

新房源开始逐渐放量

□时报记者 王晋
中国指数研究院杭州分院 李连成

时报讯 随着奥运会顺利闭幕,开发商一直放缓的步伐再次加快。上周有多个项目推出新房源,其中备受关注的万象城·悦府更是在开盘当天就创造出新房预定一空的销售成绩,在平淡的年中楼市中颇为亮眼。

上周杭州市主城区总体表现低迷,但较前一周的大幅下跌略有回转,商品房共成交275套,环比前一周上涨了20.61%;成交面积上涨了66.32%;成交总金额有大幅度上涨,其上涨幅度为65.58%;但成交均价为15181元/平方米,下跌了0.45%。

新盘方面,上周累计推出达到19.27万平方米。其中有万象城·悦府、绿城·新绿园和世茂·滨江花园3个住宅项目集中开

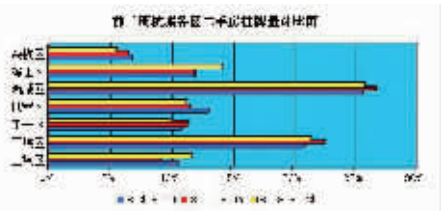
盘,除悦府创造了令人惊喜的销售成绩外,新绿园的预定量也达到100余套。预计在这些新盘的带动下,未来几周成交量会有放量出现。

个盘方面,上周成交依旧惨淡。位列TOP10榜首的是余杭区的余杭区临平街道,销量60套,成交均价5026元/平方米;第二是位于江干区的金基·晓庐,成交51套,成交均价20907元/平方米。

从八大区的成交来看,江干区持续了成交面积的占比优势,共成交148套,成交面积25896平方米,环比前一周上涨达126.60%之多,在全市成交面积中占比达53%。该区个盘销售都较好,有四个楼盘上榜周度TOP10。其次是拱墅区,成交27套,占比26%,成交面积为25896平方米。西湖区排在第三,成交26套,占比7%,成交面积为3344平方米。其余各城区成交量较小。

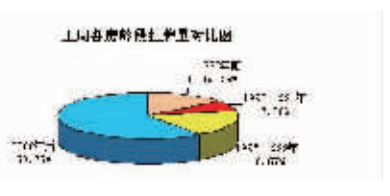
■一周二手房·置换 □时报记者 吴晓冬 通讯员 阮骏

挂牌:滨江区挂牌量涨幅最大



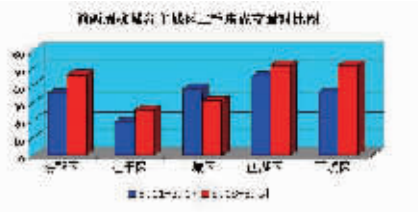
据我爱我家统计数据,上周二手房挂牌房源量相比前周小幅下降1.93%。主城区除上城区挂牌量上涨外,其余各区均下降,其中江干区降幅最大,环比下降了14.46%,其他三个区域的降幅在4%-6%之间;除此之外,滨江区挂牌数量环比增幅达到了16.09%,余杭区环比下降14.89%。

房龄:次新房源占挂牌总量60%



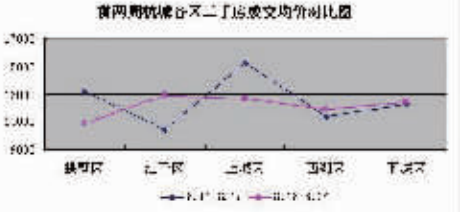
据我爱我家统计数据,上周挂牌房源的房龄分布比例中,2000年以后的次新房占到了总挂牌量的59.79%,环比前周上升了3.66%;1990年-1999年房龄段的挂牌房源占总量25.75%,相比前周增加了2.4%;而1990年之前的老房子只占了挂牌量的14.46%。

成交:各区域成交有所回升



从上周主城区的二手房买卖情况来看,各区都出现了不同程度的上涨,其中下城区、江干区、拱墅区成交量与前周比增加明显,环比分别上涨41.67%、36.84%、31.43%;西湖区相比其他区域增幅则略低一些,环比增加了13.33%,不过成交量依旧排列各区的首位;五个区域中只有上城区成交量出现了下降,相比前周减少了7套。

