



2013 瑞安楼市年终盘点之土地篇

土地市场再创新高 新兴区域成最大亮点

记者 陈艳

近日,记者从市国土资源局了解到,2013年,全市土地市场(主要包括商住、商服用地)和商品房市场呈现出齐头并进的态势。在土地市场上,虽然绝大多数地块仍以底价成交,但出让土地面积、土地总价均呈现一路走高之势,这种态势据专业人士预测将持续至2014年。

出让面积5年来最高 是2012年的3.1倍

2013年瑞安房价与全国一二线城市的持续高涨的走势相反。市房管网数据显示,2013年我市商品房均价为17970元/平方米,2012年下跌6.9%;全市二手房下跌更明显,均价为7357元/平方米,下跌14%。在楼市量价均有所下降的情况下,作为基础的土地价格走势如何?

市国土资源局数据显示,2013年我市公开出让商住、商服地块33宗,面积约为1263.25亩,土地出让金总额62.74亿元,土地出让面积、出让总金额均为5年来最高,出让面积是2009年的2倍以上,是2012年的3.1倍。业内人士表示,这么多的土地放量预示瑞安大中心的拓展已经打下稳固的基础。

在33宗商住、商服地块中,住宅用地有8

宗,面积412.06亩,占比为32.6%;商业用地9宗,面积251.89亩,占比为19.9%;商住用地16宗,面积599.3亩,占比为47.5%,表明商住用地在我市受欢迎程度越来越高。“商住用地开发的用途多样,比单纯的只开发住宅受政策的影响不大,对开发商来说风险较小,此外,自带的商业也是住宅的一大卖点,受欢迎也在情理之中。”某房地产公司负责人解释道。

记者从国土资源局了解到,2014年,我市计划出让1315.04亩土地(不包括工业用地),其中安阳新区共132.32亩,滨海新区421.44亩,江南新区148.48亩,经济开发区24.5亩,马屿镇377.96亩,塘下镇93.19亩,湖岭镇32.5亩,高楼镇84.65亩……可以预见,2014年的土地市场无疑是高度活跃的。

热门板块向外漂移 新兴区域成最大亮点

今后,滨海新区、瑞祥新区、阁巷新区、江南新区等新兴区域将成为瑞安发展的主要区域。2013年,这4个区域的土地放量占了全市土地放量的7成以上,也逐渐得到业界的重视,开发商的触角正越过市区、塘下向着更远处的绕城扩张。

从区域的出让情况图来看,2013年撑起这么一个庞大出让数据的主要原因是新兴区域的兴起,滨海新区和经济开发区阁巷新区则是最大的亮点,据了解,2013年度滨海新区出让的万松城市综合体地块,体量之大使得3个地块的面积约占总出让面积的19%,在2014年的出让计划中,滨海新区为421.44亩,占比1/3,毫无疑问,该区域将成为未来几年的亮点。

由于市区地块逐渐稀少,不少人把目光放在了一江之隔的阁巷新区,2013年阁巷新区出让了5宗住宅地块,1宗商住地块,成为全市出让

面积最大的区域(257.21亩)。

作为全市物流中心的江南新区2013年的土地出让也较为可观。该区出让的土地均以商业为主,五洲国际商贸城也是其中之一,该项目作为全市重点项目得到政府的大力支持,从拿地到开盘,被称为“神速项目”。

此外,2013年,瑞祥新区也是品牌房企聚集之地。据了解,天瑞地产、中房集团和中梁地产分别拿走了3块地,主要做商住项目,还有一块是国投拿走的商业综合体项目。除此之外,塘下中心区也依然是塘下的开发热点,2013年的9宗地块中商住用地占4块。

业内人士表示,瑞安的房价虽然下跌,但是刚性需求依然很强,房地产市场存在大量的购买力,而这也促使房地产项目建设进度加快,2013年和2014年出让的土地将为今后提供大量的房产资源。

