

杭州2025年度房地产市场分析报告

CONTENTS

Part1 政策环境

Part2 土地市场

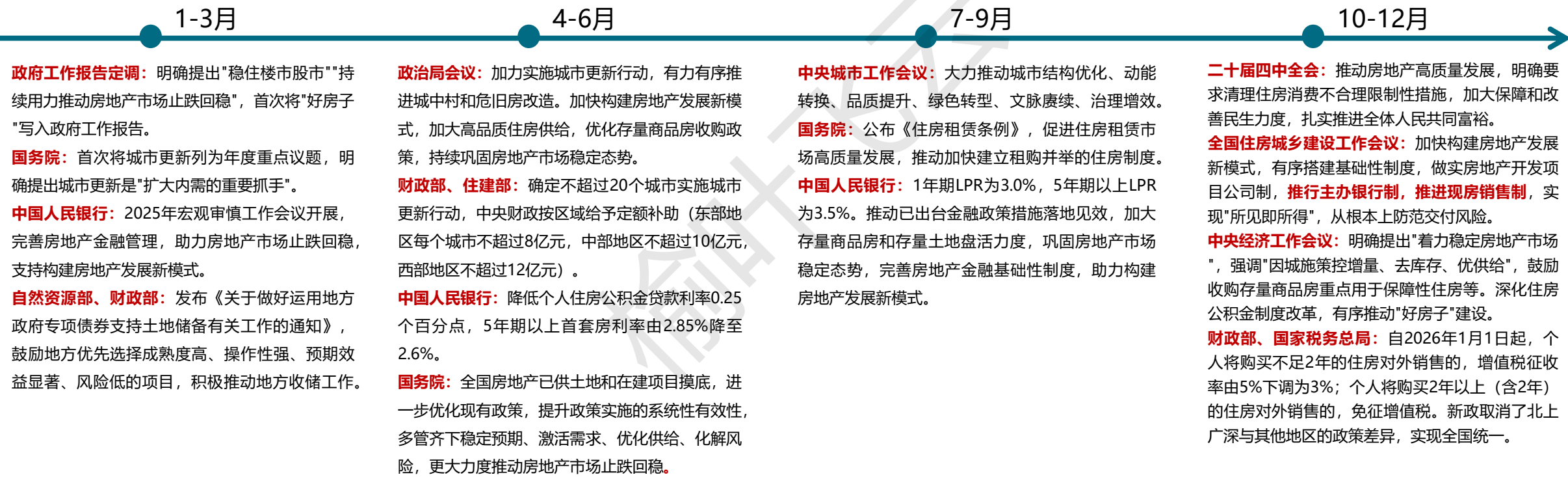
Part3 商品住宅市场

Part4 市场总结及未来趋势展望

第一章

政策环境

2025年中央政策整体延续“止跌回稳”的定调，重点涉及城市更新、激活需求、存量盘活、构建新模式等方面。全年政策呈现出“精准性与差异化凸显、需求端与供给端协同、短期稳市与长期转型并重、政府引导与市场主导结合”四大特征。2025年12月中央经济工作会议对26年政策定调，围绕“着力稳定房地产市场”进行推动。



25年杭州楼市政策无重大调整，主要聚焦两方面，一方面通过优化信贷、增加补贴等措施刺激需求端释放，另一方面通过住宅新规、城市更新等优化供给结构。其中25年为购房补贴政策最为密集的一年，这些政策主要分为“购房+消费券”和特定板块/人才专项补贴两类。核心目的是为了降低购房成本，定向刺激需求加速释放。

1月

➢ 下达2025年浙江省城镇保障性安居工程资金

提前下达2025年浙江省城镇保障性安居工程资金5269万元，用于配租型住房保障和配售型住房保障。

➢ 发布2025年保障住房工作计划

大力推进“市场+保障”的住房供应体系改革，2025年计划推出实物配租房源不少于8000套，保障性租赁住房8000套，“青荷驿站”房源500套(间)。

3月

➢ 住宅品质提升工作实施意见

进一步明确“好房子”建设标准和要求，实施意见于4月1日起施行，其中规定住宅层高不应小于3米。其中户型建筑面积不小于160平方米且设有地暖、管道式新风或集中式中央空调系统的住宅，层高不应小于3.15米。

4月

➢ 契税优惠调整

自2025年4月21日起，购买上城区、拱墅区、西湖区、滨江区范围内住房的，享受家庭唯一住房、第二套住房契税优惠的住房套数查询范围确定为购房所在区行政区域。

5月

➢ 住房公积金新政施行

支持购买保障性住房提取公积金支付首付款；加大住房公积金租房提取力度，租赁公共租赁住房、保障性租赁住房可按实际房租支出提取。

➢ 年度建设用地供应计划发布

核心区域实行“少量高频”供应，远郊区域按需供应。

6月

➢ 余杭区房地产市场四项新政发布

- 试点推进“好房子”建设，推动《杭州市住宅品质提升设计导则(试行)》在余杭落地实施。
- 优化公积金服务，支持购房人使用住房公积金直付商品房首付款。
- 2025年6月10日至6月30日期间，实施购房支持政策，给予每套4万元补助。
- 延长高层次人才专项购房补贴实施周期至2025年12月31日

10月

➢ 住房消费新政策发布

萧山区、余杭区、临平区、钱塘区等多个区县市开展“购房+消费券”限时补贴活动，购买新建商品住宅符合条件的购房者每套可获得10万元消费券。

11月

➢ 余杭、拱墅购房优惠活动

- 余杭区2025年12月31日前，对实施让利促销的项目，按照每套3万元的金额给予购房家庭补助，购买非住宅新建商品房，按照实际缴纳契税金额的50%给予补助。
- 拱墅区2025年12月31日前，购买新建商品非住宅的购房人，按照房屋总价的1.5%标准给予补贴。

12月

➢ 购房增值税新政执行

个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照3%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。新政将不满2年住房的增值税率从5%降至3%，降幅达40%，还取消了普通住房与非普通住房的划分，仅以持有年限作为征税依据，简化了政策执行口径。

整体开发端条件无严格限制，土地竞价放开鼓励房企自主定价。土拍方面实行自由竞价，按照“价高者得”的原则确定竞得人。预售条件方面，10层以下住宅需结顶，11层及以上住宅需完成建筑主体结构的1/2且不低于10层可预售，资金监管额度为110%。

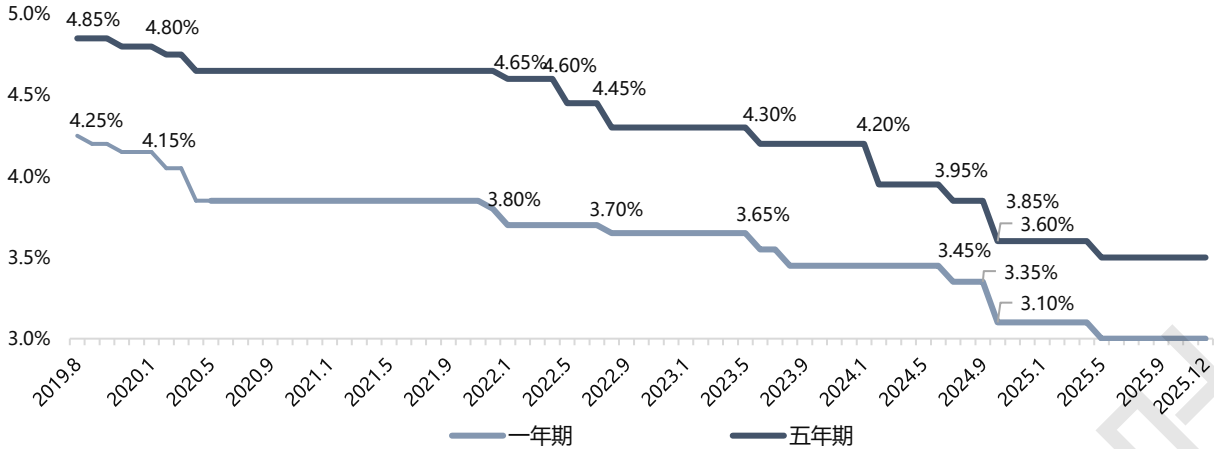
限制政策	具体条款
新建商品房预售条件	10层以下住宅结顶后可预售；11层级以上住宅需完成建筑主体结构的1/2且不低于10层可预售；100米以上超高层建筑，需完成建筑主体结构的1/3且不低于50米方可预售。特殊节点可以协商至±0.0。
土地竞价规则	1.实行自由竞价，按照“价高者得”的原则确定竞得人。（23.11.7） 2.“定品质”：由企业在竞拍前承诺按照政府发布的品质进行建设，品质标准由市建委制定。内容涵盖住宅墙体、外立面用材、外墙门窗、地下室公共部分等。 3.商业最小分割面积提高：商业最小分割面积增至800㎡。
预售资金监管	1.项目监管额度：监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度作为项目监管额度，由监管机构综合核定。监管额度=(单方工程造价+装修价格)x地上建筑面积×110%（原为130%）。单方工程造价按销售价格区间设置最低价。项目毛坯销售价格在5万元/平方米以下的，单方工程造价最低价设为4000元/平方米；项目毛坯销售价格在5万元/平方米以上的，单方工程造价最低价设为5000元/平方米；未确定销售价格的，单方工程造价最低价设为4000元/平方米。 2.预售资金收存：项目预售过程中，购房人支付的定金、首付款、按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应全部直接存入监管账户，不得存入其它账户。 3.监管资金拨付：监管额度内资金按照商品房开发项目建设进度核拨。按照取得预售许可、结构封顶、单位工程质量竣工验收、竣工备案、不动产首次登记、解除资金监管六个环节设置资金使用节点，申请使用额度分别不得超过监管总额度的40%、15%、15%、15%、10%和5%，在上述节点允许拨付的比例范围内，开发企业，提供相应佐证材料的，可不限次向监管银行申请提取预售资金。（原为十层及以下：70%、10%、10%和5%、十一层及以上50%、20%、10%、10%和5%、一百米及以上（超高层）50%、20%、10%、10%和5%）（22.6.30）
差异化购房	城西科创大走廊（五常、仓前、余杭、闲林、中泰、瓶窑镇、良渚、蒋村、三墩镇、文新、古荡、灵隐、留下、青山湖、锦北、锦南、锦城、板桥镇和玲珑）遵循最新限购政策，并获50%房源摇号优先排序政策倾斜。
增值税	个人出售家庭住房未满2年的，增值税及附加3%+0.18%；满2年的，免征增值税；个人转让非住宅，增值税5.3%。
按揭放款	商贷：网签后1个月；公积金：结顶后1-2个月；二手房：无限制
人才购房补贴	西湖区：在西湖区购买首套住房的A-D类人才，可分别给予各级最高共800万元、200万元、150万元、100万元的购房补贴。 富阳区：对在富阳购买首套住房的A-E类人才，可分别给予各级最高共800万元、250万元、180万元、120万元、40万元的购房补贴。由我区企业、教育卫生事业单位引进的区级F1、F2、F3类人才，分别给予最高30万元、15万元、12万元的购房补贴，购房补贴分2年发放，。 临安区：临安区B、C、D、E类人才以及全日制博士、硕士研究生，分别给予60万元、50万元、40万元、35万元、30万元、15万元的一次性购房补贴，补贴标准可视情调整。购房价格低于补贴标准的按实际购房价格予以补贴。购房补贴分2年发放，第1年发放总额的50%，第2年发放总额的50%。 钱塘区：购房补贴30万：对杭州高层次E类人才在钱塘新区购买首套住房，补贴30万元。 临平区：购房补贴20万：对临平区企事业单位及其他组织中经区人力社保部门认定的B—E类人才，给予：“区内无住宅性质房产”的区级人才在临平区内购买商品住宅享受标准为：B类人才120万元，C类人才100万元，D类人才80万元，E类人才20万元；

整体购房限制条件处于历史最宽松时期，也侧面反映出当前工具箱政策见底。“四限”（限购/限售/限价/限贷）均已完全取消，且贷款利率实际执行3.05%（LPR-45BP）。

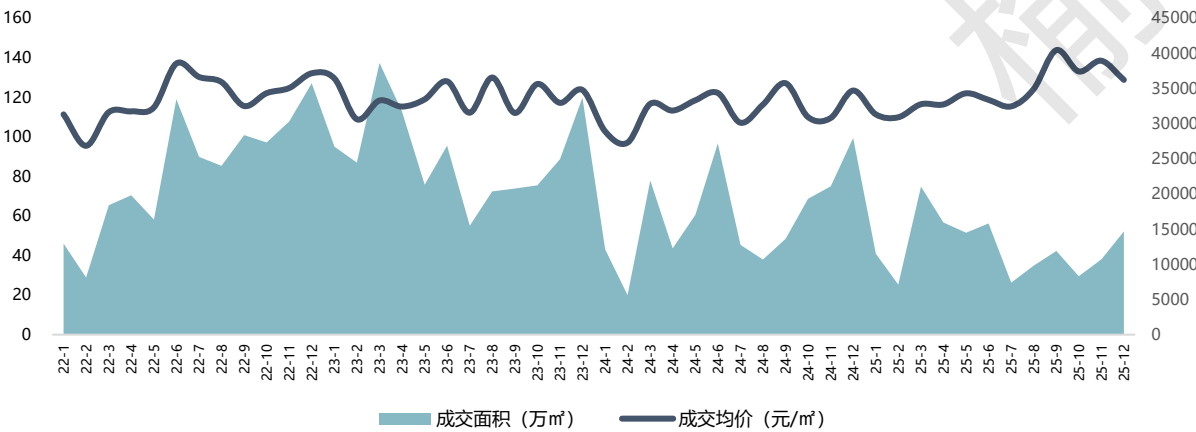
限制政策		具体条款
限购		新房、二手房（含法拍房）均无限购条件、无限购套数。
限售		2024年10月9日起杭州新挂地块取消限售。
限价		2024年10月9日起杭州新挂地块取消限价。
限贷	首套房的认定	1.取消限购/非限购区概念，以购房区域内视作一个整体。购买区域内住房的，只核查购房家庭在所购房屋所在区、县（市）的住房情况。 2.购房人在所购住房的区、县(市)仅有一套住房的，且已在杭州市二手房监管服务平台挂牌出售，新购同区、县(市)住房的个人住房贷款可按首套住房认定。
	商业/公积金/组合贷款	商贷：同区住房≤1套最低首付15%，同区住房≥2套且贷款均结清最低首付15%，有贷款未结清限贷；公积金家庭使用次数0次/1次贷款已结清：房龄≤20年首付最低20%，≥20年首付最低30%，贷款未结清或已使用2次限贷；购买保障性住房的，首付款比例不低于15%。
	贷款利率	商贷：首套利率3.05%，二套及以上利率3.05%；公积金：首套利率2.6%，二套利率3.075%；存量房贷利率3.05-3.3%。
公积金购房	公积金贷款年限	用于购买二手房的，二手住房房龄与贷款期限合计年限由不超过50年延长至不超过70年
	公积金贷款额度上限	职工单人缴存：杭州市区为65万元，桐庐县、建德市、淳安县为50万元；夫妻双方缴存：杭州市区为130万元，桐庐县、淳安县、建德市为100万元。高层次人才公积金贷款额度上浮50%，以旧换新/多子女家庭/购买绿色低碳建筑上浮20%。
契税税率		≤140㎡：首套/二套1%；≥140㎡，首套1.5%，二套2%；3套及以上不论面积3%
人才落户政策		对已在市区落实就业单位的35周岁以下（以下不含本数，下同）的普通高校大专学历毕业生（原政策为45周岁以下本科），可在市区办理落户；45周岁以下普通高校硕士研究生可按“先落户后就业”的原则（原政策为50周岁以下硕士），在市区办理落户（23.4.13）
摇号政策	摇号机制	①触发摇号：总登记人数>预售总房源数量；②触发社保排序：总登记人数≥预售总房源数量的10倍，按购房家庭类别进行社保年限排序；③触发限售：社保排序后，总入围人数≥预售总房源数量的10倍，该批次房源限售5年。④市区范围内，对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。（24.5.9） 2024年10月9日起杭州新挂地块保留公证摇号机制，但不再实行社保排序和限售。
	无房家庭认定	自购房意向登记之日起，①已婚（含丧偶）家庭在市区范围内无自有住房记录满3年，离异单身满3年且在市区范围内无自有住房记录满3年；②30周岁以上未婚单身且在市区范围内无自有住房记录。其中，非本市户籍家庭还需满足在购房之日前3年起，已在市区范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满36个月。（23.10.16）
	弃选、弃购	新建商品住房公证摇号公开销售过程中，购房家庭中选后放弃选房、购房的，不再限制其购房意向登记。（23.10.16）

2025年杭州信贷环境持续宽松，购房成本逐步降低。商贷首套二套首付均为15%，房贷利率最低LPR-45bp，实际达3.05%；公积金首套二套首付15%，首套利率2.6%，二套利率3.075%。

2019年8月-2025年12月贷款市场报价利率（LPR）历史走势图



2022-2025年杭十区商品住宅量价走势

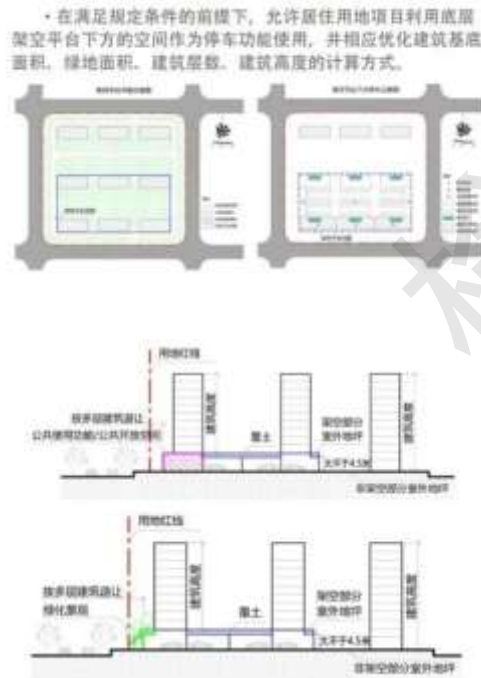
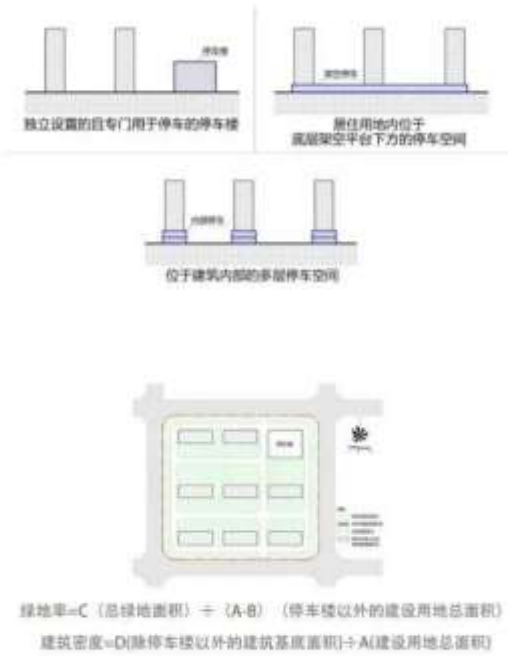


限贷					公积金	
认房认贷	首套首付 (无贷)	首套首付 (有贷)	二套首付 (无贷)	二套首付 (有贷)	首套	二套
否	15%	15%	15%	15%	15%	15%

发布日期	一年期 LPR	五年期以上 LPR	杭州最新房贷利率
25.5-25.12	3.00%	3.50%	3.05% (LPR-45BP)
25.1-25.5	3.10%	3.60%	3.10% (LPR-50BP)
24.11-24.12	3.10%	3.60%	11.30 上调至 3.1 (LPR-60BP) 不分首套、二套 11.8 上调至 3.0 (LPR-60BP) 不分首套、二套
24.1	3.10%	3.60%	首套 2.9% (LPR-70BP) 二套 3.0% (LPR-60BP)
24.7-24.9	3.35%	3.85%	首套 3.15% (LPR-70BP) 二套 3.25% (LPR-60BP)
24.6	3.45%	3.95%	首套 3.25% (LPR-70BP) 二套 3.35% (LPR-60BP)
24.2-24.5	3.45%	3.95%	首套 3.75% (LPR-20BP) 二套最低 4.15% (LPR+20BP)
24.1	3.45%	4.20%	首套 4% (LPR-20BP) 二套最低 4.4% (LPR+20BP)

24年12月和25年4月杭州先后对建筑设计及品质提出了新的要求，标志着杭州住宅建设从“规模型”向“品质型”转变，对于房地产市场止跌回稳意义重大。一方面，品质提升将进一步激发潜在的改善性需求；另一方面，智慧、绿色等技术应用，将进一步带动相关产业发展。而且建造“好房子”更强调好服务，将倒逼房地产企业从开发商向服务商转型，为房地产企业开辟新赛道。

- 2024年12月《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知》
 - 购房成本下降，居住品质上升，房企利润空间释放
 - 封闭阳台仅计50%面积，公建立面楼盘得房率突破性提升，可售面积扩容，配套空间释放
 - 停车空间革命，独立停车楼/架空层停车/立体车库不计容
 - 坡道顶棚/轻质车库入口豁免容积率，空中连廊限高3层创新设计



- 2025年4月《杭州市进一步开展住宅品质提升工作的实施意见》
从优化规划选址、完善配套设施、加强环境协调、提升居住功能、保障住宅质量、提高安全性能、注重绿色节能、建设智慧住区、实现精细运维提出九个方面重点内容，推动“好房子”建设。

