



福建地产年会
2019 FUCHIAN REAL ESTATE ANNUAL MEETING
地产行业 | 品牌盛典

新时代·新人居

2019第七届福建地产年会 暨福建地产20强·福建地标名盘评选特刊

海西晨报 | T13

2020年1月9日 星期四
编辑:杨俊鹏 设计:陈燕华 校对:张铭革

2019年厦商品房成交有所回升

国企/央企齐发力占领排行榜,建发夺得销售金额榜冠军

晨报讯(记者 杨俊鹏)2019年初,部分一二线城市楼市出现复苏迹象,厦门楼市也出现了“小阳春”。受此影响,厦门楼市的成交量在此期间也有明显回升,去化率相比2018年年底明显提升。除了小阳春助攻,房企们也各显神通,依靠其自身的投资布局 and 经营优势,不少房企年度业绩增长,整体销售规模扩大,交出不菲的成交单。

年度业绩显著提升 梯队门槛分化加剧

克而瑞发布的数据显示,2019年厦门商品房成交总量达246万平方米,660.91亿元收官,年度商品房总成交金额同比涨幅达43.1%。

从2019年上榜的房企来看,第一、前三、前五门槛均出现大幅提升。冠军由2018年同期的25.91亿元升至79.14亿元;前三和前五的操盘门槛分别为54.34亿元和36.18亿元。梯队门槛分化加剧从而使得Top10房企市场份额集中度上升,再度超过五成。

从房企商品房销售权益金额榜单来看,2019年成交金额排行榜前五有四是闽系房企,其中建发以成交79.14亿元位居第

2019年房企权益销售金额榜			
城市	排名	企业名称	金额(亿元)
厦门	1	建发房产	79.14
厦门	2	中骏集团	57.46
厦门	3	国贸地产	54.34
厦门	4	特房集团	42.06
厦门	5	保利发展	36.18
厦门	6	融创中国	22.53
厦门	7	厦门住宅集团	18.98
厦门	8	武汉地产集团	18.59
厦门	9	中交地产	16.82
厦门	10	中海地产	16.29

一,中骏和国贸以成交57.46亿元和54.34亿元分列第二、第三位。从前十榜单中可以看出,2019年整体表现不佳的本土国企2019年表现抢眼,共有三家本土国企跻身排行榜前五。

此外,在2019年厦门单盘商品住宅成交金额排行上,建发玺樾、中骏天宸、建发央著揽收排行榜前三位,分别成交57.68亿元、51.51亿元和33.01亿元。紧随其后的是国贸天悦和保利叁仟栋壹

海里,两盘分别成交了26.67亿元和18.99亿元。

国企/央企表现抢眼 前三房企表现突出

从上榜房企格局来看,相较于2018年民企占据榜单七成席位,并且霸榜前列,强劲的抢滩之势如今消散;国企/央企市场份额增大,撑市霸榜,占据前十中的7个席位,局势逆转。其中,建发、中骏、国贸遥遥领先,年度销售金额

均超50亿元,包揽金额榜前三甲,表现着实亮眼。

建发夺得销售金额榜榜首,以97.74亿元的操盘成绩独领风骚,创造了新的高度,成为厦门百亿房企仅毫厘之差。长期以来,建发作为本土国企品牌的标杆,其项目主要以改善为主,整体产品偏向中高端,受客户认可度高,溢价力强。除新房市场上玺樾和央著出色的表现外,今年以来建发也积极活跃在一级土地市场,实现成功补仓,收割湖里和海沧共四幅宅地,企业整体货储充沛,后续爆发力可期。

中骏凭借中骏天宸单盘贡献高达55.79亿元,夺得操盘榜亚军,表现抢眼。作为闽系企业,厦门曾是中骏的大本营,但2016-2018年厦门楼市经历了较大幅度的波动,中骏在厦门市场也持续处于“断货”状态。2018年底,其借助岛内出让优质地块重新回归,2019年11月中骏再度以59.4亿总价、45103元/平方米竞得湖里枋湖优质地块,拓储成功。

国贸则是典型的通过多盘联动,协同作战优势跻身榜单前列。通过天悦、天■项目在集美稳扎稳打,同时,今年还竞得环杏林湾板块J2019P02地块,可实现持续

深耕集美区域的发力点;凭借着天成一二期、天和和前海湾扎根翔安南部新城;同时,借由2019TP02项目着点同安环东海域板块;与金地和华润合作马銮湾1号实现布局海沧马銮湾新城。

区位优势优势彰显 改善需求有效释放

从商品住宅项目排行榜来看,排名前十的项目差距明显。湖里双盘表现优异,建发玺樾、中骏天宸并驱争先,以单盘成交超50亿元的佳绩成为第一梯队;建发央著以33.01亿元位居第二梯队;国贸天悦以26.67亿元业绩成为第三梯队;第四到第十的各项以不足3亿元的差额激烈角逐,成交金额主要集中在13-18亿元区间,与前三梯队相距甚远。出现此现象主要源于稀缺优质项目面市,在区位优势加持下,部分改善需求得到有效释放。

在政策维稳的基调下,未来行业集中度将继续保持上升趋势。如何朝着精细化规模发展,对开发商的考验势必更大。

(数据来源:CRIC)

甲级写字楼市场进入第三个三年周期

晨报讯(记者 杨俊鹏)1月3日戴德梁行发布了2019年厦门商业地产市场数据,并对厦门商业地产市场的发展情况进行解读,对楼市的走向及各物业市场的发展趋势进行预判。

甲级写字楼供应增加 进入第三个三年周期

据戴德梁行发布的数据显示,2019年,厦门甲级写字楼供应42.9万平方米,为2018年的7.3倍,全市甲级写字楼存量攀升至126.6万平方米。吸纳量为10.9万平方米,约为供应量的25%,略低于去年11.6万平方米的历史最高值。参考2013年及2016年的供应量及吸纳量,厦门甲级写字楼

市场进入第三个三年周期。

从供应分布来看,两岸金融中心及岛外商务区新增面积占比为42%及35%,两岸金融中心片区继续领衔全市供应,伴随着位于海沧区及集美区的甲级项目交付,岛外甲级市场正迅速崛起。另一方面,西部传统商务区供应仍以位于滨南滨北商务区的高端优质项目华润大厦为主。

产业赋能 助力写字楼去化

2019年是厦门的招商大年,4月末召开招商大会,明确了包括电子信息、装备制造、旅游文化、现代物流、金融服务五大产业集群,及十二条千亿产业链群。



在“产业为导向,政策为保障,专家为支持”的赋能之下,不少知名企业纷纷投资厦门,政府大招商助力写字楼去化的作用也开始逐步显现。产业赋能,招商导入需求,市场回暖在即。招商引资的效果近期开始集中显现,在写字楼

铁2号线正式开通运营。厦门正式进入“双线成网”的地铁新时代。

2号线自西向东,贯通海沧及岛内,将整体提升厦门几大商务区及商圈的交通便捷性。在“通达性全面提升”的赋能下,城市实现跨岛发展,商务办公市场实现均衡化发展。

2020年预计仍有92.8万平方米(为2019年的2倍)的写字楼将会入市,按照现有的去化速度来看,空置率出现大幅度下降的概率仍较低。戴德梁行福建区域总经理、高级董事潘育敏认为,结合目前的经济环境,供应及招商情况来看,厦门甲级写字楼市场,低租金、高空置率、长去化周期的状况将维持较长的时间。

租赁市场方面,感受愈发明显。三季度以来,受惠于“大招商”,甲级写字楼到访量已经出现提升。

配套赋能 成今年商办市场发展必然

2019年12月25日,厦门地