

全国小城镇房价1月排行榜瑞安第二?业内人士表示:该组数据仅体现单月情况瑞安房价总体呈下降趋势

记者 潘敏洁 彭丽明/文 王鹏洲/图

近日,全国小城镇房价1月排行榜出炉,我市以均价16037元/平方米位居排行榜第二,仅次于三亚的凤凰镇。业内人士表示,这组数据仅能体现单月的楼市情况,并不能代表我市楼市的整体情况。事实上,近年来我市商品房销售均价持续走低。



排名	小城镇名称	所属城市	均价	环比上月	同比上年
1	凤凰镇	三亚	17,819元/m ²	-1.45%	-23.31%
2	瑞安市	温州	16,037元/m ²	-4.01%	+2.82%
3	温岭市	台州	14,785元/m ²	+1.56%	-0.36%
4	凤岗镇	东莞	14,489元/m ²	+7.90%	—
5	义乌市	金华	13,775元/m ²	+1.21%	-4.69%
6	永嘉县	温州	13,507元/m ²	-3.35%	-3.66%
7	燕郊	廊坊	12,718元/m ²	+5.82%	+33.63%
8	塘厦镇	东莞	12,603元/m ²	+3.71%	+48.36%
9	永康市	金华	12,378元/m ²	-5.92%	-9.11%
10	常熟市	苏州	12,073元/m ²	-0.73%	-0.96%



在某楼盘销售处,市民咨询房价

近年我市房价总体呈下降趋势

据排行榜显示,2016年1月我市房价均价为16037元,环比上月下降4.01%,同比去年上涨2.82%。市住建局房地产市场科副科长黄锦钢表示,新年伊始,位于罗阳大道上的安阳城开盘,高成交量带动了当月的商品房均价上涨,但这仅能体现单月的楼市情况,并不能代表我市楼市的整体情况。事实上,近年来我市商品房销售均价持续走低,尤其去年单月均价跌破了1.3万元/平方米,成为我市近五年来最低

的一个均价。

据数据显示,2011年我市商品房住宅销售均价为19591元/平方米,2012年均价为19061元/平方米,2013年为16467元/平方米,2014年为17189元/平方米,直至2015年价格跌至13541元/平方米。据统计,去年商品房住宅均价,有10个月低于1.35万元/平方米。

对此,黄锦钢说,去年我市商品房销售均价下跌幅度较大,这有其特定的内在原因:去年我市24个在售楼盘

价格出现了下调,且调价力度颇大,如绿城玉园、天瑞香水美寓等;另一方面和楼盘地段有关,前几年瑞祥新区的楼盘比较多,故房价高,而到了2015年,开盘的楼盘区位多为城郊,也间接导致整体房价的下降。

此外,市场供应量大于需求量成为房价下跌的原因之一。据统计,截至去年12月底,我市房地产库存总量102.7万平方米,总套数达9485套,其中,住宅库存有明显下降,而非住宅库存持

续高企。

去年我市去库存有所成效,但总体而言,去库存任务依旧非常艰巨。据了解,每年我市商品房住宅需求总量约为30至35万平方米,而去年我市新增住宅供应量约41.2万平方米,加上一些老盘去库存,令市场呈现了供求不平衡的现状。同时,购房者的消费理念普遍趋于理性,趋向根据自身购房能力买房,多种因素促成了去年我市房价下跌。

市民感受房价比往年有明显下跌

对于近年来的房价变化,很多市民深有体会。市民李先生说,记得2009年我市一些商品住宅房的售价甚至达到了3万多元/平方米,直逼我国一线城市房价,之后房价开始慢慢下跌,尤其是近两年来房价下跌得尤其明显。

“我于两年前买的商品住宅房,从入手到现在已经每平方米跌了数千元。”曾女士说。据了解,2013年,曾女士购入了天瑞香水美寓一套房子,用于儿子结婚。当时她购买时价格为18000多元/平方米,现在一些剩余的套房每平方米

售价仅为1.3万元上下。

据一位经营房产中介的杨女士说,近几年我市房价持续走低,像过去开盘的星海广场、国际公馆等价格下降幅度达到了1/3。而市民的购房观日渐趋于理性也为房价降温。杨女士说,过去市民买房子偏向大

