

蓝火观察

蓝火置业
BLUE FIRE REAL ESTATE

2022

2022年1月刊 第169期

地产圈内刊物

Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2022年1月厦门房地产市场报告

1月厦门商品住宅成交13.29万 m^2

成交均价37350元/ m^2



► 楼市资讯

44.07亿美元！2021年厦门对外投资成绩亮眼

2021年，厦门对外投资合作抓住新发展格局，成绩亮眼；数据显示，去年，厦门备案对外投资项目127个，投资分布于23个国家。协议投资额44.07亿美元，其中中方协议投资额14.77亿美元，实际投资额13.53亿美元，分别比增210.9%、39.2%和32.9%。其中，对“一带一路”沿线国家投资项目30个(主要集中在东盟)，总协议投资额7833.8万美元，其中中方协议投资额7740.6万美元，产业主要在制造业、批发和零售业。股权置换、小股权投资等多元化投资合作进一步显现，基金投资公司及合伙企业成为对外投资的新兴力量。

据悉，截至2021年年底，全市备案对外投资项目1708个，协议投资额264.89亿美元，其中中方协议投资额179.33亿美元。

除了对外投资，去年，厦门对外援助完成合同额大幅度增长，厦门企业首次以总承包商开展对外援助。对外援助在2020年首次破零(800万人民币)的基础上，2021年进一步发力，完成合同额7600万人民币，拉动出口增长效应显现。此外，“海丝基金”完成出资任务，全年投资3个项目，分别在智能消费设备制造、集成电路设计和软件和信息技术服务业，出资资金9000万元，基金服务厦门市外向型经济发展功能进一步凸显。

去年，厦门市“走出去”服务水平进一步提升。新一轮对外投资合作项目专项资金管理办法坚持资金绩效、政策引导及服务重点工作的原则；发挥“走出去”服务联盟的综合服务能力，100多家企业参加政策宣讲会和各类线上线下培训会，及时发布风险预警、国别投资环境和人员限制政策等信息；深化对外投资领域审批制度改革，实施对外投资备案(核准)无纸化管理，备案效率和真实性审核质量进一步提升。

➤ 楼市资讯

4月1日起施行！厦门发布最新商品房预售管理规定

1月24日，厦门市政府发布《厦门市商品房预售管理规定》，规定自2022年4月1日起施行。规定显示，为进一步增强厦门市商品房预售政策的灵活性，授权预售主管部门可以根据装配式建筑业发展、安置型商品房建设以及特殊时期预售政策调整的需要，对作为预售条件之一的项目工程形象进度做更大幅度的调整。

进一步完善商品房预售信息公开制度：一是明确预售项目容积率或者户型、结构、楼层、用途依法改变的，预售人应当书面通知有利害关系的预购人；二是明确预售主管部门应当制定预售现场公开的具体规定，并建立和完善预售项目信息系统，提供预售信息查询服务。

进一步加强预售资金监管是确保预售项目能够顺利竣工的重要管理措施，是此次修改的重要内容之一。原有的预售资金监管采用以工程造价的120%设定监管额度，并根据工程形象进度确定可使用监管额度的“先用后留”模式。

