

限购限贷松绑后 楼盘活跃度上升 购房者从容淡定

■见习记者 彭丽明

面对限购放开,认贷不认房,利率最低7折等诸多利好政策,瑞安楼市反应如何?近期,记者走访我市多家售楼部了解到,目前市民看房热情日渐高涨,其中以刚需和改善型为主的购房者对楼市新政表现出了一定的回应,与此同时,全市各大楼盘活跃度也在上升。在二手房方面,市住建局9月份的统计数据显示,二手房成交量同比小幅上升,新政利好的市场良性反应开始显现。

一手房市场:楼盘活跃度上升,售楼处看房者多了

近期,瑞安各大楼盘节点活动接踵而至,聚人气、价格战、演唱会……楼盘活跃度直线上升,售楼处的看房者也多了。

据了解,近两个月,我市楼盘营销活动就多达10余场。位于经济开发区的大诚外滩香颂先后开放了泳池景区和实景样板房,在10月18日“星耀外滩·悦动香颂”演唱会现场更是请到了林俊杰助阵,项目随后也推出了5套特价房的优惠措施。而位于飞云的华龙海景壹号在9月底展厅开放的同时,释放了6888元/平方米的抄底价,受到众多购房者的追捧,其中不乏瑞安市区居民。上周末,该项目90平方和132平方样板房开放现场,人潮涌动,市民看房热情高涨。

同样备受关注还有位于瑞祥新区的星海公馆。项目10月19日样板房开放,为了提升人气,星海地产邀请到了王力宏、阿娇等众多明星,引发了微信朋友圈的一次转发热潮。“样板房开放以来,每天前来参

观的客户达40多组,人气比之前要高很多。”星海公馆销售人员介绍,项目目前正在办理VIP购房护照,可享每平米200元的购房优惠,预计将于11月开盘。

除了住宅产品,我市五洲国际商贸城,中润广场等商铺写字楼项目也开始活跃,另外,市区部分尾盘也加快了跑量,中梁玉海首府近期打出了最后28套的销售广告,天瑞香水美寓也推出了10套一口价优惠房。总体来看,目前瑞安一手房市场竞争日益白热化。

二手房市场:9月现小幅增长,总体呈平稳趋势

相较于一手房市场的风风火火,我市二手房显得低调很多。“虽然限购限贷放开了,但是由于目前投资客基本没有了,真正想买房的人多是出于为子女上学或结婚准备的,所以成交量没有很大的变化。”塘河北路一中介负责人表示。

尽管如此,市住建局的统计数据显

示,9月份我市二手房交易292套,同比上升65%,环比上升3%,有小幅增长。据了解,目前我市二手房呈现平稳发展态势,月成交量为230至290套。

记者了解到,随着新政的出

信贷机构: 建行、浦发开始执行新政,利率优惠还需再等等

“认贷不认房”新政出台近一个月,瑞安各家银行房贷新政落地情况如何?

据了解,当前我市仅建设银行和浦发银行开始按照“新政”受理房贷业务,但具体执行细则尚未出台,房贷利率仍维持原来利率。银行房贷部工作人员表示,新政推出时间不长,房贷业务量暂时还未见明显增长,但前来咨询者的确明显多了。

至于市民关注的利率优惠,银行有关人士表示,具

体的利率优惠要等上级银行的具体执行细则出台,可能还需要一段时间。

对于已经签订购房合同,尚未办理房贷按揭的购房者,可否按照“新政”来办理?天瑞臻品的销售经理向记者透露,随着房贷新政的出台,许多二套房购房者纷纷表达了希望可以首付30%的愿望,对此,天瑞臻品也正在积极地与合作银行之一的建设银行瑞安分行进行沟通,目前已经得到银行人士的肯定回复。

记者手记

瑞安目前每年的购房需求量稳定在30至40万平方米,然而近年来房地市场的供应量却不断攀升。据统计,我市去年商品房供应面积达到57万平方米,而今年截至9月份,这个数据已经突破70万平方米。

在当前买方市场的行情下,购房者日趋理性化,前几年的投资型客户已经基本上不见了,于是,价格就成了真正想买房的人考虑的首要因素。

塘下的紫荆假日广场、瑞祥新区的天瑞臻品

和玉海首府之所以能够取得很好的销售业绩,与这些楼盘的定价紧密相关。紫荆假日广场开盘均价在15000元/平方米左右,这样的价格与塘下大部分楼盘相比都要低,而玉海首府开盘价在21000元/平方米左右,这个价格比起瑞祥新区其他楼盘也是很有优势。

所以,在当前价格逐渐触底,新房可供选择增多,政策逐渐利好的情况下,要想抓住还在观望的潜在购房群体,楼盘定价是关键。

开发商 推盘节奏加快,有开发商拿新地

十一黄金周刚结束,位于塘下的紫荆假日广场一开盘,便创下了“清盘”的傲人成绩,据该项目销售负责人介绍,能够获得如此好的成绩,除了项目自身的优质条件外,楼市新政的助推也起着不可忽视的作用,购房群体中不少人手上已有一套房,而限购限贷的放开,相当于给这部分人

开了“绿灯”。

记者从我市房地市场信息网上获悉,10月份我市共有4个项目开盘,除紫荆假日广场是首开外,五洲国际商贸城、仙降中心区的君庭锦园以及汀田大厦都是二次加推。另外,日前人气渐涨的星海公馆和华龙海景壹号也预计将于11月份开盘。

值得一提的是,9月底温州时代集团和中梁联合体竞得瑞祥新区F-20、F-21两地块,该地块紧邻中润广场,出让面积29870.81平方米,竞拍价为65267万元,规划为商住。此外,江南新区站前片和马屿10月份均有一宗地块成功出让,掀起了今年以来我市土地出让的小高潮。

购房者:刚需和改善型,或择机或继续观望

陈女士老家在高楼,夫妻俩一直在外地做生意,考虑到将来孩子的上学问题,所以希望在瑞安买套学区房。陈女士看中了位于集云实验学校旁的中央大公馆,她表示当前楼市利好政策不断,如果开发商在价格方面能再优惠些,银行能给

个合适的利率优惠,那么自己就会出手了。

然而,也有部分名下有1套或者2套房子的改善型购房者向记者坦言,新政的刺激作用肯定有,二套房首付只需30%将大大地减轻资金压力。但是他们也表示,自己并不急着买

房,除非看到真正满意的房子,否则还是会选择继续等待。董先生就是这样的改善型购房者之一,目前家住安阳的欧瑞豪庭,他告诉记者自己想买套新房主要是为了改善居住环境,所以对小区环境和品质的要求比较高。

