



信息摘编

杭州运河集团投资发展有限公司

2012 年第 1 期（总第 65 期）

本期目录

◆信息动态

杭州城北运河边，再添“文艺范”
拱墅区打造大兜路健康饮食一条街
2 月杭州楼市或面临“零开盘”
2012 年，老盘谋出路，以价换量，转战商业
杭州楼市迎来新房交付大年
亏本卖楼，房产价格肉搏战开打
丁桥也将回归“万元房”
节后新一轮降价潮来临，多个楼盘周末人气“爆棚”
杭州还有大量酒店式公寓可售
两千亿信托将到期 6000 家开发商或出局

◆政策动向

杭州部分银行实行首套房基准利率
杭州“类住宅”限令降温商业地产

◆土地形势

龙年土地市场集体遇冷，2 月主城区 8 宗商业用地直接成交
2211 亩商业地，庞大体量如何消化

◆市场分析

未来 2-3 年杭州主城区可预计住宅供应约 1670 万平方米
房价或走“L”型区域均有调整
是利好还是利空，开发商经历冰火两重天

● 杭州运河集团投资发展有限公司办公室编印 ●

2012 年 2 月 15 日

▲信息动态

杭州城北运河边，再添“文艺范”

今年3月，想看电影，除了已开业的星爷“比高”影城，位于钱江商城七楼的IMAX巨幕影厅也要在今年建成投入使用；城北居民的“大书房”——拱墅区图书馆也已开工，预计后年建成……以后，运河边堪称十足“文艺范”。

除了“比高”，城北还将建3大电影院

城北好长一段时间都处于没有大型电影院的状况。现在，一家家特色电影院陆续开花——先是周星驰的“比高”开业；接下来，在上塘路钱江小商品市场项目区域，按照五星级标准设计的IMAX巨幕影厅今年将建成投入使用。此外，杭州大运河商务区商业中心也已签约韩国CGV影院，将建成设有9个影厅、1个4D影厅、1个巨幕影厅的豪华型影院。在美达·北城天地，有7个影厅、1200个座位的金逸国际影院也将于今年完成。

城北人的“大书房”后年建成

拱墅区图书馆新馆建筑面积达7000余平方米，共五层，设计总藏书量54万册，阅览座席540个。预计将于2014年建成投入使用。新图书馆功能非常强大，里面设置了报告厅、多媒体音乐视听、电子阅览室、读者交流区、读者休闲区、少儿阅览室、低幼儿活动室、盲人阅览室等区域功能。

摘自《钱江晚报》(2012.2.5)

拱墅区打造大兜路健康饮食一条街

由拱墅区健康办发起，拱墅区卫生监督所承办的“打造大兜路历史街区健康餐饮一条街”活动，近日启动。

首先重点推行健康饮食。前段时间努力推行一段时间后餐桌上的大鱼大肉少了，绿色蔬菜和五谷杂粮多了，包厢内的香烟烟雾少了。

第二，做好健康厨房的监督。用常组织、常整顿、常清洁、常规范、常自律的“五常法”，管理厨房。

第三，传播健康理念。餐桌上设置“健康膳食宝塔”、“日行一万步、吃动两平衡、健康一辈子”等健康桌牌，提醒顾客科学饮食。

拱墅区大兜路历史街区是重点打造的特色街区之一，同时也是美食一条街。打造健康餐饮一条街是杭州创建“健康城市”，创建“健康城区”理念的延伸。

摘自《都市快报》(2012.2.4)

2月杭州楼市或面临“零开盘”

经记者了解，2月份很可能面临“零开盘”的尴尬局面。有业内人士分析，开发商一再延迟开盘时间，其实是为了蓄客，一直蓄到基本差不多了才开盘。如果一开盘不能售出相当数量的房源，后期销售将更加困难。

以前楼市疯狂时，开盘与交付时间基本达三年以上，但这些楼盘，最晚交付的在2014年，最早的2013年8月。如

果楼市照此持续下去，购房者离买现房准现房的时候不远了。

成交量持续低迷，而存量房越积越多，这是压在各开发商头上的一块大石。与其开出来就变成存量房，不如捂在自己手里待价而沽。截止到 2012 年 1 月 31 日，杭州主城区商品存量房 45451 套，两年整的时间，因为调控，杭州的存量房增加三四倍。如果调控持续，杭州以每月成交 1945 套来算，就算没有新盘开出，这些存量房也要卖 2 年才能卖光。