价格:成交价出现“三升两降”局面



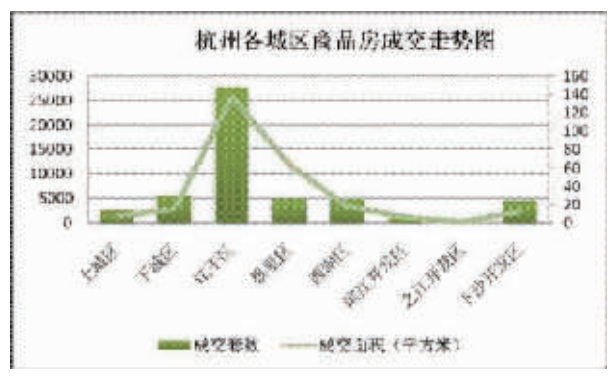
据统计,上周杭城二手房成交均价12035元/平方米,环比前周下降6.27%。从各区看,表现出“三升两降”的局面,其中江干区、西湖区、下城区环比分别上涨23.59%、3.95%、1.02%;拱墅区、上城区两区分别下降17.37%、17.14%。

置换成交案例

物业	城区	建筑面积	成交价(元)	单价(元/m²)	成交日期
浅水湾城市花园	拱墅区	132.62平方米	2250000	16966	2008.8.18
翠苑二区	西湖区	52.29平方米	615000	11761	2008.8.18
柳营花园	下城区	78.6平方米	1476000	18779	2008.8.19
二凉亭	上城区	40.65平方米	350000	8610	2008.8.20
景芳五区	江干区	61.95平方米	775000	12510	2008.8.21
朝晖一区	下城区	64.64平方米	788600	12200	2008.8.21
金祝新村	西湖区	57.55平方米	770000	13380	2008.8.22
定海西园	拱墅区	40.67平方米	490000	12048	2008.8.22
南班巷	上城区	67.76平方米	805000	11880	2008.8.23
都市枫林公寓	下城区	112.55平方米	1010000	8974	2008.8.24

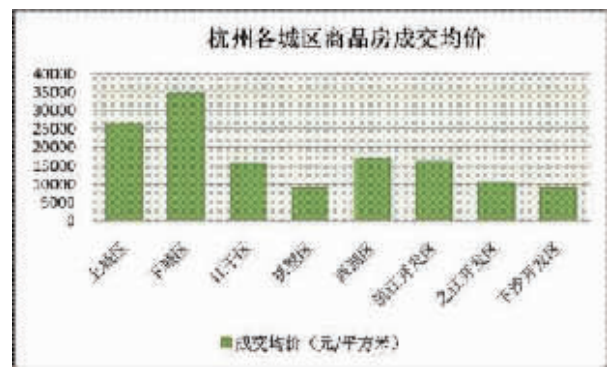
■一周新房 □时报记者 王晋

成交量:江干区成交面积占比优势依旧明显



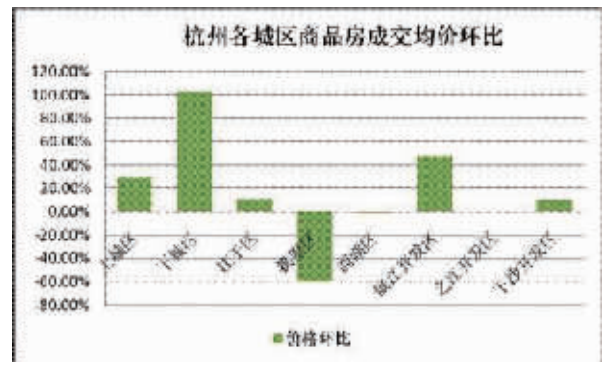
上周江干区成交面积占比优势依旧明显,共成交148套,成交面积25896平方米,环比前一周上涨达126.60%之多,占全市成交面积53%。其次是拱墅区,占比26%,以及西湖区,占比全市成交面积的7%。

价格:下城区成交均价排名榜首



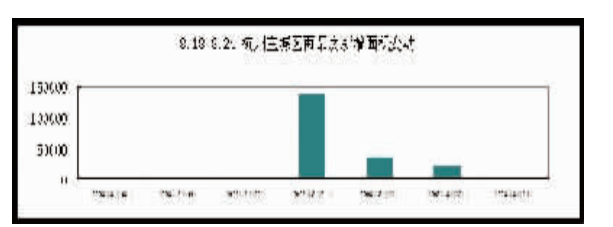
下城区以34675元/平方米的成交均价占据上周区域成交均价榜首。上城区与西湖区分别以26578元/平方米及16919元/平方米的成交均价排名二、三位。

