

蓝火观察

蓝火置业
BLUE FIRE REAL ESTATE

2023

2023年5月刊 第197期

地产圈内刊物

Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2023年4月厦门房地产市场报告

4月厦门商品住宅成交22.99万 m^2

成交均价41268元/ m^2



➤ 楼市资讯

《厦门市村庄规划指导意见》出台 主要包含八项内容

近日，厦门市资源规划局研究出台《厦门市村庄规划指导意见》(以下简称《指导意见》)。

《指导意见》主要包含八项内容:对村庄规划范畴进行界定，明确各部门、各区及镇街职责，介绍村庄规划编制及审批程序，提出村庄规划编制要求，对村庄规划如何调整作出规定，对村庄规划的实施提出相应要求，对传统村落保护规划提出更高要求，对村庄规划的监督职责和义务进行规范并提出相应的评估要求。

村庄规划怎样更实用好用?《指导意见》提出，针对不同村庄类型，应因地制宜提出差异化规划引导策略及不同规划内容和深度要求，编制实用性村庄规划。要求村庄规划成果需要分为供管理部门使用的“管理版”和供村民使用的“村民版”，让村民也能看得懂村庄规划，提高规划的实用性。

《指导意见》还提出保护乡村自然本底，对传统村落风貌格局与传统风貌建筑特色保护提出了更高的要求。对村落形成年代久远，拥有物质形态和非物质形态文化遗产，具有较高的历史、文化、科学、艺术、社会、经济价值，能较完整体现传统风貌、民族或地域文化特色，并列入传统村落名录的村庄，应开展传统村落保护规划编制工作，纳入村庄规划成果。

➤ 楼市资讯

厦门：打造“一刻钟养老服务圈”

日前，厦门市印发《厦门市“十四五”城乡社区服务体系建设规划》（以下简称《规划》），要求扩大社区养老扶残服务供给，到2025年，市各区辖内镇（街道）平均建有2个以上养老服务照料中心，全市总数不少于80个。支持各类养老服务机构积极参与家庭养老床位建设，打造“一刻钟养老服务圈”。

支持通过公建民营、民办公助、以奖代补等方式，建设专业化、规模化、连锁化运营婴幼儿照护服务设施。推进婴幼儿照护服务信息化建设。到2025年，全市各镇（街道）（3岁以下人口规模达到1000人以上）至少建成1所具有示范效应的婴幼儿照护服务机构，全市每千人拥有3岁以下托位数达到4.5个。2022年到2025年，全市公、民办幼儿园开设托班的园所数量在现有基础上至少按10%比例递增。推进社会环境适儿化改造，建设儿童友好社区。

到2025年，城市社区建校（站）率达到90%，农村社区建校（站）率达到80%。

到2025年，培育一批社区教育特色品牌，制作20个适合老年人学习的智能技术应用视频，组织推介“智慧助老”专题优质工作案例10个、课程资源20门。学校联合社区开展“四点钟学校”活动，联合青少年宫等开展优秀民间传统技艺、非物质文化遗产传承项目学习等寒暑假托管班；完善城市社区15分钟医疗卫生圈和体育健身圈，推动实现公共卫生、体育健身、便民药房等基础设施“村村有”，基本医疗、医保、医药等健康服务“村村通”。