2013年瑞安土地市场之 最

单宗成交价最高

2013年9月30日,位于瑞枫大道以南,文庄路以北,绍箕路以东,广电大学瑞安分校以西的瑞祥新区B-2-1、B-2-2地块(项目名为中梁玉海首府),面积为65463平方米,引群雄逐鹿,竞价异常激烈,该地块起始价10.6050亿元,共

有两家投标单位,经过32轮书面报价,上海杭瑞投资有限公司与上海新中梁房地产开发有限公司联合体以13.6亿元成功竞得,增幅约30%,成为当年成交价格最高的一宗土地。

地上楼面价格最高

2013年的瑞安土地市场,区域丰富,可是各个区域的土地价格却相差甚远。瑞祥新区2013年出让的2宗商住、1宗住宅用地均上榜瑞安最高地上楼面价格的榜单。其中由浙江天瑞房地产开发股份有限公司以56815万元竞得面积为

20233平方米瑞祥新区C-8-3、C-8-4地块(项目名为天瑞臻品),其楼面单价为10800元/平方米,成为2013年瑞安地上楼面价格最高土地。瑞祥新区B-2-1、B-2-2地块以10388元/平方米的楼面价其次。

单宗土地面积最大

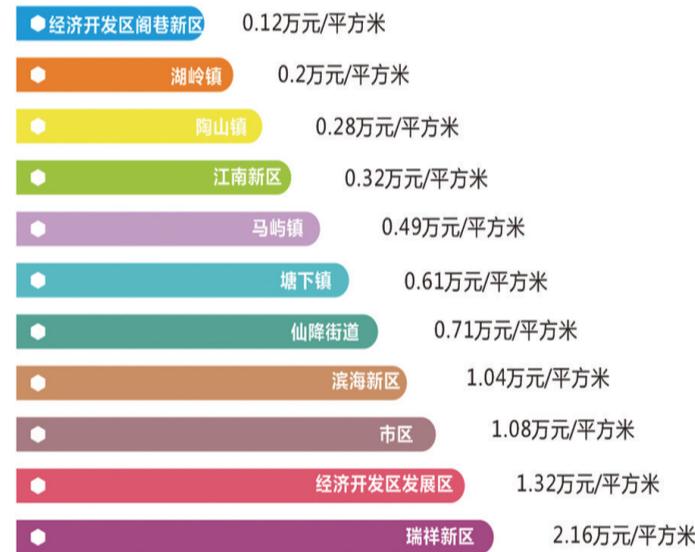
2013年12月中旬,瑞安五洲国际商贸城(站前区F-04-01、F-04-02、F-02-06地块)一期开盘,市场反响甚好。据了解,2013年3月21日,无锡五洲国际装饰城有限公司以10803万

元,拿下了该地块,出让面积为90022平方米,成为2013年度瑞安市单宗土地面积最大的地块。该地块土地用途为商服用地,年限40年,含批发零售、住宿餐饮、金融商务、其他商服等。

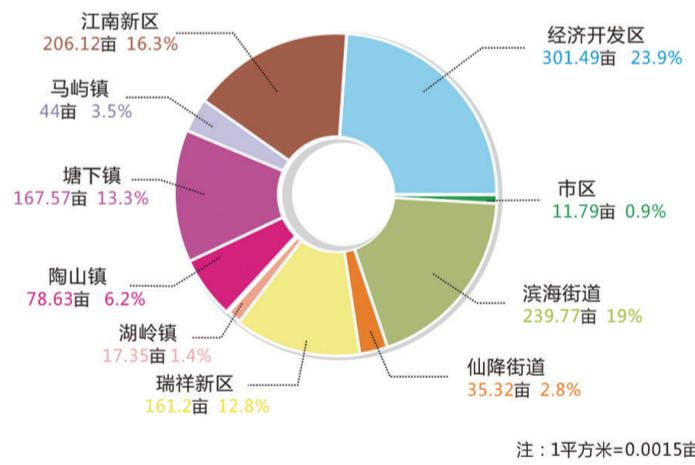
2009-2013年我市土地出让面积、出让总价对比



市内各地块地价排行



2013年瑞安各区域土地出让情况



2014年商住商服用地出让计划

