



2017年11月厦门房地产市场报告

新景祥（厦门） 市场研究中心
2017年12月1日



版权声明：本文仅供客户内部使用，版权归厦门市新景祥房地产策划代理有限公司所有，未经厦门市新景祥房地产策划代理有限公司书面许可，不得擅自向其它任何机构和个人传阅、引用、复制和发布报告中的部分或全部内容。

两盘入市遇冷 供销双双下跌

本月发改委在全国开展商品房销售价格检查工作，且十九大之后国家鼓励租赁市场发展，或许受此影响，在经历了九月的供应激增，和十月的成交攀升后，本月市场遭遇滑铁卢，冷淡异常。

本月仅住宅莲花国际和厦门华玺两个项目公开开盘，且去化均不足两成，遭遇滑铁卢。住宅莲花国际由于开盘不久又加推，时间短，蓄客情况不佳，因此去化差。华玺则是由于本次开盘所推户型较大，价格较去年开盘涨幅较大，总价高，因此去化不理想。但两盘开盘遇冷，从大环境来说，整体市场冷淡这一原因依然占据了较大比重。从数据上分析，也是如此，11月的商品住宅供应量连续下跌，仅有7.11万 m^2 ；成交也下跌了30%，11月的住宅成交量仅8.86万 m^2 。本月商品住宅的成交价格小幅上涨，均价为38483元/ m^2 ，虽已连涨三月，但涨幅逐渐收窄，环比仅上涨3%。再看二手房方面，11月全市二手住宅成交总计1262套，小幅上涨，波动不大。

刚刚结束的厦门12.1土拍会上，集美和翔安地块分别由融侨和保利拿下，单价相比年同期低了1万元/ m^2 ，楼面价相比区域最高地价明显缩水。在楼市持续降温情况下，即将入市的去年高价地项目或将面临较大去化压力。

序

焦

点

月度综述



资讯热点

福建泉州：新购住房需取得不动产权证满5年方可转让



土地信息

无商住用地出让；有两幅商住用地挂牌



住宅成交

成交面积8.86万 m²，环比下跌30%；成交价格38483元/m²，
环比上涨3%



营销动态

本月有2个重点项目公开开盘
本月楼盘营销活动较少，基本以暖场活动为主



PART 1

资讯热点

01 | 政策动态

02 | 企业动态

03 | 厦门资讯

01政策

- **三部委**：大力发展住房租赁市场 防范化解房地产风险
- **福建泉州**：新购住房需取得不动产权证满5年方可转让
- **发改委**：商品房销售价格检查工作正在开展 发现问题严肃处理

02企业

- **中国金茂**：59.98亿挂牌上海星港国际中心综合体50%股权
- **广宇发展**：前十月实现销售200亿元 较重组前提高156%
- **福晟集团**：6.6亿夺福州闽侯50亩商住地 溢价率33%
- **富力集团**：7.31亿元低溢价摘上海奉贤南桥新城地块

03厦门
资讯

- **厦门**：1至10月二手住宅成交面积同比降48%
- **厦门**：将围绕环东海域新城等片区 策划明年启动新项目
- **厦门**：城际铁路R1线机场段土建预留工程招标 总投约24.7亿
- **厦门**：将启动马銮湾医院建设 厦大翔安医院拟明年投用

政策

本月政策动态：规范土地和住宅市场行为

● 三部委：大力发展住房租赁市场 防范化解房地产风险

11月21日据央视财经报道，住房城乡建设部会同国土资源部、人民银行在湖北省武汉市召开部分省市房地产工作座谈会，部署近期房地产工作，进一步落实地方调控主体责任。此次会议强调，将大力发展住房租赁市场；加大对新市民的公租房保障力度；因地制宜发展共有产权住房；继续推进城镇棚户区改造；加强城乡统筹和区域协调，统筹规划城镇空间布局，推动城乡一体化建设。

● 福建泉州：新购住房需取得不动产权证满5年方可转让

为维护房地产市场交易秩序，打击投机炒房行为，福建省泉州市人民政府于近日出台《关于进一步加强全市房地产市场调控的实施意见》，进一步加强泉州市房地产市场调控。根据最新出台《意见》，泉州市在此前确定的调控区域的基础上，将泉州开发区、泉州台商投资区全域，以及洛江区万安街道、惠安县黄塘镇新增纳入调控区域。《意见》明确，非泉州市户籍家庭在该市和本市户籍跨市本级、县(市、区)新购买(指2017年11月13日起购买)的商品住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产权证满5年方可转让。

● 发改委：商品房销售价格检查工作正在开展 发现问题严肃处理

11月15日，国家发改委召开新闻发布会，发布宏观经济运行情况并回应热点问题。其中，国家发改委政策研究室副主任兼新闻发言人孟玮于发布会上透露，今年10月30日至11月30日，发改委等在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查。目前，各省级价格主管部门已制定完成了检查方案，正在组织检查组开展检查工作。

本月房企动态：各大房企进行投资动作

● 中国金茂：59.98亿挂牌上海星港国际中心综合体50%股权

11月21日，中国金茂控股集团有限公司公告称，已将持有的上海星外滩开发建设有限公司50%股权，在上海联合产权交易所进行正式披露。挂牌底价为59.98亿元。资料显示，上海星外滩成立于2013年3月25日，注册资本60亿元。出让前，其由中国金茂旗下威旺置业有限公司持有50%股权，上海国际港务（集团）股份有限公司持有另外50%股权。

● 广宇发展：前十月实现销售200亿元 较重组前提高156%

11月20日，天津广宇发展股份有限公司发布2017年10月份销售情况简报。2017年10月，该公司全口径（重组完成后）实现销售面积12.23万平方米、销售金额13.63亿元。重组完成后较重组前口径销售面积、销售金额分别提高了77.50%、111.32%。

● 福晟集团：6.6亿夺福州闽侯50亩商住地 溢价率33%

11月21日，福建福州闽侯1宗商住用地挂牌出让，地块吸引9家知名房企参与竞争，最终由福晟以6.58亿元竞得，溢价率32.66%。公告显示，该地块编号为侯宗地2017-03号，地块位于闽侯青口324国道旁，宗地面积3.31万平方米（约合49.6亩），起拍价4.96亿元，并设置最高限价7.44亿元。地块预估可售楼面价约7370元/平方米，预估经营性总建筑面积约为8.93万平方米。

● 富力集团：7.31亿元低溢价摘上海奉贤南桥新城地块

11月21日下午，上海市奉贤区南桥新城19单元07F-01区域地块公开出让，最终广州富力地产股份有限公司以73131万元竞得该地块，楼面价4028元/平方米，溢价率0.69%。据悉，该地块出让方式为招挂复合，但因出让条件的限制，符合条件的开发商仅有两家，故根据竞拍规则，该地块改为挂牌方式出让。

本月厦门本地资讯：厦门加快推进城市建设

● 厦门：莲花镇Y805线小坪至庙村道路招标 实施时间为11月

从厦门市建设局获悉，同安区莲花镇Y805线小坪至庙村道路改建工程正进行招标，路线全长约1.476千米，总投资263.29万元。招标项目实施时间为2017年11月。项目位于莲花镇，道路起于庙村现状水泥路交叉口处，沿现状土路自西往东展线，终于现状土路，路线全长约1.476千米。按四级公路标准设计。路基宽4.5米，路面宽3.5米。主要建设内容包括：路基、路面、排水工程、涵洞工程和交通工程。总投资263.29万元，其中建安工程费224.80万元。

● 厦门：将围绕环东海域新城等片区 策划明年启动新项目

近来翔安区召开的多场十九大精神学习贯彻宣讲会和项目建设调度会中，翔安计划将围绕两个重点片区（火炬翔安产业区、环东海域东部新城），四大产业集群（电子信息及配套产业、现代商贸物流产业、海洋新兴及现代农业产业、临空产业），六项民生短板（转产就业、公共服务、教育事业、医疗卫生、养老服务、基础设施）等，策划一批能在明年上半年实质启动、带动性强的新项目、大项目。

● 厦门：城际铁路R1线机场段土建预留工程招标 总投约24.7亿

城际铁路R1线机场段土建预留工程正在勘察设计招标，全长约为3.2Km，投资总额约247448万元(约24.7亿)，其中，工程费用限额185323万元(约18.5亿)，该招标项目建设于翔安区大嶝岛。

● 厦门：将启动马銮湾医院建设 厦大翔安医院拟明年投用

中共厦门市委十二届六次全会召开，会上，市卫计委党组书记、主任姚冠华透露，厦门和北京中医药大学签订合作协议，将在厦门市中医院的基础上挂牌成立北京中医药大学的附属医院。同时，厦门市心血管医院、厦大翔安医院等明年有望投用，厦门还将启动环东海域、马銮湾医院的建设。姚冠华说，到2020年厦门的病床数量将有望达到每千人六张。

厦门 资讯

● 厦门：拟新建大型会展馆 面积30万平有两个会展中心大

进入后金砖时代，厦门将在会展场馆上进行大扩容，规划建设一个30万平方米大型场馆，面积相当于两个厦门会展中心。目前，厦门有各类展览场馆28个，总面积近30万平方米，其中会展中心单体面积最大，为15万平方米。厦门的会展场馆至少需要两到三个，有效展览面积在40万到50万平方米，以满足厦门会展业未来5年甚至8年的场馆需要。

● 厦门：五缘实验学校扩建招标 新建3.2万平米总投1.63亿

厦门五缘实验学校扩建项目进行监理招标，项目新建建筑面积31878平方米，总投资约1.63亿，实施时间为2017年11月。该项目位于五缘实验学校东南侧，环岛干道与佐世保路路口，项目新建建筑面积31878平方米，其中(地上建筑面积13478平方米;地下通道800平方米;地下室17600平方米);地下2层，地上6层;最高建筑高度30.4米;最大跨度9.6米。本工程投资概算额为人民币16285万元，其中建安工程费为14049.70万元。

