



杭州老余杭项目简报

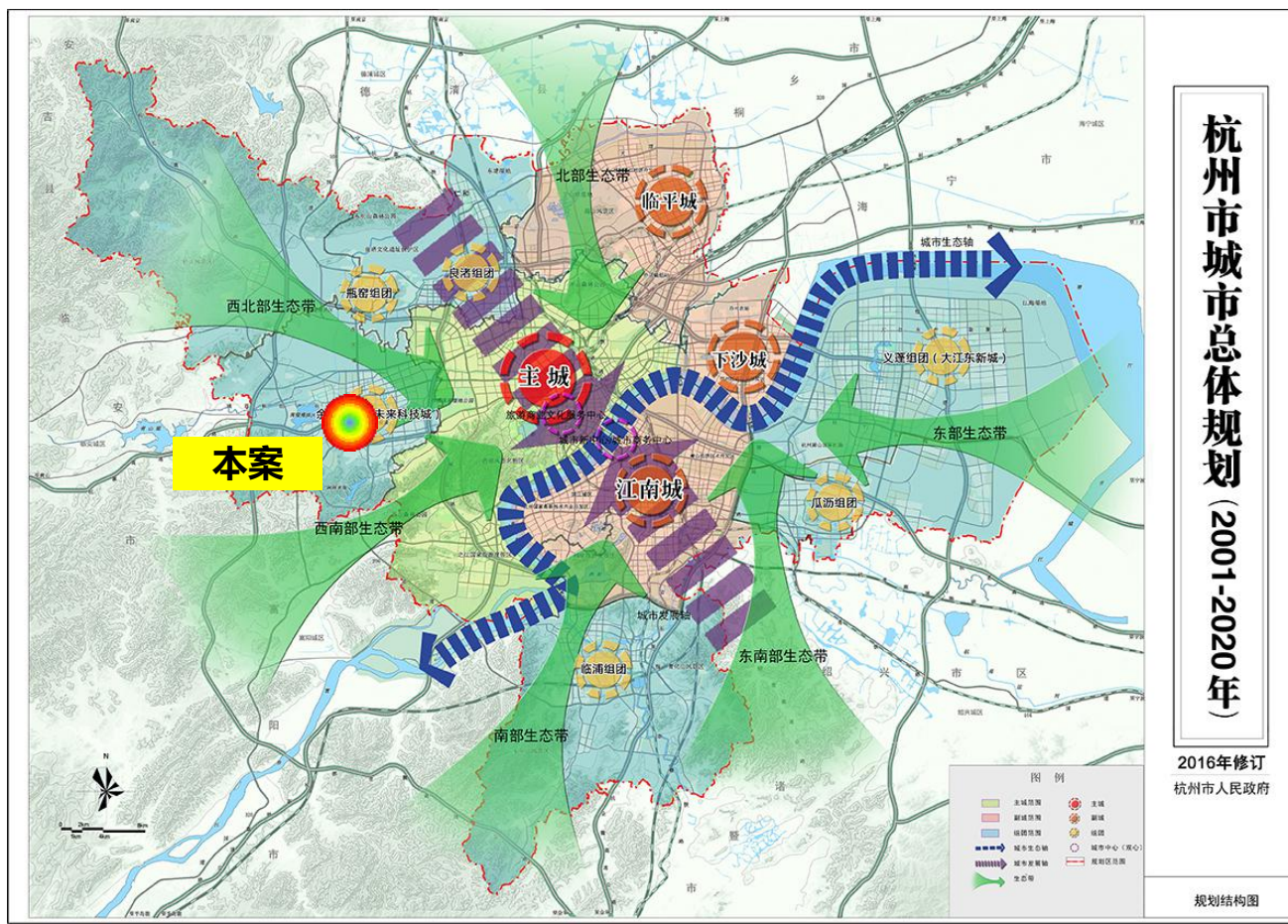
2021年10月

· 共 · 享 · 城 · 市 · 美 · 好 · 生 · 活 ·

Beautiful City Life

1.1：城市概况——杭州市

- 《杭州市城市总体规划(2001-2020年)》(2016年修订)延续了“一主三副六组团”的城市结构，“一主”是指主城，“三副”是指临平副城、下沙副城和江南副城，“六组团”是指良渚组团、瓶窑组团、余杭组团、义蓬组团、瓜沥组团和临浦组团。
- 基于城市公共服务体系提出了新增城北副中心、城西科创副中心和大江东副中心。



1.2: 区域概况——余杭区

- 杭州市下辖十区两县一市，本次项目位于余杭区。余杭区地处于浙江省杭州市东、西、北部，位于杭嘉湖平原和京杭大运河的南端，是长江三角洲的圆心地，是“中华文明圣地”——良渚古城遗址所在地。
- 余杭区区域总面积1228平方千米，下辖7个街道，5个镇，常住人口达**123万人**，2021年上半年新余杭区GDP达**1195.4亿元**，位列杭州市各区县中**第一位**。

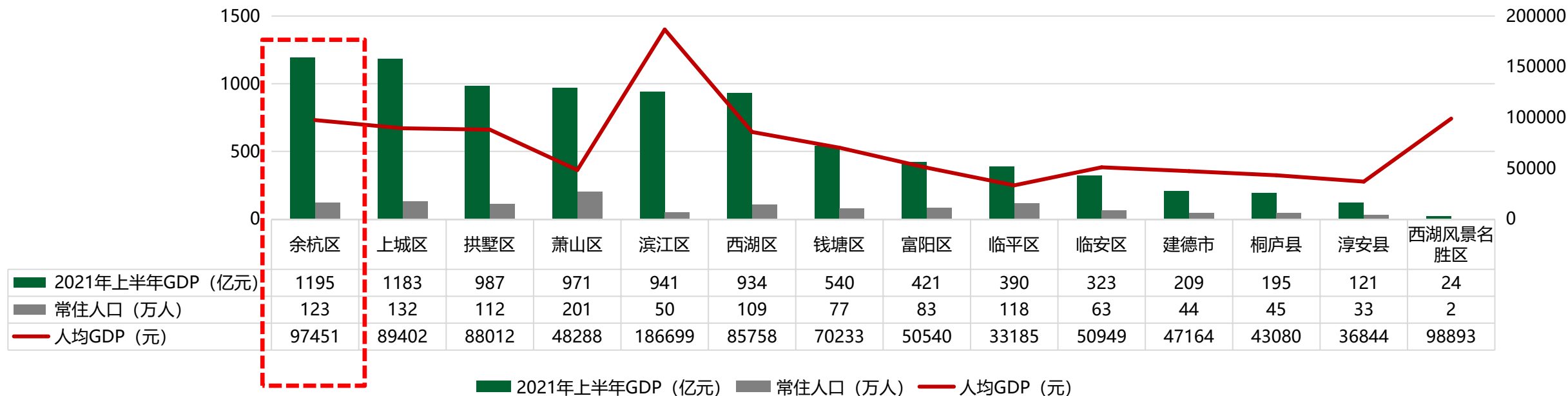
2021年杭州市政区简图
(调整后)



