

2009年第1-2期 (总31期)

杭州 典型指数样本项目月报

□ 楼盘典范 □ 市场指导 □ 购房参考

最新楼市行情播报 ●

2009年1月杭州住宅项目销售排行榜 ●

滨江板块全面解析 ●

华荣·风景蝶苑效果图

China Residential Hangzhou Model Index



中国房地产指数系统
中国指数研究院

卷首语

2008年杭州房地产市场低迷，消费者观望氛围浓厚。受交易量大幅缩水的影响，全年商品住宅市场总体表现供过于求。从价格来看，全年典型住宅指数出现小幅震荡下行，总体平稳。

08年底中央政府及杭州地方政府针对房地产市场一系列救市政策出台，使得杭城楼市成交出现回升，市场上的购房信心有了一定的恢复，但楼市下滑的趋势依旧明显。2009年1月杭州楼市受到元旦、春节以及08年成交下滑的影响，开发商推盘节奏开始放缓，购房者热情不高，杭州住宅新增供应和成交量环比均出现下降。

进入09年1月杭城楼市进入了传统的销售淡季开发商推盘动作放缓，购房者热情也大幅降低市场供应和需求大幅萎缩，日均成交量仅为36套较08年全年日均成交53套减少了17套，楼市销售压力较大。从成交价格来看，开发商对后市仍抱有期望，短期内并未有大范围内的降价促销动作住宅成交价格依旧保持在13000元/平米左右的高位运行。从供需对比来看，虽新增供应本月有所减少，但累计可售面积仍很大，出清周期更是高达17个月，未来销售压力较为突出。

2009年2月

Contents

目录

- 楼市行情播报与购房决策信息
- 杭州房地产市场最新行情
- 2009年1月杭州住宅项目销售排行榜
- 杭州热点居住板块全面解析
- 杭州典型地产指数样本项目综合测评
- 2009年1月杭州典型地产指数样本项目推介

编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晨、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、李力、侯璟波、张志杰

编辑部：

曹旭东、李连成、王尚佳、江雪芹

调研组成员：

古伊、丁晓、张晓伟、杨从贺、王草、闵敏

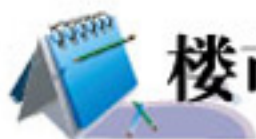
主办：杭州典型地产指数办公室

地址：杭州市凤起路334号同方财富大厦508-509室，310003

电话：0571-85774929

传真：0571-85772717

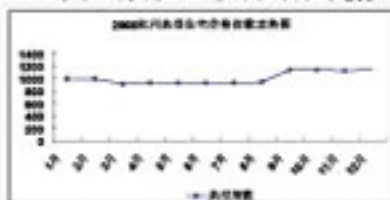
Email: liliancheng@soufun.com



楼市行情播报与购房决策信息

“杭州典型地产指数”是建立在“中国房地产指数系统(CREIS)”理论体系和架构的基础上,通过对杭州各区域房地产项目的典型特性分析,以价格指数的形式从局部到综合反映杭州房地产市场微观领域的态势及走向的指标体系。旨在从城市区域微观角度反映住宅价格状况和市场表现,监测杭州住宅市场发展走势;确立区域市场代表项目及价格风向标,为居民的房选择提供价格、产品等方面的参考和指导;客观反映和皮源区域价值,引导产品创新,从而促进房地产行业开发水平的提高。

2008年杭州典型住宅价格指数走势图

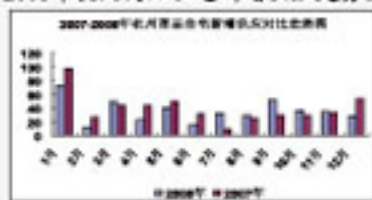


从2008年典型住宅价格指数各月走势来看,第一、第二季度楼市价格指数较为平稳,保持在930点运行,进入三季度后,由于一部分典型项目接近尾声,再加上有许多高价楼盘相继入市,以及地段和品质的优异,吸引了一大批购房者前来下单,随即我们更新典型样本项目后使得杭州典型住宅价格指数短期走高,进入四季度后价格依旧较为平稳,未出现大幅波动。

2008年杭州主城区商品住宅市场的成交价格较2007年有大幅度增加,同比增幅高达40.50%,为14862元/平方米;前三季度,杭州商品住宅成交价格较为平稳,进入四季度后,打折促销活动层出不穷,万科9月以7.5折大幅优惠冲击杭城楼市后,杭城住宅价格即开始松动,大部分已开楼盘虽然不像万科那样大涨放,但增加附加值给上门客户优惠、推出特价房等促销手段层出不穷,相比较之下新盘的操作空间更大,10月、11月新开的楼盘在定价上都做出了调整普遍低于事前摸底预期的价格2000元/平方米左右。

