
2016 杭州楼市研究分析报告

浙报传媒地产研究院

2017 年 1 月

目 录

前 言.....	1
一、2016 年杭州楼市市场特征和结论.....	4
1. 巨量成交 刷新所有历史纪录.....	4
2. 商品房价格迎来 2010 年以后的第一次明确大幅度的上涨.....	4
3. 全年商品房显性库存大幅度下降.....	4
4. 隐性库存（潜在供应量）也大幅下降.....	4
5. 公众资产恐慌情绪是 2016 年需求爆发式增长的最重要诱因.....	5
6. 2016 年杭州楼市的价格体系重塑.....	5
7. 土地市场全年持续高热 土地出让金额高达近 1600 亿元.....	6
8. 二手房成交量超 7 万套同步刷新历史纪录 价格涨幅低于商品住宅.....	6
9. 杭州的城市地位迅速提升.....	7
10. 城市格局已经并将继续发生重大变化.....	7
11. 外来开发企业对杭州的关注度更高 市场预期更乐观.....	7
12. 行业集中度进一步提高 部分本土企业逐步淡出市场.....	7
13. 市区各板块未来的商品住宅库存量分化严重.....	8
14. 多个高库存的老大难板块库存被投资需求一扫而空 并成为价格涨幅较大的板块.....	8
15. 酒店式公寓成为市场投资的热点.....	8
16. 写字楼和商铺两种业态去库存缓慢 库存积压严重.....	8
17. 市场热销但住宅品质提升并不明显 甚至部分住宅项目出现产品质量问题.....	8
18. 部分开发企业对产品和服务创新进行探索.....	9
二、商品房市场分析.....	10
1.成交量：市区商品房成交超 19.3 万套 1938.7 万方 3422.5 亿元 均刷新历史最高纪录.....	10
2.成交均价：12 月成交均价相比 1 月全年上涨 14.1%.....	13
3.酒店式公寓成交：超 3.8 万套 197.6 万方 295.1 亿元 均刷新历史最高纪录.....	22
4.价格走势分析：各楼盘价格涨幅分化明显 低价楼盘涨幅更大.....	26
5.库存量：市区商品房可售房源由 2015 年底的 17.9 万套下降至 10.4 万套.....	30
三、二手房市场分析.....	44
1.成交量：主城区成交 70106 套 创历史新高 同比增长 56.3%.....	44
2.成交均价：2016 年二手住宅均价 20505 元/平方米 刷新历史次新高.....	45
3.成交结构：低总价的下沙次新房及市中心老旧小房源最受市场青睐.....	47
四、土地市场分析.....	51
1.重要结论：地王频出 24 个板块地价纪录被刷新/部分地块“面粉”超过“面包”价.....	51
2.成交量：市区共出让 7975.5 亩 总可建 1251.6 万方 总成交金额达 1597.7 亿元.....	52
3.成交价格：平均楼面价同比上涨达 72.3% 接近 2011 年-2015 年的累积涨幅（76.1%）.....	54
4.板块分布：全城大热 个别板块供地较为集中.....	54
5.热点地块：首宗百亿总价地王诞生 涉宅楼面价纪录破 4 万 3 万+俱乐部扩容.....	54
五、2017 年杭州楼市展望.....	62

前 言

2015 年年底，中国经济在经历了 2015 年严重股灾，经济下行压力持续加大的背景下，官方再次选择了以“去库存”的名义刺激房地产市场，稳经济增长的策略。

2015 年 12 月 21 日，中央经济工作会议罕见的用 325 个字长篇阐述了房地产去库存的重要性和政策选择：

“通过加快农民工市民化，扩大有效需求，消化库存；要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者。”“要取消过时的限制性措施。”

由此，确定了 2016 年中国房地产市场的政策主导方向——去库存。

2016 年 2 月 2 日，距春节仅有五天时间，前所未有的急切的出台了降低首付政策。（在不限购的城市，购买首套普通住房首付比例降至最低 20%。）

2016 年 2 月 19 日，春节后上班还不到一周，罕见的急切的出台降低契税和二手房营业税年限的政策。

3 月 1 日，央行再次降准 0.5 个百分点。

一场浩浩荡荡的去库存运动在中国房地产市场展开。

官方这些大力度的急切的救市政策叠加，迅速改变了市场预期。嗅觉敏锐的投资资本果断选择在一线城市和部分二线城市入市。

由于一线城市仍然限购，且价格基数较高，2016 年，投资资本首先选择二线城市，那些供需关系较为健康，甚至已经供不应求的城市。南京、苏州、厦门、合肥几个城市被首先选中，成为二线城市中的“四小龙”。

杭州，由于年初商品房库存仍然较高（高达 17.9 万套），加之杭州楼市在 2011 年至 2014 年受到过重创，拉出了一根长达四年的阴跌下行线（甚至在 2014 年 12 月，创下了国家统计局 70 个大中城市同比跌幅第一，达 10.3%。）

因此，在 2016 年，杭州楼市并没有成为二线城市中上涨的急先锋，而呈现出温和的恢复性的上涨。

一线城市和部分优质二线城市上半年的暴涨引起了官方的注意和警告。

5月9日,《人民日报》权威人士文章,首提“房地产泡沫”、“高杠杆是原罪”。但蹊跷的是,文章发表之后的几个月内,中央政府并未出台任何调控措施,使公众预期政府为了保证经济增长会放任房价上涨。

没有中央政府的压力,所谓分城施策原则下的各地方政府没有任何打压楼市的原动力。

宽松的货币政策又为公众和企业的投资提供了足够的弹药。

2016年上半年,信贷增加额达到7.53万亿,超过了强力救市的2009年。

房地产企业通过银行和资本市场,特别是企业债券,以极低的成本获取了大量资金。2016年全国房地产企业发债超过千只,规模超过万亿(甚至超过全国开发商拿地资金的1/3)。

进入下半年之后,市场没有任何减速的迹象,暴涨的势头迅速由二线城市“四小龙”向杭州、天津、郑州、武汉等城市蔓延。

此时,恰逢杭州在筹备G20峰会,城市面貌焕然一新,并受到全球瞩目。以一线城市上海溢出的投资者为代表的外来投资性需求杀入杭州。

资产恐慌情绪的迅速蔓延和传导,导致大量刚性需求、改善性需求以及资产保值性的投资性需求被迅速激活。

房价上涨、库存下降、地价暴涨、以及对城市发展未来的乐观预期等多重正向反馈效应刺激公众,整个市场弥漫着资产恐慌的情绪,局势几近失控。

杭州市场于9月G20峰会之后,量价出现了井喷式爆发。

9月30日,中央政府紧急出手调控。刚刚进入新一轮暴涨的杭州楼市被紧急刹车在了加速阶段。

由于市场惯性,10月杭州未能完成环比零增长的调控目标,11月又被迫紧急加码调控(外地人购买住房全面限购,二套房首付比例提高至六成,暂停第三套及以上住房贷款)。

市场从10月开始,逐渐降温,公众的投资资金逐步离场。但公众和开发企业对市场未来走势的预判仍有重大分歧。

普通公众的投资热情大大降低，绝大部分本土（包括进入杭州较长时间的）开发商趋于谨慎。而刚刚进入或尚未进入杭州的开发商对杭州市场未来普遍极为乐观。

因此，在“9·30”新政之后，土地市场没有丝毫降温迹象，并且继续创造了多个地王。

2016 年年底，中央经济工作会议与上一年的定调发生了重大变化。

虽然仍提三四线城市继续去库存。但“房子是用来住的，不是用来炒的”、“着力防控资产泡沫”等表述，以及“加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制”等提法，表明未来一年政策取向的重大变化，且短期内没有，也不可能有任何松动。

但中国经济仍面临着严峻的形势。2017 年，官方将对房地产市场采取何种政策取向，尤其是金融货币的政策取向；以及所谓的建立房地产市场“长效机制”，包括要建立哪些可行可操作的机制，建立这些机制需要的时间等等。长效机制的建立将是复杂艰巨漫长的。至少在今天，还没有明确的方向和答案。

一、2016 年杭州楼市市场特征和结论

1. 巨量成交 刷新所有历史纪录

杭州楼市前所未有的仅用八个月的时间，商品房成交套数、面积、金额均刷新了历史所有年份的全年成交纪录。

全年杭州市区商品房成交量高达 19.3 万套，1938.7 万平方米，3422.5 亿元。其中，商品住宅成交 13.9 万套，1563.0 万平方米，2818.4 亿元。

2. 商品房价格迎来 2010 年以后的第一次明确大幅度的上涨 平均价格涨幅高达 15.0%（12 月与去年 12 月同比）

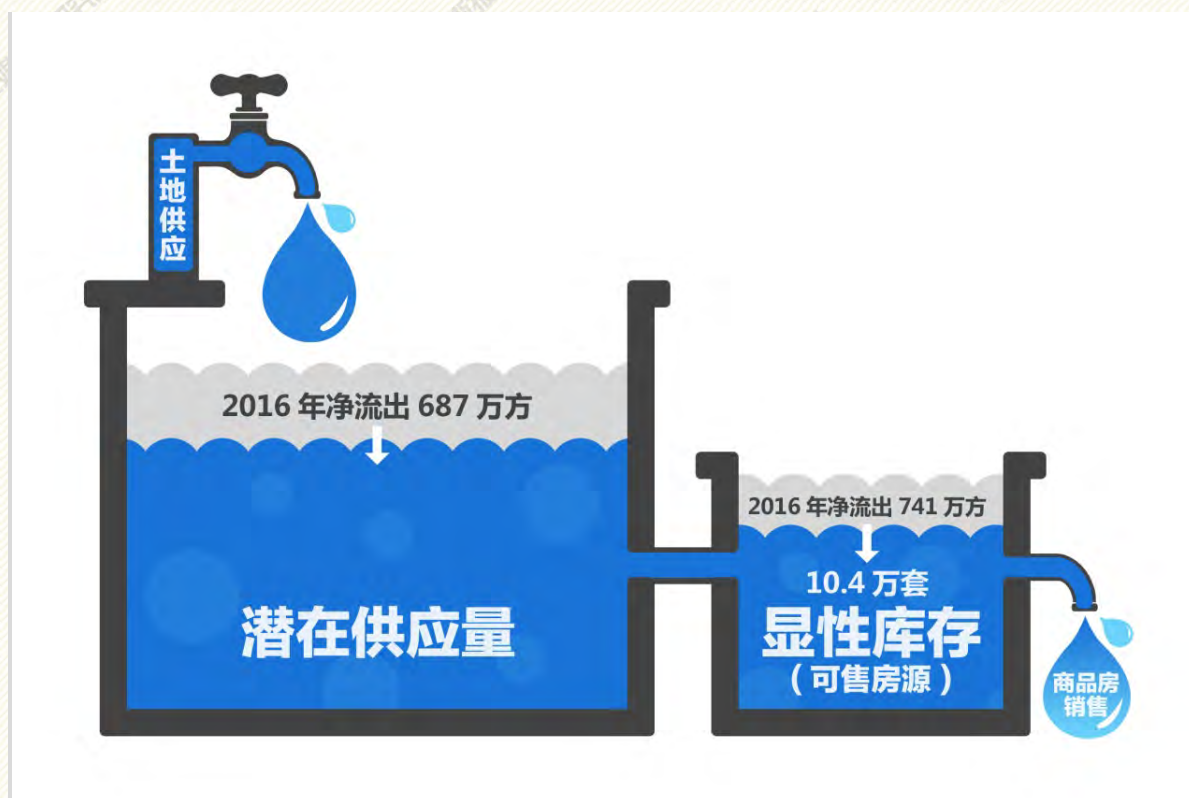
据国家统计局 70 个大中城市新建商品住宅价格指数显示，11 月杭州同比上涨 30.1%。

3. 全年商品房显性库存大幅度下降

杭州市区商品房显性库存从年初（2015 年 12 月底）的 17.9 万套，1995.4 万方，下降到年底的 10.4 万套，1254.2 万方。商品住宅从年初的 10.1 万套，1231.7 万方，下降到年底的 4.5 万套，579.6 万方。

4. 隐性库存（潜在供应量）也大幅下降

2016 年杭州商品房销售面积 1938.7 万方，同期开发商购置土地可建面积 1251.6 万方，实际库存净流出约 687 万方。潜在供应量在 2015 年消化 450 万方的基础上，进一步下降。近 2 年库存去化超过 1100 万方。



5. 公众资产恐慌情绪是 2016 年需求爆发式增长的最重要诱因

以资产保值为目的的投资性需求，其中部分是上海等一线城市外溢的投资性需求，成为最主要的市场需求。浙报传媒地产研究院抽样调查显示，全年投资性需求占比 50% 以上。

房价上涨，地价上涨等多重正向反馈效应，也提前激活了大量的改善型需求和刚性需求购房者。资产恐慌情绪成为 2016 年楼市需求暴增、量价暴涨的重要推手。

6. 2016 年杭州楼市的价格体系重塑

在 2016 年这一轮大涨中，低价楼盘涨幅更大。市区 1 万元/平方米以下的楼盘已经凤毛麟角，纯刚需购房者只能在 2 万元/平方米左右，甚至更高一点区间选择。刚性需求购房选择难度大大增加。

市区改善型房源大部分已经接近或超过 4 万元/平方米；3 万元/平方米左右的改善型房源少之又少；高端住宅的价格基准线已经上升到 6 万元/平方米左右，甚至更高。

7. 土地市场全年持续高热

2016 年，杭州市区共计成交 126 宗土地，总出让面积 531.7 万方，总可建面积 1251.6 万方，总成交金额达 1597.7 亿元。与同样地王频出的 2013 年相比，总成交金额上升了 270.8 亿元，但总可建面积仅为 2013 年的近 60%。平均楼面价 12765 元/平方米，比 2015 年上涨 72.3%（这一涨幅接近 2011 年-2015 年连续五年的累积涨幅）。

其中，涉宅地成交 80 宗，出让面积 425.7 万方，总可建面积 985.4 万方，总成交金额 1398.5 亿元。平均楼面价 14192 元/平方米，比 2015 年上涨 66.1%。

杭州市区总成交额、平均楼面价以及宅地成交额、宅地平均楼面价等四项数据均创下历史新高，但总可建面积为 2009 年以来倒数第三位，仅略高于 2012 年和 2015 年。

土地市场争夺激烈，地王频出。2016 年，80 宗涉宅地相继刷出 42 宗单价、总价地王，市中心、景芳三堡、申花、未来科技城、钱江世纪城等 24 个板块刷新最高地价纪录。其中多个板块地王更迭频繁，如申花、未来科技城、萧山市北、良渚核心区。

部分高价地块“面粉”接近甚至超过“面包”价格，按目前市场价格体系，尚无法保本。开发商赌预期赌未来，以时间换空间。

从 2016 年的土地储备分析，未来一年甚至更长的时间，各家企业杭州市场份额的排序可能发生较大变化。

8. 二手房成交量超 7 万套同步刷新历史纪录 价格涨幅低于商品住宅

2016 年，杭州主城区二手房成交高达 70106 套，创历史新高。主城区二手住宅成交均价 20505 元/平方米，刷新历史次新高纪录。

2016 年，主城区二手住宅均价与历史最高的 2011 年仅相差 113 元/平方米。2016 年下沙次新房小区成交权重巨大，成交热门小区 TOP10 中占七席，在很大程度上拉低了 2016 年二手住宅成交均价（2011 年尚未有大量的下沙低单价二手房入市）。

主城区二手住宅成交均价持续上涨，12 月同比上涨 17.1%，但仍低于主城区商品住宅价格涨幅。

二手房市场中，几乎没有投资性需求，主要是商品房市场溢出的刚性需求，对价格较为敏感，总价较低的房源成交较为活跃。单价在万元左右的下沙开发区次新房，

以及市中心的老旧小房源更易受到刚需购房者的青睐，成为二手房成交热门小区。其次，学区房小区在二手房市场中由于学区优势，也占据二手房市场一定份额。

9. 杭州的城市地位迅速提升

由 G20 峰会的举办和 2022 年亚运会的落定，带来的城市面貌和城市格局的变化以及对城市未来的良好预期，加之近几年杭州的经济和产业结构优势以及较高的经济发展速度，使杭州在二线城市中格外引人注目，也奠定了杭州最优质二线城市的地位。

10. 城市格局已经并将继续发生重大变化

奥体板块和未来科技城板块异军突起。2016 年底，官方适时修订了杭州城市总体规划，确定了“两个主中心，七个副中心”的城市新格局。由此，杭州已经告别了单一核心的城市格局，向多核心城市迈进。

轨道交通建设加快，五年后的亚运会为杭州排定了一张基础设施建设、道路建设，特别是轨道交通建设的不可推迟的倒计时时间表。

11. 相对于本土开发商（包括较早进入杭州市场的开发商） 外来开发企业对杭州的关注度更高 市场预期更乐观

2016 年有和昌、江苏中南、重庆东原、禹洲、鲁能、中骏、中梁、郑州绿都、金辉、建发、中国中铁、安徽置地、厦门国贸等 13 家房企新进杭州市场。而 2016 年全国十强房企中，仅剩华夏幸福尚未进入杭州。

9·30 全国层面加码调控政策之后，杭州市区仍陆续产生了 10 个地王项目，其中 8 个地王均由外来开发商创造。

12. 行业集中度进一步提高 部分本土企业逐步淡出市场

2016 年，开发企业股权和项目并购风起云涌。

4 月，浙江城建将其在杭州在售的仅有的两个项目分别转让给新城地产和景瑞控股，抽离楼市；恒大以 36.09 亿元收购嘉凯城 52.78%的股权；9 月，融创以 8.59 亿元入股金成三项目；11 月，阳光城以 104.69 亿元收购了物产中大旗下 15 家全资子公司股权等。

13. 市区各板块未来的商品住宅库存量分化严重

部分板块，严重供不应求。桥西板块潜在供应量仅约为 10.8 万方，丁桥板块潜在供应量仅为 18.6 万方，滨江区潜在供应量为 76 万方。

部分板块供应量较大。萧山北部（钱江世纪城、市北开发区及新区）潜在供应量约为 303 万方，未来科技城板块潜在供应量约为 170 万方。

14. 多个高库存的老大难板块库存被投资需求一扫而空 并成为价格涨幅较大的板块

临平山北、闲林、崇贤新城等板块商品住宅显性库存均大幅下降了 70%，库存消化周期也大大缩短。以 2016 年月均速度去化，显性库存消化周期临平山北、闲林和崇贤新城分别仅需 2.3 个月、1.5 个月和 1.6 个月。

尤其是临平山北被大批来自上海等一线城市的购房者扫货，价格涨幅惊人。

以金都·夏宫为例，最高月度成交均价为 14497 元/平方米，与最低月度成交均价为 6426 元/平方米相比，涨幅高达 125.6%。

15. 酒店式公寓成为市场投资的热点

由于住宅的热销以及投资热情，有部分住宅替代功能的酒店式公寓成交创历史记录，超 3.8 万套，在商品房成交中占比近 20%。（这一数据尚未包括大量的村级留用地中的酒店式公寓。）

16. 写字楼和商铺两种业态去库存缓慢 库存积压严重

杭州市区写字楼和商铺全年成交仅约 1.6 万套，178.2 万方，套数占比仅 8.1%，面积占比 9.2%，远低于酒店式公寓。

写字楼和商铺两种业态在商品房库存中面积占比高达 42.9%，逼近了商品住宅的占比。以 2016 年成交面积去化，消化周期超 36 个月。

17. 市场热销但住宅品质提升并不明显 甚至部分住宅项目出现产品质量问题

由于市场热销，整个行业对产品品质提升的关注度下降，整体住宅品质提升并不明显，甚至有部分开发商的部分项目交付爆出较严重的产品质量问题。

18. 部分开发企业对产品和服务创新进行探索

绿城、蓝城的小镇开发模式，万科的社区养老模式，绿城物业的智慧社区等创新和探索，引起市场关注。

二、商品房市场分析

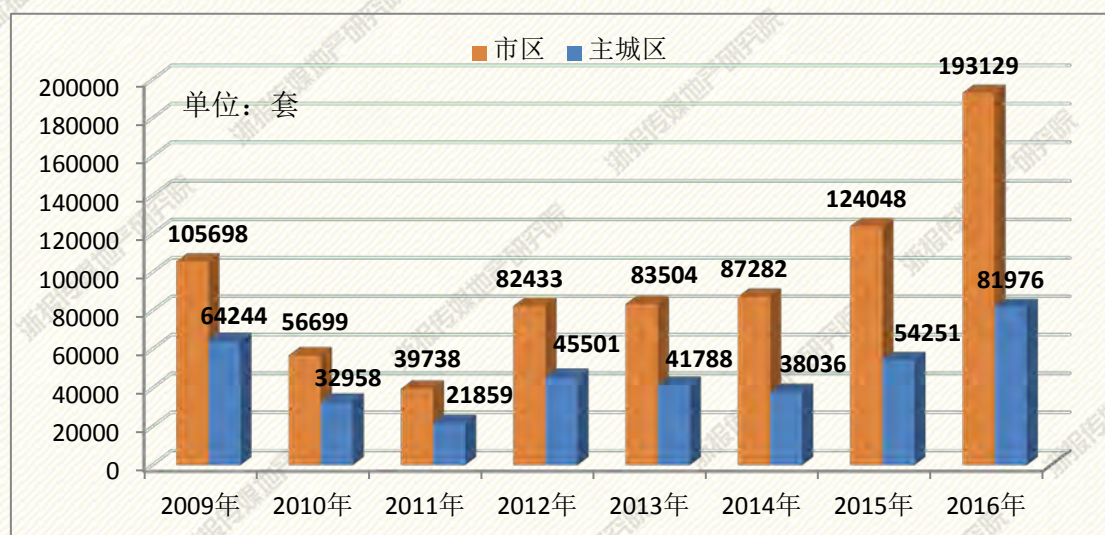
1. 商品房

1.1 成交套数

(1) 市区商品房成交超 19.3 万套 刷新历史最高纪录

2016 年杭州市区（含萧山区、余杭区，暂不含富阳区，下同）新建商品房成交 193129 套，刷新历史最高纪录。其中，主城区成交 81976 套，余杭区成交 71114 套，萧山区成交 40039 套。

杭州市区新建商品房成交套数较 2015 年 124048 套增加 69081 套，同比上升 55.7%。其中，主城区成交套数较 2015 年 54251 套增加 27725 套，同比上升 51.1%。



