

■一周楼市评论

□时报记者 王晋 中国指数研究院杭州分院 李连成

成交量环比前一周下降了52%

成交价格却有小幅上涨

这一周,杭城房地产市场延续了前一周的态势,并无大动作出现。而业内人士预计,八月底九月初,无论是各大楼盘还是土地市场的供应量方面,都将会掀起一场新热潮,不过是否能扭转现阶段整体楼市的平淡局面,还要靠成交数字说话。

上周,杭州市主城区总体情况呈下降态势,较前一周有大幅下降。截至8月17日,商品房共成交228套,环比

前一周下降了52%;成交面积2.93万平方米,下降了54.97%;成交总金额4.46亿元,下降幅度为49.79%。惟一上涨的是上周的成交均价,为15249元/平方米,上涨幅度为11.6%。

个盘方面,上周整体成交惨淡,总体成交量大幅下跌,其中相对较好的是位于余杭区的逸居城以及绿城·玉兰公寓、坤和·西溪里等。逸居城延续了此前的热销势头,成交量达66套,成交均价6470

元/平方米,位居热卖楼盘榜首。绿城·玉兰公寓共成交17套,成交均价14344元/平方米,相比前一周突破100套的销售成绩,上周稍显颓势。同样和绿城·玉兰公寓排名第三的是坤和·西溪里。

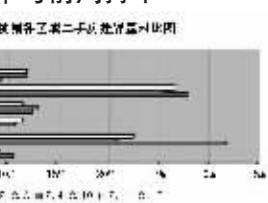
从八大区的成交来看,江干区的成交面积占比优势依旧明显,共成交85套,成交面积11428平方米,在全市成交面积占比达39%,但环比前一周下降达70.31%之多。

不过,在成交量有一定幅度下降的同时,成交价格却有一定幅度的上涨,市场整体价格上涨了11.60%。除下沙开发区的价格有一定幅度的下降,之江开发区销售业绩仍然为零以外,其余地区都有所上涨。其中拱墅区上涨幅度最大,环比上升68.50%,成交价格为22478元/平方米,这主要是由于成交量较小、个别楼盘成交价格对区域整体价格影响较大而造成。

■一周二手房·置换

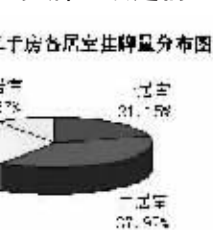
□时报记者 吴晓冬 通讯员 阮骏

挂牌:挂牌基本与前周持平



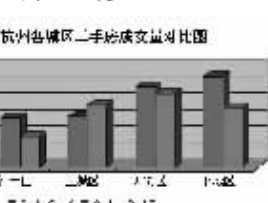
上周杭城二手房挂牌量环比前周基本保持稳定,环比小幅下降0.14%。从各区看,变化也是参差不齐,其中下城、江干、西湖三区上升幅度明显,环比分别上涨7.89%、5.06%和3.74%。;而上城区和拱墅区两区上周出现了下降,相比分别下降12.99%和11.58%。

户型:中小户型挂牌继续走俏



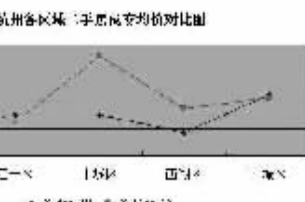
据我爱我家统计数据显示,上周各居室中除三室挂牌比重下降外,其余几个居室都有不同程度的上升,其中一居室的挂牌量占到总量的21.15%,挂牌比重环比增加0.8个百分点;二居室挂牌量占到总量的37.92%,环比上升1.01%;四居室相比前周挂牌数量上升了1.78%。

成交:成交量下降两成多



据统计,上周杭州主城区共成交二手房172套,环比前周下降了20.37%。从各主城区看,上城区成交38套,相比前周增加了7套。其余几个区域成交量均呈现下降趋势,其中江干区降幅最大,环比前周下降了11套,上周共成交19套;西湖区降幅最小,环比前周减少了4套。

