岛内核心板块回温 “老破”房源承压

2026上半年厦门楼市呈现整体企稳、结构分化的运行态势

导报记者 傅霏雯

2026年行程已经过半,在全国楼市“稳市场、促修复”的政策主基调下,上半年厦门房地产市场呈现整体企稳、结构分化的运行态势。二手住宅成交回归万套量级、房价止跌微涨;一手房市场则量价稳步回暖,形成“岛内价值坚挺、岛外以价换量”的鲜明格局。业内人士分析认为,性价比与配套醇熟度,已成为当下厦门购房者权衡的核心砝码。



一手房市场
量价温和上行 岛内岛外走势分化

新房方面,来自嘉策地产福建研究院的数据显示,上半年厦门一手住宅成交面积81.8万平方米,同比上涨12%;成交均价36304元/平方米,同比微涨3%,市场整体呈现温和企稳的态势。

从供应端来看,本土国企依然是市场主力。其中建发以85.54亿元的销售额、24.41万平方米的销售面积,拿下金额、面积双榜冠军,轨道、象屿、国贸等紧随其后,成为楼市稳定运行的核心支撑。

与此同时,项目端的分化特征十分突出:高端项目凭借产品力优势吸纳了大量购买力。如建发港务宸启瑞湖&公馆以31.73亿元位居全市商品房金额销冠,保利安控御宸天悦均价高达78294元/平方米,同样有不错的市场表现,以销售额27.49亿元紧随其后;天樾云颂二期主打的“钢结构”住宅产品,凭借出色的抗震性能与得房率,同样打动了不少改善客户。

岛外热销楼盘则聚焦实景配套优势,刚需、刚改属性突出。海沧中心TOD以8.27万平方米的成交面积拿下岛外商品房面积销冠。该楼盘项目负责人表示,紧邻地铁2号线、两站快速进岛的便捷通勤,叠加优质学区、一线海景的实景配套,是该项目持续热销的核心密码。

此外,联发嘉悦里、中交文澜天玥、国贸学府锦樾、象屿凤鸣雅颂等楼盘,均凭借地段优越、配套醇熟、学区稳定的综合优势,实现快速去化。

截至6月末,厦门商品住宅可售库存约239万平方米,整体去化周期约19个月,但各区域分化明显。贝壳研究院数据显示,思明区因存量老盘去化缓慢,去化周期长达47个月;湖里区去化周期仅10个月;岛外集美区去化周期不足9个月,而同安区去化周期超32个月,岛外远郊板块库存压力明显高于核心区。

值得关注的是,近期岛内涌现众多高性价比新房项目。以五缘湾片区五缘公馆为例,项目带精装交付、划片双十湖里分校,均价仅3万元/平方米出头,吸引了大量原本瞄准岛内老旧二手房的刚需客群。

链家地产前埔店店长曾聪分析认为,当前厦门一、二手房的市场逻辑已高度统一:岛内改善新房热度持续走高,岛外新房普遍以价换量,性价比成为全域置业核心标尺。

二手房市场
成交持续回暖 核心板块率先修复

二手房方面,根据厦门网上房地产、贝壳研究院发布的联合监测数据,上半年厦门二手房全口径成交约1.8万套,其中二手住宅成交1.3万套,市场回暖势头明显。二手房行情自开年后持续攀升,月度成交量从年初2135套稳步走高,5月达到3722套阶段性峰值。

结合国家统计局70城房价数据,3月至5月厦门二手住宅价格连续三个月环比微涨,结束前期回调态势,市场企稳回弹信号清晰。

6月市场延续稳健走势,全市二手住宅成交2351套,环比微增1.8%,同比大增17.1%,凸显市场需求持续释放。从区域成交结构来看,岛内核心优势持续凸显:思明区成交1030套,占全市总量31%;湖里区成交504套,占比15%,岛内合计成交1534套,环比上涨1.4%。岛外四区成交活跃度更高,合计成交1759套,环比攀升7.4%。

“上半年刚需、改善置换需求集中释放,众多购房者摒弃高总价新房,优先选择配套成熟、议价空间灵活的二手存量房。”深耕二手房市场多年的德佑大洲世纪店店长刘家礼表示,上半年成交热点集中在莲坂、松柏、湖滨、槟榔等老城板块,其中湖滨一里至四里片区的二手房价格较去年底整体上浮约10%。筼筜湖、五缘湾、湖滨等板块的改善类产品、湖景大平层、学区三房流通稳定,高端改善、大平层单价坚挺,优质房源议价空间极小,次新刚需两房、三房去化速度也较快。

不过,上半年市场结构性分化也进一步加剧,无电梯、缺乏优质学区、配套老旧的“老破小”“老破大”房源持续承压,部分房源单价已回落至2万元/平方米以内。

曾聪分析认为,当前二手房市场的分化格局已经十分清晰:岛内核心地段的优质资产底盘扎实、抗跌性强;岛外成熟新城板块基本筑底企稳,而远郊房源价格持续承压,各板块价值差距将在本轮市场调整中逐步定型。

下半年展望
分化常态延续 理性置业成主流共识

受访的两位资深业者一致认为,市场“普涨普跌”的阶段已经过去,分化态势还会持续,“性价比”会成为绝大多数购房者的核心考量。

对于下半年市场走势,曾聪预判,2026年新房整体供应持续缩量,二手房市场需求稳步释放,下半年成交量有望迎来小幅攀升。刘家礼则表示,7月、8月份为楼市传统销售淡季,市场热度将阶段性回落,9月、10月份黄金销售节点,有望迎来新一轮成交热潮。

