



2014年，走过，感受过

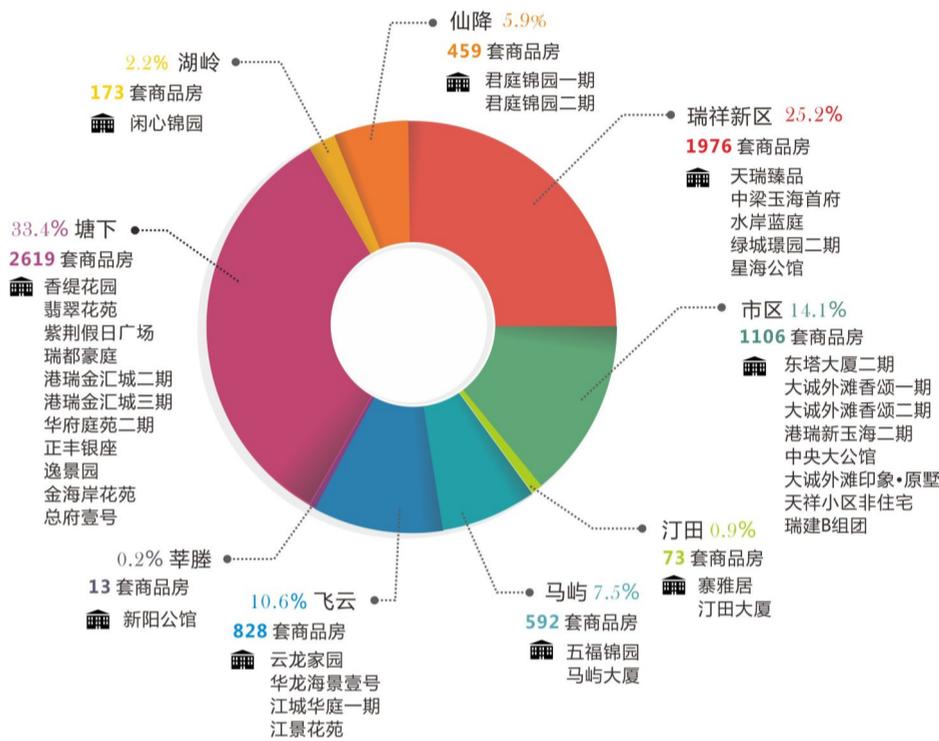
楼市年终盘点系列报道之四

晒晒2014瑞安楼市成绩单

记者 陈艳 / 文 陈怡如 / 制图

2014年，房地产市场在急速下行之中呈现复杂局面：百城房价连跌数月，一二线与三四线城市分化严重，开发商唱衰楼市，购房者左右观望。面对不景气市场行情，政府推出一系列措施，限购松绑、利率7折、央行降息、公积金异地互认等，救市之心可见一斑。房地产行业的美好时代似乎真的已经远离，在这样的背景下，瑞安楼市走过了怎样的一年，我们将用数据回放画面，用事实触摸楼市“温度”。

2014年瑞安各区域新增存量房



开盘

全年开盘共36次 新增存量商品房7839套

纵观2014年瑞安楼市，全年共计开盘36次，有33个项目入市，其中纯新楼盘有22个，全市新增存量商品房7839套，其中住宅6854套，商业985套。与2013年的17次总开盘量相比，今年无论在商品房开盘次数、新增存量套数或是面积上都有大幅度增长，其中开盘次数翻了一倍多，新增存量套数(2013年5800套)同比上涨35%。

期、港瑞新玉海二期、中央大公馆等8个楼盘提供1106套商品房；塘下香缇花园、翡翠花苑、紫荆假日广场、瑞都豪庭、港瑞金汇城二期、三期等11个楼盘提供2619套商品房；飞云云龙家园、华龙海景壹号、江城华庭一期等4个楼盘提供828套商品房。此外，仙降、马屿、汀田、湖岭开盘量不多，可供出售商品房为1310套。

在各个月份的开盘数中，1月、2月和5月为全年的开盘旺季，入市楼盘分别为7个、6个、5个。2014年的“金九银十”并没有想象中那样旺，两个月合计3个项目入市。

成交

红五月 发力 全年累计商品房销售5882套

据市住建局房地产市场科统计，截止2014年12月31日，我市累计商品房销售5882套，同比上升52%；面积68.07万平方米，同比上升39%；金额113.85亿元，同比上升66%。

