



信息摘编

杭州运河集团投资发展有限公司

2012 年第 4 期（总第 68 期）

本期目录

◆信息动态

2012 年杭州文娱生活点评揭晓河畔书屋荣获“年度品牌”
十里银湖墅点亮“夜的精彩”
以运河为中轴的现代服务业格局初步形成
7986 套！杭州 5 月一手房成交创新高
6 月近 30 楼盘将开 超 4000 套房源上市
超跌楼盘出现回涨，断言楼市回暖还言之过早
杭州楼市改善型需求呈复苏态势

◆政策动向

住建部再次强调楼市调控不动摇
首套房贷 9 折优惠已普遍
杭州未来十年商业网点发展规划出台

◆土地形势

杭州开发商忙卖房，今年前 5 月杭州成交土地 90 亿元
杭州龙年土地市场首现多轮竞价

◆市场分析

夜游运河，在历史中航行
小河直街的“面”了不得
新一轮降价潮中酒店式公寓的调价行径

●杭州运河集团投资发展有限公司办公室编印●

2012 年 6 月 6 日

▲信息动态

2012 年杭州文娱生活点评揭晓河畔书屋荣获“年度品牌”

6 月 5 日，2012 年杭州文娱生活点评颁奖晚会评选出了年度品牌、年度人物、年度区块和年度活动四大类奖项，都市快报和运河集团主办的河畔书屋活动获得“年度品牌”。

河畔书屋由都市快报和运河集团于 2011 年 9 月共同打造。在杭州学习节期间，8 个各具特色的“河畔书屋”出现在运河边，包括作家签名售书、单身男女“因书结缘”活动、创意产品现场制作、“带一本书来，带一本书走”主题图书漂流活动等充满生活气息又凸显杭州城市文化品牌的一系列活动也陆续推出。本次颁奖晚会在对河畔书屋的点评中这样写道：创意小站每周都会举办一个小型艺术展，漂流书架活动早已享誉全城，爱的小站散发出阵阵爱意，“南派三书”书屋让杭州人零距离接触本土文艺创作，而越读馆书屋则成了开放露天的公益学习课堂，我们似乎能够感到，在古老的运河边，一阵浓浓的书香正越飘越远。

摘自《都市快报》（2012.6.6）

十里银湖墅点亮“夜的精彩”

热闹的大兜路 要纳进运河旅游线

大兜路，璀璨的灯光下汇聚着四方食客。一家家地“走过”各色店面，柔和的夜风捎来了古运河上清新的水气。店

内文化味浓郁的装修和窗外醉人的自然夜景相映成辉，让人不由得放松下来。远处，依稀有二胡、笛子抑扬顿挫，间隔着有嗓音清亮的唱腔传来；而临河的亲水休闲平台上，一群老人拳脚开合如同流水行云，舞出他们心中的太极。

大兜路的蜕变已经吸引了在杭各大旅行社的视线，计划开设运河旅游线路；大兜路旅游接待中心也将于 6 月底完工，将用于旅游团队接待和旅游纪念品展销，开辟运河夜游品牌。

富义仓金海岸 展示音影时尚的前沿

穿过胜利河美食街向西，千年文化的富义仓，如今每晚都有露天电影，实现了从“物质粮仓”到“精神粮仓”的华丽转身。走在富义仓幽静古朴的青石板路上，感受古朴与时尚、传统与创意的碰撞，这里不仅仅是可以品尝到颇有小资情调的咖啡，还能免费享受到电影名家的系列电影。

摘自《杭州日报》（2012.5.25）

以运河为中轴的现代服务业格局初步形成

根据杭州未来十年的商业发展规划，杭州有两个商业中心，一个是湖滨—武林中心，一个是钱江中心。实际上，到“十二五”末，在杭州城北，还将崛起一个和这两大中心并列的第三中心——运河中心。眼下，这个中心已初具雏形。

经过这几年的发展，拱墅区的商业氛围也十分浓厚。目前，23 家世界 500 强企业投资落户拱墅，建成湖墅路商业大街、胜利河大兜路美食街区等 9 条商业特色街，以运河为中轴的现代服务业格局初步形成。

