



宁德房地产市场月报

2024年03月



RESEARCH
REPORT

www.fangbaolai.cn



CONTENT

房地产市场

土地市场

目录



房地产市场

住宅市场

商业市场

商业项目

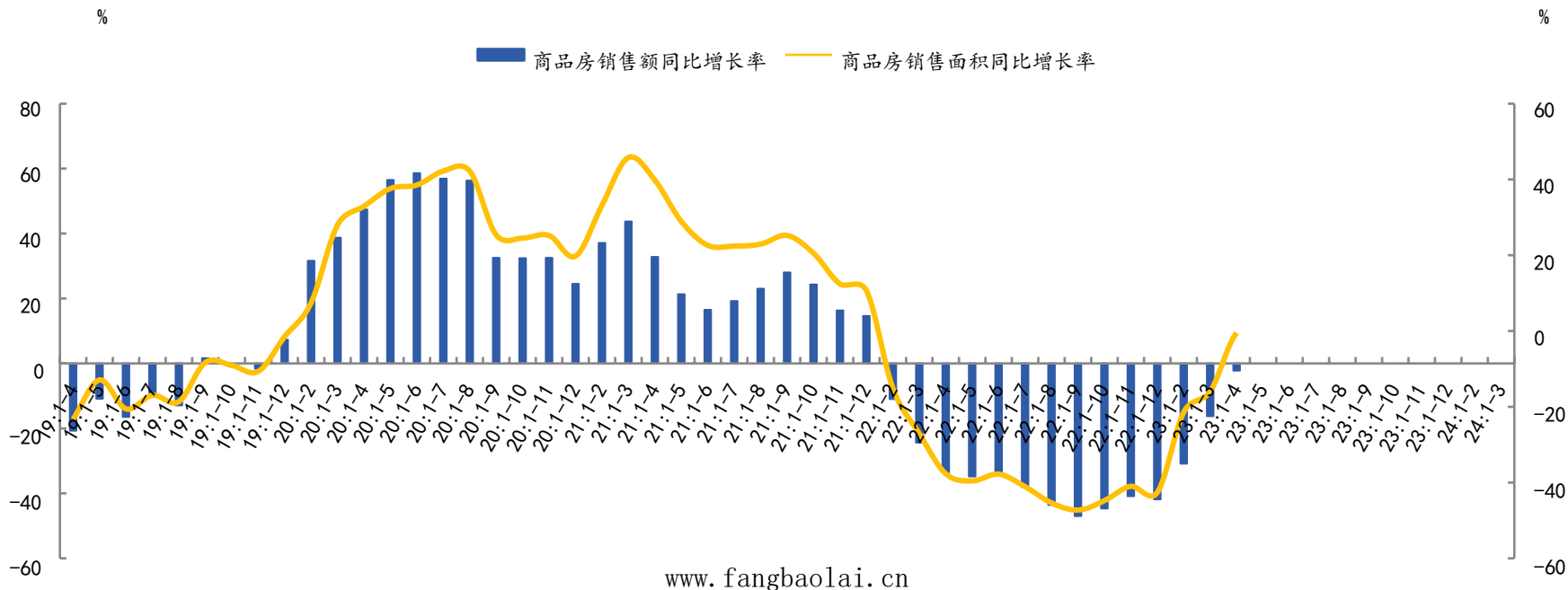
办公市场

住宅市场 | 商品房销售规模

根据统计局开发经营数据， 2023年1-4月，宁德商品房销售面积为73.2万 m^2 ，同比下降0.5%；宁德商品房销售额为67.4亿元，同比下降2.2%。

2023年4月，宁德商品房销售面积为20.8万 m^2 ，同比增长86.3%，环比下降18.9%；全国商品房销售额为9205.3亿元，同比增长13.2%，环比下降39.0%。

2019年4月-2024年3月宁德市商品房累计销售面积及销售额同比增速

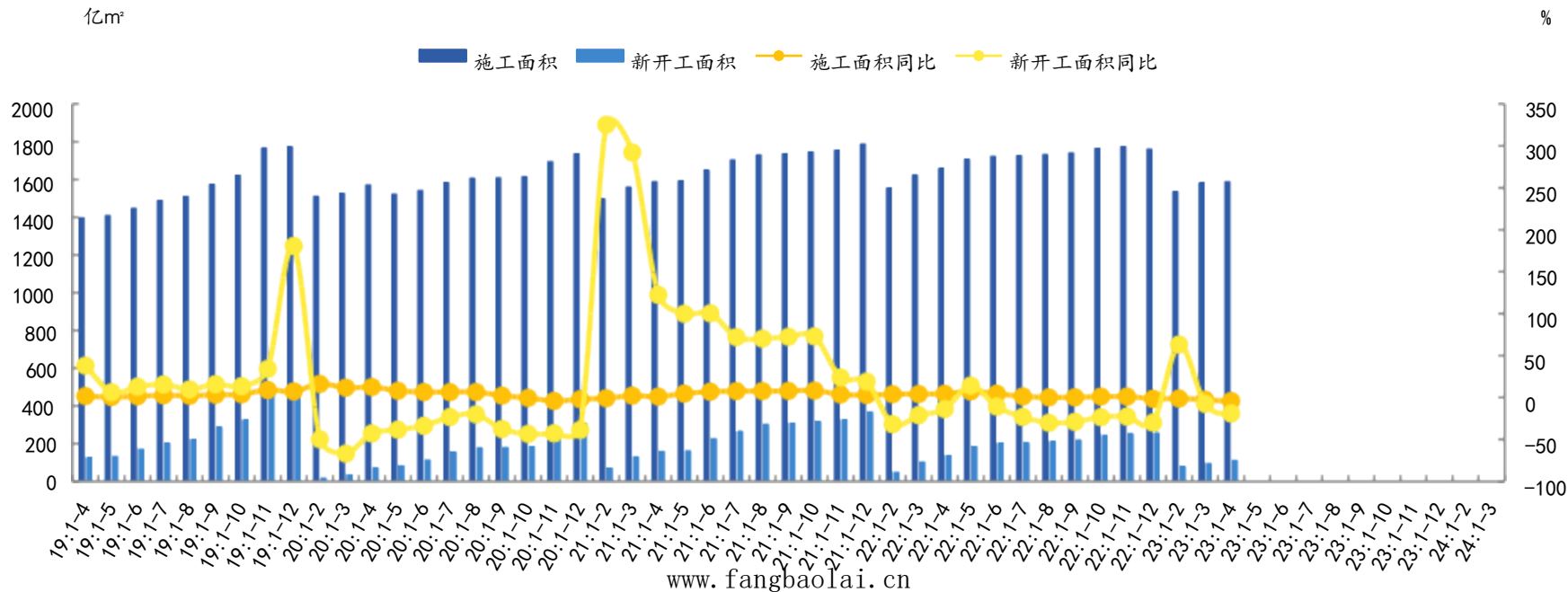


住宅市场 | 开施工面积

根据统计局开发经营数据，2023年1-4月，宁德房屋新开工面积为109.84万m²，同比下降19.05%；房屋施工面积为1587.62万m²，同比下降4.22%；全国房屋竣工23677.73万m²，同比增长18.21%。

