



周销售超200套商铺 金九 商业地产发力

截至8月底,瑞安非住宅市场库存102万平方米

记者 彭丽明

上周,金九一开局楼市就表现抢眼。单周新房网签累积成交320套,环比前一周上涨295%,其中住宅成交86套,非住宅成交239套。非住宅成交量超越住宅,这在瑞安颇为少见。随着商业地产项目的发力和加推,让沉寂许久的非住宅市场再次成为市场关注的焦点。据悉,9月我市多个商业项目推出商铺、公寓产品。不过,业内人士表示,瑞安非住宅商品房去库存压力依然较大。据了解,目前瑞安楼盘在售商铺最低1.3万元/平方米起。

江南新区两盘推商铺均价1字头起

上周,位于瑞安江南新区的江南国际服装城突然出现一波成交高峰,当周网签量206套,占据了上周总成交的6成。

2017年初,该服装城正式对外开放,此次出售的商铺为A区3层的未售商铺。据置业顾问介绍,两天的时间,200多套商铺基本就售罄了。而接下来,该项目A区第四层商铺也即将加推,商铺均价1.3万元/平方米,当前还推出了存2万抵5万的优惠活动。

在该项目展厅,前来缴存诚意金的客户不少,且多为从事服装行业的商

家。据悉,这里将打造国内领先的男装批发中心,主营各类特色男装,市场将集聚3000余家厂家直销商户。

无独有偶,位于该板块的另一个商业地产项目也将在9月推出商铺产品,案名定为中合·易创谷,即原瑞安鞋都项目。自去年瑞安鞋都被央企中合置业收购以来,该项目重新定位,谋划打造浙南闽北新型农产品展销平台。与此同时,该项目也已入驻阿里巴巴平台,未来将整合线上电子商务渠道、线下实体商贸市场资源发展多渠道销售的模式。据悉,未来入住的商家均可免费在其各个

线上电子商务渠道商销售。

从烂尾楼变成惠农服务平台,中合·易创谷项目经理透露,除了农产品,平台还涉及鞋服、箱包等各类轻工商品。首批商铺计划在9月份出售,一层临街商铺均价3.5万元/平方米,商铺主推户型15-90平方米。

记者走访江南新区站前区看到,目前这里已经汇聚了一批专业市场,五洲国际商贸城、红星美凯龙、江南鞋城、天王国际眼镜城以及正在规划中的五星级酒店商业综合体,初具商业氛围,未来该板块内的商铺供应仍会增加。

市区精装公寓类产品 小户型低总价讨喜

相比起江南新区,市区商业项目包含商业综合体旗下的商铺、公寓以及一些商住楼盘的底层商铺,数量较少,但也有些小户型、低总价酒店式公寓受购房者青睐。

位于瑞祥新区的中润商务广场,是目前市区少有的在售商业综合体项目,虽然它不如新城吾悦广场一般畅销,但旗下的酒店式公寓却凭借良好的设计和装修,另辟蹊径取得一番佳绩。

4.2米层高,loft跃层轻奢装修风格,

大容纳储藏空间,家电全等等优势令记者在参观中心动不已。据置业顾问介绍,公寓交付时除了随身携带的衣、被等生活用品外,业主可以直接拎包入住,不同于目前市场上的全装修,中润广场的精装修是真正的把未来的家呈现在你眼前。

目前,该酒店式公寓在售户型有60、100、125平方米三种户型,均价在2.2万元/平方米左右。开发商还有存3万抵5万以及9.8折的总价优惠。此外,该项目临街商铺已售罄,在售的中央商铺也启动

存5万抵10万优惠,主推面积约40平方米,商铺单价在2-7万元之间。

除了商业综合体,对于想投资商铺的市民而言,市区仅有一些住宅楼盘底层商铺可供选择,例如瑞祥新区的华鸿瑞安华府、时代华鸿中央公园等项目。瑞安华府底商于今年7月份加推,商铺均价约2.45万元/平方米,而中央公园商铺价格明显高一些,均价34966元/平方米。不过从网上网签备案来看,热门楼盘底层商铺去化均不错,所剩商铺已不多。

非住宅库存量仍超100万平方米

业内人士分析,近年来瑞安住宅商品房去库存理想,不少区域的去库存周期已经控制在6个月以内,但反观非住宅库存,目前去库存压力仍旧比较大。

据温州房地产市场信息网统计数据,今年1至8月,我市商品房销售

5983套,面积达到87.72万平方米,其中住宅销售4484套,面积62.15万平方米;非住宅销售1499套,面积25.57万平方米。因此,尽管近期非住宅部分的成交出现同比大涨,但是由于过往几年非住宅成交量基数较低,所以,非住宅仍旧是

