

第四空间市场月报

(2010年7月1日—7月31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 1-7月全国房地产市场运行情况.....	3
1.1.2 三部委集体否认楼市调控转向传闻.....	5
1.2 泰州市区域楼市信息.....	9
1.2.1 海陵固定资产投资快速增长.....	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（7.1-7.30）.....	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（7.1-7.30）.....	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 1-7月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-7月，全国完成房地产开发投资17720亿元，同比增长11.6%，增幅比1-6月提高1.7个百分点，比去年同期回落19.3个百分点。其中，商品住宅完成投资12427亿元，同比增长8.2%，比1-6月提高0.9个百分点，比去年同期回落25.5个百分点，占房地产开发投资的比重为70.1%。1-7月，全国房地产开发企业房屋施工面积25.07亿平方米，同比增长12.5%，增幅比1-6月回落0.2个百分点；房屋新开工面积5.50亿平方米，同比下降9.1%，降幅比1-6月缩小1.3个百分点；房屋竣工面积2.54亿平方米，同比增长24.7%，增幅比1-6月提高2.4个百分点。其中，住宅竣工面积2.09亿平方米，增长26.6%，比1-6月提高3.7个百分点。

1-7月，全国房地产开发企业完成土地购置面积16309万平方米，同比下降25.8%；完成土地开发面积12789万平方米，同比下降13.4%。

二、商品房销售情况

1-7月，全国商品房销售面积41755万平方米，同比增长37.1%。其中，商品住宅销售面积增长38.8%；办公楼销售面积增长13.3%；商业营业用房销售面积增长21.7%。1-7月，商品房销售额19600亿元，同比增长60.4%。其中，商品住宅销售额增长65.3%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长22.9%和34.2%。

三、房地产开发企业资金来源情况

1-7月，房地产开发企业本年资金来源28639亿元，同比增长28.7%。其中，国内贷款6524亿元，增长42.7%；利用外资273亿元，下降33.1%；企业自筹资金9557亿元，增长9.9%；其他资金12285亿元，增长43.2%。在其他资金中，定金及预收款7179亿元，增长35.7%；个人按揭贷款3628亿元，增长78.9%。

四、70个大中城市房屋销售价格指数

7月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%，涨幅比6月份扩大0.8个百分点；环比上涨0.9%，涨幅比6月份扩大0.1个百分点。

新建住宅销售价格同比上涨0.3%；环比上涨1.1%，涨幅比6月份扩大0.3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0.5%；商品住宅销售价格上涨0.3%，其中普通商品住宅销售价格上涨0.9%，高档住宅销售价格下降1.7%。与上月相比，经济适用房销售价格上涨0.1%；商品住宅销售价格上涨1.2%，其中普通商品住宅销售价格、高档住宅销售价格均上涨1.2%。

分套型看，90平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨2.3%，环比上涨1.2%。

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 43 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：宁波 6.4%、银川 5.4%、锦州 5.2%、金华 4.9%、西宁 4.5%；价格下降的城市有 26 个，其中降幅最大的 5 个城市是：石家庄下降 5.5%、徐州下降 5.2%、深圳下降 4.6%、桂林下降 4.4%、丹东下降 4.0%。

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：金华 3.5%、广州 2.7%、深圳 2.2%、宁波 2.0%、大连 1.9%；价格下降的城市有 3 个，其中兰州下降 0.4%，沈阳、泉州微降 0.1%。

二手住宅销售价格同比上涨 3.0%，涨幅比 6 月份扩大 0.8 个百分点；环比上涨 0.9%，涨幅比 6 月份缩小 0.2 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 42 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 9.6%、洛阳 7.0%、兰州 6.9%、南宁 6.3%、温州 6.3%；价格下降的城市有 25 个，其中降幅最大的 5 个城市是：吉林下降 7.8%、石家庄下降 7.5%、唐山下降 7.0%、岳阳下降 5.5%、济宁下降 5.2%。

与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 61 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 4.2%、南京 2.4%、济宁 2.1%、厦门 2.1%、长沙 2.0%；价格下降的城市有 4 个，其中南宁下降 0.8%、石家庄下降 0.5%、呼和浩特下降 0.2%、惠州下降 0.1%。

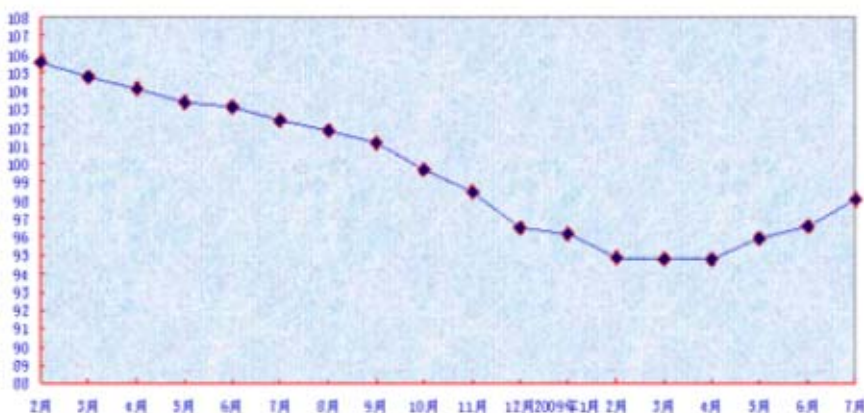
新建非住宅销售价格同比上涨 0.8%，环比上涨 0.6%。

与上年同月相比，办公楼销售价格上涨 3.5%，商业营业用房销售价格下降 0.2%，其他用房销售价格下降 4.0%。与上月相比，办公楼销售价格上涨 1.0%，商业营业用房销售价格上涨 0.3%，其他用房销售价格上涨 0.9%。

五、全国房地产开发景气指数

7 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 98.01，比 6 月份提高 1.46 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 96.28，比 6 月份提高 2.68 点；本年资金来源分类指数为 103.31，比 6 月份提高 4.58 点；土地开发面积分类指数为 92.55，比 6 月份提高 0.16 点；商品房

空置面积分类指数为 88.62,比 6 月份提高 0.03 点;房屋施工面积分类指数为 93.84,比 6 月份回落 0.05 点。

市区楼市在经历了 5、6 月份销售僵持后,7 月份出现解冻迹象。据数据显示,7 月份市区累计成交住宅房 8.7 万平方米,环比增长 35.6%,与 5 月份相比增长了 54%。昨天,记者走访市区部分楼盘发现,相比曾受炒房客青睐的价位较高的“豪宅”,“平价”楼盘受到自住型购房者的追捧,成为楼市的主角。业内人士认为,“平价”楼盘销量增加“撑”住了楼市。

1.1.3 三部委集体否认楼市调控转向传闻

7 月 12 日,银监会、住建部、国资委三大部委集中表态,现有楼市调控政策没有变化。

针对近期有媒体关于“个别地区放松三套房贷”的报道,银监会 7 月 12 日表示,关于商业银行个人住房贷款中二套房的认定,其政策要求和标准没有任何变化,各商业银行要严格执行,不能动摇。

银监会表示,各商业银行要严格执行《关于规范商业银行个人住房贷款中二套房认定标准通知》的政策要求和标准,各商业银行要贯彻落实国务院《关于遏制部分房价过快上涨的通知》。

银监会称,住建部、人民银行和银监会制定的《关于规范商业银行个人住房贷款中二套房认定标准通知》,其政策要求和标准没有任何变化,各商业银行要严格执行,不能动摇。

当日,针对“本轮房地产市场调控有关政策可能取消或放松”的报道,住建部声明称,将严格执行差别化的住房信贷政策,坚决遏制投资投机性购房。

住建部表示,将督促各地继续坚定不移地贯彻上述文件及相关配套政策措施,严格执行差别化的住房信贷政策,在支持居民合理住房消费的同时,坚决遏制投资投机性购房;继续采取积极措施,促开工、促销售,努力增加普通商品住房供应,加快推进保障性住房建设和各类棚户区改造;继续加强房地产市场监管,促进房地产市场平稳健康发展。