● 厦门：同安将新增一条快速通道 西部山区迎来发展新时代

11月15日，市级重点项目同莲路改造工程第一标段(杏天三路-莲花派出所段)逾5公里长的管线迁改基本完工，项目建设取得节点性突破，这意味着同莲路改造工程又往前迈了一大步。在不久的将来，同安区西部将多出一条快速通道，西部山区的发展也将迎来新时代。

● 厦门：1至10月二手住宅成交面积同比降48%

1至10月，厦门二手房累计成交面积327.2万平方米，同比下降42%；二手住宅累计成交面积247.6万平方米，同比下降48%。10月，厦门二手房成交1584套，面积16.4万平方米；二手住宅成交987套，面积10.0万平方米，环比下降21%，同比下降65%。

PART 2

土地市场

01 | 出让明细

02 | 出让预告

出让明细

11月无幅商住用地出让。

本月商住用地成交情况明细

土地编号	位置	用途	土地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	起始总价 (亿元)	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/m ²)	配建面积 (m ²)	受让方
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



出让预告

12月1日有两幅商住用地出让。

序号	土地编号	位置	用途	土地面积 (万m ²)	总建筑 面积 (万m ²)	计价建 筑面积 (万m ²)	容积率	起始总价 (万元)	起始 楼面价 (元/m ²)	成交 楼面价 (元/m ²)	受让方	出让 时间
1	J2017P01	集美区11-03机械工业集中区新城大道与横一路交叉口西南侧	商住、物流配送终端、养老院	2.83	6.8	6.73	2.4	134500	20000	25428	融侨	12月1日
2	2017XP10	翔安区环东海域新城洪钟大道与石厝路交叉口西北侧	商住、生鲜超市幼儿园	2.6	7.79	7.49	3	149800	20000	27170	保利	12月1日

注：成交楼面价以计价总建计算



地块位置

12月1日出让2幅商住用地，1幅位于集美区，1幅位于翔安区。

12月1日计划出让商住用地分布情况



出让限制

商品住房预售要求

J2017P01及2017XP10地块均要求竞得人应一次性申请宗地商品住房预售许可证，并一次性全部对外公开销售。

商品住宅销售价格限制

根据厦门市人民政府对房地产市场调控的要求，出让人有权对该地块合同项下宗地商品住宅的预售及销售价格进行限制。

禁止“围标、串标”

竞买申请人之间不得私下串通，采取“围标、串标”等方式排挤其他竞买申请人、干扰拍卖活动、破坏公平竞争、谋取不正当利益等。如有上述行为，一经查实将取消其竞买申请资格或竞得人资格、没收竞买保证金，并且将该企业列入诚信黑名单，限制其及其关联企业（指与该企业具有直接或间接控股关系的企业）今后不得参与厦门市土地矿产资源交易市场拍卖活动。

户型限制

建筑面积90m²以下住房面积所占居住计容总建筑面积比重不低于70%。

建筑面积144m²以下的住宅套型，不得设计为跃层户型

PART 3

二级市场

- 01 | 本月概述
- 02 | 商品房市场
- 03 | 住宅市场
- 04 | 办公市场
- 05 | 商业市场

本月仅住宅莲花国际和厦门华玺两个项目公开开盘，且去化均不足两成，遭遇滑铁卢。住宅莲花国际由于开盘不久又加推，时间短，蓄客情况不佳，因此去化差。华玺则是由于本次开盘所推户型较大，价格较去年开盘涨幅较大，总价高，因此去化不理想。但两盘开盘遇冷，从大环境来说，整体市场冷淡这一原因依然占据了较大比重。从数据上分析，也是如此，11月的商品住宅供应量连续下跌，仅有7.11万 m^2 ；成交也下跌了30%，11月的住宅成交量仅8.86万 m^2 。本月商品住宅的成交价格小幅上涨，均价为38483元/ m^2 ，虽已连涨三月，但涨幅逐渐收窄，环比仅上涨3%。再看二手房方面，11月全市二手住宅成交总计1262套，小幅上涨，波动不大。

本月已经步入2017年最后一月，留给开发商们的时间不多了。已发布案名的几块高价地不知还能否赶在2018年的钟声敲响前入市，或许能够把握住最后的时间，给沉寂的市场带来惊喜。

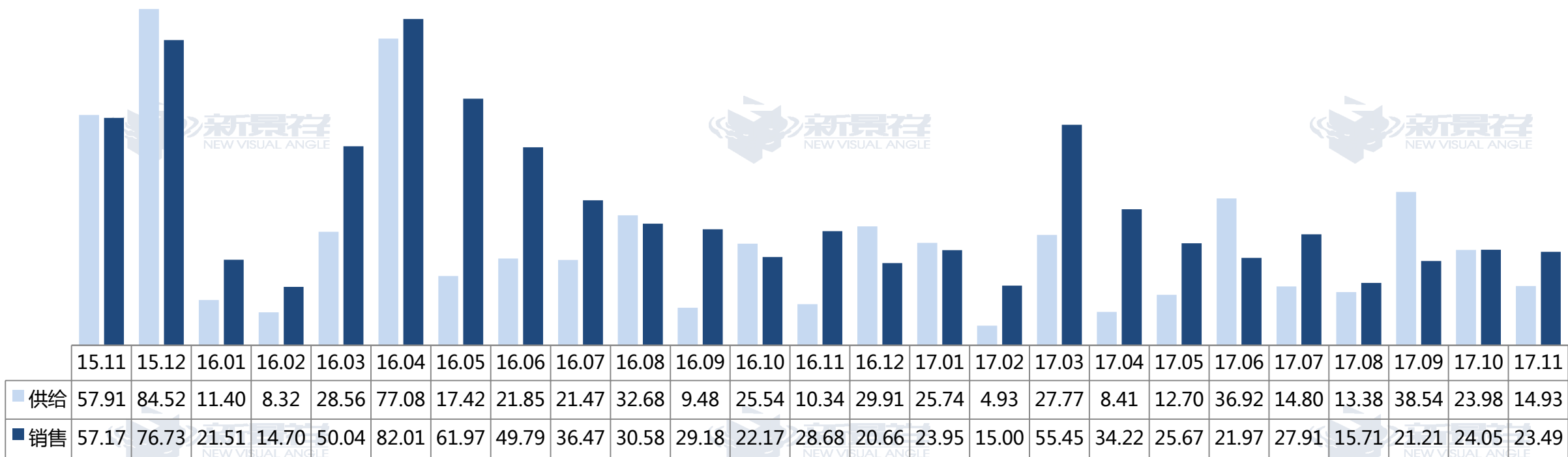
办公市场方面，11月办公市场量涨价跌，全月办公市场供给面积5.06万 m^2 ，环比下跌43%；成交面积4.01万 m^2 ，环比上涨20%；均价为20777元/ m^2 ，环比下降6%；11月厦门的商业市场呈现量涨价跌的状态，全月厦门商业市场供给面积0.85万 m^2 ，环比上涨174%；成交面积1.71万 m^2 ，环比上涨24%；均价为23735元/ m^2 ，环比下降2%

厦门全市商品房供销走势

11月全市商品房供给14.93万m²，环比下跌38%；成交23.49万m²，环比下跌2%。

单位：万m²

厦门全市商品房供销走势



注：数据来源于新景祥，2016.7对上半年数据进行了修正

商品房签约面积排行榜

TOP15	区域	项目名称	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交金额 (亿元)
1	海沧区	首开龙湖春江彼岸	1.91	285	5.39
2	同安区	禹洲溪堤尚城	1.53	322	1.18
3	同安区	特房银溪墅府	1.34	337	1.68
4	集美区	国贸天悦	1.32	138	4.50
5	翔安区	禹洲卢卡小镇	1.16	247	0.86
6	同安区	保利叁仟栋	1.10	101	5.12
7	翔安区	舜弘凯旋城	1.02	236	1.72
8	海沧区	泰禾厦门院子	0.97	177	2.52
9	翔安区	海晟颐翔湾	0.87	81	2.78
10	湖里区	中铁元湾(源昌洲际海湾)	0.83	137	1.93
11	集美区	海上五月花	0.79	212	0.40
12	集美区	厦门万科广场	0.75	236	1.40
13	同安区	阳光城翡丽海岸	0.64	37	1.66
14	思明区	海峡明珠广场	0.59	19	1.10
15	集美区	莲花国际	0.58	64	1.97

商品房签约面积/金额排行榜

企业商品房排行榜（面积排行）

排名	企业名称	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)
1	禹洲	3.42	640
2	龙湖	2.15	351
3	保利	1.89	313
4	国贸	1.42	148
5	特房	1.36	343
6	万科	1.31	384
7	泰禾	1.17	195
8	舜弘	1.02	236
9	海晟	0.87	81
10	中铁	0.83	137

