



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:66888080即可免费登记房源。

我要出售

宋女士有一套虹北花苑35栋的房子出售,国有划拨、双证齐全。房子属于6带7的结构,不含电梯,面积176平方米,坐北朝南,毛坯房,单价7000元/平方米。施教区为锦湖实验小学和玉海实验中学。

金女士同样有一套虹北花苑的房子出售,该房子是一跃二层,140万元豪气装修满一年,因决定去杭州生活而出售房源。房子面积250平方米,带独立花园,国有出让、双证齐全,总价550万元。施教区为锦湖实验小学和玉海实验中学。

我要出租

阮女士出租一套瑞祥新区荣盛家园2幢12楼的房子,面积160平方米,毛坯,价格面议。

陈先生有店面和厂房出租,位置在104国道旁,瑞祥新区人民医院分院往塘下方向300米左右。店面和厂房紧挨着,店面面积1000平方米,适合做汽车4S店及环保类企业租赁;厂房面积5000平方米,一楼层高有9米,二楼层高也有3.5米,可做机械、磨具、装修铝合金材料等厂房使用,价格面议。

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;
- 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。



置业讲堂

定金、订金、诚意金、认筹金的区别

购房过程中,我们常会听到置业顾问说订金、认筹金,在购房合同中也会出现定金和意向金这类专业术语。那么这几个“金”有什么区别?如何在购房付款时区分四金呢?本期置业讲堂,就来说说“四金”的区别。

[定金]

定金是在签合同之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式,又称保证金。合同签订后,定金应当抵作价款或者收回。购房者不履行约定,无权要求返还定金。开发商不履行约定的,应当双倍返还定金。

[订金]

购房者支付订金即取得了在此期限内的有限购买权。一般情况下,视作预付款。预付款不具有担保的履行作用,也不能证明合同的成立。预付款在合同正常履行的情况下,成为价款的一部分,在合同没有得到履行的情况下,不管是购房者违约,还是开发商违约,预付款都要原数返回。

[诚意金]

诚意金即意向金,这在中介与买方和



卖房双方签订的合同中多有体现,其实法律上并没有诚意金之说,中介与买卖双方之所以签订诚意金条款,是为了防止交易主体因各自的利益违背诚实信用的原则,从而损害一方的利益的情况的出现,诚意金可以无条件退款。

[认筹金]

“认筹”就是购房者表现出买房的诚意,这个诚意需要通过缴纳“认筹金”来体现。在缴纳“认筹金”后,购房者可以获得房屋的优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘销售时,“认筹”的购房者再以“有限选择”的顺序选房,选中房屋后与开发商签订正式的房屋买卖合同。如果购房者没有选中理想的房屋,开发商将把“认筹金”如数退还给购房者。

(彭丽明 整理)

一季度土地出让面积457亩,底价低溢价出让成常态 瑞安土地市场“风向”微变

■记者 彭丽明 通讯员 张玉敏

3月15日,随着双岙村88亩地块由新希望地产成功竞得,瑞安一季度土地市场落下帷幕。2019年伊始,我市加快推地节奏。仅3个月时间,全市共有7宗商住、商服地块成功出让,总出让面积高达457亩,土地成交金额54.68亿元。

值得关注的是,今年瑞安土地市场依然延续去年下半年以来的“降温”之势,低溢价甚至底价出让的地块成为常态。在经历过前两年的高歌猛进后,当前土地市场“风向”已经有所改变。

不过地价微降,却吸引了更多外来房企拿地,在一季度“推地潮”带动下,不少开发商跃跃欲试……

7宗地块拍出54.68亿元 土地热度冷却地价下降

一季度,瑞安供地量明显增加。除了飞云一宗商住地流拍外,全市成功出让7宗商住、商服地块,总出让面积457亩,总出让金额54.68亿元,规划可建面积约82万平方米,如此大的体量在近年来实属罕见。其中南滨江二期地块和滨海新区万松东进带04-53地块均为超百亩的大地块,在一季度土拍市场上引发强烈关注。

在这7宗成功出让的地块中,商住占了绝大部分,市区仅有瑞祥新区1宗商住地成功出让,其余主要分布在滨海新区、南滨江、上望、东山各个镇街板块。

从竞拍情况来看,土地市场降温明

显。1月份为密集推地期,陆续推出4宗地块,前3宗均只有一家意向拿地房企,最终以底价成交,现零溢价率。剩余的3宗地块,东山东单元03-17地块、莘塍南镇村安置留地E地块、瑞祥新区双岙村01-26地块分别以2.4%、3.6%、3.1%的低溢价率成交。

值得关注的是,由过去两年火爆市场建立起来的价格体系逐渐被打破。例如,滨海新区地价在2017年突破万元大关,然而,今年一季度,万松东进带04-53地块则以8300元/平方米的地价被拿下。该地块位置靠近滨海大道,离主城区较远,内带一所12