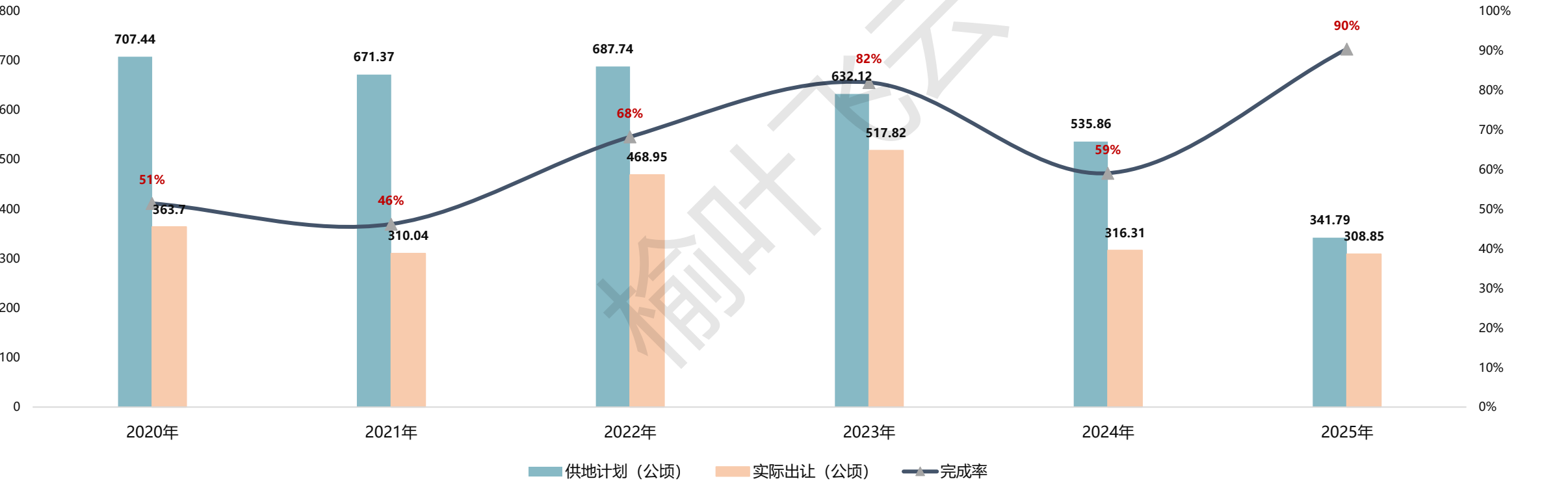
提升方向	品质要求	具体举措
优化规划布局	合理选址，完善交通连接	住宅小区应做好与城市公共交通的连接，鼓励设置风雨连廊、架空平台、文化健身场所等公共空间，打造高品质居住社区
完善配套设施	全龄友好，服务集成	全面落实公共服务设施配套规定，鼓励不同功能设施集中布局，打造多级“邻里中心”，推动托育一体、老幼融合和医养结合
加强环境协调	风貌协调，体现特色	住宅建筑应与城市整体风貌、周边环境相协调，强化重要节点、快速路沿线风貌管控，鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化等
提升居住功能	空间舒适，功能完善	住宅层高不应小于3米，大户型（≥160㎡且设地暖/新风/中央空调）层高不应小于3.15米；高层住宅应设置层高不小于4米的架空层；实行人车分流，设置无障碍设施及适老化措施
保障住宅质量	质量可靠，耐久性强	加强对开裂、渗漏、空鼓、隔音等常见问题的预防和治理；分户墙厚度不小于240毫米，楼板厚度不小于120毫米；实行住宅项目“业主开放日”制度
提高安全性能	安全防护，应急保障	二类高层住宅耐火等级不应低于一级；住宅单元、架空层出入口设置挑出长度不小于1.5米的防坠落雨篷；设置公共电梯的住宅，每居住单元至少设置1部担架电梯
注重绿色节能	节能环保，低碳运行	住宅建筑应按照二星级及以上绿色建筑标准设计，空调、灯具、水泵等主要设备能效等级达到国家2级标准；积极采用绿色环保建材
建设智慧住区	智能管理，便捷服务	设置智慧安防、智慧管家、智慧停车等智慧管理系统；小区高层建筑设置高空抛物视频监控设施；公共电梯运行状态、生活水箱水质等进行智能检测
实现精细运维	专业服务，品质保障	新建住宅项目设置住宅套内交付标准样板间和公共区域交付标准实体展示区；督促开发企业严格履行质量保修责任；实施专业化、高品质物业服务

第二章

土地市场

当下楼市在大的去库存背景下，杭州市过去几年供地规模持续压缩，但供地完成率仍不及预期。2025年官宣土地供应全面进入收紧状态，计划供应面积较24年下降36%，**实际出让309公顷，供地完成率90%。**

2020-2025年杭州全市商品住宅用地供地计划及完成率



2025年土地成交计容建面同比上升15%，成交楼板价同比提高5%。限价放开后多板块拍出地王，多核心板块“提价”助推平均地价提升。年内整体土拍呈现“前热后冷”态势，上半年供地集中，高溢价地块频出，下半年供应收缩，地价及溢价下滑明显。

年度“地”王（楼板价最高）

建发蒋村地块（鹭栖湖云庄）
计容楼板价 88029元/m²

年度“建面”王（计容建面最高）

华润三墩北14号地块
计容建面 224032m²

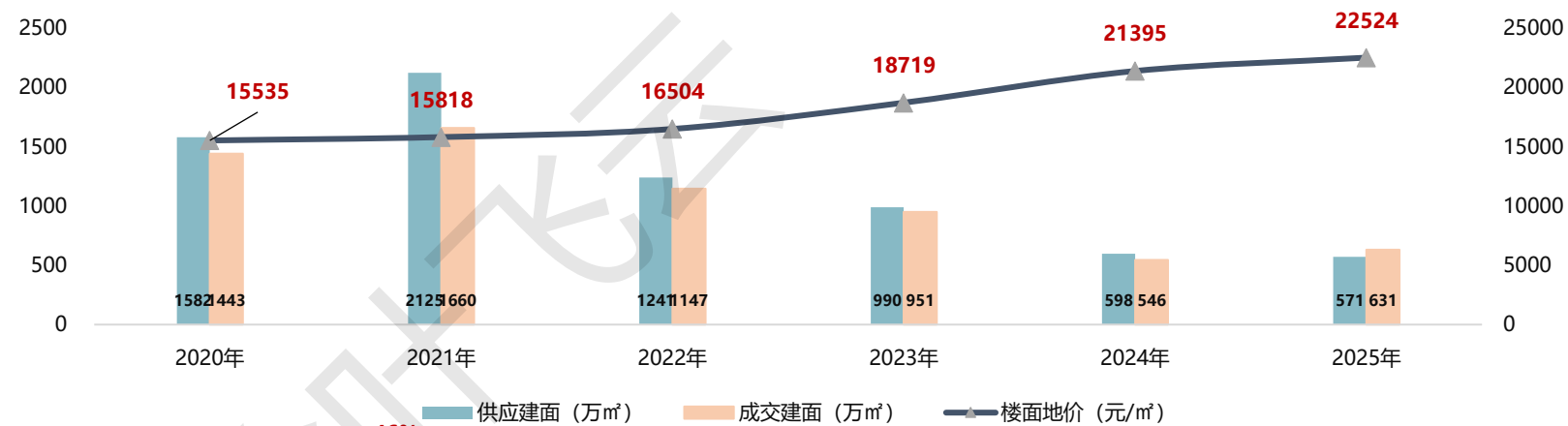
年度“总价”王（成交总价最高）

中海望江新城地块（中海海潮TOD项目）
成交总价 80.78亿元

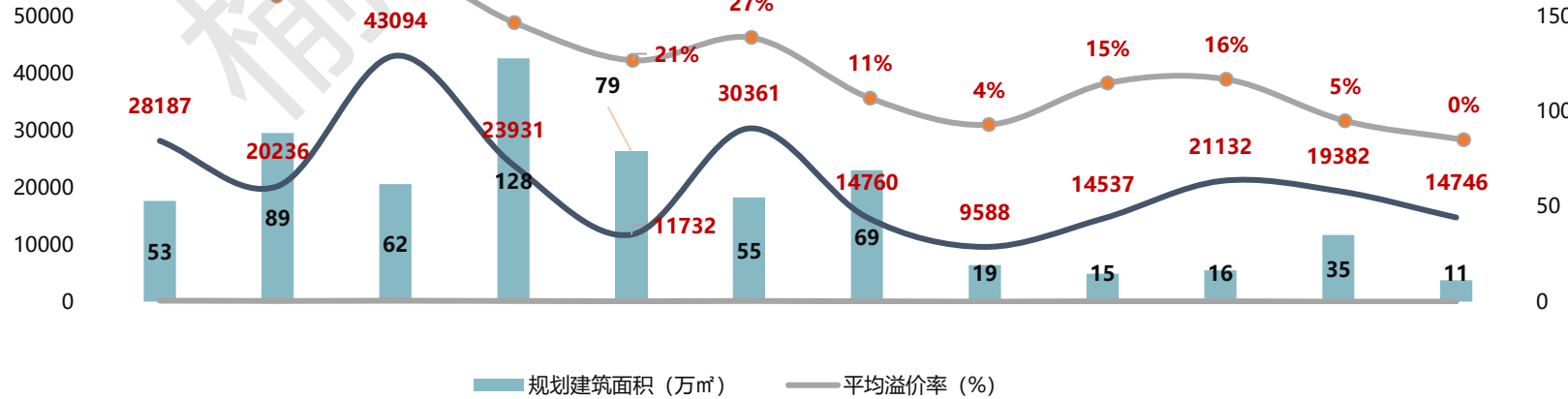
年度“溢价”王（溢价率最高）

建发蒋村地块（鹭栖湖云庄）
溢价率 115.39%

2020-2025年杭州市涉宅用地年度供求走势



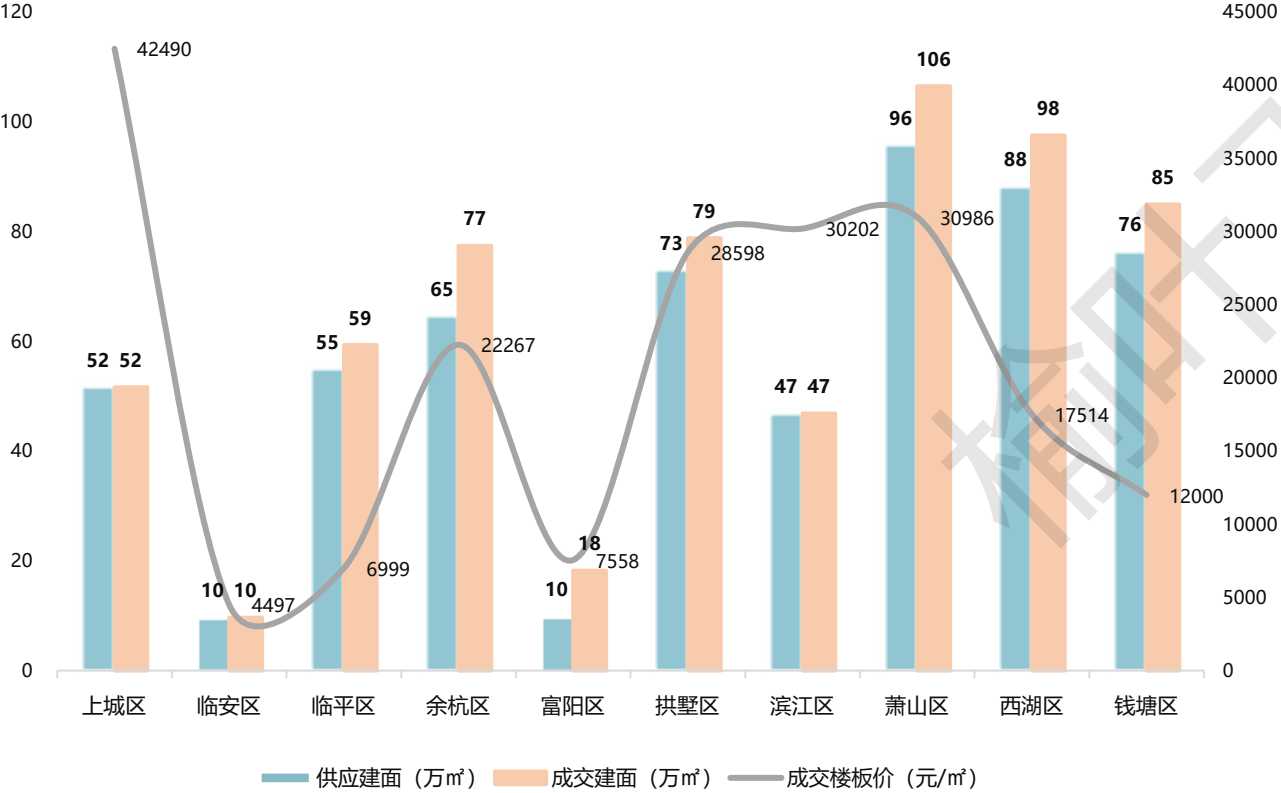
2025年1-12月杭州市涉宅用地成交量价走势



2025年有五区宅地成交量同比提升，有六区楼板价同比提高，其中萧山、西湖、钱塘区依旧分列成交建面榜前三。

主城四区中仅上城区成交建面有所下降，拱墅区基本持平，滨江及西湖区均有增长。25年上城区楼板价已突破4w，增长明显。

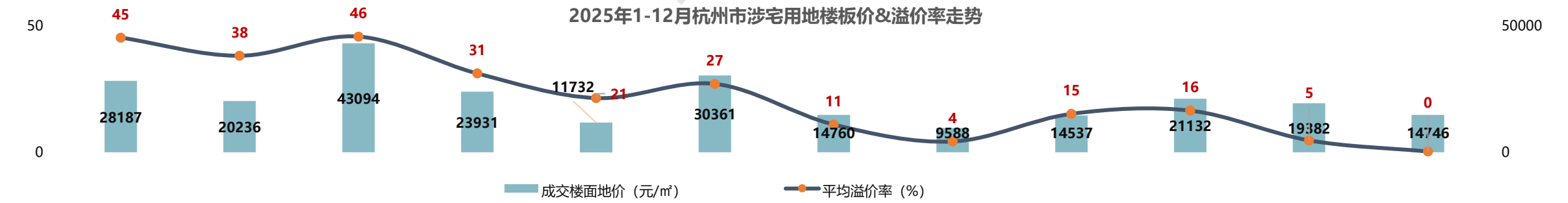
2025年杭州各区涉宅用地供求量价情况



区域	2024年成交建面 (万㎡)	2025年成交建面 (万㎡)	2024年成交楼板价 (元/㎡)	2025年成交楼板价 (元/㎡)
上城区	65	52 ↓	33412	42490 ↑
临安区	15	10 ↓	4967	4497 ↓
临平区	20	59 ↑	14019	6999 ↓
余杭区	124	77 ↓	17042	22267 ↑
富阳区	31	18 ↓	5305	7558 ↑
拱墅区	79	79 →	26186	28598 ↑
滨江区	43	47 ↑	32117	30202 ↓
萧山区	72	106 ↑	26028	30986 ↑
西湖区	56	98 ↑	16017	17514 ↑
钱塘区	41	85 ↑	15843	12000 ↓
合计	546	631	21395	22524

2025年土拍市场“前热后冷”，上半年一二季度伴随新房市场热度高涨，供地量及成交价均冲出历史新高，而下半年受新房降温、全市库存攀升传导，土拍市场供应收缩，且地价及溢价显著下滑，房企销售回款现金流遇阻，拿地趋向于“极度理性”，部分优质地块均0溢价或低溢价成交。

区域	一季度	二季度	三季度	四季度
挂牌量 (宗)	38	27	9	8
成交量 (宗)	32	36	14	10
➤ 溢价 (宗)	28	24	11	5
➤ 底价 (宗)	4	12	3	5
流拍或取消出让	无	无	无	无
土拍总结	年初房企积极补仓，拿地意愿强烈；地块整体优质，有28块地溢价成交，溢价50%及以上有9块，其中还诞生了杭州年度地王，建发蒋村地块，溢价率115%	整体市场有所分化，低溢价或托底宅地增加，但也多位于外围郊区，整体市场热度依旧保持在一定水平，50%溢价以上地块11宗，最高溢价74%	市场风向突变，新房低迷传导至土地市场，土拍情绪显著下降。整体供地量以及成交溢价下降，三季度最高溢价率仅30%，且半数地块低溢价率成交	土拍市场彻底冰冷，同板块地价有所下降，且土拍最高溢价率仅20%，关注度较高的未科地块0溢价成交，凸显房企拿地的极度理性

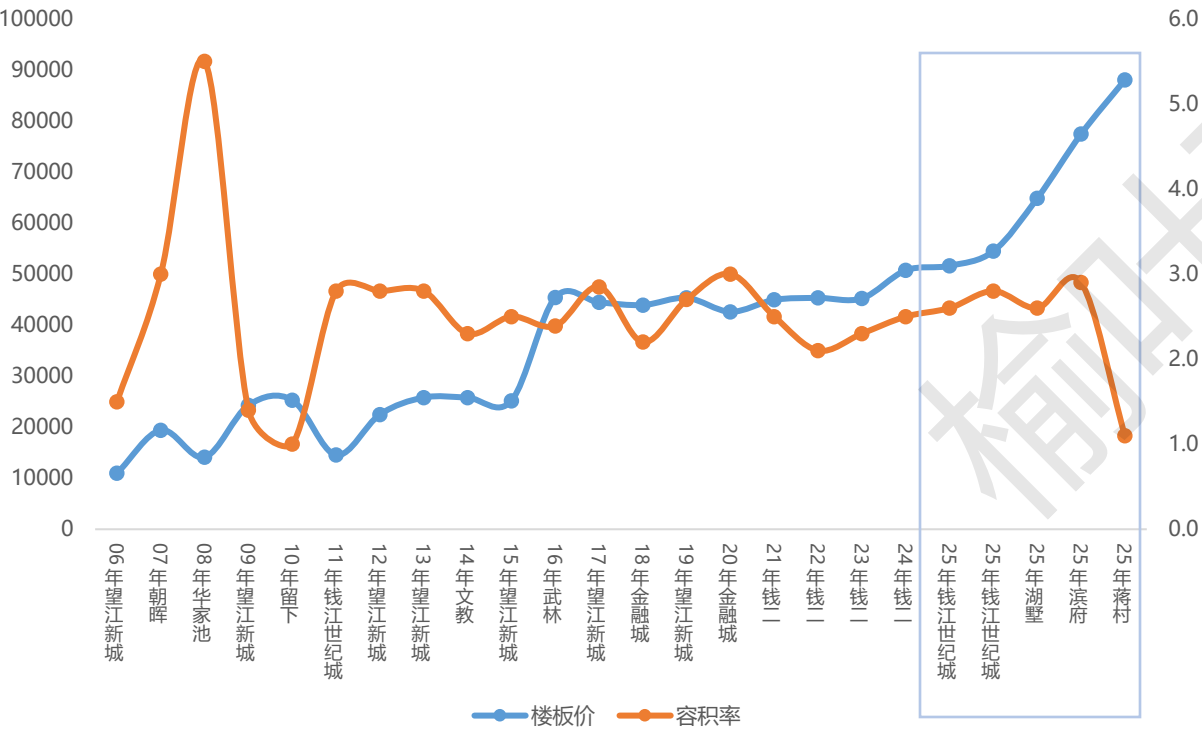


解限后地王频出，地王、准地王数量及价格远超去年。杭州近2年地王楼板价急剧上升，尤其25年，有5宗地楼板价超24年地王。

历年地王多集中在滨江两岸望江新城、钱江世纪城、钱二等，以及上城区市中心武林、华家池、文教等板块。

伴随早期顶级板块的发展饱和，近5年地王逐步往钱二、钱江世纪城、滨府等城市天际线快速发展的核心板块迁移。

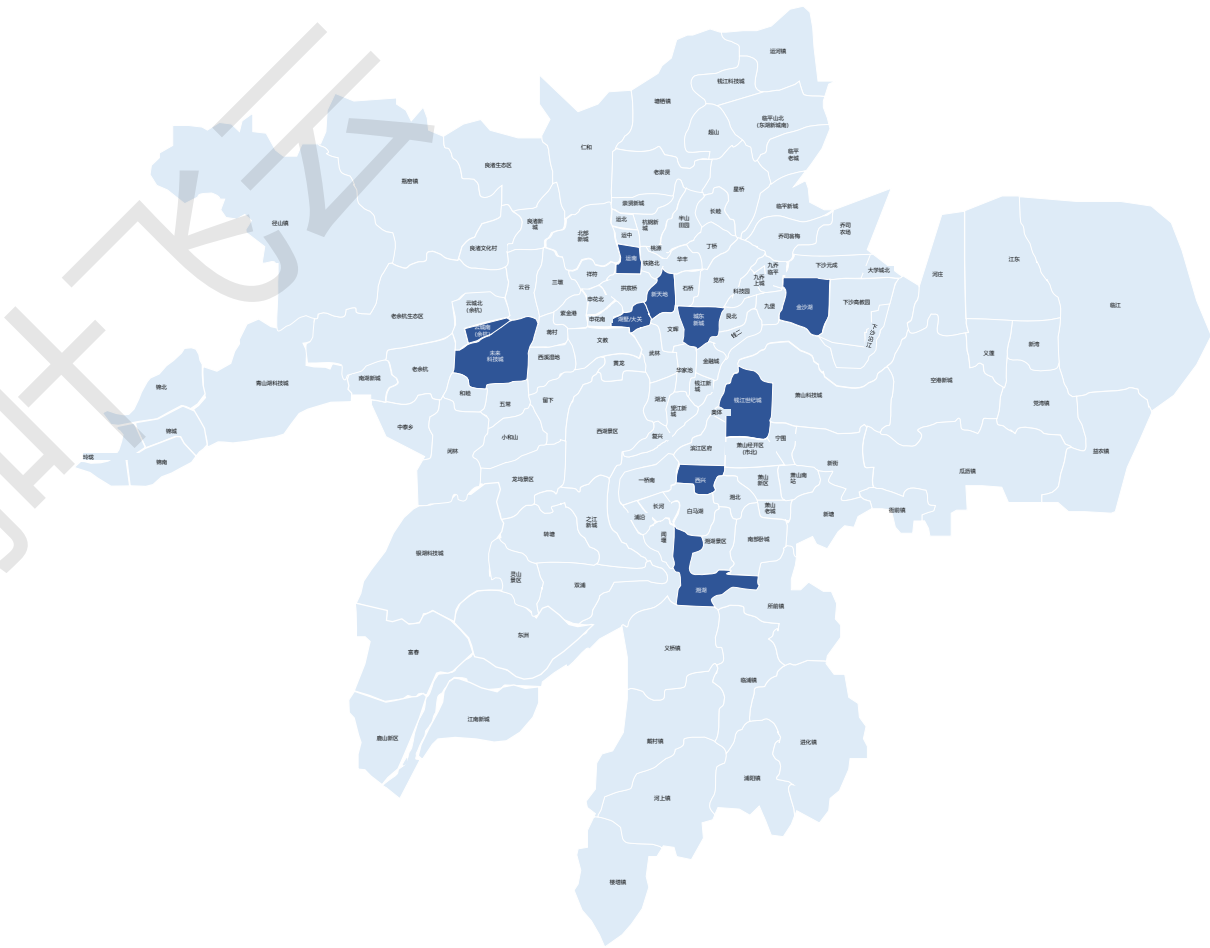
06-25年杭州地王楼板价及容积率走势



2025年杭州出让宅地楼板价TOP10								
区域	板块	地块/项目	计容建面	容积率	楼板价	溢价率	房企	成交日期
西湖区	蒋村	鹭栖湖云庄	39017	1.10	88029	115%	建发	2025/3/28
滨江区	滨府	水电新村	67220	2.90	77409	70 %	滨江	2025/3/25
拱墅区	湖墅	滨杭传麒府	84154	2.60	64834	71 %	滨江	2025/1/24
萧山区	钱江世纪城	奥映世纪轩	102402	2.80	54473	21 %	金帝	2025/6/27
萧山区	钱江世纪城	保利·天珺	87906	2.60	51611	59 %	保利	2025/4/28
上城区	城东新城	元起观潮府	51649	2.30	50683	72 %	华润	2025/2/25
上城区	钱二	蕙澜月华里	32003	2.20	47888	22 %	绿城	2025/3/28
上城区	城东新城	咏印明庐	22810	2.40	47486	54 %	大家	2025/2/20
拱墅区	新天地	武御林宸院	32442	1.60	46268	55 %	宁波东部新城开发	2025/4/1
上城区	望江新城	中海海潮TOD	186328	3.31	43353	36 %	中海	2025/3/28

