

# 信达奥体商业中心区域基础报告

RESEARCH REPORT

2025-09-30

调研半径：5km

地址：浙江省杭州市滨江区西兴街道飞虹路臻奥院

**周边区域概况**

**OVERVIEW OF SURROUNDING AREAS**

# 区域综述/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

REGIONAL COMPREHENSIVE DESCRIPTION

区域综合评分

9.36



条件较差 (0-3.9)

一般 (4-5.9)

条件优质 (6-10)

## 区域综合评分分析

### 优秀 (8-10分)

点位位于最佳的选址区域，能够吸引大量的消费者和高消费能力群体。需要评估租金成本与预期收益之间的平衡，确保投资回报率最大化。

### 良好 (6-7.9分)

具备较好的商业环境和发展潜力，可能是位于城市的次级商业区或发展中的区域。可以考虑作为备选地点值得挖掘。

### 中等 (4-5.9分)

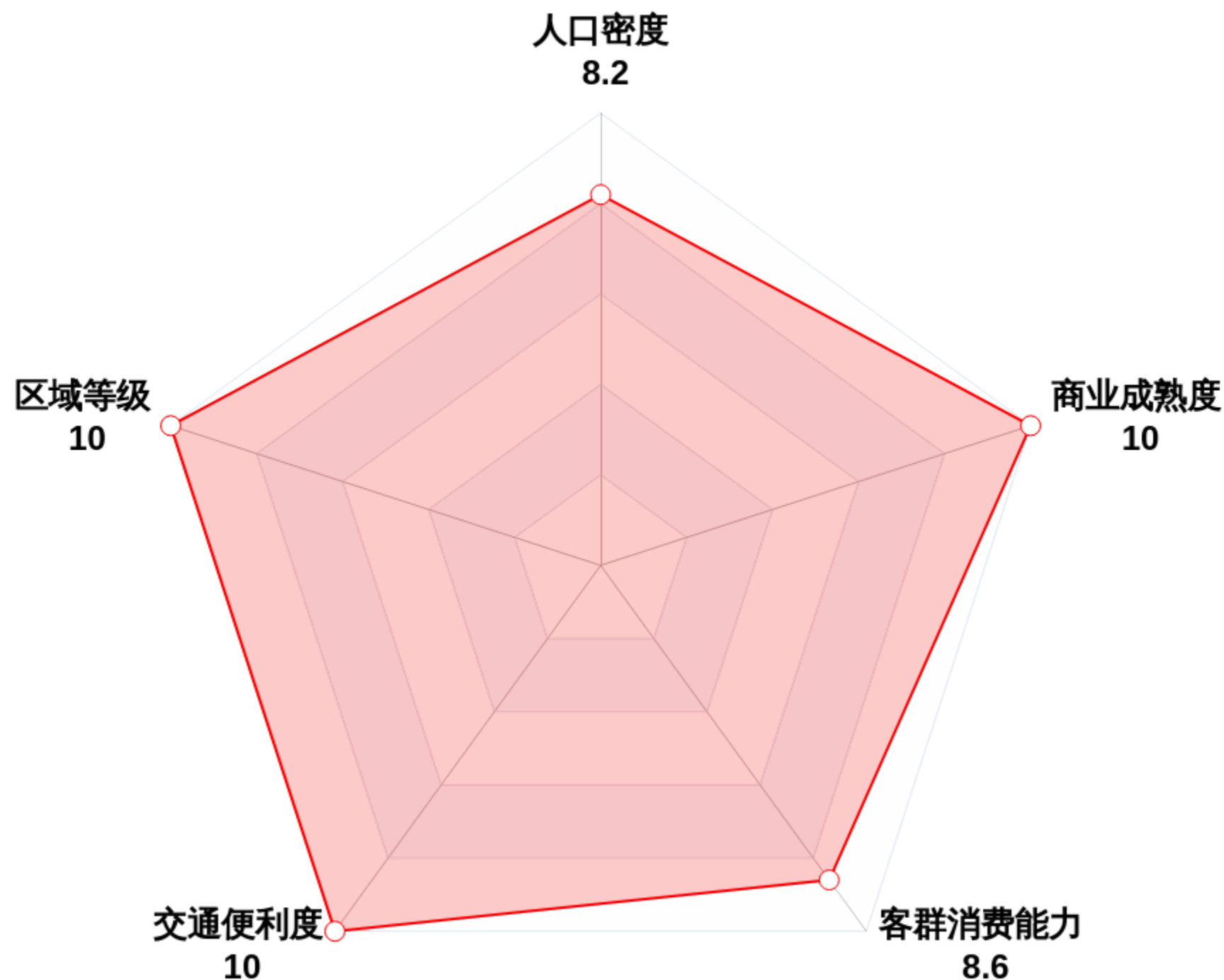
点位虽然具有一定的市场基础，但需要更多的市场推广和运营优化才能实现良好的商业效果。建议进行详细的成本效益分析和市场进入策略规划。

### 较差 (2-3.9分)

市场潜力有限，且改善成本可能较高。通常不建议选择这类点位，除非有特殊的业务需求或极低的租金可以大幅降低成本。

### 差 (0-1.9分)

点位可能位于极端偏远的地区或完全没有商业活动的地带，不具备开展业务的基础设施或市场支持。应避免选择这类点位。



数据来源：国家统计局社会发展公报整合，以上数据为最新年份统计数据

# 周边概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING AREAS

### 周边人口规模

常住人口规模	136.78 万人	常住人口密度	17424 人/km <sup>2</sup>
--------	-----------	--------	-------------------------

### 周边小区

小区总数	817 个	小区总户数	480151 户
		居住人口	74.72 万人
房均价	44889 元/m <sup>2</sup>		
对比区	▼ 16.85%	对比市	▲ 36.77%

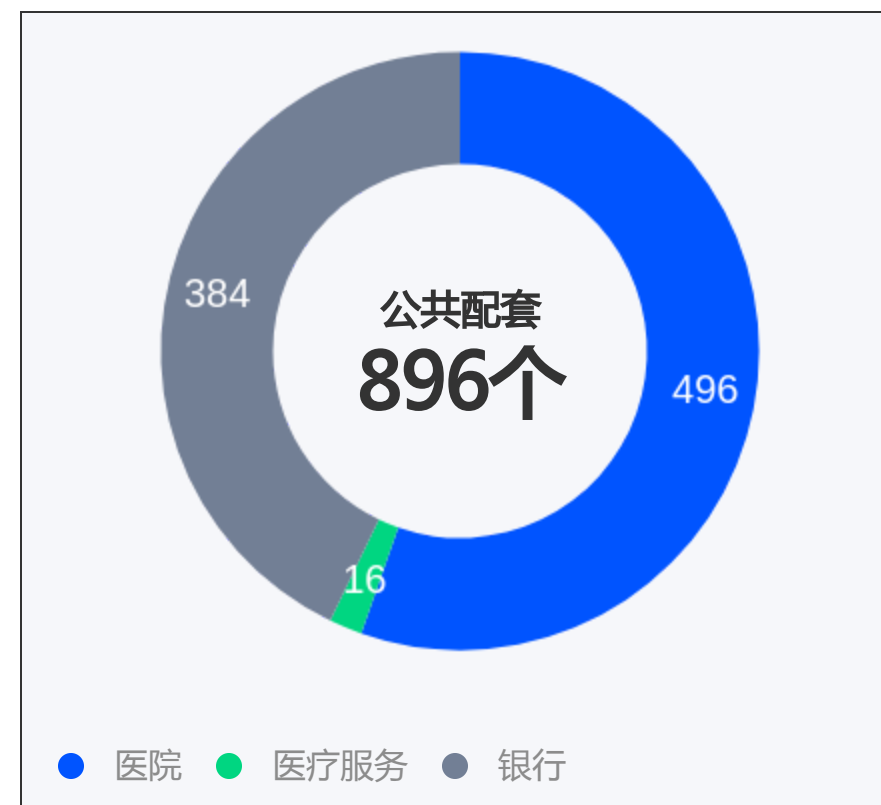
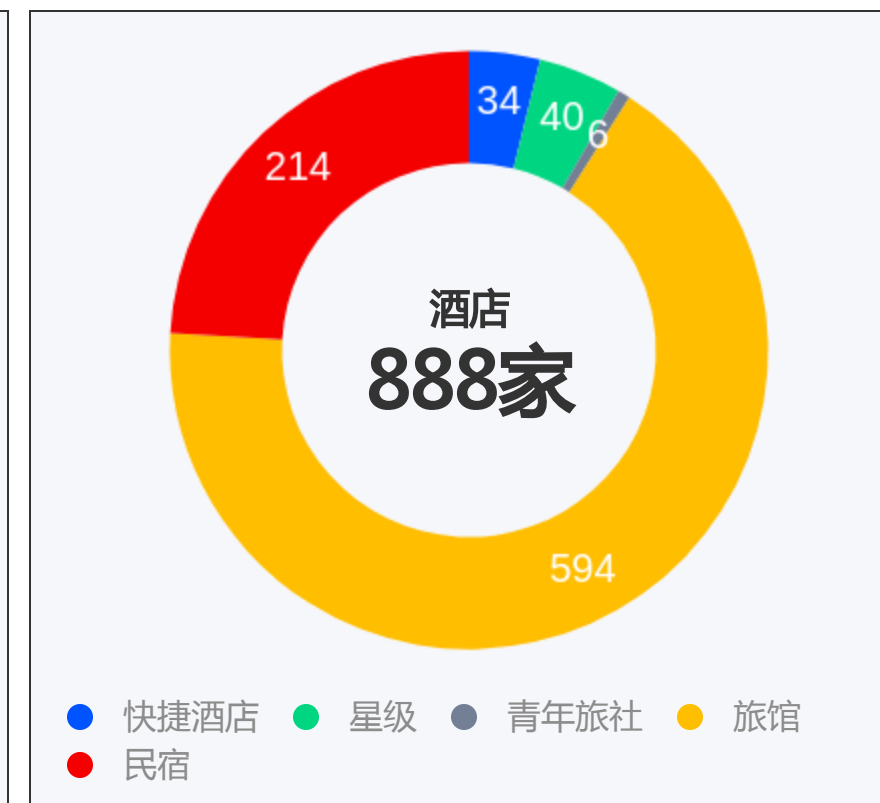
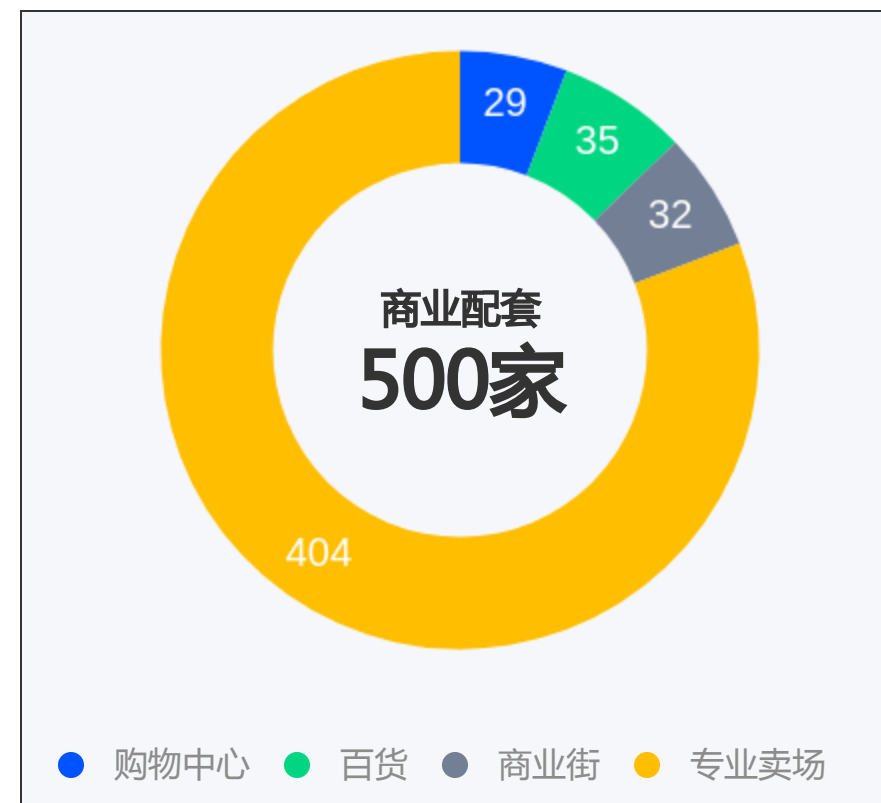
### 周边写字楼