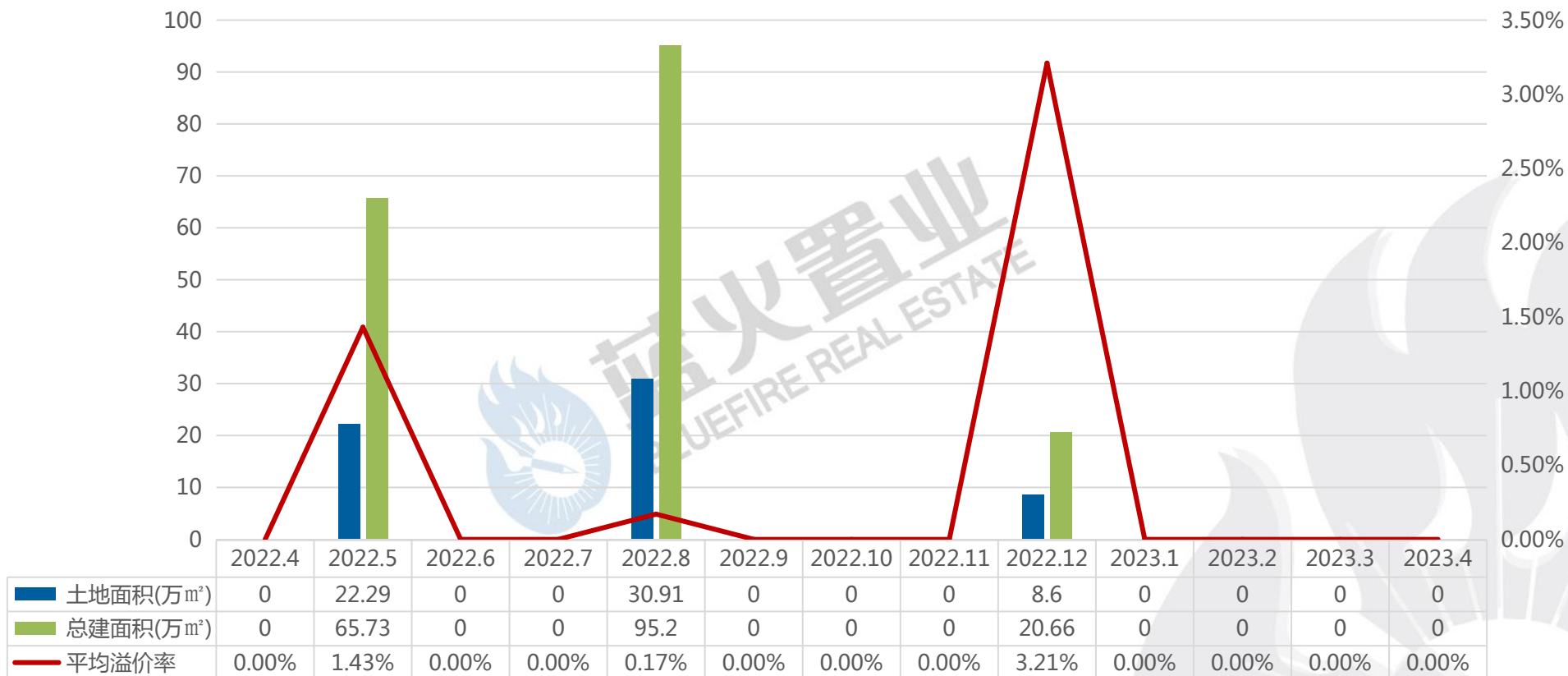
按照规划，厦门市将深入开展全市“一刻钟便民生活圈”建设试点，每年试点不少于10个，到2025年初步建成一批城市便民生活圈。支持有条件的社区特别是“村改居”“城中村”社区建设或改造提升商业中心、邻里中心等综合服务设施，完善“一站式”便民服务功能。

规划还要求，加快推进市、区、镇（街道）三级国土空间规划编制，建立“市级—区级—街道级—社区级”四级的城乡公共服务设施体系，市域构建1小时都市生活圈，各区构建30分钟城镇生活圈，各镇（街道）按照15分钟生活圈标准配置公共服务设施。2035年实现教育、医疗、养老、文化、体育等基本公共服务均等化，社会保障体系更加完备。