2009—2016 年杭州新建商品房成交量对比图

(2) 春节后市场成交火爆 3 月成交 2.5 万套刷新单月成交纪录

春节前后，紧急出台了降低首付，降低契税和营业税等利好政策。多重政策叠加，特别是货币政策宽松，推动了这一轮市场逆转。

春节后，杭州市场成交火爆，3 月成交 2.5 万套刷新单月成交纪录。此后，4-10 月成交量一直维持在 2 万套左右。

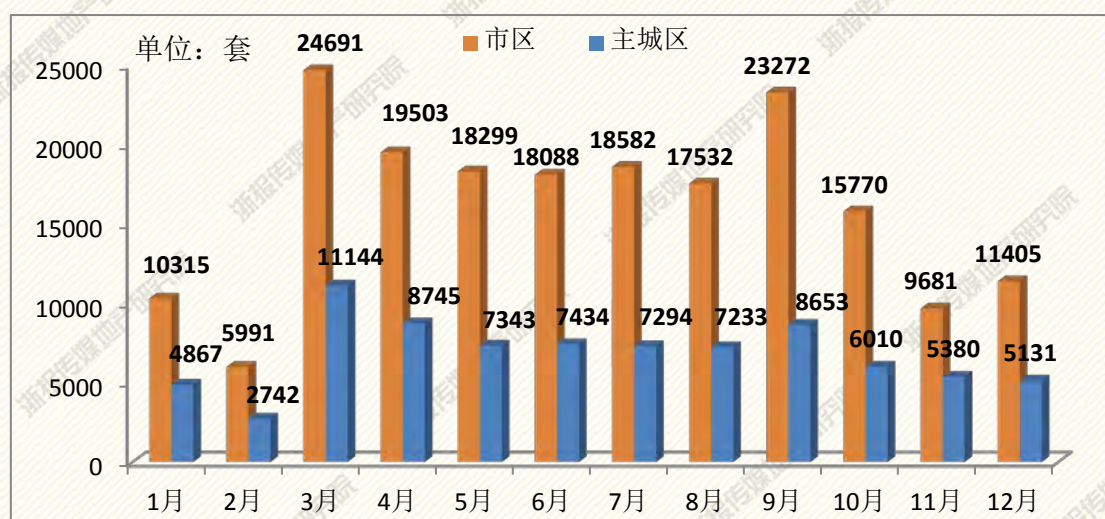
9 月举世瞩目的 G20 峰会在杭州成功举办，使得杭州这座既蕴含深厚历史的底蕴又美丽富饶富有现代创新活力的兼具古今精髓的城市受到全国乃至全世界的注目。杭

州不仅迎来了来自全国各地的游客，也吸引了许多外地购房者的目光。外地投资性购房需求激增，杭州房地产市场开始了新一轮疯狂的量价齐升。

市场的非理性表现引发了杭州楼市新一轮的调控。9月18日起，在短短十天之内杭州出台了限购、提高二套房首付、暂停购房入户等一系列的楼市调控措施，为火热的楼市降温。

11月杭州调控政策继续加码。不仅包括提高二套房首付至六成，暂停发放第三套及以上住房贷款等限贷内容，更重要的是对外地人购买住房全面限购。

受调控政策的叠加效应影响，11月开始杭州楼市成交量降温趋势更为明显。11月杭州市区商品房成交量是继2015年4月以来除2016年2月春节因素影响外，月度成交量首次跌破万套大关。

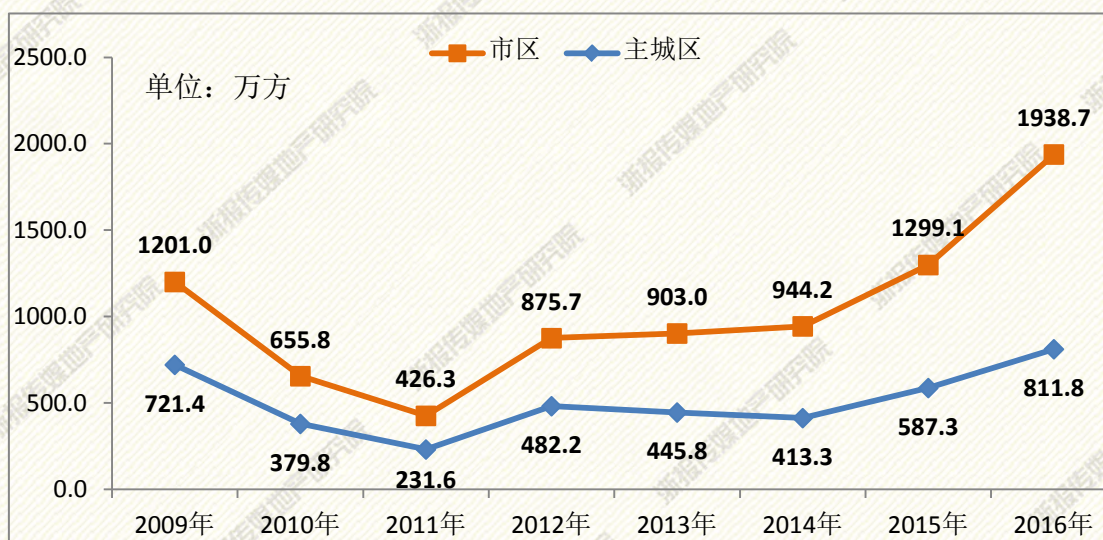


2016年1-12月杭州新建商品房成交量走势图

1.2 成交面积：市区商品房成交面积达1938.7万方 同步刷新历史最高纪录

2016年杭州市区新建商品房成交面积达1938.7万方，刷新了2015年创下的历史最高纪录。其中主城区成交面积为811.8万方，余杭区成交面积为696.3万方，萧山区成交面积为430.6万方。

杭州市区新建商品房成交面积较2015年1299.1万方增加639.6万方，同比上升49.2%。其中，主城区成交面积较2015年587.3万方增加224.5万方，同比上升38.2%。

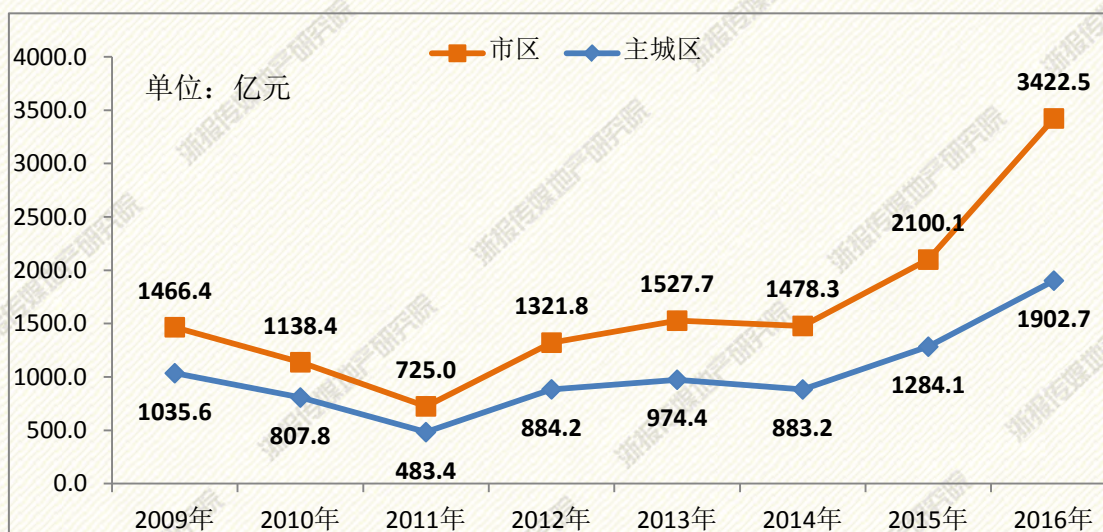


2009—2016 年杭州新建商品房成交面积对比图

1.3 成交金额：市区商品房成交金额达 3422.5 亿元 同步创历史纪录

2016 年杭州市区新建商品房成交金额为 3422.5 亿元，刷新了 2015 年创下的历史最高纪录。其中主城区成交金额为 1902.7 亿元，余杭区成交金额为 870.9 亿元，萧山区成交金额为 648.9 亿元。

杭州市区新建商品房成交金额较 2015 年 2100.1 亿元增加 1322.4 亿元，同比上升 63.0%。其中，主城区成交金额较 2015 年 1284.1 亿元增加 618.6 亿元，同比上升 48.2%。



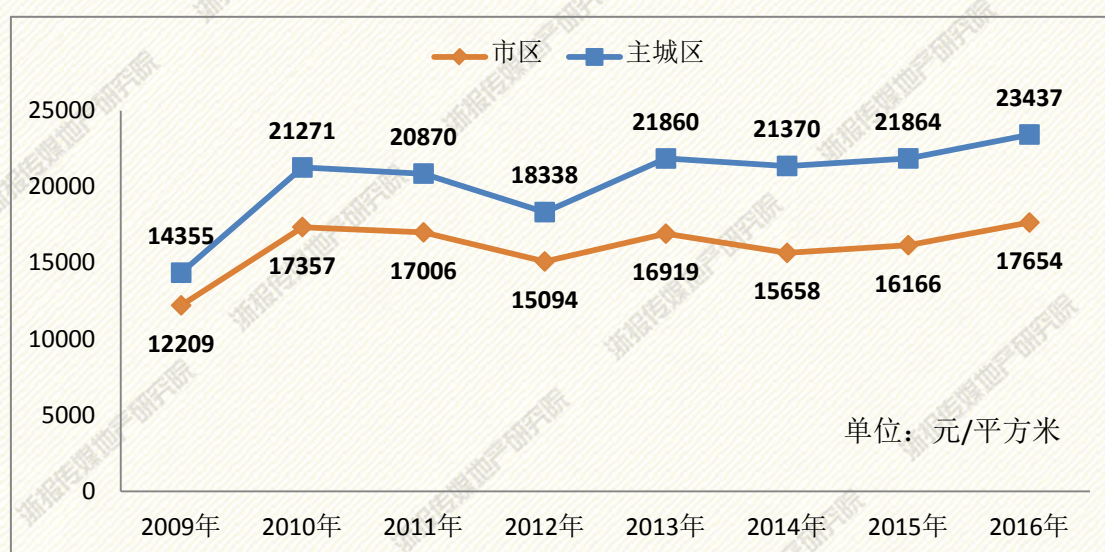
2009—2016 年杭州新建商品房成交金额对比图

1.4 成交均价

(1) 杭州市区商品房成交均价同比上涨 9.2%

2016 年杭州市区新建商品房成交均价为 17654 元/平方米。其中，主城区成交均价为 23437 元/平方米，余杭区成交均价为 12508 元/平方米，萧山区成交均价为 15072 元/平方米。

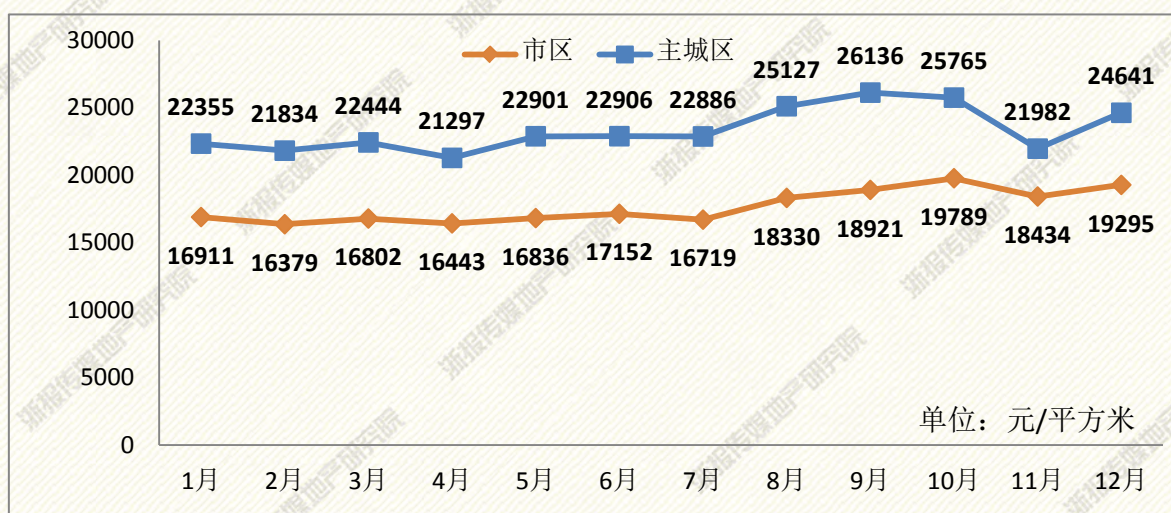
2016 年杭州市区新建商品房成交均价较 2015 年 16166 元/平方米同比上涨 9.2%。其中主城区成交均价较 2015 年 21864 元/平方米同比上涨 7.2%。



2009—2016 年杭州新建商品房成交均价对比图

(2) 市区商品房 12 月成交均价相比 1 月全年上涨 14.1%

2016 年杭州市区新建商品房成交均价大幅上涨。特别在春节后 3 月开始，市场开启了量价齐升模式，直至政府“9·30 政策”急刹车。12 月成交均价相比 1 月全年上涨 14.1%。



2016 年 1-12 月杭州新建商品房成交均价走势图

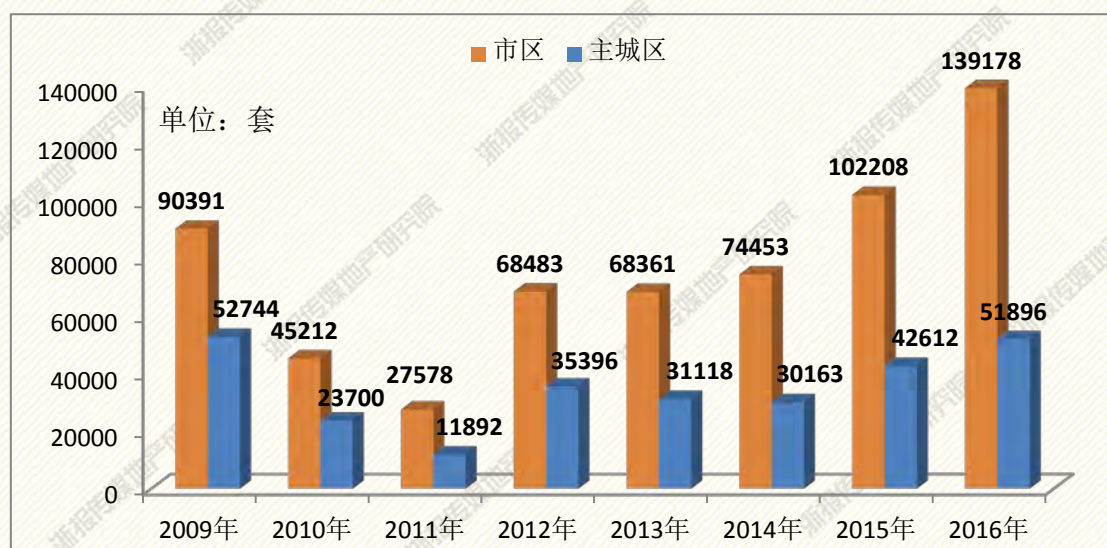
2. 商品住宅

2.1 成交套数：

(1) 市区商品住宅成交超 13.9 万套 刷新历史纪录

2016 年，杭州市区新建商品住宅成交 139178 套，刷新历史最高纪录。其中主城区成交 51896 套，余杭区成交 55883 套，萧山区成交 31399 套。

杭州市区新建商品住宅成交套数较 2015 年 102208 套增加 36970 套，同比上升 36.2%。其中，主城区成交套数较 2015 年 42612 套增加 9284 套，同比上升 21.8%。



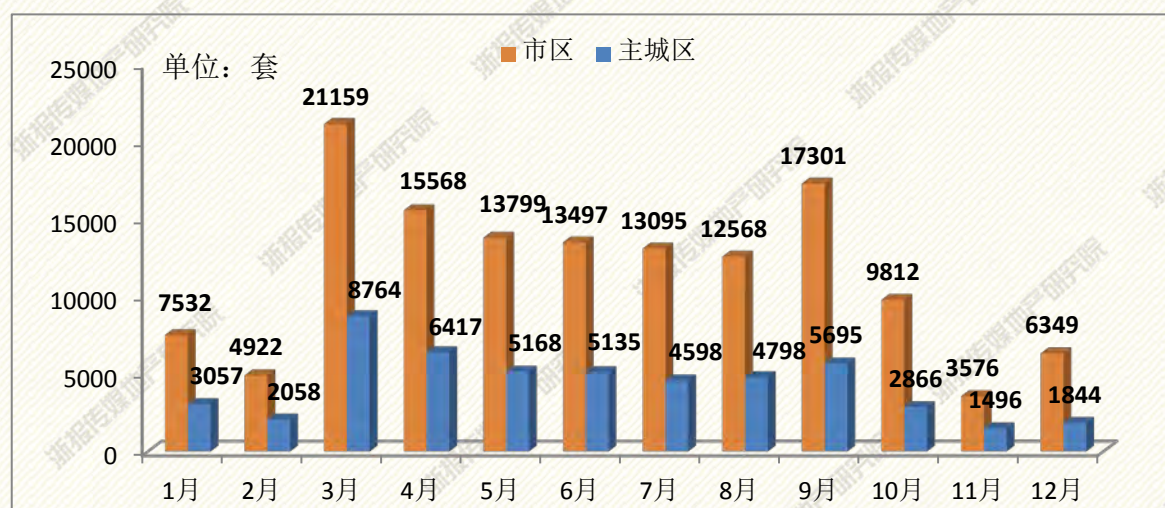
2009—2016 年杭州新建商品住宅成交量对比图

(2) 限购政策出台后 商品住宅成交量迅速萎缩

春节后，杭州商品住宅市场成交火爆，3 月成交 2.1 万套刷新单月历史成交纪录。此后，成交量一直维持在 1.3-1.5 万套。

9 月由于 G20 峰会带动杭州市场热情高涨，市区新建商品住宅成交超 1.7 万套，仅次于 2016 年 3 月，创单月历史成交次新高。

不过，随着 9 月杭州重启限购，11 月再次加码调控，杭州市区商品住宅市场受限购政策影响较大，商品住宅成交量迅速萎缩。特别是 11 月，杭州市区商品住宅成交仅占商品房成交的 36.9%，占比创下历史最低。

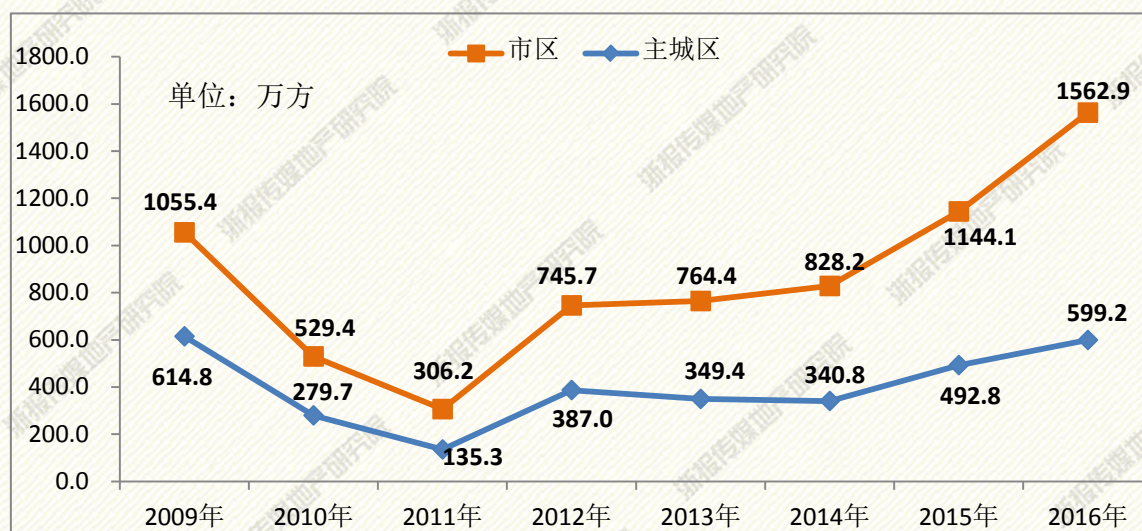


2016 年 1-12 月杭州新建商品住宅成交量走势图

2.2 成交面积：市区商品住宅成交面积达 1562.9 万方 同步刷新历史纪录

2016 年，杭州市区新建商品住宅成交面积达 1562.9 万方，刷新历史最高纪录。其中主城区住宅成交面积为 599.2 万方，余杭区住宅成交面积为 620.6 万方，萧山区住宅成交面积为 343.2 万方。

杭州市区新建商品住宅成交面积较 2015 年 1144.1 万方增加 418.8 万方，同比上升 36.6%。其中，主城区成交面积较 2015 年 492.8 万方增加 106.4 万方，同比上升 21.6%。

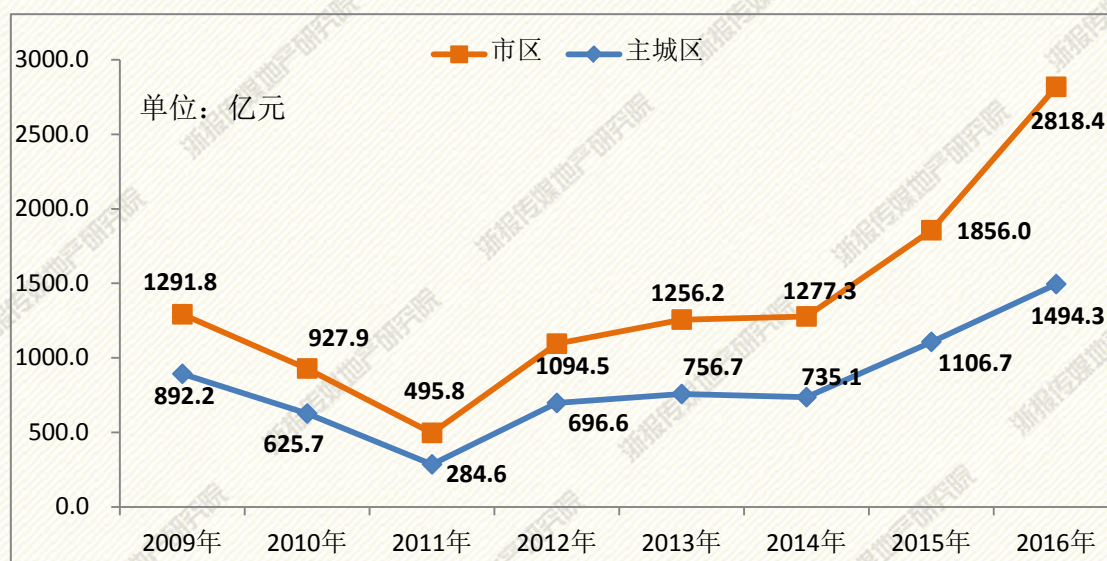


2009—2016 年杭州新建商品住宅成交面积走势图

2.3 成交金额：市区商品住宅成交金额达 2818.4 亿元 同步创历史新高

2016 年，杭州市区新建商品住宅成交金额为 2818.4 亿元，创历史新高。其中主城区住宅成交金额为 1494.3 亿元，余杭区住宅成交金额为 779.8 亿元，萧山区住宅成交金额为 544.3 亿元。