同时,针对“授意房地产央企拿地”的传闻,国资委当天也表示,不存在通过约谈等方式授意房地产央企拿地的事情。

7 月 9 日,上海媒体称,上海多家银行第三套房贷已经重启,对于二套房贷的认定,也“适度宽松”。

随后,有媒体称,中央高层 6 月底委托有关机构赴京沪广深等地进行楼市调研,了解市场情况,防止楼市调控对经济造成误伤,为制定下一阶段楼市调控政策做准备。

上周末,又有消息称,面对京沪深各地冷清的土地交易现状,国资委正通过约谈等方式,授意房地产央企下半年在各自专注的领域加速扩张。

7月11日，住建部政策研究部副主任秦虹在深圳表示，对第三套房不放贷、对没有社保人员限制购房数量等临时性政策有可能放松和退出，而土地出让制度、保障房建设等仍将深化。

上述一系列信息，迅速偏向性地加剧了市场的猜测，据此，有分析判断，本轮房地产市场调控有关政策可能取消或放松。

受此影响，房地产板块成为今日沪深两市表现最强的板块，资金净流入排名第一，今日增仓0.09%。其中主力资金净流入明显的股票包括，万科A（000002.SZ）涨5.52%、北辰实业（601588.SH）涨10.13%、海德股份（000567.SZ）涨10.05%

第四空间观点：经过之前几次调控，许多开发商已经学会了在危机中寻找机会。一些开发商在二三线城市已经提前布好局。国务院副总理李克强近期“推进城镇化建设”的表态，将成为开发商们重点发展二、三、四线城市甚至小城镇的冲锋号。本轮楼市调控以来，有相当规模的资金开始流向二、三线城市的楼市，这将成为未来房价上涨的重要推手。不过，尽管二线城市房价仍未到“发烧”地步，但不能忽视投资投机需求增加、房价上涨较快等问题。二线城市对楼市调控不能置身事外。因此，政府的态度、开发商的态度甚至购房者的态度或许就是主宰未来房地产发展趋势的中坚力量。

1.2 泰州市区域楼市信息

1.2.1 海陵固定资产投资快速增长

投资额达73.86亿元，高于全市增幅8个百分点

从海陵区统计局了解到，今年上半年，海陵区全社会固定资产投资额达73.86亿元，完成全区目标的54.74%，同比增长37.75%，增幅位居四市两区第二，高于全市增幅8个百分点。

海陵区统计局负责人介绍，海陵区固定资产投资势头强劲，成为拉动经济增长的强大引擎。从项目构成上看，第一产业完成固定资产投资额1.83亿元，同比增长11.74%；第二产业完成固定资产投资额29.83亿元，同比增长45.39%；第三产业（含基础设施投入）完成固定资产投资额42.20亿元，同比增长34.13%。其中，工业投资额达28.73亿元，占全区投资比重的38.89%，同比增长46.90%，高于全市平均增幅近14个百分点，高于同期增幅近31个百分点，形成领跑之势。

据了解，海陵区5000万元以上项目投资增多，成为2010上半年固定资产投资一大突出亮点。5000万元以上新开工项目有45个，5000万元以上项目投资额达23.63亿元，其中：工业项目16个、服务业项目15个、基础城建基础设施项目14个。计划投资超亿元的新开工项目4个；涉及新能源、节能环保、新材料三大新兴产业项目5个，并以汇能科技、百代节能、润丰环保、博维高分子材料、金阳光电子材料为代表。相较于去年新开工的项目，具有新兴产业多，以科技为主导的特点。

值得一提的是，海陵区按照“三年再来一个大变化”的总体要求，加快城市建设步伐，基础设施项目投资不断加大，实际开工建设规模城建项目44个，其中新开工规模城建项目32个。规模以上城建基础设施项目完成投资额15.18亿元，同比增长86.72%。其中：安置区项目8个，累计完成投资3.11亿元；道路基础设施项目25个，累计完成投资9.06亿元。另外，房地产投资完成投资额17.02亿元，占总量的23.04%，同比增长28.92%。

这以“项目建设年”为契机，把项目建设作为抢抓未来竞争主动权的重中之重，实现项目推进再加码、项目储备再加强、项目上争再强化。结合“十二五”规划编制，加大项目策划，完善基础设施、高新技术产业、现代农业、服务业和社会事业等五大重点项目储备库，争取一批重大项目列入省、市“十二五”规划项目库。目前，已完成2010年海陵区重点建设项目投资计划表与“十二五”规划项目库的衔接工作，入库项目达111个，总投资207.51亿元。

海陵区根据自身地域特点，放大“一区三园”载体效应，加快引进符合地区可持续发展的新产业项目，加大配套项目投入，强化政府投资项目、市区考核的重点项目推进力度；同时，建立优化投资环境机制，提升服务水平，提高服务效率，做好系列跟踪服务，及时为投资者排忧解难，提高项目履约率、资金到位率、开工率、投产率，促进项目建设良性发展。

第四空间认为：2009年末的中央经济工作会议，以及2010年的中央“一号文件”都指出，中小城市和小城镇将是中国城镇化发展的重点，要在推动中小城市城镇化的过程中，解决人口过度向一线城市集中，城乡发展结构不平衡等问题。从整体规划层面，国家已明显透露出城市化重心转向中小城市的意图，政策首先为二三线城市地产发展释放出利好。三四线城市市场规模较小，对于大中型房地产企业而言，开发成本相对较高，但是中小开发商可能会在这些地方获得不错的发展机会。

1.3 泰州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 (万元)	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号	高港区永安 洲镇永新路 北侧、兴洲花 苑东侧	19677 m ² (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 整倍数	

二、中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可作为[2010]5号地块的申请人参加竞买。申请人可以单独竞买，也可以联合竞买。境外企业和个人，需符合建设部等六部委《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房[2006]171号）中规定的条件。

三、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。

四、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。_____

五、[2010]5 号地块的申请人可于 2010 年 7 月 2 日至 8 月 3 日，到泰州市国土资源局二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。

