

打工仔：買樓安家要向天再借五百年 廈門樓價貴 置業轉泉州



內地樓市 眾生相·廈門篇

福建廈門雖然不是一線城市，但樓價的漲幅比北上廣深等一線城市毫不遜色。據中原地產廈門研究中心的統計數據，2017年上半年廈門一手住宅成交均價每平方米達到34,280元（人民幣，下同），同比上漲37.6%。香港文匯報記者日前採訪時發現，有剛需族因為高樓價，放棄廈門，轉到周邊城市買房，與此同時，廈門的高樓價也蔓延到附近的漳州和泉州。

■香港文匯報記者 何德花、蔣煌基 廈門報道

「動車票34元，泉廈之間（車程）不用一小時。」大學畢業以來，泉州人小吳每個工作天都在泉州和廈門之間上演「雙城記」。去年廈門樓價暴漲期間，財務出身、對數字敏感的他乾脆辭別廈門回到泉州工作。「我在廈門也差不多10年了，在廈門買房實在不容易。廈門島內房子現在首付都要200萬元打底，除非是很破很小的。如果只是像我這樣普通打工，想在廈門安家，只能『向天再借五百年』。」小吳苦笑着告訴本報記者。

為房子 回泉州工作

「廈門高房價的溢出效應在泉州很明顯。」小吳說，他買的房子每平方米10,500元，現在同一樓盤房價已漲到1.5萬元以上。「首付也是有家人幫助，現在月供大概5,000元，基本就是月工資的全部了。」

「和去年同期相比，目前廈門2萬元（均價每平方米）以內的樓盤已經沒有了，剛需購房者的選擇性少了。」廈門一家房地產中介人士告訴記者。

想上樓 要到漳州龍岩

作為「新廈門人」，十年前通過公開遴選遷入廈門的某中學老師田榮向本報記者表示，到廈門工作的次年咬牙買了第一套房，去年他在與廈門島隔海相望的廈門灣南岸——漳州港再添一處房產。「屬於漳州，但規劃有隧道通往廈門島內，到我現在住的家也就一個小時左右。」田榮說，廈門島內的房子現在根本買不起，很多人第二套都選在臨近的



廈門樓價漲幅比北上廣深等一線城市毫不遜色。

漳州。「所以漳州上半年房價也狂漲，也採取限購。」

在廈門工作和生活了三年的吳蘭娟，由於沒有廈門戶口，看到火熱樓市之後，果斷回龍岩買房。「原本計劃在廈門買，但一沒戶口、二也實在買不起了。」吳蘭娟說，她和男友共同承擔房貸，首付需要家裡人支持三分之一，但月供佔到他們兩人收入的一半，是可以承受的範疇。

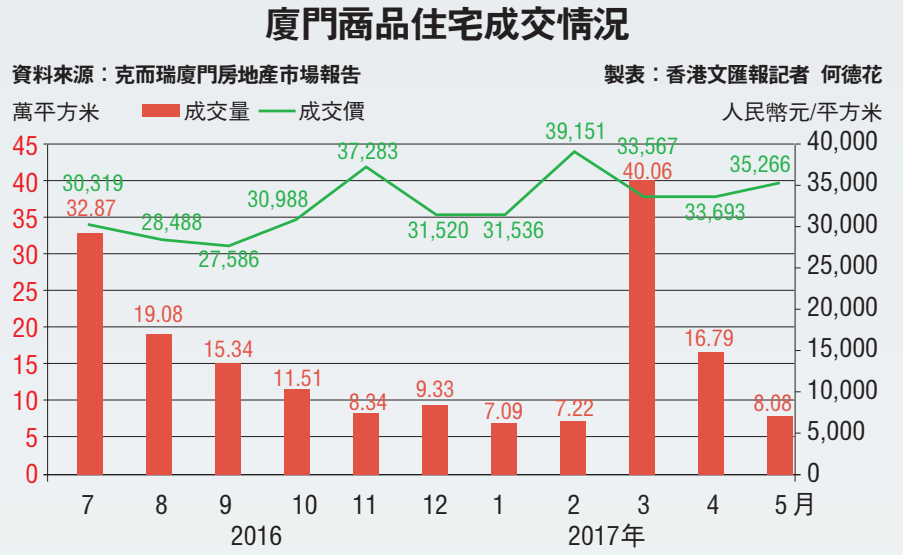
業界：泉州屬價格窪地

在一家房地產網站工作的小徐告訴記者，最近聽到好幾個朋友都回老家買房了，原因就是廈門的房價太高和限購，其中一個同事是去年有意向在廈門買房，但是覺得房價太貴了，一直在猶豫。今年廈門房價暴漲之後徹底放棄在

