

杭州房地产市场数据分析报告

2015 年第 3 期

本报告由：浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

北京百成首信房地产评估有限公司杭州分公司 编撰

1、数据锦集

1.1 土地市场数据

1.1.1 杭州市区 2 月市区土地出让 49.07 亿元，环比上涨 22%

2015 年 2 月，杭州市区总共成功出让 4 宗地块，均为宅地，且全部位于主城区，四宗地总出让面积 15.94 公顷，总建筑面积达 39.85 万平方米，总成交金额达 49.07 亿元。余杭区、萧山区土地零出让。

表 1.1.1 2014 年 2 月-2015 年 2 月杭州市土地出让情况表

月份	成交宗数	成交面积（公顷）	成交金额（亿元）
2014 年 2 月	22	80.1	92.2
2014 年 3 月	7	24.2	37.6
2014 年 4 月	4	10.4	20.4
2014 年 5 月	12	27.4	29.6
2014 年 6 月	12	38.2	23.7
2014 年 7 月	2	9	5
2014 年 8 月	12	27.7	40.8
2014 年 9 月	13	36.8	53.5
2014 年 10 月	6	45.6	71.9
2014 年 11 月	6	25.1	23.3
2014 年 12 月	21	81.9	107.3
2015 年 1 月	6	22.6	40.2
2015 年 2 月	4	15.94	49.07

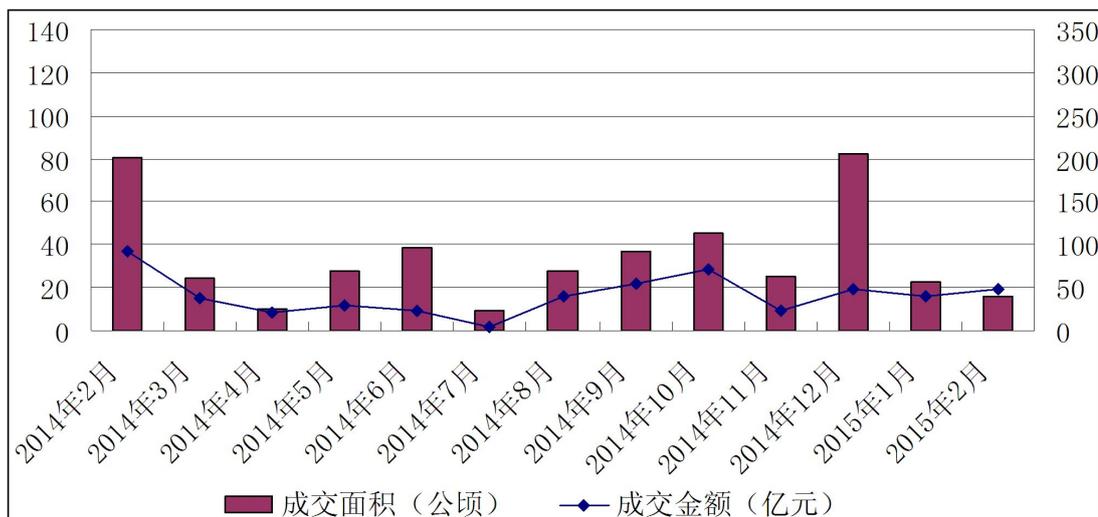


图 1.1.1 2014年2月-2015年2月杭州市区土地成交走势图

1.1.2 2月杭州各城区土地成交情况

2月出让的4宗地中，景芳三堡单元经16轮抢夺，最终由一直想入驻钱江新城的平安集团以26亿元的总成交价收于囊中，折合楼面价16447元/平方米，溢价率3.7%。彭埠单元3号地块仅经一轮加价，由滨江房产以总价12.8亿元，楼面价10110元/平方米竞得。另外，之江、西穆坞地块直接成交，其中，之江宅地由中天9.31亿元竞得，西穆坞地块由坤和以9459万元竞得。

本月余杭区、萧山区无地块出让，其中，萧山区已连续两个月土地零出让。

表 1.1.2 2015年2月杭州市土地成交情况表

城区	宗数	成交面积 (公顷)	可建面积 (万方)	成交金额 (亿元)
主城区	4	15.94	39.85	49.07
余杭区	0	0	0	0
萧山区	0	0	0	0
合计	4	15.94	39.85	49.07

