

2026 H1 / 中国 · 厦门

厦门房地产市场研究报告

经济增长仍在， 地产修复未闭环

成交修复，价格等待确认

基于成交强度、价格验证、供给压力与家庭现金流，
观察市场修复是否形成闭环。

国内生产总值

+4.7%

房地产开发投资

-18.0%

厦门新房成交

6,653 套

宏观增长仍在，地产修复尚未形成闭环

本期采用国家统计局、厦门市网上房地产及网上公开可查信息；不同统计口径不混算。

01 宏观与地产背离

国内生产总值同比增长 4.7%，房地产开发投资同比下降 18.0%。

02 价格压力缓和

全国价格跌幅收窄，但开发投资、销售与资金仍在收缩。

03 厦门成交尚未闭环

6 月二手住宅有效日均成交降至 94.8 套，较 5 月下降 11.1%；二手住宅价格同比仍下降 5.4%。

04 下半年看三项验证

成交强度、价格确认与供给压力须在同一口径下同步改善。

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。

FBMQuant 五链验证框架

用闭环证据观察市场状态；单月成交、均价或政策信息均不足以单独定义市场趋势。

验证链条	关键问题	核心指标	通过信号
宏观信用链	居民购买力与融资环境是否改善	收入、按揭可得性、开发资金	收入预期改善、资金收缩放缓
新房供给链	供应与去化压力是否下降	供应、成交、库存、去化周期	供需比下降且库存继续改善
二手承接链	存量房是否被真实需求持续吸收	工作日修正成交强度、置换链	成交强度连续改善
价格验证链	成交改善是否转化为价格企稳	成交价、指数、议价空间	跌幅收窄且让价空间收敛
家庭现金流链	家庭能否持续承担住房支出	可支配收入、消费、月供压力	收入修复快于住房负担