解限后多典型板块地价飙升，多个核心/次核心区涨幅较大。典型板块涨幅可达3%-66%，其中城东新城安琪儿多宗地块地价均大幅上涨，涨幅14-43%，滨江西兴涨幅最大，高达66%，运河新城南亦有42%涨幅，未科涨幅达18%。

2025年杭州典型涨价板块					
区域	板块	出让时间	成交楼面价 (元/㎡)	拿地房企	价格变化
上城区	城东新城 安琪儿	2024/7/23	35524	滨江	/
		2024/11/15	40479	滨江	+14%
		2025/1/20	47486	大家	+34%
		2025/2/25	50683	华润	+43%
滨江区	滨江西兴	2024/6/28	40105	绿城	+7%
		2025/2/20	42989	滨江	
拱墅区	湖墅大关	2023/9/27	39038	钱江房产	+66%
		2025/1/24	64834	滨江	
	运河新城南	2023/6/30	28962	中天	+42%
		2025/6/27	41240	金茂	
	新天地	2024/8/29	35724	海威/中天	/
		2024/8/29	37485	绿城	+5%
		2025/5/20	41305	西房集团	+16%
余杭区	未科核心	2023/3/29	25516	绿城	+18%
		2025/6/27	30129	建发	
	五常	2024/12/31	20713	滨江	+3%
		2025/4/3	21426	保利	
	云城	2023/8/22	24437	绿城理想小镇	+7%
钱塘区	金沙湖	2025/1/21	26100	华润	
		2024/2/27	15350	兴耀控股	/
		2024/12/31	16370	贝壳/兴耀控股/滨江	+7%
		2025/3/18	20472	兴耀控股	+33%
萧山区	世纪城核 心	2024/11/20	48186	滨江	/
		2025/4/28	51611	保利发展	+7%
		2025/6/27	54473	金帝	+13%
	湘湖新城	2024/10/29	26479	滨江	11%
		2025/6/27	29330	滨江	

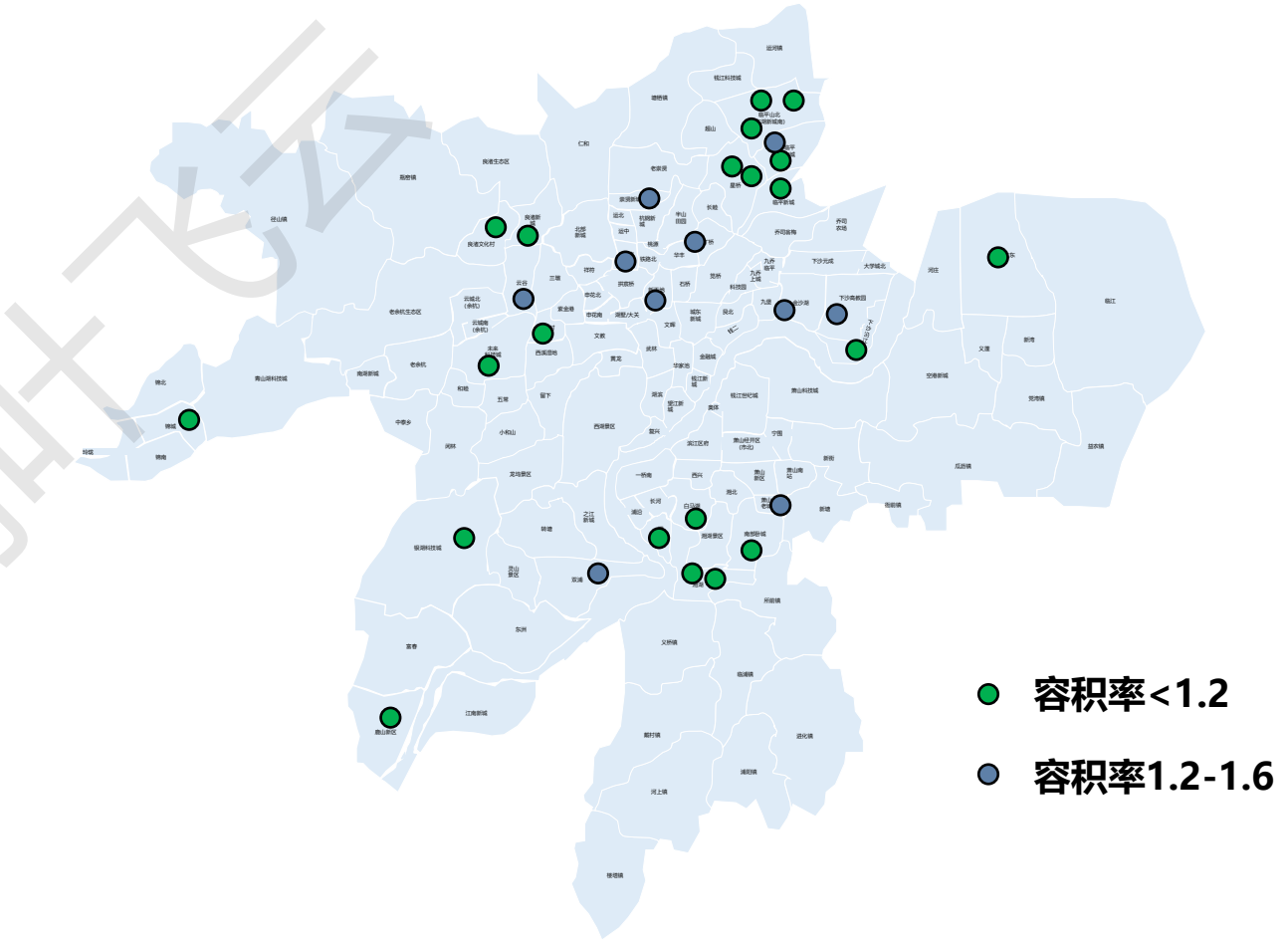


25年供地“低密化”趋势进一步扩张，容积率1.2及以下占比提升至17%，而容积率2及以上占比下降至49%。

1.2以内低密地块多位于外围或近城区板块，1.6内可高低配地块多位于次核心板块，预计26年低密市场将迎来大量供货。

容积率	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	总计
<1.2	4%	2%	5%	11%	10%	17%	7%
1.2-1.4	2%	3%	7%	11%	8%	10%	7%
1.4-1.6	5%	3%	6%	7%	3%	5%	5%
1.6-1.8	2%	4%	4%	2%	6%	7%	4%
1.8-2	11%	9%	12%	16%	11%	12%	12%
>2	76%	79%	66%	52%	63%	49%	65%

2025年杭州出让宅地容积率分布情况											
容积率	滨江	拱墅	上城	西湖	余杭	钱塘	萧山	临平	富阳	临安	总计
<1.2	1			1	2	2	2	5	1	2	16
1.2-1.4				1	1		2	4	1		9
1.4-1.6		1	1			2	1				5
1.6-1.8		3		2			1				6
1.8-2	1	6				2	2				11
>2	5	4	7	6	6	6	9	1	1		45
总计	7	14	8	10	9	12	17	10	3	2	92



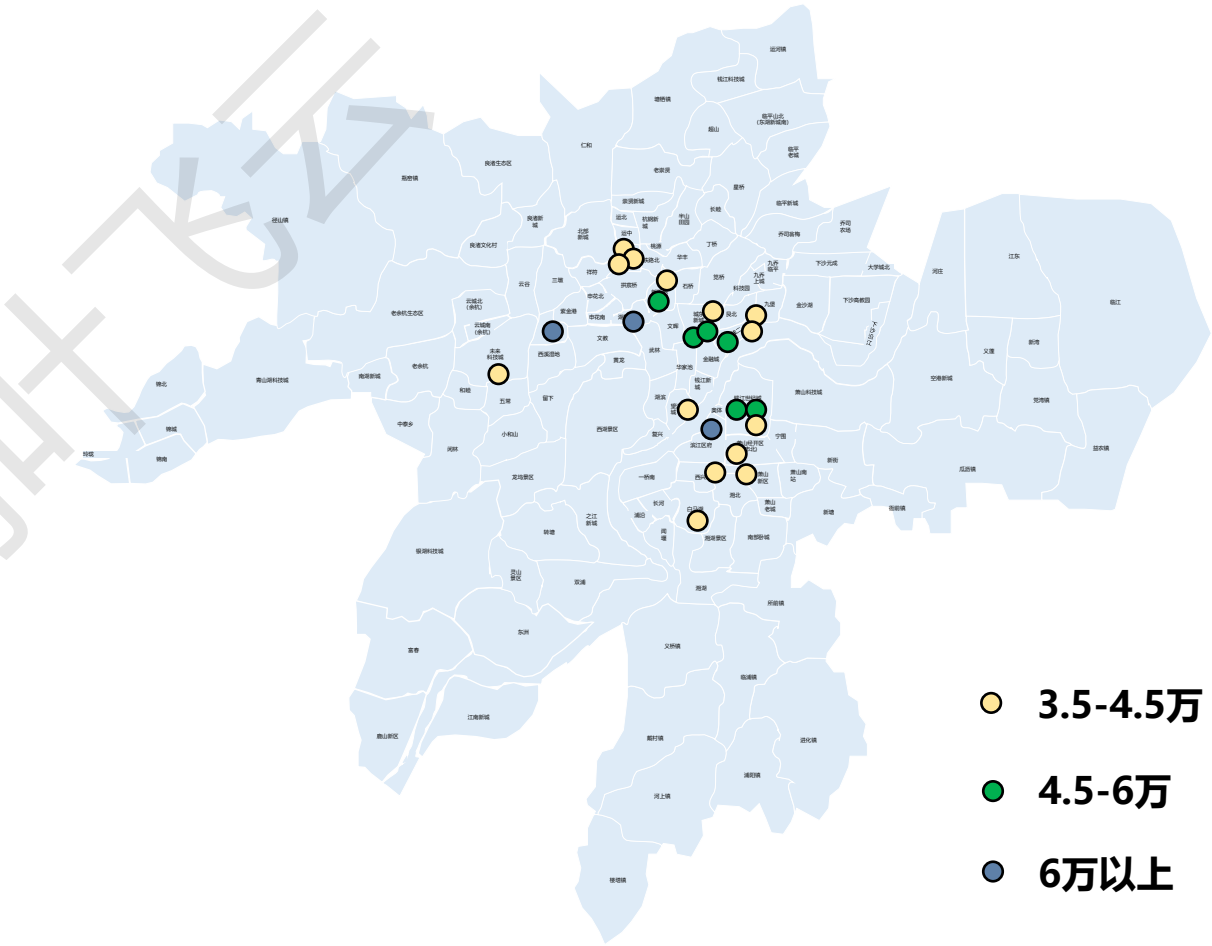
● 容积率<1.2

● 容积率1.2-1.6

2025年4.5万及以上楼板价地块成交9宗，数量及占比显著提升，奠定了未来房价格局的变化。高价地主要分布在主城四区核心板块，其中6万以上的成交3宗，未来将进一步突破城市房价天花板，分别位于蒋村、滨府、湖墅。

楼板价	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
<2w	90	96	92	76	35	45
2-2.5w	21	18	11	17	8	14
2.5-3w	12	12	6	14	8	8
3-3.5w	5	8	9	10	6	2
3.5-4w	3	1	5	3	8	8
4-4.5w	1	2	1	2	5	6
4.5-5w			4	1	1	3
5-5.5w					1	3
6w以上						3
总计	132	137	128	123	72	92

2025年杭州出让宅地容积率分布情况											
容积率	滨江	拱墅	上城	西湖	余杭	钱塘	萧山	临平	富阳	临安	总计
<2w	1	5		6	4	10	4	3	2	10	45
2-2.5w	1	3		3	2	2	3				14
2.5-3w	2		1		1		4				8
3-3.5w					1		1				2
3.5-4w	1	2	1		1		3				8
4-4.5w	1	2	3								6
4.5-5w		1	2								3
5-5.5w			1				2				3
6w以上	1	1		1							3
总计	7	14	8	10	9	12	17	3	2	10	92



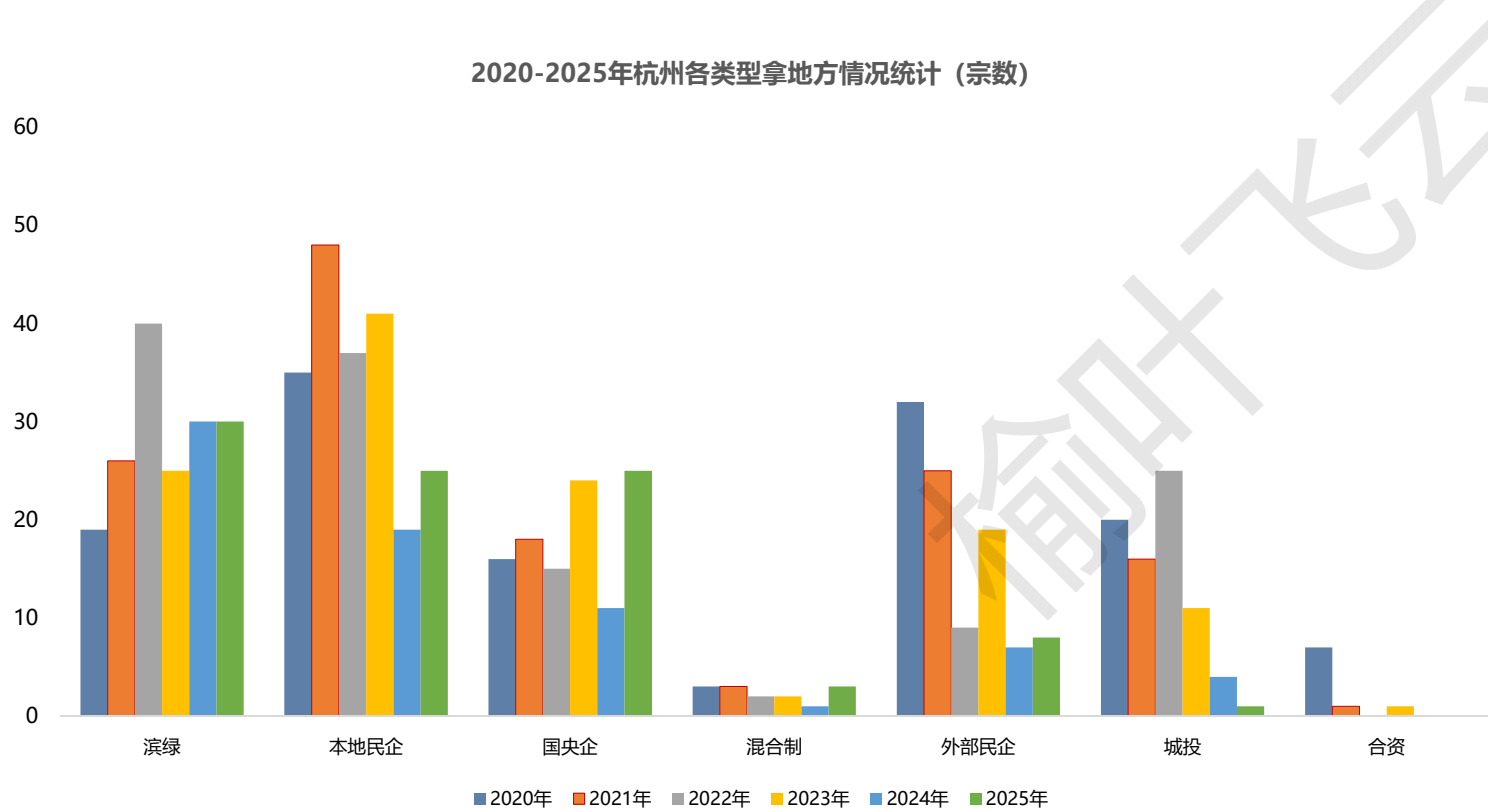
2025年滨江、绿城、建发依旧为拿地权益金额榜前三，其中滨江及绿城拿地金额同比去年均有提升，远远领先于其他房企。除本地龙头房企“滨绿”，国央企有6家上榜，其中保利系（保利发展、保利置业）今年异军突起，拿地金额总和约122亿。本地民企金帝、英冠挤入榜单，分列第六和第八。

2024年杭州市房企拿地权益金额TOP10						
排名	房企名称	拿地金额 (亿元)	拿地宗数 (宗)	计容建面 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率(%)
1	滨江	340	16	119	28655	22
2	绿城	204	13	74	27621	22
3	建发	158	5	87	18085	0
4	中海	45	1	10	44673	60
5	招商	45	2	12	38743	24
6	西房	32	2	11	28215	19
7	兴耀	29	3	20	14381	6
8	海威	28	3	11	25312	33
9	建杭	27	2	23	12010	4
10	华润	26	2	10	25872	30



2025年杭州市房企拿地权益金额TOP10						
排名	房企名称	拿地金额 (亿元)	拿地宗数 (宗)	计容建面 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率(%)
1	滨江	379	18	124	30687	36
2	绿城	210	12	82	25613	32
3	建发	94	4	33	28273	42
4	保利	88	2	29	30695	36
5	中海	81	1	19	43353	36
6	金帝	56	1	10	54473	21
7	华润	51	3	19	27144	39
8	英冠	41	3	18	22112	27
9	保利置业	34	3	17	20378	42
10	金茂	31	2	8	39782	58

杭州历年拿地房企中，滨江绿城及本地民企为绝对主力，侧面反映了杭州楼市的内在活力。2025年滨江、绿城合计拿地宗数占全市33%，本地民企占27%，国央企（含本地国企）占比27%，剩余13%占比为外部民企&混合制&城投公司。

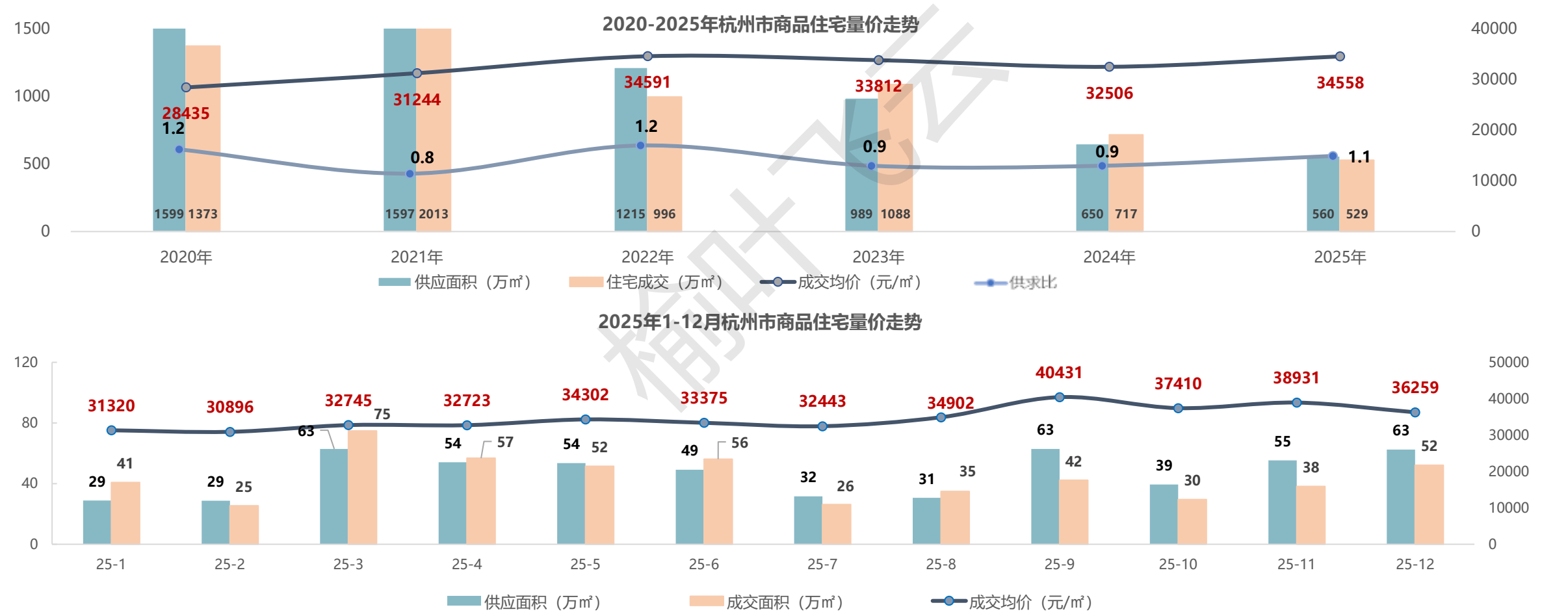


2025年杭州出让宅地拿地方统计（非权益口径）					
房企类型	拿地宗数	拿地面积（万㎡）	拿地金额（亿元）	拿地数量占比（%）	楼板价（元/㎡）
滨江	18	123.7	379.5	20%	30687
绿城	12	87.0	219.9	13%	25276
本地民企	25	128.9	223.3	27%	17327
国央企	25	202.3	479.5	27%	23709
混合制+城投	3	36.7	21.2	3%	5761
外部民企	8	49.0	82.3	9%	16818
城投	1	3.2	15.0	1%	46268
总计	92	631	1421	100%	22524

