

2009年第6期 (总35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5月杭州住宅项目销售排行榜 ●

滨江、之江两大热点板块全面解析 ●

百家乐·西园效果图

China Residential Hangzhou Model Index



中国指数研究院
中国房地产指数系统

卷首语

从2009年春节过后,随着政策利好、刚性需求释放和部分项目降价促销,杭州楼市的成交量经历了一个明显的从复苏到火热的过程,商品房成交量逐月攀升,到2009年5月杭州楼市商品房成交量达到了令人吃惊的10068套,商品住宅成交套数也达到8960套,创出杭州楼市从未有过的单月成交记录。商品房日均成交套数达到324套,远高于2008年54套的日均成交量,与2007年108套的日均成交量相比也大大高出。杭州又出现了排队买房,甚至无房可买的现象。如果说成交量逐渐放大是在意料之中的话,成交量一下跃上如此高位,又大大出乎所有人的意料。

2009年以来杭州楼市的火热跟06、07的市场火热有着明显不同,即截至5月底,杭州商品房价格并没有明显上涨,大多是部分开发商将前期的优惠折扣取消掉,改为平开的情控策略。从几组重要的开发统计指标来看,2009年1-4月,杭州住宅新开工面积为181.26万平方米,同比下降7.49%;住宅竣工面积为97.08万平方米,同比大幅下降30.91%,只有住宅施工面积同比小幅增长4.89%,究其原因是因为近期楼市热销,开发商抓紧推正在建设的项目上市销售,加快项目施工。结合近期土地市场的交易情况,虽然楼市热销了,但开发商还是不太有信心拿地、投资、进行新项目开发。

从近期中央政府的两项政策导向来看,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从2004年的35%调低至20%,恢复到1996年的水平。对鼓励开发商加大投资的作用未必马上能体现出来,但是政策的导向已经非常明显了;而最近对于开征物业税的广泛热议,也明显的反映出,中央政府始终不希望看到楼市投资过热、价格过快上涨的局面出现。

2009年6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5月杭州住宅项目销售排行榜
- 杭州热点居住板块全面解析—滨江板块
- 杭州热点居住板块全面解析—之江板块
- 杭州典型地产指数样本项目综合测评

编辑委员会:

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、刘莹、侯瑞波、张志杰

编辑部:

曹旭东、李连成、王尚加、高院生

调研组成员:

古伊、丁晓、张晓伟、杨从云、王萃、葛舒嘉

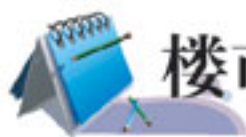
主办:杭州典型地产指数办公室

地址:杭州市庆春东路66号庆春发展大厦6楼, 310016

电话: 0571-85774929

传真: 0571-85772717

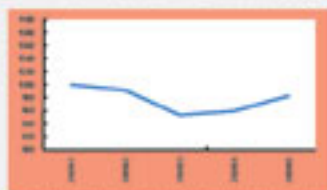
网址: <http://hz.index.soufun.com>



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,为居民购房选择提供价格、产品等方面的参考和指导;客观反映和发掘区域价值,引导产品创新,从而促进房地产行业开发水平的提高。

2009年杭州典型住宅指数走势图

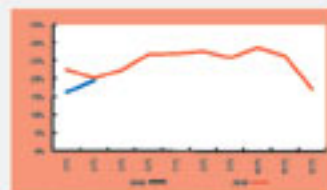


数据来源:中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年1月重新调整监测样本后,将1月份的典型样本指数定位1000点来作为基期,2009年5月,据中国房地产指数系统杭州典型住宅指数办公室监测,杭州典型住宅指数为982点,环比上月上涨了23点,多个监测样本楼盘出现价格上涨的现象。

2009年5月,杭州楼市在4月高成交量的基础上,继续上扬,成交量突破了历史最高点,在楼市一片大好的形势下,部分开发商开始慢慢取消先前的打折促销策略,甚至有部分开发商在取得了好的销售业绩后,选择小幅的提价来应对现在的市场形势,例如滨江区的东方郡项目就在分期推盘的过程中缓步、小幅度的提价。