但存量再多，不开新盘是不可能的。2012 年开发商 2000 多亿房产信贷到期，偿付风险显现。很多开发商估计还不了，也得延期。若开发商完蛋，还有信托公司！信托公司完蛋，投资者只能持有烂尾楼了。

摘自《钱江晚报》(2012.2.2)

2012 年，老盘谋出路，以价换量，转战商业

2012 年的市场注定艰难，对那些已经开盘却成交惨淡的老楼盘来说，要不要降价，究竟降多少才能换取一定的收成，是个令人头疼的问题。

方法 1：以价换量，尽早动作

据杭州透明售房网统计，2011 年主城区个盘成交 10 强中，由外来开发商开发的楼盘占到 8 个，而在各公司销售金额排行 10 强的榜单上，外来房企占据 6 席。仔细分析，这些楼盘的“好成绩”，几乎都跟降价有关。价格，无疑成了各楼盘撬动低迷楼市的最有力杠杆。而在价格杠杆的运用

上，外地房企显得更灵活。

方法 2：力推商业，多条腿走路

不少手头有商业项目的开发商，准备调转枪头，着重推这一块。相比住宅市场的冷遇，刚刚过去的这一年，不限购不限贷的商业地产受到了许多购房者的青睐，尤其是酒店式公寓，销量不断上涨。

数据显示，2011 年全年酒店式公寓销量同比前一年增长了近四成，成交套数排行榜上，位列前五的楼盘中有三家都是酒店式公寓项目。

摘自《钱江晚报》（2012.2.2）

杭州楼市迎来新房交付大年

2012 年，杭州楼市将迎来“交付大年”。据初步统计，2012 年杭州预计将有近 60 个楼盘、共约 2.9 万套房源交付。如此庞大的体量，对楼市淡市的影响不容小觑。

城东：大量交付房源集中

从区域来看，城东集中了大量将交付楼盘，城东新城、九堡、下沙等板块内不少 2009-2010 年热销的项目都将于今年迎来入住业主。城东新城的中凯·东方红街将交付一批房源，随着未来新东站枢纽工程的推进，商圈氛围也将随之逐步建立。

另一端的城西，西溪板块也有多个项目迎来交付。此外，市中心的大家·武林府、绿城西子·紫兰公寓，丁桥的广宇·上东城、冠宇·隽园都有房源交付。而同方国际、华元·领骏

世界等商业类项目也将整体笑迎新主人。

中介：对二手房价冲击不大

新小区的房源集中交付后，将迅速流入二手房市场。这势必将对二手房市场造成一定冲击。但是，这样的情况在今年或许不复存在。去年以来楼市的低迷态势，使得房东们变得相当谨慎，他们会参考区域内房源的实际成交价来定夺挂牌价，甚至视周边新盘价格走势而定价，在理性的心态下，大量交付房源的涌入对区域内二手房市场影响不会太大。

开发商：淡市下确保按时交付

今年楼市走冷已经在多数人预料中，因此交付既是对开发商诚信的考验，也是对购房者心态的考验。开发商会花更多心思在楼盘品质上，以安抚高价买入的老业主们。

可见，对于 2012 年而言，现房销售可能成为一种普遍的销售模式，而让购房者眼见为实的销售方式，也是鞭策开发商做优、做好项目的因素之一。

摘自《青年时报》(2012.2.2)

亏本卖楼，房产价格肉搏战开打

杭州房产市场硝烟再起。吉祥半岛的 17800 元/平方米尚在耳畔，桥西板块再现肉搏。荷塘月色开发商方正房产昨天正式公布，石祥路北面的荷塘月色推出 160 套特价房源，起价 9980 元/平方米，还宣布对老业主实行差价的现金补偿，表明了其降价的坚定决心。龙年价格战正式开打。

直降 4000 元，桥西出现价格新洼地

作为主城区价格最为动荡的桥西板块，春节前先是吉祥半岛以 17800 元/平方米的震撼价入市，引发名城公馆火拼；相隔两月，荷塘月色再次开火。荷塘月色和吉祥半岛分别在石祥路的北面和南面。以两个楼盘相差的距离和周边配套看，正常的价格差在 4000 元/平方米左右。但没想到，荷塘月色的最终定价竟然往下又压了 1000 多元。

