

地产圈内刊物

Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2023年2月厦门房地产市场报告

# 2月厦门商品住宅成交14.47万 $m^2$

# 成交均价38231元/ $m^2$



## ➤ 楼市资讯

### 央行报告：2月住户部门中长期贷款增加863亿元

近日，央行公布的数据显示，2月末M2同比增长12.9%，增速创2016年4月以来新高；M1同比增长5.8%，较上月略有回落。2月份，人民币贷款增加1.81万亿元，同比多增5928亿元。2月末社会融资规模存量同比增长9.9%，社会融资规模增量比上年同期多1.95万亿元。

具体来看，2月份人民币贷款增加1.81万亿元，同比多增5928亿元。分部门看，住户贷款增加2081亿元，其中，短期贷款增加1218亿元，中长期贷款增加863亿元；企（事）业单位贷款增加1.61万亿元，其中，短期贷款增加5785亿元，中长期贷款增加1.11万亿元，票据融资减少989亿元，非银行业金融机构贷款增加173亿元。

截至2月末，广义货币(M2)余额275.52万亿元，同比增长12.9%，增速分别比上月末和上年同期高0.3个和3.7个百分点；狭义货币(M1)余额65.79万亿元，同比增长5.8%，增速比上月末低0.9个百分点，比上年同期高1.1个百分点；流通中货币(M0)余额10.76万亿元，同比增长10.6%，当月净回笼现金6999亿元。

初步统计，2023年2月社会融资规模增量为3.16万亿元，比上年同期多1.95万亿元；2月末社会融资规模存量为353.97万亿元，同比增长9.9%。



## 楼市资讯

### 2023年厦门市计划供应商品住宅用地25幅

近日，厦门市公布2023年国有建设用地供应计划方案，方案显示，2023年厦门市住宅用地计划供应252公顷，其中商品住宅用地106公顷，租赁住宅用地55公顷，其他住宅用地91公顷。全年计划出让25幅住宅用地，总建筑面积约322.14万 $m^2$ ；其中，思明区1幅、湖里区5幅、集美区5幅、海沧区4幅、翔安区4幅、同安区6幅。

