



3月住宅仅一盘加推，不少新项目推迟入市时间

楼市的‘金三银四’今年还会延续吗？

除了“金九银十”，楼市还有“金三银四”的说法。春节过后，天气回暖，传统的楼市旺季随之而来，开发商为了完成上半年的任务指标，也往往会集中在这两个月开盘，其中不乏市场上的热门楼盘。

3月住宅仅一盘加推 不少新项目推迟入市时间

这两年楼市回暖，每到3、4月份，瑞安楼市成交量总会出现一波迅猛增长，也就是所谓的‘金三银四’行情。

据温州房地产市场信息网数据显示，过去两年来，不论新房还是二手房，3、4月份成交量相比2月份涨幅都很明显。以2016年为例，3月份新房成交1305套、二手房成交669套，新房相比2月涨幅近300%，2017年3月比2月涨幅虽没有这么高，但4月相比3月份，新房多成交了近850套。

今年的瑞安楼市，是否还会延续“金三银四”的态势？

据统计，今年3月，我市仅一个新盘加推，位于塘下的碧桂园天玺二期

将于3月31日加推，新增住宅供应178套。截至3月25日，3月份新房仅网签336，成绩平平。

年初，业内人士预测3、4月份会迎来一波供应高潮，计划将有6、7个新项目开盘或加推。其中不乏市场上关注度高的热门楼盘，如安阳、东山交界的华鸿香缇学府、瑞祥新区的中梁华鸿瑞祥公馆、时代华鸿中央公园四期的加推，老城区的中梁香缇半岛、塘下的恒大悦府、碧桂园天玺二期等。

个别楼盘曾透露过3月底前将开盘，但从目前来看，仅碧桂园二期在3月尾加推，对3月楼市影响不大，而大部分新盘都出现了延迟入市时间的决

定。据了解，其中最主要的原因是受工程进度及预售证影响。

“去年拍出的大都是高价地块，不像刚需项目快产快销，有些项目规划时间长，工程进度没有预计的那么快，只能延迟入市的时间。”有房企向记者透露，旗下一高端楼盘售楼部开放时间延后，就是因为工程进度的问题。预售证申领困难也是多个新盘无法确定开盘节点的主要原因，这样的情况在一些价格偏高的改善型楼盘中比较普遍。

至于4月份是否会迎来一波供应小高潮，还需静候观察。

买学区房客户减少 二手房行情冷淡

从往年的行情来看，一般3月份是瑞安二手房成交量的高峰期，大部分购房者赶在3月30日前买好房子以备孩子读书用。

记者从市房屋交易和产权管理中心了解到，今年3月份，我市二手房交易回落，截至3月27日，全市二手房交易554套，与去年单月交易1149套相比降了不少。“但这几天来过户的市民有增多，主要还是为学区房而来。”相关负责人表示，这部分购房者主要是2021年后入读的学生家长。

去年市教育局颁布新规，安阳五校施教区内，建筑面积60平方米

以上房产，2018至2020年入学的孩子，不动产证登记时间截止2017年6月30日；2021年后入学的孩子，登记时间均须提前三周年及以上。

昨日，记者走访了多家中介门店，现场看房的人很少，略显冷清。中介一致反映，二手房行情不热了。“去年已经消化了一批学区房刚需，今年热度明显降了，购房者的观望心态更浓，成交周期也稍微长一些。”市区21世纪不动产门店一名中介透露，今年3月份生意冷淡，有些中介可能还没开张。

记者在中介朋友圈还看到一些性价比相对较高的房源，其中不乏

总价150万元以内的刚需房及学区房，学区房价格正在逐步回归理性，相对平稳，但房源定价是个难题。

“119.56平方米丹桂苑4楼的房子，精装修，房东开价350万元，你说离谱吗？”一位中介朋友忍不住吐槽，许多挂牌房源都是有价无市。有经验的中介基本上只做有潜力的房源，不过价格降得不多，只是诚心卖房的房东可议价余地大了。

