



信息摘编

杭州运河集团投资发展有限公司

2012 年第 9 期（总第 72 期）

本期目录

◆信息动态

市民骑游体验运河旅游
省内名作家运河采风
协安·紫郡：首开售罄再次加推
杭州 10 月开盘楼盘遭遇冰火两重天
酒店式公寓近期密集上市
8.26 万套！杭城楼市存量创新高

◆政策动向

住建部：坚持房地产调控不放松
杭州出台新政加强房地产监管
房产税试点扩容再度热议

◆土地形势

杭州主城区四宗宅地吸金 29.5 亿
杭州本轮调控来首例住宅土地被收回

◆市场分析

百年富义仓
运河边的老“灶”头
杭州楼市出现涨价“新模式”

● 杭州运河集团投资发展有限公司办公室编印 ●

2012 年 11 月 28 日

▲信息动态

市民骑游体验运河旅游

意在以运河申遗为大背景，让市民亲身感受拱墅旅游新发展的运河骑游大会 11 月 24 日在运河文化广场举行，300 位杭州市民骑着低碳环保的自行车，慢行在拱墅区具有代表性的富义仓遗址公园、小河直街历史街区、桥西历史文化街区等旅游景点，体验绿色环保的运河旅游新概念。

本次主题为“欢聚运河，骑游拱墅”的运河骑游大会活动以进一步提升运河文化旅游品牌，为运河造势为宗旨。

摘自《钱江晚报》(2012.11.26)

省内名作家运河采风

10 月 30 日下午，在由省委宣传部常务副部长胡坚带队的省作协采风团 30 多位省内名作家，来到了大运河最南端的杭州拱墅区。

拱墅区这几年来变化巨大，曾经杭州最为破旧的棚户区小河直街，如今已变成展示运河人家历史风貌的历史文化街区；曾经颤颤巍巍的董家弄危旧房，原地翻建成了新居；还有半山国家森林公园的建设、大型污染企业的搬迁……结合大运河 2014 年申遗，沿着运河，要打造一条运河文化带。

据了解，这次的采访活动后，会把作家写的运河内容集结出书。

摘自《青年时报》(2012.11.1)

协安·紫郡：首开售罄再次加推

协安·紫郡 10 月首开售罄。本月底，紫郡将加推 13 号、15 号楼，户型面积 87-140 m²。

西湖小学、文新幼儿园入驻，名校就在家门口

协安·紫郡已与西湖区教育局、杭州重点名校西湖小学教育集团、文新学前教育集团正式签订了合作协议，西湖小学、文新特级幼儿园将正式入驻紫郡。

三墩第一法式大盘，区域品质标杆

紫郡总建筑面积约 40 万 m²。作为三墩第一法式大盘，正在承接三墩新一代大盘的接力棒，继续维持并深化这个杭州楼市热门板块的价值上行趋势。

板块配套高度成熟，宜居性愈发凸显

紫郡位于三墩核心区，涵盖六大商业圈，与金渡北路、董家路、三墩三大公交总站、地铁 2 号线、快速路等便捷的交通网络一起，组成了紫郡繁华城西的生活背景。

摘自《青年时报》（2012.11.22）

杭州 10 月开盘楼盘遭遇冰火两重天

上月，杭州共有 30 多个楼盘扎堆上市，成为全年开盘数量最多的月份之一。经调查，成交情况冰火两重天，卖得最好的楼盘成交率高达 96%，而卖得最差的楼盘竟然交了白卷。

七贤郡独占鳌头

截至 11 月 20 日，10 月开盘楼盘中共有 5 个楼盘成交率超过 9 成，其中万科七贤郡以 96.67% 的成交率高居榜首，是良渚文化村未来十年的开篇之作。

