600 元/m <sup>2</sup> 起
莲花三区	金通桂园	耀世公开接受咨询	人民公园健身区	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600 元/m <sup>2</sup> 起

西湖翠苑	金通桂园	耀世公开接受咨询	南站出口	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600元/m <sup>2</sup> 起
鼓楼路与南山寺路交界处	金通桂园	耀世公开接受咨询	友谊花园	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600元/m <sup>2</sup> 起
好易家	金通桂园	耀世公开接受咨询	莲花四区	东润第一城	划算不划算到东润看看……4600元/m <sup>2</sup> 起
莲花七区	金通桂园	耀世公开接受咨询	职大北门	天和家园	9月26盛大开盘
莲花二区健身区	金通桂园	耀世公开接受咨询	莲花五区	坡子街	铺王归来
职大南门	金通桂园	耀世公开接受咨询	烟草局	金通梅园	5月15日浓情发售
市政府对面	金通梅园	耀世公开接受咨询	升仙桥	金通梅园	风景是回家的方向

### 2.3 泰州交通音乐台电台广告统计

楼盘名称	播出时间	所处节目档	广告语	广告长度	
欧亚国际	8:00	欢乐同行期间播放	欧亚国际特约赞助	5秒	
	8:56				
	8:03	广告时间段		2010年美颂生活即将实现城市向东,生活向欧亚国际	30秒
	8:27	欢乐同行中间广告			
	8:57				
	17:45	下班万岁			
天和家园	全覆盖	整点天气预报前	天赋丽景 和美人居	5秒	
	8:15	欢乐同行	天和家园三期少量珍藏房源现已面试,框架结构2.9米层高	30秒	
	9:04				
	10:34				
	14:05	广告时间段			
	14:33				
	17:35	马路精灵			
东润第一城	全覆盖	整点提前一分钟			省泰中南迁园博园,5600元/m <sup>2</sup> 起
莱茵东郡	9:06	一首好歌	有莱茵东郡特约播出	10秒	
	8:33	广告时间段	5月28日莱茵东郡商业广场全部上市	5秒	
	8:38				

	15:07			
	17:45			
泰州国际汽车城	8:29	广告时间段	招商率达 99%	10 秒
	9:08			
	10:34			
	10:58			
	17:47			

### 2.3.1 网络媒体广告

宣传载体	宣传项目	诉语
	凤城国际	全沿街带租约现铺
		做爵士岛咖啡的房东
		凤城国际商业街区
	美好上郡	泰州市幼、城东小学、二附中...学区房!
		二期压轴贵族公寓 44-90 平米, 浓缩精华, 速速抢购!
		城市中央稀缺大宅, 好地段、好品质、好房子, 购房不用等!
泰州房地产信息网	美好·上郡	泰州市幼、城东小学、二附中...学区房!
		二期压轴贵族公寓 44-90 平米, 浓缩精华, 速速抢购!
		城市中央稀缺大宅, 好地段、好品质、好房子, 购房不用等!
	凤城国际	全业态广场现铺价值飙升, 全城热推
		一期广场铺人气爆棚/诚候品鉴
		作爵士岛咖啡的房东
		街王强势归来, 暮春街黄金旺铺, 一铺倾城
	同济家园	现场售楼中心 6 月 1 日正式启用
		大学城精品多层社区
	莱茵东郡	2.9 层高+LOW-E 玻璃+XPS 保温板+外墙劈开砖
		商业广场 A 标, 主力铺型 98-111 平米, 仅 15 席
		济川东路第 1 铺 5.28 神秘入市
	世茂河滨	抢喝头口水, 一步领先, 步步为赢
		世茂进驻泰州, 滨水豪宅榜样!
		法式园林滨河小高层, 倾情钜献!
	紫荆城	二期香榭水岸, 即将公开!
		7 月 4 日首耀开盘, 臻美户型恭迎品鉴
		首批 115 套房源 4 小时售罄, 狂销 4 千万
	景瑞·荣御蓝湾	居泰州新城核心, 享醇熟生活配套
		景瑞·荣御蓝湾, 第三代别墅产品礼献泰州
景瑞·荣御蓝湾 手工御制普罗旺斯风情别墅		
		别墅生活专家, 景瑞地产