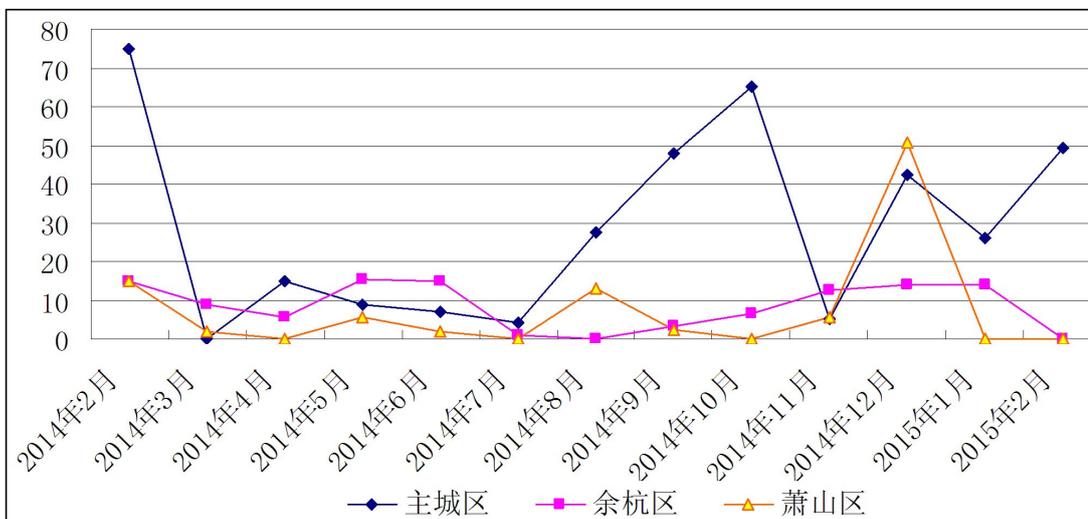


图 1.1.2-2 2014 年 2 月-2015 年 2 月主城/余杭/萧山三区土地出让金额走势图

1.2 房地产指数

1.2.1 百城价格指数

2015 年 2 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10539 元/平方米，环比小幅下跌 0.24%。从涨跌城市个数看，39 个城市环比上涨，61 个城市环比下跌。与上月相比，本月价格环比上涨的城市数量减少 5 个，其中涨幅在 1% 以上的城市有 2 个，较上月减少 7 个；本月价格环比下跌的城市数量较上月增加 5 个，其中跌幅在 1% 以上的有 17 个，较上月增加 1 个。同比来看，全国 100 个城市住宅均价与 2014 年 2 月相比下跌 3.84%，跌幅较上月扩大 0.75 个百分点。按中位数计算，全国 100 个城市（新建）住宅价格中位数为 6924 元/平方米，环比下跌 0.9%，同比下跌 4.3%。另外，北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为 18957 元/平方米，环比小幅下跌 0.17%；同比继续下跌，跌幅扩大 1.22 个百分点，至 2.45%。

2015 年 2 月，全国 100 个城市住宅均价再次下跌，环比小幅下跌 0.24%，同比连续第五个月下跌，且跌幅持续扩大；十大城市住宅均价环比微跌 0.17%，同比连续第三个月下跌，跌幅扩大。

1.2.2 十大城市（新建）住宅价格涨跌情况

根据百城价格指数对北京、上海等十大城市新建住宅的全样本调查数据显示，2015 年 2 月十大城市住宅均价为 18957 元/平方米，环比微跌 0.17%。具体来看，十大城市中 4 个城市环比上涨，较上月减少 2 个，依次为武汉、天津、深圳、上海。其中，武汉、天津住宅均价环比分别上涨 0.95% 和 0.73%；深圳、上海涨幅在 0.2% 以内。重庆（主城区）、成都、北京、杭州、南京、广州环比下跌，跌幅均在 0.7% 以内，其中重庆（主城区）、成都环比跌幅较大，分别为 0.69% 和 0.68%。

同比来看，十大城市住宅价格同比下跌 2.45%，跌幅较上月扩大 1.22 个百分点。本月，十大城市中上海、深圳 2 个城市同比上涨，涨幅分别为 0.85% 和 0.01%，较上月均有所收窄。其余 8 个城市均不同程度下跌，其中杭州同比跌幅仍最大，为 11.17%，较上月扩大 0.22 个百分点；北京同比跌幅最小，为 1.54%。

城市	环比涨跌幅	同比涨跌幅	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
深圳	0.68%	2.40%	25714	26485
上海	0.35%	0.82%	38745	36425
南京	0.29%	-0.45%	21993	20379
重庆	0.28%	-1.46%	8266	7334
武汉	0.19%	1.52%	10250	9340
北京	0.10%	-7.88%	39393	37176
天津	0.00%	-0.07%	17258	16902
广州	-0.28%	-4.73%	20031	19734
杭州	-0.53%	-10.07%	17801	18254
成都	-0.55%	-2.50%	10168	9094

表 1.2.2 2015 年 1 月十大城市新建住宅价格指数（按环比涨跌幅排序）

数据来源：CREIS 中指数据

1.2.3 十大城市主城区二手房住宅价格涨跌情况

环比来看，2015 年 2 月十大城市主城区二手住宅平均价格由跌转涨，上涨幅度为 0.18%。十大城市中，成都、杭州、广州环比下跌，天津无变化，其余城市均环比上涨。具体来看，成都、杭州跌幅较大，分别为 0.55%和 0.53%；广州下跌 0.28%。环比上涨的城市中，深圳涨幅最大，为 0.68%，较上月收窄 0.34 个百分点；上海本月由跌转涨，涨幅为 0.35%；南京、重庆、武汉、北京涨幅均在 0.3%以内。

同比来看，2015 年 2 月十大城市主城区二手住宅平均价格下跌 2.84%，跌幅较上月扩大 0.43 个百分点。十大城市中，仅深圳、武汉、上海同比上涨，其余城市均同比下跌。具体来看，深圳涨幅最大，为 2.40%，涨幅较上月收窄 0.92 个百分点；武汉同比上涨 1.52%；上海上涨 0.82%，涨幅较上月扩大 0.21 个百分点。同比下跌的城市中，杭州跌幅最大，为 10.07%；北京跌幅为 7.88%，较上月扩大 0.73 个百分点；广州跌幅为 4.73%，跌幅较上月扩大 0.79 个百分点；成都跌幅为 2.50%；重庆跌幅为 1.46%。

城市	环比涨跌幅	同比涨跌幅	样本平均价格 (元/平方米)	样本价格中位数 (元/平方米)
武汉	0.95%	-5.90%	7835	7550
天津	0.73%	-4.98%	10597	9300
深圳	0.18%	0.01%	30972	25000
上海	0.05%	0.85%	32295	27000
广州	-0.10%	-5.34%	17509	15000
南京	-0.28%	-2.08%	13768	13500
杭州	-0.38%	-11.17%	16153	15000
北京	-0.47%	-1.54%	32260	27000
成都	-0.68%	-4.33%	7911	7500
重庆(主城区)	-0.69%	-9.00%	7161	6800

