



信息摘编

杭州运河集团投资发展有限公司

2012 年第 8 期（总第 71 期）

本期目录

◆信息动态

首次以立法形式明确大运河遗产范围
塘栖水南街国庆开街玩起各种“混搭”
第二届运河中秋书茶节举行
协安 紫郡 10 月首发
杭州楼市黄金周遇“寒流”
秋季房交会，10 月 19 日开幕
地铁效应烘热近期商业地产成交

◆政策动向

未来要注重买房和卖房并举的调控
杭州市住房公积金 10 月 1 日起执行新标准
浙江，要严控石材和玻璃幕墙了

◆土地形势

杭州土地出让规则再现重大变化
杭州土地市场暗现“洗牌”效应

◆市场分析

热闹的“银九”过去了杭州的楼市却积压了一堆房
杭州市中心豪宅将扎堆上市
2012 年新运河全面展示运河综保工程取得多项成果

● 杭州运河集团投资发展有限公司办公室编印 ●

2012 年 10 月 20 日

▲信息动态

首次以立法形式明确大运河遗产范围

《大运河遗产保护管理办法》10月1日起正式施行，首次以立法形式明确了大运河遗产的范围，进一步明确了大运河遗产保护规划的相关要求。根据该《办法》，将大运河遗产所在地辟为参观游览区，必须保障公众和大运河遗产的安全。大运河遗产参观游览区保护、展示、利用功能突出，示范意义显著的，可以公布为大运河遗产公园。

大运河是中国古代劳动人民所创造的伟大工程。该《办法》中，京杭大运河等明确列入大运河遗产。几年前，杭州正式启动大运河杭州段综合整治与保护开发工程，对运河水质、景观、桥梁、道路、古街、古建筑等进行全面提升改造。

摘自《杭州日报》(2012.9.30)

塘栖水南街国庆开街玩起各种“混搭”

作为2012年新运河展示月的亮点之一，塘栖水南街整修建设完成，在国庆假期亮相。

走走：戏台背后有文章，美人靠上看运河

水南街沿河全部修成了廊檐，在河边逛累了直接在挨着河岸的美人靠上坐下，吹吹河风，看看运河上来往的货船。沿河的建筑，在瓦片、墙上和地砖上都镶嵌了景观带，设计和运河拱宸桥一带的灯光一样，用光描绘江南风韵。

吃吃：既有时兴杭帮菜，又有正宗塘栖菜

水南街沿河、引进了一批杭州人喜欢的杭帮菜牌子——江南阿二、许府牛杂、川味观、丁哥黑鱼馆等。这些店家都做了本地化。在水南街沿河的背面，将会开出飘着浓郁香味的咖啡吧，各类酒吧，还有落脚小憩的民宿。

玩玩：徽式老宅有年代，粮站里看大米斗

国庆水北街新开两个景点。清代的西姚宅为三开两层的徽式建筑，雕花门窗、木构件非常精美。另一个景点就是**水北粮站**，里面上宅下店，楼上是店家自住和加工粮食的地方，一个2米多高的大米斗硕大显眼。

摘自《杭州日报》（2012.9.26）

第二届运河中秋书茶节举行

9月28日晚，在**富义仓遗址公园**，杭州评话传承人王超堂老师为大家带来了《戏说乾隆一下江南》，拉开了第二届运河中秋书茶节的序幕。第二届运河中秋书茶节以“**运河边有个学习的好地方**”为主题，从9月28日到9月30日，相继推出了**大型图书展销会、书画艺术展览、原创文艺晚会、公益国学讲座**。大型图书展销会推出了《四库全书》、《康熙字典》和玉器、瓷器、紫砂等鉴赏藏书。书画艺术展展出了程宝泓、杜巽、潘鸿海、杨西湖、南晖等书画家的墨宝。公益国学讲座《王羲之书法解说》，让人们领略了书法名家王羲之的书法精髓。