班制幼儿园,若除去幼儿园面积实际楼面价约8550元/平方米,但总体土地价出现回落。

与此同时,瑞祥新区地块则依然保持较高的“抗跌”能力。在降温的行情下,瑞祥新区双岙村01-26地块仍然吸引了4家房企,经历64轮竞拍最终以楼面价12049元/平方米成交。随着瑞祥新区瑞枫线以南地块开发殆尽,瑞枫线以北开发提速上日程,此宗地块引发的激烈竞拍,足见瑞祥土地市场的强大吸引力。

有业内人士表示,在政府限价措施的实施下,瑞安土地价格逐渐稳定,限价效果已经显现。

新力、荣安、新希望入驻 房企排位重新洗牌

随着地价的回落,我市土地呈现出“地优价优”的趋势,外来房企比以往更加关注瑞安市场,因为对开发商而言,这可能是个不错的“捡漏”机会。

一季度,新一波国内大型房企入驻瑞安,房企布局遇到新一轮洗牌。1月28日,新力地产以4.78亿元摘得东山“原华尔达厂房”地块。这是一家总部设在上海,成立仅8年便以迅速扩张之势入围2017年全国房地产销售50强的房企。3月4日,宁波本土地产巨头,上市房企荣安地产以

14.19亿元竞得万松东进带04-53地块。

以上两家房企都是首次进驻瑞安市场,除此之外,还有多家开发商再次拿地深耕瑞安。其中,德信地产在一季度连拿两宗商住地,分别是上望蔡宅村地块和莘塍南镇村安置留地E地块。德信地产通过“德信铂瑞湾”项目,成功打开了其在瑞安的知名度,该项目已经进入工程尾期,计划将于今年9月份交付。此次连拿两宗地块,意味着德信将深耕瑞安。

而中国金茂竞得的南滨江二期171

亩大地块,规划打造南滨江产城融合开发项目,是2019年瑞安市政府重点招商引资项目。这是金茂继国瑞府后,在瑞安开发的第二个楼盘,总建筑面积约30万平方米,总投资26.27亿元,将进一步改善飞云江南岸人民的生活品质。新希望则以21亿元竞得双岙村地块,成功跻身瑞祥新区开发房企行列。

随着越来越多新房企的进驻,未来一年甚至更长的时间,各家房企瑞安市场份额的排序可能发生较大变化。

2019年供地计划有望4月出炉 多宗“重磅”地块即将挂牌

近年来,我市不断推进“大拆大整”,释放出大量旧村改造或安置用地,特别是莘塍、上望、飞云、塘下、汀田、马屿等镇街板块,更是出现了前所未有的供地潮。

2018年瑞安“住宅+商服”供地量大增,数量相当于2017年的两倍。记者从市自然资源和规划局了解到,2019年全市供地量继续保持稳定,供地范围会延续去年“由中心城区向周边镇街板块蔓延”

的趋势。据悉,《瑞安市2019年国有建设用地供应计划》目前已经提交市政府审批,有望在4月份对外公布。

而目前我们可以了解到的是,接下来瑞安还有多宗“重磅”地块等待出让。其中,最值得关注的是塘下中心区C-5-8地块,该地块已经挂牌,起拍楼面价9200元/平方米,计划在4月11日出让。

此外,瑞祥新区内仅剩的几宗大地块也有计划在年内完成土地出让。其中西岙村旧村改造地块瑞祥新区01-09、01-10地块已经发布“预申请公告”,该地块出让面积105亩,起始地价21.13亿元。瑞祥新区原看守所周边地块,总用地面积约263亩,以及瑞祥新区绍箕路西侧山脚下宗3.75亩小地块,均也有望在年内挂牌。

2019年瑞安一季度土地出让情况

地块名称	出让时间	出让面积	成交地价	楼面价(元/m ²)	溢价率	用地性质	竞得房企
上望街道蔡宅村城南大道、上达路拆迁安置公开出让地块	2019年1月24日	10.7亩	1.82亿	7312	0%	商住	德信地产
万松东进带04-58地块	2019年1月28日	28.2亩	1.46亿	3000	0%	商服	瑞安农商行
南滨江二期地块	2019年1月28日	171.4亩	7.93亿	住宅:2700 商业:1000	0%	住宅 商服	中国金茂
东山东单元(0577-RA-BH-10)03-17地块	2019年1月28日	39.4亩	4.78亿	7276.5	2.40%	住宅 商服	新力地产
莘塍街道南镇村安置留地E地块	2019年2月21日	16.4亩	3.49亿	9656.8	3.60%	住宅 商服	德信地产
万松东进带04-53地块	2019年3月4日	102.6亩	14.19亿	8300	0%	住宅 商服 教育	荣安地产
瑞祥新区双岙村01-26地块	2019年3月15日	88.4亩	21.01亿	12049	3.10%	住宅 教育	新希望地产