第三章

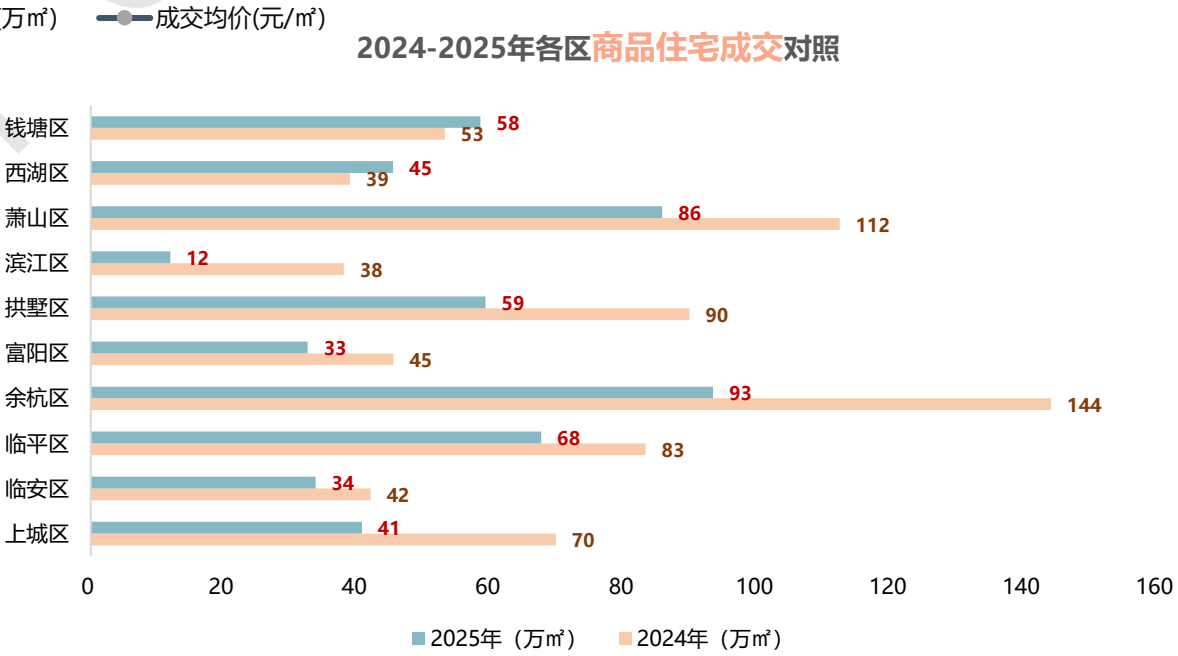
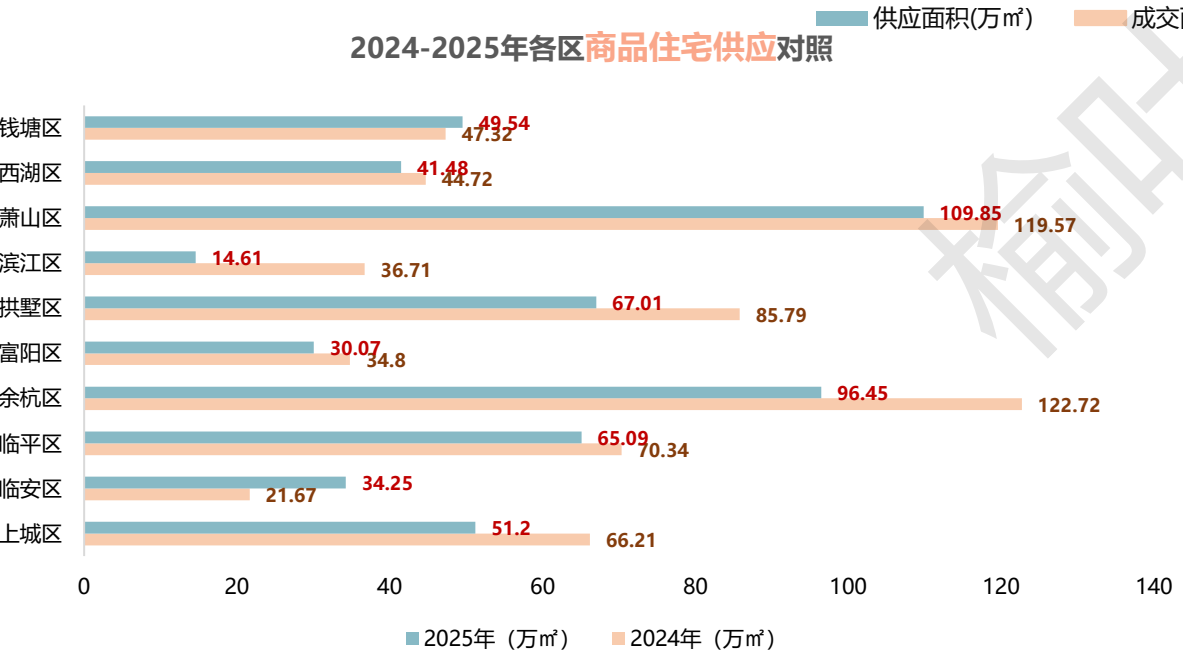
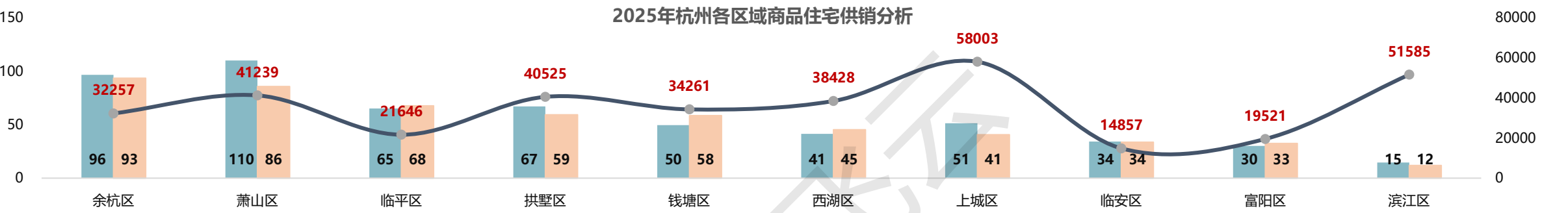
商品住宅市场

2025年新房供求回落，连续4年下降，供求比升至1.1，受限价放开后整体价格体系普涨，全市成交均价提升至3.45万/m²。上半年市场热度较高，整体供求去化较好，多数月份供不应求，而下半年态势转变，供过于求明显，且伴随不限价盘供货入市，全市均价稳步上涨，但价格压力愈发明显。



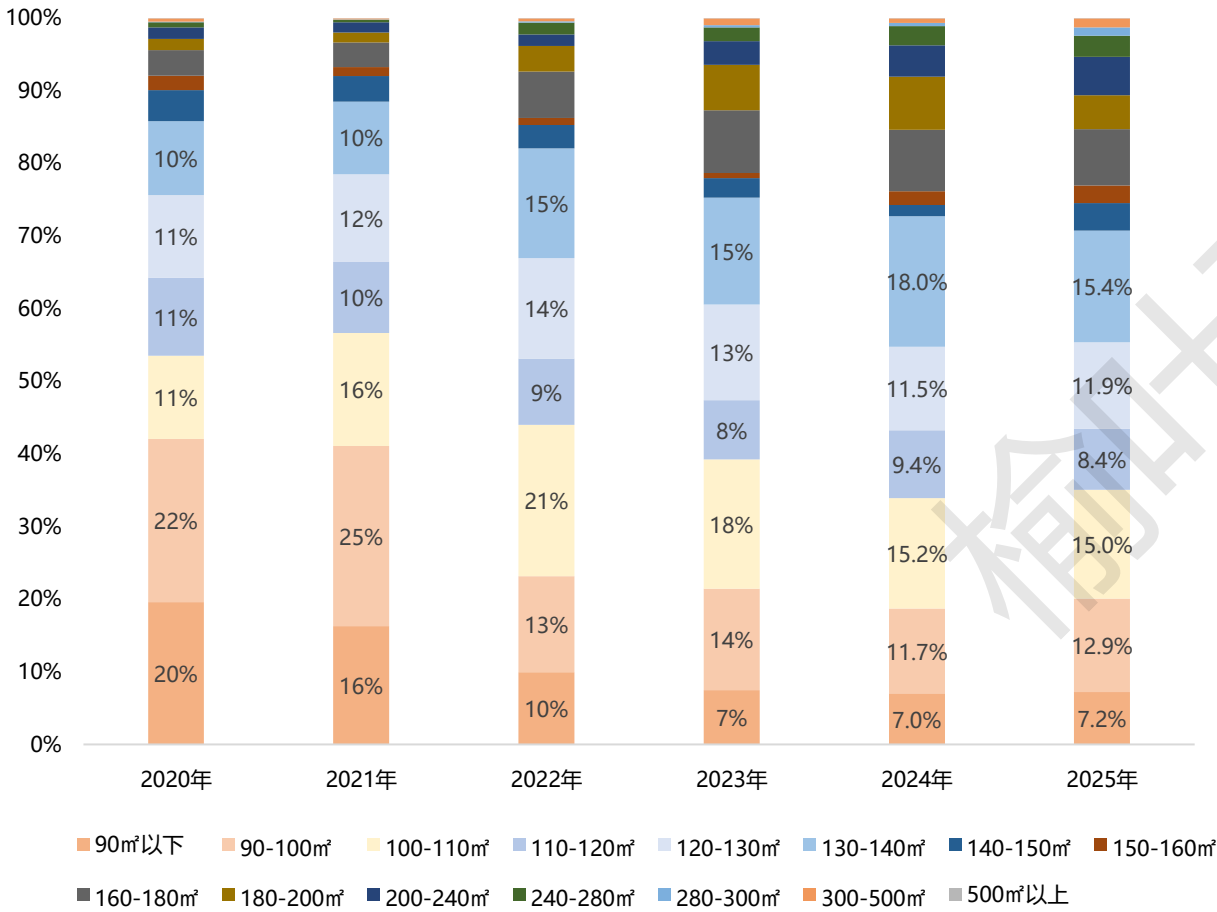
2025年余杭、萧山、临平区为成交量前三区域，且同比24年均有所下降。其中余杭区下降51万方，远高于其他区域。

2025年上城、滨江、萧山区为成交价前三区域，其中上城及滨江远超其他区域，分别达5.8万/m²及5.1万/m²。

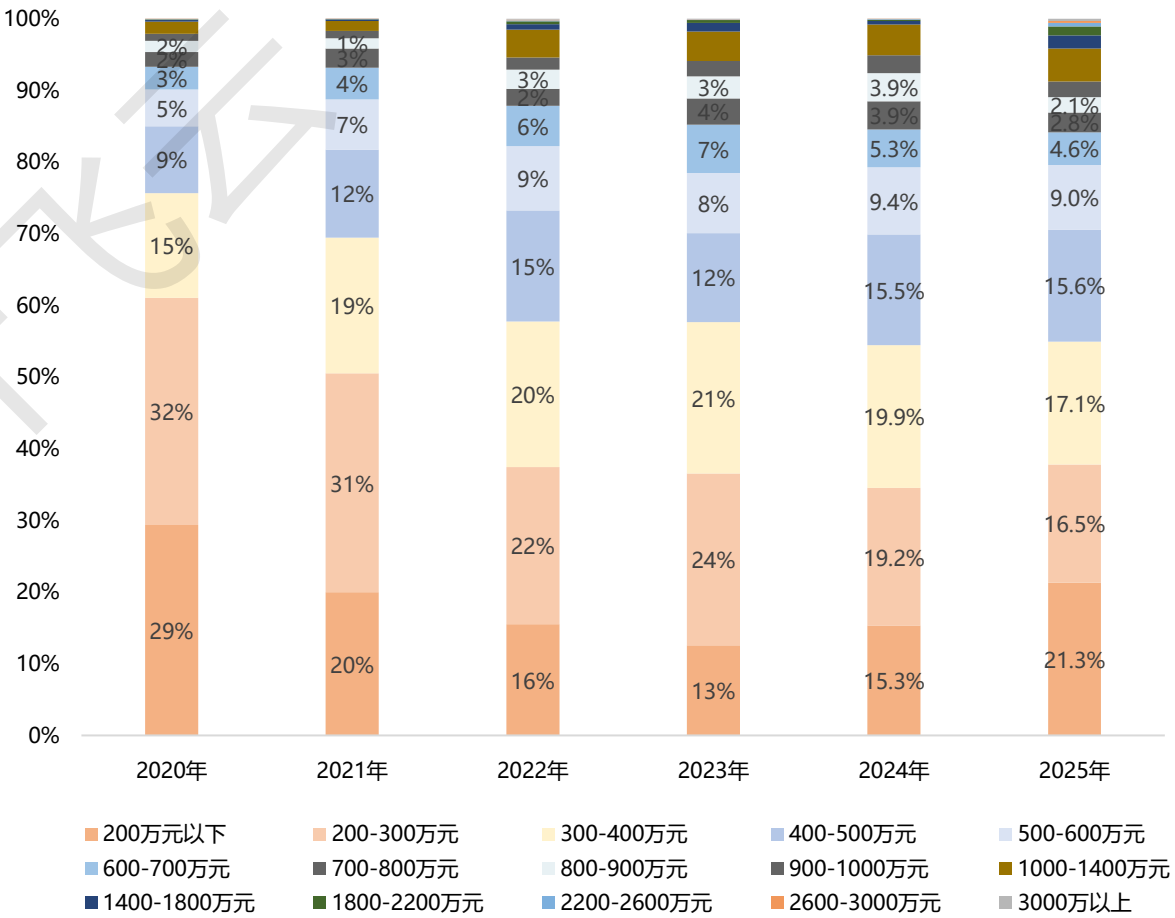


25年大户型成交比例不断提升，市场结构改善化。25年新房成交主力依旧集中在90-140㎡面积段，总价段集中在500万元以内。其中200㎡以上房源占比同比增长2.6%，1400万元以上的房源同比增长3.3%，高改产品市场爆发。

2020-2025年杭州市商品住宅面积段成交结构变化

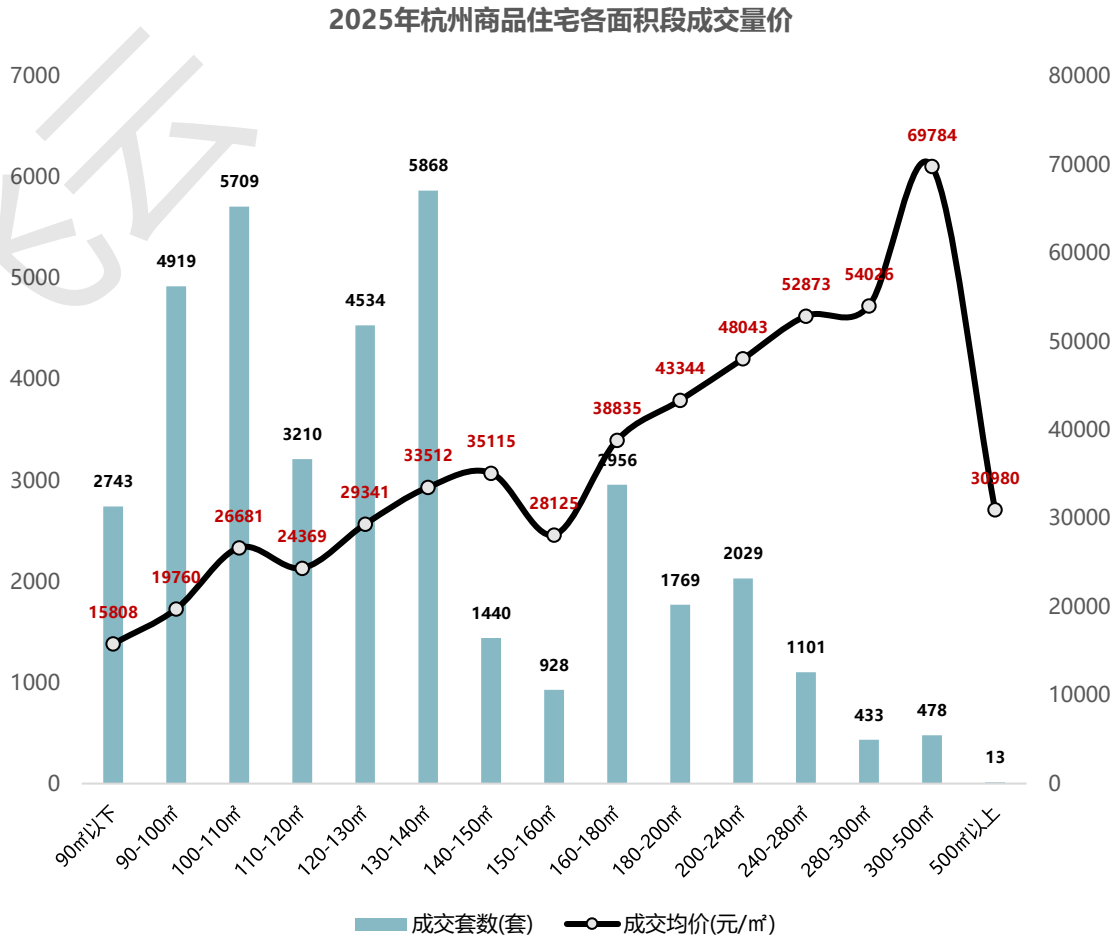


2020-2025年杭州市区商品住宅总价段成交结构变化



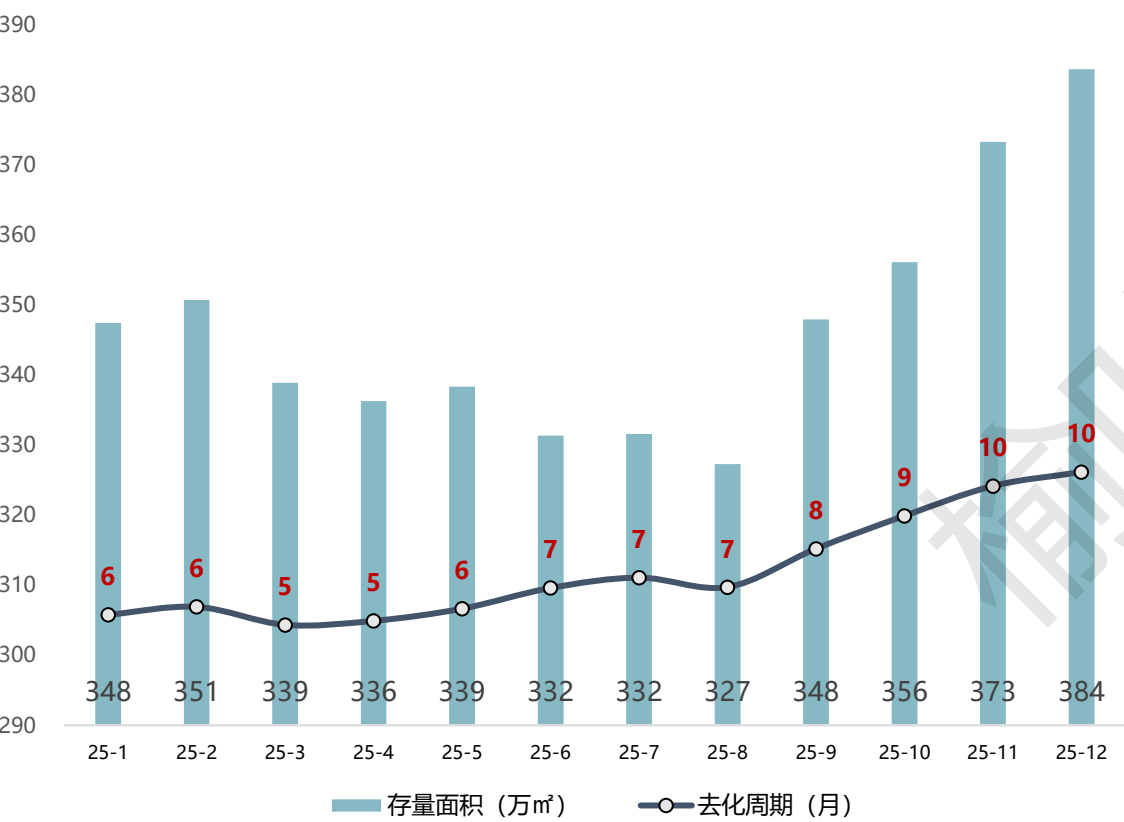
2025年杭州新房90-140㎡&500万元以内产品占主力，约58%。其中以100㎡&200万以内产品、100-110㎡&200-400万、130-140㎡&400-600万三个产品段占比突出，而整体300-500㎡溢价能力最强，成交单价近7万/㎡。

2025杭州市商品住宅面积段&总价段交叉分析																
	0-200万元	200-300万元	300-400万元	400-500万元	500-600万元	600-700万元	700-800万元	800-900万元	900-1000万元	1000-1400万元	1400-1800万元	1800-2200万元	2200-2600万元	2600-3000万元	3000万元以上	总计
0-90㎡	2557	152	27	6	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2743
90-100㎡	3040	1739	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4919
100-110㎡	1024	1865	2736	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5709
110-120㎡	975	807	988	438	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3210
120-130㎡	224	876	1405	1821	204	3	0	-	1	-	-	-	-	-	-	4534
130-140㎡	162	360	533	2621	2017	86	55	15	1	18	-	-	-	-	-	5868
140-150㎡	24	114	204	363	256	356	93	30	-	-	-	-	-	-	-	1440
150-160㎡	8	238	221	129	232	6	28	65	-	1	-	-	-	-	-	928
160-180㎡	116	89	216	337	342	737	323	310	256	198	32	0	-	-	-	2956
180-200㎡	7	12	49	89	170	327	230	114	293	472	1	5	0	0	0	1769
200-240㎡	1	24	6	61	171	143	230	175	196	639	263	119	1	0	0	2029
240-280㎡	-	3	5	2	40	62	80	74	70	316	215	136	82	15	1	1101
280-300㎡	-	3	7	-	10	14	9	29	17	56	114	160	3	5	6	433
300-500㎡	-	1	2	1	2	4	1	1	5	56	59	63	103	84	96	478
500㎡以上	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	4	1	1	-	4	13
总计	8138	6283	6539	5952	3447	1738	1049	814	839	1758	688	484	190	104	107	38130