土地供需

2023年4月，厦门市无商住用地拍卖成交；5月10日，厦门将拍卖三宗商住用地，总建26.6万方，起始价91.9亿元。

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

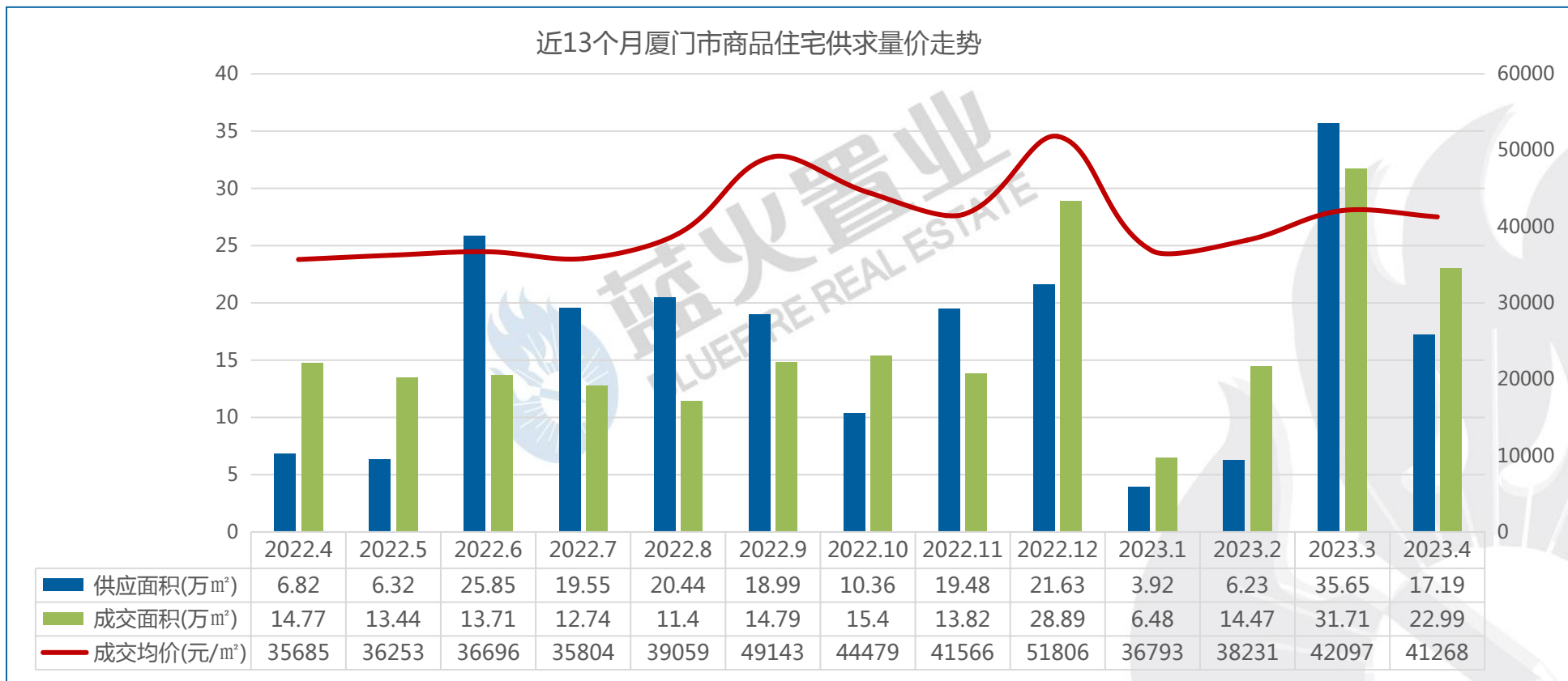
商品住宅供求：

4月，厦门市商品住宅新增供应17.19万 m^2 ，成交22.99万 m^2 ，环比下降27.5%；

商品住宅价格：

4月，全市商品住宅成交均价41268元/ m^2 ，环比下降1.97%。

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

4月，厦门市商品住宅成交TOP10项目成交面积10.93万m²，市占率47.54%；其中，天琴海以成交备案2.61万m²面积，位居全市销售榜首，单盘市占率11.33%。

