

2017年瑞安新房网签量下跌近两成,均价回归正常水平

■记者 彭丽明/文 季磊磊/制图

2016年的“新房史上成交最大年”让购房者充满了急迫感,但在2017年,瑞安市民终于可以稍微喘口气了,“今年不买房,仍可不慌忙”。

一般来说,“大年”过后,必有“小年”。据温州商品房网上销售管理系统的网签数据显示,2017年瑞安市新房网签8387套,同比减少18.2%。成交量虽下降,并在限价等政策的影响下,瑞安2017年的新房成交均价还是涨了,恢复到了往年正常的房价水平。

“疯狂”后回落,一年卖新房8387套

2016年,瑞安几乎刷新了所有能想到的房地产纪录。但是,市场毕竟是有周期的,在创造了疯狂的“历史最大年”后,瑞安楼市成交量在2017年终于冷静”下来。

据网签数据显示,2017年瑞安共网签一手住宅8387套,较2016年9913套的数据,降低了近1500套;网签面积109.89万平方米,同比减少了10.7%。

值得注意的是,尽管2017年瑞安的成交量同比跌了近两成,但并不意味着瑞安楼市陷入低潮。事实上,8387套的成交套数在近五年的瑞安新房网签中仍排在第二位,属于一个“高位”。140.79亿元的成交金额,与2016年相去不算太远,但相较于2014年、2015年的成交金额也还要高出不少。

均价每平米涨了近900元

相较于成交量,对于购房者而言,更关心的是瑞安的房价。据网签数据显示,2017年,瑞安一手房网签均价为15000元/平方米,相较于2016年14119元/平方米的成交均价,每平方米涨了近900元。

据了解,我市新房均价在2012年时为19061元/平方米,此后市场逐渐低迷,到2015年新房均价跌入谷底为13541元/平方米。这几年楼市回暖,成交量上升的同时,房价也有所上升。尽管2017年的一手房网签均价达到15000元/平方米,但若放到近5年的新房成交均价上来看,这个价格尚属于中等水平。

在楼市回暖基础上,2017年对于房价较高的市中心区,如瑞祥新区、滨海新区板块,市相关部门还采取了限价等方式。同时,房价较低的马屿、飞云、莘塍等板块新房,在全市的成交中占有一定比例,这种结构性的成交一定程度上拉低了瑞安的新房均价。

而市中心热门板块——瑞祥新区的成交情况来看,2017年开盘的华鸿中央原墅、时代金悦府、时代华鸿中央公园等多楼盘,开盘均价基本上维持在23000元/平方米左右,价格保持平稳,并没有出现太大的波澜,变化不大。

德信铂瑞湾成年度楼盘销冠

2016年,华鸿安阳城项目以1980套的成交量问鼎当年年度住宅销冠,成为瑞安有史以来单盘成交量最高的楼盘。2017年,这一位置被德信铂瑞湾取代,以年销售833套险胜时代华鸿中央公园,荣登2017瑞安新房网签年度销冠。

近年来,华鸿、时代、德信几乎牢牢地占据瑞安楼市第一梯队的位置。据了解,尽管此次德信铂瑞湾取得年度销冠,但华鸿2017年在瑞安的销售亦不可小觑。2017年初,华鸿时代联合体在瑞祥新区连夺三宗大地块,华鸿中央原墅、时代金悦府、时代华鸿中央公园均由双方联合开发,也就是说每个项目华鸿都占一定的权益份额。其中,2017年时代华鸿中央公园销售金额达30.22亿元,在销售金额方面占据第一位,紧随其后的华鸿中央原墅项目销售金额也有18.76亿元,若以销售金额排名,华鸿无疑是2017年瑞安楼市的大赢家。

此外,2017年安阳、滨海新区、塘下中心区、马屿等板块均有热销产品在线。瑞安首个真正意义上的城市综合体——新城吾悦广场项目作为商业地产代表,在2017年获得空前热销,商铺和公寓几乎售罄,以728套的优异成绩上榜年度销售排行榜第三位。另外,新湖春晓柳莺苑、碧桂园天玺、金马国际等项目都在2017年获得不错的开盘成绩。

二手房反超新房交易量大增

2017年二手房成交量继续上涨,出现了二手房反超新房网签量的局势。据市房屋交易和产权管理中心的统计数据,2017年我市二手房交易8458套,其中住宅交易8226套,非住宅交易232套。