表 1.2.3 2015 年 1 月十大城市主城区二手住宅价格指数（按环比涨跌幅排序）

数据来源：CREIS 中指数据

1.3 杭州房产各项指数

1.3.1 杭州市区 3583 套创历史同期新高，余杭成交活跃

2015 年 2 月杭州市区（含萧山、余杭）新建商品房共签约 3583 套，市区签约总面积 41.5 万平方米，总金额 65 亿元。其中主城区签约 1542 套，余杭区 1372 套，萧山区 669 套。另外，市区新建商品房中，住宅共签约 2885 套，签约总面积 33.66 万平方米，总金额 53.12 亿元。其中主城区住宅签约 1125 套，余杭区 1184 套，萧山区 576 套。

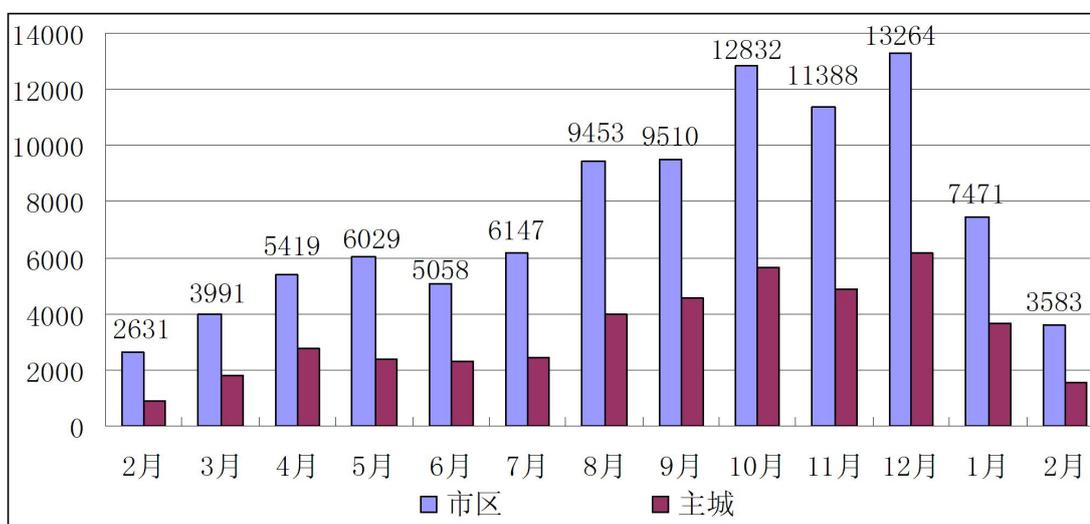


图 1.3.1-1 2014 年 2 月-2015 年 2 月杭州市区、主城区新建商品房签约量对比图

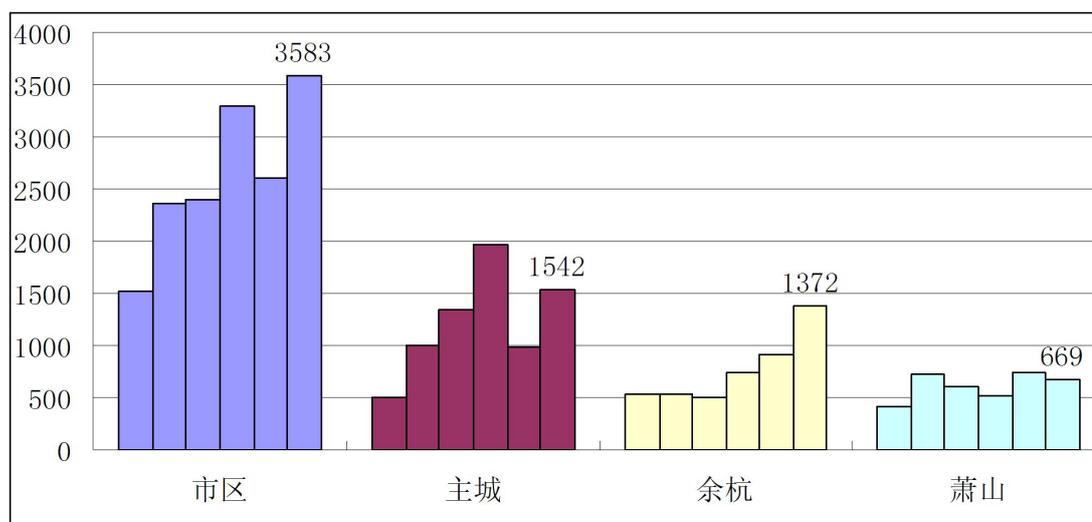


图 1.3.1-2 2010-2015 年 2 月新建商品房月签约套数对比图

1.3.2 市区商品房成交均价环比上涨

2015年2月杭州市区新建商品房签约均价为15676元/平方米，环比上涨0.4%。其中，主城区签约均价为21761元/平方米，环比上涨3.4%；余杭区签约均价为10916元/平方米，环比上涨5.2%；萧山区签约均价为12125元/平方米，环比下降4.8%。

2月，市区新建商品住宅签约均价为15780元/平方米，环比上涨0.5%。其中，主城区签约均价为22317元/平方米，环比上涨2.8%；余杭区签约均价为10789元/平方米，环比上涨3.3%；萧山区签约均价为13253元/平方米，环比上涨3.4%。

