

2016 杭州房地产市场预测报告

摘要：

2015 年杭州商品住宅市场受政策的影响，回暖势头较为明显；刚需客群仍是主力，但改善客群有所增加，整体呈现“量价齐升，分化严重”的态势。杭州将在 2016 年出台新的利好政策，激发置业需求，有利去化；住宅市场可能延续较高的成交量，但高于 2015 年的概率较小，且区域分化加剧。

2015 年房地产政策回顾

人才引进，享受住房福利

2015 年 1 月 23 日，杭州出台《杭州市高层次人才、创新创业人才及团队引进培养工作的若干意见》（简称“人才新政 27 条”）。政策按照能力水平和业绩贡献将人才分为 5 个层次（A 类国内外顶尖人才，B 类国家级领军人物，C 类省级领军人物，D 类市级领军人物，E 类高级人才），对 A 类人才可一次性解决住房问题；对 B、C、D 类人才分别给予 100 万元、80 万元、60 万元的购房补贴。对 E 类人才提供人才租赁房或 1200 元/月的租房补贴。

省住房公积金个人住房可异地贷款

2015 年 8 月 5 日，浙江省住房和城乡建设厅颁布《浙江省住房公积金个人住房异地贷款管理办法》，并于 2015 年 9 月 1 日起施行，其旨在解决住房公积金异地贷款的可行性：浙江本省行政区域内正常缴存住房公积金的职工购买自住住房时，可向购房所在地住房公积金管理中心申请办理异地贷款。公积金缴存人要到异地贷款买房的，只要向缴存城市公积金中心申请书面证明即可。

杭州土地将恢复价高者得

2015 年 9 月，杭州市土地局修改《挂牌出让书面竞价规则》，将关于超过上限价格转入保障房面积竞投的规定已取消，杭州土地将恢复价高者得。

商品房预售条件门槛提高

2015 年 10 月 1 日起，《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定（修订）》落地杭州。政策规定：预售商品房的条件之一是，商品房地地上建筑为十层以下的，已完成建筑主体结构的施工；十一层以上的，已完成建筑主体结构施工的三分之二以上（且不低于十层）。一百米以上的（超高层），已完成建筑主体结构施工的三分之一以上（且不低于五十米）。

公积金贷款额度确定方式有变

2015 年 11 月起，由省、市两级公积金中心制定的《新版公积金贷款政策》开始施行。贷款额度确定方式，由“按住房公积金月缴存额度确定”，调整为“按住房公积金近 12 个月账户月均余额的 15 倍数确定”。

全市采用统一的公积金服务标准

2015 年 11 月 2 日起，萧山、余杭与主城区的缴存职工都将享受到统一的公积金服务标准，八城区的公积金缴存、提取和贷款实现跨区域通存、通兑、通贷。办理公积金业务不再受缴存区域限制。

