

2026.07 / 全国 · 厦门

房地产市场月度观察

价格分化， 成交降温

厦门处于筑底观察期，尚未确认企稳

以国家统计局 70 城、中指样本指数和厦门公开成交信息交叉验证。

统计局二手上涨

5 城

厦门二手成交

2,077 套

厦门新房成交

1,580 套

全国二手价格扩散仍弱，厦门尚未确认企稳

7月官方价格宽度与厦门成交均已闭月；结论只在同口径内部比较。

01 全国二手房价格扩散度仍弱

国家统计局 70 城仅 5 城二手住宅环比上涨；中指 100 城为 8 城。

02 新房与二手房继续分化

统计局新房有 17 城上涨，高于二手房的 5 城，不能将存量房弱势外推到新房。

03 厦门成交从 4 月高点连续回落

二手住宅 7 月 2,077 套，较 4 月阶段高点回落 28.0%；新房 1,580 套，环比下降 9.2%。

04 厦门定位为筑底观察

成交同比仍修复，但环比降温；官方二手价格环比 -0.3%，中指二手样本环比 -0.9%。

核心观察

厦门量价尚未形成同步走强，市场仍处修复验证阶段。

观察标签：筑底观察，未确认企稳。

三套来源独立使用，不拼接指数、不混算成交

价格指数、样本均价和网签成交量回答不同问题；缺失值不补零。

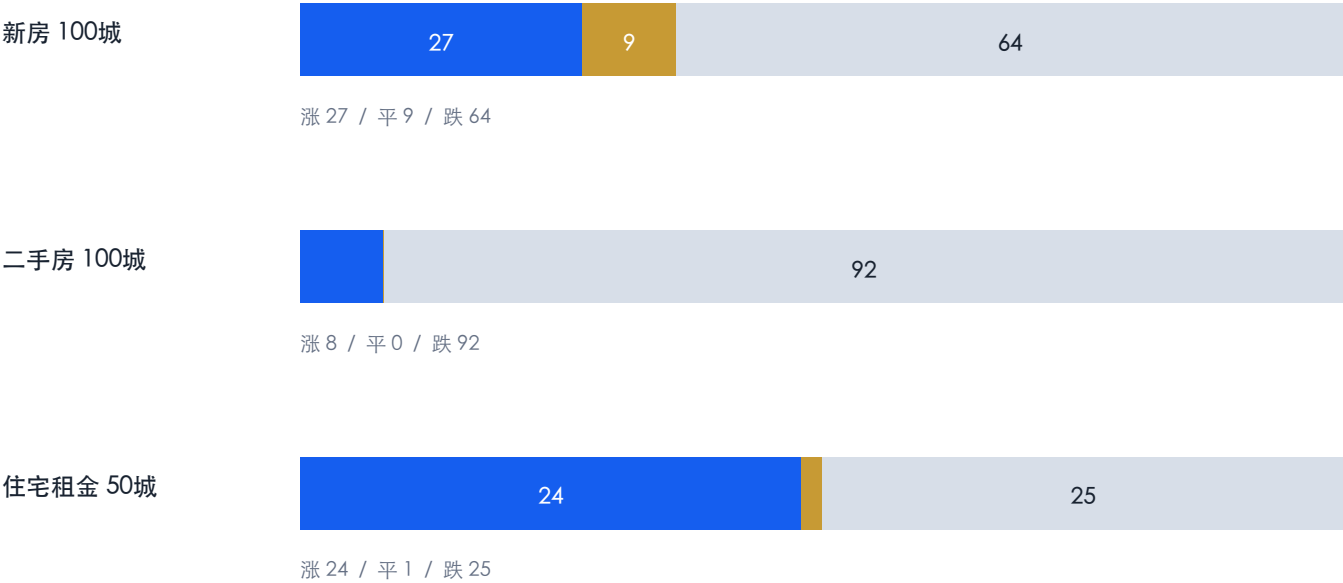
来源	覆盖	指标	数据时点	用途
国家统计局	70 个大中城市	新房/二手住宅价格指数	截至 2026.07	官方价格变化与扩散度
中指研究院	100城/50城样本	新房、二手、租金样本指数	截至 2026.07	跨城市价格广度先行观察
厦门公开信息	厦门住宅	网签成交套数与面积	截至 2026.07.31	本地交易强度

