

# 长三角热点二线城市市场实地调研纪要：杭州篇

文/克而瑞研究中心 杨科伟、俞倩倩、李思潼

## 市场综述：新增产业人口刚需和本地存量改善有力支撑，严格“限价”的房价缓涨

杭州重启“限购”之前一段时间，杭州市场才开始逐渐走出 2014 年的低谷，投资价值显现，来自上海的购房客户特别多，这部分购房者主要在余杭高铁站附近的临平镇区域的新房和理想城一带的二手房，跨城交通比较方便。但“限购”之后，外来购房者虽然丧失资格，但杭州市场热度不减，主要是本地购房者和新引进大量产业人口，这部分刚需和一部分本地存量改善需求，撑起市场持续量价齐升。

从 2016 年 3 月开始，实际上因为严格“限价”一直到现在住房价格都处于“缓涨”状态，“限价”分两种：一是预证限价：领预售许可证时进行一定的价格限制，这会影响楼盘的推盘节奏，项目入市周期会不断向后延迟。二是网签备案限价：房价涨幅不能过大，或是限定了涨幅，即便楼盘当天售罄，但签约进程受限，从而控制整体均价不会太大波动。

## 热点区域：成交集中在萧山、余杭和江干区，地价大幅跳动推动一些高新区房价涨幅较大

目前主城区项目较少，基本集中在萧山区、余杭区和江干区。因为萧山、余杭地幅比较广一些，所以说这边成交集中也比较正常。房价涨幅比较大的基本是一些高新区，而房价涨幅较猛主要由于地价明显跳动。以下是地价涨幅较大的几个区域：

一是未来科技城，因为产业园利好政策，对周边辐射比较明显，好多开发商会去这周边拿地，这也是城西科创走廊辐射地带，一定程度也炒高了地价。

二是良渚一带，良渚因为地铁 2 号线通车，目前通车 4 条地铁，完整的只有 2 条，这一块受地铁辐射很大，地价在 1.6 万元/平方米左右，整体关注度比较高。

三是三墩北，属于西湖区，教育资源比较好，西湖区目前基本只有三墩北和之江有房卖，相对于老城区的人来说，三墩北会近一些，之江整体直线距离更远些，再包括云谷的规划，所以三墩北这一区域前景潜力被一致看好。

四是申花这一带，申花以前其实是刚改和首改这种阶段，目前已经变成了传统住宅区，这边以前基本上住宅价格在 3 万元/平方米左右，目前卖到了 4.8 万元/平方米，而且还限价。

再有地价涨幅较大的就是金融城一带，因为钱江新城基本没住宅用地，金融城属于钱江新城二期，所以金融城的地价可想而知。现在杭州最贵的地是凤起潮鸣，金融城其次，基本豪宅区都在沿钱塘江这一带。

## **新城建设：八大方向全方位快速推进**

**向东发展**—钱江新城、城东新城（高铁附近，道路通畅度比较高，智造大走廊，包括下沙这一块，也是因为经开区）

**向西发展**—未来科技城，主要是因为阿里巴巴各类产业在那边，现在发展也还不错，再往西去就是临安了，临安也因为城西科创大走廊，辐射到岭南，成立特区后进入杭州整体版图比较大。

**向西南发展**——以前西湖区只占中间这一部分，现在有隧道可以通到之江和转塘这一片，这一片主要是打造信息产业，比如云谷；西湖区还有个发展方向是向这边，西北方向，西南方向，三墩北，三墩北是阿里巴巴在这边建设了一个云谷，在良渚新城这一带，因为本身靠山，所以比较宜居，这一片以前是以低密为主，现在因为 2 号线直接通到，现在这边高层卖的很好。

**向南发展**—萧山这一带以前比较远，现在因为市政府搬到钱江新城，包括 G20 博览中心，奥体在这边，现在基本一房难求。萧山这一带，以前萧山老城区基本在中间一带，北边一片空地，慢慢造起来的状态，它的老城是中间，偏南的这一片，一直到潘水站这一边基本都是它的老城区，南部是卧城，卧城这边没有什么产业，基本就是一个大型的居住区，主要因为购房者的梯度原因，会有人沿着地铁线溢过来。

**向东南发展**—就是大江东产业园，之前属于萧山，现在直属市府，对它整体扶持力度比较大，产业和城东基本保持一致，属于智造这种概念。桥南近期也是在打造桥南科创新城。

**向西北发展**——勾庄和勾庄北，勾庄这一带以前也没什么产业，有个万达广场在这里，所以这一带主要是宜居，有部分商业在这里。

**向北发展**——崇贤，崇贤这一带以前是属于工业区，后面因为整体改造了之后，现在是工业地遗址，再包括打造滨河，这条是运河整个过去，主要是沿北运河发展。

**向东北发展**——是丁桥，属于传统的价格低洼，主要是一些居住区，都在这边。再过去一点是临平，临平老城区是在中间这一段，发展包括临平新城和临平北两片。

## **旧改支撑：整体拆迁量大，余杭区将是主力，拆迁户购房地缘情节强**

2017 年，杭州整体拆迁量比较大，像拱墅区、临平，包括江干区，基本各项目都会有拆迁户，申花、庆隆这块，因为拆迁带来的购买力 2017 年基本已经消耗掉了，再加上这一块区域项目扎堆，去化表现没有特别理想。

