

# 上周成交量稳中有升 成交面积江干区占了六成多

□时报记者 王晋 中国指数研究院杭州分院 李连成

**时报讯** 上周杭州楼市较为平稳,主城区总体情况呈现量价齐升,成交情况较前一周有小幅度上涨。截至8月3日,商品房成交514套,环比前一周上涨了10%;成交面积为6.2223万平方米,上涨了6%;成交总金额8.96亿元,与前一周期相比有一定幅度上涨,上涨幅度为15%;成交均价亦有一定幅度上涨,本

周成交均价为14396元/平方米,较上周上涨了8%。

截至8月3日,主城区批准上市1665套,面积达20.89万平方米。个盘方面,位于余杭区的逸居城以及江干区的绿城·玉兰公寓热卖,尤其是玉兰公寓,再度凸显了品牌优势。

逸居城在上周成交190套,成交均价为6540元/平方米。绿城·玉兰公寓共成交153套,均价16417元/平方米,其热卖再度提升了江干区的热销势头。位于下

城区的元都·新景公寓成绩依旧骄人,占成交TOP10的第四位,销量为53套,均价8328元/平方米。位于西湖区的坤和·西溪里也交出了一份不错的成绩单,销售35套,成交均价为13596元/平方米。

新盘方面,上周有中兴·和园、名城·左邻右舍、野风·现代景苑、赞成·太和广场和北景苑5个项目,推出共计14.58万平方米的房源,其中住宅占到56.64%,目前供应量在奥运前夕达到一个小高潮。

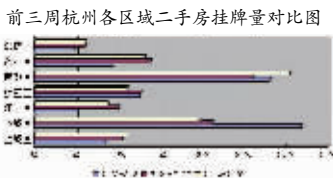
从八大区的成交来看,江干区成交面积占比依旧很大,占到总成交面积的61%,除绿城·玉兰公寓的有力支撑外,众多楼盘都有不错的成绩,共成交314套,成交面积37871平方米,环比上涨了23.6%。其次是西湖区,占比16%,共成交77套,环比上周小幅下跌,跌幅为6.67%,该区域内的坤和·西溪里销售成绩看好,受到市场追捧。下城区排名第三,达到全市成交面积的13%,成交75套,环比下跌了6%。其余各城区成交量较小。

## 一周二手房·置换

□时报记者 吴晓冬 通讯员 阮骏

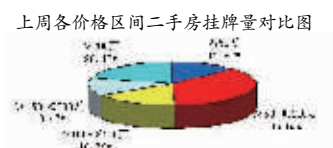
### 二手房挂牌、成交双双下降

#### 挂牌量“缩水”



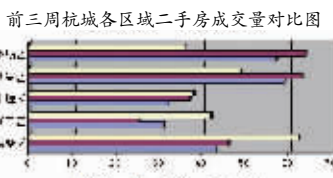
据我爱我家统计数据,上周二手房挂牌量与前周相比有了明显的“缩水”,环比下降了21.45%。从挂牌比重看,不少区域出现下降的局面,其中江干、滨江两区最为明显,环比降幅分别达到了4.73%和4.36%;另外,下城、西湖两区挂牌比重相比前周有所上升,环比涨幅分别为10.54%和2.14%。

#### 90平方米的挂牌房源占到了一半



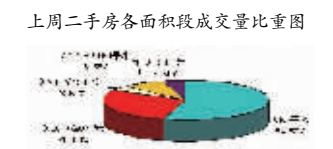
从挂牌价格的分布上,呈现高总价和低总价齐头并进的态势。49.38%的挂牌房源集中在90平方米以下,环比前一周比重上升了3.31%,说明目前市场上中小户型的供应还是相当充足的;其次150万元以上的高总价房源挂牌比重环比前周增加了0.74个百分点;而100-150万元区间的房源与前周相比挂牌比重则下降了4.05%。

#### 二手房总体成交量走低



通过一周的统计,我们发现上周二手房成交量与前周相比略有下跌,环比下跌5.53%。从各区域分析,成交量的变化呈现出参差不齐的格局。与之前一周相比上城区降幅最为明显,环比下降了13.51%;其次是下城、拱墅和西湖三区,相比前周分别下降了10.94%、6.52%和6.35%;而上城区成交量环比前周增加了6套。