企业商品房排行榜（金额排行）

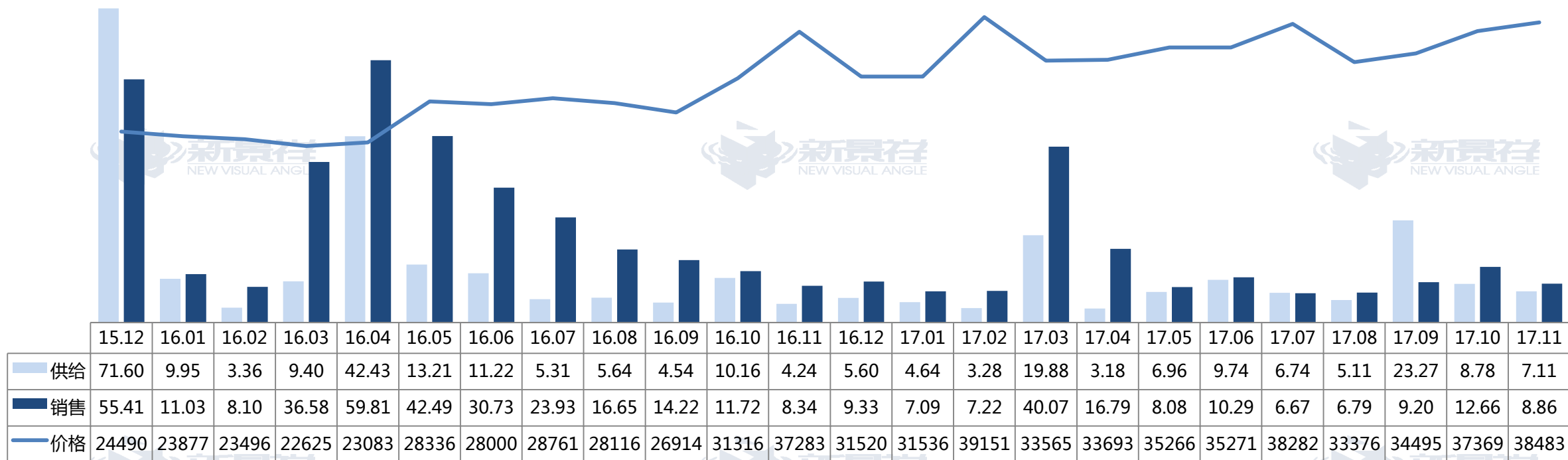
排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)
1	龙湖	5.73	351
2	保利	5.52	313
3	国贸	4.81	148
4	禹洲	3.85	640
5	泰禾	3.12	195
6	万科	2.88	384
7	海晟	2.78	81
8	住宅	2.59	99
9	中铁	1.93	137
10	特房	1.75	343

厦门全市住宅供销走势

11月全市商品住宅供给面积7.11万m²，环比下跌19%；成交面积8.86万m²，环比下跌30%；成交价格38483元/m²，环比上涨3%。

单位：万m²、元/m²

厦门全市商品住宅供销价走势



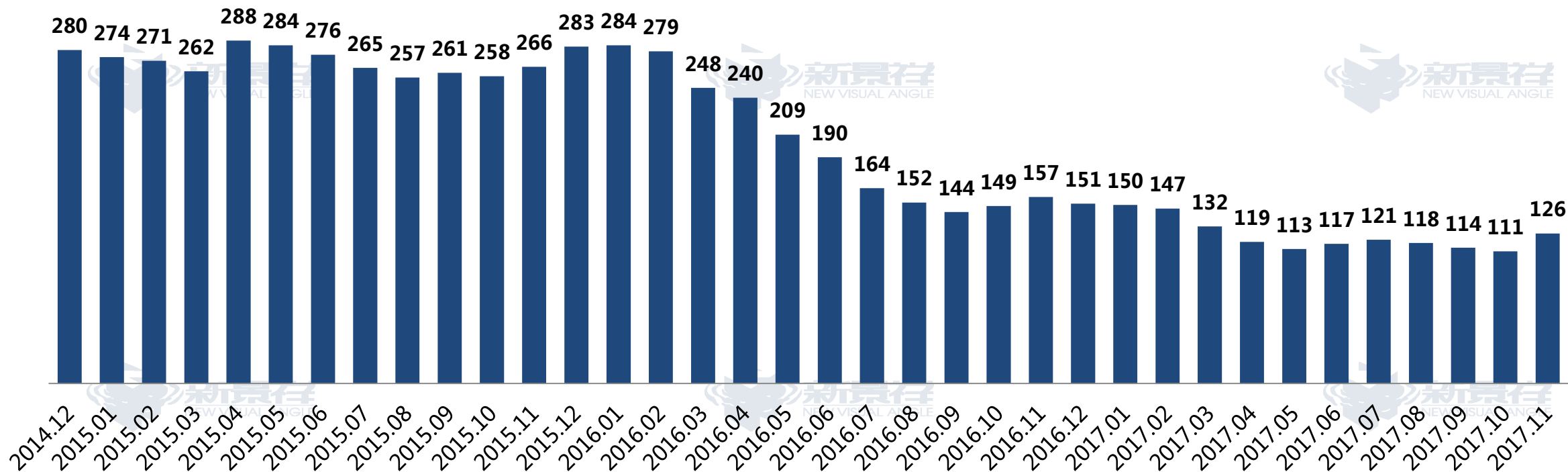
注：数据来源于新景祥，2016.7对上半年数据进行了修正

在售项目住宅库存走势

11月在售项目库存面积约为126万m²，环比上涨14%，接近12个月月均去化约12万m²计算，去化周期约11个月。

厦门全市在售项目商品住宅存量走势

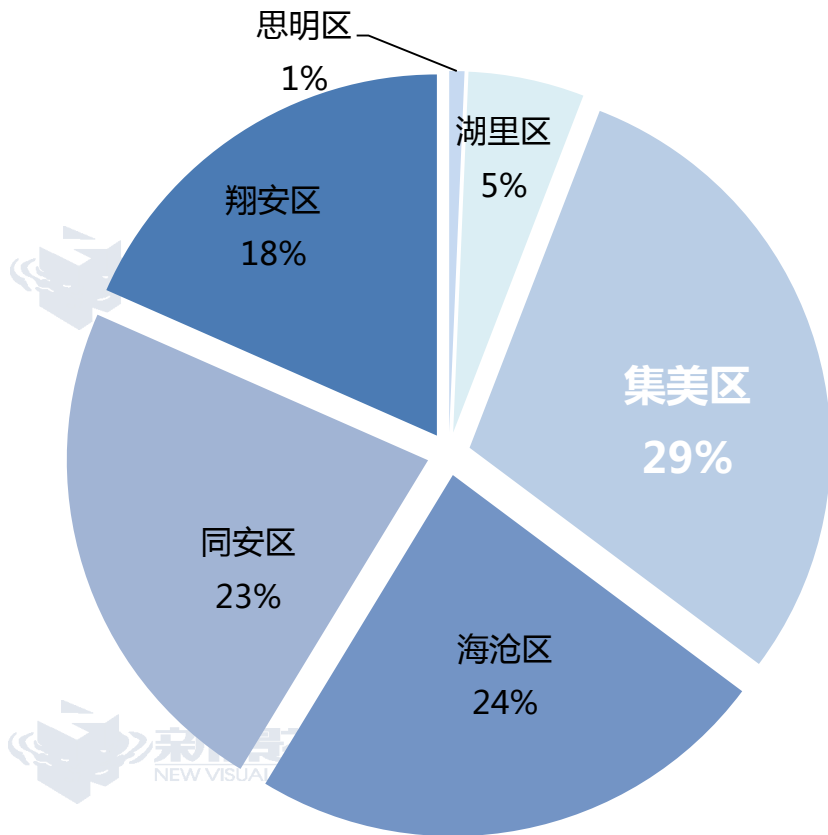
单位：万m²



住宅分区成交情况

11月岛内住宅成交面积0.53万m²，占全市成交量6%；岛外成交面积8.33万m²，占全市成交量94%，其中集美区以29%的市场份额位列第一。

本月厦门住宅各区成交面积占比情况



本月厦门各区成交明细表

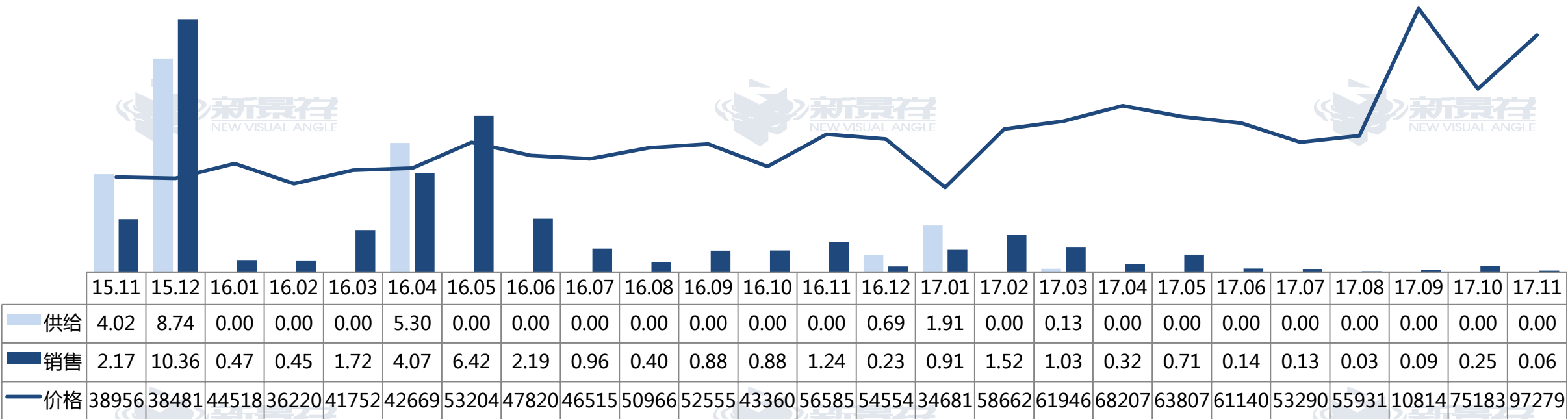
区域	套数	面积 (万m ²)	均价 (元/m ²)
思明区	4	0.06	97279
湖里区	25	0.46	49607
集美区	232	2.6	34934
海沧区	173	2.08	38660
同安区	138	2.03	41666
翔安区	148	1.63	34487

