

2015 瑞安楼市是个什么市?

土地市场回暖,揽金 41.36 亿元

一手房销售持续火爆,二手房成交显著上升

全市住宅销售均价跌破 1.5 万元

■记者 彭丽明

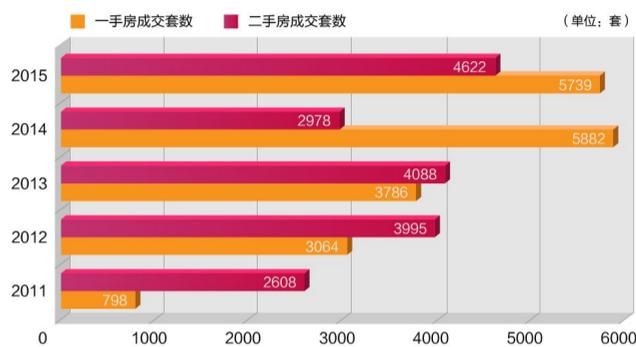
2015年刚刚过去,我市楼市这一年的各项数据也正式出炉。在过去的一年,尽管全国部分城市房价出现了一片“涨声”,但我市房价非但没涨,反而延续前4年的姿态继续下跌,商品房销售均价在2015年跌破1.5万元的单价。

土地市场先抑后扬,全年土地出让金达41.36亿元、总出让面积423.88亩。

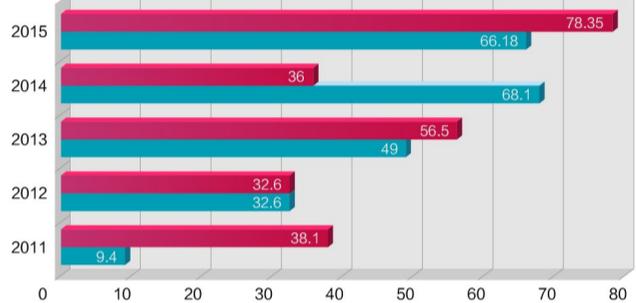
而要说去年我市一手房销售的黑马,非塘下绿城玉园莫属。该项目以554套的销量占据新房销售排行榜榜首,毫无悬念地拿下2015年瑞安楼市销售冠军。二手房市场的表现更加亮眼,成交量接近2014年的两倍,刷新了二手房交易近五年来的最高历史纪录。

综合土地、新房、二手房等各方面的表现,我们有理由给2015年的瑞安楼市点个赞!

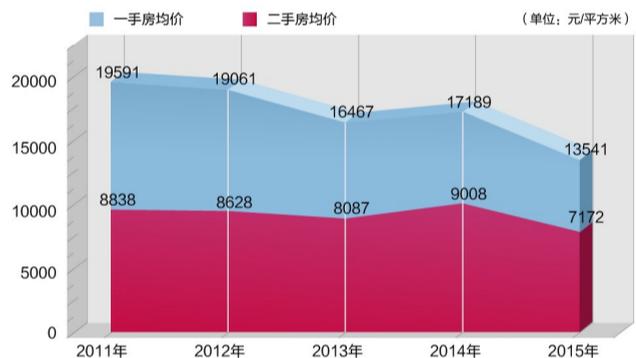
近五年瑞安商品房成交数据



近五年瑞安商品房住宅销售均价走势



近五年瑞安商品房住宅销售均价走势



近五年瑞安土地出让情况对比



2015年商品房销售套数TOP10

排名	楼盘名称	位置	成交套数
1	绿城玉园	塘下	554
2	时代悦府	瑞祥新区	452
3	华龙·海景壹号	飞云	354
4	新鸿·中心大公馆	塘下	334
5	紫荆假日广场	塘下	293
6	星海公馆	瑞祥新区	258
7	华府庭苑	塘下	193
8	五洲国际商贸城	飞云	180
9	四季青瑞安服装城	飞云	163
10	金汇景园	塘下	160

备注:该销售数据以签订合同为标准

章鸣/制图

土地出让金为2014年的2.8倍

2015年的土地市场开始回暖。据市公共资源交易中心数据显示,2015年全市成功出让9宗商业、住宅用地,总面积423.88亩,成交总价41.36亿元。

从我市近五年的土地出让情况来看,2015年在土地出让金和出让面积排在历年的第二位,预示着我市土地市场正逐步向平稳良好的方向发展。

在这9宗成功出让的地块中,纯住宅用地仅

有1宗,商住用地5宗,商服、商务用地3宗,表明商住用地在我市受欢迎程度依旧相当高。“商住用地开发的用途多样,对开发商来说风险较小,此外,自带商业也是住宅的一大卖点,较受市场欢迎。”某房地产公司负责人解释道。

