

杭州世联2018年1月房地产市场月报

杭州世联

2018.2.7

Contents

1

市场综述

2

政策资讯

3

市场分析

4

总结展望

【经济】2018年1月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.3%，虽比上月回落0.3个百分点，仍与去年同期持平，制造业继续保持稳步扩张走势。2018年1月份，中国非制造业商务活动指数为55.3%，高于上月0.3个百分点，非制造业延续稳中有升的良好发展态势。

【政策】信贷收紧限制中国房地产市场发展。

【土地市场】2018年1月，杭州市区成交17块涉宅用地，无土地供应。

【房地产市场】

2018年1月,杭州全市商品房成交16772套，环比增长5.98%，同比增长137.36%。

2018年1月,杭州全市商品住宅成交10814套，环比下降2.31%，同比上涨149.17%。

2018年1月,杭州全市商品房存量套数68660套，环比减少6223套；主城区存量34821套，环比减少1443套。

2018年1月,杭州全市商品住宅存量套数约22797套，环比减少5081套；主城区存量约6872套，环比减少1206套。

Contents

1

市场综述

2

政策资讯

3

市场分析

4

总结展望

【经济】 2018年1月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.3%，虽比上月回落0.3个百分点，仍与去年同期持平，制造业继续保持稳步扩张走势。2018年1月份，中国非制造业商务活动指数为55.3%，高于上月0.3个百分点，非制造业延续稳中有升的良好发展态势。

图1 制造业PMI指数（经季节调整）

（%）50%=与上月比较无变化

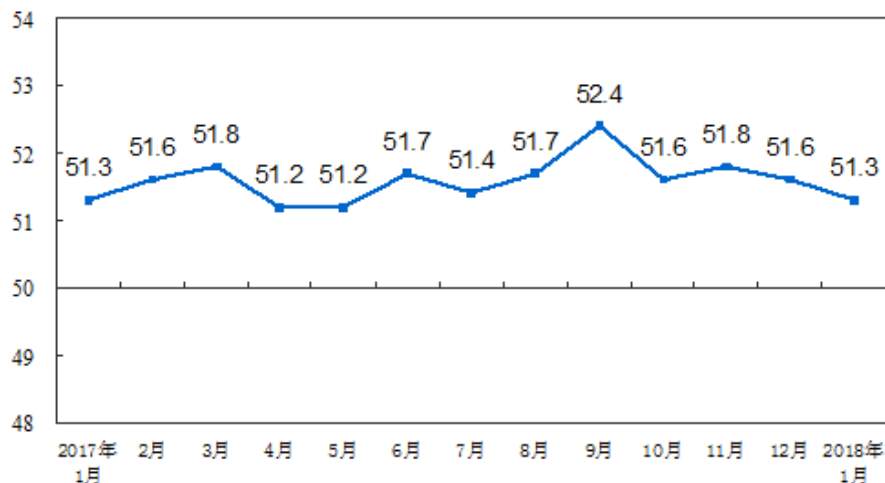
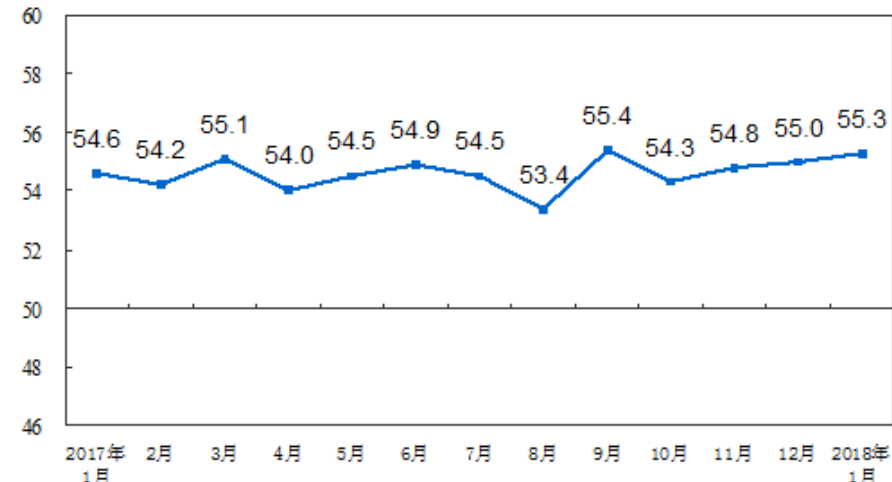


图2 非制造业商务活动指数（经季节调整）

（%）50%=与上月比较无变化



『经济解读』

制造业：新订单指数为52.6%，比上月回落0.8个百分点，位于临界点之上，表明制造业市场需求扩张步伐有所放慢。

非制造业商务活动：新订单指数为51.9%，比上月微落0.1个百分点，仍位于临界点之上，表明非制造业市场需求增速略有放缓。分行业看，服务业新订单指数为51.8%，比上月上升0.9个百分点，高于临界点。建筑业新订单指数为52.8%，比上月回落5.3个百分点。

➤【中央政策】

➤信贷收紧限制中国房地产市场发展

尽管房价上升，FT《投资参考》的一月份中国房地产指数却再次下降。信贷环境收紧预计在2018年会继续挤压房地产市场。尹中卿称，中国房地产业的过度繁荣绑架了地方政府和金融机构，抑制甚至损害了实体经济发展。