思明区住宅供销走势

11月思明区无商品住宅供给；成交面积0.06万m²，环比下跌76%；成交均价为97279元/m²，环比上涨29%。

思明区商品住宅供销价走势

单位：万m²、元/m²

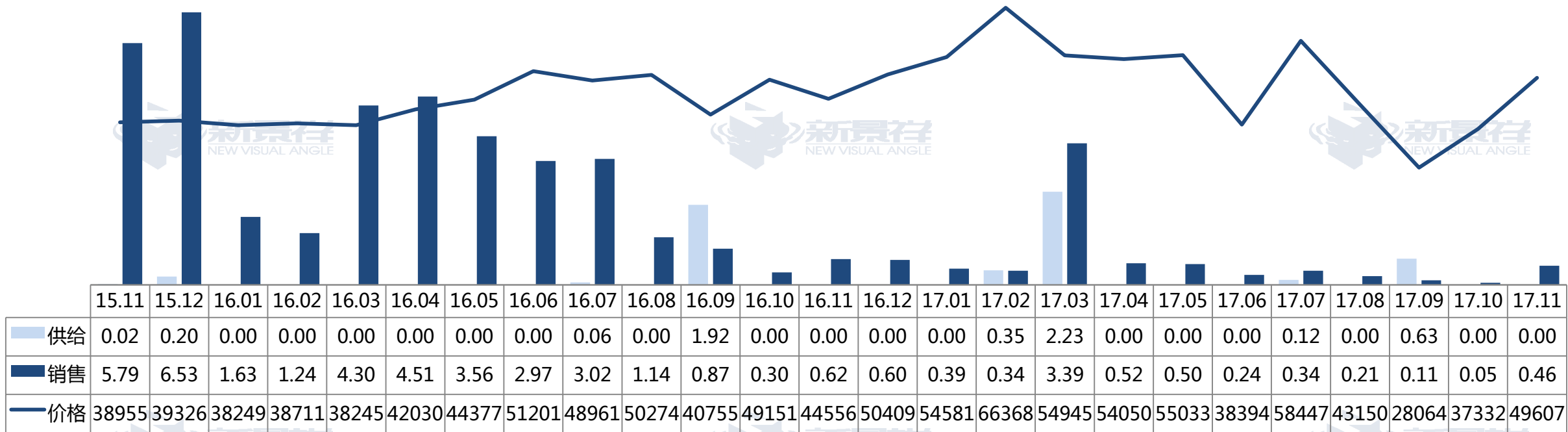


湖里区住宅供销走势

11月湖里区无商品住宅供给；成交面积0.46万m²，环比上涨820%；成交均价为49607元/m²，环比上涨33%。

湖里区商品住宅供销价走势

单位：万m²、元/m²

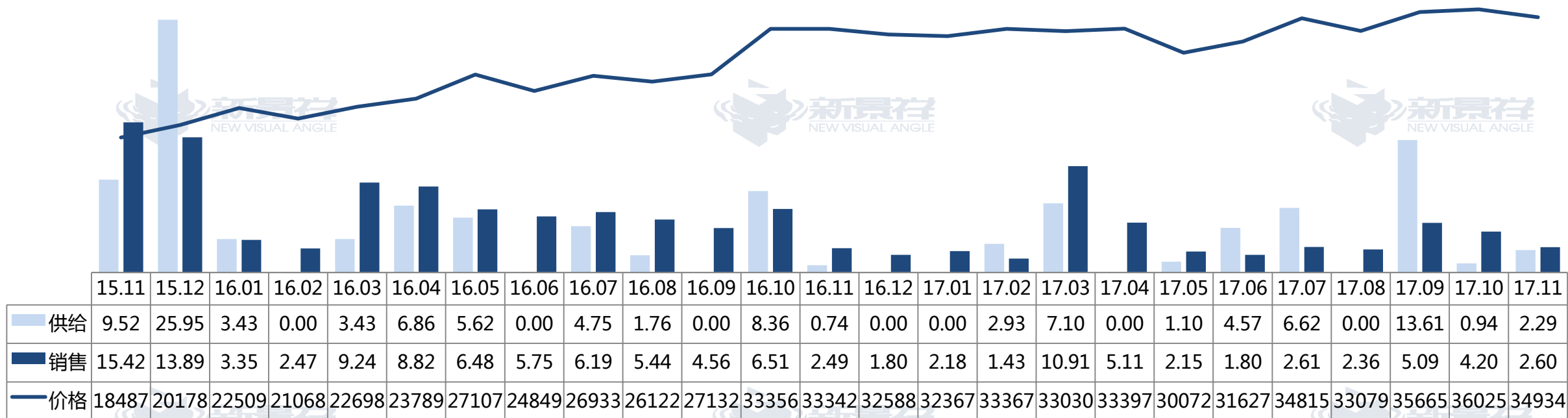


集美区住宅供销走势

11月集美区商品住宅供给面积2.29万m²；成交面积2.6万m²，环比下跌38%；成交均价为24934元/m²，环比下跌3%。

集美区商品住宅供销价走势

单位：万m²、元/m²

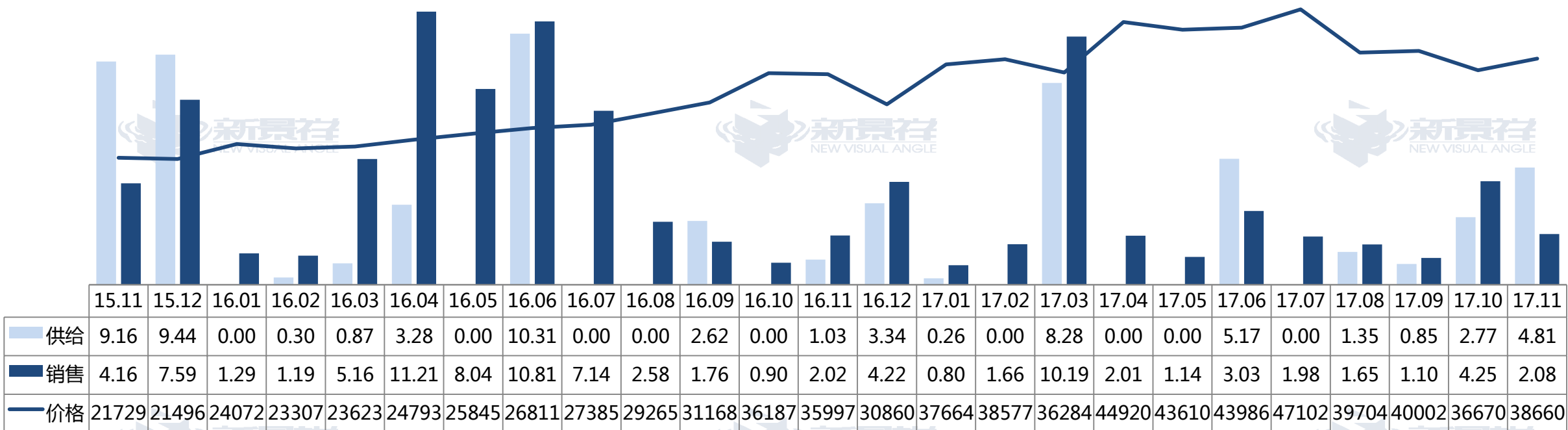


海沧区住宅供销走势

11月海沧区商品住宅供给面积4.81万m²；成交面积2.08万m²，环比下跌51%；成交均价为38660元/m²，环比上涨5%。

海沧区商品住宅供销价走势

单位：万m²、元/m²

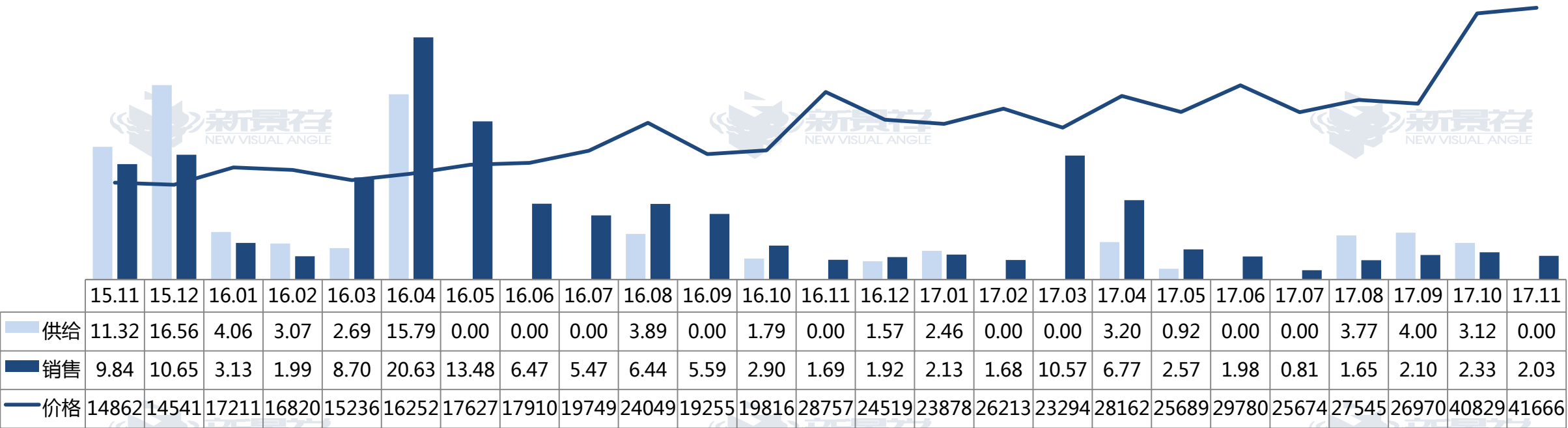


同安区住宅供销走势

11月同安区无商品住宅供给；成交面积2.03万m²，环比下跌13%；成交均价为41666元/m²，环比上涨2%。

同安区商品住宅供销价走势

单位：万m²、元/m²

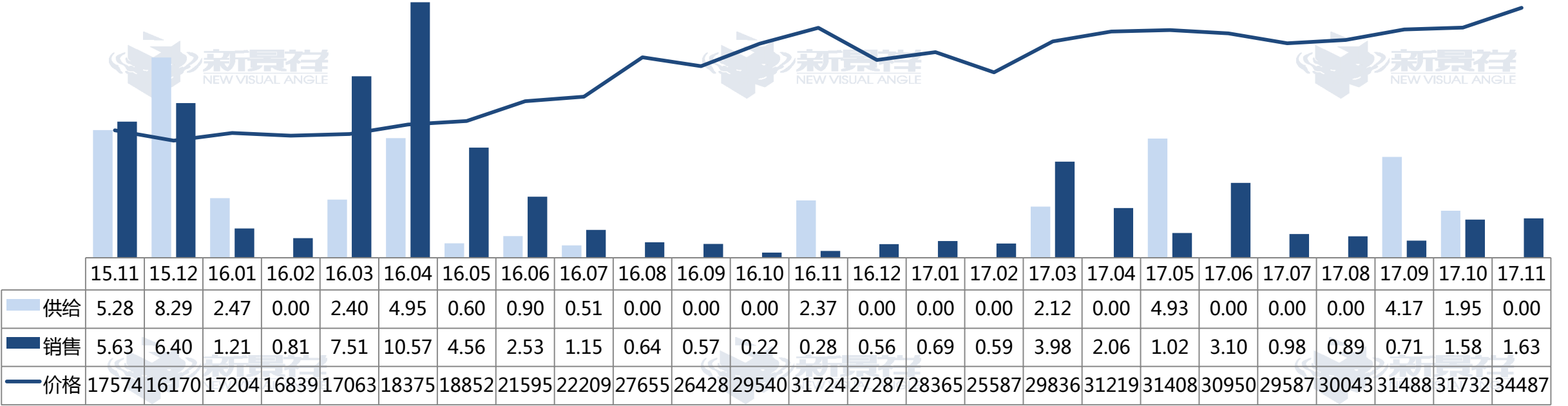


翔安区住宅供销走势

11月翔安区无商品住宅供给；成交面积1.63万m²，环比上涨3%；成交均价为34487元/m²，环比上涨9%。

翔安区商品住宅供销价走势

单位：万m²、元/m²



住宅签约面积排行榜

TOP15	区域	项目名称	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	海沧区	首开龙湖春江彼岸	1.38	143	35874
2	集美区	国贸天悦	1.11	92	37414
3	翔安区	海晟颐翔湾	0.87	81	32047
4	同安区	保利叁仟栋	0.87	52	55927
5	集美区	莲花国际	0.53	54	35259
6	海沧区	禹洲高尔夫	0.38	10	41769
7	翔安区	首开领翔上郡	0.28	22	31178
8	同安区	特房银溪墅府	0.27	25	29552
9	同安区	禹洲溪堤尚城	0.26	18	25018
10	翔安区	万科白鹭郡	0.24	25	47061
11	集美区	恒大帝景	0.23	23	34852
12	湖里区	中铁元湾(源昌洲际海湾)	0.22	5	57693
13	同安区	金都海尚国际	0.21	9	33526
14	海沧区	泰禾厦门院子	0.21	11	50947
15	集美区	凤凰花城	0.16	17	27075

岛内重点项目跟踪监测

区域	项目名称	批售套数	批售面积	累计签套数	累计签约面积	签约率	本月成交	
							成交套数	成交面积
思明区	大洲国际龙郡	376	61437	365	57211	97%	0	0
	帝景苑	158	69181	54	27232	34%	0	0
	海峡国际天璟	809	106291	795	103804	98%	0	0
	华尔顿1275	487	100932	463	94603	95%	0	0
	鑫塔水尚	1085	190233	984	166001	91%	0	0
	源昌君悦山	2049	290433	1854	256525	90%	1	175
	云顶至尊	899	286545	411	118805	46%	0	0
	云顶庄园	21	47044	11	23773	48%	0	0
湖里区	恒禾七尚	302	116180	253	94130	84%	0	0
	建发央玺	500	75901	489	74097	98%	0	0
	万科湖心岛	708	176588	708	176588	100%	0	0
	新景七星府邸	241	33717	195	27096	78%	3	356
	源昌宝墅湾	520	89175	519	88873	100%	2	374
	中铁元湾	678	166163	664	160132	99%	5	2213

岛外重点项目跟踪监测

区域	项目名称	批售套数	批售面积	累计签约套数	累计签约面积	签约率	本月成交	
							成交套数	成交面积
