



7月瑞安一手房网签1445套 创年内单月网签量新高

瑞祥新区成交套数高达578套 翡翠悦府306套摘得单月销冠

记者 彭丽明

7月,瑞安一手商品房整体成交1445套,环比上涨343%,成交总面积25万平方米,创年内单月网签量新高。

上月新房网签量触底反弹,一大波新盘在6月底加快推盘速度集中上市,网签量多集中在7月份,由此直接推高了单月成交量。就实际市场情况而言,主要还是依赖瑞祥新区、塘下等板块热门新盘的入市走量。

进入8月,传统的销售旺季金九银十也即将到来,全市不少纯新盘展开营销活动,接下来供应或将增加,为购房者提供更多选择。



网签数据表现亮眼 住宅库存呈下降趋势

据温州房地产销售信息网数据统计,今年7月份全市新房成交1445套,成交面积250404.88平方米,与6月份仅成交326套相比,环比上涨343%,同比去年7月涨幅也高达112.8%。这其中,住宅网签1067套,非住宅网签378套。

这一成绩已创下年内单月网签量最高纪录,与今年1月、5月一起跻身新房网签破千的月份。而从各板块表现来看,7月份网签数据之所以能刷新纪录,在于瑞祥新区以及塘下多个新盘在6月底7月初集中供应面市,其中,瑞祥

新区单月新房网签量达到578套,荣登7月板块成交排行榜第一名,该片区内的万科时代华鸿翡翠悦府则凭借306套网签,摘得当月新房销冠。

库存方面,截至7月31日,瑞安住宅库存3154套,面积47.09万平方米,

非住房库存6544套,107.28万平方米。对比可知,瑞安住宅整体库存套数和面积均有下降,降幅10%左右,整体消化周期继续下调,非住宅库存套数上升,面积下降了约5万平方米。

多个高端新盘入市 开盘均价最高25699元

6月末7月初瑞安新一批一手房供应主力区域为瑞祥新区、塘下,共有4新盘开盘,供应建筑面积约15.8万平方米(包括商业和住宅),住宅供应近千套。

其中,瑞祥新区三新盘入市,供应约10万平方米,占全部的62%。值得留意

的是,瑞祥新区推出的新盘均定位高端项目,包含全装修的价格,最高开盘均价已经突破2.7万元/平方米。6月30日,由中梁、华鸿联合开发的瑞祥公馆开盘,186套住宅,高层毛坯均价约25699元/平方米,全装修标准1500元/平方米,刷

新了近年来瑞祥新区新盘开盘价新高。

此外,万科时代华鸿翡翠悦府也在6月底首开,推出一期住宅面积约6.3万平方米,共计428套高层住宅,毛坯均价约23977元/平方米,错跃户型装修标准1300元/平方米,普通户型装修标

准2200元/平方米。

塘下方面,由于塘下中心区土地价格居高不下,该板块新盘价格也不菲。碧桂园天玺三期在6月26日加推,为市场供应312套住宅,高层毛坯均价约20999元/平方米。

接近 金九银十 房企加快推盘节奏

进入8月,临近行业传统的销售旺季金九银十,全市各大新盘也都做好准备。以往为例,不少房企会将开盘推新放在8月中下旬,以抢占市场先机。不过今年,这种预热似乎来得更早。

据不完全统计,进入下半年全市有近10个新盘推新。主城区方面,瑞祥新区颇受关注的新盘有万科时代大都会、万科时代华鸿翡翠悦府,前者诚意金缴存已经启动,有望在8月底前开盘,而后者也即将加推二期住宅。华鸿

在高速出口打造的华鸿玉海公馆展厅已经开放,正在火热蓄客中。8月10日,万松城市东进带上的旭辉金茂新城国瑞府将举办产品说明会,进一步集聚人气。

在各镇街板块,碧桂园在塘下的第

二个项目 碧桂园时代天宸府,以及时代在马屿重磅打造的时代望府展厅均已开放,且都将在下半年入市。金地集团在东山板块竞得的原荣光集团旧厂房地块,项目展厅有望在10月即开放。

置业讲坛

买房,公摊面积有多少猫腻?

