

打工仔：买楼安家要向天再借五百年

厦门楼价贵 置业转泉州

中国楼市
众生相·厦门篇

福建厦门虽然不是一线城市，但楼价的涨幅比北上广深等一线城市毫不逊色。据中原地产厦门研究中心的统计数据，2017年上半年厦门一手住宅成交均价每平方米达到34,280元（人民币，下同，约合575万韩元），同比上涨37.6%。香港文汇报记者日前采访时发现，有刚需族因为高房价，放弃厦门，转到周边城市买房，与此同时，厦门的高楼价也蔓延到附近的漳州和泉州。

■香港文汇报记者 何德花、蒋煌基 厦门报道

“动车票34元（约合5,700韩元），泉州之间（车程）不用一小时。”大学毕业以来，泉州人小吴每个工作天都在泉州和厦门之间上演“双城记”。去年厦门楼价暴涨期间，财务出身、对数字敏感的他干脆辞别厦门回到泉州工作。“我在厦门也差不多10年了，在厦门买房实在不容易。厦门岛内房子现在首付都要200万元（约合33,557万韩元）打底，除非是很破很小的。如果只是像我这样普通打工，想在厦门安家，只能‘向天再借五百年’。”小吴苦笑着告诉香港文汇报记者。

为房子 回泉州工作

“厦门高房价的溢出效应在泉州很明显。”小吴说，他买的房子每平方米10,500元，现在同一楼盘房价已涨到1.5万元（约合250万韩元）以上。“首付也是有家人帮助，现在月供大概5,000元（约合83万韩元），基本就是月工资的全部了。”

“和去年同期相比，目前厦门2万元（约合335万韩元）（均价每平方米）以内的楼盘已经没有了，刚需购房者的选择性少了。”厦门一家房地产中介人士告诉记者。

想上楼 要到漳州龙岩

作为“新厦门人”，十年前通过公开遴选迁入厦门的某中学老师田荣向香港文汇报记者表示，到厦门工作的次年咬牙买了第一套房，去年他在与厦门岛隔海相望的厦门湾南岸—漳州港再添一处房产。“属于漳州，但规划有隧道通往厦门岛内，到我现在的家也就一个多小时左右。”田荣说，厦门岛内的房子现在根本买不起，很多人第二套都选



厦门楼价涨幅比北上广深等一线城市毫不逊色。

在临近的漳州。“所以漳州上半年房价也狂涨，也采取限购。”

在厦门工作和生活了三年的吴兰娟，由于没有厦门户口，看到火热楼市之后，果断回龙岩买房。“原本计划在厦门买，但一没户口、二也实在买不起了。”吴兰娟说，她和男友共同承担房贷，首付需要家里人支持三分之一，但月供占到他们两人收入的一半，是可以承受的范畴。

业界：泉州属价格洼地

在一家房地产网站工作的小徐告诉记者，最近听到好几个朋友都回老家买房了，原因就是厦门的房价太高和限购，其中一个同事是去年有意向在厦门买房，但是觉得房价太贵了，一直在犹豫。今年厦门房价暴涨

之后彻底放弃在厦门买房的希望，看到老家的房价也在上涨就毅然回老家买房了。

在泉州做房地产中介的吴培基向香港文汇报记者指出，从其平台数据显示，今年房地产新政以来，外地到泉州买房的人增加了30%。吴培基分析，外地到泉州买房的人中估计有一半为炒房客，且楼价在这波炒作下还将上涨。福建某房地产林姓董事长向香港文汇报记者透露，从全国来看，泉州的房价还是个洼地。抛开价格不敏感的高净值人群，很大一部分在外地工作买不起房的泉州人都回到泉州买房，且随着限购政策频频出台，炒房客也陆续转移到泉州。“像泉州这样的工业城市，如房价进一步升高，产业工人无法安家必然外流，或者企业成本持续增加，最终将导致实业更虚。”

供不应求 一手价坚挺



集美楼盘吸引众多购房者参观。

漳州角美某楼盘销售理想，过半楼已经售罄。

香港文汇报（记者 何德花）最近刚买入厦门集美区房子的陈唯说，去年她是想买翔安区的二手房，当时首付40万元（人民币，下同；约合6,700万韩元）左右，单价约14,000元（约合235万韩元），月供5,000元（约合84万韩元）左右，但没有买；今年她下定决心要买，选了集美灌口的房子，单价28,000元（约合470万韩元），首付60多万元（约合1亿韩元），月供8,500元（约合143万韩元）左右。“这个还是目前厦门比较低的价格和月供，家里帮我们出了三分之一的首付款，月供也是家里分担了一半。”

6月26日至7月2日一周内，厦门商品住宅市场成交量价齐升，创下近8周以来全市商品住宅的最高成交量纪录。在3月以来一连串辣招调控下，狂热的厦门楼市似乎回归理性。但由于厦门土地供应紧缺、一手房供需失衡，成交量虽下滑，但价格依然坚挺。

