

2013 瑞安楼市年终盘点之数据篇

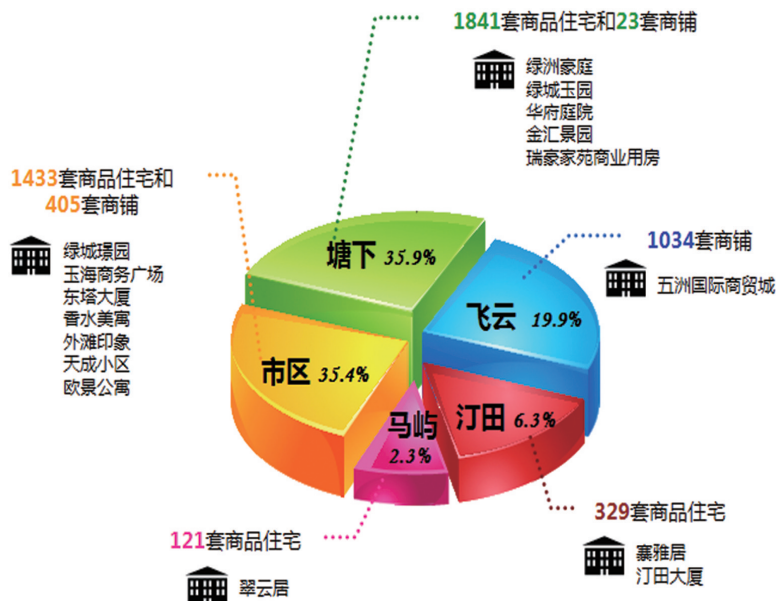
调控中乐观前行的瑞安楼市

■记者 陈艳/文 陈怡如/制图

过去一年的瑞安楼市,行情不温不火,趋于平稳,相对于国内一二线城市,这一年,瑞安的房价平稳,地王、日光盘等也没有出现。总体而言,在调控中乐观前行。

从本期开始,《家周刊》将以权威的数据推出《2013 瑞安楼市年终盘点》系列报道,对2013年的瑞安楼市市场进行解读,对2014年进行预测,希望能为读者传递一些前瞻性的信息。

去年全市开盘共 18 次 新增存量商品房 5186 套



【数据说话】纵观2013年瑞安楼市,全年共计开盘18次,有16个项目入市,其中纯新楼盘有12个,主要集中在市区、塘下和飞云。其中市区的有绿城璟园、玉海商务广场、东塔大厦、香水美寓、外滩印象、天成小区、欧景公寓等7个楼盘,共提供1433套商品住宅和405套商铺;塘下有绿洲豪庭、绿城玉园、华府庭院、金汇景园、瑞豪家苑商业用房等5个楼盘开盘,提供1841套商品住宅和23套商铺;还有汀田的泰雅居、汀田大厦提供329套商品住宅,马屿的翠云居提供121套商品住宅和飞云的五洲国际商贸城提供1034套商铺。

在各楼盘开盘的月份来看,5、9、10及12四个月为开盘旺季,分别有2至3个项目开盘,特别是进入金九银十,压抑已久的瑞安楼市突然发力,老项目加推,新项目入市,楼市放量骤增;11、12月份部分楼盘开始甩尾,特别是12月有4个楼盘开盘,成为当年开盘数最多的一个月,不过由于其中2个住宅项目体量较小,主要是五洲国际商贸城则撑起了整个台面;此外,1、6、7三月份则没有项目开盘。

【数据分析】2012和2013年是近年来瑞安房地产最活跃的年份之一,其新增存量房套数成倍上涨。

总体来说,土地的出让情况的变化是商品房供应变化的主要原因之一,随着我市审批速度的逐渐加快,2012年和2013年这两年开盘的楼盘,其拿地时间基本上都是2010年和2011年,也就是这两年,政府公开出让的储备土地相比往年有大幅上涨,特别是2010年,商住和商服用地公开出让面积约635.3亩,相比2009年,增加了65.3%,这也是2012年和2013年新增商品房存量上涨的重要原因。

此外,与2012年的总开盘量相比,2013年的商品房开盘次数和纯新楼盘的开盘数均与2012年持平,但新增存量房套数则同比增长了6.8%,其中市区的存量套数增长相比2012年增加了752套,同比增长69.1%,天瑞香水美寓一期、二期放出近1000套房源成为增长的主要原因;而塘下则减少了699套,同比减少26.4%,这与塘下中心区2008年与2009年的土地出让情况相关。

商品房成交量上涨 刚需盘渐增

【数据说话】据市住建局房地产市场科统计,2013年我市商品房买卖合同登记备案3786套,比2012年全年的3064套上涨了23.6%;成交面积约为49.01万平方米,同比上涨了50.54%。

【数据分析】据市住建局房地产市场科统计,2013年前11月,我市新建商品房成交总面积32.4万平方米,其中仅12月份的成交面积就达前11月的一半还多,为16.6万平方米。原因在于12月份有13.3万平方米的标准厂房售出,就普通住宅和商铺的销售面积来算,只有3.3万平方米左右。