杭州市区新建商品住宅成交金额较 2015 年 1856.0 亿元增加 962.4 亿元，同比上升 51.9%。其中，主城区成交金额较 2015 年 1106.7 亿元增加 387.6 亿元，同比上升 35.0%。



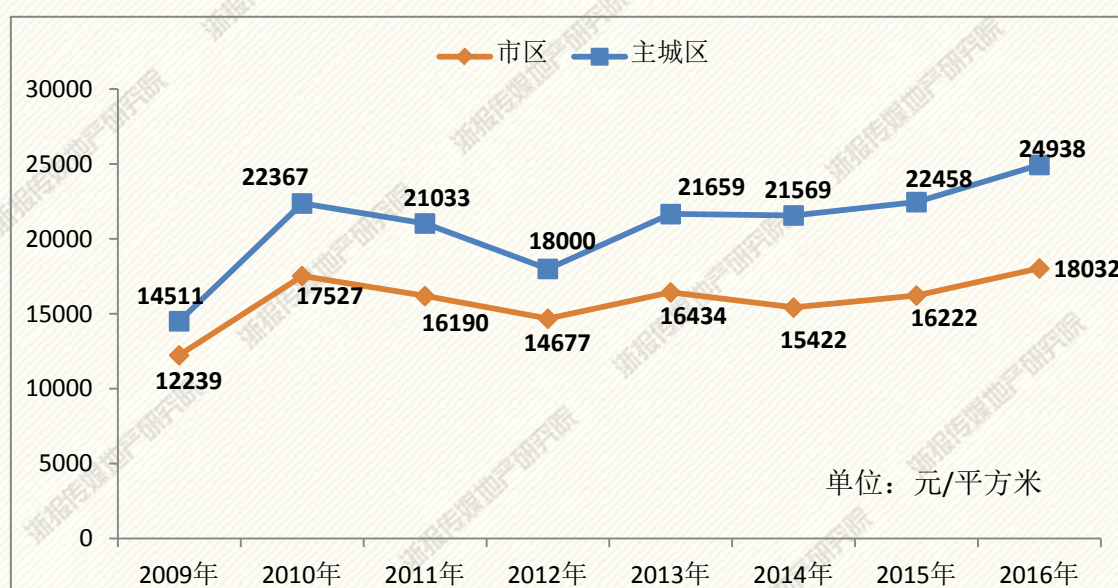
2009—2016 年杭州新建商品住宅成交金额走势图

2.4 成交均价

(1) 杭州市区商品住宅成交均价同比上涨 11.2%

2016 年，杭州市区新建商品住宅成交均价为 18032 元/平方米。其中，主城区成交均价为 24938 元/平方米，余杭区成交均价为 12566 元/平方米，萧山区成交均价为 15861 元/平方米。

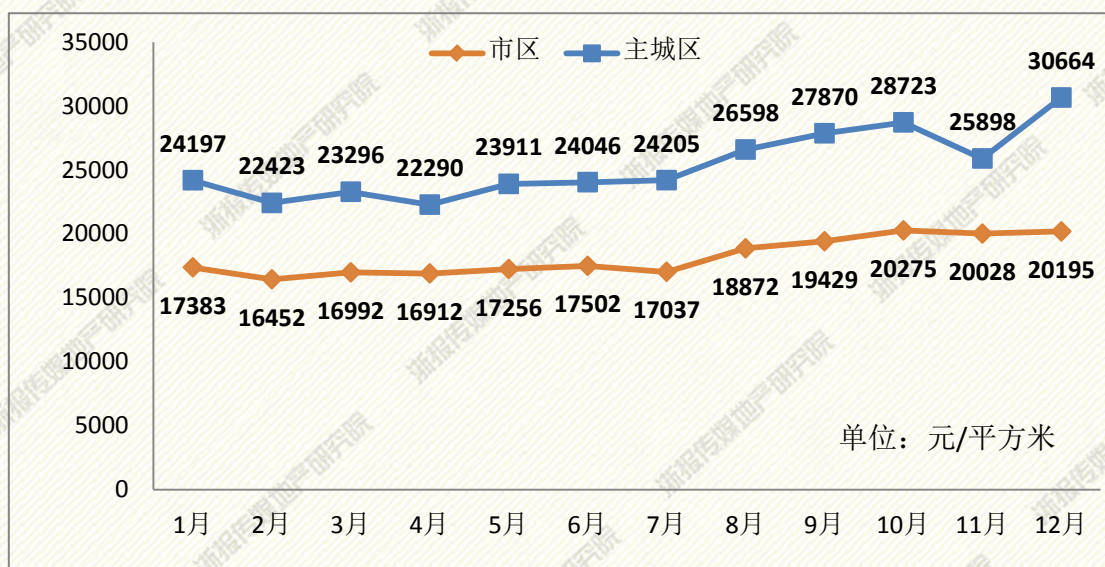
2016 年，杭州市区新建商品住宅成交均价较 2015 年 16222 元/平方米上涨 11.2%。其中主城区成交均价较 2015 年 22458 元/平方米上涨 11.0%。



2009—2016 年杭州新建商品住宅成交均价走势图

(2) 市区商品住宅 12 月成交均价相比 1 月全年上涨 16.2%

2016 年，杭州市区新建商品住宅成交均价较年初大幅上涨。特别在春节后 3 月开始，市场开启了量价齐升模式，直至政府 11 月加码调控之后，成交均价环比有所回落，12 月环比止跌回升。12 月成交均价相比 1 月全年上涨 16.2%。



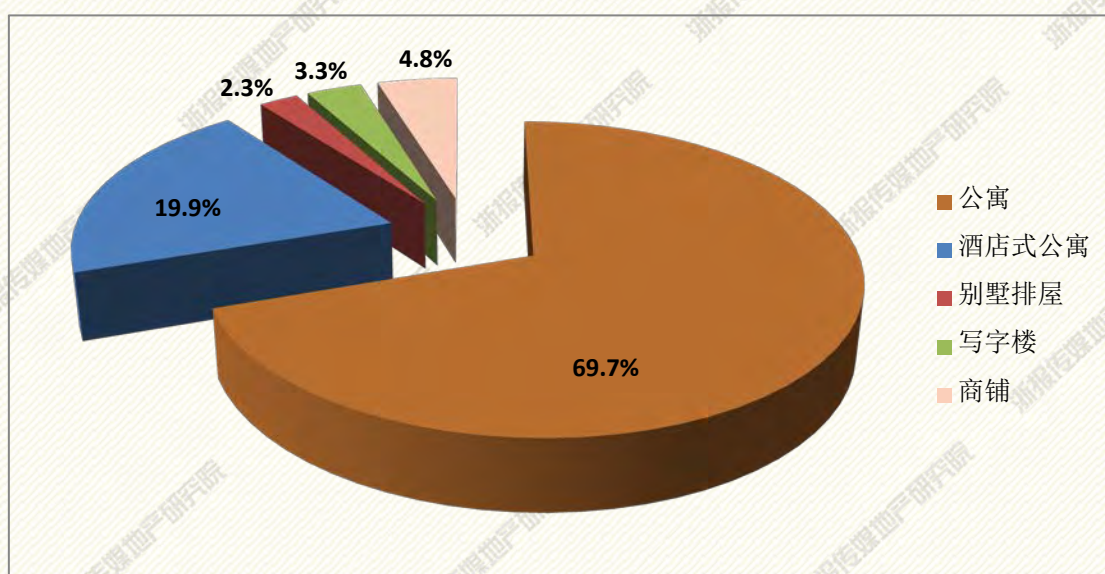
2016 年 1-12 月杭州新建商品住宅成交均价走势图

2.5 成交结构

(1) 商品住宅成交仍占主要份额 占比超 7 成

酒店式公寓产品成交活跃 较 2015 年上升了 8.9 个百分点

从市区新建商品房成交房源产品类型分析，仍然是商品住宅占主要份额，套数占比达 72.0%，其中公寓占比 69.7%，排屋别墅占比 2.3%；其次是酒店式公寓，占比为 19.9%；写字楼占比为 3.3%；商铺占比为 4.8%。



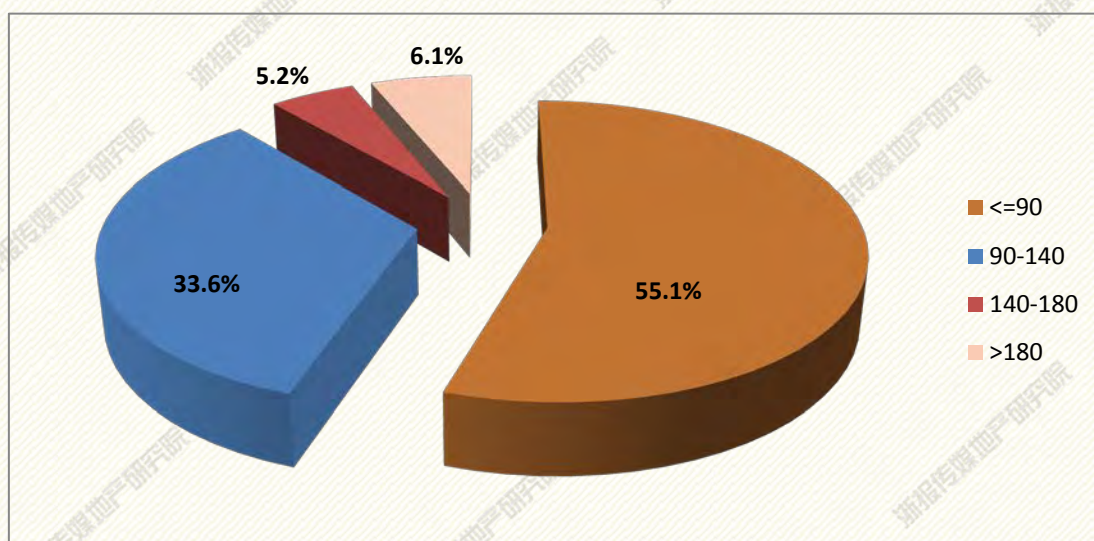
2016 年市区新建商品房房屋类别成交套数占比图

（2）虽然刚需仍是市场主导 但购房门槛大幅提高 改善型需求大幅上升

① 住宅 90 平方米以下成交占比 55.1% 140 平方米以上户型占 11.3%

从市区新建商品住宅成交房源户型结构分析，90 平方米以下户型仍占据主力，占比达 55.1%；其次，90-140 平方米户型占比 33.6%；140-180 平方米户型成交占比最小，仅占 5.2%；180 平方米以上大户型成交占比 6.1%。

值得注意的是，90-140 平方米户型成交套数占比较 2015 年上升了 2.6 个百分点。



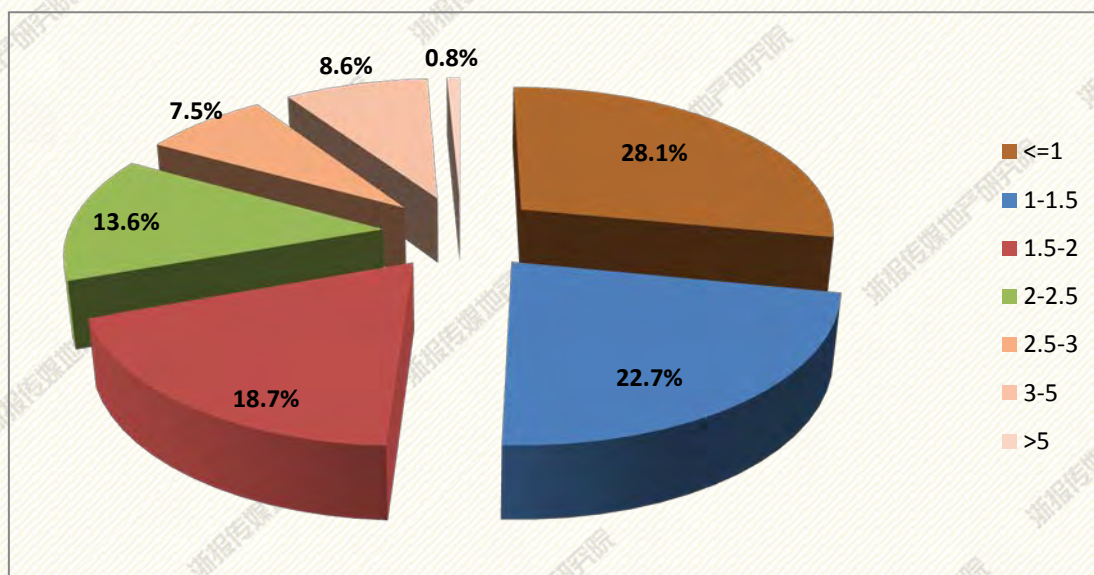
2016 年市区新建商品住宅户型成交套数占比图

② 住宅单价低于 1 万元/平方米房源占比近 3 成 低于 1.5 万元/平方米占比超 5 成

从市区新建商品住宅成交房源单价结构分析，以低于单价 1.5 万元/平方米房源成交为主，占比 50.8%，其中单价低于 1 万元/平方米房源占比 28.1%；其次，单价 1-1.5 万元/平方米的房源成交占比 22.7%；单价 1.5-2 万元/平方米的房源占比 18.7%；单价 2-2.5 万元/平方米的房源占比 13.6%；单价 3-5 万元/平方米的房源占比 8.6%；单价 2.5-3 万元/平方米的房源成交占比为 7.5%；单价高于 5 万元/平方米以上的房源成交占比最小，仅 0.8%；

市区新建商品住宅成交单价低于 2.5 万元/平方米的房源占比高达 83.1%。

值得注意的是，单价 3-5 万元/平方米的房源成交套数占比较 2015 年上升了 3.5 个百分点。



2016 年市区新建商品住宅各单价区间成交套数占比图

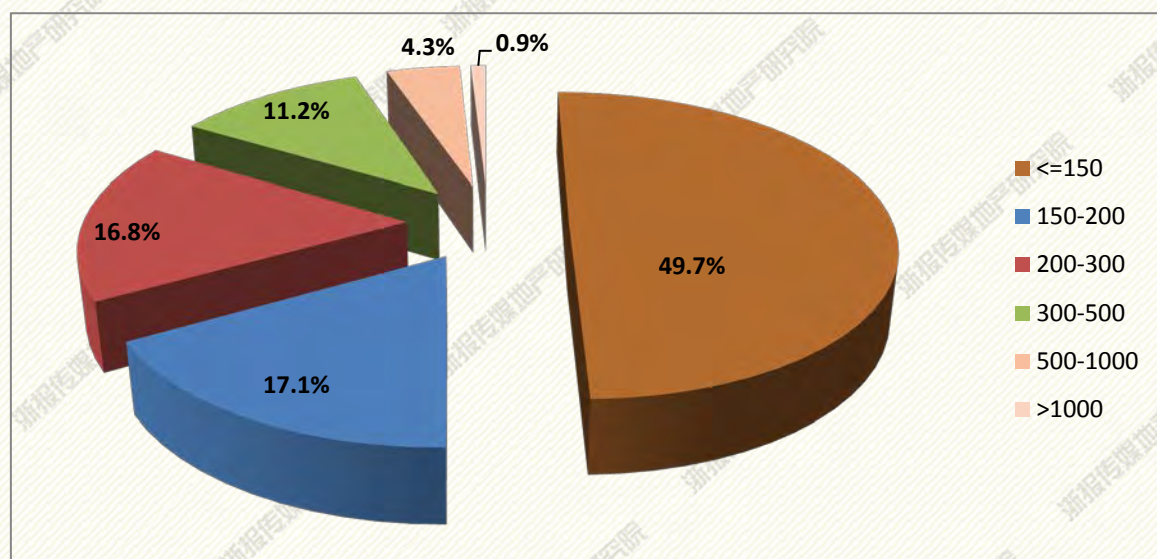
③ 住宅总价低于 150 万元占比近 5 成 低于 300 万元房源占比超 8 成

总价 150 万元以下房源成交套数占比较 2015 年下降了 9.9 个百分点

从市区新建商品住宅成交房源总价结构分析，总价 150 万元以下房源成交最多，占比 49.7%；其次，总价 150-200 万元房源成交占比 17.1%；总价 200-300 万元房源成交占比 16.8%；总价 300-500 万元房源成交占比 11.2%；500-1000 万元房源成交占比 4.3%；总价 1000 万元以上房源成交占比最小，仅占 0.9%。

市区新建商品住宅成交总价低于 300 万元的房源占比高达 83.6%。

值得注意的是，总价 300-500 万元房源成交套数占比较 2015 年上升了 4.0 个百分点。



2016年市区新建商品住宅各总价区间成交套数占比图

从以上分析中可以看出，2016年杭州楼市成交主力虽然仍是刚需，但由于房价大幅上涨，购房门槛大幅提高，改善型需求有明显的上升。

（3）新兴豪宅受热捧 单价高于4万元/平方米的房源成交套数占比较2015年上升了1.4个百分点

单价高于4万元/平方米的商品住宅房源成交4760套，较2015年增加了2664套，套数超过去年的一倍。成交套数占市区住宅总套数3.4%，较2015年上升了1.4个百分点。

与此同时，2016年以大家绿城·金麟府、滨江·锦绣之城、绿城九龙仓·柳岸晓风、滨江金茂府等楼盘为代表的一批“4万+”的新兴豪宅受到市场热捧。

这几个楼盘的共同特征是，均非传统意义上的绝对市中心武林门和钱江新城，而是城市的次中心或副中心，但均交通便捷，配套完善，有较好的天然禀赋和城市资源。都在满足新型豪宅购买者改善需求方面，有令人耳目一新的产品创新和迭代。单价和总价都控制在了新型豪宅购买者愿意并能够接受的范围之内，单价在4万元/平方米左右，主力总价在400-600万元之间。

8月5日，位于滨江区核心的绿城九龙仓·柳岸晓风首开，推出3号楼和6号楼，共计88套房源，主力户型为160方和190方，均价42000元/平方米。当日，所有房

源即告售罄。2016 年绿城九龙仓·柳岸晓风共计成交 127 套，成交金额达 10.0 亿元，成交均价 42752 元/平方米。

8 月 13 日，位于拱宸核心的大家绿城·金麟府首开，均价 37800 元/平米左右，163 套房源引发了近 400 人抢购，当天热销 137 套，成交金额达 6.5 亿元。2016 年大家绿城金麟府共计成交 163 套，成交金额达 7.4 亿元，成交均价 37612 元/平方米。

9 月 10 日，位于申花核心的滨江·锦绣之城首开，推出 3 号和 4 号楼，共 220 套房源，均价 42960 元/平方米，当天售罄，首期揽金 13 亿。2016 年滨江·锦绣之城共计成交 266 套，成交金额达 15.1 亿元，成交均价 44892 元/平方米。

12 月 8 日，历时 2 个月的等候，中国金茂在杭州的首座府系产品滨江金茂府首开，推出 1 号、2 号、3 号楼，均价 43800 元/平方米，255 套房源短短一个半小时全部售罄。2016 年滨江金茂府共计成交 207 套，成交金额达 11.4 亿元，成交均价 42019 元/平方米。

2016 年杭州市区典型新兴豪宅成交情况

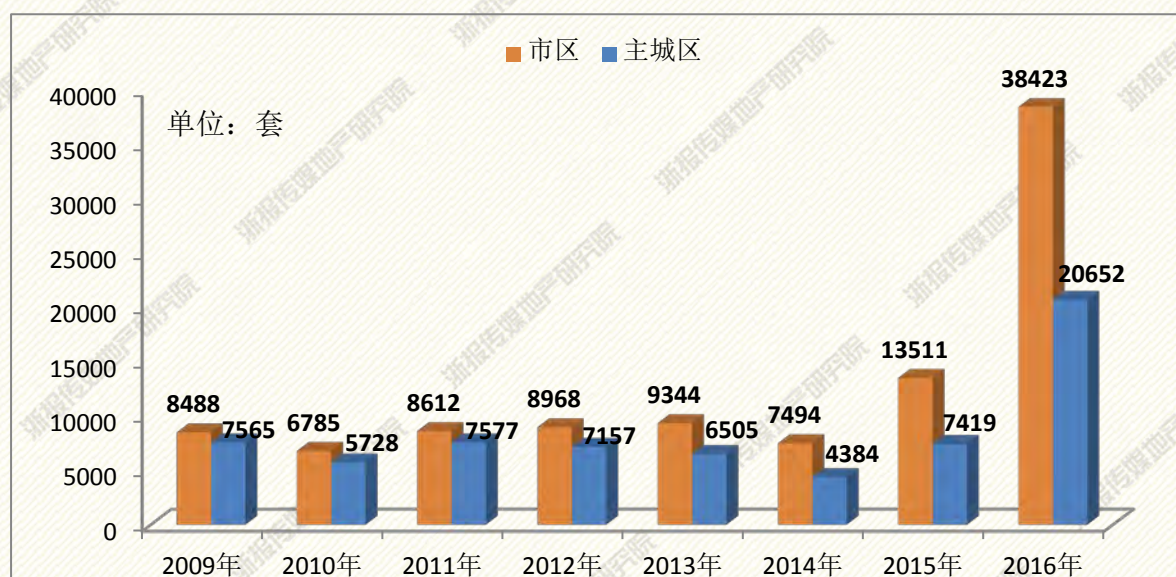
首开日期	楼盘名称	首开均价 (元/平方米)	成交套数 (套)	成交面积 (万方)	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/平方米)
8 月 5 日	绿城九龙仓·柳岸晓风	42000	127	2.3	10.0	42752
8 月 13 日	大家绿城·金麟府	37800	163	2.0	7.4	37612
9 月 10 日	滨江·锦绣之城	42960	266	3.4	15.1	44892
12 月 8 日	滨江金茂府	43800	207	2.7	11.4	42019

3. 酒店式公寓

3.1 成交套数：市区酒店式公寓成交 3.8 万套 刷新历史纪录

杭州市区酒店式公寓成交 38423 套，刷新历史最高纪录。其中主城区成交 20652 套，余杭区成交 12185 套，萧山区成交 5586 套。

杭州市区酒店式公寓成交套数较 2015 年增加 24912 套，同比上升 184.4%。其中，主城区成交套数较 2015 年增加 13233 套，同比上升 178.4%。

