



信息摘编

杭州运河集团投资发展有限公司

2012 年第 3 期（总第 67 期）

本期目录

◆信息动态

运河综保工程 今年两个亮点
杭州：中国首个“工艺与民间艺术之都”（有图）
杭州旅游 2012 全国巡回推广掀起休闲旅游风尚
杭州恢复水上游艇夜游
圣奥置业竞得浙麻置换地块，楼面价 9000 元/m²
4 月份全国房价震荡下跌温杭甬位列跌幅前三
今年人居展真的很迷你
今年前 4 月，杭州商品房施工和新开工面积双双下降
杭州 8 万套存量房，单价 2 万以下占七成多

◆政策动向

工商银行全国范围叫停 8.5 折房贷政策，杭州有银行悄悄放开，多数则讳莫如深
央行 18 日再次下调存款准备金率
北京广州或进入房产税第二批试点名单

◆土地形势

2012 年度第一期《读地手册》正式发布
土地市场“寒意”浓 房企拿地意愿持续低迷

◆市场分析

商业地产迎来花样年华
杭州为何成房价领跌之城
保障性住房优先发展绿色建筑

● 杭州运河集团投资发展有限公司办公室编印 ●

2012 年 5 月 22 日

▲信息动态

运河综保工程 今年两个亮点

5月9日，杭州召开全市扩大有效投资暨重点建设推进大会，对今年的投资及重点项目建设工作提出了要求，并下发了今年的**重点建设项目名单**，已经建设或准备开工建设的实施项目，共290项，预备项目93项。

运河综保工程，今年**国庆新亮点**主要有两个：

一是市区运河段两岸的绿化带，从武林门到拱宸桥，按照**4A级景区**的要求，进行景观提升。

今后人们在船上，可以看到两岸绿化更加丰富多彩，移步换景，并加设咖啡吧、茶吧等休闲设施。

二是塘栖，今年将推出**水南街和新开挖的局部市河段**。

相对水北街的原生态，水南街更时尚，有餐饮、酒吧等。而市河，原来塘栖就有，这次新开挖出来，规划成为塘栖的一个新亮点。

摘自《都市快报》（2012.5.10）

杭州：中国首个“工艺与民间艺术之都”

2012年4月10日，联合国教科文组织总干事伊琳娜·博科娃女士致信杭州市市长邵占维，正式批准杭州市加入联合国教科文组织“全球创意城市网络”。杭州成为中国首个以“工艺与民间艺术之都”加入联合国教科文组织“全球创意城市

网络”的城市。杭州将利用这个平台推广自己的文创产业、文创企业和文创产品，利用这个平台宣传推介杭州。

建设“工艺与民间艺术之都”，杭州推出十大举措。其中包括以杭州工艺美术博物馆群、清河坊、天工艺苑、岳王艺术城等工艺美术集聚区为依托，打造全国乃至世界重要的工艺品加工、制作、展示、交易基地；开展青少年学生第二课堂、工美大讲堂等活动。

杭州工艺美术博物馆成为十个首批“被授予联合国教科文组织全球创意城市网络‘工艺与民间艺术之都’”传承基地之一。



博物馆，参观了馆内的藏品、工艺美术大师工作室以及相关的第二课堂。

5月15日下午，联合国教科文组织总干事伊琳娜·博科娃女士出现在杭州市工艺美术



摘自《杭州日报》（2012.5.16）

杭州旅游 2012 全国巡回推广掀起休闲旅游风尚

本次杭州 2012 旅游促销推广团由杭州市人民政府牵头，汇集了市旅委、园文局、西博办、杭旅集团、区、县（市）旅游局、杭州知名宾馆饭店、景区景点、旅行社、十大行业

协会、新闻媒体等单位的 108 名成员，沿着高铁线，自北京而南下，途经郑州、长沙、武汉等五个高铁沿线核心城市，历时 7 天，直至 5 月 13 日，杭州旅游顺利完成了 **2012 全国巡回推广活动**。

此次推广活动重点推介“三江两岸”黄金旅游线，以及杭州近年来实施的西湖、**运河**、良渚、南宋皇城遗址、西溪和市区河道等综保工程取得的重大成果，宣传西湖成功跻身世界文化遗产。所到城市，几乎都掀起了一股**属于杭州的休闲旅游新风尚**。