摘自《杭州日报》（2012.9.30）

协安 紫郡 10 月首发



西湖区 40 万方法式大盘 协安·紫郡 10 月首发 重点名校西湖小学、文新特级幼儿园签约入驻

10 月焦点楼盘 城西三墩迎来紫郡时代

如果说亲亲家园作为三墩的第一代大盘,开启了三墩的都市化进程;金地·自在城作为三墩的第二代大盘,丰富了三墩的居住群体;那么,协安·紫郡正在树立三墩住宅品质的标杆。协安·紫郡正在接过三墩新一代大盘的接力棒,继续深化三墩这个杭州楼市热门板块的价值趋势。建筑规模约 40 万平方米的协安·紫郡,再加上约 20 万平方米的协安·蓝郡已经全盘销售过半,两盘联动,正在成为三墩板块的全新聚焦点。

西湖小学、文新幼儿园签约入驻 城西又一重量级学区大盘诞生

西湖区拥有丰富的教育资源,地处西湖区的协安·紫郡也因此受益。据悉,协安置业与西湖区教育局、杭州重点名校西湖小学教育集团(始建于 1933 年)、文新学的教育集团正式签订《合作办学协议》,西湖小学(公办性质,36 班制)、文新(特教)幼儿园将正式入驻紫郡,这也标志着西湖区又一备受瞩目的重量级学区项目诞生。随着杭州“史上最严择校禁令”的推行,学区房一路紧俏热销,而且其价值几乎不受宏观调控行情的影响。西湖小学与文新幼儿园的入驻,让杭州主流家庭在选择学区房时又多了一个协安·紫郡的选项。

西湖区 40 万方法式大境 实力投资组成为品质护航

从古城路西转至董家路,一路向前,在道路两侧黄山的绿树掩映下,可迅速到达协安·紫郡河湾环绕的地域。Y 字形的三墩港河横贯在协安·紫郡的建造基地上,28 幢高层公寓,9 幢低层排屋,一所小学和一所幼儿园即将在这片土地上拔地而起。三墩港河及其周边沿河的公园、绿化等等围绕的区域约 400 亩,这其中的 172 亩用于住宅开发,贯穿而过的三墩港河让紫郡像是一个在“河畔花园里”的家。由于学校和非遗处于园区中央位置,其中配建的小学占据了整个 Y 字形河湾中的半岛位置,这使得协安·紫郡的大部分高层公寓都拥有开阔的视野。另外紫郡在外立面采用新法风格,以石材与窗饰做法,呈现更精致的建筑美学。

大盘开发非常考验操盘者的开发实力、开发能力与社会资源整合能力。紫郡的投资商由浙江世贸房产集团协安置业、杭州运河集团、省交通投资集团等共同组成,开发经验丰富的协安置业与实力雄厚的国企组成了资源整合能力极强的黄金搭档。

现场展示中心、样板房现已公开,预计首推 89—138 m² 高层公寓

协安·紫郡气势恢宏的现场展示中心以及 89 m² 与 138 m² 两套样板房已经对外开放。紫郡预计 10 月下旬首推项目西北区的高层公寓,主力户型面积为 89—138 m²。



现场展示中心:西湖区董家路(竹桥路)与三墩港河交界处
行车路线:古城路西转至董家路,直行即达

品鉴专线:0571-87950161 87950171

摘自《都市快报》(2012.10.10)

杭州楼市黄金周遇“寒流”

史上最长黄金周结束后，杭州楼市呈现出了罕见的低迷，截至10月7日晚9点，国庆期间，杭州主城区共成交商品房174套，为最近5年来最低。

针对楼市出现“断崖式”的下降，有业内人士表示，这与市场因素并无直接关系，主要受节假日影响。另有观点认为，国庆期间杭州楼市成交低迷，与开发商开盘热情不高也不无关系。

据了解，选择在假期内开盘的楼盘数量屈指可数，所推房源也不多。在众购房者中，持币观望的心态仍然比较明显。

“我今天只是过来看看，领领市面，但没有强烈要出手购买的意愿。”在良渚文化村柳映坊开盘现场，一位购房者这样告诉记者：“因为我还是想等到年底，期待房价还能降一点。”

除了以上两个楼盘，原本曾放出风声要在长假期间开盘的大家武林府以及越秀星汇城都悄无声迹。

摘自《青年时报》(2012.10.8)