2008年1月,据中国房地产指数系统杭州典型住宅指数办公室监测,杭州典型价格指数为1133点,环比上月下跌7点,下跌幅度为0.6%,市场价格波动不大。

2008年杭州商品住宅新增供应走势图



2008年杭州主城区住宅市场的供应量较2007年有大幅度增加,因受90/70政策的影响,小户型房源集中放量。2008年,杭城共上市商品住宅47058套,上市面积为517.17万平方米,同比增加分别高达62.33%、46.27%。

从2008年杭州商品住宅新增供应各月走势来看,08年一季度和二季度受到全国房地产市场低迷的影响,上市面积波动较大,总体呈现下滑趋势;三季度后,国家以及地方政府利好政策的出台再加上年末临近,资金趋紧的压力,楼市推盘节奏加快,各月均保持着较大的市场供应量。截止2008年12月31日,商品住宅的可售面积已经高达261.54万方,同比增幅高达22.97%,但与此同时,成交继续低迷,市场房源存量也一再刷新记录,持续的高供应量与日渐低迷的成交量之间的矛盾越来越大。

2008年1月,杭州住宅市场持续低迷,加上元旦以及春节的影响,市场观望气氛明显;开发企业信心不足,纷纷放慢推盘速度使得住宅新增供应面积大幅萎缩,仅为11.32万方,环比下降60%,同比下降高达80%。

楼市利好消息

(1) 杭州市规划局编制的《江干区保障性设施布点规划》开始公示。本次布点规划的内容,包括了对各类保障性设施规模、数量、位置和服务半径的确定,并将保障性设施分为原规划保留设施、提升改造设施、新增设施三类。本次布点规划,涵盖了采荷街道、凯旋街道、闸弄口街道、四季青街道、丁桥镇、笕桥镇、彭埠镇、九堡镇。

(2) 近期,多数在杭银行都出台了存量房贷优惠利率的相关政策:只要2008年10月27日前执行基准利率0.85折优惠,无不良信用记录的优秀客户,无论其购买的是否是普通住房原则上都可以申请7折优惠利率。

(3) 迈入新世纪以来,杭州交通从“相对滞后”到“基本适应”的第一次历史性跨越。据市交通局统计,2002年至2008年,我市累计实现交通基础设施建设投资485亿元,约占全省同期交通建设总投资的1/6,为建国至2002年我市交通建设总投资的2倍。

楼市利空消息

(1) 杭州市物价局、房管局公布了最新的《杭州市物业服务收费管理实施办法》征求意见稿,按照意见稿,杭州普通住宅的业主所缴纳的初期物业费将提高三成左右,对于这个公众关注度极高的条例,物价局方面称是由于人力成本的上涨所致,但从目前消费者反应来看,大家更多地关注的是费用提高后,物业服务的“含金量”能不能增加。

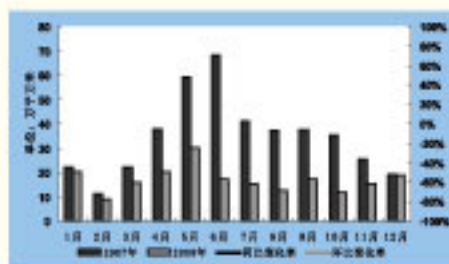
杭州房地产市场最新行情:

2009年1月杭州楼市供销量大幅下滑

2009年1月,受新春佳节影响,杭州房地产市场延续2008年整体市场的走势,供销呈现全面下滑。根据中国房地产指数系统杭州典型指数办公室数据监测显示:2009年1月,杭州房地产市场新增供应商品住宅11.32万方,同比下降80%。市场需求方面,1月共成交商品住宅13.2万方,同比回落34.9%。价格方面,2009年1月杭州典型住宅样本项目整体交易价格继续下降,市场淡季特征较为明显。

杭州商品住宅市场供应量持续回落

杭州商品住宅市场成交走势图



2008年杭州主城区住宅市场的成交量较2007年大幅度减少,共成交商品住宅18068套,成交面积为207.62万平方米,同比降幅高达41.43%、49.74%,成交套均面积为115平方米。日成交保持在50套左右

