

二手房成交放量、挂牌数骤减,业主也不再轻易让价

反转了? 厦门楼市迎3月“小阳春”

导报记者 傅霏雯

3月已经结束,厦门楼市“小阳春”的真实轮廓,在一线成交与数据共振中逐渐清晰。

国家统计局3月16日公布的70城房价数据显示,2月份厦门新房售价环比上涨0.1%,二手房则环比止跌持平,厦门楼市的连续下行行情似乎迎来拐点。这究竟是短暂技术性反弹,还是市场趋势性转向?

导报记者连日调查发现,当前厦门楼市已走出最悲观的观望期,成交显著回暖、房东心态转向坚挺,但回暖呈现极强结构性——学区房率先发力、刚需低价盘快速出清、改善市场跟进缓慢,整体以价换量仍是主基调,全面回暖尚未到来。



分化加剧

低价房源大幅回调
以价换量仍是核心逻辑

尽管市场热度回升,但本轮回暖的基础,仍是前期房价深度调整带来的性价比回归。导报记者调查发现,多个板块房源价格较历史高点出现明显回落,刚需入市门槛显著降低。

思明区莲花一村香秀里一期,一套71平方米两居室,3月以165万元成交,单价约2.3万元/平方米,而同户型房源高峰期单价曾达5.75万元/平方米,价差悬殊。

湖里区南山路康乐新村二期一套85平方米两房,成交价162万元,单价跌破1.9万元/平方米,相较2023年近5万元/平方米的高位大幅回落。

岛外部分区域价格回调更为明显。集美锦园聚镇一套85平方米房源,成交价仅94万元,单价约1.1万元/平方米;曾冲高至3.5万元/平方米的灌口融侨观澜,一套51平方米小户型以68.5万元成交,单价回落至1.3万元/平方米出头。

多位一线从业者直言,本轮回暖并非政策强刺激推动,而是价格调整到位后的自然需求释放。“购房者觉得价格跌到底,可以接受了,才果断出手。”德佑大洲世纪店店长刘家礼表示,去年市场普遍“怕跌不敢买”,经过持续调整,底部预期逐步形成,积压需求集中释放。

一线调查

成交放量挂牌骤减 市场热度从冰点回升

数据层面,厦门二手房市场率先释放复苏信号。

3月1日至27日,厦门市二手房成交已达1933套,按当前节奏测算,全月成交量有望突破2100套,环比2月份涨幅高达70%,并有望超过去年同期水平。3月30日单日二手房成交175套,其中住宅成交129套,创下阶段性新高。

与此同时,目前厦门二手房挂牌量已回落至约3.9万套,较前期高点显著下降;3月30日当日二手新增挂牌量环比下调近20%,不少业主一改此前急于出货的心态,选择下架房源、暂缓出售,“不卖了,等一等”的情绪在业主群体中蔓延。

新房市场同样出现回暖迹象。3月份前23天,厦门新

房累计成交629套,较2月份整月环比上涨约14%,岛外集美、翔安等热点板块率先发力,市场整体活跃度较前几个月明显提升。

业内人士指出,成交量持续走高、新增挂牌量下调,标志着厦门楼市已从“买方绝对主导、卖家恐慌抛售”,转向买卖双方博弈趋于均衡,市场信心触底回升。

学区与核心资产领跑
弱势板块仍承压

调查显示,当前厦门楼市回暖呈现显著分化,并非普涨行情。二手房市场方面,学区房、核心地段小户型流动性最强,成交活跃、议价能力回升;无学区、无配套的老旧小区及远郊非核心板块,即便降价,去化依然困难。

新房市场同样分化明显,岛外新城、学区配套完善的项目去化较快,而地段一般、产品缺乏竞争力的项目仍面临较大销售压力,赖以以价换量。

位于翔安南部新城板块片区、实验小学双十校区与双十中学翔安校区边上的国贸学府锦樾,自2025年入市以来便持续热销,进入2026年热度依然不减。3月“小阳春”期间更是屡创新高——单周劲销超45套,半月度劲销超72套,累计成交金额突破2.8亿元。