桥西首现亏本销售楼盘，周边楼盘表示观望

荷塘月色拿下这块地时，楼面地价为 6203 元/平方米。加上 7000 元/平方米左右的常见土地外成本，成本也已达到 13000 元/平方米。显然是亏本销售。之所以亏本销售，除了快速回笼资金外，主要还是想在低迷楼市抄底拿地。

荷塘月色周边，在售楼盘有华盛达·阅城和德信·北海公园，两大楼盘显得较为淡定，表示需观其效果，到四五月份看市场演变再说。

各板块促销频频，龙年楼市何去何从

龙年的楼市，春节的喜庆味尚未淡去，楼市的硝烟便开始弥漫。已调价的板块忙着加推房源。如去年底价格战搞得轰轰烈烈的九堡，年前顶着老业主的巨大压力毅然降价的泊林印象宣布 2 月加推 180 套房源，最受欢迎的小户型占了 50%。而一些没调价的板块则在酝酿降价。

龙年房价怎么走？荷塘月色的首先开战将价格引入一个新低点，其他开发商是否跟进尚不得而知，但从各板块的反应看，价格战的蔓延已是不可否认的事实。有专家认为，今年上半年，各板块都会建立新的价格体系，购房者也应该

把握机会，逢低吸入。

摘自《钱江晚报》(2012.2.10)

丁桥也将回归“万元房”

开年来，楼市新一轮价格战重新开启，楼盘频现“破万价”。丁桥也有盘加入“万元”大战，新盘昆湖·玺之湾将以“低于万元/平方米的价格”首度开盘。

丁桥新盘再度回归“万元房”

昆湖·玺之湾位于江干区丁桥板块，首次推出180余套房源，以刚需户型为主，其中不少房源的单价将不足万元。

目前，同属丁桥板块的昆仑·天籁在售均价约12600元/平方米，广宇·上东城均价约13000元/平方米；而在较丁桥与市中心更近的华丰，中铁·田逸之星更卖出了11800-12800元/平方米的价格。这对拿地楼面价为5961元/平方米的玺之湾而言，显然为其定价出了难题。

实际上早在去年，玺之湾就曾数度传出首开消息。周边项目在售价格、市场低迷的大环境给玺之湾不小压力，这也是项目迟迟不开盘的要因之一。

而为了表示项目并非以“万元房”作为噱头，是真正以实打实的价格回馈市场，负责人强调：“低价房绝对不可能是几套，而将保证有一定的量。”至于这些低价房源的具体数量，以及首批房源的均价，表示“尚未最终确定”。

摘自《青年时报》(2012.2.12)

节后新一轮降价潮来临，多个楼盘周末人气“爆棚”

龙年杭州楼市的不平静，从上周四位于城北的方正·荷塘月色宣布低价入市开始。上周末，整个楼市多点开花，蠢蠢欲动。不少业内人士纷纷称：杭州楼市龙年的第一波行情已经到来。

提前被开盘、399 套房源“日光” 龙年杭城低价盘首度引爆楼市

借着商业房产不限购、不限贷的优势，嘉丰公馆的“日光”引爆了龙年杭州楼市首波“以价换量”的行情。据了解，嘉丰公馆的平层起价 5850 元/平方米，整体均价 8500 元/平方米，比开盘前 10000-11000 元/平方米的定价下调了不少，而且由于嘉丰公馆位于萧山老城区中心地带，定价基本是回到了 2009 年的水平。

特价房动辄直降三四千 供不应求辅以加推“点燃”市场
位于滨江的半岛国际直降四千推情人节特惠房，九堡板块的九筑推出总价直减 28 万元/套的新春特惠房，天阳置业旗下的两个楼盘这两天也是动作频频人气很旺。刚刚过去的周末，两个售楼部现场都人气超旺，一眼望过去都是人，每天都有八十多组的客户到访量，特价房供不应求，因此已分别再加推了一部分房源。