多数楼盘可圈可点

排行榜上不乏有一些关注度颇高的老盘。比如滨江旗下的曙光之城和金色黎明，都是续推，还是受到市场热捧。三墩板块的紫郡也是上月市场上关注度较高的一个楼盘。

从排行榜上看，**成交率较高的楼盘，主要还是刚需和改善型为主。**

两个楼盘零成交

与排名前几名热销楼盘形成强烈反差的是，10 月开盘楼盘中有 2 个楼盘成交率为零，分别是新明半岛和新义郡。

新明半岛位于闲林，10 月 20 日推出别墅，在当前刚需当道的市场行情下，销售遇冷也在意料之中。新义郡是位于萧山义桥镇的一个楼盘，远郊楼盘如果仅仅价格低廉，没有太多亮点的话，也很难被市场接受。

摘自《今日早报》（2012.11.22）

酒店式公寓近期密集上市

11 月，杭州迎来年底之前的又一拨开盘热潮。除了市中心的高端楼盘密集上市之外，一批不限购不限贷的酒店式公寓，更是引发了市场热捧。

11 月要上市的酒店式公寓类项目，至少有 5 个。

近日，市中心庆春广场边的楼盘**西子国际售楼中心**人满

为患，开发商首期原本计划推出 130 多套服务公寓，后来又应客户要求增加了 50 多套，当天预定超过 9 成。

位于钱江新城的 80 万平方米综合体项目万象城，近期也对外开放了其二期酒店式公寓“悦玺”的样板房，马上就引发了众多关注。

概念多样各有卖点

值得一提的是，此次密集上市的酒店式公寓项目，所处的地段为市中心、钱江新城等稀缺地块，并且跟之前酒店式公寓产品比较类同不一样，它们都**各有各的卖点**。

悦玺属于万象城的一部分，购买它，就是**列席万象城的最后机会**。万通中心的酒店式公寓，打出的是**私人酒店**的概念。西子国际将为业主提供的，是**入住后多达 100 多种服务**。

相对于上述楼盘定位高端相比，钱江 block 的酒店式公寓，面向的是更为年轻个性的客群，要打造杭州真正意义上的 soho 公寓。这种公寓可以自住，可以投资，也可以办公，为此开发商几乎所有的步骤，都围绕着这种目的来完成。

摘自《今日早报》（2012.11.15）

8.26 万套！杭城楼市存量创新高

截至 11 月 7 日，杭州市区（含余杭、萧山）商品房存量达到 **8.26 万套**，刷新杭城楼市六年来的历史最高点 8.09 万套。

金九银十，存量攀至历史最高峰

今年的金九银十，杭城存量出现大幅上涨。据统计，九

十两月杭城存量一反平稳状态，开始快速上升。从面积来看，9月住宅存量升至712万平方米，比前一月上涨40万平方米；10月进一步提高至752万平方米，比9月上漲40万平方米。如果按每套房100平方米估算，这两个月，杭城增加8000套左右的中等户型住宅房源。

今年前八个月，楼市存量“稳”字为主

1-5月，存量一直保持在高位，且有增有减。6月份以来，成交量开始逐渐超过新增供应量，房源的销售速度也大大超过新增速度。进入8月，开盘量突然骤减，原本热闹的周末开盘日，出现了降温。

为什么短短2个月存量突然攀顶？

快房网首席评论员大老哥分析，今年9月、10月以来推盘速度加快，但去化能力减弱，是存量攀顶的主要原因。此外，接近年底，刚需也消耗得差不多了，所以在九、十月去化能力减弱。

摘自《都市快报》(2012.11.8)

▲政策动向

住建部：坚持房地产调控不放松

党的十八大新闻中心11月12日举行第四场记者招待会。大会新闻发言人王国庆邀请住建部部长、党组书记姜伟新，回答记者提问。

住建部：努力实现城乡居住有所居

姜伟新说，我们将坚持政府调控和市场调节相结合，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系，促进房地产市场平稳健康发展，加快保障性安居工程建设，进一步加大农村危房改造力度，努力实现城乡居住有所居。