#### 中小户型占总量的八成



中低价位,中小户型的房源在二手房市场上一直备受关注。从上周的统计数据看,90平方米以下的房源成交量占到总量的83.33%,交易比重环比前周上涨了7.16%;91-120平方米区间房源的交易比重达到了3.6%,相比前周比重降幅达到了10.44%;120平方米以上的大户型交易比重环比前周增加了3.27个百分点。

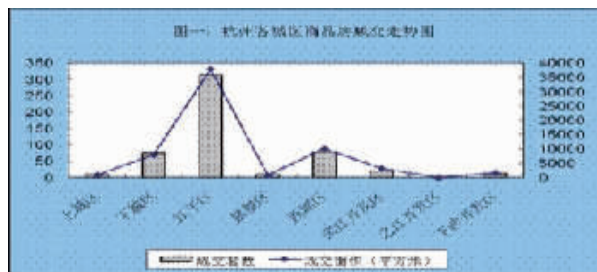
#### 置换成交案例

物业	城区	建筑面积(m²)	成交价(元)	单价(元/平方米)	成交日期
都市枫林	下城区	134.69	1260698	9360	08.7.28
勤丰小区	拱墅区	53.37	560000	10493	08.7.28
世纪坊	上城区	99.92	1000000	10008	08.7.29
胭脂新村	下城区	46.09	670000	14537	08.7.29
景苑公寓	江干区	67.54	745000	11031	08.7.30
翠苑四区	西湖区	39.65	445000	11223	08.7.30
建国南苑	上城区	109.95	1320000	12005	08.7.31
采荷一区	江干区	51.74	600000	11596	08.8.1
邮电新村	西湖区	65.82	835000	12686	08.8.2
绍兴新村	拱墅区	49.89	535000	10724	08.8.3

## 一周新房

□时报记者 王晋

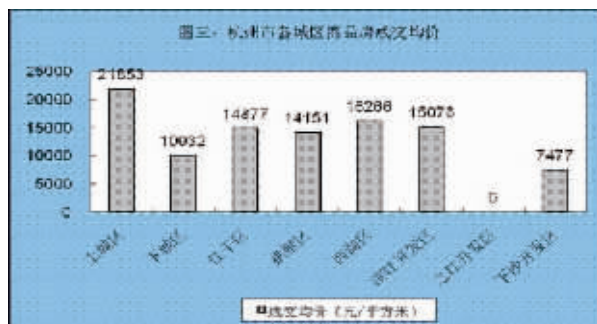
### 成交量:江干区成交面积占比61%



杭州主城区商品房成交走势图

上周江干区成交面积占比依旧很大,占到全市总成交面积的61%,共成交314套,成交面积37871平方米,环比前一周上涨了23.6%。其次是西湖区,占比16%;以及下城区,占比为总成交面积的13%。其余各城区成交量较小。

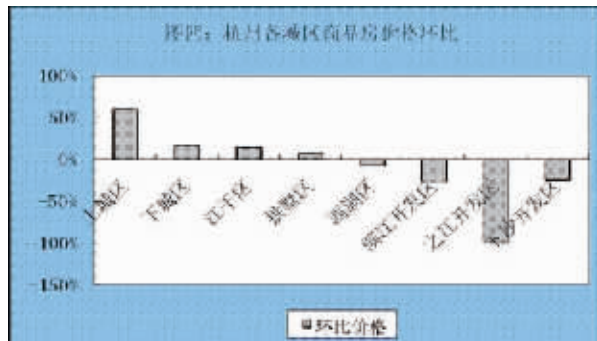
### 价格:上城区成交均价21853元/平方米排名榜首



杭州各城区商品房成交均价图

上城区以21853元/平方米的成交均价占据上周区域成交均价榜首。西湖区与滨江开发区分别以16266元/平方米及15076元/平方米的成交均价排名二、三位。

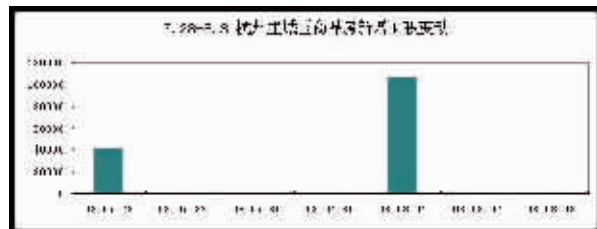
### 涨幅:市场整体价格上涨8%



杭州各城区商品房成交价格环比图

上周成交价格亦有一定幅度上扬,市场整体价格上涨幅度为8%。除滨江开发区、之江开发区、下沙开发区、西湖区四个区域外,其余各城区都呈现出成交均价上扬的态势,其中上城区上涨幅度最大,而之江区销售业绩为0。