从2008年杭州商品住宅成交各月走势来看,1-5月,杭州市场成交量仍旧保持着极高的增长势头,但5月后,成交量急转直下,逐月递减,从5月的30.06万方,减至8月的12.47万方,杭州楼市笼罩在深度观望情绪中,进入三季度,万科的大幅降价,中央、地方利好政策的频频出台,在一定程度上刺激了杭州楼市的成交量,市场并未出现大幅度的下滑,截止12月,杭州楼市成交量为19.12万方,同比去年仅下跌了1.7%。

延续08年四季度走势,2009年杭州楼市的商品住宅市场在利好政策以及开发商合理定价策略的推动下,成交量保持平稳,并有小幅度度的上升。供应方面,2009年1月,杭州房地产市场新增供应商品住宅11.32万方,同比降幅达84.5%。

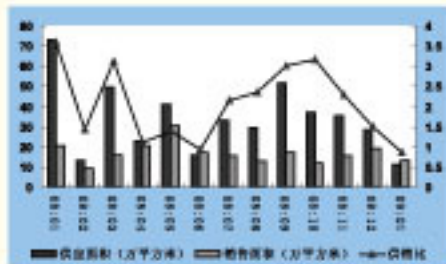
购房提示:

从目前的情况看,尽管信贷已有所放松,但是房地产行业目前的风险状况使得银行的放贷额度有限,资金紧张的房地产企业将继续降价,房价仍有下探的空间。

购买需求方面,因贷款利率不断下调,后续仍有下调空间,再加上此前各项政策利好,如杭州市的买房入户政策、二套房贷款优惠等09年,购房需求将得到释放,但仍不足以消化市场供应,预计在政策面还将有利好出台如退税补贴等政策以刺激消费。

08年杭州房地产市场总体表现供大于求

杭州商品住宅市场供销对比图



从2008年杭州商品住宅各月供销比走势来看,全年呈现明显的供过于求态势,第一季度即开始明显的供过于求,此时间段也是销售的传统淡季;二季度总体较为平稳,进入三季度,供求矛盾凸显10月供销比更是高达3.16,市场供过于求表现明显,随着万科、野风等开始降价,众多开发商的合理定价及政府利好政策的出台,刺激到市场交易量,11月以及12月供销比出现回落,供过于求矛盾开始小幅缓解。考虑到市场高层不下的存量房以及2009年的市场供应量,预计2009年房地产市供过于求的矛盾仍将持续。

纵观2008年的杭城楼市,震荡起伏,价格高起,再加上外部经济环境的影响,使得购房者的信心丧失,成交量大幅回落,楼市供需失衡,价格回调趋势明显。尽管从三季度开始,国家就出台了一系列的措施,地方政府也不断出台措施,给楼市以信心,也确实显现出了一定的效果,杭城楼市11月的成交量较10月大幅增长,但就此判断楼市回暖为时尚早,商品房市场尤其是住宅市场的存量巨大再加上06、07年出让的土地势必有一部分将在2009年上市,楼市2009年的销售压力巨大。

2009年1月共成交商品住宅13.2万方,同比下降34.99%;由于开发商本月推盘量大幅缩减,本月供销比为1:0.86,市场呈现短暂供不应求。

2009年1月杭州住宅项目销售排行榜

中国房地产指数系统杭州典型地产指数办公室基于对杭州房地产市场各区域板块的在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年1月杭州住宅项目销售排行榜”，具体如下：

2009年1月杭州住宅项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	滨江·金色蓝庭	西湖	文教板块	130
2	秋涛雅苑	江干	城东板块	89
3	江涛阁	滨江	高新板块	79
4	野风·海天城	下沙	下沙板块	64
5	四季风景	下沙	下沙板块	60
6	柳枫居	下城	丁桥华丰板块	56
7	金成·闲林山水	余杭	闲林板块	47
7	金成·竹涛水韵	余杭	闲林板块	47
9	朗诗国际街区	下沙	下沙板块	45
10	东方郡	滨江	长河板块	43

2009年1月杭州住宅项目成交单价排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	单价(元/平方米)
1	西湖8号公馆	上城	市中心板块	55532
2	悦香村	余杭		44883
3	九溪玫瑰园	之江	之江转塘板块	38969
4	达东·新月公寓	拱墅		37399
5	阳光海岸	上城	钱江新城板块	33446
6	广宇·西城年华	西湖	中花板块	31536
7	金都·城市芯宇	西湖	文教板块	31051
8	梧桐公寓	西湖	文教板块	30230
9	香墅	西湖	西溪板块	29328
10	新绿园	上城	钱江新城	29003

