

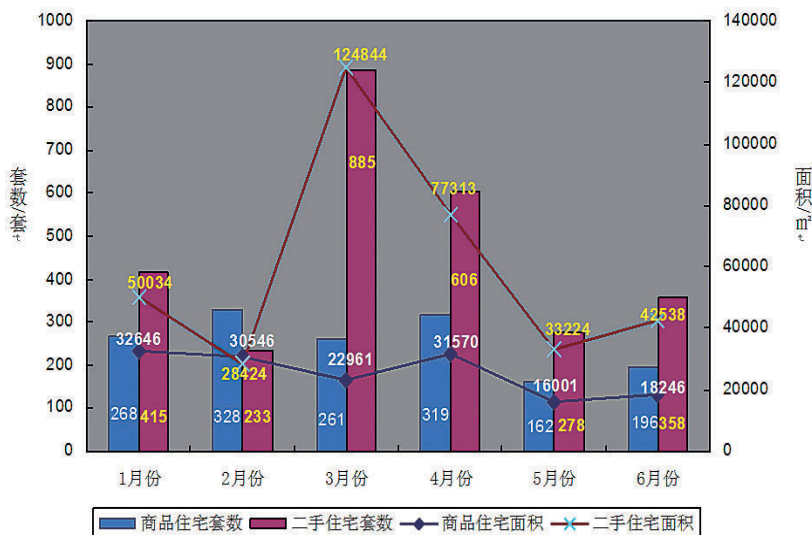
# 我市房地产市场基本走出低谷

## 1至6月份,住宅销售“量升价跌”

2013年上半年,我市楼市出现了“量升价跌”的态势,成交套数、成交面积、成交金额均出现了明显上涨态势,而在成交均价上却出现了持续回落,如上半年商品房均价为16515元/平方米,同比下降了12.67%。

对于这一现象,市住建局产权与市场管理科黄锦刚解释道:“受住房限购、差别化信贷和税收等房地产调控政策持续影响,以及新的差额个税政策冲击,今年上半年我市投机和投资性炒房的价格空间已基本消失,自住性、改善性购房已稳居我市住房消费主流,所以房价明显回落。”他还总结道,目前,我市房地产市场的总体状况是:供应充足,需求稳定,买方市场地位更加稳固,房地产市场已基本走出低谷,开始回暖。

2013年上半年住宅成交套数一面积走势图



### 住宅销售回升 价格继续回落

据住建局数据显示,上半年我市批准商品房销售5次,其中商品房住宅项目4个,住宅总面积12.29万平方米,同比下降18%;住宅总套数1170套,同比下降17%。商品房供应量与2012年相比下降了不少,但是商品房销售量却有明显的回升。

据统计,上半年我市累计商品房住宅销售1534套,同比上升143%;面积151970平方米,同比上升105%;合同总金额25.09亿元,同比上升79%。虽然商品房销售总量回升,但大部分商品房楼盘的销售效果并不佳。今年开盘的4个住宅楼盘一共有1170套住宅房源,目前仅售出458套,去化率仅39%。此外,商品房的定位和价格高低已经成为销售效果优劣的关键因素,今年上半年已有6个老

楼盘对剩余房源价格进行了下调,其中有3个楼盘的降价幅度超过30%,这些楼盘在价格下调之后,销售效果明显提高。

在二手房方面,上半年我市二手房住宅交易2775套,同比上升59%;成交面积356377平方米,同比上升71%;成交评估总金额27.19亿元,同比上升49%。其中,三四月份由于受“国五条”中“20%个税”政策预期影响,销量猛增,分别为885套和606套,这也是上半年二手房住宅同比上升59%的主要原因。

与住宅销售成反比的是,上半年我市住宅价格继续回落。上半年全市商品房住宅买卖合同实际均价16515元/平方米,同比下降了12.67%;全市二手房住宅交易评估均价7629元/平方米,同比下降12.77%。

### 小户型受欢迎 刚需购房成主流

据住建局数据统计,去年同期销售的商品房住宅合同单套平均面积为117平方米,而今年上半年销售的商品房住宅合同单套平均面积为99平方米。继去年底香江公馆之后,今年天瑞香水美寓也主打小套型牌,都取得了成功,小套型交易的比例也明显上升。“目前市民购房观念有所变化。目前,买方选择楼盘余地较大,性价比、购房能力成为购房时的主要考虑因素。由于小套型、低价型住宅具有总价低的明显优势,因而其