办公楼总数	471 栋		
平均日租金	1.93 元/m <sup>2</sup> ·天	平均层数	30 层
平均月租金	57.9 元/m <sup>2</sup> ·月	平均使用率	76.98%

### 分析解读

- 周边5km人口136.78万人，人口密度高于市均值；
- 有817个小区，平均房价44889元/m<sup>2</sup>，是行政区的1.17倍，是市的1.37倍；
- 有228个大型超市、29个购物中心、35个百货，居民日常生活购物方便，商业配套齐全；

综上所述，这个区域是一个人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。



# 周边交通概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING TRAFFIC



地铁站

36座



公交站

596个



3分钟

步行到地铁站



3分钟

步行到公交站



14分钟

驾车到火车站



31分钟

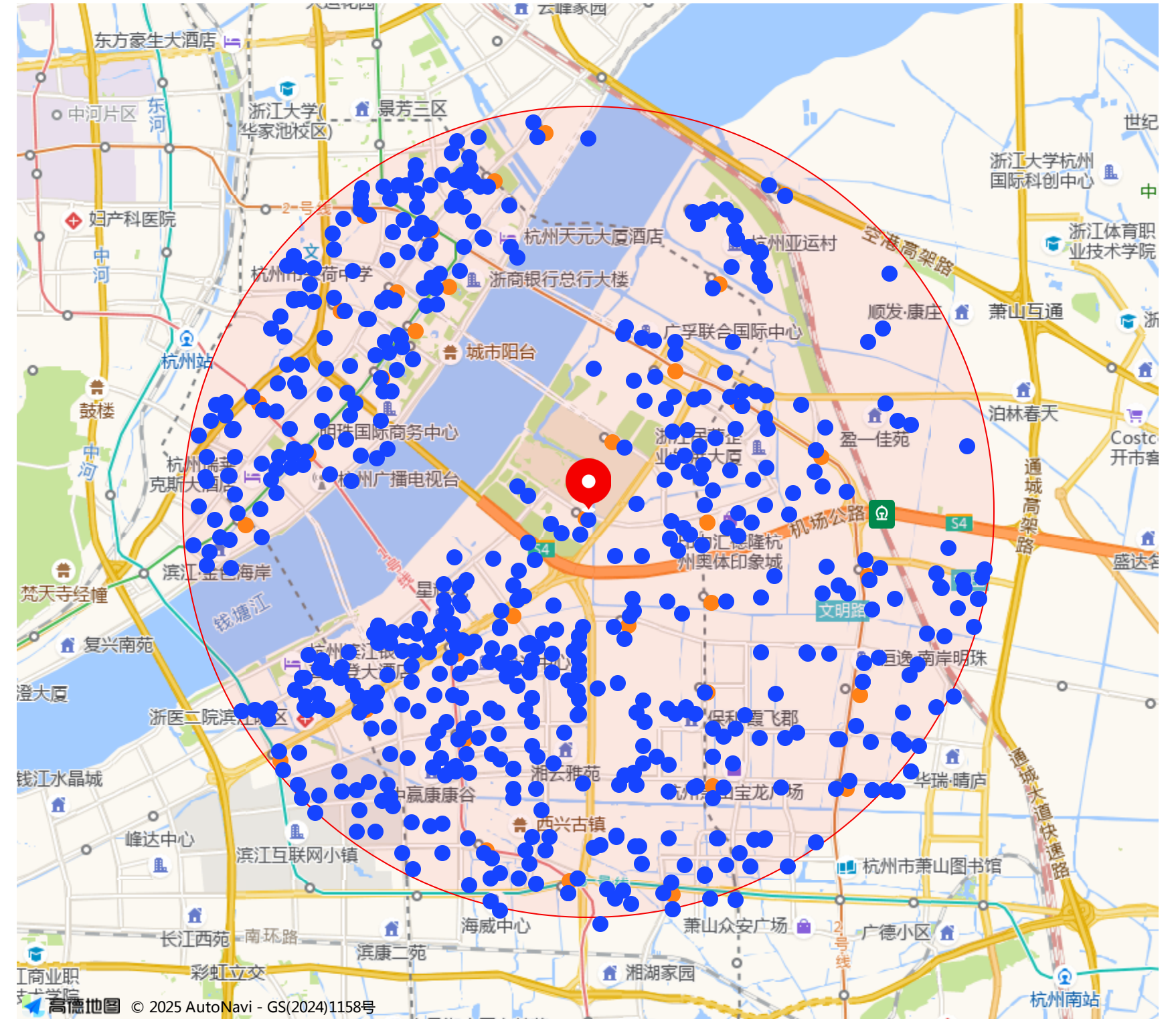
驾车到机场



### 分析解读

- 596个公交站点和36个地铁站点密集分布，极大地方便了顾客访问该区域。
- 便捷的公共交通连接可能会增加购物、餐饮和娱乐等消费场所的客流量。
- 中心点不临街，缺乏街道上的直接视线和人流，商业可见性弱。

该中心点可利用交通优势，增加主街引导，为商业运营打开了广阔的前景和机遇。



机场 火车站 客运站 公交站 地铁站

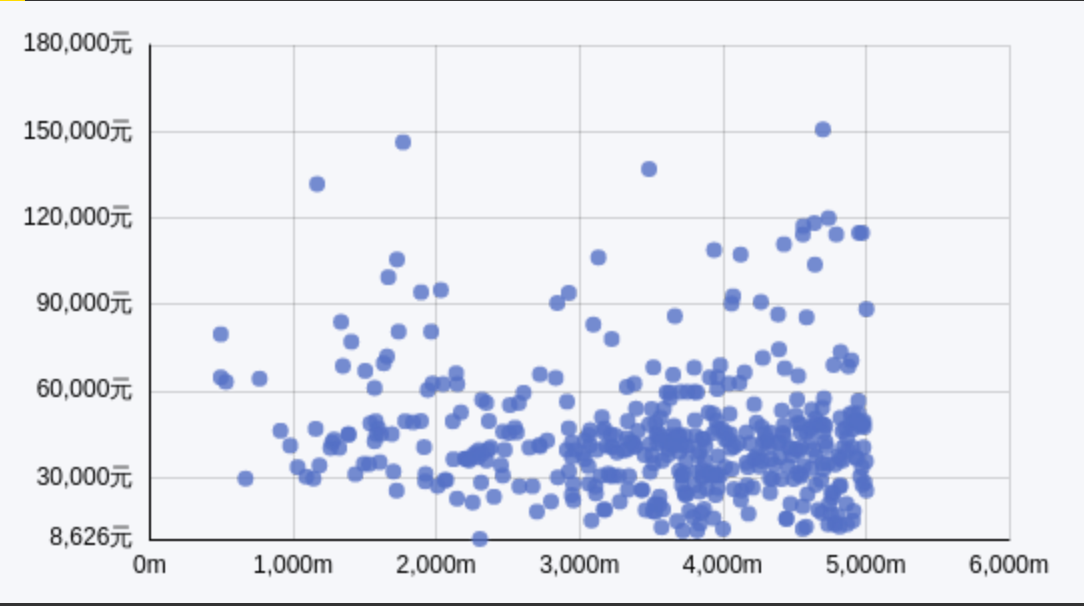
# 周边住宅概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING RESIDENCES

### 住宅小区均价分布

平均房价 ( 44444.93 元/m<sup>2</sup> )

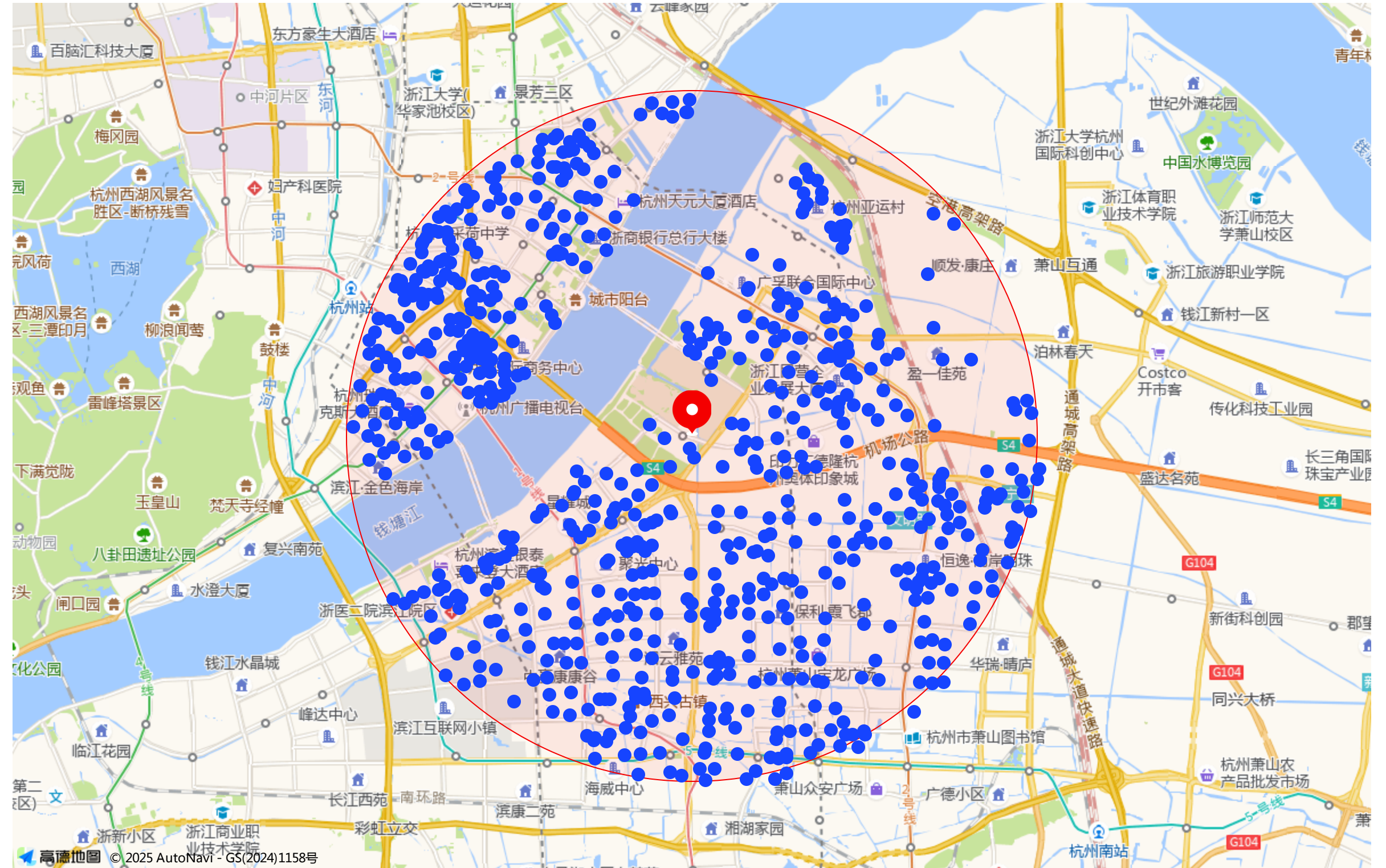
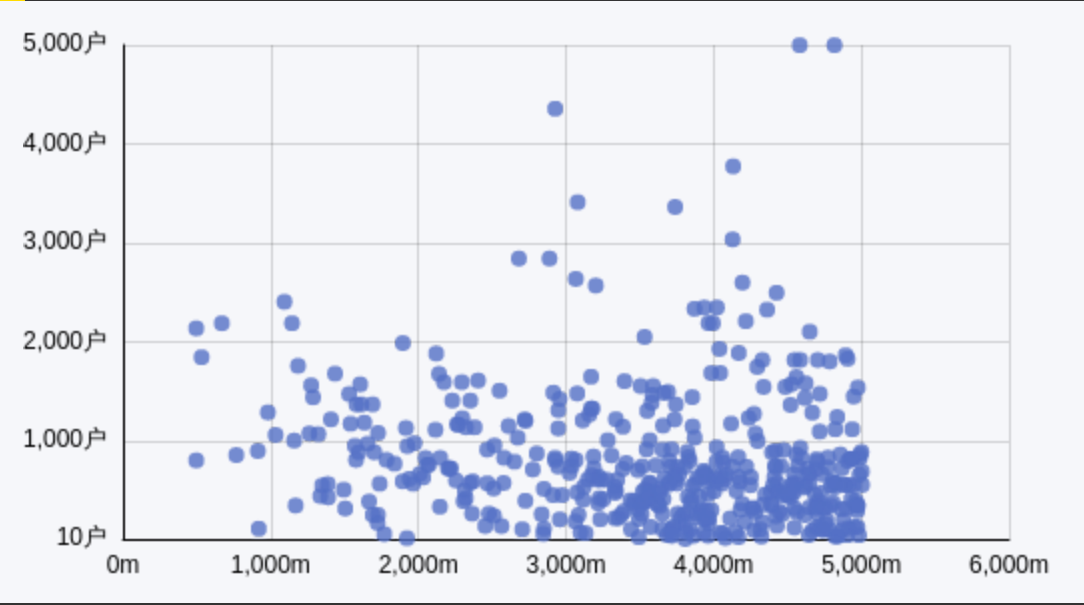
平均距离 ( 3558.69 m )