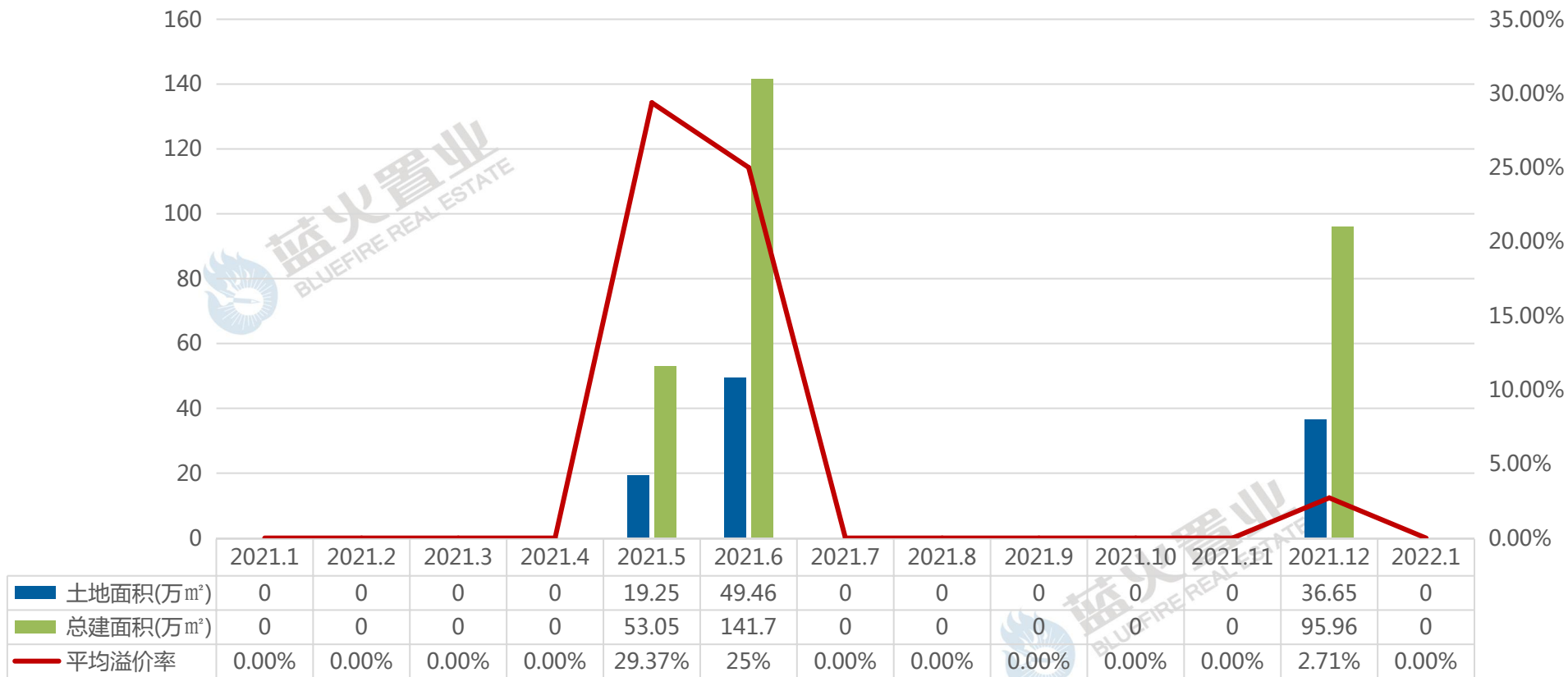
为了更好地促进开发企业加快项目建设和推盘销售，也更加便于监管，《规定》修改为“先留后用”的监管模式：一是明确预购人支付的全部购房款均为预售资金，应当全部存入预售资金监管专用账户纳入监管；二是明确在项目竣工前，预售资金应当优先支付项目建设所必要的费用；三是明确根据预售项目工程造价及风险金核定预售资金监管的初始留存资金额度，并根据预售项目的工程形象进度确定后续留存资金额度；四是为增强监管政策的灵活性，授权预售主管部门制定商品房预售资金监管的具体办法，并报市人民政府批准后实施；五是为了增强预售资金监管的刚性约束，新增了对违反规定未将预售资金全部存入监管账户行为的行政处罚。