廈門買房的希望，看到老家的房價也在上漲就毅然回老家買房了。

在泉州做房地產中介的吳培基向本報記者指出，從其平台數據顯示，今年房地產新政以來，外地到泉州買房的人增加了30%。吳培基分析，外地到泉州買房的人中估計有一半為炒房客，且樓價在這波炒作下還將上漲。

福建某房地產林姓董事長向香港文匯報記者透露，從全國來看，泉州的房價還是個窪地。拋開價格不敏感的高淨值人群，很大一部分在外地工作買不起房的泉州人都回到泉州買房，且隨着限購政策頻頻出台，炒房客也陸續轉移到泉州。「像泉州這樣的工業城市，如房價進一步升高，產業工人無法安家必然外流，或者企業成本持續增加，最終將導致實業更虛。」



廈門近期樓市調控政策(部分)

- 2016年10月5日：180平方米以下住宅限購，有本地戶籍有二套房以上限購；非本地戶籍納稅、醫保滿兩年可購買，但限購二套。
- 2016年10月9日：提高首付比例，有一筆住房貸款記錄未結清，首付比例提高到60%；有兩筆以上貸款未結清停貸。
- 2017年3月24日：本地戶口已婚限購2套，未婚（含離異、喪偶）限購一套；非本地戶口限購一套，需3年內有2年連續繳納個稅社保方可購買；3月25日後新購房，需取得產權證滿2年後才可上市交易。
- 2017年3月28日：調控再加碼，執行「認房又認貸」。

製表：香港文匯報記者 何德花



廈門龍湖春江彼岸3月開盤時，不少買家清晨就排隊搶房。



廈門世茂璀璨天城3月開盤，一小時即被搶光。

供不應求 一手價堅挺

■集美樓盤吸引眾多購房者參觀。



香港文匯報訊（記者 何德花）最近剛買入廈門集美區房子的陳唯說，去年她是想買翔安區的二手房，當時首付40萬元（人民幣，下同）左右，單價約14,000元，月供5,000元左右，但沒有買；今年她下定決心要買，選了集美灌口的房子，單價28,000元，首付60多萬元，月供8,500元左右。「這個還是目前廈門比較低的價格和月供，家裡幫我們出了三分之一的首付款，月供也是家裡分擔了一半。」

6月26日至7月2日一周內，廈門商品住宅市場成交量價齊升，創下近8周以來全市

商品住宅的最高成交量紀錄。在3月以來一連串辣招調控下，狂熱的廈門樓市似乎回歸理性。但由於廈門土地供應緊缺，一手房供需失衡，成交量雖下滑，但價格依然堅挺。

6月樓價環比上漲1.1%

「事實上，廈門的一手房價沒有跌，目前廈門的高層銷售情況依舊比較火。」廈門一家房地產中介人士告訴香港文匯報記者。

中原地產廈門研究中心統計數據顯示，



漳州角美某樓盤銷售理想，過半樓已經售罄。

2017年上半年廈門一手住宅成交均價為每平方米34,280元，同比上漲37.6%。

世聯行的統計數據指，6月份廈門全市商品住宅成交面積10.2萬平方米，本月全市住宅成交均價為每平方米35,080元，環比上漲1.1%，同比上漲33.9%。

另據中國房價行情平台發佈的最新數據，6月廈門新建商品住宅成交均價為每平方米33,822元，位居全國第四，環漲3.32%，漲幅位居全國第六。對於目前廈門的樓市，有人形容是「滾沸的一鍋粥，驟然撤火，餘溫仍在，暗中沸騰」。

「雙合同」掩蓋樓價真相

香港文匯報訊（記者 何德花）「事實上，福州、廈門等地也有『雙合同』的做法，這樣從官方渠道上看房價是跌了。」某地產內部人士告訴香港文匯報記者。據了解，現有樓盤大多要求精裝修。

所謂「雙合同」，即買賣雙方分別簽署毛坯房和裝修費兩份合同，毛坯房的合同需要通過政府的審批，而裝修費的合同則不需要。「這樣分解開來，毛坯房的成交價當然就低了，但實際上兩項加在一起才是真實的房價，基本上都是漲的。」