【地方政策】

➤关于购房查档政策优化

根据原定政策，外地客户在杭购房的，要求近3年连续缴满2年社保，中间出现补缴、断缴、欠缴均不可以使用。现政策放宽为因换工作导致新单位前3个月出现补缴的，只需提供单位的情况说明（需盖本单位公章），客户与补缴单位签订的劳动合同原件和复印件各1份，社保参保证明，也可取得购房条件。

Contents

1

市场综述

2

政策资讯

3

市场分析

4

总结展望

【成交_杭州市区】2018年1月，杭州市区成交17块涉宅用地。

2018年1月杭州市涉宅土地成交一览表

宗地号/名称	地块性质	地块面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	成交总价 (万元)	楼面价 (元)	溢价/自持率	竞得单位
杭大江东储出[2017]7号地块	住宅	29341	35209	36255	10297	70%/自持6%	至高
杭大江东储出[2017]8号地块	住宅	88404	194489	198186	10190	68.00%	滨江
杭大江东储出[2017]9号地块	商住	4349	12177	10693	8781	45.00%	德信
杭州铁路南站综合交通枢纽D-03地块	商住	30739	92217	164420	17830	51.09%	重庆华宇
萧山区义桥镇FG08-R-13、FG-08-R-14地块	住宅	57353	143383	153870	10731	53.30%	中天
萧山城区蜀山单元A-10-1地块	商住	25318	63295	111390	17599	49.14%	德信
三墩北A-R21-05地块	住宅	20713	62139	120482	19389	69.74%/自持31%	银城地产集团
笕桥生态公园单元R21-4地块	住宅	52253	114957	358133	31154	50.00%	龙湖

【成交_杭州市区】2018年1月，杭州市区成交17块涉宅用地。

2018年1月杭州市涉宅土地成交一览表

宗地号/名称	地块性质	地块面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	成交总价 (万元)	楼面价 (元)	溢价/自持率	竞得单位
丁桥单元JG0401-03地块	商住	120124	313810	575853	18350	69.94%/自持28%	华侨城
桃源单元R21-08地块	住宅	26288	65720	125337	19071	70%/自持32%	金瀚
大学城北单元JS0603-10地块	住宅	69548	159960	263610	16480	69%/自持20%	龙湖
襄七房单元FG07-R21-C04地块	住宅	22935	64218	221318	34464	70%/自持13%	中海
丁桥单元JG0404-20地块 (原丁桥西单元C2-04地块)	商住	64861	162153	168793	10409	29.00%	龙湖天街
庆隆单元FG01-R21-07地块	住宅	33103	69516	281790	40536	70%/自持6%	九龙仓
湖墅单元GS0201-R/B-25地块	商住	14684	32305	101925	31551	24.00%	融信
上塘单元 FG08-R21-01地块	住宅	27356	73861	270009	36556	69.81%/自持5%	大家
之江度假区单元XH1705-18地块	住宅	76443	137597	269802	19608	69.9%/自持50%	祥生