中国房地产超市网	金水湾	行政中心大户人家， 毗邻人民公园、金海商业广场	
		公园、绿荫、纯住宅	
		一、二期售罄，三期5月精彩加推	
	凤城颐园	泰州首席中式庭院墅宅	
		一期仅剩10套别墅，二期景观高层即将推出	
		地址：民兴中学西侧	
	水岸豪庭	苏果大型超市，明珠幼儿园强势入驻水岸豪庭	
		水岸豪庭四期即将推出，火热预约中	
		0523-82782888 82782999	
	碧桂园	“畅想明日之家”碧桂园儿童画大赛	
	莱茵东郡	商业广场A标，抢喝头口水，一步领先，步步为赢	
		主力铺型98-111m <sup>2</sup> ，仅15席	
		济川东路第1铺，5.28神秘入市	
江南一品	琅琅，莎莎，德国狼犬，您的家庭护卫		
	花博园里 秋雪湖畔 大型生态养生别墅群		
	江南一品 一个别墅的王朝		
天和家园	只因稀有，所以珍贵		
	新的期待，新的惊喜		
康桥水岸	大学城内 在水一方 新人文社区 热线：0523-89998899		

第四空间观点：目前常用的宣传媒介有电视广告、网络广告、车身广告、大牌广告、阅报栏广告、电台广告，其中户外广告（大牌和阅报栏）覆盖面广，针对性强，干扰度低，便于记忆，是项目户外宣传的首选，其次网络宣传因巨大的信息流量和传播速度也备受关注。目前随着越来越多市民索取信息方式多的多样化，电台宣传日益见好，楼盘纷纷加入电台广播之列。上述广告的宣传面广，深入百姓生活，一些楼盘往往捆绑宣传，发挥广告的最大效应。

### 3 泰州主要楼盘销售月报（6.1-6.30）

#### 3.1 本月楼盘销售情况统计表

销售排行	项目名称	已公开总套数		已公开总面积		截止上月去化套数		本月去化套数		本月去化面积		截止本月总去化面积	总去化百分比		本月总销（万元）
		商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅		套数	面积	
1	美好上郡	87	1754	48258	250689	78	1721	4	61	425.92	6589.18	248760	101	83	6312.84
2	凤城国际	152	1297	45149	158382	49	1341	14	2	2438.7	171.4	203883.87	97	100	5641.12

3	紫荆城	0	267	0	29489.47	0	0	0	98	0	10900	10900	37	37	3379
4	华辰尊园	32	572	6341.7	46300	0	0	0	35	0	3191	3191	6	6	2808
5	水岸豪庭	141	952	11761	96028	117	838	7	62	381	5991	103526	94	96	2175
6	左岸名都	47	968	4575	108010	25	766	0	35	0	3583.18	88556.81	81	79	1782.87
7	世茂河滨花园	0	456	0	76858	0	424	0	8	0	1682.5	72114.44	95	94	1214.01
8	碧桂园	0	1899	0	393044	0	1106	0	19	0	2969.66	217193.5	59	55	1163.38
9	盛和东方名邸	34	1076	5689	131730	19	968	6	5	56231	652.45	124355.19	90	90	1125.06
10	阳光新城	150	720	17511	81449	98	514	0	23	0	2173.88	71411.97	73	72	995.84
11	莱茵东郡	31	148	1920	27749	0	143	4	3	223.3	830.83	29050.36	84	98	768.76
12	欧亚国际	6	916	379.1	110592	5	847	0	11	0	1562.18	103444.63	94	93	499.74
13	同悦容园	16	404	1180	47338	15	369	0	5	0	544.27	44317.25	93	91	402.76
14	金水湾	0	525	0	66436	0	435	0	5	0	506.55	50606.71	84	76	323.18
15	东城国际	80	900	5069	92307	7	794	1	6	109.23	706.04	72132.81	82	74	315.68
16	上海大花园	7	535	337.8	58080	7	470	0	5	0	536.19	49972.9	89	86	315.19
17	同济家园	0	219	0	27208	0	135	0	4	0	690.22	17203.57	63	63	298.48
18	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1013	0	5	0	478.97	136540	90	91	265.36
19	恒景国际	0	546	0	87042	0	527	0	3	0	329.71	85358.59	97	98	257.17
20	城市之光	14	390	1934	47296	5	340	1	4	127.48	549.66	44714.86	87	91	255.76
21	天和家园	34	1020	7132	112111	0	913	0	2	0	218.78	92408.18	87	77	102.87
22	天达佳园	110	760	17067	81788	64	718	0	2	0	262.17	85567.64	90	87	83.9
23	翰林雅居	0	318	0	57740	0	313	0	1	0	131.5	56664.44	99	98	47.34
合计								37	271	59937	31160.3				

