

# 杭州商品房上半年卖了近10万套

## 接近去年同期成交量的两倍

### 成交均价上涨548元/平方米

### 桃园板块涨势最猛 涨幅达到34%

年中之际,杭州楼市在众人的期望中交出了一份令人满意的答卷。

对于杭州楼市来说,“创纪录”是对今年上半年表现的最好注解。在今年上半年大部分一二线城市房地产市场都陷入“狂欢”的背景下,杭州楼市也水涨船高,新房、二手房、土地市场均创下多项新高。

从今年年初“去库存”的急迫性,到现在热门板块库存见底的胶着状态,杭州楼市在半年中上演了“去化近10万套、库存量断崖式下跌”的剧目。

文/俞琳

#### 半年新房去化近10万套

#### 是2015年同期的2倍

本月中旬,杭州(含余杭、萧山、临安、桐庐、建德)商品房成交量破10万套的消息就甚嚣尘上。

这是个振奋人心的数据,不过以杭州市(含余杭、萧山)以往的统计范围来计算,截至6月28日为止,杭州市(含余杭、萧山)商品房成交量依然还悬在10万套的卡口上,快房网K指数研究室的最新数据显示为94679套,与10万套的差距几乎只是一周的成交量。

换言之,以半年为节点,这又是一个“历史之最”,杭州楼市花半年时间就完成了去年全年7成以上的成交量。从纵向来比较,这个数字是2015年同期成交套数的2倍左右,是2010年同期成交量的近5倍。甚至有更夸张的数据显示,今年上半年的成交量比2010年-2013年“半年量”的总和还多出16000多套。值得注意的是,在过去7年间,有4年的全年成交量低于这个数字。

从成交面积来看,今年上半年120-140平方米房源和70平方米以下房源的成交量涨幅明显。对此,专家分析认为,小户型成交量上涨,很大一部分原因在于杭州市房价上涨,促使总价较低的小户型走俏,还有一部分小户型成交量是由投资客进场后酒店式公寓成交猛增带来的。120-140平方米房源的成交量上涨,与当前楼市需求结构发生变化有关,政策利好出台后,改善型需求被激活,再加上二胎政策的影响,对大面积房源的需求更大。

在巨量的成交背后,住宅的成交量呈压倒性优势。截至目前,商品房成交中,商业地产累计成交20396套,成交面积1518870平方米,占比约21%,相当于每卖出5套房子仅有一套是商业地产。

#### 萧山、余杭崛起

#### 四板块撑起主城半壁江山

杭州楼市成交量剧增,不同区域表现出了不同的实力。

受主城区房源稀缺及萧山、余杭同城化推进的影响,在过去几年里,杭州主城区成交量占比大体呈向下态势,这种情况在今年上半年亦不例外。

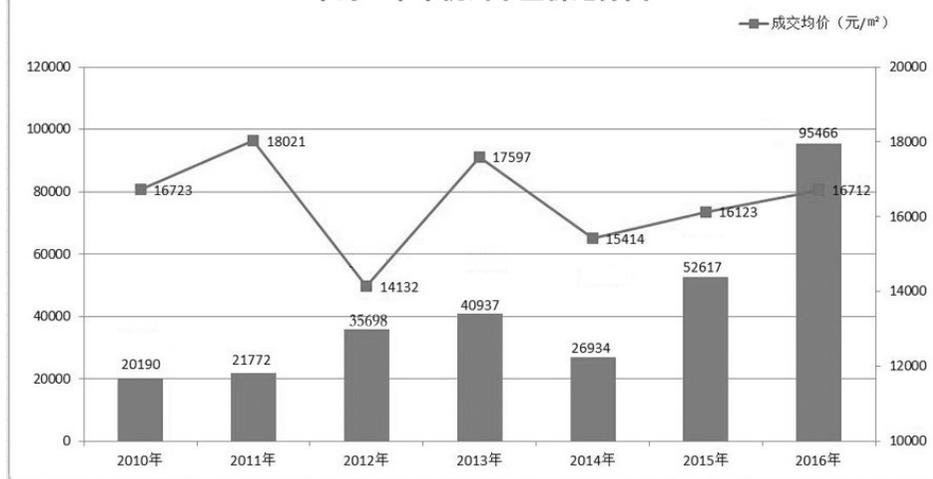
数据显示,截至目前,杭州主城区共成交商品房41684套,占杭州市区商品房总成交的43.6%,较2015年同期的45.4%,有所下降。

从上半年楼盘的成交排行榜来看,这种现象越发明显、直观。2016年上半年杭州市区单盘销售套数排行TOP30中,主城区项目仅占十席,萧山、余杭项目几近“霸榜”。

从成交区域来看,表现最为活跃的莫过于城东新城、未来科技城、钱江世纪城和滨江(含白马湖、奥体),这四个板块的成交量几乎撑起主城楼市的半壁江山,占比为48%,四板块的成交量分别为6076套、5276套、3189套、5545套。

而这几个区域在过去几年被“热捧”的同时,也被不少购房者所诟病。例如,未来科技城因为淘宝城、海创园、梦想小镇等产业的导入,楼市一直高温不退,但是由于开发商拿地积极,同时区域内有不少老盘未开,该区域一度被认为供应量过剩。还比如,城东新城由于庞大的存量,一直被标榜“库存重灾区”。

#### 2010-2016年的上半年杭州市量价走势图



#### 库存减少了3万多套“库存高地”被“移平”

很显然,在高去化的市场下,供应量最终还是没有跑赢成交量。

据快房网统计,目前杭州市商品房存量为135854套,相比去年11月的高点存量(17万多套),已经下降了3万多套。其中,住宅的去化速度远远快于商业地产,所以从目前杭州楼市的存量来看,虽然仍有13.5万多套的存量,但事实上住宅存量已处于安全范围内。