未来几年，结合 14 大城市综合体建设、地铁线路推进，以运河商务区为核心，杭州城北，以米市巷板块、申花板块、北部软件园板块等楼宇集聚区为主阵地，拱墅将着力建设运河中央商务区、湖墅南路商务区、北部软件园商务集聚区、申花集聚区 4 个商贸区，规划建设楼宇逾 1000 万平方米，全面打造出众星拱月般的总部（楼宇）经济发展格局。

摘自《青年时报》（2012.6.2）

7986 套！杭州 5 月一手房成交创新高

刚刚过去的 5 月，据统计，杭州市共成交商品房 7986 套，创下了今年以来的新高。

多盘发力，5 月杭州楼市成交创新高

5 月，杭州市成交商品房 7986 套，主城区成交了 4545 套，日均成交量达到了 146 套，这个数字再次刷新了今年杭州主城区商品房的成交纪录。回顾上个月，杭州楼市有超过 30 个楼盘集中推出房源，丁桥板块的四季公馆、昆仑·天籁两个楼盘在 5 月份均成交了超过 300 套，成为成交量冠亚军。

另外 5 月首开的项目同样取得了不错的销售成绩。位于桥西板块的金瑞·城市风景、下沙大学城板块的宋都·东郡国际等项目，以偏低的价格入市，均获得了刚需的认可。

“定价偏低、刚需楼盘积极入市”这两大因素或许是造成 5 月成交量创新高的主要原因，但价格可能才是最终影响购买的重要原因。

摘自《每日商报》（2012.6.6）

6 月近 30 楼盘将开 超 4000 套房源上市

6 月份，将有近 30 个楼盘接力楼市的推盘热潮，而据记者的不完全统计，这近 30 个楼盘将为杭州楼市带来超过 4000 套房源。

在这批将开的楼盘中，主城区占据了近十个席位，将会收获怎么样的销售成绩，值得人们拭目以待。

在所有这些将开的楼盘中，首次开盘的有 8 个，分别为星耀城、荣安·望江南、东和云第、江城府、一品高尔夫公馆、富越香溪、赞成檀府和五月花城。

6 月份与 5 月份相比，面世的改善型楼盘数量大大地增多，在近 30 个将开楼盘中，有 20 个楼盘将推出 120 平方米以上的大户型。而从本月首个周末的销售情况看来，购房者也对这些大户型十分买账。对于改善型需求这样明显的上升趋势，有业内人士认为，这是改善型购房者自去年下半年以来一直受到压抑的购房需求在现阶段集中释放的结果。

摘自《杭州日报》(2012.6.6)

超跌楼盘出现回涨，断言楼市回暖还言之过早

在限购限贷的背景下，刚需旺盛的购买力实在让人吃惊。在成交量连续放大、新推房源旺销的前提下，部分楼盘开始演绎止跌反弹行情。

热销楼盘开始谨慎提价，涨幅 5%~10%

提价较明显的要属上周末开盘的城东两大热销楼盘。开盘现场人满为患，而此次推出的新房源均比上期房源的均价高出 5%~10%，个别房源涨幅更大。

销售人员对房源涨价的解释是，位置好、户型好、景观好，房价就越高。但事实上，去年年底至今年 3 月份，很多楼盘新推过房源，虽然后来推出的房源位置更好，但依旧和前批房源价格持平。而现在，这种房源的差异不但通过价格体现出来，还有所放大。

市中心某酒店式公寓，从今年 3 月开始大力促销其尾房，就在上周，所有尾房价格上调了 300 元/平方米。

丁桥的昆仑天籁，5 月 20 日再推 153 套房源，折后均价 9800 元/平方米。相比 4 月 27 日首批降价促销房源，涨价 1000 元/平方米。

还有北海公园，上周末新推 11 号楼，均价 14000 元/平方米，相比之前推的 10 号楼，价格上涨 200 元/平方米。

摘自《钱江晚报》(2012.5.31)

