



11月瑞安新房网签1233套

商品房供应量达2236套,创年内新高

■记者 彭丽明

刚刚过去的11月,瑞安楼市刷新了单月供应量纪录。11月全市入市商品房2236套,创下年内新高。其中住宅入市量1739套,商业类公寓497套。

伴随着超高的入市量,楼市成交量也创下了今年以来的新高,达到1233套。不过,从“供应量>入市量”的市场行情来看,楼市正在趋冷,新入市楼盘去化两极分化加剧……

新增供应2236套 创年内新高

临近年末,房企的年度之争也进入白热化,开发商抢跑明显。据统计,11月我市共有6个新盘首开或加推,楼市入市商品房数量达到2236套,创下今年以来入市量新高。

在这6个新入市的楼盘中,住宅入市量1739套,商业类公寓497套。

就住宅项目而言,位于滨海新区的荣安府二期和飞云南滨江的金茂悦二期再续辉煌,成功创下“日光盘”的佳绩。而另一方面,瑞祥新区两大新盘有些不如人意。11月17日,新希望华鸿中梁瑞祥天樾率先开盘,当日去化勉强达八成。11月30日,华鸿大发瑞祥壹号二期加推,当天只销售了约52%,相比一期九成的去化率,可以算是遭遇“滑铁卢”。更惨淡的当属滨海新区的恒大观澜庭项目,开盘首日只有不到20%的销量,“凉意”十足。

与此同时,商业地产所面临的挑战更加严峻,“侨贸广场”精装公寓入市497套,截至目前尚有290多套房源待售。

随着供应量的增大,11月楼市由“冷热分化”逐渐演化为“冰火两重天”,热销楼盘抢不到,冷门楼盘则将拉长销售周期。

入市量和销售量 又打剪刀差

同样刷新今年纪录的还有11月的

成交量。11月全市商品房成交1233套,成交面积317381平方米,均为今年新高。其中,住宅成交967套,成交面积116553.49平方米,环比上涨6%,同比却下降了14%。

这是继10月之后,住宅入市量和成交量再次形成剪刀差。10月瑞安商品房入市1167套,成交1157套,相差10套。到了11月,这个单月差额已经达到1003套。由此可见,楼市正在趋冷。

事实上,这一幕与去年年底的开盘潮颇为相似。去年12月,全市新房供应量也出现一波强势增长,但入市楼盘去化率一度跌入谷底。以热销板块瑞祥新区为例,翡翠悦府、时代万科大都会加推时去化率不足50%,然而随着2019年初市场全面回暖,这两个楼盘不久又全部售罄。

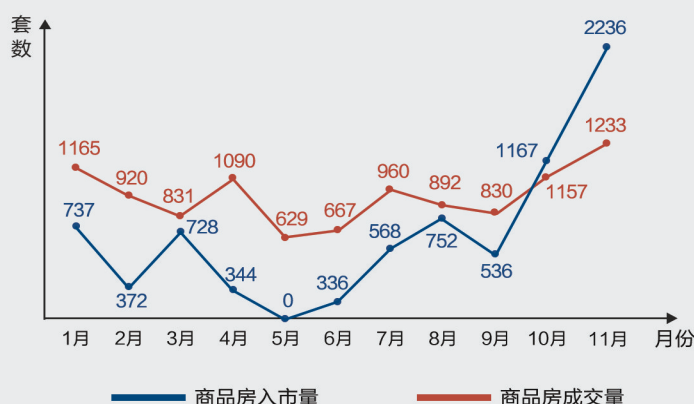
有关业内专家表示,目前阻碍市场热销的最大因素是购房者对价格的抗性,潜在购房者对价格敏感度高于一切,这是熊市的一大特征。

供应量对市场影响是巨大的,如今在供应量充足的背景下,购房者选择增多,对价格的考量更加理性,但随着供应量的逐渐消化,以及年底返乡潮的到来,未来几个月剩余尾盘销售去化值得期待。