芜湖新政昨夜被叫停，断言楼市回暖为时尚早
春节过后，市场氛围发生变化是由很多因素促成的。一大诱因肯定是开发商。各大开发商就纷纷做价格调整，对购房者还是有一定促动作用的。另一方面，目前政策暧昧，不管是最近芜湖对首套房推出的优惠政策，还是年后部分银行

下调首套房贷款利率，都让购房者感觉政策有了一些松动，房价降低加上按揭压力减小，让不少人感觉下单的时机到了。

就在2月12日，芜湖市政府网发布最新通告，宣布暂停2月9日公布的“对首次购房者免契税给补贴”的房产新政，2012第一个地方政府救市政策就此中途夭折。这意味着中央政府对房地产的严厉调控短期内并不会有一丝转向。

摘自《每日商报》(2012.2.13)

杭州还有大量酒店式公寓可售

春节刚过，杭州市一则《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理实施意见通知》，将杭州酒店式公寓推上风口浪尖。记者在调查中发现，一两年内酒店式公寓的供应还是比较充足的，并且一些项目的销售并不是特别好，如果没有配备合适的价格体系，它们的形势依旧不容乐观。

下沙：供应量至少 5000 套

由于高校林立，又是开发区，总价便宜、经济实惠的酒店式公寓，在下沙销售很火爆，估计下沙的酒店式公寓可供应量将达到 5000 套左右。

滨江：酒店式公寓唱主角

滨江目前在售的项目，住宅项目少，商业地产唱主角。光酒店式公寓项目至少就有 6 个，总体可售存量约 1500 多套。

申花、三墩、祥符：留用地项目多

位于杭州城西北的这一块区域，酒店式公寓体量也不少。其中，中天西城纪目前还剩 580 多套房源可售。此外，美达

北城天地、创美华彩国际等留用地项目，也都规划有不少酒店式公寓。

西溪：定位比较高端

这个区域的酒店式公寓明显定位比较高端，因为临近西溪，自然资源比较有优势。比如位于西溪板块的西溪天堂，定位为杭州国际旅游综合体，项目目前在售悦居二期精装酒店式公寓。

城东新城九堡：存量最为稀缺

东方红街无疑是这个区域最为著名的一个案例。因为拥有双铁概念，该项目的酒店式公寓一直热销，目前房源基本上已经所剩无几。从目前来看，该区域酒店式公寓的量还不是很大。

城北：扎堆上市选择余地大

酒店式公寓的销售，让城北区域火了一把，在售项目还包括华元领骏世界的精装酒店式公寓、泰地北上酒店式公寓。远洋大运河商务区也规划有位为城北标杆性酒店式服务公寓。

钱江新城：多是单价 4 万元以上项目

商业项目林立的钱江新城，也是一个酒店式公寓云集的区域。经过多年的发展，许多项目已经消化得差不多了。目前，在售均价 40000 元/平方米以上。

摘自《今日早报》(2012.2.9)

两千亿信托将到期 6000 家开发商或出局

2010年4月“国十条”颁布以来，房地产市场在政策高压、销售不畅、资金紧张三方夹击下，渐入寒冬。而当2012年的春天到来时，资金链已然紧绷的房企却还将迎来到期信托支付这一场暴风雪。

1月份12家房企融资238.5亿元

据粗略统计，仅今年1月份万科、华润置地、金科、凯德置地、名流置业、广宇集团、瑞安房地产等12家房地产企业以债券、信托等方式在资本市场融资238.5亿元。

房地产信托产品进入密集兑付期

今年2月-3月份，房地产信托将迎来首个兑付小高潮，全年到期需要支付的房地产信托总额接近2000亿元。从2011年下半年开始，房地产信托产品进入密集兑付期，且兑付压力将持续到2013年。

六成房企面临资金缺口

数据显示，调控背景下，地产行业整体的财务状况恶化。进入全国销售额排名前20位的14家大型地产上市公司中，有5家面临资金缺口威胁，其中4家面临10%以上资金缺口。机构预测，未来的持续低谷中，房企资金周转速度恐将进一步降低10%左右至0.26倍(46个月回笼资金)。

行业大鳄或享并购“美餐”

房企在发展模式和区域布局方面已经开始加速分化。规模化和高端化一直是中国地产企业的两类主导发展模式，在调控背景下，高端产品线遭遇更大冲击，但规模化企业优势显现。据了解，房企选择出售股权或者旗下项目以换取资金