秋季房交会，10月19日开幕

浙江省第十九届房地产博览会10月19日至22日在杭州召开，为期4天。

参展企业四年来最少

近年来，进入杭州和杭州本地陆续崛起的房地产商只多不少，但对比了历年来的数据，却惊讶地发现，今年是2009

年来参展企业最少的，仅有 71 家。近期卖得较为火热的前七大楼盘，其中 4 家皆没有参与房博会。

楼盘展示为主，销售为辅

多家开发商表示，房博会以展示和蓄客为主，适当推出优惠，开盘和销售估计会放在房博会后。仅销售而言，现在渠道很多，开发商们已经不再拘泥于房博会、房交会这一种形式。

保障房申请日常化，展厅面积变小了

和春季房交会相比较，这次保障房展厅缩小了整整一半，展厅减少到了 200 余平方米，而杭州保障房情况展示仅有 20 余平方米。

摘自《钱江晚报》(2012.10.11)

地铁效应烘热近期商业地产成交

刚刚过去的国庆黄金周，七天主城区仅成交 207 套房源，商业地产项目成交占比达到了四成。住宅成交趋缓，商业地产因而显得十分突出。在新增供应放量、地铁开通在即地铁盘蜂拥开盘的双面效应影响下，杭城商业地产市场一时之间风生水起。

国庆个盘前十商业项目包揽冠亚军

个盘冠军是萧山的全新项目英冠天地城，位于萧山区大江东新城。个盘亚军是滨江区星光大道附近的东和时代，该盘降价推出剩余房源，去化不错。节前的金九最后一周，杭城商业地产市场集体大放量，三类产品全部飙到整个第三季

度的周成交峰值。

写字楼市场新丁涌现，地铁盘在开通之前爆发小阳春
鲜少有新增供应量的写字楼市场，也终于迎来了新鲜血液。运河 CBD 核心区首发商务项目万通中心，9 月底首次开盘，目前已经基本售罄。城西写字楼也有新动静，销售状况不错。

地铁一号线 10 月底开通在即，对近期市场也是一个巨大的推动力，最近赶着开盘的地铁盘为数不少，当然价格也不低，尤其是商铺。

从外部环境来看，地铁开通是一大触媒，从供应方面来看，新增供应大量出现是成交放量的基本支撑点，从投资客角度来看，商业物业必然成为他们资金外溢的一大渠道。

摘自《每日商报》(2012.10.11)

▲政策动向

未来要注重买房和卖房并举的调控

据《证券日报》报道，国务院参事陈全生日前表示，短期内稳增长必须稳投资，稳投资需要稳房产，未来房地产调控思路要注重买房和卖房并举的调控，允许买房、限制卖房、奖励租房、闲置罚款。

关于房地产调控后续思路，陈全生认为，市场不仅要管商品房的买卖，还要管租赁。要把对销售市场的单一调控思

路转变为销售市场与租赁市场并重的调控思路，注重买房和卖房并举的调控。政策要调整就是要把“限买”改为“限卖”。

陈全生指出，让一部分老百姓合理合法地获得财产支付，扩大中产阶层。使低收入家庭散居，避免集中居住引发社会问题。

摘自《青年时报》（2012.9.27）

杭州市住房公积金 10 月 1 日起执行新标准

近日，杭州住房公积金网上发布了《关于调整杭州市 2012 年度住房公积金可贷额度及月缴存额标准的通知》（以下简称“通知”）。今年可贷款额度的缴存额标准相比去年略有提高。

通知称，“职工月缴存额低于 454 元的，最高可贷额度为 15 万元。”去年最低缴存额是 406 元，今年提高了 48 元。

个人要贷 50 万元住房公积金的，月缴存额标准也提高了不少。通知明确“职工月缴存额高于 1088 元（含）的，最高可贷额度为 50 万元。”这个比去年的缴存标准高了 113 元。家庭住房公积金最高可贷额度不变。