【供应_主城区】2018年1月，杭州市区无土地供应。

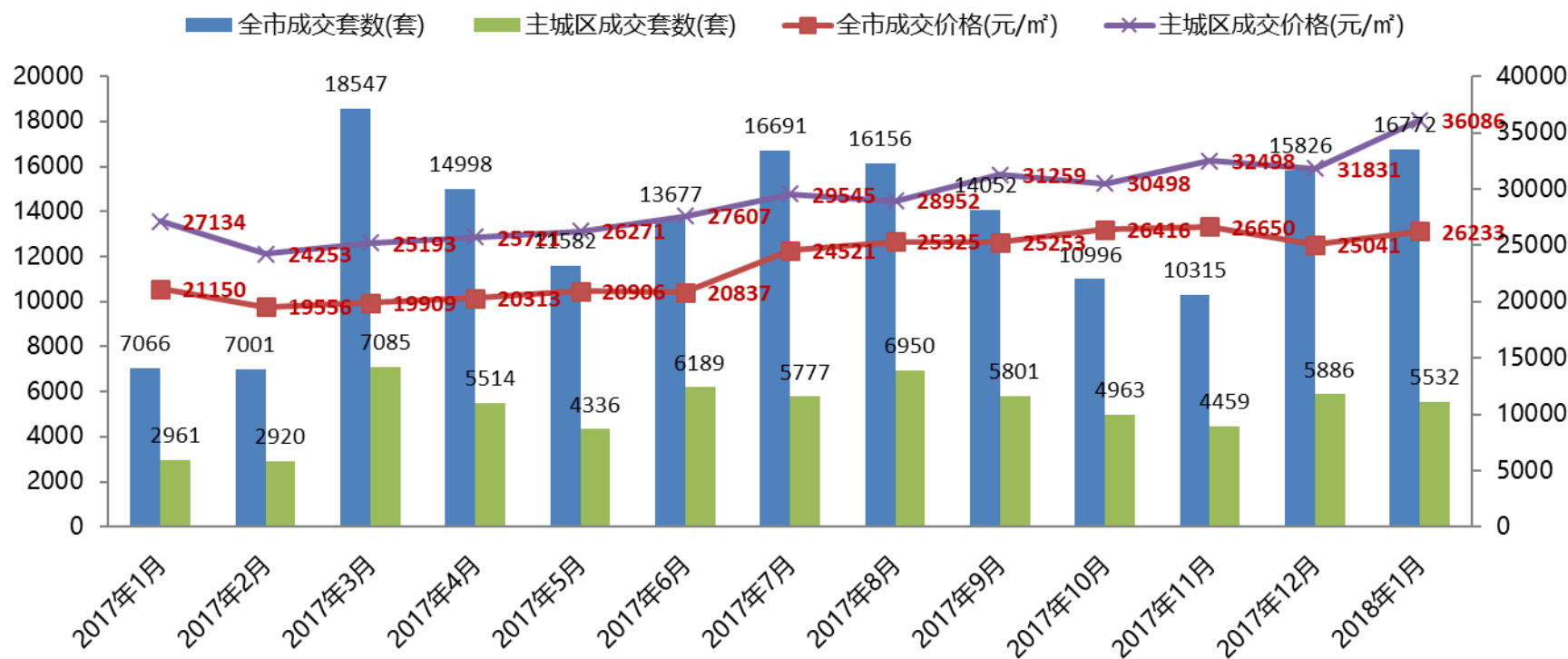
2018年1月杭州市涉宅土地出让一览表

地块编号	地块位置	用途	出让面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	出让起价	出让年限

备注：数据来源于杭州国土资源局

【商品房成交】2018年1月,杭州全市商品房成交16772套，环比增长5.98%，同比增长137.36%。

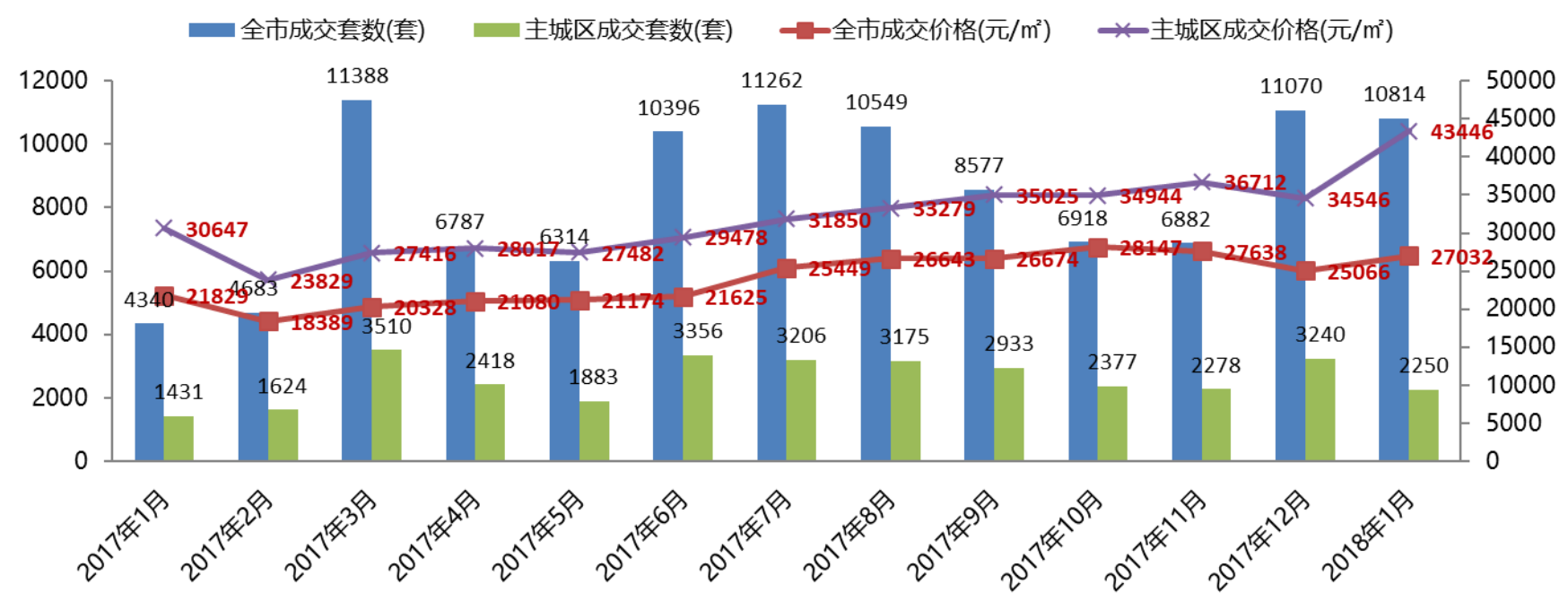
2017.1-2018.1杭州商品房月度成交量价走势



- 2018年1月，杭州**全市**商品房成交均价**26233**元/平米，环比上涨**4.76%**，同比**上涨24.03%**；
- 2018年1月，杭州**主城区**商品房成交**5532**套，环比**下降6.01%**，同比**上涨86.83%**。成交均价**36086**元/平米，环比**上涨13.37%**，同比**上涨32.99%**。