排名第一：美好上郡 5 月 26 日推出 27 套商铺，是沿鼓楼路南北分布的二层商铺，一层层高 4.2m，二层层高 3.3m，开间 6m，进深 12 米，均价 26000 元/m<sup>2</sup>，开盘当天一次性付款优惠 1800 元/m<sup>2</sup>，商业贷款 1500 元/m<sup>2</sup>；同时推出 1 栋（24 层）高层房源，共 88 户，面积为 92 m<sup>2</sup>、139 m<sup>2</sup>、152 m<sup>2</sup>，均价 7800 元/m<sup>2</sup>，优惠：按揭 200 元/m<sup>2</sup>，一次性付款 250 元/m<sup>2</sup>，本月成交 4 套商铺，成交区间面积为 67.82-184.7 m<sup>2</sup>，成交价格为 26000 元/m<sup>2</sup>，61 套住宅房源，成交区间面积为 81.77-152.09 m<sup>2</sup>，成交价格为 7900 元/m<sup>2</sup>。目前推出 15#楼小公寓户型，区间为 44-90 平米。

排名第二：凤城国际本月销售 16 套，14 套商铺，2 套住宅房源；在售二期商铺均价 17000-27000 元/m<sup>2</sup>，进深 10-13 米，开间 5-8 米一层层高 3.6，二层层高 3 米。目前推出商铺 169 套，去化 63 套。案场无住宅房源对外销售，本周成交的 2 套房源为拆迁安置户。

排名第三：紫荆城 2010 年 1 月 23 日紫荆城对外推出在中行存款两万，开盘优惠买房总价优惠 8000 的活动，以发放 VIP 卡为载体，案场对外宣传单价 2800-3200/ m<sup>2</sup>。该项目大量投入宣传，宣传的主题“让房价回到 5 年前”，吸引了大量的市民。本月成交 98 套，成交面积 84.66-143.78 m<sup>2</sup>，成交均价 3100 元/m<sup>2</sup>。本次推出的是项目一期的第二批房源，房源为纯多层洋房。

排名第四：华辰尊园本月销售 35 套住宅房源，面积区间为 45.2-170.68 m<sup>2</sup>，成交均价 8800 元/m<sup>2</sup>。华辰·尊园小户私邸以低总价、低首付，学区房的优势受到购买者可的欢迎。

排名第五：水岸豪庭本月去化 69 套房源，其中包括 7 套商铺房源，62 套住宅，总销达 2175 万元。住宅面积区间为 88-140 m<sup>2</sup>，成交均价为 3200 元/m<sup>2</sup>，商铺面积区间为 38-77 m<sup>2</sup>，成交均价 6780 元/m<sup>2</sup> 之间。

排名第六：左岸名都本月去化 35 套小高层房源，以多层为主，多层房源去化完毕。最后的 6 栋小高层已推出 3 栋，共计 204 套，目前还剩下约 144 套，均价 4980 元/m<sup>2</sup>，房展会每平米优惠 80 元，成交 3 套。

排名第七：世茂河滨世茂河滨花园本月去化 8 套多层房源，总销达 1214.01 万元。成交面积区间为 118.00-249.39 m<sup>2</sup>，均价为 6000 元/m<sup>2</sup>，目前一期多层剩少量多层房源 150 m<sup>2</sup>和 255 m<sup>2</sup>住宅房源，案场有 9.8 折优惠，2010 年 6 月 5 日世贸二期一批次房源开盘，推出 9 栋别墅：8 栋 4 联排；1 栋 6 联排，共 38 套，均价 11000 元/m<sup>2</sup>，面积 400 m<sup>2</sup>，其中有 150 赠送面积，开盘期间优惠 5-6 个点；二期滨河小高层，全城热销中，均价 5500 元/m<sup>2</sup>。

排名第八：碧桂园本月去化 19 套房源，其中有 2 套别墅房源，17 套小高层房源，总销达 1163.38 万元，小高层成交面积区间为 97.69-198.96 m<sup>2</sup>，成交单价 3900 元/m<sup>2</sup>左右，别墅成交区间面积为 218.84-506.85 m<sup>2</sup>，成交单价 4900 元/m<sup>2</sup>左右。泰州碧桂园即日起将推出感恩新旧业主双重购房优惠。为回馈旧业主：凡旧业主推荐新业主购房成交，旧业主可获赠 1 年物业管理费。感恩新业主：新业主享洋房优惠 30 元/m<sup>2</sup>，别墅优惠 80 元/m<sup>2</sup>，旧业主推荐成交则获赠购房抵用券，再享别墅 2 万元/套，小高层 1 万元元/套的超级特惠，