新标准自 10 月 1 日起执行，至 2013 年 9 月 30 日止

摘自《今日早报》（2012.9.13）

浙江，要严控石材和玻璃幕墙了

月前，浙江省住房和城乡建设厅发布《建筑幕墙建设安全技术要求》（以下简称《要求》）征求意见稿。如今，征求

意见结束，相关单位将进一步整合意见，为出台最终稿积极做准备。

不禁止，但严控

该《要求》对建筑幕墙的定义不仅仅是玻璃幕墙，还囊括了外墙石材，**没有明令禁止玻璃幕墙**在住宅上的使用，只是用了“**严格控制**”四个字。

这个《要求》，更具技术性和专业性

该《要求》对整个幕墙设计建筑过程做了技术性的规范和要求，包括前期的设计审查、幕墙设计；建造时的材料控制、施工要求；以及后期长久的维护保养六大方面，是一套安全的技术要求规范，规定很细致。

摘自《今日早报》（2012.9.13）

▲土地形势

杭州土地出让规则再现重大变化

主城区土地市场引入“金十月”行情，杭州土地出让规则出现的重大变化也浮出水面。不少报名拿地的开发商拿到一份文件——《关于贯彻国土资电发【2012】87号文件有关事宜的通知》（以下简称《通知》），文件明确提出“**对商品住宅地块，当土地价格溢价率达到49%时，将调整竞价方式，即锁定地价，‘从零开始’竞投配建安置用房或保障性住房面积**”。也就是说，在土地出让出现高溢价率时，“**价高者得**”这一规则将不再适用。杭州的《通知》是在国土资源部下发

的《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》，的基础上出台的。

从目前的 market 情况看，新规则虽已悄然出台近两个月，不过至今为止还没有出现需要启动的情况。业内人士分析认为，新规出台后的 9 月份主城区土地市场较淡，整个月只有 1 宗宅地出让，所以大家对新规的知晓度不高，但随着 10 月份大量宅地的出让，不排除会出现需要竞投保障性住房面积的情况。

摘自《每日商报》(2012.10.16)

杭州土地市场暗现“洗牌”效应

近几个月以来，杭州土地市场开始热起来，从成交情况来看，最终拿地的企业多为外地大鳄，以及初入杭州的新面孔，本地房企则斩获较少。

外地大鳄：万科积极，金地保守；本地房企：表现谨慎，拿地有原则

自 7 月 31 日起，万科已在城东、城北和滨江三处拿地，版图迅速得到了扩张，战略发展目的更为突出。相比万科，同样进入杭州多年另一家全国性企业金地集团要谨慎得多。下半年以来，迟迟没有在杭州真正拿下一宗土地。

杭州本土房企的动作显得略为低调。滨江集团表示未来，滨江依然坚持戚金兴董事长的拿地原则，根据自己的运营情况和市场环境，有节奏地发展。广宇集团现在拿地也比

较谨慎，根据公司市场情况和公司的发展需要来拿地，以平常心对待。

新面孔：高价换取杭州市场“通行证”

截至 10 月 17 日，杭政储出【2012】开头的 41 宗地块的竞得单位中，更多的是类似杭州东恒石油有限公司、中国平安人寿保险股份有限公司等“陌生”的名字。从竞买结果来看，首次进驻杭州市场的开发企业，用高出市场价的价格来买一个进入杭州市场的“通行证。”

土地市场暗现“洗牌”效应

市场调控的洗牌作用正在逐渐显现出来，土地市场冷静了不少。“在接下来的几个月中，土地市场逐渐解冻，但开发商拿地都仍以“稳健”为主基调，尚未出现溢价率过高的土地。

摘自《青年时报》（2012.10.18）

▲市场分析

热闹的“银九”过去了，杭州的楼市却积压了一堆房

史上最严厉调控的威力，让集体狂欢的时代渐行渐远，房地产市场所谓的“金九银十”似乎早已是个难实现的梦。“金九”最终落空，改变了杭州楼市两条曲线的运行轨迹。一条是杭州主城区成交上升曲线戛然而止；另一条是可售房源的库存量开始调转下降的箭头，在 9 月初触底反弹。

银九的“头”两天内，共有 6 个楼盘推出新的房源，共成交了 298 套房源。开局过后，迎来了被视为整个楼市的风向标的 9 月首周。这一周共有 13 个楼盘开盘。接下来的一周，杭城依旧延续“开盘潮”，有 9 个楼盘面市，基本去化在 8 成左右。在接下来的两周时间里，杭州楼市依然充斥着各种“开盘”。