### 住宅小区户数分布

平均户数 ( 804 户 )

平均距离 ( 3558.21 m )



# 周边住宅概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

OVERVIEW OF SURROUNDING RESIDENCES

## 距离最近调研地住宅小区信息 (最多展示TOP 20)

总住宅项目数：470个

序号	小区名称	户数 (户)	房价 (元/㎡)	物业费 (元/㎡)	距离 km
01	嘉品美寓	804	79649	--	0.496
02	绿地旭辉城旭江华庭	2138	64693	3.6	0.496
03	龙湖春江彼岸	1846	63157	3.5	0.532
04	亚运佳苑	2189	29573	0.2	0.669
05	水榭春天福邸	858	64240	3	0.767
06	缤纷东院	899	46170	0.5	0.913
07	合丰新业大厦	114	--	--	0.919
08	印月尚庭	1289	41013	2.2	0.981
09	佳丰南苑	1061	33542	1.5	1.033
10	智慧之门中心	2406	30255	2.8	1.093

序号	小区名称	户数 (户)	房价 (元/㎡)	物业费 (元/㎡)	距离 km
11	佳丰北苑	2189	29573	0.2	1.144
12	缤纷小区	1004	46836	1.5	1.159
13	奥景名邸	348	131750	1.8	1.169
14	利一家园	1759	34124	0.9	1.185
15	飞虹华庭	1076	40213	--	1.262
16	缤纷北苑	1562	42067	0.5	1.274
17	碧桂园·深蓝国际	1441	43154	0.9	1.287
18	旭辉和昌都会山	1069	40238	0.9	1.323
19	观品名寓	444	83910	--	1.336
20	阳光城檀悦	550	68643	3.8	1.349

>更多住宅分布于APP「数据地图/市调详情\_周边配套」中查看  
数据来源：边界房产大数据，房产平台数据整合

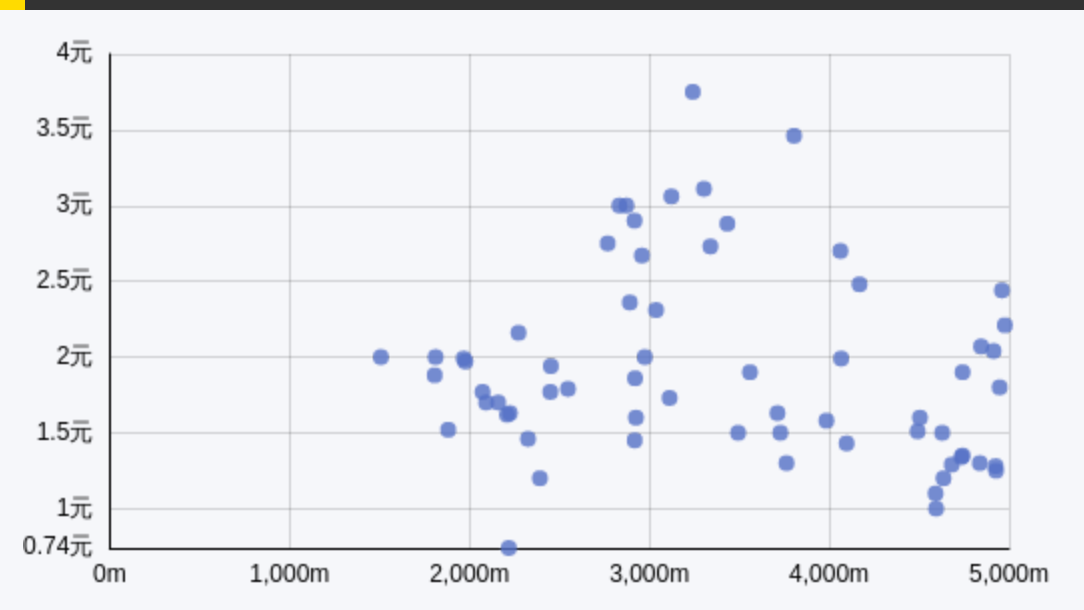
# 周边办公楼概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING OFFICE BUILDINGS

### 办公楼日租金分布

平均日租金 (1.93 元/㎡)

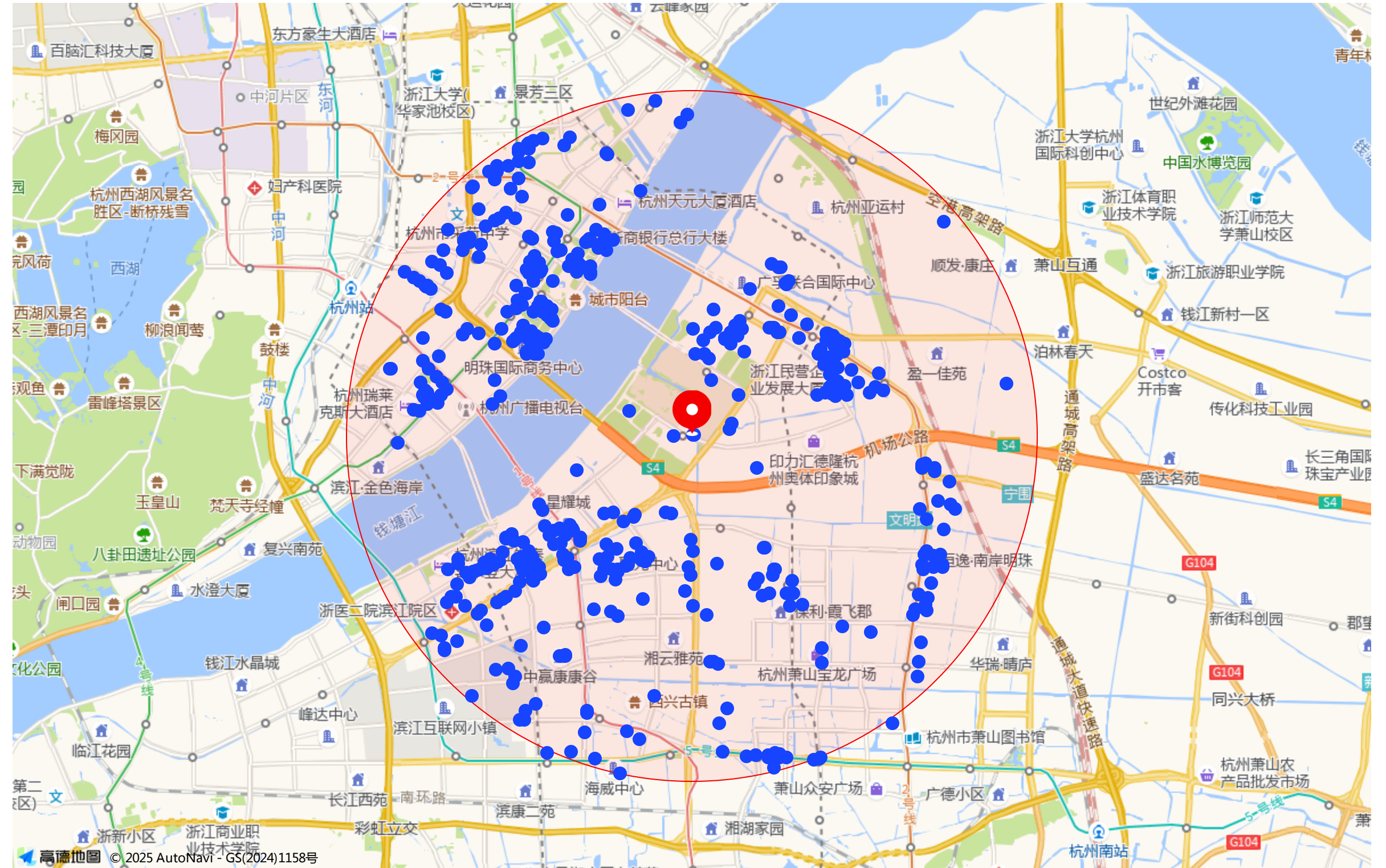
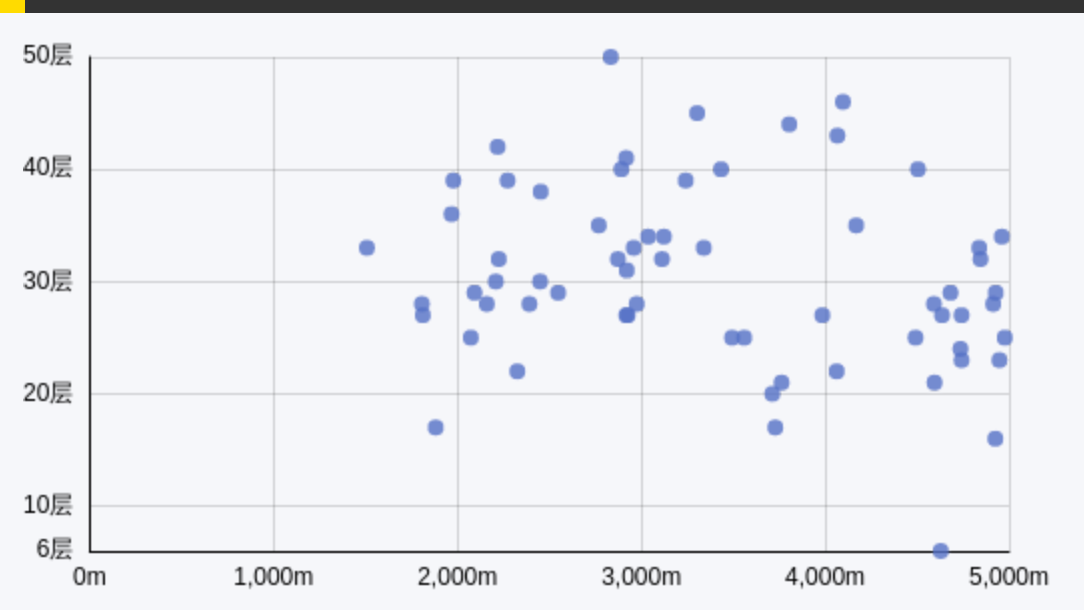
平均距离 (3407.64 m)



### 办公楼楼层分布

平均楼层 (30层)

平均距离 (3407.64 m)



# 周边办公楼概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

OVERVIEW OF SURROUNDING OFFICE BUILDINGS

## 距离调研地最近办公楼信息 (最多展示TOP 20)

总办公楼项目数：471个

序号	类型	写字楼名称	距离 km
01	商务写字楼	信达中心	0.135
02	商务写字楼	信达奥体商业中心(装修中)	0.136
03	商务写字楼	旭辉大厦	0.375
04	商务写字楼	国博中心	0.492
05	商务写字楼	绿地宋都·杭州世纪中心	0.55
06	商务写字楼	杭州国际博览中心B座	0.903
07	商务写字楼	合丰新业大厦	0.919
08	商务写字楼	万象世界中心(建设中)	0.928
09	商住两用楼宇	智慧之门中心	1.093
10	商务写字楼	信达中心	1.106

