

## 叠加政策的实施 “双限” 来袭楼市进入阶段性稳定期

岛外6宗土地以171亿元拍出，翔安地价首破3.8万元/平方米。

随即，厦门市政府宣布将重启限购，买房资格被严格限定。两大重磅消息相继袭来，厦门楼市掀起集中备案潮。对此，记者兵分两路对近期厦门一二手房的市场情况进行了走访调查，并采访业内专家解析后市走向，以做购房参考。

### 一手房数据：抢跑限购上周成交量大涨

土拍后限购前，厦门新房市场成交量有较大幅度的增长。根据克而瑞机构的数据，上周厦门商品住宅市场量升价跌，共成交1403套，成交面积162640平方米，环比上涨366%；成交均价26131元/平方米，环比下跌6.7%。其中，同安区以成交765套居区域成交量排行榜榜首，成交主力为保利叁仟栋及金帝中洲滨海城。

成交的大涨一方面与对比基数小有关。上周之前尚处农历七月，受农历七月不买房观念影响，加上开发商“押宝”土拍，多数在土拍后才推房源，市场供应少，成交量也少；另一方面，限购9月5日正式执行，为赶搭政策末班车，不少购房者在上周加紧出手，市场出现集中备案潮。克而瑞数据指出，由于限购针对144平方米以下房源，144平方米以下房源出现集中备案现象，其中120-144平方米面积段成交量最多，成交量多达5.23万平方米。

### 楼盘：百态众生定价将趋于谨慎

从开发商的反应上看，近期市场上封盘调整销售策略、惜售以及按部就班的情况并存。

据了解，包括世茂御海墅、莲花首岸、禹洲卢卡小镇等都暂停了房源的销售，而金都海尚国际等楼盘则有所提价。

也有不少楼盘按部就班销售并未提价，如中海万锦熙岸、厦门华玺等，近期报价尚无太大变化。

而相比于8月份仅一盘开盘的冷清，“金九银十”将有4000多套房源入市。包括海沧万科城、恒大帝景以及纯新盘招商莱顿小镇、翔鹭湖畔学府等楼盘都预计在近期开盘，新房房源增多、购房选择丰富。

在价格方面，部分楼盘的预期售价可能会有一定幅度的上调，但各盘定价会趋于谨慎。

岛外一开发商坦言，虽然土拍使地价走高、市场对价格预期良好，但考虑到当前的市场接受度以及限购实施后的需求变化，接下来的房源定价还是会选择谨慎一些。