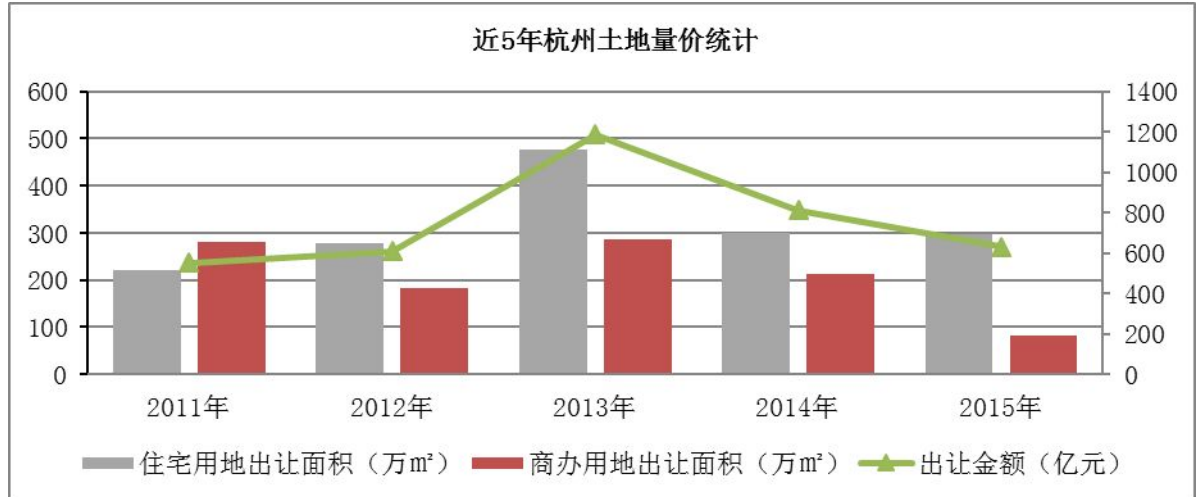
政策小结

2015 年楼市政策较多，覆盖面也较宽，如人才引进政策、土地市场政策、公积金政策等。政策总体表现较为宽松，对杭州楼市有一定的积极作用。

2015 年土地市场回顾

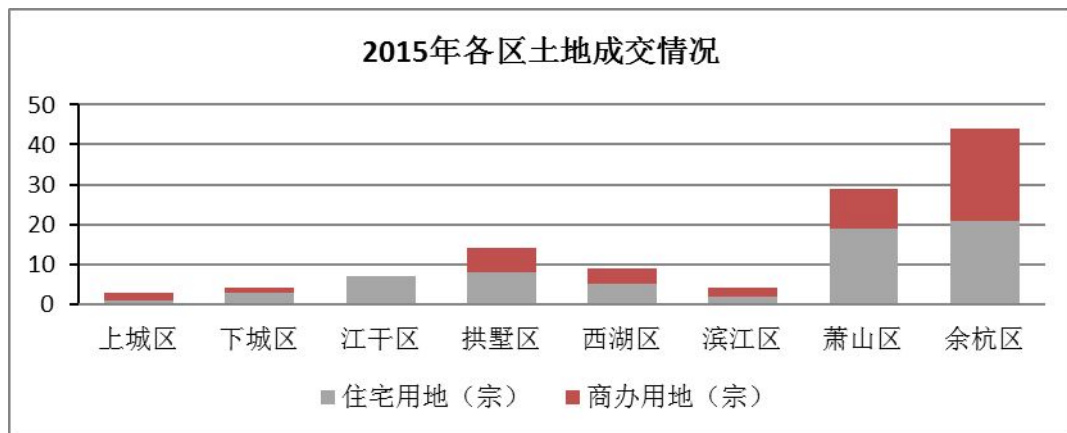
全年土地量价齐降，商办用地出让面积有较大幅度减少

全市共出让土地面积 378 万平方米，同比 2014 年减少 26%；全市共成交土地金额 630.5 亿元，同比 2014 年减少 22%。



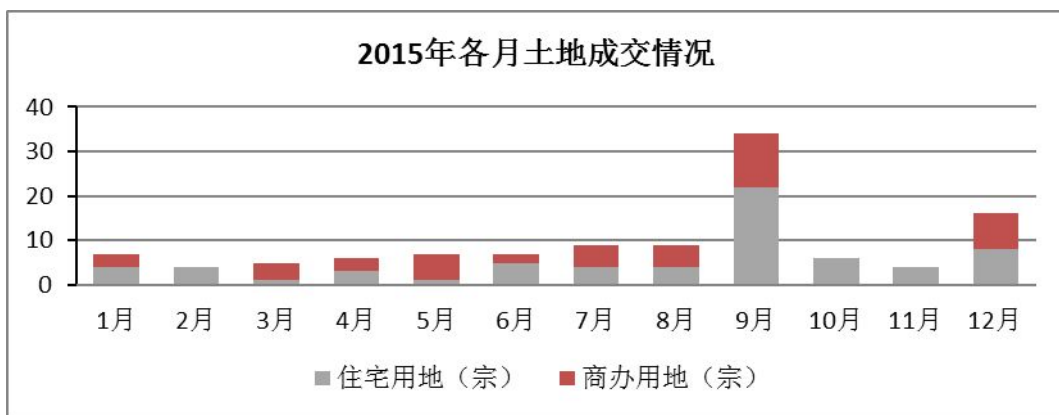
萧山和余杭占比过半

土地成交高度集中于萧山区（29 宗）和余杭区（44 宗），两区合占总数的 64%；主城六区共计成交 41 宗，其中上城区、下城区、滨江区由于土地较为稀缺，致使土地成交较少。



各月土地成交基本平稳，9月较为集中

全市共计出让土地 114 宗，其中宅地 66 宗、商办用地 48 宗。由于受到预售新规的影响，9 月成了全年推地高潮，共推出 34 宗地块，约占全年总数的 3 成。11 月虽然只成交 4 宗地块，但有 3 宗地块高溢价竞得。



外来大鳄拿地积极，本地房企偏好低总价地块，滨绿倾向联合拿地

本土企业仅有众安和金成进入拿地榜前十，绿城和滨江多通过联合方式拿地。不过，滨江和绿城市场影响力和品牌渗透力的作用使得其代建项目较多。虽然 2015 年土地出让面积不及去年，但是，高溢价地块频现凸显土地市场的火热，也彰显房企对未来杭州楼市的看好。

2015 年单企拿地排行榜 TOP10