排名第九：盛和东方名邸本月成交 11 套房源，商铺 6 套，住宅 5 套，商铺成交区间面积为 71.53-145.21 m<sup>2</sup>，成交价格为 13000 元/m<sup>2</sup>，住宅成交区间面积为 122.97-135.23 m<sup>2</sup>，成交价格为 6000 元/m<sup>2</sup>。

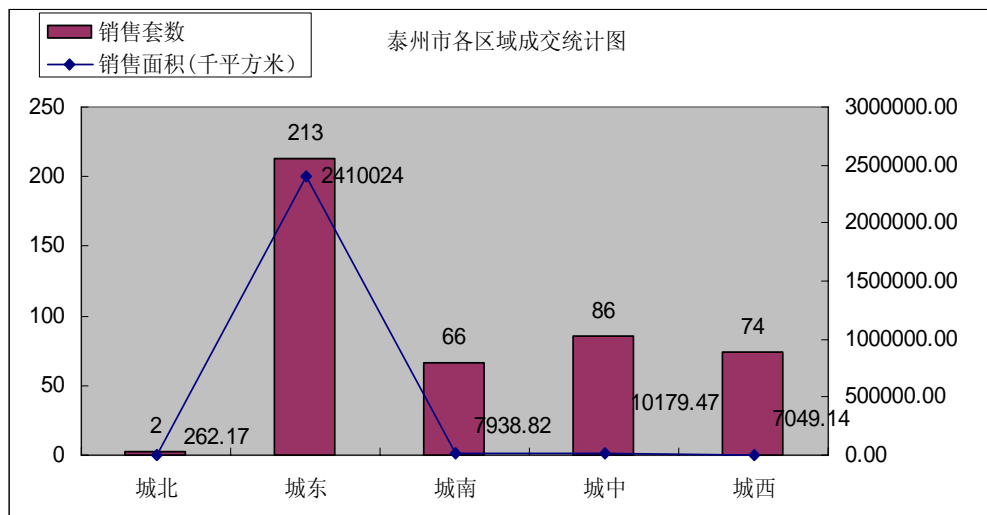
排名第十：阳光新城本月成交 23 套住宅房源，成交面积区间为 71.95-100.44 m<sup>2</sup>，为拆迁安置房。

### 3.1.1 本月每日成交总量统计表

日期	住宅			商铺			办公用房			合计		
	套数	金额(万)	面积(m <sup>2</sup> )	套数	金额(万)	面积(m <sup>2</sup> )	套数	金额(万)	面积(m <sup>2</sup> )	套数	金额(万)	面积(m <sup>2</sup> )
6.1	24	1616.76	3387.74	6	215.34	275.88	4	111.17	329.29	34	1943.27	3992.91
6.2	1	35.4	92.03	1	77.55	194.85	0	0	0	2	112.95	286.88
6.3	1	50.74	87.48	2	243.08	126.46	0	0	0	3	293.82	213.94
6.4	18	1041.2	1985.23	14	742.31	1349.1	11	170.83	488	44	1954.34	3822.36
6.7	33	2311.95	40113.47	6	214.08	301.47	18	312.58	804.43	57	2838.61	5119.37
6.8	14	497.81	1296.56	4	726.89	307.84	3	92.22	286.52	21	1316.92	1890.92
6.9	23	1255.75	2859.45	6	1089.72	1025.2	1	25.17	64.87	30	2370.65	3949.55
6.10	1	78.5	111.51	1	29.49	29.36	0	0	0	2	107.95	140.87
6.11	1	15.68	75.5	1	89.68	98.33	0	0	0	2	105.36	173.83
6.12	33	1798.14	4109.36	7	563.03	1176.3	2	35.16	90	42	2396.33	5375.67
6.17	67	3297.31	8114.94	5	293.93	274.5	7	129.2	373.3	79	3720.44	8762.81
6.18	6	492.51	759.56	2	412.78	371.59	0	0	0	8	905.29	1131.15
6.21	93	4117.83	10747.34	22	1205.14	1431.9	4	70.63	184.42	119	5393.6	12363.68
6.22	8	354.05	1026.4	2	40.16	82.6	1	17.73	45.35	11	411.94	1154.35
6.23	20	896.85	2330.88	1	112.17	166.2	3	53.15	140.67	24	1062.17	2637.75
6.24	3	114.06	287.09	0	0	0	0	0	0	3	114.06	287.09
6.25	42	1789.35	5067.06	1	34.8	33.28	1	34.41	97.57	44	1858.57	5217.91
6.28	87	4685.95	11024.66	8	364.48	544.24	5	115.65	293.73	100	4685.94	11024.66
6.29	41	2332.25	4891.6	3	485.78	353.51	0	0	0	44	2818.03	5245.11
6.30	0	0	0	1	618.35	415.56	0	0	0	1	618.35	415.56