杭州楼市改善型需求呈复苏态势

往年同样活跃的改善型购房者悄悄消失在大众的视线里，在今年 3 月份，他们又出现了，频繁现身各家售楼处，逐渐出现在成交中。

改善型楼盘售楼处人气增加

位于申花板块的赛丽绿城·慧园、中顺·上尚庭等改善

型楼盘的人气有所增加，去年稀稀拉拉到访量的售楼中心，明显活跃了不少。人气较足，直接表现在成交量方面，近期开盘的几个改善型楼盘销售量并不输给刚需楼盘。

3 月份起改善型楼盘成交热，130 平方米以上房源成交为年初 9 倍

3 月份以来，杭州改善型楼盘成交量开始明显增加。杭州总体改善型房源成交在今年也一直攀升中。据数据显示，今年大于 130 平方米面积段的商品房成交一直在增加，1 月份成交量仅有 85 套，3 月份后明显增加，4 月份高达 780 套，为 1 月份的 9 倍多。

下半年存量房近万套，改善型楼盘去化压力较大

上半年改善型房源虽然在 3 月份后有所抬头，但是总的去化率并不理想。下半年的改善型市场必将迎来较大的压力，压力之下，也必将出现较上半年活跃的情景。如果说上半年是刚需购房者的战场，下半年改善型购房者也会加入混战。

摘自《青年时报》(2012.5.31)

▲政策动向

住建部再次强调楼市调控不动摇

针对近期媒体关于一些城市以“稳增长”为名拟放松房地产市场调控政策的报道，住房城乡建设部新闻发言人接受了记者采访，强调坚持房地产市场调控政策不动摇。

这位新闻发言人表示，今年前 5 个月，房地产市场延续了去年以来的回调态势，**调控成效进一步显现**。当前各地要继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实。特别是严格执行差别化住房信贷、税收政策和住房限购等措施，巩固调控成果。

这位新闻发言人强调，各地要采取有效措施，切实**增加中小套型普通住房及其用地供应**，鼓励和引导开发企业将已批未建或具备条件的在建大套型、高档住房项目转化为中小套型普通商品住房项目，满足居民合理住房需求。要**加快推进保障性安居工程建设**，全面完成今年新开工建设 7 0 0 万套以上的目标任务。

新闻发言人最后表示，住房城乡建设部将会同有关部门继续密切关注各地执行调控政策的情况，对于地方出台放松抑制不合理购房政策的，将及时予以制止或纠正。

摘自《都市快报》（2012.6.6）

首套房贷 9 折优惠已普遍

房贷政策的变化，对楼市总是能够起到立竿见影的效果。如今，银行的房贷政策又有松动迹象。能够成功申请到 9 折优惠的客户越来越多。而随着存款准备金率下调，银行可用资金充裕，贷款速度也有加快之势。自 3 月以来楼市的稳步回暖，显然与此也不无关系。

9 折利率越来越普遍

据开发商介绍，目前申请到 9 折利率优惠的购房者，还

是比较多的。因为四大国有银行对利率卡得比较严，而股份制商业银行可以商谈的余地比较大，所以前者已经被后者抢走了不少“生意”。毕竟对于客户来说，利率省下 1 成，最终购房者所要支付的利息可能会差几十万元。

有业内人士表示，大银行考虑到房贷市场份额的需求，首套房贷放松的可能性也在不断增加。

房贷审批速度有所加快

今年公积金资金相对比较充裕，购房者可从容选择，并且不用等很久就可以放款。不仅仅是公积金贷款，商业贷款的审批速度也有所加快。而随着存款准备金率下调，银行放款速度只会越来越快。贷款申请加快，对于购房者来说是减少了后顾之忧，对于开发商来说，则可以加快资金回笼速度，是很大的利好。

摘自《今日早报》(2012.5.24)

杭州未来十年商业网点发展规划出台

近日，《杭州市城乡商业网点发展导向性规划纲要（2011-2020 年）》经杭州市政府同意，正式发布。根据规划，到 2015 年末，杭州将初步形成 2 个市级商业中心、3 个市级商业副中心、7 个区域商业中心、9 个区域商业副中心的大格局。