1.3: 经济产业

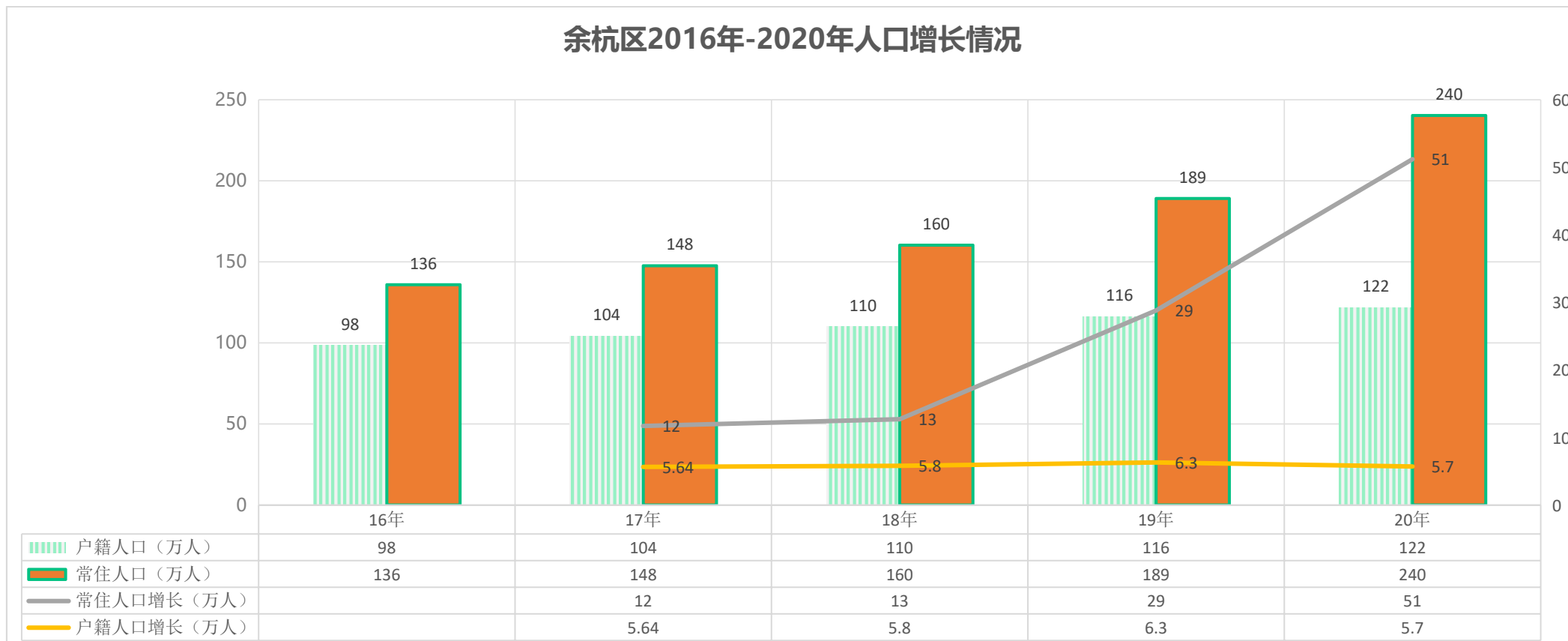
- 新余杭区2021年上半年GDP**1195亿元**（全市第1），常住人口**123万**（全市第3），人均GDP**97451元**（全市第3）
- 原余杭区（含临平区）2020年GDP3051亿元，全区**数字经济核心产业**实现增加值1708.0亿元，占比达56.0%。
- 新余杭区依托杭州未来科技城、余杭经济技术开发区、良渚新城、钱江经济开发区（仁和基地）等重点产业平台，打造梦想小镇、梦栖小镇、艺尚小镇、人工智能小镇等一大批特色小镇，经济水平迅猛发展，位列2020年度全国综合实力百强区**第七位**。

2021年1-6月杭州各县区经济人口对比



1.4: 人口增长

- 原余杭区（含临平区）近年人口增长迅猛，2020年常住人口增长51万，目前全区常住人口240万。



1.5: 发展规划-未来科技城

- 地块所在的老余杭板块位于杭州城西科创大走廊西侧，靠近杭州城西中心，属于杭州主城区半小时交通圈。
- “城西科创大走廊”在杭州城市空间格局中，属于以智慧产业为特色，以信息经济、生态医药、新材料、科创服务、文化创意等产业为重点的产业集聚区，为杭州“十三五”布局—“两廊两带”两廊中的科创大走廊。