在回答城镇保障性住房建设进展的问题时，姜伟新说，“十二五”期间城镇保障性住房建设目标是 3600 万套，今年开工了 700 多万套，明年计划开工数量不会低于 500 万套。随着大批保障房陆续建成，配套设施建设、管理分配等都是需要解决的重要问题。他还强调要**继续加强保障房建设资金管理，并坚持房地产市场调控政策不放松。**

摘自《每日商报》（2012.11.13）

杭州出台新政加强房地产监管

11 月 27 日，记者从相关部门了解到，《杭州市房地产监管分析体系建设实施办法》（以下简称《实施办法》）已经市政府同意，正式印发。

提出市场预调微调建议

具体来说，在掌握市场信息动态方面，杭州下一步将积极协调相关监管部门加强监控，从土地出让、规划、立项、开发建设、工程款支付、销售、价格备案、股权变更等多方面及时了解市区房地产开发项目动态信息。

杭州将建设监管分析信息系统。

根据省房地产监管分析平台建设要求，杭州将开展监管

分析信息系统“一库五系统”建设，也就是房地产综合信息基础数据库和个人住房信息系统、房地产开发市场监管系统、房地产交易市场监管系统、住房保障建设监管系统、住房保障分配管理系统等五系统，实现与省级房地产监管分析平台信息系统的对接。

加大解决问题和政策研究力度

针对房地产调控中企业遇到的热点、难点、重点问题，协调小组各成员单位要认真研究，及时帮助企业解决困难。同时，结合国家房地产调控政策要求，积极吸收其他省、市成熟的做法和经验，研究本行业的具体政策，及时提出相关意见和建议，确保杭州房地产业稳定、健康发展。

摘自《青年时报》（2012.11.28）

房产税试点扩容再度热议

近期，关于“两湖低调试点房产税”的传闻，再次引发了人们对房产税改革的讨论。随着技术上的不断完善，**房产税扩大试点已日渐成熟**。有业内人士预测，房产税试点明年初有望扩容。

房产税征收条件日益成熟

自2011年1月28日以来，上海、重庆试点房产税已经过去20多个月；此外，大多数城市都已开始采集住宅信息，部分省市已经初步完成信息采集。这些有利条件，为接下来实现房产税征收体系的构建打下了基础。在技术准备的同时，相关的培训工作也随之展开。**技术问题已经不再是房产税试**

点扩大的障碍，扩大试点已经是大势所趋。

传或将扩大至多地经营性物业

据透露，目前湖北、湖南、海南、广州、杭州等地均在为扩围房产税做准备。她认为，如果一旦全国扩围，最可能采用的方式就是借鉴湖北鄂州的房产税改革方式，先从经营性物业改革。

专家建议：只对高端住宅征收房产税

财政部财政科学研究所所长贾康表示，住房保有环节房产税应只对真正的豪宅与多套住房持有者征收。

关于房产税的征收，知名财经评论家叶檀近期撰文表示，房产税改革是大势所趋，土地财政纠偏、现有房地产税费制度改革、建立正确的激励制度，都需要房产税。

摘自《都市快报》（2012.11.21）

▲土地形势

杭州主城区四宗宅地吸金 29.5 亿

11 月 27 日下午，杭州主城区举行了本月以来的首场土地出让会，这也是 11 月份主城区唯一一次土地出让会。本次土地出让会共推出 4 宗宅地，地块总面积约 203 亩，可建筑面积约 31 万平方米。

两央企贡献近一半出让金

首先出让的是江干区天城单元的杭政储出【2012】51 号地块，由杭州滨盛置业有限公司竞得，折合楼面价 10699 元

/平方米。

随后出让的普福单元三宗宅地引发竞争，54号地块由中大房产以95600万元竞得，成交楼面价9125元/平方米。9月失手谢村宅地的中国铁建年内首次在杭拿地成功，以45850万元（折合楼面价8987元/平方米）的价格拿下53号地块。