2009年杭州住宅开发投资增速图



数据来源:中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年1-4月,杭州住宅累计开发投资额达到103.16亿元,同比上涨19.49%;增速较08年1-4月的20.20%基本持平,但增速与08年相比依旧处在较低水平。

从2009年1-4月开发面积来看,杭州住宅市场的施工面积为2892.9万平方米,同比小幅增长4.89%;住宅新开工面积为181.25万平方米,同比下降7.49%;住宅竣工面积为97.08万平方米,同比大幅下降30.91%。2009年1-4月出现同比4.89%的上升,与近期楼市成交量上升,开发商加紧推在建项目上市销售有关。2008年1-4月,杭州住宅新开工面积延续上月的下滑趋势继续下滑,相应的竣工面积走势与新开工面积基本保持一致,说明开发企业对未来行业走势依然持谨慎和保守的心态。

楼市利好消息

(1) 5月15日-5月18日,中国(杭州)第九届最佳人居环境展将在杭州和平国际会展中心和浙江世贸中心同时举办。据了解,此次展会共有110家开发单位,15家中介企业参展,合计参展展位2100多个,规模与历届基本持平。可挑选房源也不少,共有预售楼盘的121个,展示楼盘的45个,其中还不乏许多首次亮相的新盘。

(2) 2009年2季度杭州消费者购房需求调查报告显示,价格还是受访者主要关心的问题,其中57.17%的受访者乐意接受单价1万以下的住宅,56.67%的受访者选择按揭购房,首付在20-29万之间的接受度仍为最高,为33.33%,46.48%的受访者能承受2000-3999元/月的月供,总价在50-70万元的住宅接受度最高,为25.31%。6成以上的人选择购买毛坯房,32.92%的人选择购买90平方米以下的住宅,户型偏向于两室一厅,55.5%的受访者期望把购房装修款控制在2000元/平方米以下。受访者中45.88%的购房者能接受30-50分钟的上下班单程时间。

(3) 杭城住宅用地开闸,本次推出的是杭政储出[2009]5号—12号总共8宗地,351.4亩,可建建筑面积55.3万平方米。其中,住宅用地5宗,195.4亩,可建建筑面积35.17万平方米。值得注意的是,本轮计划出让的所有5块住宅用地,全部位于城市的西北部——拱墅。6号和8号位于申花板块,另外3块住宅用地均位于祥符镇。

(4) 由杭州铁路及东车站枢纽建设指挥部主办,中铁集团杭州中江置业有限公司承办的“首届长三角·杭州综合交通枢纽发展论坛”在杭州举办。活动邀请了省内外学术界、房地产业等各方面的专家学者,通过对杭州东车站枢纽新研讨,引发人们对枢纽价值的理解,增加长三角经济一体化的信心。杭州东车站已于2008年12月底开工,未来杭州东车站将建成为“长三角”重要的现代化综合交通枢纽中心,浙江省以及杭州市规模最大的现代化综合交通枢纽中心。

楼市利空消息

(1) 5月,杭州市居民消费价格总水平继续下行,环比下降0.2%,同比下降2.7%,1-5月平均下降2.2%。

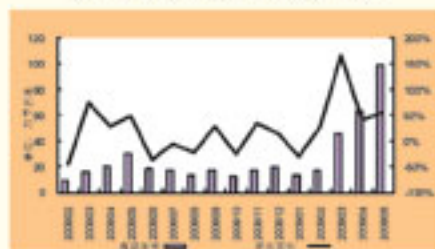
杭州房地产市场最新行情:

2009年5月杭州楼市销量刷新历史记录

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5月,杭州新增供应商品住宅59.94万平方米,环比小幅回落。市场需求方面,5月共成交商品住宅8960套,环比涨幅达59.83%,成交量刷新杭城楼市成交的历史记录,成交价格方面,未有大幅变化。

住宅成交量刷新历史记录,新推项目楼盘成主角

杭州商品住宅成交面积及其环比



数据来源:中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年5月,杭州主城区商品住宅环比4月大幅增加,楼市成交量刷新了杭城楼市的成交历史记录,商品住宅成交套数和成交面积分别为8960套、98.81万平方米,环比涨幅分别为59.83%、56.24%。同比涨幅分别为238.66%、228.60%;成交套数相比07年楼市最为火热的6月,也有近70.6%的涨幅,楼市呈现了空前的火爆。