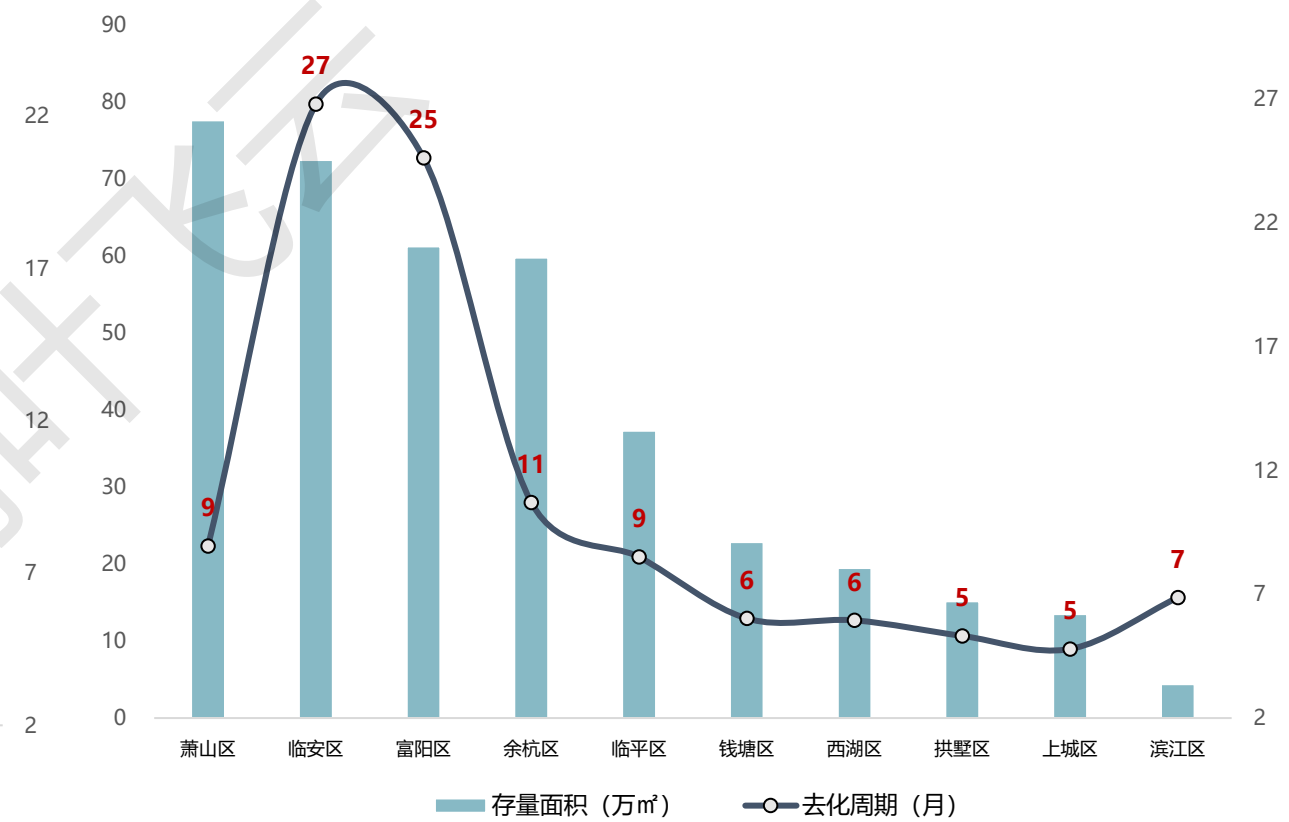


年内狭义存量先跌后升，当前狭义去化周期10个月，库存384万方。上半年市场高热，流速快，供货库存不断下降，进入下半年后去化减速，供应放量，库存攀升。其中萧山、临安、富阳及余杭库存量较高，但外围临安、富阳去化周期超2年。

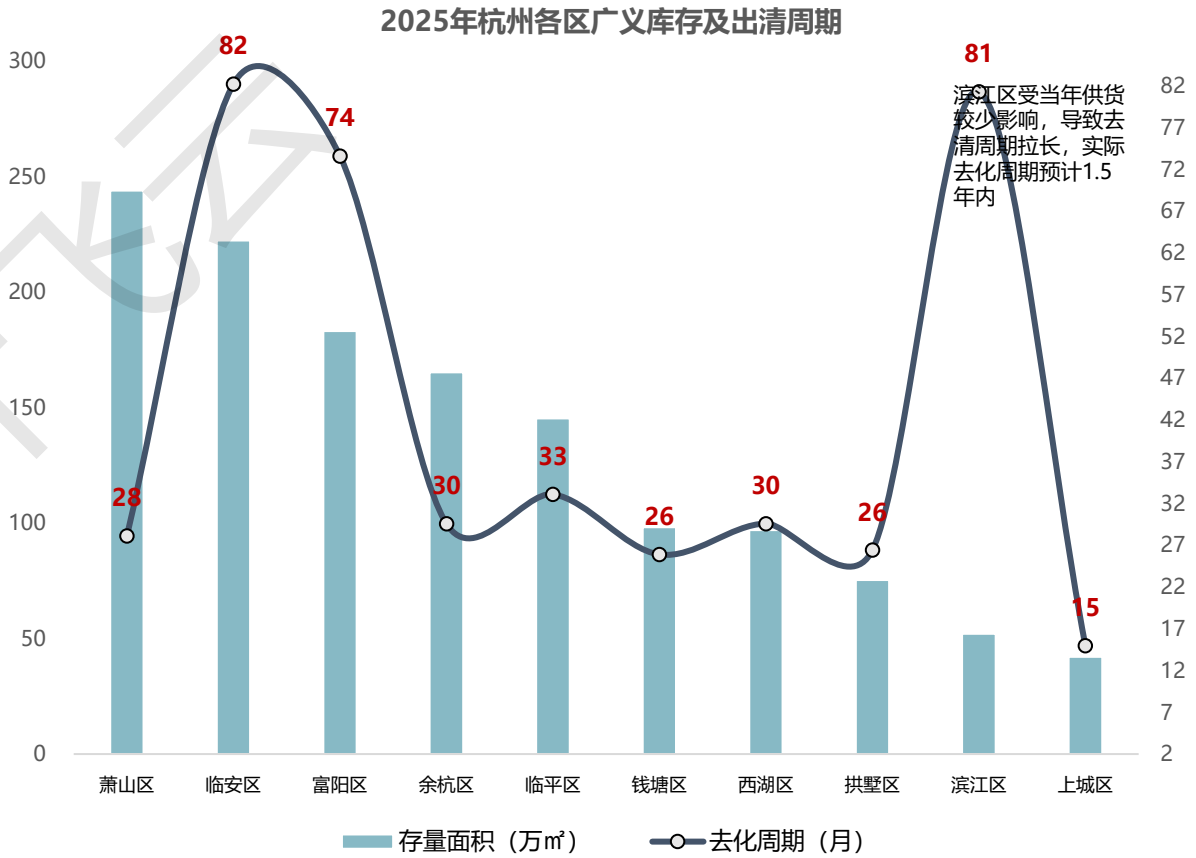
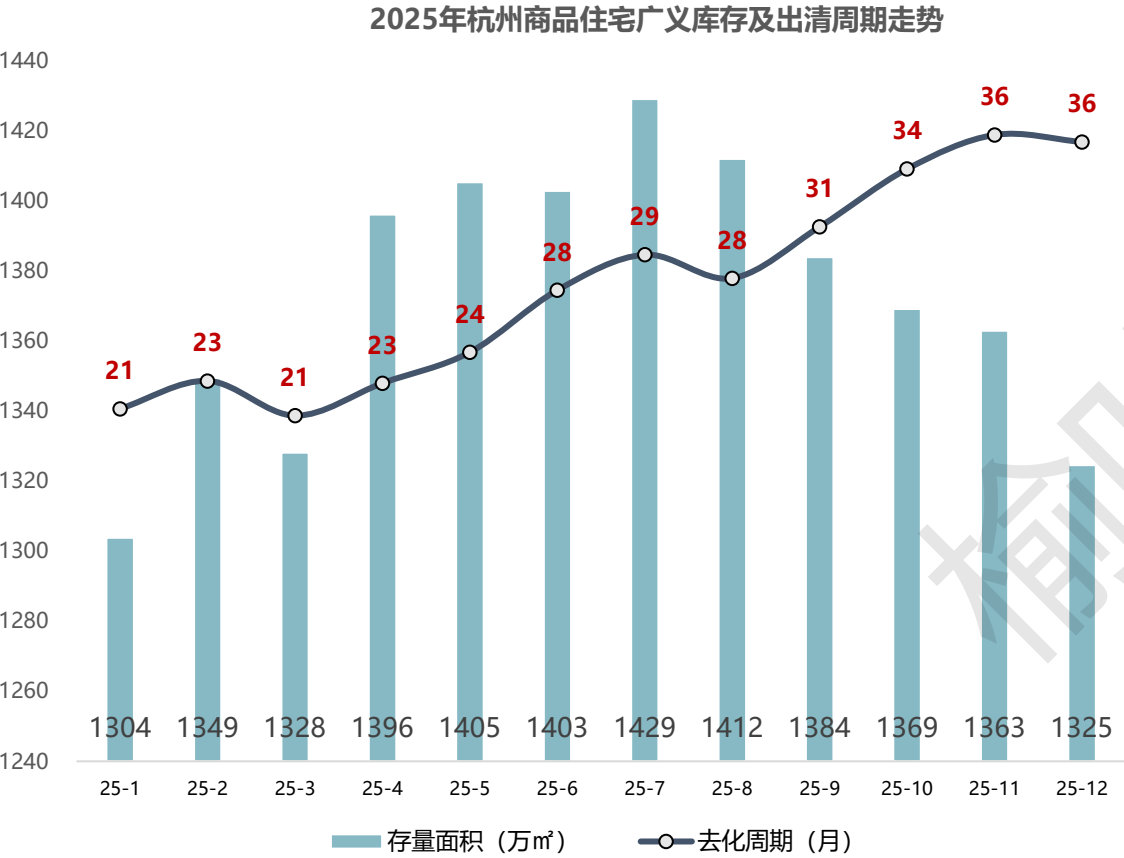
2025年杭州商品住宅狭义库存及出清周期走势



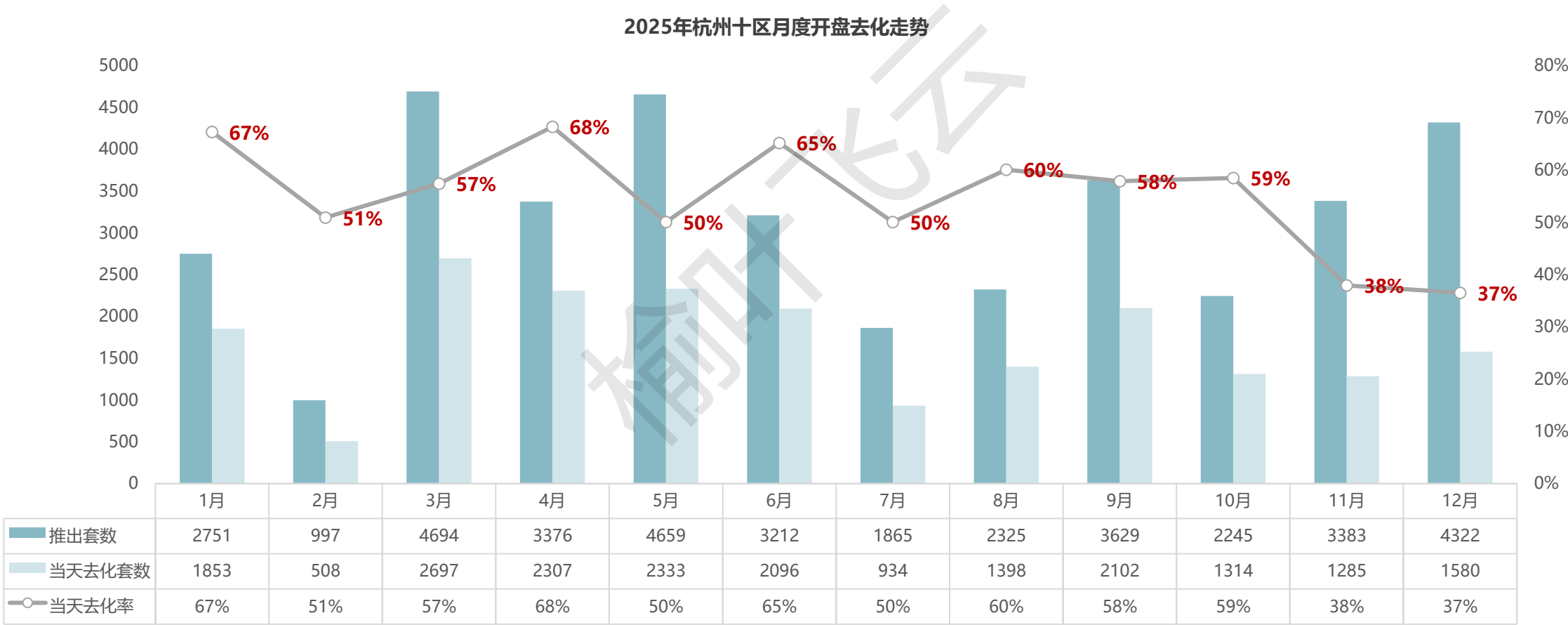
2025年杭州各区狭义库存及出清周期



当前广义去化周期36个月，库存1325万方。上半年土拍量大，库存不断上升，进入下半年后供地骤降，库存进而下降。其中萧山、临安、富阳及余杭库存量较高，其中临安、富阳库存高筑，广义去清周期超5年，主城四区实际较为健康。



2025年杭州十区**整体开盘去化率约55%**，开盘走势**先平稳后下滑**，1-6月受24年四季度政策效应持续影响，相对维持在较高去化，三季度部分核心板块项目入市，短暂撑起去化率维持一定水平，11-12月因市场密集供货+红盘数量减少+市场热度退却等多方面原因，下滑至40%以下。



限价放开后高端改善市场爆发，区域/板块内部开盘分化明显，优质地段、产品项目（御境映庐、奥映鸣翠府、滨运映翠湾等）依旧能够连开连罄，主城非核心项目依靠地缘+轨交导入客户稳步续销，极远郊项目艰难维持月均个位数成交。

开盘时间	区域	项目名称	首开&加推	推出套数	去化套数	去化率	物业类型	主力户型面积段	销许备案价格（元/㎡）	装修标准	客源
2025/1/5	钱塘区	建发云启钱湾	首开	66	50	75.76%	3F联排	224/247/259/292/360/499㎡	52470	毛坯	下沙地缘高端改善客户为主，主城外溢补充
2025/1/21	拱墅区	滨运映翠湾	首开	145	145	100.00%	17F高层、7F洋房	110/139/183㎡	高层33074、洋房34172	精装3500	运河新城地缘刚需改善客户为主，市中心外溢客户补充
2025/2/22	拱墅区	绿城·汀岸印月	首开	122	122	100.00%	16-17F高层	109/111/139㎡	33580	精装3500	拱墅区地缘刚需客户为主
2025/3/22	余杭区	绿城和萃揽悦园	首开	112	112	100.00%	17F高层	96/108/125/128/139㎡	27650	精装	勾庄、三墩、良渚等地缘刚需客户为主
2025/3/26	上城区	绿城·玉澜月华庭	首开	152	152	100.00%	17F高层	212/288/388㎡	67460	精装6000	全城高净值改善客户为主
2025/3/30	临平区	招商临平交通·望宸映澜	首开	116	25	21.55%	15-16F高层	97/100/117㎡	22612	精装3000	崇贤周边地缘刚需刚改客户为主，大城北外溢补充
2025/4/19	上城区	滨江兴耀·沐新月	首开	91	91	100.00%	14F中高层	96/105/120㎡	31999	精装5000	石桥、华丰地缘刚需客户为主，市中心外溢补充
2025/4/19	拱墅区	海威中天·泊璟杭胤府	首开	118	101	85.59%	16F中高层	176/196/235㎡	49970	精装4500	新天地、东新地缘改善客群为主，武林、文晖等市中心外溢补充
2025/4/20	拱墅区	绿城·润百合庭	加推	54	54	100.00%	6F叠拼	238/240/265/268/276/278㎡	53081	精装4500	新天地、东新地缘改善客群为主，武林、文晖等市中心外溢补充
2025/4/27	临安区	美顺锦天府	首开	68	7	10.29%	3F联排	215-284㎡	24120	毛坯	临安地缘改善客户为主
2025/5/17	余杭区	滨江时舟里	首开	149	149	100.00%	20-24F高层	106/120/124/139㎡	34760	精装4500	周边地缘、未科业缘刚改客户外溢为主，大城西外溢补充
2025/5/24	拱墅区	绿城·宸岸新月	首开	64	54	84.38%	17F中高层	96/110/126㎡	28953	精装3000	运河新城地缘及主城外溢刚需刚改客户为主
2025/5/24	余杭区	华润置地望云润玺	首开	114	114	100.00%	18F中高层、22F高层	125/139㎡	39238	精装5500	云城地缘及未科业缘刚改改善客户为主，大城西外溢补充
2025/5/27	拱墅区	招商蛇口·天青岳	首开	32	32	100.00%	4F叠拼	245-370㎡	59006	精装5000	市中心高端改善客户为主

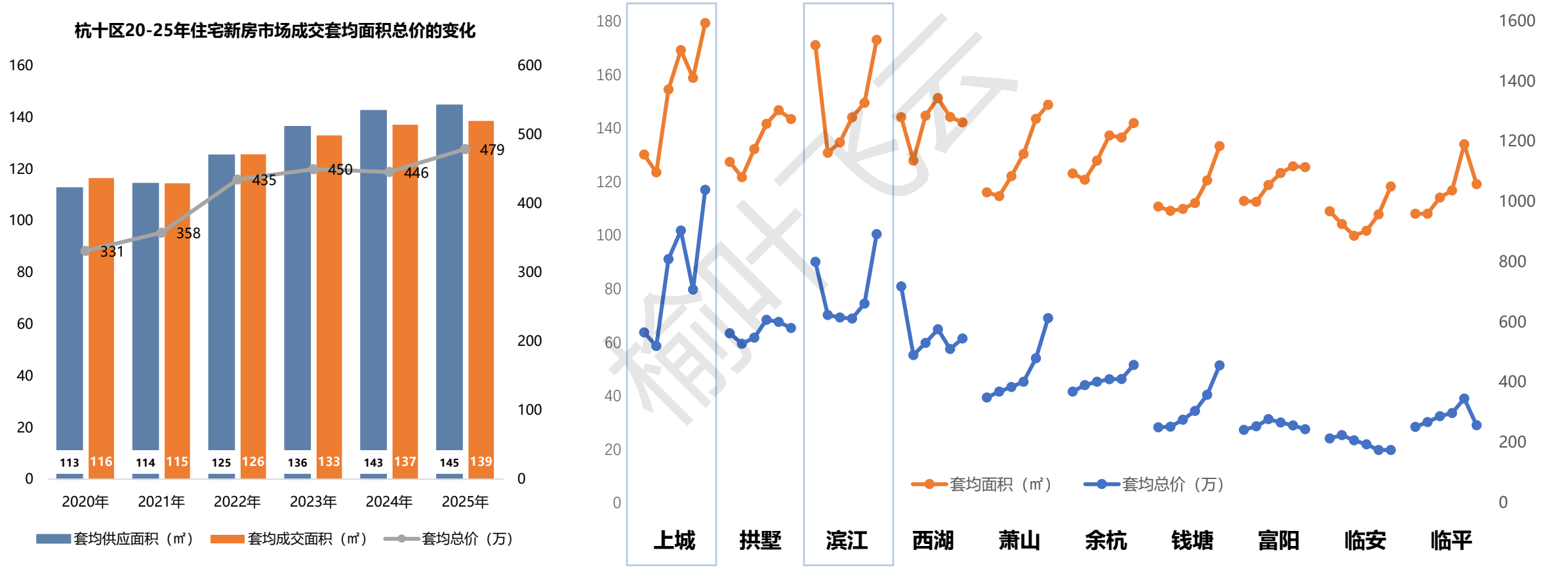
限价放开后高端改善市场爆发，区域/板块内部开盘分化明显，优质地段、产品项目（御境映庐、奥映鸣翠府、滨运映翠湾等）依旧能够连开连罄，主城非核心项目依靠地缘+轨交导入客户稳步续销，极远郊项目艰难维持月均个位数成交。

开盘时间	区域	项目名称	首开&加推	推出套数	去化套数	去化率	物业类型	主力户型面积段	销许备案价格（元/㎡）	装修标准	客源
2025/6/21	萧山区	潮语臻境府	首开	123	90	73.17%	20-23F高层	123/129/139㎡	42021	精装	市北及周边地缘刚改改善客户为主，滨江区外溢补充
2025/6/24	拱墅区	御境映庐	首开	24	24	100.00%	7F洋房	191/210㎡	65907	精装5500	以市中心地缘改善客户为主
2025/6/27	上城区	锦上万象府	首开	63	63	100.00%	14F中高层、20F高层	183/186/251㎡	65600	精装	市中心改善客户为主
2025/7/5	萧山区	滨悦翡丽轩	首开	83	45	54.22%	22F高层	138/167㎡	39500	精装3500	市北地缘改善客户为主，滨江外溢补充
2025/7/20	上城区	天阳·湖山丽舍	首开	28	24	85.71%	4F叠拼	212/220/276/280㎡	64447	精装	主城改善客户为主
2025/7/29	萧山区	滨江鸣湖里	首开	47	45	95.74%	4F联排、4F叠拼	261/268/277/283/303/352/417㎡	叠拼50501、联排69880	叠拼精装、联排毛坯	萧山、滨江等周边地缘改善客户为主
2025/8/2	萧山区	奥映鸣翠府	首开	74	74	100.00%	19-20F高层	225/275/350㎡	86978	精装	萧山地缘和主城及滨江外溢改善客户为主
2025/8/17	萧山区	保亿国丰君潮润府	首开	90	84	93.33%	14-17F中高层	108/128/139㎡	31781	精装	宁围、市北等地缘刚需改善客户为主，滨江及市区外溢补充
2025/8/23	滨江区	绿城英冠·春来晴翠	首开	132	91	68.94%	17F中高层、26F高层	105/110/125/139/169㎡	36159	精装	滨江地缘刚需改善客户为主
2025/8/26	萧山区	绿城·丽香庭	首开	94	85	90.43%	24-25F高层	149/177/185㎡	54104	精装	萧山地缘改善客户，主城、滨江外溢为主
2025/9/15	上城区	大家咏印明庐	首开	46	32	69.57%	12-17F中高层	205/245㎡	78260	精装	城东新城地缘及市中心改善客户为主
2025/9/20	钱塘区	兴耀青森	首开	48	32	66.67%	17F中高层	127/135㎡	34000	精装	金沙湖地缘刚改客户为主，城东北溢补充
2025/9/26	上城区	招商蛇口·杭序府	加推	60	25	41.67%	16F中高层	170/176㎡	58000	精装	以钱江新城及周边区域高端改善客户为主
2025/9/27	上城区	华润置地·元起观潮府	首开	94	80	85.11%	12F中高层、19F高层	225/270㎡	75606	精装	市中心改善客户为主