两位业者均认为,当下购房者置业心态愈发理性,不再盲目追逐房产增值属性,更加看重居住品质、配套落地性和居住实用性。未来优质核心房源供需紧张,议价空间持续收紧;而配套薄弱、地段偏远、产品老旧的低性价比房源,仍将面临价格与流动性双重压力。

两位业者特别提醒,当前市场仍处于调整期,远郊、非核心资产的流动性风险依然存在,购房者应结合自身实际需求理性决策,不宜盲目跟风。整体来看,下半年厦门楼市大概率延续当前平稳分化的态势,给刚需和改善客群留出从容的选房空间。

“当前楼市分化趋势愈发清晰:资金充裕的客群追求更好的居住体验,多选择核心区的新房或次新房;而预算有限的刚需群体,则更多选择配套成熟的存量房源,不同客群的置业路径正在明显区隔。”刘家礼最后总结道。

停水通知

因自来水管道接通的需要:思明区石亭路单号区25-27号定于2026年7月13日23:00至2026年7月14日6:30停水。

请您在停水前及时做好储水准备(遇雨顺延),并相互转告,因此造成不便,敬请谅解!

服务热线:96303 厦门市政水务集团有限公司

2026年7月13日

“80后”新锐掌舵 投行老将加盟

新华都高层大“换血”,51岁董事长倪国涛离任

导报讯(记者 吴强)新华都高层大换血,新任管理层年轻化。7月11日,厦门上市公司新华都(002264)发布公告,公司临时股东会7月10日审议通过董事会换届选举相关事项,“80后”陈船筑接任董事长,聘任投行老将邬海波任总经理。同时,基于公司长期战略布局考虑,倪国涛在第六届董事会任期届满后不再担任公司董事长、总经理职务,仍担任子公司董事长。

资料显示,陈船筑,男,中国国籍,1989年4月出生,本科,现任公司董事同时担任新华都实业集团董事,厦门鑫点击网络集团董事,厦门鹰航贸易有限公司经理、执行董事,武汉悠车位科技股份有限公司董事。

资料显示,邬海波,男,中国国籍,1980年8月出生,悉尼大学商科硕士,中南财经政法大学经济学学士、法学学士。从事投资银行业务近20年,具备较强的资本市场运作经验及合规意识。2007年3月至2026年6月,在国投证券任投资银行业务委员会执行总经理、保荐代表人;2002年7月至2004年2月在兴业证券任客户经理。

分类信息

省级媒体 登报热线:0592-5140200、13859959550

地址1:厦门市思明区厦禾路820号帝豪大厦2006宜歌文化

地址2:漳州市龙文区水仙大街100号行政服务中心二楼A216窗口

友情提醒:本版提供的信息仅供参考,敬请验明对方相关资料,若因此产生的一切法律纠纷与本报无关。 投资有风险,入市需谨慎

罗源县公共资源交易服务中心公告

兹定于2026年7月27日(星期一)上午10时在福州市公共资源电子交易系统(https://fzsggzyjyfwzx.cn/FZ/)以电子竞价方式公开挂牌转让:罗源县凤山镇阳光小区2号楼2007、2008号店面三年租赁权,挂牌价6.156万元/年,竞买保证金为人民币贰万元整。上述标的其他竞买事项、要求详见产权竞价系统交易规则及相关材料。有意竞买者请于2026年7月24日17时前将竞买保证金汇至我中心账户(以银行到账时间为准),并在电子交易系统上完成报名手续。联系地址:福州市罗源湾滨海新城金源滨海商务中心5号楼18层。看样时间:2026年7月16日、17日。看样地点:标的所在地。联系电话:13705006580、(0591)26875855

2026年7月13日

招租公告

受委托,于中拍平台对下列标的举行公开竞租,现将有关事项公告如下:**一、标的物名称**:1.漳州高新区水仙花大桥下、南山餐厅对面50米处南湖12号木屋租赁权;2.漳州高新区中山桥下南湖6、7号木屋租赁权;3.漳州市高新区南大道停车场租赁权;招租清单备索。**二、标的展示、咨询**:即日至拍卖会结束前法定上班期间接受咨询、察勘;于标的所在地展示察勘。**三、报名时间、地点**:即日起至拍卖会结束前法定上班时间(以保证金到账时间为准)持有关报名材料到漳州市龙文区水仙大街融都新界3号楼1915室办理报名手续,获取用户名和密码,取得竞租权限。节假日不受理报名手续办理。**四、竞租时间**:2026年8月3日上午10:00(北京时间)起,挂网30天。**五、竞租地点**:中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn)。六、本招租竞拍信息将通过海峡导报、福建省拍卖行业协会网、中拍平台等进行发布。七、未尽事宜,详见招租竞拍须知。咨询电话:13960180868

福建省省投拍卖有限公司

2026年7月13日

招租公告

受委托,于中拍平台举行下列标的招租,现将有关事项公告如下:**一、招租标的物**:漳州台商投资区角美镇星悦广场商铺第1层、2-3层租赁权,分开招租,详见招租清单及《招租竞拍须知》,须知备索。**二、标的展示、咨询**:即日起至拍卖会结束前法定上班时间接受咨询、带勘;于标的所在地展示察勘。**三、报名时间、地点**:即日起至拍卖会结束前法定上班时间(以保证金到账时间为准)到漳州市龙文区水仙大街融都新界2号楼1104室办理报名手续;获取用户名和密码,取得竞租权限。**四、竞租时间**:2026年8月3日上午10:00(北京时间)起,挂网15天。**五、竞租地点**:中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn)。六、招租信息将通过海峡导报、福建省拍卖行业协会网、中拍平台等进行发布。七、未尽事宜,详见招租须知。咨询电话:0596-2955510

福建特拍拍卖有限公司

2026年7月13日