

# 蓝火观察

蓝火置业  
BLUE FIRE REAL ESTATE

2022

2022年第一季度 第174期

地产圈内刊物

Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2022年第一季度厦门房地产市场报告

第一季度厦门商品住宅成交40.87万 $m^2$   
成交均价36803元/ $m^2$



## ▶ 季度关注

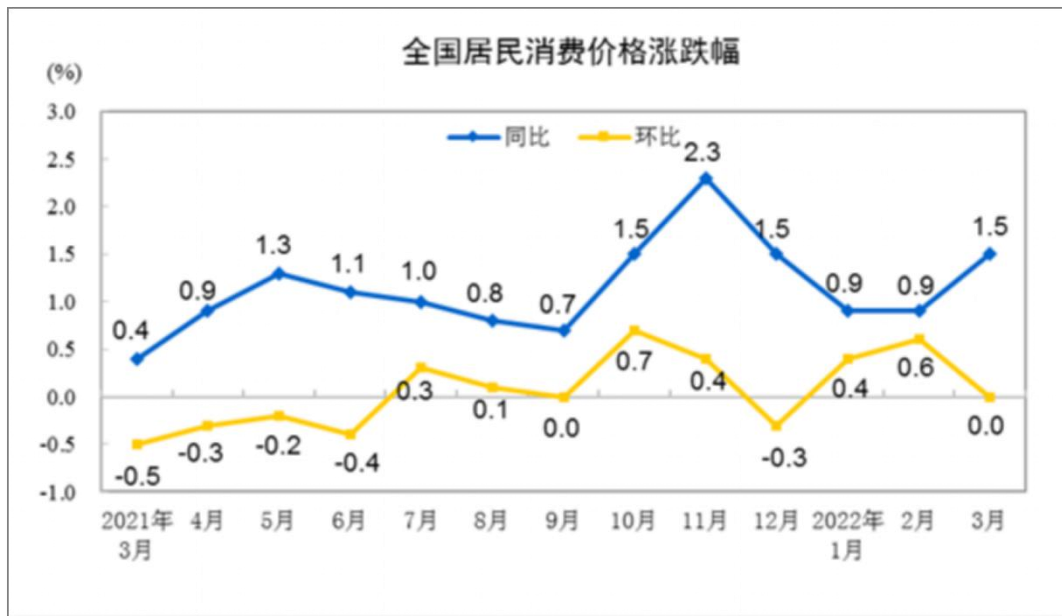
### 国家统计局：3月份居民消费价格同比上涨1.5%

国家统计局4月11日发布全国CPI（居民消费价格指数）和PPI（工业生产者出厂价格指数）数据。

2022年3月份，全国居民消费价格同比上涨1.5%。其中，城市上涨1.6%，农村上涨1.2%；食品价格下降1.5%，非食品价格上涨2.2%；消费品价格上涨1.7%，服务价格上涨1.1%。1—3月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨1.1%。

3月份，全国居民消费价格环比持平。其中，城市持平，农村持平；食品价格下降1.2%，非食品价格上涨0.3%；消费品价格上涨0.2%，服务价格下降0.2%。

另据国家统计局城市司高级统计师董莉娟的解读：3月份，受国内多点散发疫情和国际大宗商品价格上涨等因素影响，CPI环比持平，同比涨幅有所扩大。3月份，受国际大宗商品价格上涨等因素影响，PPI环比上涨，同比涨幅继续回落。据测算，在3月份1.5%的同比涨幅中，扣除食品和能源价格的核心CPI继续保持稳定，3月份同比上涨1.1%，涨幅与2月份相同。



## ► 季度关注

### 省直公积金中心：缴存职工买新房可提取公积金付首付

3月31日，福建省直单位住房公积金中心发布消息称，福建省住房和城乡建设厅印发了《关于进一步优化购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款的指导意见》，从4月1日起，省直公积金缴存职工可办理“购买新建商品住房提取住房公积金支付首付款”。

该文件指出，凡符合以下条件的，购房职工（含共有产权人）及配偶可向省直公积金中心申请提取公积金账户内的住房公积金(含住房补贴)，用于支付购房首付款：在福州市行政区域内购买新建商品住房（含共有产权房、限价房以及其他配售型保障性住房）；所购商品房的房地产开发企业(以下简称开发企业)已在省直公积金中心办理楼盘报备手续，并已签署《承诺书》；符合省直公积金中心购房提取其他条件。