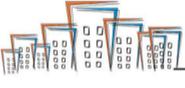
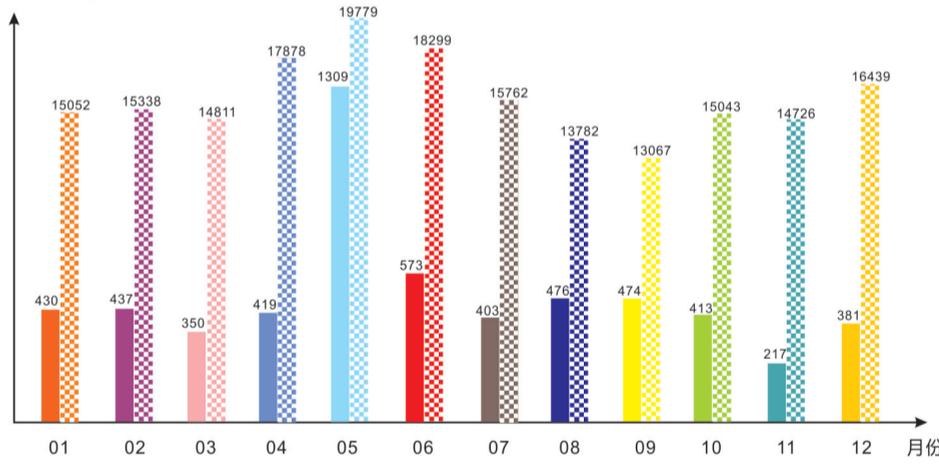
其次，为573套。由于瑞安楼市体量较小，一些大盘的开盘将对每月的成交量产生巨大的影响，楼市淡旺季的界限非常模糊。据了解，去年的5月正是天瑞臻品、中梁玉海首府、塘下翡翠花苑等楼盘的开盘时段，而这几个楼盘无论地段还是品质均为市民看好，因此直接拔高了5、6月这两月的销售量。这也从另外一个角度说明了瑞安的开发商推盘不再唯旺季是瞻，什么时候推盘、给予多大优惠，都会按照自身项目开发进度展开。

从二手房成交数据来看，1—12月，二手房交易2978套，同比下降27%；面积35.99万平方米，同比下降36%；评估总额31.18亿元，同比下降25%。从每月成交量来看均趋于平稳。

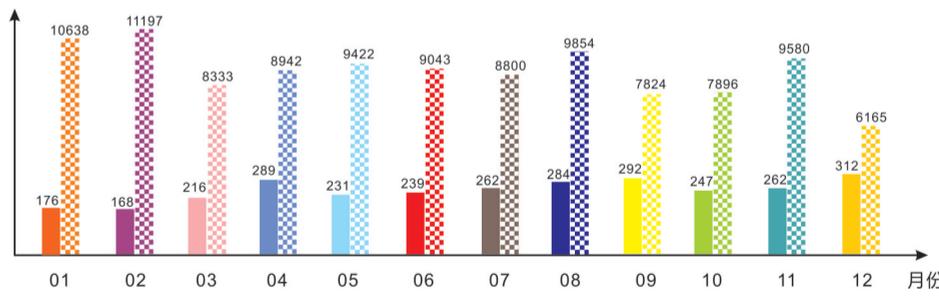
从2014年每月成交量数据来看，今年的“红五月”创下了全年楼市成交最高点，为1309套，6月



2014年商品房销售



2014年二手房交易



房价

商品房小幅下降 二手房小幅上涨

2012年商品房均价19301元/平方米，2013年17970元/平方米，2014年16724元/平方米……近几年，我市商品房价格一直小幅下降，市民观望情绪更加浓烈。

的华龙一品，从当初的每平方米3万多元降到了2万左右，最大降幅达14000元/平方米；其次是天瑞尚城、赛雅居、香榭锦园、金墅湾等楼盘，降幅约在每平方米3000至6000元，这类楼盘开盘时间均在2009年至2012年间，可见，相比形势最好的2009年和2010年，瑞安房价已经降了三分之一。

13067元/平方米，价格差为6500元/平方米。差距如此之大，其主要原因则是瑞安楼市体量较小，不同的楼盘开盘将对月均价产生巨大的影响，如5月开盘的天瑞臻品、中梁玉海首府、塘下翡翠花苑其成交均价均达到18000元/平方米以上，导致5月、6月房价偏高，之后则逐渐趋于平稳。

平方米略微上涨。这部分房价中，周边的二手房成交拉低了总均价。据了解，目前老城区的房价约为每平方米10000元至13000元，安阳新区房价略高，约为每平方米13000元至18000元。目前，市区一些小区环境好、学区好、物业管理佳、综合品质优的房源，依然是市场的主力，价格相对稳定，而一些性价比并不十分高的小区房价还在下降。

在瑞安，虽然没有像杭州楼市“价格战”那样疯狂，房价却也一直在降。记者从瑞安房地产市场信息网获悉，2014年，全市约有21个楼盘，1800套房源进行价格调整，降幅最大的是2010年开盘

从每个月的成交均价来看，5月成交价最高为19779元/平方米，9月最低仅

在二手房房价方面，2014年均价为8666元/平方米，比2013年的7357元/