本期：全国宏观、供给、价格和现金流指标已进入报告；厦门二手承接链采用一至六月公开日度信息与官方价格指数交叉验证。连续挂牌与议价率不作推断。

方法论用于提高观察和分析一致性，不构成对价格的确定性预测。

经济保持增长，房地产仍是需求端拖累

宏观总量增长不等于房地产链条同步改善。



增长环境与房地产链条



结论：宏观增长提供了收入与就业的底线支撑，但房地产开发投资和房企资金仍处深度收缩。房地产尚未回到对总需求形成正向拉动的状态。

开发端仍在收缩，销售与资金尚未形成正循环

开发投资、销售回款、开工与竣工同步走弱，修复需要更长验证周期。



核心观察

销售端的跌幅收窄不等于开发端恢复。只要资金、开工与投资继续弱于销售，地产链条就仍处于去杠杆和去库存的过渡阶段。

价格压力边际缓和，但二手房市场仍是关键验证点

2026 年 6 月，城市能级越高，价格环比表现越强；二三线二手房仍偏弱。

6 月商品住宅价格环比变动

	新建商品住宅	二手住宅
一线城市	+0.1%	+0.3%
二线城市	+0.0%	-0.3%
三线城市	-0.3%	-0.4%

结论：全国价格信号是“跌幅收窄、城市分化”，不是“周期反转”。对厦门而言，二手住宅价格能否与成交同步改善，是后续最重要的确认条件。

库存总量下降，不等于供给压力已经解除

待售面积小幅下降，但开发端收缩与库存去化之间仍需分开观察。

7.63 亿平方米