2009年1月杭州住宅项目20000元/平方米以上成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	香墅	西湖	西溪板块	20
2	金都·城市芯宇	西湖	文教板块	19
3	东方润园	江干	钱江新城板块	8
3	枫华府第	西湖	文教板块	8
5	绿城·新绿园	上城	钱江新城板块	7
6	大华·西溪风情	余杭	西溪板块	6
7	金基·晓庐	江干	钱江新城板块	5
7	水岸枫庭	上城	钱江新城板块	5
9	水印康庭	下城	复兴板块	4
9	阳光海岸	上城	钱江新城板块	4

2009年1月杭州住宅项目10000-20000元/平方米成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	滨江·金色蓝庭	西湖	文教板块	130
2	秋涛雅苑	江干	城东板块	89
3	东方郡	滨江	长河板块	43
4	现代景苑	下城	桥西板块	29
5	坤和·西溪里	西湖	西溪板块	24
6	西溪蝶园	西湖	西溪板块	22
7	天鸿·君邑	滨江	高新板块	18
8	德信·绿树湾	拱墅	桥西板块	16
9	西城美墅	西湖	中花板块	15
10	林风御树	上城	钱江新城板块	14

2009年1月杭州住宅项目10000元/平方米以下成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	江涛阁	滨江	高新板块	79
2	野风·海天城	下沙	下沙板块	64
3	四季风景	下沙	下沙板块	60
4	柳枫居	下城	丁桥华丰板块	56
5	金成·闲林山水	余杭	闲林板块	47
5	金成·竹涛水韵	余杭	闲林板块	47
7	朗诗国际街区	下沙	下沙板块	45
8	青枫墅园	余杭	闲林板块	40
9	德平街道墅	余杭	临平板块	39
10	世贤江滨花园	下沙	下沙板块	35

2009年1月杭州各区域成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	滨江·金色蓝庭	西湖	文教板块	130
2	秋涛雅苑	江干	城东板块	89
3	江涛阁	滨江	高新板块	79
4	野风·海天城	下沙	下沙板块	64
5	柳枫居	下城	丁桥华丰板块	56
6	金成·闲林山水	余杭	闲林板块	47
7	德信·绿树湾	拱墅	桥西板块	16
8	林风御树	上城	钱江新城板块	14
9	赞成·岭上	之江	之江转塘板块	7

备注：

- 1、以上项目均以取得预售许可证为统计标准，所采集标准均为住宅为主，商业、写字楼等物业没有列入统计范围；
- 2、成交数据均来源于中国房地产指数系统杭州典型地产指数办公室；
- 3、数据仅供参考。

杭州热点居住板块全面解析

滨江板块——新兴热点居住区

板块概述

按规划及目前的实施，滨江是杭州市最主要的城市副中心和江南科技城。全区规划面积85.6平方公里，由一个公共中心、一个高教园区、两个产业园区、三个研发中心和九大居住片组成，是一个以高新科研产业为骨干，集商务、教育、旅游、居住、商贸、研发功能为一体的高科技、多功能、园林化的现代城区。近年来，滨江编制了一流的城市规划体系，基础设施建设有序推进，廉洁高效的社会环境和舒适怡人的生活居住环境已然形成。

一个公共中心，即高新开发区(滨江)东部的区级中心。

四条发展轴，即沿钱塘江、中兴路、四季大道、彩虹大道四条发展轴。

二个产业园区，即杭州高新技术产业开发区之江园区、浦沿工业园区。

六个居住片，即本区域的六大居住片。

三个研发中心，即以现在高新软件园为基础的研发中心，东部公共中心南部研发中心，沿白马湖西侧研发中心。



交通网络

1、目前经过滨江区的公交车线路达20多条，大部分线路到市中心只需25-30分钟，至钱江新城约10分钟车程。

2、同时地铁一号线各站点也正加紧施工。

3、滨江区江晖路跨铁路立交桥架通，此为杭州市的重点工程。据悉它建成后，北起闻涛路，南至白马路，成为一条南北交通主干道与江南大道、滨康路、江虹路、江陵路等城市干道一起构成滨江区的骨架。