排名	开发商	拿地宗数	总建筑面积 (万㎡)	总成交金额 (亿元)
1	万科	7	78.2	57.4
2	旭辉	4	31.4	19.4
3	中铁建	3	48.0	27.4
4	新城	3	46.0	27.2
5	龙湖	3	40.2	33.5
6	众安	3	24.0	8.1
7	金成	2	32.9	7.5
8	融创	2	23.7	46.4
9	温岭碧桂园	2	16.5	18.6
10	金地	2	14.6	18.7

2015 年联合体拿地排行榜

排名	开发商	拿地宗数	总建筑面积 (万㎡)	总成交金额 (亿元)
1	银泰&上城区城投	2	2.8	12.2
2	中铁建&滨江&平安	1	25.4	19.1
3	合景泰富&平安	1	21.3	18.7
4	绿城&九龙仓	1	7.7	16.3

2015 年重点地块

开发商	地块名称	成交楼面价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	区域均价 (元/㎡)
金茂	滨江中兴单元	21512	38.8	23000
大家	拱墅拱宸桥单元	20409	27.5	20000
朗诗	下城文晖单元	18479	10.3	19000
阳光城	拱墅上塘单元	15111	12.3	20200

土地市场小结

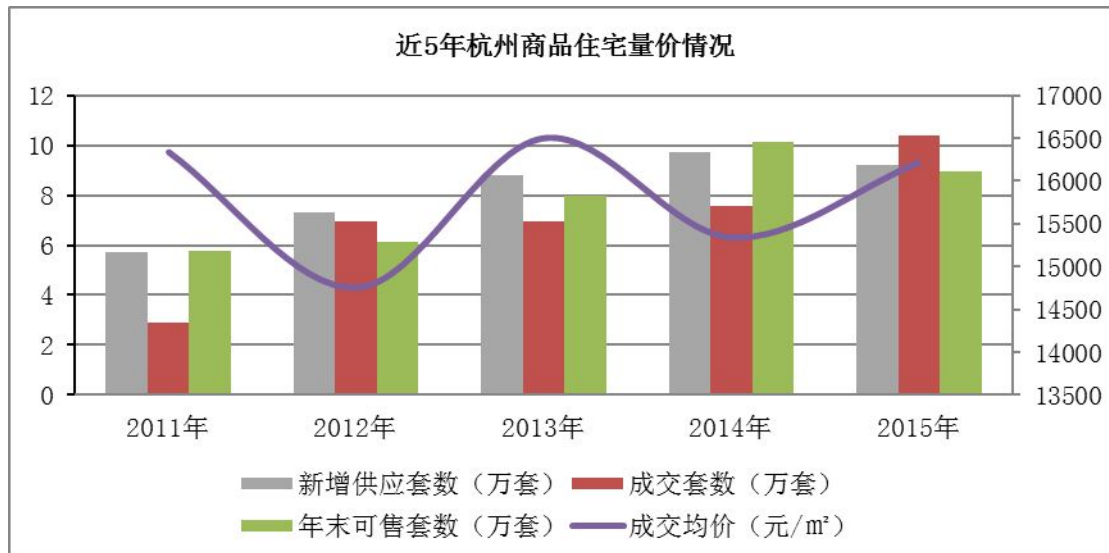
在杭州商品房高成交的带动下，杭州土地成交效果较好。受限价解除的影响，区域地王频现，滨江地价也突破了 2 万/m²。同比量价均有所下降，尤其是商办用地出让较少。由于 10 月 1 日起施行的“预售新政”，促使 9 月集中供地。

