

编者按:匆匆忙忙,跌跌撞撞,2020年已走过一半时光。尽管受到疫情影响,上半年的瑞安楼市,依旧热度不减,精彩不断,各项数据争相“飙榜”。破纪录的数据背后,市场分化明显,随着一个个“红盘”离场,下半年楼市仍有悬念留白。本报今起推出系列报道“2020年瑞安楼市年中报告”,力求全方位解读市场行情,帮助读者更好地了解瑞安楼市。

20次开盘,5645套房,平均去化60% 哪些楼盘跑赢了今年的上半场?

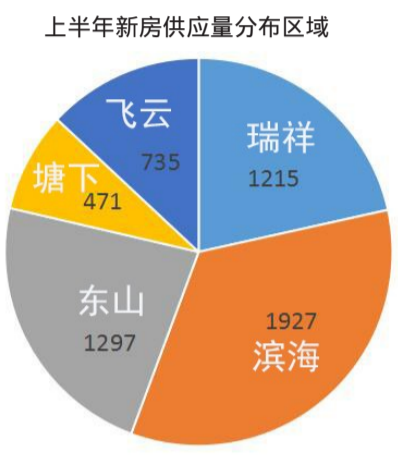
春节过后,受疫情影响,瑞安楼市和全国各地一样一度陷入几近冰封状态。然而,短暂的冰封之后,迎来的却是爆发性的增长。楼市年中报告 开篇,我们聚焦新房供应量和去化情况两个维度,一起来看看哪些新盘在这个特殊时期乘风破浪,跑赢了上半场?



20次开盘,5645套房 滨海新区成供应量大户

2020年上半年,我市一共领出20张预售证,共有14个项目首开或加推入市,为市场新增住宅(含酒店式公寓)供应量5645套,若不算上外滩传奇701套酒店式公寓,纯住宅供应量同比增长110%。从开盘节奏来看,因为疫情的耽搁,上半年供应量主要在4、5、6月份集中放量,共计领出15张预售证,带动上半年新房市场全面回暖。这14个项目分布在瑞祥新区、滨海新区、东山街道、塘下以及飞云五大板块。值得关注的是,上半年,滨海新区共领出9张预售证,合计推出1927套住宅,彻底扭转了过去边缘化的存在感,一跃成为

我市新房供应量大户。这9张预售证,分属荣安府、恒大观澜庭、德信诚园、中梁德信峯荟、恒大珺睿澜庭,个别热销红盘,赚足了瑞安购房者的眼球。可以说,属于滨海新区的楼市黄金时代终于来了。供应量位列第二、三位的是东山街道和瑞祥新区,分别供应1297套、1215套。东山街道有3个新盘入市,其中弘润外滩传奇一次性推出701套,大大提高了该板块的新房供应量。瑞祥新区上半年主要供应量集中在万科星汇里、瑞祥天樾,这两个楼盘一个是百亩大盘,一个占地面积也超80亩,住宅供应量充足。



平均去化率约60% 哪些楼盘跑赢了上半场?

截至7月1日,上半年入市的5645套房,已被认购了3361套房,剩余库存2284套,平均去化率约60%。总体来看,新房去化两极分化加剧,有供不应求的楼盘,也有不少销售不佳的项目。上半年楼市有6次开盘成绩售罄或接近售罄,在扑朔迷离的市场行情中跑赢了上半场。这三个热销红盘分别是中梁德信峯荟、荣安府和金茂悦。其中,中梁德信峯荟成为上半年最难摇到的楼盘。该项目5月16日一期首开1516组摇号,5月29日二期开盘2108组摇

号,中签率不到10%,上演了久违的千人摇号场面。荣安府、金茂悦则延续了去年的热销劲头,四期、五期先后加推,每一次都是售罄。相对于这些开盘首日即售罄的红盘,我市更多新盘需要开启销售持久战,好在个别开盘当日去化不理想的新盘,随着时间推移也都慢慢向着售罄的目标靠近。例如,滨海新区上半年入市的光耀雍锦湾,开盘首日去化不足40%,如今去化率接近80%,后劲十足。然而,并不是所有楼盘都有蓝光雍锦

湾这样的运气,特别是年后随着滨海新区新盘供应量的暴增,一定程度上对瑞祥新区新盘销售带来压力。前几年,瑞祥新区的楼盘都是不愁卖的代表,然而在滨海新区的强势崛起下,今年年后加推的万科星汇里二期、瑞祥天樾四期销售不及年前,目前去化率还只停留在20%左右。瑞祥的这两个楼盘位于瑞枫大道北,位置有一点偏,而且滨海也有很多新盘可选,价格还低一些。一位购房者道出了目前瑞祥新盘的销售困境。(彭丽明)

上半年瑞安新盘去化情况表

区域	楼盘名称	住宅(含公寓)总量	去化率
瑞祥新区	万科星汇里一期	270	73.70%
	瑞祥天樾三期	260	72.6%
	万科星汇里二期	310	22.20%
	瑞祥天樾四期	375	18.90%
滨海新区	恒大观澜庭二期	198	46.90%
	荣安府四期	272	100%
	德信诚园	285	35.40%
	蓝光雍锦湾	172	79.60%
	中梁德信峯荟里一期	195	100%
	荣安府五期	277	99.60%
	中梁德信峯荟里二期	196	99.40%
	恒大珺睿澜庭	296	66.50%
	恒大观澜庭三期	36	80.50%
	新力琥珀园二期	256	45.70%
东山街道	金地江山风华	340	67.90%
	弘润外滩传奇	701	11.90%
塘下镇	恒大悦府三期	217	0%
	世茂璀璨世家	254	69.20%
飞云街道	金茂悦四期	228	99.10%
	金茂悦五期	507	99.40%