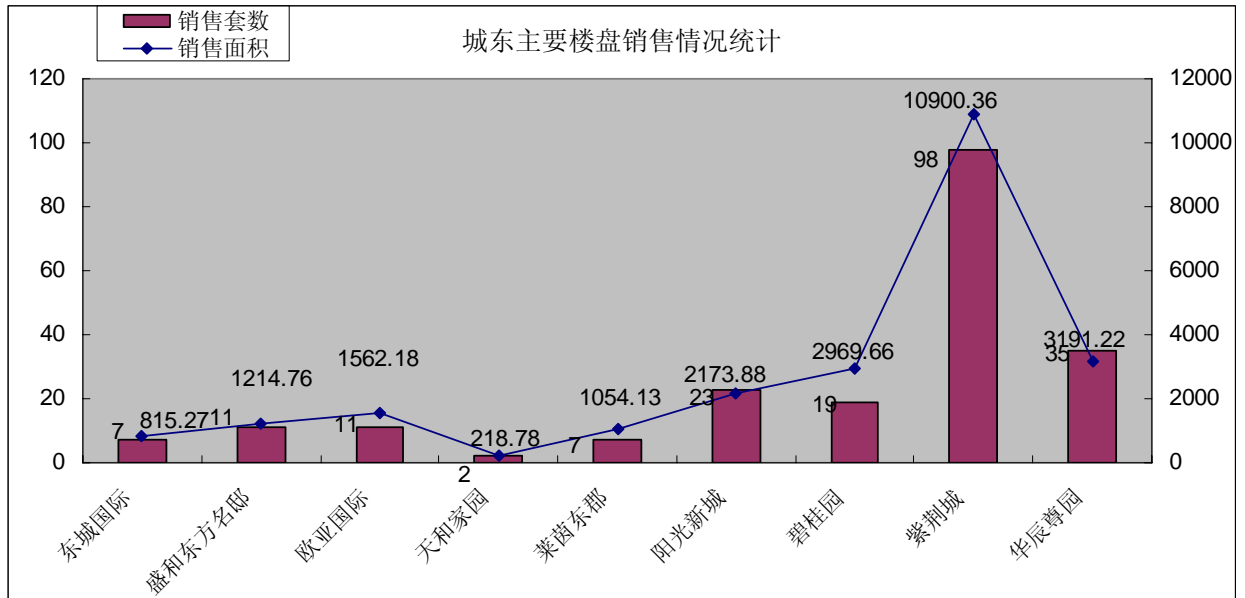
## 3.2 本月楼盘销售情况

### 3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析

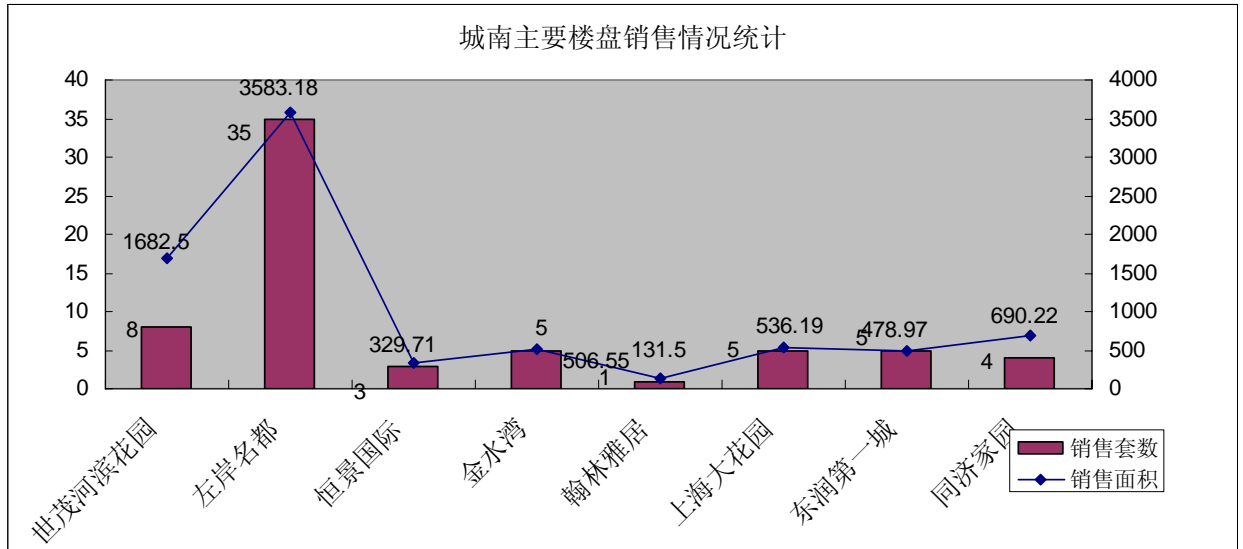


分析：本月城东销售量上浮近三成，主要是因为紫荆欣城开盘的热销。其它四个区域除了城北区域外，各区域旗鼓相当，目前泰州楼市受国家政策的影响，销售势态减弱，并没有出现一贯的成交落差现象。