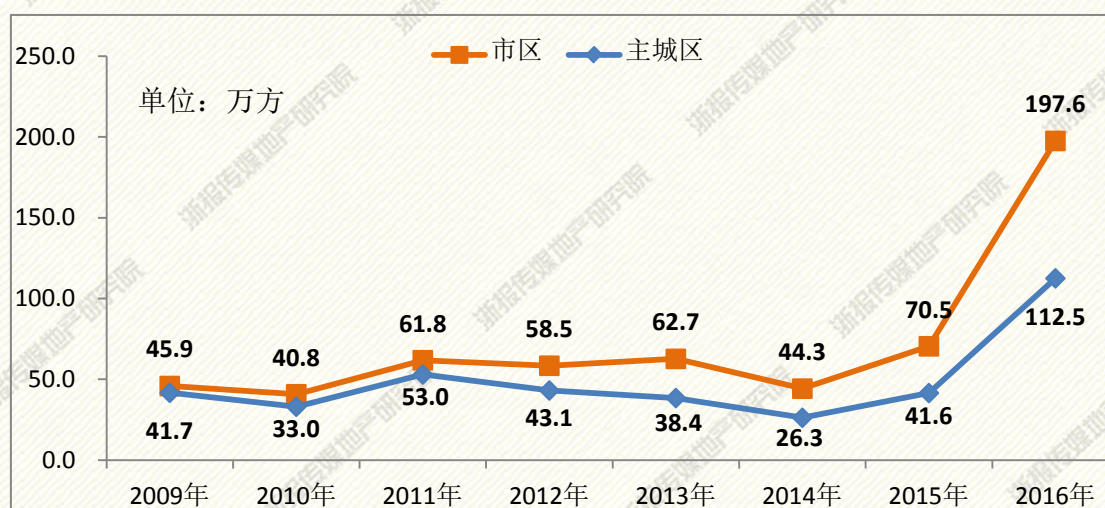


2009—2016 年杭州酒店式公寓成交量对比图

3.2 成交面积：市区酒店式公寓成交面积达 197.6 万方 同步刷新历史纪录

杭州市区酒店式公寓成交面积达 197.6 万方，刷新历史最高纪录。其中，主城区成交面积为 112.5 万方，余杭区成交面积为 53.4 万方，萧山区成交面积为 31.7 万方。

杭州市区酒店式公寓成交面积较 2015 年增加 127.1 万方，同比上升 180.3%。其中，主城区成交面积较 2015 年增加 70.9 万方，同比上升 170.4%。

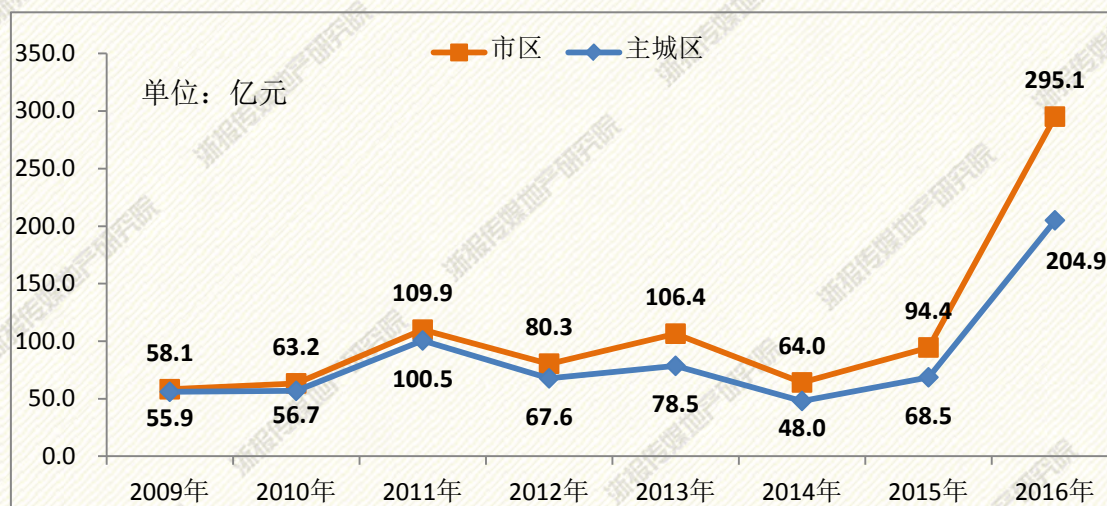


2009—2016 年杭州酒店式公寓成交面积对比图

3.3 成交金额：市区酒店式公寓成交金额达 295.1 亿元 同步刷新历史纪录

杭州市区酒店式公寓成交金额为 295.1 亿元，同步刷新历史纪录。其中主城区成交金额为 204.9 亿元，余杭区成交金额为 60.4 亿元，萧山区成交金额为 29.7 亿元。

杭州市区酒店式公寓成交金额较 2015 年增加 200.7 亿元，同比上升 212.6%。其中，主城区成交金额较 2015 年增加 136.4 亿元，同比上升 199.1%。



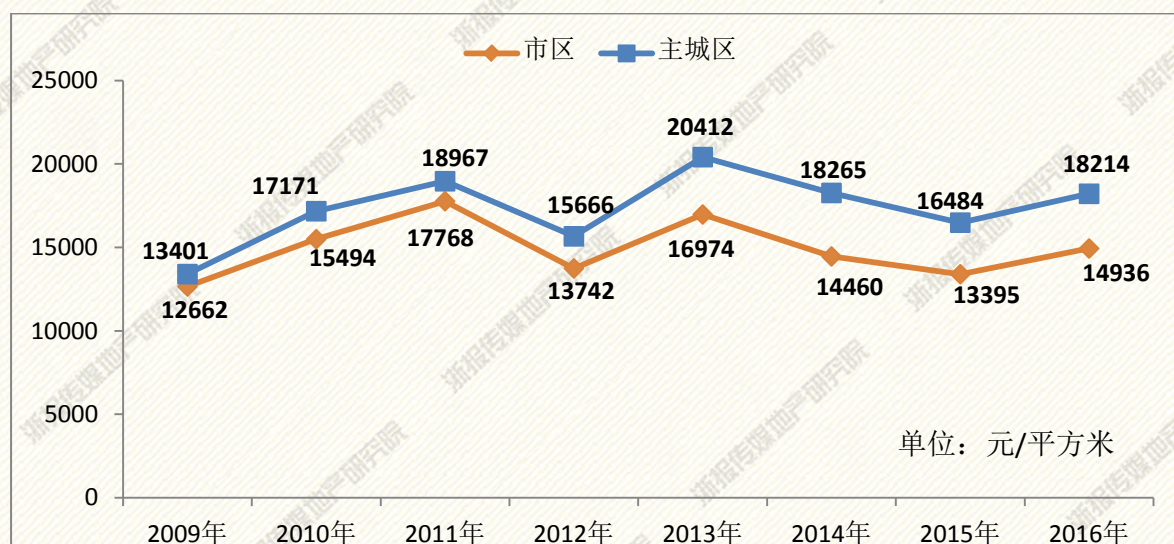
2009—2016 年杭州酒店式公寓成交金额对比图

3.4 成交均价

(1) 杭州市区酒店式公寓成交均价同比上涨 11.5%

2016 年杭州市区酒店式公寓成交均价为 14936 元/平方米。其中，主城区成交均价为 18214 元/平方米，余杭区成交均价为 11319 元/平方米，萧山区成交均价为 9386 元/平方米。

2016 年杭州市区酒店式公寓成交均价较 2015 年上涨 11.5%。其中主城区成交均价较 2015 年上涨 10.5%。

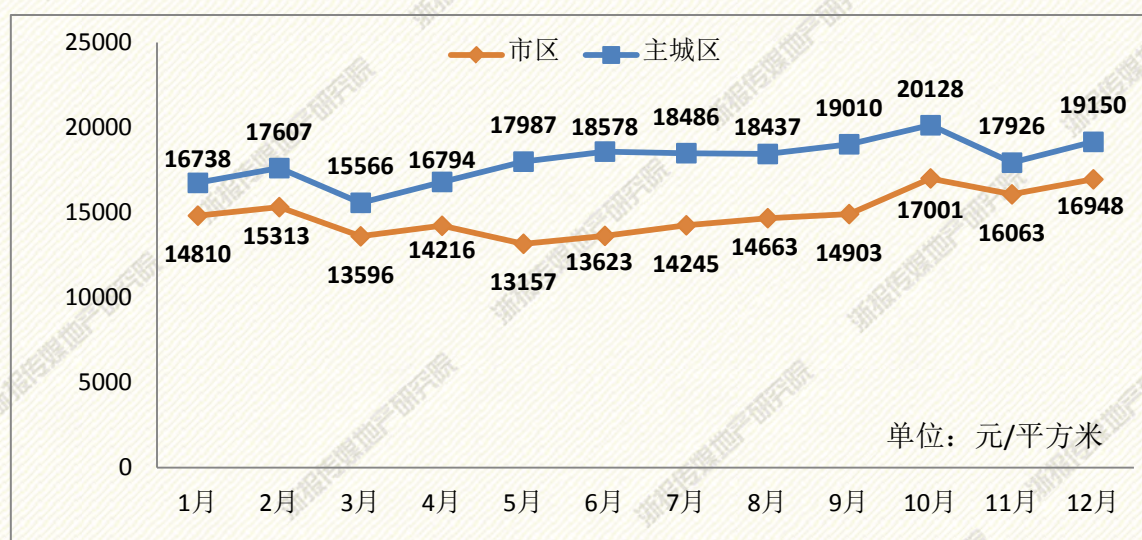


2009—2016 年杭州酒店式公寓成交均价对比图

(2) 限购后市区酒店式公寓价格有所上涨 但年内涨幅不及商品住宅

12 月成交均价相比 1 月全年上涨 14.4 %

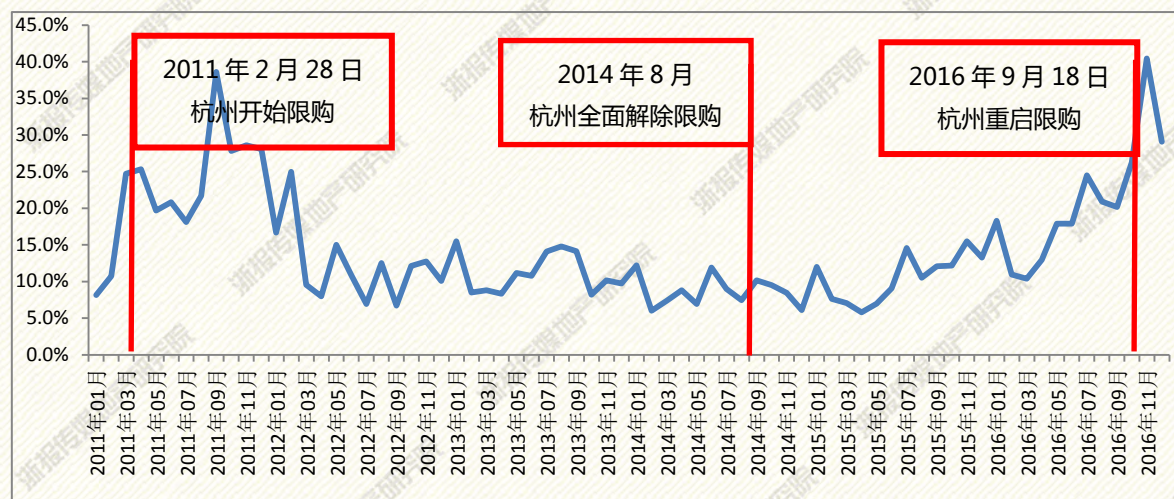
2016 年杭州市区酒店式公寓成交均价前 9 个月均较为平稳, 维持在 1.3-1.4 万元/平方米左右。然而, 在杭州 9 月重启限购限贷后, 杭州市区酒店式公寓产品成交量暴涨, 成交均价也开始上涨, 但涨幅不及商品住宅。12 月成交均价相比 1 月全年上涨 14.4%。



2016 年 1-12 月杭州酒店式公寓成交均价走势图

(3) 限购政策出台后 酒店式公寓成交套数占比创历史新高

9 月杭州重启限购限贷后，不受政策限制的酒店式公寓产品成交活跃，占比呈现快速上升趋势，11 月占比达到历史最高值 40.4%，短期内酒店式公寓成交占比预计仍将维持高位。类似的市场成交变化在 2011 年 2 月杭州开始限购后也曾出现。



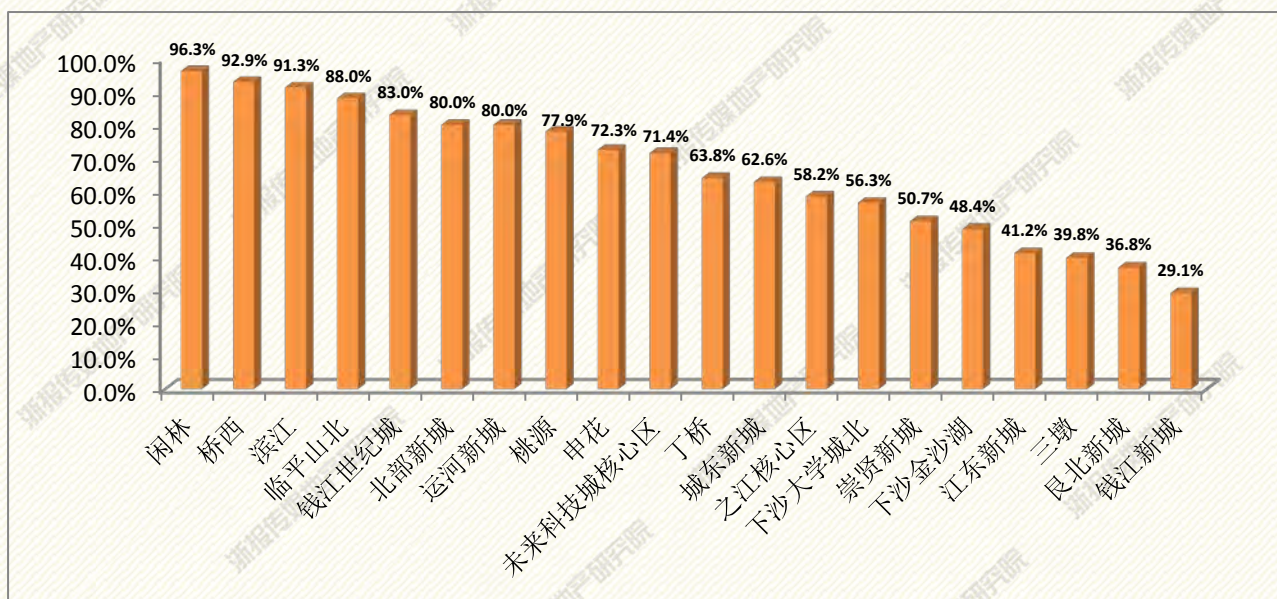
2011 年以来杭州市区酒店式公寓成交套数占比走势图

4. 价格走势分析

(1) 各板块价格涨幅分化明显

G20 峰会后，随着杭州城市地位迅速提升，闲林、临平山北等多个高库存的老大难板块库存被投资需求一扫而空，并成为价格涨幅较大的板块。

从 20 个典型板块普通公寓价格涨幅分析，闲林板块最大涨幅高达 96.3%，位居首位。临平山北板块最大涨幅为 88.0%，位居第四位。



备注：

临平山北：南至星光街、东至东湖北路、北至五洲路、西至 304 省道

桃源：南至沈半路、东至沈半路、北至金昌路、西至铁路

崇贤新城：南至洋湾路—铁路、东至铁路、北至杭州绕城高速、西至京杭运河

闲林：南至闲林东路、北至杭徽高速、西至闲林西路

未来科技城核心区：南至杭徽高速、东至云溪路、北至铁路、西至杭州绕城西线

申花：南至余杭塘河、东至教工路—莫干山路、北至石祥路、西至丰潭路

之江核心区：南至云河路、东至钱塘江、北至之江路、西至杭州绕城高速

艮北新城：南至艮山东路、东至九环路、北至德胜快速路、西至杭甬高速

北部新城：南、东、西三侧与西湖区和拱墅区相邻（边界大致东至京杭运河、西至古墩路），北至杭州绕城高速

运河新城：南至石祥路、东至拱康路、西至巨州路—京杭大运河、北至杭州绕城高速

下沙大学城北：南至德胜快速路、东至钱塘江、北至银海街、西至沪昆高速

下沙金沙湖：南至下沙路、东至文渊路、北至德胜快速路、西至月雅路

丁桥：南至石大快速路、东至杭州绕城高速、北至上塘河、西至同协路—华中路

钱江新城：南至钱塘江、东至铁路、北至艮山西路、西至秋石高架—复兴大桥

城东新城：南至艮山西路、东至杭甬高速、北至德胜快速路、西至秋石高架

桥西：南至京杭运河、东至京杭运河、北至石祥路、西至和睦路

滨江：东北至钱塘江、西南与萧山接壤

钱江世纪城：东北至杭甬高速、西北至钱塘江、西南与滨江接壤、南临萧山经济技术开发区

三墩：南至石祥路、东至古墩路、西北至长深高速

江东新城：南与空港新城和党湾镇交界、西北至钱塘江、东至苏绍高速

(2) 各楼盘价格涨幅差距较大 低价楼盘涨幅更大

从 50 个典型楼盘普通公寓价格涨幅分析，2016 年各楼盘涨幅差距较大，低价楼盘涨幅更大。西溪海、金都·夏宫、新湖·果岭、东晖·龙悦湾和雅居乐·国际花园位居前五名。

2016 年杭州部分典型楼盘普通公寓价格涨幅情况

序号	楼盘名称	所属板块	最低月度成交均价 (元/平方米)	最高月度成交均价 (元/平方米)	最大涨幅
1	西溪海	未来科技城	8093	19846	145.2%
2	金都·夏宫	临平山北	6426	14497	125.6%
3	新湖·果岭	未来科技城	10859	23848	119.6%
4	东晖·龙悦湾	超山	4716	9751	106.8%
5	雅居乐·国际花园	闲林	7735	15760	103.7%
6	恒基旭辉府	崇贤	7826	15230	94.6%
7	万科大家·世纪之光	钱江世纪城	18945	34915	84.3%
8	融信·学院府	申花	21016	37781	79.8%
9	东南海	萧山新街	8460	14760	74.5%
10	万科·未来城	良渚	13380	23148	73.0%
11	绿都·御景蓝湾	萧山义桥	7719	13275	72.0%
12	广厦天都城	星桥	6368	10713	68.2%
13	万科·星空	未来科技城	21132	35375	67.4%
14	武林壹号	市中心	53672	89725	67.2%
15	中海·御道	钱江新城	27967	46352	65.7%
16	德信大家·钱江府	城东新城	21772	35476	62.9%
17	城发·云锦城	丁桥长睦	9111	14812	62.6%
18	景瑞悦西台	申花	26518	43008	62.2%
19	融创·河滨之城	西溪	23359	36734	57.3%
20	中南·白马湖壹号	滨江	14272	22312	56.3%
21	万科坤和·玉泉	西溪	23407	36367	55.4%
22	金地·西溪风华	未来科技城	18260	28347	55.2%
23	中国铁建·江南国际城	萧山城区	17495	26575	51.9%
24	新城·香悦奥府	萧山市北	18884	28519	51.0%

序号	楼盘名称	所属板块	最低月度 成交均价 (元/平方米)	最高月度 成交均价 (元/平方米)	最大涨幅
25	滨江华成·大江之星	大江东新城	8266	12417	50.2%
26	万科·杭宸	北部新城	16667	24962	49.8%
27	和达·御观邸	下沙金沙湖	14563	21807	49.7%
28	龙湖·武林九里	丁桥	15754	22752	44.4%
29	中国铁建·德信君宸	萧山市北	18939	27240	43.8%
30	融创大家·侯潮府	钱江新城	45196	64876	43.5%
	中旅·城仕公馆	丁桥	12749	18294	43.5%
32	顺发·美哉美城	钱江世纪城	19198	26942	40.3%
33	滨江德信·东方星城	城东新城	24772	34666	39.9%
34	云荷廷	之江	23172	32203	39.0%
35	昆盛肖邦	九堡	12863	17799	38.4%
36	丰隆·百翘香江	下沙大学城北	10426	14415	38.3%
37	金隅·学府	钱江新城	42504	57549	35.4%
38	绿城九龙仓·钱塘明月	萧山城区	25779	34891	35.3%
39	绿城·留香园	钱江新城	35213	47369	34.5%
40	理想·银泰城	临平新城	9775	13106	34.1%
41	万科·中央公园	城东新城	30560	39897	30.6%
42	东海·闲湖城	闲林	8048	10285	27.8%
43	万科·海上明月	萧山市北	24335	30750	26.4%
44	保利·中央公馆	市中心	34493	42937	24.5%
45	祥生·云溪新语	之江	25625	31449	22.7%
46	恒大·帝景	萧山南部卧城	16561	20170	21.8%
47	碧桂园·珑悦	钱江世纪城	28417	34396	21.0%
	滨江·华家池	市中心	46057	55741	21.0%
49	首开·望宸	田园	19170	22735	18.6%
50	富力·新线公园	未来科技城	27282	30778	12.8%

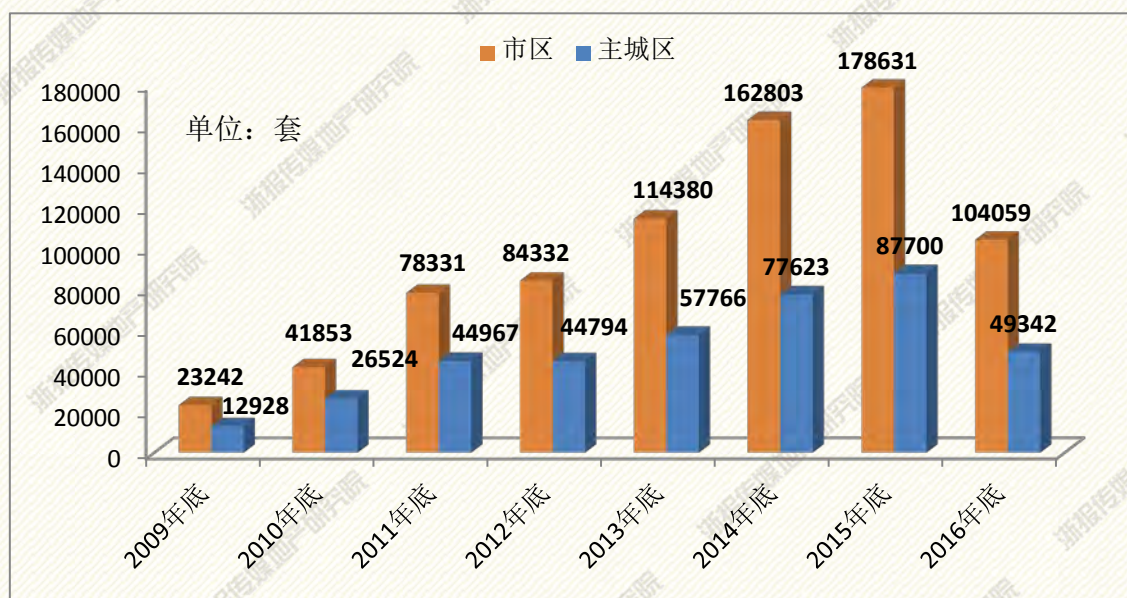
5. 库存量

(1) 市区商品房可售房源由 2015 年底的 17.9 万套下降至 10.4 万套

截至 2016 年 12 月 31 日 24 时，杭州市区新建商品房可售房源为 104059 套，可售面积 1254.2 万方。其中：主城区 49342 套，可售面积 629.8 万方；余杭区 35452 套，可售面积 366.0 万方；萧山区 19265 套，可售面积 258.4 万方。