三宗地块中最靠近德胜快速路的52号地块引发了中国铁建、保利地产等多家单位的竞争，最终，该地块由保利地产斩获，总价94660万元，成交楼面价9299元/平方米。据了解，这是保利地产今年在杭州土地市场首次出手。

普福区块“面粉”涨价

资料显示，区域内已有万科普福地块和在售的远洋心里。相比这两次出让记录，昨天出让的普福区块宅地，楼面价已经明显上涨。

摘自《青年时报》（2012.11.28）

杭州本轮调控来首例住宅土地被收回

去年7月份，位于拱墅区政府旁边的一宗土地被温州天元房地产公司竞得，按照竞价程序，该宗土地需配建总体量32%的保障房，这是杭州首宗涉及保障房配建新规的地块，也是截至目前杭州保障房配建比例最大的地块。

记者了解到，由于温州天元房地产未能在规定时间内补缴齐土地出让金，已经被政府强制收回。这种现象在杭州非

常罕见，配置保障房的土地被政府收回，这在杭州尚属首例，也是本轮调控中，出现的第一家开发商所拿土地被收回。

多次挣扎无果，开发商称保障房配建吞噬利润

记者了解到，拿到这宗地价高、保障性住房配建比例也高的土地后，温州天元房产曾经做过数次的举动，以作挣扎。

首先，尝试合作建房的模式，但合作并不成功，合作建房宣告失败。其次，开发商试图将土地转手。再次，温州天元曾向杭州市租赁房建设管理中心提出申请，要求对超过20%配建保障房部分进行调整，也未果。

土地被收回为外地开发商贸然进军杭州所致

中国指数研究院杭州分院研究总监曹旭东称，温州天元土地被收回并不难理解，首先是所拿土地价格太高；其次，杭州楼市是非常吸引外地开发商的，不少企业在进军杭州的时候没有踩准点或者没有准确预测到后市，贸然进来，一些大的企业为了品牌硬着头皮撑下去，小的企业不顾及品牌，情愿土地被收回，也不愿亏钱开发。

摘自《青年时报》（2012.11.8）

▲市场分析

百年富义仓

富义仓存世至今已有百余年，在这百余年的光景中，它逐渐成了京杭大运河的重要标志之一。人道是“北有南新仓，

南有富义仓”，又赞其为“天下粮仓”。

走进富义仓

现在的富义仓位于霞湾巷东南面，南门面对运河与胜利河交汇处，对岸原为杭州造船厂。从江涨桥、胜利河等不同入口都可进入，东南西东四个方向，均可达到富义仓。

从富义仓南门进入，迎面小亭乃当年立碑处。进门左右两排厢房，在上世纪六七十年代时曾是教室，如今分别为书道和画道的交流场所。第一进右拐，有个小天井，天井西面有楼梯可上二楼。这里也是一个温馨的空间。

富义仓在当今不仅是京杭大运河（杭州段）米市、仓储和码头装卸业等经济业态发展、繁荣的实体见证，亦是**中国仓储文化的历史沉淀和象征**。

谭钟麟造富义仓

说到富义仓，必须说到谭钟麟。他是民国大佬谭延闿之父，曾两次到杭州做官。**谭钟麟到杭州履任时**，是光绪六年（1880年）的冬天。那时的杭州，百业凋敝，民生困苦，吏治腐乱。谭钟麟甫一到任，在整顿官吏问题的同时，对民生问题也十分关注，尤其是粮食的储备。经过数番考察，他拨出一万一千两银子，由官方出面购买了霞湾巷一带的十亩民地另建仓廩。这个新建成的仓库，就是现在的富义仓。

