



千人摇、日光盘

瑞安楼市下半场开局火爆

记者 彭丽明

上半年,瑞安楼市交出了一份不错的成绩单,新房成交量突破5000套,成交量继2017年后止跌回升。进入下半年,楼市回暖之势依然不可阻挡。

上周,我市两个新盘先后入市,千人摇、日光盘的红火场面,绘就下半年楼市开局的热闹底色。从春节后的“小阳春”到年中的盛夏,2019年的楼市仿佛坐上了弹簧机,能否从谷底反弹至新高?下半年显然是至关重要。

两新盘火爆售罄 楼市又现日光盘

上周,新湖春晓玉澜苑、置信弘润海上传奇先后在葡萄园宴会中心举行开盘活动,千人摇的火爆场面成为市民热议的焦点。

7月8日,新湖春晓最后一栋100套住宅房源率先加推。当天共有3000多组诚意金报名,中签率不足3%,摇号仅40分钟就全面售罄。

7月9日,位于阁巷高新产业园区的纯新盘——置信弘润海上传奇一期468套房源首次摇号,吸引了1300多组客户报名。这个原本不被看好的工业新区新盘,销量却在众人的诧异中一路飘红,单日净去化量高达98%,第二日即全面售罄。

两场重量级的开盘,见证着下半年楼市开局的火爆。对此,有业内人士称,下半年瑞安房地产市场将在上半年基础上,迎来全面回暖。

一方面,市场积压的需求得到释放。市场调整从2017年开始,从历史惯例来看,调整周期一般为两年,目前已走出市场低谷。当前,购房者的市场心态再次发生转变,购房需求更加

强烈。

另一方面,市场资金环境较好。去年至今连续出现央行放水,定向降准又降息的情况,市场上资金较为充分,且市场中依旧有观点认为投资房地产比较稳妥,所以,在此大环境下,就会有资金流入房地产行业。

刚需需求旺盛 高性价比新盘受青睐

刚需需求有多旺盛?上周开盘现场的火爆情况足以说明一二。与此同时,近期面市或将上市的新盘,除了往年常见的改善类户型外,还出现了小户型、低总价这样的高性价比房源,深受刚需青睐。

在置信弘润海上传奇开盘现场,记者就发现了不少潜在的刚需购房者。一般情况下,这类刚需多来自瑞安周边地区,在市区没有房子,或租房或暂住在亲戚朋友家,急需一套房。

此次海上传奇的购房者不少是文成人和泰顺人。他们赶来买房,主要原因就是价格低。海上传奇一期均价7634元/平方米,主力户型面积70-118平方米,也就是说50万起就可



以买套房子。一位在瑞安做生意的文成购房者说,在瑞安买套房不容易,价格太高了,这个房子虽然有点远,但是便宜,有套房在瑞安总会方便一点。

此外,还有在瑞安打工10多年的新瑞安人买房。这么些年都是租房子住,一直在瑞安买房子,半小时车程可以接受,主要是这价格合适。郑先生老家在河南,这次为了成功买到房,特地缴了两份诚意金,购房需求十分强烈。

下半年刚需盘集中面市 楼市或将持续升温

记者了解到,下半年将是我市刚需类新盘集中面市的一段时间。除了海上置业这样低总价的项目,还有金茂悦、德信铂瑞府、荣安府、新力琥珀园等一系列刚需盘将要推出,刚需置业选择性强。

从区域来看,荣安府将接棒新湖春晓成为滨海新区下半年最受关注的新盘。该项目楼面价8300元/平方米,低于该板块其余在售装修盘,预计未来开盘价格会比较亲民。德信铂瑞府位于上望,但紧邻安阳城区,目前发布的价格区间为15000-18000元/平方米,是刚需们能接受的价格。

经济开发区板块最新盘——新力琥珀园已经开启营销模式,该项目主打110-139平方米刚需户型,将填补该板块供应空缺。飞云南滨江首推金茂悦项目,价格区间是11000-13000元/平方米。

下半年出现众多低总价新盘,这在瑞安近几年来十分少见。这主要得益于去年下半年至今年年初土地市场冷清催生的低价地。地价低了,房价自然也会跟着下降。有业内人士十分看好下半年的瑞安楼市,认为在以价换量的大背景下,楼市或将持续升温。