市场需求较好,而大套型和高价型住宅的市场价位较高,因而需求较差。”

此外,据抽样调查统计,我市办理商品房按揭贷款支付购房款的套数占总套数的比例:2007年不到40%;2009年达到86.6%;2010年高达91.7%;2011年开始迅速下降;2012年降至47.75%;2013年上半年开盘的主要楼盘销售比例已上升至66.75%,商品房按揭贷款购房比例开始回升,购房者更趋理性。

### 外滩印象8月初开盘 主推花园洋房



一池清水,池中养花,花下有鱼,嬉戏成趣。在现代都市高密度的生活空间下,这一幕极具中国古典情韵的日常生活景象已渐行渐远,人们心中都渴望能够拥有私人的花园楼阁,绿树环绕。如今,外滩印象花园洋房让梦想照进了现实。

据了解,该楼盘花园洋房产品自意向登记以来便得到了市场的高度认可。该项目花园洋房共有56套,面积约为150350平方米。项目将在8月初开盘,详询售楼处。

该楼盘精心打造内部园林体系,采用法式皇家园林设计,穿过草坪,鲜花围绕,灌木丛生,树木茂盛,分叠交错的精致,更因四季变换而丰富多彩。外滩印象将浪漫的花园洋房生活淋漓尽致地展现出来,生活中闲适、自由、宁静的气息更是呼之欲出。

据了解,该项目以仅为21%的建筑密度和1.5的超低容积率,在寸土寸金的地段上营造了一个低密度园林式宜人园区,在主城区少有。项目花园洋房一层有私家花园、楼梯间大门二房入户,让客户尽享更多的院落空间生活;三、四层每户都有大面积空中庭院、灵巧阳台与雅致景观无缝对接;五、六层则安排了超大露台空间,使得居住空间更加亲近自然。该项目还引进城市首创奢装电梯入户大堂,更增加空中庭院、超大面积屋顶花园等创新空间。以大格局、大手笔将洋房市场推向一个“院墅时代”的高度。

“就目前瑞安城区的改善房来说,外滩印象的花园洋房是我们家的最终选择,地理位置好,还临着江景,住着套房还能享受到别墅的待遇,真不错。改善生活一步到位,日后不用再为换房而奔波劳累了。”一位购房者说。

### 千人追捧 人气爆棚 中央华府正式展厅携四大“黄金比例”户型火爆开放



7月20日,塘下瑞鸿·中央华府正式展厅火爆开放,包括房地产业内人士、意向客户在内的2000余人蜂拥而至,再次验证中央华府高性价比的产品品质。活动现场,来宾不仅凭手中的购房优惠手册盖章获得了200元/平方米的购房优惠,还参与了50台ipad mini的大奖抽取,现场互动氛围十分浓烈。

记者在现场了解到,8月份,该项目实景样板段将面世,届时会所、样板房都将对外展示,同时,该盘一对一报价信息也于正式展厅开放当日发布,详询售楼处。

四大“黄金比例”户型震撼亮相  
此次展厅开放之日,项目89平方

米、125平方米、143平方米、158平方米四大“黄金比例”户型,首次面向公众,全面启动产品品鉴。

据介绍,“黄金比例”户型具有进深短、面宽大的户型特点。其格局方正、采光充沛、通风性能优异、空间零浪费利用率高,能够最大限度地提升居住舒适度,是目前国际公认的科学空间尺度。

多重领先细节塑造中央华府吸引力  
中央华府位于塘下老城区核心,广场路以北,周边交通便利,左侧塘下大道连接新老两大城区;右侧104国道则可通往温州市区及瑞安各镇街。东面规划的温瑞大道建成后,中央华府及其所在区域将成为塘下城市交通中轴。

在展示厅现场,已经做完意向登记的王先生表示,在塘下老城区难见品质高的楼盘,该项目把居住、商业和环境融为一体,让人向往。据了解,中央华府拥有2.1万平方米法式园林景观,两层沿街商业裙房,120米河岸公共景观带、2200平方米水岸公园。这些内外规划优势,将构建完美的人居体验。