此外，为了进一步规范预售人的预售行为，《规定》还新增了对违反本规定禁止性行为的处罚条款，最高处罚3万元。

土地供需

1月份，厦门无新增商住用地成交，截至2月9日，厦门暂无商住用地出让公告。

近13个月厦门市土地市场商住用地量价走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

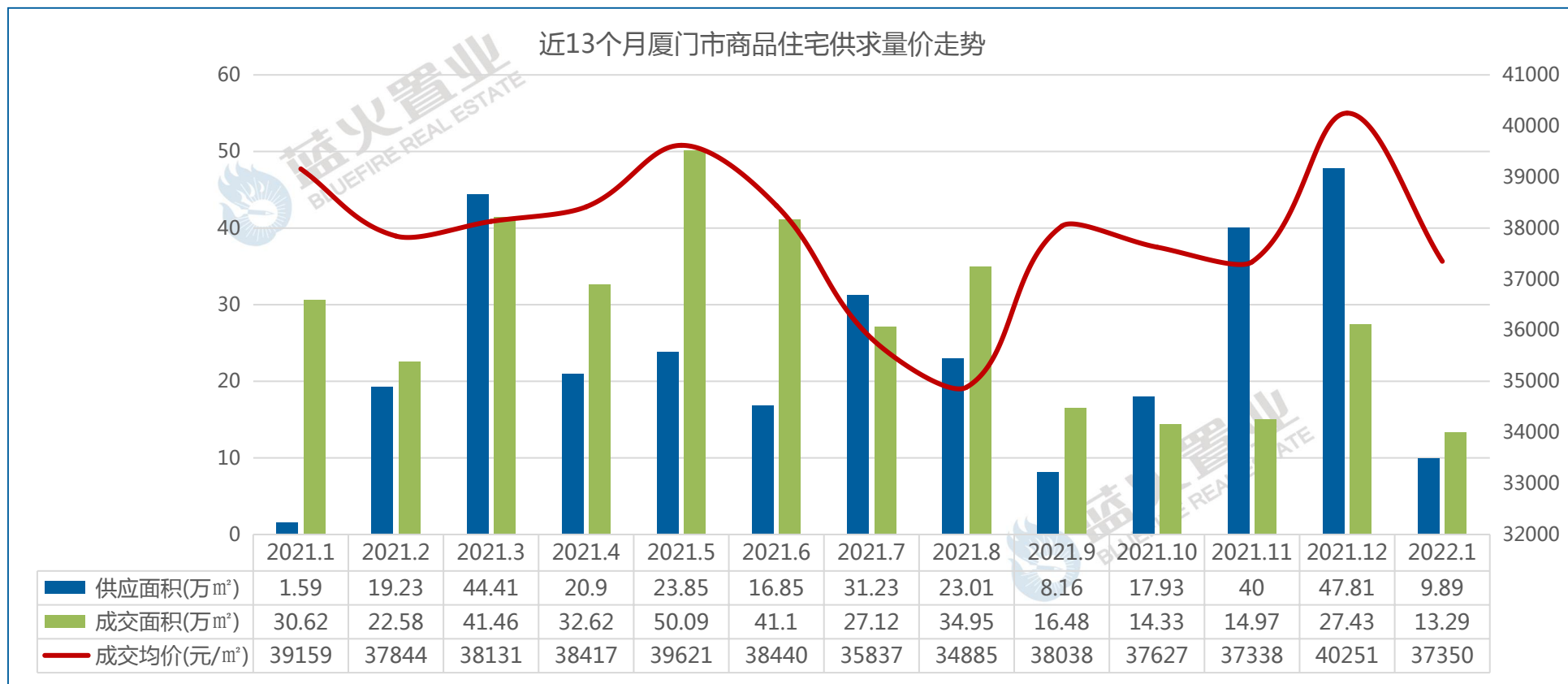
商品住宅供求

商品住宅供求：

1月，厦门市商品住宅新增供应9.89万m²，成交13.29万m²，环比下跌51.55%；

商品住宅价格：

1月，全市商品住宅成交均价37350元/m²，环比下跌7.21%。

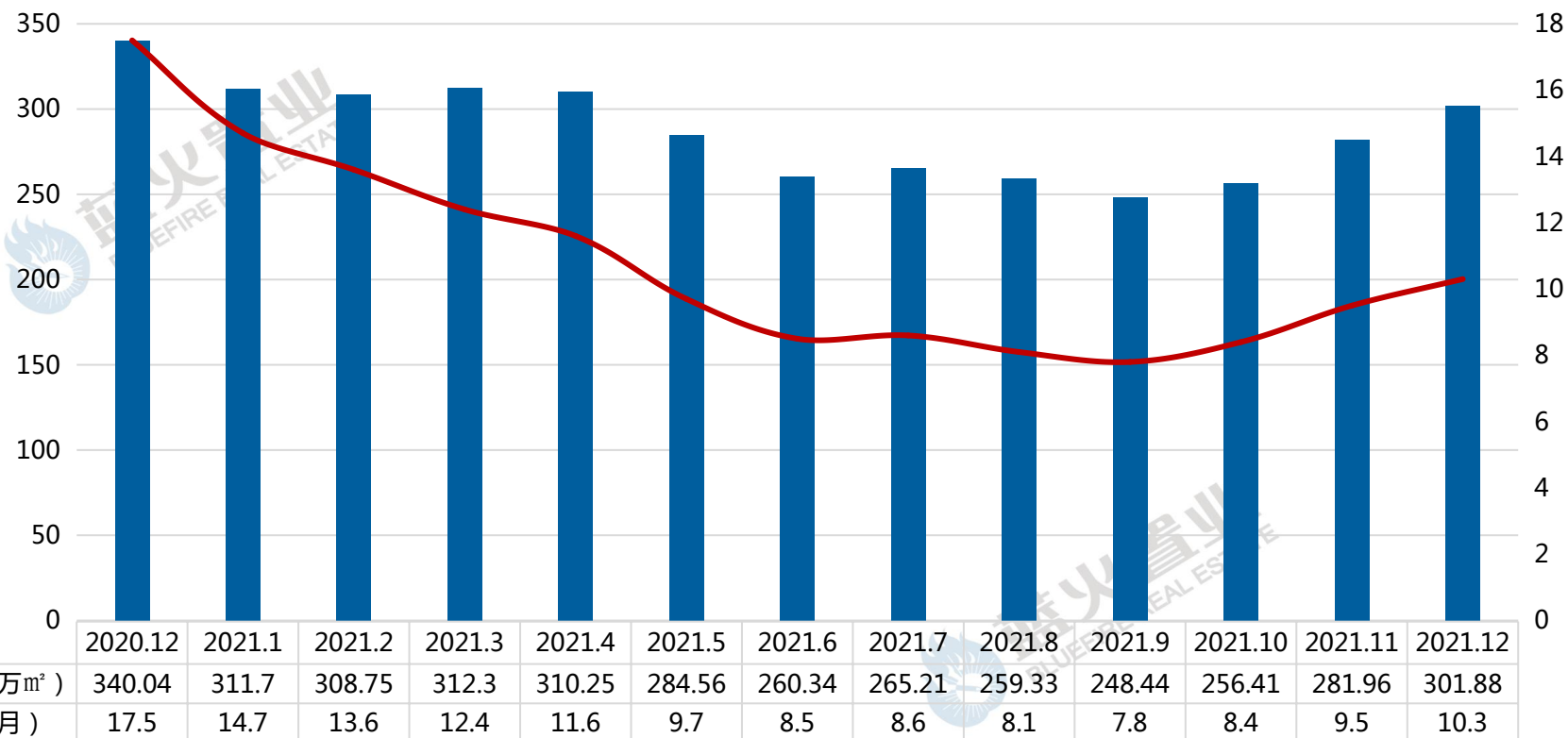


数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

商品住宅库存

截至2021年12月，厦门市商品住宅在售存量面积301.88万 m^2 ，接近一年厦门商品住宅月均去化量计算，目前新房可售存量需10.3个月去化完毕，去化周期有所延长。

近一年厦门市商品住宅存量及去化周期走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

商品住宅成交排行

1月，厦门市商品住宅成交TOP10项目成交面积5.54万m²，市占率41.69%；其中，融创云潮府以成交备案1.41万m²面积，位居全市销售榜首，单盘市占率10.64%。

排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	融创云潮府	14141	10.64%	34905
2	中海国贸上城	7251	5.46%	72188
3	海投自贸国际	6016	4.53%	25628
4	阳光城文澜府	5747	4.33%	26083
5	保利时光印象	4948	3.72%	26177
6	IOI棕榈城	4129	3.11%	65281
7	建发缦玥长滩	3652	2.75%	41410
8	首开龙湖璟宸府	3241	2.44%	29136
9	宝龙旭辉城	3145	2.37%	25530
10	国贸学原	3114	2.34%	40749
合计		55384	41.69%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