5月是楼市的传统旺季,开发商适时大量推盘,加上房交会的成功举办,使得购房者开始对楼市恢复信心,同时住房公积金政策的放宽,也为楼市成交量上扬助推加力,大量的刚性需求以及投资性需求者涌入杭城楼市,一时间售楼处前又出现了彻夜排队选房的现象,购房者热情高涨,致使日成交量都在300套的成交量上下。

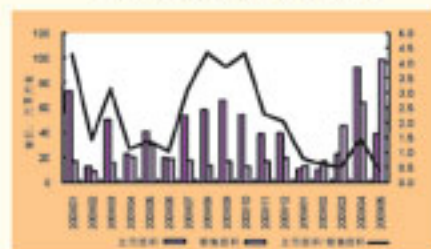
从区域上看,楼市成交主力均是一些有新推房源的楼盘,例如本月楼市成交量主要集中在滨江区、江干区、西湖区,而这三个区域正是本月新推房源较多的区域;滨江区的成交量主要集中在高新板块以天鸿碧色、钱塘山水、江南文苑为代表,而高新板块主要是以东方都为代表,该楼盘凭借优势的地铁资源以及准确的客源定位,加上优秀的营销策略,继续走俏杭城楼市,月成交高达,成为杭城连续几个月都炙手可热的明星楼盘。其次成交较好的当属江干区,该区域楼盘呈现多点开花的景象,多个楼盘上榜月度销售排行榜前十名,例如城东新城项目中凯东方红街,九堡板块的九州芳园,丁桥板块的上车城项目等都是支撑5月江干区成交量的主力楼盘。

购房提示:

5月是楼市传统销售旺季,开发商适时大量推盘,加上房交会的成功举办,使得购房者信心逐渐恢复,同时住房公积金政策的放宽,也为楼市成交量上扬助推加力,大量的刚性需求以及投资性需求得到进一步释放,购房者热情高涨,楼市并没有在人们保守估计中平稳缓慢发展,而是一路高歌猛进,成交量刷新了历史单月成交数据,相比07年楼市最好的月份也要火爆很多,日均成交量都在300套左右。经过一轮销售峰值后,预计未来楼市销售量会有所回落,但依旧会保持在相对高位运行,价格会出现略微上扬。

同期需求远大于新增供应

杭州商品住宅市场供给对比图



数据来源:中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年5月,杭州商品住宅新增上市面积并没有在4月大涨的基础上持续上扬,而是出现一定幅度下跌,新增上市面积为59.94万平方米,环比下跌35.11%;4月,多数开发商都赶在具有楼市风向标之称的房交会前集中推盘,相比之下,5月的新增房源有所下降,但相比09年其他月份仍旧偏高;新推楼盘大都集中在江干区、滨江区以及西湖区这三个区域。楼市成交量的持续上扬进一步刺激开发商的推盘节奏,预计后市在楼市持续热销的前提下,将继续有大量的新盘入市,供应量还会维持在高位。

2009年5月,杭州商品住宅日均成交套数为299套,较上个月上升112套,环比增幅达100%,达到2008年全年日均成交套数5.63倍,5月楼市日成交量在4月的基础上持续走高,日成交量最低也在176套以上,最高的日成交量近500套,由于多数开发商选择在周末推盘销售,杭城楼市形成了一个周末成交量大幅上涨的现象。

新增上市面积与销售面积比值自2008年8月达到峰值(4.33)以来持续回落,本月为0.39,在杭城楼市销售火爆的前提下,市场开始出现供不应求的现象,与08年供大于求的现象形成了鲜明的对比,预计后市杭州依旧会保持一个高位的成交量,供不应求的现象还将持续出现。

2009年5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5月杭州住宅项目销售排行榜”,具体如下:

2009年5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	东方郡	滨江	长河板块	480
2	保利东湾	下沙	下沙板块	398
3	现代景苑	下城	市中心板块	383
4	红街公寓	江干	城东板块	361
5	九州芳园	江干	九堡板块	358
6	中海金溪园	西湖	三墩板块	338
7	天鸿君邑	滨江	高新板块	334
8	江南文苑	滨江	高新板块	258
9	广宇·上东城	江干	丁桥、华丰板块	257
10	钱塘山水湾	滨江	高新板块	253

2009年5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	阳明谷	之江	之江转塘板块	59041
2	西湖金茂	上城	市中心板块	47485
3	蔚蓝公寓	江干	城东板块	44365
4	湖滨阁	下城	市中心板块	41378
5	阳光海岸	上城	钱江新城板块	40943
6	芳满庭	拱墅		40739
7	智庄	西湖	西溪板块	40644
8	东方郡	江干	钱江新城板块	38258
9	天寓	滨江	高新板块	36239
10	沐桥公寓	之江	之江转塘板块	35906

2009年5月杭州住宅项目20000元/平方米以上价格段成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	蓝色钱江公寓	上城	钱江新城板块	247
2	晓庐	江干	钱江新城板块	101
3	十一景名邸	下城	市中心板块	70
4	坤和西溪里	西湖	西溪板块	44
5	城市芯宇公寓	西湖	文教板块	30
5	华元和庄	西湖	西溪板块	30
6	阳光海岸	上城	钱江新城板块	28
7	水岸枫庭	上城	钱江新城板块	21
8	海威国际	滨江	长河板块	18
9	万家花城	拱墅	中花板块	15

2009年5月杭州住宅项目10000-20000元/平方米价格段成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	东方郡	滨江	长河板块	478
2	现代景苑	下城	市中心板块	372
3	红街公寓	江干	城东板块	361
4	天鸿君邑	滨江	高新板块	283
5	钱塘山水湾	滨江	高新板块	233
6	西溪美墅	西湖	中花板块	217
7	坤和西溪里	西湖	西溪板块	211
8	新城时代广场	江干	城东板块	186
9	丽江公寓	江干	九堡板块	172
10	橡树园	拱墅	中花板块	135

2009年5月杭州住宅项目10000元/平方米以下价格段成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	九州芳园	江干	九堡板块	478
2	保利东湾	下沙	下沙板块	372
3	中海金溪园	西湖	三墩板块	361
4	江南文苑	滨江	高新板块	283
5	广宇·上东城	江干	丁桥、华丰板块	233
6	湖诗国际街	下沙	下沙板块	217
7	白马尊邸	西湖	三墩板块	211
8	世茂江滨花园	下沙	下沙板块	186
9	逸园	滨江	西兴板块	172
10	观澜时代	下沙	下沙板块	166

2009年5月杭州各城区成交套数冠军榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	东方郡公寓	滨江	长河板块	480
2	保利东湾	下沙	下沙板块	398
3	现代景苑	下城	市中心板块	383
4	红街公寓	江干	城东板块	361
5	中海金溪园	西湖	三墩板块	338
6	蓝色钱江公寓	上城	钱江新城板块	247
7	湖郡花园	之江	之江转塘板块	142
8	橡树园	拱墅	中花板块	135

备注:

- 1、以上项目均以取得预售许可证为统计标准,所采录标准均为住宅,商业、写字楼等物业没有列入统计范围;
- 2、成交数据均来自于中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统;
- 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，由一个公建中心、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线

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。

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。

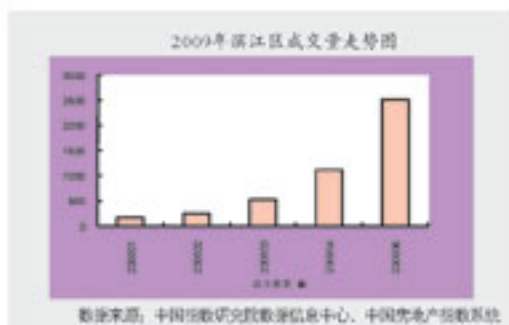
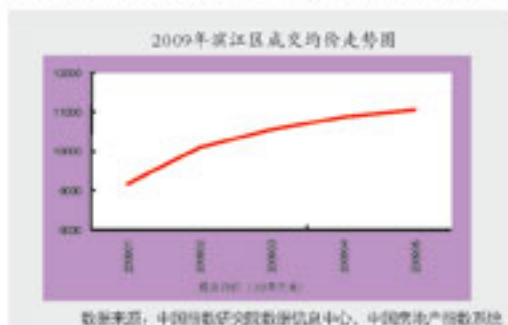
3、滨江区江晖路跨铁桥立交桥架通，此为杭州市的重点工程。据悉它建成后，北起闻涛路，南至白马路，成为一条南北交通主干道与江南大道、滨康路、江虹路、江陵路等城市干道一起构成滨江区的骨架。