1、表中房源不包含商铺。
2、数据来源温州房地产市场信息网,统计时间截至7月1日12:00,网签数据存在一定滞后性,实际去化情况以售楼处为主。

普惠金融,央行再次下调再贷款利率

中国人民银行决定于2020年7月1日起下调再贷款、再贴现利率。其中,支农再贷款、支小再贷款利率下调0.25个百分点。央行还下调金融稳定再贷款利率0.5个百分点,调整后,金融稳定再贷款利率为1.75%,金融稳定再贷款(延期期间)利率为3.77%。
年内第二次下调再贷款利率
这是央行今年第二次下调再贷款利率。此次下调0.25个百分点后,3个月、6个月和1年期支农再贷款、支小再贷款利率分别为1.95%、2.15%和2.25%。
当前,再贷款再贴现工具已是央行结构性货币政策的核心和主要发力点。东方金诚首席宏观分析师王青表示,今年以来,再贷款、再贴现发挥了重要作用。新冠肺炎疫情以来,央行推出了3000亿元抗疫专项再贷款和1.5万亿元

普惠性再贷款再贴现。央行副行长潘功胜此前介绍,截至5月30日,3000亿元的专项再贷款政策直接为防疫保供企业提供贷款,7400家企业已经发放了贷款2800亿元,余下200亿元额度给了湖北。这些贷款的加权平均利率是2.49%,财政贴息后,企业实际融资利率是1.25%。运用再贷款、再贴现专用额度支持金融机构累计发放优惠利率贷款4800亿元。
6月初,央行创设了两个直达实体经济的货币政策工具,一个是普惠小微企业贷款延期支持工具,另一个是普惠小微企业信用贷款支持计划,分别又提供了400亿元再贷款资金和4000亿元再贷款资金。
货币政策更注重精准性
对于此次下调再贷款、再贴现利率,

业内人士普遍认为,这体现了央行在结构性政策方面持续发力,有利于提升政策的直达性。
中国民生银行首席研究员温彬表示,再贷款、再贴现是直达实体经济的货币政策工具箱的重要组成部分,下调支农、支小再贷款利率及再贴现利率,有利于降低银行从央行获取资金的成本,进而带动三农、小微企业等群体的融资成本下行,提升货币政策的精准度和有效性。
光大银行金融市场部分析师周茂华认为,此次央行调降再贷款、再贴现利率属于定向降息,直接、精准地降低三农、小微企业等实体经济薄弱环节的信贷成本。而此前贷款市场报价利率(LPR)降息,则是央行通过调降中期借贷便利(MLF)利率,引导金融机构下调贷款利率,不具有定向特征。从目前国内外环境情况看,央行更倾向于通过结构性

精准调控,避免过度宽松政策导致金融乱象及局部风险集聚。
王青认为,此次下调相关利率,将进一步增大这一政策工具对商业银行的吸引力,有助于迅速提升再贷款、再贴现余额,引导银行金融资源重点向民营、小微企业等实体经济领域精准投放。这在提升货币政策逆周期调控效果的同时,也有助于避免大水漫灌的后遗症。
进一步引导融资成本下行
此外,这也是出于进一步引导企业融资成本下降的考虑。
王青认为,当前下调再贴现利率的迫切性其实已有所下降。但央行此时仍下调再贴现利率,表明监管层释放持续引导企业融资成本下行信号。
完善直达实体经济的货币政策机制,降低企业融资成本仍是当前货币政策的

的核心基调,下调再贷款再贴现利率是其中的一个环节。温彬认为,前两次推出的8000亿元再贷款再贴现基本投放完毕,本次下调再贷款再贴现利率,主要将在1万亿元再贷款再贴现中发挥降成本作用。
降息、降准仍有空间
温彬表示,下阶段,要继续加大对实体经济的支持力度,继续通过降准、再贷款等方式保持流动性合理充裕,进一步调降政策利率,降低银行资金成本,引导金融机构向实体经济让利,同时严控资金空转套利,确保信贷资源用于所需领域。
周茂华认为,未来央行仍有必要通过包括降准、降息及MLF在内多种工具,根据宏观经济、市场变化灵活调节流动性,保持合理充裕,疏通货币政策传导,引导金融支持实体经济。
(据《经济日报》)

华夏银行 HUA XIA BANK 温州瑞安支行 WENZHOU RUJIAN BRANCH

金时为开

慧盈个人结构性存款

春值一树,夏日承荫
投资当下,【盈】享未来
专属特供,多期限选择
热门标的,本金保障
慧盈结构性存款,给您稳稳的幸福

详情请咨询华夏银行温州瑞安支行
热线电话:66805902 地址:温州市隆山东路东方商务东首

本金有保障 收益有风险 投资须谨慎

社址:浙江省温州市安阳新区安福路30号 邮编:325299 电话:(0577) 总编办:65816333 发行部:65836178 广告部:65917777 广告发布登记证:3303812017001B 全年订价:258元 印刷:温州浙报文化有限公司