6月楼价环比上涨1.1%

“事实上，厦门的一手房价没有跌，目前厦门的中高层销售情况依旧比较火热。”厦门一家房地产中介人士告诉香港文汇报记者。

中原地产厦门研究中心统计数据显示，

2017年上半年厦门一手住宅成交均价为每平方米34,280元（约合575万韩元），同比上涨37.6%。世联行的统计数据指，6月份厦门全市商品住宅成交面积10.2万平方米，7月全市住宅成交均价为每平方米35,080元（约合589万韩元），环比上涨1.1%，同比上涨33.9%。

另据中国房价行情平台发布的最新数据，6月厦门新建商品住宅成交均价为每平方米33,822元（约合567万韩元），位居全国第四，环涨3.32%，涨幅位居全国第六。对于目前厦门的楼市，有人形容是“滚沸的一锅粥，骤然撤火，余温仍在，暗中沸腾”。

人口增长迅速 需求续升温

香港文汇报（记者 何德花）根据克而瑞的统计数据，厦门4月新增住宅面积为零，五月新增商品房环比下跌36.9%，成交面积环比下跌25%。供求双双下滑，但供不应求的趋势没有改变。

厦门蓝房网的数据显示，2017年上半年厦门全市一手住宅共成交7,520套，比2016年上半年下跌52%；成交面积89.45万平方米，同比2016年上半年下跌53%，创近5年以来最低。

房企放缓推盘 土地供应紧张

虽然成交下滑，但当地的房子供求矛盾依然存在。近几年，“新厦门人”开始加速落户岛外，到2016年末，岛外的海沧区、集美区、同安区和翔安区的总城镇人口数已经达到

了81.58万人，14年间新增了42.26万人，增幅107.48%。在一份对中国28个一、二线城市人口增量的调查中，2016年厦门人口净增6万，人口增速达1.55%，居第7位。人口的迅速增长是拉动厦门楼市上涨的强劲动力。

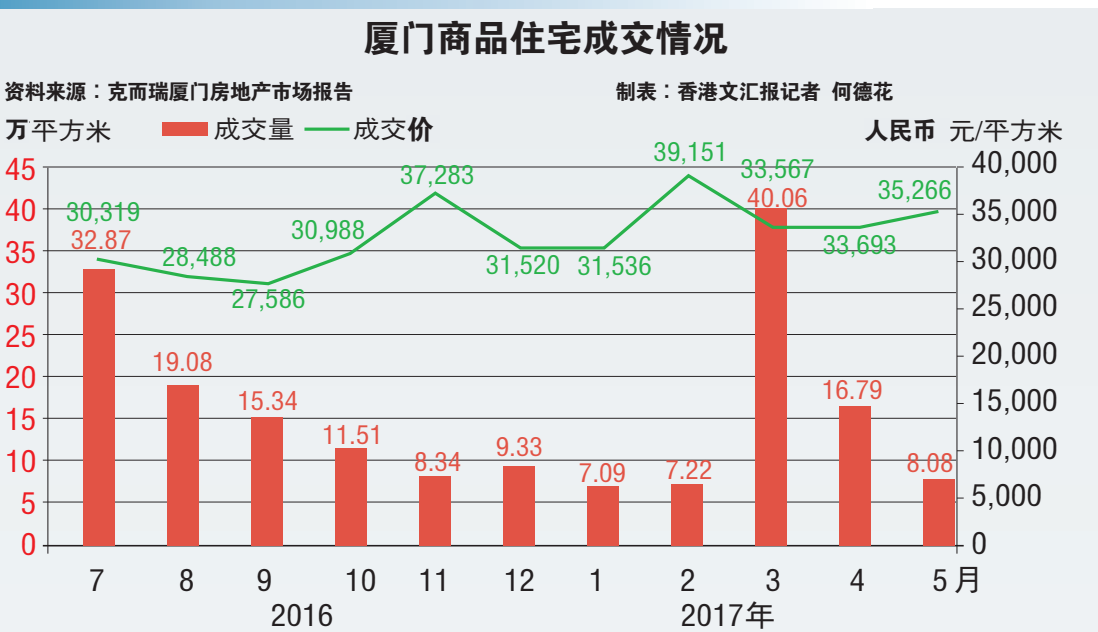
供需矛盾加剧，一手盘销售依然火爆。6月初厦门保利三仟栋开盘，当天81套住宅售罄。“有超过2,000人到场，3小时销售超8亿元（人民币，下同，约合1,342亿韩元）。”一位前去参与登记买房的林先生向香港文汇报记者透露，不少购房者表示，该项目此次开盘价格高于他们的心理预期。“现在基本都是刚需。”

