

挂牌30宗商住、商服用地 出让面积50多万平方米

2020年土拍收官 5大板块刷新楼面价

上周,随着塘下一宗地块被万科拿下,2020年瑞安土拍大戏正式落下帷幕。这一年,我市商住、商服地挂牌30宗,成功出让28宗,出让总金额118.9亿元。

对比2019年(成功出让商住地25宗,出让金额146.6亿元),2020年的出让宗数增加3宗,出让总金额减少18.89%。成交金额虽降,但是5大置业板块,楼面价几乎都创新纪录。

接下来,就让我们一起来回顾,这场波澜壮阔的2020土拍大戏。

土拍大事件回顾

今年,疫情肆虐,土拍市场未受到影响。在我们还被限制出门的2月初,线上土拍却火爆到令人难以置信。

先是2月6日,莘塍中单元10-21、10-22地块,竞拍76轮,以实际楼面价12235元/平方米成交,刷新滨海新区楼面价,打响瑞安土拍第一枪。没想到的是,这竟然成了全年众多“猜不中开头,也猜不到结尾”系列中相对朴实的一宗地块。

随后,我市5大置业板块,全部以最高限价且刷新所在板块实际楼面价成交。进入四季度,土地供应量放缓,最后3个月仅成交3宗地块,宣告全年土地市场的完结。

来回顾一下,这些猜不透的大事件:

1. 2月7日,经开区一线外滩板块(原金安地块),空窗多年首次开拍,实际成交楼面价高达13543元/平方米,赶超滨海,一时引发关注。

2. 6月1日,石榴置业远超人预期,以封顶楼面价14980.257元/平方米,实际楼面价16420.7元/平方米拿下瑞祥单元07-8部分商住地块。年度“地王”诞生,瑞祥近5年地价纪录被破。

3. 6月30日,荣安地产豪掷29亿元,连拍瑞祥、滨海地块,其中滨海地块217轮竞价,成交楼面价14247元/平方米,再次刷新滨海地价新高,令人惊叹。

4. 8月24日、9月23日,绿城中国相继拿下锦湖街道周岙城中村地块和瑞祥地块,阔别10年,瑞安才有了绿城的身影。

5. 10月13日,上望地价破万,中梁摘

地,布局未来中心城区。

涉及9个板块 累计刷新纪录7次

2020年出让的28宗地块,总占地面积约642466平方米,出让面积约503333平方米,涉及瑞安9个板块。

在出让数量方面,滨海新区出让7宗,为数量最多;其次是塘下镇出让6宗,瑞祥新区出让4宗,排第三。

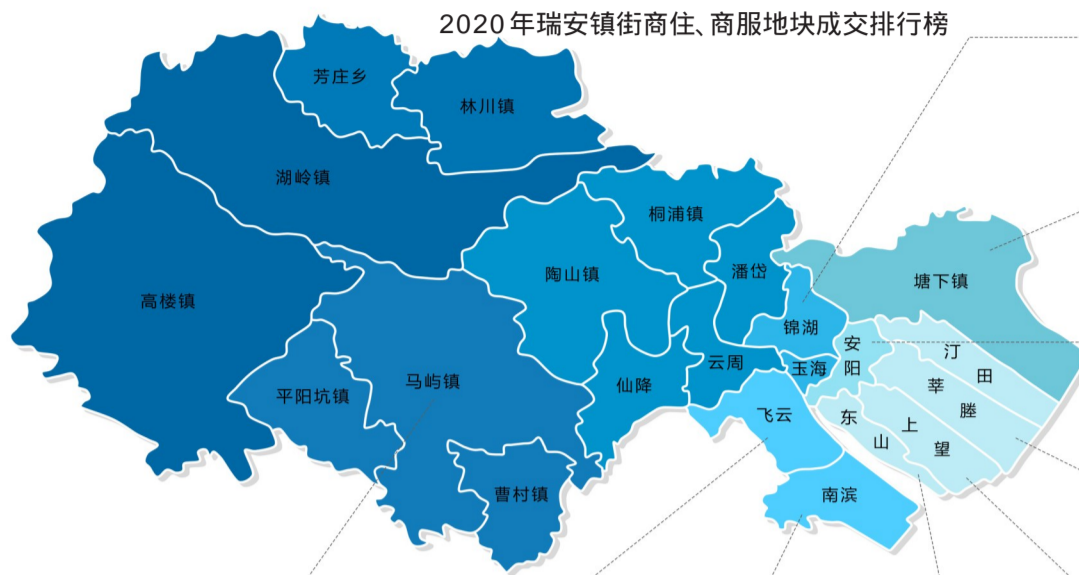
而在总金额方面,塘下镇以35.24亿元排名第一,超过瑞祥、滨海成为今年瑞安成交金额最大片区。这主要是因为该板块出让地块数量多,且地块面积大,导致成交总价高。亚军和季军分别为滨海新区33.36亿元、瑞祥新区32.97亿元。

