

市区买套新房平均330万元

高价地、全装修、改善户型带动下,2018年在瑞安市区买套新房不容易

■记者 彭丽明

当高价地扎堆上市后,对2018年瑞安楼市的影响不仅仅是单价的变化。通过数据分析发现,截至12月18日,2018年瑞安主城区(含滨海、锦湖)已领出16张商品房预售证,新增供应4318套住宅。若按照预售价格计算,瑞安市民在今年买套瑞安市区的新房,平均每套约330万元。对此,许多刚需购房者直呼,“房价太高了,工薪家庭吃不消。”

成交量不及“新增供应”

改善户型占据主流

2018年市区领出预售证的新盘主要分布在瑞祥新区、锦湖街道、滨海新区,共有7个新盘入市,大部分楼盘选择分成多期开盘。截至12月18日,全市新增供应住宅4318套,成交了3193套,去化率73.5%。虽然今年新房价格普遍较高,但我市新盘总体销售表现尚可。上半年推出的中央公园四期、翡翠悦府一期、瑞祥公馆、香缇半岛几乎都以售罄交出满意答卷。然而下半年,市场风向开始转变,降温迹象在年底更加明

显。例如近期推出的翡翠悦府三、四期去化都不足60%,国瑞府二、三期去化也不尽人意。

可以看出,在市区新房平均每套约330万元的现状下,今年主城区的新房成交量“输”给了新增供应量,目前还有1000多套推出的新房“待字闺中”。

除了新湖春晓玉澜苑和万科时代大都会销售火热外,下半年楼市一下子从火爆转入“冷清”,变化的市场让购房者捉摸不透。

值得一提的是,今年主城区的住宅供应中,改善型房源已成为绝对主力。据不完全统计,在推出的7个新盘中,4新盘推出的户型最小都为120平方米,除了恒大悦澜湾、中央公园四期以及中梁香缇半岛有少量100平方米户型外,其余都是大户型居多。特别是瑞祥新区,全面进入大户型时代,伴随着小户型占比的下降,主城区住宅套均总价则明显上升。

高地价和全装修“助攻”

瑞祥新区套均总价超380万元

作为瑞安主城区热门的置业板块,2018年瑞祥新区推出的新房平均每套总价高达385万元,其中万科时代大都会荣登主城区最贵的楼盘,平均每套住宅价格421万元。万科时代大都会项目为2017年的高价地,住宅楼面价14112元/平方米。受地价影响,项目规划也是走高端路线,5幢高层、16幢排屋别墅,最小户型120平方米。

与此同时,今年,瑞祥新区还迈入“全装修时代”,推出的新盘装修标准有1500元/平方米、2200元/平方米,含装

修开盘均价达到26000元/平方米左右,房屋总价自然也随之上涨。

两年前,瑞祥新区的新盘,如果按照120平方米算,很多楼盘售价在300万元左右。而如今,由于高地价的推动,再加上“全装修”的助攻,今年瑞祥新区推出的新房总价普遍比往年高。

另外,2018年想在滨海新区买套房也得300万元了。2018年,滨海新区同样价格全面上涨,最贵的房子为新湖春晓玉澜苑加推的(17、18、21、22号楼),由于多为180平方米的大户型,该期房

源总价每套平均要322万元。

“2016年后,瑞安土地市场升温,高价地频出,许多楼盘都不约而同选择120-140平方米的户型,还带价格不菲的精装修。这就导致了主城区购房门槛的整体上升。”一位业内人士表示,但也可以发现,现在开发商很少设计170平方米以上的户型,毕竟房价的增幅最终要靠收入的增长来消化。总价一旦超过400万元,市场承受力就锐减,那么高价地就会变成高库存。

工薪家庭吃不消

感慨明显拖后腿了

针对这一年的瑞安市区新房房价,记者通过“瑞安日报微地产”微信公众平台发起一场名为“你感觉自己拖后腿了吗?”的问卷调查,截至12月19日,共有714位市民参与调查,该话题也一时间引发热议。

调查显示,有43%的人认为自己明显拖后腿了,只买得起200万元以下的房子。根据记者的线下调查,250万元是许多普通家庭购房的标准,不仅是新房市场,二手房市场250万元以内的房

子也相对比较好卖。

还有34%的人选了“主城区,我已经高攀不起”的选项。这部分人几乎已经放弃在市区买房。网友静香表示,“瑞安这个房价真的是虚高,自己绝对是百分百拖后腿,这样的房价,工薪家庭怎么吃得消。”还有网友留言表示,“不应该只盯着市区一丁点的地方,周边镇街单价1万元出头的房源还是多的。”