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

谢先生要出售一套老城区欧安大楼的房源,楼层在5楼,国有出让,双证齐全。房子面积66.66平方米,简单装修,两室两厅一卫,总价105万元。施教区为玉海中心小学和玉海实验中学,若诚心购买,价格可面谈。

谢先生有一套人民医院对面菜巷弄的3层落地房出售,国有出让,双证齐全。房子总面积120平方米,简单装修,总价150万元,施教区为瑞安市实验小学和玉海实验中学。

潘女士有一套万松大厦15楼的房源出售,国有出让,双证齐全。房子为中间套,面积159.64平方米,四室两厅两卫,精装修,单价15000元/平方米。施教区为万松实验小学和瑞祥实验学校初中部。下图为房源照片。



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;
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。



楼市风向又变?全国首套房贷利率迎来回弹,6月环比上涨0.14%

瑞安房贷利率维持不变,贷款额度收紧

记者 彭丽明

近日,不少城市传来首套房贷利率上浮的消息。例如,杭州已将首套房贷利率上浮8%,成都则上浮15%。

据悉,2019年6月,全国首套房贷款平均利率为5.423%,环比上涨0.14%。首套房贷款平均利率迎来回弹,终结了2019年上半年连续下调的状况。那么瑞安情况如何?

瑞安首套房贷利率基本不变 贷款额度再现紧张

当前,我市大部分银行的利率基本稳定在:首套房在基准利率基础上上浮5-10%,二套房上浮15-20%。

继大城市利率调整后,瑞安会不会跟进调整?记者致电我市多个银行,获悉大部分银行首套房、二套房的房贷利率均维持不变,但不少银行住房贷款额度出现紧张,需要排队办理。

四大行里,中国银行是唯一一家上调首套房贷利率的银行。据了解,该行此前办理的瑞祥新区时代华鸿中央公园项目,首套房按揭利率最低可以做到基准利率上浮5%,但现在办理就要上浮8%。

农业银行某工作人员告诉记者:我们目前的首套利率是上浮5%-10%和

之前相比,口径上没有变化。不过近期额度比较紧张,可能需要排队等候。工商银行、建设银行也都称首套房贷利率维持原状,而工商银行方面贷款额度已收紧。

记者了解到,目前各银行一手房不同项目享受不同的按揭利率,最低限额为基准利率上浮5%。以后会不会上浮不知道,目前暂时未接到通知。建设银行一位工作人员表示。

对于四大行而言,调整房贷利率需要上级发文通知,一旦文件下来就需立刻执行。业内人士透露,大城市房贷利率调整是区域性的银行行为,但温州地区目前最低限额是基准利率上浮5%,人民银行温州分行明确未来暂时不会有大的变化。

房贷利率上浮 对楼市有什么影响?

今年以来房贷利率不断下调,新房市场、土地市场齐现火爆的场面。

据了解,楼市与房贷息息相关。每当房贷利率处于逐步收紧的阶段,意味着接下来楼市将由热转冷,同理,当房贷利率逐渐宽松时,将会刺激楼市出现一波回暖。

回顾我市2017年至今房贷利率的调整轨迹可以发现,2017年至2018年房贷利率不断收紧,瑞安楼市在这期间也经历了逐步降温的过程,在2018年底不少新房开盘去化率跌入谷底。而到了今年春节后,随着房贷利率的下调,楼市迎来一波小阳春。

目前整个房地产市场又变得十分

火爆,最先受影响的大城市已经开始收紧房贷给楼市降温,而向来慢半拍的瑞安,未来也很可能祭出房贷调控的必杀技。

虽然利率还未调整,但大部分银行已经收紧个人住房贷款额度,相当于能流入购房市场的钱已经不像年初时那样充裕了。一位金融行业人士表示,据悉,银行一般年底贷款额度比较紧张,开年比较宽松,在半年度节点时会有内部的一些要求,或会影响贷款利率。此次波及国内大城市的房贷利率调整是否蔓延至瑞安,未来瑞安楼市是否会迎来新的拐点,还有待观察。