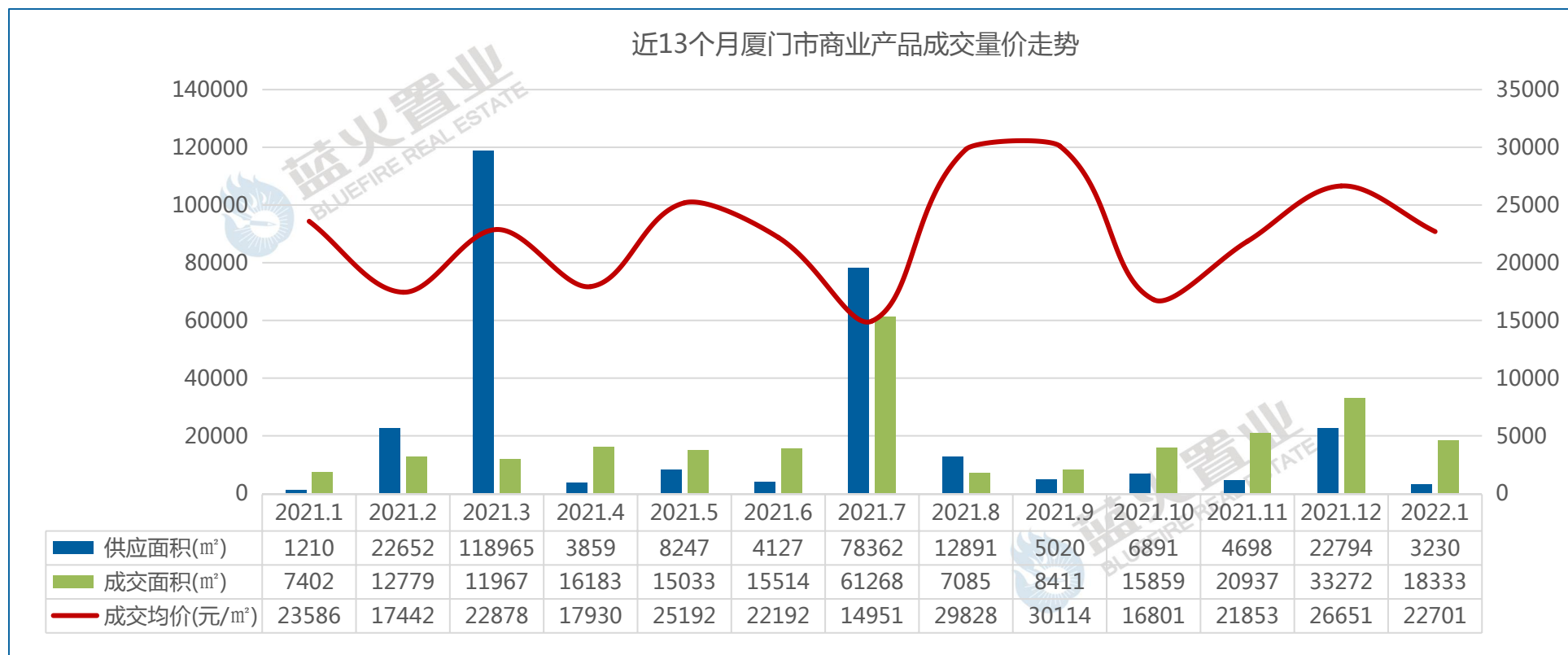
商业产品供求

商业产品供求：

1月，厦门市商业产品新增供应3230m²，成交18333m²，环比下跌44.9%；

商业产品价格：

1月，全市商业产品成交均价22701元/m²，环比下跌14.82%。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

商业产品成交排行

1月，厦门市商业产品成交TOP10项目总成交面积约14351m²，市占率为78.28%，市场集中度高；其中，中骏天宸商业产品以6402m²的成交备案面积，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	中骏天宸	6402	34.92%	17994
2	信洲国际	1530	8.35%	9723
3	金地峯上	1359	7.41%	19413
4	融信铂悦湾	780	4.25%	11000
5	保利时光印象	774	4.22%	24785
6	未来海岸系	773	4.22%	19224
7	中粮云玺壹号	739	4.03%	40025
8	海投天湖城天源	702	3.83%	21342
9	国贸学原	685	3.74%	32979
10	阳光城文澜府	607	3.31%	27831
合计		14351	78.28%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