2023年4月，宁德房屋新开工面积为15.75万m²，同比下降53.72%，环比下降5.91%；房屋竣工22.73万m²，同比增长81.84%，环比增长99.39%。

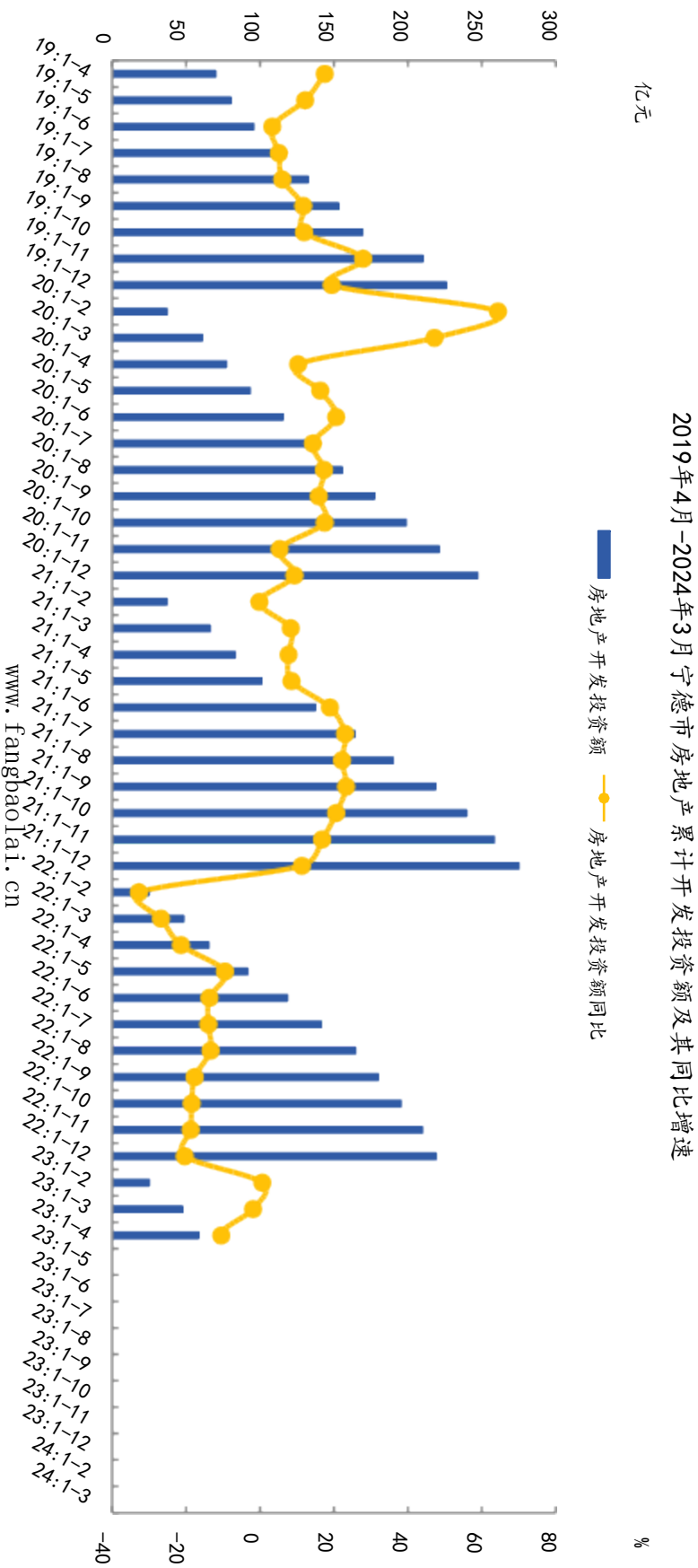
2019年4月-2024年3月宁德市房屋累计新开工和施工面积及其同比增速



住宅市场 | 开发投资额

根据统计局开发经营数据， 2023年1-4月，宁德房地产开发投资额为58.49亿元，同比下降10.50%。

2023年4月，宁德房地产开发投资额为10.89亿元，同比下降35.37%。

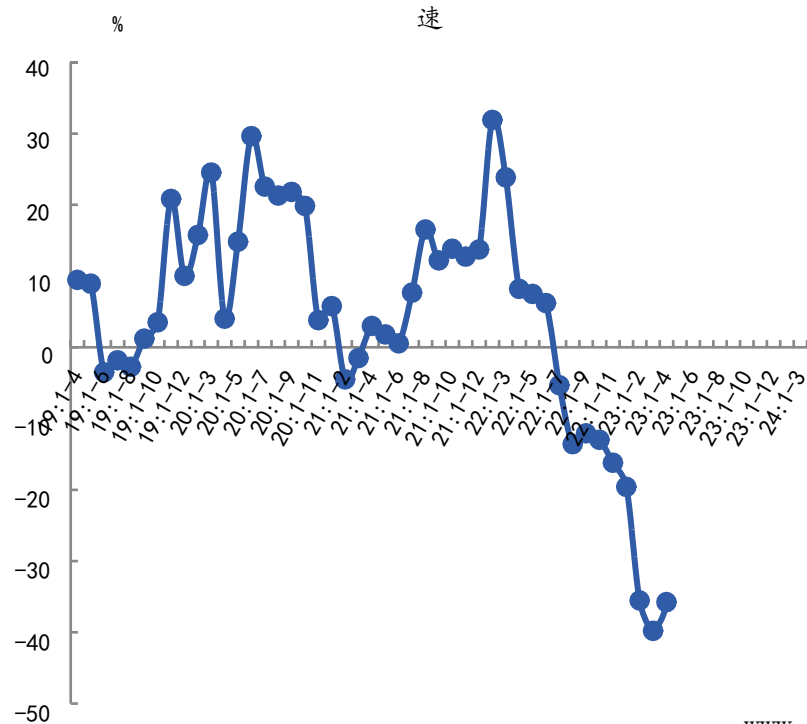


住宅市场 | 开发到位资金

根据统计局开发经营数据，2023年1-4月，宁德房地产开发企业到位资金为73.28亿元，同比下降35.76%。

2023年4月，宁德房地产开发企业到位资金为14.52亿元，同比下降11.95%。

2019年4月-2024年3月宁德市房地产开发企业到位资金及其同比增速



住宅市场 | 价格水平-新房

2024年1-3月,东侨经济技术开发区、蕉城区等区域为宁德商品住宅成交均价最高区域。其中,成交均价同比上涨的区域有东侨经济技术开发区、蕉城区等,同比分别上涨35.0%、11.1%;