6 月末商品房待售面积

-0.9% 同比

待售面积变化

-23.4% 同比

新开工面积变化

库存下降

反映部分存量已被消化，不代表所有城市或板块压力同步下降。

新开工收缩

有助于降低未来增量供应，但不能替代对现有库存去化状况的分析。

资金继续收缩

开发商的交付、融资与定价行为仍可能影响局部供给压力。

核心观察

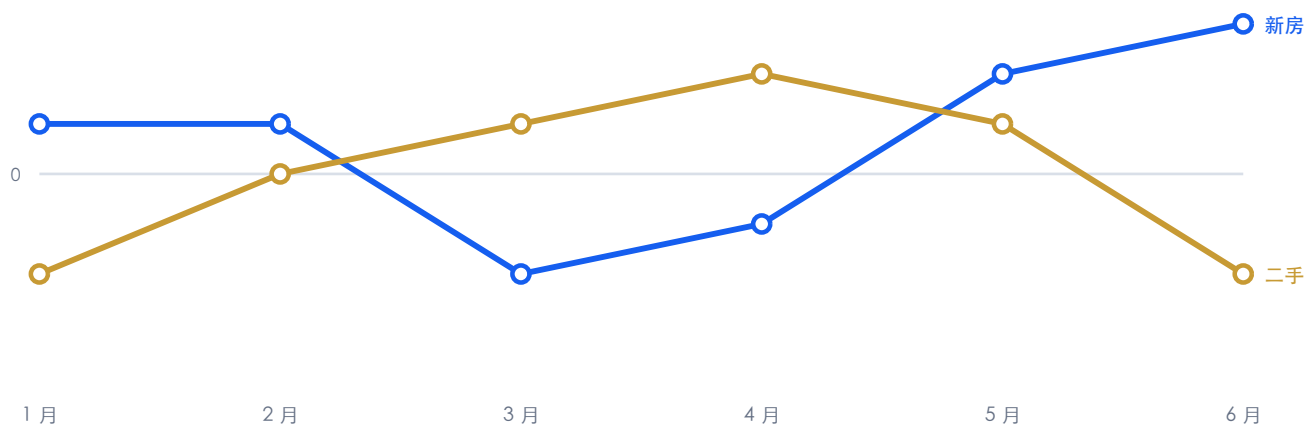
库存改善需要与成交、资金和区域供给共同验证。

单一库存指标不支持作出乐观或悲观的绝对结论。

新房环比回稳，二手价格仍处修复验证期

价格指数反映同质住宅价格变化；行业成交均价受产品结构影响，不能替代指数。

厦门新建商品住宅与二手住宅价格环比



-2.6% 同比

6月新建商品住宅价格

-5.4% 同比

6月二手住宅价格

核心观察

新房价格的边际改善快于二手住宅。

二手价格同比跌幅由1月的-7.8%收窄至6月的-5.4%，但尚未转正。

二手成交是厦门市场流动性的主要支撑

上半年二手商品房成交量为新建商品住宅的 2.72 倍；住宅日度公开信息用于观察短期交易强度。

6,653 套

上半年新建商品住宅成交

18,110 套

上半年二手商品房成交

13,120 套

上半年日度住宅合成

交易结构

新建商品住宅 6,653 套

二手商品房总量为新建商品住宅的 2.72 倍

