



瑞安前三季度 住宅、商住、商服类土地 成交总额124.2亿,出让面积1067.5亩

记者 彭丽明

随着上周东山东单元03-27地块延迟至10月出让,我市前三季度土地市场住宅、商住、商服类用地出让工作落下帷幕。经统计,前三季度我市共挂牌了19宗地块,最终顺利成交18宗,出让总面积约1067.56亩,成交金额约124.25亿元。

今年,瑞安土地供应量加大,各板块多宗重磅地块相继出让,封顶价拿地等一幕幕土拍大戏不断上演,土地市场迎来了全面回暖。

成交金额和出让面积 双双创新高

回顾近4年的前三季度瑞安土地出让情况,2019年的土地出让面积和成交金额双双创下新高。

2019年前三季度,我市成功出让了18宗地块,供应量比前几年增加不少。2018年、2017年分别是13宗、12宗,2016年供地量最少,只有9宗地块。

供地量增加的同时,土地成交面积有了大幅提升,前三季度达到了1067.56亩,相当于去年全年的两倍,远远领先其它年份。这一成绩得益于今年几宗超百亩大地块的成功出让,比如南滨江二期地

块(171.4亩)、万松东进带04-53地块(102.6亩)、瑞祥新区01-09、01-10地块(105.2亩)和侨贸小镇5宗联合地块(290.61亩)。

前三季度,土地成交金额以124.25亿元位列近4年第一位,略高于2017年的112.92亿元,约为去年前三季度65.66亿元的两倍。

总体来看,2016至2019年,土地市场呈现着“冷热交替”的螺旋式上升状态。继今年全速回暖后,明年会出现一波降温,值得关注。

主城区重回土拍市场C位 成交金额约占74.6%

统计数据显示,2019年前三季度我市所成交的商住、商服类用地中,主城区地块成交面积为495.7亩,约占全市的46.4%;成交金额为92.7亿,约占全市的74.6%。

经过几年的沉寂,主城区土地市场在今年重新夺回C位,成为一股不可忽视的力量。其中,瑞祥新区作为我市地价最高的板块,今年出让的三宗地块合计总出让面积约219亩,总成交金额48.3亿元。滨海新区成功出让5宗地块,总出让面积约194亩,出让金额26.4亿。多宗政府储备地块和村里安

置留地相继出让,让该板块迎来有史以来最大的土地出让潮。此外,东山也有2宗地块出让。

今年各街道、乡镇板块成交面积571.8亩,占全市的53.5%;成交金额31.5亿元,占全市的25.3%。在乡镇板块中,成交面积占比最高的是飞云街道,两宗地块合计462亩,占到全市的43.3%,其次是塘下镇,占全市的8%。从成交金额来看,塘下中心区共有3宗地块出让,总出让金17.5亿元,是全市仅次于瑞祥新区、滨海新区的高价地板块。

成交地价先抑后扬 土拍再现封顶价

前三季度,瑞安土拍历程先抑后扬。1月,瑞安出现一波土地供应大潮,前三宗地块均由开发商底价竞得,溢价率为0。2月仅一宗地块出让,滨海新区万松东进带04-53地块依然是一轮叫价以底价成交,楼面价8300元/平方米,滨海新区地价跌回万元内。

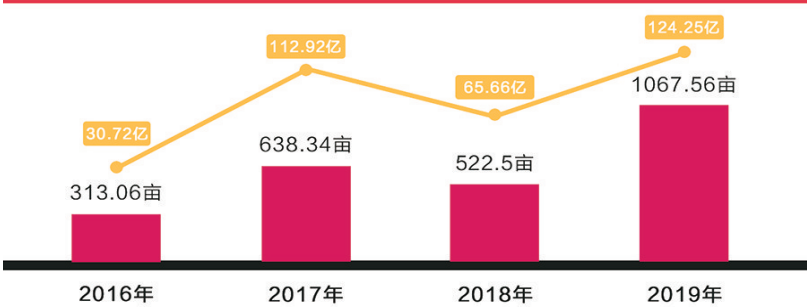
本以为市场会持续低迷,然而进入3月,土地市场开始回暖。先是瑞祥新区双岙村01-26地块历时2个多小时,竞价64轮,掀起一波土拍小高潮。随后4月,塘下中心区C-5-8地块以溢价率