【商品住宅成交】2018年1月,杭州全市商品住宅成交10814套，环比下降2.31%，同比上涨149.17%。

2017.1-2018.1杭州商品住宅月度成交量价走势

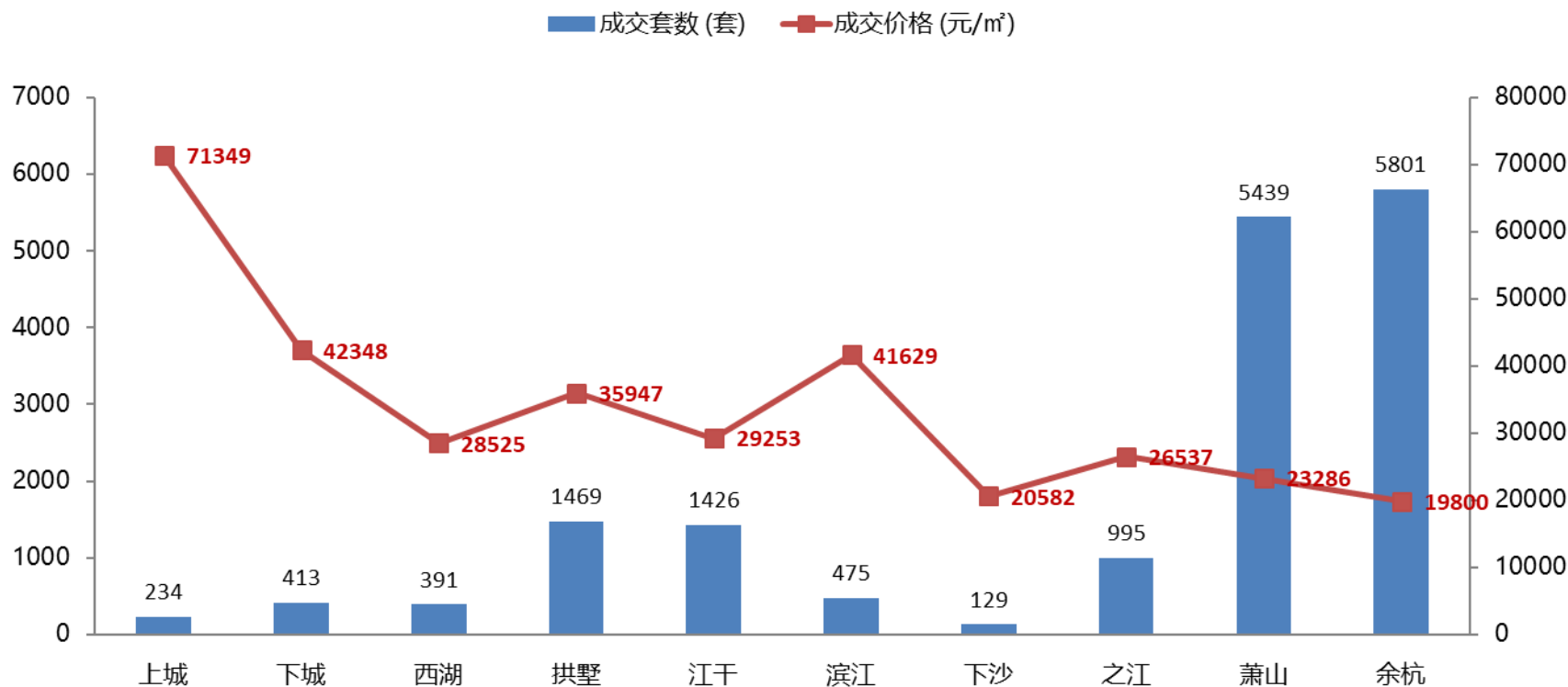


- 2018年1月，杭州**全市**商品住宅成交均价**27032**元/平米，环比**上涨7.84%**，同比**上涨23.84%**；
- 2018年1月，杭州**主城区**商品住宅成交**2250**套，环比**下降30.56%**，同比**上涨57.23%**；主城区成交均价**43446**元/平米，环比**上涨25.76%**，同比**上涨41.76%**。

备注：数据统计口径杭州全市（包含主城区、萧山、余杭）；商品住宅（不含保障房）

【商品房各区成交】 2018年1月,拱墅区商品房成交**1469套**, 位居主城区之首; 萧山区成交**5439套**, 余杭区成交**5801套**, 分别占全市成交比例为**32.43%**, **34.59%**。