序号	类型	写字楼名称	距离 km
11	商住两用楼宇	智慧之门中心D塔	1.115
12	商务写字楼	智力大厦	1.235
13	商住两用楼宇	碧桂园·深蓝国际	1.287
14	商务写字楼	深蓝国际中心	1.298
15	商住两用楼宇	海威·钱塘之星	1.389
16	商务写字楼	联络大厦(建设中)	1.408
17	商务写字楼	钱塘星宇大厦	1.426
18	商务写字楼	EIC(建设中)	1.473
19	商务写字楼	IOC潮悦	1.489
20	商务写字楼	协和辉丰	1.508

>更多写字楼分布于APP「数据地图/市调详情」周边配套」中查看  
数据来源：边界房产大数据，房产平台数据整合

# 周边分析/教育配套/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING EDUCATION

### 周边幼儿园 (最多展示TOP 5)

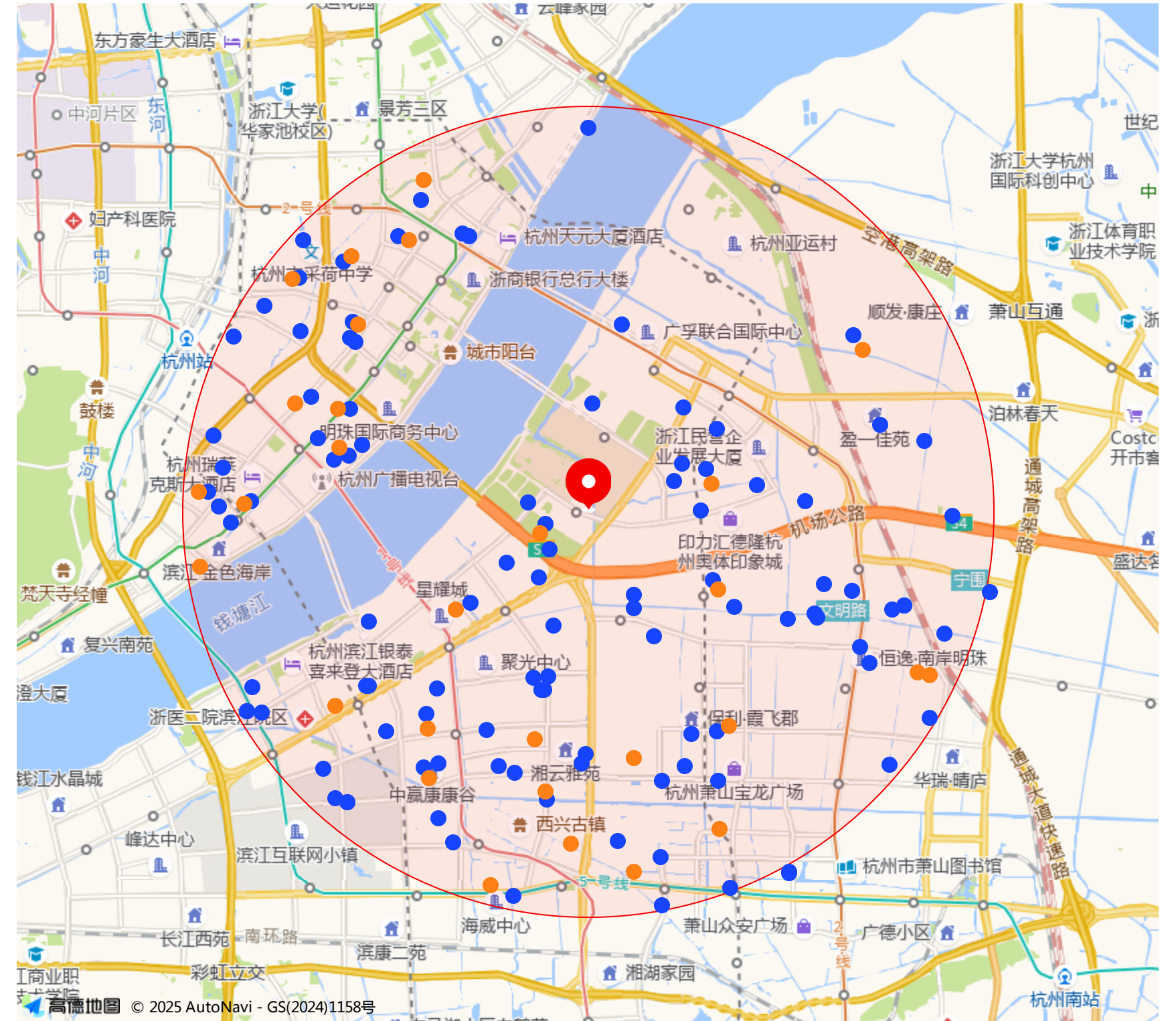
共 108 所

序号	名称	能级	距离 km
01	奥体中心幼儿园扬帆路分园	普通	0.616
02	杭州市滨江区奥体中心幼儿园	普通	0.677
03	滨江区奥体中心幼儿园春晖园区	普通	0.86
04	童乐幼幼缤纷托育园	普通	0.995
05	春田蜜蜜	普通	1.046

### 周边小学 (最多展示TOP 5)

共 29 所

序号	名称	能级	距离 km
01	杭州市奥体实验小学	普通	0.709
02	萧山区世纪实验小学	普通	1.5
03	杭州市崇文世纪城实验学校	普通	1.741
04	丹枫实验小学	普通	2.057
05	杭州市滨和小学致梦楼	普通	2.81



● 幼儿园 ● 小学

>更多教育配套于APP「数据地图/市调详情\_周边配套」中查看

数据来源：位置厂商数据，边界教育数据整合

# 周边分析/教育配套/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## 周边中学 (最多展示TOP5)

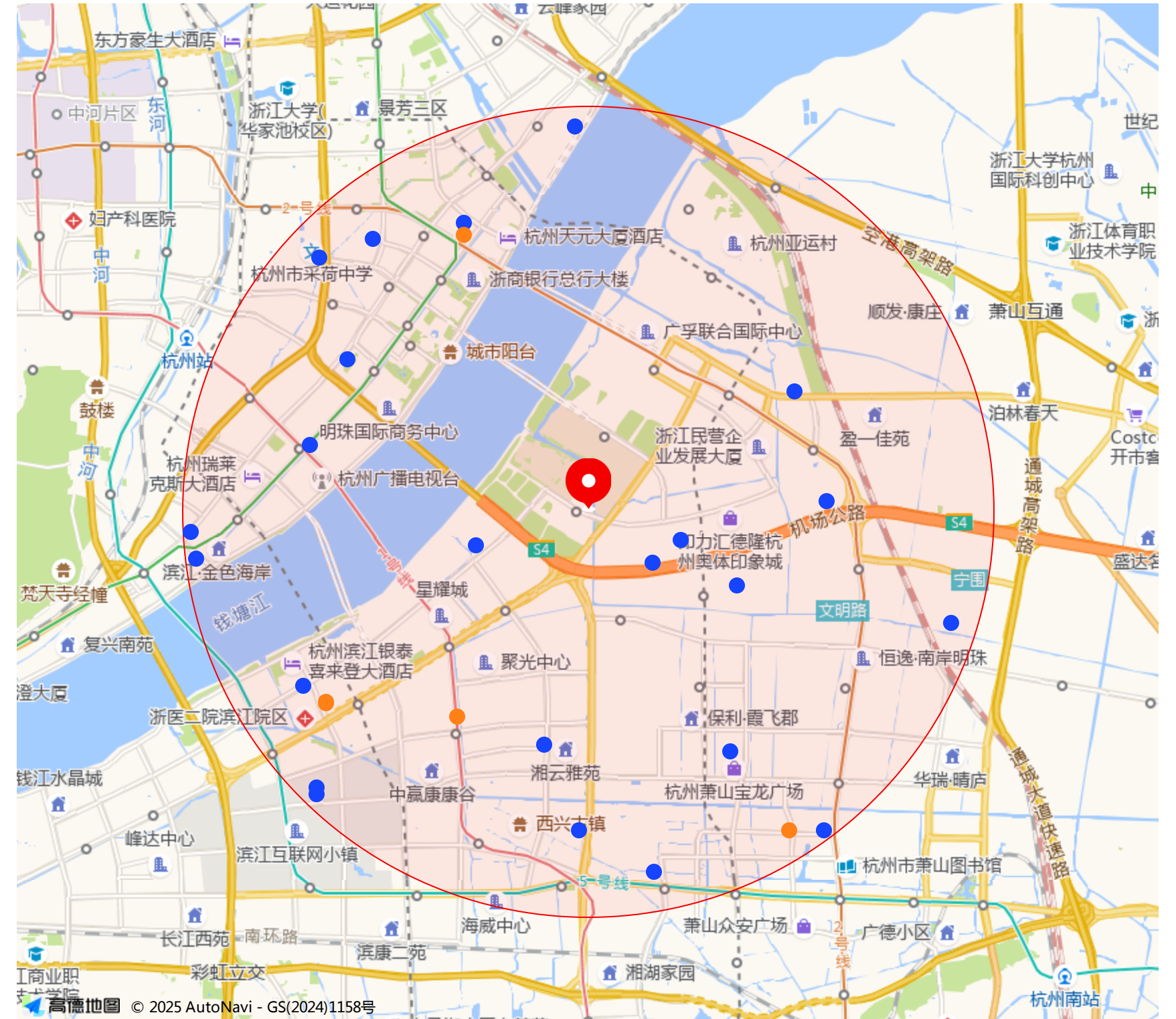
共 23 所

序号	名称	能级	距离 km
01	杭州学军中学教育集团文渊中学	普通	0.876
02	世纪城初中	普通	1.074
03	杭高附属滨江中学(建设中)	普通	1.507
04	杭州第二中学钱江学校	普通	1.918
05	浙江省杭州滨和中学	普通	2.843

## 周边高等院校 (最多展示TOP5)

共 5 所

序号	名称	能级	距离 km
01	阳光艺校(新城校区)	普通	3.875
02	杭州交通高级技工学校	普通	4.021
03	杭州市萧山区第一中等职业学校	普通	4.505
04	浙江神学院	普通	2.966
05	浙江智能制造技师学院	普通	4.023