必须保留的使用边界

- 01中指为样本价格指数，不是网签成交均价；与统计局只能并列对照。
- 02厦门二手住宅与全部二手房产分开；正文使用二手住宅套数。
- 032025 年 7 月新房来源存在缺段，本期不发布新房同比。
- 042025 年 4 月二手台账缺 1 日，4 月同比仅作表观参考。

7 月二手房最弱，租金分化接近均衡

涨平跌城市数仅在各自覆盖范围内计算。



+0.26% 环比

-0.44% 环比

+0.13% 环比

核心观察

二手房上涨广度显著弱于新房与租金。

市场修复并非同步发生，存量房仍是 7 月最弱环节。

新房仍有价格支撑，但上涨城市数并未扩散

官方 70 城与中指 100 城均显示新房强于二手房；两者样本范围不同。

17 城

统计局 70 城上涨

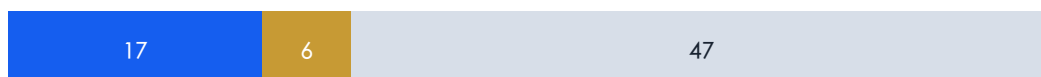
6 城

统计局 70 城持平

47 城

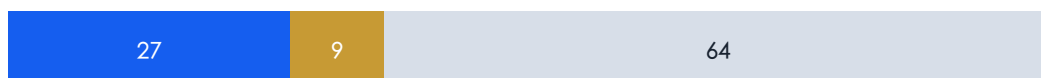
统计局 70 城下跌

统计局 70城



涨 17 / 平 6 / 跌 47

中指 100城

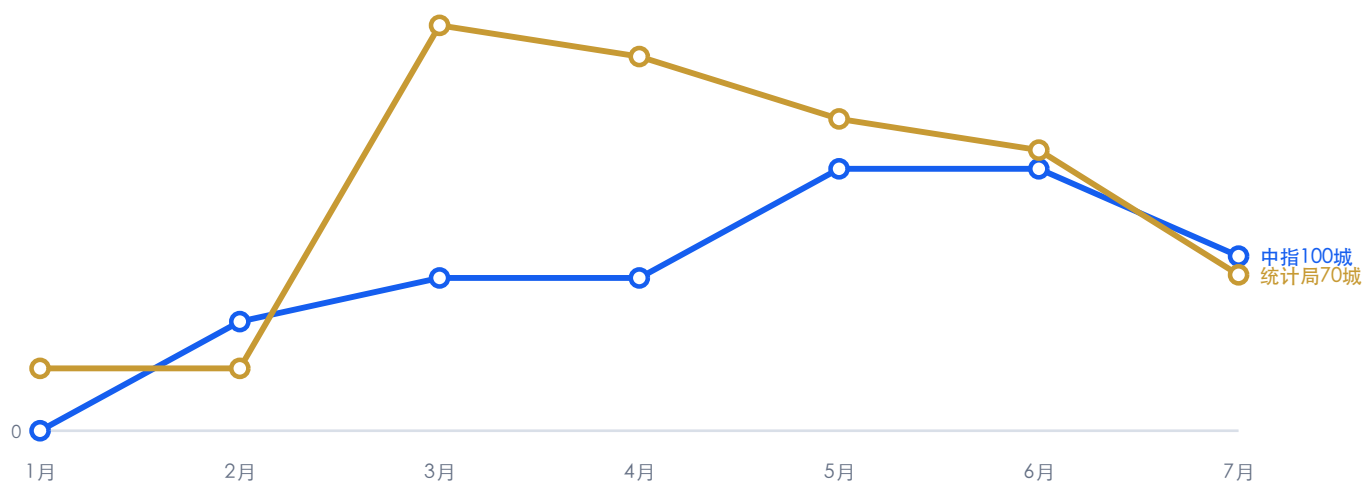


涨 27 / 平 9 / 跌 64

解释边界：中指 7 月新房样本均价环比上涨 0.26%，但仅 27 城上涨；统计局有 17/70 城上涨。价格水平上升不等于上涨已扩散到多数城市。

二手上涨广度收窄，存量市场仍在寻底

上涨城市占比使用各自覆盖城市数归一化；不拼接两套指数。