在提取额度方面，购房职工（含共有产权人）及配偶提取总额不超过《商品房买卖合同》约定的首付款。

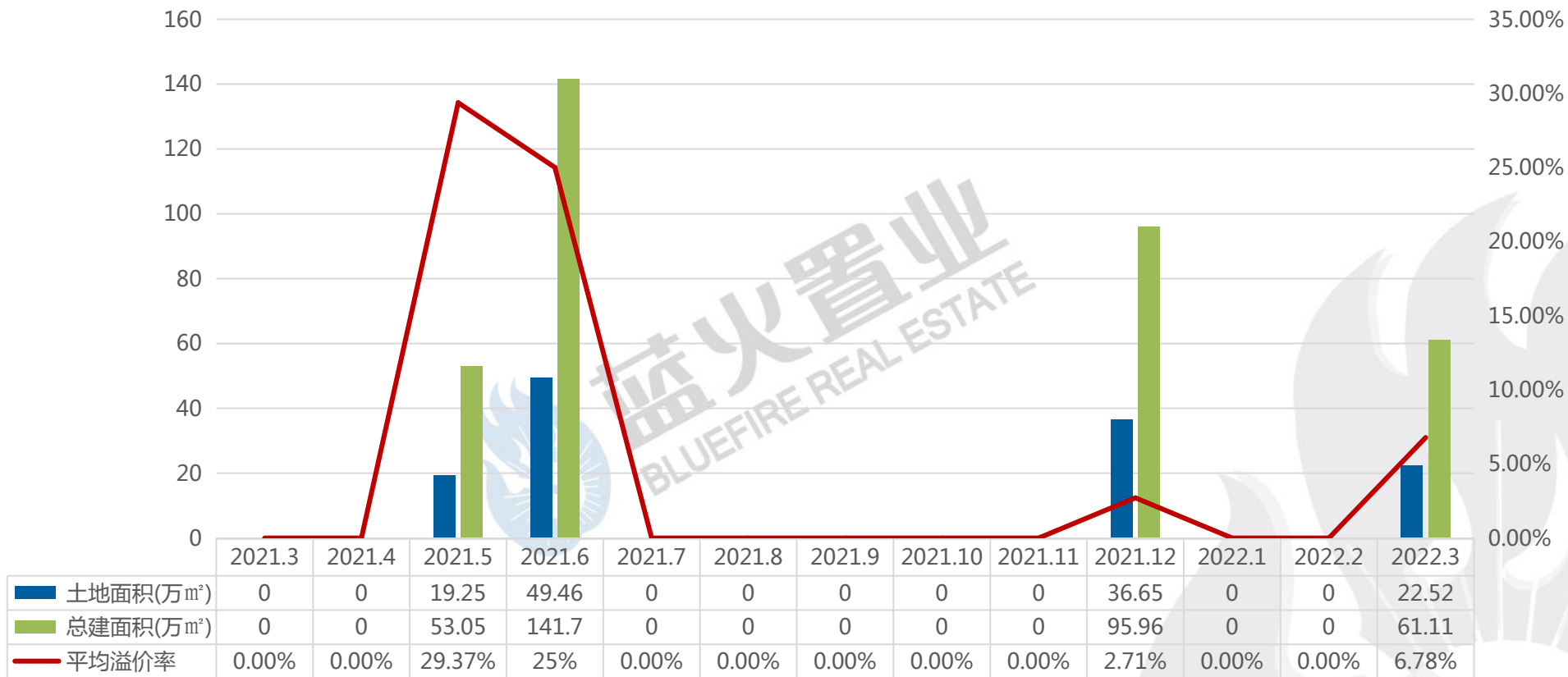
据悉，职工申请提取住房公积金时，应当提供以下材料：《商品房买卖合同》原件；已交房款发票，金额不少于合同约定的首付款金额与购房职工（含共有产权人）及配偶拟提取的住房公积金的差额；购房职工及配偶签署的《授权委托书》；购房职工及配偶身份证原件、婚姻关系证明原件和其他需提供材料。

另外，申请办理提取公积金支付购房首付款，只能由购房职工本人及其配偶办理，他人不得代办；购房职工应准确计算拟提取金额。已提取住房公积金支付购房首付款的，不能再以购买本套房产申请购房提取本人及配偶公积金账户余额；提取住房公积金支付购房首付款的职工，符合住房公积金贷款条件的，可同步申请办理住房公积金贷款，已提取的住房公积金可并入公积金账户余额计算贷款额度。