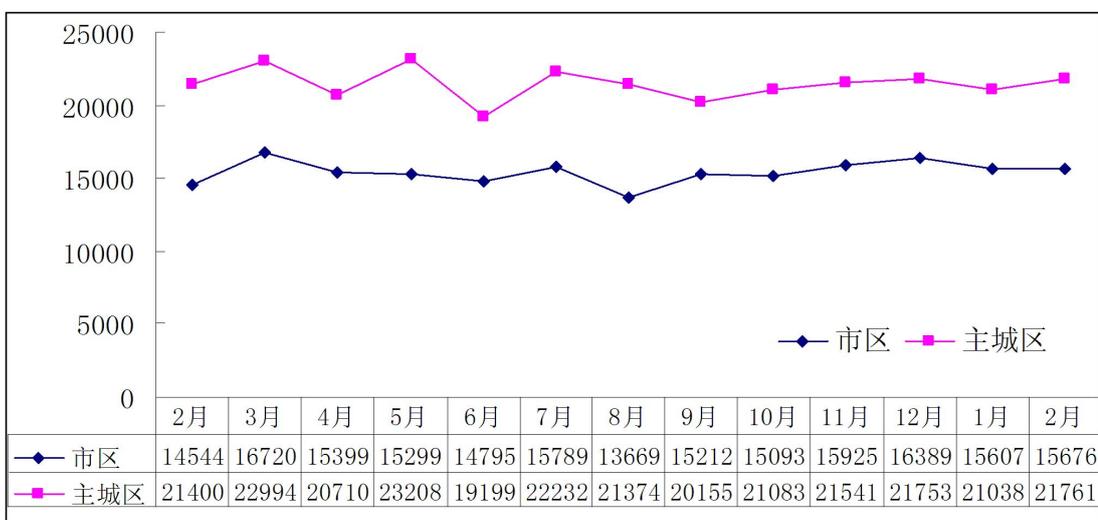


图 1.3.2-1 2014年2月-2015年2月市区、主城区新建商品房月签约均价走势图

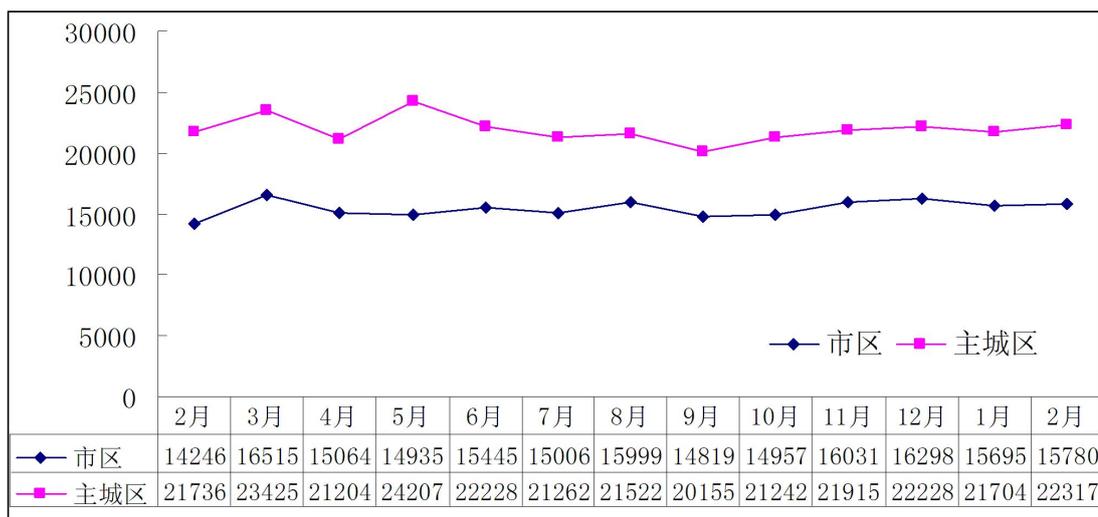


图 1.3.2-2 2014年2月-2015年2月市区、主城区新建商品住宅月签约均价走势图

1.3.3 市场仍以去库存为主基调，供求关系依旧严峻

虽然供应量环比大幅减少，但成交值环比亦大幅下降，成交量依然比不上供应量，促使杭州市区库存水平高位企稳，供大于求的基本面仍然未变。随着节后供求双方的活跃，销售形势逐步好转，但供求关系依旧严峻，市场仍以去库存化为主基调。截至2015年2月28日24时，市区新建商品房可售153924套，环比2015年1月末略微下降，减少298套；其中主城区72191套，余杭区57605套，萧山区24128套。

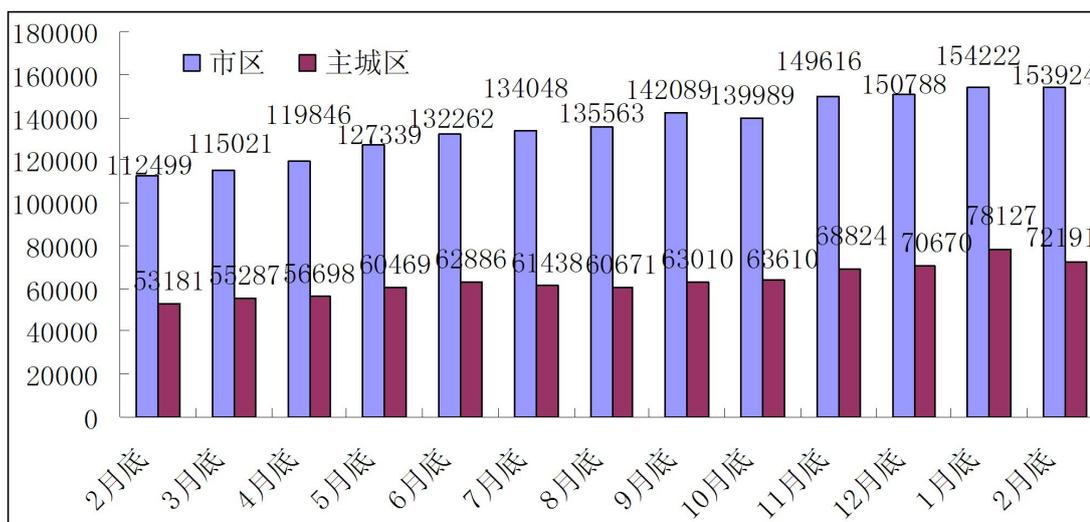


图 1.3.3 2014 年 2 月底-2015 年 2 月底市区新建商品房可售房源对比图

1.3.4 市区二手房签约 1868 套，二手市场成交进入年度低谷

据统计，2015年2月杭州市区（包括主城区、萧山、余杭）二手房签约量为1868套，日均签约67套，签约总量环比2015年1月的3764套下降50.37%，同比2014年2月的1441套上升29.63%，其中二手住宅签约1511套。