其中,5个板块刷新了此前的楼面价纪录,累计刷新纪录7次,分别是:瑞祥新区、滨海新区、东山街道、锦湖街道、上望街道。其中,滨海新区被连刷了3次,最高楼面价突破1.4万元/平方米,而上望街道、锦湖街道楼面价均在今年突破万元大关。

土地总价榜、单价榜、房企榜

再来看喜闻乐见的TOP榜单。今年地块出让数量虽多,不过超过20亿元的高价大地块却没有。在瑞安地块总价榜5排行榜中,荣安地产拿下的滨海地块,总价17.56亿占据榜首。

而在楼面价前5排行榜中,石榴置业、



2020年瑞安地块总价TOP5

1 荣安	莘塍中单元10-12地块	175652.63万元
2 荣安	瑞祥单元04-26、04-27地块	118855.02万元
3 绿城	瑞祥单元04-16地块	106960.94万元
4 华鸿	经济开发区起步区07-04地块	106280.00万元
5 中交中梁	塘下片T8地块	94610.86万元

2020年瑞安地块楼面价TOP5

1 石榴	瑞祥单元07-8部分地块	16421元/m²
2 三盛	瑞祥新区04-31地块	15790元/m²
3 绿城	瑞祥单元04-16地块	15702元/m²
4 荣安	莘塍中单元10-12地块	14247元/m²
5 荣安	瑞祥单元04-26、04-27地块	13913.4元/m²

备注:以实际楼面价为统计标准,统计时间截止至2020年12月18日

三盛地产、绿城中国、荣安地产分别上榜,其中石榴置业以实际楼面价16420元/平方米位居第一位。

在房企拿地面积TOP5榜中,强者恒强的意味很重。如果土地市场也有“阶级固化”,那么在2021年,想杀入瑞安的新房企,难度会更大。

在28宗地块中,有18家房企成功夺

魁,其中首次进驻瑞安的外来房企,仅有石榴置业、中南置地、华董地产3家,大部分地块,还是被深耕本地的房企们收走。

凭借一座荣安府,斩获众多购房者的荣安地产,乘胜追击,成为今年拿地金额、拿地面积最大的房企,中梁地产则是拿地宗数最多的房企。

同时,不同房企所热爱的区域并不一

样,在自己深耕过的区域拿地,无论是难度还是代价,都相对小很多。比如,荣安地产在滨海继续拿地,时代地产还是选择在马屿拿地,金地集团两宗地块均在塘下。

除了熟悉的区域,活跃分子中梁地产、华鸿地产今年还分别在上望、经济开发区拿地,代表了他们对这两个片区发展前景的肯定。(彭丽明)

贷时心动,还款傻眼——网络贷款猫腻多!

缺钱花不用急,手机号就能借款,万元日息低至一瓶水,还不上可分期。打开网络,类似极具诱惑的贷款广告不时跳入眼帘。网络贷款真如宣传中那般美好吗?经调查发现,在一些社交平台上,网络贷款广告通过构建消费场景、夸大宣传等套路,诱导借贷。专家认为,不规范的网络贷款营销需加强治理,社交平台也应加大对相关广告的审核管理,人们也要树立正确的消费观、借贷观。

低利息做噱头 实际可能高达一倍

你还在用黑网贷吗?选择正规大平台,日利率低至0.027%起,还不上还可以分期。玩手机时的一条广告,让汪先生看到了这条信息。后来着急用钱的汪先生在社交平台上刷到了一则广告。心动之下,

