



银十 瑞安新房网签1157套 同比增长75%

瑞安前10月一手房成交量已突破9千套大关

■记者 彭丽明

金九 楼市成色不佳,银十 出现一波成交量上扬。10月 瑞安一手房整体网签1157套,环比上升39% 相较去年同比增长75%。然而,10月我市有四个新盘入市新增商品房供应1176套,这也意味着该月销量低于供应量,新房市场销售表现不如预期。

与此同时,前10月我市新房网签量已经达到9141套,接下来还有一批新盘首开或加推,全年新房成交量破万套值得期待。

楼盘销售分化加剧 价格和地段影响大

10月瑞安新批预售面积达14.35万平方米,相当于9月的2.3倍,共有4个新楼盘开盘或加推,新增商品房1167套。

首发的荣安府一期创下开盘90分钟售罄的佳绩,成为当月人气最高的楼盘,紧随其后推出的海上传奇二期开盘当天去化约八成,瑞祥壹号一期销售了九成,新力琥珀园一期只卖出了100套房子,去化仅四成。

从开盘结果来看,新盘入市销售两极分化加剧,而分化加剧的背后实则是楼盘价格和地段之间的博弈。以一期入市便售罄的荣安府为例,该项目所处的滨海新区,近年来逐渐接棒瑞祥成为主城区又一个购房热门地段,而荣安府一期所推出的户型面积主力在97至135平方米之间,刚好填补了该板块置业的小户型空缺,降低了总价后的新盘,迅速捕获一批刚需置业者。

另一个将 价格 因素体现得淋漓尽致的楼盘是海上传奇二期。该项目二期推出的是高层和排屋两种产品,高层均价7634元/平方米,排屋均价14320元/平方米,高层几近售罄,排屋却还有大半待售。

而新力琥珀园一期销售遇冷十分意外。作为经济开发区最新的刚需盘,此前它的前辈 如德信铂瑞湾、金地都会外滩都取得非常不错的开盘成绩。有业内人士分析,相比过去两个楼盘,新力琥珀园地段位置更偏东,楼盘东面和北面均为工厂,且17400元/平方米的开盘均价显然没有受到市场认可。

前10月新房网签9141套 四季度 以价换量 成普遍

随着10月的落幕,瑞安楼市也已进入年底冲刺阶段。回顾前10个月的楼市表现,只能用 给力 来形容。前10月,我市新房网签量9141套,相较去年同比增长21.4%,相当于平均每个月都有914套新房卖出。

这一成绩放在瑞安以往的年度成交量来看也不逊色。自2016年我市新房成交量达到9913套的历史峰值后,2017年、2018年市场成交量持续保持在高位水平,2018年更是突破万套大关。

而四季度作为房企冲刺全年业绩目标的关键期,各大房企也将继续增加供货供应并加大营销力度,整体销售规模会有一定回升。从目前新盘潜在供应量预测,四季度接下来还有8个新盘将陆续首开或加推,计划为市场供应约



| 排名 | 项目名称 | 套数 | 所属区域 |
|----|----------|-----|-------|
| 1 | 置信弘润海上传奇 | 305 | 阁巷 |
| 2 | 荣安府 | 280 | 滨海新区 |
| 3 | 恒大悦澜湾 | 134 | 滨海新区 |
| 4 | 华鸿瑞祥壹号 | 131 | 瑞祥新区 |
| 5 | 新力琥珀园 | 94 | 经济开发区 |
| 6 | 金地江山壹品 | 40 | 塘下 |
| 7 | 恒大悦府 | 38 | 塘下 |
| 8 | 星海滨江首府 | 24 | 飞云 |
| 9 | 金茂悦 | 20 | 飞云 |
| 10 | 中溪锦苑 | 12 | 塘下 |

3000套新房,由此可预测2019年超越去年10292套的成绩再创历史新高是极有可能的。

与此同时,由于供应量大增,四季度楼市 以价换量 将成为主流。临近年末,绝大多数大型房企都给出了额外优惠。在瑞祥新区,瑞祥天樾诚意金办理可享2%购房优惠及3万元车位券;瑞祥壹号 车位0元购+20万钜惠等你

抢 的优惠信息也吸引不少购房者。而在一些整体去化压力较大的楼盘,打折促销也已经登场,塘下恒大悦府在售尾盘近期给出了9折的折扣优惠。

业内人士指出,房价大幅调整可能性不大,但是越临年底,开发商促销优惠的力度会越大,特别是以免物业费、车位打折或赠送、老带新奖励等各类促销活动都将重现楼市。

置业讲堂

边套房还是中间套,买房的时候究竟如何选?