摘自《杭州日报》(2012.5.14)

杭州恢复水上游艇夜游

又是夏日夜游的好时候。今年夏天，水上巴士公司将**全面推出运河夜游、钱塘江夜游、东河夜游**，让你享受水上夜生活，畅游杭城东西南北中。

运河夜游大家肯定不会陌生。当夜幕降临，坐上漕舫，倒杯茶水，感受被蓝绿色光晕打造的运河夜景。沿途可以**经过御码头、富义仓、乾隆坊、小河直街、桥西直街**，运河沿线的每一座桥梁也都是一组组风景，勾勒出运河夜晚的独特轮廓。

运河夜游**每晚 19:30 在武林门码头上船，全程 1 小时**。票价 100 元/人，儿童 1.2 米-1.5 米门市价半票，1.2 米以下免票无座。

摘自《钱江晚报》(2012.5.17)

圣奥置业竞得浙麻置换地块，楼面价 9000 元/m²

2012-04-27，浙江圣奥置业以 92747(总价)万元竞得杭州的拱墅区(桥西单元 D-28 号地块)即浙麻置换地块，楼面价 9000 万元，溢价率 0.11%。

根据资料，该宗地块位于东至小河路，南至规划连通港绿化，西至通益路，北至规划杭印路，出让面积 49074 平方米，可建面积 103055 平方米，起价 92647 万，楼面起价 8990 元/平方米，容积率为 2.1000。



图中黄色部分为 D-28 地块实际出让部分。

摘自《住在杭州网》(2012.4.27)

4 月份全国房价震荡下跌温杭甬位列跌幅前三

5 月 18 日，国家统计局发布了 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，与上月相比，价格同比下降的城市有 46 个，比 3 月份增加了 8 个。

房价下调趋势未改

来自市场机构的统计显示，4月，未跌城市数量达到了2011年10月来的最多值，房价呈现出震荡回稳的状态。其中跌幅最大的城市为温州、杭州、宁波、青岛，其他城市环比跌幅均在1%以内。

后市难现大幅反弹

1—4月份，全国房地产开发投资增速比1—3月份回落4.8个百分点，回落幅度进一步增大。与此同时，4月份，房地产开发景气指数为95.62，创下3年来的最低点。

专家分析，限购等调控政策执行力度依然很大，在市场方面，由于开发商的库存依然偏大，同时未来潜在供应仍处于较高水平，楼市尚不存在大幅反弹的基础。

摘自《都市快报》(2012.5.20)

今年人居展真的很迷你

被视为楼市风向标的中国（杭州）第十二届最佳人居环境展5月21日闭幕。这次人居展因35家房企和6家中介的史上最少参展规模而被戏称为“迷你房交会”。商品房成交28套，二手房成交15套，参观人次14.7万人次。

开发商觉得“成绩不错”

这次房交会总体成交量低主要是因为参展企业少和可售房源少，大多数楼盘是展示性质的。而这几天，杭州主城区每天日均二三百套的成交量也佐证了开发商们的观点。自3月份以来的成交小阳春将继续一段时间，这已是不争的事实。

刚需楼盘成楼市绝对主力

从这次参展的楼盘看，成交活跃的刚需盘成为支撑今年楼市的绝对主力。

一向主推高端大户型房源的龙头老大绿城集团为迎合刚需客户，近期新推房源，**90 平方米也成为主力**。而这次房交会的参展人群看，也基本上为首次置业的小年轻，以往展会上常可耳闻的温台外地口音难觅踪迹。

摘自《钱江晚报》(2012.5.22)

今年前 4 月，杭州商品房施工和新开工面积双双下降

5 月 18 日，杭州市统计局、国家统计局杭州调查队发布 1-4 月杭州经济运行情况。**杭州房地产投资增势回落，商品房施工面积和新开工面积双双下降。**

在房地产方面，1-4 月完成房地产开发投资 335.89 亿元，增长 26.4%，增幅比一季度回落 8.7 个百分点，商品房施工面积和新开工面积双双下降。其中，1-4 月全市商品房施工面积 6650.35 万平方米，增长 13.5%，增幅比 1-3 月回落 4.6 个百分点，房屋新开工面积 443.99 万平方米，下降 44.4%，降幅比一季度扩大 11.3 个百分点。

