

2016年,瑞安土地吸金39.72亿元

最高楼面地价已过万,出现“面粉”赶超“面包”趋势

记者 彭丽明

面包 价微涨,面粉 价更高!当动辄过万的楼价让市场感叹不已时,已有楼面地价在 悄悄地 逼近房价,2016年瑞安土地市场 面粉 贵过 面包 的现象初露端倪。

过去的这一年,瑞安楼市除了经历成交量一路飙升、商品房价格微涨等一系列 变化 外,土地市场也在上演一场 变奏曲 。以瑞祥新区为首,最高土地单价已达13273元/平方米,这样的楼面价几乎逼近同一时期某新开楼盘的住宅均价,颇有 面粉 赶超 面包 之势。

全年土地出让金近40亿元

2016年,土地市场延续了2015年的回暖态势。据市公共资源交易中心数据显示,全市成功出让11宗商住、商服用地,总面积354.73亩,成交总价39.72亿元。

从我市近五年的土地出让情况来看,2016年的土地出让金和出让面积列第三位,成交情况与2015年相比相差无几,总体来看,全市土地市场依旧向着平稳良好的方向发展。

在这11宗成功出让的地块中,商服用地1宗,其余均为商住地块,这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给出这样的解释。

从去年的土地出让区域来看,瑞祥新区、经济开发区、塘下中心区、莘塍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2016年成为新盘开盘的活跃区域。

最高楼面地价重回万元时代

2016年还是最高土地单价重新迈入万元的一年。

随着楼市回暖,基础设施建设的完善,人居环境逐渐成熟,瑞祥新区的土地出让再次成为焦点。2016年,瑞祥新区三宗商住地块成功出让,每一宗地块楼面价均跨过了万字头,其中,西垟村地块以13273.79元/平方米的楼面价成为年度土地单价地王。

据了解,这是我市自2013年天瑞臻品、中梁玉海首府地块楼面价破万元后,时隔两年最高楼面价重回万元时代,同时也是近五年来,土地楼面价最高的一年。

另一方面,经济开发区、莘塍等板块依旧是土地市场的价格洼地,不过值得注意的是,即便是这些区块的土地,2016年的地价也呈现极大跃升。这其中比较受关注的飞云江农场瑞光现代城A、C地块,由德信地产竞得,折合楼面地价4468元/平方米,而同一板块的大诚·外滩香颂地块在2013年挂牌出让时的楼面价还只有2241元/平方米,价格升幅较明显。

华鸿豪夺土地榜双料冠军

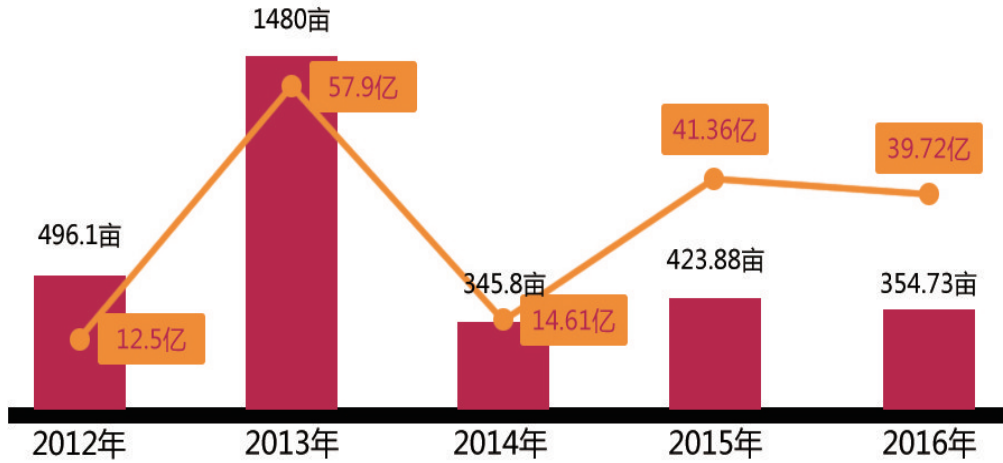
2016年我市土地成交金额达39.72亿元,华鸿地产再度成为年土地贡献最大的房企。全年拿下三宗土地,总拿地金额16.23亿元,占全年土地出让金的40.8%。

继华鸿·安阳城热销奠定华鸿地产在瑞安的影响力后,2016年华鸿再次以大手笔参与瑞安房地产市场竞争,分别于3、4月份陆续拿下瑞祥新区F-25地块和上沙塘村安置留地两宗重量级地块,掀起2016年第一波土拍市场高潮。紧接着9月份,华鸿地产又拍下莘塍周家桥A-1-6地块,将版图延伸至万松东路东延伸段。

其次,中梁地产也在2016年拿下了两宗地块,一宗是塘下中心区F-3-4地块,打造的中梁·首府获得热销;另一宗就是2016年的土地单价地王——瑞祥新区西垟村安置留地,楼面价13273.79元/平方米,溢价率37.7%。

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,令瑞安土地市场高溢价率也不断走高。

近五年瑞安土地出让情况对比



2017展望

瑞祥新区三宗商住地块掀起年初土地大战

在业内人士看来,2016年的瑞安土地市场,一把火从头烧到尾,特别是12月份,瑞祥新区三宗商住地块释放公开挂牌信息,剑指2017年初土地拍卖。

据了解,这三宗地块总出让面积约186亩,起拍价超33亿元,其中瑞祥新区06-3地块将于本周公开拍卖,而下沙塘村和红星村安置留地地块均将于下周出让。值得关注的是,这三宗地块最低起拍楼面价已达10278元/平方米,从2016年火热的土地市场行情来看,2017年或将再度刷新近五年瑞安土地楼面价纪录。

2016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	瑞祥新区F-25地块	2016.03.17	商住	25875.86	70300	11812.35	华鸿置业
2	飞云江农场瑞光现代城A、C地块	2016.03.18	商住	57538.3	74040	4468.6	德信地产
3	上沙塘村安置留地二期C1、C2、C3地块	2016.04.27	商住	28814.58	83500	11146	华鸿置业
4	瑞安市造纸厂	2016.05.11	商住	5782.5	5771	3564.3	坤城地产
5	塘下镇中心区F-3-4地块	2016.05.30	商住	27496.92	32100	4734.8	新中梁地产
6	塘下镇西河村公开出让地块	2016.06.06	商住	4026.43	1180	1274.1	中厦房地产开发有限公司
7	安阳C区A-1地块	2016.07.21	商服	45924.89	25007	1815	新城控股集团
8	上望街道薛前村经贸中心安置留地	2016.08.25	商住	7493.73	6803.35	3243.2	瑞安中瑞房地产开发有限公司
9	莘塍街道周家桥A-1-6地块	2016.09.21	商住	5754.31	8500	5327.1	华鸿置业
10	西垟村旧村改造和安置留地地块	2016.10.19	商住	23873.8	87400	13273.79	新中梁和中房联合体
11	飞云街道垟西村和飞云江三桥工行运输服务站安置地块	2016.10.27	商住	3905.61	2623.51	2583.5	江南房地产开发有限公司