



地价引导房价明显 瑞安新房市场出现一片“涨声”

记者 彭丽明

近期,在全国加大对房地产市场调控,一二线大城市房价逐步回稳的背景下,瑞安房地产市场却逆势而行,出现了连续几个月的涨价。业内人士称,受高价拍地的影响,瑞安将在短期内出现由地价引导房价的现象,而随着更多改善型房源的入市,预计今年房价仍有微涨可能。

有房源一年涨价60多万元

从目前瑞安市场来看,不少新楼盘价格在1月和2月出现了上涨,其中尤以瑞祥新区板块最为明显。

市民陈先生近期有一套中梁·瑞祥首府的房源想在本报《燕子搜房》栏目出售,房子面积约119平方米,买入时130余万元,如今挂牌售价200万元。

记者了解到,中梁·瑞祥首府于去年4月份开盘,开盘均价为13942元/平方米,目前项目已经基本售罄。虽然房子还没交付,但随着近期这颇高的涨势,有部分业主想借此机会赚一把,陈先生就是其一。他说:我在瑞祥新区已分到一套安置房,买这房子原本也是想自住的,但最近涨了这么多,所以想卖了。

涨价幅度如此高,市民买账吗?据市区某房产中介工作人员介绍,现在市场上这样的购房需求也不少,近期他们成交了几套瑞祥首府的房源,价格都在200万元左右。据了解,这样的价格包含房屋过户的税费,目前房源有成交但不是很多,而除了瑞祥首府项目,该板块内的安置房房源也出现了一定程度的涨价。

与此同时,非市中心板块个别新楼盘也同样水涨船高。今年1月份加推的德信·铂瑞湾三期位于经济开发区,其新品价格与一期开盘相比,每平方米约涨了1500元,差不多时间加推的滨海新区新湖春晓柳莺苑二期涨幅更大,与一期相比每平方米约涨了5000元,华鸿·幸福里也在3月1日进行了调价。

地价引导房价明显

据了解,这波在新房市场蔓延的涨价风,从去年已开始酝酿。先是安阳城项目开盘均价一期高过一期,再是逐渐攀升的地价使得更多改善型房源上市,无形中推高了房价。

年初的三场土拍,将瑞安的楼面价推到了15301元/平方米的近年新高,在高地价带动下,瑞祥板块房源价格出现了较明显的上升。可以说,地价引导房价正在影响着瑞安楼市,成交高溢价地块的入市将带来房价上涨压力。据相关业内人士分析,开发商竞得高价地块,势必将打造成改善型房源进入市场,而随着这波改善型住房需求放量,预计今年房价仍有微涨可能。

有中介称,房价微涨惯性还在继续。去年,瑞安新房成交量突破了历史新高,达到史无前例的9913套,释放出的强大购买力带动新房价格微涨,这股惯性或还将持续,这也是在大城市房地产市场明显降温的背景下,瑞安保持涨势的原因之一。

利好政策收紧

这股涨势能持续多久?这是当前市民最关注的问题。

回顾前两年的房地产市场,逐步回暖主要归功于宽松的货币政策。然而,2017年的货币政策已经往略微收紧的方向走,这对一二线大城市过高的房价已起到了抑制作用,有业内人士称,长远来看,如果国家宏观政策持续保持收紧的状态,那么三四线城市房价上涨的动能很可能会逐步衰竭。

据了解,我市还有6宗涉宅用地未开盘,可形成约36万多平方米体量,加上库存楼盘和今年还要推出拍卖的地块,预计今年的商品房供应量不会低。

面对较大的供应量,需求方面则显得有些弱。经过去年大面积的割韭菜,目前来看市民购房力已无法与去年年初相提并论。1月份上新的楼盘,如华鸿幸福里、新湖春晓柳莺苑二期、德信铂瑞湾三期等,最高去化率还不足60%。

业内人士分析称,总体来看,2017年的房价走势不会高涨太多,但也不会一下子冷到底。由于产品类型和板块供需不同,市场的冷热分化会更明显一些。

新闻+

1月温州新房与二手房价格环比双双下降

国家统计局公布今年1月份70个大中城市住宅销售价格情况,温州1月份的新房与二手房价格环比双双下降,分别下降0.2%和0.1%,而且1月份房价同比涨幅也很小。相关业内人士认为,从更能反映温州楼市真实情况的二手房交易情况看,温州楼市高潮期已过,处于下行通道中,但今年房价仍会处于平稳状态。

对于1月份全国楼市,国家统计局的解读为走势总体平稳,15个一线和热点二线城市的新房价格环比大多下降,房价也趋平稳。与大多数二三线城市1月份房价环比还处于上涨的情况下,温州的房价1月份环比却处于下降,与上年同期房价相比升幅也有限,其中新房和二手房同比分别上涨4.5%、2.8%;同时,从面积上看,属于主力面积的90平方米至144平方米住宅,其价格涨幅也并不明显,这类面积的新房1月份价格环比仅涨0.2%,而此类面积的二手房1月份价格环比未现涨跌,而同比也仅涨3%。