商品房销售降幅收窄。1-4 月全市新建商品房销售面积 224.41 万平方米，下降 5.1%，其中商品住宅销售面积 191.16 万平方米，下降 4.2%，降幅比一季度分别收窄 17.1 和 21.1 个百分点。

摘自《青年时报》(2012.5.19)

杭州 8 万套存量房，单价 2 万以下占七成多

截止到 5 月 8 日晚 10 时，杭州主城区加萧山、余杭的存量商品房已经达到 80128 套。这一数字的增长是惊人的。

存量房是两年前的 3.5 倍多 余杭最多，上城区最少

上城区近几年拍地都很少，能拿出来的房源更少，因此**存量也最少**。余杭区近几年拿地开发力度都很大，加上与主城区联系不是特别紧密，对购房者的吸引力弱，因此存量增加明显。不过令人欣慰的是，这个数值在近半年的时间内没有进一步上升的趋势，而是维持在高位，既不涨也不跌。至于今后商品房存量是否还会维持高位平稳运行，还取决于国家对于调控政策的坚定决心。

刚需房源是主力 单价 1 万~2 万元的存量房源占比最高，达 46.7%

事实上，单价在万元以下的房源正越来越多。像余杭区，价格梯度非常明显。在下沙经济开发区，曾经绝迹的万元房如今也越来越普遍，沿江的住宅单价基本都不会超过万元。而价格最高的，莫过于上城区和西湖区，3 万元以上房源占比最高。

今年 12 月底前交付的房源有 1.3 万套 现房时代将来临

随着存量房的累积，一些近几年没怎么卖出的房源就变成了现房和准现房。之前，这个数字因为房价的高涨而微不足道，因为房子一推出就“日光”。但是现在及将来，买现房越来越成为可能。

摘自《钱江晚报》(2012.5.10)

▲政策动向

工商银行全国范围叫停 8.5 折房贷政策，杭州有银行悄悄放开，多数则讳莫如深

近段时间楼市的首套房房贷政策，确实让人有些摸不着头脑。先是北京、上海、深圳、广州等一线城市以及 20 多个二线城市的部分银行，开始实施首套房贷最低 8.5 折优惠，而杭州各大银行却讳莫如深，相当谨慎。可就在 5 月初，占据房贷市场很大份额的工商银行宣布在全国范围内停止 8.5 折优惠，但这时，杭州银行却开始蠢蠢欲动。

邮储银行放开 8.5 折

邮储银行浙江省分行日前对外宣布：对于首套房按揭政策，我行严格执行监管部门、总行相关规定，贷款利率由各经办行根据客户资质、贷款金额、合作开发商资质等情况综合确定，一般为基准利率的 9—9.5 折之间。对于特别优质的客户，最低利率可以为基准利率的 8.5 折。此举，至少是撕开了杭州银行首套房基准利率的“口子”。

事实上，有报道称，该银行杭州萧山支行对优质客户购买首套房，如果是二手房，也可以享受 8.5 折优惠。

多数银行仍然讳莫如深

在杭州，目前还没有银行高调跟进邮储银行的举动，同时也没有银行明确表示接下来一定不能享受 8.5 折。建行一位信贷员表示，目前还是没有接到总行的通知，所以还是执行首套房首付 3 成、利率基准的政策。不过很多银行在回答

自家的政策时都加上了一句：还是要具体谈的。言下之意，是还有一些空间。

摘自《今日早报》(2012.5.10)

央行 18 日再次下调存款准备金率

据中国人民银行决定，从 2012 年 5 月 18 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。此次央行宣布再次下调利率之后，对于整体楼市的影响还是不容小觑。

从目前的市场来看，存款准备金率下调之后更有利于首套房“自住需求”置业者入市。下调之后，各银行会拥有更多的信贷额度，对于“刺激刚需”的“差别化”信贷政策继续执行提供了政策及实际的信贷额度支持。