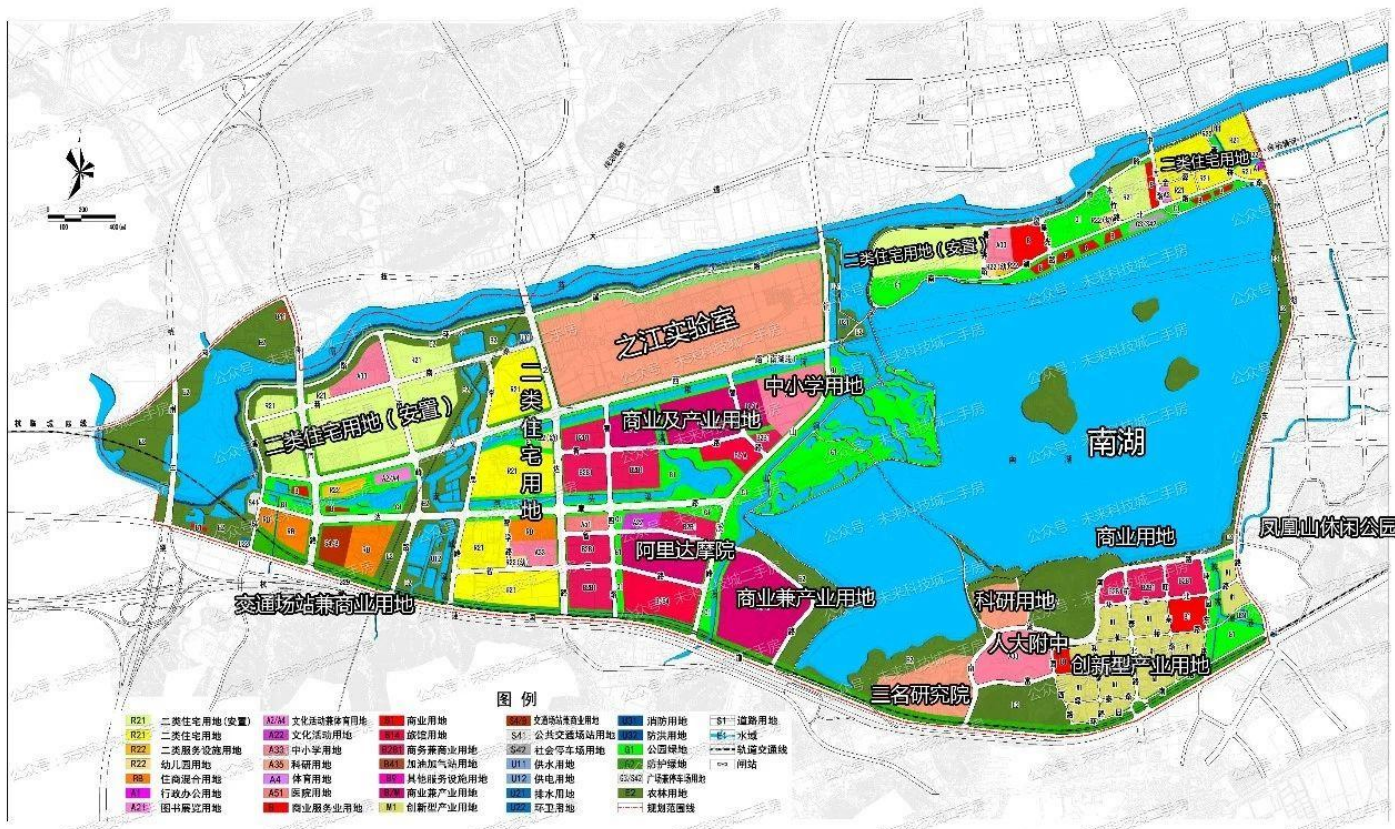


城西科创大走廊范围（178平方千米），
用地范围：35公里长、5-10公里宽。

1.5: 区域控规

- 以阿里巴巴、海创园等为核心的未来科技城（1.0）已基本发展成熟，2017年8月未来科技城又继续向西扩容，已逐步落地之江实验室、阿里达摩院、人大附中等重点项目。

余杭组团YH-01单元（中泰街道02省道以北区块）控制性详细规划



规划地块在《余杭组团YH02(部分)单元控制性详细规划》中的位置

1.6: 周边规划——城市阳台

2021年6月，南湖综保（一期）工程被纳入重大基础设施项目，项目总投资21.96亿元。

主要建设内容和规模：包括**南湖城市阳台**、环南湖道路一期工程、环南湖景观一期工程以及环南湖游步道。计划2021年9月开工，2026年12月完工。

南湖城市阳台项目选址位于余杭区余杭街道凤凰山社区，用地面积约22790m²（约合34.185亩）。根据用地审批意见，地块已列入2021年度杭州市经营性用地出让、收储和做地计划。



南湖规划效果图

1.7: 重点产业

- 杭州未来科技城及周边已入驻阿里巴巴、菜鸟总部、字节跳动、钉钉总部、vivo全球AI研发中心、之江实验室、阿里达摩院等重点产业，另外华润2021年5月华润斥资112亿拿下绿汀路地铁上盖地块，预计引入万象城大型商业综合体。
- 2021年4月28日，第五届万物生长大会在杭州市国际博览中心隆重开幕，这也是杭州创业创新领域的年度盛事。会上，发布了《2021杭州独角兽&准独角兽企业榜单》，榜单显示，杭州拥有“独角兽”37家，其中未来科技城9家。
- 截至2020年7月，未来科技城已有上市企业7家，新三板挂牌企业33家，股交中心挂牌企业688家，区上市培育企业20余家。



菜鸟总部规划效果图



序号	企业名称
1	阿里巴巴全球总部
2	杭州炬华科技股份有限公司
3	正元智慧有限公司
4	字节跳动科技有限公司(字节跳动)
5	oppo全球移动端研发总部(在建)
6	VIVO全球研发中心(在建)
7	中电海康集团有限公司
8	杭州阿诺生物医药科技有限公司
9	哔哩哔哩电竞浙江总部
10	杭州同花顺数据开发有限公司
11	钉钉(中国)信息技术有限公司(钉钉)
12	杭州菜鸟供应链管理有限公司(菜鸟网络)
13	杭州大搜车汽车服务有限公司(大搜车)
14	浙江草根网络科技有限公司(草根投资)
15	同盾科技有限公司(同盾科技)
16	浙江诺尔康神经电子科技股份有限公司(诺尔康)
17	微泰医疗器械(杭州)有限公司(微泰医疗)
18	杭州康晟健康管理咨询有限公司(掌上糖医)
19	浙江神汽电子商务有限公司(神汽在线)
20	杭州一骑轻尘信息技术有限公司(卖好车)
21	杭州早稻科技有限公司(机蜜)
22	杭州亿方云网络科技有限公司(亿方云)
23	杭州筑家易电子商务有限公司(筑家易)
24	杭州轩潮科技有限公司(淘汽档口)
25	杭州求是同创网络科技有限公司(微脉)
26	杭州有电科技有限公司、北京伊电园网络科技有限公司(小电)
27	杭州捕翼网络科技有限公司(开始吧)
28	杭州灵伴科技有限公司(Rokid)
29	杭州一修鸽科技有限公司(e修鸽)

杭州独角兽企业

未来科技城重点企业

2.1: 项目区位

- 位于余杭区老余杭板块，距离未来科技城核心区约5公里，距离市中心武林广场约21公里，距杭州市政府26公里；
- 项目靠近南湖公园，周边有地铁5号线在建中，属于区级核心地段，周边土地资源稀缺。

- 距离武林广场21km，驾车50分钟；
- 距离杭州市政府26km，驾车67分钟；
- 距离未来科技城核心区5km，驾车16分钟；
- 距离杭州西站6km，驾车23分钟



2.2: 区域交通

地铁:

距老余杭站**0.5km** (在建地铁5号线延长站 预计2022年通车)

距绿汀路站**4.8km** (在建地铁3号线、已通车地铁5号线/地铁16号线)



2.3: 项目配套

项目属区级板块，地铁5号线延长站目前在建中，预计2022年通车，本案距离老余杭站点仅500米，可直接通往杭州市区，交通便利，西侧500米为南湖，景色优美适宜居住，周边配套齐全，城市建面较好。



周边配套		直线距离 (km)
交通	5号线老余杭站 (在建)	0.5
学区	大禹小学	1.1
	凤凰小学城南校区	0.4
	太炎中学	0.1
商业	江南时代购物中心	0.8
	万达广场	1.6
景观	南湖	0.5
医疗	余杭区第二人民医院	1.8