“不仅房企放缓推盘节奏，土地供应量也开始紧缺。”中原地产厦门研究中心一位人士称，2017年上半年厦门全市共出让商住用地12



置业顾问向客户介绍项目。

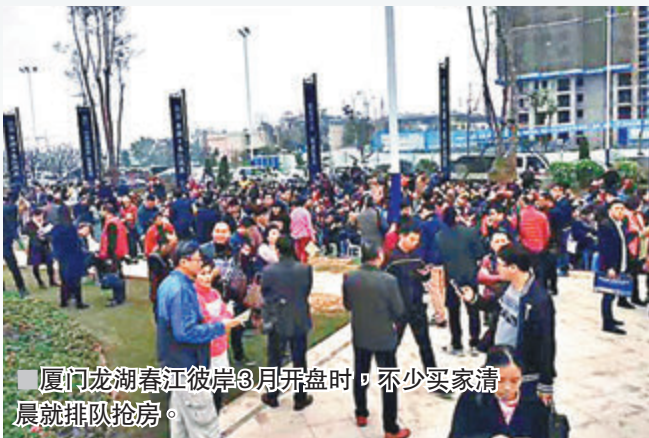
幅，成交面积为60.4万平方米，均在岛外，与2017年237万平方米商住地供应计划相差176.6万平方米。“控地节奏是比较稳，但拍出来的宅地有很多都是地价高于房价，这意味着，要不亏本房价就很难明显下降。”



厦门近期楼市调控政策(部分)

- 2016年10月5日：180平方米以下住宅限购，有本地户籍有二套房以上限购；非本地户籍纳税、医保满两年可购买，但限购二套。
- 2016年10月9日：提高首付比例，有一笔住房贷款记录未结清，首付比例提高到60%；有两笔以上贷款未结清停贷。
- 2017年3月24日：本地户口已婚限购2套，未婚（含离异、丧偶）限购一套；非本地户口限购一套；需3年内有2年连续缴纳个税社保方可购买；3月25日后新购房，需取得产权证满2年后才可上市交易。
- 2017年3月28日：调控再加码，执行“认房又认贷”。

制表：香港文汇报记者 何德花



厦门龙湖春江彼岸3月开盘时，不少买家清晨就排队抢房。



厦门世茂璀璨天城3月开盘售楼，一小时即被抢光。

“双合同”掩盖楼价真相

香港文汇报（记者 何德花）“事实上，福州、厦门等地也有‘双合同’的做法，这样从官方渠道上看房价是跌了。”某地产内部人士告诉香港文汇报记者。据了解，现有楼盘大多要求精装修。

所谓“双合同”，即买卖双方分别签署毛坯房和装修费两份合同，毛坯房的合同需要通过政府的审批，而装修费的合同则不需要。“这样分解开来，毛坯房的成交价当然就低了，但实际上两项加在一起才是真实的房价，基本上都是涨的。”

真实楼价基本上都上涨

“开发商内部的看法是，后市是否上涨主要还是看城市。”上述人士称，厦门楼价已经到了很高的位置上。“6月21日厦门有四块地拍卖，就出现了一个很奇怪的现象，是低于出让价成交的。几个开发商事先商量好的，进行利益分配。对开发商来说现在也是困难时期，对政府来说，眼下调控楼市压力下（这个结果）也是乐见的。”

“开发商拿地谨慎，推盘的意愿也不大，新房市场的购买力依然强劲。”据厦门海沧6月的新推楼盘看，销售依然火爆。而7月，大厦门（厦



泉州水头联发君悦湾媒体见面会现场，吸引不少媒体到场。

门、漳州角美、漳州港）仅有5家楼盘计划入市。

业界：环厦门楼市续火爆

对于大厦门地产市场的后期走势，厦门大块悉达总经理叶旭端认为，厦门的调控是2010年以来全国最严的城市之一，他认为2017下半年厦门的楼价将出现一手盘价微涨、成交量缩，二手分化僵持乃至部分房源调整回落、成交低迷的态势。环厦门周边城市在交通越来越便利之下，溢出效果明显，例如泉州南安水头、漳州角美、泉州城心预期将持续火爆。

房价降 比仙女下凡还渺茫

记者手记

近日，厦门鼓浪屿获准列入世界文化遗产名录的消息铺天盖地，厦门人喜忧参半。喜的是，厦门拥有世界文化遗产的金字招牌，鼓浪屿可以好好得到保护；忧的是，蜂拥而至的不仅是游客，还会有买房客。“每一次利好似乎都会助推房价上涨。比如金砖国家领导人会晤在厦门举行，也有推波助澜的作用。”一对龙岩籍小夫妻的买房经历令人深深领悟“盼房价降下来比盼仙女下凡还渺茫”

的绝望。赚钱的速度永远比不上房价上涨的速度。在买房这件事上，必须“快准狠”，不能“货比三家”优柔寡断，“早买早赚”成为不用明辨的“真理”。尽管政府想尽办法严控房价，“四限”政策给房市带来了降温，但房价依然坚挺。厦门人谈起房价，众口一词：没有跌只会涨。有人幽默的说：“楼市降价，终究是个遥远的传说……”

■香港文汇报记者 何德花