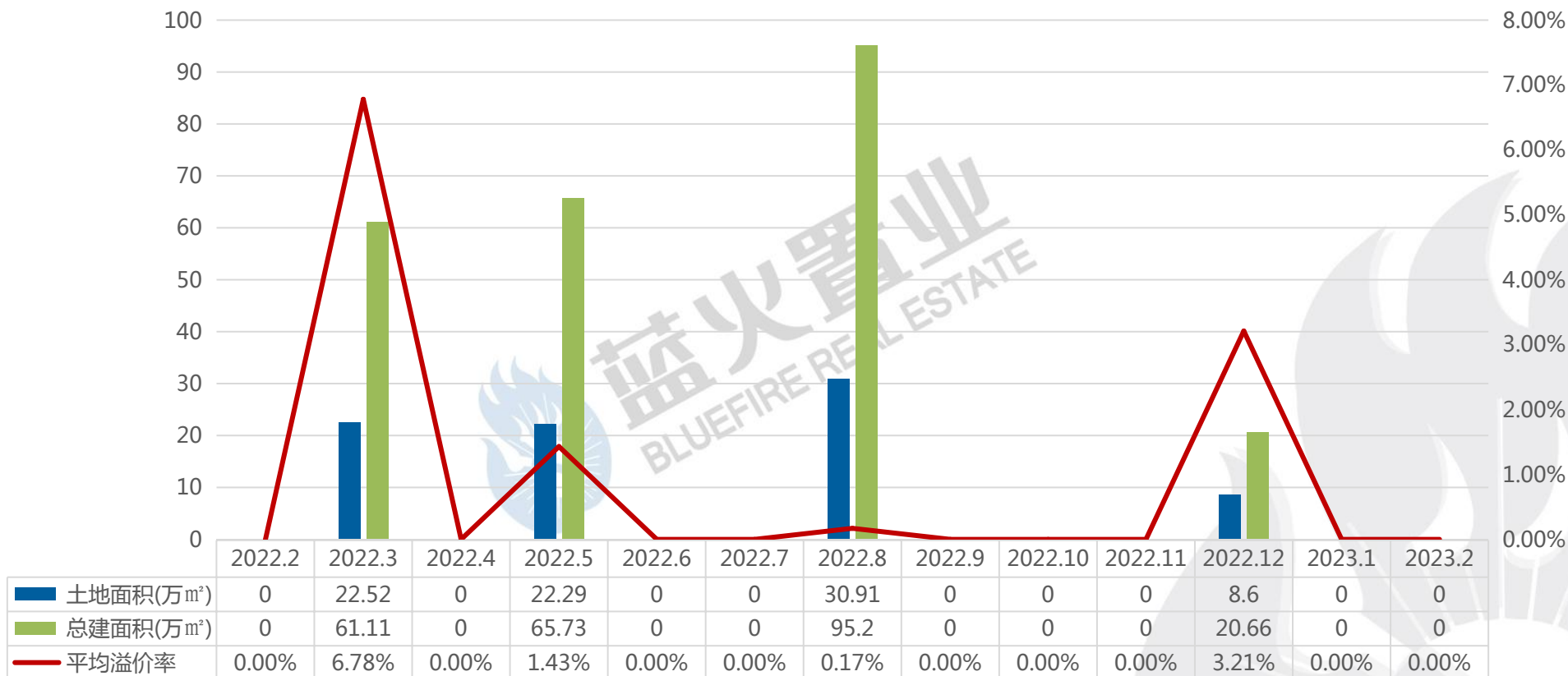
厦门市2023年商品住宅用地供应计划宗地表

序号	宗地编号	宗地坐落	宗地面积(公顷)	建筑面积(万 $m^2$ )
1	思明区环岛干道与吕岭路交叉口东北侧地块	思明区环岛干道与吕岭路交叉口东北侧	2.4	14.56
2	湖里区五缘湾片区H06地块	湖里区钟鸣路与槟城道交叉口东南侧	1.6	4.9
3	湖里区五缘湾片区B05地块	湖里区云顶北路与金山中路交叉口东南侧	3.6	13
4	湖里区马厝莲山头C35地块	湖里区马厝莲山头	0.9	2.8
5	湖里区湖边水库商住组团地块	湖里区金湫路与金芳路交叉口西北侧	11.92	25.31
6	湖里区五通TOD地块	湖里区仙岳路与环岛干道交叉口南侧	9.17	44.16
7	集美区后溪片区仁德路与孙霞路交叉口北侧地块	集美区仁德路与孙霞路交叉口北侧	3.26	9.14
8	集美新城A4地块	集美新城海翔大道与诚毅西路交叉口东侧	3.13	9.4
9	集美新城A6地块	集美新城海翔大道与诚毅西路交叉口东侧	2.66	7.46
10	集美区后溪片区孙坂北路与孙霞路交叉口东侧地块	集美区孙坂北路与孙霞路交叉口东侧	3.37	8.43
11	集美区杏林湾路与孙坂南路交叉口东南侧地块	集美区杏林湾路与孙坂南路交叉口东南侧	2.53	4.09
12	海沧区马銮湾片区新阳大道与庚西路交叉口东北侧地块	海沧区新阳大道与庚西路交叉口东北侧	2.66	7.43
13	海沧区海沧大桥南侧地块	海沧区海沧大道西侧、海沧大桥南侧	2.06	4.72
14	海沧区长庚医院西侧地块	海沧区新阳大道与长乐路交叉口西南侧	6.98	25.94
15	海沧区CBD综合体地块	海沧区湖滨路与东屿西路交叉口北侧	4.4	20
16	同安新城智谷西路与吕厝北路交叉口西南侧地块	同安新城智谷西路与吕厝北路交叉口西南侧	1.66	4.14
17	同安区西湖片区地块一	同安区新324国道与西湖东路交叉口西北侧	2.07	5.99
18	同安区西湖片区地块二	同安区同丙路与林瑶路交叉口西南侧	11.87	35.6
19	同安新城环东海域医院东侧地块	同安区西柯街与西福北路交叉口、环东海域医院东侧	3.34	8.36
20	同安新城环东海域医院西侧地块	同安区西柯街与西福北路交叉口、环东海域医院西侧	1.6	4
21	同安新城长荣花园南侧地块	同安新城同集路东侧、长荣花园南侧	2.56	7.67
22	翔安区东部体育会展新城D05地块	翔安区滨海东大道与东界路交叉口北侧	3.21	9.65
23	翔安区东部体育会展新城D08地块	翔安区滨海东大道与东界路交叉口北侧	6	16.22
24	翔安区彭厝北B地块	翔安区蓬莱路与洪钟大道交叉口西南侧	4.32	8.64
25	翔安区彭厝北C地块	翔安区蓬莱路与洪钟大道交叉口西南侧	8.93	20.8

