

十年之约 筑梦未来

第一太平戴维斯福建地区总经理吴珺

今年楼市重点
仍是“去库存”

【谈趋势】

2022年,岛内新盘开盘整体虽不及预期,但“日光盘”和“摇号抢房”的高光时刻仍有闪现,去化速度也引领全市。2022年也是厦门岛内“打新元年”,随着岛内土地供应增多,一些具有地段、品质等优势的新建住宅商品房受到市场青睐,去化速度较快。

预计2023年厦门楼市重点仍是“去库存”,包括存量土地开发和存量在售项目去化。厦门楼市“两极分化”会愈发明显,有限的购房需求会更加集中到优质楼盘,前期项目口碑较好的开发商会在竞争中脱颖而出,倒逼更多开发商回归打造“好产品”的初心。同时,对刚需购房者而言,购房门槛和成本会进一步降低,这在一定程度上会产生阶段性的刺激作用,预计厦门楼市在今年二、三季度或许会有一波小范围的结构性反弹。

【谈建议】

对于刚需购房者而言,2023年或许是一个不错的“购房窗口期”,建议重点关注口碑好的国企(尤其是央企)开发商项目。在区域选择上,除了看“公共交通(尤其是地铁)、教育资源和商业资源”三大硬指标外,购房者还需重点关注政府规划导向和城市发展方向,尽量选择品牌开发商和优质楼盘聚集的区域。岛内新近开盘的项目都具备上述特质,价格也较为“理性”,未来抗跌性较高。而在岛外,集美杏林湾片区的人居口碑已形成,商业配套成熟,能满足多数刚需客即买即住的需求;马銮湾片区优质教育和轨道交通资源已逐步落地,品牌开发商扎堆,下一步公建项目若能如期落地,片区重回热点可能性大。

(记者 叶子申 整理)

克而瑞厦门区域总经理蔡美美

下半年市场
可能迎来窗口期

【谈趋势】

2022年,厦门楼市上半年依靠同安、翔安等刚需房源主力成交撑市,下半年迎来岛内多个新盘集中入市。由于限购限贷、公积金、岛外落户、房票制度等方面为购房者释放的一系列利好,岛内外市场进一步分化。其中,岛内供应量持续增加,岛内东部商品房开发从五缘湾、湖边水库、莲前-莲花,一直到环岛-会展板块,逐渐由点到线全面推进,竞争更加激烈。

进入2023年,大家对于未来整体环境的心态比较积极,但经济环境和楼市环境修复需要时间。从2022年厦门楼盘销售情况来看,不少“明星房源”受到青睐,但也有部分房源关注度有待提升。因此,对于2023年厦门楼市的走势,我们也是相对谨慎的。期待在各方助力下,预计到2023年下半年,市场可能迎来窗口期。

【谈建议】

当前,厦门楼市除岛内西部个别“明星楼盘”外,买方主动权相对更高一些。如果手头资金充足,不妨在合适时机出手置业。从新房市场来看,厦门楼市目前供应结构更趋均衡,不同需求的客户都能匹配到适合的项目。客户如需就近置换,湖边水库、会展等板块均有项目可挑选。五缘湾等板块,由于户型“门槛”下调至100平方米以下,现在700多万元就有机会入手,享受高配居住环境。而对刚需客户而言,海沧、集美、翔安、同安都有“平价房源”入市,产品不断迭代升级,户型打造也更加“出圈”。

相较新房,二手房韧性空间更大,此时比较容易淘到“笋盘”,有遇到符合自己需求和预期的房源,购房者即可下手。

(记者 叶子申 整理)

厦门大块悉达文化传播有限公司总经理叶旭端

楼市气象更新
买房首重品质

得益于各地拼经济政策积极提效,2023年楼市整体气象“为之一新”。厦门房贷利率首套跌至3.8%、二套跌至4.1%,进入“历史最低序列”,落户政策、公积金政策等也更为宽松,主导市场的央企国企融资备受支持。

开春以来,厦门楼市人气及成交量稳步回升,市场信心拔升,楼市向上已成必然。与以往岛内稀缺的供应相比,2023年岛内项目众多,因此“改善一族”尽可根据自身需求,多方比较、从容选择。

当前对买房人而言,最重要的是将以往的“教育氛围第一”的价值评判,转

至“区域配套品质综合性”。举例来说,岛外核心地段如海沧东屿CBD、集美新城核心区优美成型、供应稀缺,居住体验已胜过岛内许多片区,是600万元以下“首选”;岛外桥头堡如翔安会展新城、集美东部新城,有明确的交通、教育、城建利好,值得刚需购房者关注;环东海域银城智谷核心区今年商业、公建落地,又有厦门科技城稳步推进,也是“刚需重地”。值得关注的是,区域持续成长、楼盘品质相对较好、原有赠送面积强大的次新房,价值将开始体现。(记者 杨清白 整理)

中原地产厦门研究院负责人周小健

楼市预期向好
客户选择空间大

进入2023年,厦门楼市出现了一些积极的信号。在宽松政策、大环境回暖、供应助力及部分项目持续“以价换量”的背景下,预计2023年厦门楼市成交量增幅可超过30%。当然,市场竞争激烈,需要警惕去化风险。

2023年上半年,由于经济亟需复苏,政策宽松力度应会加大,届时购房门槛或再度降低。此阶段适合购房入市,尤其是对于有刚性住房需求的客户而言。

至于置业的区域,主要还是看个人需求。资金富足的购房者,可优先考虑岛内新盘。因为岛内板块成熟度、稀缺性还是

高于岛外的,具有更高的保值性;再者新盘较多,客户选择空间也大。

资金相对宽松的购房者,可选择岛外核心板块。作为名校跨岛先行区、重点配套规划高地等,这些板块未来发展潜力以及价值是比较高的,具有较强的抗风险能力,如海沧中心区、集美新城等。

资金相对紧张的购房者,可选择高性价比的板块,如翔安南部新城、马銮湾、环东海域等。目前这些板块有部分项目“以价换量”或是新盘低价入市,非常适合购房者“控制总价”。

(记者 杨清白 整理)

2022福建地产20强闽南区域获奖企业

保利海西实业有限公司
和者筑善 誉满海西

保利®发展控股

保利海西实业有限公司(以下简称保利海西)作为保利发展控股的子公司,入闽十余载,精耕每座城,承袭保利发展稳健基因,拓疆厦门、漳州、泉州、龙岩四城辉映,一步一印,精筑30+标杆作品。在山、海、湖、城、江精华汇聚之处实现人

居理想,实现保利发展从环渤海、长三角、珠三角经济区到海西经济区的战略整合。

保利海西以厦门、泉州为布局发展重点,深耕布子其市中心板块,一路成为价值引领者。新豪宅迭代的保利·国贸天琴打造厦门岛内领军项目;保利联发金地·和悦东方更是厦门首个触发摇号的岛内项目,首开

推出86套一开即罄;而泉州的和光尘樾及锦上双盘皆红——摇号红盘缔造者,其中和光尘樾拿地至售罄仅用半年左右时间,创造红盘速度。

2022年保利海西央企实力领跑市场,荣膺厦门房企成交金额TOP2及大泉州房企成交金额TOP1。保利海西秉承央企匠心深入闽地,与土地共生,与城市共荣。