武林商圈禁止发展大型超市

武林商业中心，鼓励发展的有大型购物中心（商业综合体），还鼓励各种新型、创新的时尚业态，旗舰店、专业买

手店、体验店、楼中店、概念店、电子商务、品类专业店（低价专业店）等。禁止发展的，有大型商品交易市场、批发市场、大型超市、仓储式商店、产权分散式商业地产、低档且污染较严重的商业网点。

钱江新城，鼓励发展的业态与武林中心类似，增加了配套生活的中小型超市、农贸市场等业态。在武林中心禁止发展的大型商品交易市场、批发市场、大型超市、低档次传统商业业态，在这里为**限制发展**。这里禁止发展的有仓储式商店、产权分散式商业地产、杂乱低端的专业专卖店、低档且污染较严重的商业网点。

城西走高品质生态路线

城西是作为 7 个区域商业中心之一，要打造一个建设形态新颖、业态丰富、功能综合的融时尚文化、现代商务、综合消费等元素于一体的高品质生态休闲型和商业商务型的区域商业中心。另 6 个区域商业中心，分别是滨江、淳安、建德、桐庐、富阳、临安。

摘自《青年时报》（2012.5.26）

▲土地形势

杭州开发商忙卖房，今年前 5 月杭州成交土地 90 亿元

今年杭州土地市场可以说是一片寂寥，几乎看不到在杭开发项目的开发商拿地，整个杭州地区（包括余杭、萧山）1-5 月只有 33 宗土地出让（另外还有一宗为租赁），总成交

金额为 90 亿元，和去年同期相比下滑了 64%，这个数也不到 2010 年同期的 4 成。

余杭、萧山两区出让量下滑九成以上 主城区比去年有小幅上涨

去年同期，杭州主城区土地市场萧条，但余杭、萧山两区出让火爆；今年到现在为止却只有主城区在独立支撑。

随着余杭、萧山两区房源库存量大且房价迅速下滑，土地供应量也锐减，前 5 个月余杭区只出让了 10 宗地块，出让金额只有 3 亿元，同比锐减了 96.8%。

传统开发商拿地兴致寥寥 实业公司接手杭州商业地

从今年土地市场的实际成交情况看，在杭州有开发项目表现谨慎，更多的是石油公司、保险公司这些实业公司或者是有资金在手的某某投资公司；同时，大量出让的地块是商业用地，总价并不高，几乎都在 2 亿-4 亿元之间，从这些公司的投资举动与规模分析，更多是试水的意思。

摘自《每日商报》（2012.5.30）

杭州龙年土地市场首现多轮竞价

5 月 29 日，杭政储出[2012]6-7 号地块在杭州市公共资源交易中心成功出让，两宗土地均为 40 年产权的商业用地。其中，位于彭埠的 7 号地块经过 20 轮激烈竞价，以楼面价 8548 元/平方米，总价 16500 万元被杭州东恒石油有限公司竞得。地块紧邻火车东站枢纽，地理位置优越，商业氛围浓厚。

这是今年以来杭州土地市场第一块经过书面竞拍的地块，这一轮竞价打破了持续了五个月无书面竞价的成交模式。

摘自《青年时报》(2012.5.30)

▲市场分析

夜游运河，在历史中航行

乘船夜游古运河，终点是拱宸桥，这里是史料记载的运河最南端，是杭州古运河终点的标志。这一程逆流而上，感受穿行在历史中，看到杭州一个不一样的侧影。

运河游船 100 元的票价令其更接近旅游景点门票，而不是平日可以经常享用的游乐项目，所以大概也是不够普及的一个原因。

晚七点半，准时鸣笛开船，船缓缓驶离武林门码头，回头回望武林广场的灯火才是此次航程中最美的一幅画面。运河亮灯为了将运河打造成为世界级的亮灯旅游产品，特邀请法国设计师 Roger 先生主持运河亮灯设计，以蓝绿色光为基调，突出运河“水”的韵味，体现收敛而不张扬的“秀”、不矫揉造作的“美”。灯光设计曾获国际“城市、人、光”大奖。夜色下灯光晕染的运河呈现一种完全不同的面貌，有人将杭州的运河夜游比作威尼斯的贡多拉。