## 土地供需

2023年2月，厦门市无商住用地拍卖成交；截至3月14日，全市暂未有土地出让公告。

近13个月厦门市商住用地量价成交走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅供求

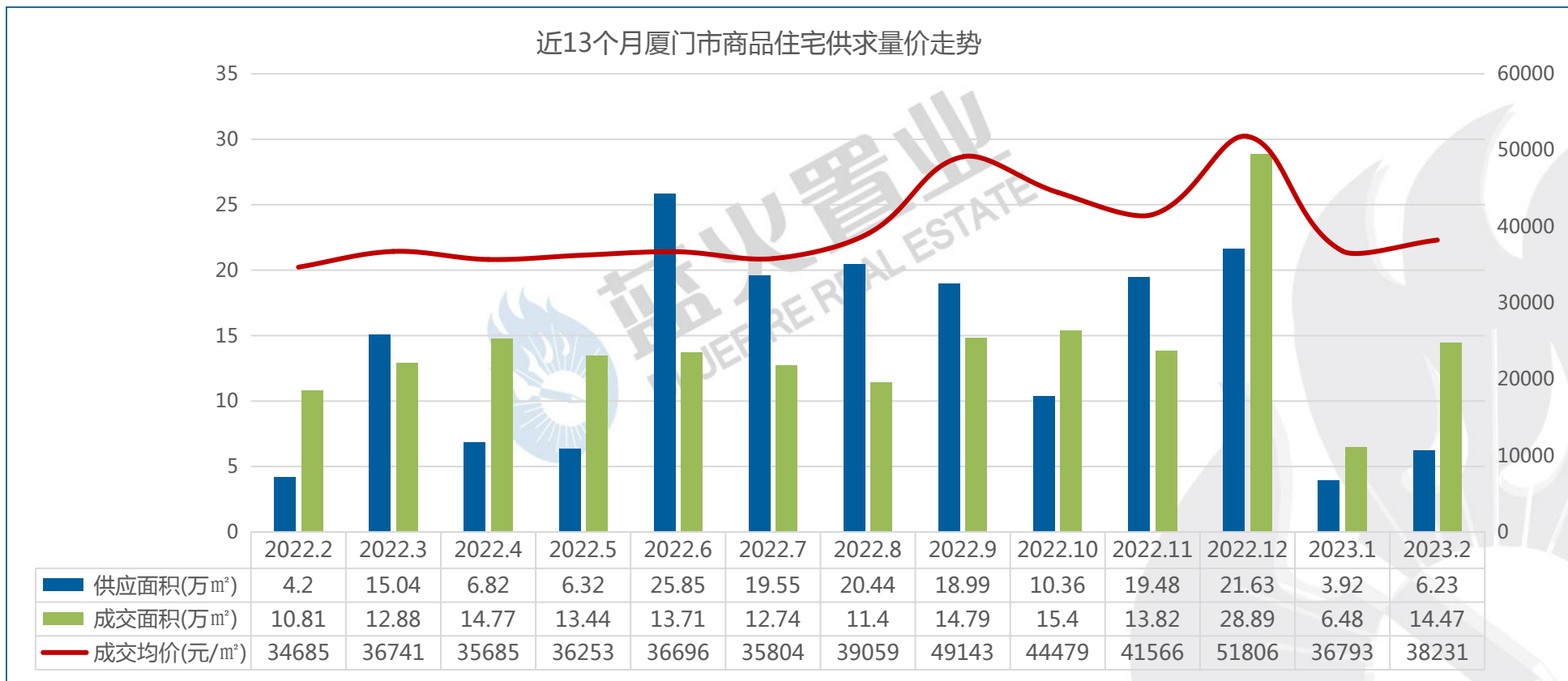
商品住宅供求：

2月，厦门市商品住宅新增供应6.23万 $m^2$ ，成交14.47万 $m^2$ ，环比**上涨123.3%**；

商品住宅价格：

2月，全市商品住宅成交均价38231元/ $m^2$ ，环比**上涨3.91%**。

近13个月厦门市商品住宅供求量价走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅成交排行

2月，厦门市商品住宅成交TOP10项目成交面积5.89万m<sup>2</sup>，市占率40.67%；其中，保利中交雲上以成交备案8227m<sup>2</sup>面积，位居全市销售榜首，单盘市占率5.68%。