34.4%,楼面价12364元/平方米被世茂地产收入囊中。以此为节点,土地市场重被点燃,快速回暖并重现“封顶价”拿地。

4月26日,瑞祥新区红星村07-9地块触及瑞祥新区板块封顶地价,在15000元/平方米的封顶楼面价基础上,又经历了十几轮报价,最终又加4600平方米保障房面积由华鸿地产摘得。

在这波行情的带动下,9月初滨海新区七坦村、南埕村两宗安置留地分别以9217元/平方米、10014元/平方米成功出让,滨海地价重又回到万元时代。

近四年瑞安前三季度土地出让情况一览



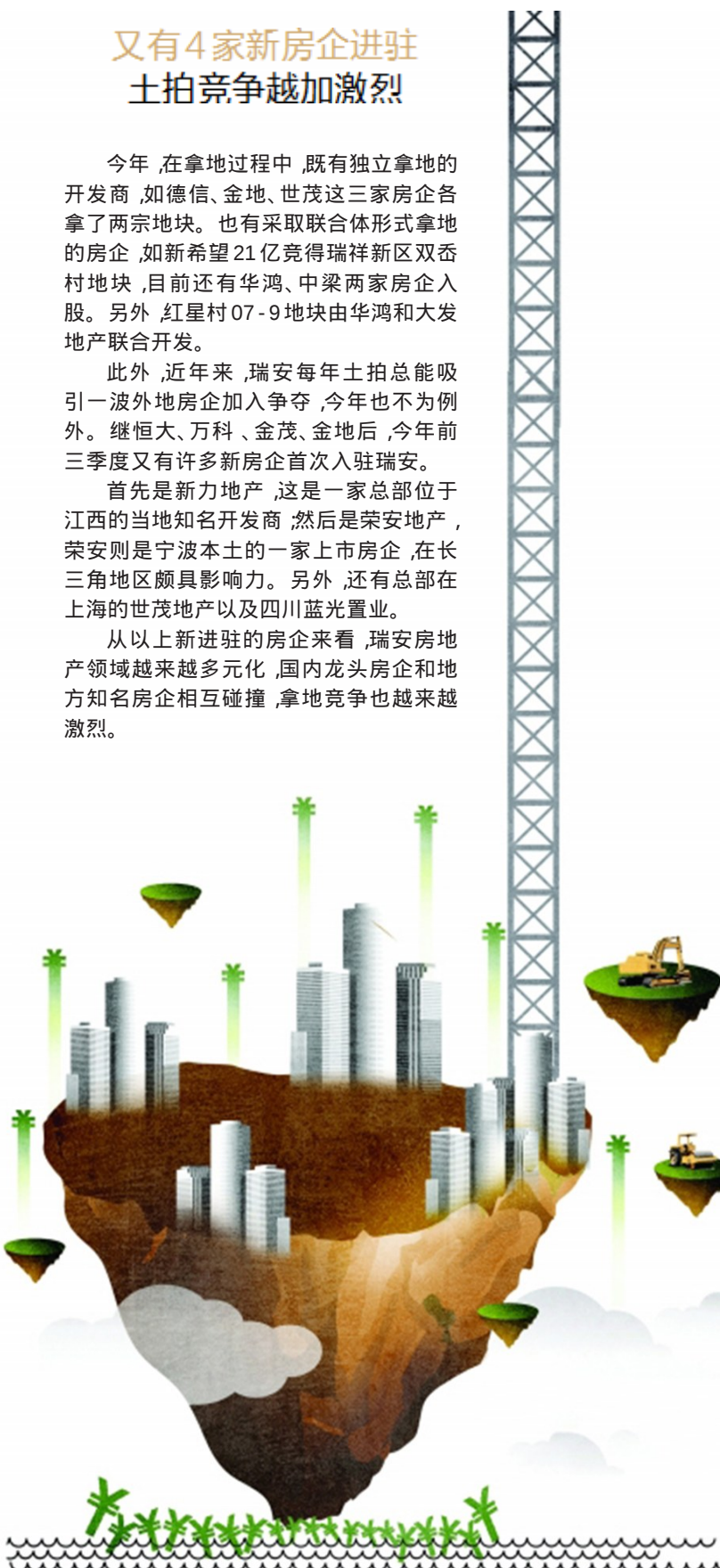
又有4家新房企进驻 土拍竞争越加激烈

今年,在拿地过程中,既有独立拿地的开发商,如德信、金地、世茂这三家房企各拿了两宗地块。也有采取联合体形式拿地的房企,如新希望21亿竞得瑞祥新区双岙村地块,目前还有华鸿、中梁两家房企入股。另外,红星村07-9地块由华鸿和大发地产联合开发。

此外,近年来,瑞安每年土拍总能吸引一波外地房企加入争夺,今年也不例外。继恒大、万科、金茂、金地后,今年前三季度又有许多新房企首次入驻瑞安。

首先是新力地产,这是一家总部位于江西的当地知名开发商,然后是荣安地产,荣安则是宁波本土的一家上市房企,在长三角地区颇具影响力。另外,还有总部在上海的世茂地产以及四川蓝光置业。

从以上新进驻的房企来看,瑞安房地产领域越来越多元化,国内龙头房企和地方知名房企相互碰撞,拿地竞争也越来越激烈。



置业讲堂



买房还贷

四金四费 你知道吗?

第一次买房,很多人搞不清条款,房屋中介让交的金很多,而它们有些可退,有些不能退,有些甚至不合法。申请银行贷款,有些费用需要交,有些则是霸王条款,定金、订金、认筹金、意向金,有何区别?抵押登记费要不要交?让我们一起来看看。

四金

定金

又称保证金,在合同订立或在履行合同之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式。定金的款项是退还不了的。定金交纳的数额不应超过主合同标的额度的20%,也就是说,当对方索要更多的定金时,你可以直接提出异议,当场回绝。