的做法也在逐渐增多。

有业内人士预计，如果按照 8% 的比例计算，今年一年可能消失的房地产开发企业将达到 6800 多家。

摘自《每日商报》(2012.2.10)

▲政策动向

杭州部分银行实行首套房基准利率

春节过后，一则关于“首套房贷款利率回归基准利率”的消息在全国楼市传得沸沸扬扬。近日央行召开的 2012 年金融市场工作座谈会也提出，今年要继续落实差别化住房信贷政策，满足首次购房家庭的贷款需求，对于市场来说是个利好。

记者走访了杭城近 20 家银行，发现大部分银行的首套房政策依旧维持原状，但也确实有部分银行明确表示，贷款利率可以享受基准利率。但二套、三套的房贷政策，依然比较严格。

部分银行首套房回归基准利率

招商银行首付最低是 3 成，但最低可以享受基准利率。中信银行首套房首付 4 成，但利率最低可享受基准利率。北京银行杭州分行首套房按揭最低可以享受基准利率。相对来说，外资银行的贷款政策更为宽松。比如花旗银行黄龙支行首套房首付最低达到 3 成，利率享受基准利率。

不过，大多数银行的公开信息依旧是首套房利率需要上浮。虽然最近关于首套房贷款利率下调的传言不断，但从银

行本身来说，个别现象并不能代表全部，只有大部分的客户都能贷出基准利率，才能说明问题。

少数银行已暂停房贷业务

值得一提的是，发现包括兴业银行、浙商银行、民生银行、杭州银行等在内的多家银行，已经暂停房贷业务。最近楼市成交量很少，很多银行的主要精力确实已经不放在房贷上面。从去年下半年开始，银行开始更关注贷款收益更高、也更受政策支持中小企业贷款。

实行基准利率节省购房成本可观

应该说，随着不少楼盘的大幅降价，很多持币待购的购房者，都看到了很好的入场机会。但让许多人纠结的是，房贷政策一直没有放松，居高不下的利率甚至一定程度上抵消了房价的下降部分。这也一度阻碍了一些购房者的步伐。

在目前的利率水平上，利率上浮 10%降至基准利率，对于购房者来说意味着什么？每月还款额减少，总利息更是减少，对于楼市来说，确实是一大利好。

摘自《今日早报》（2012.2.9）

杭州“类住宅”限令降温商业地产

近日，一则由杭州市建委和杭州市规划局联合出台的《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》（以下简称《意见》），成为楼市最大的热点。其中涉及到的条例，招招直指酒店式公寓。《意见》出台将改变杭州商业地产格局，酒店式公寓或成稀缺产品，而写字

楼等物业，则有可能面临巨大的竞争压力。

酒店式公寓以后难批了

《意见》对于酒店式公寓的限制，主要体现在这些方面。

第一，规定**商业办公等非住宅类项目**应采取公共走廊式布局，**公共卫生间应按层集中设置**，不得采用单元式或住宅套型式设计。酒店式公寓户型连卫生间都没有，就很难有人问津了。

第二，规定**内部平面应禁止**采用住宅、公寓、别墅等居住建筑平面形式，**禁止设置外挑式阳台、飘窗**。同时不得设置厨房和燃气管道。由此，酒店式公寓的生活功能大为削弱。

第三，在**商业办公等非住宅类项目**中，对公开出让经营性用地以及三类指标用地（留用地、拆复建用地、开发性安置用地）中允许按规定转让的部分，可根据土地出让合同的约定进行分割转让（销售）、办证，**其他项目只能按幢整体转让（销售）、办证，不得分割转让（销售）、办证**。酒店式公寓的一大特点就是面积小，总价低。如果不能分割转让，等于拒个人购房者于千里之外。从短时间内来看，酒店式公寓这类产品的大量出炉将告一段落。

写字楼市场将受冲击

《意见》规定，本意见发布前已取得方案设计批复的商业办公等非住宅类项目，按原批准的设计文件执行；土地出让合同有约定的，按约定执行。这也意味着，还没有获得方案设计批复的商业办公项目，则被卡死在门外。