教育配套

滨江的教育配套也日益完善。目前区内不但有长河、西兴、浦沿等街道幼儿园，也有钱塘春晓幼儿园、彩虹城幼儿园、国信嘉园幼儿园等住宅配套幼儿园。此外还有嘉禾幼儿园、迎春幼儿园等幼儿园共11所；闻涛小学、博文小学等小学11所；省重点中学的长河高级中学、杭二中等中学5所；江南实验学校、滨兴学校、滨虹学校等九年一贯制学校3所；滨江区高等成人学校3所。在滨江西南面则是高教园区，目前已有中国美术学院、浙江中医药大学、浙江艺术职业学院等七所高等院校入驻滨江。随着滨江区9个居住区的形成，建成区内将会出现12所配套中学、19所配套小学。

产业配套

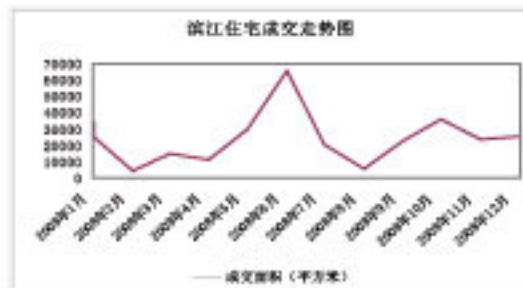
现在布局了包括商业街、共建中心、沿江景观公园、区体育中心等一批高档次重点项目，以及特色餐饮、滨江美食城等一批小型三产项目，后市发展空间很大。

板块楼市

滨江区目前已经集中了万科、中海、天鸿等外地知名开发商也出现了欣盛这样的操盘过顶级豪宅的本地开发商，而这些开发商所开发的楼盘大部分都在08年下半年上市，比如中海的钱塘山水、天鸿的君邑和欣盛的东方郡，这些楼盘中也不乏颇具创新力的产品这也预示着滨江区的房产供应即将进入一个新阶段，其受关注的成熟也将有更大的提升。

购房提示：

从滨江区整体来看，除了良好的道路交通，优秀的教育资源（杭二中、杭州国际学校、中国美院分校、高教园区）等区域整体资源配置外，各个项目的优点较为突出，如观邸和钱塘山水的一线江景，天鸿君邑的低建筑密度、高绿化率和社区商业配套，银泰世纪公寓的低价将会吸引各自的定位群体前来下单。同时，这些项目的缺点较为一致，即目前缺乏成熟的社区商业配套，区域仅有的大型配套就数华润万家以及几家酒店，而一些小的商业店铺也是以装修、房产中介为主，缺乏餐饮、便利店等生活配套。这些配套的缺失导致区域已交付小区的入住率较低，人气不旺。



板块热点楼盘：东方郡 测评结果：A

项目名称	东方郡
物业类型	住宅、普通住宅
所属板块	滨江
项目位置	滨江区核心区政府板块东至江陵路，南至江汉路，西至江群路
装修状况	毛坯
售楼电话	88880066
开发商	杭州欣盛实业房地产开发有限公司
楼层状况	多层、小高层、高层
在售房源	欣盛·东方郡目前在售9000-10000元/㎡，
项目均价	目前都是90日左右的毛坯户型，预计将在2011年1月交付。



测评观点：

优势

- 1、欣盛·东方郡位于杭州市滨江核心区，总建筑面积近42万方，周边有多路公交停靠站，而建设中的地铁一号线滨滨站更是位于小区东北角，是名副其实的地铁大盘。
- 2、欣盛·东方郡是近期市场普遍关注的一个楼盘，虽然目前市场观望气氛浓厚，但关注滨江区域的购房者还是很多。而东方郡是在滨江区今年开盘项目中地段、配套等方面条件相对较好的一个楼盘。
- 2、欣盛·东方郡整体成交状况良好，销售价格平稳，产品抗跌性较强。
- 3、东方郡秉承东方润园的思路走“差异化路线”，将其划分为东西两区，客群定位分别为青年首次置业者和二次换房置业者。相对更加人性化；

劣势

- 1、得房率较低，仅为75%；
- 2、周边配套暂不完善，缺乏餐饮等相关生活配套设施，预计2-3年内会有所改善；
- 3、产品较为单一，缺乏精装修类的房源。

板块热点楼盘：中海钱塘山水 测评结果：AA

项目名称	中海钱塘山水
物业类型	普通住宅
所属板块	滨江
项目位置	钱江一桥西南侧东信大道与闻涛路交叉口
装修状况	毛坯
售楼电话	0571-87788118, 87788168
开发商	中海地产（杭州）有限公司
楼层状况	2栋5层，2栋6层，6栋7层，3栋8层，8栋9层，1栋10层，1栋2户；1栋18层的高层，2栋2-4户；2栋24层的高层，2栋2户、2栋3户、2栋4户、2栋8户
在售房源	目前在售的房源中2#楼都为80方的小户型，另外有200多方到300方的平层，
项目均价	11500元/平方米