2024年1-3月宁德市商品住宅分区域成交均价情况

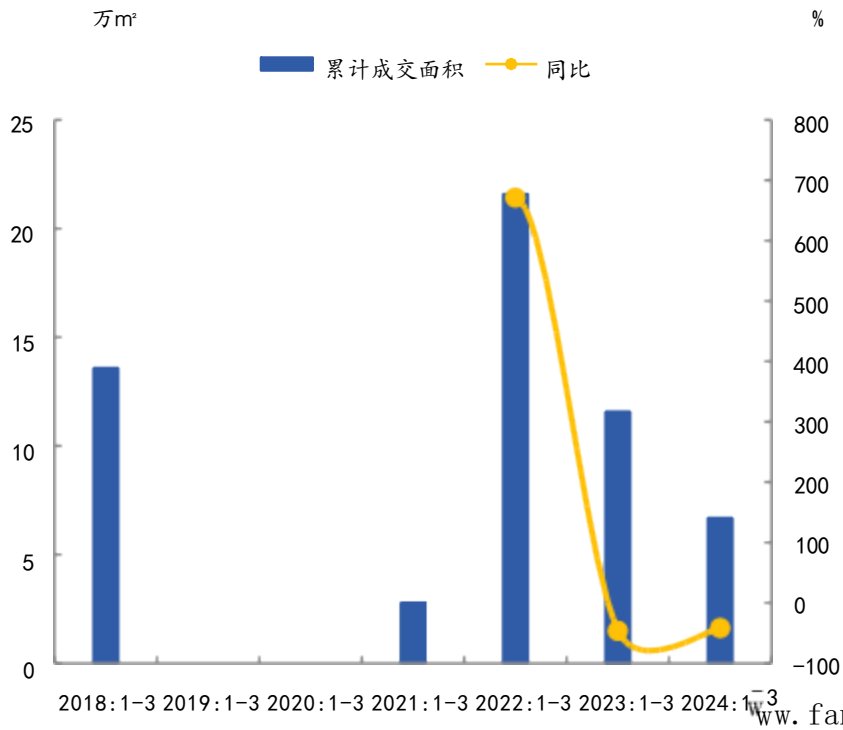
区域	1-3月成交均价 (元/m ²)	同比 (%)	3月成交均价 (元/m ²)	同比 (%)	环比 (%)
东侨经济技术开发区	14467	35	13880	15.3	-7.8
蕉城区	13302	11.1	13381	9.3	-0.7

住宅市场 | 成交规模-新房

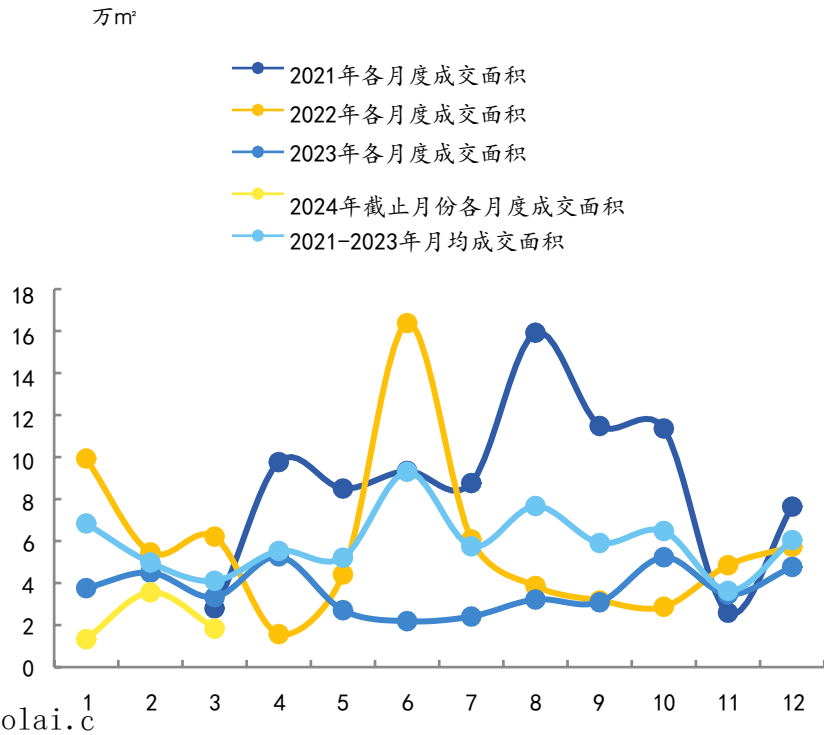
2024年1-3月，宁德商品住宅成交面积为6.7万㎡，同比下降41.8%；商品住宅成交套数为562套，同比下降42.5%。

2024年03月，宁德商品住宅成交面积为1.84万㎡，环比下降48.4%，同比下降44.83%；商品住宅成交套数为157套，环比下降46.6%，同比下降46.78%。

2018年-2024年宁德市商品住宅1-3月成交量及同比走势



2021-2024年03月宁德市商品住宅月度成交面积走势



住宅市场 | 成交规模-新房

2024年1-3月,蕉城区、东侨经济技术开发区等区域为宁德商品住宅成交主力区域,共成交6.75万㎡,占城市成交面积的100.0%。其中,成交面积同比增长的区域有东侨经济技术开发区等,同比分别增长13.9%;成交面积同比下降的区域有蕉城区等,同比分别下降60.4%。

