



本报记者 孙晨

自从2014年放开“双限”后,杭州楼市的改善型需求持续释放,经久不衰。

今年以来,杭州主城区总价300万元以上住宅成交3462套,占主城区住宅成交的42%,跟2016年30%的市场份额相比大幅提升。

随着去年高价地接连入市,今年杭州楼市将迎来改善型房源的集中入市。



今年以来,杭州主城区300万元以上的改善型房源销售占比大幅提升 杭州楼市改善潮经久不衰

主城区改善型房源成交占比大幅提升

改善型楼盘在市场上到底占比多少?

如果以300万元作为刚需和改善的分界线,中国指数研究院数据显示,2016年,杭州主城区总价300万元以上的新建住宅成交15683套,成交均价达34321元/m²,占主城区新建住宅总成交的30%。2017年以来,杭州主城区总价300万元以上新建住宅共成交3462套,成交均价35269元/m²,占主城区新建住宅成交量的42%。无论是成交占比,还是成交均价,都有明显提高。

细分至板块,钱报记者发现,2016年至今,上城区住宅共成交902套,房源总价都在300万元以上;下城区300万元以上的住宅成交占42%;其次依次为西湖区、滨江区和之江区,占比都在1/3以上。

随着去年以来主城区地价不断攀高,今年的改善型房源将更为密集入市。

其中,钱塘江南岸将是改善型房源的主要供应地,尤其是钱江世纪城和萧山北干。去年以来,该区域出让地块的楼面价大多在1.5万元/m²以上,今年3月北干地块的地价甚至突破了3万元/m²。

从规划来看,这些项目大多以精装修面貌亮相,单价在3万元/m²以上,户型也以100m²以上的面积段为主,总价基本超过300万元。尤其是热门的奥体板块,吸引了大量来自主城区的改善客群。仅二季度,钱塘江南岸的改善型房源就将大量上市,譬如龙湖天钜、绿城桂雨江南,而融信更是项目众多。依旧是一

房难求,还是项目之间展开激烈竞争,成为今年改善市场一大看点。

除了江南岸,钱江新城和申花板块也是典型的纯改善区域,目前区域内在售或将售的楼盘几乎都是120m²以上的户型,总价基本都在500万元以上,如钱江新城新盘涌清府、翡翠海岸,申花新盘首开杭州金茂府、融创宜和园等高价地,同样将考验高端改善市场的容量。

二手房成交活跃,人才流入 杭州改善型市场有支撑

2016年10月1日起,浙江省各市、县中心城区出让或划拨土地上的新建住宅,全部实行全装修和成品交付。事实上,随着人们对居住品质要求的变化,精装修楼盘比例明显提高。据钱报记者统计,今年二季度主城区将要开盘的近30余个新盘中,一半左右是精装修楼盘,精装改善型房源逐渐成为市场主流。

另一个推动杭州改善型市场蓬勃发展的原因是二手房成交活跃。3月,杭州二手房成交量更是创下单月成交新高。“从目前的数据来看,大部分是置换成更大的新房,其中有将近一半客户拿手头仅有的一套老破小去换改善型房源。”豪世华邦营销总监刘辉分析,像朝晖这样的老小区,很多房东都是置换面积更大的新房。

此外有数据显示,2016年,杭州人才净流入高达8.9%,在全国排名第一。

人才净流入多,消费能力强,是杭州作

为创新型城市的重要特征,由此带来的是,高净值人群的集聚效应,改善型市场持续活跃。

去年至今各区300万以上房源销售情况

区域	已售均价(元/m ²)	销售套数(套)
上城区	48249	902
下城区	42781	592
西湖区	33855	2427
拱墅区	39587	4216
江干区	34108	7732
滨江区	33079	1420
下沙区	16836	209
之江区	23763	1722

数据来源中国指数研究院

今年主城区300万以上住宅销售TOP10楼盘

楼盘	成交套数(套)
滨江·锦绣之城	266
阳光城·澜府	218
绿城之江1号	176
融创河滨之城	167
大家·绿城·金麟府	162
融创·玖樟台	156
万科·中央公园	154
金地·大运河府	123
滨江·德信·东方星城	113
保利·中央公馆	108

数据来源中国指数研究院

形象广告

滨江新城 东方名府

区府旁 奥体东 滨江集团江南新品

臻选89-128m² 舒居高层/奢华洋房 珍藏市心繁华

MYRIAD MANSION

精装样板房盛大启幕

| 对望区府 | 醇熟商业 | 轻奢华宅 | 恒温泳池 |

8221 6677

现场展示中心:
萧山区通惠北路与建设二路交会处