库存大户。

数据显示,截至2018年8月底,非住宅库存量仍有102万平方米,6446套,远高于住宅45万平方米的库存量。非住宅去化周期约需34.9个月,住宅去化约6个月。



杭城核心地段 奥体精装公寓 全程免费 本周六,杭州看房团再次出发

9月15日,瑞安日报杭州看房团金秋启航。这一次,我们将带您走进杭州奥体板块。继G20后,奥体板块已成为杭州迎接世界的城市会客厅,而紧接而来的亚运时代则

推动奥体板块高速前行,展现杭州作为全球城市的力量。此次,本报要带大家去看的两个楼盘均位于杭城奥体板块,主打精装LOFT公寓,拥有小面积、低总价、不限购、不限贷等

优势,且都紧邻地铁。

本报异地看房团作为瑞安日报房产电商服务平台重要内容之一,本次看房大巴往返,全程免费。

楼盘一览

0纪元

杭州奥体板块精装LOFT公寓

0纪元位于杭州钱江世纪城奔竞大道与市心北路交叉口,紧邻G20主会场杭州国际博览中心、亚运会主场馆杭州奥体中心和亚运村。该项目距离地铁2号线盈丰路站仅50米,为地铁房。0纪元规划为精装loft酒店式公寓,层高4.2米,不限购、不限贷,主推户型43-56平方米。

开元广场·铂雅公馆

杭州奥体南精装LOFT公寓

楼盘位于杭州奥体南CBD核心区,地铁2号线曹家桥站上盖物业,真正的地铁零距离楼盘。项目自带11万平方米商业综合体,体量相当于2个武林银泰,满足住户吃喝玩乐购一站式服务。项目层高3.2米,主推户型55-97平方米,精装修带阳台,均价约2.3万元/平方米。



(奥体板块规划效果图)

行程安排

出团时间:2018年9月15日(本周六)上午7时整
集合地点:瑞安高速出口
出行方式:商务车往返,当天来回

报名方式

1、报名热线:188-5887-2983 0577 66888080。(出发前1-2天会有工作人员致电与您确认)
2、微信扫一扫添加 瑞报玉哥 咨询看房和报名。



(彭丽明)

楼市百问



“楼市百问”栏目致力于为市民解答有关房产方面疑问,如果你有有关土地、房价、房产政策、公积金等方面的问题,欢迎您拨打栏目热线:66888080提问。

有关过户&办证

问:集体土地性质的房屋,过户给居民户口的子女,子女能获得土地使用权吗?

答:可以的。

问:在瑞安已有一套房产,如果把马屿的一套长辈的集体划拨的房子(有房产证和土地证)过户到子女名下,将来还想在温州再购买一套商品房,税率是按第二套还是三套征收?农村集体划拨的房子,哪些部门会算套数?哪些部门不算套数?

答:无论您是在温州或瑞安买房,都是以当地不动产登记中心查询出具的名下套数而定。比如,您要去温州买房,就直接去不动产登记中心,输入自己身份证号码查询自己名下房产套数。目前,瑞安这边,集体划拨的房子也算一套房,你这种情况应该按照第三套房来征税。与地税、公积金中心、银行等无关。

此外,贷款则还是按照认贷不认房,如果名下房产贷款已经缴清,再买一套贷款算首套。

有关学区

问:我儿子住在安阳中通华庭,房产证是儿子夫妻俩的,不过户口都没迁过来。

现在孙子2岁半了,关于孩子上学的事他们一方迁过来可以吗?应该什么时候迁到安阳才可以上马鞍山实验小学?

答:孩子父母一方户口迁过来即可。如果房子面积大于60平方米,至少应该在孩子满4周前迁过来,即2020年前。

另外,该校报读学生量大,若名额报满将会分流,根据住、户一致优先的统筹办法,建议越早迁户口越好。

有关公积金

问:现在个人公积金调整后最多能贷多少?200多万元的房子,我首付百分之五十,剩下的百分之五十,公积金不够的话可以凑商业贷吗?

答:2018年6月1日起,温州住房公积金贷款额度下调,调整为:双人最高70万,最低25万;单人最高50万,最低20万。可以采用公积金、商业组合贷款。目前公积金贷款,首套房贷款利率3.25%,二套房上浮10%,为3.575%;不支持三套房公积金贷款。

问:可以用住房公积金购买土地划拨性质和出让性质的落地房吗?

答:可以的。

(注:答复内容均整理自相关部门)