集美区	IOI棕榈城	537	77831	536	77522	100%	2	614
	凤凰花城	3079	307502	2820	278238	91%	17	1622
	福华苑	159	14242	100	8944	63%	0	0
	国贸天悦	1032	118194	952	108754	89%	92	11112
	恒大帝景	1466	163482	1116	128182	75%	23	2253
	联发欣悦湾	1520	172815	1435	158043	94%	12	1320
	世茂璀璨天城	1414	148465	1405	147481	99%	4	425
	水晶湖郡	3885	540605	3881	538244	100%	0	0
	夏商新纪元	1794	165174	1550	142658	86%	7	606
	新城际广场	1507	138562	1477	135845	98%	0	0
	招商莱顿小镇	565	50900	504	44778	88%	7	665
	中交和美新城	1520	174198	1520	174198	100%	0	0
	中央公园城	1298	145964	1110	125488	86%	4	570
	住宅莲花新城	3428	397356	3370	387442	98%	1	273
	住宅园博1号	715	134379	711	133431	99%	0	0
住宅莲花国际	253	25370	115	11167	29%	54	5311	
海沧区	海尔华玺	647	70769	628	66841	97%	5	718
	海投第一湾	80	18574	66	15306	83%	0	0
	海投尚书房	718	61166	444	37699	53%	3	258
	海投自贸城	64	5049	23	1617	36%	0	0
	龙湖春江彼岸	2089	223028	2053	219293	98%	143	13370
	融侨观邸	771	106004	737	101018	96%	1	142
	禹洲高尔夫	612	88854	578	77082	94%	10	3824
	泰禾首玺	2752	346472	2672	332282	97%	11	2059
西雅图	1460	198065	1453	196159	100%	0	0	

岛外重点项目跟踪监测

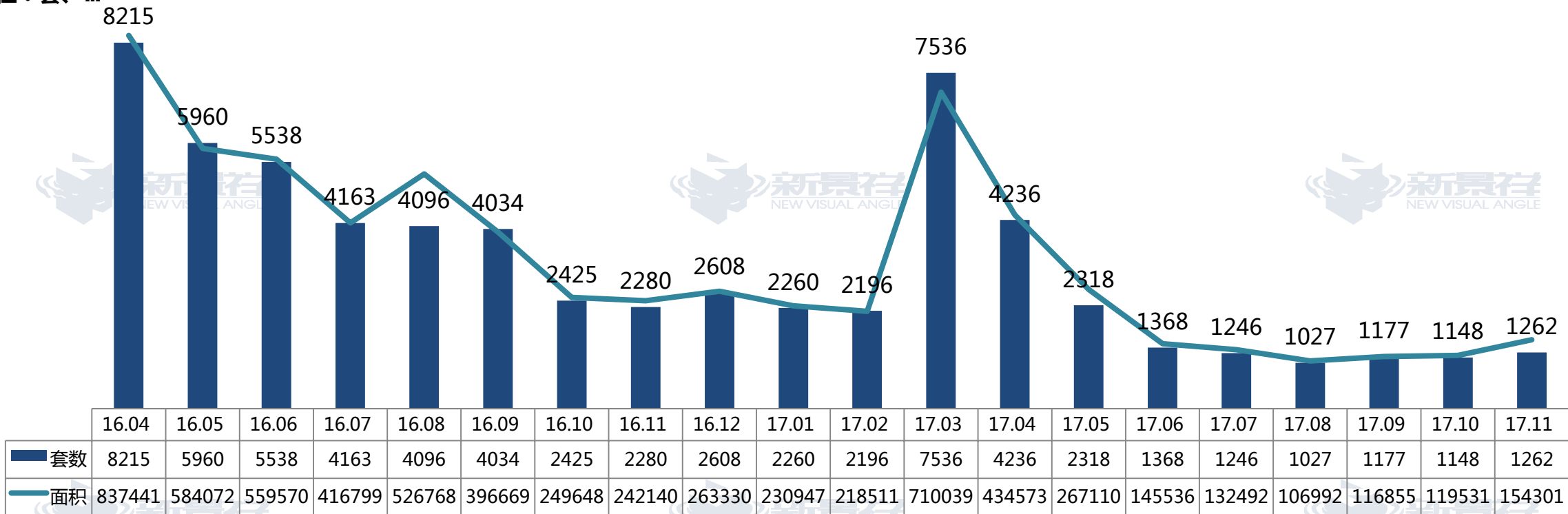
区域	项目名称	批售套数	批售面积	累计签约套数	累计签约面积	签约率	本月成交	
							成交套数	成交面积
翔安区	联发欣悦学府	594	63412	572	59205	96%	2	386
	世茂御海墅	1950	207194	1924	204369	99%	15	1408
	首开领翔上郡	2487	264623	2363	249494	95%	22	2774
	禹洲卢卡小镇	1079	128106	1012	118841	99%	3	573
	海晟颐翔湾	366	41685	139	15020	33%	81	8689
	首开万科白鹭郡	204	19509	26	2515	13%	25	2426
同安区	巴厘香泉	942	59067	909	57257	96%	14	847
	保利叁仟栋	2812	282911	2678	267129	95%	52	8669
	古龙山语听溪	486	89080	370	59534	76%	0	0
	海西舜弘公馆	190	21803	186	21302	98%	0	0
	和谐天下	728	158282	607	94091	83%	0	0
	恒亿尚品湾	1657	168037	1643	165777	99%	0	0
	金帝中洲滨海城	1586	197735	1195	138449	75%	0	0
	金都海尚国际	2349	318512	1871	228720	80%	9	2065
	特房银溪墅府	3047	322792	2571	271147	84%	25	2656
	欣盛丰森林海	600	67317	486	52522	81%	0	0
	新景上院	378	50588	375	50301	99%	0	0
	阳光城翡丽海岸	194	27719	86	12287	44%	0	0
	禹洲香溪里	4304	424468	4103	395358	95%	18	2644
	泰禾世茂汀溪院子	112	18850	6	1151	5%	6	1151
	中联观云溪	586	55716	531	49651	91%	3	304
融信铂悦湾	150	17723	54	6364	36%	9	1062	