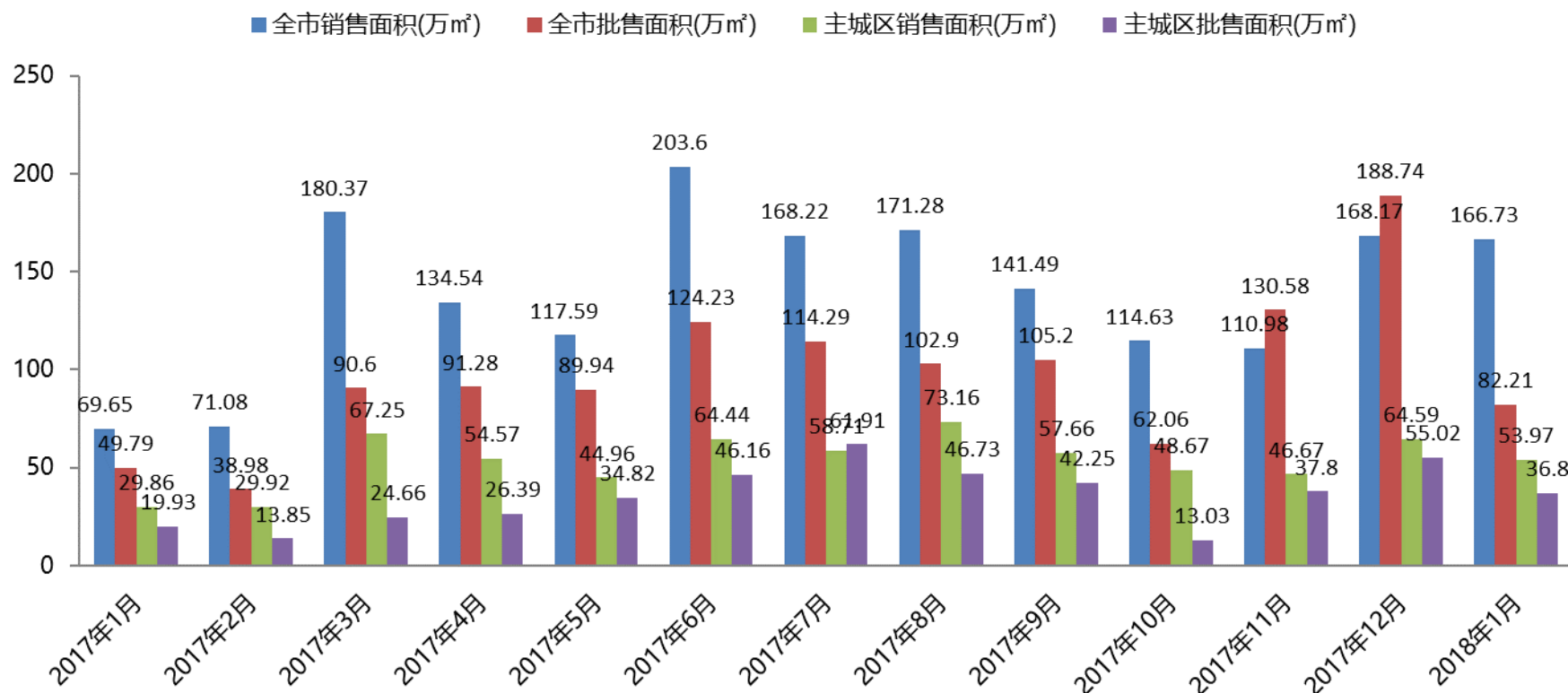
2018年1月杭州各区域商品房成交量价走势



➢2018年1月, 杭州主城区商品房成交**5532套**, 萧山和余杭分别成交**5439套**和**5801套**; 本月拱墅区成交量位列主城第一。

【商品房供销分析】2018年1月,杭州全市商品房新增批售面积82.21万平米, 环比下降56.44%；其中主城区批售面积36.8万平方米, 环比下降33.12%。