决定买房的时候,人们会纠结房子的价格和地段,小区和楼层,最后就是户型了。然而有一个因素的欠考虑导致很多人到了入住后才意识到,甚至后悔,那就是边套和中间套的选择。

一般来说中间套朝南,采光比较好,但是不通透,空气对流有阻碍,边套一般都能做到南北通透,且户型面积通常比中间套的要大。

东边套

东边套有一个最大的优势,就是太阳从东面升起可以第一时间照到房子里,采光好,而且冬天的时候特别暖和。夏天的时候,吹东南风,打开窗户会特别凉快,但是下雨天,就会因为风向的原因,房子里更容易进水,尤其是梅雨季节和沿海城市。

中间套

中间套夹在东西套之间,一般来讲东西两面不会被雨水冲刷。也就是说中间套只有一面适合大面积采光。因此,中间套很容易出现暗厨或者暗卫,或者窗户太小。

西边套

西边套最大的问题就是西晒,冬天当然没问题,还很暖和。但是夏天就难受了,朝西的房间会特别热,被阳光直射的家具也会褪色开裂。

价格

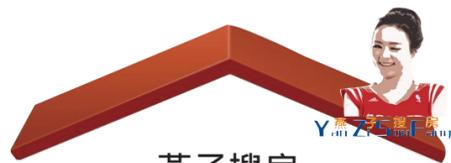
一般来说东边套价格相对高一些,其次是西边套,最后是中间套。不过不是绝对的,也要根据具体的建筑结构和地理环境来说。

虽然相对保守的中间套还不错,但是有些户型对隐私的保护不足。中间套因为结构的原因,有时有些房间虽然有窗,但是会对隔壁的阳台或房间,

又或者自家的阳台和隔壁平行。

除了朝向会影响中间套和边套的选择,噪音、视野、建筑本身的外形还有周边的建筑都会影响边套和中间套的选择。因此购房的时候一定要综合考虑,最好实地感受一下。

(彭丽明 整理)



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

叶先生有一套清荷小区6幢1楼的房子出售,国有出让、双证齐全。房子面积41平方米,简单装修,总价68万元。施教区为马鞍山实验小学和安阳实验中学。

谢先生有一套虹桥南路2幢6楼的房源出售,国有划拨、双证齐全。房子面积81.6平方米,三房两厅一卫,简单装修,总价105万元。施教区为虹桥路小学和玉海实验中学。谢先生表示房子日照采光好,20多年来都为自用,目前已经清空,可随时看房。若诚心购买,价格可再议。

温先生因工作外调出售一套精装修不久的新房。该房源位于丹桂苑小区中央位置,周边安静,国有出让、双证齐全。房子在6楼,房产证上面积155平方米,但实际使用面积可达190平方米,有四个卧室,一个书房,一个洗衣房,另外还带一个大露台,可以种花、种菜、养宠物,非常适合大家庭居住。温先生说房子买来不过5年,装修花了近50万元,基本还没怎么住过,现总价328万元出售,若诚心购买价格可再议。施教区为安阳实验小学和安阳实验中学。下图为房源照片。



我要出租

林先生有一套凤山巷五楼的房子出租,面积63平方米,三房一厅,二间朝南,有一个大阳台,可远眺飞云江。该房源出入方便,北靠万松路,南靠市幼分园,离解放路小学约50米,尤其适合幼儿园和小学家庭,租金最优价2.1万元。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 公众微信平台,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 公众微信平台和本报上对其进行刊登,机会不容错过噢。



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