六、[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。

七、其他需要公告的事项

1、挂牌时间截止时，有竞买人表示愿意继续竞价，转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人；

2、竞得人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

八、联系方式与银行账户

联系地址：泰州市凤凰东路 59 号泰州市国土资源局二楼土地开发储备中心，竞买人也可到泰州市市民服务中心国土局窗口查阅资料和报名。

联系电话：0523-86881388 联系人：申女士（储备中心）；

0523-86897191 联系人：马先生（国土局窗口）。

开户单位：泰州市财政局

开户行：中国农业银行泰州市海陵支行营业部

账号：10-201101040058888

网址：www.tzgt.gov.cn

www.landjs.com

1.3.2 土地成交信息

本月无土地成交。

2 各媒体月报广告统告（7.1-7.31）

统计时间：2010 年 7 月 1 日-2010 年 7 月 31 日

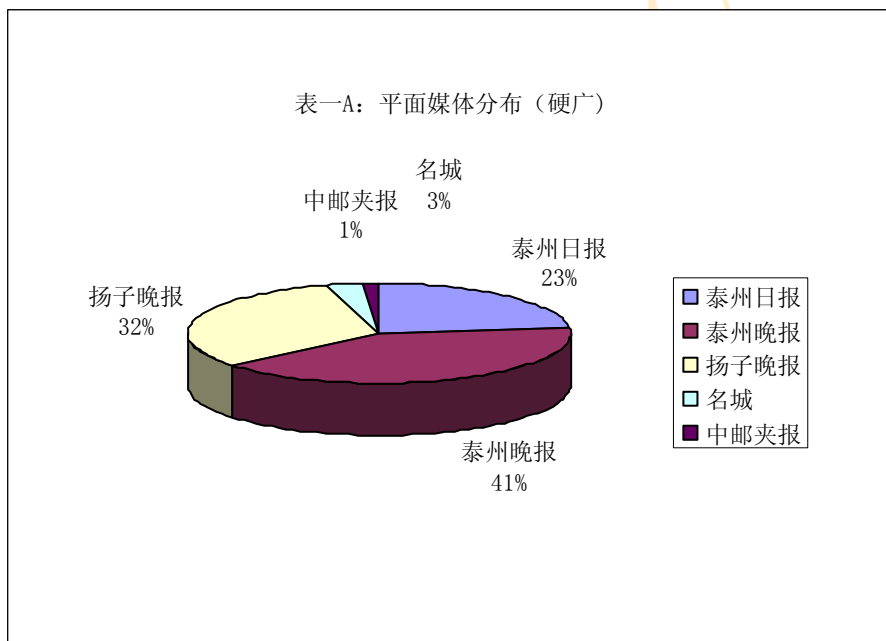
平面媒体统计来源：泰州日报、泰州晚报、扬子晚报、中邮夹报、名城

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

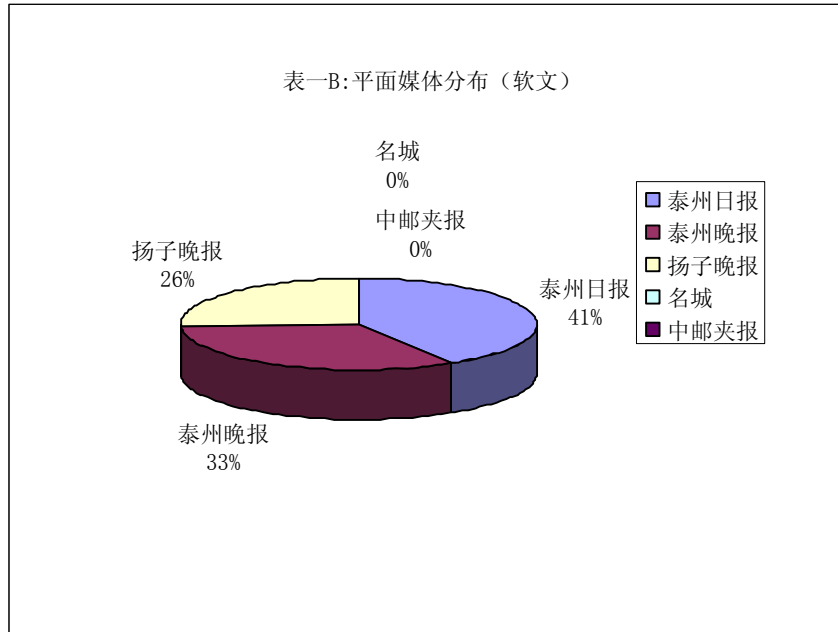
表一 A: 平面媒体分布 (硬广)

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)	16	28	22	2	1	69



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)	24	19	15	0	0	58



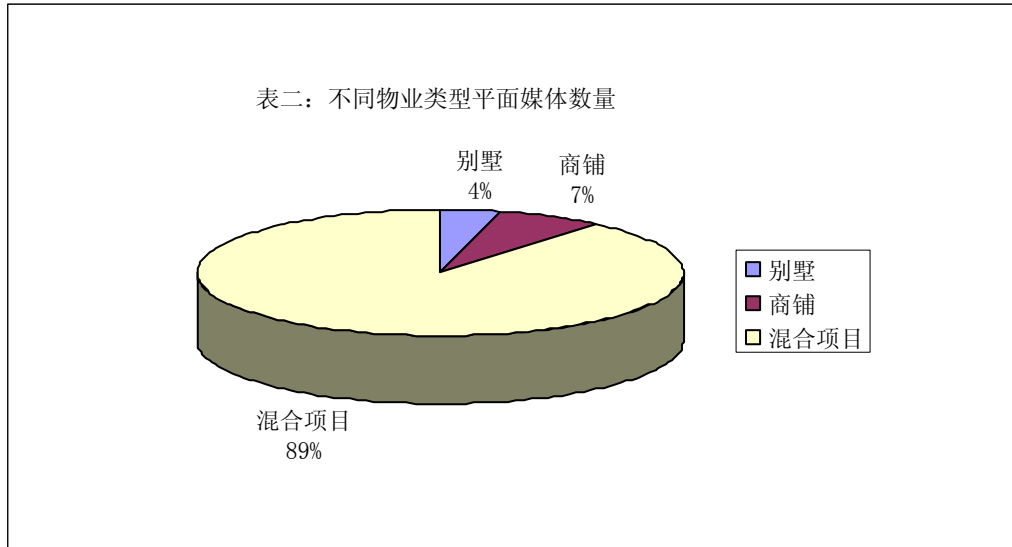
分析: 2010年7月报广投放总量为127个, 其中泰州日报40个, 泰州晚报47个, 扬子晚报37个, 名城杂志2个, 中邮夹报1个。平面媒体投放量一直以泰州晚报为主题, 从本项统计上可以看出本月的泰州晚报和泰州日报的宣传频次相当, 而且软文的宣传占有不小的比例。

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	9	113	127



分析：本月复合型地产项目的宣传以金通桂园、华辰尊园和美好上郡的投放量为主。

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 19 个投放量。金通桂园以“金通桂园，大户专家”为诉求主题为开盘做前期的蓄水工作，共有 18 个投放量。美好上郡有 15 个投放量，以“二批次房源全城火热预约中”为诉求主题。

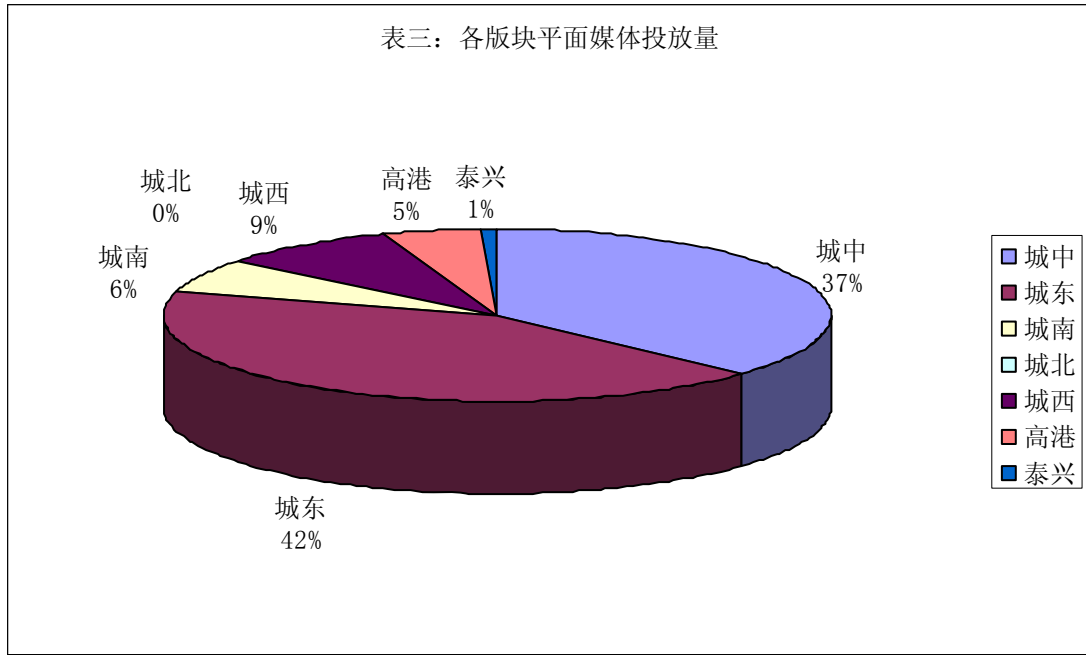
未开盘的江南一品和景瑞荣御蓝湾也有少量的形象宣传投放量。

商铺项目的广告，以坡子街为主，诉求主题为“收藏坡子街最后席位”，华辰尊园、祥云京都花园、凤城国际、泰兴嘉泰五金城各有一个投放量。

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	泰兴	合计
平面媒体数量	47	54	8	0	11	6	1	127



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。金通桂园开始接受预约，对外宣传 10 月左右开盘。美好上郡为 15#小公寓开盘也做了大量的平面媒体宣传。