8 / 100 城

中指 7 月上涨

5 / 70 城

统计局 7 月上涨

62 / 70 城

统计局 7 月下跌

核心观察

两套来源均指向二手房价格扩散度偏弱。

统计局二手上涨城市从 3 月 13 城降至 7 月 5 城。

租金涨跌接近均衡，居住需求尚有底部支撑

租金市场仅代表 50 城样本，不可替代销售价格或成交量。



如何读这个信号

24 城上涨、25 城下跌，说明租金分化接近均衡；样本均价环比 +0.13%，可视为居住需求仍有支撑，但不足以证明销售市场已经企稳。

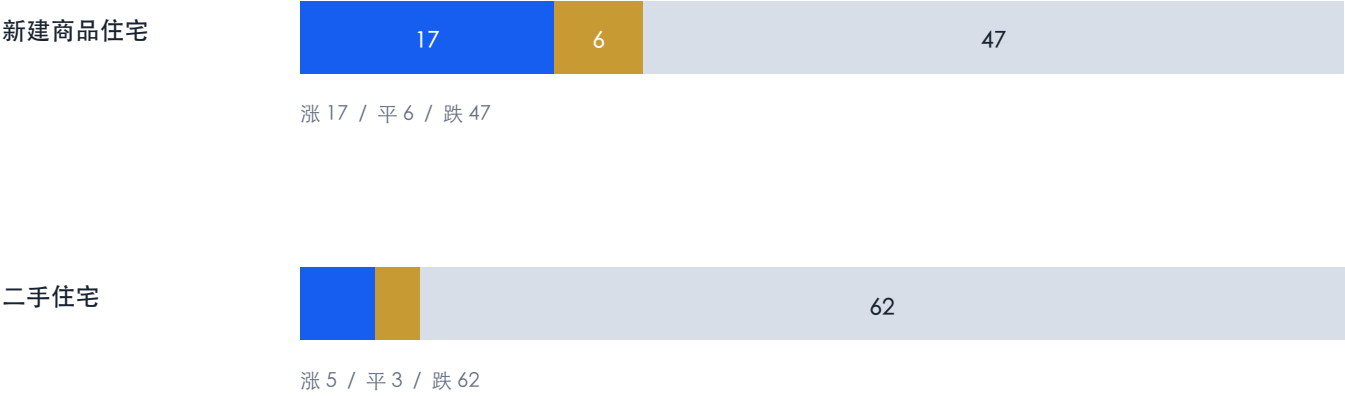
核心观察

租金稳定性好于二手售价，但尚未形成销售端反转证据。

租赁与买卖市场的样本、供需和价格形成机制不同。

新房 17 城上涨，二手房仅 5 城上涨

2026 年 7 月完整 70 城两类市场均已入库并通过完整性校验。



发布级完整性检查

新房：17 + 6 + 47 = 70

二手：5 + 3 + 62 = 70

城市主键：70 个唯一城市

缺失值：不补零；两类市场不混算

核心观察

官方口径确认：7 月价格分化集中在新房与二手之间。

二手下跌城市占 88.6%，弱势仍具广泛性。

两套来源方向一致：二手价格扩散度偏弱

方向可对照，指数值不可拼接；统计局覆盖 70 城，中指覆盖 100 城。

	统计局新房	17 / 70	24.3%	强于二手
	统计局二手	5 / 70	7.1%	偏弱
	中指新房	27 / 100	27.0%	强于二手
	中指二手	8 / 100	8.0%	偏弱