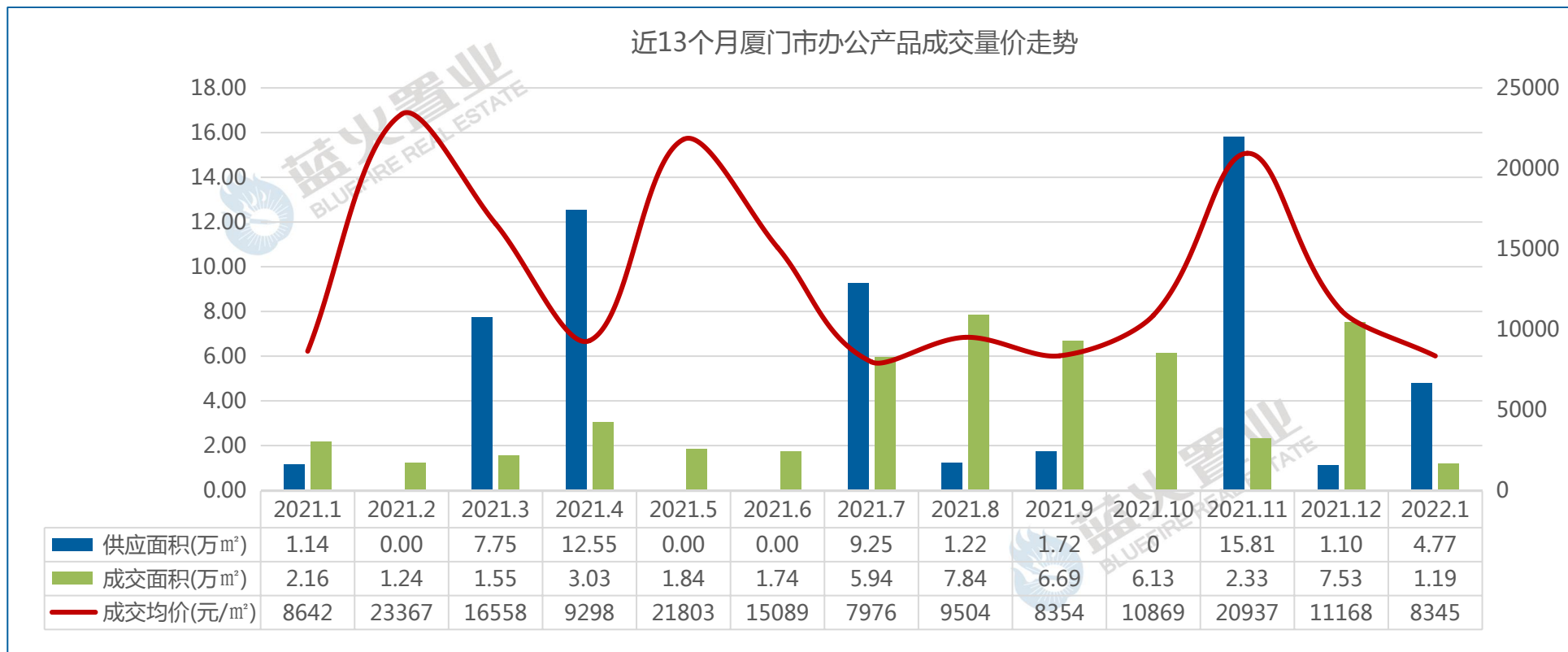
► 办公产品供求

办公产品供求：

1月，厦门市办公产品新增供应4.77万 m^2 ，成交1.19万 m^2 ，环比**下跌84.2%**；

办公产品价格：

1月，全市办公产品成交均价8345元/ m^2 ，环比**下跌25.28%**。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

► 办公产品成交排行

1月，厦门市办公产品仅五个项目成交备案，备案总面积为11911m²，市占率100%；成交面积最多为软件园三期项目，成交备案面积为10023m²，单盘市占率84.15%。

排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	软件园三期	10023	84.15%	6183
2	厦门国际游艇汇	617	5.18%	30403
3	天地金融港	575	4.83%	18779
4	厦门国际创新中心	519	4.36%	9943
5	东南国际航运中心	177	1.49%	15303
合计		11911	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