● 中学      ● 高等院校

>更多教育配套于APP「数据地图/市调详情\_周边配套」中查看

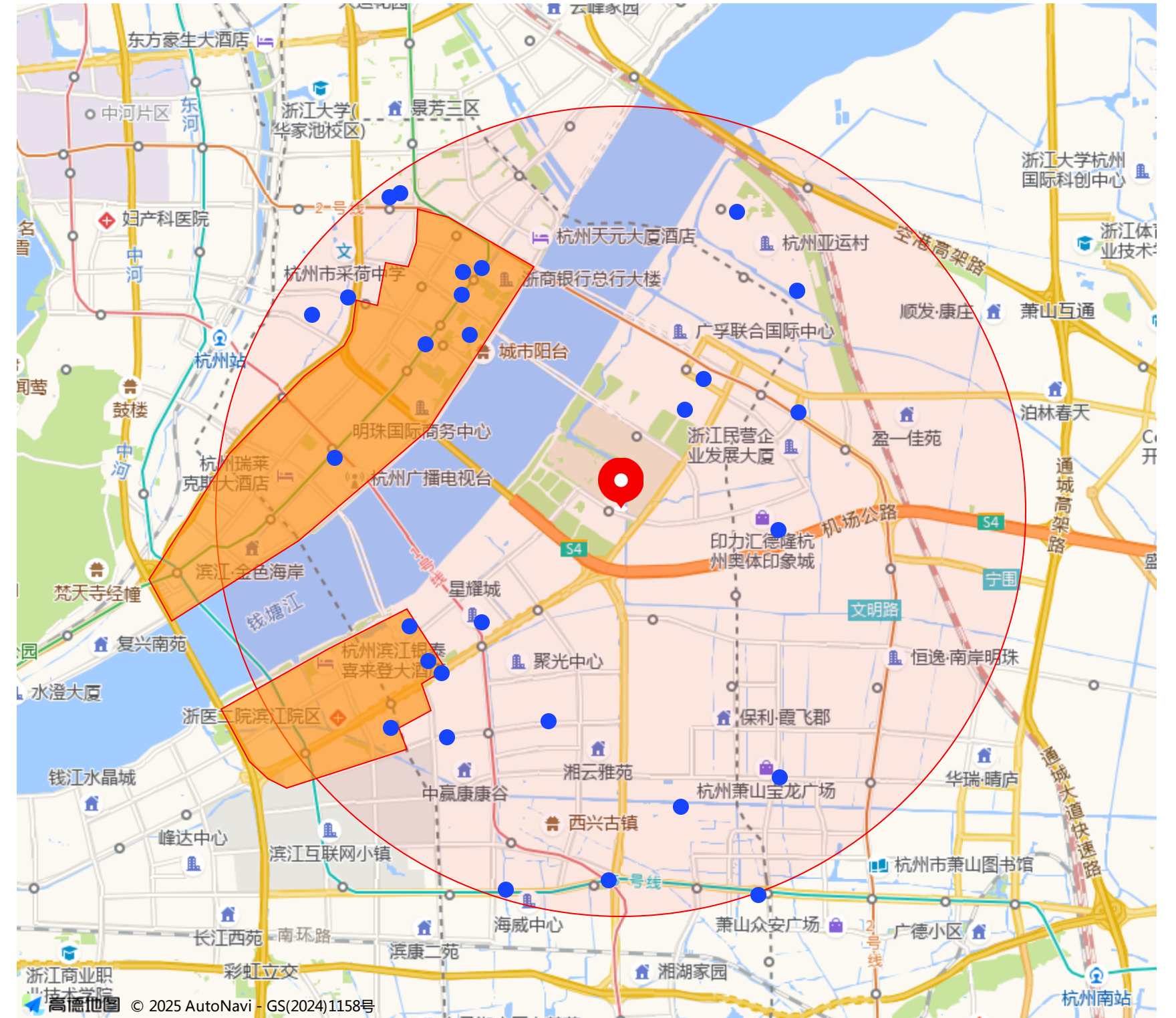
数据来源：位置厂商数据，边界教育数据整合

# 周边商业-购物中心概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## SHOPPING MALL ANALYSIS

### 距离调研地最近的购物中心项目（最多展示TOP 10）

序号	项目名称	开业时间	商业面积	距离 km
01	杭州EIC LIVE欧美广场	2025-10-01	5万m <sup>2</sup>	1.53
02	杭州印力汇德隆奥体印象城	2021	25万m <sup>2</sup>	1.86
03	杭州朝龙汇D+PARK	2022	3.2万m <sup>2</sup>	1.971
04	杭州星耀城乐宜城生活广场	2017	2.3万m <sup>2</sup>	2.21
05	杭州融创钱江印	2019	1.8万m <sup>2</sup>	2.481
06	杭州银泰百货(滨江店)	2022	13.1万m <sup>2</sup>	2.688
07	杭州星光百货	2025-05-01	暂无	2.985
08	杭州砂之船奥特莱斯(解放东路店)	2011	4.5万m <sup>2</sup>	2.998
09	杭州星光大道二期	2015-12-19	暂无	3.013
10	杭州星光国际广场	2009	8万m <sup>2</sup>	3.033



>当前图表中只展示部分购物中心，全部购物中心详情于APP「项目招商」中查看

数据来源：位置厂商数据，边界房产大数据

# 周边分析/酒店配套/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING HOTELS

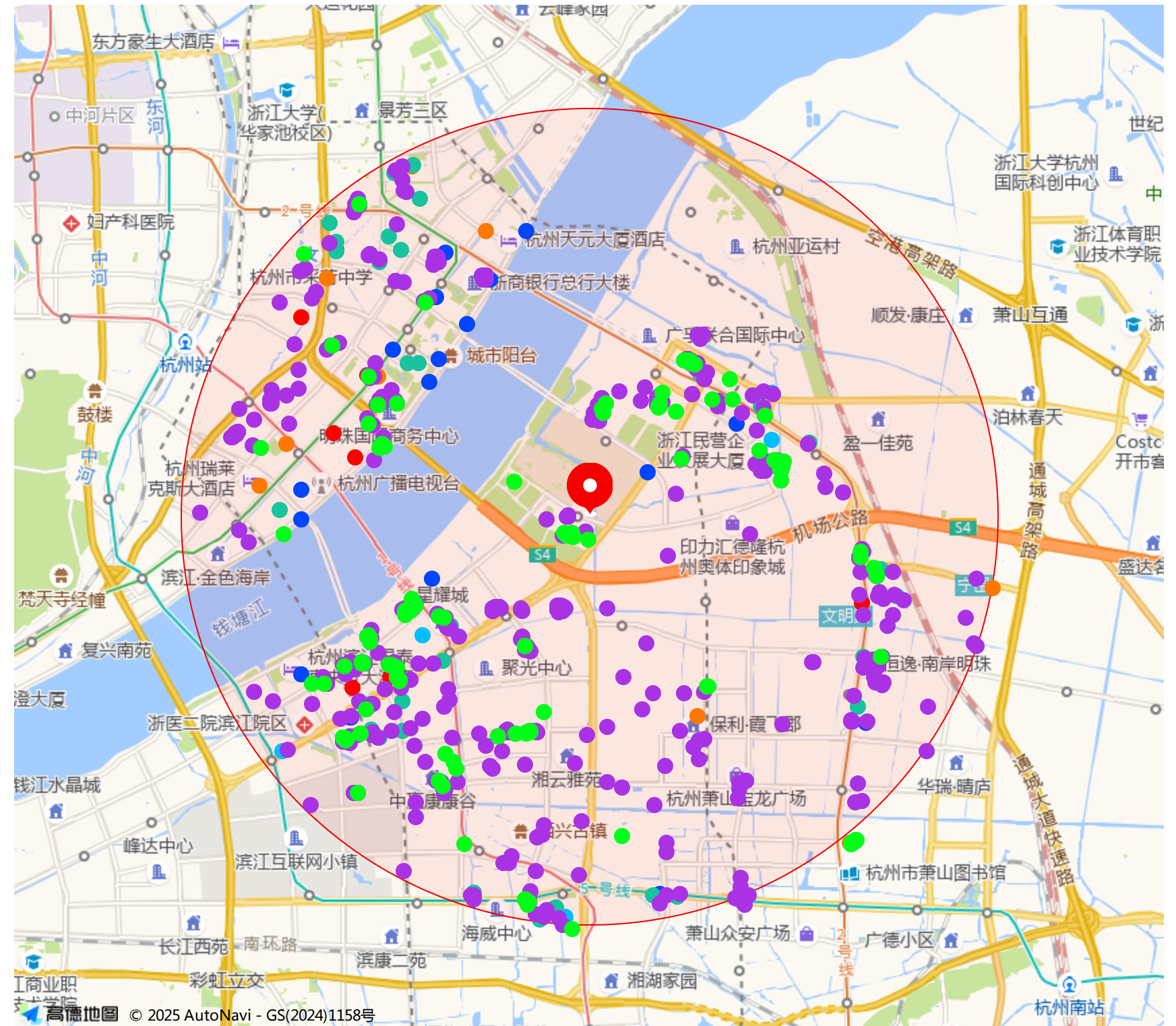
周边酒店 共 1239 家

平均价格：432 元/晚

### 距离调研地最近的酒店（最多展示各TOP5）

类型	距离项目最近酒店	平均价格	数量
五星酒店	杭州国际博览中心北辰大酒店、Radisson、CROWNE PLAZA、杭州中科久泰饭店、杭州洲际酒店	910 元/晚	18
四星酒店	金迈纳酒店、杭州钱江新城万怡酒店、欧诺臻品酒店、杭州钱江新城假日酒店、华辰凤庭大酒店	390 元/晚	11
三星酒店	星光电影主题酒店、依江商务酒店、浙商大酒店(新月路)、杭州智颐尚品酒店(钱江新城店)、杭州鑫怡酒店	306 元/晚	11
快捷酒店	心缘公寓、杭州桔子水晶杭州滨江江陵路店、蒲公英酒店公寓、乐盈公寓、全季杭州钱江世纪城酒店	304 元/晚	34
青年旅社	杭州亦选·青年旅舍、杭州灯火阑珊青年旅舍、无下青年旅舍、青年公寓、亚多青年旅舍	200 元/晚	6
旅馆	家恒公寓(飞虹路分店)、杭州国展博乐诗酒店公寓、杭州奥旭酒店、新旗公寓(杭州奥体博览城店)、云熙公寓(奥体国际博览中心店)	314 元/晚	594
民宿	金朵朵民宿(奥体博览城3号店)、金朵朵民宿(奥体博览城2号店)、金朵朵民宿(奥体博览城4号店)、金朵朵家民宿(丹枫路分店)、MC音咖设计师民宿(丹枫路分店)	599 元/晚	214

>当前图表中仅展示部分分类，全部酒店数据于APP「周边配套」中查看



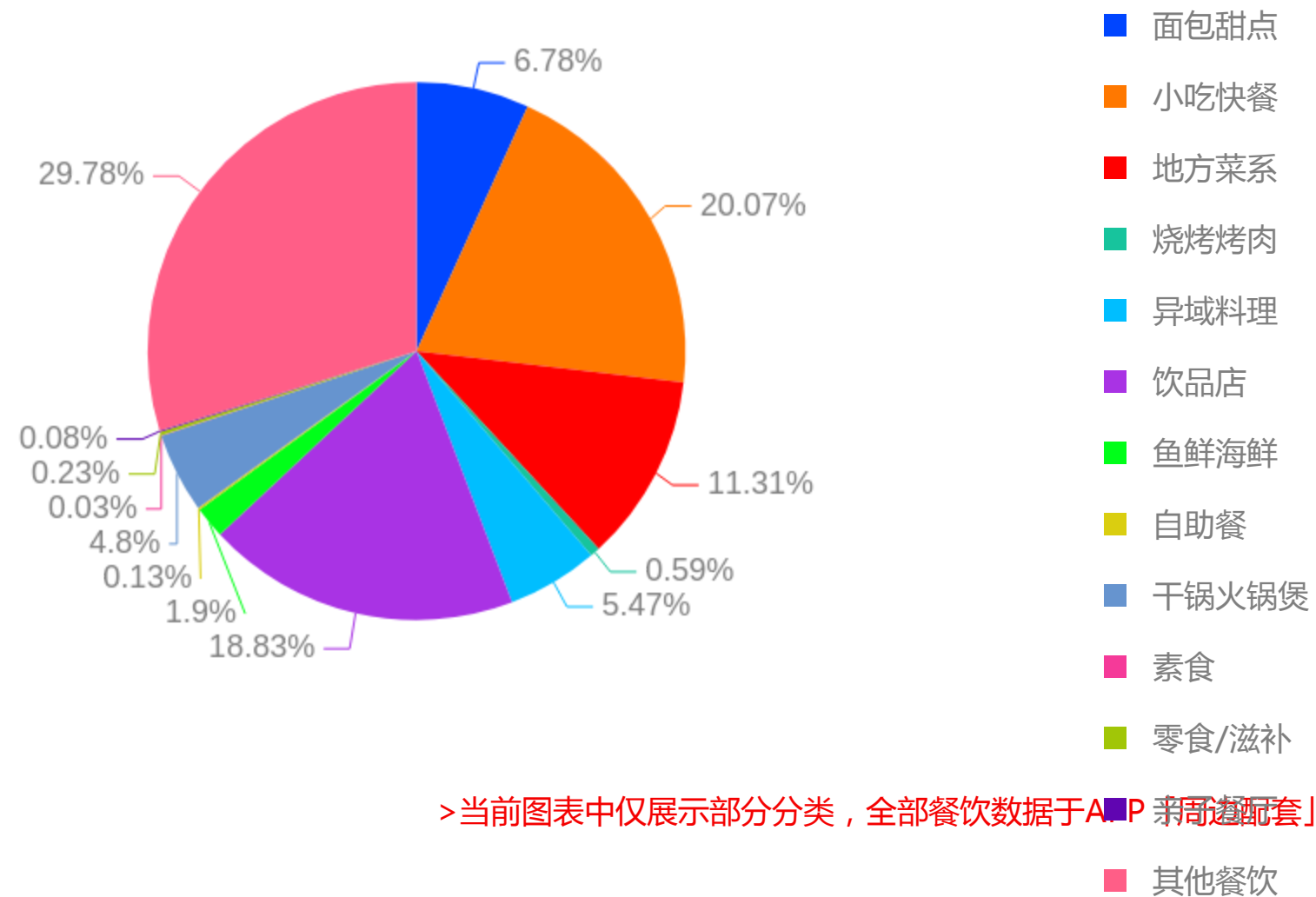
- 五星酒店
- 四星酒店
- 三星酒店
- 快捷酒店
- 青年旅社
- 旅馆
- 民宿