开发商们所面临的，就是方案重新规划。而业内人士分

析，很多开发商会选择做写字楼。事实上，跟酒店式公寓相比，写字楼的销售确实并不乐观。

摘自《今日早报》(2012.2.9)

▲土地形势

龙年土地市场集体遇冷 2月主城区8宗商业用地直接成交

在新房市场还处在蛰伏期的时候，杭州的土地市场已经率先启动。2月，杭州主城区共推出8宗商业类用地，但由于均只有1家单位参与竞拍，所有土地都是以加价100万元直接成交。

地块位置不错、2011年大卖的商业用地，为何在龙年遭遇冷清开局？前段时间，杭州市政府出台了一则《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》(简称《意见》)。《意见》要求商业办公楼“去住宅化”，在设计、推广、案名等方面做了严格限制，并禁止出现带有居住功能的暗示。此新政或将终结酒店式公寓等类住宅的热销神话，对于竞得商业地块倾向于开发酒店式公寓产品的开发商，无疑影响很大。

从竞得开发商的类型来看，主城区成交的8宗商业用地，5宗商业用地的竞得者，是投资类公司；其余2宗土地的竞得者，则是实业公司。

摘自《都市快报》(2012.2.9)

2211 亩商业地，庞大体量如何消化

在过去的 2011 年，商业用地是土地市场上的一朵“奇葩”——不仅成交放量，而且多宗商业用地在出让过程中频遭争抢。按照拿地两年后上市的常规开发进度，这些总量 2211 亩的地块将在 2012~2013 年期间上市。然而，已于 2012 年 2 月 11 日开始实施的《意见》规定，商业地不得打擦边球开发公寓或酒店式公寓产品。新规定下，这些总量达到 2211 亩的商业地将如何消化？

商业地，没有卫生间很难“装”住宅

新规定规定卡住了拿商业地想开发酒店式公寓开发商的“命门”。《意见》规定，“在商业办公等非住宅类项目中，对公开出让经营性用地以及三类指标用地（留用地、拆复建用地、开发性安置用地）中允许按规定转让的部分，可根据土地出让合同的约定进行分割转让（销售）、办证，其他项目只能按幢整体转让（销售）、办证，不得分割转让（销售）、办证。”这一点，虽说和现行情况变化不大，但无疑也是个“门槛”。

商业用地近两年热过住宅，拿地者意在“类住宅”

商业用地之所以好卖，一定程度上暴露出开发商打的“商业用地转住宅开发”的如意算盘。某事实上，杭州现在市面上声响较大的商业用地项目大多走的是变相卖住宅的

路子。就像某位开发商所说的那样，“现在住宅限购，好地段的商业用地就成了住宅的替代品，而且没有限购限贷的制约，更容易销售。”

已有开发商准备两套图纸，意在“曲线救国”

大多数项目如果做不了酒店式公寓，只能开发写字楼。2211 亩商业地，大部分容积率在 3 左右，粗略估算一下，有 442 万平方米的出让面积。一般 2010 年出让的商业地都已通过规划设计，即使以 2011 年的 1070.7 亩算，也有 214 万平方米。

房产机构认为，这一禁令会增加写字楼的供应，但会扼制开发商本已不高的商业地拿地热情。杭州这两年商业地出让量特别大，酒店式公寓被禁后，这些地块上开发的写字楼在短时间内肯定供大于求，开发速度可能会放缓。

摘自《钱江晚报》（2012.2.9）

▲市场分析

未来 2-3 年杭州主城区可预计住宅供应约 1670 万平方米

据合创地产机构日前发布的《2012 杭州住宅供应白皮书》统计显示，未来 2-3 年杭州主城区总体可预计住宅供应面积约为 1670 万平方米；若以平均每套 120 平方米计，可预计住宅供应套数约为 13.68 万套。其中，可售存量房源（已

领取预售证的房源)约为 341.4 万平方米,为近五年最高水平;未售存量房源(已开工项目中未领取预售证的房源)约为 562.6 万平方米,五年来最高水平;新增潜在供应(已出让土地中未开工的房源)约为 766.7 万平方米,为近五年较低水平。