价格·成交均价上涨15.44%



据我爱我家统计数据显示,上周杭城二手房成交均价15250元/平方米,环比前周上涨了15.44%。从各区域看,上城、西湖和拱墅三区成交均价出现了上升,其中上城区幅度最大,环比上升了38.35%;西湖区和拱墅区涨幅在16%-18%之间。江干和下城均价相比前周出现了下降,其中下城区降幅最小,环比前周下降了1.65%。

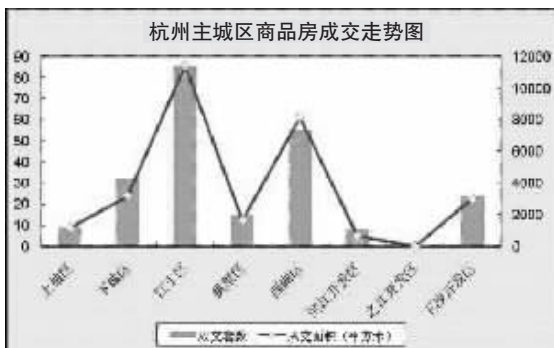
本周置换成交案例

物业	城区	建筑面积	成交价(元)	单价(元/平方米)
普金家园	拱墅区	98.33平方米	900000	9153
朝晖五区	下城区	45.74平方米	500000	10931
三里亭苑三区	江干区	38.73平方米	387300	10000
金田花园	西湖区	71.68平方米	860000	11998
皮市巷	上城区	49.44平方米	595000	12035
浅水湾城市花园	拱墅区	130.43平方米	2050000	15717
三里亭苑四区	江干区	70.74平方米	745000	10532
三塘竹园	下城区	69.8平方米	920000	13181
翠苑三区	西湖区	72.07平方米	730000	10129
恒丰坊	上城区	87.31平方米	1080000	12370

■一周新房

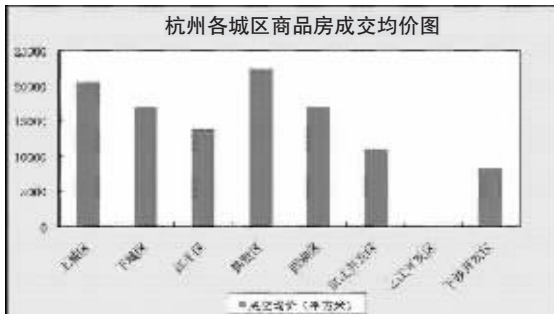
□时报记者 王晋

成交量:江干区成交面积占比优势依旧明显



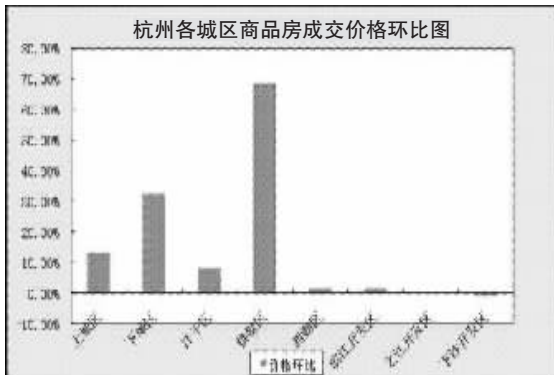
上周八大区的成交面积均有下降,但江干区成交面积占比优势依旧明显。江干区共成交85套,成交面积11428平方米,环比前一周下降达70.31%之多,但在全市成交面积占比仍达39%。其次是占比28%的西湖区。

价格:拱墅区成交均价排名榜首

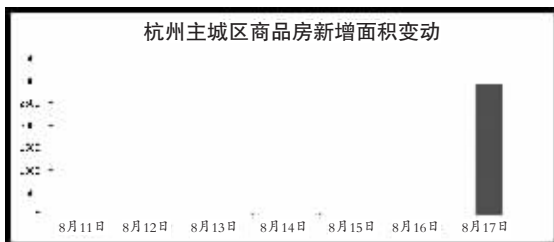


拱墅区以22478元/平方米的成交均价占据上周区域成交均价榜首。上城区与下城区分别以20637元/平方米及17077元/平方米的成交均价排名二、三位。

涨幅:市场整体价格上涨11.60%



新盘:仅云溪香山推出新房源



上周仅有西房·云溪香山一个项目推出了2899.05平方米的房源。

楼盘成交套数前10名(以套数为序)