## 土地供需

3月，厦门集中出让10宗商住地，其中成功拍卖9宗，出让总建61.11万m<sup>2</sup>，成交总价153.65亿元，平均溢价率6.78%

近13个月厦门市土地市场商住用地量价走势

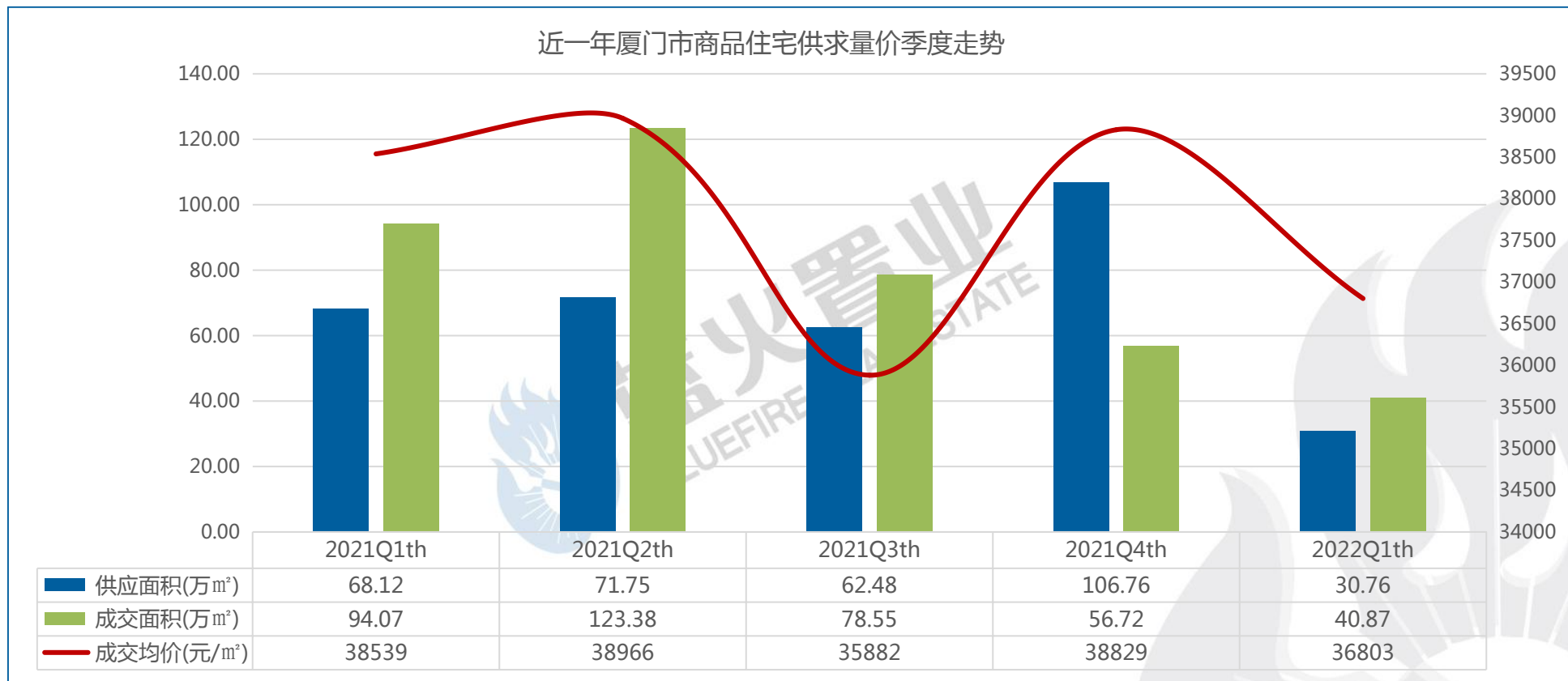


数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅供求

2022年第一季度，厦门市商品住宅新增供应30.76万 $m^2$ ，成交面积40.87万 $m^2$ ，成交环比下跌27.94%，同比下跌56.55%；成交均价36803元/ $m^2$ ，价格环比下跌5.22%，同比下跌4.5%。