查询最新数据,目前杭州市住宅存量为67430套,占比为49%,不到库存总量的一半,尤其一些板块库存见底表现尤为明显。例如,购房者较热衷的城西核心板块,库存量大约只有600套房源;逐渐被纳入市中心的申花板块,存量约为1000套;整个大滨江,包括白马湖、奥体、一桥南等区域,总库存不到1500套。

对比来看,杭州楼市曾经的“库存高地”如今已被“移平”。

余杭区向来是高库存的聚集地,区域内的良渚板块、临平板块积蓄了大量的房源,去年年底时这两个板块的可售套数为25715套,如今只有19245套。

曾经主城区的“库存重灾区”,非城东新城莫属,去年年底时的存量为9949套,目前也只有2000套左右。

杭州楼市库存量正处于从高位下降的趋势,不过商业地产库存压力依然巨大。半年间,杭州的住宅成交比商业地产活跃得多。有些板块出现了住宅一房难求、商业地产大量囤积的现象。

#### 成交均价上涨548元/平方米 桃园板块领涨 涨幅达到34%

库存见底,开发商开始惜售,涨价也成了理所当然的事情。加之,“地王”对房地产价格的撬动,杭州楼市可谓“涨”声一片。

不过各大板块的涨跌程度各有千秋,快房网首席评论员大老哥形容为“冰火两重天”。

据快房网K指数研究室统计,今年上半年商品房的成交均价比2015年上涨了548元/平方米。在杭州楼市11个区域中,有8个区域的商品房价格都有不同程度的涨幅,其中涨幅最猛的当数滨江区、萧山区、之江区,分别为11%、10.1%、10%。

从目前来看,以下几个区域涨势最猛:桥西涨32%、钱江世纪城涨7%、桃园板块涨34%、城东新城涨20%、奥体博览城涨13%、申花涨22%、未来科技城涨14%。这几个板块近来成交量高企,库存下降明显。而田园、闲林、长睦、临平山北等板块,房价比较稳定。

对于购房者来说,今年买房的感受是成本更高了,一犹豫房价就涨了。不少项目“开一次盘涨一次价”,成了常态。

“地价”与“房价”一向被视为房地产市场的“面粉”与“面包”。土地市场几乎每个地王的诞生,都伴随着房价的上涨。6月27日,未来科技城进行今年以来的首次拍地,地价再次被刷新,甚至比肩奥体板块。在这之后,不少楼盘纷纷调价,甚至有楼盘在拍地会结束后直接封盘。



世界那么大,一起去看看?

暑假即将来临,大朋友们是否还在怀念过去暑期美好的回忆?

是否想来一场说走就走的旅行?

小招这就为您奉上一份大礼,让您去法国邂逅一场浪漫的旅行!

现在就来招行办理申根签证,尊享优惠折扣,畅游法兰西,享受一场浪漫之旅,转介客户还可折上折!

等等

你签证办好了吗?

成人之美,只因有您

招行史无前例的签证折扣

第一重礼

天天8折,乐享不停

持卡且达标金葵花及以上客户在6月24日-8月31日之间参与限时抢购,并在8月31日前完成规定事项,可享受特色签证产品“1+1=5折、1+N=3折”优惠。

一个持卡且达标金葵花及以上客户转介1个持卡且达标全新金葵花客户,两人同时办理可享受5折优惠。

一个持卡且达标金葵花及以上客户转介2个及以上持卡且达标全新金葵花客户,推荐人与所有被推荐人同时办理可享受3折优惠。

定事项,可享受特色签证产品八折优惠。

第二重礼

一荐倾心,欢乐同行

持卡且达标金葵花及以上客户在6月24日-8月31日之间进行MGM客户转介,并在8月31日前完成规定事项,可享受特色签证产品“1+1=5折、1+N=3折”优惠。

一个持卡且达标金葵花及以上客户转介1个持卡且达标全新金葵花客户,两人同时办理可享受5折优惠。

一个持卡且达标金葵花及以上客户转介2个及以上持卡且达标全新金葵花客户,推荐人与所有被推荐人同时办理可享受3折优惠。

一张图告诉你

招行的金葵花客户

是多么幸福

单人八折

推荐一人,同享五折

推荐两人及以上,同享三折

三折是什么概念你知道吗?!

过签率如此之高

价格如此之便宜

市场上极为罕见

(三折优惠名额只有2000本)

手快有,手慢无

这么大的折扣

这么给力的优惠

必须得转发周知嘛

赶紧呼朋引伴来招行办理金葵花卡吧!

同享三折哟!

招行法国(申根)签证的优势

一经获签,多次往返,省去了此后反复签证的烦恼

对于经常往返欧洲申根国家的客户而言,2-5年法国(申根)多次往返签证后,有效期内您就省去了此

后反复申请签证的环节,再也不用准备复杂的资料了,也不用跑大使馆了。

独享与众不同的尊贵礼遇

2-5年法国(申根)多次往返签证在手,您将成为您身边朋友中又酷又炫的达人,体验一把与众不同的尊贵,绝对为您撑足了面子。

来一次说走就走的旅行

2-5年法国(申根)多次往返签证在手,让旅行不再受签证的牵绊。一定要来一次说走就走的旅行哦!秒杀特价机票,拎包就走!

一人受理,全家受益

主申请人申请的同时,还可为配偶和子女一同申请。一旦获签,之后每个人都可以独立使用。

材料简单,无需面试

准备材料简单,无需面试,无需酒店订单,无需往返机票订单,无领区限制。

详询招商银行杭州分行各营业网点!