

2022年楼市盘点·新房篇

编者按:2022年已经过去,回看这一年,全国楼市跌宕起伏,降准降息等利好政策频出。在台州房地产市场,买房政策也不断放宽,利率降了、首付低了、优惠活动多了……  
让我们来看看,2022年台州的新房市场、土地市场等有哪些亮点,进入2023年,楼市又将呈现怎样的行情?

# 2022年台州新房市场以“稳”为主

## 全市新建商品房成交76599件,其中住宅成交38023套



台传媒记者陈赛娟文/图

2022年,在全国楼市整体遇冷的大环境下,台州楼市表现也较为平淡,新房成交量较2021年有所下滑。记者从台州房管中心了解到,2022年全年,全市新建商品房成交76599件,其中住宅成交38023套,同比下滑34%。  
这一年,疫情拖慢了楼市的脚步,随着楼市利好政策不断释放,为楼市打了“强心剂”,也在一定程度上带动台州楼市的回暖,可以看到,2022年的台州楼市有起有伏,但总体平稳。

### 新房市场理性化发展

随着交出最后一次“月考”成绩单,2022楼市正式落幕。据市房管中心数据显示,2022年12月,全市新建商品房成交5068件,其中住宅成交2561套,同比减少20%,环比减少26%,市场热度平平。  
从全年成交情况来看,2022年台州楼市冷热不均。

2022年1月,楼市延续2021年的热度,迎来“开门红”,全市新建商品房成交8288件,其中住宅成交3937套。

2月,受春假假期等因素影响,市场热度下降,新建商品住宅成交2974套,环比减少近千套。

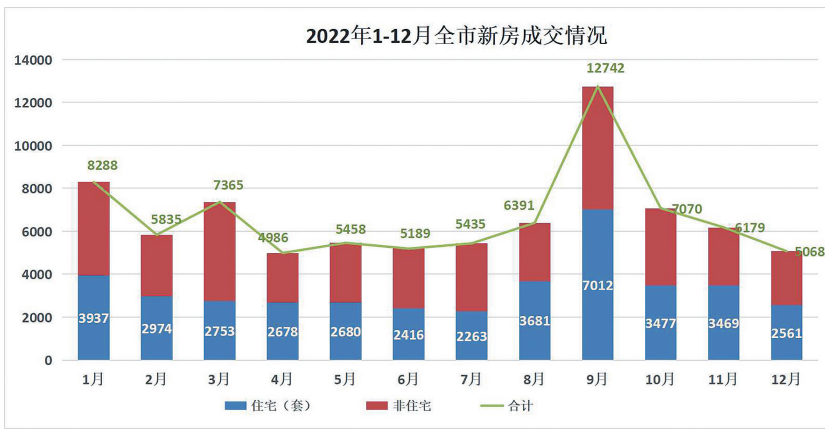
接下来的3月-7月,市场呈下行趋势,购房者预期减弱,入市变得谨慎,新建商品住宅均不到三千套,7月跌入谷底,仅成交2263套。  
8月,在各种利好政策刺激下,市场信心逐步恢复,全市新建商品住宅成交3681套。  
9月,楼市乘胜追击,诸多楼盘加快了开盘节奏,新房源扎堆入市,销量更是扶摇直上,全市新建商品房成交12742件,其中住宅7012套,为全年最高。  
之后的10月、11月,市场保持平稳,新建商品住宅分别成交3477套、3469套。

可以看出在大环境的影响下,2022年,台州刚性购房者观望情绪加重,改善置业也呈现理性购买趋势。虽然整体活跃度不高,销售端也未呈现明显好转迹象,但炒房、投资客逐步从楼市脱离,房地产或将迎来更加有序健康的发展。

### 部分区域、楼盘表现亮眼

从区域成交来看,2022年又是温岭市夺得榜首,8892套的新建商品住宅销量占总成交的23%;椒江区则凭借6391套的销量居于亚军;路桥区新建商品住宅共成交4707套,排名第三。

区域有分化,楼盘销量也有分化,卖得好的,购房者不一定能买到;卖得差的,打折促销之下售楼处也门可罗雀……所谓货比三家,购房者对待买房行为更为理性,对同区域的楼盘喜好也有所差异。  
从成交量来看,2022年TOP5楼盘全年销量均突破500套,从榜单上看,上榜的楼盘多是以刚需、首改客



群为主,在购房者眼光越来越挑剔的当下,地段、品牌、价格等因素对楼盘的促进作用越来越明显。  
“榜一”是椒江的华鸿·天悦外滩,以900套的好成绩位居首位,除了一江两岸的沿江地段,板块内的相关配套也在不断兑现;黄岩的绿城宁江明月花园成交769套,排第二位;位于椒江商贸核心区的绿城城投·晓风印月也是年度热门楼盘,成交664套,排名第三。此外,椒江的天筑誉府、玉环的金麟府分别成交555套、553套。

