

2月瑞安新房成交920套 同比上升144%

楼市迎来“金三银四”，多个纯新盘即将入市

记者 彭丽明

2月作为一个传统销售淡季,受春节长假影响,成交量都会略有下降。

然而今年2月,瑞安在春节假期结束后,便以每周二三百套的成交量走高,单月全市新房成交920套,和往年相比成交量大幅上升,同比上升144%;而二手房方面,成交则出现下滑,2月仅成交351套。

进入3月,全市将有多个纯新盘将入市,考验着即将到来的金三银四。



新房网签 920 套 ,时代望府摘得销冠

据温州房地产信息网数据统计显示,2月全市新房成交 920 套 ,成交面积 164558.03 平方米 ,成交套数较上月下滑 21% ,同比去年上升 144%。其中住宅成交 752 套 ,成交面积 100077.97 平方米。

与近 5 年的 2 月楼市数据相比,今年的成交量明显上升。过去几年,2 月份瑞安新房成交量普遍在二三百套,2017 年 2 月成交量 674 套 ,达到一个小

高峰,而今年 920 套的成交量显然又创新高。

从 2 月新房销售排行榜来看,时代望府以 351 套的佳绩遥遥领先其他楼盘,摘得 2 月新房销售榜首。该项目二期于 2 月 1 日加推,推出商品房 372 套,掀起马屿购房热潮。截至 2 月底,该项目已去化 351 套,去化率 94.3%。

此外,置信工业城、万科时代大都

会、华鸿玉海公馆分列新房销售成交榜第二、第三、第四名。其中值得注意的是,置信工业城为生产车间和宿舍。

分区域来看,马屿板块通过时代望府的活跃成为板块销冠,区域成交量为 365 套,占月成交量的 39%。排在第二位的是经济开发区,成交量为 179 套。瑞祥新区以稍弱的差距位列板块月成交榜的第三名,成交量为 138 套。

二手房交易 351 套 ,同比下滑 20.7%

2 月,全市二手房住宅交易 351 套,成交量不及新房,同比下降 20.7%,环比 1 月 544 件下降 35.4%。春节期间,我市二手房交易过户件数为零,一定程度上拉低了全月的二手房交易量。

从往年来看,每年的二、三月份是二手房交易的黄金月。3 月份是二手房交易的高峰期,不少市民为了孩子读书,会赶在 3 月底前购买学区房并过户。然而,今年的学区房购买行情并没

有往年旺。

市区塘河北路一位中介负责人池先生表示,现在安阳片区的学区房一般都要提前 3 年购买,购房人群一直存在,但由于学区房房价居高不下,客户很难快速买下来。

二手房向来被认为是房地产市场的晴雨表,二手房中介对市场更为敏感。观望情绪很重,可以说 10 个客户里只有 1 个买下来,如果是 300 万元以上的

房子就更难卖了。该中介表示,现在已经到了房地产市场下行期,接下来二手房市场也很可能是平平淡淡地渡过。

据了解,目前我市热门的学区房,如清莲小区、清泰小区、清荷小区等 90 平方米左右的房源,楼层稍微好一些的,二手房价格普遍在 1.8 至 2 万元之间。由于房源少,需求大,价格短期内难以下跌。

个别纯新盘即将入市,考验 金三银四 购买力

迈入 3 月,迎来楼市又一个传统销售旺季,金三银四。

过去 3 年,瑞安新房市场在三、四月份均有喜人的表现。然而从 2018 年下半年起,市场趋冷,刚刚过去的几个月里,已经出现了个别新盘蓄客不理想而变相降价的营销动作,比如以老带新奖励、车位优惠、特惠房等促销活动,纷纷重出江湖。