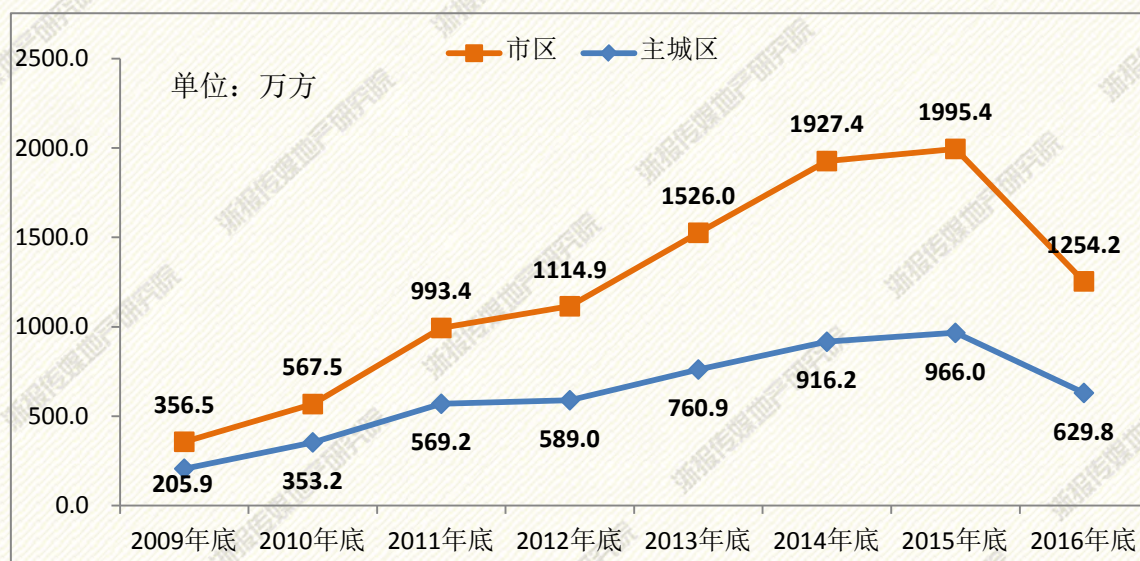
2016 年年底市区新建商品房可售房源比 2015 年年底 178631 套减少 74572 套，同比下降 41.7%。其中，主城区可售房源比 2015 年年底 87700 套减少 38358 套，同比下降 43.7%。

10.4 万套的商品房可售房源以 2016 年月均 16094 套的速度消化需 6 个月。



2009—2016 年底杭州新建商品房可售房源套数对比图

2016 年年底市区新建商品房可售面积比 2015 年年底 1995.4 万方减少 741.2 万方，同比下降 37.1%。其中，主城区可售房源比 2015 年年底 966.0 万方下降 336.2 万方，同比下降 34.8%。



2009—2016 年底杭州新建商品房可售房源面积对比图

市区新建商品住宅可售房源 45024 套，可售面积 579.6 万方。其中，主城区 15044 套，可售面积 198.0 万方，余杭区 18868 套，可售面积 238.8 万方，萧山区 11112 套，可售面积 142.8 万方。

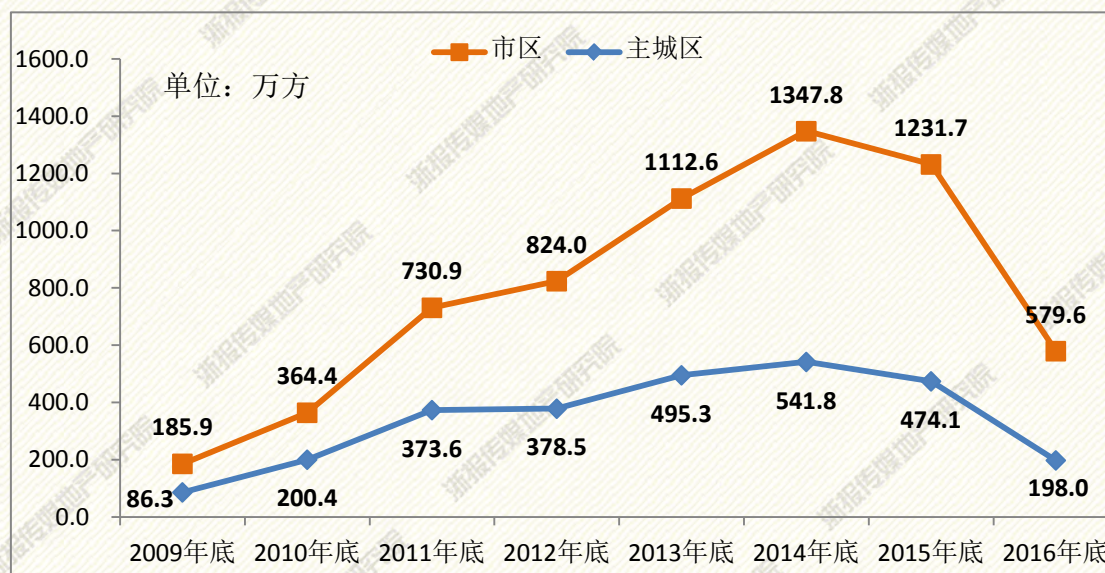
2016 年年底市区新建商品住宅可售房源比 2015 年年底 101241 套减少 56217 套，同比下降 55.5%。其中，主城区住宅可售房源比 2015 年年底 37862 套减少 22818 套，同比下降 60.3%。

4.5 万多套的商品住宅可售房源以 2016 年月均 11598 套的速度消化需近 4 个月。



2009—2016 年底杭州新建商品住宅可售房源套数对比图

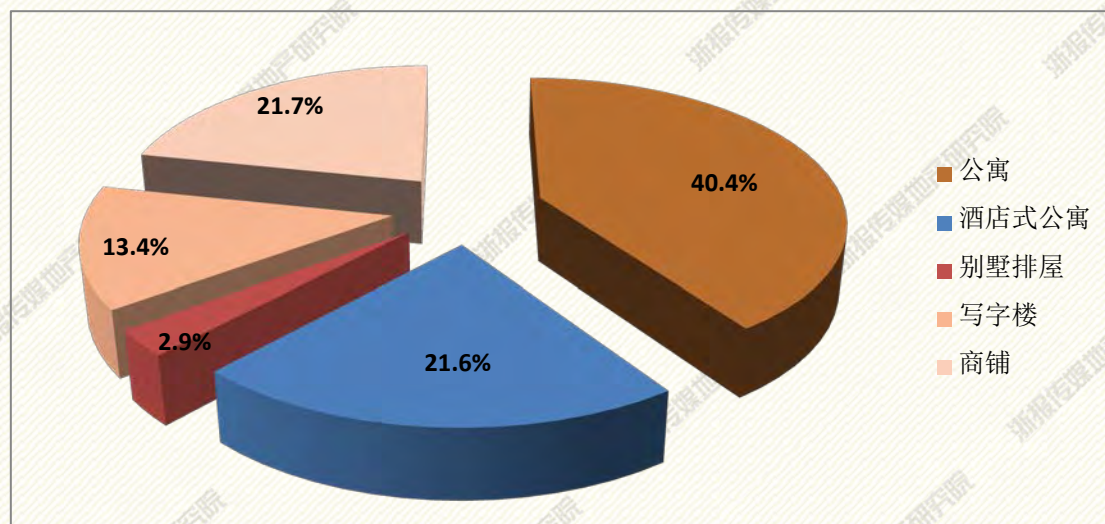
2016 年年底市区新建商品住宅可售面积比 2015 年年底 1231.7 万方减少 652.1 万方，同比下降 52.9%。其中，主城区可售房源比 2015 年年底 474.1 万方减少 276.1 万方，同比下降 58.2%。



2009—2016 年底杭州新建商品住宅可售房源面积对比图

(2) 商品住宅库存量占比 43.3% 写字楼和商铺占比 35.1%

从市区新建商品房可售房源产品类型分析，商品住宅可售房源占市区 43.3%，其中公寓占比 40.4%，别墅排屋占 2.9%；酒店式公寓占比为 21.6%；写字楼占比为 13.4%；商铺占比为 21.7%。



2016 年底杭州市区新建商品房可售房源产品类型套数占比图

虽然市区新建商品房可售房源中住宅套数最多，但相对于住宅，写字楼、商铺和酒店式公寓市场压力更大。以 2016 年的销售速度，杭州市区住宅库存消化仅需 3.9

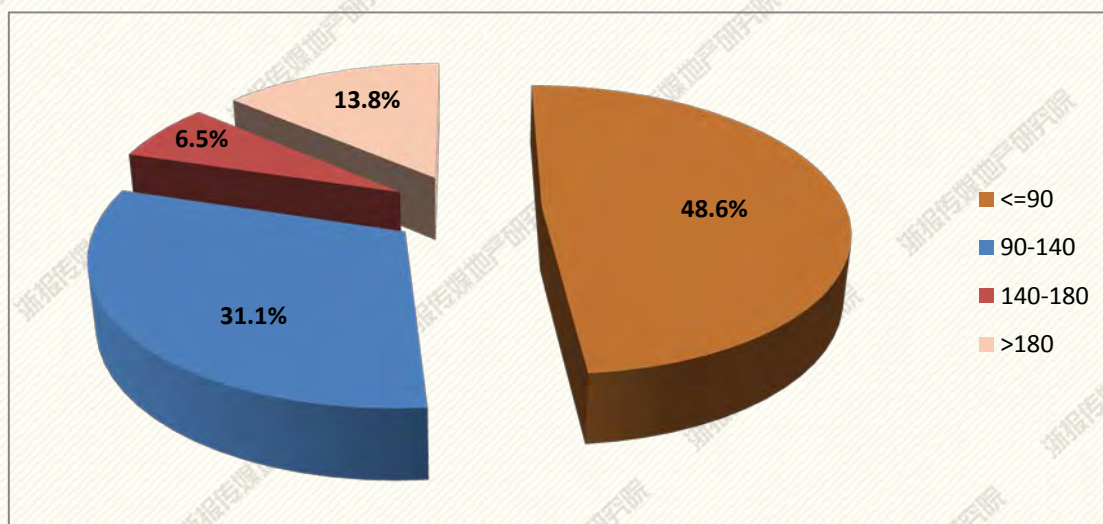
个月，酒店式公寓库存消化需 7.0 个月，写字楼库存消化需 26.4 个月，商铺库存消化需 29.5 个月。

（3）180 平方米以上户型去库存压力最大 以 2016 年去化速度消化需 12 个月

从市区新建商品住宅可售房源户型结构分析，90 平方米以下户型占据主力，占比达 48.6%；其次，90-140 平方米户型占比 31.1%；140-180 平方米户型占比最小，为 6.5%；180 平方米以上大户型成交占比 13.8%。

虽然市区新建商品住宅可售房源中 90 平方米以下户型套数最多，但相对于 90 平方米以下的小户型，180 平方米以上户型去库存压力最大。

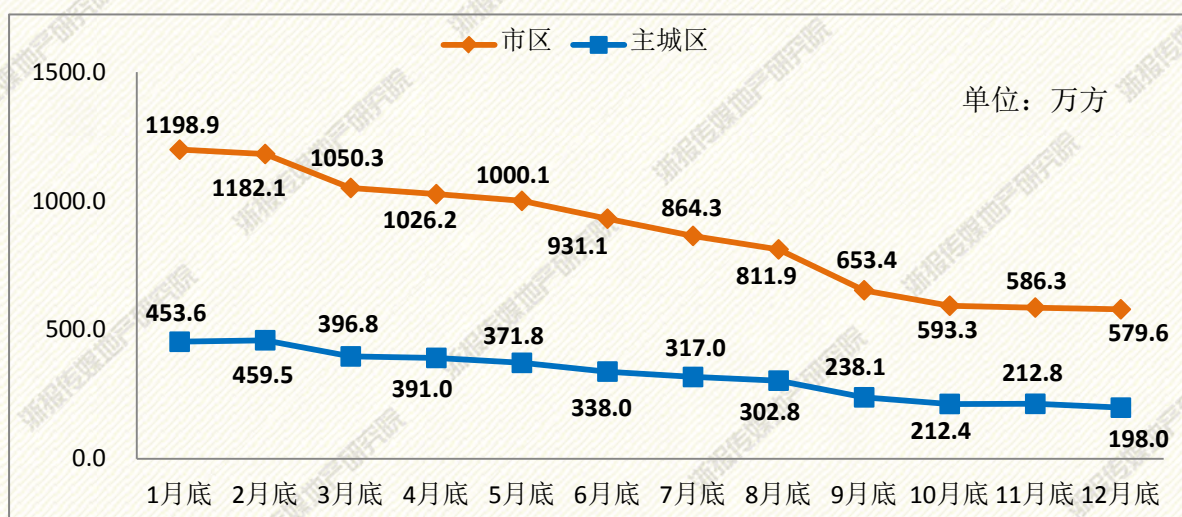
180 平方米以上户型以 2016 年去化速度消化需 11.9 个月。90 平方米以下户型消化仅需 4.7 个月；90—140 平方米户型消化只需 5.2 个月；140-180 平方米户型消化需 6.9 个月。



2016 年底杭州市区商品住宅可售房源户型套数占比图

（4）显性库存和实际库存（潜在供应量）均大幅下降 去库存效果显著

2016 年，杭州商品房销售全年近二十万套，巨量成交使商品房显性库存大幅度下降，从 1 月底的 175871 套，1969.9 万方，下降到年底的 104059 套，1254.2 万方。其中，商品住宅从 1 月底的 98330 套，1198.9 万方，下降到年底的 45024 套，579.6 万方。



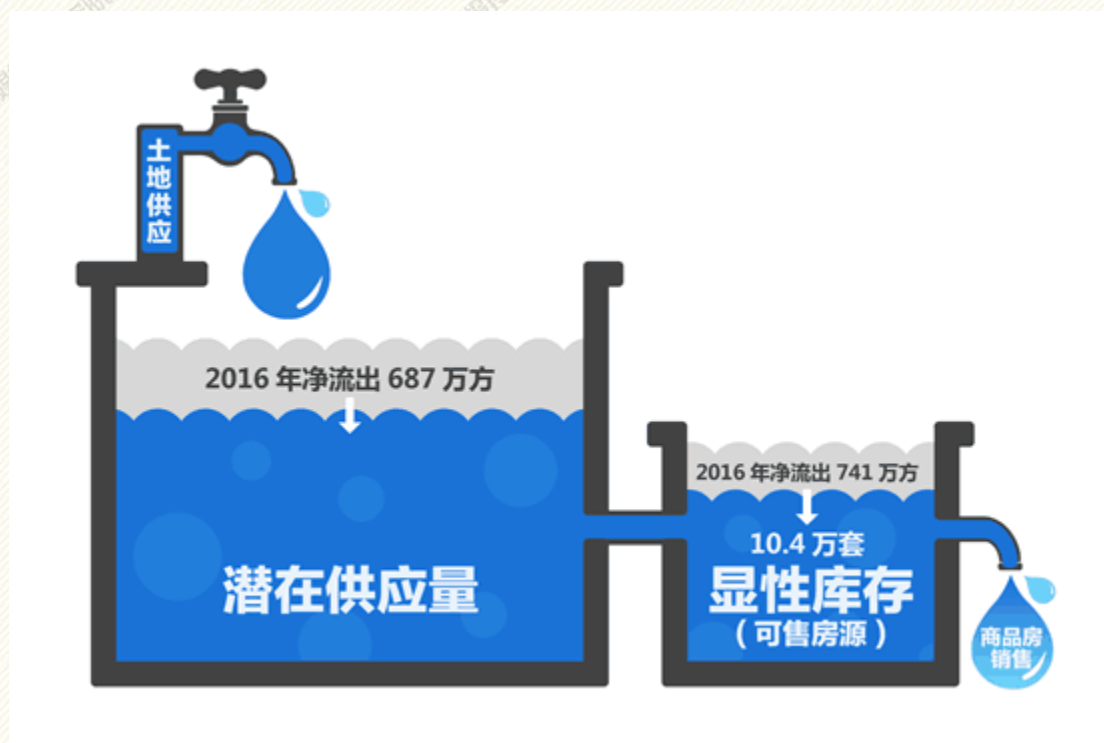
2016 年 1-12 月杭州新建商品住宅可售房源面积对比图

实际上挂在网上的显性库存是市场的表面现象，如同摆在货架上的商品。市场真实的库存是全部的潜在供应量。

2016 年全年中，由于商品房疯狂成交，市场的真实库存即潜在供应量也同时大幅下降。

2016 年杭州商品房销售面积 1938.7 万方，同期开发商购置土地可建面积 1251.6 万方，实际库存净流出约 687 万方。

潜在供应量在 2015 年消化 450 万方的基础上，进一步下降。近 2 年库存去化超过 1100 万方。



6. 2016 年成交排行榜

(1) 市区商品住宅成交套数 TOP10

按套数统计，市区新建商品住宅成交中，广厦·天都城以总成交 2103 套荣居榜首；其次是融创·河滨之城，成交 1950 套；雅居乐·国际花园以总成交 1641 套，排名第三。

2016 年杭州市区商品住宅成交套数 TOP10

排名	楼盘名称	所属板块	套数 (套)	面积 (平方米)	金额 (万元)	均价 (元/平方米)
1	广厦·天都城	星桥	2103	242437	194646	8029
2	融创·河滨之城	西溪	1950	189094	551908	29187
3	雅居乐·国际花园	闲林	1641	145936	142175	9742
4	绿都·御景蓝湾	萧山义桥	1548	142601	141351	9912
5	地铁绿城·杨柳郡	艮北新城	1340	151945	345245	22722
6	融信·学院府	申花	1303	118469	308951	26079
	融科·东南海	萧山新街	1303	134547	134745	10015
8	万科·未来城	良渚	1300	128361	226120	17616

排名	楼盘名称	所属板块	套数 (套)	面积 (平方米)	金额 (万元)	均价 (元/平方米)
9	龙湖·武林九里	丁桥	1270	128168	226813	17697
10	北辰奥园	萧山南部卧城	1256	126746	169110	13342

(2) 市区商品住宅成交金额 TOP10

按金额统计，市区商品住宅成交中，融创·河滨之城以总成交金额 551908 万元位居榜首；其次为绿城·留香园，共成交 500982 万元；武林壹号以总成交金额 387821 万元，排名第三。

2016 年杭州市区商品住宅成交金额 TOP10

排名	楼盘名称	所属板块	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
1	融创·河滨之城	西溪	551908	1950	189094	29187
2	绿城·留香园	钱江新城	500982	988	126454	39618
3	武林壹号	市中心	387821	157	52938	73259
4	中海·御道	钱江新城	358333	706	96511	37129
5	绿城九龙仓·钱塘明月	萧山城区	349576	1020	124332	28116
6	地铁绿城·杨柳郡	艮北新城	345245	1340	151945	22722
7	融信·学院府	申花	308951	1303	118469	26079
8	保利·中央公馆	钱江新城	288650	614	74135	38936
9	万科大家·世纪之光	钱江世纪城	261782	1182	108691	24085
10	融信·杭州公馆	市中心	246530	453	50800	48529

(3) 市区酒店式公寓成交套数 TOP10

按套数统计，市区酒店式公寓成交中，华元·欢乐城以总成交 3342 套夺得冠军；其次是高润·云杉郡，成交 1314 套；宝龙城市广场以总成交 1271 套，排名第三。

2016 年杭州市区酒店式公寓成交套数 TOP10

排名	楼盘名称	所属板块	套数 (套)	面积 (平方米)	金额 (万元)	均价 (元/平方米)
1	华元·欢乐城	临平新城	3342	128866	118414	9189
2	高润·云杉郡	滨江长河	1314	58904	103639	17595
3	宝龙城市广场	下沙	1271	59476	73093	12290
4	美致生活广场	钱江经济开 发区	1222	47988	70006	14588
5	欧美金融城 EFC	未来科技城	998	49053	74078	15102
6	金地广场	三墩	904	35784	50078	13994
7	华元·西溪欢乐城	未来科技城	803	38823	36063	9289
8	黄金时代	老城北	749	30250	53563	17707
9	融创·杭州印	滨江区政府	727	44036	114782	26065
10	东亚新干线	城东新城	716	31108	61651	19819

(4) 市区酒店式公寓成交金额 TOP10

按金额统计，市区酒店式公寓成交中，滨江·华家池以总成交金额 148961 万元排名第一；华元·欢乐城成交 118414 万元排名第二；第三名为融创·杭州印，成交 114782 万元。

2016 年杭州市区酒店式公寓成交金额 TOP10

排名	楼盘名称	所属板块	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
1	滨江·华家池	市中心	148961	194	48987	30408
2	华元·欢乐城	临平新城	118414	3342	128866	9189
3	融创·杭州印	滨江区政府	114782	727	44036	26065
4	高润·云杉郡	滨江长河	103639	1314	58904	17595

排名	楼盘名称	所属板块	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
5	江滨澜廷	滨江区政府	75440	529	31132	24232
6	新天地中心	城北	75009	693	38647	19408
7	欧美金融城 EFC	未来科技城	74078	998	49053	15102
8	宝龙城市广场	下沙	73093	1271	59476	12290
9	美致生活广场	钱江经济开发区	70006	1222	47988	14588
10	杭州新天地	城北	63790	521	29265	21797

(5) 市区排屋别墅成交套数 TOP5

按套数统计，市区排屋别墅成交中，华元·花涧堂以 312 套的成交量夺得冠军；其次是十里风荷，成交 188 套，排名第二；江东壹号成交 158 套，位列第三。

2016 年杭州市区排屋别墅成交套数 TOP5

排名	楼盘名称	所属板块	套数 (套)	面积 (平方米)	金额 (万元)	均价 (元/平方米)
1	华元·花涧堂	乔司	312	47606	93947	19734
2	十里风荷	中泰	188	32086	77511	24157
3	江东壹号	江东新城	158	39435	43243	10966
4	万科坤和·玉泉	西溪	155	21597	83818	38810
5	万科·竹径云山	良渚	151	19723	44496	22560