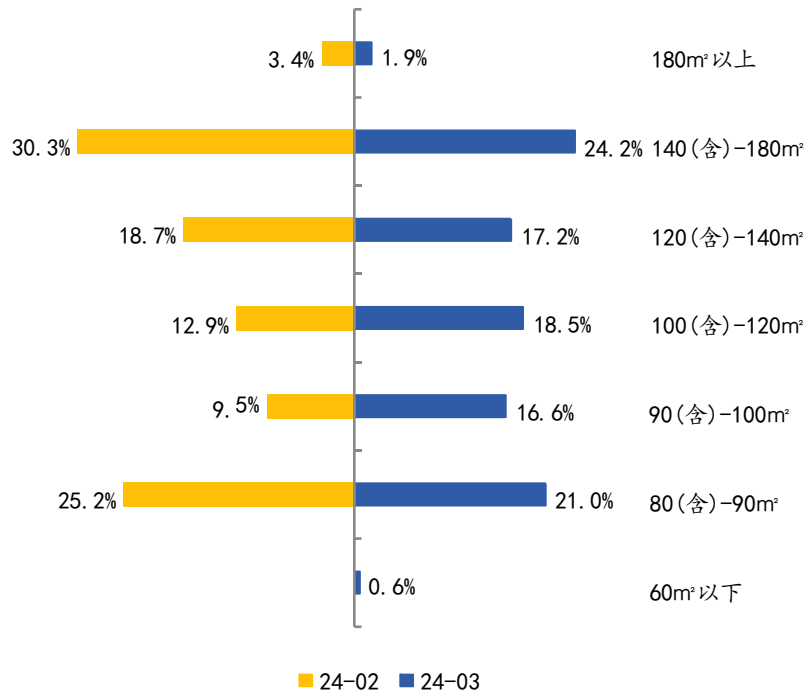
2024年1-3月宁德市商品住宅分区域成交面积情况

区域	1-3月成交面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	3月成交面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
蕉城区	3.43	50.9	-60.4	0.95	51.8	-64.1	-58
东侨经济技术开发区	3.31	49.1	13.9	0.89	48.2	30.8	-31.6

住宅市场 | 需求结构-新房

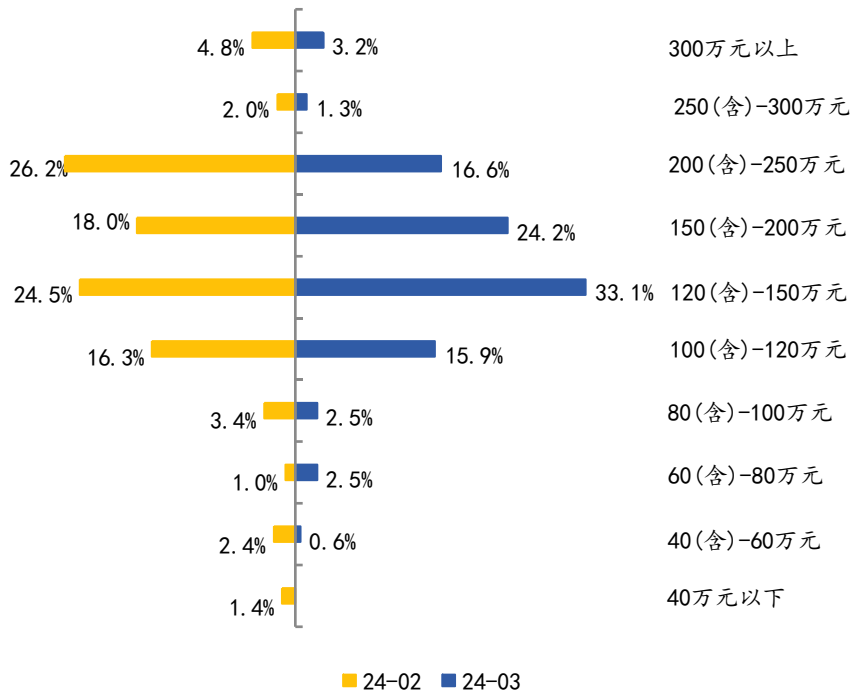
2024年3月，从面积段来看，宁德140(含)-180m²面积段成交套数最多，达38套，占比为24.2%，较上月收窄6.1个百分点。