二手住宅月度成交走势

11月二手住宅成交量1262套，环比上涨10%；成交面积为154301m²，环比上涨29%。

厦门全市二手住宅月成交走势

单位：套、m²

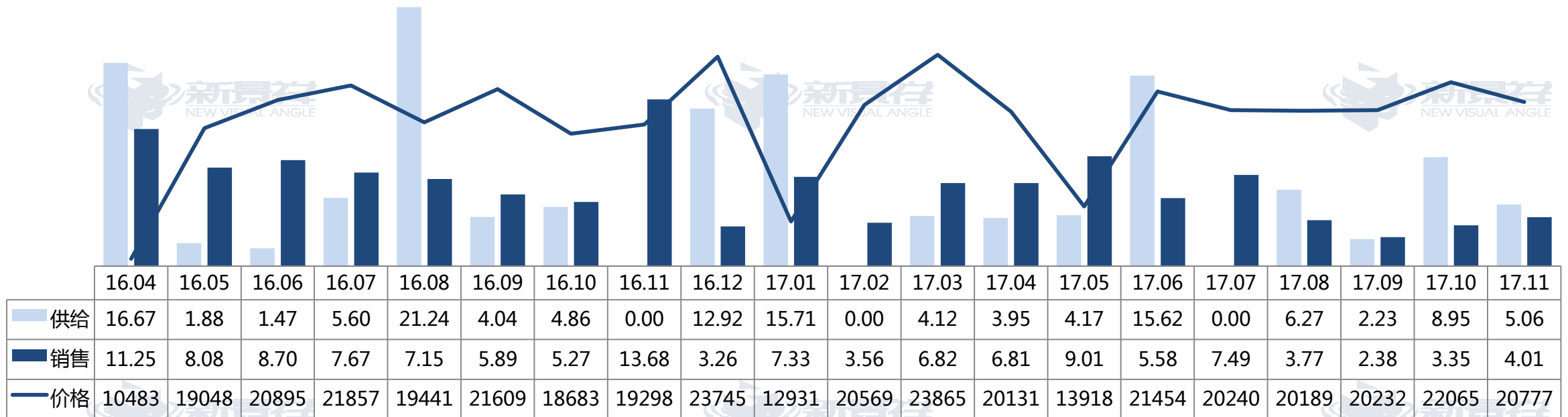


厦门全市办公市场供销走势

11月厦门办公市场供给面积5.06万m²，环比下降43%；成交面积4.01万m²，环比上涨20%；均价为20777元/m²，环比下降6%。

全市写字楼供销价走势图

单位：万m²、元/m²

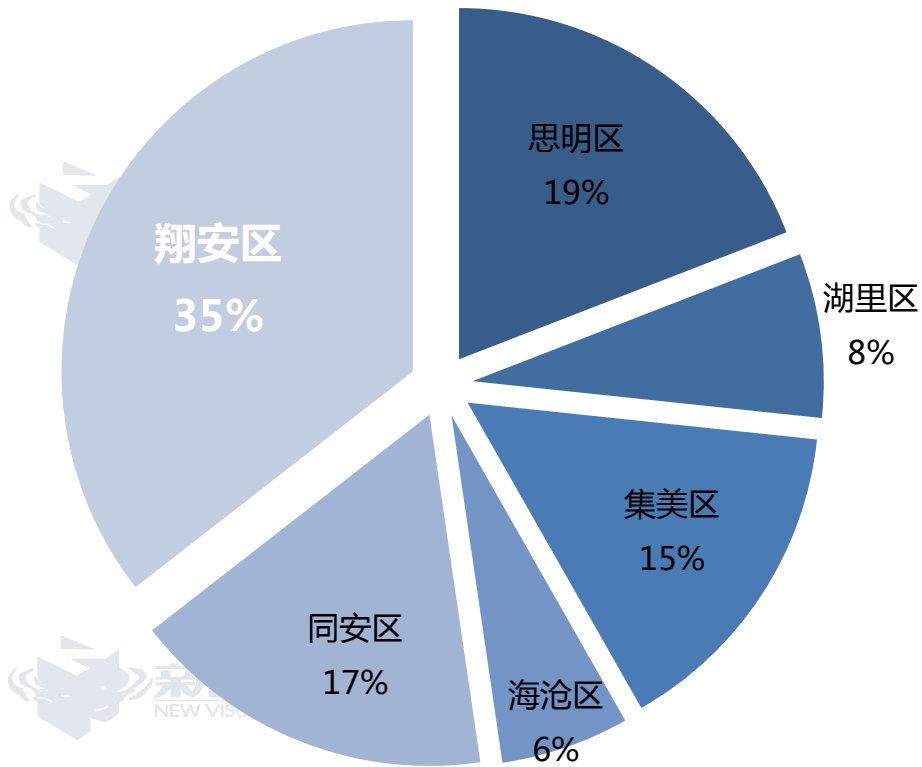


注：2017.9月份由于系统维护，缺失2周SOHO成交数据，后期将进行修正

办公市场分区成交

11月岛内办公市场成交面积10697 m²，占全市成交量27%；岛外成交面积29406 m²，占全市成交量73%，其中翔安区以35%市场成交份额占据榜首。

本月厦门办公各区成交面积占比情况



本月厦门各区成交明细表

区域	套数	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
思明区	35	7665	21099
湖里区	55	3032	25565
集美区	102	6053	21040
海沧区	26	2372	21736
同安区	40	6736	25634
翔安区	307	14246	17017

注：2017.9月份由于系统维护，缺失2周SOHO成交数据，后期将进行修正

岛内办公市场供销走势

11月岛内办公市场无供给面积；成交面积为1.07万m²，环比上涨32%；均价为22365元/m²，环比下降13%。



岛内办公市场供销价走势

单位：万m²、元/m²



	16.04	16.05	16.06	16.07	16.08	16.09	16.10	16.11	16.12	17.01	17.02	17.03	17.04	17.05	17.06	17.07	17.08	17.09	17.10	17.11
供给	0.00	0.00	0.00	5.60	3.99	0.00	1.70	0.00	3.99	8.97	0.00	1.89	0.00	0.00	8.62	0.00	4.66	0.00	8.95	0.00
销售	1.07	1.36	1.37	1.03	1.51	0.63	0.52	8.03	1.09	0.60	0.43	1.31	1.38	2.04	3.34	1.08	0.92	0.81	0.81	1.07
价格	24740	25780	28217	28241	24778	26486	21781	26312	25869	29636	26799	30134	33574	27357	23320	26534	22126	20553	25707	22365

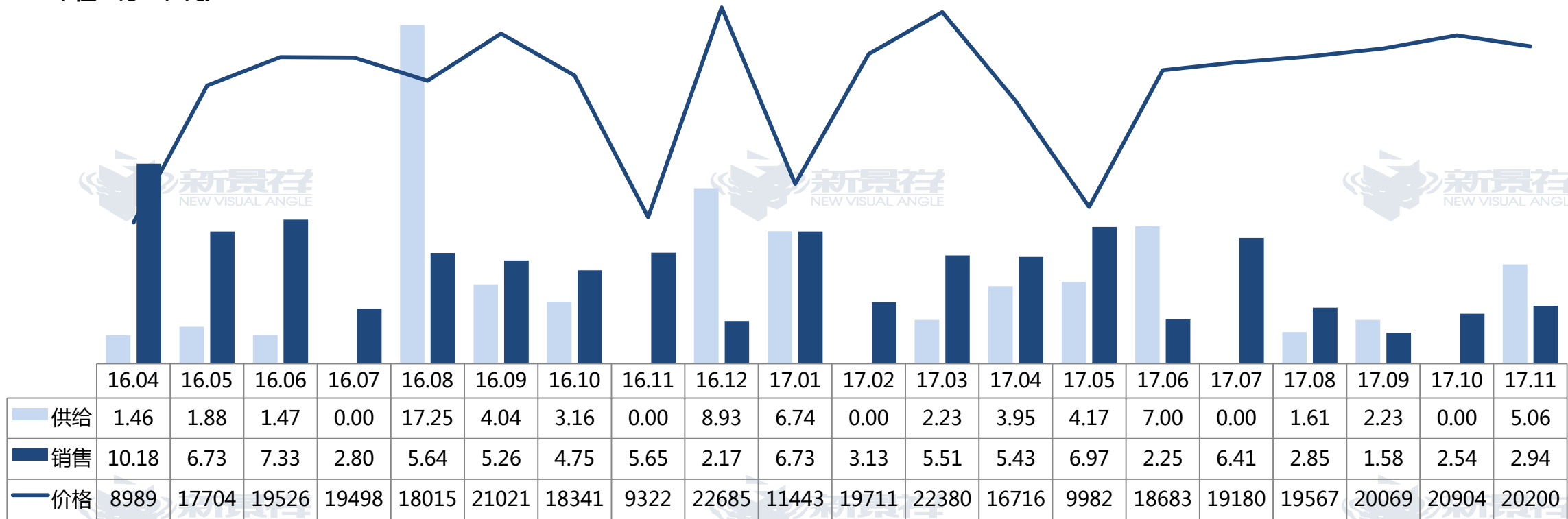
注：2017.9月份由于系统维护，缺失2周SOHO成交数据，后期将进行修正

岛外办公市场供销走势

11月岛外办公市场供给面积5.06万m²；成交面积2.94万m²，环比上涨16%；均价为20200元/m²，环比下降3%。

岛外办公市场供销价走势

单位：万m²、元/m²



注：2017.9月份由于系统维护，缺失2周SOHO成交数据，后期将进行修正

办公市场签约面积排行榜

排名	区域	项目名称	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	思明区	海峡明珠广场	0.59	19	18826
2	海沧区	融信海上城	0.24	26	21736
3	思明区	中航紫金广场	0.09	3	26977
4	湖里区	海西金融广场	0.07	5	18199
5	湖里区	东晖广场	0.02	3	17411
6	翔安区	华论国际大厦	0.02	1	12099
7	思明区	新景世纪城(新景中心)	0.01	1	29497
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—
11	—	—	—	—	—
12	—	—	—	—	—
13	—	—	—	—	—
14	—	—	—	—	—
15	—	—	—	—	—