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；滨江职高等成人学校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。



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，其受关注的程度也将有更大的提升。



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，银湖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	多层, 小高层, 高层
所属板块	长河板块
项目位置	位于滨江区核心区政府板块东至江陵路, 南至江汉路
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	6-33
在售房源	东方郡23日推出27号楼, 共384套房源
项目均价	最低价9000元/平方米



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、东方郡承袭东方润园的思路走“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	高层, 排屋
所属板块	高新板块
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	87788168
开发商	中海地产(杭州)有限公司
楼层状况	3-34层
在售房源	钱塘山水7号楼已精装, 整个项目剩余的房源已不多
项目均价	最低价8000元/平方米



测评观点:

优势

- 1、居住环境较为成熟;
- 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。

杭州热点居住板块全面解析

之江板块——杭州最早开发的高端住宅区之一

板块概述

作为杭州实施“旅游西进”战略的主战场之一，之江新城名列杭州沿钱塘江打造的十大新城之中，区域总面积41平方公里，在以“大杭州、大旅游”为内涵的“旅游西进”发展方针下，大大加快了之江板块的发展。西湖高尔夫和美院新校区视作是之江板块的灵魂。杭州之江国家旅游度假区是国务院批准建立的十二个国家旅游度假区之一，位于杭州西南，南濒钱塘江、北依五云山，区域内修葺滴翠、林木森森、景色秀丽、环境优美，登山可远眺西湖之静美、之江之壮丽，沿江而下亦可观赏奇绝古今的钱塘江，溯江而上更可饱览“两江一湖”的湖光山色，并以“一心三轴，五片三区”的空间规划结构，营造人与自然和谐共生的高品质生态示范区。

之江区域一直被认为是杭州最适合居住的场所之一；山水环境与老区域配套兼得，再加上“环美院”艺术社区概念。她的楼盘建筑风格也秉承了中国美院“兼容并蓄传统出新的艺术思想”。的确，美院不仅是转塘地块的一个地理标识，同时也正在影响着转塘楼盘的整体风格。同时，有着“保存相当完整的近代大学建筑群，曾荣获世界近代学府建筑完整保护建筑第二名”的南对钱塘江、北依月轮山，东邻六和塔，西接九溪的浙大之江校区也给这个区域增添了几分人文气息。

交通状况：经过一年多的建设，核心区块、转塘新区的主干路网已初步形成，预计到2009年底整个之江地区的路网框架将基本形成。城西区域可走梅灵隧道，过灵溪隧道，抵达之江路；城东区域可直接沿之江路；市中心可过杨公堤，经六合塔后走之江路；市中心还可走中河高架在复兴口下经之江路。

数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统



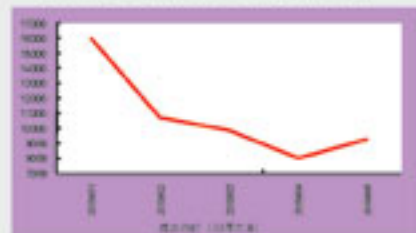
板块楼市

之江经过十多年的开发，目前已经建成的别墅项目就有十多个，如较早开发的梦湖山庄、西湖花园、九溪玫瑰园、南都高尔夫别墅等奠定了之江高档住宅的位置。之江管委会相关负责人表示，之江区的住宅用地将受到严格控制。‘之江的居住用地安排主要是为旅游度假区设施的配套，因此在开发量上控制相对比较严格。也就是说，之江的住宅将注定稀缺。’在杭州所有住宅板块中，之江板块是最为纯粹的高端住宅区。