2017.1-2018.1杭州商品房成交/批售面积走势



➢2018年1月, 杭州全市商品房成交**166.73**万平米, 批售**82.21**万平米, 全市供应量相较上月有所减少, 成交量环比减少。

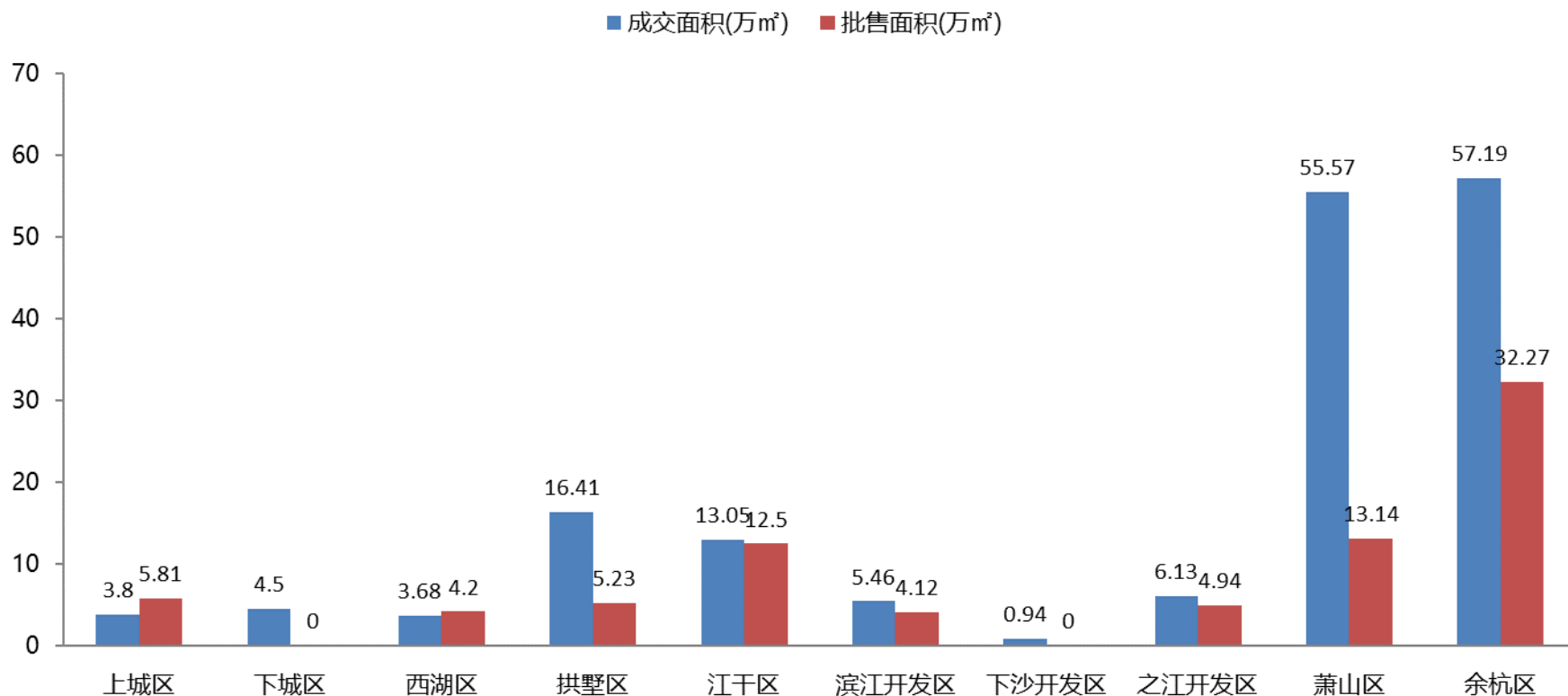
2017.1-2018.1杭州商品住宅成交/批售面积走势



15

【商品房各区供销对比】 2018年1月, 拱墅区商品房新增批售面积**16.41**万平米, 为主城区之首。

2018年1月杭州各区商品房成交/批售面积对比



➤2018年1月, 杭州商品房供应集中在萧山、余杭, 余杭区批售面积为本月第一。本月商品房供应面积小于销售面积。

【住宅TOP10楼盘】2018年1月,杭州全市住宅排名前三的楼盘分别是上实·海上海、雅居乐·国际花园、绿城·桃源小镇,各成交507套、365套和324套。

2018年1月杭州全市（含萧山、余杭）住宅签约套数TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
1	上实·海上海	余杭	507	49023	24201	118639.63
2	雅居乐·国际花园	余杭	365	40089	14401	57733.18
3	绿城·桃源小镇	余杭	324	35544	18925	67267.05
4	大江东宝龙广场	萧山	311	38841	16250	63115.3
5	新城香悦公馆	萧山	308	34541	25989	89767.97
6	金辉·贤林信步	余杭	287	26383	21116	55709.93
7	万科·未来城三期梦溪里	余杭	282	24845	22115	54944.55
8	阳光城翡丽公园	萧山	273	24601	20951	51540.64
9	荣安·翡翠半岛	余杭	233	23059	18687	43089.38
10	中国铁建万科·江湾城	萧山	229	21309	14886	31720.24

【住宅TOP10楼盘】2018年1月,上实·海上海成交507套,大江东宝龙广场成交311套,分别位列余杭区和萧山区第一名。

2017年1月杭州余杭区住宅签约套数TOP10楼盘一览表

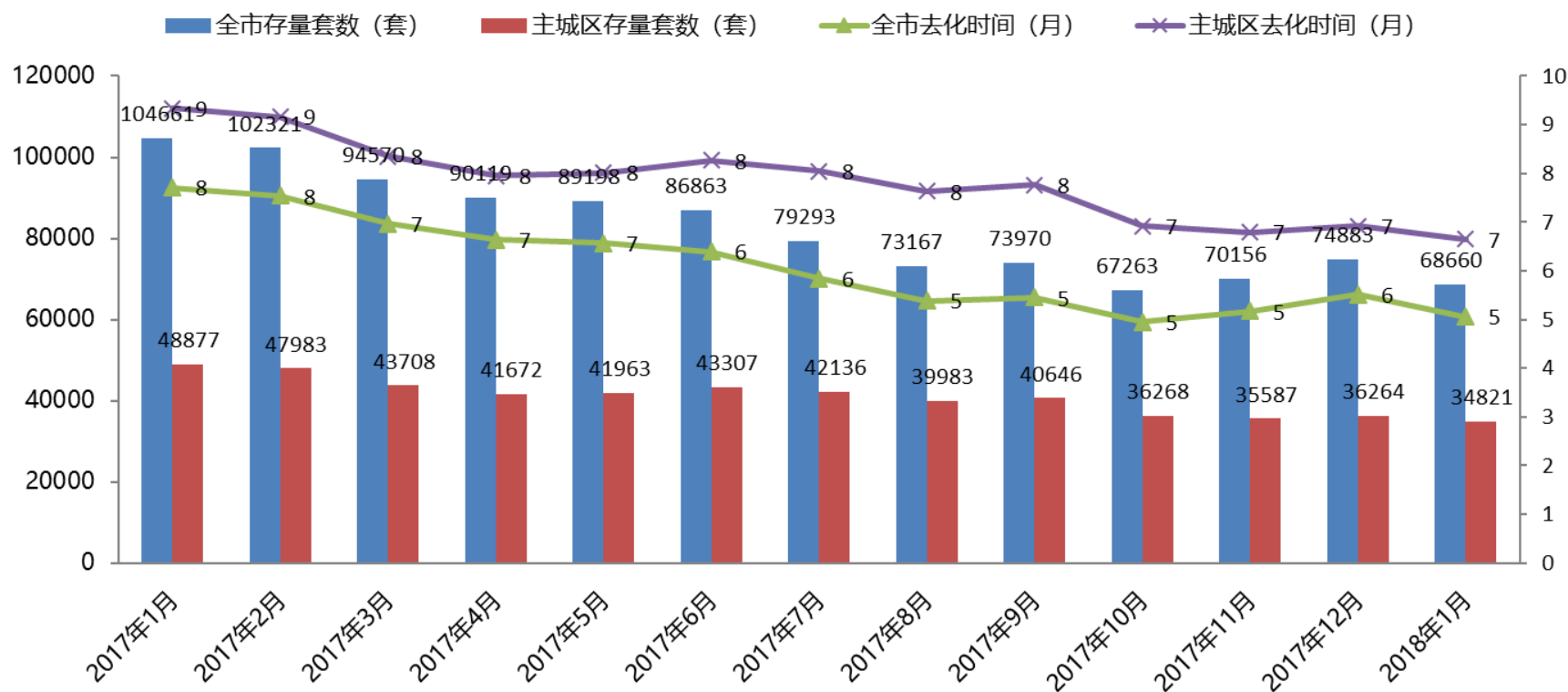
排名	项目名称	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)
1	上实·海上海	507	24201
2	雅居乐·国际花园	365	14401
3	绿城·桃源小镇	324	18925
4	金辉·贤林信步	287	21116
5	万科·未来城三期梦溪里	282	22115
6	荣安·翡翠半岛	233	18687
7	合景映月台	226	29984
8	璞丽东方	222	26432
9	融创金成·江南府	177	20521
10	金世纪运河丽园	160	9621