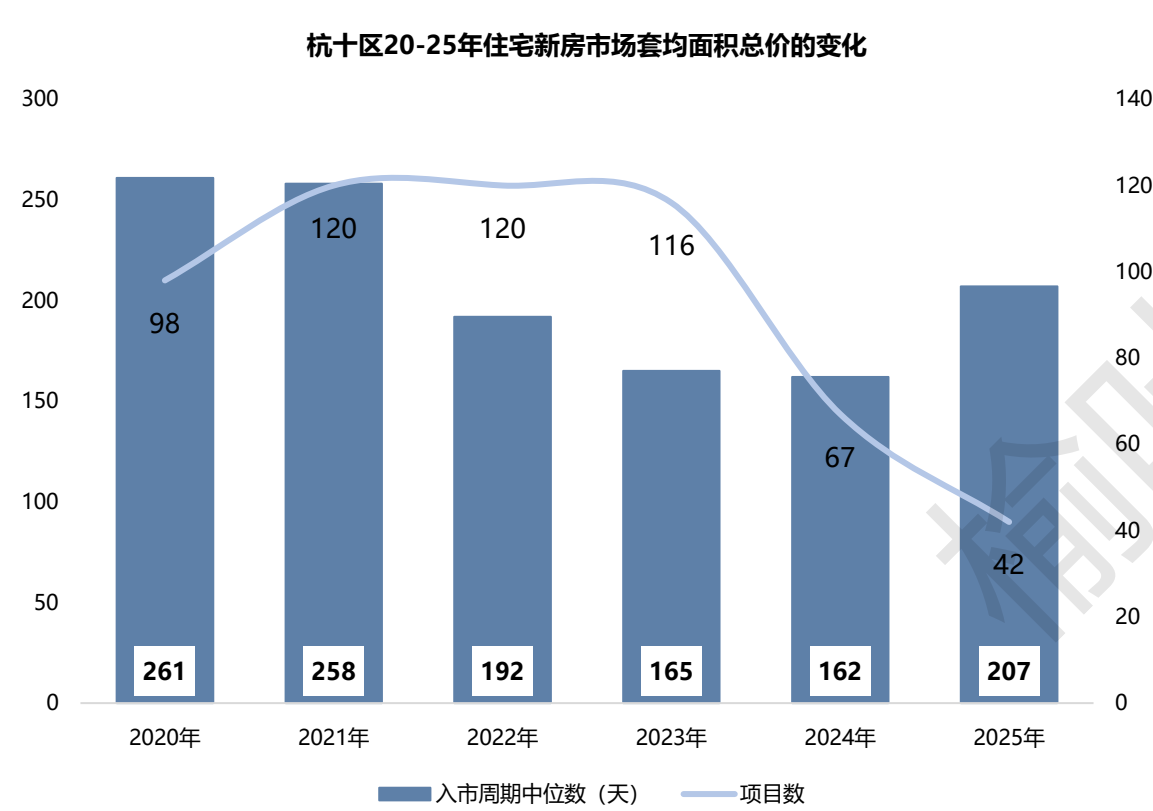
限价放开后高端改善市场爆发，区域/板块内部开盘分化明显，优质地段、产品项目（御境映庐、奥映鸣翠府、滨运映翠湾等）依旧能够连开连罄，主城非核心项目依靠地缘+轨交导入客户稳步续销，极远郊项目艰难维持月均个位数成交。

开盘时间	区域	项目名称	首开&加推	推出套数	去化套数	去化率	物业类型	主力户型面积段	销许备案价格（元/㎡）	装修标准	客源
2025/9/28	拱墅区	拱宸金茂府	首开	30	30	100.00%	16F中高层	185/216㎡	55933	精装	地缘及市中心外溢改善客户为主
2025/10/5	萧山区	龙湖·御潮印	首开	132	62	46.97%	23F高层	98/125/139㎡	31200	精装	宁围、市北等地缘客户为主，部分市区外溢补充
2025/10/12	余杭区	保利·天奕	首开	127	100	78.74%	17F中高层、22F高层	103/119/120/137/138㎡	35800	精装	板块地缘及未科业缘客户为主
2025/10/31	萧山区	绿城宸风逸庐	首开	24	15	62.50%	4F联排、4F叠拼	236-485㎡	联排59828、叠拼44860	叠拼精装、联排毛坯	萧山地缘改善客户为主
2025/11/2	富阳区	山水·乾御江南	首开	177	60	33.90%	3F联排	124-400㎡	44702	毛坯	富阳本地改善客户为主
2025/11/16	上城区	滨江招商·天澜传序府	首开	56	50	89.29%	14-16F中高层	210/239㎡	58059	精装	城东地缘及全城高净值改善客群为主
2025/11/22	拱墅区	中天海威·璟逸悦府	首开	76	46	60.53%	13-15F中高层	139/170/190㎡	35980	精装	华丰、石桥地缘刚需改善客户为主
2025/11/30	西湖区	建发·云之城	首开	108	80	74.07%	9-11F小高层	91/108/139㎡	23240	精装	双浦及周边地缘刚需刚改客户为主
2025/12/13	萧山区	滨江兴耀锦上观澜	首开	88	88	100.00%	16F中高层、8F洋房	112/120/128/139㎡	中高层36973、洋房35672	精装	萧山市北地缘客户为主，钱江世纪城、滨江区外溢补充
2025/12/15	钱塘区	建发云启钱湾二期·望潮	首开	234	95	40.60%	4F联排、10F小高层	108（小高层）/251/256/274/282/333㎡	联排51175、小高层30240	小高层精装、联排毛坯	下沙地缘客户为主
2025/12/20	临平区	滨杭滨纷城	加推	206	137	66.50%	17-18F中高层	89/98/116㎡	15000	精装2500	临平地缘刚需刚改客户为主，部分主城外溢补充
2025/12/27	萧山区	保利·天珺	首开	81	69	85.19%	21-22F高层	170/220㎡	74422	精装	市中心及滨江、萧山高改客户为主
2025/12/29	钱塘区	绿城·月映金沙庭	首开	76	65	85.53%	16F中高层、24F高层	139/178㎡	38278	精装	金沙湖及周边地缘改善客户为主，大城东改善外溢补充

2025年供求套均面积及总价不断上涨，供求间面积差不断拉大，尤其上城/滨江，成交套均超170㎡，普改一房难求。2025年供应套均面积为145㎡，同比24年放大2㎡，成交套均面积139㎡，同比24年放大2㎡。套均总价升至479万，同比增加33万。

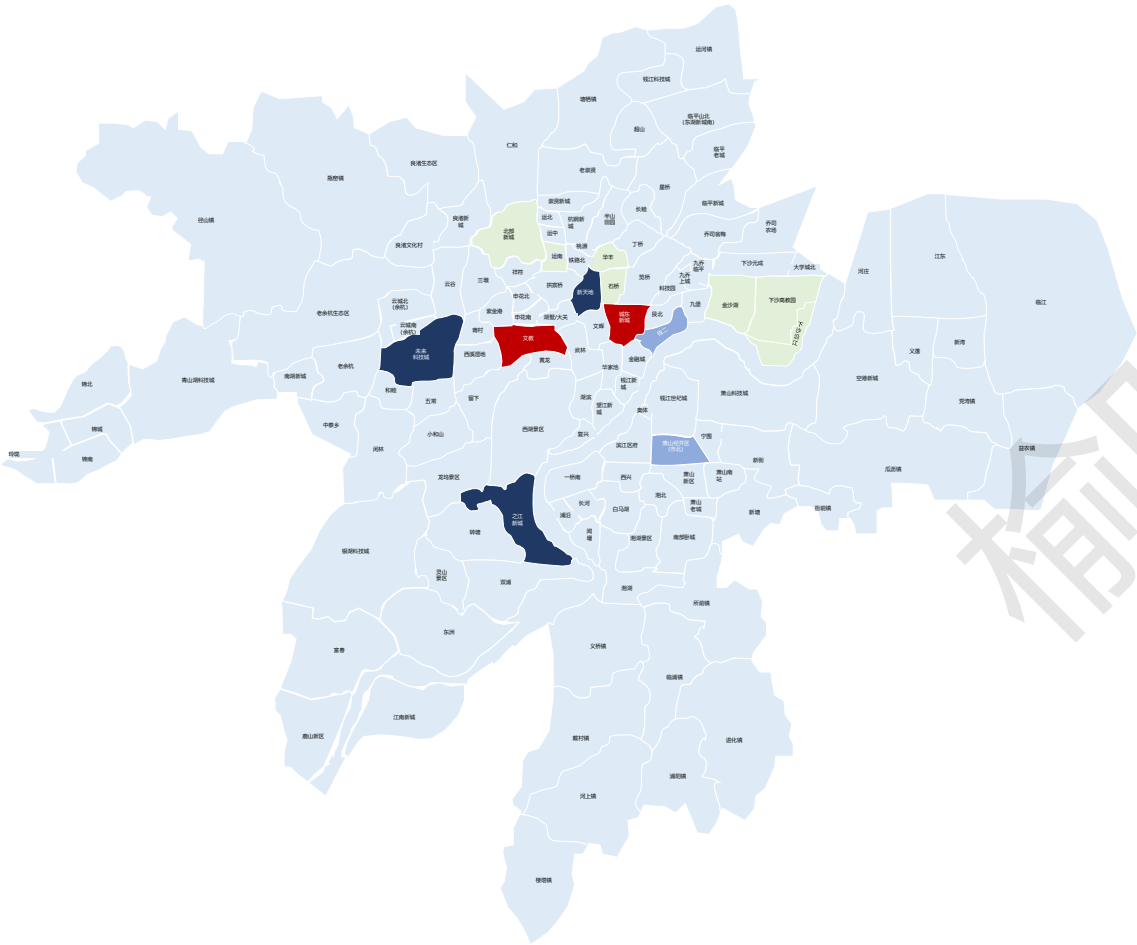


项目入市周期变长，入市周期中位数为207天，约6.9个月，大运营体系从“求速度”往“求质量”转变。2025年同比24年拿地-首开周期拉长约45天，在不限价时代，市场回归理性，开发商无需再焦虑赶工、匆忙推盘，而是可以沉下心来打磨产品、做好定位、优化营销和服务。25年最快开盘项目为兴耀沐芳洲府，拿地到首开约94天。



2025年杭州出让宅地开盘速度TOP10							
项目	区域	板块	房企	拿地时间	首开时间	总户数	拿地-开盘天数
沐芳洲府	钱塘区	下沙元成	兴耀控股	2025/9/16	2025/12/19	763	94
望云润玺院	余杭区	云城南	华润	2025/1/21	2025/5/24	332	123
观锦宸樾府	临安区	锦城	越秀	2025/4/1	2025/8/3	109	124
鸣澜里	拱墅区	运河新城中	滨江	2025/4/28	2025/9/28	385	153
咏舟府	余杭区	云城南	滨江	2025/4/28	2025/9/29	532	154
湖映金沙轩	钱塘区	金沙湖	绿城	2025/1/24	2025/6/29	482	156
月映金沙庭	钱塘区	金沙湖	绿城	2025/7/15	2025/12/19	432	157
棠悦芳华轩	拱墅区	华丰	滨江	2025/2/28	2025/8/17	504	170
君潮润府	萧山区	宁围	浙江国丰/保亿	2025/2/28	2025/8/17	582	170
知海棠湾	西湖区	之江新城	绿城	2025/3/18	2025/9/7	791	173

非限价项目密集入市，板块轮动节奏显著加快，核心区域价格涨幅突破20%，近郊板块涨幅则控制在10%以内。支撑价格上行的核心逻辑在于：上游核心板块的价值外溢、一二手价格倒挂的修正、产品力升级推动溢价、优质地块的稀缺供应，以及稀缺资源的赋能加持。

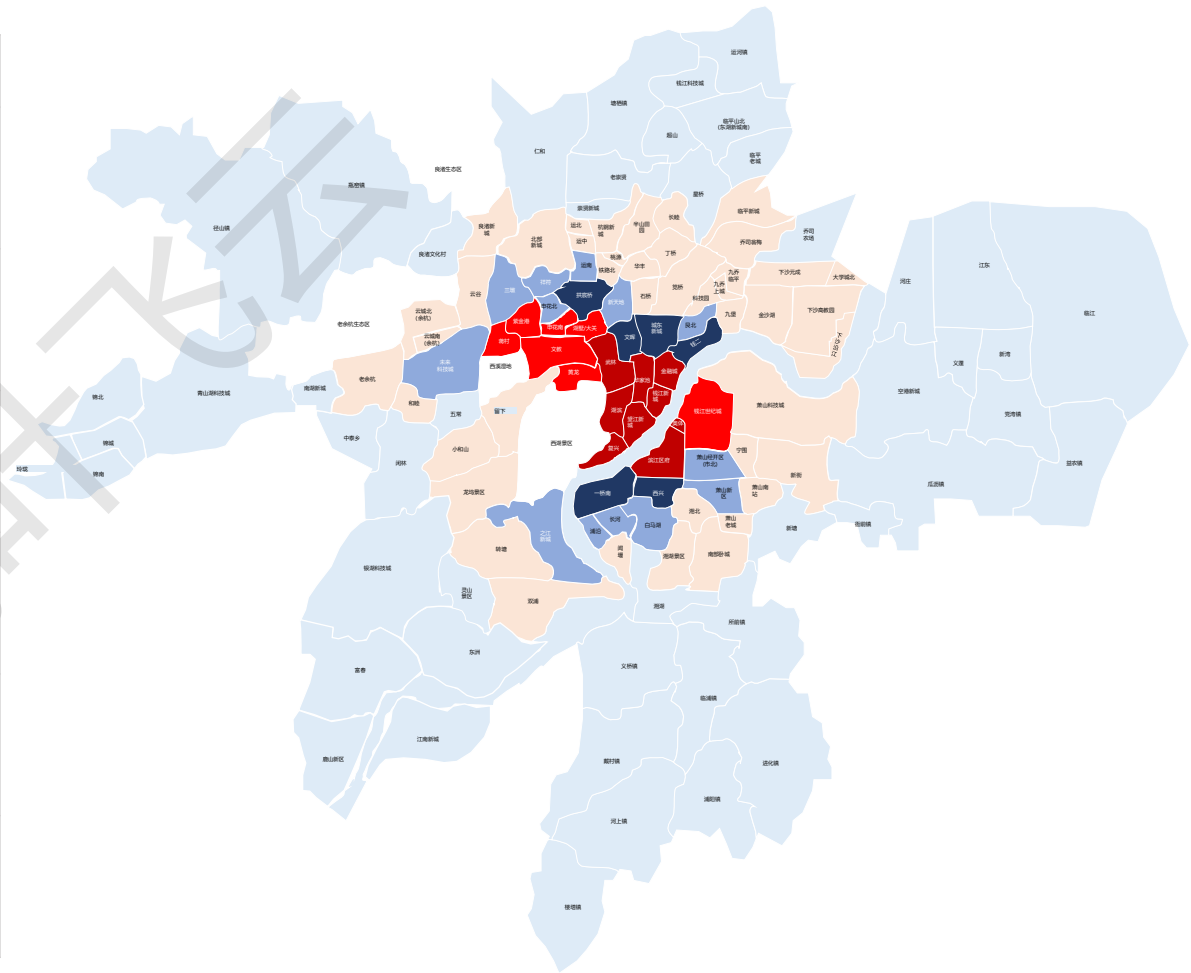


2025年杭州典型涨价板块						
属性	区域	板块	高层限价	非限价盘	售价	价格涨幅
核心	西湖区	文教	58600	中冶锦绣公馆	82880	41%
核心	上城区	钱二东	52000	招商杭序府	59000	13%
核心	上城区	安琪儿	46500	滨江锦上万象府	65600	41%
次核心	拱墅区	新天地	47000	绿城岸芷丁香庭	57960	23%
次核心	西湖区	之江	37500	运璟文华轩	45000	20%
次核心	萧山区	市北中	37500	招商潮语臻境府	42000	12%
近郊	拱墅区	华丰	33200	溪听晓月轩	36110	9%
近郊	钱塘区	下沙沿江	30000	御涌云上	30500	2%
近郊	钱塘区	下沙高教	30500	沐云川	31300	3%
近郊	余杭区	未科南	27200	时舟里	35000	29%
近郊	萧山区	云城南	36100	望云润玺	39000	8%
近郊	拱墅	石桥	30000	滨江兴耀沐新月	31300	4%
近郊	余杭区	北部新城	31200	中建玉湖之星	32300	4%
近郊	钱塘区	金沙湖	35000	绿城湖映金沙	38050	9%

限价放开后，全市价格普涨，价格梯队重塑，形成六大梯队。梯队能级以传统市心及滨江两岸为核心向外延伸。

25年核心普豪已崭露头角，次核以及近城已做实价格平台，26年顶豪与普豪将全面夯实城市价格梯队格局。

属性	价格	描述
第一梯队 核心顶豪	10w+	占据城市TOP级地段、城市封面 如市中心、滨江区府、奥体等
第二梯队 核心普豪	8-10w	城市传统核心豪宅板块，历史文脉底蕴深厚 如世纪城、黄龙文教、蒋村、大关等
第三梯队 次核高改	6-8w	城市新兴快速发展核心板块，城市新封面，核心外溢板块 如文晖、钱二、安琪儿、滨江西兴、一桥南
第四梯队 近城普改	4-6w	城市次核心外溢第一站板块，具备完善配合及发展潜力 如新天地、三墩、未科核心、之江核心、世纪城南、市北等
第五梯队 近郊刚改	2.5-4w	城市近郊板块，与城市核心具备一定交通链接 如北部新城、华丰、石桥、云谷、金山湖、之江外围
第六梯队 远郊	2.5以下	城市外围远郊区域 如乔司翁梅、临平山北、崇贤、瓶窑、大江东及临安富阳等



绿城以490.69亿元，位列销售金额榜榜首，其次为滨江、兴耀，分别以465.54亿元、244.08亿元分列第二、第三。

滨江以133.6万方，位列销售面积榜榜首，其次为绿城、兴耀，分别以105.96万方、60.31万方分列第二、第三。

2025年杭州市房企累计销售金额TOP10						2025年杭州市房企累计销售面积TOP10					
排名	房企名称	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	签约套数 (套)	成交均价 (万/㎡)	排名	房企名称	销售面积 (万㎡)	签约套数 (套数)	销售金额 (亿元)	成交均价 (万/㎡)
1	绿城	490.69	105.96	6562	4.63	1	滨江	133.6	10293	465.54	3.48
2	滨江	465.54	133.6	10293	3.48	2	绿城	105.96	6562	490.69	4.63
3	兴耀控股	244.08	60.31	4419	4.05	3	兴耀控股	60.31	4419	244.08	4.05
4	建发	192.79	50.75	3423	3.8	4	建发	50.75	3423	192.79	3.8
5	建杭控股	174.47	38.12	2558	4.58	5	杭州地铁	44.85	4107	95.88	2.14
6	海威	121.38	18.98	884	6.4	6	建杭控股	38.12	2558	174.47	4.58
7	杭州地铁	95.88	44.85	4107	2.14	7	招商蛇口	24.21	1862	80.54	3.33
8	招商蛇口	80.54	24.21	1862	3.33	8	中天美好	20.31	1519	75.39	3.71
9	中天美好	75.39	20.31	1519	3.71	9	海威控股有限公司	18.98	884	121.38	6.4
10	华润	67.23	13.33	791	5.04	10	浙江交投	13.76	914	61.72	4.49

奥映鸣翠府以62.1亿元，位列销售金额榜榜首，其次为咏湖云庐、玉澜月华庭，分别以46.2亿元、44.2亿元分列第二、第三。

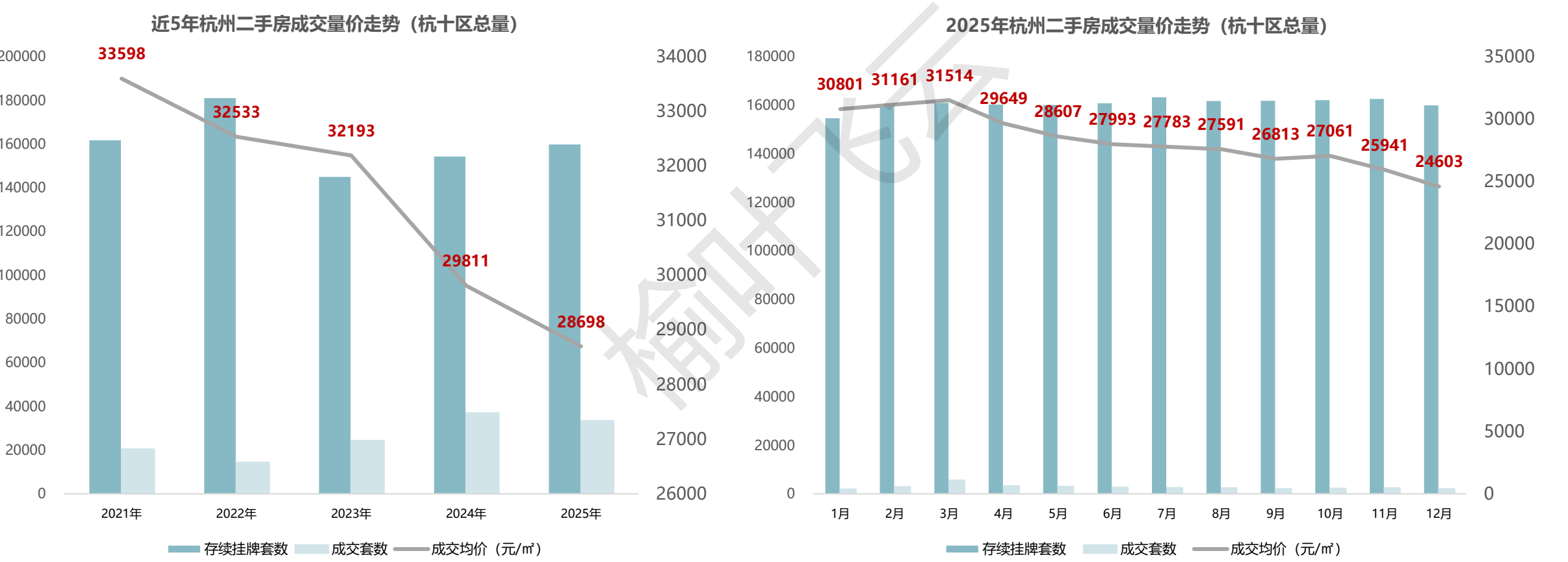
滨杭滨纷城以26.25万方，位列销售面积榜榜首，其次为和萃揽悦园、低碳云之城，分别以11.77万方、11.48万方分列第二、第三。