(6) 市区排屋别墅成交金额 TOP5

按金额统计，市区排屋别墅成交中，大华·西溪风情以 126390 万元成交金额位居榜首；其次是绿城·江南里，共成交 122624 万元，排名第二；华元·花涧堂以总成交金额 93947 万元，排名第三。

2016 年杭州市区排屋别墅成交金额 TOP5

排名	楼盘名称	所属板块	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
1	大华·西溪风情	未来科技城	126390	128	38166	33115
2	绿城·江南里	桥西	122624	36	11414	107437
3	华元·花涧堂	乔司	93947	312	47606	19734
4	湘湖壹号	湘湖	93946	55	30994	30311
5	滨江·西溪明珠	西溪	93223	91	28108	33166

备注：

①由于商品房网签系统数据为动态数据（存在补录或退房），因此历史数据有可能会略有变动，均属真实市场成交。

②本报告统计拼接户型为 1 套。新增可售房源以公示开盘时间为准。

③本报告数据以 2017 年 1 月 1 日统计节点实际数据为准。

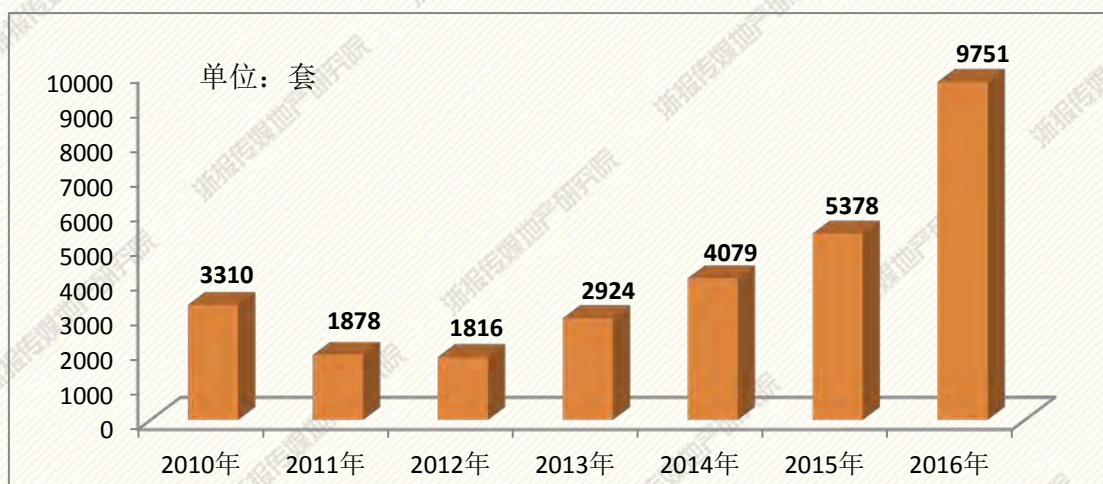
④富阳于 2015 年 2 月 15 日挂牌设区，成为杭州第九区。本报告市区范围暂未包括富阳区。

⑤2016 年富阳区商品房市场数据详见附件。

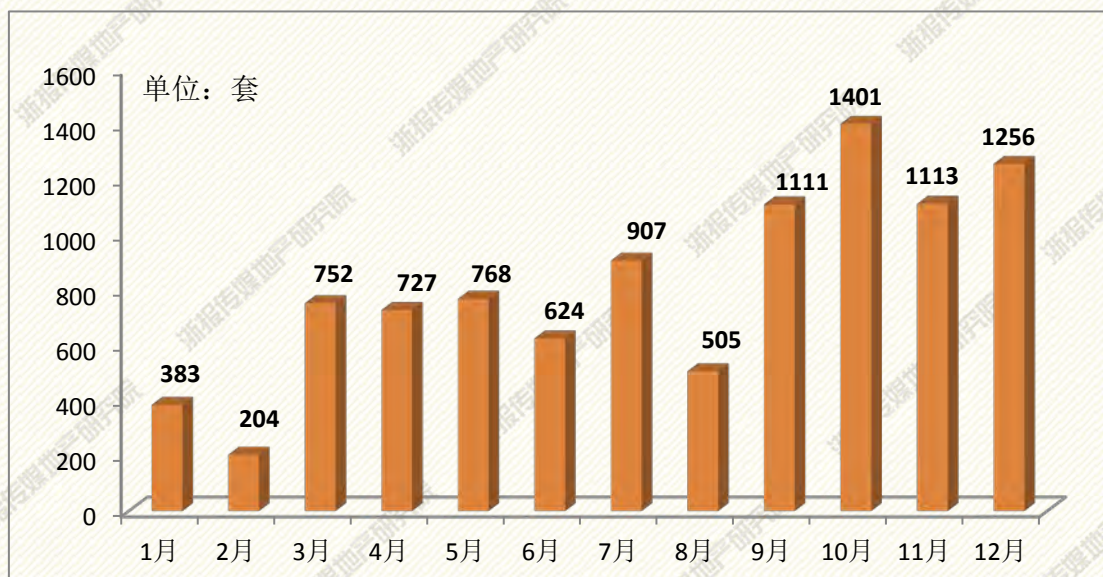
附件：

（一）2016 年富阳区商品房市场数据

2016 年杭州富阳区新建商品房成交 9751 套，刷新历史最高纪录，较 2015 年上升 81.3%。

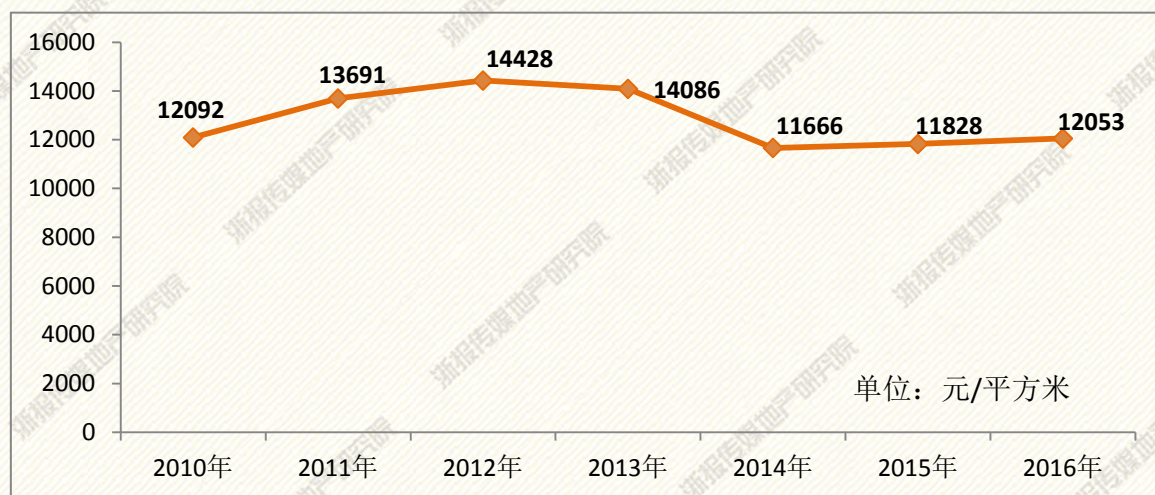


2010—2016 年杭州富阳区新建商品房成交量对比图

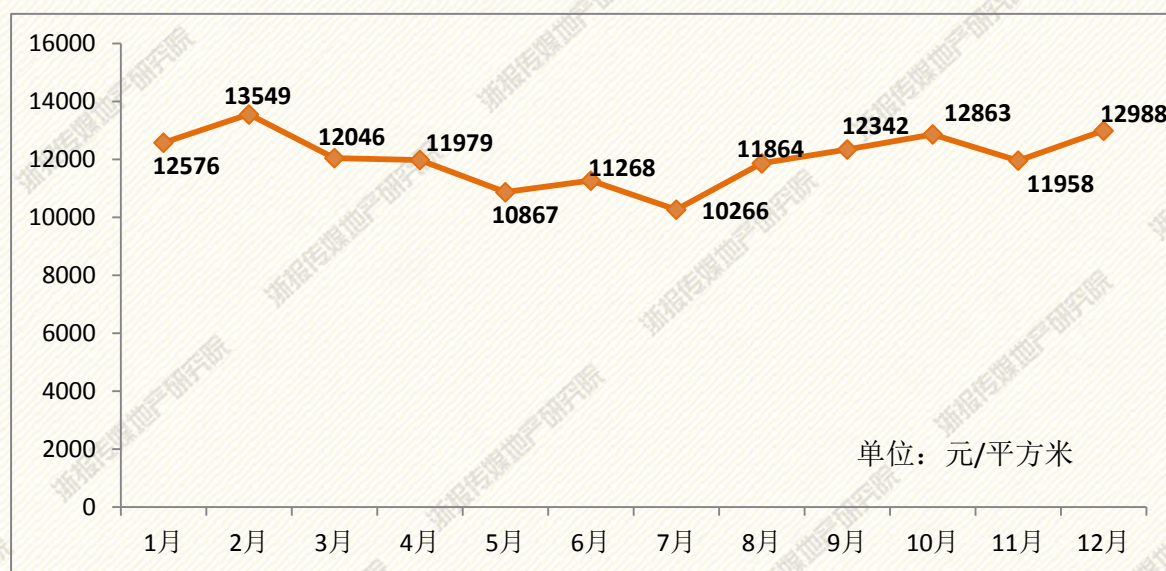


2016 年 1-12 月杭州富阳区新建商品房成交量走势图

2016 年杭州富阳区新建商品房成交均价为 12053 元/平方米，较 2015 年上涨 1.9%。



2010—2016 年杭州富阳区新建商品房成交均价对比图



2016 年 1-12 月杭州富阳区新建商品房成交均价走势图

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州富阳区新建商品房可售房源 6944 套，较 2015 年同期减少 2204 套。



2010—2016 年底杭州富阳区新建商品房可售房源套数对比图

(二) 2016 年富阳区商品房成交排行榜

(1) 富阳区商品房成交套数 TOP10

按套数统计，富阳区商品房成交中，野风山以总成交 984 套夺得冠军；其次是山水国际，成交 895 套；山水悦府以总成交 728 套，排名第三。

2016 年杭州富阳区商品房成交套数 TOP10

排名	楼盘名称	所属板块	套数 (套)	面积 (平方米)	金额 (万元)	均价 (元/平方米)
1	野风山	银湖	984	106197	78453	7388
2	山水国际	鹿山	895	87339	126220	14452
3	山水悦府	鹿山	728	64506	82383	12771
4	金汇首府	富春	538	55683	61993	11133
5	九龙仓·雍景山	银湖	480	58037	59382	10232
6	百合新城	富春	464	43307	39689	9165
7	逸品春江	鹿山	460	50867	51777	10179
8	香樟苑	春江	433	43381	25288	5829
9	逸城	东洲	430	57300	49392	8620
10	富春壹号院	富春	408	47841	59647	12468

(2) 富阳区商品房成交金额 TOP10

按金额统计，富阳区商品房成交中，富春玫瑰园以 147936 万元成交金额位居榜首；其次是山水国际，共成交 126220 万元，排名第二；山水悦府以总成交金额 82383 万元，排名第三。

2016 年杭州富阳商品房成交金额 TOP10

排名	楼盘名称	所属板块	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
1	富春玫瑰园	东洲	147936	220	64107	23076
2	山水国际	鹿山	126220	895	87339	14452
3	山水悦府	鹿山	82383	728	64506	12771
4	野风山	银湖	78453	984	106197	7388
5	富春和园	富春	71524	227	53949	13258
6	金汇首府	富春	61993	538	55683	11133
7	富春壹号院	富春	59647	408	47841	12468
8	九龙仓·雍景山	银湖	59382	480	58037	10232
9	富春新天地	富春	57196	399	43493	13151
10	逸品春江	鹿山	51777	460	50867	10179

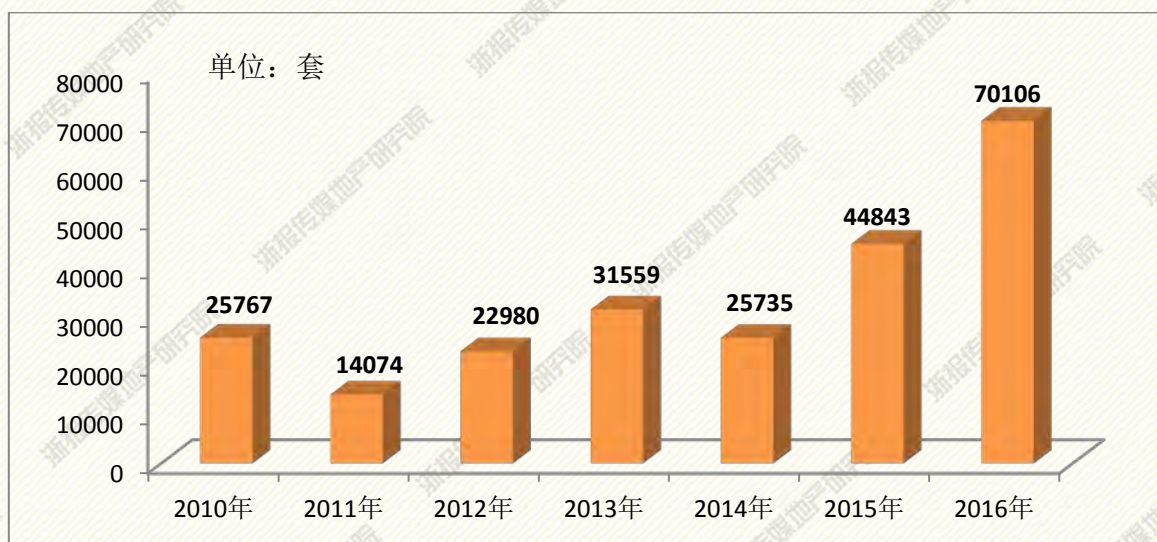
三、二手房市场分析

1. 成交量

(1) 主城区成交 70106 套 创历史新高 同比增长 56.3%

2016 年，杭州市主城区二手房共成交 70106 套（数据截至 2016 年 12 月 25 日），同比增长 56.3%，创历史新高。

实际上，至 2016 年 8 月，杭州主城区二手房成交量已经达到 47442 套，超过了 2015 年，成为历史次新高。至 9 月，主城区二手房前三季度成交量达 56774 套，已经刷新主城区二手房市场历史纪录。四季度主城区二手房市场成交量不断被刷新。



2010 年-2016 年主城区二手房年度成交套数走势图

2016 年，主城区二手房成交与商品房比值为 1:1.17，相较于 2015 年的 1:1.21 和 2014 年的 1:1.48，2016 年主城区二手房与商品房成交量比值进一步接近，表现出杭州主城区房地产市场由新房市场向存量房市场迈进。

(2) 市场对政策反应迅速敏感 “末班车”效应明显

以刚需为主导的二手房市场，对政策出台的市场反应敏感且迅速，赶政策“末班车”效应十分明显，月度成交量波动幅度较大。

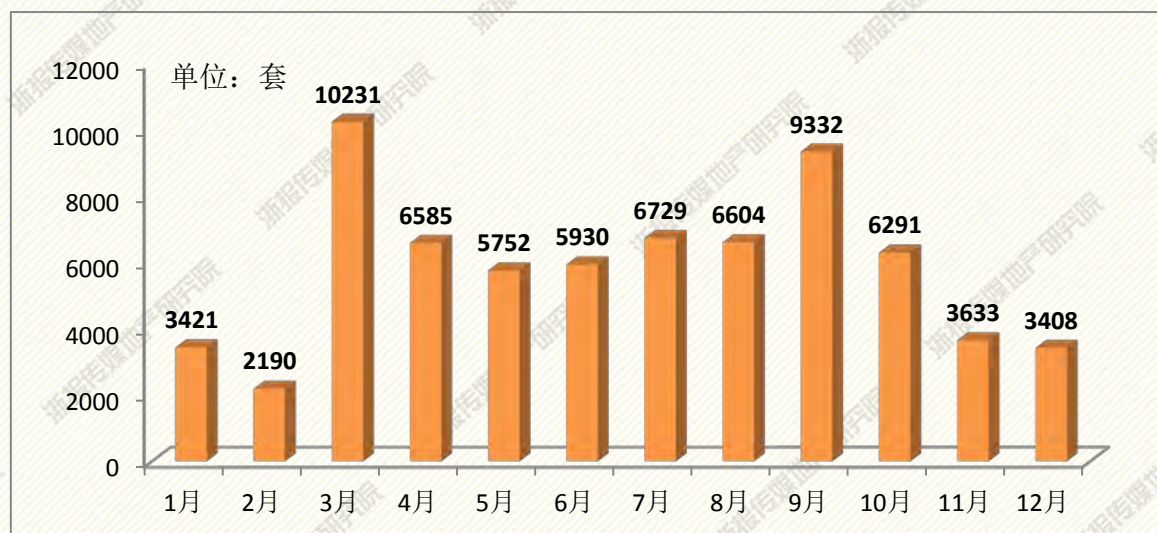
2016 年 2 月春节前，政府出台降低首套房和二套房首付的政策，在春节后上班不到一周时间，加码出台降低契税和二手房营业税年限的政策。随后在 3 月初，央行降准，一大波大力度救市政策迅速唤醒二手房市场，3 月二手房成交量价齐升，月度成

交易创下历史新高。

3 月之后，主城区成交量一直在历史高位徘徊。2016 年 3 月至 8 月，主城区二手房月均成交量高达 6972 套。

随着杭州 9 月 G20 峰会的成功举办，房地产市场再度迅速升温。9 月 18 日，杭州重启限购政策，9 月 27 日，再推包括上调二套房首付、暂停购房落户和上调公积金贷款首付新政策。

政府在十天时间内调控政策“三连发”，试图为杭州楼市降温，但也激发了二手房市场“赶政策末班车”效应，主城区二手房市场日成交量接连两次刷新纪录。使得 9 月主城区二手房市场成交刷新月度成交次新高纪录，高达 9332 套。11 月，杭州限购限贷政策调控升级，二手房成交量骤降。



2016 年主城区二手房月成交套数走势图

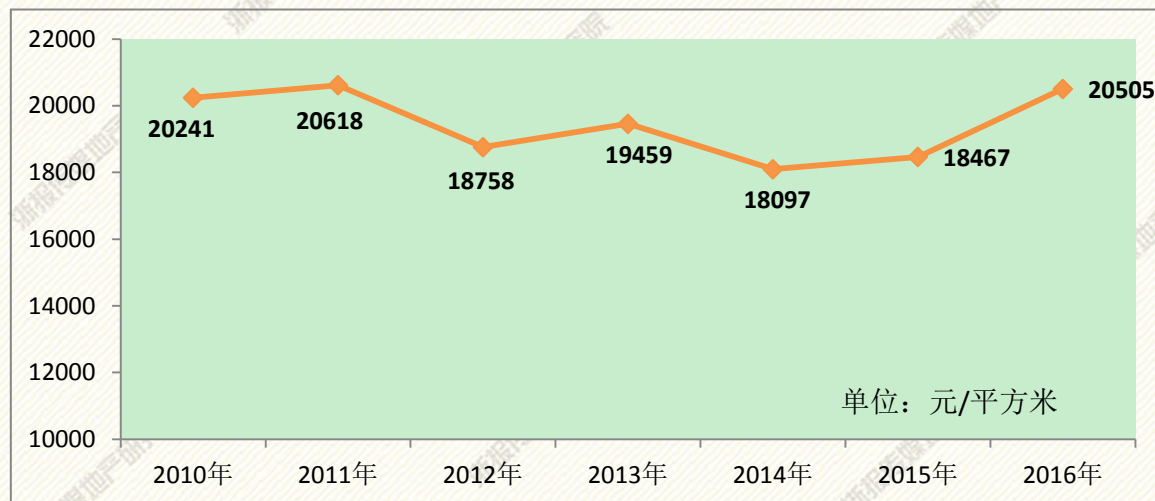
2. 成交均价

(1) 2016 年二手住宅均价 20505 元/平方米 刷新历史次新高

2016 年，主城区二手住宅均价为 20505 元/平方米，相比 2015 年 18467 元/平方米上涨 11.0%，刷新历史次新高纪录。

2016 年，主城区二手住宅均价与历史最高的 2011 年仅相差 113 元/平方米。从二手住宅市场中成交小区活跃度来看，2016 年下沙次新房小区成交权重巨大，在成交热门小区 TOP10 中占七席，且其中前五位都是下沙次新房小区。这也证明了二手房市场中购房者的主要构成，是从商品房市场中被迫溢出刚需购房者。

单价万元左右的次新房大量成交，在很大程度上拉低了 2016 年二手住宅成交均价，而 2011 年尚未有大量的下沙低单价二手房入市，这是 2016 年二手住宅成交均价未能刷新历史纪录的重要因素。



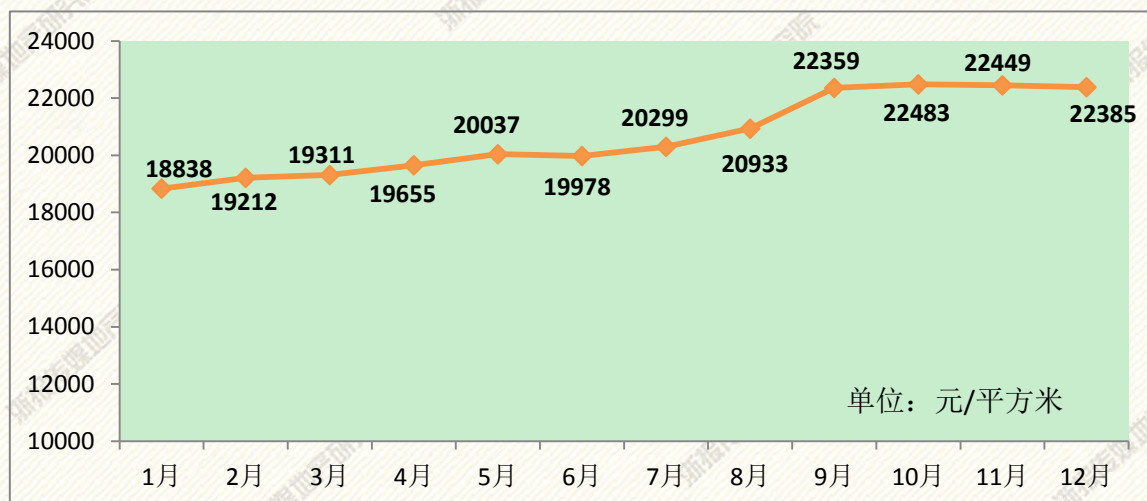
2010 年-2016 年主城区二手住宅成交均价走势图

(2) 全年上涨态势明显 涨幅低于商品住宅

2016 年，主城区二手住宅均价上涨态势较为明显，年末 12 月相较于年初 1 月上涨达 18.8%，相比 2015 年 12 月上涨 17.1%。但涨幅仍然低于主城区商品住宅涨幅。