年度收官倒计时 供应潮还将持续

还有不足一个月,2019楼市就将落下帷幕,房企的年度之争也已经进入最后的白热化阶段。很显然,在这最后

11月瑞安新房 成交TOP10



排名	项目名称	套数	所属区域
1	金茂悦	359	飞云
2	侨贸商务广场	173	飞云
3	荣安府	159	滨海新区
4	瑞祥天樾	153	瑞祥新区
5	瑞祥壹号	152	瑞祥新区
6	金马国际	35	马屿
7	恒大悦澜湾	30	滨海新区
8	新力琥珀园	29	经济开发区
9	休闲鞋商贸中心	26	飞云
10	恒大悦府	20	塘下

一个月,房企还会继续加快推盘速度,来冲刺年度指标和排名。

就目前来看,最后一个月最大的看点是瑞祥新区的万科星汇里,该项目作为万科独资新盘,占地面积超百亩。经过大半年的酝酿,目前项目将于12月14日启动开盘报名。与此同时,该板块另一新盘瑞祥天樾也将在12月加推

二期。

除了瑞祥新区会有新盘入市外,12月有大动作的板块还包括塘下中心区,酝酿许久的世茂地产将携“璀璨世家”首开入市;飞云板块金茂悦三期、海上传奇三期也计划在本月加推,带来更多刚需、改善产品。

置业讲堂

这些收房陷阱要了解

限时收房

一般开发商约定的收房时限在收房通知书寄出的30天内,如果购房者没有在约定的时间内处理有关手续,则一般视为已交给。买家应从通知单的最后期限之日承担全部购房危险责任及税费。有特殊情况不能按期参加,可以书面形式托付亲朋、律师帮助,也可及时与开发商联络,洽谈另行约好时间,并以书面形式供认。

交房证件不齐

“三书一证一表”不全,特别是《修建

工程质量认定书》与“房地产开发建设项目竣工概括查验合格证”,通常由于楼盘完全修建未完成而根本无法查验。遇到这种情况,购房者可以选择不收房,假如的确需要验收,也要有关文件,如“住户验房交代表”等有关文件中写明“未见XX表”等字样并妥善保留好有关文件副本。

先签文件后验房

一些开发商采纳先交钱填表、签文件,再验房的伎俩,意图是让消费者签了收房认可书再验房,等发现疑问时购房者懊悔也来不及了,而商家的责任就

更小。购房者在订合同时就应该将先验房再收房作为附加条款写在合同里,如最初合同没有约好,则可在每份文件中署名“房内状况未看”或“屋内状况不明”或“未验房”等字样。

巧立名目收费

虽然物价局已对入住费的有关费用有明文规定,但一些开发商到收房入住时又巧立名目乱收费用。收房时也要不怕费事,不应交的钱坚决不交,必要时可向物价局、住建局投诉,维护自身权益。(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

陈先生出售一套瑞嘉庭苑2幢11楼的房子,国有出让、双证齐全。房子面积135平方米,两室两卫一厅,还有一个书房。陈先生说他这套房子是豪华装修,用的材料都是高端的,客厅装有背景音乐系统,洗手间为嵌入式马桶,洗衣机是西门子滚筒,空调是大金品牌等,合计共装了60多万元。该房子施教区为集云实验学校,含装修单价24000元/平方米,若诚心购买,价格可再面议。

胡女士要出售的房源位于隆山东路233弄,国有出让、双证齐全。房子在5楼,面积147.43平方米,精致装修,总价195万元。施教区为隆山实验小学和安阳实验中学。

我要出租

朱女士有一套侨联大厦的办公用房出租,楼层为14层,面积178平方米。朱女士表示,该套房所有房间都朝南,带两个阳台,采光条件很好,可俯瞰瑞安广场,又毗邻大润发超市、葡萄园酒店,生活办公都十分便利。同时,该套房办公用品齐全,租金面议。房源照片如下。



我要求购

王先生求购安阳实验小学、安阳实验中学学区房,要求面积80至100平方米左右,总价190万元以内。

吴女士想在瑞安市区求购一套二手房,不需要是学区房,但要求装修好的,可以直接拎包入住,面积80平方米左右,总价100万元左右即可。

微友“则与”求购市区毛坯新房,国有出让、双证齐全,要求面积130平方米左右,总价200至250万元间。

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。



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