之江区域一直是杭州房产单价最高的区域，比如早期的玫瑰园，近期的九树公寓，对于普通的杭州人来说，仍然是可望而不可及的区域。之前在售的两个低价项目赞成·岭上和西房·云溪香山近期都没有新推房源。

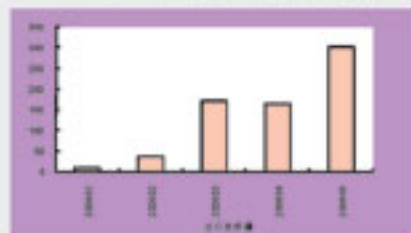


2009年之江板块商品住宅成交均价走势



数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年之江板块商品住宅成交量走势



数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

购房提示：

之江致力于成为一个大型生态公园，同时也是一个高端的住宅区，环境优美，该区的楼盘多以别墅和排屋外主，再加上宽度200米打造壮观沿江景观带“浪涌银为郭，江横玉系腰”。沿江景观带作为之江边上的景观，如同玉腰系于江上，使得整个板块的居住氛围非常优异。

板块热点楼盘：新帝郎郡

测评结果：BBB

项目名称	新帝郎郡
物业类型	住宅、公寓
所属板块	之江板块
项目位置	之江区之江国家旅游度假区，西湖国际高尔夫球场南侧80米
装修状况	毛坯
售楼电话	88808260
开发商	浙江新帝置业有限公司
楼层状况	排屋和高层景观
在售房源	新帝郎郡起价7000多元/平方米，均价9000元/平方米，户型面积在52-90平方米之间
项目均价	9000元/平方米



测评观点：

优势

- 1、新帝置业是由红石房产和浙江东方联合组建。红石房产拥有二十多年的历史，又丰富的项目经验，而浙江东方是规模颇大的上市公司，资金实力雄厚，业内俱具好评；
- 2、唯一直面西湖高尔夫球场景观的楼盘，其周边的物业非常稀缺。项目的南面是中国美院的象山校区，具有很好的人文基础。
- 3、南眺果岭，背靠象山，东西通透，户户见景，有很高的性价比；
- 4、设计风格俊朗，排屋高层都采用人车分流，不会因为车辆而破坏路面，使业主回家的感觉会更好；

劣势

- 1、项目周边配套如商业、医疗、教育、交通、休闲各类设施较欠缺，有待进一步完善。

板块热点楼盘：赞成岭上

测评结果：BBB

项目名称	赞成岭上
物业类型	住宅
所属板块	之江板块
项目位置	之江区之江国家旅游度假区新行政中心
装修状况	公共部分精装修
售楼电话	86066700
开发商	浙江金裕房地产开发有限公司
楼层状况	3-17层
在售房源	赞成岭上户型为122、146方
项目均价	最低价6480元/平方米



测评观点：

优势

- 1、周边社区配套服务教育、医疗、休闲非常完善，例如省重点高中（杭七中）、西湖区第二医院、五星级度假酒店，还有极地海洋主题公园已开工建设；
- 2、坐拥午潮山、西湖高尔夫球场等难得的景观资源，该区域内分布了中国美院象山校区、浙江工业大学之江校区、宋城华美学校、西湖职高等，人文气息浓郁，具备深厚文化底蕴；
- 3、体现现代山居生活理想，产品风格比较现代，有一定的差异性，并且可以利用转塘镇上的配套设施。

劣势

- 1、距离市区距离较远，交通状况不理想。

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：15000元/平方米
销售电话：88951578
楼盘动态：目前还有190方的跃层



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：最低价8000元/平方米
销售电话：87902668
楼盘动态：翡翠城西溪景观公寓竹苑3号楼预计近期将推出，毛坯销售，均价9000多元



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·江滨花园

楼盘地址：下沙区东临钱江
建筑类别：住宅、普通住宅
销售均价：8000元/平方米
销售电话：86938888
楼盘动态：在5月份推出一楼88方的的小户型房源，共50套，位置在12号楼



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 保利·东湾

楼盘地址：下沙区东安开发区沿江大道绿化带
建筑类别：别墅、高层
销售均价：8000元/平方米
销售电话：86878888
楼盘动态：保利东湾3号楼23日开盘，开盘均价7500元/平米，所有房源开盘当天全部预定完毕。