测评观点：

优势

- 1、居住环境较为成熟，周边配套基本完善；
- 2、户型优秀，在对于空间的利用把握上非常优秀，另赠送露台、飘窗等比较实惠；
- 3、开发企业实力、品牌、品质均为上佳。

劣势

- 1、生活配套尚不完善。

杭州热门二手房源推荐 (搜房二手房网)

华邦地产房源推荐



城区: 西湖区
楼盘字典: 翠苑五区
面积: 75.37平方米, 5楼
建房: 1995
售价: 91万元
卖点: 不沿马路 两房朝南
电话: 88910020



城区: 西湖区
楼盘字典: 翠苑北二区
面积: 76平方米, 6楼
建房: 1997
售价: 80万元
卖点: 两房朝南 单价低
电话: 88910020



城区: 西湖区
楼盘字典: 翠苑住居
面积: 131.5平方米, 1楼
建房: 2002
售价: 157.8万元
卖点: 04年精装, 3房南
电话: 88910020



城区: 西湖区
楼盘字典: 翠苑三区
面积: 54.5平方米, 3楼
建房: 1988
售价: 60万元
卖点: 户型好 楼层好
电话: 88910020

我爱我家房源推荐



楼盘字典: 东园
面积: 48平方米,
楼层: 3/7F
售价: 58万元
卖点: 两房朝南, 无双税



楼盘字典: 民国
面积: 97.8平方米,
楼层: 6/7F
售价: 130万元
卖点: 三房朝南双阳台, 厅
厨卫朝北, 小房间朝北。无
营业税



楼盘字典: 环东公寓
面积: 56.53平方米
楼层: 15/20F
售价: 73万元
卖点: 正对贴沙河 精装修



楼盘字典: 朝园
面积: 67.07
楼层: 6/7F
售价: 80万元
卖点: 两房朝南, 一房朝
北



楼盘字典: 中江花园
面积: 124.55平方米
楼层: 2/7F
售价: 190万元
卖点: 无营业税, 两房朝南
东边套



楼盘字典: 大夫西六苑
面积: 57.56平方米
楼层: 6/6F
售价: 56万元
卖点: 一南一北厅在中间,
无双税 房东急售!!

一手
房源推荐

更多房源请登录 二手房-搜房网 [Http://esf.hz.soufun.com](http://esf.hz.soufun.com) 客服电话: 85772865

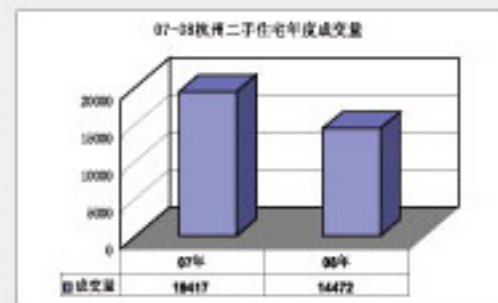
08年杭州二手房市场回顾

2008杭州二手房市场四大关键词

成交低迷

2008年杭州市二手住宅成交量在1.4万套左右，月均成交量1200套左右。全年成交量波动幅度较大，但总体呈下降趋势。08年较07年，成交套数下降25%左右。

主要原因是：其一，尽管潜在住房需要规模庞大，但过高的房价对于多数购买者来说确实是不能承受之重，需要转化为可支付的现实需求的潜在规模较小。其二，国家前几年对房地产市场以抑制为主的宏观调控政策威力释放，很大一部分市场需求受到了国家宏观政策调控的抑制，使得08年杭州二手房市场成交量呈加速下滑趋势。其三，2007年杭州二手房市场的持续火爆透支了一部分刚性需求，与此同时，受到国际国内宏观经济形势下滑影响，2008年浙江民营经济“很受伤”，处于“碗状经济”中心的杭州房地产市场需求受抑制。



房价下跌

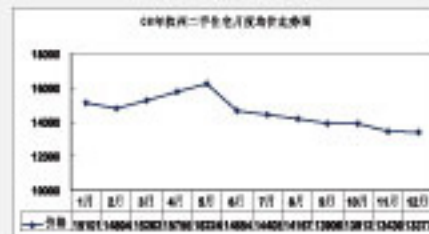
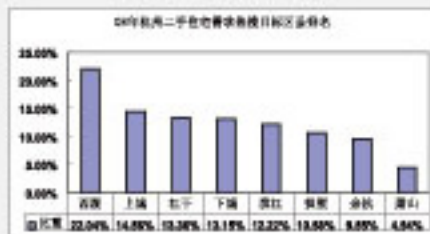
杭州二手住宅今年四季度整体均价保持在14000元/平方米左右。从整体上看，杭州二手房价格呈逐步下降的趋势，但是降幅不大。08年前两个季度，二手房价格在15000元/平方米的基础上出现小幅上涨，5月份达到全年最高，均价超过16000元/平方米，三、四季度逐步下降，年底为13377元/平米。