一致性结论：两套来源的上涨城市占比均约为新房的三分之一，说明存量市场修复明显落后。不同样本可以相互验证方向，但不能被拼接为同一条价格指数。

韧性先验不等于当前企稳，近期量价更重要

城市状态必须同时看价格、成交和持续性；历史上涨频率只作背景。

城市	当前标签	关键验证	使用边界
上海	核心城市观察	价格动量与成交持续性	不以单月上涨定义趋势
北京	核心城市观察	二手承接链与价格确认	等待两期以上同向
成都	高活跃城市观察	新房/二手分化与供给	防止结构性均价误读
厦门	筑底观察	成交降温、二手价格仍负	未确认企稳

核心观察

厦门的当前证据更符合“筑底观察”，而非“初步企稳”。

城市排名和历史韧性不能替代当期量价闭环。

企稳需要价格、成交与来源一致性共同确认

至少连续两期观察；只有价格数据时，不发布“市场已企稳”。

	仍在下行	近 3 月累计明显为负	成交继续走弱	价格仍在寻底
	正在筑底	价格仍负但跌幅改善	同比修复或降幅收窄	筑底观察
	初步企稳	近 3 月约 -0.3% 至 +0.3%	近 3 月同比非负	连续两期且来源不冲突
	向上趋势	近 3 月累计高于 +0.5%	成交量同步确认	来源同向并持续

