



新房成交10292套,二手房交易9737套,安置房拿证密集过户

2018年瑞安房地产成绩单好亮眼

■记者 彭丽明/文 季磊磊/制图

虽然2018年下半年瑞安市场呈现明显下行趋势,但这并不影响2018年度瑞安楼市的亮眼成绩单。

据温州房地产市场信息网统计数据显示,2018年瑞安市累计成交10292套新房,成交面积160.62万平方米,全年新房供应量高达10105套;二手房交易9737套,均为历史新高。

已经到来的2019年,随着几个重磅大地块的相继挂牌,新一年瑞安楼市供应量或将持续高企。城市格局继续发生变化,各镇街板块有望在新一年迅速崛起。

新房突破“万套”大关 成交量、面积均创历史新高

2018年瑞安的成交、供应均创造历史最高水平,也是瑞安房地产历史近年来,数据表现上最好的一年。据温州房地产市场信息网的数据显示,2018年瑞安新房成交10292套(网签),成交面积160.62万平方米,同比分别上涨22.7%、46.2%。

回顾近6年的历史,可以发现近几年瑞安一手房成交一直处于较高的位置。自2016年楼市回暖创下当年9913套历史新高后,2017年虽有小幅下降,但依然保持高位,到了2018年由于供应量的“暴

增”,新房网签两年后再度刷新历史记录。除了成交套数和成交面积两项数据外,2018年全瑞安累计新增供应套数达10105套,也是历史最高。

相比上半年,下半年新盘入市去化率明显下降。不过由于供应量增加,下半年还是创下了6171套的销售佳绩,带动瑞安新房成交突破“万套”大关。在成交面积上,瑞祥新区以2262套位居第一,滨海新区1866套位居第二,塘下、飞云位居三、四位,成交套数分别为1451套,1443套。

翡翠悦府833套拿下销冠 新湖以“品质”折服瑞安人

在2018年的巨量成交背后,大规模纯新盘的入市提供了基础。2018年的新房市场充满了竞争的火药味,各个板块之间,板块内部之间新盘的角逐愈加激烈。

位于瑞祥新区的万科时代华鸿翡翠悦府,以年销售833套险胜新湖春晓玉澜苑,荣登2018瑞安新房网签年度销冠。虽然翡翠悦府在网签数量上取胜,但从开盘去化率来看,不及新湖。作为2018年瑞安楼市一个“现象级”楼盘,新湖春晓玉澜苑从去年9月份开始入市,一连两次加推,每一次都是“售罄”。

新湖的“逆势突围”现象,在业内人看

来,恰恰说明当前购房者对楼盘“品质”的高度关注。新湖春晓一号地块住宅已经交付,“无懈可击”的现房品质成了新湖“最大的卖点”。同样位于滨海新区的旭辉金茂新城国瑞府和恒大悦澜湾,由于是期房和全装修,在新湖这个强大竞争对手面前,就略显失色了。

此外,2018年塘下中心区、马屿、飞云等板块均有热销产品在线。江南国际服装城作为唯一一个人选年度销售TOP10的商业项目,这一年该项目商铺销售501套,去化表现不俗。另外,碧桂园天玺、时代华鸿中央公园分别位居第三、第四位。

安置房拿证密集过户 二手房成交近万套

2018年二手房成交量继续上涨,创下历史新高。据市房屋交易和产权管理中心的统计数据,2018年我市二手房交易9737套,同比增长15.1%。

“大量安置房取得房产证,前些年购买的这类房源在今年集体过户。”市万豪房地产营销有限公司负责人介绍道,今年二手房交易量主要还是得益于这类安置房的过户,比如安阳的中瑞景园,东山的东升花苑,瑞祥新区的枫景名苑、瑞丽华庭、瑞馨苑等。

因而,虽然今年的二手房交易量创下历史新高,并不能说明今年的二手房市场行情很火爆。据中介透露,全市二手房成

交量于下半年开始逐渐下滑,市场行情变冷了。“一方面,来访客户明显少了,月成交量下降;另一方面,成交周期变长,客户观望情绪渐长,想要卖出去一套房子得花好长时间。”

尽管如此,学区房的二手房交易量依然维持在往日的水平,波动不大。在下半年行情变差的情况下,大部分交易房源还是学区房。

据悉,2016年之前,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,此后鲜有这样高的成交量,而2018年的二手房交易可以说刷新了近5年的二手成交纪录。