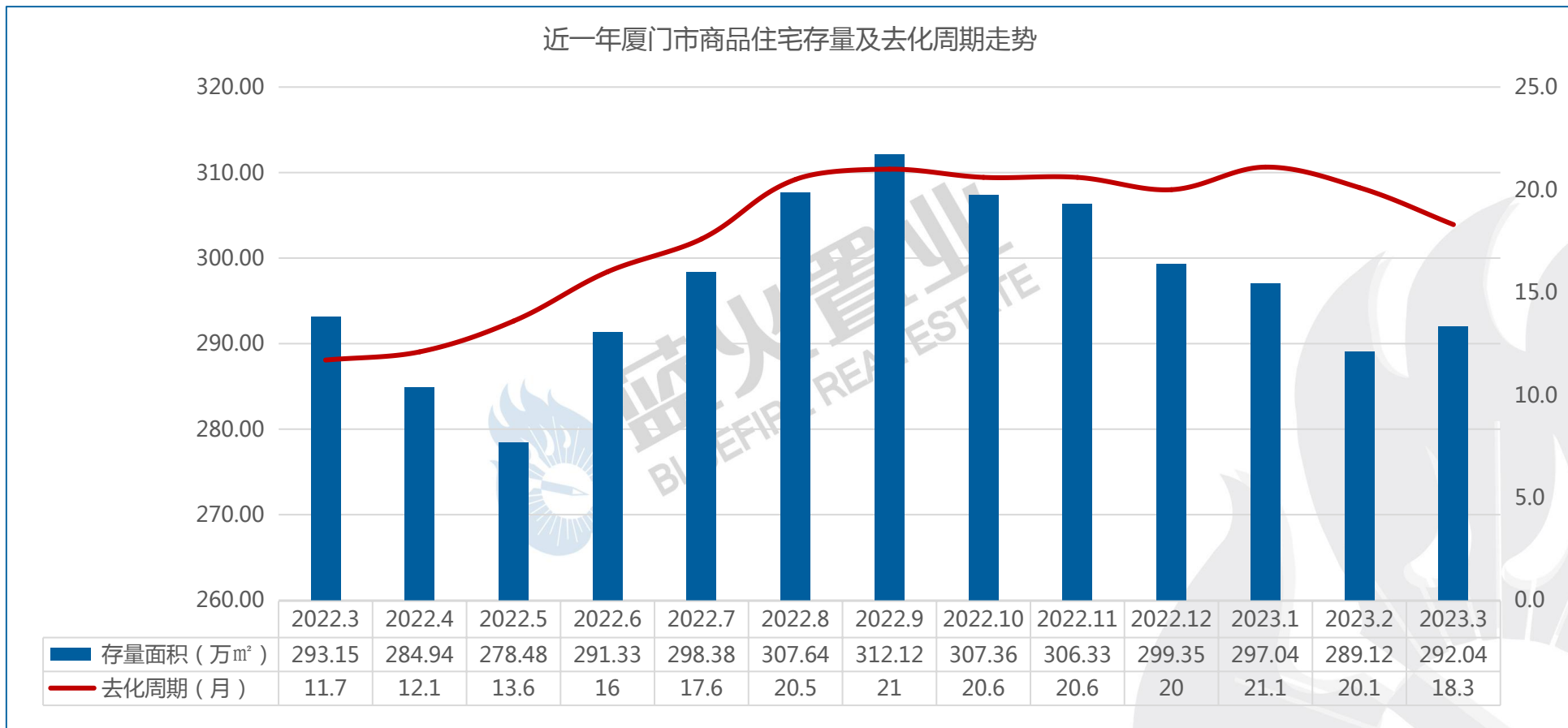
排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	天琴海	26056	11.33%	70632
2	特房樾鸣湾	14789	6.43%	28566
3	学仕里	10745	4.67%	73109
4	保利国贸沁原	10488	4.56%	26834
5	市政国贸海屿原	10319	4.49%	34256
6	海沧中心TOD璞瑞	8857	3.85%	44063
7	保利国贸天琴	7871	3.42%	70543
8	建发文澜春晓	7476	3.25%	29488
9	保利联发锦上	6533	2.84%	38516
10	宝龙旭辉城	6184	2.69%	23441
合计		109318	47.54%	—

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292.04万m²，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18.3月去化完毕，近几个月，厦门楼盘存量去化周期持续下降。