城东区平面媒体宣传在华侨城、江南一品、碧桂园、星威园、紫荆城、华辰尊园 6 个项目上。其中华辰尊园、碧桂园、紫荆城、江南一品的媒体投放量较大。

城南区本月有 4 个项目做宣传，分别是世茂滨河花园、左岸名都、上海大花园和景瑞荣御蓝湾。

城西本月有 2 个项目做宣传，分别是西堤阳光和水岸华庭。

高港本月龙锦华庭有 6 篇硬广宣传。

泰兴本月嘉泰五金机电城有 1 篇硬广宣传。

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
	华侨城	信息宣传	体验水上狂欢 享受激情夏日	1	1/4 版	1	11 版	7.28(星期三)	泰州日报	软文
城东	碧桂园	形象宣传	五星级标准酒店共提速，二层即将封顶	2	1/6 版	3	10 版	7.7 (星期三)	泰州日报	软文
				3	1/6 版		B13 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	软文

			4	1/6 版		C4 版	7.9 (星期五)	扬子晚报	软文
		真情回馈购房 优惠高达5万元	5	1/6 版	2	C3 版	7.1 (星期四)	扬子晚报	软文
			6	1/6 版		B12 版	7.1 (星期四)	泰州晚报	软文
		建泰州最好的生活社区	7	整版	2	C01 版	7.15 (星期四)	扬子晚报	硬广
			8	1/6 版		01 版	7.14 (星期三)	泰州日报	硬广
		体验全城最美的 实景板房	9	1/12 版	3	09 版	7.21 (星期三)	泰州日报	软文
			10	1/6 版		C3 版	7.22 (星期四)	扬子晚报	软文
			11	1/12 版		B10 版	7.22 (星期四)	泰州晚报	软文
星威园	形象宣传	构建泰州首席 商住复合社区	12	1/4 版	1	10 版	7.21 (星期三)	泰州日报	软文
		春兰投资 30 亿 打造泰州星威园	13	1/2 版	1	B11 版	7.22 (星期四)	泰州晚报	软文
华辰尊园	形象宣传	一切为了孩子	14	1/2 版	6	05 版	7.8 (星期四)	泰州日报	硬广
			15	1/12 版		09 版	7.7 (星期三)	泰州日报	硬广
			16	1/2 版		B02 版	7.7 (星期三)	泰州晚报	硬广
			17	1/12 版		09 版	7.14 (星期三)	泰州日报	硬广
			18	1/12 版		B09 版	7.15 (星期四)	泰州晚报	硬广
			19	1/9 版		B09 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	硬广
		绝版地段 实景豪宅	20	1/9 版	1	B09 版	7.1 (星期四)	泰州晚报	硬广
		让孩子读书无忧	21	1/2 版	2	09 版	7.28(星期 三)	泰州日报	硬广
			22	1/2 版		A02 版	7.2 (星期五)	泰州晚报	硬广
		沿街旺铺买一层送一层	23	1/12 版	1	09 版	7.28(星期 三)	泰州日报	硬广
首付 7.8 万轻松 入读双名校	24	整版	1	C01 版	7.1 (星期四)	扬子晚报	硬广		

		轻松拥有城东小学、二附中“入学证”	25	1/4 版	1	C1 版	7.1 (星期四)	扬子晚报	软文
		城市中央人居典范	26	1/2 版	2	C2 版	7.9 (星期五)	扬子晚报	软文
			27	1/2 版		B10 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	软文
		打造三分钟都市生活圈	28	1/4 版	2	10 版	7.14 (星期三)	泰州日报	软文
			29	1/4 版		B15 版	7.15 (星期四)	泰州晚报	软文
			30	1 月 3 日	1	09 版	7.28(星期三)	泰州日报	软文
		耀铸城市中央巅峰之作	31	1/3 版	1	C3 版	7.30(星期五)	扬子晚报	软文
		顶级国际团队打造泰州实景豪宅	32	1/4 版	3	09 版	7.21 (星期三)	泰州日报	软文
			33	1/2 版		B09 版	7.22 (星期四)	泰州晚报	软文
			34	1/3 版		C3 版	7.22 (星期四)	扬子晚报	软文
		层高三米*户户赠送面积	35	1/12 版	2	09 版	7.21 (星期三)	泰州日报	硬广
			36	1/12 版		B09 版	7.22 (星期四)	泰州晚报	硬广
		好户型*享用一生	37	1/2 版	3	B09 版	7.22 (星期四)	泰州晚报	硬广
			38	整版		C8 版	7.22 (星期四)	扬子晚报	硬广
			39	整版			7 月	名城	硬广
		城市中央人居典范	40	1/3 版	1	10 版	7.7 (星期三)	泰州日报	软文
		名校就在家门口	41	1/3 版	3	C3 版	7.30(星期五)	扬子晚报	软文
			42	整版			7 月	中邮夹报	硬广
			43	整版		C8 版	7.9 (星期五)	扬子晚报	硬广
紫荆城	形象宣传 开盘信息	紫荆城盛大开盘	44	2/9 版	2	10 版	7.7 (星期三)	泰州日报	软文
			45	1/3 版		B09 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	软文
		7月4号首耀开盘	46	整版	2	B16 版	7.1 (星期四)	泰州晚报	硬广

			47	1/2 版		C3 版	7.1 (星期四)	扬子晚报	硬广
		一期开盘劲销 260套 揽金 9000万	48	整版	1	A16 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	硬广
		开盘逆市热销 红遍全城	49	1/6 版	1	C4 版	7.9 (星期五)	扬子晚报	软文
江南一品	形象宣传	畅想“慢”生活的惬意	50	1/9 版	2	10 版	7.7 (星期三)	泰州日报	软文
			51	1/8 版		B11 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	软文
		通货膨胀时期的 投资新贵	52	1/4 版	1	B01 版	7.1 (星期四)	泰州晚报	软文
		碧波秋雪湖是 我窗前的一道 风景	53	1/6 版	1	11 版	7.28(星期 三)	泰州日报	软文
		花博园里，秋 雪湖畔	54	1/12 版	1	01 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	硬广
城中	美好上郡	形象宣传 预约信息	55	1/3 版	7	09 版	7.7 (星期三)	泰州日报	软文
			56	1/2 版		17 版	7.12 (星期一)	泰州晚报	硬广
			57	1/3 版		08 版	7.11 (星期日)	泰州晚报	硬广
			58	1/3 版		9 版	7.10 (星期六)	泰州晚报	硬广
			59	1/3 版		B01 版	7.9 (星期 五)	泰州晚报	硬广
			60	1/3 版		B10 版	7.8 (星期四)	泰州晚报	软文
			61	整版		C1 版	7.9 (星期 五)	扬子晚报	硬广
		二批次房源全 城火热预约中	62	1/3 版	1	10 版	7.28(星期 三)	泰州日报	软文
		15#小公寓预约 火爆	63	1/3 版	2	B09 版	7.15 (星期四)	泰州晚报	软文
			64	1/3 版		09 版	7.14 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传 开盘信息	小公寓 7 月 24 日开盘发售	65	1/2 版	5	B11 版	7.22 (星期四)	泰州晚报
66	整版			A16	7.23(星期 五)		泰州晚报	硬广	
67	1/3 版			10 版	7.21 (星期三)		泰州日报	软文	