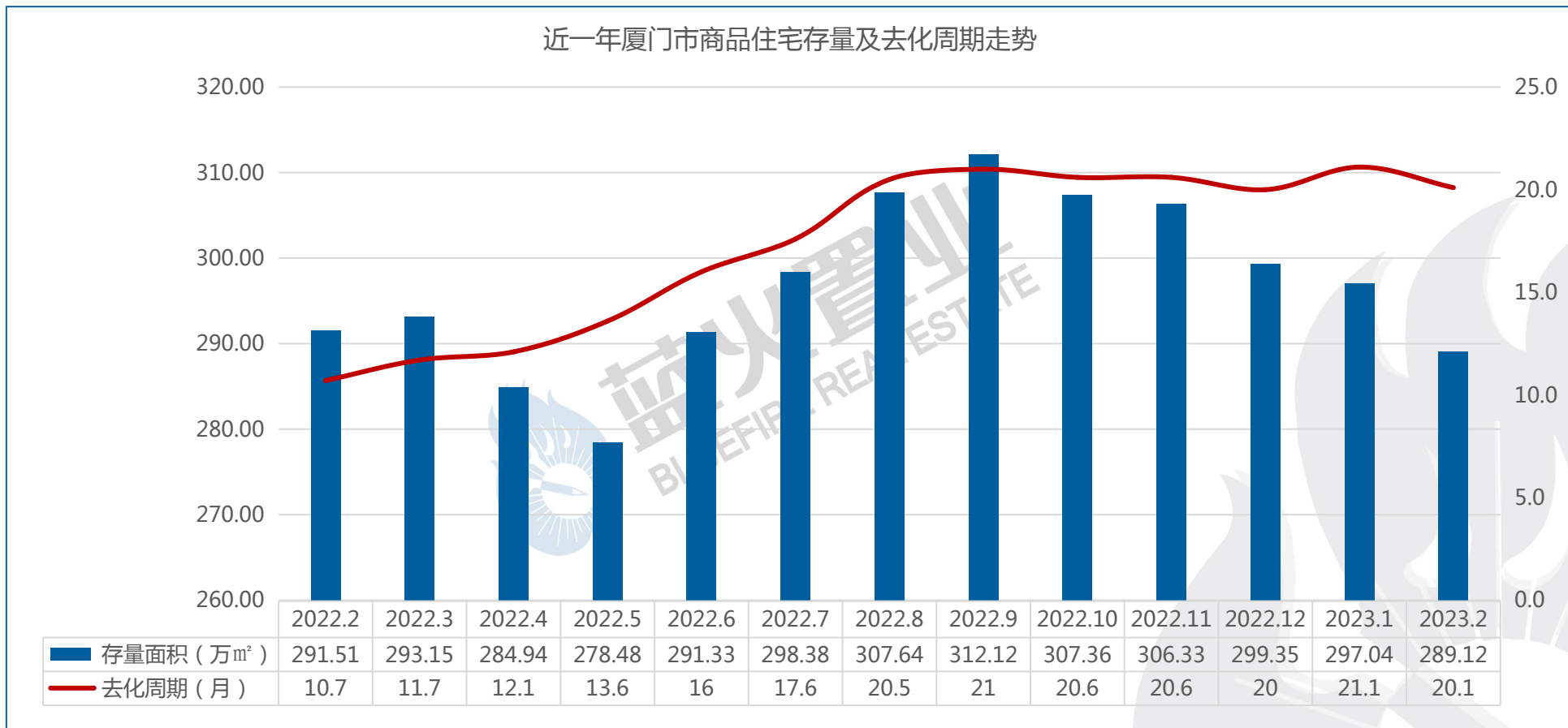
排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	保利中交雲上	8227	5.68%	35090
2	中粮云玺壹号	6718	4.64%	42463
3	建发湖畔九境	6338	4.38%	69609
4	建发招商璟云	6055	4.18%	36422
5	保利联发锦上	5686	3.93%	36833
6	保利国贸沁原	5656	3.91%	27320
7	环东金茂悦云湾	5580	3.86%	27818
8	湖畔润璟	5378	3.72%	66888
9	公元九里	4985	3.44%	34176
10	远洋风景	4241	2.93%	23872
	合计	58864	40.67%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅库存

截至最新数据，厦门市商品住宅在售存量面积289.12万m<sup>2</sup>，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20.1个月去化完毕，2023年2月份房源销售量较大，城市整体存量减少，去化周期下降。