### 新盘:5项目推出14.58万平方米的新房源



杭州主城区商品房新增面积变动图

上周有中兴·和园、名城·左邻右舍、野风·现代景苑、赞成·太和广场和北景苑5个项目,推出共计14.58万方的房源,其中住宅占到56.64%。

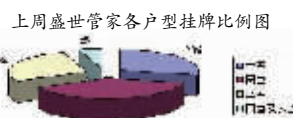
### 楼盘成交套数前10名(以套数为序)

排名	楼盘名称	所在城区	销量	价格(元/平方米)
1	逸居城	余杭区	190	6540
2	绿城·玉兰公寓	江干区	153	16417
3	万银国际大厦	江干区	66	14904
4	元都·新景	下城区	53	8328
5	坤和·西溪里	西湖区	35	13596
6	汇隆·风林公寓	江干区	27	9511
7	临城花苑	余杭区	26	5571
8	德信·泊林公寓	江干区	26	10782
9	良渚文化村·白鹭郡南	余杭区	22	9673
10	华艺星座	余杭区	15	5338

## 一周二手房·租赁

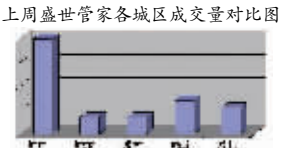
□时报记者 吴晓冬 通讯员 李蕾

### 挂牌:客户需求仍集中于两室户



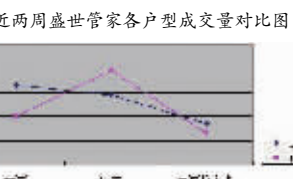
与前一周期(7月21日-7月27日)相比,上周(7月28日-8月3日)杭州租赁挂牌房源在各户型之中的分布都有所调整,使得各户型的分布变得较为平均。据盛世管家信息分析部的数据统计,一室户挂牌较前周上升3%,三室户挂牌同样上升了4个百分点,而在前周挂牌比例占优势的两室户则下降了5%,经过这样的调整,一室、两室、三室的户型分布变得相对平均起来。而客户需求量的结构性变化不大,仍是以两室户为主,该部分需求量占总需求量的48%。

### 区域:稳中有升,城中成交50.6%



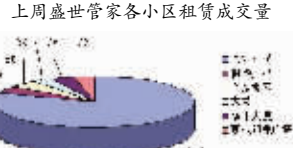
相比于前一周,上周的成交量稳中有升,环比上升9%。城中区域的成交量有所上升8%,城北区域的成交量的上升也较为明显。除了城中以外,表现较好的两个区为城西和城北。城中、城西、城北三区成交量占总成交量的比重分别为50.6%、17.7%和13.9%。

### 户型:大户型成交上升,占总成交量22%



两室户型一直以来都是主力成交户型,但上周的情况有所不同。据盛世管家的统计,与前周相比,两室户的成交比重下降了17个百分点。与此同时,三室及以上的大户型成交量相对增加,环比增长幅度为4%。这样,三室及以上的大户型成交量占到了总成交量的22%,据了解,大户型的租赁大部分以合租为主。

### 小区:亲亲家园、枫华府第成交多



上周成交比较好的小区有亲亲家园、枫华府第、大关小区、双牛大厦、现代印象广场。这几个小区都有自己的特点,大关作为成熟的老小区是传统的租赁热点;而亲亲家园在上周的租赁成交都是三室及以上的大户;其余几个小区则都是一室户型的单身公寓。其中,亲亲家园和枫华府第成交最多,二者的成交量占总成交量的10%。

### 租赁成交案例

楼盘	城区	房型	面积(m²)	月租金(元/月)
现代印象广场	滨江	1室	65	1500
采荷红菱	江干	2室	46	1800
采荷紫藕	江干	2室	53	1500
大关东六苑	拱墅	2室	62	2080
凤起都市花园	下城	1室	32	1800
亲亲家园	西湖	3室	152	3000
京都苑	下城	2室	68	2250
铭雅苑	西湖	3室	113	1300
枫华府第	西湖	1室	48	2600
万新大厦	上城	1室	36	2350