2.4: 项目现状

场地内以青苗为主，内部有一河道通过。



2.4: 项目现状

周边建设成熟，居住氛围好。



1 北侧学校在建



2 西侧幼儿园



3 南侧现状建筑

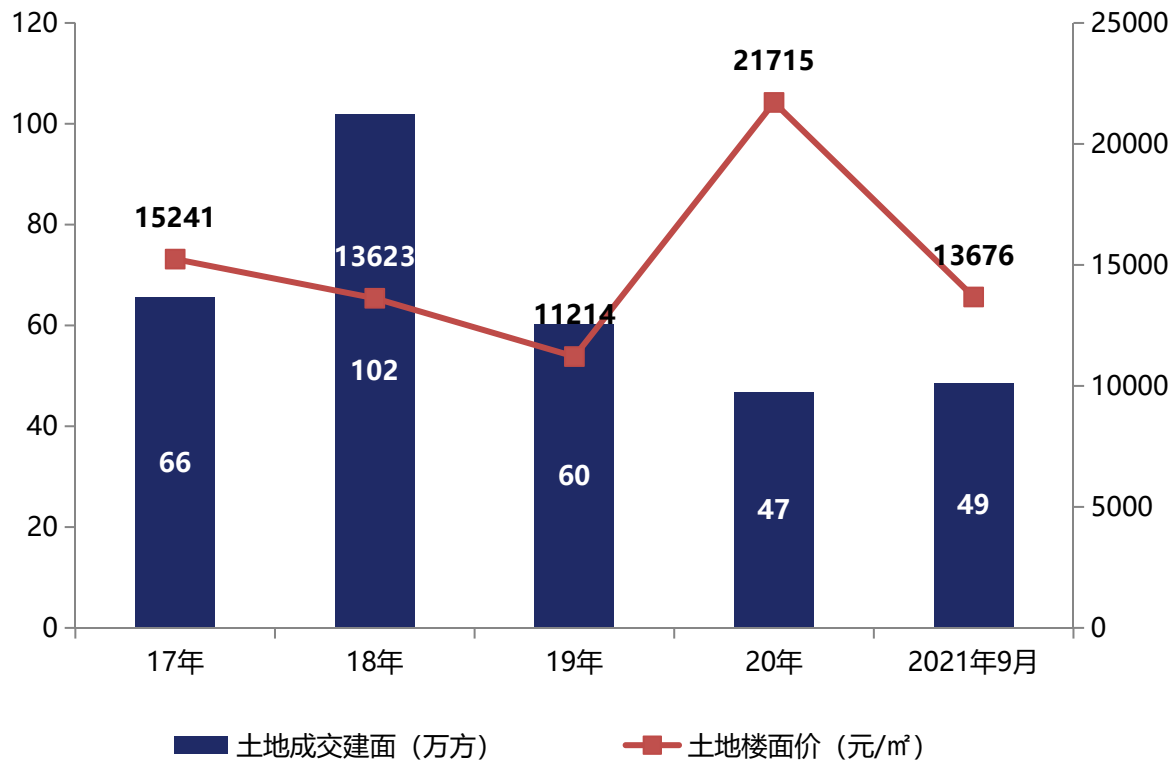


4 东侧现状建筑

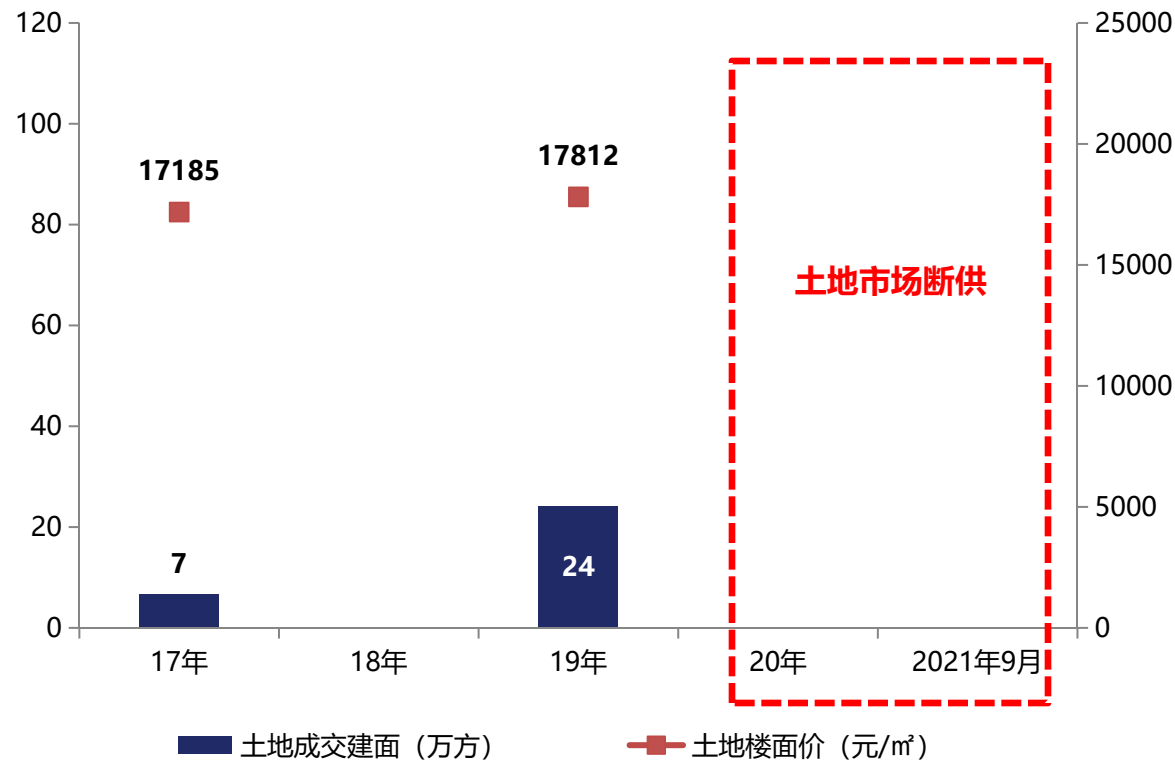
3.1: 土地市场

余杭区年均涉宅土地供应量在**69万方**左右，其中老余杭板块2020年至今未有地块供应。

2017-2021年9月余杭区涉宅土地市场情况



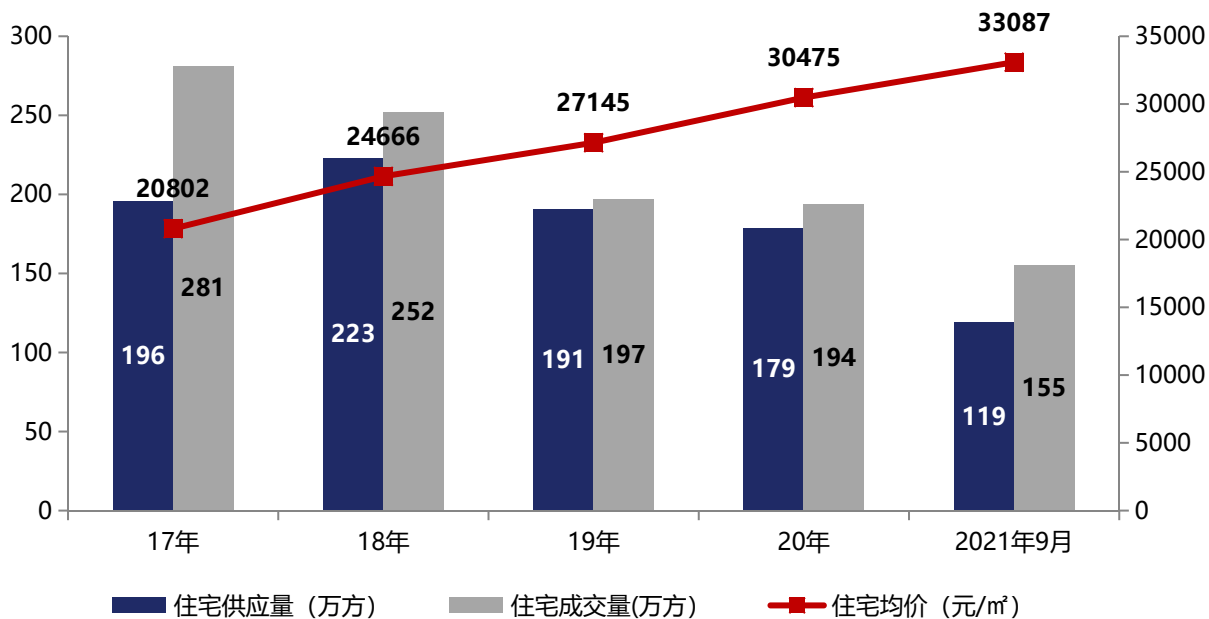
2017-2021年9月老余杭板块涉宅土地市场情况