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。

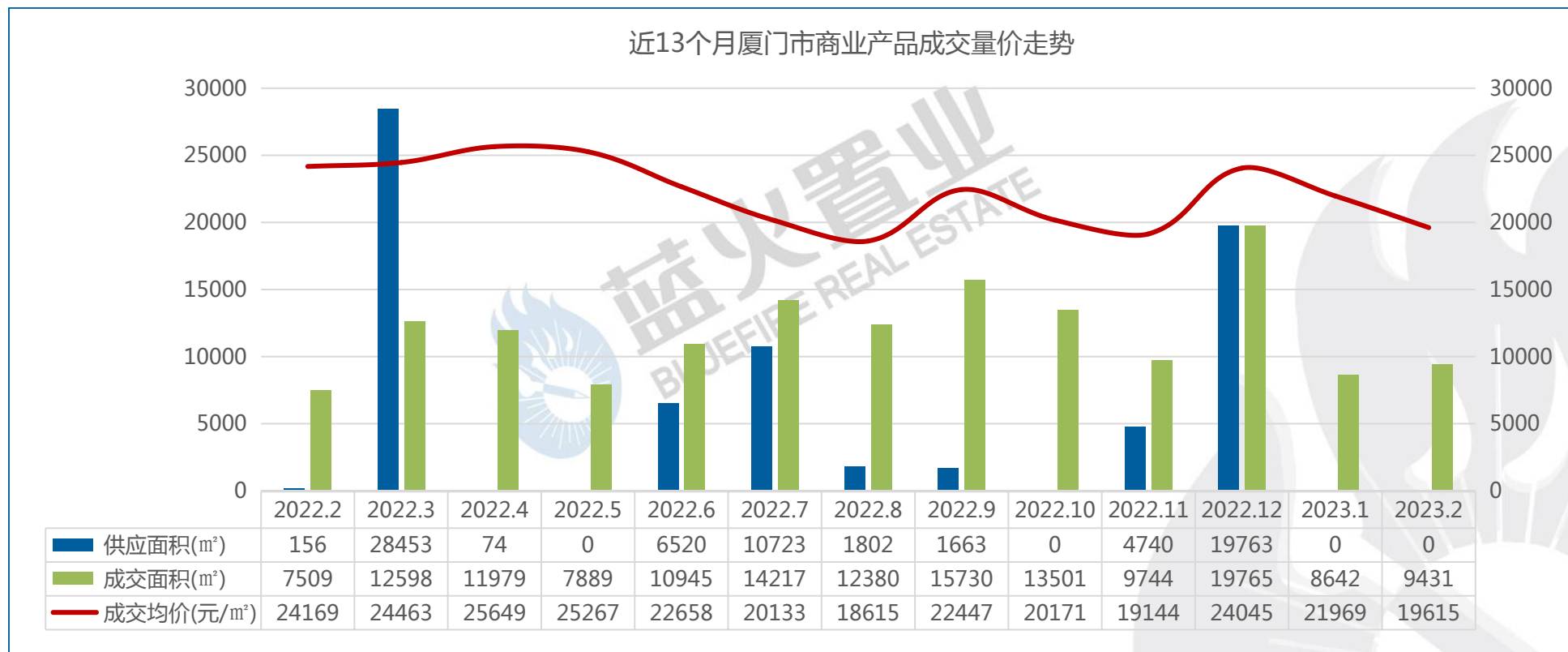
## 商业产品供求

商业产品供求：

2月，厦门市商业产品无新增供应，成交9431m<sup>2</sup>，环比**上涨9.13%**；

商业产品价格：

2月，全市商业产品成交均价19615元/m<sup>2</sup>，环比**下跌10.72%**。



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

2月，厦门市商业产品成交TOP10项目总成交面积约8214m<sup>2</sup>，市占率为87.1%，市场集中度高；其中，信洲国际商业产品以2884m<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	信洲国际	2884	30.58%	7300
2	时代上城	1474	15.63%	13099
3	水晶湖郡	1265	13.41%	48817
4	厦门银城智谷	631	6.69%	18653
5	新景国际城	462	4.9%	20831
6	首开领翔上郡	418	4.43%	12645
7	明发中澳荟	377	4%	19197
8	宝龙旭辉城	262	2.78%	23063
9	阳光城文澜府	254	2.69%	32503
10	厦门海上世界	187	1.98%	27065
合计		8214	87.1%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