政府救市

08年10月13日，杭州市出台了《杭州市人民政府出台若干意见促进杭州房地产市场健康稳定发展》（简称《意见》），《意见》涉及购房入户、税费减免、二套房贷、公积金贷款等与公众购房利益息息相关的24条。这24条内容几乎涵盖了房地产交易的所有参与者从土地市场到商品房交易市场，再到二手房交易市场，主要作用就是促进交易、扩大交易量。购房入户、交易税费补贴、贷款首付放低等对二手房交易产生了直接影响，杭州的“二十四条”被认为是各地救市政策中力度最大的一个。

购房者观望

涨跌不逾跌的规律在二手住宅市场自然也不会失效。房价大涨时，看涨心理驱使下的购房者出手匆忙；房价开跌时购买也会异常谨慎。2008年9月3日，万科在杭州正式推出了“万客会十周年青年置业计划”，就其开发的白鹭郡东、白鹭郡南、魅力之城、逸品阁4个楼盘，进行为期12天的降价促销活动，部分房源低至7.5折，由此开了杭州楼盘大幅度降价促销的先河。此后，从万科降价开始引发的杭州新房降价风，由市郊逐步蔓延至市区，对附近乃至整个杭州二手房市场形成了巨大影响。由此形成的市场观望气氛既造成了成交量的大幅滑落，也拉低了二手住宅的价格。



杭州典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 申花板块综合测评推荐项目 **广宇·西城美墅**

楼盘地址：西湖区申花路与丰潭路交界
建筑类别：住宅、普通住宅
销售均价：10500元/平方米
销售电话：88951578
楼盘动态：广宇·西城美墅起价10000多元/㎡，目前在售84-138㎡的平层、138㎡的跃层，预计将在2011年6月交付。



项目评级：A

专家意见：

据企业因素，企业规模、品牌、实力优势明显，整合运营能力较好，可创造良好的社区环境，基本不具备出现烂尾楼的可能；据项目因素，规划配套完善，产品特点明晰，品质较好，价格基本同区域平均价持平，具备一定的合理性；

据区域因素，供大于求，但政府投入较大，配套逐步完善，自然条件好。

■ 闲林板块综合测评推荐项目 **绿城·翡翠城**

楼盘地址：余杭区高教路、五常大道交汇处
建筑类别：住宅、普通住宅
销售均价：9500元/平方米
销售电话：87902688
楼盘动态：发展绿城·翡翠城在售房源90㎡的精装修小户型，售价11000元/㎡。



项目评级：A

专家意见：

据项目因素，规划配套完善，产品特点明晰，品质较高，价格基本同区域平均价持平，具备一定的合理性，市场接受度表现突出；

据区域因素，供大于求，但政府投入较大，配套逐步完善，自然条件好。

■ 下沙板块综合测评推荐项目 **世茂·滨江花园**

楼盘地址：下沙区东临钱塘江
建筑类别：住宅、普通住宅
销售均价：7000元/平方米起
销售电话：86938888
楼盘动态：目前在售的是80-270㎡的毛坯户型。预计将在2009年5月交付，目前一次性付款享受92折，按揭96折。



项目评级：A

专家意见：

据企业因素，企业规模较大，实力和品牌有保障，在开发江景物业方面较有建树，运营能力较强，风险可控性好；

据项目因素，项目配套较为完善，社区环境较好，产品品质好，拥有一线江景，价格上有优势，市场接受度表现突出。

■ 下沙板块综合测评推荐项目 **新鹏·四季风景**

楼盘地址：下沙区杭州经济技术开发区
建筑类别：住宅、普通住宅
销售均价：最低价6180元/平方米
销售电话：86871333
楼盘动态：目前80-200㎡的多种户型，预计将在2010年底交付，物业费1.1元/㎡·月。