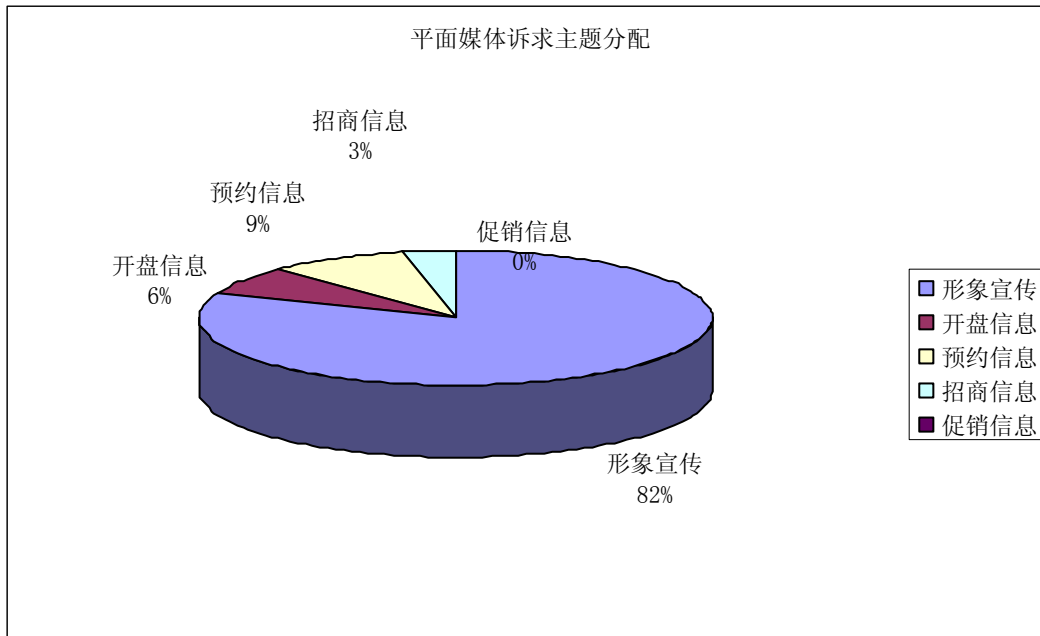
			68	整版		A16版	7.22 (星期四)	泰州晚报	硬广
			69	整版		C1版	7.22 (星期四)	扬子晚报	硬广
坡子街	形象宣传 招商信息	收藏坡子街最后席位	70	整版	4	C4版	7.1 (星期四)	扬子晚报	硬广
			71	整版		C5版	7.22 (星期四)	扬子晚报	硬广
			72	整版		C4版	7.30(星期五)	扬子晚报	软文
			73	整版		C5版	7.9 (星期五)	扬子晚报	硬广
祥云京都花园	形象宣传	如此都市豪宅，祥云京都花园独有，不会再有	74	1/2版	2	09版	7.7 (星期三)	泰州日报	硬广
			75	1/2版		B09版	7.8 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传 招商信息	市中心，祥云京都花园“摇钱”街铺，即将发售	76	1/2版	1	11版	7.28(星期三)	泰州日报	硬广
			形象宣传	都市豪宅-祥云京都花园	77	1/6版	1	10版	7.28(星期三)
	重新定义泰州豪宅标准	78			1/4版	1	B09版	7.1 (星期四)	泰州晚报
		开创泰州豪宅新标准	79	1/9版	2	10版	7.7 (星期三)	泰州日报	软文
80	1/8版		B11版	7.8 (星期四)		泰州晚报	软文		
凤城国际	形象宣传 招商信息	凤城国际商业街区城市广场之旅	81	整版	3	C8版	7.30(星期五)	扬子晚报	硬广
			82	1/6版		09版	7.21 (星期三)	泰州日报	软文
			83	1/2版		B10版	7.22 (星期四)	泰州晚报	软文
金通桂园	形象宣传	心动惊喜 浓情献礼	84	1/2版	3	08版	7.7 (星期三)	泰州日报	硬广
			85	1/2版		B16版	7.8 (星期四)	泰州晚报	硬广
			86	整版		C2版	7.9 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 预约信息	金通桂园 一园倾城 现正火爆	87	整版	2	A16版	7.1 (星期四)	扬子晚报	硬广

		预约中	88	整版		A16版	7.1 (星期四)	泰州晚报	硬广	
	形象宣传	金通桂园 大户专家	89	整版	8	C2版	7.30(星期五)	扬子晚报	硬广	
			90	整版		08版	7.14 (星期三)	泰州日报	硬广	
			91	整版		C4版	7.15 (星期四)	泰州晚报	硬广	
			92	整版		A16版	7.15 (星期四)	泰州晚报	硬广	
			93	1/4版		11版	7.21 (星期三)	泰州日报	软文	
			94	整版		08版	7.30(星期五)	泰州日报	硬广	
			95	1/4版		B15版	7.22 (星期四)	泰州晚报	软文	
			96	1/6版		C3版	7.22 (星期四)	扬子晚报	软文	
		无敌水景房	97	整版	1	08版	7.21 (星期三)	泰州日报	硬广	
		现在, 该怎样买 舒适大房	98	1/6版	2	10版	7.28(星期三)	泰州日报	软文	
	99		1/6版	C3版		7.30(星期五)	扬子晚报	软文		
		大户型/首选金 通桂园 无敌水 景房	100	整版	2	A16版	7.22 (星期四)	泰州晚报	硬广	
			101	整版		C2版	7.22 (星期四)	扬子晚报	硬广	
城南	世茂河滨花园	形象宣传	4600元/m ² 起拥有城南首席豪宅	102	1/2版	1	08版	7.15 (星期四)	泰州日报	硬广
	左岸名都	形象宣传	泰州实验学校、省泰中附中您孩子的理想选择	103	1/12版	1	A01版	7.20 (星期二)	泰州晚报	硬广
	上海大花园	形象宣传	引领海派人居生活	104	1/12版	1	B02版	7.1-7.11 (星期三)	泰州晚报	硬广
	景瑞荣御蓝湾	形象宣传	奠基仪式盛大开幕	105	1/4版	2	10版	7.21 (星期三)	泰州日报	软文
106				1/6版		B16版	7.22 (星期四)	泰州晚报	软文	
奠基仪式7月15号盛大揭幕			107	1/6版	1	C3版	7.22 (星期四)	扬子晚报	软文	

			第三代108 别墅	108	1/4 版	1	C3 版	7.1 (星期四)	扬子晚 报	软文
城西	西堤阳光	形象宣传	7 月 9 号售楼厅 正式启用, 诚邀 现场品鉴	109	1/2 版	2	04 版	7.9 (星期五)	泰州日 报	硬广
				110	1/2 版		B16 版	7.8 (星期四)	泰州晚 报	硬广
			魅力西堤 阳光一夏	111	1/5 版	2	B15 版	7.15 (星期四)	泰州晚 报	软文
				112	1/2 版		B15 版	7.15 (星期四)	泰州晚 报	硬广
			邀您一起体验 缤纷夏日	113	1/12 版	2	09 版	7.21 (星期三)	泰州日 报	软文
				114	1/6 版		B15 版	7.22 (星期四)	泰州晚 报	软文
			揽双重风景, 享 悠闲生活	115	1/6 版	1	10 版	7.28(星期 三)	泰州日 报	软文
			只要你来看	116	1/3 版	1		B15 版	泰州晚 报	硬广
			华鑫. 西堤阳光 售楼中心正式 启用	117	1/4 版	1	10 版	7.14 (星期三)	泰州日 报	软文
			水岸豪 庭	形象宣传 预约信息	水岸豪庭一期 即将完美交付, 四期火爆预约 中	118	1/2 版	2	C 叠	7.30(星期 五)
	119	1/6 版			C3 版	7.22 (星期四)	扬子晚 报		软文	
高港	龙锦 华庭	形象宣传	电梯房 居成就 之上	120	整版	6	C5 版	7.1 (星期四)	扬子晚 报	硬广
				121	整版		C4 版	7.2 (星期五)	扬子晚 报	硬广
				123	整版		C02 版	7.15 (星期四)	扬子晚 报	硬广
				124	整版		C4 版	7.22 (星期四)	扬子晚 报	硬广
				125	整版		C5 版	7.30(星期 五)	扬子晚 报	硬广
				126	整版		C3 版	7.9 (星期五)	扬子晚 报	硬广
泰兴	泰兴 嘉泰 五金 机电 城	形象宣传 开盘信息	火爆开盘	127	整版	1	08 版	7.2 (星期五)	泰州日 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	127	10	14	5	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坡子街和祥云京都花园、华辰尊园、泰兴嘉泰五金机电城 4 个项目上。预约信息来自金通桂园、水岸豪庭、美好上郡。