城市旧改方面，今年江干区会持续，滨江浦沿这一带会上来，拱墅区基本拆完，可能今年余杭区会是主力，余杭区像良渚一带都是拆迁的重点。原来的拆迁户地缘概念会比较强，而目前来看，会随着新开盘项目的不同而向别的区块移动，比如沿地铁线或是沿某条快速路。

## 市场预判：预计 2018 年上半年热度维持，下半年波动盘整，价格依旧小幅上涨

目前来看，2018 年市场仍维持较高热度，限售等因素还有许多成交未备案的项目堆积，所以 2 月同比签约还在提升，虽受到春节假期影响，很多项目确实都未推盘，但很多房源仍在不断签出来，所以量还会继续维持，因此预计上半年这部分量还陆续放出，热度维持。

预计到下半年，这部分签约未备案存量基本耗尽，加上一些前期“地王”项目入市，开盘价格会对市场有影响，毕竟不是所有人都能承受的起这个价格，“地王”项目产品基本配置户型在 125 平方米以上，以 5 万元/平方米均价测算，总价普遍在 600 万元以上了。基本可以预见下半年成交量会出现一定回调，或是说盘整或波动的状态。

住房价格方面还会继续保持平稳增长，这个主要受成交结构影响，如果刚需需求增长明显，价格会有一定下调，如果主城区成交量增多，价格基本会上涨 1000 元/平方米左右。整体价格基本下不来，因为成交土地价格依旧很贵，市场预期存在。

### 典型项目一：万科·中央公园

#### ➤ 项目简介：

板块：杭州/江干区/城东新城/绕城高速路内

位置：江干区（彭埠单元 R21-23 地块），东至同协南路、规划绿化，南至规划白石港，西至白石港，北至规划彭埠支路，江干杭州市江干区鸿泰路与莲花桥路交叉口

总建筑面积：95,061 m<sup>2</sup>

交房日期 2019-12-31（最晚）

开盘日期：2016-05-27（最早）

产权类型：大产权房（70 年）

目前情况：因精装交付，目前多数楼栋已经完成结构性封顶，装修工人正在施工，预计 2019 年年中交付。其中内部园林景观、体育配套设施已基本完工，可供购房者浏览检收。

售楼处实景展示：



#### ➤ 销售情况：

目前基本售罄，项目最后报价 43000 元/平米，全款支付；

➤ **楼盘核心价值：**

1、项目区位优势，地处城东新城区块，据双地铁彭埠站直线距离约 300 米，借力杭州东站发展，目前板块价值急速提升。

2、万科作为品牌开发商，楼盘品质得以保证，以 1.6 低容积率规划 13 幢 18 层以下的建筑，户型包括建筑面积约 90 方三房两卫、约 108 方舒适三房、约 120 方功能四房、约 139 方舒适四房和约 160 方旗舰四房，满足不同客群需求。

3、因周边存在拆迁货币化安置，400 多万的总价，大体在刚需客群的承受极限，精装交付，也受到了购房者的肯定。

**典型项目二：地铁绿城·杨柳郡**

➤ **项目简介：**

板块：杭州/江干区/城东新城/绕城高速路内

位置：江干区（牛田单元 U/R-01 地块），东至杭州市地铁集团有限责任公司，南至建华路，西至备塘河，北至德胜东路

总建筑面积：539,982 m<sup>2</sup>

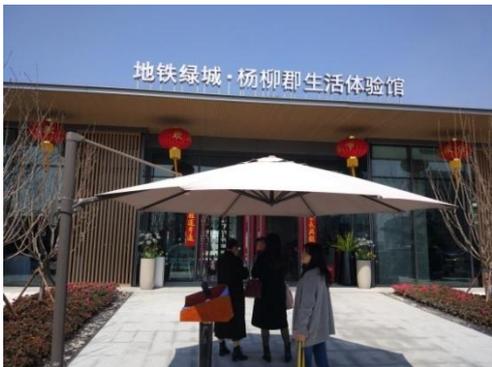
交房日期 2018-12-30（最晚）

开盘日期：2015-10-23（最早）

产权类型：大产权房（70 年）

目前情况：预计上半年会推出四期，目前开盘时间、户型均未确定

售楼处实景展示：



➤ **销售情况：**

四期还处于形象阶段，暂无加推时间和日期，预计在上半年。户型与三期相似，大体在 90 平-140 平左右，参考均价 33000 元/平方米。

➤ **楼盘核心价值：**

- 1、项目区位优势，交通配套完善，市内交通有轨道交通 1 号线七堡站和多条公交线路，距离武林广场约 7 公里。外地出行：沪杭高速（杭甬高速）、杭州东站
- 2、教育配套资源丰富，一所小学，两所幼儿园，两个市政公园（3.3 万+3.8 万）
- 3、区块配套比较新，建设尚在基础建设阶段，老区块，与钱江新城类似，均属于大面积整拆整建而来，这边所有的配套、商业、教育、医疗还需要一定的孵化期。
- 4、绿城在本地口碑较好，房屋品质保证，地铁上盖也增加了项目的潜在升值空间，市场热度较高，周末看房咨询人数众多。