下沙、滨江、城东新城和之江未上市,供应量占半壁江山

值得关注的是,562.6 万平方米的未售存量房源和 766.7 万平方米的新增潜在供应,总共合计 1329.3 万平方米,预示着 2012 年依然是杭州楼市新房源上市的高峰期。从板块分布看,未来供应在 100 万平方米以上的有四大板块,分别是下沙、滨江、城东新城和之江转塘,此四大板块占未来供应的 45.6%,将会是未来供应最激烈的区域。

一线品牌房企未上市,供应量占比近四成

截至 2011 年 12 月 31 日,未来杭州主城区住宅将上市的 562.6 万平方米未售存量和 766.7 万平方米新增潜在供应中,一线知名品牌占据了绝对的主导权,包括滨江、绿城、九龙仓、金隅等 21 家一线品牌房企的未上市供应合计达 494.7 万平方米,占未上市供应的 37%。

由此可见,随着大量土地资源的集中,在未来几年杭州的住宅供应亦将逐渐呈现品牌集中趋势,一线品牌房产将主导未来杭州楼市的话语权,对杭州楼市而言至少在两个方面有较大影响:一方面,一线品牌房企以更高的起点、优异的产品研发、营造能力和开发经验,将进一步提升杭州整体房

产品品质及居住档次；另一方面，对杭州整体楼市的价格起两种不同方向的引导作用，由于一线品牌持不同的运营策略，一部分以高品质、高定位、高利润为主，如绿城、九龙仓、远洋、雅戈尔等，实现高价定位策略，引导房价向上发展；另一部分以大规模、快速实现资金回收、快速开发，一般会主张以低价换取成交量，如龙湖、万科、金隅、世贸、中海、保利等均为如此，这些品牌均为 2011 年大幅降价的主力。这两种引导力量相互作用、相互博弈，左右着房价的走势。

但从 2011 年宅地市场表现看，在市场不景气的情况下，一线品牌因开发规模大对资金占用度较高，故 2011 年拿地积极性明显下降，预计一线品牌在未来供应占据的分量会逐渐减轻。

摘自《青年时报》(2012.2.9)

房价或走“L”型，区域均有调整

谈到房地产，价格永远是人们最关心的话题。春节过后，楼市又开始了新的轮回。在岁末年初，对于 2012 年价格的猜想显得尤为重要。

纵观 2011 年，杭州楼市从年初的平静，到 6、7 月份的僵持，到 10 月份的松动，再到年底的肉搏，一些区域的售价逐渐逼近成本价。2012 年，杭州的房价怎么走？

房价或呈“L”型走势，价格未到位楼盘会领跌

2011 年，楼市遇到了与 2008 年同样严厉的政策调控，存量房压力仍旧较大，而且国内、国际经济环境同样不容乐

观，价格下降是一定的，关键是下降到什么程度。

有专家认为，2012 年杭州房价走势是“L”型。杭州是典型的二线城市，去年领头跌价的都是一些外地大型房企和央企，对政策敏感性较强。而杭州本地房企很少参与其中，今年可能经历更多的资金问题，可能会出现补跌。

房价难现报复性反弹，四五月份是购房好时机

专家认为，今年杭州不会出现价格抬头的情况，政策不会更加严厉，但是应该会保持现有的力度。政府一直强调防止过快增长，回到合理水平，这传达出政府的信号是希望房价稳定发展，不希望过高，也不希望过低。

杨怀东认为：“4、5 月份是一个购房好时机。有一些楼盘成本价已经接近，下调空间比较小，看到合适的房型，根据自己的情况是可以下手的。”

几乎所有区域均有大调整，个别区域跌幅或达 3 成

在 2011 年，不少区域的价格体系一次次被打破，比如下沙、桥西等成了热门板块。在 2012 年，一些去年已经降价过的区域，个别楼盘的售价已经接近成本价，想再次大幅度降价的可能性已经很小了。在去年的降价潮中，价格尚未作出明显调整的区域，价格在今年会有所下降。

杭州各个区域都有自己的价格体系，但是整个楼市却像是一盘棋，动一子却牵动全局。今年可能杭州每个区域的价格都会大变，有的区域降幅可能要达到 30%甚至以上。

降价，一般是开发商的首选，也是见效最快的方式。开发商不仅要在价格上做减法，同时应该在品质上做加法。

摘自《青年时报》(2012.2.9)