但是，对于开发企业来讲，由于调控政策仍然偏向“去投资化”，开发企业仍然不会在短期内从准备金率下调后获得融资的直接便利，开发企业的资金链较为紧张的状况不可能因为本次下调而改观。

准备金率下调之后，可谓是为楼市“刺激刚需”的“差别化”信贷政策出台及执行创造了市场条件。业内专家表示，当前在政府、开发商、购房者市场博弈过程中，各地方政府可以针对自住需求进一步出台“差别化”信贷政策，鼓励自住需求入市，比如对于首套房置业者有一定的税费补贴；对于人才类购房需求给予积极的落户及税费优惠政策；在公积金贷款、商业贷款对于首套房置业者的进一步的定向宽松，

降低购房者入市的门槛等。

摘自《杭州日报》(2012.5.16)

北京广州或进入房产税第二批试点名单

据报道，今年下半年房产税将有可能扩大试点。近日，据某社科院专家透露的较为确切的消息显示，北京和广州已经进入房产税第二批试点城市大名单中，而且计划将于今年下半年实行。

对此，5月10日，中国房地产研究会副会长顾云昌在接受记者采访时表示，“房产税是一种长效机制，早晚都要向全国范围推广，国家财税部门应该准备得差不多了。”同时，他认为，第二批房产税试点应以“上海模式”为主导，对“增量”征税，而不是家家户户都要缴纳房产税。

摘自《青年时报》(2012.5.17)

▲土地形势

2012年度第一期《读地手册》正式发布

日前，杭州市国土资源局正式发布全新改版的2012年度第一期《读地手册》，也将其作为2012年主城区经营性用地出让计划同期面世。本期手册共收录了主城区64宗政府储备地块，涉及土地面积3442亩，包括今年出让计划地块55宗3131亩和重点推介地块9宗311亩。

此次发布的《读地手册》在原有的基础上作了改版更新，通过地块所处板块分布来全面系统地介绍地块投资特点和优势，进一步细化了推介方式；同时在要素上涵盖了地块周边的交通配套、相关生活服务配套及房地产楼盘和商业楼宇等一系列设施，进一步完善了宣传内容。

摘自《杭州日报》（2012.5.15）

土地市场“寒意”浓 房企拿地意愿持续低迷

4月份土地市场的形势无疑比楼市更严峻，楼市3、4月份开始释放的刚性需求并未引发房企的拿地热情，多数标杆房企1-4月拿地谨慎，购地金额与销售金额比值逼近5年来的最低点，地方政府的土地财政面临严峻考验。

4月土地市场供需双降

据中国指数研究院统计，2012年4月，全国300个城市共推出住宅类用地753宗，同比减少6%；推出土地面积3401万平方米，同比减少21%。成交方面，4月全国300个城市成交住宅用地413宗，同比减少36%；成交面积1865万平方米，同比减少46%。房企普遍拿地意愿低迷，土地市场整体低价成交仍是今年的主旋律。

地方政府财政压力增加

今年冷清的房地产市场无疑为地方政府的土地财政带来了强劲挑战。保障房建设需要大量资金，商品房用地出让金又大幅下降，地方政府土地财政面临较大压力。调整产业结

构，建立调控长效机制才是根本出路。

摘自《房讯网》（2012.5.22）

▲市场分析

商业地产迎来花样年华

去年开始的宏观调控，原本被视为不限购、不限贷的商业地产的春天，但从今年开始，因为住宅楼盘开始大规模降价，相比之下商业地产类物业就显得缺乏亮点。我们一直在说，商业地产的花样年华为期不远，但到底什么时候到来？

地产投资资金流向商业地产

商业地产的前途似乎颇为各大地产商们看好。4月底，龙湖集团表示正在大步加码商业地产布局，万科、保利两大地产商也都清晰地表达了近期要发展商业地产的意图。

而今年1-4月新成交各类土地24宗，其中12宗是商业、综合用地。这些土地中不乏市场关注度高、地段好的所谓“黄金宝地”。针对住宅类物业的调控政策一紧再紧，买方市场这一转变，开发商对商业用地的关注自然就高了。