另外,各有11%的人选择了“300万元出头,真的是勉强才能买得起”和“还

好还好,400万元还是拿得出来的”选项。如此看来,在714位调查者中,大约只有1/5的人买得起主城区的房,而且其中还有一大部分人是顶着巨大“还贷”压力买的房。

市民陈女士告诉记者:“虽然现在房价很高,但是孩子结婚需要婚房,最好是市区的,只能咬咬牙买了。”如今,以刚需购房为主的市场,平均330万元/套的市区新房价格,在大部分人眼里还真的是“高攀不起”。



楼盘名称	开盘时间	套平均总价	供应套数	销售套数
恒大悦澜湾二期	1月27日	285万	277	225
恒大悦澜湾三期	5月1日	250万	376	132
中央公园四期	5月12日	338万	289	283
中梁香缇半岛	5月16日	209万	187	180
翡翠悦府一期	6月29日	383万	428	421
中梁华鸿瑞祥公馆	6月30日	394万	201	195
国瑞府一期	8月26日	312万	240	218
新湖春晓玉澜苑(19、20号楼)	9月16日	311万	216	216
翡翠悦府二期	9月29日	392万	260	232
国瑞府二期	10月20日	312万	240	143
万科大都会一期	10月31日	421万	326	275
新湖春晓玉澜苑(17、18、21、22号楼)	11月3日	322万	273	251
翡翠悦府三期	11月30日	385万	257	151
新湖春晓玉澜苑(24、25、26号楼)	12月8日	268万	352	240
国瑞府三期	12月16日	311万	310	26
翡翠悦府四期	12月18日	357万	108	5

数据来源:温州房地产市场信息网



全国百城11月新房

推盘量创历史新高

一边是房企年底冲刺业绩、一边是部分城市预售审批有所松动,11月份全国多地新房推盘量创下单月历史新高。同时,随着近月来全国楼市销售放缓,多地住宅库存出现持续回升。

易居房地产研究院18日发布的《中国百城库存报告》显示,2018年11月份,100个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为5930万平方米,环比增长25.0%,同比增长34.3%。这一规模创下了100个城市月度历史新高。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,这一方面说明房企年底推盘节奏有所加快,另外,也从侧面说明,11月份地方对预售证管控的松动,部分积压的高价楼盘正密集入市。

推盘增加叠加近期的楼市销售降温,导致房地产库存上升。报告显示,截至2018年11月底,易居研究院监测的100个城市新建商品住宅库存总量为44791万平方米,环比增长2.5%,同比下降

0.7%。

据该机构统计,2015年1月份以来中国100城市楼市库存规模就呈现出持续性的下跌态势。而今年9月份百城库存规模首次出现显著攀升,此后的10月至11月份楼市库存继续保持增长态势。总体而言,中国大中城市楼市库存走势迎来拐点,四季度正步入上行通道。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,2018年9月份以来,百城库存数据持续上涨,说明供给规模较大,而市场消化能力一般。这一库存走势使得房企营销压力增大,不少企业更依赖“以价换量”策略。库存规模增加一定程度上缓和了一些城市库存不足和缺货的矛盾,增加了购房者议价空间。

严跃进表示,12月份房企申领预售证的积极性依然很高,楼市供应规模仍会放量。而近期市场观望情绪仍然比较浓厚,房地产交易难言明显反弹。

(据《中国新闻网》)

燕子找房

燕子找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

徐先生有一套瑞嘉庭苑的房子出售,楼层在2楼,国有出让、双证齐全。房子面积133.44平方米,坐北朝南,采光充足,简单装修,单价19000元/平方米,施教区为集云实验学校。该房源是带电梯的,另有一个地下室车位,现在分为两套房分别出租中。

鲍女士有两间凤山小区店面出售,国有出让、双证齐全。房子面积35平方米,简单装修,单价15000元/平方米。

丁先生有两个店面出售,一个在老城区天城小区,面积42平方米,简单装修,南北通透,总价91万元 另一个在滨江中心小区,面积120平方米,简单装修,总价180万元,店面为住宅性质,施教区为滨江小学和滨江中学,年租金7万元。

我要求购

微友“想往锡安”求购一套安阳学区房,要求房龄在2000年以后,同时该套住房流通年限至少超过2年,可以免征增值税。面积60平方米以上,总价120万元左右,国有出让,证件齐全,装修不限。

如何参与“燕子找房”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;

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。