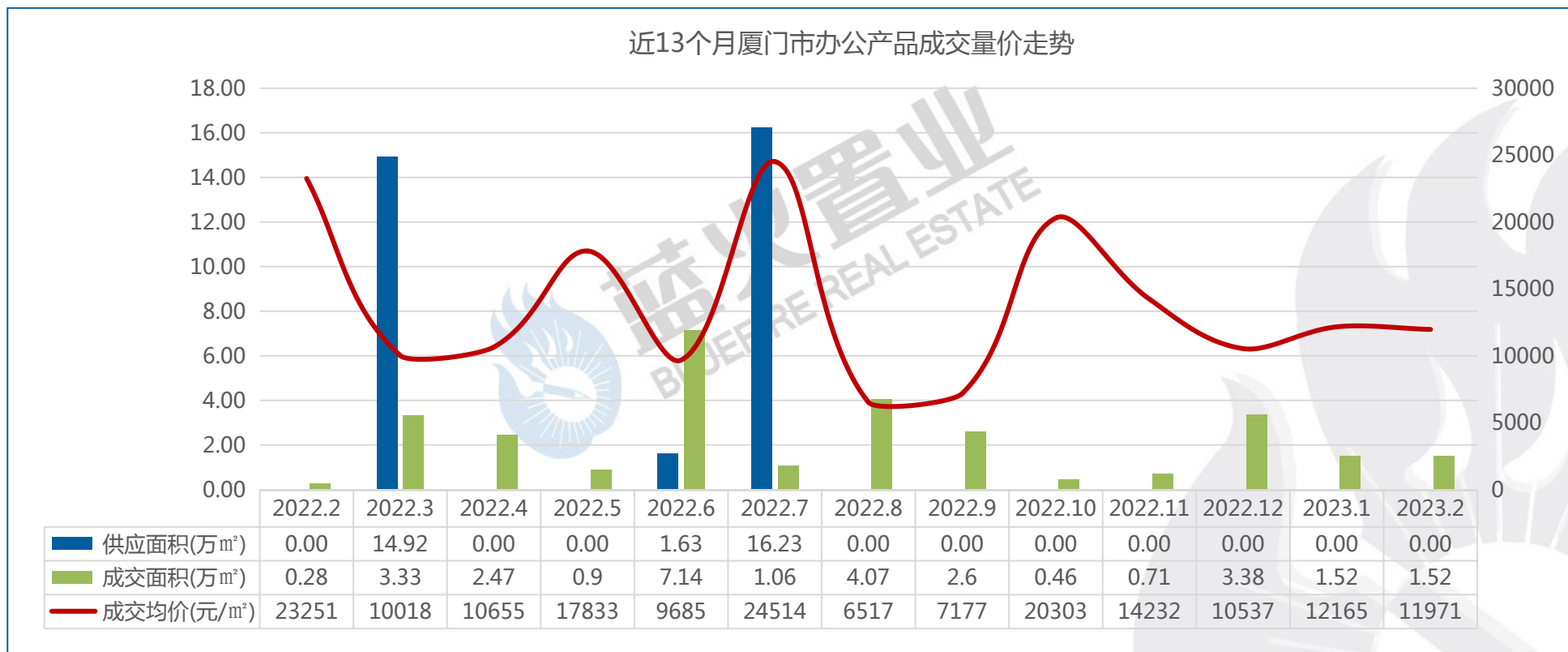
## ► 办公产品供求

办公产品供求：

2月，厦门市办公产品无新增供应，成交1.52万m<sup>2</sup>，与1月份环比持平；

办公产品价格：

2月，全市办公产品成交均价11971元/m<sup>2</sup>，环比下跌1.59%。



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

2月，厦门市办公产品共有九个项目成交备案，总成交约15233m<sup>2</sup>；成交面积最多为厦门银城智谷项目，成交备案面积为7466m<sup>2</sup>，单盘市占率49.01%。

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	厦门银城智谷	7466	49.01%	8757
2	海西金谷广场	1883	12.36%	17332
3	厦门国际创新中心	1794	11.78%	11274
4	软件园三期	1368	8.98%	5524
5	厦门海上世界	999	6.56%	21481
6	杏林湾商务营运中心	781	5.13%	12774
7	厦门国际游艇汇	676	4.44%	30367
8	泰地海西中心	165	1.08%	17500
9	新景中心	100	0.66%	16830
合计		15233	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

