

挂牌1200多套,商品房与安置房挂牌均价差近万元

瑞祥新区二手房行情大调查



瑞祥新区是目前我市平均房价最高的区域,在大量新房交付入市后,二手房的真实行情如何?为此,记者跑了一趟瑞安大管家房产总部,通过他们摸查了所有在售的瑞祥新区二手房信息。

此次调查分商品房和安置房,其中商品房专指开发商开发的小区,安置房则是为被拆迁村民进行安置所建的房屋。



[商品房]

三个小区撑起“顶流”

整体挂牌均价2.8至3万元/平方米

瑞祥新区已经交付的小区多达17个,二手房首付预算约140万起步,各小区均价相差不大。近期以华鸿/时代中央公园、华鸿中央原墅、华鸿瑞安华府三个小区最为活跃。瑞安大管家房产的统计数据显示,截至4月底,新区内挂牌的二手房高达1200多套,整体挂牌均价约2.8至3万元/平方米。

挂牌量减少

整体交易不活跃

经过春节前后一段时间的密集成交后,现在的瑞祥新区二手房市场,

无论是挂牌量还是成交量都在减少。

“4月新增挂牌房源约75套,而活跃的时候,单月挂牌量上百套是很正常的。”瑞安大管家房产经纪人林步旦介绍,挂牌量与小区交付时间息息相关,一般小区在交付后三个月内,会呈现一波密集的挂牌潮,比如去年交付的华鸿中央公园,刚交房时仅这一个楼盘挂牌量就多达200多套。

从成交情况来看,4月成交10套,成交最活跃的面积段是100至140平方米。放眼瑞安主城区,瑞祥的二手房是成交最不活跃的片区之一。“二手房价格太高,一般人承受不起,如果要买瑞祥的房子,更多人还

是选择买一手房,毕竟新盘限价24200元/平方米。”林步旦表示,新交付未两年的小区,交易过户税费高很多,而且房东心态高,价格谈判余地少,市场以观望为主,成交不活跃。

中央公园最为畅销

近期成交8套

哪些小区二手房比较热门?记者了解到,中央公园的行情最火,4月成交的10套房中,该项目就占了8套。

据了解,华鸿中央公园最畅销的是该小区的18幢楼,挂牌价约2.6至2.8万元/平方米,而其它楼栋挂牌均价约为2.8至3.2万/平方米。从58同城网上看到,该小区107平方米房有业主挂牌265万元,126平方米房源有业主挂牌398万元。

华鸿中央原墅则是近期挂牌量最大的小区,挂牌91套,但因为价格太高,该小区看房的多成交的少。活跃度次于中央原墅的是华鸿瑞安华府,小区目前挂牌48套,急售房源挂牌均价2.6至2.8万元/平方米。

今年以来瑞祥大面积的排屋、叠墅二手房都还没有成交。一直以来这类别墅挂牌量都极少,成交寥寥无几。相较而言,中交御墅的大面积别墅产品成交占比相对高一些。

[安置房]

与商品房价差近1万

整体挂牌均价1.6至2.3万/平方米

和商品房相比,瑞祥新区的安置房二手楼市相对更冷清一些。据瑞安大管家房产统计,目前安置房挂牌量约在450套,放盘较多的有瑞枫锦园、枫景名苑、瑞馨苑、东晖华庭、仙源锦园等,近期成交不足10套。统计数据显示,安置房二手房挂牌均价约1.6至2.3万/平方米,与商品房价差约在7000至10000元/平方米左右。

小户型、低总价的小区更活跃

安置房首付预算约80万元起步,各小区因房产证有无,户型面积段等,挂牌均价有些差距。

枫景名苑和瑞馨苑同为万松东路拆迁工程安置房,两个小区主力户型为85至155平方米,可供选择房源多,在近期二手房市场上成交最为活跃。

其中,枫景名苑前两年挂牌量多达150来套,目前挂牌量还有65套,小区挂牌均价1.7至2.2万/平方米,总价相对低。5月4日,该小区成交1套毛坯住宅,面积104.8平方米,总价216.6万元,单价20667元/平方米。无独有偶,瑞馨苑挂近期也有两套成交,一套位于2楼,面积102平方米,成交价160万元 另一套同等面积,位于