2015年2月主城区二手房签约量为1129套，日均签约40套，签约总量环比下降58.29%，同比2014年2月的966套上升16.87%，其中二手住宅签约1059套。

春节假期来临，二手市场成交进入年度低谷。但同比历年2月，2015年2月市区二手房签约量为近6年同期最高，仅次于2009年2月。

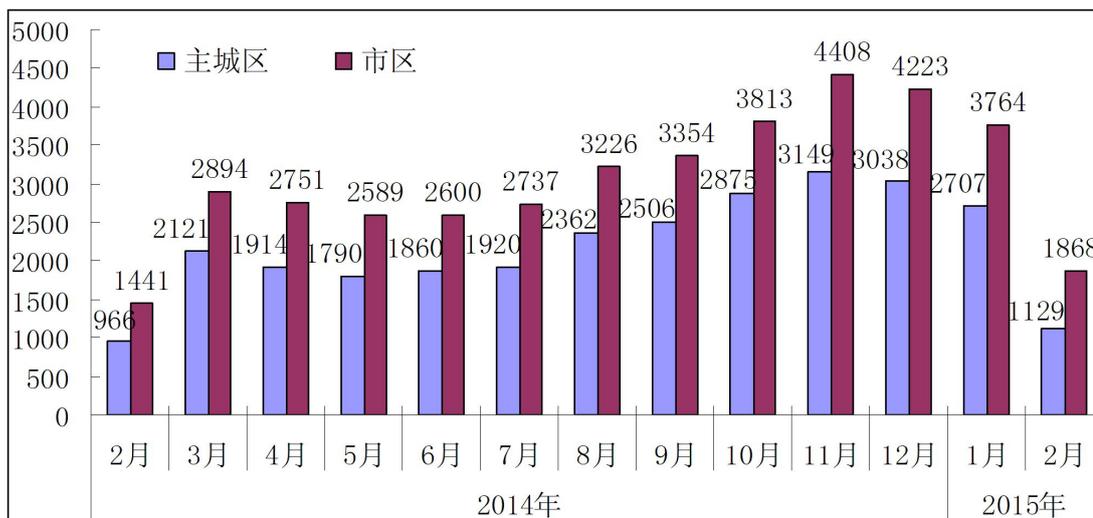


图 1.3.4-1 2014年2月-2015年2月杭州市区及主城区二手房签约套数走势图

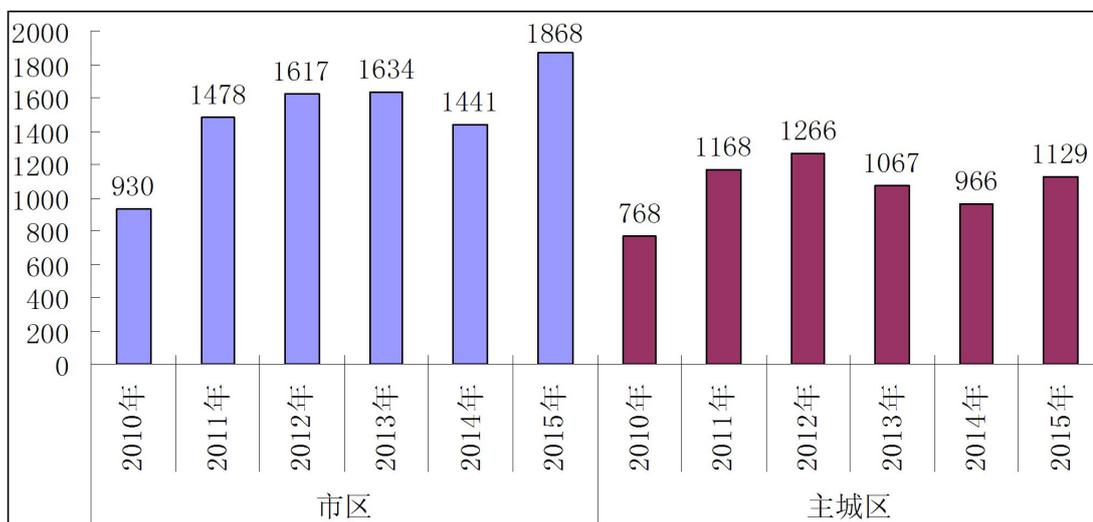


图 1.3.4-2 市区及主城区二手房历年2月份签约套数同期对比图

1.3.5 市区二手住宅均价为 14176 元/平方米，环比下降、同比上升

2015年2月，市区二手住宅均价为 14176 元/平方米，环比下降 5.04%，同比 2014年2月上升 0.82%。其中主城区二手住宅均价为 17408 元/平方米，环比下降 2.28%，同比 2014年2月下降 1.49%。