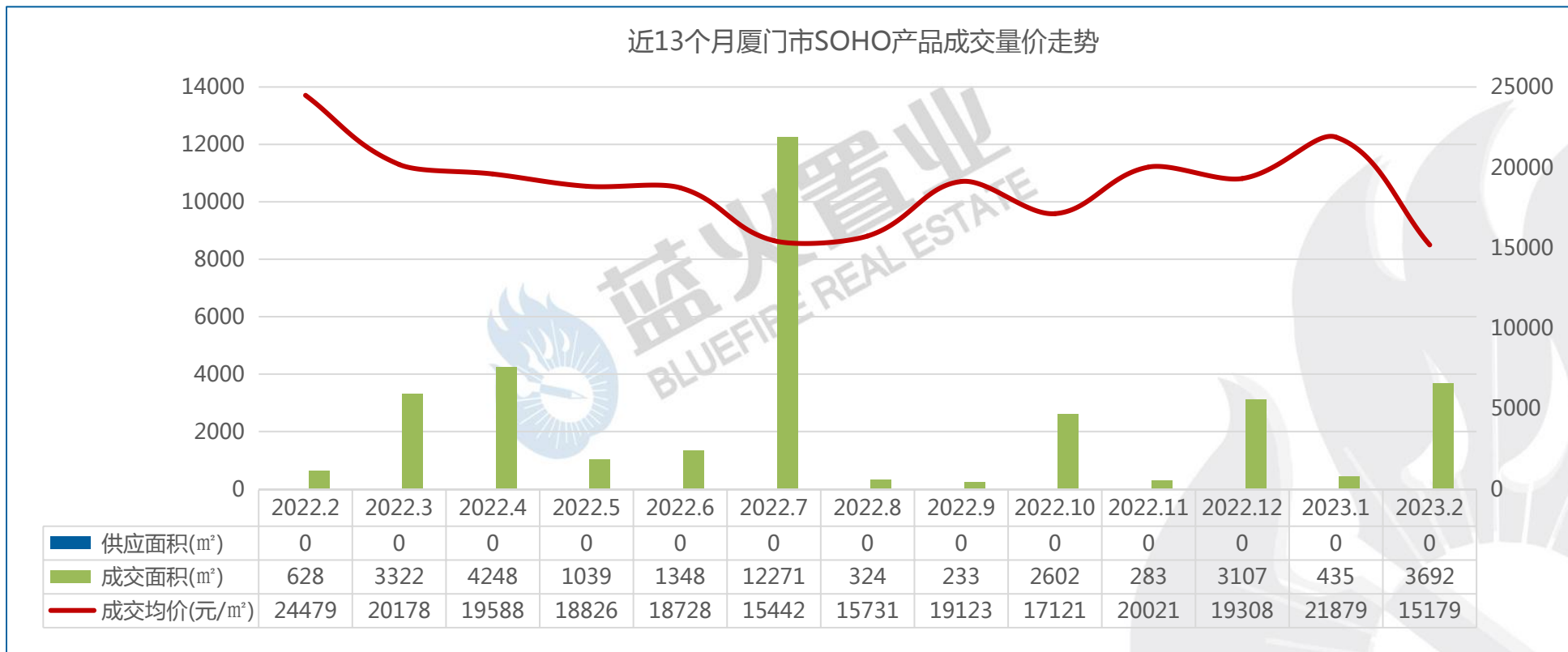
## SOHO产品供求

SOHO产品供求：

2月，厦门市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，全月成交3692m<sup>2</sup>，环比**上涨748.74%**；

SOHO产品价格：

2月，全市SOHO产品成交均价15179元/m<sup>2</sup>，环比**下降30.62%**。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。



## ► SOHO产品成交排行

2月，厦门市SOHO产品仅五个项目成交，成交面积3692m<sup>2</sup>；成交最多为信洲国际项目，成交面积2217m<sup>2</sup>，单盘市占率60.05%。

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	2217	60.05%	12609
2	善见豪山	885	23.97%	19088
3	阳光城时代中心	295	7.99%	23347
4	新景舜弘广场	243	6.58%	15035
5	新景国际城	52	1.41%	12558
合计		3692	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