8楼,成交价193万元。

林步旦直言:“这两个楼盘是公认的 瑞祥上车盘”,不管有多少缺点,最重要的是总价低,住在这里,也算是瑞祥新区业主。”

另外,一些地段位置佳、品质较好的安置房,如祥星嘉园、瑞丽华庭等,村民入住率比较高,因此挂牌很少,几乎可以忽略不计。

### 安置房买卖需注意不动产证

目前,瑞祥大部分安置房已取得不动产证,可做正常的二手房流通交易。还未取得房产证的有华龙佳园、东晖华庭、仙源锦园,这三个安置房目前未办证,买卖主要靠信任,没有一定的法律保障,购房需谨慎。

同时,该片区安置房中,枫景名苑、瑞馨苑和鑫家园小区土地为划拨性质,购房时需额外再交约1900至2200元/平方米的土地出让金。

仁和嘉园作为片区内唯一的经济适用房,入住已满5年,可以在市场上以二手房流通,主力户型面积为72至75平方米,挂牌均价1.3至1.5万/平方米。但是,该房交易时需交一笔总房款40%的土地收益金,一套房大约在46万元至49万元。(彭丽明)

| 瑞祥新区二手房挂牌/成交情况(商品房) |              |          |           |
|---------------------|--------------|----------|-----------|
| 小区名称                | 挂牌均价(万元/平方米) | 大管家挂牌(套) | 近30日成交(套) |
| 华鸿/时代中央公园           | 2.8~3.2      | 78       | 8         |
| 华鸿中央原墅              | 2.8~3        | 91       | 1         |
| 中交御墅                | 2.8~3.2      | 40       | 1         |
| 华鸿瑞安华府              | 2.6~2.8      | 48       | 0         |
| 中梁玉海首府              | 2.9~3.3      | 39       | 0         |
| 大瑞臻品                | 3.2          | 4        | 0         |
| 水岸华庭                | 2.8          | 2        | 0         |
| 璟园                  | 2.8~3.1      | 20       | 0         |
| 华龙一品                | 2.8~3.2      | 23       | 0         |
| 中梁华鸿瑞祥公馆            | 2.6~3.2      | 22       | 0         |
| 中梁瑞祥首府              | 2.3~2.7      | 21       | 0         |
| 星海公馆                | 2.6~2.9      | 23       | 0         |
| 时代金悦府               | 2.8~3.2      | 35       | 0         |
| 中润广场                | 2.2~2.5      | 60       | 0         |
| 时代悦府                | 2.9~3.2      | 14       | 0         |
| 华鸿瑞安府               | 2.9~3.5      | 24       | 0         |

| 瑞祥新区二手房挂牌/成交情况(安置房) |              |          |           |
|---------------------|--------------|----------|-----------|
| 小区名称                | 挂牌均价(万元/平方米) | 大管家挂牌(套) | 近30日成交(套) |
| 仁和嘉园                | 1.3~1.5      | 48       | 0         |
| 枫景名苑                | 1.7~2.2      | 65       | 1         |
| 瑞馨苑                 | 1.7~2.2      | 35       | 2         |
| 和鑫家园                | 2~2.3        | 18       | 0         |
| 瑞枫锦园                | 1.5~2.2      | 106      | 1         |
| 瑞丽华庭                | 2~2.2        | 9        | 0         |
| 宏祥锦园                | 2~2.3        | 23       | 0         |
| 华龙佳园(无证)            | 1.7~1.8      | 32       | 0         |
| 东晖华庭(无证)            | 1.9~2.2      | 56       | 0         |
| 祥星嘉园                | 1.65~2.2     | 4        | 1         |
| 仙源锦园(无证)            | 1.5~1.8      | 50       | 0         |
| 中梁瑞祥御府              | 目前无房源挂牌出售    |          |           |
| 罗阳御府                |              |          |           |