2019年供应量还会大 新兴置业板块受关注

从近期公布的土地出让方案来看,2019年我市各大板块商住供应量充足。1月初,瑞安市国土局相继发布上望蔡宅村安置留地,南滨江170亩大地块、东山东单元、飞云新区商住地等,为新一年楼市注入新活力。

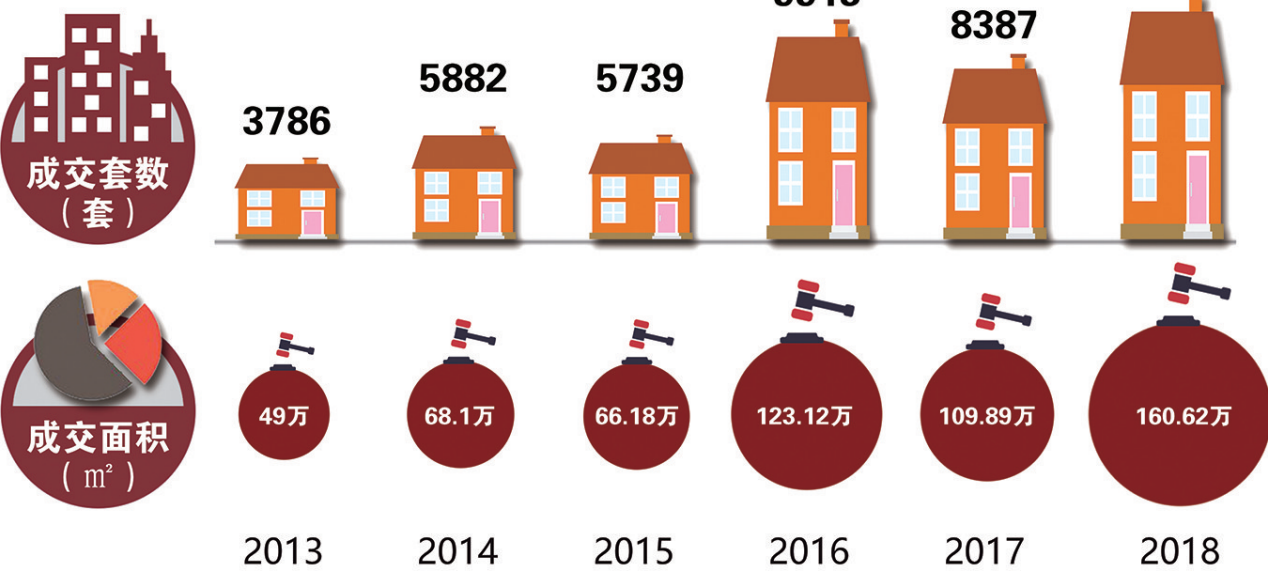
据记者不完全统计,2019年潜在“供货大区”主要有瑞祥新区、滨海新区、塘下、飞云。其中,瑞祥新区将至少会有3个楼盘推新或全新亮相,其中西岙村、双岙村旧村改造地块也将双双入市,开启新一轮瑞祥置业潮。其中,西岙村占地105亩,将是可以与中央公园、翡翠悦府相媲美的大盘,预计可向市场供应约两千套住宅。

滨海新区在2019年还将保持较大的土地供应。除了悦澜湾已经开盘,恒大在滨海新区还储备有万松东进带04-16、04-34、04-60、04-66地块,住宅方面建筑面积可达15万平方米。