项目评级：A

专家意见：

据企业因素，国有上市公司，实力雄厚，项目经验丰富，管理水准上乘；据项目因素，一线江景住宅，地段稀缺，近大学城，人文气息浓郁；据区域因素，配套较完善，自然条件好，政府投入力度较大。

■ 桥西板块综合测评推荐项目 天阳·上河

楼盘地址：拱墅区北星拱墅区政府，南临小河
建筑类别：高层 小高层 排屋
销售均价：24000元/平米
销售电话：89960866
楼盘动态：目前还有排屋在售，户型面积190-206平米，总价在450-600万元/套。



项目评级：A

专家意见：

据企业因素，企业规模中等，有一定的知名度和实力，对项目市场熟悉，运营能力较强，风险可控性好；据项目因素，项目配套完善，产品特点明晰，销售去化率高，以小户型为主，市场接受度表现突出；据区域因素，区域环境向好，需求比较旺盛，各类配套完善，生活便利，项目机遇显现。

■ 长湾板块综合测评推荐项目 华荣·风景城院

楼盘地址：滨江区江虹路与兴泉路交界处
建筑类别：高层
销售均价：8500元/平方米
销售电话：88065777
楼盘动态：将在6月中旬推出5号楼，风景城院5号楼在小区中所处位置较好，为河景公寓。



项目评级：BBB

专家意见：

据企业因素，公司具备一定的实力，多元化的产业结构，有一定的信誉，基本不具备出现烂尾楼的可能；据项目因素，规划配套完善，社区及周边自然环境较好，交通便捷；据区域因素，新兴居住区，规划配套完善，交通便捷，自然环境较好有一定的发展空间。



搜房十年
10th Anniversary 感恩有你
1999~2009



搜房十周年 中指十五周年 感恩大礼包

暨搜房成立10周年、中指成立15年之际，特此推出以下“感恩大礼包”：
购买任何价值的中国指数研究院数据产品，均可获赠同等价值的报告！
买一万送一万，买两万送两万！

优惠时间：2009年6月1日至2009年7月31日

序号	购买数据库	价值	附赠同等价值报告
1	土地库	1万元	① 全国及主要城市土地市场发展研究报告 ② 中国60个城市土地市场交易情报（月度，共12册）
2	住宅库（1个城市）	1万元	① 北京房地产市场发展研究报告 （备选城市：北京、上海、广州、深圳、天津等18个城市）
3	住宅库 （全库共60个城市）	8万元	① 全国及主要城市房地产发展年度研究报告 ② 北京房地产市场发展研究报告 ③ 上海房地产市场发展研究报告 ④ 广州房地产市场发展研究报告 ⑤ 深圳房地产市场发展研究报告 ⑥ 天津房地产市场发展研究报告 ⑦ 武汉房地产市场发展研究报告 ⑧ 重庆房地产市场发展研究报告 ⑨ 杭州房地产市场发展研究报告
4	十大数据库 （交易数据库、开发经营库 宏观经济库、指数研究库 金融数据库、城市规划库 政策法规库、营销案例库 房地产上市公司资料库 房地产全事业名录库）	5万元	① 全国及主要城市房地产发展年度研究报告 ② 全国及主要城市房地产市场季度报告（共4册） ③ 中国房地产开发投资吸引力研究报告 ④ 中国主要城市住宅交易情报（月度，共12册） ⑤ 中国房地产业政策及热点专题研究（月度，共12册） ⑥ 中国房地产百强企业动态监测（双周报，共24册） ⑦ CREIS中国房地产内参（周度，共48册）
5	房地产交易数据库	3万元	① 全国及主要城市房地产市场季度报告 ② 中国主要城市住宅交易情报（月度，共12册） ③ 中国房地产业政策及热点专题研究（月度，共12册） ④ CREIS中国房地产内参（周度，共48册）
6	房地产开发经营库	1万元	① 全国及主要城市房地产市场季度报告（共4册）

中国指数研究院
数据信息中心
2009年6月

中国消费者购房置业流程图