成交 4428 套，六年来排名第三

一波波开盘潮过后，9 月份的楼市尘埃落定。9 月杭州主城区商品房共成交 4428 套，同比去年 9 月涨 99%，列近六年来同期第三。与 7 月相比，9 月的成交量仍不够理想。尤其是在有高达 64 个楼盘开盘的情况下，最后总成交 4000 多套的数字多少显得有点热闹有余，成色不足。

开盘数创历年单月新高，库存量开始触底反弹

9 月份，杭州开盘数创下了历年单月开盘数新高，实际开盘数为 64 个，首开的楼盘有 25 个。开盘的 60 多个楼盘中，销售率超过五成的楼盘至少有近 20 个，但是，这样平稳性的成交量面前，存量房的去化情况变得不甚理想。截至 9 月 30 日，杭州主城区的住宅库存为 23524 套，较 8 月底的年内低点 21634 套，上升近两千套，重新进入了库存积高难下的时期。

“金九”变身“银九”，缘何成色不足？

楼市现在进入了暂时的冷淡期，伴随着个盘集中签约的减少，成交量减少，刚需积累的释放后，新一波的刚需积累

还没到来，再加上过半楼盘价格不降反升，在种种因素的影响下，备受期待的“金九”变成“银九”。

开发商的价格策略有所变化，是导致“金九”风光不再的重要原因。此外，对调控政策并未放松的政策预期，也让购房者的入市行为有了诸多的犹豫。

“银九”已经成为定局，楼市会不会在 10 月难有大的起色，还是会迎来最好的“金十”？，这一切，似乎谁都不能给出最肯定的答案。

摘自《杭州日报》（2012.10.11）

杭州市中心豪宅将扎堆上市

9 月 26 日，滨江·凯旋门首次开盘，吸引 400 多人到场。将众人视线拉回市中心。寸土寸金的杭州市中心，将迎来豪宅楼盘的集体回归。

凯旋门首开劲销 9 成

滨江房产推出的位于市中心的高端项目——凯旋门，做成了以中小户型为主的高端楼盘，项目一期开盘整体均价 35600 元/平方米，开盘价格只能算是保本。据开发商方面的消息，凯旋门当天劲销九成，吸金 9 亿，成为滨江集团 2012 年下半年首个吹响集结号的楼盘。

武林壹号售楼部 9 月 28 日开门迎客

武林壹号所在地块，就是当年赫赫有名的“绿城滨江杭汽发地块”。该地块边就是白马公寓、杭州大厦以及地铁 1

号线武林广场站，可谓实打实的“武林中心地段”。位于湖墅南路上的售楼处本月 28 日正式对外开放，预计今年年末开盘，一期推大户型精装房源，具体开盘时间和价格待定。

更多的市中心项目即将上马

接下来，更多的市中心项目即将上马。文晖路边的东南面粉厂地块，即武林外滩，目前处于打桩阶段。九龙仓文晖地块，即君玺，作为在杭州最高端项目，将是全新升级之作。

摘自《都市快报》(2012.9.27)

2012 年新运河全面展示运河综保工程取得多项成果

2002 年杭州市委、市政府正式启动大运河杭州段综合整治与保护开发工程，对运河水质、景观、桥梁、道路、古街、古建筑等进行全面提升改造，京杭大运河（杭州段）两岸已形成了一条以自然生态景观为核心主轴，以历史街区、文化园区、博物馆群、寺庙庵堂、遗产遗迹为重要节点的文化休闲体验长廊和水上黄金旅游线。而且还在不断有机更新，不断增添新的旅游项目，好像一颗颗围绕着运河的明珠，贯穿

杭城的运河缓缓流淌，就像将明珠串起来的链子，明珠的光辉让整条运河更显光华。



最多彩：运河景观带。成功创建 4A 级景区

4A 级景区创建工作

于 2011 年 7 月启动，总长 7.3 公里，创建范围约为 4.1 平方公里。包含了运河两岸的历史街区、工业遗存、博物馆群等 40 余个景点，使运河与沿岸建筑形成统一融合的江南景观。