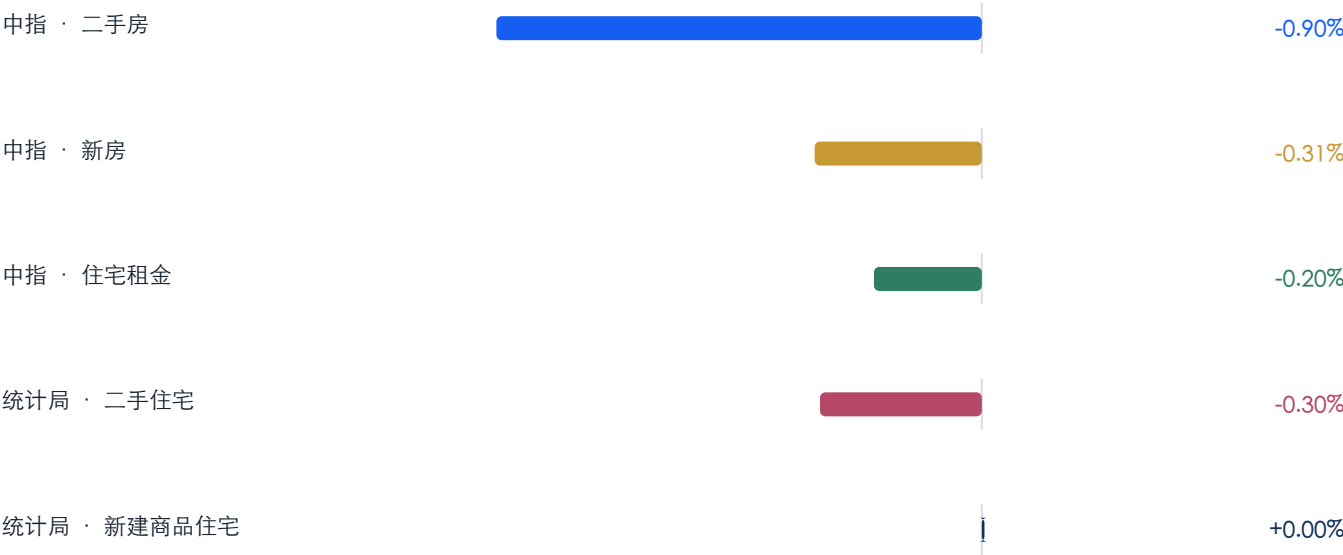
核心观察

厦门当前通过“筑底观察”条件，但未通过“初步企稳”硬门槛。

环比成交连续降温、二手价格仍负，且独立来源幅度存在差异。

新房官方环比持平，二手与租金价格仍弱

统计局为价格指数；中指为样本指数/样本均价，不是网签成交均价。



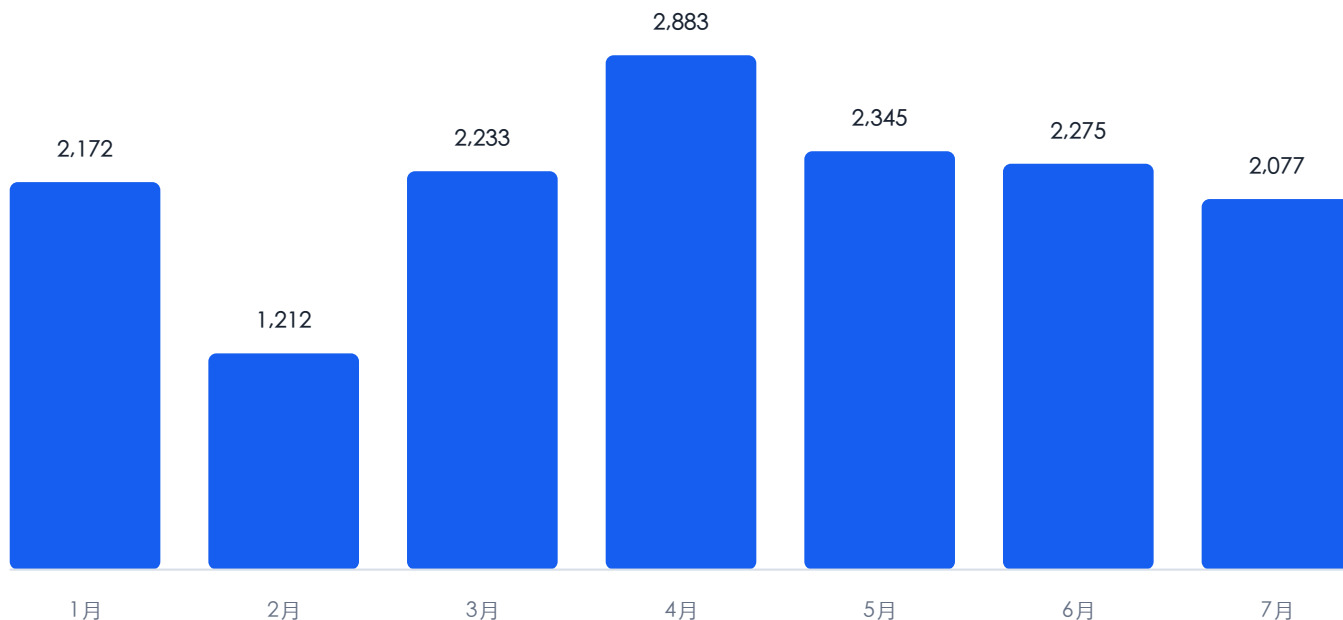
核心观察

厦门价格信号仍弱，尚不足以确认企稳。

新房官方环比持平，但二手房两源均为负；同比指数仍低于 100。

4 月阶段高点后，成交连续三个月回落

正文使用二手住宅日度公开信息合成；不与全部二手房产月度总量混算。



2,077 套

7 月二手住宅成交

-8.7% 环比

较 6 月变化

+9.3% 同比

同口径完整月变化

核心观察

4 月 2,883 套为阶段高点，7 月较高点回落 28.0%。

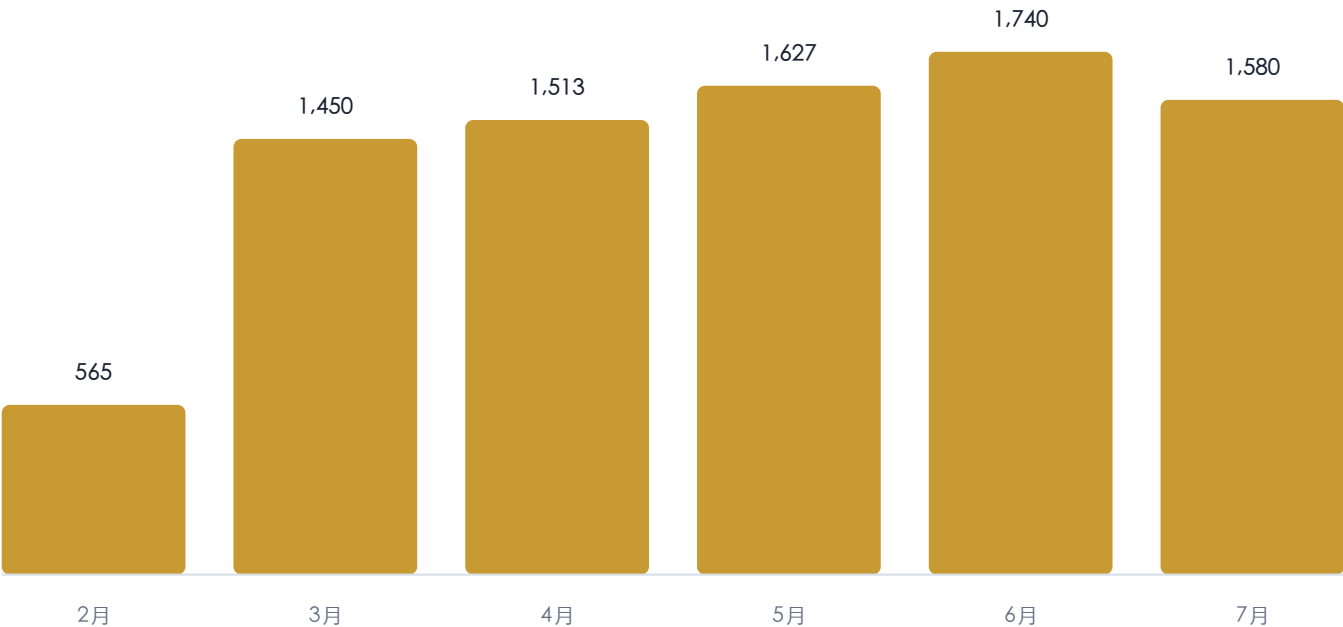
5—7 月连续回落；同比修复与环比降温同时存在。

2025 年 4 月台账缺 1 日，4 月同比仅作表观参考；7 月同比采用完整同口径月份。

来源：厦门市网上房地产公开日度信息，FBMQuant 按住宅口径整理

7 月套数与面积同步回落

2026 年 2—7 月采用完整三段来源；2025 年 7 月来源缺段，不发布同比。



1,580 套