项目评级：BB

专家意见：

据企业因素，企业规模中等，实力一般，为老牌的杭州本土开发企业，坚持稳步发展路线，有一定的抵御风险的能力；

项目因素，地段以及周边配套相对较好，品质一般，市场接受度高。据区域因素，供大于求，配套完善，自然条件好，新兴居住区域，市场认可度较高，政府支持较多，有一定的上升空间。

■ 桥西板块综合测评推荐项目 **凯德视界**

楼盘地址：拱墅区登云路99号
建筑类别：住宅、普通住宅
销售均价：16000元/平方米
销售电话：8890166
楼盘动态：目前在售70-90㎡的精装修户型，预计将在2008年底交付。



项目评级：A

专家意见：

据企业因素，企业实力雄厚，具有较强的规模和实力，信誉度高，基本不具备出现烂尾楼的可能；

据项目因素，规划配套完善，社区环境较好，经济小户型，市场定位准确，价格具备一定的合理性，市场接受度表现突出。

■ 西溪板块综合测评推荐项目 **留庄**

楼盘地址：西湖区天目山路景观大道南侧
建筑类别：住宅
销售均价：22000元/平方米
销售电话：87902666
楼盘动态：留庄目前在售房源，小户型50㎡左右价格22000元/㎡，50年产权，目前还有100套左右的房源。



项目评级：A

专家意见：

据企业因素，绿城集团良好的开发业绩加上发展集团充足的资金实力，是项目可靠的保障；

据项目因素，设计新颖，以低层精装豪宅大户型为主，居住舒适，配套齐全。据区域因素，自然条件优越，配套较为齐全。

2009年1月杭州典型地产指数样本项目推介

适度奢华的新理念——城市芯宇

金都城市芯宇，位于杭州文一路与教工路交会处，项目总建筑面积22.6万平方米，小区内规划建设5幢高层板式住宅及科技会所、幼儿园等设施。

金都城市芯宇在金都以往成功的基础上大量运用绿色建筑技术，对提高住宅舒适度提出了许多具体要求。在项目的规划定位时，集团就制订了以绿色建筑评价体系三星、住宅性能3A建筑节能65%为蓝本的三大住宅性能指标体系作为项目的立身之本，以节能环保、舒适生活、节能科技、三大块的内容16项单向技术高度集成，目标是把项目建设成为节能、环保、健康舒适的。

绿色建筑评价指标体系由节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量和运营管理六类指标组成。经过自评，金都城市芯宇在绝大部分指标上符合绿色建筑的评价体系。

(1) 规划设计：

本项目通过采用板式高层扇形布局的方式，来降低密度，提高整体环境品质，同时赋予小区鲜明的个性特征。五座板式高层南北向均匀地进行排布，从而呈现出一种扇形格局。这种布局具有三项优点：

- 一是建筑密度相对较低，使住宅保证良好的日照、通风和采光；
- 二是小区建筑可以尽可能地远离东西两侧的既有居住建筑，腾出空间设置集中绿地与多层配套建筑。
- 三是从建筑形态上看扇形板式布局整体统一，富于气势，在文一路教工路口形成一个标志性的城市空间形态。

(2) 建筑设计：

城市芯宇项目最大的特色还在于其鲜明且富有个性的建筑立面造型。住宅在建筑造型上，采用了斜切退台形式。玻璃与铝板的材质对比，斜切以及方形体块的对比与穿插，使建筑具有强烈的雕塑感。抽象、变形、随机的现代艺术手法在这里得到了内在的融合。

为了让建筑立面更富有个性，还在建筑的中部（9-10层位置）架空设置空中庭院。这种处理方式不仅满足业主今后的观景需要，同时更是对住宅建筑形态方面的一种创新与突破。



金都城市芯宇，是杭州首个以“高科技”为主题的生态住宅社区，被“科技、绿色”武装起来的金都城市芯宇，为业主带来的是65%的建筑节能30%-50%的空调采暖等运营费用节省、24小时不间断的室内新鲜空气置换、80%以上的远红外热辐射反射、低噪声等室内人体最佳舒适环境。目前已经通过建设部3A住宅性能预审的金都城市芯宇列入了建设部、浙江省建筑节能示范工程并被业界视为冲击下一届“广厦奖”的热门楼盘。



在外在气质层面上，金都城市芯宇更体现一种大气、和谐、开放，一种现代城市的特色。金都城市芯宇从建筑的形象、建筑的理念上，有了更新的突破，建筑风格设计以庭院、单体为主，呈现一种现代、开放、大气、和谐的气氛；其次，在建筑技术上，金都城市芯宇全面体现绿色建筑、科技节能。

中国消费者购房置业流程图