他打开了广告上的链接,成功借款6000元,没想到还钱时却傻了眼:每个月还597.5元,12个月共还7170元,年利率接近20%,比广告中宣传的利率多了近一倍。为了堵住窟窿,汪先生开始以贷养贷。直到贷款逾期,催收电话频频骚扰,他才不得不向家里坦白,在家人的帮助下还清了贷款。

在不少社交媒体上可以发现,部分网络贷款广告惯于通过情景构建的方式鼓励超前消费,直击一些人的痛点。办公室中最不起眼的女生摇身一变成了女神,原来是通过网络贷款自我投资,爱宠的进口狗粮太贵,网络贷款后宠物不用断粮,想要培养高雅爱好做名媛,网络贷款买了一台钢琴,分12期还款轻轻松松。

中关村互联网金融研究院首席研究员董希淼表示,贷款平台通过网络开展营销活动本无可厚非,但应更加规范。一些网

络贷款广告中存在误导行为,刺激过度超前消费,且未充分披露相关信息,有可能导致部分人多头借贷、过度贷款。

套路多多 暗藏陷阱侵害用户权益

网络贷款广告一般通过申请方便、利息低、可分期、安全可靠等卖点,吸引用户点击申请。但实际是,这些广告大部分存在夸大宣传、轻松借钱的背后是满满的套路。

比如,在某贷款平台的广告中的30天免息的推广,但查询详细条款后发现,所谓30天免息,是指借款12期,按期正常还款,最后一期才能使用免息券,提前还款、逾期等均不可使用,且最多免息56元。

还有部分网络贷款平台通过低利息吸引客户贷款后,再通过收取高额服务费

的方式提高还款金额。有网友程文君myway在网络上发布称:在某分期上借了10000元,分12期还,每月还款金额1004.33元,但没想到除了利息,每个月还有129元的服务费,一年下来,还款总金额13599.96元,年利率达到35%!

部分平台所谓的“安全可靠”的背后,等待用户的却是隐私泄露、暴力催收。在查询一些网络贷款平台的隐私条款后发现,用户申请贷款时,平台会读取用户的手机使用习惯、设备信息、通讯录等信息。程文君myway称:因为工作原因,导致贷款逾期,我没说还不,但平台刷爆我的通讯录,现在身边朋友、客户都知道我逾期了。

网络贷款营销行为 应加强规范

南开大学金融学院教授李全认为,一

些金融科技公司在业务推进的过程中,存在不规范的营销行为,须加以制约。

事实上,早在2017年12月印发的《中国人民银行办公厅关于开展金融广告治理工作的通知》中,就强调加强金融领域广告行为管理,建立并完善金融广告治理长效机制。其中提出重点关注持牌机构利用新媒体渠道发布广告和进行宣传行为的合规性。

近日中国银保监会会同中国人民银行等部门起草了《网络小额贷款业务管理暂行办法(征求意见稿)》,也提出督促经营网络小额贷款业务的小额贷款公司加强经营管理,规范消费者权益保护工作等,依法收集和和使用客户信息,不得诱导借款人过度负债。

李全建议,进一步完善法律法规,对相关违规事项或有可能在业务发展中触碰规则的事项,制定自查清单,引导相关广告运营合规、有序发展。(据《新华网》)

华夏银行
HUAXIA BANK

温州瑞安支行
WENZHOU RUIAN BRANCH

将五爪金龙戏龙珠的场景作为设计原型,造型逼真,工艺精湛,尊贵尽显。

材质	克重	价格
Au9999	10g	基础金价+12元/g
Au9999	20g	基础金价+12元/g
Au9999	50g	基础金价+12元/g
Au9999	100g	基础金价+10元/g
Au9999	500g	基础金价+10元/g
Au9999	1000g	基础金价+10元/g

代码: 1700003011 | 材质: Au999 | 价格: 2580元/套

送给挚爱的TA/送给重要的TA

代码: 1700003011 | 材质: Au999 | 价格: 2580元/套

东方艺术自赏·千年工艺金饰·典藏级酒器
纯化自赏手工锤打黄金金饰
分酒器V形玻璃设计,壶嘴投酒,酒水不易洒落
创新造型,随用实用

详情请咨询华夏银行温州瑞安支行
热线电话: 66805902 地址: 瑞祥大道1301号和鑫家园一层(吾悦广场对面)

图片仅为示意,产品以实物为准