二手商品房的成交规模显著高于新房，二手市场的连续成交与价格表现更能反映整体流动性。住宅日度公开信息仅用于观察短期交易强度。

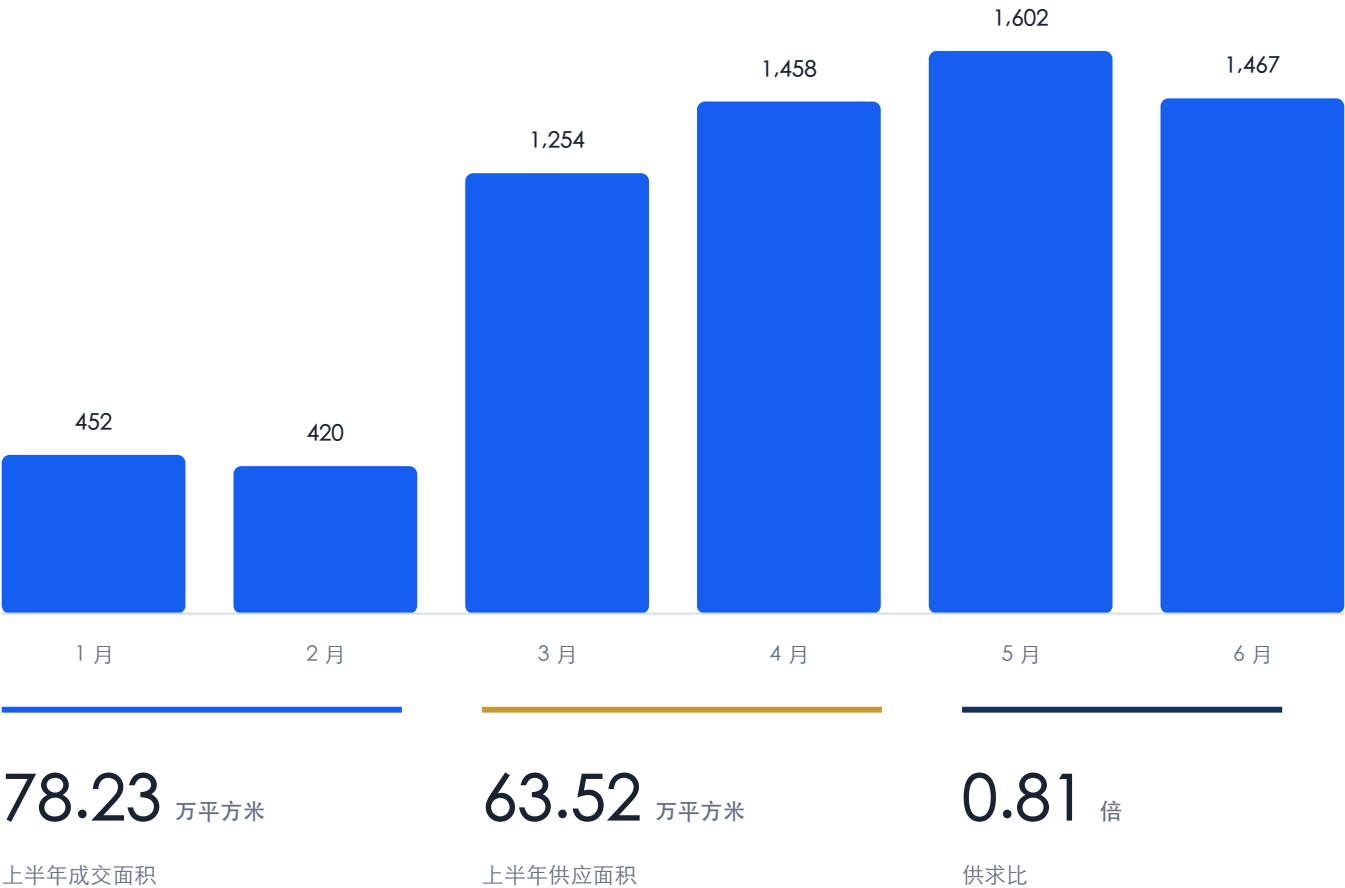
核心观察

二手成交已成为厦门市场流动性的主要支撑。

上半年二手商品房成交量为新建商品住宅的 2.72 倍；住宅日度公开信息用于短期观察，不替代月度总量。

新房成交在二季度抬升，但仍需观察项目结构与去化广度

2026 年上半年商品住宅成交 6,653 套；二季度月均成交 1,509 套。



核心观察

二季度成交抬升，供求比低于 1。

供求比反映当期供应相对成交的节奏，不代表库存压力已消除。

全国结构性修复尚不能直接外推至厦门

全国研究可作为参照；厦门二手价格仍处同比下降区间，成交改善尚未带来价格同步确认。

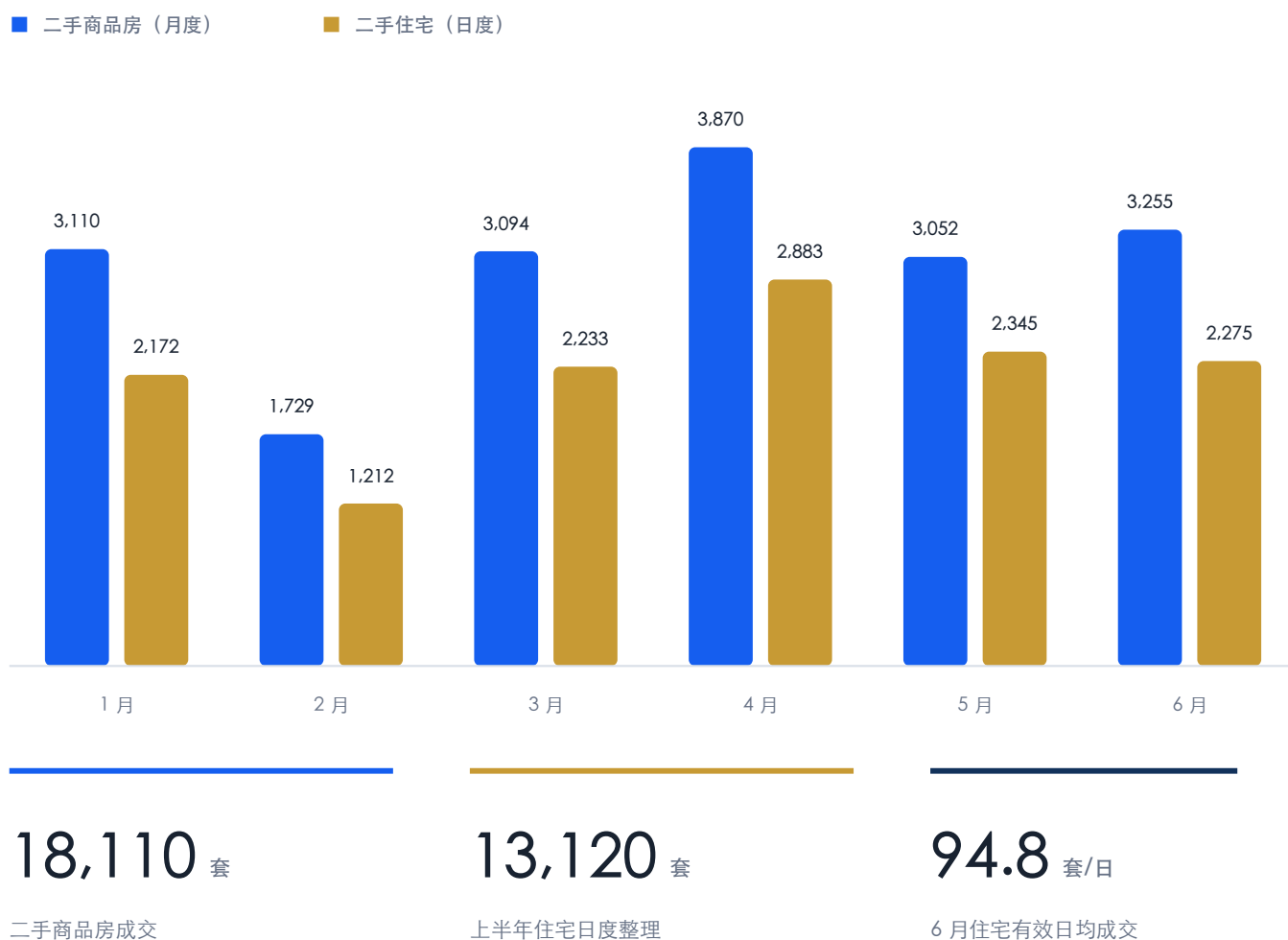
CBRE 2026 中国房地产市场展望	从规模增长转向高质量发展；分行业与分资产看供需。	商业地产视角，不能直接外推为厦门住宅结论。
中指研究院 2026 上半年总结与下半年展望	市场筑底延续，优质供给带动结构性改善。	适合观察新房供给和城市分化，不替代本地日度成交。
克而瑞 2026 上半年系列研究	政策、行业、土地、市场、长租分主题复盘。	提供城市总量参照；厦门仍须观察成交与价格是否同步改善。