做好营运，才能从商业地产淘到金

商业地产开发是一个业务链很长、资源整合很复杂的过程，做好了就是春天。建工旗下EAC项目是杭州租金水平最高、企业入驻率最高的商业地产项目之一，由此产生的楼宇经济效益是非常惊人。只要找准定位，以租售结合的方式来操盘商业地产项目是一条适合大多数开发企业的路，不至于

在销售时“一哄而上”到了经营阶段又“一哄而散”。

杭州本土房企争相涉足商业地产

圈内有一句话，形容商业地产是“一手天堂一手地狱”。商业地产开发对很多杭州房地产企业来说都是一个新的挑战。每个商业地产项目的开发企业都在深入研究市场需求、研究他们的目标客群，同质化竞争的问题正在改善——为了活在“春天”里，在这点上，他们甚至比以开发住宅为主的企业更加专注、更加努力。

摘自《钱江晚报》（2012.5.11）

杭州为何成房价领跌之城

国家统计局发布的最新一期全国 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示：浙江省的温州、杭州、金华，跌幅位居前一、二、三名。

今年以来，降价一波接一波

2012 年，杭州楼市的第一波降价潮是从 2 月初开始的。而业内公认宏观调控至今最猛、最强的一波降价是在今年 3 月：降价幅度更大，降价楼盘更多，覆盖区域更广。而这样的低价趋势仍在持续。

以价换量，求的是资金安全

事实上，回顾今年国家统计局已公布的 1~3 月 70 个大中城市住宅销售价格变动情况可以发现，杭州新建商品住宅价格的环比跌幅是一路向下的走势，这恰好与杭州 1~3 月的成交量走势相反。去年绝大多数开发商都未能完成年初制定

的销售指标。一边是库存高涨，一边现金流告急，降价促销就显得顺理成章了。市场调整时，关键是生存。

“领跌”之后，合理房价还有多远

宏观调控持续至今，杭州多家房企传出资金链危机，杭州楼市因而得不到有效的资金补充，商品房去化速度骤降，房价跟着应声而落，且明显快于其他城市。温州、金华等莫不如是，这是浙江房地产市场的通病。

不过，在杭州开发商看来，杭州市场是“暂时安全”的。有部分专家判断，接下来杭州市场出现大范围、大幅度降价促销的可能性比较小。

大降价，到底是已经过去，还是尚未到来，谁也说不准。

摘自《钱江晚报》（2012.5.10）

保障性住房优先发展绿色建筑

财政部和住房城乡建设部 5 月初联合对外发布《关于加快推进我国绿色建筑发展的实施意见》，明确将通过建立财政激励机制、健全标准规范及评价标识体系、推进相关科技进步和产业发展等多种手段，力争到 2020 年，绿色建筑占新建建筑比重超过 30%。

两类项目优先发展绿色建筑

一方面鼓励保障性住房按照绿色建筑标准规划建设，明确在制定保障性住房建设规划及年度计划时，具备条件的地区应安排一定比例的保障性住房按照绿色建筑标准进行设计建造。

另一方面，鼓励各地在政府办公建筑、学校、医院、博物馆等政府投资的公益性建筑建设中，率先执行绿色建筑标准，力争到 2014 年，政府投资公益性建筑全部执行绿色建筑标准。

通知强调，要切实加大保障性住房及公益性行业的财政支持力度，绿色建筑奖励及补助资金、可再生能源建筑应用资金向保障性住房及公益性行业倾斜，达到高星级奖励标准的优先奖励，保障性住房发展一星级绿色建筑达到一定规模的也将优先给予定额补助。

大力推进绿色建筑科技及产业发展

两部门明确，要大力推进绿色建筑科技进步及产业发展。此外，要积极推动住宅产业化。积极推广适合住宅产业化的新型建筑体系，支持集设计、生产、施工于一体的工业化基地建设；加快建立建筑设计、施工、部品生产等环节的标准体系，实现住宅部品通用化，大力推广住宅全装修，推行新建住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。

摘自《今日早报》（2012.5.7）

编辑：唐慧好

核稿：杜颖

签发：刘玉庆