涨幅:下城区成交价格环比上升103.05%



上周除拱墅区的价格有一定下降,之江区的销售业绩仍然仅为1套之外,其余地区的成交价格都有所上涨。其中下城区涨幅最大,环比前一周上升103.05%,成交价格为34675元/平方米。此外,上周市场整体价格下跌0.45%。

新盘:多个项目推出新房源



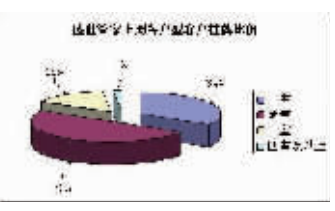
上周有多个项目推出新房源,累计推案达到19.27万平方米。万象城·悦府、绿城·新绿园和世茂·滨江花园3个住宅项目集中开盘,其中悦府推出的150余套房源在开盘当天即预定一空。

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	余杭区临平街道	余杭区	60	5026
2	金基·晓庐	江干区	51	20907
3	逸居城	余杭区	32	6196
4	美地蓝庭	余杭区	16	4321
5	绿城·新绿园	上城区	13	28192
6	临城花苑	余杭区	13	5329
7	万均·九月庭院	江干区	12	8821
8	坤和·西溪里	西湖区	11	16752
9	绿城·玉兰公寓	江干区	10	16164
10	名城·左邻右舍	江干区	9	11168

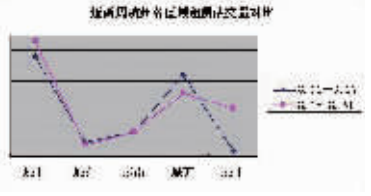
■一周二手房·租赁 □时报记者 吴晓冬 通讯员 李蕾

需求:两居室需求占总量50%



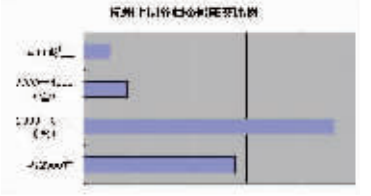
上周(8月18日-8月24日)杭州的租赁客户的需求量环比前周(8月11日-8月17日)上涨5.7%,客户需求仍是集中于两居室,据盛世管家信息分析部的挂牌统计,两居室的需求量占据了总需求的50%。从图表中也可以看出,一居室和两居室这两种户型的需求量占客户总挂牌量的85%,显然,中小户型仍然“统治”着整个杭城的租赁市场。

区域:城北租赁发力,占总成交量18.4%



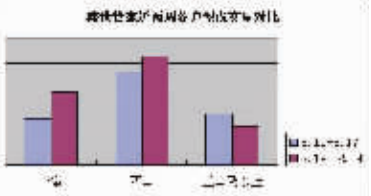
盛世管家的数据统计显示,上周,杭城整体的租赁成交量环比上涨16%。与前周相比,城西、城东及城南三区的成交量并没有太大变化,新增的成交量主要集中于城中和城北。其中,尤其以城北最为突出,该区成交在前周仅占总成交量3%不到的比例,但在上周经过一轮明显的上升,已经占据了总成交量的18.4%。

租金:月租金3000元以下是主力



上周月租金在2000元-3000(含)元之间的是主力成交,占据了总成交量的53%之多,而2000元(含)以下这一租金段的成交比例则为32%。两者合在一起,月租金3000元(含)以下的租赁成交占据总成交量的85%之多,在杭城整个租赁市场上占据了绝对的优势。据统计,这一租金段的成交房源以中小户型为主。

户型:一居室成交量上升61%



据盛世管家统计,上周租赁成交量的上升体现在了一居室和两居室上,三室及以上的大户型则是不升反降。环比前周来看,上一周一居室的成交量上浮61个百分点,而两居室的成交量则上涨16%。其中,枫华府第、瑞祺大厦、云河大厦、星都嘉苑是上周成交量较为突出的一居室代表小区。

租赁成交案例

楼盘	城区	房型	面积(m²)	月租金(元/月)
六合天寓	滨江	3室	139	2100
采荷紫荆	江干	1室	55	1800
长木里	下城	2室	56	2500
大关东七苑	拱墅	2室	78	2480
朝晖八区	下城	2室	46	1750
翠苑五区	西湖	3室	75	2400
枫华府第	西湖	1室	48	2700
古荡新村	西湖	2室	51	2000
丁香公寓	西湖	1室	51	4000
东方金座	上城	1室	43	3750