核心观察

厦门尚未具备全面回暖的证据。
二手价格同比仍为负；成交改善尚未形成价格确认，市场仍处修复验证阶段。

商品房月度序列与住宅日度序列分层呈现

蓝色为二手商品房月度公开信息；金色为上半年二手住宅日度公开信息整理。六月住宅日度已完整纳入图表。



核心观察

二手住宅有效日均成交连续两月回落，6月降至94.8套。

4月120.1套/日，5月106.6套/日，6月94.8套/日；不与商品房月度总量混算。

二手交易强度连续回落，价格尚未形成修复闭环

价格让步幅度需要成交价、挂牌价与议价率的连续同口径证据；本期不将其写成已证实事实。

-11.1% 环比

6 月住宅有效日均成交

-5.4% 同比

6 月二手住宅价格

94.6 指数

6 月二手住宅同比指数

成交强度

4 月住宅有效日均成交 120.1 套，5 月为 106.6 套，6 月降至 94.8 套；交易强度连续两月回落。

价格验证

二手住宅同比跌幅由 1 月的 -7.8% 收窄至 6 月的 -5.4%，但仍低于上年同期。

供给压力

连续挂牌量与议价率尚无可审计的 H1 序列；本期不据此推导因果关系。

核心观察

交易强度连续回落，价格尚未形成修复闭环。

6 月二手住宅同比仍下降 5.4%；成交回落与价格承压同时存在。

库存与去化周期均有改善，但去化压力尚未解除

库存与去化周期最新可核验至 2026 年 5 月，和上半年成交数据存在月份差异。

269.73 万平方米

1 月商品住宅库存

260.56 万平方米

5 月商品住宅库存

23.7 个月

5 月去化周期

库存与去化周期变化

库存面积

269.73 → 260.56 万平方米

改善方向明确；绝对水平仍需结合成交持续性综合观察。

去化周期

25.80 → 23.70 个月

改善方向明确；绝对水平仍需结合成交持续性综合观察。

核心观察

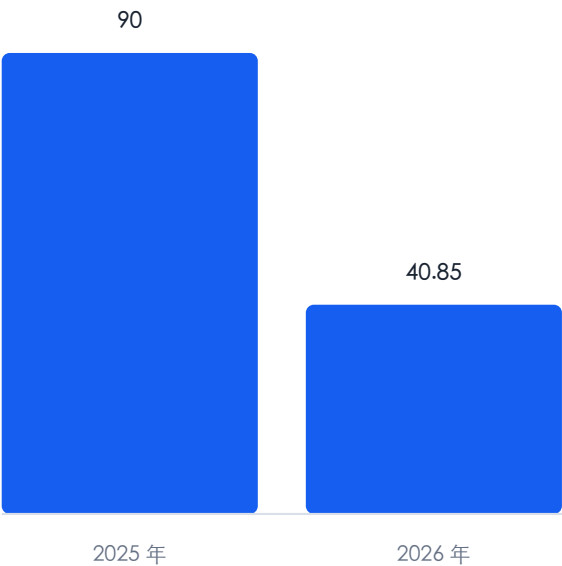
库存回落并不等于供给压力消失。

去化周期仍处 20 个月以上，结构性项目、区域供应和二手挂牌共同决定实际压力。

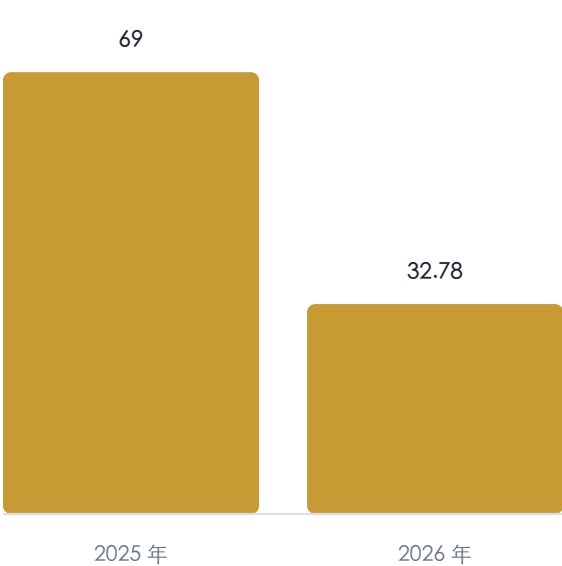
年度计划收缩，不能据此推导土地市场已修复

计划供应反映未来增量安排，不能直接替代实际成交、拿地主体结构或项目入市节奏。

住宅用地计划供应（公顷）



商品住宅用地计划供应（公顷）



-54.6% 约

住宅用地计划变化

-52.5% 约

商品住宅用地计划变化

核心观察

年度计划收缩只改变远期供给预期，不证明短期土地需求已改善。

本期缺少可审计的 H1 土地成交与拿地主体明细，因此不构造溢价率或主体偏好结论。

厦门修复是否形成闭环，需观察四个市场环节是否同步

成交、价格、库存与供给需要形成相互支持的闭环，而非各自短期改善。



核心观察

厦门已出现成交与库存改善，价格环节尚未闭合。

因此，本期定位为“成交修复期”，不是全面价格上行阶段。

五类资产同时运行，流动性质量决定定价能力

行政区平均数据不足以替代资产层面的流动性评估。

岛内核心	稀缺区位与成熟配套	高总价下的买方深度与成交周期
岛外改善	产品迭代与通勤改善	新房折扣对二手价格的压制
刚需走量	低总价与通勤可达	购买力弹性与价格敏感度
远郊库存	供应集中、通勤较弱	库存、替代供给与退出周期
低流动性资产	高楼龄、非标或弱配套	交易折价与再出售难度