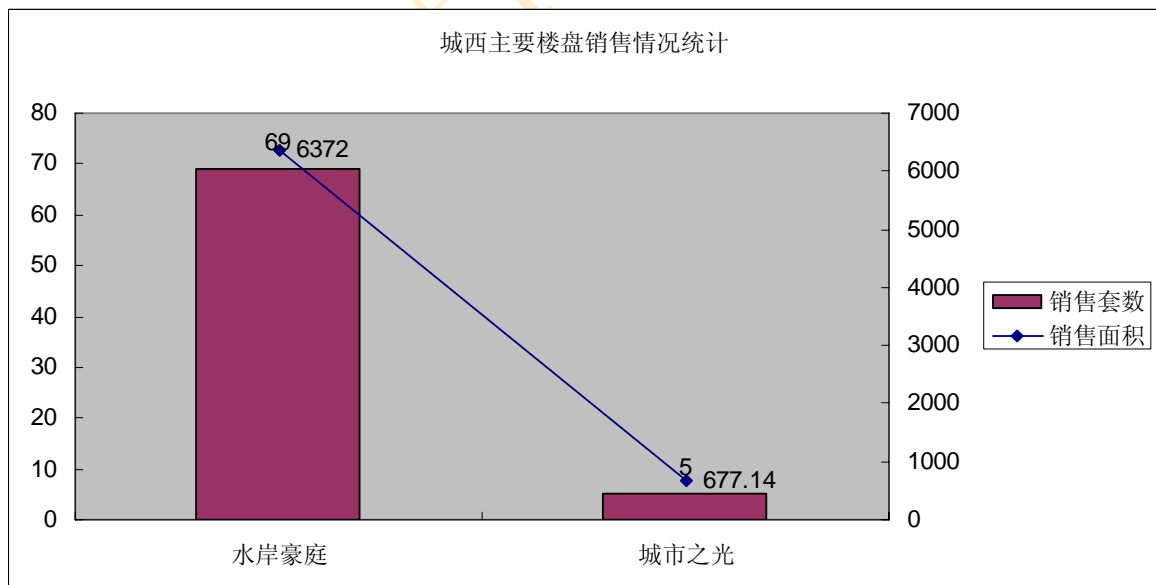
### 3.2.2 本月各版块楼盘销售情况分析



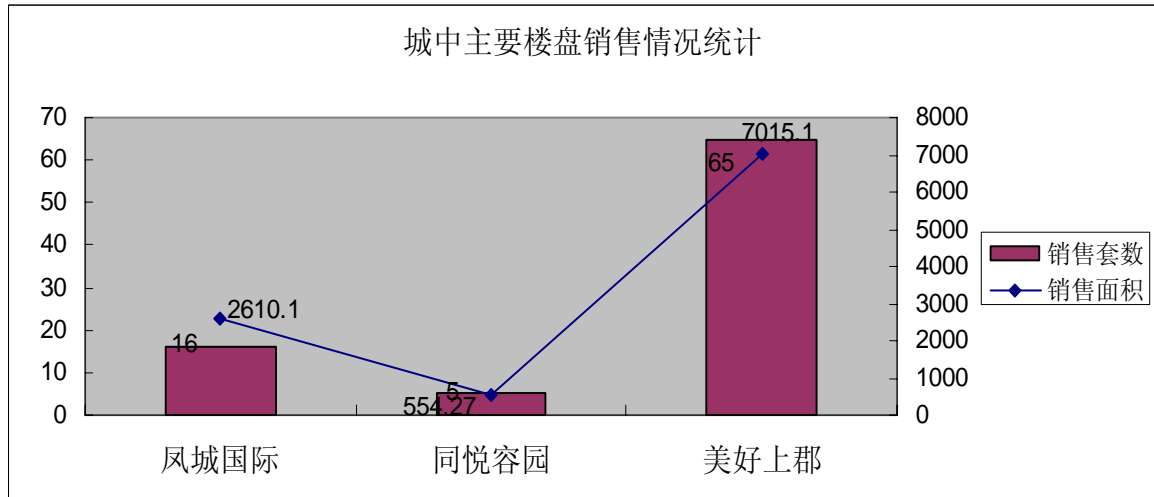
分析：城东区域本月紫荆欣城因前期销售跃居首位，该项目本月已开始销售，均价 3100 元/m<sup>2</sup>，虽然该项目的地段不佳，但销售前期充足的蓄水工作和适中的价格，吸引了不少的市民。华辰尊园本月开盘至今销售 35 套，均价 8900 元/m<sup>2</sup>，该项目地段优越且在学区房范围内，但单价较高，去化速度差强人意。碧桂园本月成交 19 套，以小高层房源为主，东城国际尾盘在售，均价 3900-4000 元/m<sup>2</sup>。盛和东方名邸，目前还有 60 余套小高层房源在售，均价 6000 元/m<sup>2</sup>，案场有 2 个点的优惠。天和家园销售平平，最后一期将推出 3 栋小高层，4 栋多层房源，大概 300 余套，预计下半年正式推出。阳光新城本月成交房源 1 套为单身公寓，剩余房源都为拆迁安置户，该项目销售结束。莱茵东郡成交 3 套别墅房源，均价 5500 元/m<sup>2</sup>左右，4 套别墅房源，二期将把原计划的叠加别墅改为连排别墅销售。



分析：城南板块个楼盘销售迅速，其中翰林雅居案场对外无房源所售，本月去化房源有可能是前期成交房源备案结果。同济家园 2010 年 4 月 10 日开盘，推出 219 套住宅房源，面积在 87-134 m<sup>2</sup>之间，经过一个半月的热销，可售房源 80 套左右，目前销售均价 5800 元/m<sup>2</sup>，本月销售 4 套。