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	嘉玺前面	立面	88-380 m ² 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	水岸豪庭四期即将盛大开盘, 现火爆预约中
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	同济家园	泰高路	高炮	二期即将惊艳亮相
35		世纪联华对面	三翻	大学城, 意大利人文社区
36		审计大楼	三翻	大学城, 意大利人文社区
37	华辰尊园	东风路、迎春路交界处	大牌	凤凰墩旁, 绝版豪宅
38				名校就在家门口
39	东城国际	328 国道	工地大牌	老百姓买的起的房子
40		售楼处楼顶	立面	老百姓买的起的房子
41	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
42		328 国道与东风路交界处		30 万 m ² 首席大盘
43	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
44	凤城国际	泰高路高炮	高炮	全沿街带租约现铺发售
45	泰州国际汽车城	泰高路	立面	3 月 18 日隆重招商
46		泰东大转盘高炮	高炮	泰州国际汽车城 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	财富公寓火爆热销中 仅售 3800 元/m ²
50		售楼处旁	大牌	5.30 盛大开盘
51		售楼处旁	大牌	40 m ² 变 80 m ² 复式公寓总价 14 万起, 月供 700 起
52		江州转盘南	三翻	限量版公寓, 现房出售 1980 元/m ²
53	天园和家	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
56		育才路, 328 国道工地大牌	工地大牌	12 月 13 日盛大开盘

57	紫荆城	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	继续加推 VIP 减进卡限量预约中
60		售楼处	大牌	房价回到 5 年前
61	溢景园	南站	高炮	告诉你泰州有个溢景园
62	凤城颐园	售楼处大牌	大牌	东城大隐，中国公馆
63		售楼处大牌		尊享中国人自己的别墅
64		稻河湾售楼处前	大牌	泰州首席，中式墙门别墅
65	正大财富中心	坡子街商铺西立面	大牌	城市核心，首席财富帝标
66	金港商业	南站高炮	高炮	一期建材家居产权熟铺
71		泰高路高炮	高炮	集大成者，方成大器
72	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
73		328 国道	大牌	江南一品，一个别墅的王朝
74	西域绿洲	西站立面	三翻	优质生活完美收藏
75	西堤阳光	西站立面	三翻	西堤让生活更美好
76		售楼处大牌	大牌	梦想生活/从“此”开始
77	碧桂园	售楼处大牌	大牌	泰州首席生态美墅大城

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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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		
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	一期广场人气爆棚/诚侯品鉴
		全业态广场现铺价值飙升 全城热推
	美好上郡	泰州市幼、城东小学、二附中... 学区房!
		二批次 19-33F 正火爆预约, 更高视野, 更高生活, 更多回报!
		热烈祝贺 15# 贵族小公寓一批次完美售罄!

泰州房地产信息网	美好·上郡	首付 6.8 万起，绝版市中心、稀缺小户型、您最后的抢购机会。
	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
	世茂河滨	2.9 层高+LOW-E 玻璃+XPS 保温板+外墙劈开砖
		景观小高层，私享万余平米人工湖
		城南首席豪宅，首付 8 万起火速抢购
	紫荆城	85 折！一期现房即买即住，折扣绝无仅有！
		继续加推 VIP 减金卡限量预约中
		1 期劲销 260 套 逆市热销 1 亿
	景瑞·荣御蓝湾	10 亿造城 新城核心御繁华
		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
	金水湾	别墅生活专家，景瑞地产
		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
	水岸华庭	一、二期、三期售罄 四期 5 月精彩加推
苏果大型超市，明珠幼儿园强势入驻水岸华庭		
水岸华庭	水岸华庭四期即将推出，火热预约中	
华侨城	亲水一日游	
莱茵东郡	9 月 1 日看房前有礼	
	“种”在叠加别墅中的舒适三房（130 m ² ）	
	紧急加推 珍贵稀缺 不容错过	
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	
中国房地产超市网	天和家园	只因稀有，所以珍贵
	天和家园	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（7.1-7.31）

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	130	2183	48258	250688.7	82	1854	2	233	276.67	18140.02	267450.58	91.1	89.5	15853.4
2	紫荆城	0	267	0	29489.47	0	233	0	144	0	15726.71	26627.07	90.6	90.3	4875.28
3	阳光新城	150	720	17511	81448.52	112	579	0	49	0	4839.56	76251.53	80.3	77.1	2071.33
4	世茂河滨花园	8	494	432.6	86328.94	0	451	0	32	0	3535.95	78645.1	93	90.6	2121.57
5	华辰尊园	32	572	6342	46299.88	0	57	0	26	0	1689.61	4880.83	40.1	9.3	1486.85
6	盛和东方名邸	34	1076	5689	131729.88	20	984	0	18	0	1944.53	126299.72	91.5	91.9	1166.72
7	左岸名都	47	968	4575	108010.41	28	797	0	16	0	1853.4	90410.21	82	80.3	923
8	同济家园	0	219	0	27207.96	0	149	0	15	0	1897.85	18671.39	70.3	68.6	1110.24
9	碧桂园	0	1899	0	393043.68	0	1123	0	13	0	2256.67	219450.2	59.3	55.8	955.12
10	东城国际	73	900	5069	92307.21	19	721	3	6	232.56	666.04	73031.44	76.4	75	405.92
11	水岸豪庭	141	952	11761	96027.96	125	899	0	8	0	715.7	106281.1	93.8	98.6	229.02
12	上海大花园	7	535	337.8	58080.47	7	482	0	7	0	717.63	50690.48	90.4	86.8	421.97
13	莱茵东郡	15	220	1744	40884.45	6	157	4	1	429.42	228.02	29707.8	69.1	69.4	554.82
14	天达佳园	111	760	23311	81787.59	61	723	0	5	0	607.1	86194.74	90	82	194.28
15	欧亚国际	6	916	379.1	110591.84	5	865	0	4	0	426.14	103870.77	94.3	93.6	286.6
16	东润第一城	20	1116	9374	140543.28	10	1021	0	3	0	288.65	142729.15	90.8	95.2	161.63
17	恒景国际	0	586	0	91826.16	0	536	0	3	0	419.01	85777.6	91.8	93.4	326.82
18	天和家园	34	1020	7132	112110.67	0	873	0	3	0	384.68	92792.48	82.9	77.8	180.8
19	凤城国际	169	1297	47606	158382.31	61	1270	1	1	65.76	170.26	204119.89	90.1	99.1	275.54
20	金水湾	2	525	1061	66435.73	0	400	0	2	0	551.19	51157.9	76.3	75.8	351.66
21	翰林雅居	0	318	0	57739.65	0	314	0	1	0	131.46	56795.9	98.7	98.4	47.3
22	城市之光	14	390	1934	47295.8	8	339	0	1	0	136.36	44851.22	86.1	91.1	43.36
合计								10	594	1004.41	57326.54				

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/m²，开盘当天一次性付款优惠 1800 元/m²，商业贷款 1500 元/m²；同时推出 1 栋（24 层）高层房源，共 88 户，面积为 92 m²、139 m²、152 m²，均价 7800 元/m²，优惠：按揭 200 元/m²，一次性付款 250 元/m²，7 月 24 日推出 15#楼小公寓户型，区间为 44-90 平米。本月成交 2 套商铺，成交区间面积为 135.82-140.85 m²，成交价格为 26000 元/m²，233 套住宅房源，成交区间面积为 44.17-179.89 m²，成交价格为 7900 元/m²。

排名第二：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/ m²。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144套，成交面积84.66-147.59 m²，成交均价3100元/ m²。本次推出的是项目一期的第二批房源，房源为纯多层洋房。

排名第三：阳光新城本月成交49套住宅房源，成交面积区间为80.43-126.23 m²，为拆迁安置房。

排名第四：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 m²，均价为6000元/ m²，目前一期多层剩少量多层房源150 m²和255 m²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/ m²，面积400 m²，其中有150 m²的赠送面积，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/ m²。本月销售32套，面积区间为49.35-259.05 m²。

排名第五：华辰尊园本月销售26套住宅房源，面积区间为45.2-170.68 m²，成交均价8800元/ m²。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。

排名第六：盛和东方名邸本月成交18套住宅房源，住宅成交区间面积为89.7-135.23 m²，成交价格为6000元/ m²。

排名第七：左岸名都本月去化16套小高层房源，成交区间面积为81.51-146.23 m²，成交价格4980元/ m²。

排名第八：同济家园本月去化15套住宅房源，成交区间面积为102.84-131.89 m²，成交价格为5850元/ m²。

排名第九：碧桂园本月去化13套房源，其中有5套别墅房源，8套小高层房源，小高层成交面积区间为101.05-198.96 m²，成交单价3900元/ m²左右，别墅成交区间面积为215.07-218.84 m²，成交单价4900元/ m²左右。