总体来看，全年二手住宅成交均价以 9 月为分水岭。1-8 月二手住宅均价上涨幅度较为平稳，环比涨幅较小。至 9 月调控新政出台，月度成交量暴增的同时也大幅提高了二手住宅成交均价，9 月价格环比上涨 6.8%。

四季度，随着 11 月调控政策升级加码，二手房成交量大幅下降的同时，主城区二手住宅均价也出现回落，但跌幅甚微。年末量价齐跌的走势也反应出二手房市场出现降温迹象。

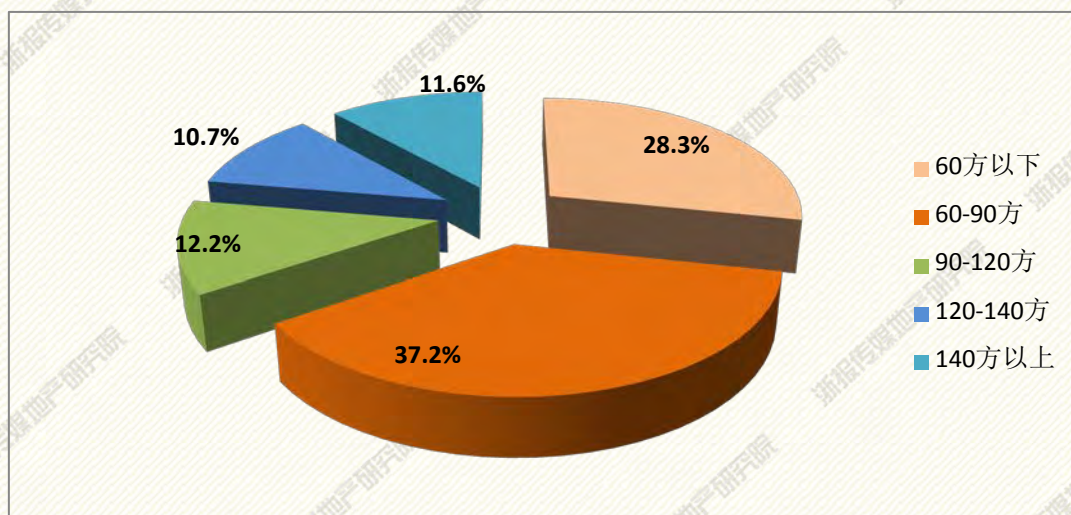


2016 年主城区二手住宅成交均价走势图

3. 成交结构

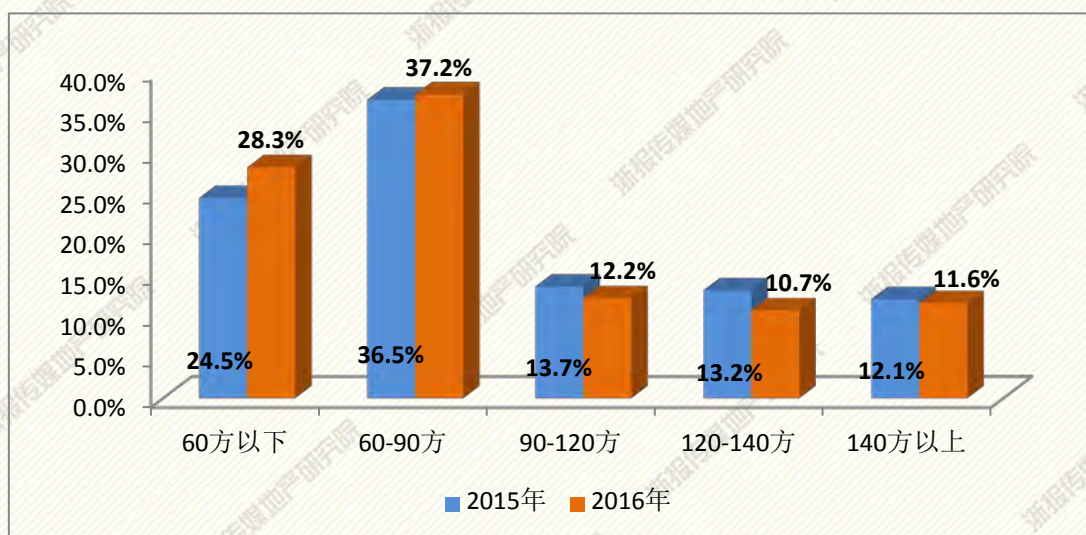
(1) 60 平方米老旧小占比提高明显 90 平方米以下户型成交占比近 7 成

从 2016 年主城区二手房成交面积分布情况分析，小户型仍然是成交主力。其中 60-90 平方米的二手房成交占总量 37.2%，其次是 60 平方米以下的二手房，成交量占比 28.3%，两者合计 90 平方米以下的二手房成交量占总量的 65.5%。



2016 年主城区二手房成交各面积段分布图

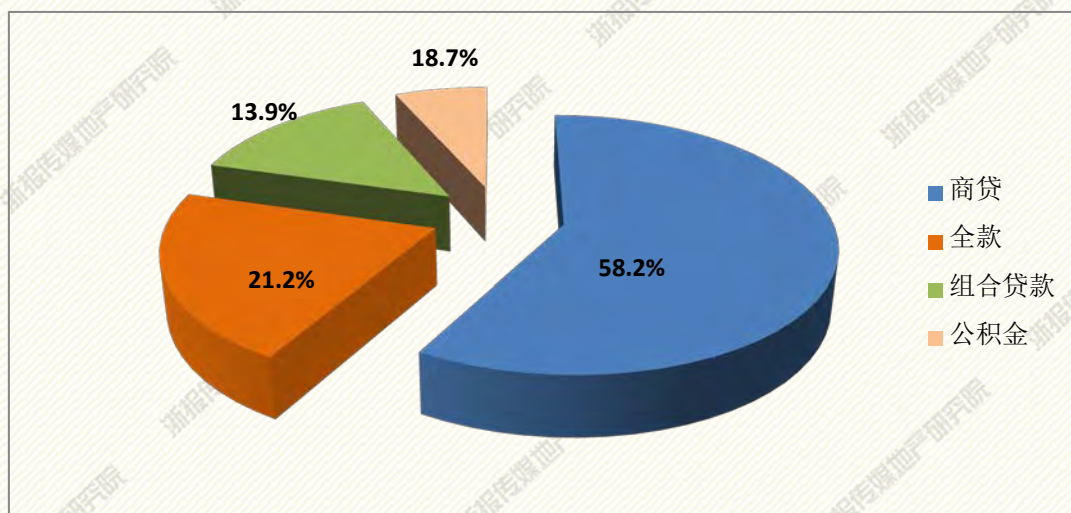
2016 年，不论是年初救市政策还是 9 月之后的调控政策，均在一定程度上刺激了刚需购房者的入市，导致 90 平方米以下户型成交占比有所提高。尤其是 60 平方米以下的老旧小房源，较 2015 年占比提高了 3.8 个百分点。与 90 平方米以下房源成交占比相应，90 平方米以上的各面积段房源成交占比均有不同程度的降低。



主城区二手房成交各面积段占比走势图

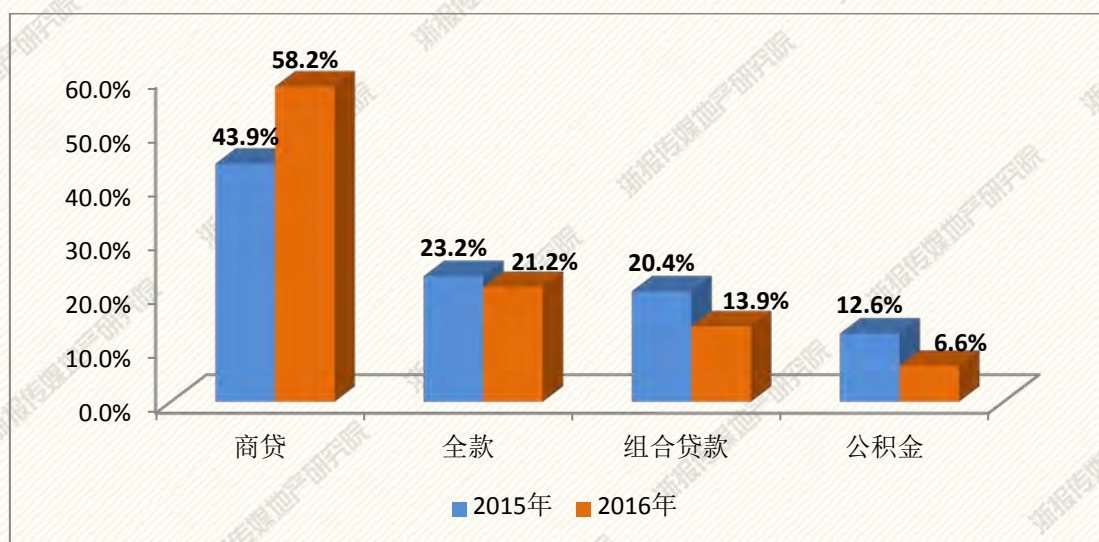
(2) 商业贷款购房占比近 6 成 同比大幅提高 14.3 个百分点

从 2016 年主城区二手房付款方式来看，商业贷款占比近 6 成，占比达 58.2%，其次是全款购房，占比为 21.2%。



2016 年主城区二手房付款方式分布图

以刚需购房者为主体的二手房市场，购房者选择商业贷款置业的占比较高，同时，自 2015 年开始的降息利好政策，也对购房者选择商业贷款购房的行为产生直接影响。2016 年，商贷购房占比较 2015 年大幅提高了 14.3 个百分点。



主城区二手房付款方式走势图

4. 低总价的下沙次新房及市中心老旧小房源最受市场青睐

在二手房市场中，投资性需求占比极少，主要是以商品房市场中溢出的刚性需求为主。刚需购房者对价格敏感，低总价的房源成交较为活跃。单价在万元左右的下沙次新房，以及市中心的老旧小房源更易受到刚需购房者的青睐，成为二手房成交热门小区。其次，学区房小区在二手房市场中由于学区优势，也占据二手房市场一定份额。

成交热门小区排行中以下沙次新房最为活跃，占据榜单前五席。世茂江滨花园成交 657 套领先，成交均价 10878 元/平方米，套均面积 125.8 平方米；其次是保利东湾成交 562 套，成交均价 11490 元/平方米，套均面积 106.9 平方米；伊萨卡国际城成交 439 套，位列第三，成交均价 9883 元/平方米，套均面积 119.9 平方米。

此外，市中心翠苑三区 and 德胜东村分别成交 278 套及 265 套位列榜单末两位，成交均价分别为 19754 元/平方米及 16259 元/平方米。

主城区成交热门小区前十名

序号	小区名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (平方米)
1	世茂江滨花园	下沙	657	82657	10878	125.8
2	保利东湾	下沙	562	60054	11490	106.9
3	伊萨卡国际城	下沙	439	52623	9883	119.9
4	多蓝水岸	下沙	364	50049	9352	137.5
5	海天城	下沙	354	43127	10931	121.8
6	万家星城	下城	352	37260	22001	105.9
7	龙湖滟澜山	下沙	343	35497	17631	103.5
8	观澜时代国际花园	下沙	336	35514	11271	105.7
9	翠苑三区	西湖	278	14758	19754	53.1
10	德胜东村	下城	265	16223	16259	61.2

(数据提供：杭州我爱我家市场研究中心)

四、土地市场分析

1. 重要结论

(1) 从 2015 年 6 月开始逆转的杭州土地市场，在 2016 年走出了一条高歌猛进的上扬线。即便是 9 月下旬出台的土地新政也未能暂停开发商争抢杭州土地的疯狂势头，对土地的高热预期极可能持续至 2017 年。

(2) 这是破纪录的一年：总成交额（1597.7 亿元）、平均楼面价（12765 元/平方米）、涉宅地成交额（1398.5 亿元）、涉宅地平均楼面价（14192 元/平方米）、单宗地块总价（123.2 亿元）、单宗涉宅地块楼面价（45368 元/平方米）、单场土地出让金额（223.4 亿元）等多项数据均创新高。市区总计 24 个板块新立地块标杆。

(3) 无论从历史看还是从年内看，地价都是惊人的大幅上涨：12765 元/平方米的平均楼面价同比上涨 72.3%，接近 2011 年-2015 年连续五年的累积涨幅（76.1%）。上涨较快的板块如景芳三堡单元，年内涨幅达 86%（融创 1 月以 23268 元/平方米拿下涌清府，12 月金隅&中铁的拿地价格则高达 43288 元/平方米）。

(4) 当前的土地成交价格，几乎无法用新房在售价格倒推测算。多个板块内成交地价已逼近甚至超过同板块在售新盘价格，如城东新城的世茂&厦门国贸项目，36461 元/平方米的楼面价超过滨江德信·东方星城（34467 元/平方米）和万科·中央花园（34958 元/平方米）12 月住宅成交均价。

(5) 虽然成交金额和成交楼面价处于绝对高位，2016 年的土地供应面积和体量都不是历史高点。即使在数次强调加大供应量后，全年成交的可建面积（1251.6 万方）为近八年第三低，仅高于 2012 年、2015 年。

(6) 冷热不均的现象在 2016 年变成了全城大热。从中心地段到热点板块，再扩大到边缘板块，余杭崇贤、萧山新街、大江东等原有价格体系均被打破。

(7) 从 2016 年的土地储备分析，未来一年甚至更长的时间，各家企业杭州市场份额的排序可能发生较大变化。

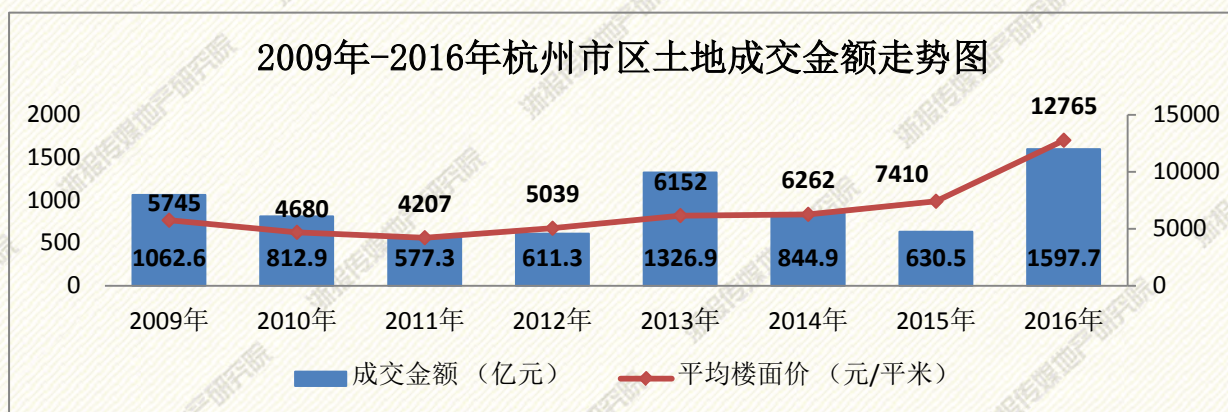
(8) 外来房企比以往更加关注杭州市场，对杭州未来的预期也更为激进。2016 年，和昌、江苏中南、重庆东原、禹洲、鲁能、中骏、中梁、郑州绿都、金辉、建发、中国中铁、安徽置地、厦门国贸等 13 家房企新进杭州市场。市区拿地金额前十全部为外来房企。尤其在调控之后，外来房企的态度显得更为积极：10-12 月的十个新生楼面价纪录，有八个为外来房企创造。

(9) 商业地块仍是配角，但大放异彩，三宗优质商业地块的溢价率超过 100%。钱江房产、鲁能、龙湖、泰禾、金地等房企均在 2016 年高溢价竞得商地。

2. 成交量

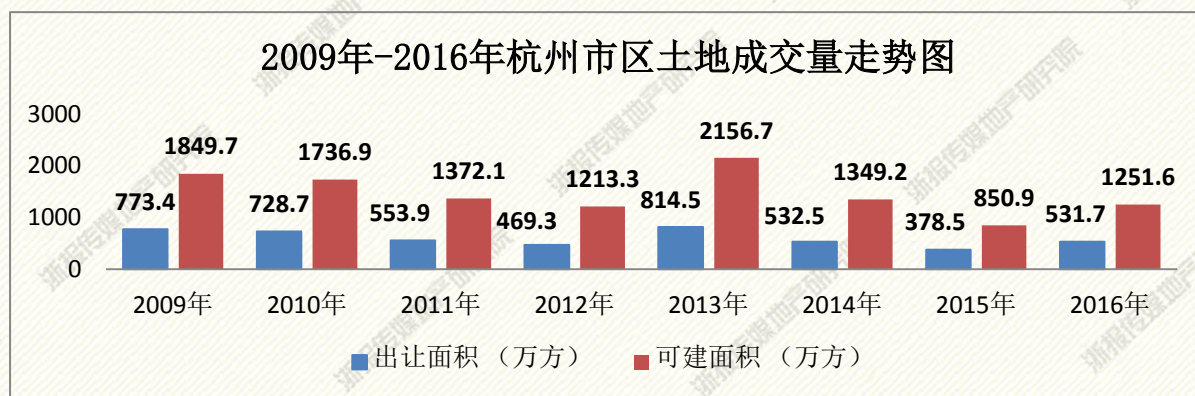
(1) 总体：金额创新高 体量走平

杭州市区 2016 年全年成功出让土地 126 宗（主城区 46 宗，萧山区 43 宗，余杭区 37 宗），总面积 531.7 万方（约 7975.5 亩），总可建面积 1251.6 万方。总成交金额 1597.7 亿元，同比 2015 年全年成交金额大涨 153.4%，创历史新纪录。



但从可建面积来看，1251.6 万方为近八年来第三低，仅高于 2012 年、2015 年。

与同样地王频出的 2013 年相比，总成交金额上升了 270.8 亿元，但总可建面积仅为 2013 年的近 60%。



(2) 区域：余杭相对平淡

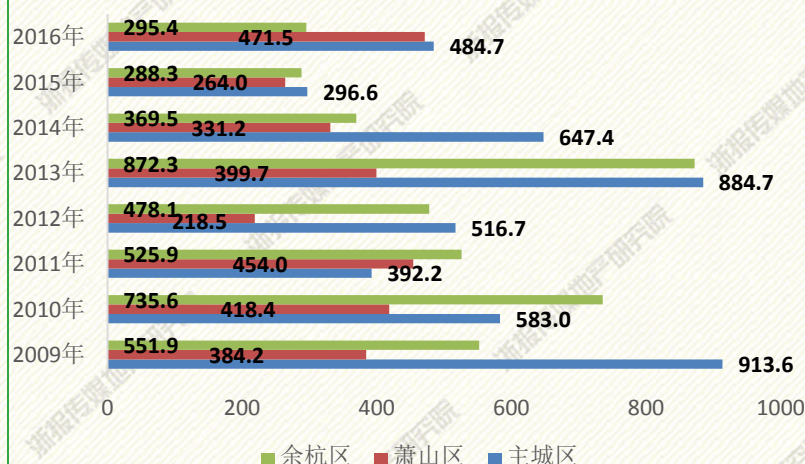
分区域来看，杭州主城区土地出让金额为 996.2 亿元，在市区总成交金额占比 62.4%，以绝对性优势压倒余杭区和萧山区。并且，这一金额也是历史新纪录。

主城区的趋势与市区较为一致，均是金额走高而体量走平。主城区 2016 年成交 46 宗地块，出让面积为近八年来第三低，仅 184.8 万方，可建面积 484.7 万方。

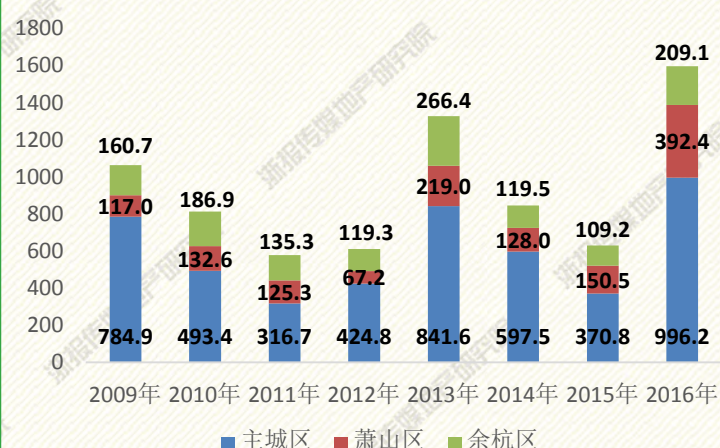
萧山区共计成交 43 宗土地，成交面积 210.6 万方，可建面积 471.5 万方，成交金额 392.4 亿元，其中，成交金额创下 2009 年以来最高纪录。

而余杭区表现相对平淡，成交 37 宗土地，成交面积 136.3 万方，可建面积 295.4 万方，成交金额 209.1 亿元。

2009年-2016年主城、萧山、余杭可建面积一览表



2009年-2016年主城、萧山、余杭成交金额一览表



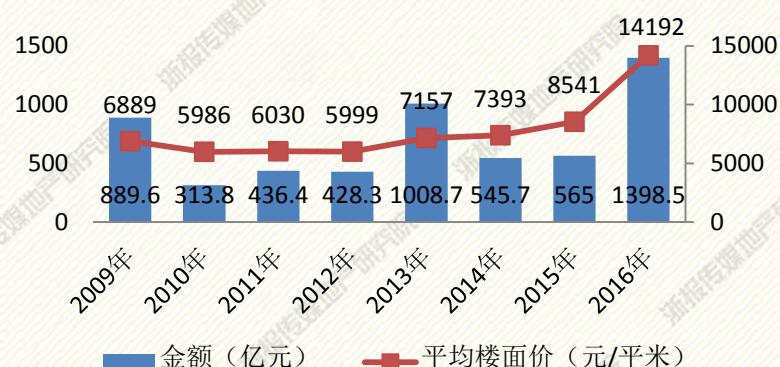
(3) 性质：涉宅地仍是主角 商业有亮点

从用地性质看，杭州市区 2016 年涉宅用地（宅地、商住用地）仍为重头戏，但商地表现同样亮眼。

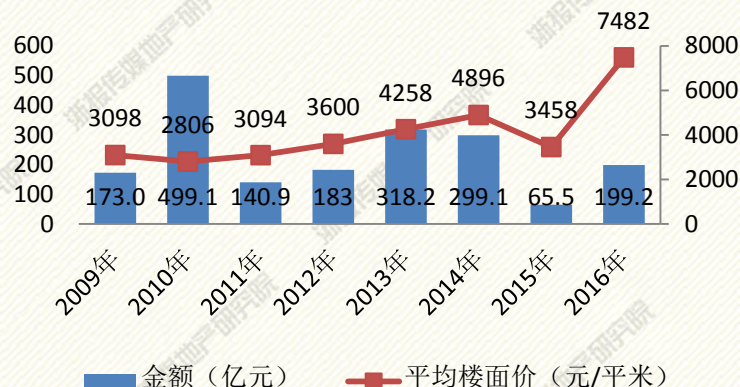
杭州市区涉宅用地（宅地、商住用地）共成交 80 宗，总出让面积 425.7 万方（约 6384.9 亩），总可建面积 985.4 万方，总成交金额 1398.5 亿元，平均楼面价 14192 元/平米。成交金额、平均楼面价双双创历史新高。