开发商做大公摊多赚钱,业主公摊面积被拿去牟利,电梯楼梯门厅等公摊部分业主也要付取暖费。近年来,开发商在楼盘公摊问题上屡屡玩猫腻,备受舆论质疑。事实上,公摊问题积弊已久,尤其是随着房价上涨,部分开发商趁机推高公摊比例。那么有关公摊的猫腻,你都了解多少?

猫腻1 每户多算0.1平方米公摊,均价4万元每平方米

四千多户的楼盘可多赚1659万元

开发商在办理房产证前,要请测绘公司去实地测量,随后出具测绘成果报告,里面有详细的建筑面积、套内面积、公摊面积情况,并将其交给开发商。

事实上,国际上基本是按实际使用面积计算房价的,但为何国内要采用包

含公摊面积在内的建筑面积计算呢?原因在于,按实际使用面积来计算的话,开发商没法实现利润的最大化。购房者可以很容易地测出实际使用面积,却无法测量公摊面积到底有多少。开发商可以在第三方测量时与

之达成默契,在公摊面积的大小上做文章。

以一线城市某楼盘举例:共有4148套房,以均价4万元/平米计算,假设开发商每套多算0.1平方米的公摊面积,那么整个楼盘就可多赚1659万元。

猫腻2 重复公摊、重复收钱

消防应急场所变停车位又可多赚千万

到底哪些属于公摊面积?其内容的不明晰也给了开发商钻空子的机会。

购房者为公摊面积买了单,就拥有其所有权和使用权。但公摊实在是五花八门,加上开发商很少明确公示,购

房者根本不知道哪些公共面积是自己的,更别提使用了。

比如,有些小区的消防应急场所等区域已经被算作公摊,却又被划成车位再次出售,这属于重复公摊。这样的车

位没有产权,只能使用,不能转让。

假如开发商违规划出100个车位,每个卖20万元,一个小区就可赚2000万元。实际中,很多小区的车位价格要比20万元高。

猫腻3 业主的公摊面积被牟利

小区广告收入返给业主可少交一半物业费

还有一些被算作公摊的物业用房,按道理是业主所有,物业公司应当向业主缴纳一部分费用,但现实中很少有人会这么做。

小区电梯、楼道、门厅的一些广告

位,也是业主所有,前期开发商或后期物业公司接管后出售广告位牟利,应当向业主交钱。

例如,北京中高档社区出入口动感灯箱报价为6000元,北京道闸起落杆

媒体位则报价1800元,要求30框起投,最短发布周期一月。一个中型的高端社区,如果把广告的收入反馈给业主,业主实际缴纳的物业费其实可以减少50%。

(彭丽明/整理)



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:66888080即可免费登记房源。

我要出售

林先生有一套阳和小区3幢3楼的房子出售,国有出让,双证齐全。该房子面积160.54平方米,三房两厅两卫,精装修,总价300万元。施教区为集云实验学校。为了让家更好地了解房源,林先生还提供了房源照片。



张女士要出售的房子位于上望桃花苑,楼层在4楼,国有划拨、双证齐全。房子南北朝向,面积148.65平方米,三房两厅两卫一书,精装修,总价152万元。

梁女士的房子位于万松东路与阳光路交叉口,四栋新房,楼层在6楼,面积176平方米。该房源为毛坯新房,住户可直达顶楼同面积大阳台,居住舒适。另外,一楼还带一个车位,总价200万元。

张先生的房子位于十八家开发路4幢,国有出让、双证齐全。房子为毛坯新房,楼层在2楼,面积100平方米,施教区为隆山实验小学和滨江中学,单价16000元/平方米。

陈先生要出售新城吾悦广场2幢酒店式公寓,楼层在23楼,面积54平方米,毛坯,总价90万元。

我要出租

金先生出租位于安康路219号三楼的一套房子,临近安阳菜场,交通便利。房子面积80平方米,南北通透,两室两厅两卫一书,年租金27000元。

我要求租

薛先生求租外滩大厦或中银大厦6楼以上套房,要求面积140平方米左右,精装修,家电齐全,可直接拎包入住,年租金低于5万即可。

如何参与 燕子搜房 栏目

您可以关注瑞安日报微地产 微信公众平台 直接在后台发送信息;

拨打热线电话 0577-66888080 进行登记;

可在微信燕子搜房的子栏目 房源登记 留下信息;

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 微信公众平台和本报上对其进行刊登,机会不容错过噢。