“如此活跃的成交量,主要得益于以下几个方面:一是去年学区政策调整引发的上半年学区房购买潮;二是大量商品房交付转为二手房流入市场带动成交;三是不少安置房取得房产证,如安阳的中瑞景园等安置房拿证促进交易签约。”市房屋交易和产权管理中心相关负责人解释道。据悉,近5年来,我市二手房成交普遍维持在4000套左右,在2009年曾经出现过9000多套的一个井喷期,此后鲜有这样的成交量,2017年的二手房交易可以说刷新了近5年的二手成交记录。

2017年二手房交易量虽然很高,但现阶段二手房的成交行情却不容乐观,我市一位在从事二手房中介近20年的经纪人透露,目前瑞安二手房价格已经出现开始松动,市民购房观望情绪也逐渐增长,“从2017年下半年开始,市场就出现明显分化了,之前因学区政策上涨的二手房价格基本回归到新政出来前,不过总体上价格是慢慢地跌,不可能一下子降下来。”

2018年供应:全市各板块新增货量充足

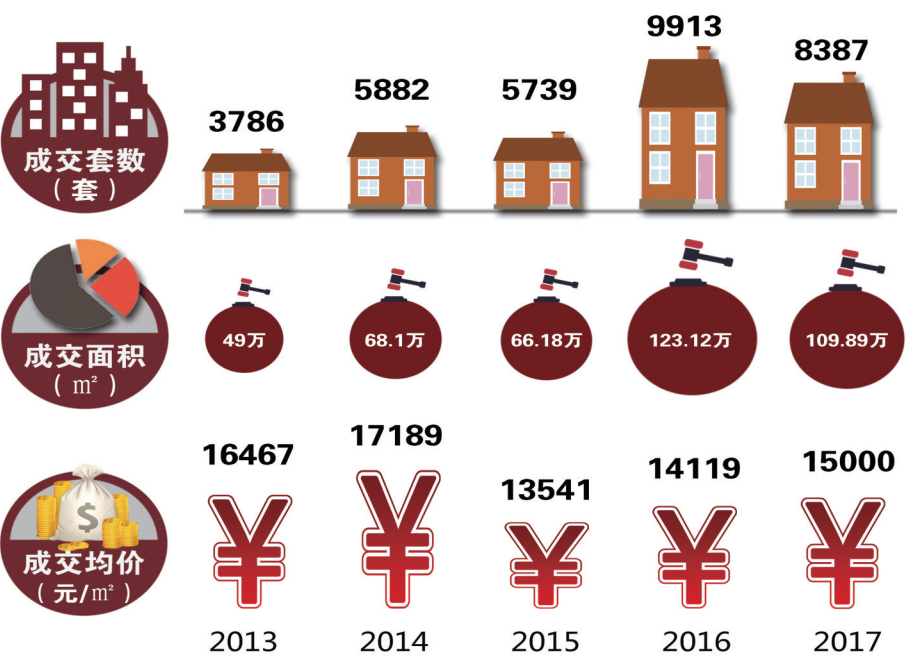
受土地供应量增加,市场回暖等影响,2017年我市商品住宅新增供应大幅上涨,新增建筑面积约167.49万平方米,这其中,个别楼盘在2017年末推售速度放缓,部分货量后延至2018年。

据记者不完全统计,2018年“供货大区”主要有瑞祥新区、滨海新区、塘下。其中,瑞祥新区将至少会有4个楼盘推新或全新亮相,其中时代华鸿中央公园四期将在2018年初加推;中梁瑞祥193、万科在瑞安的首个项目(原新天地广场地块)、时代华鸿联合体最新项目(上沙塘村地块)将有望依次登场,预计可向市场供应约两千套住宅,备受关注。