核心观察

现在应比较资产的流动性质量，而不是只比较价格高低。

报价、议价与退出周期会在不同资产层级中显著分化。

收入修复快于消费与财产收入，住房支付承受力仍需审慎观察

住房交易的持续性取决于收入预期、现金储备和月供压力，而非价格本身。

+4.2%

实际同比

居民人均可支配收入

+2.7%

实际同比

居民人均消费支出

+1.1%

名义同比

居民人均财产净收入

现金流优先

首付后应保留可覆盖收入波动的流动性储备。

置换要计时差

卖旧成交价、买新节奏与双重持有期共同决定资金效率。

退出能力入账

低流动性资产的折价风险应被视为持有成本的一部分。

核心观察

住房持有的首要约束是现金流与退出能力。

收入数据提供宏观背景，具体家庭仍需单独压力测试。

房产决策中的五项风险观察

从流动性、现金流、价格验证、供给压力与资产稀缺性识别持有与退出风险。

	风险观察项	观察维度	主要风险
01	流动性	未来 12-24 个月是否存在稳定的同类成交与买方深度？	低流动性资产可能面临退出困难。
02	现金流	月供、持有成本与应急储备能否承受收入波动？	被迫出售会放大市场波动带来的损失。
03	价格验证	同板块成交价是否稳定，议价空间是否持续扩大？	价格仍可能承受持续让价压力。
04	供给压力	周边新房、库存与二手挂牌是否形成持续竞争？	新增供给可能长期压制同类资产。
05	资产稀缺性	通勤、教育、产业或景观是否形成可验证的长期差异？	只买到价格折扣，未买到质量支撑。

核心观察

五项风险观察共同指向流动性、现金流与持有风险。

城市层面改善不代表任何具体房源的风险已消除。

下半年基准情景：成交修复延续，价格验证偏慢

当前数据支持成交改善，全面价格上行仍缺乏证据。

基准	上行	下行
交易修复延续，价格验证偏慢	置换链重启，量价逐步同向	成交继续依赖让价，供给压力回升
触发条件	触发条件	触发条件
成交强度稳定；价格同比跌幅继续收窄；库存缓慢改善。	工作日成交持续提升；议价收敛；挂牌压力下降。	成交回落或让价扩大；挂牌累积；价格跌幅重新扩大。
市场含义	市场含义	市场含义
核心资产相对稳定，市场仍以流动性分化为主。	核心板块优先完成价格验证。	远郊与低流动性资产承压更明显。

三项监测指标用于观察厦门修复是否能够从成交延伸到价格

月度更新以可复核指标为准；公开日度信息用于识别交易强度和节假日扰动，不替代月度总量。

成交强度

指标	工作日修正后二手住宅日均成交	观察条件	连续 2-3 个月稳定改善
----	----------------	------	---------------

6 月住宅成交 2,275 套，24 个有效交易日，日均 94.8 套；较 5 月下降 11.1%，连续两月回落。

价格验证

指标	价格指数、成交价与议价空间	观察条件	同比跌幅继续收窄，议价空间不再扩大
----	---------------	------	-------------------

6 月二手住宅同比 -5.4%，已较年初收窄。

供给压力

指标	挂牌、新增挂牌、库存与去化周期	观察条件	挂牌不再累积，库存继续下降
----	-----------------	------	---------------

库存与周期改善；连续挂牌和议价率暂不具备 H1 趋势口径。

挂牌与议价数据需采用同一快照、同一口径回填后再作全市推断。

来源：国家统计局；厦门市网上房地产；网上公开可查信息，FBMQuant 整理

研究方法

与声明

- 01

数据范围

全国采用国家统计局 2026 年上半年数据；厦门市场指标采用厦门市网上房地产及网上公开可查信息，日度覆盖至 6 月 30 日。
- 02

口径

新房、二手商品房和二手住宅为不同统计范围；报告不将不同口径的总量混合计算。
- 03

复核原则

公开信息按统计范围分别整理；未经公开来源完整支持的信息，不构成对外结论。
- 04

使用边界

本报告仅用于市场研究与一般信息交流，不构成任何交易、投资、法律或税务建议。



扫描访问 FBMquant.cn

研究、数据与月度更新

www.fbmquant.cn

关于 FBMQuant

尝试通过数据整理和结构化分析，提高房地产市场观察的透明度。

01	定位	FBMQuant 是专注于中国城市房地产市场的独立研究与数据整理品牌，面向城市市场开展公开信息研究。
02	研究方向	城市市场周期、成交与价格、供需关系、住房持有风险与市场流动性。
03	数据来源	国家统计局、城市住房和自然资源主管部门、网上房地产及其他网上公开可查信息；不同统计范围分别整理，不混合计算。
04	使用边界	本报告用于市场研究与一般信息交流，不构成投资、交易、法律或税务建议；不承诺价格或收益表现。