近一年厦门市商品住宅供求量价季度走势

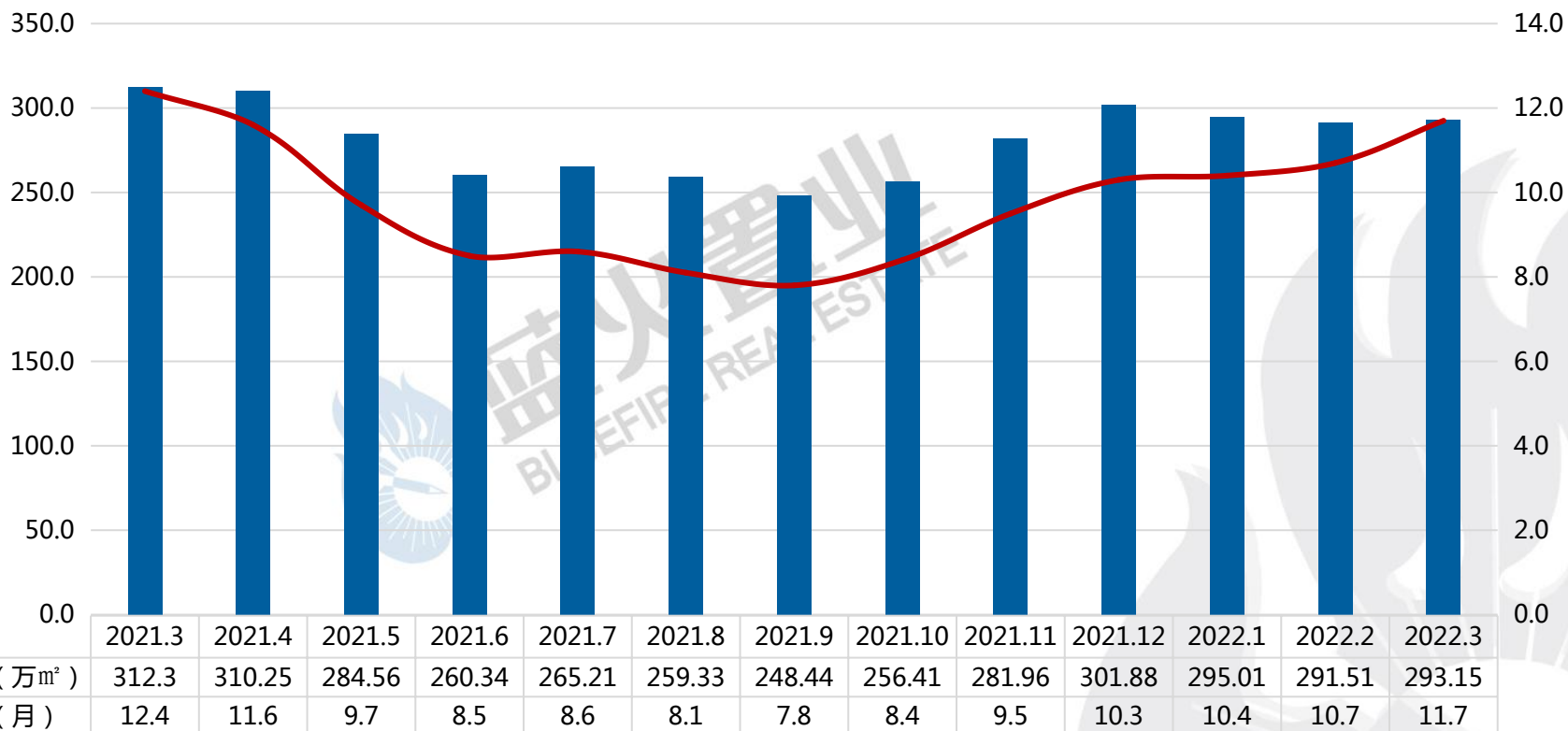


数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅库存

截至2022年3月，厦门市商品住宅在售存量面积293.15万 $m^2$ ，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11.7个月去化完毕，去化周期处于正常状态。