地处集美新城核心区的联

发嘉悦里同样表现活跃,该项目坐拥集美六大公建配套,学区划片五中集美校区或外国语集美校区,地段与教育资源双重加持,成交持续领跑市场。

分析来看,翔安、集美几个热销项目有一个共同特征:均带有明确的学区属性。

业内普遍判断,厦门楼市最艰难的时期已经过去,市场从“无人敢买”逐步转向“有人愿意买”,信心修复已经启动。但本轮小阳春本质是弱复苏、结构性回暖,短期内全面普涨可能性较低,市场将延续“优质资产领跑、普通楼盘承压”的格局。

对于购房者而言,刚需尤其是学区刚需,当前已具备较好入市窗口;改善型需求可继续观察价格企稳节奏;投资仍需保持谨慎,优先聚焦地段、学区、配套等核心价值,远离缺乏竞争力的弱势资产。

学区刚需率先入场 议价空间大幅收窄

不过,导报记者走访厦门多家中介门店了解到,本轮二手房回暖并非全面开花,而是呈现清晰的传导路径:学区房先动,刚需跟进,改善后行。

3月份以来,总价300万元左右的学区小户型成为成交主力,带看量、成交量同步大幅提升。这类房源面积偏小、总价可控,且直接对应入学需求,决策链条短、入市意愿强,成为撬动市场的第一支点。

与之对应的是,二手房议价空间明显收窄。

“去年市场最差的时候,一套房议价几十万元很常见,不降价基本卖不掉。”房产经纪人周大勇表示,进入3月后,前期大幅降价的“笋盘”已基本被消化,新挂牌房源业主心态明显转强,不再轻易让价。

莲坂新村三区出现典型案例:一套107平方米精装三房挂牌420万元,仅十天

就以385万元成交;而同小区另一套同户型、装修一般的房源挂牌358万元,挂牌数月无人问津,业主最终选择下架房源,而非继续降价。这一现象直观反映出业主对后市预期已发生改变,价格底线显著抬升。

改善型房源看房量虽有所增加,但成交价格回升并不明显,市场整体仍处于“量先于价”的修复阶段。

“一单贯通”开启东南海铁新通道

全省首票海铁联运海关监管新模式昨日在厦落地

导报讯(记者 孙春燕 通讯员 张君捷)昨日,在厦门海关所属海沧海关监管下,一批货值近40万元的医疗用品顺利办结出口多式联运放行手续。该批货物通过多式联运新模式申报,从湖北武汉

搭乘海铁专列运抵厦门国际物流港,完成运输工具换装后,将通过海运集装箱班轮发往波兰格但斯克。

据悉,此票业务标志着福建省首票海铁联运海关监管新模式业务正式落地,开启了

厦门口岸连接内陆腹地“一单贯通、高效出海”的多式联运物流新通道。

“过去,企业出口货物需分别向铁路部门、港口、海关等多个主体重复提交申报材料,在启运地、换装地、出境地办理三

次以上手续,环节多,耗时长。”武汉中远海运集装箱运输有限公司业务部经理张诚表示,如今企业仅需传输一份出口货物多式联运申请单,即可实现“一单贯通”的全流程申报,大幅压缩了通关时间。

瑞达期货净利润 去年比增四成多

导报讯(记者 吴强)厦门上市公司瑞达期货(002961)3月31日披露年报,2025年实现营业收入12.27亿元,同比增长23.20%;归母净利润5.47亿元,同比增长42.95%;基本每股收益1.23元。公司拟每10股派发现金红利2.3元(含税)。

报告期内,瑞达期货母公司口径新增客户13842户,其中新增机构客户769户;截至2025年末,母公司口径客户保证金规模为200.25亿元,其中机构客户保证金规模146.96亿元;期货经纪业务手续费收入(母公司口径)为4.75亿元,较上年增长19.82%。

松霖科技拟掏八成净利高比例分红

导报讯(记者 吴强)厦门上市公司松霖科技昨日披露年报。2025年公司实现营业收入26.2亿元,同比下降

13.10%;归母净利润2.05亿元,同比下降53.99%。

尽管业绩有所下滑,但松霖科技依然选择高比例分红

——拟向全体股东每10股派发现金红利2.65元(含税)。以总股本443041820股计算,合计拟派发现金红利

11740.61万元(含税)。加上今年中期已分配的现金红利16502.51万元,占本年度归母净利润的比例为80.34%。