2015 年“地王”频现、新的外来房企频出、品牌房企拿地积极等预示着众多房企均有强烈的扩张意愿，或推动 2016 年土地热度进一步攀升。但从近期的土地出让公告来看，2016 年新增土地供应量或较 2015 年有所减少，而优质地块则更是少之又少，这些稀缺地块势必会产生出高溢价。

2015 年商品住宅市场回顾

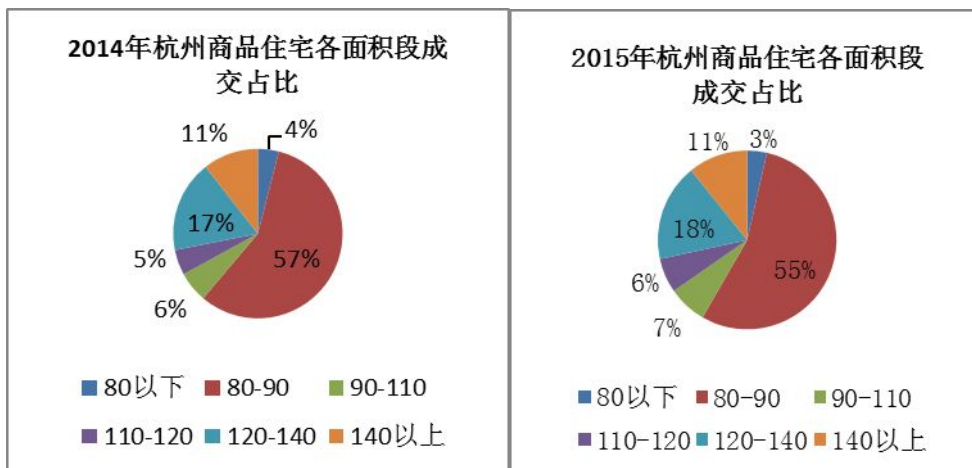
量价齐升，成交量创历年新高

2015 年市场回暖态势明显，近 5 年来首次出现供不应求情况，供需比为 1: 1.13。成交套数同比上涨 37.6%，涨幅较大；新增供应套数同比下降 5.1%；成交均价同比上涨 5.7%。由于 2015 年新增供应减少和年度去化效果较好，使得年末商品住宅存量有所降低。