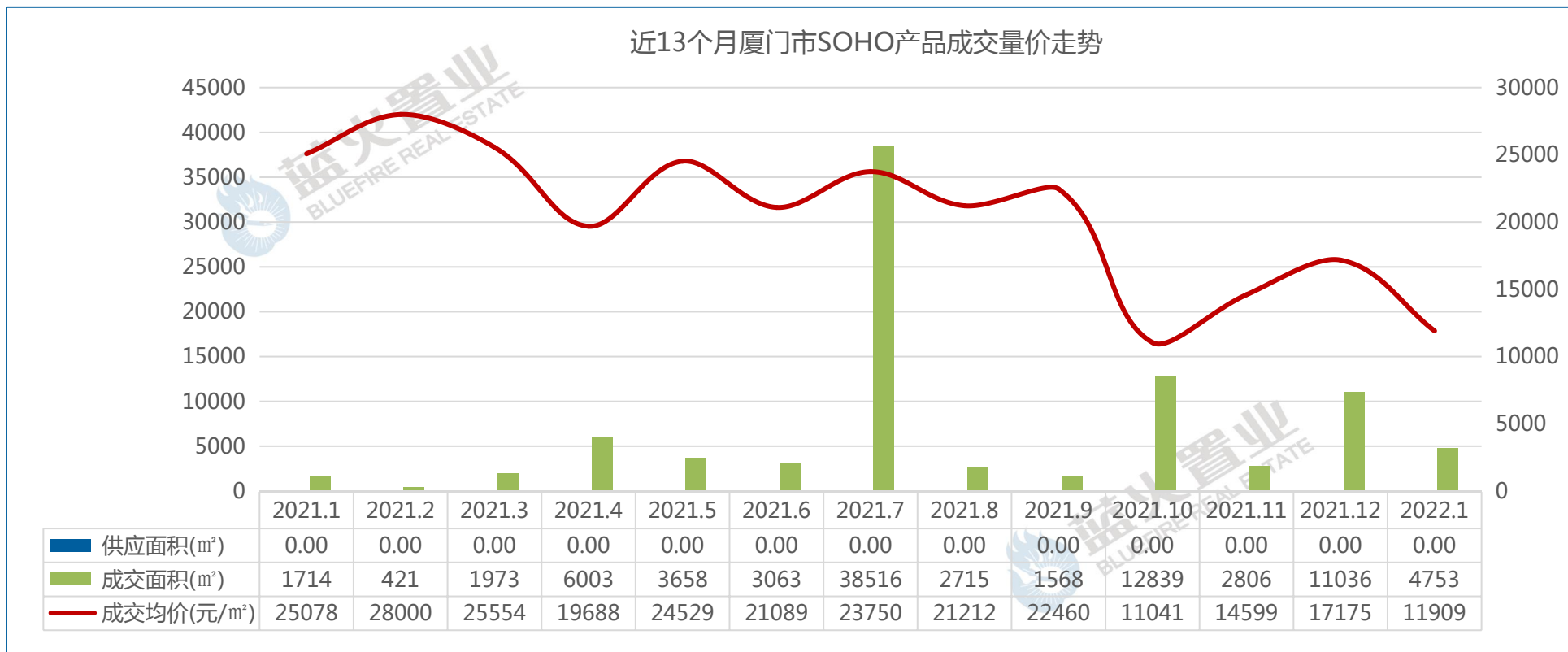
SOHO产品供求

SOHO产品供求：

1月，厦门市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，1月成交4753m²，环比下跌56.93%；

SOHO产品价格：

1月，全市SOHO产品成交均价11909元/m²，环比下跌30.66%。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

► SOHO产品成交排行

1月，厦门市SOHO产品共6个项目成交，成交面积4753m²；成交最多为信洲国际项目，成交面积为2243m²，单盘市占率47.19%。

排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	信洲国际	2243	47.19%	7571
2	明发中澳荟	980	20.62%	15684
3	碧桂园云空间	566	11.91%	9888
4	龙湖春江郦城	452	9.51%	21481
5	翔发领域	423	8.9%	17760
6	海峡现代城	88	1.85%	16065
合计		4753	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