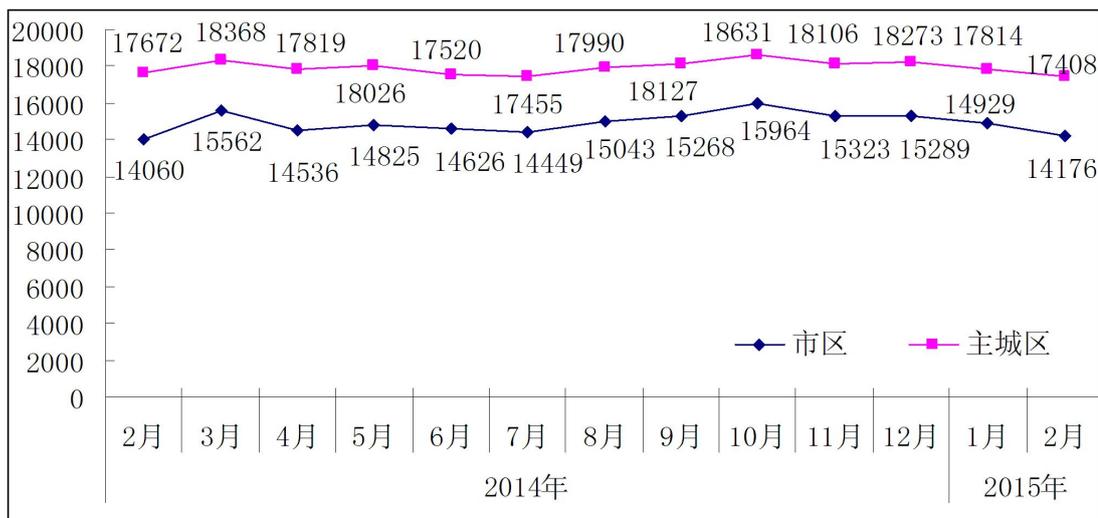


图 1.3.5 2014年2月-2015年2月市区及主城区二手住宅签约均价走势图

1.3.6 各城区二手房签约占比情况

2月, 余杭区二手房签约 448 套, 签约金额 3.29 亿元, 为签约套数最多的城区。萧山区、西湖区分列二三位。

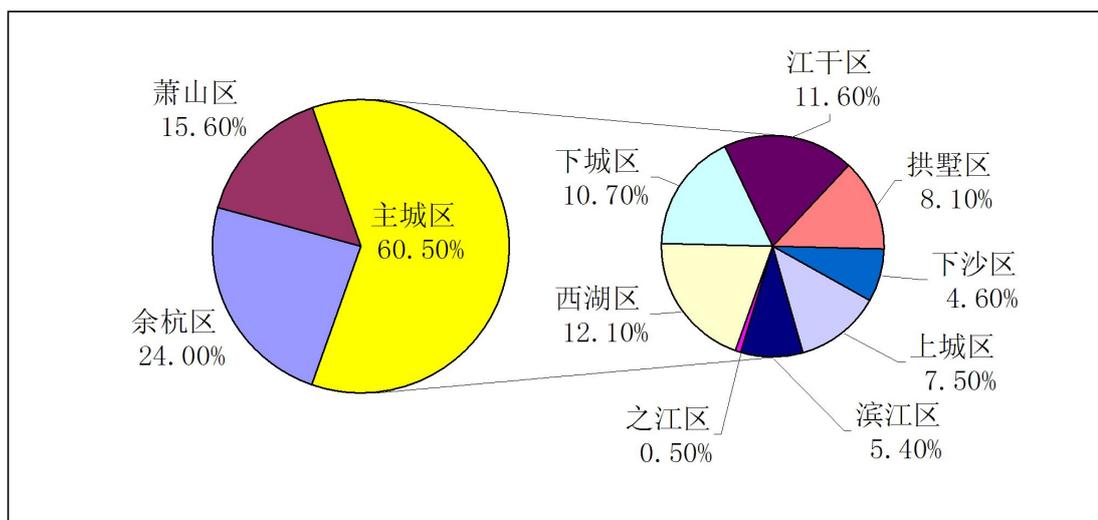


图 1.3.6 各城区二手房签约占比情况

2、楼盘资讯

2.1 杭州主城区 2 月份商品房签约排名

表 2.1 杭州主城区 2 月份商品房签约排名

排名	楼盘名称	所属区域	套数 (套)	面积 (平方米)	金额(万元)	均价 (元/平方米)
1	绿城蒲公英天地	下沙区	61	8816.14	6147.57	6973
2	新天地 G193 广场	下城区	41	1087.30	1674.92	15404
3	郡原·九润公寓	江干区	40	4427.37	4995	11282
4	龙湖·春江郦城	滨江区	31	3361.46	8049.53	23947

5	宋都·东郡国际	下沙区	29	2191.92	2234.77	10195
6	锦都世家、锦都大厦	上城区	28	966.77	712.75	7372
7	绿城·西溪诚园	西湖区	26	2570.20	8488.17	33025
8	华峰国际商务大厦 (租售)	江干区	24	10569.48	28516.59	26980
9	滨江·金色黎明	江干区	24	2750.53	5245.57	19071
10	钱江御府	上城区	24	2435.86	2435.86	35604

注: 套数相同时按面积排名

2.2 余杭 2 月份商品房签约排名

表 2.2 余杭 2 月份商品房签约排名

排名	楼盘名称	套数	面积(平方米)	金额(万元)	均价(元/平方米)
1	贝利·栖溪望府	143	13811.92	7457.54	5399
2	万宝城	72	1151.28	2362.61	20522
3	赞成杭家	39	3573.11	2756.14	7714
4	万科良渚文化村·未来城	37	3337.71	4089.86	12254
5	华元·欢乐城	35	3464.78	2864.14	8266
6	嘉信九悦印象	33	3942.35	3823.79	9699
7	良渚文化村七贤郡	28	2915.55	3108.32	10661
8	朗诗·花漫里	28	2431.31	2489.74	10240
9	滨江·万家名城	27	2770.98	3489.95	12595
10	欧美金融城(EFC)	26	2578.35	3123.34	12114