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

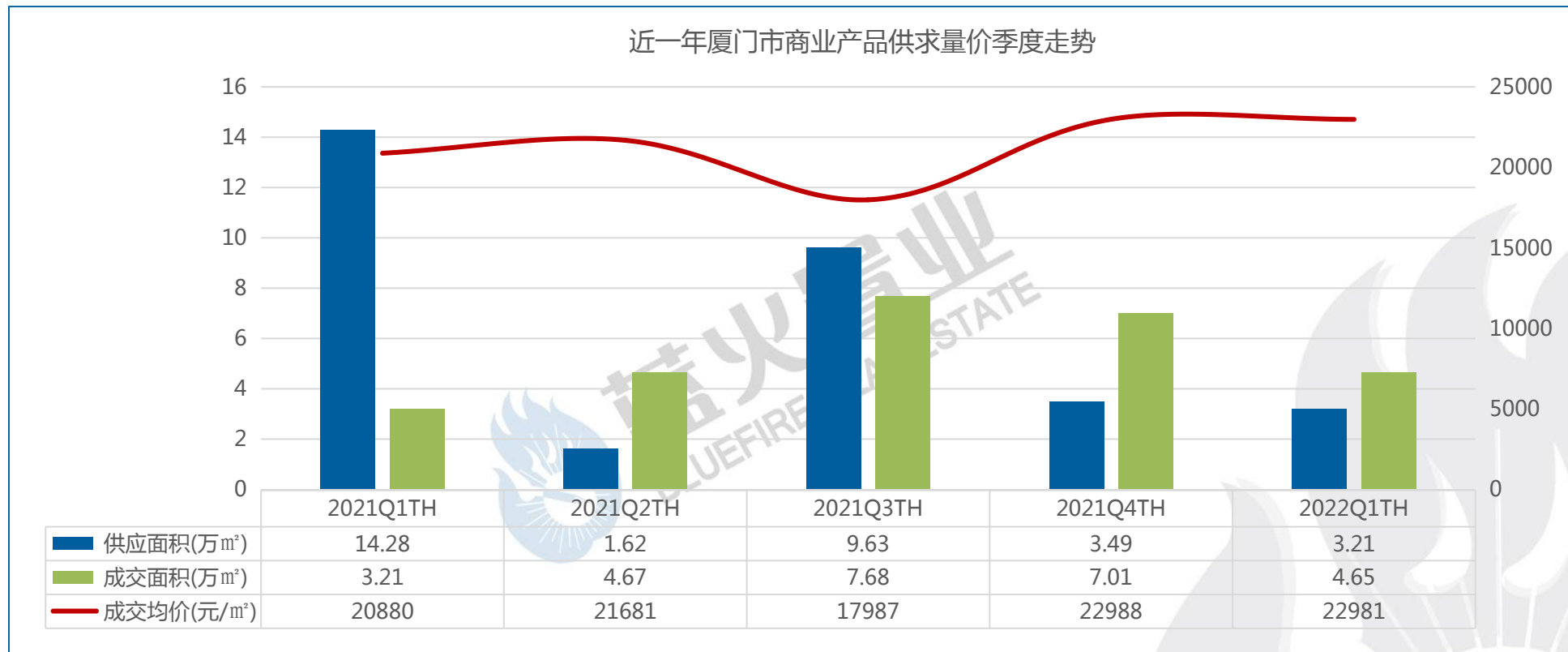
2022年第一季度，厦门市商品住宅成交TOP10项目成交面积14.76万m<sup>2</sup>，市占率36.11%；其中，宝龙旭辉城以成交备案2.19万m<sup>2</sup>面积，位居全市销售榜首，单盘市占率5.35%。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	宝龙旭辉城	21864	5.35%	26102
2	融创云潮府	16294	3.99%	34572
3	建发缦玥长滩	15820	3.87%	41229
4	海投自贸国际	15527	3.8%	25533
5	中海国贸上城	15481	3.79%	72024
6	中铁诺德逸都	12749	3.12%	24408
7	建发叁里云庐	12622	3.09%	32309
8	阳光城文澜府	12574	3.08%	26344
9	建发五缘樾月	12443	3.04%	70577
10	保利时光印象	12234	2.99%	25706
合计		147608	36.11%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商业产品供求

2022年第一季度，厦门市商业产品新增供应3.21万m<sup>2</sup>，成交面积4.65万m<sup>2</sup>，成交环比下跌33.67%，同比上涨44.86%；成交均价22981元/m<sup>2</sup>，价格环比下跌0.03%，同比上涨10.06%。