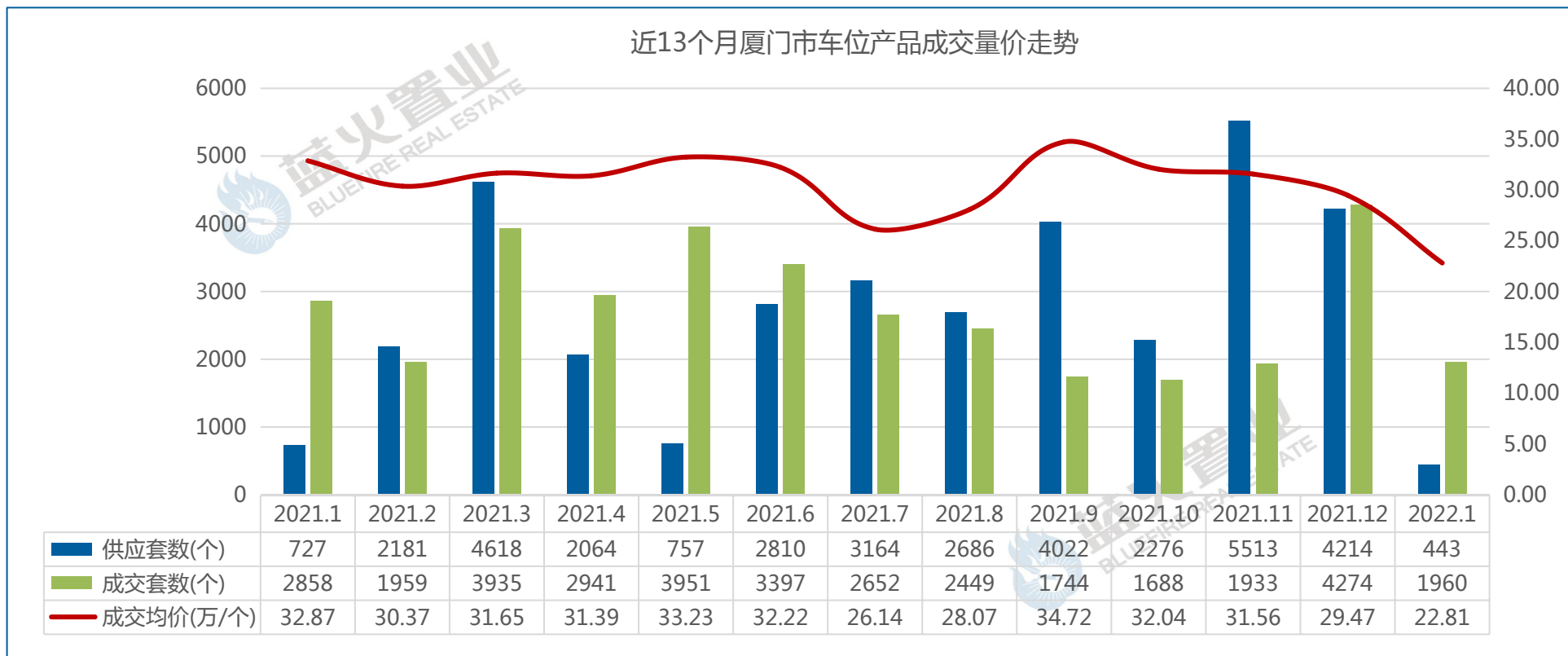
➤ 车位产品供求

车位产品供求：

1月，厦门市车位产品新增供应443个，成交1960个，环比下跌54.14%；

车位产品价格：

1月，全市车位产品成交均价22.81万元/个，环比下跌22.6%。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

➤ 车位产品成交排行

1月，厦门市车位产品成交TOP10项目总成交772个，市占率为39.39%；其中，保利天汇车位产品以128个成交套数，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交套数(个)	市占率	成交均价(万/个)
1	保利天汇	128	6.53%	21.11
2	恒大帝景	114	5.82%	10.51
3	海投自贸国际	96	4.9%	12.71
4	保利阅云台	71	3.62%	29.35
5	招商1872	70	3.57%	11.47
6	中海国贸上城	68	3.47%	65.74
7	保利和光屿海	65	3.32%	28.45
8	保利时光印象	61	3.11%	19.81
9	IOI棕榈城	50	2.55%	40.97
10	中交国贸鹭原	49	2.5%	17.34
合计		772	39.39%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

► 本月房地产市场总结

楼市资讯：

- ◆ 44.07亿美元！2021年厦门对外投资成绩亮眼；
- ◆ 4月1日起施行！厦门发布最新商品房预售管理规定。

土地市场：

- 1月份，厦门无新增商住用地成交，截至2月9日，厦门暂无商住用地出让公告。

二级市场：

- 1月，厦门市商品住宅新增供应9.89万 m^2 ，成交13.29万 m^2 ，成交均价37350元/ m^2 ；
- 截至2021年12月，厦门市商品住宅在售存量面积301.88万 m^2 ，接近一年厦门商品住宅月均去化量计算，目前新房可售存量需10.3个月去化完毕，去化周期有所延长；
- 1月，厦门市商业产品新增供应3230 m^2 ，成交18333 m^2 ，成交均价22701元/ m^2 ；
- 1月，厦门市办公产品新增供应4.77万 m^2 ，成交1.19万 m^2 ，成交均价8345元/ m^2 ；
- 1月，厦门市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，1月成交4753 m^2 ，成交均价11909元/ m^2 ；
- 1月，厦门市车位产品新增供应443个，成交1960个，成交均价22.81万元/个。



厦门蓝火置业集团有限公司

Http://www.bluefire.com.cn

厦门蓝火房地产代理有限公司

地址：厦门市思明区七星西路178号七星大厦12楼

电话：0592-5162003 传真：0592-5162011

上海蓝火置业有限公司

地址：上海浦东新区新金桥路1122号方正大厦12楼1205室

电话：021-50153551 传真：021-51972581

安徽蓝图置业顾问有限公司

地址：合肥市蜀山区潜山路与皖河支路交口新华国际广场C座1503

电话：0551-64660500 传真：0551-63692168

泉州蓝火置业有限公司

地址：泉州市丰泽区宝洲路浦西万达广场甲A幢A2401

电话：0595-22296088 传真：0595-22616788

漳州蓝火置业有限公司

地址：漳州市龙文区明发商业广场26栋1508室

电话：0596-2192233

福建 / 上海 / 安徽 / 浙江 / 辽宁 / 山东 / 湖南 / 江西