是利好还是利空，开发商经历冰火两重天

春节后，楼市惟一的热点集中在商业地产上。新规成为了现下最热门的话题，受影响最大的无疑是去年热卖的“酒店式公寓”。新出台的新规无疑将这种商业性质的“类住宅”秒杀，在各种新规、调控限制的严控下，留给开发商的出路越来越窄。

设计、推广等各方面被限制，酒店式公寓或将大变脸

杭州市政府下发的这一《规定》，对今后酒店式公寓的规划、设计、宣传造成很大的影响。因此，也有不少投资者称：目前已审批但未售的酒店式公寓将成为绝版，颇具投资价值。

如果按照该规定实施，那么现在配有独立卫生间的酒店式公寓在将来或将绝迹，“类住宅”功能进行了“终结”，对于已经规划好但是未审批的酒店式公寓项目而言，无疑是当头棒喝。

其实，早在2003年12月10日，杭州市人民政府办公厅就曾下发过《关于规范杭州市区房地产市场部分公共建筑设计与管理的若干意见》，重点针对非住宅用地上出现的公寓式酒店、公寓式写字楼等带有居住功能的公共建筑作出规定。但相比老规定，即将实施的新规规定得更为彻底，也让今后酒店式公寓在设计、建造、宣传上无漏洞可钻。

2011年酒店式公寓狂飙突进，7500余套成交量占到楼市总量的三成多

2011年杭城酒店式公寓供应量和成交量双双大涨、无论在商业地产市场和整个楼市都扮演举足轻重角色的惊人行情。冰冻的2011年，之所以成交总量还能打平，全靠酒店式公寓大放光彩“单骑救主”。

当然，酒店式公寓达成如此抢眼的行情绝非幸致，而是在激烈价格战的基础上“杀出了一条血路”。相较于纯写字楼供应量少、户型面积大、投资门槛高的局面，酒店式公寓面积小、总价低、不限购、不限贷，在功能性上又最接近于住宅，最终凭借“以价换量”的招数在去年的楼市严冬中成功突围。在2011年杭州主城区成交套数前十楼盘排行榜中，前四名除了亚军自在城，其余均为酒店式公寓项目。

新规体现了政府意在调控整个房地产行业的决心和力度，酒店式公寓作为一种类住宅产品却又不受住宅调控政策限制，成为部分投资、投机资金入市的另一个渠道，这正是政府要加以围追堵截的方向。

一纸新规出台，措手不及的开发商反应不一

自新规颁布以来，中间穿插了春节，今年很多房产公司又延迟到元宵后正常上班，于是开发商的反应速度显得有点慢。直到这两天，随着新政即将实施，开发商陆续开工，这一禁令才成为手上握有商业性质项目的房产公司们开年会议的重要话题。新政只给出了短短三十天的缓冲期，因此开发商们的反应基本分为三种：在售项目和规划已经报批成功的项目纷纷大呼这是利好消息，房源成为绝版；来不及报批的项目就有些“无力回天”了，接下去要研究的是如何改变规

划；也有极少数项目在加足马力赶着报批规划方案，争做最后一批“逃出生天”的幸运者。

商业土地买家被迫做“纯商业”，土地市场再陷尴尬

“不能造‘酒店式公寓’，就意味着要开发纯商业，对杭州土地市场而言，淡市基本靠商业地块在支撑，开发商对商业地块兴趣的减弱，政府推地压力就更大了。”业内人士分析说。

据了解，其实从去年开始，相关部门已经开始严控“类住宅”的酒店式公寓，规划审批变得艰难，很多开发商在拿地时就已经有所顾虑，所以去年出让的很多商业地也基本具有小体量、好地段、直接成交等特点，部分公司拿下商业地是拿来作公司总部的，但也不排除拿出少量物业做成酒店式公寓来销售，以期收回部分成本。有业内人士认为，新规是否会对土地市场造成影响，要看接下来土地市场的实际出让情况了。

摘自《每日商报》（2012.2.9）

主送：各部室,分公司

抄送：杭州运河综保委（杭州运河集团）

运河综保委各处室，运河拱墅区分指挥部，运河江干区分指挥部，余杭运河分公司

运河综保委领导，公司董事、监事

编辑：唐慧好

核稿：杜颖

签发：刘玉庆