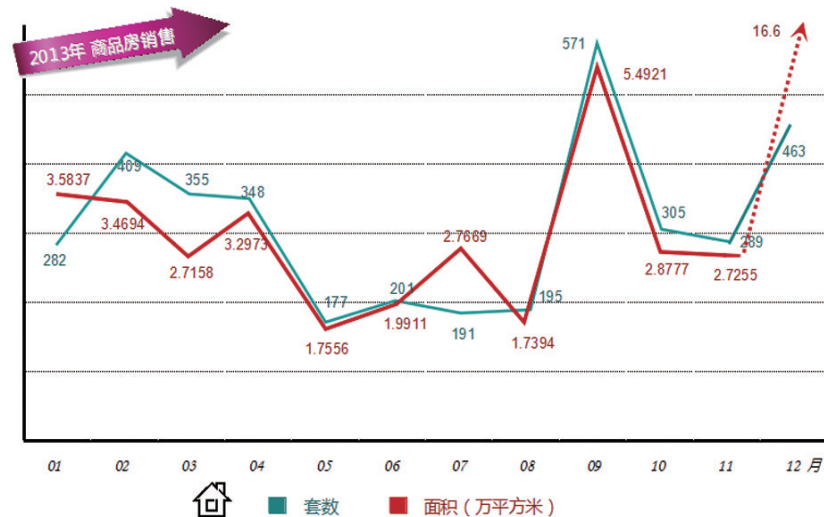
同往年相比,去年90至140平方米的中小户型有所增加,除外滩印象、绿城玉园、绿城璟园等大中型住宅外,香水美寓、汀田大厦、欧景公寓、翠云居、绿洲豪庭、东塔大厦、华府庭院、金汇景园等楼盘的主力户型均为90至140平方米。瑞安的刚需一族,像是强大的吸引力,左右着开发商的商品选择,据了解,将于明年开盘的大诚外滩香颂、水岸蓝庭、天瑞臻品、中梁玉海首府等楼盘均主打150平方米以下的中小户型。

从成交区域来看,在3786套成交量中,

市区1400余套,塘下1300余套,莘塍60套,马屿近170套,陶山近130套,汀田400余套,飞云300余套。市区今年新开的楼盘,如天瑞香水美寓、玉海商务广场直接拉高了全年的销售量;而塘下主要是尾盘撑起的销售量。

从每月成交量数据来看,去年的金九创下了整年楼市成交最高点,为571套,12月为463套,2月为409套,位列第二和第三。由于我市楼市体量较小,一个大盘的开盘会对每月的成交量产生巨大的影响,楼市淡旺季的界限非常模糊。记者了解到,去年的2月、9月和12月正是玉海商务广场(2月3日开盘共389套)和香水美寓二期(9月1日开盘共482套)、华府庭院(9月12日开盘共439套)、五洲国际商贸城(12月14日开盘共1034套)、绿城璟园(12月28日开盘共198套)等楼盘的开盘时段,这也直接拉高了这3个月的销售量。这也从另外一个角度说明,我市开发商开盘不再唯旺季是瞻,何时开盘、优惠多大,都会按照自身项目开发进度展开。

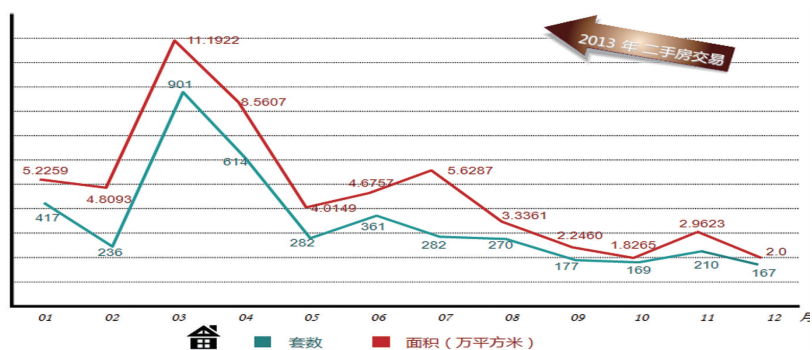
由于经济形势普遍欠佳,波及房地产行业,一些开发商面临严重的资金短缺压



力,急于回笼资金,加快了一些楼盘的入市进度,此外开发商对市场的预期也明显降低,开发商之间开始着眼于对潜在客源

的竞争。在塘下区域,这种竞争尤为明显,为了达到销售预期,一些楼盘调整了销售策略,香榭锦园、绿城玉园、绿洲豪庭等楼盘采用了降低均价和加大购房优惠幅度的促销手段,吸引购房者。

除20%交易税后遗症外 二手房成交趋于平稳



【数据说话】从二手房成交数据来看,2013年总成交套数为4086套,同比2012年的3995套上升了2.28%,成交面积为56.47万平方米,同比上升7.4%,月平均销售量为354套。

【数据分析】从数据可以看出,一系列的房地产调控政策对二手房市场产生了很大影响,受国五条中提及的20%交易税影响,2013年第一季度和第二季

度成交分别为1554套和1257套,房东恐慌性抛售后,二手房市场则逐渐趋于平稳,第三季度和第四季度成交套数瞬间下降为729套和546套。

从每月成交量来看,除3月份(901套)和4月份(614套),由于国五条中提及的20%交易税引起房东恐慌性抛售外,其他月份都相对较为正常。