

房地产业20

2021

拱墅年鉴
GONGSHU YEARBOOK

房地产市场

【概况】2020 年，拱墅区新房市场成交量缩水，为近五年新低，二手房市场较上年有所回暖，成交量回升。其中，新房市场住宅、非住宅均有所降温。全年住宅成交 4391 套、面积 57.3 万平方米、成交金额 254.7 亿元，比上年分别下降 20.4%、19.6% 和 16.4%；非住宅市场持续降温，成交 17.4 万平方米、45.6 亿元，分别下降 48.0%、45.1%；二手房成交 8740 套，成交面积 71.4 万平方米，成交金额 256.6 亿元，分别增长 34.5%、44.9% 和 58.1%。

【商品住宅供应增长】2020 年，拱墅区新建商品住宅批准预售 76.8 万平方米，比上年增长 5.1%。新建商品住宅批准预售面积和成交面积的比值约为 1.3，供需关系较为宽松。全年有 20 个住宅项目申领预售证，其中联发·北秀观云小区批准预售住宅 805 套，位列全区第一。

【新房成交量下降】2020 年，拱墅

区新建商品房成交 6759 套，成交面积 74.7 万平方米，成交金额 300.4 亿元，比上年分别下降 31.6%、28.7% 和 22.6%。新建商品住宅成交 4391 套、57.3 万平方米、254.7 亿元，分别下降 20.4%、19.6% 和 16.4%；非住宅市场成交 17.4 万平方米、45.6 亿元，分别下降 48.0%、45.1%，成交量连续 3 年下降。

【刚需房源占比下降】2020 年，拱墅区刚需房源几近枯竭，新建商品住宅中 90 平方米以下刚需户型成交占比 0.5%，比上年减少 1.1 个百分点。90~140 平方米改善户型成交占比超过 9 成，为市场主要成交户型。

【新房住宅成交均价回升】2020 年，拱墅区新建商品住宅成交均价为 44435 元 / 平方米，比上年上涨 3.9%，价格止跌回升。非住宅方面，成交均价为 26290 元 / 平方米，上涨 5.6%。

【新房住宅可售库存大幅增长】2020 年，拱墅区新建商品房库存面积 102.0 万平方米，比上年增长

12.8%，其中商品住宅库存可售 43.7 万平方米（3612 套），面积增长 86.2%。按近 12 个月平均成交面积计算，住宅库存去化周期为 9.1 个月，增加 5.2 个月。非住宅库存可售面积 58.3 万平方米，去化周期为 40.3 个月，增加 16.2 个月。

【二手住宅市场量价齐升】2020 年，拱墅区二手房成交 8740 套，成交面积 71.4 万平方米，成交金额 256.6 亿元，比上年分别增长 34.5%、44.9% 和 58.1%。其中，二手住宅成交 8320 套、66.7 万平方米，分别增长 39.8%、49.3%。二手住宅成交均价为 37212 元 / 平方米，上涨 8.5%。

【涉宅地、商地楼面均价均小幅上涨】2020 年，拱墅区出让土地 23 宗。土地出让金 195.4 亿元，比上年增长 15.6%。涉宅地楼面价小幅回升，均价 24289 元 / 平方米，上涨 1.6%；商地楼面均价 7794 元 / 平方米，上涨 31.8%。自 2019 年“双限”（限地价、限房价）政策执行以来，拱墅区涉宅地楼面均价趋于平稳。

（楼成钢）



住房租赁市场

【概况】2020年，拱墅区大力推进人才公寓、蓝领公寓等保障性住房建设，完成蓝领公寓选址3701套。全年春风驿·计家蓝领公寓一期、二期出租房屋792间；春风驿·康桥蓝领公寓出租316间。推进申花单元884套人才专项租赁房建设，做好公租房、廉租房的受理工作，累计服务1万余人次。

【人才公寓建设】2020年，拱墅区人才公寓建设新增项目1个，为申花单元人才专项租赁房。该项目位于申花板块，东至规划短浜路，南至规划飞虹路，西至莫干山路，北至规划短浜北路，占地面积2.99万平方米，建筑面积6.28万平方米，设计套数884套。12月完成主体建设。

【蓝领公寓建设】2020年，区住建局超额完成蓝领公寓筹建3700套的目标任务，分别为康盛苑蓝领公寓720套、计家蓝领公寓一期582套、计家蓝领公寓二期631套、杭钢焦化小区蓝领公寓136套、杭钢蓝领公寓轧钢小区473套、总管堂蓝领公寓约880套、天和蓝领公寓279套。至年底，康盛苑蓝领公寓和计家一期、二期蓝领公寓正常对外招租，杭钢焦化小区蓝领公寓于9月17日验收交付，轧钢小区蓝领公寓基本建成，总管堂蓝领公寓和天和蓝领公寓项目施工中。

【公租房管理】2020年，区住建局驻区行政服务中心住建窗口，围绕“网上办”“就近办”的要求，推进“政务2.0”覆盖、衔接住房保障系统迭代，指导各街道窗口开展工作。全年通过综合受理、区街协同等方式，完成公租房受理审核工作，办理廉租房审批业务3055件，公租房货币补贴申请7993件、资格续审1080件，业务量在全市9个受理区域中排名第二。
（任艳）