瑞安市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

瑞土告字[2019]22号

经瑞安市人民政府批准,瑞安市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让瑞安市瑞祥新区01-09、01-10地块国有建设用地使用权,瑞安市公共资源交易中心受瑞安市自然资源和规划局委托组织公开出让活动。现将有关事项公告如下:

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求:

地块名称	地块编号	地块位置	总用地面积(m ²)	出让用地面积(m ²)	土地用途	出让年限	起始地价(万元)
瑞安市瑞祥新区01-09、01-10地块	2019XG002号	瑞安市瑞祥新区,规划文昌路以北	70150.74m ² ,其中幼儿园用地不小于3215m ²	70150.74m ² ,其中幼儿园用地不小于3215m ²	住宅、教育用地(幼儿园)	住宅用地70年,教育用地(幼儿园)50年	211378
各项规划指标要求							
竞买保证金(万元)	履约保证金	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	建筑面积(m ²)	
63414	/	≤2.79	≤25%	≥30%	≤80m	195720m ² ,其中幼儿园及相应配套设施用房建筑面积不小于2664m ² ,幼儿园办学规模为6班	

备注:1.本地块土地用途为住宅、教育用地(幼儿园),具体各项规划指标和要求按原瑞安市住房和城乡建设局《国有土地使用权出让规划条件》(瑞规条字(2018)121号)执行。

2.地块内要求配建6班制幼儿园一所,用地面积不小于3215m²,建筑面积不小于2664m²,单位造价3200元/m²。配建幼儿园须与住宅同步设计同步施工同步交付使用,住宅小区分期开工的,配建幼儿园须在首期开工建设。配建幼儿园竣工验收合格后无偿移交市教育局。

二、参加竞买对象:中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可申请参加竞买,法律另有规定的除外,申请人可以单独申请,也可以联合申请,联合申请的应当签订联合竞买协议书。

竞得人为自然人或竞得人的企业登记注册地不在瑞安的,须在成交后6个月内,在瑞安市内登记成立由竞得人或原公司全额出资的独立法人新公司(如联合竞买的,新公司的出资比例构成与竞得人在申请书中约定的出资比例构成必须一致),并进行税务和统计登记,接受本市有关行政管理部门的监督与管理;出让人可以根据公开出让结果,先与竞得人签订《国有土地使用权出让合同》,在竞得人办理新公司登记注册手续后,再与新公司签订《国有土地使用权出让变更协议》,由新公司申请不动产产权登记。竞得人对新公司履行《国有建设用地使用权出让合同变更协议》项下义务承担连带保证责任。

三、本次国有土地使用权挂牌出让在挂牌竞标过程中,若地块竞价溢价达到楼面价15000元/m²(即总价293578万)后转为竞

配建,地价予以锁定,转为在此价格基础上通过现场竞价配建安置房建筑面积的程序,并以竞报面积最高者确定竞得人,每次竞报面积增幅为200平方米或200平方米的整数倍,配建的安置房应与商品房品质保持一致并集中布置,具体布置位置以住建局批准为准,建成后无偿移交给瑞安安阳中心城区管委会和瑞安市安阳街道西岙村股份经济合作社,最终建设和移交的建筑面积不小于竞报的配建面积,且最小单元为套。

竞得人通过资格审核后,即为本地块的竞得人,签订《成交确认书》。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让须知,可登录浙江省土地使用权网上交易系统浏览或下载。

五、本次国有建设用地使用权挂牌活动在浙江省土地使用权网上交易系统(http://land.zjgtjy.cn/GTJY_ZJ/go_home)进行。申请人须按照挂牌须知要求提前办妥数字证书,符合竞买要求,并按要求足额缴纳竞买保证金,方可参加网上挂牌出让活动。

六、本次挂牌报名时间:2019年4月11日

9时至2019年4月19日16时。

七、本次挂牌时间:2019年4月11日9时至2019年4月23日9时10分。

八、本次挂牌竞买保证金到账截止时间:2019年4月19日16时。

九、挂牌申请人应详细了解本次出让地块现状,提交挂牌申请同时对本次出让地块的现状无异议并全面接受。

十、其他需要公告的事项:本次挂牌不设出让底价。

十一、联系方式

现场咨询:瑞安市公共资源交易中心土地产权交易部(瑞安市滨江大道满庭芳大楼三楼)

瑞安市自然资源和规划局审批科(瑞安市瑞祥新区行政审批服务中心H 03国土窗口)

联系电话:0577-65879516(交易中心),0577-65829161(自然资源和规划局)

咨询时间:工作日上午8:30-11:30,下午2:30-5:00

瑞安市自然资源和规划局
瑞安市公共资源交易中心
2019年3月21日