尽管如此,三、四月我市仍将有个

别纯新盘入市。据记者不完全统计,闽巷的置信弘润海上传奇、塘下的宏嘉庭院以及金地都会外滩二期都有望领出预售证。

总体来看,除了金地都会外滩将加推二期外,金三银四期间将要面市的这些楼盘大部分位于镇街板块,位置比较偏远。其中,置信弘润海上传奇以总价 40 万元起的低总价营销策略获得不少市民关注,但是该项目位于闽巷

高新产业园区,尽管项目周边规划有学校、医院以及商业配套,但就居住性质而言还需打个问号。这些楼盘都将考验金三银四的购买力。

而面对接下去的行情,有业内人士表示并不乐观,市场会产生分化,隐性库存大的板块、高价项目的压力会明显增加,即便金三银四,也未必迎来好行情。

置业讲堂

买期房需注意 六种潜在风险

买期房最担心什么?恐怕是 钱房两空 了。钱交了,合同签了,房子却交不了。房子交不了的原因有很多,比如质量不过关验收无法通过,开发商遭遇资金问题,房子被抵押等。本期置业讲堂,就来和大家说说买期房的风险。

房屋质量风险

房屋质量问题是期房收房时的主要问题,也是购房者投诉的重灾区。由于购房者在与开发商签订购房协议时,不能看见房屋的实际情况(即便房屋交付后,对一些隐蔽工程质量问题也难以发现,因此购房者常会因为房屋质量问题和开发商发生纠纷。

应对措施:验收房屋时,请专业的房屋检测(监理)机构来进行检测,对于一般的质量问题可以要求开发商限期整改,对于基础工程和主体结构方面的质量问题,则一定要请专业检测机构进行检测、鉴定,以便根据具体情况进行处理(要求维修、退房、及时索赔)。

面积变动风险

有些开发商为了谋取最大的商业利益,在进行实测时,有意改变建筑面积、加大公摊面积,并且不明示公摊面积的数量和计算方法,以致商品房实际面积与销售面积严重不符。

据有关法规对可列入公摊的面积进行计算,看开发商公布的各单元套内面积加公摊面积的数据与图纸标明的建筑物房屋总面积之和是否相等。

应对措施:收房或进行产权登记时,一定要注意查看房屋面积测绘技术报告书(俗称房屋面积测绘表),仔细核对相关数据并根据

如果不相等,就要查明原因或请开发商作出解释,必要时要请专业测绘机构进行复测,以避免经济损失。

虚假广告宣传的风险

开发商的售楼广告经常是美丽动人的,仅凭广告宣传买房风险很大。大多数入住后会发现,开发商交付的房子与其宣传的房屋品质大相径庭。

应对措施:如果对环境、配套设施等社区品质方面有特别要求,一定要在合同中对相关事项作出明确的约定。

规划变更的风险

开发商擅自变更规划设计,在配套设施、绿地、容积率、环境设施等方面随意改动,将小区中本是绿地的地方改做他用,有的加建新楼,有的变成了停车场。

应对措施:消费者购房时,对那些广告下角字体极小的免责声明,要予以特别注意。为此,消费者要特别注意审查合同内容的真实性,不仅要看大处,更要注意小处。

定金风险

定金的风险主要体现认购协议中的违约风险。

修改意见。已经签署了认购协议并交付了定金,则一定要在认购协议中约定的时间内,和开发商协商签署合同的相关事宜并留好证据(如签署备忘录、携证人到场、作现场录音等),以便一旦不能签署合同时索回交付的定金。

应对措施:签署认购协议时,要注意审查协议内容,对其诸如“不能在约定的时间内签署合同,定金不予退回”之类的条款,要提出

延期交房的风险

因为开发商资金问题(开发资金不到位、抽逃资金、挪用售房资金等)、工程管理问题等原因,延迟交房的事情时有发生。

应对措施:由于政策收紧,中小开发商融资环境恶化,期房项目应首选大品牌开发商。(彭丽明 整理)



瑞安日报微地产

了解本土楼市资讯,专业房产信息咨询
瑞安具有影响力的置业助手



扫一扫, 关注瑞安日报微地产