### 利好政策助力市场回暖

2022年,从中央到地方都频繁释放积极信号,从支持需求端到支持供给端,政策覆盖面和支持力度不断加大。  
首先是降利率,央行分别在去年1月、5月、8月三次降息,5年期LPR累计下降35个基点,房贷利率已低至4.3%,购房者房贷压力大幅降低。以100万元贷款以等额本息还款为例,每月能减少两百多元的月供。

而针对首套房,利好更明显,定向降息20个基点,月供则更少。此外还有首付比例的降低,尤其是公积金贷款优化,充分体现了“支持刚需和改善性合理住房需求”。  
台州也打出了搭配降首付的“组合拳”。还有各区域推出的购房补贴政策,实实在在地戳中购房者心窝,置业难度与置业成本双向降低,提振了购房者的信心。

此外,台州还实施了住房公积金对多孩家庭买房提高贷款额度的政策,也帮助部分购房者降低购房成本。  
进入2023年,央行、银保监会在新年伊始便打响了稳楼市“第一枪”。1月5日,据中国人民银行网站消息,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。业内人士认为,2023年信贷政策将继续宽松,尤其是对刚需购房进行支持。

# 人民币汇率持续上涨 预示经济向好发展

台传媒记者李寒阳

新年伊始,人民币对美元汇率中间价涨势强劲,连续六个交易日上涨,于1月11日进入6.7元,连续创下去年8月以来的新高。

一国货币能够升值,一般说明该国经济状况良好。因为在正常情况下,只有经济健康稳定地增长,货币才有可能升值。人民币汇率的这一波上涨,侧面反映金融市场对国内经济向好发展。

浙商证券椒江营业部财富管理经理告诉记者,春节前的季节性原因和美元近期走弱是支撑人民币汇率增长的主要原因。  
该财富管理经理表示,外贸企业临近春节生产、贸易、运输都暂缓,到了资金结算的季节,市场对人民币需求上升,加上国内疫情管控进入新阶段,国内经济复苏前景得到市场看好,跨境资本大笔流入,进一步推动了人民币汇率的强势上升。

此外,受美联储加息预期减弱等因素影响,近期美元指数持续回落,也是人民币走强的推力之一。去年,人民币对美元的最大贬值幅度一度达到约14%,随着美国制造业和非制造业采购经理指数继续走低,经济硬着陆风险增加,美元逐步走低,人民币汇率回归至去年8月前的水平。

元旦以来,台州各个市场重燃“烟火气”,经济复苏态势,除了实体经济,不少市民也反映理财、股票的收益率有上升的迹象。  
“去年9月买了10万元银行理财产品亏了20%,元旦以来涨回来近万元,终于回了点血。”椒江人小谢表示,做基金、股票、银行理财类金融投资已经5年,去年收益较为惨淡,今年借着开门红一举拿下不错的收益。

根据中国理财网数据统计,截至1月9日,在销售和存续的理财产品共10640只,其中,净值低于1的理财产品有1921只,较去年同期有所减少。理财收益回暖与近日股市、债市上涨相关,业内人士表示,A股元旦后波动上涨,上证指数突破3100点,债券市场则因政策转向宽松略有上浮,这对于权益类理财产品的收益上涨有明显的带动作用。



春节临近 新年饰品走俏

随着兔年春节将至,人们纷纷采购年货,到处洋溢着浓浓的年味。目前,台州各大年货市场进入新年饰品的购销旺季,大红灯笼、春联、中国结、兔年卡通玩具等具有节日喜庆元素的新年饰品开始走俏。图为1月8日,市民在台州市路桥区市场街一饰品店里选购新年饰品。  
台传媒通讯员林宝聪摄

# 农贸市场里,台州人最爱采购哪些年货?



农港城水果区域采购车厘子的人络绎不绝。

台传媒记者周丽丽文/摄

人间烟火味,最抚凡人心。春节的脚步越来越近了,随着“阳康”们陆续回归正常生活,台州消费市场逐渐回暖。临近春节,市民开始准备年货。今年的年货市场有何变化?市民偏爱购买哪一类年货?商家营业到什么时候?连日来,记者探访了农港城等农贸市场,实地了解年货行情、市民选择。

### 农副产品:香菇、红枣、黄花菜少不了

过年,不少家庭会囤不少干货,一是送礼送客户,二是烹制美食甜点。台州人会选啥呢?  
“香菇、红枣、黄花菜少不了。在台州,差不多家家户户都备上以上这些干货。”阿米伊食品行在台州算是数一数二的干货铺,负责人罗玲珠说,每年台州人都会大量采购这三样干货,“香菇、红枣这两样,是全国其他城市的市

民都喜欢采购干货,而黄花菜算是台州人特有的选择,尤其过年前期,采购量比同期起码增加一倍。”

据了解,香菇是烹制菜品的一味食材,且容易保存,很多家庭愿意采购过年。红枣则是炖各种汤点的好材料。而黄花菜,则与台州人代表性面食——姜汤面息息相关。

“姜汤面是用姜汁或姜汤烧制而成的一道汤面,里边的配料有虾干、腐皮、香菇。要有台州风味,黄花菜少不了,有种独特的醇香味。”1月10日,一位到台州农港城采购年货的王阿姨说,台州人喜欢吃姜汤面,尤其是冬天,姜可以除湿气,也可以杀菌消毒,“在春节期间,我都会为家人准备几顿姜汤面吃,就和北方过年要吃饺子一样。”

### 水果:车厘子送礼正流行

春节即将来临,水果是过年必不可少的年货之一,你打算买什么水果?今年,车厘子成了台州人春节年

货的C位。这种“大樱桃”到底为什么这么受欢迎呢?