真實樓價基本上都上漲

「開發商內部的看法是，後市是否上漲主要還是看城市。」上述人士稱，廈門樓價已經到了很高的位置上。「6月21日廈門有四塊地拍賣，就出現了一個很奇怪的現象，是低於出讓價成交的。幾個開發商事先商量好的，進行利益分配。對開發商來說現在也是困難時期，對政府來說，眼下調控樓市壓力下（這個結果）也是樂見的。」

「開發商拿地謹慎，推盤的意願也不大，新房市場的購買力依然強勁。」據廈門海滄6月的新推樓盤看，銷售依然火爆。而7月，大廈門（廈門、漳州角美、

漳州港）僅有5家樓盤計劃入市。

業界：環廈門樓市續火爆

對於大廈門地產市場的後期走勢，廈門大塊悉達總經理葉旭端認為，廈門的調控是2010年以來全國最嚴的城市之一，他認為2017年下半年廈門的樓價將出現一手盤價微漲、成交量縮，二手分化僵持乃至部分房源調整回落、成交低迷的態勢。環廈門周邊城市在交通越來越便利之下，溢出效果明顯，例如泉州南安水頭、漳州角美、泉州城心預期會持續火爆。



泉州水頭聯發君悅灣媒體見面會現場，吸引不少媒體到場。

人口增長迅速 需求續升溫

香港文匯報訊（記者 何德花）根據克而瑞的統計數據，廈門4月新增住宅面積為零，五月新增商品房價環比下跌36.9%，成交面積環比下跌25%。供求雙雙下滑，但供不應求的趨勢沒有改變。

廈門藍房網的數據顯示，2017年上半年廈門全市一手住宅共成交7,520套，比2016年上半年下跌52%；成交面積89.45萬平方米，同比2016年上半年下跌53%，創近5年以來最低。

房企放緩推盤 土地供應緊張

雖然成交下滑，但當地的房子供求矛盾依然存在。近幾年，「新廈門人」開始加速落戶島外，到2016年末，島外的海滄區、集美區、同安區和翔安區的總城鎮人

口數已經達到了81.58萬人，14年間新增了42.26萬人，增幅107.48%。在一份對內地28個一、二線城市人口增量的調查中，2016年廈門人口淨增6萬，人口增速達1.55%，居第7位。人口的迅速增長是拉動廈門樓市上漲的強勁動力。

供需矛盾加劇，一手盤銷售依然火爆。6月初廈門保利三仟樺開盤，當天81套住宅售罄。「有超過2,000人到場，3小時銷售超8億元（人民幣，下同）。」一位前去參與登記買房的林先生向香港文匯報記者透露，不少購房者表示，該項目此次開盤價格高於他們的心理預期。「現在基本都是剛需。」

「不僅房企放緩推盤節奏，土地供應量也開始緊缺。」中原地產廈門研究中心一



置業顧問向客戶介紹項目。

位人士稱，2017年上半年廈門全市共出讓商住用地12幅，成交面積為60.4萬平方米，均在島外，與2017年237萬平方米商住地供應計劃相差176.6萬平方米。「控地節奏是比較穩，但拍出來的宅地有很多都是地價高於房價，這意味着，要不虧本房價就很難明顯下降。」

房價降 比仙女下凡還渺茫



記者手記

近日，廈門鼓浪嶼獲准列入世界文化遺產名錄的消息鋪天蓋地，廈門人喜憂參半。喜的是，廈門擁有世界文化遺產的金字招牌，鼓浪嶼可以好好得到保護；憂的是，蜂擁而至的不僅是遊客，還會有買房客。「每一次利好似乎都會助推房價上漲。比如金磚國家領導人會晤在廈門舉行，也有推波助瀾的作用。」

一對龍岩籍小夫妻的買房經歷令人深深領悟「盼房價降下來比盼仙女下

凡還渺茫」的絕望。賺錢的速度永遠比不上房價上漲的速度。在買房這件事上，必須「快準狠」，不能「貨比三家」優柔寡斷，「早買早賺」成為不用明辨的「真理」。

儘管政府想盡辦法嚴控房價，「四限」政策給房市帶來了降溫，但房價依然堅挺。廈門人談起房價，眾口一詞：沒有跌只會漲。

有人幽默的說：「樓市降價，終究是個遙遠的傳說……」

■香港文匯報記者 何德花