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。

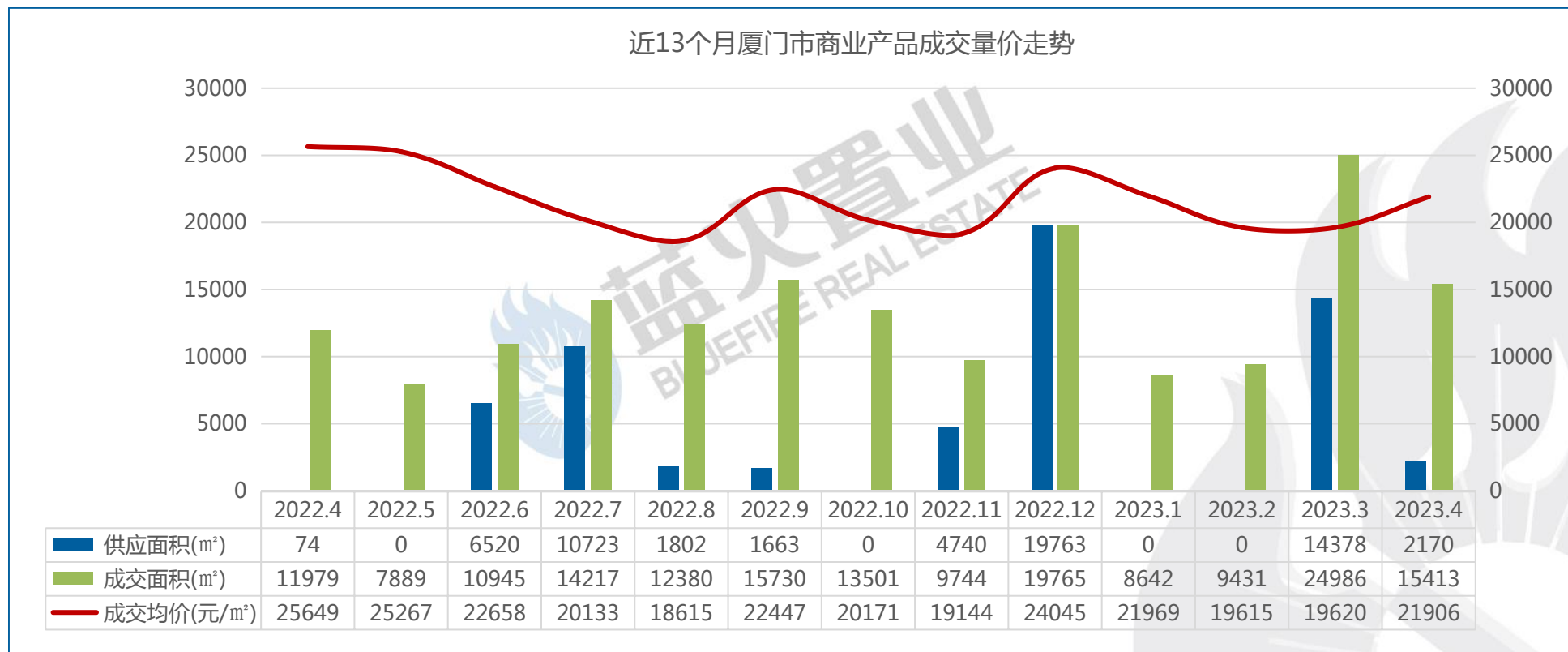
商业产品供求

商业产品供求：

4月，厦门市商业产品新增供应2170m²，成交15413m²，环比下降38.31%；

商业产品价格：

4月，全市商业产品成交均价21906元/m²，环比上涨11.65%。



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

4月，厦门市商业产品成交TOP10项目总成交面积约1.27万m²，市占率为82.32%，市场集中度高；其中，水晶湖郡商业产品以4016m²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	水晶湖郡	4016	26.06%	12763
2	星海湾	2746	17.82%	27492
3	宝龙旭辉城	2139	13.88%	20182
4	时代上城	1541	10%	12894
5	中铁诺德逸都	629	4.08%	20554
6	中骏天盈	330	2.14%	61325
7	保利中交雲上	329	2.13%	28304
8	厦门海上世界	328	2.13%	29394
9	中央公园城	328	2.13%	18447
10	金帝中洲滨海城	302	1.96%	21418
合计		12688	82.32%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