最期待：运河新城，形成“一带、双心、六片区”布局

“运河新城”是杭州市委、市政府重点规划建设 23 座新城之一，规划形成“一带、双心、六片区”。一带：是指运河水系与运河沿岸公园绿地共同组成的运河景观带。双心：即中部炼油厂工业地标性景观综合体和南部运河商贸物流综合体。六片区：由北向南分别为铁路北片区、铁路南片区、炼油厂综合体片区、杭钢河南片区、商贸物流综合体片区、工业仓储片区，成为展示运河综保成果的重要区域之一。



最休闲：塘栖水南街，国庆开街全新亮相

塘栖水南以全新的姿态与水北古街隔河相望，显得时尚与蓬勃，彰显塘栖发展“历史与未来共生”的景象。

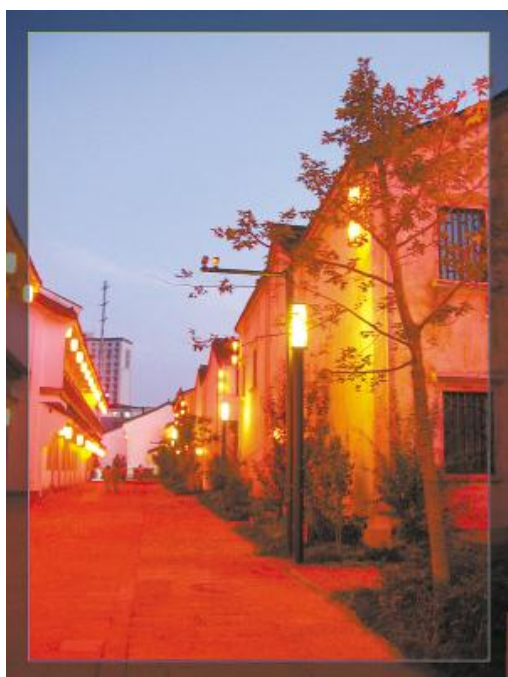


水南二期建筑分布在广济桥南岸沿河，引进了肯德基、江南阿二、许府牛杂、川味观、丁哥黑鱼馆等一批深受现代人喜爱的餐饮。水南三期广济步行街，精致素雅、低调奢华。

在水南沿河的背面，是水南一、四、五期的仿古建筑，将来这里会有飘着浓郁香味的咖啡吧，有热情摇曳的酒吧，有落脚小憩的民宿，是时尚年轻人喜爱的休闲之地。

最风情：大兜路、小河直街，升级版的风情餐饮街区

大兜路休闲体验带地处大兜路中段，已进驻的有经营咖啡、餐点、轻音乐的古庭餐厅，有休闲的禧堂餐厅，还有艺术类的华夏艺术品收藏会所，经营日料的山葵家等。



小河风情餐饮街区位于湖墅北路与小河之间，是小河直街一期特色餐饮区块的华丽升级版。已签约进驻商家既有异国风味的希腊爱琴海餐厅，也有新加坡风格的浙越会餐厅、特色杭帮菜新腾飞花语餐厅以及龙记餐厅的 macro

咖啡和青捞坊，而备受吃客们追捧的杭城时尚人气餐厅——“弄堂里”，是最早进驻该区块的商家之一。

最独特：清真寺

市重点建设项目杭州清真寺，预计于 10 月中旬开工，现已完成项目立项，初步设计审查和施工图的设计，预计将于今年 10 月中旬



开工。杭州清真寺建筑的设计充分立足于伊斯兰教传统习俗，融入创新思维理念，结合杭州特色和运河景观文化特点。建成后，杭州清真寺项目将成为运河边风情独具的一道风景线。

最韵味：特色酒店



国家厂丝仓库位于香积寺旁，由 10 栋 1951 年的历史保护建筑构成，将设计一座交融东西方文化的特色酒店，把古运河和丝绸文化融合其中。工程将于近期开工，建成后将使运河杭州景区吃住

游玩的功能俱全，景区配套更趋完善，丰富了游客的多元化选择。

摘自《都市快报》（2012.9.28）