

責任編輯：李鴻培

2017年8月12日 星期六

# 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

## 中國樓市 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’。”小吳苦笑着告訴香港文匯報記者。

### 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香港文匯報記者表示，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漳州。“所以漳州上半年房價也狂漲，也採受限購。”

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，



廈門樓價漲幅比北上廣深等一線城市毫不遜色。

但月供佔到他們兩人收入的一半，是可以承受的範疇。

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。

### 業界：泉州屬價格窪地

在泉州做房地產中介的吳培基向香港文匯報記者指出，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。”

## 廈門商品住宅成交情況

資料來源：克而瑞廈門房地產市場報告



製表：香港文匯報記者 何德花

## 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月開盤賣樓，一小時即被搶光。

## 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月新增住宅面積為零，5月新增商品房環比下跌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。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月初廈門保利三仟棟開盤，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。