宁德市新房成交面积段对比



2024年3月，从总价段来看，宁德120(含)-150万元总价段成交套数最多，达52套，占比为33.1%，较上月扩大8.6个百分点。

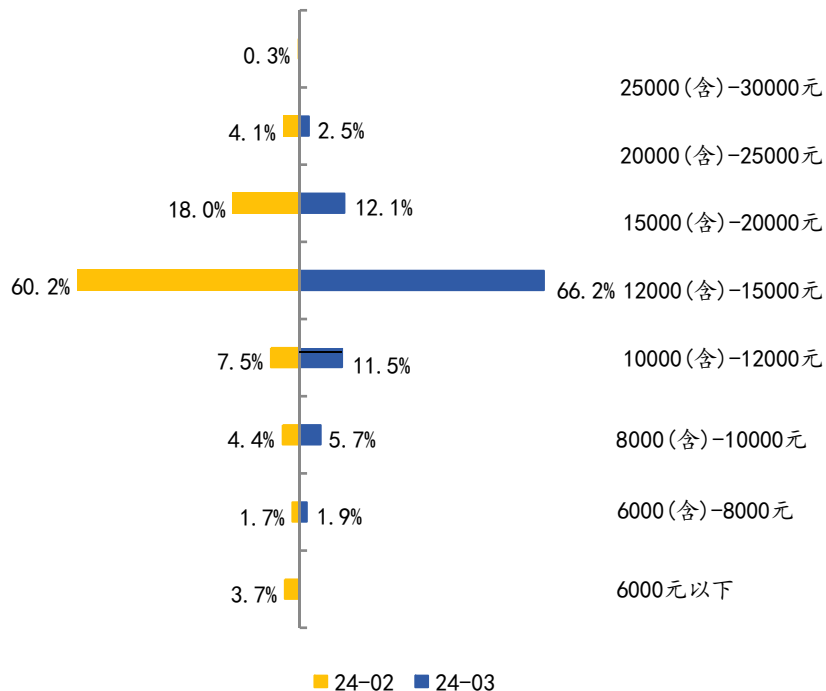
宁德市新房成交总价段对比



住宅市场 | 需求结构-新房

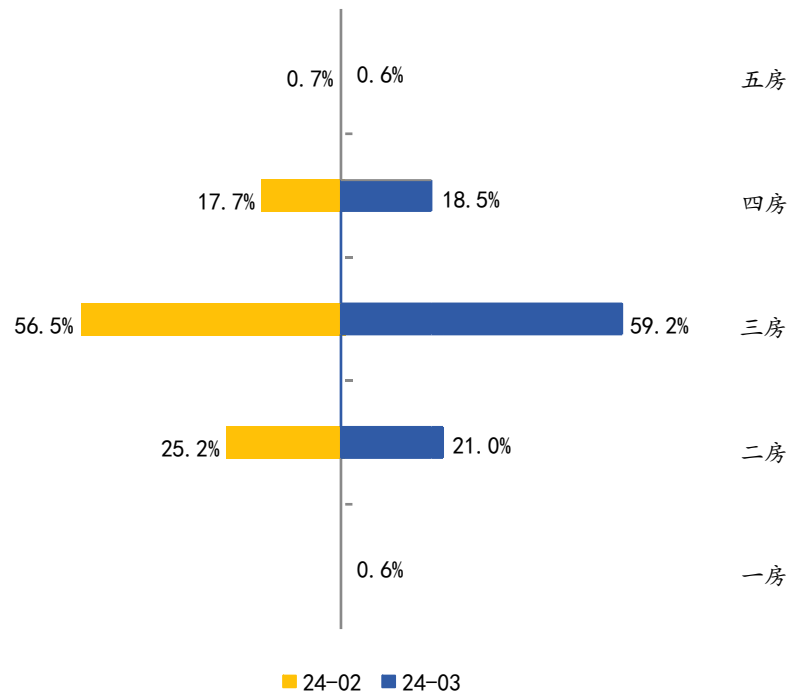
2024年3月，从单价段来看，宁德12000(含)-15000元单价段成交套数最多，达104套，占比为66.2%，较上月扩大6个百分点。

宁德市新房成交单价段对比



2024年3月，从户型来看，宁德三房户型成交套数最多，达93套，占比为59.2%，较上月扩大2.8个百分点。

宁德市新房成交户型对比



住宅市场 | 需求结构-新房

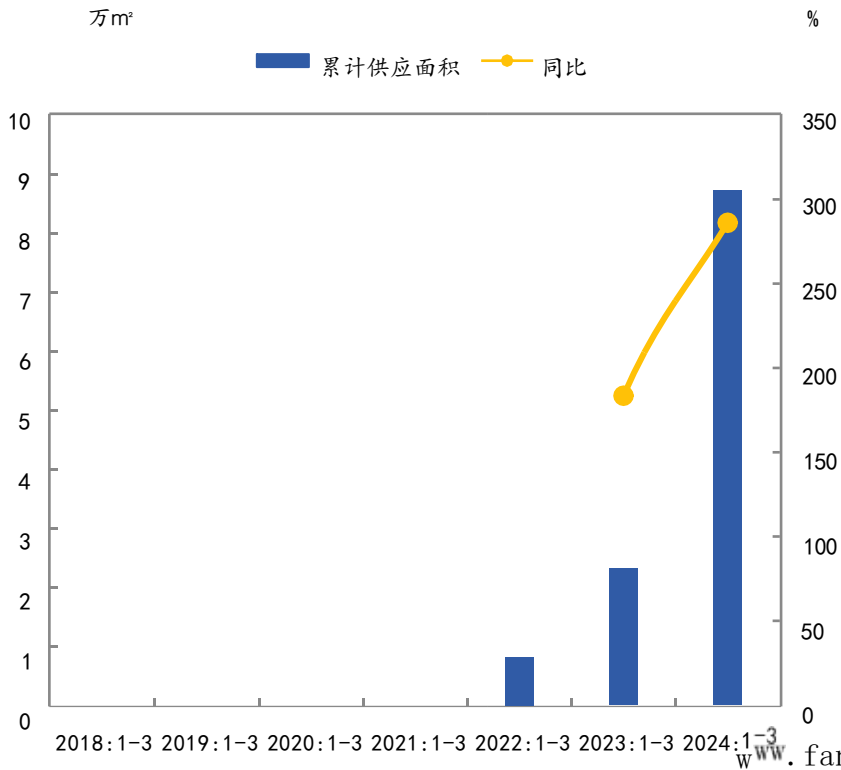
2024年3月宁德市新房面积、总价成交结构

面积段 总价段	60m²以下	60-80m²	80-90m²	90-100m²	100-120m²	120-140m²	140-180m²	180m²以上	汇总	占比(%)
40万以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
40-60万	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0.6
60-80万	0	0	1	3	0	0	0	0	4	2.5
80-100万	0	0	0	2	2	0	0	0	4	2.5
100-120万	0	0	6	17	2	0	0	0	25	15.9
120-150万	0	0	26	4	19	3	0	0	52	33.1
150-200万	0	0	0	0	6	22	10	0	38	24.2
200-250万	0	0	0	0	0	2	24	0	26	16.6
250-300万	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1.3
300万以上	0	0	0	0	0	0	2	3	5	3.2
汇总	1	0	33	26	29	27	38	3	157	100
占比(%)	0.6	0	21.0	16.6	18.5	17.2	24.2	1.9	100	