入榜项目要么为城市核心地段的价格及产品标杆，要么为全市性价比之王，或产品力层面有超维打造。

2025年杭州市项目累计销售金额TOP10							
排名	项目名称	区域	板块	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	签约套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	奥映鸣翠府	萧山区	钱江世纪城	62.1	7.04	258	88125
2	咏湖云庐	滨江区	白马湖	46.2	7.74	353	59684
3	玉澜月华庭	上城区	钱江新城二期	44.2	6.54	237	67535
4	鹭云启钱湾	钱塘区	下沙沿江	42.3	9.15	482	46189
5	低碳云之城	余杭区	和睦	41.7	11.48	666	36350
6	滨杭滨纷城	临平区	东湖新城北	41.3	26.25	2,674	15742
7	云铖之上府	余杭区	云城南	39.3	10.75	824	36566
8	时舟里	余杭区	五常	38.9	11.27	881	34489
9	晓澜玉华轩	萧山区	萧山经开区	34.0	6.24	296	54490
10	沐云川府	钱塘区	下沙高教园	33.8	10.30	878	32804

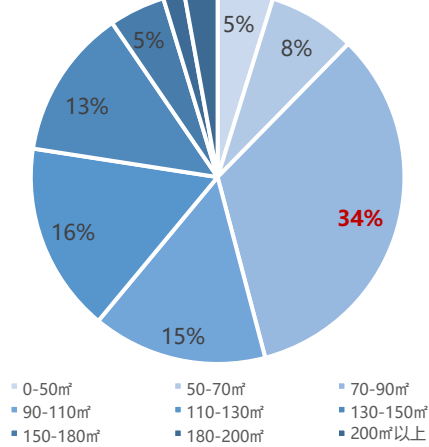
2025年杭州市项目累计销售面积TOP10							
排名	项目名称	区域	板块	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	签约套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	滨杭滨纷城	临平区	东湖新城北	26.25	41.3	2674	15742
2	和萃揽悦园	余杭区	勾庄	11.77	32.3	1017	27439
3	低碳云之城	余杭区	和睦	11.48	41.7	666	36350
4	时舟里	余杭区	五常	11.27	38.9	881	34489
5	云铖之上府	余杭区	云城南	10.75	39.3	824	36566
6	沐云川府	钱塘区	下沙高教园	10.30	33.8	878	32804
7	鹭云启钱湾	钱塘区	下沙沿江	9.15	42.3	482	46189
8	汀岸印月轩	拱墅区	运河新城	8.57	28.9	683	33700
9	云涌之江城	西湖区	之江新城	8.40	30.6	631	36430
10	咏湖云庐	滨江区	白马湖	7.74	46.2	353	59684

2025年杭州十区主流经纪商二手房成交33475套，成交均价28698元/m²，以价换量趋势明显。24、25年均表现出价跌量升，同时继25年3月份创下成交套数8年来新高后，后续月份量价均呈现持续下滑趋势。

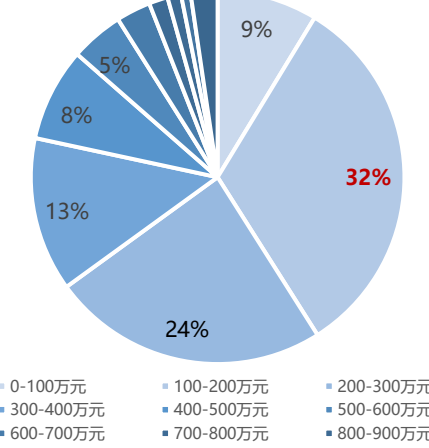


2025年杭州二手房成交面积主力段为70-90㎡的刚需小面积户型，成交总价主力段为100-300万元的低总价区间段，相较新房高端改善市场爆发趋势，二手房愈发呈现“刚需主导”的特征。

2025年二手房各面积段成交占比



2025年二手房各总价段成交占比

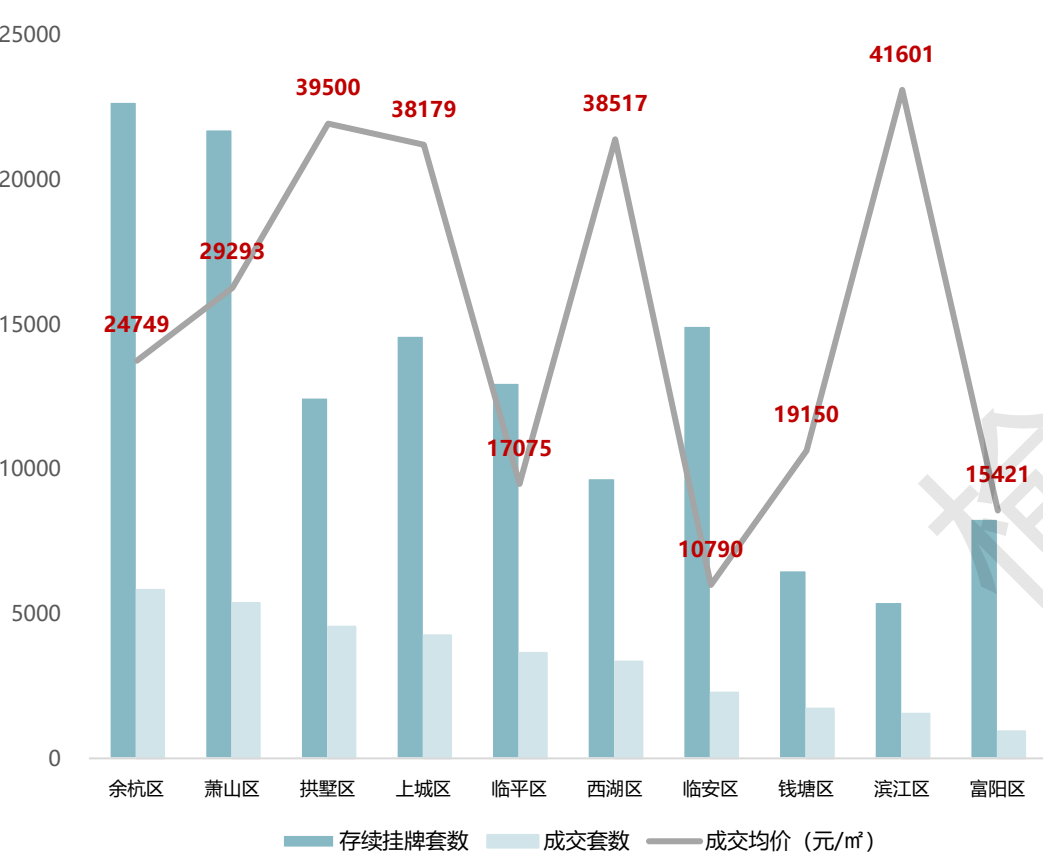


2025年杭十区二手房成交结构（单位：套）

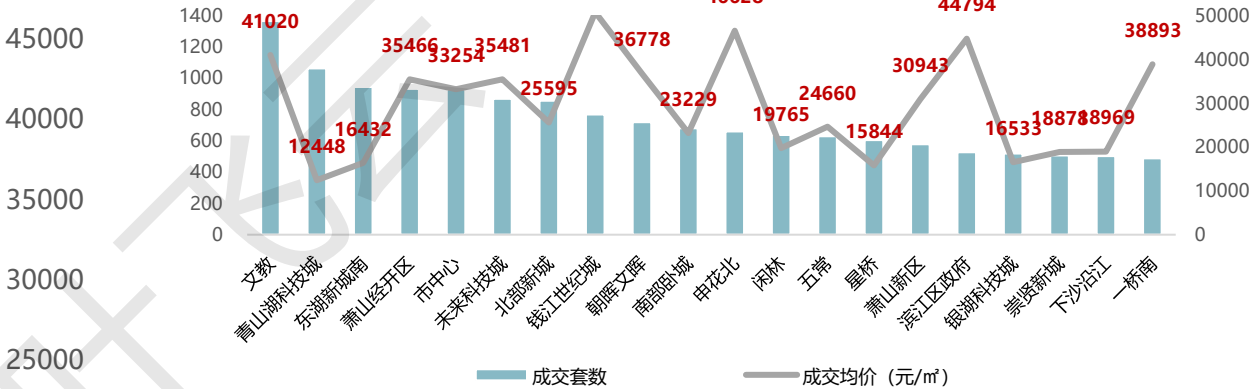
面积段	0-100万元	100-200万元	200-300万元	300-400万元	400-500万元	500-600万元	600-700万元	700-800万元	800-900万元	900-1000万元	1000万元以上	合计	占比
0-50㎡	626	815	124	18	0	0	0	0	0	0	0	1583	5%
50-70㎡	496	1304	566	110	13	2	0	0	0	0	0	2491	8%
70-90㎡	952	4648	3310	1459	549	134	15	9	0	0	0	11076	34%
90-110㎡	415	1739	1452	835	369	128	38	16	2	0	0	4994	15%
110-130㎡	264	1339	1334	984	737	441	197	66	37	11	12	5422	16%
130-150㎡	101	682	830	639	655	512	450	189	106	59	69	4292	13%
150-180㎡	13	109	203	202	207	206	158	120	153	93	139	1603	5%
180-200㎡	2	12	47	84	56	32	48	44	44	52	184	605	2%
200㎡以上	3	18	56	80	80	62	81	97	46	57	364	944	3%
合计	2872	10666	7922	4411	2666	1517	987	541	388	272	768	33475	
占比	9%	32%	24%	13%	8%	5%	3%	2%	1%	1%	2%		

2025年杭州主流经纪商二手房累计成交3.3万套/359万方，成交主要集中在余杭、萧山、拱墅和上城等区。板块方面，成交套数及面积的TOP20主要以老城区成熟板块以及部分人口量较大的刚需板块为主。

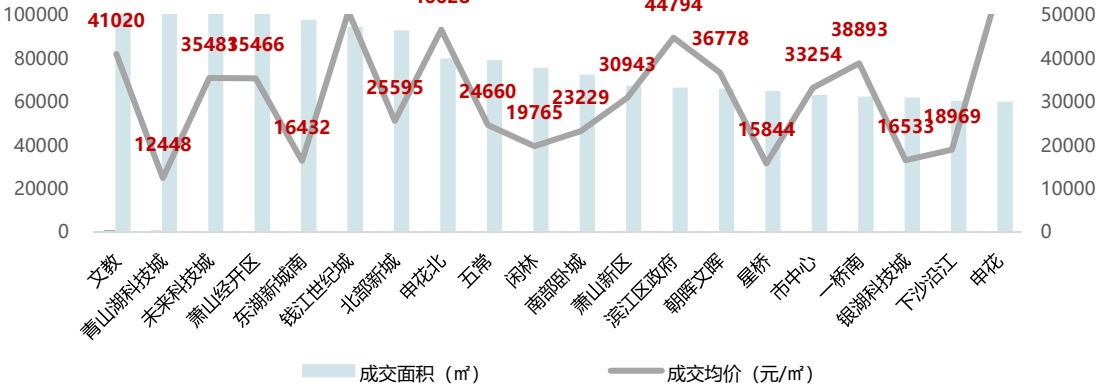
杭州2025年各区二手房成交量价



杭州2025年板块成交套数TOP20



杭州2025年板块成交面积TOP20



项目位于临平区东湖新城北板块，定位TOD刚需大盘，以强配套+低总价+较高品质为主力卖点，产品类型高层，主力面积段为89-139 m²，售价1.57万/m²，供求去化率86%，每次开盘几乎接近售罄。



项目信息及销售情况					
占地 (万m²)	33.8	容积率	1.56		
计容 (万m²)	52.7	开发商	滨江&杭州地铁		
拿地时间	2021.10.12/2022.6.30	楼面价/限价	6500-8880元/m²、19800-20670元/m²		
物业类型	68栋17-25F高层	总户数	5450		
交付标准	精装2500/3000	首开时间	2024.12.14		
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套数 (套)	成交均价 (元/m²)
68m²	33	23	70%	12	14913
89m²	1273	1035	81%	86	15093
98m²	1632	1447	89%	121	15777
108m²	96	96	100%	8	16415
112m²	267	267	100%	21	15873
116m²	360	294	82%	29	16693
139m²	53	40	75%	7	17077
客户来源	临平地缘客户为主，部分主城外溢补充				

项目位于萧山区钱江世纪城板块，定位高端改善项目，以钱江世纪城核心+滨绿联合为优势，产品力强硬，基本即开即罄，产品类型涵盖高层、叠墅。高层面积段225-350m²，售价8.8万/m²，已全部供应去化；叠墅面积段310-350m²，暂未上市。



门头



示范区



示范区



外立面



会所



样板间



外立面



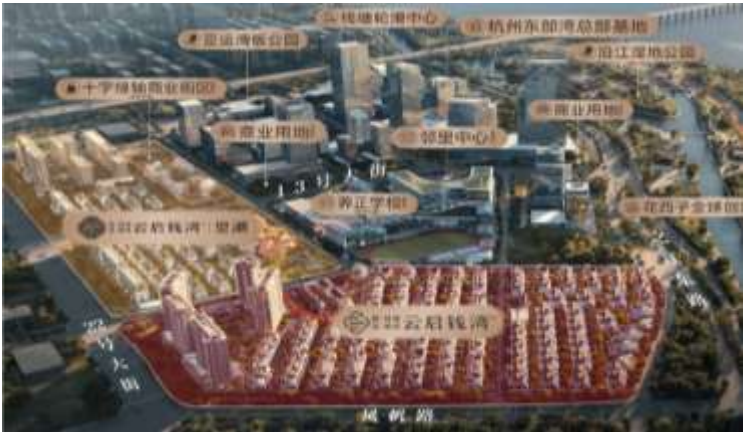
会所



样板间

项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	3.0	容积率	2.7		
计容 (万㎡)	8.2	开发商	滨江、兴耀、绿城 建杭、海威		
拿地时间	2024.11.20	楼面价/溢价率	48186元/㎡ 33.85%		
物业类型	7栋18-22F高层 2栋3F叠墅	总户数	278		
交付标准	精装	首开时间	2025.8.2		
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套 数 (套)	成交均价 (元/㎡)
225㎡	114	114	100%	29	84798
275㎡	75	75	100%	20	86428
350㎡	71	71	100%	18	92834
310-350m² 叠墅	/	/	/	/	/
客户来源	萧山地缘及滨江、主城其他外溢改善客户				

项目位于钱塘区下沙沿江板块，定位为江景大盘，以钱塘江岸生活大城配套、养正学区、小高层超高得房率、建发品牌等为主力卖点，产品类型涵盖高层洋房、叠墅联排，高层100-149㎡，售价2.80万/㎡，供求去化率65%；低密208-365㎡，售价5.80万/㎡，供求去化率90%。



项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	19.1	容积率	1.05		
计容 (万㎡)	20.0	开发商	建发&钱塘建投		
拿地时间	2024.5.14/2025.5.13	楼面价/溢价率	17255-19360元/㎡、0%		
物业类型	8栋17F高层/6栋8-10F洋房/5栋6F叠拼/106栋3-4F联排	总户数	1067		
交付标准	精装	首开时间	2024.12.31		
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
一期100㎡	64	64	100%	9	25866
一期121㎡	64	64	100%	9	26499
一期146㎡	160	154	96%	22	28656
一期联排 222-365㎡	208	200	96%	16	58653
二期108㎡	244	87	36%	87	29165
二期149㎡	32	0	0%	/	/
二期联排 251-333㎡	36	19	53%	10	50752
客户来源	下沙地缘客户				



项目位于萧山区钱江世纪城板块，上半年土拍热中，钱江世纪城新地王项目，定位高端改善盘，周边配套成熟，创新迭代较多，产品力强，为奥体首个全境抬板豪宅，产品类型涵盖高层、洋房。主力面积段170-240m²，首批房源去化78%，售价7.5万/m²。



项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	3.4	容积率	2.6		
计容 (万㎡)	8.8	开发商	保利发展		
拿地时间	2025.4.28	楼面价/溢价率	51611元/㎡ 58.8%		
物业类型	6栋7F洋房 7栋20-22F高层	总户数	406		
交付标准	精装	首开时间	2025.12.27		
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套 数 (套)	成交均价 (元/㎡)
170㎡	41	114	71%	29	71036
200㎡	/	/	/	/	/
220㎡	40	75	100%	40	77565
240㎡	/	/	/	/	/
客户来源	市中心及滨江、萧山高改客户				



项目位于上城区城东新城板块，定位为市中心顶豪，以市中心区位+市中心首批“抬板豪宅”+全杭首个润心6S分户式科技系统为主力卖点，产品类型涵盖高层、小高层、叠墅，高层+小高层225-270㎡，售价7.59万/㎡，供求去化率69%；叠墅260-410㎡，售价9.40万/㎡，供求去化率42%。



门头示范区示范区

项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	2.2	容积率	2.3		
计容 (万㎡)	5.2	开发商	华润		
拿地时间	2025.2.25	楼面价/溢价率	50683元/㎡、72.48%		
物业类型	3栋18-19F高层/1栋11F小高层/3栋6F叠拼	总户数	186		
交付标准	精装	首开时间	2025.9.27		
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
225㎡	72	34	47%	11	74041
270㎡	58	56	97%	19	76882
260㎡上叠	12	9	75%	5	84620
260㎡下叠	12	9	75%	5	106371
260㎡中叠	12	3	25%	2	79474
360㎡上叠	8	1	13%	1	84866
360㎡下叠	8	0	0%	/	/
410㎡上叠	2	1	50%	1	87208
410㎡下叠	2	1	50%	1	121539
客户来源	市中心高端改善客户为主				

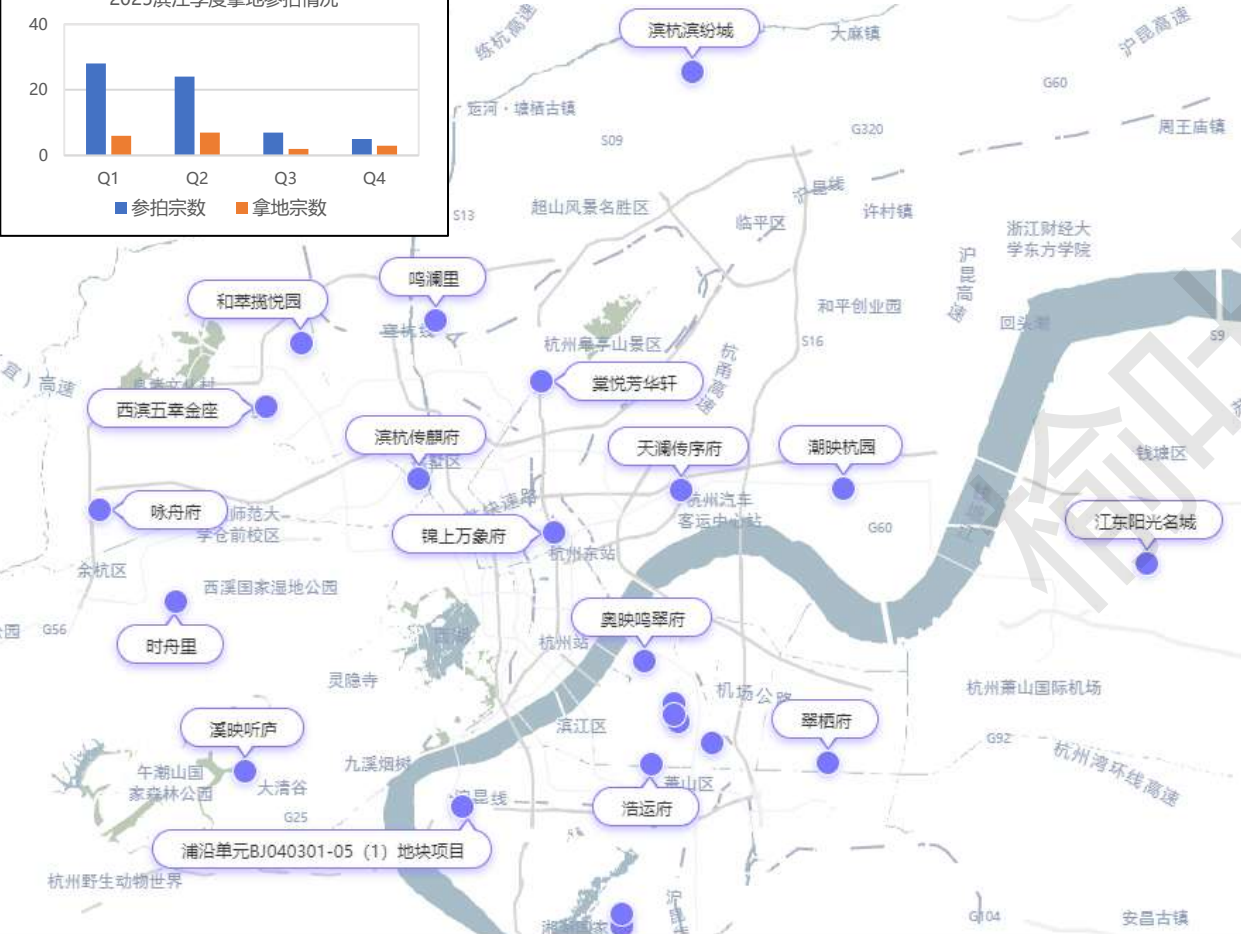
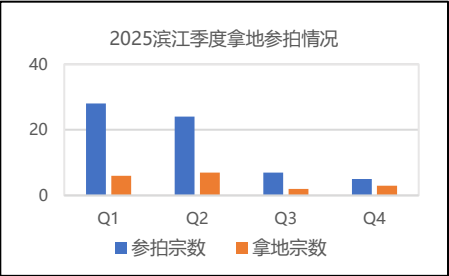