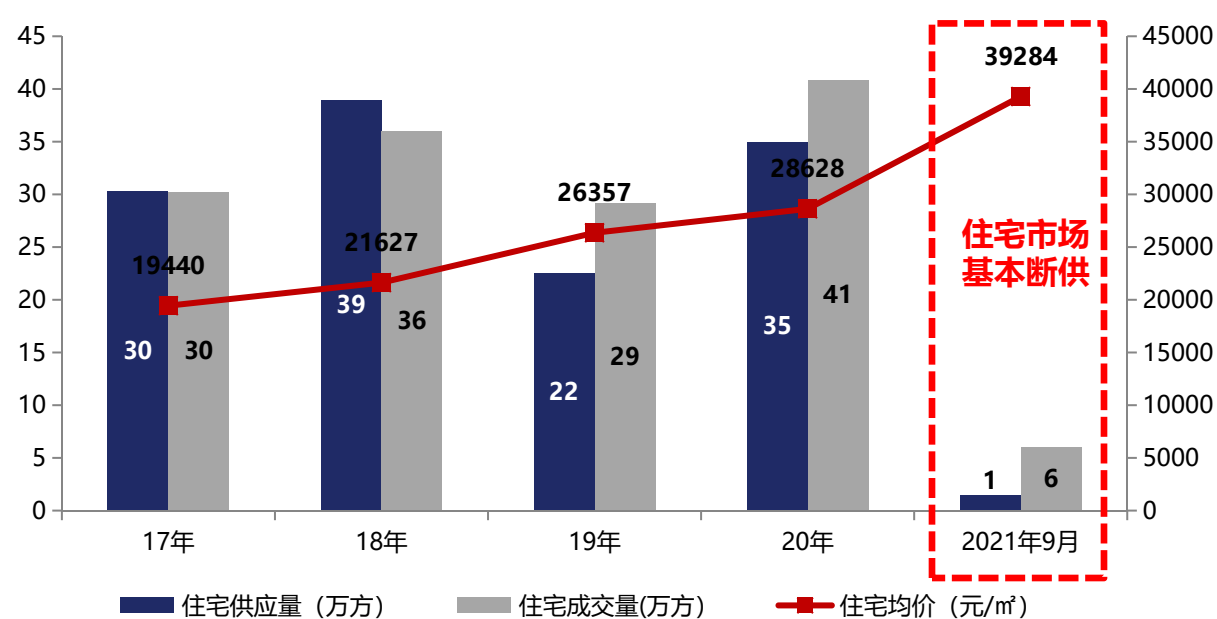
3.2: 新房市场

- 余杭区年均商品住宅成交量在**231万方**左右，供求平衡，价格上涨走势明显。
- 老余杭板块年均商品住宅成交量在**34万方**左右，目前住宅市场基本断供。

2017-2021年9月余杭区住宅年度供销走势



2017-2021年9月老余杭板块住宅年度供销走势



3.3: 周边在售项目

1、众安绿城南湖明月

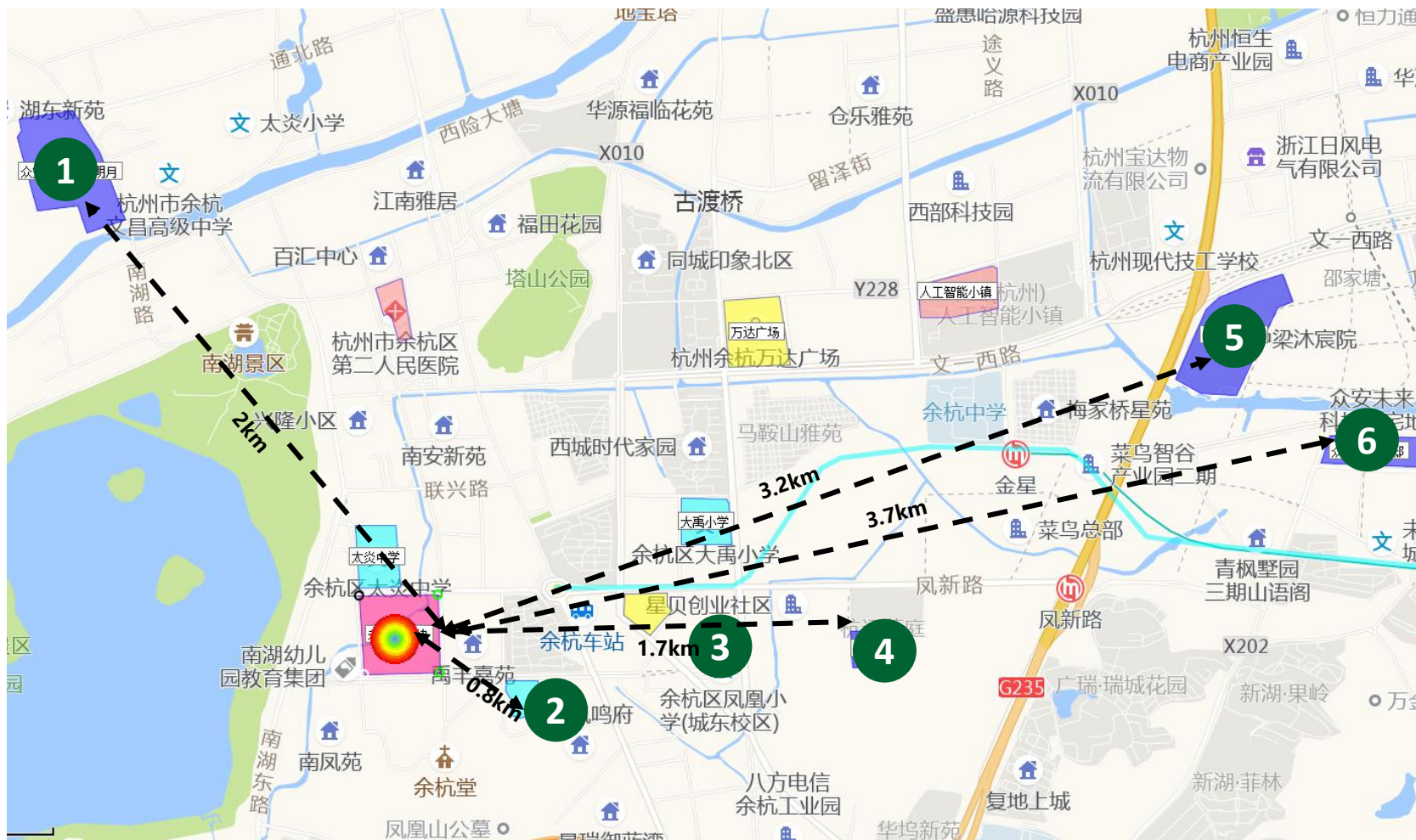
占地: 183亩
 总建面: 26.6万方
 容积率: 2.18
 楼面价: 1514元/m²
 拿地时间: 2009-6-15
 售价: 精装高层25000元/m²,
 毛坯合院48400元/m²