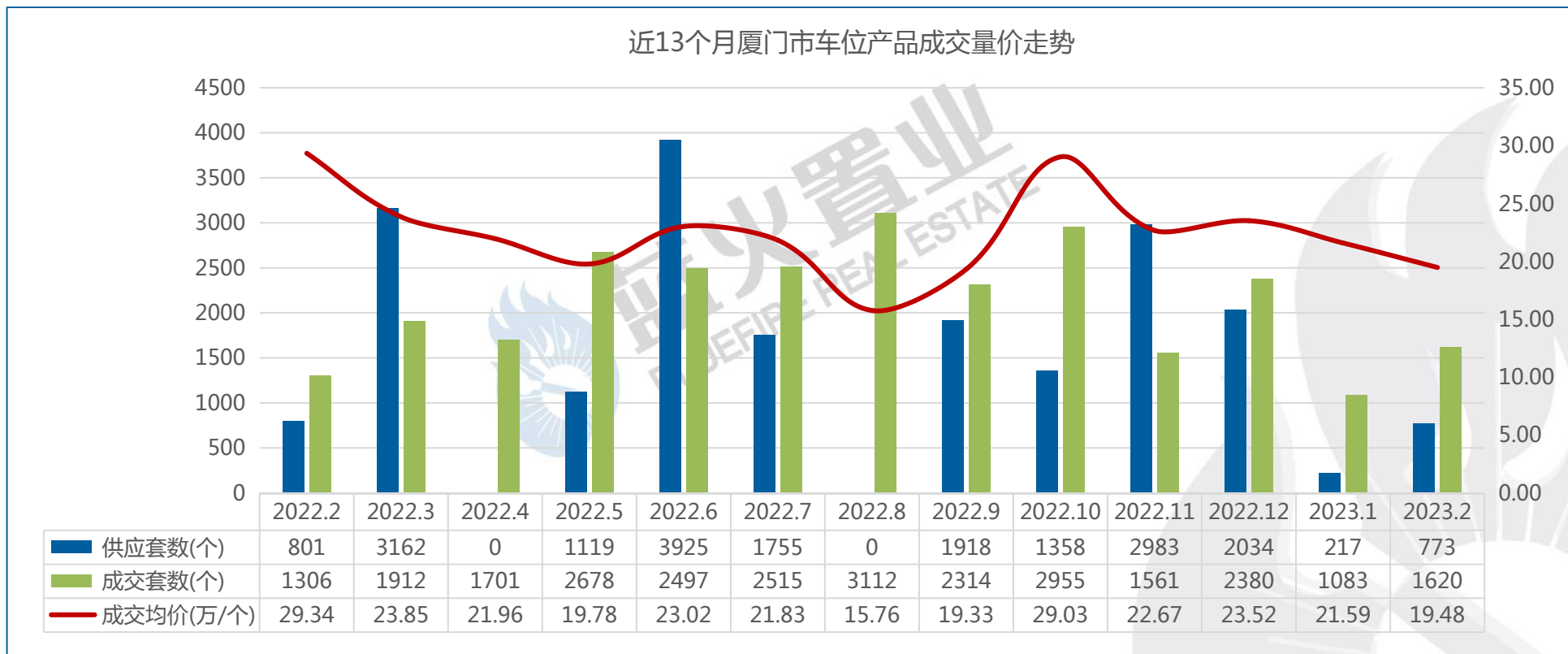
## ➤ 车位产品供求

车位产品供求：

2月，厦门市车位产品新增供应773个，成交1620个，环比**上涨49.58%**；

车位产品价格：

2月，全市车位产品成交均价19.48万元/个，环比**下跌9.77%**。



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

2月，厦门市车位产品成交TOP10项目总成交865个，市占率53.4%；其中，阳光城时代中心车位产品以166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	阳光城时代中心	166	10.25%	21.91
2	融侨铂樾府	149	9.2%	9.76
3	融侨观邸	110	6.79%	10.05
4	保利国贸天琴	104	6.42%	50
5	象屿西溪云境	82	5.06%	8.9
6	禹洲中央海岸	80	4.94%	14.83
7	厦门华玺	62	3.83%	10.88
8	建发湖畔九境	44	2.72%	38.18
9	保利国贸沁原	35	2.16%	11.76
10	金茂悦	33	2.04%	4.97
合计		865	53.4%	—

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：

- ◆ 央行报告：2月住户部门中长期贷款增加863亿元；
- ◆ 2023年厦门市计划供应商品住宅用地25幅。

### 土地市场：

- 2023年2月，厦门市无商住用地拍卖成交；截至3月14日，全市暂未有土地出让公告。

### 商品住宅市场：

- 2月，厦门市商品住宅新增供应6.23万 $m^2$ ，成交14.47万 $m^2$ ，成交均价38231元/ $m^2$ ；
- 截至最新数据，厦门市商品住宅在售存量面积289.12万 $m^2$ ，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20.1个月去化完毕，2023年2月份房源销售量较大，城市整体存量减少，去化周期下降；
- 2月，厦门市商业产品无新增供应，成交9431 $m^2$ ，成交均价19615元/ $m^2$ ；
- 2月，厦门市办公产品无新增供应，成交1.52万 $m^2$ ，成交均价11971元/ $m^2$ ；
- 2月，厦门市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，全月成交3692 $m^2$ ，成交均价15179元/ $m^2$ ；
- 2月，厦门市车位产品新增供应773个，成交1620个，成交均价19.48万元/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