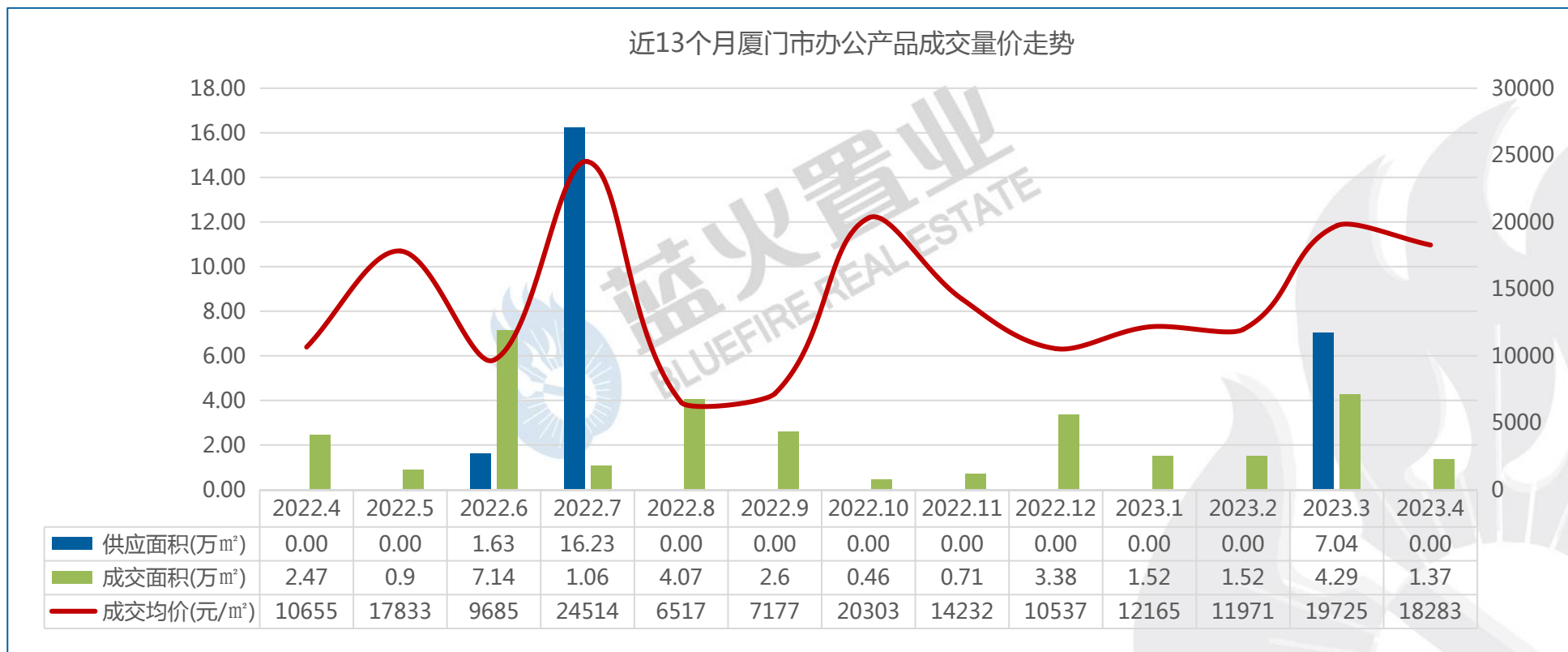
► 办公产品供求

办公产品供求：

4月，厦门市办公产品无新增供应，成交1.37万m²，环比下降68.07%；

办公产品价格：

4月，全市办公产品成交均价18283元/m²，环比下降7.31%。



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

4月，厦门市办公产品共九个项目成交，面积1.37万m²；成交面积最多为厦门海上世界项目，成交备案面积为4229m²，单盘市占率30.86%。

排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	厦门海上世界	4229	30.86%	21694
2	环球财富中心广场	2332	17.02%	23152
3	厦门银城智谷	1811	13.22%	9542
4	台商总部大厦	1461	10.66%	14275
5	海峡明珠广场	1268	9.25%	22750
6	厦门国际创新中心	1066	7.78%	10616
7	天地金融港	918	6.7%	19750
8	万科云玺	316	2.31%	15195
9	杏林湾商务营运中心	303	2.21%	11800
合计		13703	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