2、国开东方凤凰台

占地: 65亩
 总建面: 6.5万方
 容积率: 1.5
 楼面价: 17185元/m²
 拿地时间: 2017-8-10
 售价: 精装高层29500元/m²,
 毛坯联排48600元/m²

3、杭语蓝庭

占地: 56亩
 总建面: 8.3万方
 容积率: 2.2
 楼面价: 20121元/m²
 拿地时间: 2019-6-26
 售价: 精装高层29000元/m²



4、凤玺云著

占地: 43亩
 总建面: 6.4万方
 容积率: 2.2
 楼面价: 20158元/m²
 拿地时间: 2019-6-26
 售价: 精装高层29000元/m²

5、中梁沐宸院

占地: 146亩
 总建面: 21.5万方
 容积率: 2.2
 楼面价: 22843元/m²
 拿地时间: 2020-1-17
 售价: 精装高层34500元/m²

6、众安蒲荷芸邸

占地: 70亩
 总建面: 7.5万方
 容积率: 1.6
 楼面价: 27948元/m²
 拿地时间: 2020-11-24
 售价: 精装高层37710元/m²

3.4: 周边项目销售情况

板块	项目	开盘时间	业态	推出套数	价格	精装装标	登记人数	中签率
老余杭	南湖明月	2019/9/16	33F高层	368	25000	3000	637	57.8%
		2019/10/13	33F高层	130	25000	3000	173	75.1%
		2019/11/1	33F高层	412	25000	3000	0	/
		2019/12/3	33F高层	256	25000	3000	19	/
		2020/4/15	33F高层	164	25000	3000	684	24.0%
		2020/5/22	33F高层	318	25000	3000	1455	21.9%
		2020/6/17	33F高层	316	25000	3000	1504	21.0%
		2020/7/21	33F高层	159	25000	3000	485	32.8%
		2020/11/1	2F合院	119	48400	毛坯	46	/
2021/2/1	2F合院	45	48400	毛坯	42	/		
老余杭	国开东方凤凰台	2019/1/13	13F-16F小高层	166	29500	4000	0	/
		2019/5/3	13F-16F小高层	26	28300	4000	0	/
		2019/6/1	13F-16F小高层	122	28300	4000	6	/
		2019/6/22	13F-16F小高层	26	28300	4000	2	/
		2019/7/27	8F小高层 (大平层)	48	31900	4000	16	/
		2019/10/12	3F联排 (带2F地下)	33	48600	毛坯	0	/
		2020/5/13	3F联排 (带2F地下)	8	48600	毛坯	0	/
		2020/6/12	3F联排 (带2F地下)	11	48600	毛坯	0	/
		2020/7/8	3F联排 (带2F地下)	6	48600	毛坯	2	/
		2020/7/21	3F联排 (带2F地下)	14	48600	毛坯	0	/
		2020/10/14	3F联排 (带2F地下)	45	48600	毛坯	0	/
老余杭	杭语蓝庭	2020/1/1	18F高层	204	29000	3000	2290	8.9%
		2020/4/1	18F高层	280	29000	3000	4784	5.9%
		2020/5/1	18F高层	284	29000	3000	7400	3.8%
老余杭	凤玺云著	2020/5/1	17F高层	192	29000	3000	3741	5.1%
		2020/8/1	17F高层	140	29000	3000	3375	4.2%
		2020/9/1	17F高层	64	29000	3000	1926	3.3%
未来科技城	沐宸院 (新政后属红盘)	2021/2/1	16F高层	794	34500	3500	2651	30.0%
		2021/8/12	16F高层	978	34500	3500	3840	25.5%
未来科技城	蒲荷芸邸 (最新一期为红盘)	2021/8/19	8F洋房	377	37710	4000	2099	18.0%
		2021/9/22	8F洋房	160	37710	4000	1691	9.5%

3.5: 个案分析

众安绿城南湖明月

楼盘名称	众安绿城南湖明月	开发商	杭州馨华园房地产开发有限公司
项目位置	太炎路与余彭路交叉口	销售均价	精装高层25000元/m ² 、毛坯合院48400元/m ²
占地面积	183亩	建筑面积	265728m ²
建筑类型	高层、合院	物业类型	普通住宅
容积率	2.18	绿化率	30%
总户数	住宅2287户	楼栋总数	14栋高层
车位配比	1: 1.3	户型面积	高层89/96/112/130m ² 合院120-240m ²
装修情况	高层装标3000元/m ² 合院毛坯	物业费	住宅1.8元/m ² ·月、合院3.5元/m ² ·月
配套	内部配套: 镜面泳池、中央大草坪、健康跑道、商业街区		
项目特色	品牌地产, 景观居所		
营销节点	2019.5美学馆开放 2019.9高层首开368套, 中签率58% 2020.7最后一期高层中签率33%, 月均流速193套/月 2020.11合院首开, 5个月售罄, 月均流速32套/月		



3.5: 个案分析

中梁沐宸院

楼盘名称	中梁沐宸院	开发商	杭州石宸置业有限公司
项目位置	文一西路市民之家斜对面	销售均价	精装高层34500元/m ²
占地面积	146亩	建筑面积	214577m ²
建筑类型	高层	物业类型	普通住宅
容积率	2.2	绿化率	35%
总户数	1935户(含公租房160户)	楼栋总数	28栋高层
车位配比	1: 1.36	户型面积	高层98/108/119/128/139m ²
装修情况	高层装标3500元/m ²	物业费	3.35元/m ² ·月
配套	南邻约2万方市政公园，三面环景，依景观带打造约30万方纯粹公园住品，未来国际PARK住区		
项目特色	品牌地产，临近地铁，配套优渥		
营销节点	2020.1拿地 2020.10示范区开放 2021.2首开794套，中签率30% 2021.8加推978套，中签率25%，月均流速253套/月		