2017年1月杭州萧山区住宅签约套数TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)
1	大江东宝龙广场	311	16250
2	新城香悦公馆	308	25989
3	阳光城翡丽公园	273	20951
4	中国铁建万科·江湾城	229	14886
5	碧桂园·越溪府	211	16105
6	碧桂园·天麓府	200	18635
7	宋都新宸悦府	193	12559
8	德信·大江源著	175	14256
9	龙湖天璞	168	34605
10	龙湖·天钜	164	32603

【商品房存量】 2018年1月,杭州全市商品房存量套数68660套, 环比减少6223套; 主城区存量34821套, 环比减少1443套。1月全市商品房库存略减少; 按照2017年去化速度, 全市去化周期约5个月。

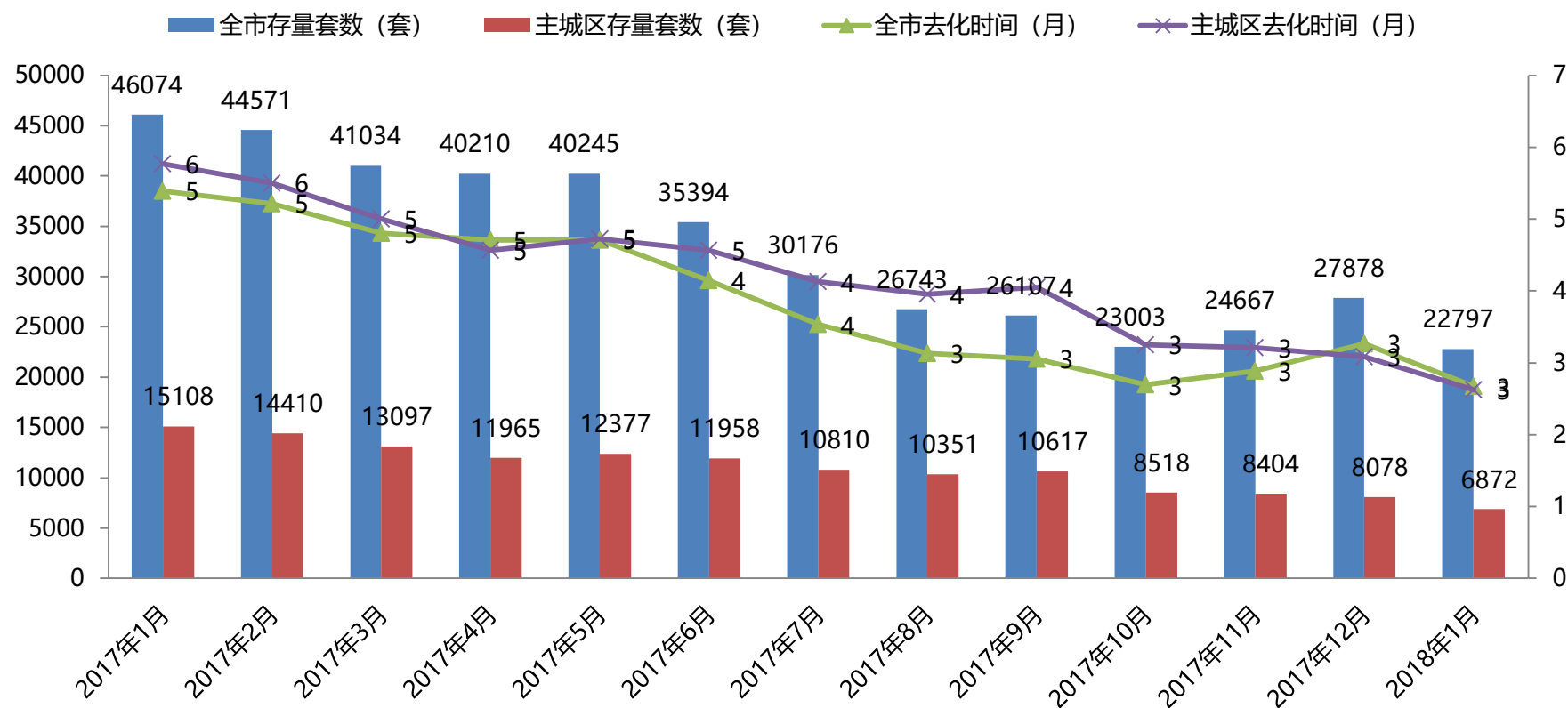
2017.1-2018.1杭州商品房存量及去化时间



►按照17年月均去化套数来算, 2018年1月, 全市商品房去化周期约5个月, 主城区商品房去化周期约7个月, **全市库存略为减少。**

【商品房住宅存量】 2018年1月,杭州全市商品住宅存量套数约**22797**套, 环比**减少5081**套; 主城区存量约**6872**套, 环比**减少1206**套。住宅库存环比略为减少, 全市去化周期继续维持在**3个月左右**。