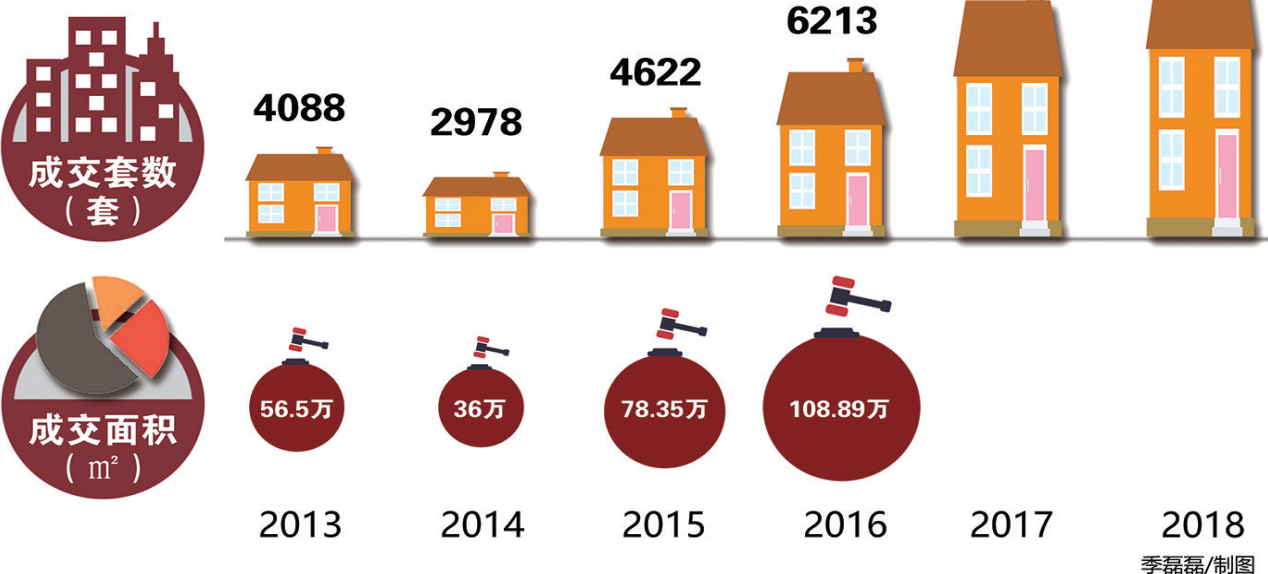
另一个值得关注的片区是南滨江。作为瑞安市政府“拥江发展”战略的主阵地,南滨江在2018年与中国金茂签订了“南滨江产城融合开发项目”,近期该项目土地也正式挂牌,总占地面积约170.1亩,包含住宅、商服,总建筑面积约30万平方米。

除了南滨江,像东山、上望、飞云等新兴置业板块也将随供应量增多而顺势崛起,瑞安城市格局继续发生变化。

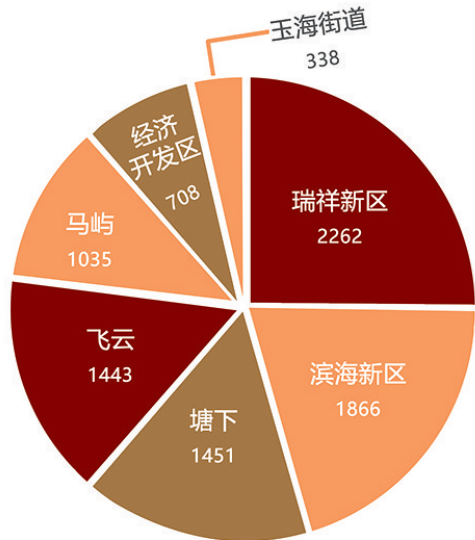
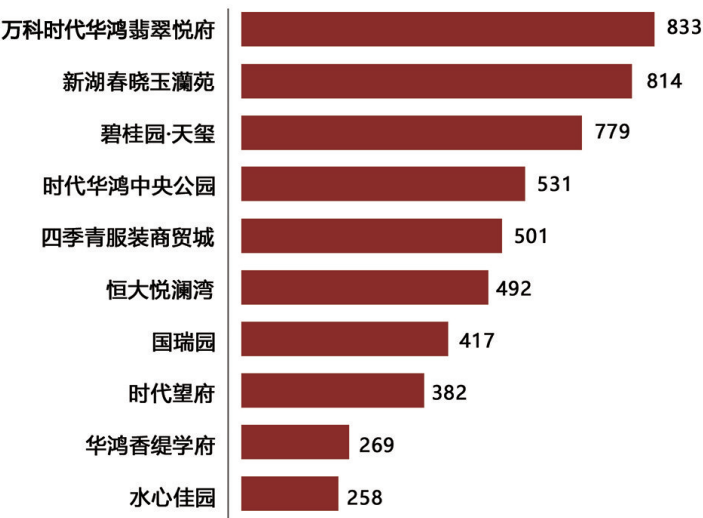
2013-2018年瑞安一手房成交数据



2013-2018年瑞安二手房成交数据



2018年瑞安一手房销售套数TOP10



2018年瑞安主要成交区域分布图

2018年瑞安全年商品房月成交走势