邮储银行瑞安市支行

启动2021年‘守规’主题宣教活动

为深入贯彻落实上级工作部署,增强全员合规意识,以优异的成绩迎接建党100周年及“十四五”开局,中国邮政储蓄银行瑞安市支行开展2021年“守规”主题系列宣教活动,该行领导、各部室负责人、二级支行行长及邮政分公司金融业务部相关人员参会。王祖钝行长在会议上强调,全行员工要贯彻“三重三先”理念,围绕“学党史、明原理、守合规、固防线”的主题,切实做到守规、合规。

同时,该行组织开展了《“三线”守规手册》专题学习教育活动,通过学习行内制度重点条款,引导行内员工不越制度底线、不踩监管红线、不碰法律高压线,以学促规、以责促规、以技促规,引导全员牢固树立纪律意识、责任意识、规矩意识。



为强化“守规”氛围,该行还积极落实“合规天天学”每日答题,同时专门设置了合规文化墙,宣传交流合规文化,

引导全员牢筑“三线”,推进“全员、全程、全面”守规。

(通讯员 郑晓洁)

央行心形纪念币又来了

“5·20”当天发行

据悉,中国人民银行自2021年5月9日起发行2021吉祥文化金银纪念币一套。该套金银纪念币共7枚,其中金质纪念币3枚,银质纪念币4枚,均为中华人民共和国法定货币。

该套金银纪念币正面图案均为“吉祥”文字造型衬以中国传统纹饰,并刊国名、年号。背面图案共有7幅,分别为5克圆形金质“美意延年”纪念币,背面图案为鹿、寿桃、吉祥花卉等组合图案,并刊“美意延年”字样及面额;100克圆形银质“美意延年”纪念币,背面图案为蝴蝶与猫组合图案,并刊“美意延年”字样及面额;60克圆形银质“寸草春晖”纪念币,背面图案为母子天鹅造型,并刊“寸草春晖”字样及面额;3克心形金质“琴瑟和鸣”纪念币,背面图案为两只小鸟、树、果实等组合图案,并刊“琴瑟和鸣”字样及面额;30克心形银质“琴瑟和鸣”纪念币背面图案为百合花装饰衣袖、女子手、香囊、瑟等组合图案,并刊“琴瑟和鸣”字样及面额;3克圆形金质“竹报平安”纪念币,



背面图案为喜鹊与竹子枝叶组合图案,并刊“竹报平安”字样及面额以及15克圆形银质“竹报平安”纪念币背面图案为梅瓶、竹子枝叶、窗等组合图案,并刊“竹报平安”字样及面额。除5克圆形金质纪念币、100克圆形银质纪念币以及60克圆形银质纪念币已于5月9日发行外,其余均在5月20日发行。

该套金银纪念币由深圳国宝造币有限公司和沈阳造币有限公司铸造,中国金币总公司总经销。感兴趣的市民可以关注“工银金行家”“中国农业银行零售银行”“中国银行财富金融”“中国建设银行”“交通银行微银行”“邮储总行金部”“招商银行App”等微信公众号进行预约购买。(通讯员 季磊磊)

中国邮政储蓄银行

POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

瑞安市支行

小企业贷款

◆ 年利率低至 ◆

3.85%

(月息3.20厘)

额度高

贷款金额最高可至3000万元

担保灵活

可接受抵押、保证、信用等多种方式

循环使用

一次授信五年,最高可六年无还本续贷

注

杭州、上海或浙江省内等异地房产均可办理。

地址:瑞安市罗阳大道590号(吾悦广场对面)

咨询电话:0577-66608487、66608480

社址:浙江省瑞安市安阳街道安福路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