治理，强化“党建+物业”模式，完善拱墅区物业管理协会党委下属支部设置，健全物业协会党组织架构，当年物协党委下属10个支部，党员85人。加强物协党委与夹城巷社区党委开展结对共建帮扶活动，签订共建帮扶协议书，并对米市巷街道提出的问题深入了解情况，现场指导昆仑公寓、星河明苑及半道红小区业委会运作及物业选聘等问题。组织盛全物业服务股份有限公司党支部结对帮扶远大花园第二党支部，提供物业法律法规等现场咨询服务。

物业管理

【概况】2020年，拱墅区有物业企业170家，开展月查、季考，区专业化物业考核物业管理项目259个，完成率100%。当年，区住建局抽查135个项目，约谈物业企业25次，督促整改59个问题。邀请物业管理方面专家，分街道逐一组织街道、小区专员进行物业管理项目检查实训。街道将业主投诉信访内容作为项目检查考核重点，利用物业月度例会、人民调解会等形式处理协调问题，探索物业管理纠纷调解新模式。属地街道处理“12345”、网络等关于物业、业主、业委会投诉信访495件。重点问题部门协调处理95件，集中化解清水公寓、星河明苑、水色宜居等问题较为突出的小区矛盾。以电话、面商等形式指导三方工作327次。

【党建引领物业服务建设】2020年，区住建局强化党建引领三方协同

【创优物业项目交流学习】2020年9月，拱墅区开展名城公寓、阮家桥公寓、景瑞悦西台、绿地运河商务中心等创优物业项目相互交流学习活动，组织物业专家上门介绍杭州市物业管理优秀住宅类、非住宅类项目的管理工作。名城公寓、阮家桥公寓被评选为2020年度杭州市物业管理优秀住宅类项目，绿地运河商务中心被评选为2020年度杭州市物业管理优秀非住宅类项目。

【物业行业技能竞赛】2020年8月21—22日，为提升拱墅区物业行业职业技能水平，拱墅区物业管理协会组织开展拱墅区物业行业电工和物业管理员选拔赛，从全区13家物业企业66名物业员工中，选拔6名选手，参加杭州市物业管理协会举办的杭州市第四届物业行业技能比武电工项目、物业管理员项目决赛，拱墅区在杭州市决赛中获团体三等奖。



2020年9月18日，和睦新村5幢8号既有住宅加装电梯竣工交接仪式举行

(区住建局供稿)

【《拱墅区加强住宅小区物业综合管理实施意见》出台】2020年12月，区政府出台《拱墅区加强住宅小区物业综合管理实施意见》，

《意见》根据区委、区政府关于创新社会治理、加强基层建设的总体要求，提出住宅小区物业综合管理要形成“党建引领、政府保障、基层主导、业主主体、市场运作”五位一体和良性互动的格局。

【“美好家园”住宅小区评比】2020年，拱墅区10个小区被评为杭州市“美好家园”住宅小区，分别为大河宸章、湖墅观邸、孔雀蓝

郡、畔上居、杭钢南苑、和睦新村、天时苑、东二苑、东三苑、蔡马人家、康馨苑。

【老旧小区长效管理机制建立】

2020年1月，区住建局编制出台《拱墅区老旧小区综合改造提升后续长效管理指导意见》，要求落实“两规两员一房”（两规：《居民自治规约》和《小区议事规则》；两员：小区专员和物业管理员；一房：物业管理用房）机制，由属地社区指导居民制定小区《居民自治规约》，成立小区居民自管委员会，发挥自治作用；利用“旧改政策”红利，通过置换、购买、

整合辖区单位空置房屋及社会捐赠房产等措施，解决“物业管理用房”问题；按照“政府引导扶持、动员群众参与、促进居民自治、鼓励中介组织参与市场化管理服务”的思路，在老旧小区综合改造提升时，整合公共管理经费，由街道引入专业物业服务企业提供有偿服务，并按照《关于调整杭州市区普通住房前期物业服务收费标准的通知》向居民收取相应费用，确保老旧小区改造提升完成后能提供专业化的物业管理服务。至年底，全区有94个老旧小区成立居民自管委员会，98个老旧小区制定《居民自治规约》。



和《小区议事规则》，98个老旧小区落实物业管理用房，96个老旧小区引入专业化物业管理。

【物业纠纷人民调解新模式探索】

2020年，区住建局进一步健全区级物业管理纠纷人民调解工作机制，在大关公园内打造区级物业纠纷调解的固定场所，并通过区人民调解协会聘请2名专职律师

进驻区物业纠纷调解中心，每周固定时间在调解中心办公。联合区法院在区物调中心设立物业微法庭，对辖区范围内物管项目的物业纠纷进行诉前人民调解。汇合区法院、区司法局之力，建立“321”（每件案子先由区物调中心在大关公园驻地协商调解三次，由中心律师或人民调解员负责调解，若调解不成，转入区法院诉

前调解，由人民调解员调解二次，若仍调解不成，则转入区法院快速审判程序，进行一次判决）化解物业纠纷谈判结合工作机制，开展拱墅区既有物业纠纷集中化解月行动，至年底，拱墅区采用该模式化解汀澜府、新安天苑、依锦苑、锦绣文澜阁等343个小区物业费欠缴纠纷，追缴物业费120余万元。
(沈倩寅)

2020年物业指数汇总一览表

表 13

街道	总分	平均分
大关街道	294.12	98.04
康桥街道	293.48	97.83
上塘街道	290.16	96.72
祥符街道	288.76	96.25
小河街道	288.66	96.22
拱宸桥街道	287.98	95.99
半山街道	287.88	95.96
和睦街道	287.39	95.80
湖墅街道	287.38	98.79
米市巷街道	285.71	95.24

(沈倩寅)