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

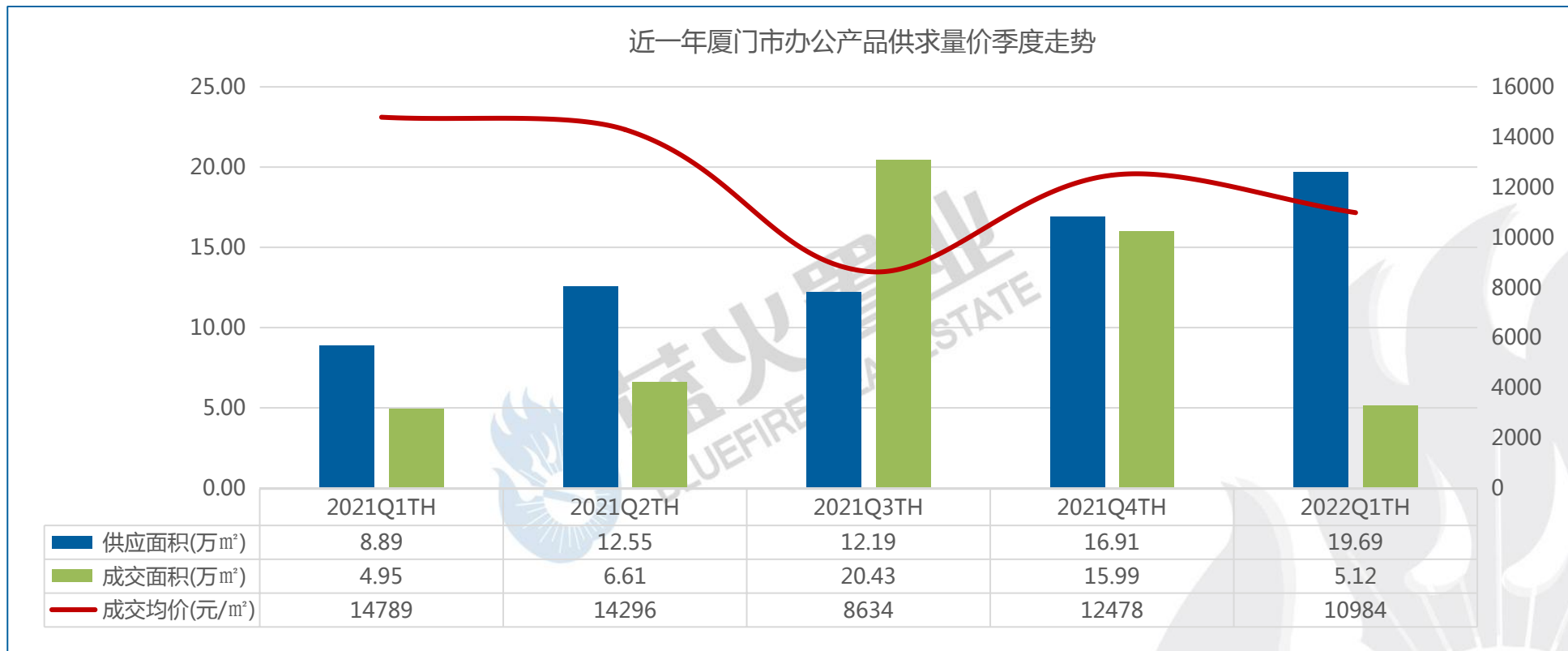
2022年第一季度，厦门市商业产品成交TOP10项目总成交面积约2.57万m<sup>2</sup>，市占率为55.21%，市场集中度高；其中，中骏天宸商业产品以6402m<sup>2</sup>的成交备案面积，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	中骏天宸	6402	13.77%	17994
2	南中大地广场	3706	7.97%	7102
3	厦门华玺	3075	6.62%	11249
4	善见豪山	2440	5.25%	16057
5	特房银溪墅府	2056	4.42%	23251
6	保利时光印象	1918	4.13%	24831
7	国贸学原	1687	3.63%	27837
8	信洲国际	1530	3.29%	9723
9	厦门海尔国际广场	1437	3.09%	12981
10	中央公园城	1412	3.04%	22274
合计		25663	55.21%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► 办公产品供求

2022年第一季度，厦门市办公产品新增供应19.69万 $m^2$ ，成交面积5.12万 $m^2$ ，成交环比下跌67.98%，同比上涨3.43%；成交均价10984元/ $m^2$ ，价格环比下跌11.97%，同比下跌25.73%。