数据来源：旅游平台边界酒旅大数据整合

# 周边分析/餐饮概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

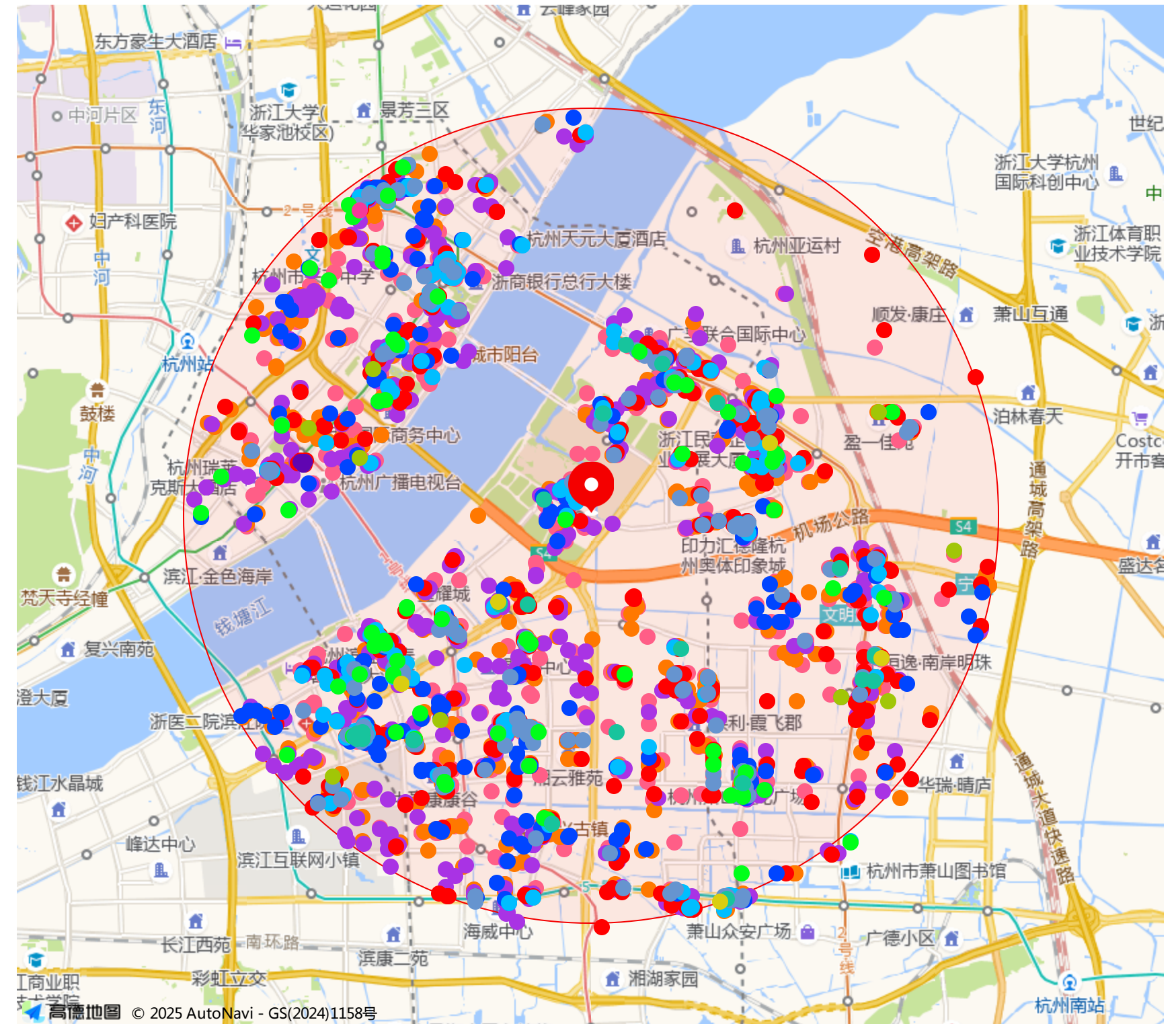
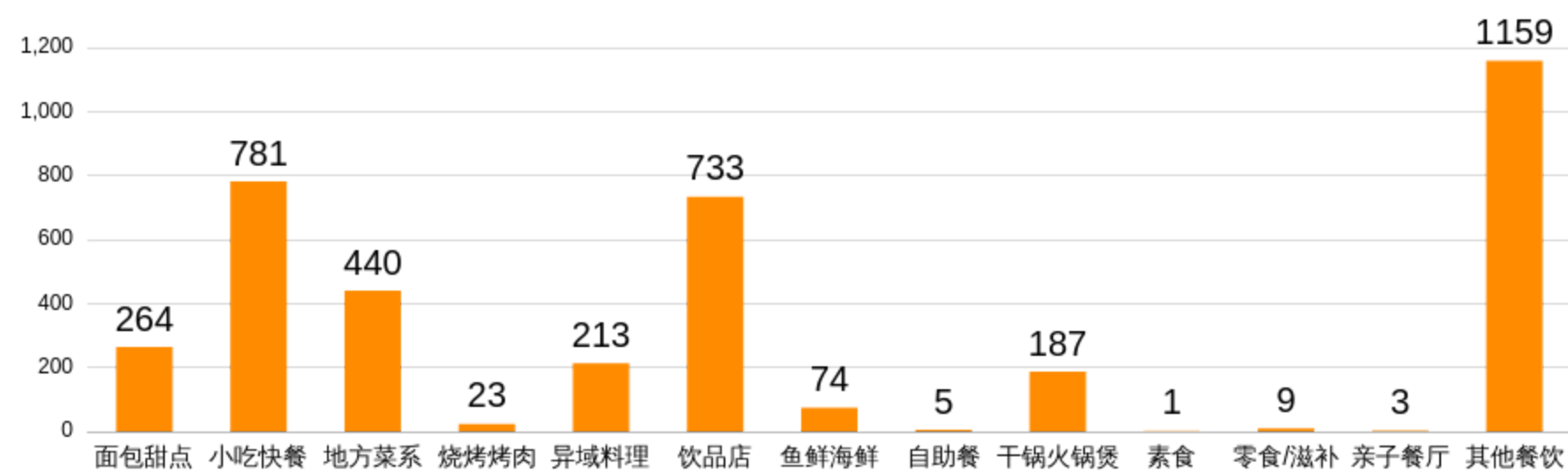
## OVERVIEW OF SURROUNDING CATERING

周边餐饮门店 共 6370 家



>当前图表中仅展示部分分类，全部餐饮数据于A P 亲子餐厅」中查看

区域餐饮品类数量分布 (家)



# 周边分析/零售概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING RETAIL

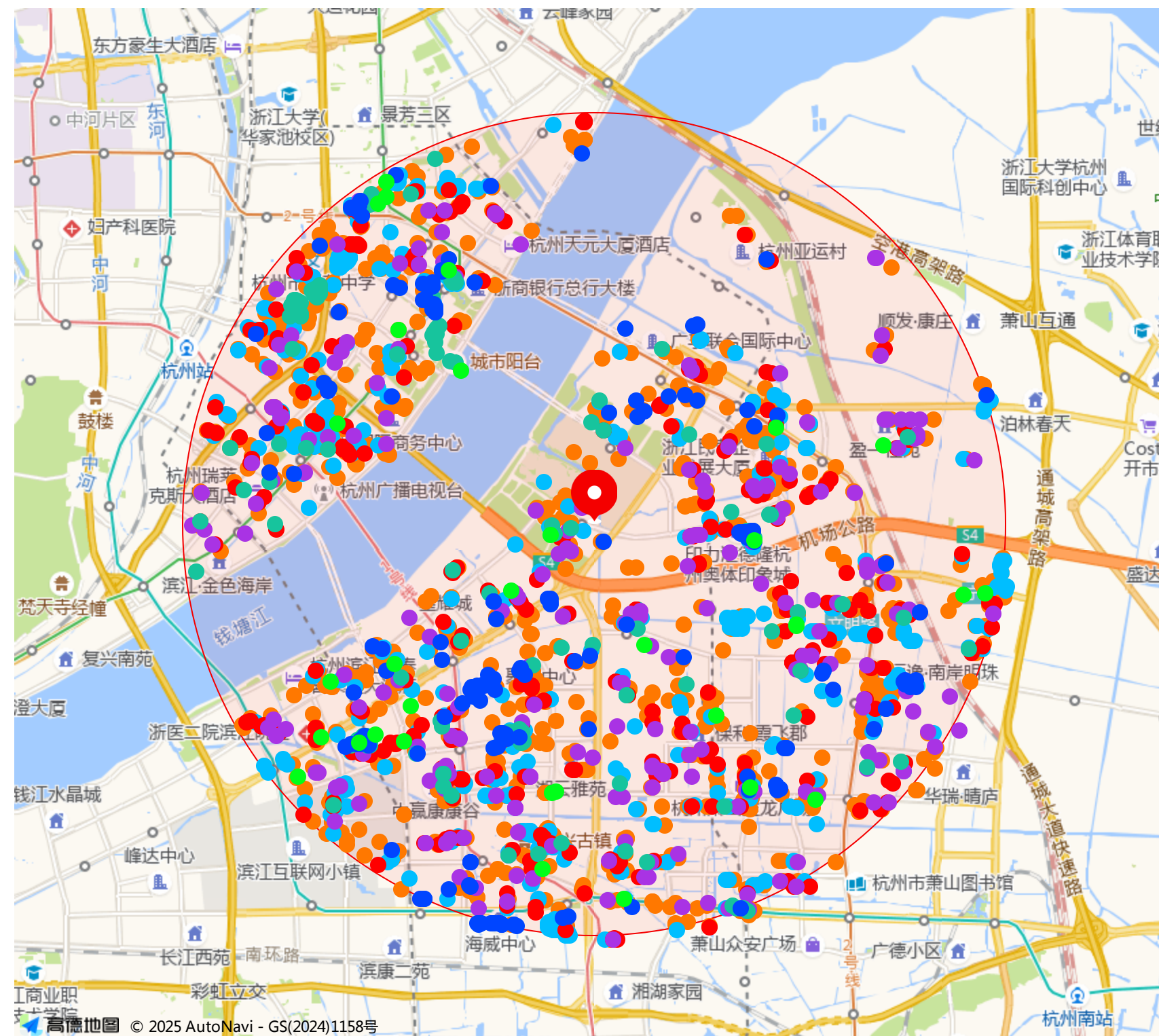
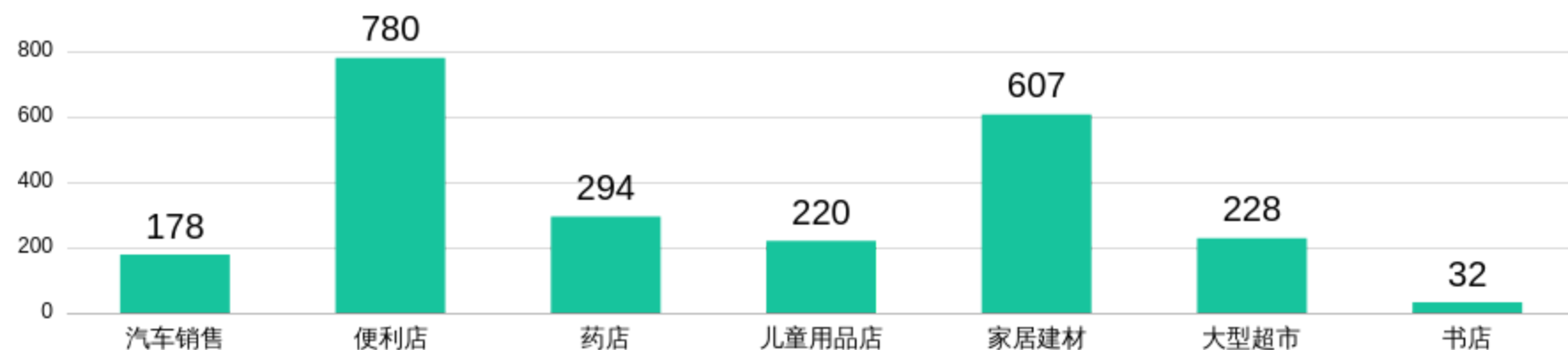
零售门店 共 8684 家

