

我市上半年新房销售“成绩单”出炉

塘下镇夺得区域销冠，万达广场江南小镇公寓拿下单盘销冠

进入7月初，一起来看下瑞安上半年新房销售“成绩单”。上半年，瑞安新房网签5217套，网签量为去年全年的46.9%，成交量相对稳定，延续了2019年以来约5200套的平均水平，在近五年中排名第三。

上半年，银行贷款利率屡次上调，楼市调控加码，市场行情略微降温之下，我市楼市还是拿出了不斐成绩，不少新盘的销量傲人。复盘上半年瑞安楼市，大家会发现不少亮点。

塘下网签1160套 荣登区域销冠

上半年，瑞安新房市场热销排名前五的分别是塘下镇、瑞祥新区、飞云街道、瑞安经济开发区、滨海新区。

其中，居于首位的塘下镇网签量达1160套；瑞祥新区以906套冲上第二位；飞云街道以725套位列第三位。排名前5的总网签套数占全市77%。而仙降街道、南滨街道、陶山镇等地，由于缺少新盘供应，网签套数垫底，均低于100套。

各地的新房供应量，直接影响了网签量。据统计，上半年我市共领出15张预售证，11个新开项目，4个加推项目，共计入市房源4711套，其中住宅2999套、商铺309套、公寓1225套、办公用房178套。

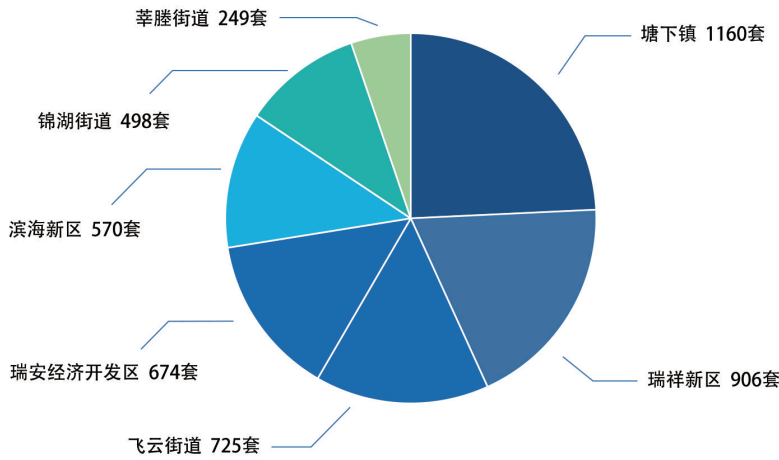
上半年，新增新房供应最多的分别为：飞云街道、瑞祥新

区、滨海新区、塘下镇、锦湖街道。其中，万达广场江南小镇于上半年相继推出二期、三期公寓合计995套，助力飞云街道成为全市供应量最大的镇街。其次是瑞祥新区、滨海新区，分别推出980套、779套房源。

值得关注的是，上半年，塘下镇依旧是全市商品房交易最活跃的镇街。目前，该镇在售商品房达7个，除了上半年领证的2个项目，还有恒大悦府、中交中梁塘河上品、金地金城广场等楼盘持续销售，这也是塘下镇之所以能摘得上半年区域销冠的主要原因。

库存方面，截至6月底，瑞安商品房总库存14550套，库存面积160.9万平方米。其中，住房库存6609套，面积82.4万平方米，去化周期约为9个月；非住房库存7941套，面积78.4万平方米。相比年初，瑞安住宅整体库存套数和面积均有所下降，整体消化周期继续下调。

2021年上半年瑞安区域成交排名前七



滨海楼盘热度高 万达广场摘得销冠

在新房市场热销前五中有不少明星楼盘。继金茂悦拿下2020年楼市销冠后，飞云街道在今年上半年依旧表现抢眼，其中万达广场江南小镇以642套公寓冲上网签套数TOP1。

位于飞云街道的瑞安动车站前区位优势明显，侨贸小镇的规划吸引了众多国内知名企业进驻，目前板块内商业、产业氛围逐渐成形。由于该板块尚处于房价洼地，新房售价较为亲民，吸引了一波城区外溢买家。万达广场江南小镇公寓毛坯均价约1万元/平方米，主流户型面

积为51至68平方米，相当于总价50万元起可以买套公寓。

单盘成交量排行第二位的仍是公寓项目，即位于瑞安经济开发区的鸿顺公寓。该项目于今年1月份开盘，推出475套面积在28至58平方米的服务型公寓，均价约8826元/平方米，总价仅21万元起。这样的低总价产品，在上半年成功网签364套。