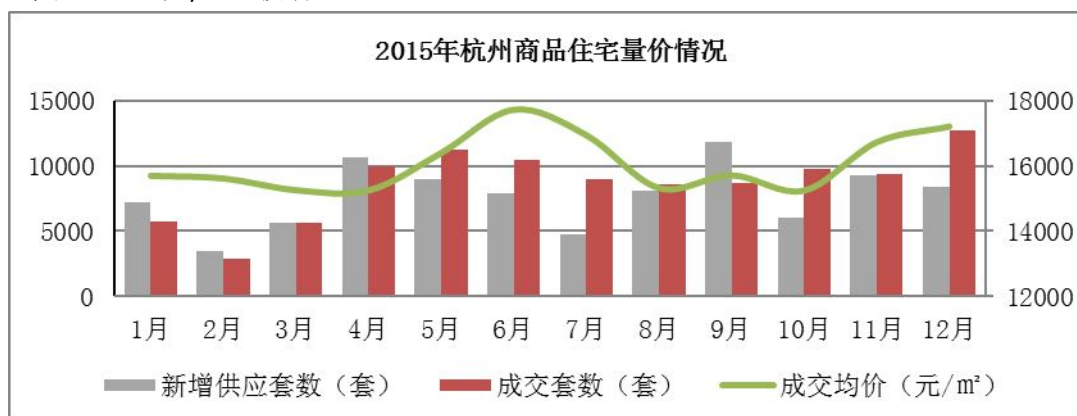
刚需户型仍是市场主力，改善户型需求回暖

杭州商品住宅主力户型面积段集中在 80-90 m²，占总体成交套数的 55%；其次面积段是 120 m²以上，占总体成交套数的 29%。与 2014 年相比，2015 年商品住宅市场的主力客群仍是刚需人群，而改善型客户的置业需求也比较强烈，有一定程度的上升。



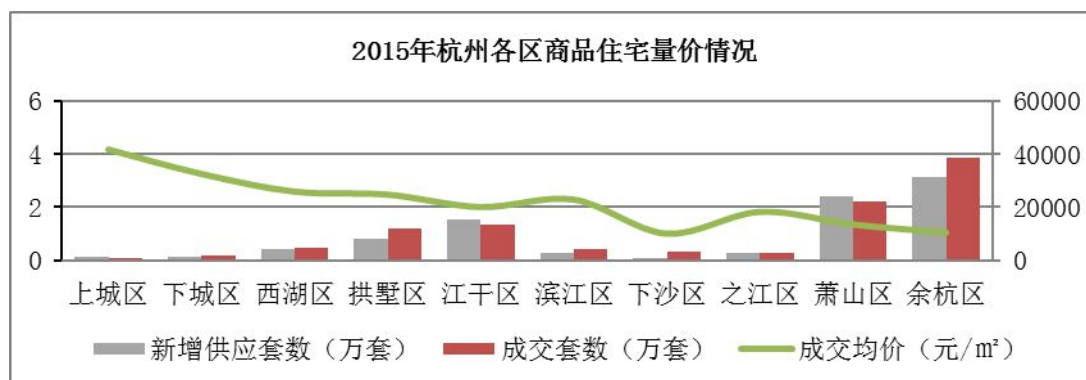
4月开始成交回暖，价格存在波动

受到“330政策”的影响，自4月开始，出现了较为明显的回暖迹象。4月商品住宅成交量近万套，而且加上全国政策（如降准降息等）和省内政策（如公积金的改革等）的双重影响，促使成交量的增加具有持续性。数据表明，2015年月均去化达到8664套，成交均价基本在16000元/m²处波动。