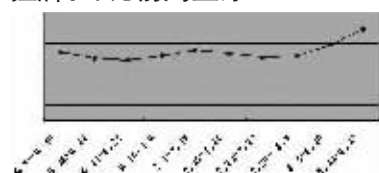
排名	楼盘名称	所在城区	销量	价格(元/平方米)
1	逸居城	余杭区	66	6470
2	余杭区临平街道	余杭区	19	5354
3	绿城·玉兰公寓	江干区	17	14344
3	坤和·西溪里	西湖区	17	17963
5	临城花苑	余杭区	16	5749
6	野风·现代景苑	下城区	12	18579
7	迪凯国际中心	江干区	10	9948
7	良渚文化村·白鹭郡南	余杭区	10	9725
9	福雷德广场	下沙区	9	8175
10	白马尊邸	西湖区	8	8232

中国指数研究院杭州分院 李连成 易居中国杭州房地产研究所 高信彪

■一周二手房·租赁

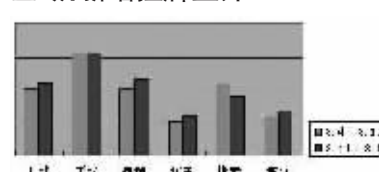
□时报记者 吴晓冬 通讯员 李蕾

挂牌:环比前周上浮19.8%



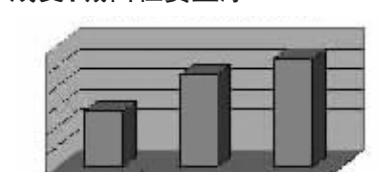
上周杭州的租赁房源挂牌量刷新了前周纪录,再创新高,成为年内挂牌量最大的一周。据统计,上周房源挂牌量环比前周的上浮19.8%。各区之中,除上城区下降15.4%外,其它几个区的新增房源量都呈现了上升态势。各户型的房源挂牌情况如下:一室的25%,两室的43%,三室的27%,四室及以上的5%,仍是维持了以前的比例。

区域:新增挂牌上升4%



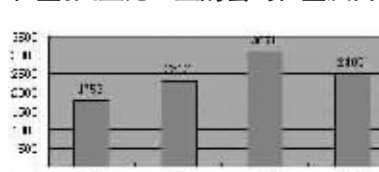
盛世管家的数据统计显示,上周,杭州新增租赁客户挂牌量环比前周上涨约4%。下城区的需求量最大,占据总需求量的26.3%。另外,前周表现尚佳的拱墅区,在本周的挂牌出现了下降,降幅达到了约17%。西湖区、江干区、滨江区环比前周的涨幅分别为13.73%、15.69%和13.79%。

成交:城西租赁上浮17.4%



城西这一区域在最近三周以来的成交量可谓是一级跳、步步高。在前周总成交量下降的基调下,城西区域就不降反升,而继前周这一上涨之后,上周城西的成交量再次上浮17.4个百分点。

租金:四室比三室的套均租金反而便宜588元



从图中可以很明显地看出来,一室与两室的租金价格仅只有500多元的差距,可以说,相差并不明显。在各个户型租金的对比之中,我们还可以发现另外一个有趣的现象:并不是户型越大,租金越高。上周的成交之中,四室户比三室的套均租金反而便宜了588元。究其原因,这主要是四室户的需求很少,并且上周成交的四室户主要集中于滨江一带所致。

租赁成交案例

楼盘	城区	房型	面积(m²)	月租金(元/月)
盛世钱塘	滨江	4室	186	2200
景芳五区	江干	1室	41	1600
凯旋路	江干	2室	66	2500
仓基新村	拱墅	2室	60	2100
双牛大厦	下城	3室	33	1500
翠苑二区	西湖	2室	78	2300
高教新村	西湖	3室	87	2500
古荡新村	西湖	2室	51	2000
金都新城	西湖	2室	90	3400
候潮新村	上城	1室	40	1700