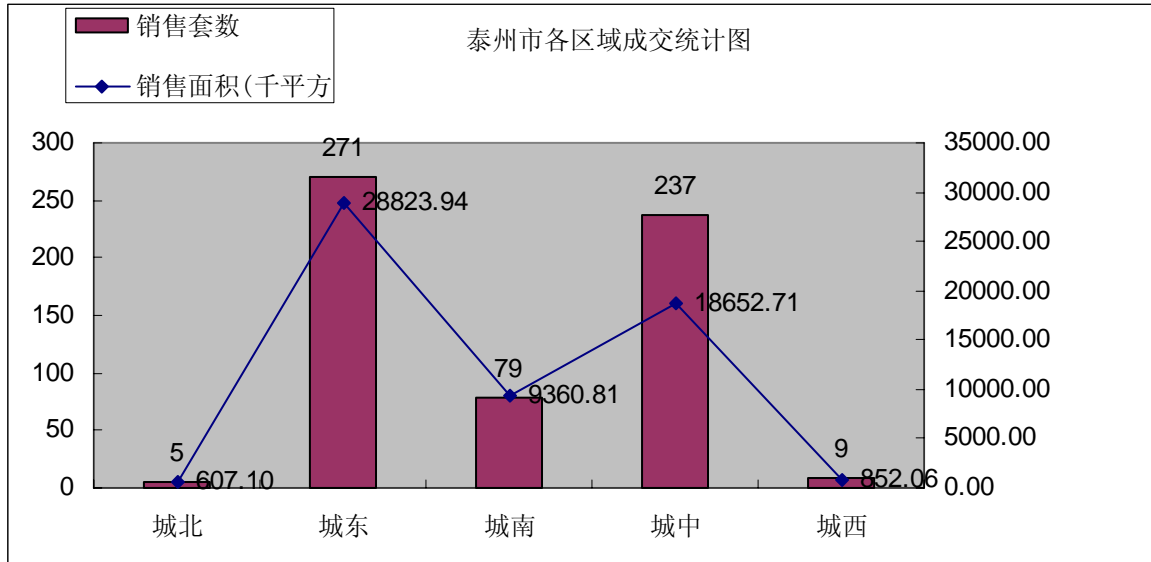
排名第十：东城国际本月去化住宅房源6套，成交面积区间为82.43-138.21 m²，成交价格为4000元/ m²。商业3套，成交面积为77.53 m²，成交价格为6000元/ m²。

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 ²)	套数	金额 (万)	面积 (m ²)	套数	金额 (万)	面积 (m ²)	套数	金额 (万)	面积 (m ²)
7.1	30	1806.2	3344	5	141.56	306.28	0	0	0	35	1947.79	3650.11
7.2	21	1241.9	2448	7	2140.4	2837.2	0	0	0	28	3382.35	5284.9
7.5	60	3044.2	6407	8	189.36	350.73	0	0	0	68	3233.57	6757.23
7.6	7	331.81	749	0	0	0	0	0	0	7	331.81	749.12
7.7	32	1569.5	3451	9	3916.1	4295.5	0	0	0	41	5486.08	7746.8
7.8	34	1938.6	3548	4	383.62	343.4	0	0	0	38	2322.22	3891.15
7.9	9	464.77	1023	2	155.25	103.82	0	0	0	11	620.02	1126.93
7.12	76	3414.7	6502	0	0	0	3	31.73	133.96	79	3446.42	8636.42
7.13	9	485.33	915	2	52.11	87.18	2	34.75	90	13	572.18	1092.45
7.14	10	694.57	1227	0	0	0	0	0	0	10	694.57	1226.95
7.15	13	578.05	1428	0	0	0	0	0	0	13	578.05	1427.74
7.16	2	78.1	172	0	0	0	0	0	0	2	78.1	171.84
7.19	33	2138.1	3819	4	554.05	477.23	0	0	0	37	2692.12	4296.18
7.20	8	444.72	915	5	180.09	259.12	0	0	0	13	624.81	1173.81
7.21	11	609.44	1213	2	147.16	114.08	1	17.51	17.51	14	774.11	1374.01
7.22	44	2220.3	5038	7	166.96	261.68	0	0	0	51	2387.24	5299.24
7.23	28	1671.8	3457	7	7589.3	5195.6	1	38.6	62.71	36	9299.73	8715.42
7.26	127	5813.7	9747	1	225.41	304.41	0	0	0	128	6039.14	10051.2
7.27	75	3442	5323	1	49.02	79.94	0	0	0	76	3490.97	5402.98
7.28	29	1246.4	2450	4	299.59	263.89	0	0	0	33	1545.95	2713.71
7.29	5	106.77	368	0	0	0	0	0	0	5	106.77	367.87
7.30	17	840.31	1627	1	50.00	27.93	2	31.84	87.5	20	922.15	1742.14