走进农港城水果区域,会发现店面、摊位前,基本都摆着车厘子,俨然是春节果品的顶流,不少市民见着车厘子都会上前问价、挑选。

“随着春节临近,水果销量明显增长,车厘子成为进口水果中的翘楚。”学利胖子进口水果店负责人林伟说,如今,每家的摊位上都摆着各种各样的车厘子,特别是在过年这段时间,车厘子口感更好,很多人都喜欢买。加上车厘子算是比较体面的送礼水果,爱面子的台州人都会采购不少以备送礼用。

“现在车厘子的销售量非常大,每天销量在10多万元。”林伟说,随着购买量的增多,价格水涨船高。

据了解,目前车厘子单J级是200元5斤,2J级是230元5斤,3J级5斤装则是250元到260元。  
“这个价格我们也是跟着市场行

情走。”另一位水果摊主说,“前两天便宜,这两天价格慢慢起来了,越到要过年的时候会越贵,比如同样品质的5斤装车厘子,今天和昨天就差了20块。市场行情一直在变的。”

另外,由于疫情的原因,今年一些富含维生素C的水果也比往年受欢迎。记者问了一圈,摊主们普遍表示橙子、枇杷卖得好,梨和苹果的销路也不错。

至于价格,橙子根据品种不同,价格每斤5元到10元,枇杷的价格每斤8元到10元左右,梨的价格大约每斤8元到11元。  
“枇杷柑要比往年贵的,以前一箱大概60元,今年基本上都要75到80元左右,今年柑橘类的都贵。新疆的梨,一箱都比往年要贵个二三十元,新疆苹果一箱得比往年贵10元。”一位摊主说。

### 蔬菜类:荚豆,台州人采购量增加一倍多

过年期间,不少餐饮机构会歇业几天,家家户户都会储备一些菜品。那么,台州人喜欢储备啥呢?根据不少生蔬销售大户统计,除了猪肉等肉肉类外,一种豆类蔬菜采购量直线上升。

“台州人这个季节最爱采购荚豆,这段时间销量翻了一番,估计过几天还会有所增长。”杨氏菜业负责人杨转运介绍,不同于春节前的北方市场,一些萝卜大葱等销量大增,台州市场里豆类菜最好卖,“这几天,很多人都是十几斤十几斤地买荚豆。这不是这一年的事情,已经有二三年,荚豆成为年前蔬菜销量的‘黑马’。”

据了解,台州人喜欢用香肠、木耳等配荚豆烧炒,这也是过年期间餐桌上常见的一道菜,难怪其销量会如此上涨。“这一周多时间以来,销量上涨,价格也涨了一倍左右。”杨转运说。

来自椒江西路的一家餐饮店的采购经理罗先生,一天采购了30多斤荚豆,“最近餐厅人气回升,有些还是企业定年夜饭的。这些年夜饭蔬菜类菜品中,荚豆是点得最多的一道菜,有的是荚豆炒肉丝,有的是荚豆炒木耳。”

# 北洋:结对帮扶困难群众 让温暖落到实处

本报讯(通讯员孙红红)近日,台州市纪委监委联合黄岩区北洋镇到联丰村开展走访慰问,结对帮扶困难群众活动。

在困难群众家中,慰问组送上慰问金,并关切询问他们的身体状况、有何困难、家庭状态等。叮嘱他们要时刻关注天气变化,注意身体,做好个人防护。

在村民郭荷花、林金友家中,慰问组问得仔细,听得认真,了解了他们因病致穷的基本情况和经济来源,鼓励他们要坚定信心,有困难及时向

组织反应。

村民李何华因患尿毒症多年,兄弟俩相依为命多年,一直靠着低保生活。在详细了解了他们的生活、身体近况后,慰问组嘱咐村干部要多关心他们,主动帮助他们解决实际困难,让温暖落到实处。

本次结对帮扶活动,共走访了联丰村10户贫困家庭。慰问组与他们拉家常,询问生产生活状况,了解和收集帮扶家庭遇到的困难和问题,与驻村干部和村干部探讨共富帮扶之策,为困难群众排忧解难。



西蓝花产业助农增收

近日,三门县健跳镇六款西蓝花种植基地,种植户组织人员正在采收西蓝花,确保百姓的菜篮子供应充足。近年来,当地政府坚持党建引领,通过“党支部+合作社+基地”模式,引导农民大力发展特色产业,打造共同富裕绿色样本,助力农民增收,乡村振兴。  
台传媒通讯员林利军摄