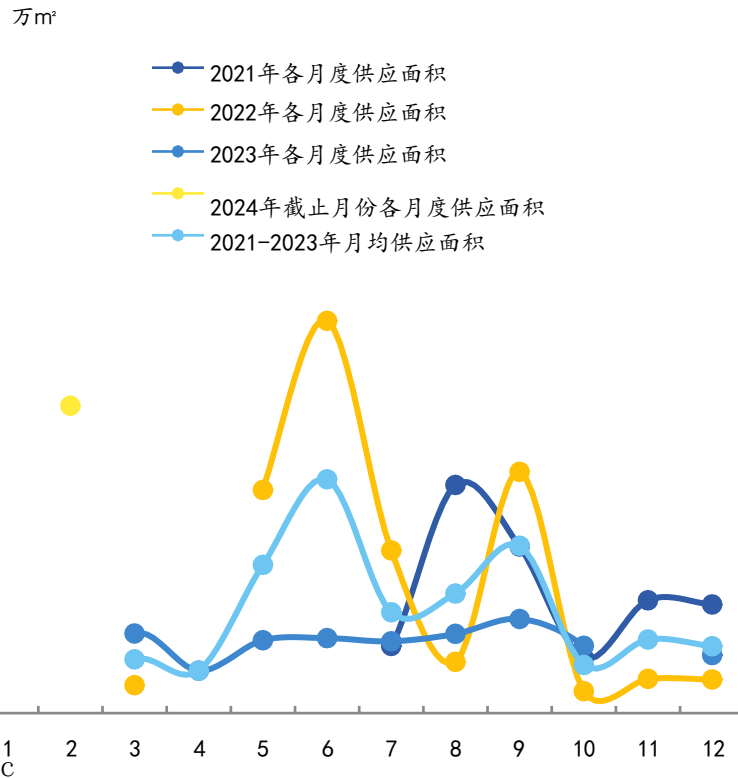
住宅市场 | 供求关系-供应

2024年1-3月，宁德商品住宅月均新批上市面积为2.9万㎡，同比增长286.1%。

2018年-2024年宁德市商品住宅1-3月供应量及同比走势



2021-2024年03月宁德市商品住宅新批上市面积走势



住宅市场|供求关系-供应

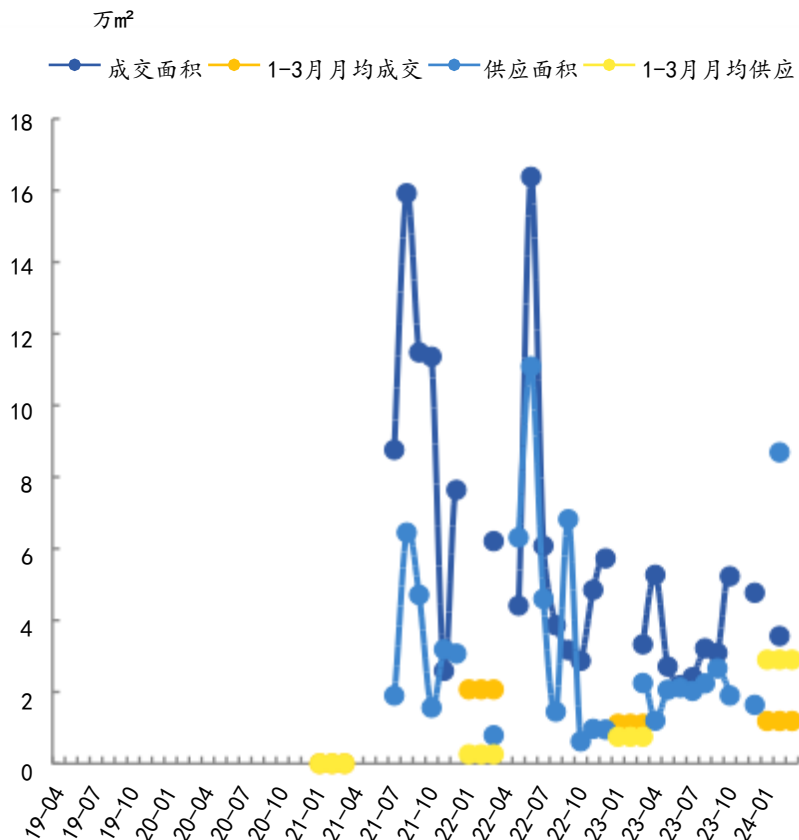
2024年1-3月,蕉城区、东侨经济技术开发区等区域为宁德商品住宅供应主力区域,共供应8.69万m²,占城市供应面积的100.0%。其中,新批上市面积同比增长的区域有蕉城区等,同比分别增长283.2%;

2024年1-3月宁德市商品住宅分区域新批上市面积情况

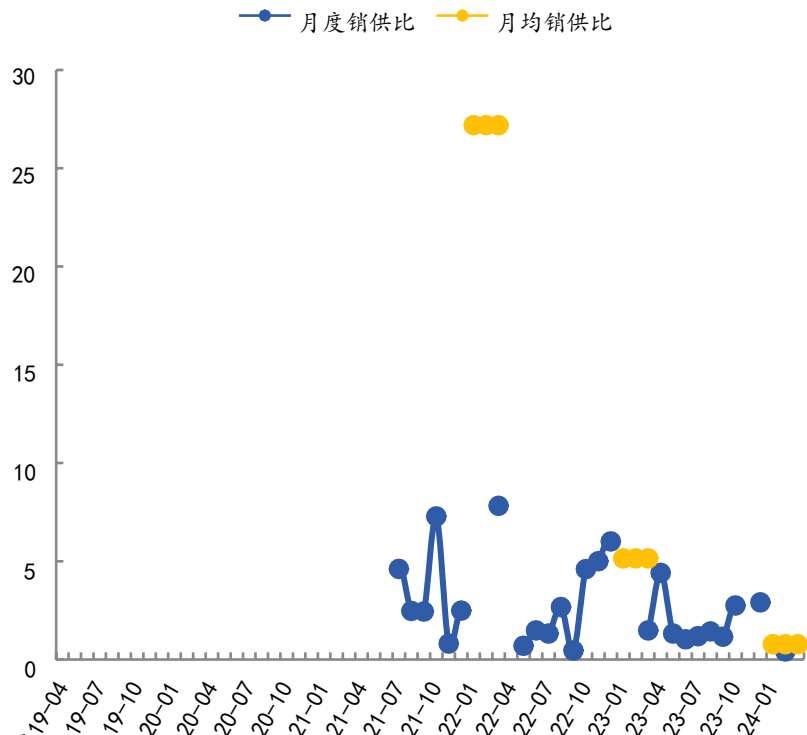
区域	1-3月上市面积 (万m ²)	占比 (%)	同比 (%)	3月上市面积 (万m ²)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
蕉城区	8.63	99.2	283.2	--	--	--	--
东侨经济技术开发区	0.07	0.8	--	--	--	--	--