乾隆舫、大兜路、香积寺、富义仓、小河直街、青莎公

园、桥西直街……这些地方如今已经成为结合历史与现实的杭州时尚新地标。沿着运河，这些景点都装点了自己沿河的一面。而桥西直街最亮的灯光是“河畔书屋”几处红色灯光，在夜里出现也显得相当文艺。

船速很快，半小时不到就开到了本次旅程的终点——京杭大运河南端标志、有“江南第一古桥”美誉的拱宸桥。只有坐船到此，才能真正感受到这座桥的厚重并且看到它的全貌，虽然与如今的桥比起来它的规模并不壮阔，但那种担当重任的气质还在。

回程的时候，没有了讲解，船舱内的声音渐渐喧哗起来，这时候你可以选择将这喧哗当作背景声，然后看着窗外好好地发一会呆。

摘自《每日商报》（2012.5.25）

小河直街的“面”了不得

“要吃面，到小河直街”，除了老桥头面馆的大排面外，这里的吴家面馆小排面，松木场面馆的虾爆鳝面也不错。近来，在杭州不少知名的网站的美食论坛，食客们纷纷推荐起小河直街周边的面食。

告别板凳时代，板凳面依然火爆

老桥头面馆就是原先的板凳面馆，这个小小的古色古香的面馆，分上下两层，在二楼的墙上还贴着吃板凳面的照片，板凳面也由此传开来。面店的外观变了，不变的依然是它的

口味和追随它的食客。

面食文化成为小河直街金名片

在小河直街周边，很多人是吃着板凳面慢慢长大、变老。吃面已经融进了生活，成为运河人家市井文化的一部分。前不久，在老桥头面馆的南侧，又新开了一家吴家面馆，每天到这里的食客有 200 多人，很多老顾客是慕名而来。

同样，在小河直街的东南角入口处，还有一家松木场面馆，走高端路线，面的品种很多，最有名的虾爆鳝面，十分火爆。

这三家面馆虽然距离很近，但由于坚持差异化竞争，生意都非常火爆，面食文化也逐渐成为小河直街的金名片。

摘自《杭州日报》（2012.5.29）

新一轮降价潮中酒店式公寓的调价行径

就在一些价格“触底”，短期内销售一空的住宅楼盘，酝酿和付诸实践地小幅上涨价格时，数个酒店式公寓项目的调价行径夺人眼球。

西溪诚园是绿城第二代高层公寓典范作品，6 月份，西溪诚园将推出的精装“类住宅”诚公馆，不限购不限贷，预计均价 18600 元/平方米，价格低于目前周边在售二手房成交价格。在酒店式公寓的处理方式上，一直对外宣传不降价的绿城，明显灵活主动很多。今年三月份绿城财通中心就以 12500 元/平方米的均价，赠送 2000 元成本的精装修，赢得市场主动权。

其实，绿城的做法也代表了杭州众多热销酒店式公寓的突围策略，延续了去年热销态势的杭州的酒店式公寓，走的又是一条“低价”拼杀的路线。

杭城还有很多其他酒店式公寓以“减配”的形式，加入了价格大战。继城东新城的曙光之城、金色黎明燃起板块硝烟后，区域内的原筑壹号也被迫跟进性降价，最后选择一降到底，40年产权酒店式公寓价格下调至均价8650元/平方米，原先销售的精装修产品，变成了毛坯。

统计数据显示，成交创新高的“红五月”，杭州主城区中商业地产成交放量明显，共有1303套的成交，几乎是前两个月的成交总和，这不能不归功于楼盘的降价策略。尽管这些使用年限短了很多的商业项目，有着与生俱来的“硬伤”，但是不限购的情况下，很多购房者的资金会通过这个渠道进入楼市，使其再度成为投资新宠。当然，调控下住宅大规模的降价潮，也会对此类产品产生“比价”效果，随着市场调控的深入以及酒店式公寓项目上市量的增加，酒店式公寓同样需要谋求以价换量实现销售。

摘自《杭州日报》（2012.6.6）