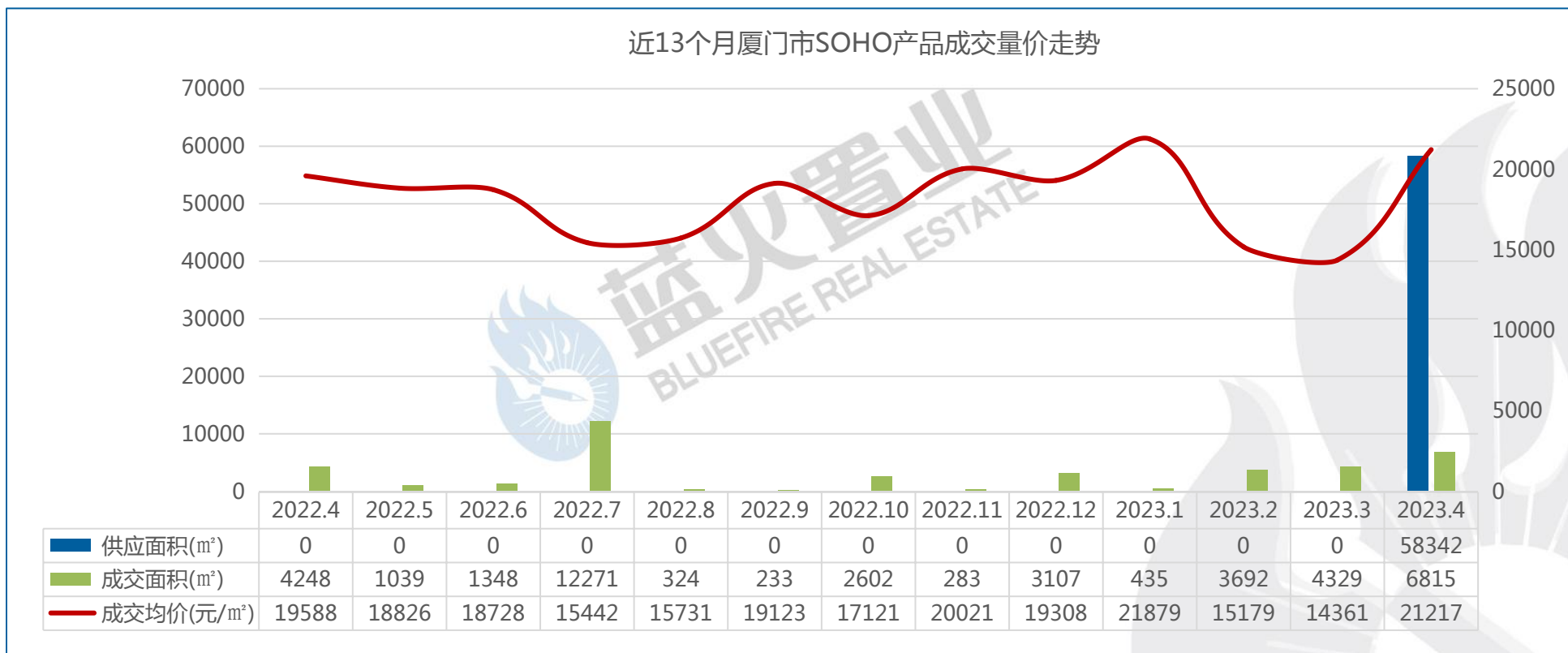
► SOHO产品供求

SOHO产品供求：

4月，厦门市SOHO产品新增供应58342m²，成交6815m²，环比**上涨57.43%**；

SOHO产品价格：

4月，全市SOHO产品成交均价21217元/m²，环比**上涨47.74%**。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

► SOHO产品成交排行

4月，厦门市SOHO产品共有五个项目成交备案，成交面积6815m²；成交最多为阳光城时代中心项目，面积3655m²，单盘市占率53.63%。

排行	项目	成交面积(m ²)	市占率	成交均价(元/m ²)
1	阳光城时代中心	3655	53.63%	24755
2	万科云玺	1897	27.84%	16304
3	厦门万科广场	900	13.21%	17924
4	善见豪山	310	4.55%	19142
5	龙郡中澳城	53	0.78%	21136
合计		6815	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

