

2017年7月杭州楼市分析报告

浙报传媒地产研究院

一、前言

6月29日起，杭州透明售房网关闭。整个7月，公众既看不到杭州商品房成交量，更看不到成交价格。

据浙报传媒地产研究院掌握的数据，7月杭州市区新建商品房成交16499套，成交均价高达24521元/平方米。其中商品住宅成交均价达到25690元/平方米，环比上涨8.8%，同比上涨高达50.8%，创下了2017年同比涨幅最高纪录。

如果以2016年10月为基数，价格上涨幅度已经较大。透明售房网关闭也就不难理解。事实上7月份的这个价格才是较为接近真实市场的价格。

而在过去的几个月中，为了达到限价政策的目标，以限预售证、限网签等方式勾兑出平均价格。

从6月末开始，关闭了透明售房网，也放松了预售证的申领和网签。事实上，这是地方政府的一种务实态度和做法。限价政策事与愿违，且带来了诸多副作用和市场的荒唐现象。

7月杭州国土部门及时修正了溢价率超过50%需现房销售的政策，使明年将出现供应枯竭的预期有所缓和。

7月末8月初，九部委的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，广州的“租售同权”，无锡，郑州、扬州、济南的租房落户，成都的发展50家租赁住房企业，北京的“共有产权房”……

中国房地产市场新政策新提法令人眼花缭乱。

显然这些政策出台的背景是，始于2016年中国一二线城市房价的暴涨，官方动用了最严厉的限购、限贷、限价政策，但并没有取得理想的预期效果。2016年底《中央经济工作会议》提出的（事实上是重提的）建立房地产市场调控的长效机制，而长效机制的寻找和探索，尚无清晰之路。

这是否意味着1998年中国的住房市场化道路要发生变化？中国的住房制度要进行顶层的重新设计？

这些问题在未来的几个月中或许会逐渐明晰。

二、 主要数据

1. 商品房

(1) 2017年7月,杭州市区(暂不含富阳区,下同)新建商品房成交16499套,环比下降16.4%,同比下降11.3%。其中,市区商品住宅成交11211套,占比67.9%,较2017年6月下降1.4个百分点。

7月杭州市场依然在官方限购、限贷、限预售证、限网签、限价的最严厉调控政策下惯性向前。市区商品房成交量在6月创下近2万套的巨量后,7月成交量虽环比有所下降,但成交量依然维持在高位,市场热度不减,需求仍十分强劲。

(2) 7月杭州市区新建商品房成交均价24521元/平方米,环比上涨6.9%,同比上涨46.8%。其中,商品住宅成交均价25690元/平方米,环比上涨8.8%,同比上涨50.8%。商品房和商品住宅成交均价双双再次刷新历史最高纪录,并创下了2017年同比涨幅最高纪录。

由于限预售证、限网签、限价格等限制性调控措施,杭州市区新建商品房成交均价一直被压在20000-23000元/平方米的区间,环比涨幅在稳定的水准上。但自6月最后几天网签有所松动后,6月和7月成交均价连续刷新历史最高纪录,价格环比均大幅上涨。可见,杭州房价上涨压力依然较大。

(3) 7月底杭州市区新建商品房可售房源降至7.6万套,创2011年12月以来新低,已连降20个月且较2016年底减少了3.7万套。动态存销比以7月的速度消化需4.6个月,以近一年月均速度消化需5.3个月。

杭州市区商品住宅可售房源仅2.7万套,占比36.0%创历史新低。动态存销比以7月的速度消化仅需2.4个月,以近一年月均速度消化也仅需3.1个月。

2. 土地

(1) 2017年7月,杭州市区共成交十二宗土地,成交总面积31.3公顷(折合470.2亩),总可建面积87.6万方,总成交金额115.3亿元。

(2) 7月,杭州市区成交四宗涉宅用地。出让总面积14.2公顷,可建面积31.8万方,成交金额69.8亿元。

(3) 8月杭州市区预计出让十九宗地块，总出让面积62.9公顷，总可建面积140.3万方。出让地块包括主城区九宗（三商六涉宅）、萧山区四宗（一商四涉宅）、余杭区五宗（两商三涉宅）。

3. 二手房

(1) 2017年7月，杭州主城区二手房共成交4785套，环比下降3.9%，同比下降28.9%。

(2) 刚需依然是购房主力，90平方米以下房源成交占比72.8%，总价200万以下房源成交占比54.0%。

商品房部分请查看：[【2017年7月杭州市区商品房市场分析报告】](#)

土地部分请查看：[【2017年7月杭州市区土地市场分析报告】](#)

二手房部分请查看：[【2017年7月杭州主城区二手房市场分析报告】](#)

报告撰写：浙报传媒地产研究院高级研究员 冯慧霞

浙报传媒地产研究院研究员 何肖霞 张怡

专业指导：浙报传媒地产研究院院长 丁建刚