对于接下去的市场行情，大管家、链家、21世纪不动产等中介公司均表示，虽然不一定像过去两年那么疯狂，但3、4月成交量回暖是可以预见的。（彭丽明）



置业讲堂

边套房还是中间套？

买房的时候究竟如何选？

决定买房的时候，人们会纠结房子的价格和地段，小区和楼层，最后就是户型了。然而有一个因素的欠考虑导致很多人到了入住后才意识到，甚至后悔，那就是边套和中间套的选择。

一般来说中间套朝南，采光比较好，但是不通透，空气对流有阻碍，边套一般都能做到南北通透，且户型面积通常比中间套的要大。



东边套

东边套有一个最大的优势，就会太阳从东面升起可以第一时间照到房子里，采光好，而且冬天的时候特别暖和。夏天的时候，吹东南风，打开窗户会特别凉快，但是下雨天，就会因为风向的原因，房子里更容易进水，尤其是梅雨季节和沿海城市。

中间套

中间套夹在东西套之间，一般来讲东西两面不会被雨水冲刷。也就是说中间套只有一面适合大面积采光。因此，中间套很容易出现暗厨或者暗卫，或者窗户太小。

西边套

西边套最大的问题就是西晒，冬天当然没问题，还很暖和。但是夏天就难受了，朝西的房间会特别

热，被阳光直射的家具也会褪色开裂。

价格

一般来说东边套价格相对高一些，其次是西边套，最后是中间套。不过不是绝对的，也要根据具体的建筑结构和地理环境来说。

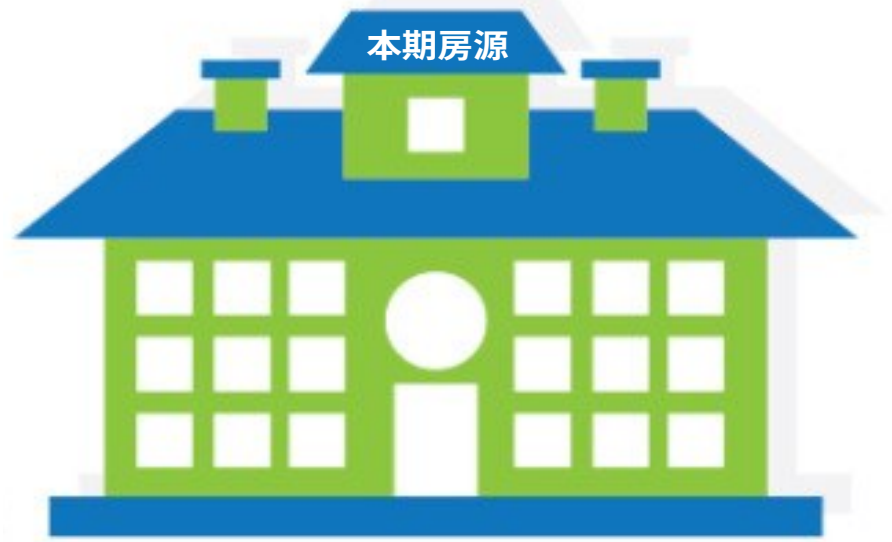
虽然相对保守的中间套还不错，但是有些户型对隐私的保护不足。中间套因为结构的原因，有时有些房间虽然有窗，但是会对着隔壁的阳台或房间，又或者自家的阳台和隔壁平行。

除了朝向会影响中间套和边套的选择，噪音、视野、建筑本身的外形还有周边的建筑都会影响边套和中间套的选择。因此购房的时候一定要综合考虑，最好实地感受一下。（彭丽明 整理）

燕子搜房

燕子搜房是一个为市民提供买房、卖房、出租、求租的公益栏目，我们致力于成为瑞安最权威的二手房中介平台，如果您也有房源想要出售，关注‘瑞安日报微地产’微信公众平台或拨打栏目热线 56888080即可免费登记房源。