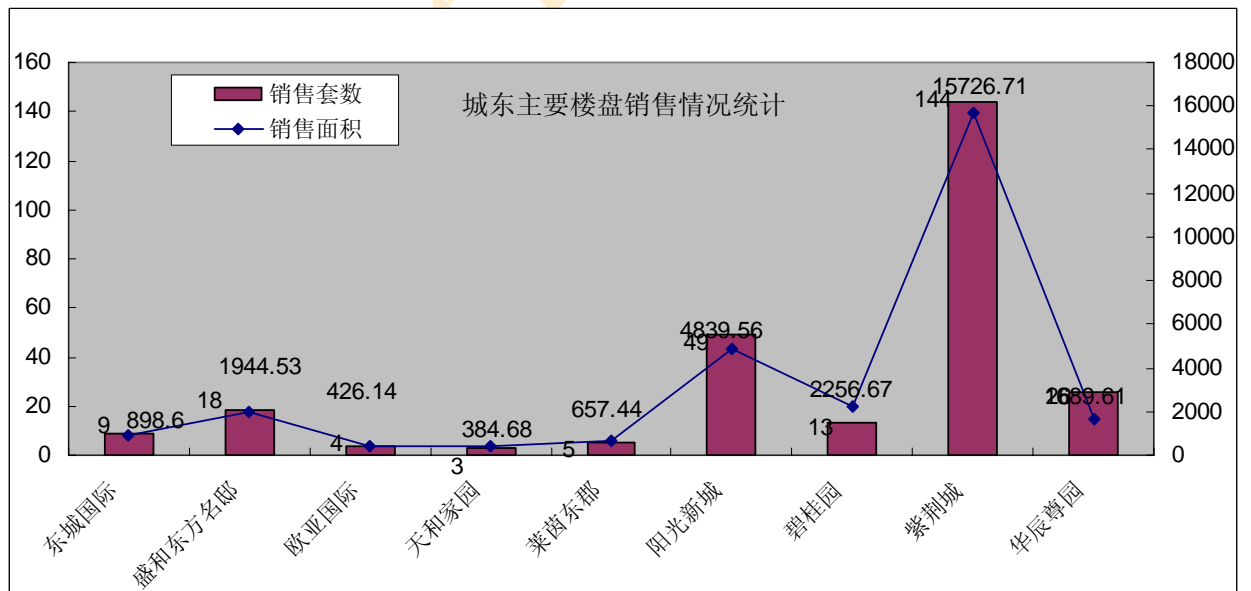
3.2 本月楼盘销售情况

3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析



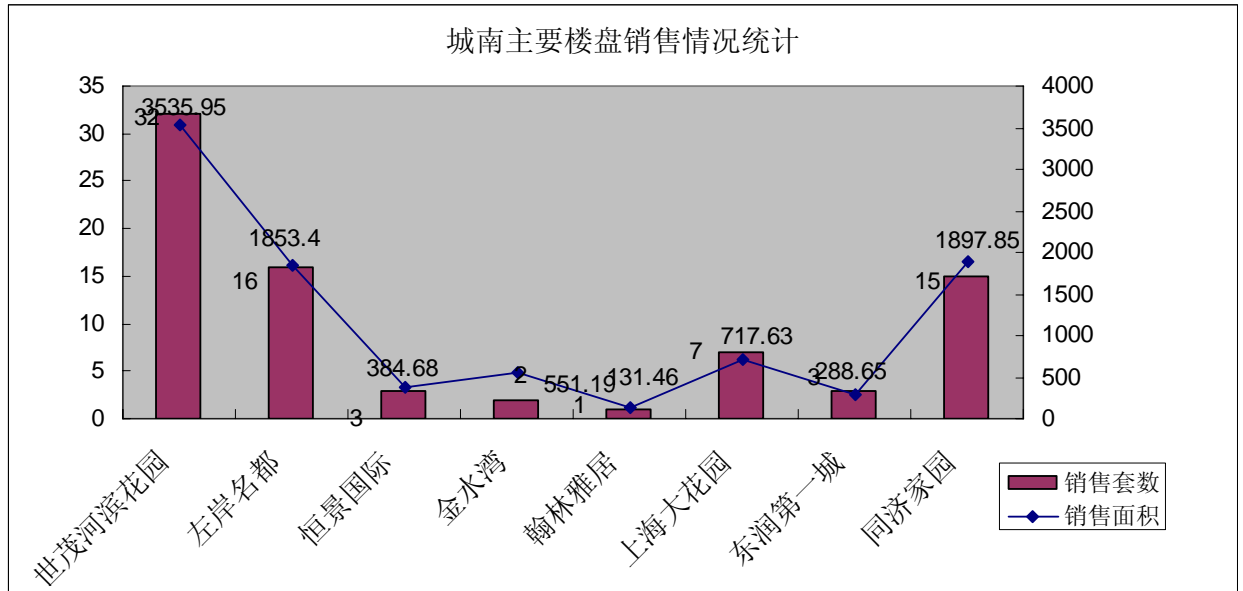
分析：本月城东、城中销售量遥遥领先，主要是因为紫荆欣城开盘的热销，美好上郡 15#小户型的热销。

3.2.2 本月各版块楼盘销售情况分析

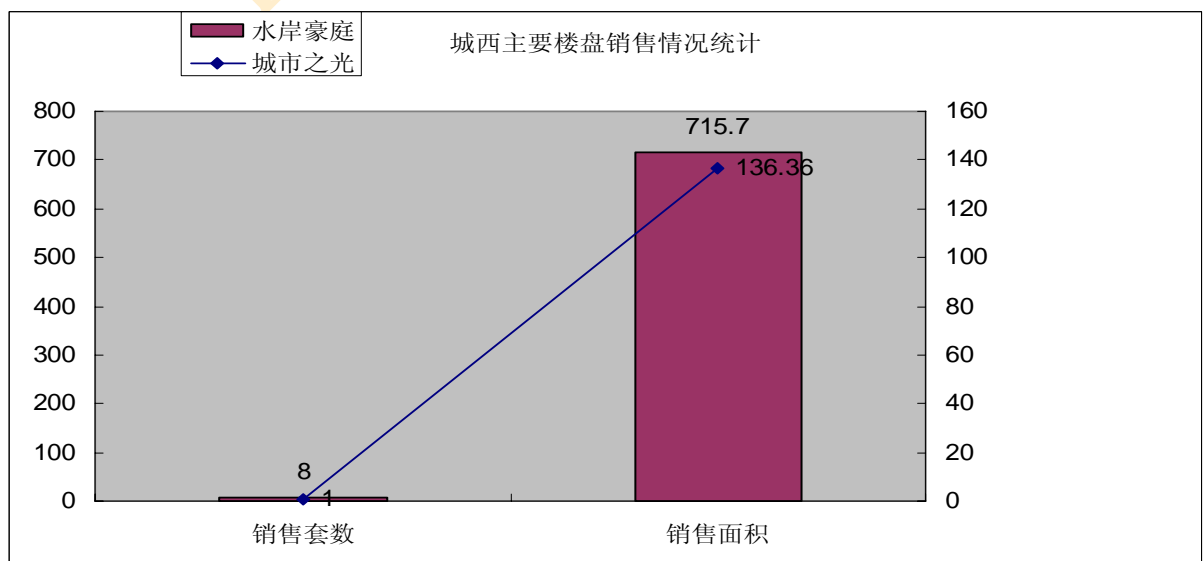


分析：城东区域本月紫荆欣城因前期销售跃居首位，该项目本月已开始销售，均价 3100 元/m²，虽然该项目的地段不佳，但销售前期充足的蓄水工作和适中的价格，吸引了不少的市民。华辰尊园本月去化 26 套，均价 8900 元/m²，该项目地段优越且在学区房范围内，但单价较高，去化速度差强人意。碧桂园本月成交 13 套，小高层房源 8 套，联排别墅 5 套。东城国际尾盘在售，均价 3900-4000 元/m²。盛和

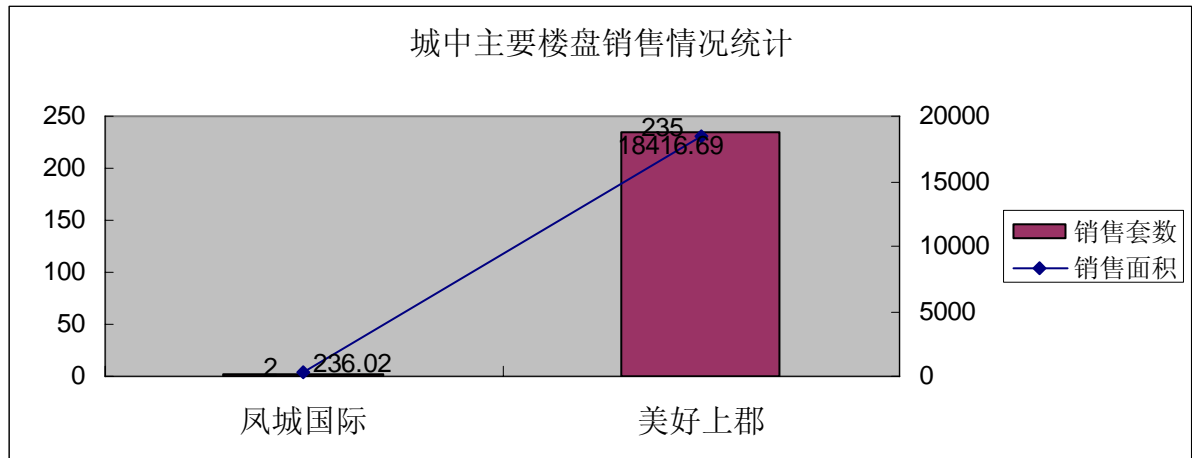
东方名邸，本月成交 18 套小高层房源，均价 6000 元/m²，案场有 2 个点的优惠。天和家园本月去化 3 套，最后一期将推出 3 栋小高层，4 栋多层房源，大概 300 余套，预计下半年正式推出。阳光新城本月成交房源 49 套房源，都为拆迁安置户，该项目销售结束。莱茵东郡成交 4 套商业房源，成交面积为 103.06 m²，均价 10000 元/m²左右，1 套住宅房源成交面积 228.02 m²，成交价格 5800 元/m²。



分析：城南板块，其中翰林雅居本月去化 1 套，面积为 131.46 m²，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 m²之间，目前销售均价 5850 元/m²，本月销售 15 套。上海大花园本月销售 7 套多层房源，面积区间为 88.38-130.16 m²，均价 5880 元/m²。东润第一城本月去化 3 套高层房源，面积在 88.58-106.49 m²，均价 5850 元/m²，因为高层产品市场对该区域内可度不高导致去化速度不理想。



分析：水岸豪庭本月去化 8 套房源，面积区 61.2-90.66 m²，均价 3200 元/m²，目前因西堤阳光项目的宣传推广对其销售有一定的影响。



分析：城中美好上郡成交 2 套商铺，成交区间面积为 135.82-140.85 m²，成交价格为 26000 元/m²，233 套住宅房源，成交区间面积为 44.17-179.89 m²，成交价格为 7900 元/m²。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 1 商铺，1 套住宅房源；在售二期商铺均价 17000-27000 元/m²，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，有地段优势和项目自身规划优势，因目前美好上郡和大连万达声势浩大的宣传，令准备投资商铺的客户产生了持币观望的念头。

2010 年 7 月 9 日
第四空间市场部