

速读区

今年上半年,我市商品房销售3518套,同比上升99%;二手房销售持续低迷,共交易1319套,同比下降53%。上半年以来,我市新开楼盘较多,房源充足且降价销售,二手房交易量下跌,受观望情绪影响,房屋租赁生意越来越好。



帮你赚钱

# 上半年二手房、商品房销售冰火两重天

## 房屋租赁生意火了,价格降了

记者 林长凯 通讯员 黄锦钢



资料图片(记者 孙凛 摄)

今年上半年,我市房地产市场呈现冰火两重天的景象,商品房销售大幅回升,二手房交易在“寒流”中继续前行。市住建局统计的数据显示,我市上半年商品房累计销售3518套,同比上升99%;二手房销售遭遇“寒潮”,共交易1319套,同比下降53%。受观望气氛影响,房屋租赁逆袭增长,愿意租房的人多了。

### 商品房销售火爆,同比增长99%

上半年以来,全国一二线城市商品房销售量急剧下降,全国楼市呈现“萧条”景象。然而,我市房地产市场却传递“商品房房源充足,销量较去年同期大幅度上升”的信号。

统计数据显示,我市上半年批准商品房销售项目21个,共4962套,同比上升190%,房源充足,加上房价与去年同期相比有一定程度的下降,吸引了很多购房者的目光,上半年共销售3518套,同比上升99%。

“今年以来,我市商品房房源充足,供消费者挑选的房子较多,房地产市场已由卖方市场转向买方市场。”市住建局相关工作人员表示,上半年开盘的楼盘多,房开公司之间的竞争激烈,一些房开为回笼资金,开始降价销售商品房。

今年一些新开的楼盘价格也不算太高,符合部分购房者的心理需求,原来价格较高的楼盘也开始调整销售策略,销售量逐渐上升。“上半年这种状况在近几年来是比较少见的。”

一位业内人士说。

据市住建局相关工作人员分析,近一两年来,受房地产政策的影响,投机性购房已基本消失,老百姓购房也更趋理性,绝大部分购房者因刚性需求或改善住房条件而购房。另外,房子的价格也越接近人们的心理预期,上半年,我市一些房开推出的房源,因地段、品质普遍被大众看好,且价格比较合适,受到欢迎,这也是上半年商品房销量上升的原因。

### 收割、卸粮全程机械化 农机具 技改 助 双夏

本报讯(记者 庄颖超 特约记者 方孔德)日前,市源田家庭农场农机手驾驶大粮仓型收割机收割早稻后,谷子直接输送到运输车辆上,再也不用接谷工和背谷工(如图)。据悉,目前我市有近百台大粮仓型收割机助力“双夏”。

“双夏”农忙时节,我市有9万多亩早稻要开镰收割,如何节约成本增加效益,成了种粮大户们关注的问题。

源田家庭农场今年承包种植了2700多亩早稻,比去年增加了1000多亩,这几天,该农场有5台联合收割机下田抢收早稻。与去年不同,今年的这些收割机有了变化。过去谷子收割过来后,需要人工卸粮装袋;现在收割机上加装了一个大粮仓和自动卸粮筒,收割下来的谷子存储在粮仓里,通过

卸粮筒直接输送到田边的运输车辆里。

农场负责人项宝荣说,一次偶然的机会,他看到在收割机上加装大粮仓和自动卸粮筒的做法,这项技术改造花钱不多,每台收割机只需投入二三千,但效果很好,实施也很方便。改造后的大粮仓型收割机能装载500公斤谷子,并采用卸粮筒直接卸粮,可节省1个接谷工和2个背谷工。据初步计算,收割一亩稻可节约成本约40元。

市农机总站陈小华介绍,大粮仓型收割机自去年引进推广以来发展迅速,近百台机器将在今年9万多亩早稻收割中发挥作用。但大粮仓型收割机不适用在太湿的粮田作业,因加装粮仓后,自重增加,容易陷入泥里。



### 二手房持续低迷,同比下降53%

“上半年生意,只能勉强度日,除4月、5月的二手房交易稍微好一点外,其余时间生意都不好,有时一个月1套都没有交易。”市区安盛路兴家置业房产中介所负责人姚女士说,受舆论影响,市民担心二手房房价还会再降,普遍持观望态度,往年比较热的学区,今年也很少有人过问。

市区塘河北路上聚集着40多家二手房介绍所,被誉为瑞安“二手房交易的风向标”。该路上的一家二手房介绍所负责人池体清说,今年上半年,受新开楼盘影响,我市二手房交易异常冷淡,价格下降,很多购房者对此并不买账,大多选择继续观望。“很多顾客都认为

将来二手房价格还会降,问得多,真正出手买的人很少。”池体清说。

一位业内人士分析说,我市大部分二手房价格波动较小,而新开楼盘价格开始下降,二者之间的价格差越来越小,使二手房在市场交易中失去优势,交易量大幅度下降。同时,我市挂牌出售的二手房套型较老、使用年限已久,购房者对它的青睐度也有所降低。

数据显示,上半年,我市二手房交易1319套,与去年同期相比下降了53%。工作人员分析,去年受“国五条”和对二手房交易所得征收20%的个税等政策影响,二手房交易出

现非理性的爆发式增长,因此今年成交量同比自然要下降。与此同时,二、三套房贷偏紧也在一定程度上抑制了购房需求。

“二手房销售量与商品房销售量具有一定的互补性。”业内人士说,二手房对购房者的吸引力越来越小,对那些介于买商品房和二手房之间的人来说,如果商品房的价格符合他们的购买预期,就会选择买商品房,选择购买二手房的人主要是买学区房的人和刚性需求者。池体清则认为,从目前的政策、市场、经济等综合成本因素来看,二手房虽然持续低迷,但房价或已触底,是买房的好时机。

### 房屋出租生意好了,价格降了

受二手房交易低迷和观望情绪影响,房屋租赁市场逆袭,生意红火。“以前我们主打二手房买卖,现在基本上转为房屋租赁了,而且房屋租赁市场越来越好。”池体清介绍,以前他的介绍所一个月仅租两三套,现在一个月能租出去20多套。

“大多数人都认为瑞安二手房还会降价,处于观望

中。”市民陈强举例说,如果二手房价格每平方米降1000元,100平方米的房子至少省10万元,人们倾向于花钱租房观望,有一定的道理。

池体清说,租房的人主要是想买房但又不急着买房的人,受观望情绪影响较大。姚女士也表示,在眼下二手房交易低迷的情况下,房租租赁能逆袭增长,真让人想不到。

据了解,虽然我市二手房租赁生意较好,但是房租与往年相比并没有多大变化,部分房租还有所下降。“受楼市整体状况影响,价格略有下降亦属情理之中。”一业内人士说。

另外,由于我市一些中学要求学生不要外出租房,往年较热的陪读房今年也遇冷,房源多了,也促使价格回落。