2.3 萧山 2 月份商品房签约排名

表 2.3 萧山 2 月份商品房签约排名

排名	楼盘名称	套数	面积(平方米)	金额(万元)	均价(元/平方米)
1	绿都金域兰庭	76	9606.78	6373.07	6634
2	顺发江南丽锦	72	8928.32	14274.31	15988
3	万科·金辰之光	35	3186.60	5383	16893
4	金满府	32	3413.96	2816.68	8250
5	中国铁建青秀城	32	2916.1	4166.91	14289
6	顺发·恒园	27	2816.13	5289.79	18784
7	中栋国际	23	2343.06	2675.24	11418
8	鑫福·浦园	22	2518.54	1958.46	7776
9	恒大帝景	19	1964.55	3300.92	16802
10	高运莱茵传奇	19	1753.99	2588.05	14755

注: 套数相同时按面积排名

2.4 二手房主城区 2 月份签约排名

表 2.4 二手房主城区 2 月份签约排名

排名	小区名称	套数(套)	面积(平方米)	金额(万元)	均价(元/平方米)	环比上月涨跌
1	朝晖	25	1383.77	2523.7	18238	+1.98%

2	景芳	12	653.22	1100.4	16846	-9.04%
3	伊萨卡国际城	10	1321.62	1024.5	7752	-10.45%
4	金地自在城	10	847.56	1436.8	16952	+4.81%
5	采荷	10	723.63	1599	22097	-2.29%
6	德胜	10	590.08	971.9	16471	+3.74%
7	万家花城	9	959.99	1908.8	19884	-5.97%
8	魅力之城	9	883.02	1209.8	13700	+3.01%
9	嘉绿苑	9	858.5	1742.2	20294	+3.31%
10	翠苑	9	458.06	923.8	20168	+3.29%

注：套数相同时按面积排名

3、成交情况概述

3.1 报告期房产交易量

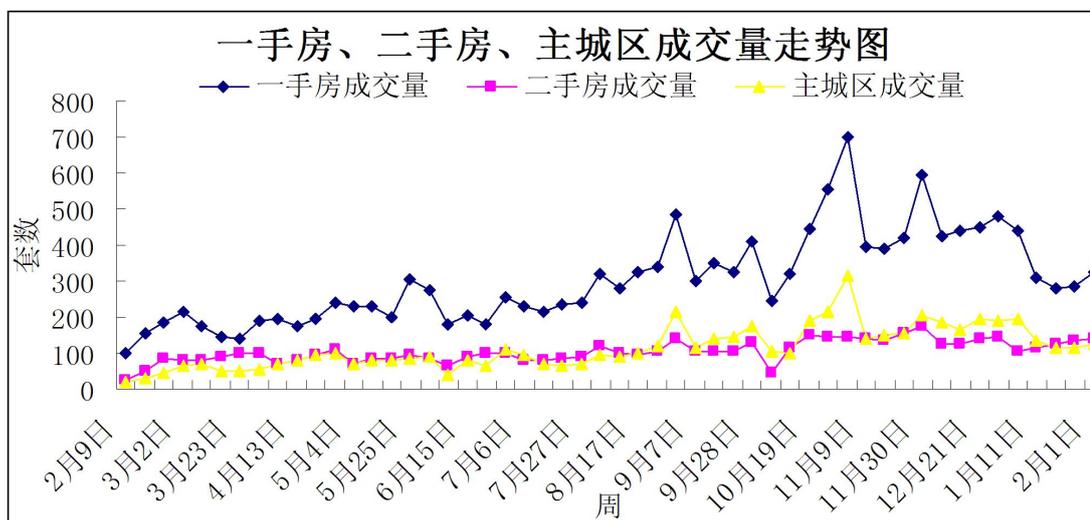


图 3.1 一手房、二手房、主城区成交量走势图

3.2 报告期不同物业成交量

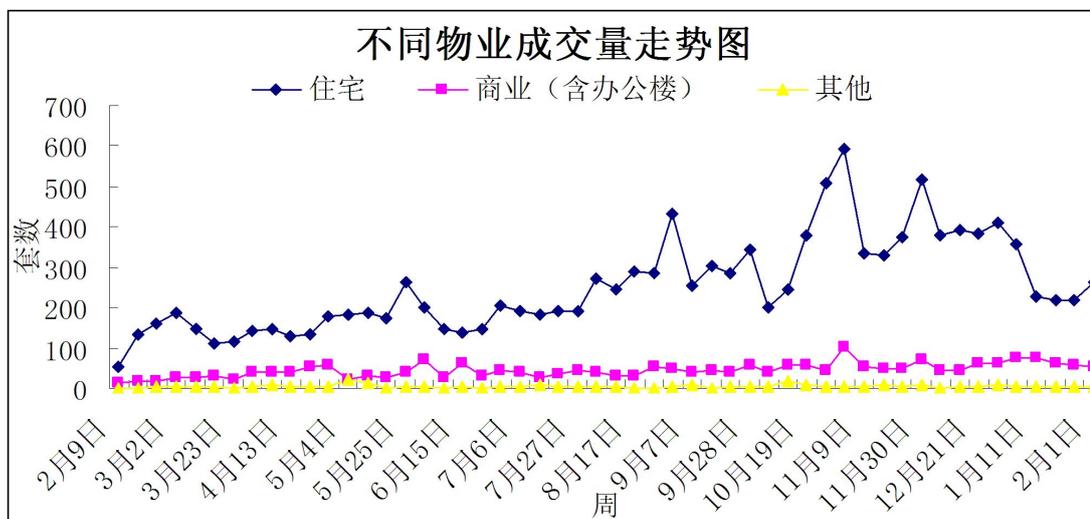


图 3.2 不同物业成交量走势图

4、报告期概述

4.1 2 月成交 3583 套，量跌价涨

2015 年 2 月市区新建商品房共签约 3583 套，市区签约总面积 41.5 万平方米，总金额 65 亿元。其中主城区 1542 套，余杭区 1372 套，萧山区 669 套。2 月市区新建商品房签约均价为 15676 元/平方米，环比上涨 0.4%。其中，主城区签约均价为 21761 元/平方米，环比上涨 3.4%；余杭区为 10916 元/平方米，环比上涨 5.2%；萧山区为 12125 元/平方米，环比下降 4.8%。