SOHO市场签约面积排行榜

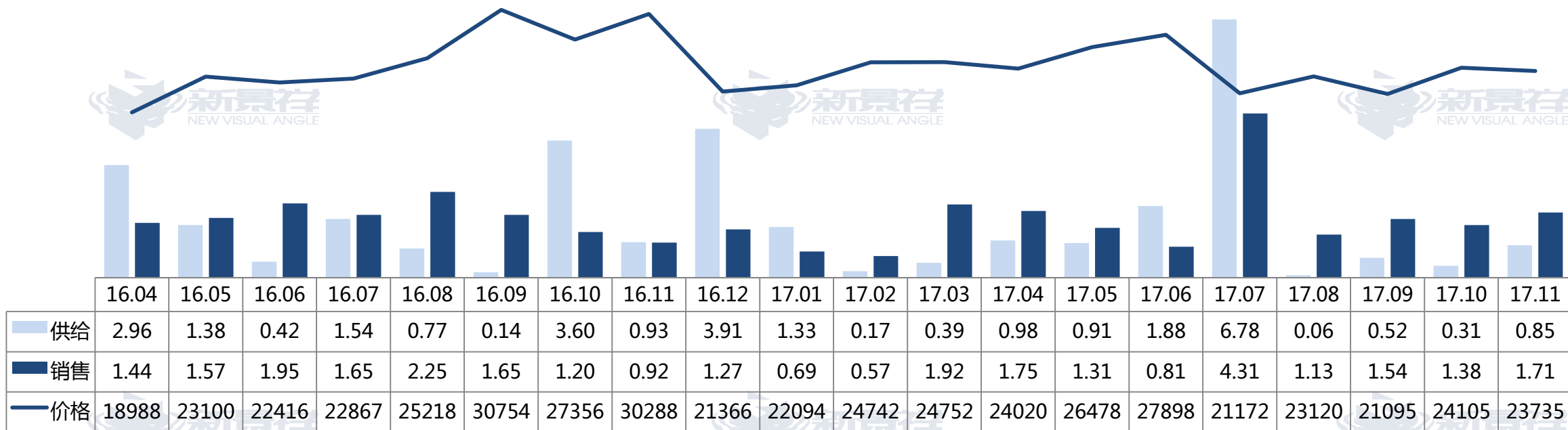
排名	区域	项目名称	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	翔安区	舜弘凯旋城	10229	236	16781
2	集美区	厦门万科广场	5676	95	20898
3	翔安区	明发中澳荟	2414	43	18499
4	湖里区	闽南古镇	1668	42	26770
5	同安区	阳光城翡丽海岸	6390	37	25952
6	思明区	罗宾森广场	814	12	29855
7	翔安区	龙郡中澳城	511	9	17286
8	翔安区	碧桂园云空间	326	7	15673
9	集美区	莲花国际	376	7	23184
10	翔安区	新景国际城	310	7	17377
11	翔安区	海西9号	215	4	17970
12	湖里区	万隆VISA广场	247	3	47274
13	同安区	新景舜弘广场	346	3	19758
14	湖里区	阁下的海	74	1	28177
15	湖里区	新都国际(厦门国际石材中心)	53	1	23865

厦门全市商业市场供销走势

11月厦门商业市场供给面积0.85万m²，环比上涨174%；成交面积1.71万m²，环比上涨24%；均价为23735元/m²，环比下降2%。

近期全市商业供销价走势图

单位：万m²、元/m²

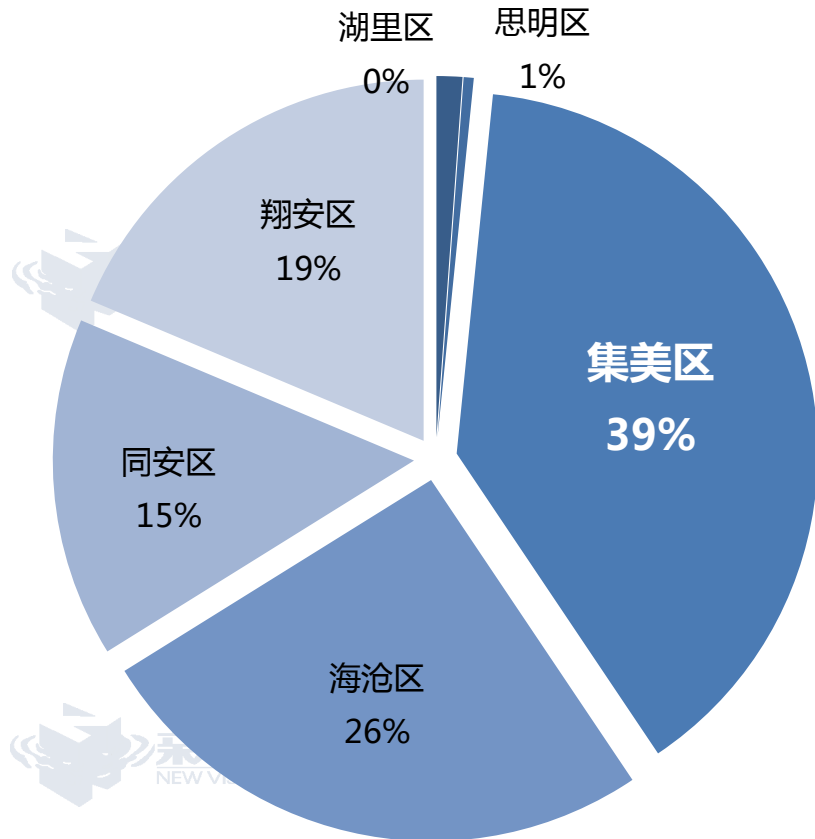


注：数据来源于新景祥，2016.7对上半年数据进行了修正

商业市场分区成交

11月岛内商业市场成交面积274m²，占全市成交量1%；岛外成交面积16798m²，占全市成交量99%，集美区以39%市场成交份额占据榜首。

本月厦门商业各区成交面积占比情况



本月厦门各区成交明细表

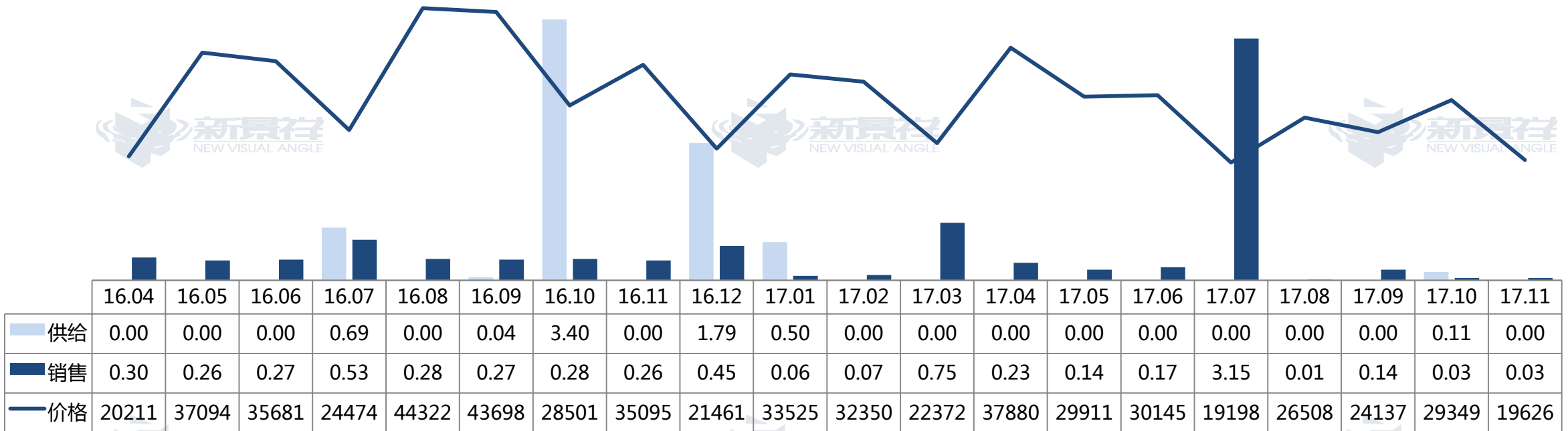
区域	套数	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
思明区	1	197	16598
湖里区	2	77	27395
集美区	99	6655	24460
海沧区	57	4362	29448
同安区	35	2596	21682
翔安区	43	3185	16423