国家厂丝仓库

1934年6月，杭州地区久晴不雨，米粮供应发生了困难。参与赈灾的省仓，除了富义仓，还有另外一个仓，就是当时

的浙江地方第二堆厂-仁和仓，也就是现在的国家厂丝仓库的前身。

1951 年，人民政府开始筹建浙江省丝绸公司，在原仁和仓的基础上建造厂丝仓库，一共四幢楼房，占地面积约有 2600 平方米，每幢高 12 米左右，砖木结构、青砖黛瓦。国家厂丝仓库的正式命名，是在 1997 年，全称叫“国家厂丝储备杭州仓库”。国家厂丝仓库的崛起，则是新中国宏观经济战略与发展的见证。

摘自《杭州日报》（2012.11.18）

运河边的老“灶”头

运河天地。灶丰年间。进店油然而生一种亲切感，这是一家极有特点的餐厅，只因那一种回家的感觉。

大块头萝卜的名字听来就很有食欲，带着汤盛在碗里，有一种奇异的肉汁香充斥在萝卜体内，让舌尖倍感舒适。烂糊茄子是很多杭州人爱吃的家常菜，这里叫“好吃的烂糊茄子”，“烂糊”得精美绝伦。

顺德煎酿豆腐外酥里嫩，趁热吃口感最佳。牛腩烧花菜的经典之处在于孜然的运用，看起来其貌不扬，吃到嘴里居然让味觉效果豁然开朗。老妈鱼头王有着“双椒鱼头王”的腔调，一边红椒，一边野山椒，色彩分明，有利食欲。

至于灶丰年间的红烧鸡爪和红烧猪尾巴，其实已经不用多介绍了，尤其是后者，已经成了这里的当家菜，正所谓“好

味不常有”，与青春年华是同样的道理，留住尾巴，就是关键。

摘自《每日商报》（2012.11.23）

杭州楼市出现涨价“新模式”

杭州楼市价格回涨，是持续很久的现象了，许多购房者注意到，近段时间一些楼盘开盘时，定价比前期提高了不少。而提高开盘价，正是开发商最常用的涨价手法。近日，杭州出现了一种涨价“新模式”，有开发商直接取消了之前制定的优惠措施，涉及的最大优惠额度愈百万元。

开发商取消“给力”优惠，特价房源按正常价格出售

上述楼盘为华元·玉榕庄，之前的10月份，该项目曾推出过存20万抵100万的“大额优惠”，还推出过一些超低起价的特价房源，不过近日，优惠已相应取消了。

而相比于直接取消优惠，折扣收窄的现象更加普遍。记者查询各大楼盘近几个月优惠信息后了解到，11月以来，不少楼盘都“悄悄”调低了折扣力度。

取消优惠缘起涨价潮 价差或催生心理落差

无疑，取消优惠，或者折扣收窄，都是涨价的另一种“模式”。优惠取消前后的价差很容易被计算出来，将会给购房者带来一定的心理落差，增加销售难度。

成交量下滑趋势明显 现在涨价或并不明智

不过，就整个市场来看，却并非完全乐观。价格回涨的同时，杭州楼市的成交量正在持续下滑，这种趋势在前两个

月已经呈现，而进入 11 月后，则表现得更加明显。

目前交易量下滑，在这样的大背景下，价格在现有的基础上保持平稳也是今后发展的大方向，开发商大幅提价，或者大举取消优惠，都不可取。

优惠给力才能热销

从近期开盘的情况可看出，只要是近期开盘的楼盘当中，价格低、折扣力度大的，成交情况就相对理想，甚至售罄，位居同期开盘项目中的前几位。

例如 10 月底首开的**协安·紫郡**，推出 88—140 平方米房源，因为开盘当天推出了多重优惠，折后均价还不到 15000 元/平方米，合理的开盘定价使得开盘当天 201 套房源基本售罄，高居销售排行榜首位。而和紫郡同时开盘的几个其他楼盘，去化率大多在 55%—70%之间，鲜有售罄。

很显然，在当前市场，低价格和给力的优惠仍旧是撬动成交量的有力杠杆。

摘自《青年时报》(2012.11.14)