外立面会所样板间



外立面会所样板间

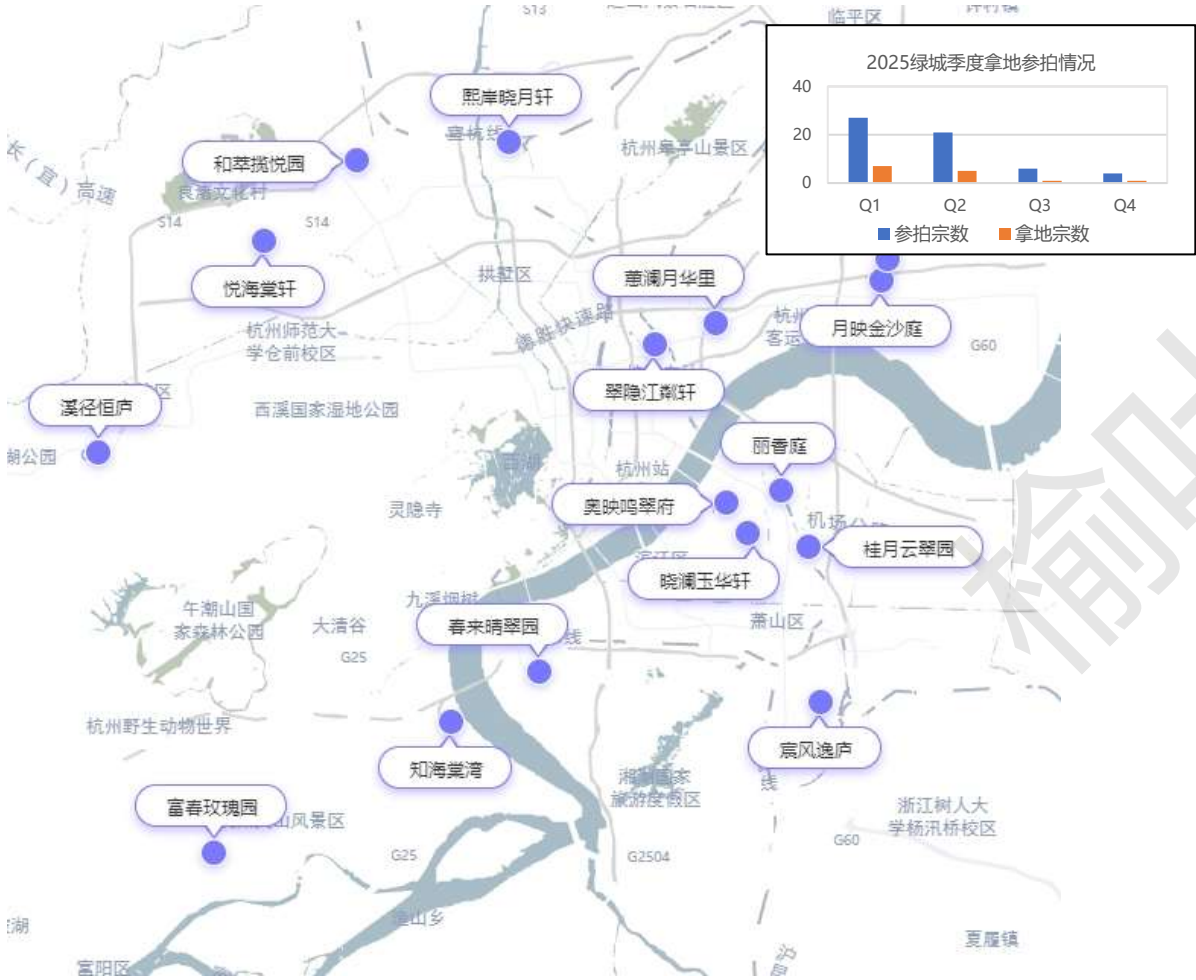
滨江当前在售18盘，待售12盘，主力布局在杭州主城核心/次核心以及近城区的热点刚改板块，主产品定位覆盖刚改/普改/高改/豪宅。25年摘牌18块地，合作2块，已开8块，待开12块。整体高溢价成交，溢价率最高74.4%。已开项目多位于萧山、拱墅，价格较前期板块限价并未明显突破。去化情况较好，锦上观澜、棠悦芳华、浩运府、松川境项目首开即罄。



滨江2025年首开项目									
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	网签去化率	销售均价(万元/㎡)
萧山区	萧山经开区	锦上观澜湾	34%	是	在售	2025/12/13	小高、中高	26%	3.7
萧山区	萧山新区	浩运府	100%	否	在售	2025/12/11	中高、叠墅	20%	中高5.1
萧山区	萧山经开区	松川境府	45%	是	在售	2025/10/7	中高、联排	47%	中高4.6
拱墅区	华丰	棠悦芳华轩	34%	是	在售	2025/8/17	中高	39%	3.1
拱墅区	运河新城中	鸣澜里	52%	是	在售	2025/9/28	中高、高层	36%	3.2
上城区	钱江新城二期	天澜传序府	100%	否	在售	2025/11/16	中高、叠墅	38%	中高5.9 叠墅8.0
钱塘区	下沙高教园	潮映杭园	9%	是	在售	2025/12/6	中高、叠墅	13%	中高2.7
余杭区	云城南	咏舟府	100%	否	在售	2025/9/29	中高、高层	16%	4.0

2025年主要新拿地待售项目							
区域	板块	计容建面(万㎡)	容积率	楼面价(元/㎡)	溢价率	项目名称	产品业态
余杭区	云城南	12.2	3	15103	2.8%	云杭里	中高、高层
余杭区	北部新城	8.8	2.4	17472	29.65%	望舟府	中高
萧山区	湘湖新城	3.8	1.2	29330	67.6%	定湖里	叠墅、联排
萧山区	闻堰	7.0	1.1	19306	74.4%	鸣涛里	叠墅、联排
拱墅区	湖墅	8.4	2.6	64834	71.25	滨杭传麒府	中高、叠墅
滨江区	西兴	3.2	2	42989	43.69%	锦川源府	洋房、中高

绿城当前在售11盘，待售1盘，高改定位主力布江北江南核心板块，刚改普改定位分布在运河新城、市北、金沙湖等近城板块。
25年摘牌12块地，合作2块，其中拿地溢价率最高59.39%，双桥及钱二等板块价格较前期板块限价上涨4000元/m²以上。整体去化情况较好，晓澜玉华轩、悦海棠轩、翠隐江隼轩、熙岸晓月轩项目首开即罄。



绿城2025年首开项目									
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	网签去化率	销售均价(万元/m²)
萧山区	萧山经开区	晓澜玉华轩	70%	是	在售	2025/10/31	高层、叠墅	75%	高层5.3 叠墅7.2
萧山区	钱江世纪城	丽香庭	100%	否	在售	2025/8/26	中高、高层	43%	5.4
萧山区	南部卧城	宸风逸庐	100%	否	在售	2025/10/31	叠墅、联排	27%	4.7
西湖区	之江新城	知海棠湾	100%	否	在售	2025/9/7	中高	25%	3.2
西湖区	云谷	悦海棠轩	100%	否	售罄	2025/8/30	中高	100%	3.4
上城区	钱江新城二期	蕙澜月华里	51%	是	在售	2025/11/16	小高、中高	34%	6.8
上城区	城东新城	翠隐江隼轩	100%	否	在售	2025/9/30	中高、高层	70%	6.0
钱塘区	金沙湖	月映金沙庭	100%	否	在售	2025/12/29	中高、高层	9%	3.8
钱塘区	金沙湖	湖映金沙轩	62%	是	售罄	2025/6/29	中高、叠墅	95%	中高3.8 叠墅6.2
拱墅区	运河新城	熙岸晓月轩	100%	否	在售	2025/11/30	中高	85%	3.8
滨江区	浦沿	春来晴翠园	80%	是	在售	2025/8/23	中高、高层	29%	3.5

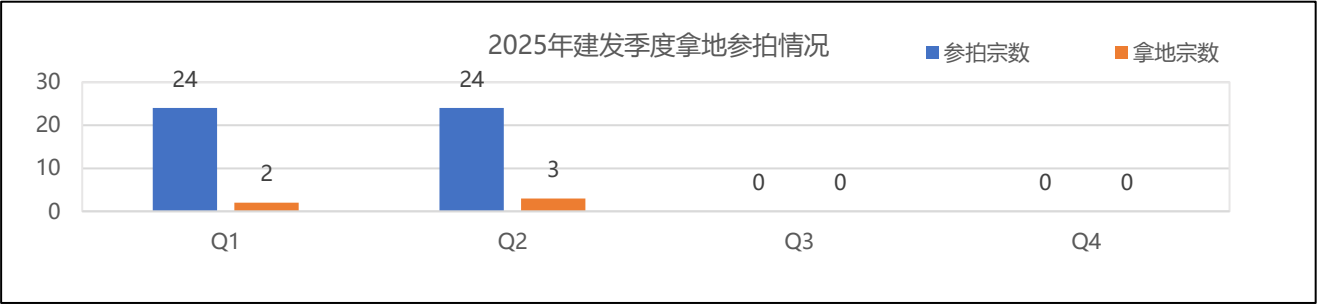
2025年主要新拿地待售项目							
区域	板块	计容建面(万m²)	容积率	楼面价(元/m²)	溢价率	项目名称	产品业态
余杭区	未来科技城	5.1	1.05	35000	0%	/	/

建发当前在售4盘，待售2盘，布局在钱江世纪城、下沙、蒋村/双浦、未科/良渚等，跨越主城核心及外围，定位覆盖刚改-顶豪产品。25年摘牌5块地，合作1块。其中3月以115%溢价，88029元/m²楼面价拿下蒋村地王项目，下半年无拿地动作。已开盘4块，待开2块。已开项目普宅价格较前期板块限价并未明显突破，首开项目低密产品较多，整体去化表现一般。



建发2025年首开项目									
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	网签去化率	销售均价(万元/m²)
钱塘区	下沙沿江	望鹭潮府	60%	是	在售	2025/12/15	中高、别墅	19%	中高2.9 别墅5.1
西湖区	双浦	拾光云之城	51%	是	在售	2025/11/30	小高、叠墅	8%	小高2.3
余杭区	良渚新城	望云启玉渚里	51%	是	在售	2025/11/4	叠墅、联排	28%	3.2
萧山区	钱江世纪城	缦月宸云轩	51%	是	在售	2025/9/27	高层、叠墅	33%	叠墅9.4 高层5.2

2025年主要新拿地待售项目							
区域	板块	计容建面万m²	容积率	楼面价(元/m²)	溢价率	项目名称	产品业态
西湖区	蒋村	3.9	1.1	88029	115.39%	望栖湖云庄	联排
余杭区	未来科技城	11.1	1.8	30129	32.14%	建发招商·元序	中高、高层

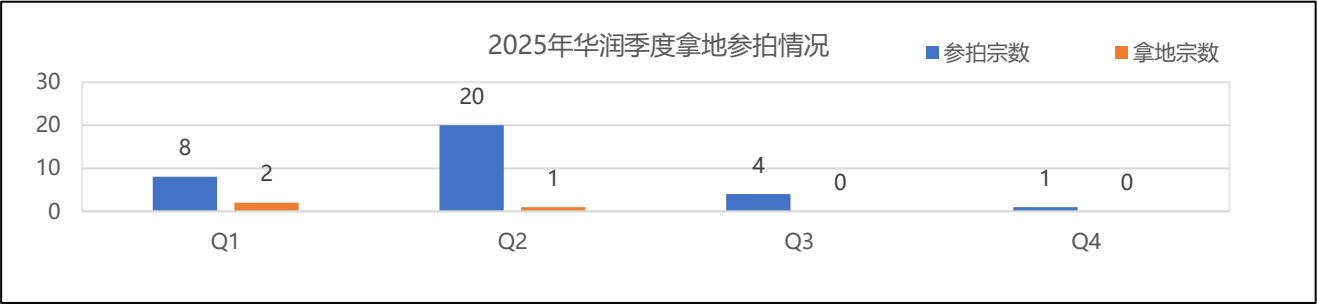


华润当前在售3盘，待售1盘，主力布局在上城区-城东新城、西湖区-之江新城、余杭区-云城南，属于主城热点区域，主力定位改善产品。25年摘牌3块地，热点板块均为高溢价成交，溢价率最高72.48%。已开盘2块，待开1块。多盘价格较前期板块限价上涨3000元/m²以上。整体去化情况较好，运璟文华轩、望云润玺院项目首开即罄。



华润2025年首开项目									
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	网签去化率	销售均价(万元/m²)
上城区	城东新城	元起观潮府	100%	否	在售	2025/9/27	高层、叠墅	55%	高层7.6 叠墅9.5
西湖区	之江新城	运璟文华轩	70%	是	尾盘	2025/5/29	中高	90%	4.6
余杭区	云城南	望云润玺院	100%	否	在售	2025/5/24	高层、叠墅	83%	高层4.0 叠墅4.4

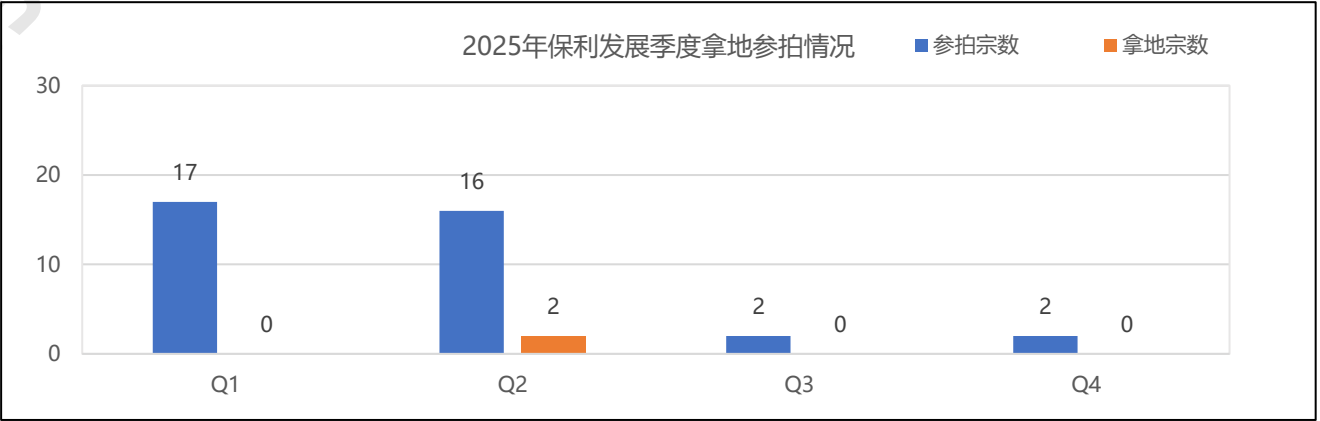
2025年合作开发待售项目							
区域	板块	计容建面(万m²)	容积率	楼面价(元/m²)	溢价率	项目名称	产品业态
西湖区	三墩北	22.4	2.3	11983	0%	润启未来之城	小高、高层



保利发展当前在售2盘，无待售项目，主力布局在萧山区-钱江世纪城、余杭区-五常，属于主城热点及外围区域，主力定位刚改产品。25年摘牌2块地，整体高溢价成交，溢价率最高58.8%，已全部开盘，位于萧山、余杭，去化情况较好，其中钱江世纪城奥博天珺府项目为板块地王，价格较前期板块限价明显上涨。

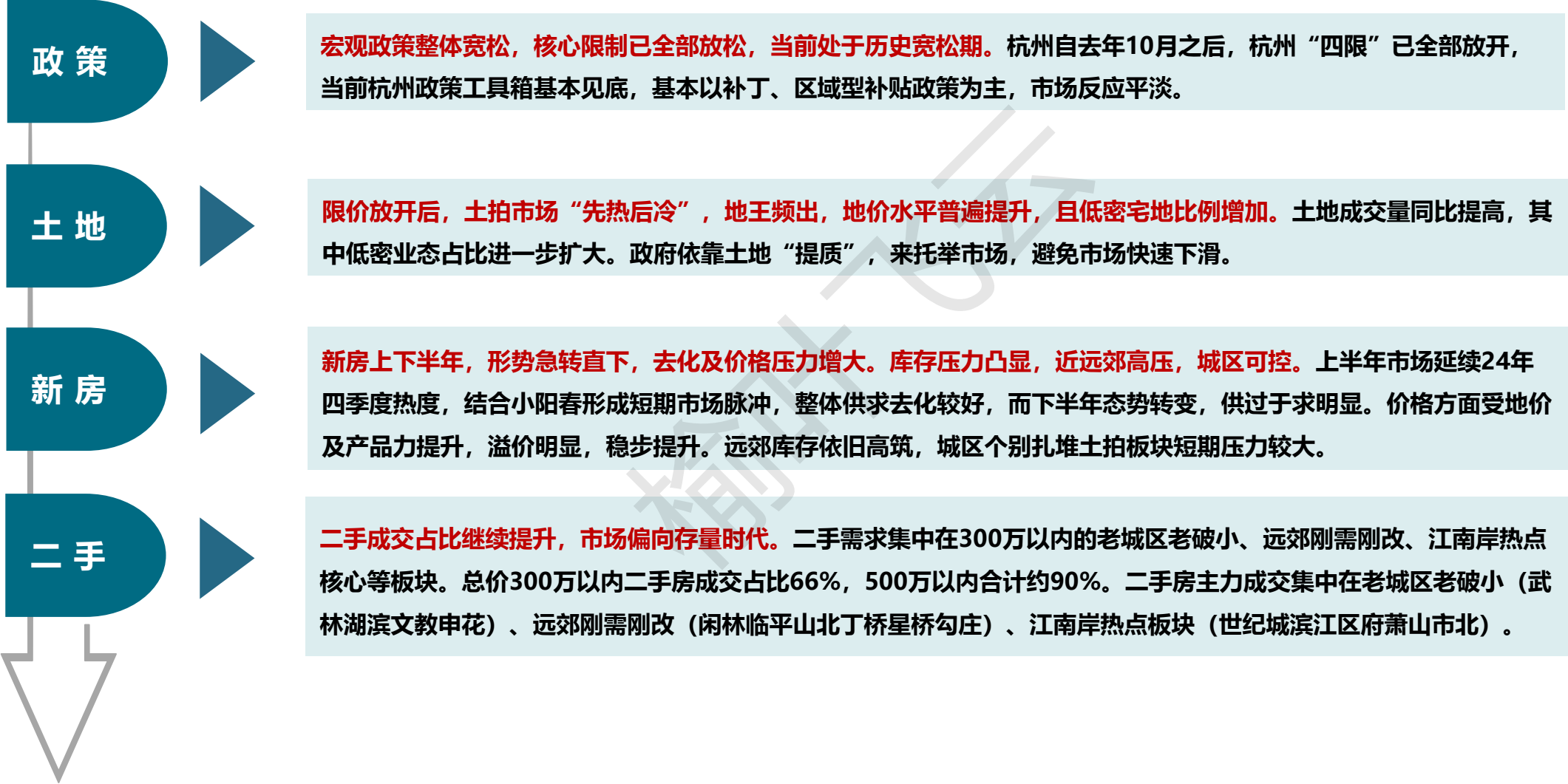


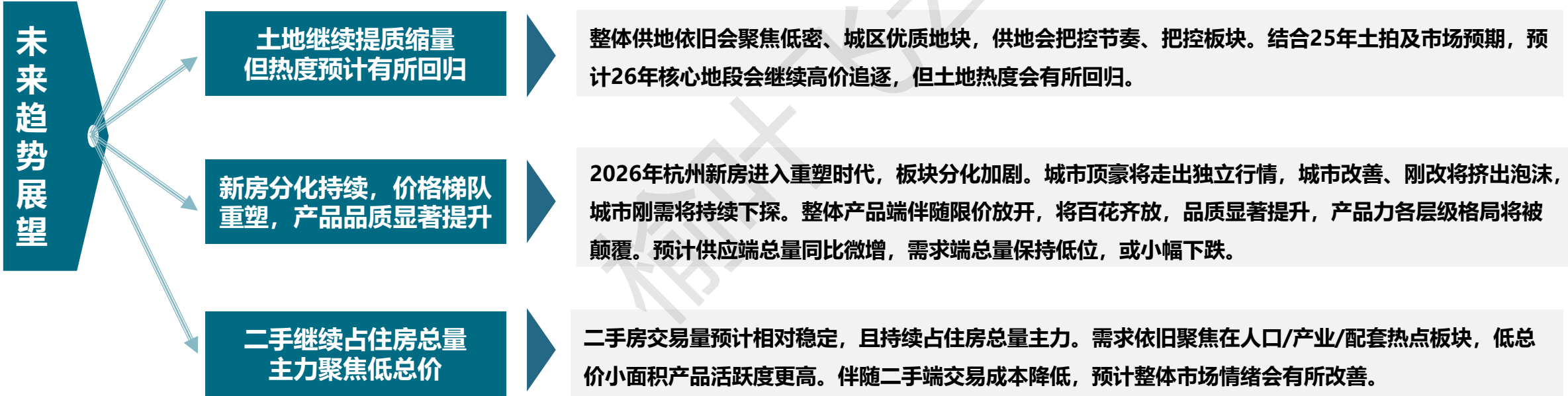
保利发展2025年在售项目									
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	网签去化率	销售均价 (万元/㎡)
萧山区	钱江世纪城	奥博天珺府	100%	否	在售	2025/12/27	小高、高层	17%	7.5
余杭区	五常	杭咏天奕府	100%	否	在售	2025/10/12	中高、高层	90%	3.6
萧山区	南部卧城	崇璟和颂府	70%	是	尾盘	2023/12/15	中高	92%	3.0



第四章

市场总结及未来趋势展望





AUR: 全周期陪伴式投资研判工具

- 地块静态利润及全周期现金流测算
- 财投线索跟踪
- 一键生成投资报告
- 违约房企风险地图
- 竞品实时对比分析

榆叶飞云: 善待每一块土地



房见小程序



AUR小程序



飞云小助手