商地共成交 46 宗，总出让面积 106.0 万方（约 1590.6 亩），总可建面积 266.2 万方，占比 19.9%，同比上升 204.1%，总成交金额 199.2 亿元。商地平均楼面价 7482 元/平米，溢价率 41.9%，双破纪录。

2009年-2016年杭州市区涉宅地成交情况表



2009年-2016年杭州市区商地成交情况表

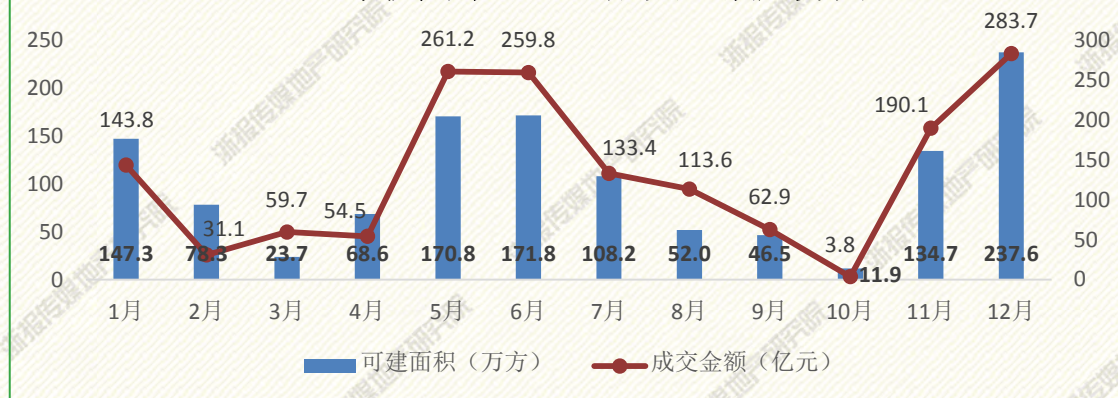


(4) 时间：高开高收

2016 年杭州土地市场总体呈现“W”形，春节前后（2-4 月）土地市场相对较为平淡，至 5 月、6 月“开闸放粮”，两月成交额均超 200 亿元。调控强调加大供应后，11-12 月集中供地，再次将市场推向高潮。

每个时间节点几乎都有亮点：1 月，信达 36679 元/平米拿下南星宅地（信达滨江·壹品），拉开 2016 年土地市场的帷幕。5-6 月，万科、招商等房企高溢价拿地，且奥体商住地成就了杭州首宗百亿总价“地王”。G20 峰会后，市场热度更是被推向了史无前例的高度，即使政策转向、新房市场受到明显冲击，土地市场热度丝毫未减，仍陆续产生了十个标杆项目，并且在 12 月出现了杭州单场出让金额之最。

2016年杭州市区土地成交金额走势图



3. 成交价格

(1) 总体：楼面价涨幅接近五年累积

2016 年杭州市区土地平均楼面价 12765 元/平米，同比上涨达 72.3%。这一涨幅已经接近 2011 年-2015 年的累积涨幅（76.1%）。

涉宅地平均楼面价为 14192 元/平米，同比增长 66.1 个百分点，创历史新高。

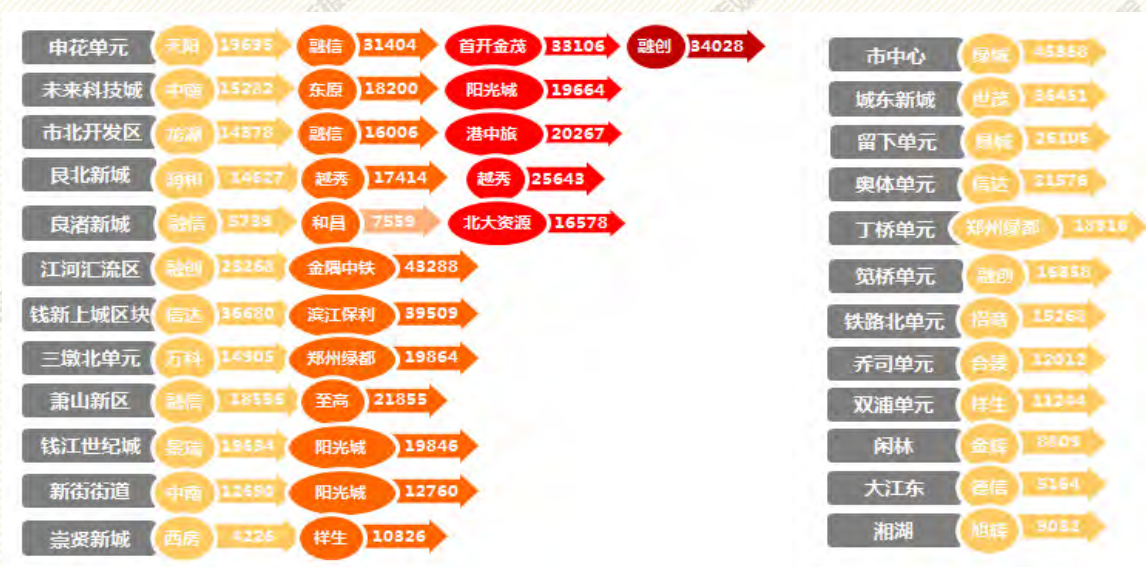
（2）板块：纪录更迭频繁

不同于 2015 年的部分板块出现“地王”现象，2016 年土地市场可以说是新纪录扎堆，且多个板块更迭频繁。

80 宗涉宅地相继刷出 42 宗单价、总价新高——信达中心以 123 亿元成交总价登上杭州市区土地总价的“宝座”，绿城建发·凤起潮鸣以 45368 元/平米的楼面价，成为杭州市区宅地市场的单价标杆。

市中心、景芳三堡、钱江世纪城等 24 个板块刷新最高地价纪录。其中如申花、未来科技城、萧山市北、良渚核心区等板块更是更迭数次。

部分板块年末较年初地价涨幅巨大。如景芳三堡板块，融创 1 月拿下涌清府的价格 23268 元/平米，而金隅&中铁 12 月拿地价上涨至 43288 元/平米，涨幅达 86%。

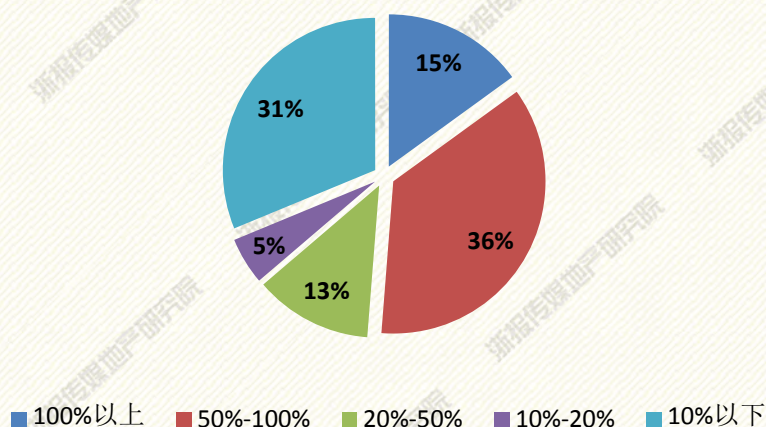


板块纪录更迭图（制图/章嵘嵘）

（2）溢价率：普遍高企

杭州市区全年成功出让 126 宗土地，平均溢价率为 54.7%，远高于 2015 年的 19.3%。其中涉宅用地成功出让 80 宗，平均溢价率 56.7%，溢价在 50% 以上的有 41 宗，占总量的 51.3%。

涉宅地块成交溢价分布图



2016 年前三季度，土地成交溢价超 100% 成为常态，超过 150% 的有 6 宗。其中，有 3 宗地块溢价率更是超过 200%——阳光城新街宅地溢价 325.3%、中南君奥时代 323.0%、阳光城未来科技城宅地 208.5%。

即使在 9 月底出台土地新政，确定溢价到达上限的规则，仍有 12 宗地块溢价逾 50%，其中郑州绿都丁桥项目、金辉赛陶地块触发新政——需在签订合同起 1 个月内付清土地出让金。

（3）区域：余杭涨幅最大

杭州市区土地成交价格普遍上涨，其中涨幅最大的是余杭区，为 7076 元/平米，同比增长 86.8%；其次是主城区，成交均价 20553 元/平米，同比上涨 65.5%；最后是萧山区，成交均价 8322 元/平米，同比上浮 46%。

值得注意的是，主城区、萧山区及余杭区的成交均价都是各自区域的历史最高成绩。不仅如此，主城区（23919 元/平米）、萧山区（9317 元/平米）、余杭区（8385 元/平米）涉宅楼面价也是刷新区域纪录。

4. 板块分布

（1）区域冷热不均的现象在 2016 年变成了全城大热。从中心地段到热点板块，再扩大到边缘板块，余杭崇贤、萧山新街、大江东等原有价格体系均被打破。各板块供应格局也发生了变化。

（2）个别板块供地较为集中，如三墩北、艮北、钱江世纪城、市北开发区、崇贤、良渚新城等，未来新盘竞争压力较大。以良渚新城为例，2016 年供地 4 宗，总体

量达 58.4 万方，导致潜在供应量高达 73.5 万方，去化周期需 38 个月。

(3) 相对来说，潜在供应去化周期较少的板块有丁桥、乔司、未来科技城、景芳三堡等。其中，丁桥商品住宅潜在供应量仅存 18.6 万方，按照 2016 年月均 3.5 万方的速度计算，去化周期仅需 5 个月。

5. 热点地块

2016 土地市场热点不断，看点颇多：

(1) 首宗百亿总价地王：5 月 27 日，信达以 123 亿元的总价，竞得奥体商住地，成为杭州市区总价新高，现为信达中心。

(2) 涉宅楼面价纪录突破 4 万：3 月 23 日，绿城以 45368 元/平米的楼面价，拿下潮鸣商住地，登上杭州市区宅地市场单价地王的宝座。12 月 26 日，金隅&中铁竞得的景芳三堡项目，以 43288 元/平米的价格成为杭州市区第二宗破 4 万单价的宅地。

(3) 3 万+俱乐部扩容：1 月 6 日，信达在经过 59 轮竞争后，成功摘得南星宅地，成交楼面价 36679 元/平米。随后，融信热电厂项目、首开&金茂庆隆项目、滨江&保利味精厂地块、融创佑昌照明地块、世茂&厦门国贸彭埠宅地等相继创出 3 万以上楼面价纪录。

附：表① 2016 杭州市区房企拿地金额 top10

表② 2016 杭州市区单宗土地成交金额 top10

表③ 2016 杭州市区涉宅用地溢价 top10

表④ 2016 杭州市区涉宅用地单价 top10

2016 杭州市区房企拿地金额 top10

排行	房企	金额(亿元)	地块编号	地块名称	出让面积 (m ²)	性质	可建面积 (m ²)	成交额 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)
1	信达	157.08	杭政储出[2015]41号	信达滨江·壹品	33008	住宅	92422	339000	36680
			杭政储出[2016]9号	信达中心	157787	商住	570918	1231800	21576
2	融信	138.8	余政储出[2015]70号	融信·澜天	63560	商住	158900	91200	5739
			萧政储出[2015]26号	融信·永兴首府	44307	住宅	106337	139000	13072
			萧政储出[2016]2号	融信·萧山公馆	41642	住宅	91612	170000	18557
			杭政储出[2016]7号	热电厂地块	27845	住宅	75182	236100	31404
			萧政储出[2016]15号	市北东单元F-19地块	42709	住宅	106773	170900	16006
			萧政储出[2016]17号	北干东单元B-3-2地块	43686	住宅	131058	181200	13826
			萧政储出[2016]21号	蜀山街道沙里吴村地块	59494	住宅	142786	73210	5127
			萧政储出[2016]22号	钱江世纪城M-01地块	60620	住宅	169736	326400	19230
3	越秀	132.51	杭政储出[2016]18号	越秀·亲爱里	23592	住宅	56621	98600	17414
			杭政储出[2016]28号	艮北新城核心区东地块	108400	商住	233060	601000	25787
			杭政储出[2016]37号	艮北新城商业核心区西地块	113982	商住	243921	625500	25644
4	龙湖	80.50	萧政储出[2016]1号	龙湖·春江天玺	36065	住宅	97376	140010	14378
			萧政储出[2016]16号	北干东单元B-3-1地块	47441	住宅	142323	199020	13984
			萧政储出[2016]23号	钱江世纪城M-02地块	46761	住宅	130931	252500	19285
			杭政储出[2016]24号	蒋村单元XH0605-17地块	81500	商业	211900	213500	10076
5	金隅&中铁	72.91	杭政储出[2016]34号	景芳三堡单元JG1201-17地块	64781	住宅	168431	729100	43288
6	阳光城	69.14	萧政储出[2016]10号	奥体博览城FG09-09地块	31721	住宅	69786	138500	19846

			余政储出 [2016] 11 号	未来科技城 123 号 地块	95304	住宅	190608	374820	19664
			萧政储出 [2016]25 号	新街单元 D-01 地块	55835	住宅	139588	178120	12760
7	世茂& 厦门 国贸	66.42	杭政储出 [2016]36 号	彭埠单元 R21-33 地 块	75903	住宅	182167	664200	36461
8	首开& 金茂	64.10	杭政储出 [2016]12 号	首开杭州金茂府	69151	住宅	193623	641000	33106
9	鲁能	63.50	杭政储出 [2016]20 号	钱江新城 E-04 地块	30133	商业	301330	635000	21073
10	融创	62.95	杭政储出 [2015]48 号	融创·玖樟台	53770	住宅	118294	193500	16358
			杭政储出 [2015]47 号	融创·涌清府	18844	住宅	48994	114000	23268
			杭政储出 [2016]21 号	佑昌照明地块	36395	住宅	94627	322000	34028

备注：本表统计范围为招拍挂市场房企拿地情况

2016 杭州市区单宗土地成交金额 top10

排行	成交价 (万元)	房企	地块名称	出让时间	地块编号	出让面积 (m ²)	性质	可建面积 (m ²)	成交楼面价 (元/m ²)
1	1231800	信达	信达中心	2016/5/27	杭政储出 [2016]9 号	157787	商住	570918	21576
2	729100	金隅& 中铁	景芳三堡单元 JG1201-17 地块	2016/12/26	杭政储出 [2016]34 号	64781	住宅	168431	43288
3	664200	世茂& 厦门 国贸	彭埠单元 R21-33 地块	2016/12/26	杭政储出 [2016]36 号	75903	住宅	182167	36461
4	641000	首开& 金茂	庆隆单元 GS0305-05 地块	2016/6/3	杭政储出 [2016]12 号	69151	住宅	193623	33106
5	635000	鲁能	钱江新城 E-04 地块	2016/8/18	杭政储出 [2016]20 号	30133	商业	301330	21073
6	625500	越秀& 江干 城建	艮北新城商业 核心区西地块	2016/12/26	杭政储出 [2016]37 号	113982	商住	243921	25644
7	601000	越秀& 江干 城建	艮北新城核心 区东地块	2016/11/28	杭政储出 [2016]28 号	108400	商住	233060	25787
8	483000	滨江& 保利	滨江保利·翡翠 海岸	2016/6/13	杭政储出 [2016]14 号	35956	住宅	122250	39509

9	374820	阳光城	未来科技城 123 号地块	2016/7/5	余政储出 [2016] 11 号	95304	住宅	190608	19664
10	373500	绿城	绿城建发·凤起潮鸣	2016/3/23	杭政储出 [2016]1 号	34415	住宅	82327	45368

2016 杭州市区涉宅用地溢价 top10

排行	溢价率	房企	地块名称	出让时间	地块编号	出让面积 (m²)	性质	可建面积 (m²)	成交价 (万元)	成交 楼面价 (元/m²)
1	325.31%	阳光城	新街单元 D-01 地块	2016/9/20	萧政储出 [2016]25 号	55835	住宅	139588	178120	12760
2	323.01%	中南	中南君奥时代	2016/9/20	萧政储出 [2016]24 号	46068	住宅	115170	146150	12690
3	208.46%	阳光城	未来科技城 123 号地块	2016/7/5	余政储出 [2016] 11 号	95304	住宅	190608	374820	19664
4	183.97%	中南	中南·樾府	2016/6/27	余政储出 [2016]28 号	46795	住宅	93590	143020	15282
5	154.69%	东原	未来科技城 198 号 B 地块	2016/6/27	余政储出 [2016]29 号	46045	住宅	101299	184364	18200
6	150.32%	祥生	祥生·群贤府	2016/9/20	余政储出 [2016]34 号	67137	住宅	134274	138650	10326
7	128.90%	德信	大江东 5 号地块	2016/8/2	杭大江东储出 [2016]5 号	39212	住宅	78424	40500	5164
8	120.00%	金辉	余杭区赛陶地块	2016/12/26	余政储出 [2016]44 号	22139	商住	57561	50703	8809
9	113.93%	万科	万科·西雅图	2016/5/12	杭政储出 [2016]6 号	62190	住宅	174132	259500	14902
10	109.38%	绿城	绿城建发·凤起潮鸣	2016/3/23	杭政储出 [2016]1 号	34415	住宅	82327	373500	45368

2016 杭州市区涉宅用地单价 top10

排行	成交楼面价 (元/㎡)	房企	地块名称	出让时间	地块编号	出让面积 (㎡)	性质	可建面积 (㎡)	成交价 (万元)
1	45368	绿城	绿城建发·凤起潮鸣	2016/3/23	杭政储出 [2016]1 号	34415	住宅	82327	373500
2	43288	金隅&中铁	景芳三堡单元 JG1201-17 地块	2016/12/26	杭政储出 [2016]34 号	64781	住宅	168431	729100
3	39509	滨江&保利	滨江保利·翡翠海岸	2016/6/13	杭政储出 [2016]14 号	35956	住宅	122250	483000
4	36680	信达	信达滨江·壹品	2016/1/6	杭政储出 [2015]41 号	33008	住宅	92422	339000
5	36461	世茂&厦门国贸	彭埠单元 R21-33 地块	2016/12/26	杭政储出 [2016]36 号	75903	住宅	182167	664200
6	34028	融创	佑昌照明地块	2016/8/18	杭政储出 [2016]21 号	36395	住宅	94627	322000
7	33106	首开&金茂	庆隆单元 GS0305-05 地块	2016/6/3	杭政储出 [2016]12 号	69151	住宅	193623	641000
8	31404	融信	热电厂地块	2016/5/20	杭政储出 [2016]7 号	27845	住宅	75182	236100
9	28781	合景	申花单元 GS0406-R21-24 地块	2016/7/8	杭政储出 [2016]17 号	20891	住宅	50138	144300
10	26106	绿城	留下单元 XH1306-03 地块	2016/12/26	杭政储出 [2016]35 号	40865	住宅	44952	117350

(本报告中杭州市区范围为市八区，杭州主城区范围为市六区)

五、2017 年杭州楼市展望

2017 年的杭州楼市面临各种复杂影响因素。

杭州城市地位进一步提升，轨道交通网络建设速度加快，新的城市格局形成加速。

杭州产业结构和经济增速等方面，与同类城市相比，均有较大的优势。

杭州楼市经过 2015 年和 2016 年两年的巨量消化，已经从 2014 年的高库存城市，甚至是高危库存城市，转变成供需健康，甚至商品住宅已经供不应求的城市。与南京、苏州、厦门、合肥二线城市“四小龙”相比，由于这一轮暴涨起步较晚，并被急刹在了加速阶段，没有完成这一轮全部暴涨过程。因此，杭州房价也相对较为合理。

但是，库存是动态的，2016 年所供应的土地，以及 2017 年 8500 亩（含富阳区）的巨量供地计划如果实现，隐性库存的潜在供应量将迅速增加，显性库存随时可能迅速反弹。如去化速度减缓，则去化周期也将迅速拉长。这些因素都不能不引起高度警觉。

甚至如果预期大幅度逆转，2016 年大量购入的投资性购房者，其中部分将转化为市场的供应者。

尽管杭州有较大的城市优势，但这些优势都不能离开中国社会和经济大背景。

2016 年的杭州楼市和中国一线城市及部分二线城市同步，经历了惊心动魄的市场波动，并于 9·30 急刹车。

这一轮暴涨引发了诸多社会、经济矛盾和风险。理论上，是一次非经济学意义的严重通胀。

9·30 急刹车，再次动用了限购甚至限价等行政手段，重蹈 2009 年覆辙，显示了管理当局的无奈和尴尬。2016 年与七年前的 2009 年相比，市场波动更大，风险更大，行政干预的后遗症更大，也使市场预期趋于更加迷茫和复杂。

官方提出的“建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制”，涉及中国房地产市场的整个顶层设计，路径复杂，道路漫长，几乎可以肯定不可能在 2017 年有突破性进展。

但官方会选取其中“房地产税”立法为突破口。虽然同样没有可能在短时间内完成房地产税的立法，但会将这把剑高高悬起，对市场预期的杀伤力甚至比剑真的落下

更大。

官方提出，2017 年“既要抑制房地产泡沫，又要防止出现大起大落。”

杭州楼市 2017 年走势虽大概率事件是量缩价稳，但由于多重复杂的影响因素，理论上，一切皆有可能。但唯独重蹈 2016 年覆辙，再次暴涨的可能性几乎为零。

2017 年，中国经济所面临的形势空前复杂和严峻。国际政治和国际贸易的风险、汇率风险、地方政府债务风险等等一系列因素，错综复杂交织在一起。

官方前所未有的默认存在着全局性系统性风险的可能性，并发出了最严厉的警告。同时，把“防风险”提高到了前所未有的高度。

对于房地产行业的参与者，每一家企业，每一个公民家庭，在 2017 年这样一个特殊的历史时期，确保安全，防控风险，同样毫无疑问也应该是最重要的原则。

报告撰写：

浙报传媒地产研究院 院长 丁建刚

浙报传媒地产研究院 高级研究员 罗兰 冯慧霞 魏盼

浙报传媒地产研究院 研究员 张怡 何肖霞 章嵘嵘 蒋惠贤 李成