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

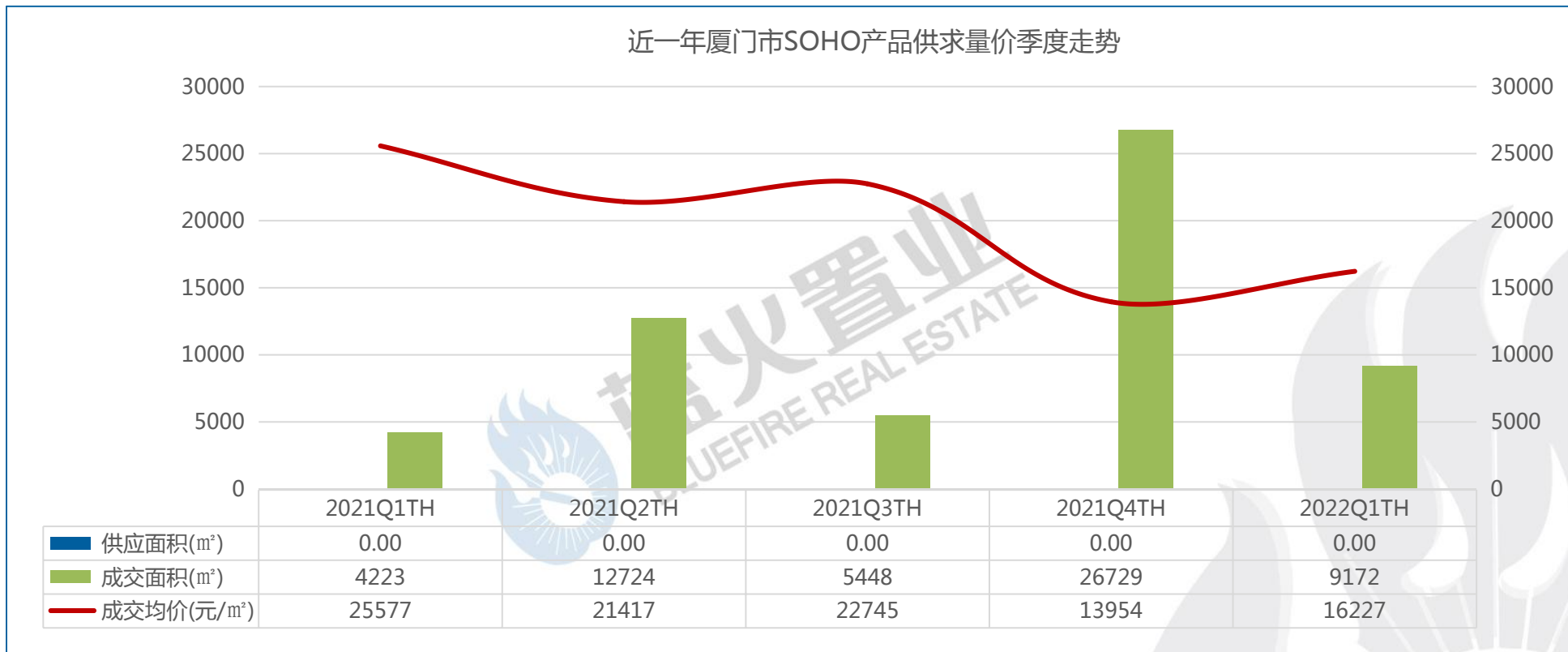
2022年第一季度，厦门市办公产品成交TOP10项目成交备案5.12万m<sup>2</sup>，市占率100%；成交面积最多为软件园三期项目，成交备案面积为3.5万m<sup>2</sup>，单盘市占率68.32%。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	软件园三期	34966	68.32%	5628
2	厦门海上世界	4792	9.36%	21388
3	厦门华润中心	4658	9.1%	24814
4	天地金融港	2516	4.92%	28418
5	厦门国际创新中心	1594	3.11%	10047
6	新景地大厦	1234	2.41%	21519
7	厦门国际游艇汇	617	1.21%	30403
8	东南国际航运中心	590	1.15%	16151
9	世茂海峡大厦	155	0.3%	24657
10	明发商业广场	58	0.11%	19804
	合计	51179	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► SOHO产品供求

2022年第一季度，厦门市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，成交面积9172m<sup>2</sup>，成交环比下跌65.69%，同比上涨117.19%；成交均价16227元/m<sup>2</sup>，价格环比上涨16.29%，同比下跌36.56%。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► SOHO产品成交排行