7 月新建住宅成交

-9.2% 环比

成交套数变化

-20.0% 环比

成交面积变化

核心观察

新房成交量和面积均低于 6 月，短期动量转弱。

套数降幅小于面积降幅，需继续观察产品结构和 8 月延续性。

2025 年 7 月来源缺段，缺失不能补零，本期不展示同比。

来源：厦门市网上房地产公开信息，FBMQuant 按住宅口径整理

筑底观察，未确认企稳

成交同比修复，但环比连续降温；价格信号仍弱，量价未形成闭环。

成交同比	+9.3%	二手住宅完整同口径月	修复
成交环比	-8.7%	二手住宅连续三月回落	降温
二手价格	-0.3% / -0.9%	统计局 / 中指 7 月环比	仍弱
新房成交	-9.2%	7 月住宅套数环比	降温

FBMQuant 状态判断

筑底观察

未确认企稳：成交与价格尚未连续两期同步改善，二手价格仍负，独立来源幅度也未完全收敛。

8 月验证清单与使用声明

01 全国二手上涨广度 统计局与中指上涨城市数能否止跌回升。

02 厦门成交斜率 二手和新房成交能否结束连续降温。

03 价格来源一致性 厦门新房、二手房两套来源是否连续同向。

04 企稳硬门槛 价格、成交与来源一致性是否连续两期同时通过。

免责声明

本报告仅用于房地产市场研究与一般信息交流，不构成购房、投资、估值、交易、法律或税务建议，不构成对价格、成交或收益的承诺。公开数据可能存在延迟、修订、缺失或口径变化，请以主管部门最终发布信息为准。