



当厦门楼市遇上世界杯,会擦出什么别样的火花?

2018楼市世界杯上半场进攻乏力



2018年已过半,厦门楼市上半场落下帷幕。本期《房产周刊》结合俄罗斯世界杯上的5个案例,从土地市场、房企排行、住宅成交、商业办公等不同视角,还原上半年厦门楼市全貌。

文 | 杨俊鹏

土地篇 土拍爆冷,土地市场回归理性

1场严防死守,1次后场抢断,1波快速反击,谁说弱队打强队就没机会?谁说卫冕冠军就不可战胜?墨西哥1:0德国,爆冷!而今年上半年的土地市场正如墨西哥战胜卫冕冠军德国队一样,爆冷!

据统计,2018年上半年厦门的2场土拍共出让5幅商

米,成交总价106.9亿元。

相比去年上半年出让地块的面积小以及多位于偏远地区,今年上半年出让的地块虽然仅有5幅,但是占地面积较大,再加上地块资质更为优越,显然更有利于开发商开发产品。

然而上半年的土拍结果却出现明显降温,两场土拍均只经

历了几轮叫价便以仅略高于底价的价格快速成交。其中在上半年的首场土拍中,翔安新圩X2017P07地块更是只有世茂一家报名参与竞拍,直接以底价竞得。由此可见,在去年系列调控政策、出让要求等作用下,厦门土地市场也回归正常的价格,并逐渐趋于理性化。

住宅篇 成交乏力,岛外是成交“主力军”

世界杯变“欧洲杯”!随着巴西、乌拉圭两支南美劲旅在1/4决赛中相继出局,最终进入四强的四支球队全部来自欧洲,就像上半年的厦门楼市一样,岛外四区占领了区域成交榜的前四名。

据克而瑞数据显示,2018年上半年厦门商品住宅市场新增

供应量为51.26万平方米,同比下滑11.3%;成交方面,今年上半年共成交36.24万平方米,与去年同期相比下降近六成。

记者发现,上半年的厦门楼市成交相对乏力,主要是由于各开盘加推的项目均表现平平,再加上购房者观望情绪浓厚,入市信心不足,导致整体市场遇冷。

从区域成交来看,岛外依旧是“主战场”,岛外四区上半年的成交量占了全市总成交量的近八成。其中,集美区以98005平方米的成交量登顶区域成交排行榜,同安区以79284平方米的成交量紧随其后,而海沧区则以成交57441平方米排名第三。

房企篇 强者恒强,外来房企表现抢眼

2次快速反击,比利时0:2日本;2次换人,比利时吹响反攻号角;最终比分3:2,比利时胜。这场比赛说明了技巧的确是足球的一部分,但身体和运动能力才是竞技的本源,强队还是强队!

正如2018年上半年房企成交排行榜,我们可以看出,一些外来房企表现更加抢眼,像龙湖、保利、首开、世茂等这些在厦门深耕多年的外来房企,纷纷在成交金额榜或者是成交面积榜中排行前十,其中世茂更是以17.78亿元占据商品住宅成交金额榜榜首。

据克而瑞发布的成交面积排

行榜来看,2018年上半年,厦门楼市成交前十的房企商品住宅销售总面积仅为21.05万平方米。市场成交量持续缩减直接导致了十强面积门槛持续降低至1.09万平方米。

此外,在上半年厦门单盘商品住宅成交面积排行上,世茂璀璨天城、恒禾七尚、首开领翔上郡揽收排行榜前三位,分别成交3.33万平方米、2.97万平方米和2.00万平方米。从榜单中不难看出,占据单盘成交榜前十的大部分是之前的老盘,而几个新盘则表现乏力,均没有进入前十。

办公篇 需求活跃,甲级写字楼空置率创新低

再创佳绩!随着克罗地亚在八强赛的点球大战中以6:5战胜俄罗斯之后,时隔20年再次进入世界杯四强,创造了自1998年世界杯以来的最好成绩。与之相似的是,今年上半年,厦门的甲级写字楼市场也再创佳绩,空置率创下2016年以来新低。

据7月10日戴德梁行半年度发布会公布的数据显示,今年上半年厦门甲级写字楼空置率下降至19%,为2016年以来的最低值,且全市甲级写字楼租金保持整体平稳,达117元/平方米/

月,同比下降1.2%。

此外,由于2018年上半年全市范围内没有新增甲级写字楼,转向活跃的市场需求吸纳了大量的市场库存,整个上半年,全市甲级写字楼吸纳量为10万平方米,为有数据记录以来历史最高值。

下半年,在互联网及金融产业的刺激下,甲级写字楼市场需求或将保持活跃。但伴随着供应的增大,特别是海沧和集美两区新项目的入市,在重整厦门商务办公格局的同时,或将拉低全市租金水平,并推动空置率相继走高。

后市篇 保持稳健,新盘入市有望带动更多成交

Tiki-Taka日渐式微?防守反击大行其道?一届世界杯是否折射出未来足球战术趋势?这事谁也说不清。

关于本届世界杯流行的防守反击战术是否会成为未来的足球战术趋势,就好比今年下半年厦门楼市的走向会不会延续上半年的走势一样,我们不得而知。

但是关于今年下半年厦门楼市走向的预测,大块悉达总经理叶旭端表示,今年上半年的厦门楼市,从2月-3月的相对冷清,

到4月-6月的成交稳定回升,基本处于艰难复苏的阶段。而下半年的厦门楼市整体保持稳健,在第三季度,随着众多岛外项目陆续上市,诸如翔安的万科金域缙香、金茂悦、保利和光城悦以及同安老城区的诸多新盘等,这些项目将纷纷推出60-90平方米的精装小户2-4房,可以一洗上半年叠墅当道的局面从而丰富市场产品线,其低总价或许会带动更多刚需和首改族的成交。

(数据支持:克而瑞、戴德梁行)