住宅市场 | 供求关系-销供比

2019年4月-2024年3月宁德市商品住宅供应及成交面积走势



2019年4月-2024年3月宁德市商品住宅销供比走势



住宅市场 | 供求关系-销供比

2024年1-3月宁德市商品住宅分区域销供比情况

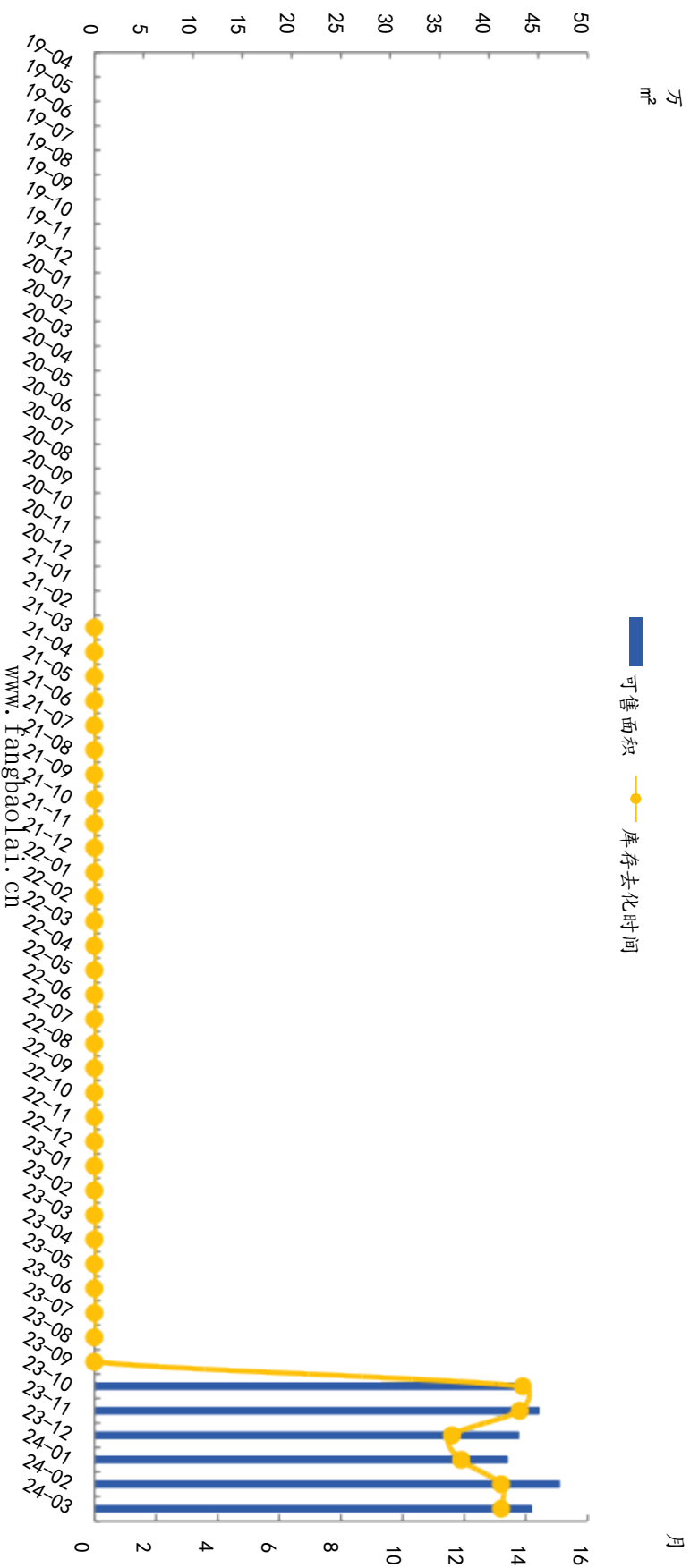
区域	1-3月销供比	去年同期销供比	变动	3月销供比	去年同期销供比	上月销供比
东侨经济技术开发区	50	—	—	—	—	19.54
蕉城区	0.4	3.85	-3.46	—	1.18	0.26



住宅市场 | 供求关系-库存及去化

2024年3月，宁德商品住宅可售面积约44.34万 m^2 ，环比下降5.97%；短期库存去化时间为13.2个月，环比持平，同比延长13.2个月。

2019年4月-2024年3月宁德市商品住宅可售面积与库存去化时间



住宅市场 | 供求关系-库存及去化

2024年3月，宁德市商品住宅库存主要集中在蕉城区、东侨经济技术开发区，可售面积分别为22.4万m²、22.0万m²；出清周期分别为15.9个月、11.2个月。

2024年3月宁德市各区县商品住宅库存对比



住宅市场 | 排行榜-企业

2024年(1-3月)宁德市企业成交金额排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
1	宁德市宁侨建设发展有限公司	3.23	14938	168	2.16
2	建发房产	1.70	12443	213	1.37
3	福建汇盛投资有限公司	0.88	15288	56	0.58
4	福建中融房地产集团有限公司	0.88	15288	56	0.58
5	长沙林泰橡胶贸易有限公司	0.88	15288	56	0.58
6	万骏(福建)房地产开发有限公司	0.49	14100	33	0.35
7	深圳盛禧投资发展有限公司	0.49	14100	33	0.35
8	中国武夷	0.21	13770	14	0.15
9	福建鼎盛房地产开发有限公司	0.17	10710	6	0.16
10	宁德市腾辉房地产开发有限公司	0.12	10467	11	0.12

2024年(1-3月)宁德市企业成交面积排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
1	宁德市宁侨建设发展有限公司	3.23	14938	168	2.16
2	建发房产	1.70	12443	213	1.37
3	福建汇盛投资有限公司	0.88	15288	56	0.58
4	福建中融房地产集团有限公司	0.88	15288	56	0.58
5	长沙林泰橡胶贸易有限公司	0.88	15288	56	0.58
6	万骏(福建)房地产开发有限公司	0.49	14100	33	0.35
7	深圳盛禧投资发展有限公司	0.49	14100	33	0.35
8	福建鼎盛房地产开发有限公司	0.17	10710	6	0.16
9	中国武夷	0.21	13770	14	0.15
10	宁德市腾辉房地产开发有限公司	0.12	10467	11	0.12

住宅市场 | 排行榜-企业

2024年3月宁德市企业成交金额排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
1	宁德市宁侨建设发展有限公司	0.81	14937	46	0.54
2	福建汇盛投资有限公司	0.53	16583	33	0.32
3	福建中融房地产集团有限公司	0.53	16583	33	0.32
4	长沙林泰橡胶贸易有限公司	0.53	16583	33	0.32
5	建发房产	0.30	12673	32	0.24
6	万骏(福建)房地产开发有限公司	0.16	13070	11	0.12
7	深圳盛禧投资发展有限公司	0.16	13070	11	0.12
8	中国武夷	0.07	14049	5	0.05
9	宁德市腾辉房地产开发有限公司	0.07	10395	6	0.06
10	福建鼎盛房地产开发有限公司	0.03	10506	1	0.03

2024年3月宁德市企业成交面积排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
1	宁德市宁侨建设发展有限公司	0.81	14937	46	0.54
2	福建汇盛投资有限公司	0.53	16583	33	0.32
3	福建中融房地产集团有限公司	0.53	16583	33	0.32
4	长沙林泰橡胶贸易有限公司	0.53	16583	33	0.32
5	建发房产	0.30	12673	32	0.24
6	万骏(福建)房地产开发有限公司	0.16	13070	11	0.12
7	深圳盛禧投资发展有限公司	0.16	13070	11	0.12
8	宁德市腾辉房地产开发有限公司	0.07	10395	6	0.06
9	中国武夷	0.07	14049	5	0.05
10	福建鼎盛房地产开发有限公司	0.03	10506	1	0.03