3.5: 个案分析

国开东方凤凰台

楼盘名称	国开东方凤凰台	开发商	杭州丽湖房地产开发有限公司
项目位置	禹航路与航岭路交叉口	销售均价	精装高层29500元/m ² 、毛坯联排48600元/m ²
占地面积	65亩	建筑面积	65523m ²
建筑类型	小高层、联排	物业类型	住宅、商业
容积率	1.5	绿化率	30%
总户数	住宅506户	楼栋总数	7栋小高层、26栋排屋及配套商业
车位配比	1: 1.29	户型面积	小高层89/118/137m ² 联排148/178m ²
装修情况	小高层装标4000元/m ² 联排毛坯	物业费	3.3元/m ² ·月+0.5元的能耗费
配套	项目紧临凤凰山南麓，咫尺南湖小镇5A级景区（南湖湿地公园），一脉西溪湿地，坐拥真山真水的自然环境		
项目特色	交通便捷、低密居所		
营销节点	2017.8拿地 2018.8示范区开放 2019.1首开小高层166套，无需摇号 2019.9联排首开，2021.1售罄		



3.6: 周边二手房

佳源未来府 (2019年交付, 次新房) 距离项目直线距离1.5km

挂牌均价 31068元/平米

签约均价 **毛坯28720元/平米**



09:15

← 佳源未来府

区域 价格 房型 多选 最新...

满五年 满两年 近地铁 VR房源

南湖边次新小区东边套, 近阿里达摩院、之江实验室
3室2厅/118.35㎡/东 南/佳源未来府
VR看装修 随时可看
355万 29,996元/平

此房位于老余杭繁华地段, 交通方便, 生活便
3室2厅/118.35㎡/南/佳源未来府
满两年 VR看装修 随时可看
450万 38,023元/平

南湖湖景房 毛坯房原始格局无改动 房东诚心出售
3室2厅/168.33㎡/南/佳源未来府
VR看装修 随时可看
475万 28,219元/平

此房位于老余杭繁华地段, 三房东边套户型
3室2厅/119.52㎡/南/佳源未来府
VR看装修 随时可看
458万 38,320元/平

新房销量榜 查看更多 >

09:15

← 佳源未来府

区域 价格 房型 多选 最新...

满五年 满两年 近地铁 VR房源

佳源未来府 中间楼层 满五年无抵押 随时可签
3室2厅/116.93㎡/南/佳源未来府
VR看装修 随时可看
380万 32,499元/平

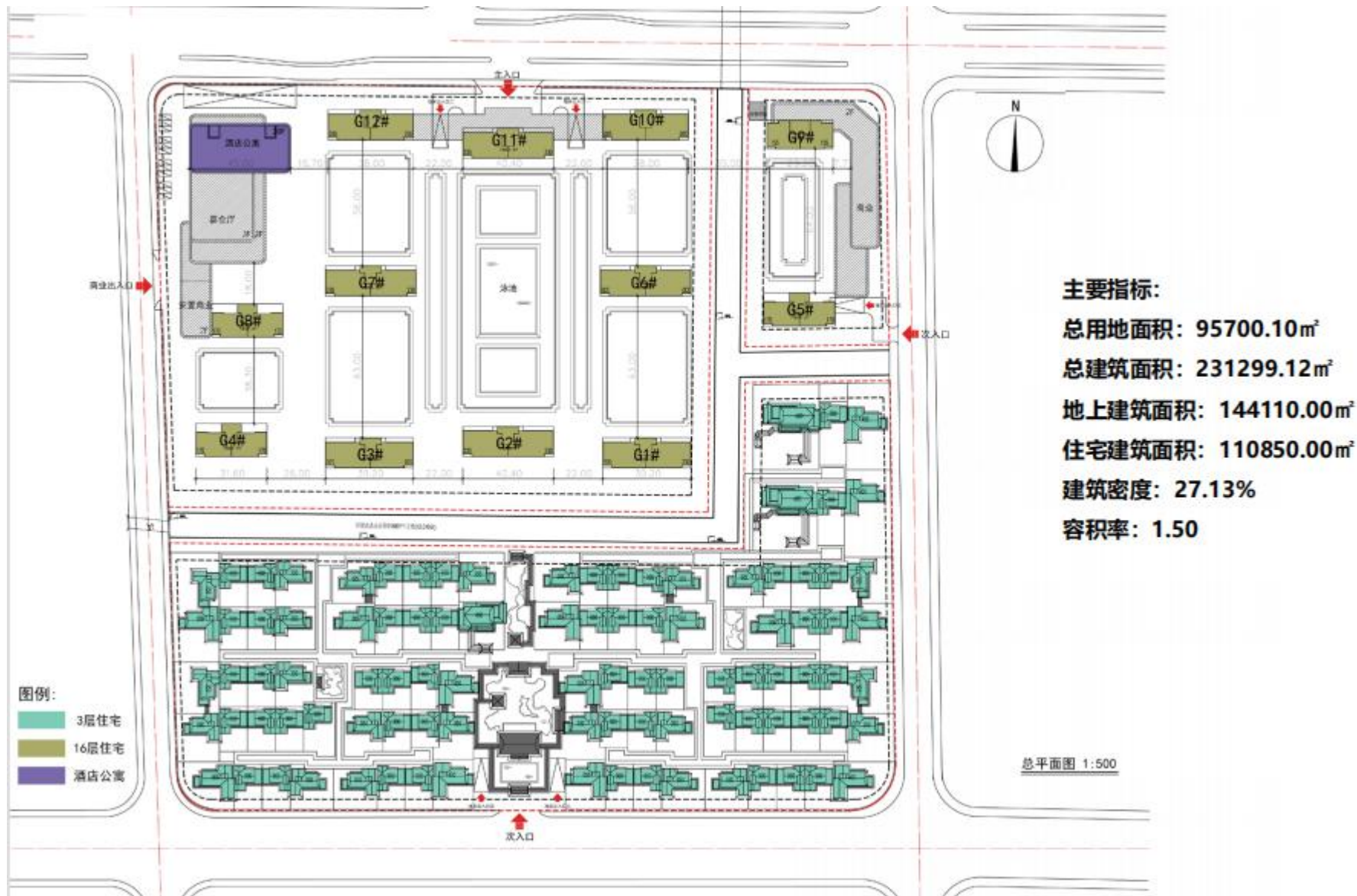
老余杭, 二院旁, 东边套毛坯大四房
4室2厅/136.31㎡/南/佳源未来府
满两年 VR看装修 随时可看
500万 36,682元/平