上海大花园本月销售 5 套多层房源，面积区间为 87-130 m<sup>2</sup>，均价 5880 元/m<sup>2</sup>。东润第一城本月去化 5 套高层房源，面积在 88-104 m<sup>2</sup>，均价 5850 元/m<sup>2</sup>，欢乐宝贝行·健康东润情“东润第一城杯”——《欢乐宝贝》童心闪闪少儿才艺大赛接近尾声。



分析：水岸豪庭本月去化 69 套房源，面积区 77-141 m<sup>2</sup>，均价 3200 元/m<sup>2</sup>，西区在售房源的少以及适中的价格得到大量购房者的青睐，此外西区配套设施日臻完善，对应的宣传力度也在加强，故城西的销售业绩见好。



分析：城中美好上郡成交 4 套商铺，成交区间面积为 67.82-184.7 m<sup>2</sup>，成交价格为 26000 元/m<sup>2</sup>，61 套住宅房源，成交区间面积为 81.77-152.09 m<sup>2</sup>，成交价格为 7900 元/m<sup>2</sup>。目前推出 15#楼小公寓户型，中小户型的公寓由于目标广泛、自住投资皆宜，是社区唯一的精品小户力作，户型区间为 40-90 平米，属刚需和投资性较强的产品，户型设计方正实用，受到市场较大关注。凤城国际本月销售 16 套，14 套商铺，2 套住宅房源；在售二期商铺均价 17000-27000 元/m<sup>2</sup>，进深 10-13 米，开间 5-8 米一层层高 3.6，二层层高 3 米。凤城国际商业街区香榭大道（海陵路二期）商铺 6 月 1 日盛大开盘，掀起新一轮的投资高潮。凭借地段优势和项目自身规划优势，全新亮相的海陵路商铺具有极高的投资价值和升值潜力，受到投资者的青睐。