订金

又称预付款,初步达成协议后,双方进一步协商签订临时认购协议,买房支付订金即取得在此期间优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘时,认筹购房者能以优先选择的顺序选房,但需要注意的是,认筹金无法律效力。

认筹金

购房者表现出买房的诚意,需要通过缴纳认筹金来体现。缴纳认筹金后,购房者便获得了房屋的优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘时,认筹购房者能以优先选择的顺序选房,但需要注意的是,认筹金无法律效力。

诚意金

又称意向金。在中介与买房和卖房双方签订的合同中多有体现,购房者缴纳小额金额,属于当事人自发行为,此金缴纳后可直接抵作房款使用。诚意金应该交付的金额,由当事人自由约定。

四费

房产评估费

所谓房产评估费,是指银行在审核贷款时,对购房者抵押的房屋价值进行评估,以控制贷款风险,一般由第三方机构来执行。多数银行将房产评估作为贷款的前置条件,并要求贷款申请人承担评估费,由评估公司收取,收费标准为房价的1%至5%不等。

抵押登记费

有一笔被称为抵押登记费的费用常常需要自掏腰包。住房每件80元,非住房每件550元。然而很多人不知道,这笔钱只能向房屋抵押权人或者开发商收取。

房屋贷款保险费

该险种保险标的一般指一次性付款或抵押贷款购买的产权房屋,只保房屋框架。负责赔偿因火灾、爆炸、洪水、泥石流等对房屋造成的损坏。保险费率方面,各保险公司并无太大区别。有银行表示,通常都是公积金贷款才强制购买保险,一般的商业贷款有的可以不买。

房贷利息费

贷款买房需要向银行支付一定的利息,贷款利息通常由首付金额、还款方式、贷款年限、贷款利率等几种因素决定。

(彭丽明/整理)



燕子家装

瑞安日报「燕子说家装」栏目带你了解瑞安本土家装信息,提供专业的家装问题咨询,更有不定时的家装福利上线,扫一扫添加燕子微信,我们恭候您的随时「骚扰」。