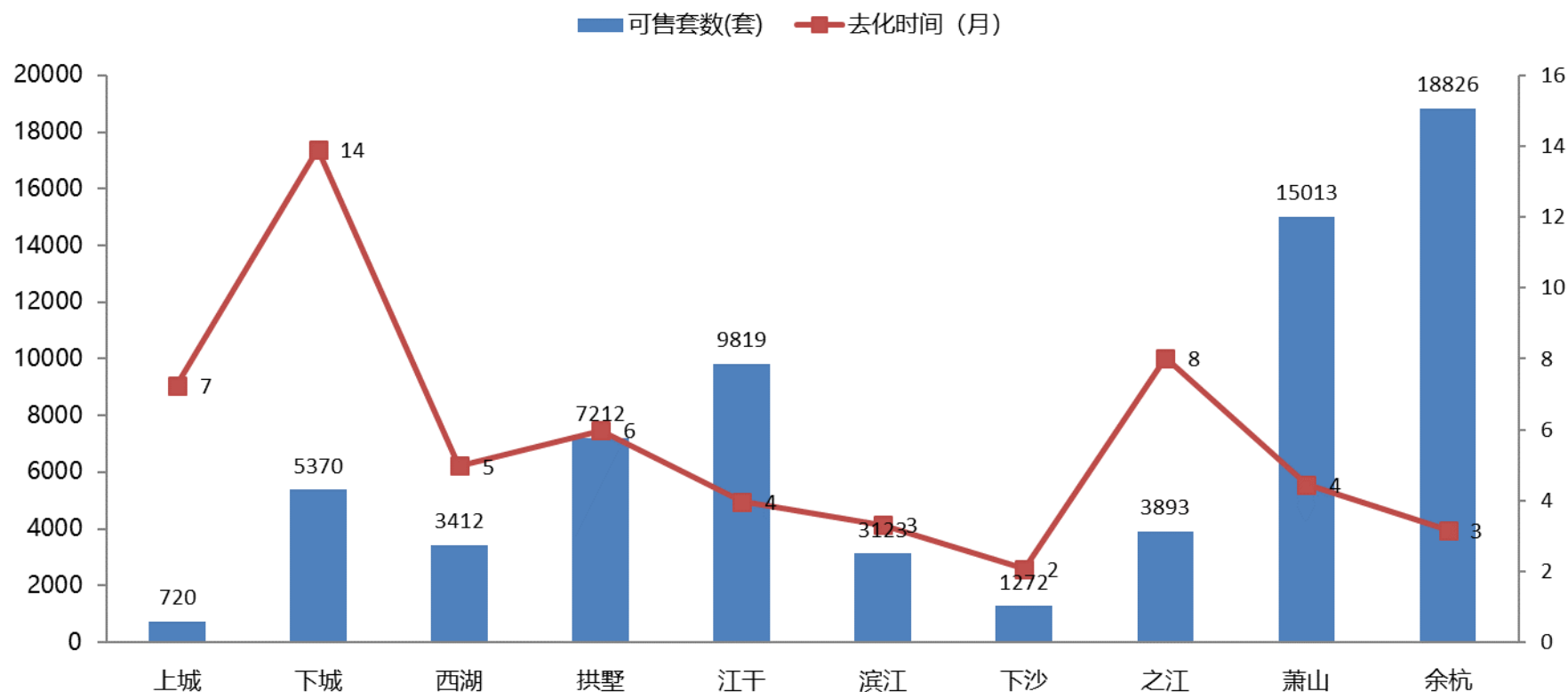
2017.1-2018.1杭州商品住宅存量及去化时间



按照17年月均去化套数来算, 2018年1月, 全市商品住宅去化周期约3个月; 主城区商品住宅去化周期为3个月。

【商品房各区存量】 2018年1月,江干区商品房存量**9819**套, 环比**略微下降**。根据2017年同比去化速率, 下沙去化时间仅为**2**个月。

2018年1月杭州各区商品房存量及去化时间



➤按照17年各区月均去化套数来算, 2018年1月, 杭州市各区域去化时间持续减少; **各区域的显性存量和去化周期存在差异。**

Contents

1

市场综述

2

政策资讯

3

市场分析

4

总结展望

【市场小结】 2018年1月，杭州商品房成交相较上个月略微上扬，价格大幅增加，至于供应量由于临近春节，大幅下滑。

总结：

成交量2018年1月,杭州全市商品房成交**16772**套，环比**增长5.98%**，同比**增长137.36%**。
2018年1月,杭州全市商品房新增批售面积**82.21**万平米，环比**下降56.44%**；其中主城区批售面积**36.8**万平方米，环比**下降33.12%**。

展望：

2018年，杭州楼市火热开局，杭州地价、房价齐飞。高地价、新地王...诸多词语频频出现在各大地产头条中，文章中提到最多的就是杭州土地市场依旧很火热。杭州土地市场值得期待。

~END~

杭州世联愿与您共赢未来!

