



## 史上最高单月成交量诞生

## 4月,我市商品房成交2029套!

■记者 彭丽明

近期的瑞安楼市可谓火力全开。如果说3月份1305套的成交量已经创下了近年来的单月新高,那么4月份给出的全月商品房成交2029套的成绩单则足以让业内人士振奋不已。

“楼市数据单月首次破两千套,这在过去是难以想象的事!”相关业内人士表示,无可置疑,瑞安楼市目前确实已经回暖,甚至可以说是急剧升温,不过楼市继续升温的同时还需警惕房价的非理性上升。

4月成交量创新高  
销售量超供应量

据市住建局统计的数据显示,我市4月新房销售2029套,同比涨幅高达232%,其中商品房住宅销售1903套,继续延续楼市住宅销售为主的市场行情。

市住建局房地产市场科副科长黄锦钢表示:“4月份全市商品房供应量为1395套,成交量则达2029套,这是近几个月来销售量首次超过供应量(不包含2月份,春节假期),说明我市目前商品房住宅库存去化较快,楼市继续呈现活跃的态势。”

据悉,截至5月3日,全市商品房库存9768套,库存量今年以来罕见下降至1万套以内。不过,黄锦钢同样表示,尽管楼市火热,但我市商品房库存量依旧维持在高位,去库存的任务依然艰巨。

从我市4月份签约套数排名前十的楼盘来看,主要集中在一些热门楼盘和新开盘的项目。如瑞祥新区的4月9日开盘的中梁·瑞祥首府(祥瑞景园)、时代柏悦(柏悦景园),主城区的华鸿·安阳城(鸿园)、滨海新区的新湖广场、飞云中心区的星海·滨江首府(和盛佳苑)等。此外,大诚·外滩香颂(香颂花苑)、华龙·海景壹号(华海景园)等在售尾盘也有不错的表现。

担心房价已经探底  
买房不再犹豫

目前,市场上出现了罕见的“抢房大战”,个别市区热门楼盘一开盘就遭到疯抢的情形屡见不鲜。

“现在还不买,担心以后房价要涨,而且现在已经有些楼盘开始微涨了。”一位购买了华鸿·安阳城(鸿园)的黄女士告诉记者,自己想在安阳买套改善型房子,感觉现在的房价基本可以接受。

据悉,目前新开盘的项目中有个别热门楼盘价格微涨,但是总体来看新房的均价较为合理,市民容易接受。如新开盘的中梁·瑞祥首府项目(祥瑞景园)住宅均价为13942元/平方米,尽管该楼盘位置不算瑞祥新区的中心位置,但是较低的价格还是吸引了一大波购房者的青睐。

“随着房价的逐渐探底,我市大量压抑已久的刚需型购房者得以释放。”相关业内人士表示,过去瑞安房价太高,普通市民购房压力确实太大,现在随着房价的逐渐回落,在一定程度上刺激了这波购房者的购买行为。

## 4月瑞安新房成交top10

排名	项目名称	楼盘坐落	成交套数
1	中梁·瑞祥首府	瑞祥新区	711
2	华鸿·安阳城	安阳	512
3	时代柏悦	莘滕	169
4	新湖广场	滨海新区	130
5	星海·滨江首府	飞云	66
6	四季青瑞安服装城	飞云	55
7	华龙·海景壹号	飞云	51
8	大诚·外滩香颂	经济开发区	48
9	温莎国际公馆	塘下	27
10	金马国际	马屿	26

## 贷款不受面积限制,余额倍数调高

## 6月,我市住房公积金将有四大变化



日前,温州市住房公积金管理中心召开新闻发布会,发布《调整我市住房公积金若干业务政策规定》等内容。新政预计在6月中旬开始实行。记者从温州市住房公积金瑞安分中心了解到,我市将同步实行公积金新政。

那么新政调整主要涉及哪些方面,对市民的公积金贷款和提取业务会带来哪些改变?对此,记者梳理了此次公积金政策的四大主要变化。

## 1 首付款比例不受面积限制

2015年4月21日,我市曾对住房公积金贷款政策做过调整。其中一个主要变化,便是缴存职工购买家庭首套普通自住住房,申请个人住房公积金贷款的,最低首付款比例调整为20%。但当时规定的“普通自住住房”,对建筑面积的要求是144平方米以下。

此次再次调整后,公积金贷款对首付款比例不再按住房的建筑面积标准分别规定。调整后,如果购买家庭首套自住住房的,

无论面积多大,最低首付款比例均为20%,而目前的政策是144平方米以上的首付比30%;如果是二套房,首付款比例则不得低于30%,而目前现行政策是面积144平方米(含)以上的,贷款首付款比例不得低于60%。

另外,值得注意的是,不管是首套还是二套房,房龄超30年以上或木结构、砖木结构的仍按原规定(即不低于50%)执行。

## 3 住房套数认定放宽

住房公积金贷款对职工家庭套数认定也进行了调整。

对于缴存职工家庭已拥有1套自住住房,为改善居住条件申请个人住房公积金贷款购买第二套自住住房的,对已拥有的首套自住住房取消审查“须低于全市

或当地(县、市)上年度人均住房建筑面积”的规定。对于申请家庭拥有住房套数的认定,取消审查“借款人及配偶的《个人信用报告》中记载的温州市行政区域内在贷住房消费贷款记录”。

## 2 缴存余额倍数调高为12倍

据悉,我市现有住房公积金贷款额度计算是按“以缴存余额倍数计算、规定首付款比例计算、最高贷款限额、还款能力计算”四项的低值确定最终贷款额度。

目前,瑞安公积金缴存余额倍数为11倍,温州市住房公积金瑞安分中心透露,新政调整后,将按照全市统一的12倍来计算。

该分中心相关负责人表示:“现在调高该倍数,一方面可以有效提高户均实际可贷额度同时提升缴存职工留存余额意愿,从而提

高互助功能。另一方面可以提高新就业职工特别是刚毕业大学生的实际可贷额度。”

举个例子,在其他条件不变的前提下,在市区缴纳公积金的市民小鹿账户里的缴存余额有4万元。原本她贷款44万元,而新政实行后,小鹿就能贷款48万元,贷款额度一下子多了4万元。而贷款额度的计算结果取千位整数,计算结果高于80万元的按80万元确定,低于35万元的,按35万元确定。

## 4 公积金提取手续将简化

在贷款放宽的同时,住房公积金提取手续也将进一步简化。新政实行后,职工申请提取个人住房公积金,取消“职工所在单位应对职工或提取人提供的有关申请材料进行审查核实,在提取申请表中签署同意提取的意见并加盖单位公章”的规定。

此外,还将加强住房公积金提取失信管理。缴存职工通过造假提取住房公积金的,一经发现,经查实的,可将失信情况纳入个

人信用记录。

以预购房屋抵押办理个人住房公积金贷款的职工,贷后无正当理由拒不配合办理预购抵押房屋的产权登记或抵押他项权利登记的,暂停核准职工及其配偶的提取申请和已签约的委托按月提取内转还贷业务,待预购抵押房屋的产权登记和抵押他项权利登记办理完毕后恢复。

(彭丽明)