紧随其后进入单盘成交量TOP10的楼盘还有弘润瑞安中心、万科星汇里、恒大悦府、金地金城广场峯汇、蓝光城建

雍锦熙园、新力浦悦御峰名邸、璞悦ONE等，网签数量均在200套以上。

网签金额TOP10的楼盘自然是关注度最高，但若论开盘热度，滨海新区已经超越瑞祥新区，千人摇号在此不断上演。其中，蓝光城建雍锦熙园、万松荣安府二期，用实力说明买房靠抢。而位于锦湖街道的大诚锦里，精准定位“刚需购房者”，主打面积73至100平方米的小户型，开盘没多久就售罄；加上位于塘下镇的金地金城广场3期峯汇，均是目前市场上较罕见的“秒光盘”。（彭丽明）

首套5.6%，二套5.75%

瑞安房贷利率今年三连涨

“从7月2日开始调整，首套利率5.6%，二套利率5.75%。”近日，有关房贷利率再次上调的消息，在房产中介朋友圈疯狂转发。日前，记者从多方证实，瑞安工行率先从7月2日开始上调房贷利率，而此前该行首套和二套房贷利率分别为5.45%和5.6%。这一最新房贷利率，不光针对二手房，也包含新房。

当日，银行工作人员还向记者表示，工行上调房贷利率之后，肯定会有其他银行跟着上调。果不其然，目前中行、建行、农行、农商行、招商、邮政、浦发等银行都已经上调房贷利率。也有少部分商业银行暂未上调房贷利率，但后期也会随时调整。

年初，瑞安的首套和二套房贷利率分别是5.2%和5.4%。6月1日，瑞安多家银行将首套房利率上调到5.3%，二套房利率上调到5.45%；6月20日，银行再度上调利率，首套房变5.45%，二套5.6%。短短1个多月，分别上调了40和35个基点，涨速之快在前几年中并不多见。

如果是30年期200万元首套房贷，选择等额本息还款，年初每月还款

10982元，现在每月要还款11481元，足足涨了499元。

今年房贷利率为何一再上调？“从今年开始，每家银行的个人房贷占比都有一个上限。从目前的情况来看，很多银行已经达到或者接近上限，这就意味着房贷额度快用光了。额度一紧张，房贷利率自然就会上调。”一位银行工作人员告诉记者，瑞安各大银行一般会将房贷额度分解到各个月，如6月的房贷额度用光了那就要等7月的额度，此次类推。

与此同时，二季度以来银行放款周期普遍慢下来。“大银行虽然有钱，但是房贷业务多，房贷占比也高，不能碰到红线。”业内人士说。

从目前的趋势来看，下半年银行房贷额度紧张状况还会持续，放款时间还会延长。这将对下半年的二手房市场形成较大利空，手握全款的购房者或将拥有更大的议价空间。此外，无论是与历史高点还是与国内其他城市相比，目前瑞安的房贷利率都不算太高。如果银行房贷额度持续紧张，后期的利率仍有上调空间。（彭丽明）

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

宋女士有一间位于虹北花苑的1楼店面出售，国有划拨、双证齐全。面积47平方米，带一个阁楼，实际使用面积有七八十平方米，总价65万元。

陈先生有一间位于老城区仓前街的4层落地房出售，国有出让、双证齐全。面积96平方米，1楼可做店面，楼上3层可居住，总价139万元。施教区为玉海实验小学和玉海实验中学。

吴女士有一套位于锦湖街道锦周路的房源出售，国有划拨、双证齐全。该房子在5楼，面积86平方米，3房2厅1卫，阳台有4个，装修简单，总价135万元。施教区为锦湖实验小学和玉海实验中学。

金先生有一套位于拱瑞山路6幢6楼的房源出售，国有出让、双证齐全。该房子周边视野开阔，停车方便，面积118平方米，总价182万元。施教区为隆山实验小学和安阳实验中学。

王女士有一套中瑞景园的房产出售，国有出让、双证齐全。面积130平方米，简单装修，总价300万元。施教区为安阳实验小学和安阳实验中学。

姜先生有一套位于安康路的6楼房源出售，国有出让、双证齐全。房子东南朝向，面积156.1平方米，简单装修，总计199万元。施教区为隆山实验小学和安阳实验中学。

谢先生要出售祥湖小区3栋6楼的走梯房，面积148.5平方米，简单装修，总价200万元，施教区为红旗实验小学和玉海实验中学。

我要出租

张女士有一套清莲小区2楼的房源出租，面积102平方米，3室2厅2卫，内部装修清爽，家具需要自己添置，年租金26400元。右图为房源照片。

李女士要出租的房源位于瑞祥大道周湖村16幢，楼层在6楼（顶楼），面积106平方米，3房2厅2卫，内部装修舒适，家电齐全，年租金2.2万元。右图为房源照片。

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。



扫一扫，看图文