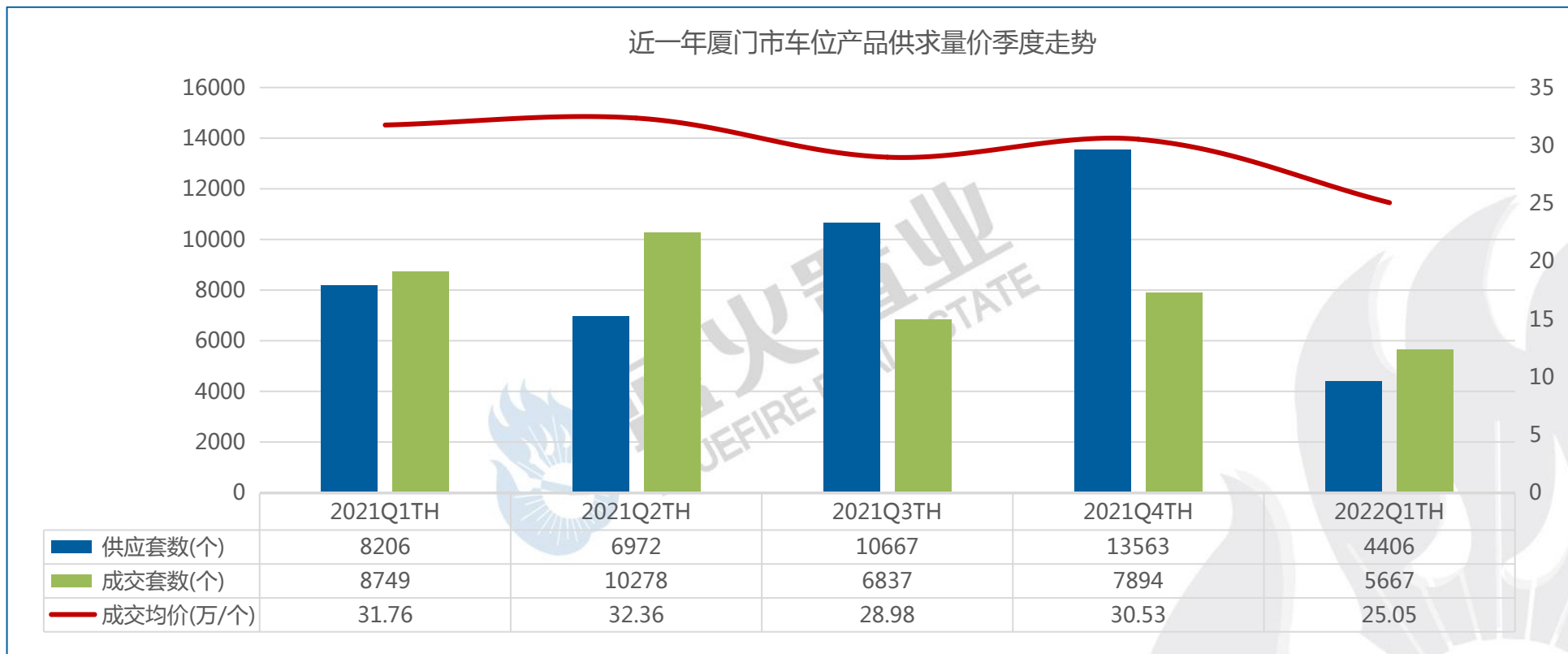
2022年第一季度，厦门市SOHO产品成交TOP10项目成交备案9111m<sup>2</sup>，市占率99.33%；成交最多为信洲国际项目，成交面积2243m<sup>2</sup>，单盘市占率24.45%。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	信洲国际	2243	24.45%	7571
2	厦门万科广场	2024	22.07%	20666
3	明发中澳荟	1674	18.25%	15196
4	龙湖春江郦城	982	10.71%	18626
5	善见豪山	772	8.42%	23072
6	碧桂园云空间	566	6.17%	9888
7	翔发领域	423	4.61%	17760
8	新都国际	177	1.93%	21499
9	海峡现代城	134	1.46%	16085
10	万隆VISA广场	116	1.26%	68269
合计		9111	99.33%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ➤ 车位产品供求

2022年第一季度，厦门市车位产品新增供应4406个，成交5667个，成交环比下跌28.21%，同比下跌35.23%；成交均价25.05万元/个，价格环比下跌17.95%，同比下跌21.13%。



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

2022年第一季度，厦门市车位产品成交TOP10项目总成交1988个，市占率为35.08%；其中，特房银溪墅府车位产品以293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	特房银溪墅府	293	5.17%	21.35
2	恒禾七尚	293	5.17%	45.81
3	海投自贸国际	220	3.88%	12.74
4	恒大帝景	210	3.71%	10.66
5	保利天汇	190	3.35%	21.12
6	保利时光印象	162	2.86%	16.91
7	招商1872	160	2.82%	10.01
8	中海国贸上城	160	2.82%	66.9
9	中交国贸鹭原	150	2.65%	16.4
10	建发五缘樾月	150	2.65%	71.2
合计		1988	35.08%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ➤ 第一季度房地产市场总结

### 季度关注：

- ◆ 国家统计局：3月份居民消费价格同比上涨1.5%；
- ◆ 省直公积金中心：缴存职工买新房可提取公积金付首付。

### 土地市场：

- 3月，厦门集中出让10宗商住地，其中成功拍卖9宗，出让总建61.11万 $m^2$ ，成交总价153.65亿元，平均溢价率6.78%，截至4月19日，厦门暂无商品住宅用地出让。

### 二级市场：

- 2022年第一季度，厦门市商品住宅新增供应30.76万 $m^2$ ，成交面积40.87万 $m^2$ ，成交均价36803元/ $m^2$ ；
- 截至2022年3月，厦门市商品住宅在售存量面积293.15万 $m^2$ ，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11.7个月去化完毕，去化周期处于正常状态；
- 2022年第一季度，厦门市商业产品新增供应3.21万 $m^2$ ，成交面积4.65万 $m^2$ ，成交均价22981元/ $m^2$ ；
- 2022年第一季度，厦门市办公产品新增供应19.69万 $m^2$ ，成交面积5.12万 $m^2$ ，成交均价10984元/ $m^2$ ；
- 2022年第一季度，厦门市SOHO产品无新增供应，成交面积9172 $m^2$ ，成交均价16227元/ $m^2$ ；
- 2022年第一季度，厦门市车位产品新增供应4406个，成交5667个，成交均价25.05万元/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

上海 / 安徽 / 浙江 / 江西 / 厦门 / 泉州 / 漳州 / 龙岩 / 福州