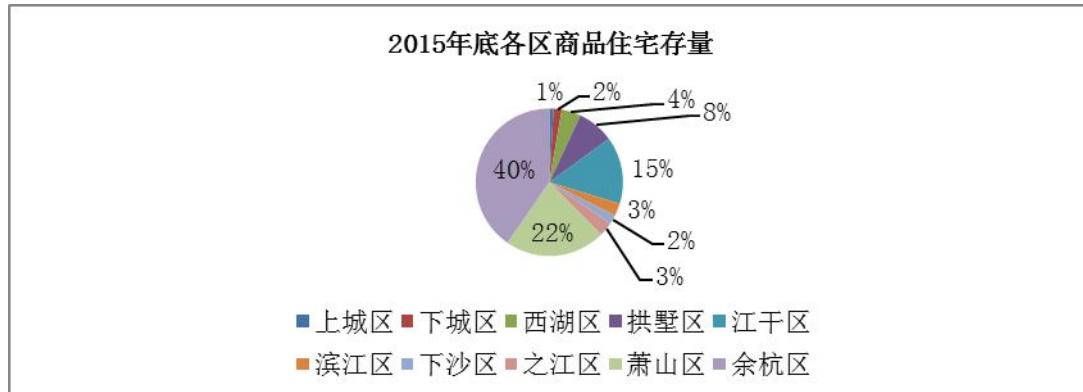
余杭、萧山量大价低，上城区价格居高

主城区中除江干区和拱墅区成交套数较多外，其余各区成交量相差不大，这主要是与区域新增供应量和区域价格相关。从供求关系看，除上城区、江干区、萧山区商品住宅供过于求外，其余各区均是供不应求。从成交均价看，下沙区成交均价最低，为10071元/m²；而上城区的成交均价达到41496元/m²，两者差价达到31425元/m²，商品住宅市场分化较为严重。



余杭、萧山存量较大，去库存压力较为明显

2015 年底，全市商品住宅可售套数为 89344 套，其中余杭区和萧山区存量为 55786 套，占全市存量的 62%；不考虑其他因素，若以 2015 年的去化速度计算，去化大概需要 11 个月，未来去库存仍是余杭萧山的市场主基调。



楼盘分化严重，萧山、余杭个盘销量较好

成交套数排行前十的项目主要集中在萧山和余杭区，这主要是由于这两个区的售价较低、户型赠送面积较多、区域配套逐步完善、板块市场热度增加等，提升了人们对它们的认可度。主城区中仅有江干区和拱墅区上榜，说明价格仍是市场主因。

2015 年杭州商品住宅成交排行榜 (TOP10)

排名	项目名	区域	套数	均价 (元/㎡)
1	绿都·御景蓝湾	萧山区	1503	7851
2	滨江·万家名城	余杭区	1143	13204
3	滨江·东方海岸	萧山区	1136	12124
4	万科·金辰之光	萧山区	1067	17778
5	顺发·美哉美城	萧山区	1064	18427
6	宋都·香悦郡	拱墅区	1061	13261
7	华元·欢乐城	余杭区	961	8257
8	万科·公园大道	江干区	948	21783
9	广厦·天都城	余杭区	913	6582
10	欧美金融城 (EFC)	余杭区	892	12477

商品住宅市场小结

2015 年市场总体表现是量价齐升，成交量为近 5 年新高。刚需户型面积段仍是市场主力，改善型户型成交量有所增加，这与 2015 年的政策（如“330 政策”）等有一定的关联。商品住宅市场在 4 月迎来了强劲复苏，成交量直逼万套，并且这种高企的成交量具有可持续性。余杭和萧山成交量和存量较大，但较低的价格将会对去库存有积极影响。

2016 年商品住宅市场预测

总体来看，宽松的楼市政策将会推进商品住宅的消费，区域市场仍会存在分化。

第一，政策的预判。为了响应中央对于降低房地产库存的指示，估计杭州将会出台新的利好政策以加速去化。预测将可能会有公积金贷款首付的减少、区域一体化进程的加快、交通医疗等配套的完善等利于激发人们置业需求的有利政策。

第二，成交量的判断。受到 2015 年成交效果惯性及 G20、亚运会等利好的影响，预计 2016 年将可能继续保持较高的月均成交量。

第三，价格的展望。价格将可能存在较为严重的分化现象，这主要是由于不同板块的供需情况存在不一致性和地王的拉升作用。供不应求的板块（如滨江区政府板块、桥西板块等）和 2015 年“地王”（文晖板块、上塘板块等）板块价格将会继续走高，主城区住宅高端化趋势加速；其他区域的价格可能存在波动，但价格波动范围将不会太大。

（合富辉煌（中国）浙江公司供稿）