型,追求气派,且地段要位于市中心,但如今人们购房更追求实用性,更看重小区的品质和开发商品牌,绿化好、带游泳池、有室内运动会所、卫生间带窗、有停车位等指标已成为购房者买房的重要因素。

业内人士表示未来房价仍有下降空间

对于排行榜,我市不少房产开发商颇感意外。“我们的项目是根据市场行情来合理定价的。”市区安阳城项目负责人表示。据了解,安阳城均价为18000多元/平方米,开盘3小时销售了20.8亿元,创下我市楼市的新纪录。不少开发商表示,近年来,随着我市房价持续下跌,利润缩水了不少。

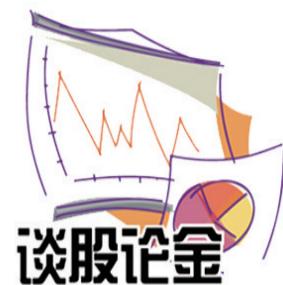
黄锦钢表示,根据调查

显示,近几年出让的住宅用地平均楼面地价约5000元/平方米,从全市商品房平均房价的角度来说,在保障合理利润的前提下,房价仍有下降的空间。他说,近年来我市楼盘预售进度明显加快,过去楼盘开盘2年后才开始预售,现在有些楼盘只需半年就开始预售,加速了开发商的资金回流,从而降低了投入成本。同时,随着越

来越多的外地开发商涌入我市,房地产市场竞争愈来愈激烈,开发商很难再制造买涨不买跌的市场氛围。

同时,政策也会影响房价走势。近日出台的《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出,新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区。这也将势必影响未来房价。

“过去土地出让均以地块的形势出让,包含了小区内部的道路、绿化等公共场所,这些出让价到最后还是公摊到了购房者身上,而这个《意见》提出推广开放小区,政府在消费者的权益上应该会进行一个衡量。而今后的房价若剔除小区内部的道路、绿化的土地使用权价值,势必也会带动未来房价走低趋势。”黄锦钢说。



周三早盘,沪深两市低开。开盘后,国企改革概念股爆发,推动股指上涨。但沪指冲高后随即迅速回落,早盘在2900点一线增持。午后开盘,沪指加速赶底,一度跌超1%,低见2872点。盘中,上海本地股逆市崛起,市场人气回升,大盘强势反弹。尾盘,沪指涨幅扩大,两市普涨,权重股、题材股均复苏。盘面上,两市板块涨多跌少。国企改革全天领涨,猪肉股、酒店餐饮、上海自贸、西藏板块等涨幅靠前,高送转概念、虚拟现实概念跌幅居前。两市共65股涨停,1400余股飘红。

股票

看多

上海证券:

大盘在连续上涨并突破2850点和2900点后,技术性回踩整固需求升温,而3000点一线压力较强,上攻难以一蹴而就,需要充分震荡换手。与此同时,在行业板块完成一个轮动周期后,短线获利盘回吐意愿开始增强,多空博弈将升温。随着反弹行情步入压力位和深水区,短期波动将加剧。不过从当前宏观环境来看,汇率企稳、大宗商品回暖、货币环境宽松、稳增长加码、改革预期向好等因素均对市场构成支撑,修复性反弹窗口尚未关闭。

期货

浙商期货:

周三国内期货市场涨跌不一,豆类等农产品走势较弱,而焦炭等黑色系依然强劲。焦炭价格与最低点相比已经有将近20%的涨幅,焦化厂提价意愿较强,利润维持低位,开工难以明显回升。如果需求继续维持平稳,那么在有效消化库存的同时,价格也会持稳,获利多单可继续轻仓持有。食糖价格继续坚挺,为期价提供有力支撑。近期白糖颇受市场资金的青睐,当前价位在区间下沿附近,存在短线买入机会,建议持续关注每日的持仓变化。周三玉米期货价格继续下跌,随着国储抛售的临近,目前整体市场下行趋势不变,操作上继续维持逢高抛空思路。

(分析师观点仅供参考,不构成投资建议)

(项乐茹)