从去年的土地出让区域来看,安阳主城区、瑞祥新区、滨海新区、塘下中心区等区域均有重点地块出让,而这些板块也因为土地出让的利好,在2015年大放异彩。

罕见再现高溢价率

近几年,越来越多的外来房企涉足我市房地产市场,他们在土拍现场的激烈竞争和拿地时的大手笔,令瑞安土地市场罕见再现高溢价率。

7月6日,塘下中心区B-1-4、B-1-5地块土拍现场,华鸿、中梁、宏地、瑞安市金雅居和力宝集团五家房企鏖战24轮,最终华鸿地产以4.38亿元的成交价成功拿下该地块,溢价率高达62%,创下

了近年来瑞安最高的土地溢价率;而在7月10日,时代集团竞得滨海新区万松富民商住地块,溢价率也达到19.6%。

除了首次在瑞安拿地的华鸿地产,2015年土地市场中也见到许多熟面孔,如中梁地产,10月30日,中梁地产竞得瑞祥新区E-28地块,目前该项目展厅已于2016年1月1日正式开放。

华鸿拿地花钱最多 滨海出让面积最大

我市去年土地成交金额达41.36亿元,温州华鸿地产贡献最大。

去年,华鸿地产一举拿下塘下中心区B-1-4、B-1-5地块和安阳C区A-2、B-1地块,共计投入28.28亿元,其中,安阳C区A-2、B-1地块以23.9亿元的高价成为2015年单宗成交价最高的地块。

安阳C区A-2、B-1地块位于安阳主城区,地理位置优越,占地面积8.61万平方米,建筑面积约

37万平方米。据华鸿·安阳城项目总经理胡昌洋表示,“2016年瑞安若还有合适的机会,华鸿还会继续出手拿地,为公司在瑞安开拓更广阔的市场。”

而2015年出让面积最大的区域是滨海新区,总出让面积158.35亩,包括商服和住宅。其中滨海新区万松总部经济园地块是2015年最大的商服地块,该地块的出让也标志着滨海新区经济产业发展开始步入轨道,发展前景引人期待。

绿城玉园销售554套夺冠

2015年商品房销售市场的冠军为绿城玉园,项目全年成交554套,平均去化率高达九成,如此骄人的成绩得益于项目的大幅度调价。据悉,绿城玉园最后一期于去年9月开盘,价格在11800—16800元/平方米,价格较2013年项目首开时单价平均下降5000元左右。

此外,2015年我市新房销量表现突出的楼盘还有时代悦府、新鸿中心大公馆、紫荆假日广场、华龙·海景壹号、四季青瑞安服装城等。其中,时

代悦府去年6月开盘即热销,全年销售452套,位居新房销量排行榜第二位,目前去化率也已达九成;而华鸿地产在瑞安首次推出的住宅项目——新鸿中心大公馆也大受市民喜爱,334套的销售成绩令开发商信心大涨。

新年伊始,我市的华鸿·安阳城、中梁·瑞祥首府等目前热门楼盘都将相继开盘,2016年的新房市场依旧值得期待。

(下转16版)

2015年瑞安土地出让一览表

序号	地块名称	出让时间	用地性质	总面积 (亩)	成交价 (万元)	楼面价 (元/平方米)	竞得房企
1	塘下镇凤土村公开出让地块	2015.01.07	住宅	6	1145	1590	瑞安市欧南置业有限公司
2	江南新区站前 (I-01-02地块) 一号地块	2015.02.13	商务金融	11.38	1363		温州蓝睛灵光学科技有限公司
3	陶山镇陶峰村出让地块	2015.06.23	商务	8.658	854	822	瑞安市陶峰村经济合作社
4	塘下中心区B-1-4、B-1-5地块	2015.07.06	商住	44.02	43800	6489	温州市华鸿房地产开发有限公司
5	滨海新区万松富民商住地块	2015.07.10	商住	50.49	50200	5965	温州时代集团大地房地产开发有限公司
6	安阳C区A-2、B-1地块	2015.08.06	商住	129.13	239000	8962	温州市华鸿房地产开发有限公司
7	莘塍中心区A-3-4地块	2015.08.19	商住	12.69	6812	4424	浙江星海房地产开发有限公司
8	瑞祥新区E-28地块	2015.10.30	商住	53.65	55385	5956	上海中梁置业有限公司
9	滨海新区万松总部经济园地块	2015.12.28	商服	107.865	15100		瑞安市东新城开发建设投资有限公司