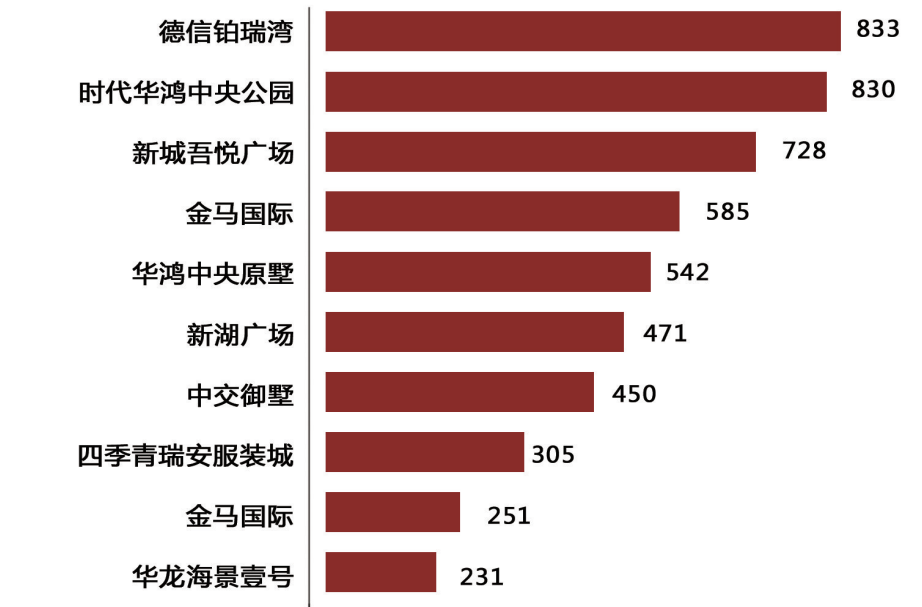
此外,滨海新区也会在2018迎来一个供应井喷期。一方面,新湖广场计划在今年下半年加推新房源,主要面向改善型购房者,主力户型会在140—160平方米之间;另一方面,恒大在滨海新区还有大量存货,除了悦澜湾一期已经开盘,接下来将继续加推外,恒大在滨海新区还储备有万松东进带04-16地块、04-34地块、04-60、04-66地块,住宅方面建筑面积可达15万平方米。

塘下板块2018年则主要是碧桂园天玺和恒大悦府两个大项目,碧桂园天玺位于塘下中心区,一期已开盘房源几乎售罄,恒大悦府位于塘下绿城玉园旁,同样是个炙手可热的楼盘,预计都将在2018年入市。

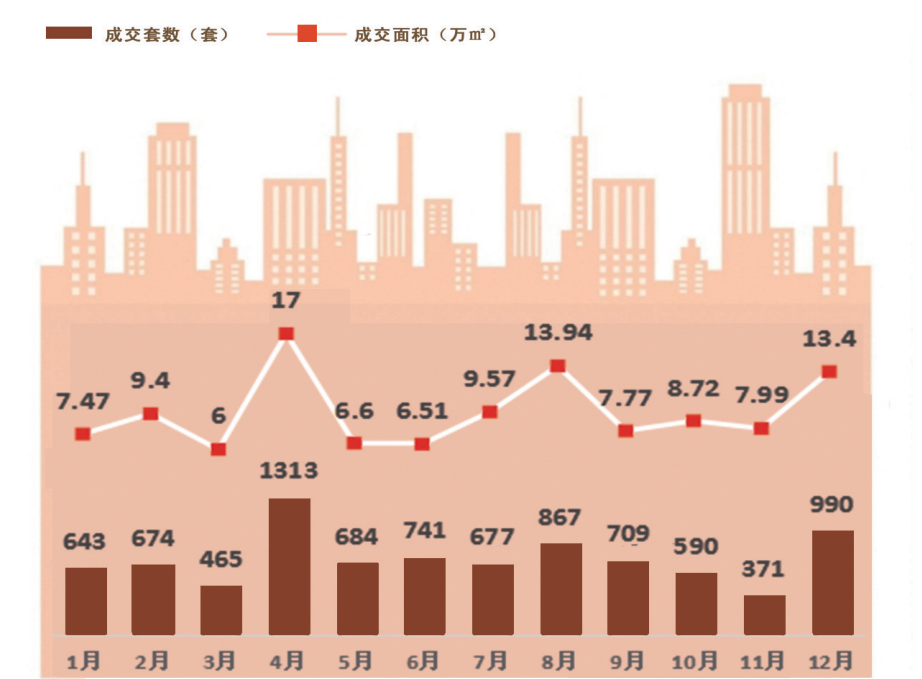
2013-2017年瑞安商品房成交数据



2017年瑞安一手房销售套数TOP10



2017年全年瑞安商品房成交走势



2013-2017年瑞安二手房成交数据