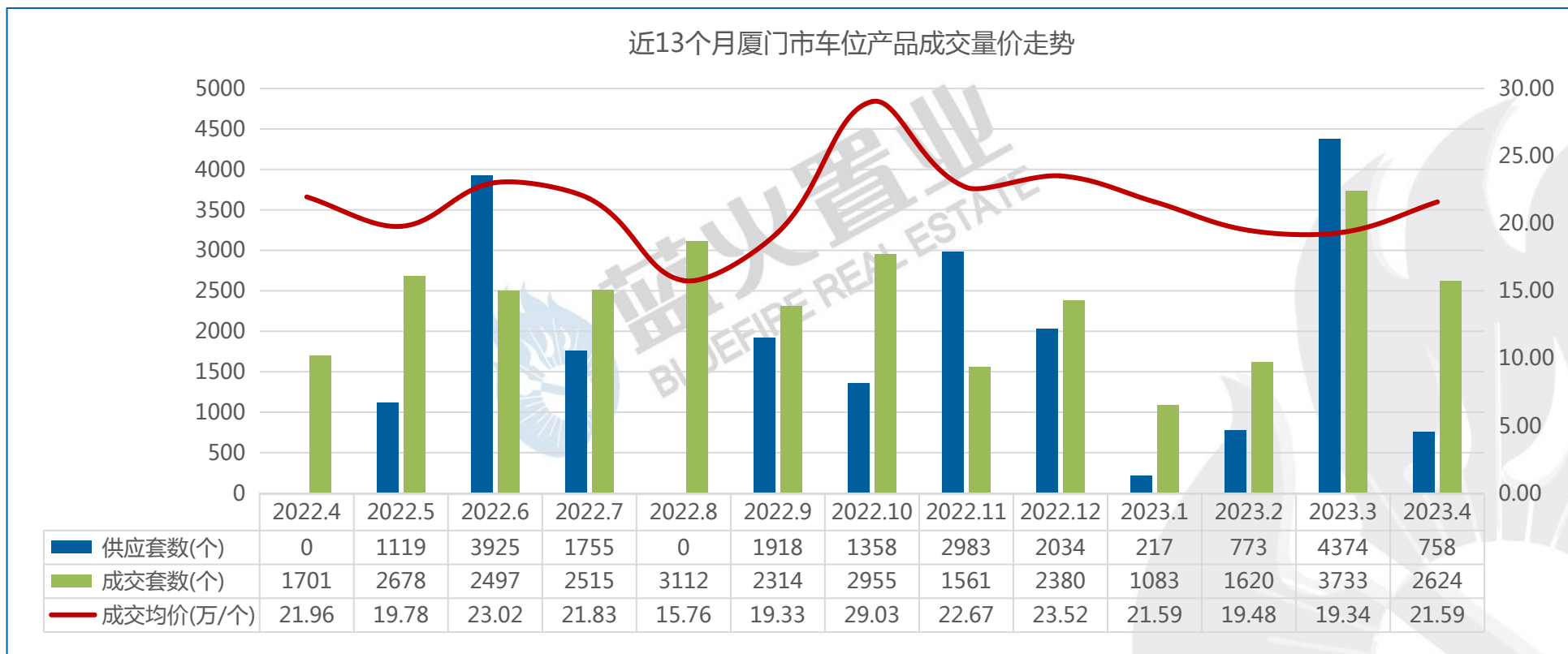
➤ 车位产品供求

车位产品供求：

4月，厦门市车位产品新增供应758个，成交2624个，环比下降29.71%；

车位产品价格：

4月，全市车位产品成交均价21.59万元/个，环比上涨11.63%。



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

4月，厦门市车位产品成交TOP10项目总成交1224个，市占率46.65%；其中，中海花湾车位产品以222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	中海花湾	222	8.46%	6
2	建发壹里	197	7.51%	60
3	首开领翔上郡	156	5.95%	8.75
4	中联观云溪	134	5.11%	10.07
5	市政国贸海屿原	113	4.31%	18.06
6	特房樾鸣湾	110	4.19%	16.09
7	保利国贸沁原	98	3.73%	15.1
8	禹洲卢卡小镇	70	2.67%	9
9	水晶湖郡	62	2.36%	17.69
10	天琴海	62	2.36%	60
合计		1224	46.65%	—

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：

- ◆ 《厦门市村庄规划指导意见》出台 主要包含八项内容；
- ◆ 厦门：打造“一刻钟养老服务圈”。

土地市场：

- 2023年4月，厦门无商住用地拍卖成交；5月10日，厦门将拍卖三宗商住用地，总建26.6万方，起始价91.9亿元。

商品住宅市场：

- 4月，厦门市商品住宅新增供应17.19万 m^2 ，成交22.99万 m^2 ，成交均价41268元/ m^2 ；
- 截至最新数据，厦门市商品住宅在售存量面积292.04万 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18.3月去化完毕，近几个月，厦门楼盘存量去化周期持续下降；
- 4月，厦门市商业产品新增供应2170 m^2 ，成交15413 m^2 ，成交均价21906元/ m^2 ；
- 4月，厦门市办公产品无新增供应，成交1.37万 m^2 ，成交均价18283元/ m^2 ；
- 4月，厦门市SOHO产品新增供应58342 m^2 ，成交6815 m^2 ，成交均价21217元/ m^2 ；
- 4月，厦门市车位产品新增供应758个，成交2624个，成交均价21.59万元/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