余杭二院旁, 邻南湖, 居住环境好
2室2厅/91.61㎡/南/佳源未来府
VR看装修 随时可看
最近浏览过该房源
300万 32,748元/平

未来科技城一线湖景房, 改善型大三房, 毛坯
3室2厅/118.35㎡/南/佳源未来府
满两年 VR看装修
最近浏览过该房源
390万 32,954元/平

新房 **美的西径晓风**
住宅 | 临安 | 临安

4.1: 强排方案



4.1: 强排方案

主要经济技术指标表		单位	备注		
总用地面积	95700.10	m ²			
总建筑面积	231299.12	m ²			
地上总建筑面积	144110.00	m ²			
其中	住宅建筑面积	110850.00	m ²		
	其中	3层住宅	32250.00	m ²	
		17层住宅	78600.00	m ²	
		25层住宅	0.00	m ²	
	配套用房建筑面积	1665.00	m ²		
	其中	其中	物业办公	450.00	m ²
			物业经营	565.00	m ²
			社区用房	125.00	m ²
			开闭所	300.00	m ²
			垃圾房	160.00	m ²
			社区养老用房	65.00	m ²
	商业建筑面积	31595.00	m ²		
	其中	其中	商铺	3240.00	m ²
			商业楼	27455.00	m ²
安置商业			900.00	m ²	
基底面积	25965.50	m ²			
建筑密度	27.13%	-			
容积率	1.50	-	R≤1.5		
地下车库及设备用房面积	87189.12	m ²	详细分布详见右表		
其中	低层区地下室面积	34500.00	m ²	合院地下室满铺	
	人防地下室面积	15852.10	m ²	按地上面积11%	
	其余地下室面积	36837.02	m ²		
非机动车停车位	2126	位			
机动车停车位	1458	位			
居住总人数	1558	人	3.2人/户		
住宅总户数	487	户	无障碍住宅户数10户(按2%)		
其中	3层住宅	97	户		
	17层住宅	390	户		
	25层住宅	0	户		

分项指标 (10.14号方案二17F+) 北侧不加合院							
低层住宅	户型/楼号	基地面积	建筑面积	户数/层数	总建筑面积	总占地	备注
三层住宅	300	135	300	60	18000	8100	
	350	157.5	350	20	7000	3150	
	400	180	400	14	5600	2520	
	450	202.5	450	1	450	202.5	
	600	270	600	2	1200	540	
小计				97	32250	14512.5	
高层住宅	G1#	473	430	34	7310	473	17
	G2#	506	460	34	7820	506	17
	G3#	473	430	34	7310	473	17
	G4#	374	340	32	5440	374	17
	G5#	374	340	32	5440	374	17
	G6#	506	460	32	7360	506	17
	G7#	506	460	32	7360	506	17
	G8#	374	340	32	5440	374	17
	G9#	341	310	32	4960	341	17
	G10#	440	400	32	6400	440	17
	G11#	506	460	32	7360	506	17
	G12#	440	400	32	6400	440	17
小计				390	78600	5313	
商业	安置商业				900	450	
	酒店公寓				21115		
	商业楼				6340	3170	
	商铺				3240	1620	
小计				31595	5240		
其余配套				1665	900		
合计				487	144110	25965.5	

4.3: 经济测算-测算假设

➤ 土地成本

土地款按原始楼面价2000元/m²计，大市证配套费按住宅150元/m²，契税按3%。

➤ 开发营造

前期费用：按总建面400元/m²；

工程成本：

17F高层精装6300元/m² (4300+2000)、3F合院地上毛坯8000元/m²、

公寓精装7000元/m² (4500+2500)、商铺4500元/m²、地下4200元/m²。

➤ 销售

1) 售价：

17F高层精装28000元/m²、3F合院毛坯46000元/m²、公寓自持、商铺50000元/m²、车库20万/个；

2) 总货值约40.54亿元。

4.3: 经济测算-测算假设

➤ 财务成本

按原始土地款+1亿启动资金、年化利率15%、资金使用周期2年静态估算。

➤ 期间费用

- 1) 营销费用：按照货值1.0%;
- 2) 管理费用：按照货值1.0%;
- 3) 代建费用：按照货值4.0%。

➤ 税收

土地增值税、增值税、所得税采取实缴计算，不考虑退税处理。

4.3: 经济测算: 净利润额66180万元, 净利润率17.79%

利润表

序号	项目	含税金额 (万元)	增值税		不含税金额 (万元)	备注
一	销售收入:	405,450.00	增值税税率	销项税额	371,972.48	
1	17F高层	220,080.00	9%	18,171.74	201,908.26	28000元/平米 (精装)
3	3F合院	148,350.00	9%	12,249.08	136,100.92	46000元/平米 (毛坯)
5	酒店式公寓	-	9%	-	-	自持
6	商铺	16,200.00	9%	1,337.61	14,862.39	50000元/平米
7	地下车库	20,820.00	9%	1,719.08	19,100.92	20万/个
二	开发成本:	176,475.94	增值税税率	进项税额	162380.42	
1	土地成本	33,156.15	9%	2,737.66	30,418.48	
2	前期费用	9,251.96	6%	288.03	8,963.93	
3	工程成本	134,067.83	9%	11,069.82	122,998.01	
三	期间费用	37,273.84			37273.84	
1	管理费用	4,054.50			4,054.50	1.00%
2	营销费用	4,054.50			4,054.50	1.00%
4	财务费用	12,946.84			12,946.84	土地款+1亿启动, 15%, 2年
四	税金及附加	103,460.85			84,078.84	
1	增值税	19,382.01				
2	营业税金及附加	2,528.57			2,528.57	
3	土地使用税	0.00			0.00	
4	土地增值税	81,550.28			81,550.28	清算口径
五	静态利润总额		88,239.37			
六	所得税		22,059.84			
七	静态税后利润		66,179.53			
八	税后净利润率		17.79%			

4.4：小结建议

- **项目区位：**项目位于杭州市余杭区未来科技城2.0区域，地段优势明显；区域经济产业水平高，城市购买力强。
- **周边配套：**周边居住氛围成熟，教育、商业、医疗等配套齐全，距离地铁5号线老余杭站仅500米，距南湖公园近。
- **市场情况：**
 - 杭州市房地产市场火热，未来科技城一带新房去化极快，项目周边土地稀缺，市场存量有限；
 - 政策方面杭州限购、限价、限贷、限售，本案预计受新房备案价限价影响；
 - 初步预估高层（17F）精装28000元/m²、合院（3F）毛坯46000元/m²、酒店式公寓自持、商铺毛坯50000元/m²、车位20万/个。（最终以政府限价为准）
- **土地现状：**项目占地约143.55亩、容积率1.5，原始成交楼面价约2000元/m²；土地现状基本平整，内部有河道穿过。
- **经济测算：**按前文假设及原始地价，测算本案预估净利润额6.62亿左右，净利润率约17.79%；项目土增税极高，后续可适当增加工程成本合理筹划税务。

建议方向：定位高端、增加成本以促进销售，合理筹划税务，实现项目利益最大化。

Thank you