### 距离调研地最近的零售门店 (最多展示各 TOP 5)

类型	距离项目最近零售门店
汽车销售	高洁斯品悦(杭州臻奥院店)、杭州昌鸿汽车销售服务有限公司、别克(浙江金诚)、浙江金诚凯迪汽车销售服务有限公司、北京现代杭州昌鸿特约销售服务店
便利店	纵享城市生活超市(臻奥院三期店)、左邻右舍、每日兴便利店(臻奥院店)、浙商糖酒(奥体店)、玥翔烟酒行(绿地旭辉城旭江华庭店)
药店	友邻大药房、正京元大药房(龙湖春江彼岸店)、华仁大药房、正京元大药房(杨帆店)、海王星辰(杭州旭江华庭店)
儿童用品店	BAGELS童装品牌集合店、蓝鲸灵高端母婴连锁(奥体店)、YuEr Pet House、PET TAPU、TONE
家居建材	杭州丝绸(臻奥院一期店)、万事利丝绸(奥体银泰店)、源氏木语(莲荷里店)、银丰五金(绿地旭辉城旭江华庭店)、印月五金(印月尚庭店)
大型超市	盒马超市(莲荷里店)(装修中)、生活超市(绿地旭辉城旭江华庭店)、杭州华联春江彼岸、世纪超市(龙湖春江彼岸店)、品全超市(春江彼岸店)
书店	硅谷书房、载家书房(缤纷北苑店)、永兴书房(龙湖·春江天玺店)、西西弗书店&矢量咖啡(印力汇德隆杭州奥体印象城店)、普通读者(世纪城店)

>当前图表中仅展示部分分类，全部零售数据于APP「周边配套」中查看

### 区域零售门店分布数量 (家)



- 汽车销售
- 便利店
- 药店
- 儿童用品店
- 家居建材
- 大型超市
- 书店

数据来源：位置厂商地图数据

# 周边分析/旅游概况/杭州市信达奥体商业中心(南门)5km

## OVERVIEW OF SURROUNDING TOURISM AND AMUSEMEN

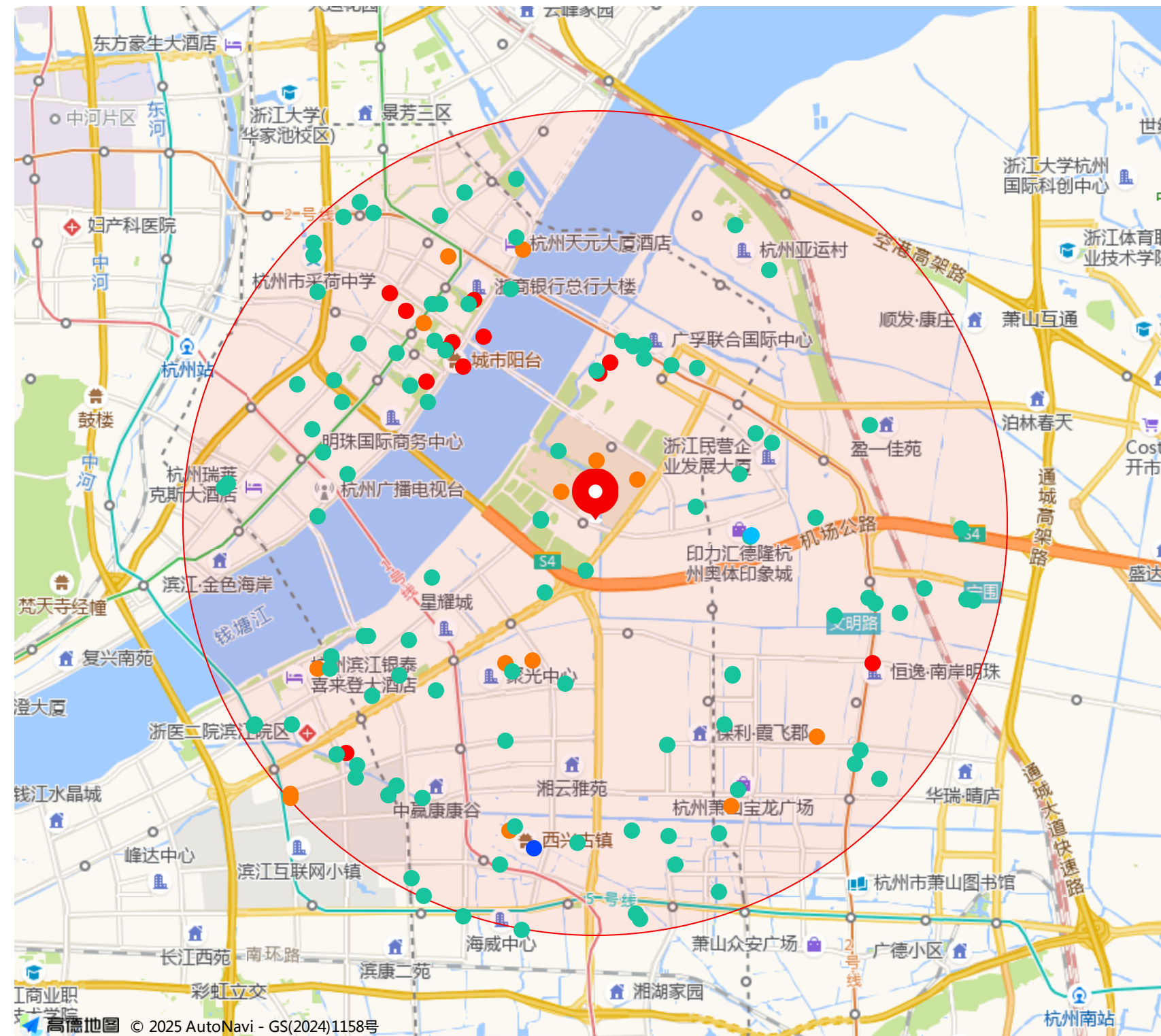
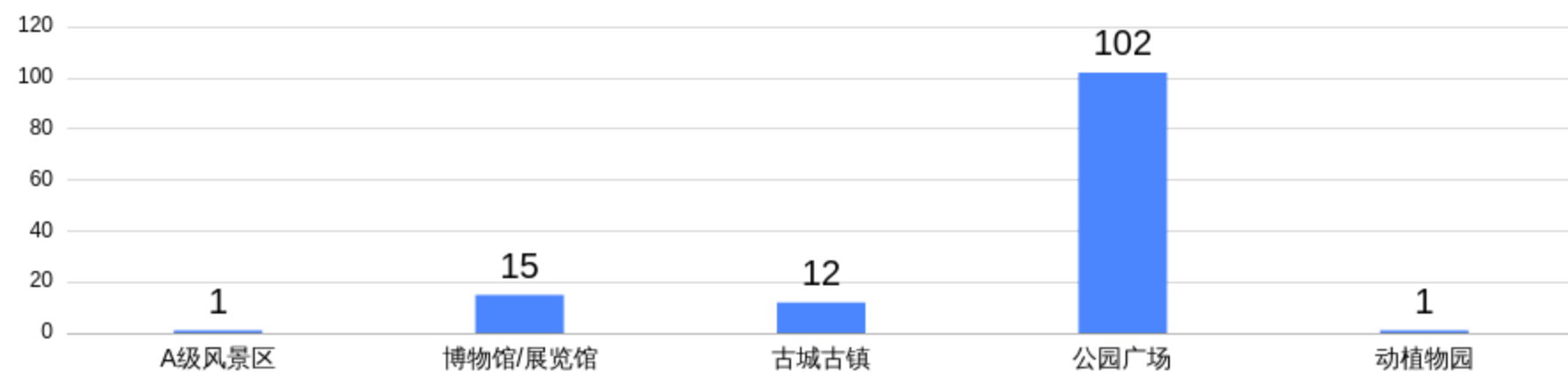
旅游游乐项目 共 169 家

### 距离调研地最近的旅游游乐项目 (最多展示各 TOP 5)

类型	距离项目最近旅游游乐项目
A级风景区	西兴古镇
博物馆/展览馆	杭州亚运会博物馆、杭州国际博览中心、杭州奥体博览城(暂停营业)、JC FITNESS LAB健身概念馆、海康威视东区展厅(装修中)
古城古镇	钱江世纪城沿江公园绿道观景平台、钱江世纪城沿江公园绿道观景平台、城市阳台、城市阳台江堤步道、城市森林
公园广场	扬帆公园、中泰运动公园、杭州奥体中心公园、缤纷未来公园、亚运主题公园
动植物园	穹顶植物园

>当前图表中仅展示部分分类，全部旅游数据于APP「周边配套」中查看

### 区域旅游游乐项目数量分布 (个)



- A级风景区
- 博物馆/展览馆
- 古城古镇
- 公园广场
- 动植物园

数据来源：位置厂商地图数据

# 城市概況

## CITY OVERVIEW

# 城市概况/杭州市

CITY OVERVIEW

## 所属区县

区县名称	滨江区	区县级别	行政区
区县常住人口	53 万人	区县GDP	2467.92 亿元
9月 二手房均价	37426 元/平	8月 新房均价	39409 元/平
较市均价	▲ 14%	较市均价	▲ 20%

## 所属城市

城市名称	杭州市	城市线级	新一线
城市面积	16853 平方公里	常住人口	1262.4 万人

## 人口概况

户籍人口	875.7 万人	新增人口	14.6 万人
七普户数	443.59 万户	城镇人口	1070.2 万人

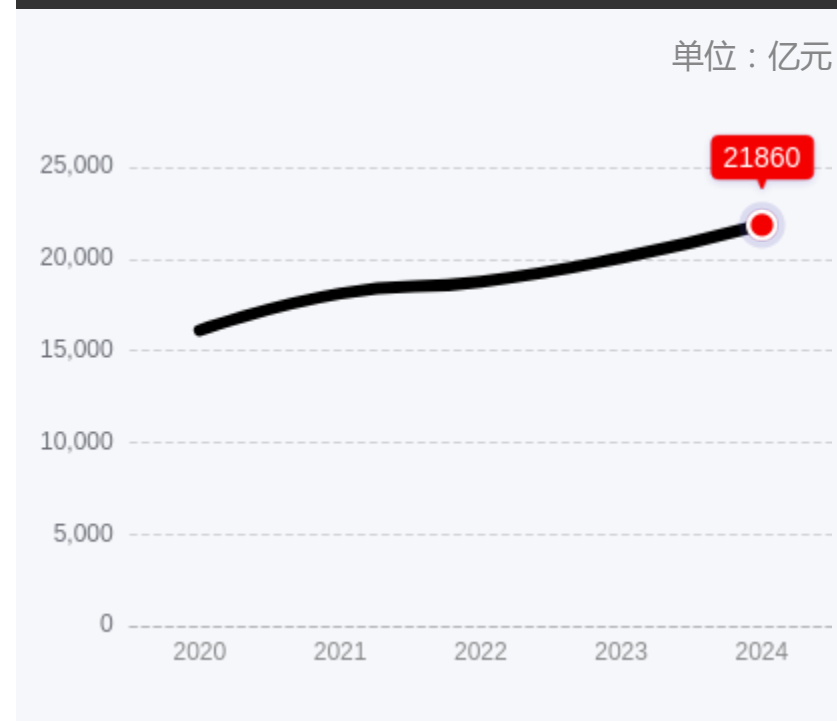
## 经济概况

城市GDP	21860 亿元 (全国排名 - 8 -)	人均GDP	17.39 万元 (全国排名 - 9 -)
人均消费支出	56878 元 (全国排名 - 1 -)	人均可支配收入	83356 元 (全国排名 - 6 -)
社会消费品零售总额	9151 亿元 (全国排名 - -)	人均月薪	5389 元 (全国排名 - 176 -)
9月 二手房均价	31140 元/m <sup>2</sup>	8月 新房均价	34502 元/m <sup>2</sup>