本期房源



经济开发区房源

徐先生要出售香水美寓的房子，国有出让、双证齐全。房子面积89平方米，精装修，总价175万元。

傅先生有套人才村4楼的房源出售，带电梯，国有出让、双证齐全。房子为东边间，南北通透，采光好，面积138.85平方米，精装修，单价17000元/平方米，附赠家具，施教区为外国语实验学校。

项女士有一套大诚外滩香颂的房源出售，楼层在25楼，国有出让、双证齐全。房子面积142平方米，毛坯，总价270万元。施教区为瑞安外国语小学和毓蒙中学。

杨先生有一套佳鸿芝园的房子出售，楼层在9楼，国有出让、双证齐全。面积180平方米，四房两厅两卫，精装修，施教区为外国语学校，总价280万元。

汤先生要出售位于经济开发区的国际公馆1楼复式套房，国有出让、双证齐全。房子面积363平方米，精装修，施教区为外国语小学和毓蒙中学，总价1180万元。若诚心购买，价格可面议。

其它片区房源

陈先生要出售老城区大沙堤综合楼菜场楼上3楼的一套房，面积65平方米，简单装修，施教区为市实验小学和玉海实验中学，单价13000元/平方米，国有出让、双证齐全。

李女士有一套瑞嘉庭苑的房子出售，国有出让、双证齐全。房子面积135平方米，中间套，楼层在7楼（有电梯），精装修，三房两厅两卫，采光非常好，单价2.3万元/平方米。施教区为集云实验学校。

王女士有一套位于拱瑞山路华瑞豪庭华祥庭的房源出售，国有出让、双证齐全。房子在4楼，面积160平方米，精装修，四房两厅两卫，总价240万元。施教区为隆山实验小学和滨江中学。

李女士有一套位于锦湖大厦24楼的房源出售，国有出让、双证齐全。房子面积190平方米，东边间，精装修，单价1.6万元/平方米，施教区为红旗实验小学和玉海实验中学。

蔡先生要出售莘腾东街5A小区5楼的套房，国有划拨、双证齐全。房子面积170平方米，精装修，总价118万元。

林女士要出售两栋位于平阳昆阳镇的标准厂房，一栋为5层楼的生产间，一栋为6层楼的宿舍，均带电梯，水电齐全，精致装修。该厂房总面积为16700平方米，国有出让、双证齐全，价格面议。

我要求购

成先生求购飞云范围内的套房，要求国有出让、双证齐全，二手房或新房都可以。面积100平方米左右，首付不超过40万元，毛坯、带装修都可。

王女士求购莘腾一带的二手房，面积90至100平方米之间，总价在70万元以内，简单装修，证件不齐也可。

我要出租

缪先生出租瑞祥新区时代悦府的底层商铺，商铺位于十字路口，地段位置佳，面积35平方米，门面大，毛坯，年租金6.5万元。

池女士有位于瑞湖路423号（盛锦家园小区底层商铺）的3间店面出租，面积100平方米，层高4.8米，年租金12.5万元。

林女士有一套锦东佳苑2楼（瑞星花园旁）的毛坯房出租，面积165平米，带电梯，内门外有带一个大草坪，适合做办公或辅导班用，年租金3.7万元。

我要求租

林女士求租虹桥路南大超市附近的套房，面积100至140平方米，简单装修，年租金2.5万元。

如何参与“燕子搜房”栏目

- ①您可以关注‘瑞安日报微地产’公众微信平台，直接在后台发送信息；
 - ②拨打热线电话 0577-66888080 进行登记；
 - ③可在微信燕子搜房的子栏目‘房源登记’留下信息；
 - ④也可以发送邮件到 chenyan89@126.com。
- 如通过审核，我们将在‘瑞安日报微地产’公众微信平台和本报上对其进行刊登，机会不容错过噢。