2010 年 7 月 9 日  
第四空间市场部

## 4 第四空间项目销售情况分析

### 4.1 东润第一城本月销售情况分析

销售排行	项目名称	已公开总套数		已公开总面积		截止上月去化套数		本月去化套数		本月去化面积		截止本月总去化面积	总去化百分比		本月总销（万元）
		商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅		套数	面积	
1	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1013	0	5	0	478.97	136540	90	91	265.36

**销售情况：**东润第一城一、二、三期（三期只统计至目前推出的第一批次）共推出住宅房源 1116 套，去化 1013 套。一、二期去化结束，三期高层房源在售，均价 5600 元/m<sup>2</sup>，可售房源 98 套，本月去化 5 套住宅房源，面积区间为 88.58-104.3 m<sup>2</sup>，案场有 9.8 折优惠。东润第一城位于泰州城南行政板块中心，为城市重点发展的区域。背靠高教园区大学城，紧邻市文化中心，与规划中的人力资源和社会保障局隔河相望，区位优势明显，升价空间较大。

#### 4.2 同济家园周边楼盘竞争分析

销售排行	项目名称	已公开总套数		已公开总面积		截止上月去化套数		本月去化套数		本月去化面积		截止本月总去化面积	总去化百分比		本月总销(万元)
		商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅		套数	面积	
1	莱茵东郡	31	148	1920	27749	0	143	4	3	223.3	830.83	29050.36	84	98	768.76
2	同济家园	0	219	0	27208	0	135	0	4	0	690.22	17203.57	63	63	298.48
3	上海大花园	7	535	337.8	58080	7	470	0	5	0	536.19	49972.9	89	86	315.19
4	东润第一城	20	1116	9501	140543	10	1013	0	5	0	478.97	136540	90	91	265.36
5	天和家园	34	1020	7132	112111	0	913	0	2	0	218.78	92408.18	87	77	102.87
6	盛和东方名邸	34	1076	5689	131730	19	968	6	5	56231	652.45	124355.19	90	90	1125.06
7	翰林雅居	0	318	0	57740	0	313	0	1	0	131.5	56664.44	99	98	47.34

#### 盛和东方名邸

盛和东方名邸本月去化 6 套商铺，面积区间为 71.53-135.23 m<sup>2</sup>，成交价格为 13000 元/m<sup>2</sup>，5 套住宅房源，面积为 122.97-135.23 m<sup>2</sup>，均价 6000 元/m<sup>2</sup>。目前案场没有优惠，可售房源 60 套左右。盛和·东方名邸紧邻高校园区区位优势明显。

#### 上海大花园

上海大花园本月去化套住宅房源。销售面积区间为 87.09-130.16 m<sup>2</sup>，成交均价为 5880 元/m<sup>2</sup>。本月无相关宣传活动。

## 莱茵东郡

莱茵东郡本月去化 3 套叠加别墅房源，房源面积区间 186.31-226.36 m<sup>2</sup>，均价 5500 元/m<sup>2</sup>。5 月 28 日莱茵东郡对外公开 15 套 2 层商铺，本月成交 4 套，面积区间 98.33-111.65 m<sup>2</sup>，均价 10100 元/m<sup>2</sup>。该区域的商铺整体规划量较少，共 16 套商铺。面积段又比较小，主力铺型在 98—111 m<sup>2</sup>。

## 天和家园

天和家园本月去化 2 套住宅房源，面积区间为 88.77-130.01 m<sup>2</sup>，多层均价 4700 元/m<sup>2</sup>，案场没优惠。目前只剩少量 130 m<sup>2</sup>的房源。天和家园销售平平，最后一期将推出 3 栋小高层，4 栋多层房源，共 300 余套，预计下半年正式推出。

## 翰林雅居

翰林雅居本月去化 1 套多层房源，成交面积为 131.5 m<sup>2</sup>，均价 3600 元/m<sup>2</sup>。二期（5 栋多层、21 栋联排、13 栋双拼）正在准备中，大牌已经对外宣传“二期全面升级，即将登场”，共推出 220 套房源。