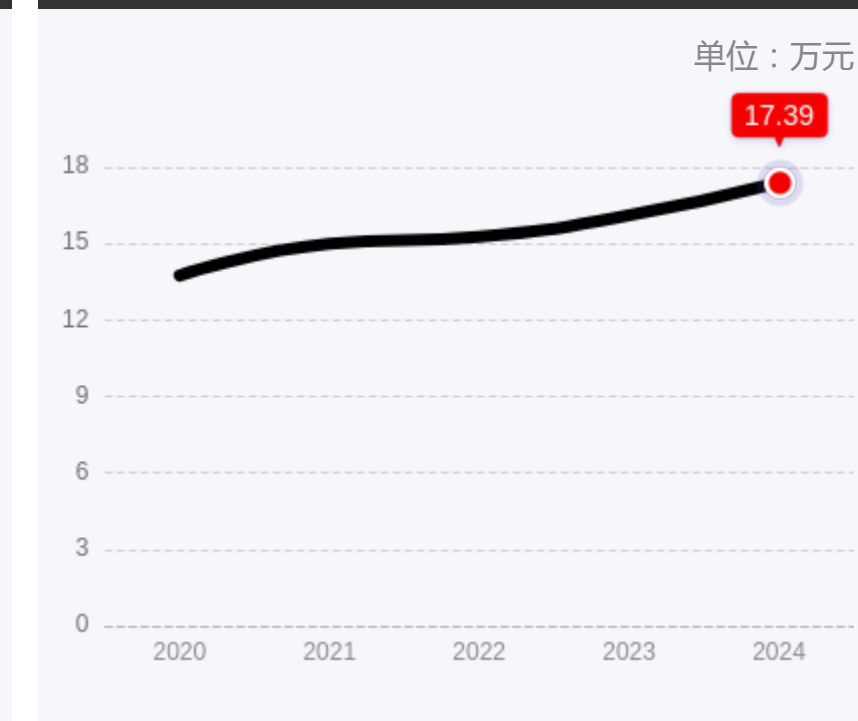
## 旅游概况

接待国内游客	24000 万人次 比上年▲ 112.97	旅游总收入	3450.3 亿元 比上年▲ 102.36
--------	--------------------------	-------	--------------------------

## 城市GDP



## 人均GDP



## TOP10 行政区人口分析

万人



数据来源：国家统计局社会发展公报整合，以上数据为最新年份统计数据

# 城市概况/杭州市

## CITY OVERVIEW

### 交通概况

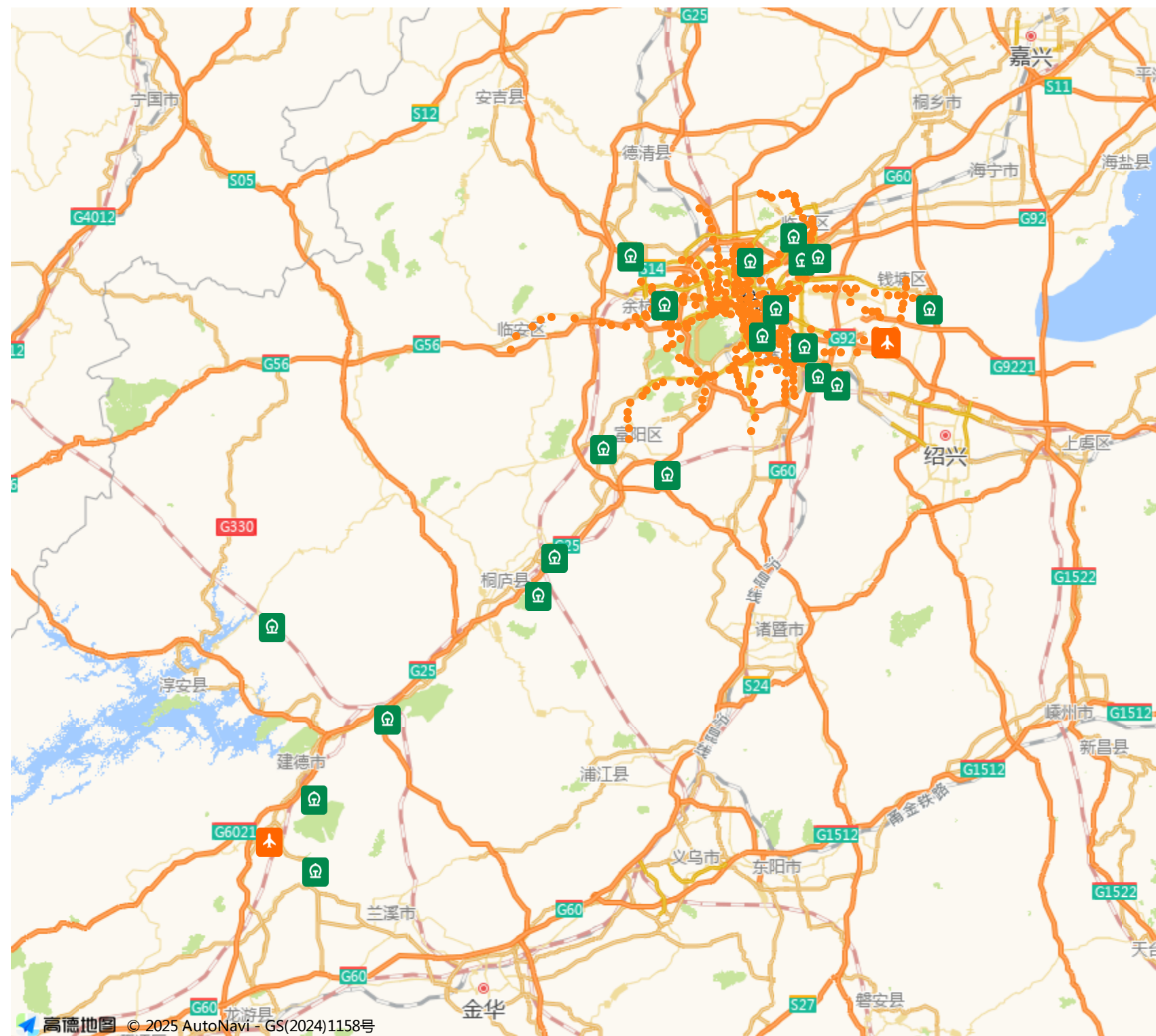
地铁线路条数	12 条	地铁站	328 座
火车站	21 座	机场	3 座
高铁可直达城市数	144 个	高铁城际往来班次联系度	69.18
公路3小时可直达城市数	13 个		

### 城市商业

商业区	631 个	人均商业区	5.29 个/十万人
商铺平均租金	162 元/月/m <sup>2</sup>	连锁购物中心数量	75 个
已开购物中心商业面积	1162.08 万m <sup>2</sup>	拟开购物中心商业面积	414.12 万m <sup>2</sup>

### 消费指标

消费活跃度指数	72.76 (全国排名 - 3 -)	消费多样性指数	39.42 (全国排名 - 7 -)
城市印象	丝绸文化、电子商务中心、八大古都之一、人间天堂、茶文化.....		



✈️ 机场      🚉 火车站      ● 地铁站

### TOP10 城市商圈 (以下标红为调研辐射范围临近的商圈)

序号	商圈名称	所属区	商圈定位	覆盖商场数量
01	钱江新城商圈	上城区	区域型商圈	6家
02	滨江商圈	滨江区	区域型商圈	5家
03	庆春商圈	上城区	都市型商圈	3家
04	湖滨商圈	上城区	区域型商圈	8家
05	杭州东站商圈	上城区	交通枢纽型商圈	4家
06	武林广场商圈	拱墅区	特色型商圈	6家
07	九堡商圈	上城区	区域型商圈	1家
08	信义坊商圈	拱墅区	区域型商圈	2家
09	黄龙商圈	西湖区	区域型商圈	1家
10	城北商圈	拱墅区	都市型商圈	3家

城市综合评分 **8.6**

### 经济规模：

基于全国GDP进行全国性评估，量化为指数呈现。

### 消费能级：

基于本城市外卖活跃度、网购活跃度、海淘活跃度综合计算，同时进行全国性评估，量化为指数呈现。

### 人口规模：

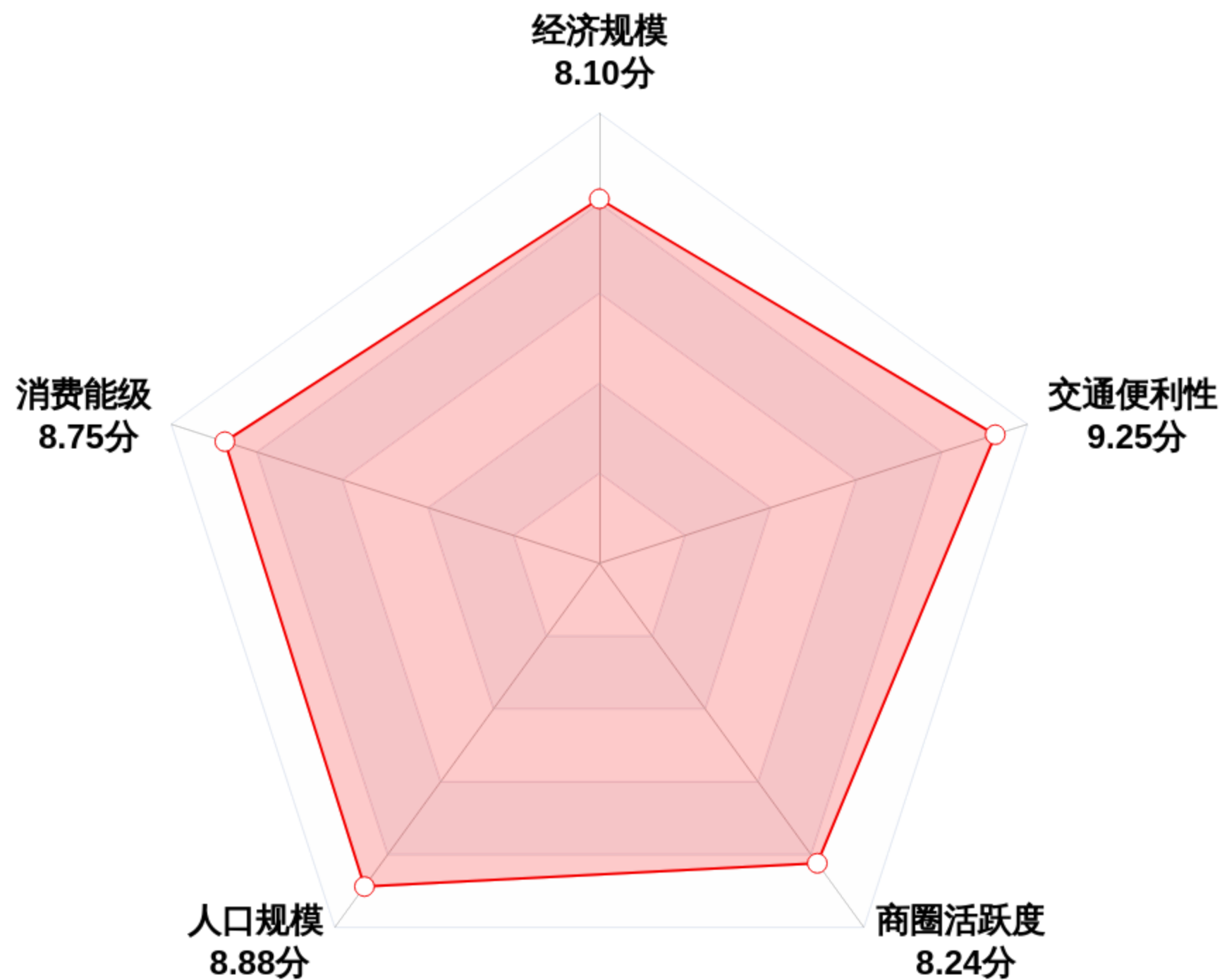
基于城市常住人口数据进行全国性评估，量化为指数呈现。

### 商圈活跃度：

基于城市商圈辐射人口数据、消费偏好数据进行全国性评估，量化为指数呈现。

### 交通便利性：

基于本城市高铁可直达城市数量以及该城市的高铁城际往来班次联系度进行全国性评估，量化为指数呈现。





企业邮箱: [bh@boundaryworld.com](mailto:bh@boundaryworld.com)

查数据 做调研 ——就用边界猎手