2015 年 2 月杭州市区新房成交值环比 1 月继续下滑，但环比值受春节影响难以走强，并不具备指标意义，不能反映真实的市场需求和现状。但是，本月新建商品房签约量是历年同期交易值最高的一年。受高价房源助推，2 月市区均价微弱上涨。

从 2 月市区新建商品住宅签约房源的单价分布来看，签约单价在 1.2 万元/平方米以下的房源签约套数仍最多，占比达 48%；单价在 1.5 万-1.8 万元/平方米的房源签约套数排名第二，占比 15%，较 1 月占比上涨 2 个百分点；单价在 1.2 万-1.5 万元/平方米的房源签约套数排名第三，占比 11%。相对应的，130 万元以下的低总价房源占了签约总量的一半。2 月商业地产的成交占比为 19%。

截至 2015 年 2 月 28 日 24 时，市区新建商品房可售 153924 套，环比 1 月末略微下降，减少 298 套；其中主城区 72191 套，余杭区 57605 套，萧山区 24128 套。由于楼市整体推盘量在春节前继续呈现季节性回落，新增供应量环比出现较大回落。但供求关系依旧严峻，市场仍以去库存化为主基调。

春节来临，杭州二手房市场进入季节性淡季，楼市适逢春节，假日因素使得月度数据和市场走势缺乏一定的研究价值和参考意义。但是创下了历史同期新高的月度成交量，也能从一个侧面反映出，市场的购买信心和购买热情依然存在。

4.2 土地市场回热尚需时日

2 月市区总共成功出让 4 宗地块，分别位于主城区的之江、西溪、城东新城、钱江新城板块，均为宅地，且全部位于主城区。四宗地总出让面积 15.94 公顷，总建筑面积达 39.85 万平方米，总成交金额达 49.07 亿元。余杭区、萧山区土地零出让。本土房企拿地占比 75%。

其中出让的4宗地中，竞争最激烈的是景芳三堡单元宅地。平安经过16轮竞价最终以26亿元拿下，率达3.7%。本土房企表现给力、三堡宅地引发大鳄争抢，这些事实表明，开发商依然在积极谋求发展空间。

2月，杭州土地出让金额同下滑幅度较大，余杭、萧山土地零出让。而在一体化政策发布后，余杭、萧山城市地位进一步提升，萧余两地房地产市场或将迎来新一轮的机遇。

进入3月，杭州市区计划推出5宗地块，地块总出让面积6.5公顷，总体量15.3万方，总起价8.6亿元。其中，主城区1住2商(含加油站用地)，一宗丁桥单元宅地出让面积3.5公顷，可建面积7.3万方，起价4.4亿元，折合楼面价6074元/平方米。

总之，从2月土地出让的表现来看，开发商拿地仍趋于谨慎，底价或低溢价拿地仍为市场主流，房企抱团拿地趋势不减。土地市场仍处调整期，市场回热尚需时日。

4.3 未来预测

从土地方面来看，作为房地产市场前端的土地市场，本土房企表现给力、三堡宅地引发大鳄争抢，这些事实表明，开发商依然在积极谋求发展空间。虽然2月杭州土地出让金额同下滑幅度较大，余杭、萧山土地零出让。而在一体化政策发布后，余杭、萧山城市地位进一步提升，萧余两地房地产市场或将迎来新一轮的机遇。

从政策方面来看，节前央行宣布降低存款准备金率，该政策的出台将优化资金环境，降低融资成本，有效改善市场预期，维持企业信心平稳。2月的最后一天，央行再次降息，给杭州楼市带来了一次信心的提振，也有助于提升接下来的市场活跃度。2015年，来自政策层面的呵护和暖风，会得以延续。另外，《不动产登记暂行条例》将于3月1日起正式实施，业内有观点认为部分多套房客户会加快降价抛售频率。但客观来说，条例对房地产供求关系的实际影响还需验证，政策效果显现尚需时日，期待不动产登记会让房价大幅回落并不现实。

从市场方面来看，2015年新房市场已连续两个月成交同比去年数据为正，楼市正在较好地延续2014年的回暖态势。但其成交量与目前严重的库存是非常不匹配的。市场有其自身的客观规律，供求关系决定今年杭州房地产市场的根本走势。不可避免的是，在短期之内杭州房地产市场供过于求的压力会进一步的增

加。随着限购限贷政策的调整，市场上相当一部分被压抑的合理购房需求得到了释放。按照惯例，三月市场供求都将回升，楼市将逐步活跃，回复交易常态。

总体来说，在经历去年的调整期后，随着各项利好政策叠加，市场各方预期企稳。伴随着春天的到来，各种“微放松”政策组合效应将持续显现，若房企抓住有利时机，采取积极的销售策略，楼市“小阳春”或将如期而至。预计未来楼市环境将持续保持友好，交易环节税费减免、首付比例下调等或成大概率事件。不过，楼市友好政策虽值得期待，但结构性高库存依旧需要引起关注，不同房屋性质，不同板块、项目、户型的成交及库存分化越来越明显，市场仍将以“去库存、调结构”为主旋律。

如需房地产评估、咨询 联系电话：0571-86025106/15355010220

0571-88390886/15858209388

房屋买卖、租赁、杭州住宅在线 24 小时自动评估、咨询

请登录：精算房网 <http://www.cnjsfw.com/>

免责声明

本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公关数据不一致的情况，最终以政府部门权威数据为准”的提示。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。任何人使用本报告视为同意以上申明。