岛内商业市场供销走势

11月岛内商业市场无供给面积；成交面积0.03万m²，环比基本持平；均价为19626元/m²，环比下降33%。

岛内商业市场供销价走势

单位：万m²、元/m²



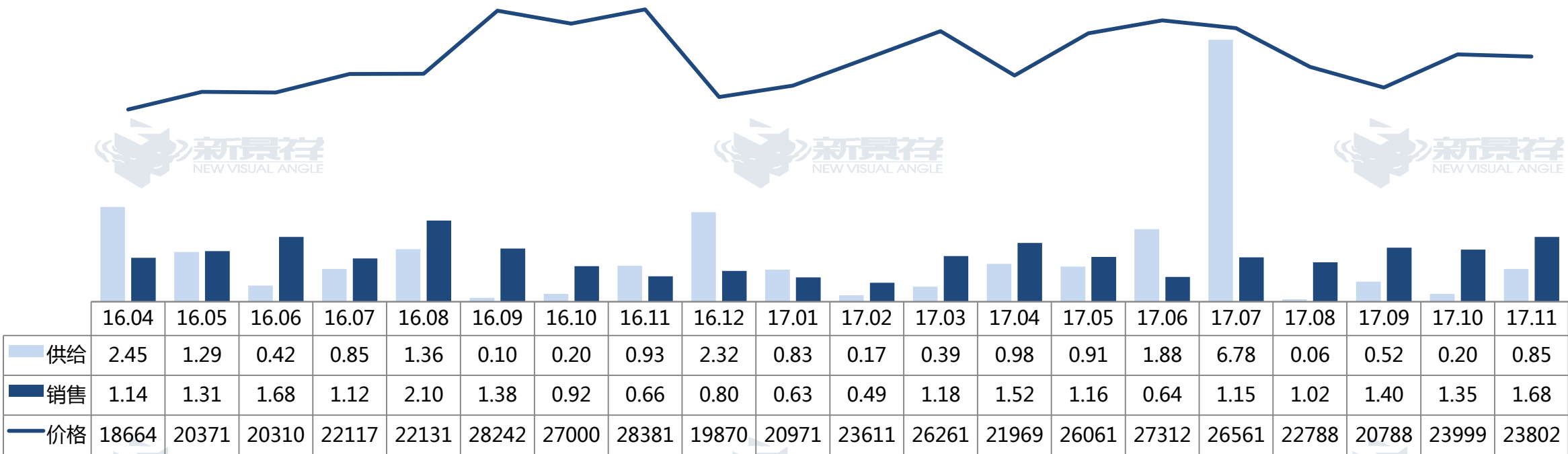
注：数据来源于新景祥，2015.7对上半年数据进行了修正

岛外商业市场供销走势

11月岛外商业市场供给面积0.85万m²，环比上涨325%；成交面积1.68万m²，环比上涨24%；均价为23802元/m²，环比下降1%。

岛外商业市场供销价走势

单位：万m²、元/m²



商业市场签约面积排行榜

排名	区域	项目名称	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	海沧区	泰禾厦门院子	3385	41	29924
2	集美区	招商海德公园	1647	15	18824
3	集美区	龙湖嘉誉	1562	37	15222
4	翔安区	汇景新城中心	1420	18	8925
5	集美区	水晶湖郡	1415	15	32329
6	同安区	恒亿尚品湾	1352	14	18867
7	翔安区	联发欣悦学府	598	9	18341
8	集美区	国贸天悦	595	8	35803
9	同安区	航空祥郡	539	7	19516
10	集美区	招商莱顿小镇	515	13	30240
11	同安区	特房银溪墅府	493	11	30637
12	海沧区	万科城	346	6	21093
13	翔安区	首开领翔上郡	342	1	25688
14	集美区	橡树湾	291	2	24307
15	集美区	中航城国际社区	273	4	33350

PART 4

营销动态

01 | 开盘情况

02 | 营销活动

厦门营销动态の开盘情况

11月全市共计2个项目公开集中开盘。

2017年11月开盘活动一览表

项目名称	开盘时间	套数	推盘量 (万m ²)	主力户型	表单均价 (元/m ²)	折后均价 (元/m ²)	当天去化 情况
住宅莲花国际	11月6日	93	0.94	85m ² 两房; 91m ² 两房; 116m ² 三房;	36000	36000	15%
海尔华玺	11月24日	164	1.6	118m ² 三房; 141m ² 三房;	34000-37500	33700-37200	16%



重点项目开盘分析

住宅莲花国际4号地块A、B楼于11月6日正式开盘推出93套房源



116m²三房
户型图

基本信息	开盘时间：11月6日，推盘楼栋：4#地块A、B栋，共计93套房源，推盘体量约0.94万m ²
价格水平	整体均价约36000元/m ² ； 楼层差100元/m ² ，朝向差200-1000元/m ²
优惠措施	无
认购情况	去化率约15%

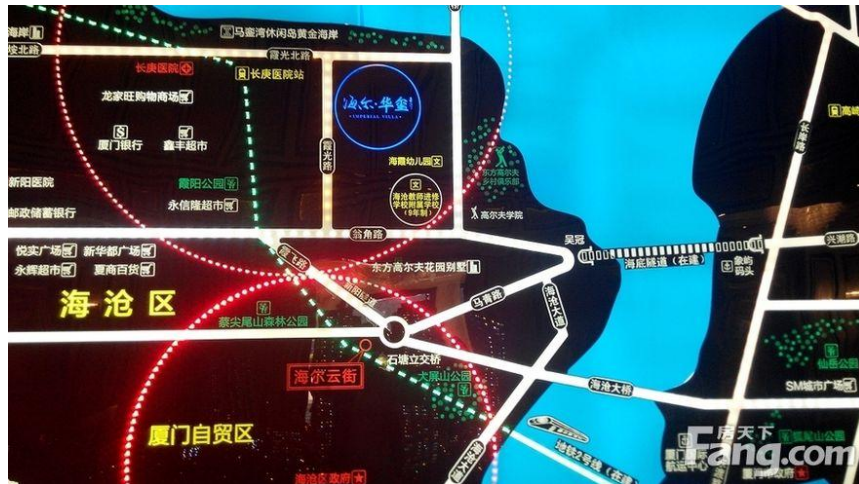
A、B楼户型配比			
房型	面积	套数	比例
2房	85m ²	31	33%
2房	91m ²	15	16%
3房	116m ²	47	51%

开盘分析：

- 1、本次开盘仅通知意向客户到售楼处集中选购。截至当晚去化14套，去化率15%。
- 2、项目位于集美新城核心区，本次开盘价格与9月25日加推的2#地块均价36000元/m²相比持平，但距离上次开盘仅一个多月，蓄客情况较差，因此在整体市场较冷的情况下，去化较差。

重点项目开盘分析

海尔华玺A7#楼于2017年11月24日开盘共164套房源



基本信息	开盘时间：11月24日，推盘楼栋：A7#，41F；推盘套数：164套，推盘体量：1.6万m ²
价格水平	118m ² 价格35338-37478元/m ² ； 140m ² 价格33758-35898元/m ² ；（精装4500） 楼层差50元/m ² ；朝向约100-200元/m ² ；
优惠措施	99折
认购情况	销控显示，去化率约为16%

A7#楼户型配比			
房型	面积	套数	比例
三房	118m ²	82	50%
三房	141m ²	82	50%

开盘分析：

1. 项目于11月24日晚上在售楼处正式开盘，截至当晚销控显示去化26套，去化率16%；
2. 项目位于马銮湾片区，由于本次开盘所推产品户型较大，开盘价格较去年开盘上涨约7500元（2016.6.17开盘折后均价27500元/m²），单价与周边楼盘相当，但总价相对较高且近期市场趋于冷静，本次开盘去化情况较差。

厦门营销动态の营销活动

本月楼盘营销活动较少，以暖场活动及产品发布为主

2017年10月营销活动一览表

区域	项目	主题活动	活动内容
海沧区	龙湖春江彼岸	案名发布	11月1日，龙湖春江彼岸商业案名发布：首开龙湖·铂金岛
	融侨观邸	暖场活动	11月25日下午，在营销中心举办感恩节火鸡宴的邻里派对活动
同安区	融创大同府	暖场活动	11月1日，厦门融创举办系列万圣节主题活动。
	融信铂悦湾	样板房开放	11月4日，融信·铂悦湾约86m ² KING复式样板房正式开放
	阳光城·翡丽海岸	暖场活动	11月18日下午，阳光城翡丽海岸举行第四季度“左邻右礼”争霸赛颁奖典礼。
	大唐·水云间	暖场活动	11月13日,福信集团25周年暨2017大唐地产中国拳王赛厦门站新闻发布会在厦门大唐中心进行
集美区	万科广场	暖场活动	11月4日—11月5日，万科广场·大都荟在售楼处举办机器人DIY嘉年华活动。
	万科云城	暖场活动	11月5日（周日）下午14：00万科云城举办“一拍即合 迎战11月11日”主题家居拍卖会
	阳光城文澜府	暖场活动	11月11-12日,阳光城文澜府以“艺术之美,睿鉴有温度的未来”为主题,举办了睿LIFE生活艺术美系列双11专场活动
	国贸天悦	暖场活动	11月25日，感恩节之际，国贸天悦在营销中心举办萌宠派对活动
翔安区	世茂国风长安	产品发布	11月10日，《以国风 致盛世》暨2017世茂国风系产品线全球发布会在福州举行
	翔发·领域	营销中心开放	11月18日，位于翔安文教区的翔发·领域营销中心开放



The end!

厦门新景祥网络科技有限公司

地址：福建省厦门市湖里区航空商务广场

电话：0592-2238166

传真：0592-2680266

网站：www.xinjingxiang.com

官方微博：weibo.com/xmxjx



版权声明：本文仅供客户内部使用，版权归厦门市新景祥房地产策划代理有限公司所有，未经厦门市新景祥房地产策划代理有限公司书面许可，不得擅自向其它任何机构和个人传阅、引用、复制和发布报告中的部分或全部内容。