住宅市场 | 排行榜-住宅项目

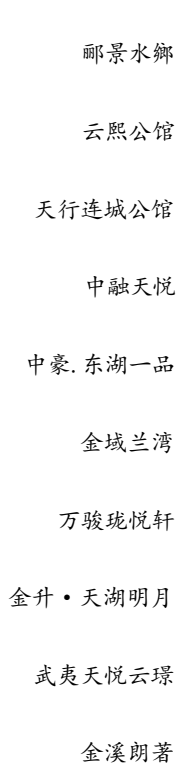
2024年(1-3月)宁德市新房项目成交金额TOP10 (亿元)



排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	郟景水乡	3.23	2.16	168	14938	129	192	蕉城区
2	云熙公馆	1.55	1.13	108	13680	105	143	东侨经济技术开发区
3	金城兰湾	1.07	0.47	26	22904	180	412	东侨经济技术开发区
4	天行连城公馆	0.69	0.57	56	12106	102	124	蕉城区
5	中融天悦	0.68	0.50	43	13729	115	158	东侨经济技术开发区
6	中豪·东湖一品	0.52	0.47	33	11009	142	156	东侨经济技术开发区
7	万骏珑悦轩	0.42	0.32	29	13056	111	145	东侨经济技术开发区
8	金升·天湖明月	0.21	0.25	23	8132	111	90	蕉城区
9	武夷天悦云璟	0.21	0.15	14	13771	107	147	东侨经济技术开发区
10	书香花园	0.13	0.10	8	12579	128	160	蕉城区

住宅市场 | 排行榜-住宅项目

2024年(1-3月)宁德市新房项目成交面积TOP10 (万m²)

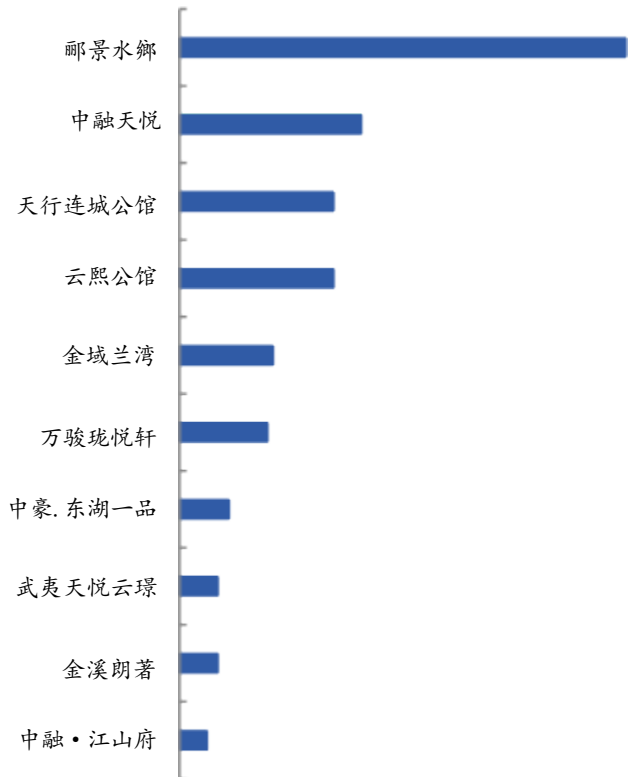


排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	邕景水乡	3.23	2.16	168	14938	129	192	蕉城区
2	云熙公馆	1.55	1.13	108	13680	105	143	东侨经济技术开发区
3	天行连城公馆	0.69	0.57	56	12106	102	124	蕉城区
4	中融天悦	0.68	0.50	43	13729	115	158	东侨经济技术开发区
5	中豪·东湖一品	0.52	0.47	33	11009	142	156	东侨经济技术开发区
6	金城兰湾	1.07	0.47	26	22904	180	412	东侨经济技术开发区
7	万骏珑悦轩	0.42	0.32	29	13056	111	145	东侨经济技术开发区
8	金升·天湖明月	0.21	0.25	23	8132	111	90	蕉城区
9	武夷天悦云璟	0.21	0.15	14	13771	107	147	东侨经济技术开发区
10	金溪朗著	0.12	0.12	11	10469	105	110	蕉城区

住宅市场 | 排行榜-住宅项目



2024年3月宁德市新房项目成交金额TOP10 (亿元)



排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	邝景水乡	0.81	0.54	46	14938	118	177	蕉城区
2	中融天悦	0.33	0.24	20	13777	120	165	东侨经济技术开发区
3	天行连城公馆	0.28	0.23	23	12136	101	123	蕉城区
4	云熙公馆	0.28	0.21	18	13628	114	156	东侨经济技术开发区
5	金城兰湾	0.17	0.07	4	23215	184	427	东侨经济技术开发区
6	万骏珑悦轩	0.16	0.12	11	13071	109	142	东侨经济技术开发区
7	中豪·东湖一品	0.09	0.09	7	10266	132	135	东侨经济技术开发区
8	武夷天悦云璟	0.07	0.05	5	14056	106	149	东侨经济技术开发区
9	金溪朗著	0.07	0.06	6	10401	107	112	蕉城区
10	中融·江山府	0.05	0.04	3	12177	143	174	东侨经济技术开发区

住宅市场 | 排行榜-住宅项目



2024年3月宁德市新房项目成交面积TOP10 (万m²)



排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)	套均面积 (m²/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	郟景水乡	0.81	0.54	46	14938	118	177	蕉城区
2	中融天悦	0.33	0.24	20	13777	120	165	东侨经济技术开发区
3	天行连城公馆	0.28	0.23	23	12136	101	123	蕉城区
4	云熙公馆	0.28	0.21	18	13628	114	156	东侨经济技术开发区
5	万骏珑悦轩	0.16	0.12	11	13071	109	142	东侨经济技术开发区
6	中豪·东湖一品	0.09	0.09	7	10266	132	135	东侨经济技术开发区
7	金城兰湾	0.17	0.07	4	23215	184	427	东侨经济技术开发区
8	金溪朗著	0.07	0.06	6	10401	107	112	蕉城区
9	金升·天湖明月	0.05	0.06	6	8008	97	78	蕉城区
10	武夷天悦云璟	0.07	0.05	5	14056	106	149	东侨经济技术开发区

宝信·郦景水乡项目基本信息

沙盘图

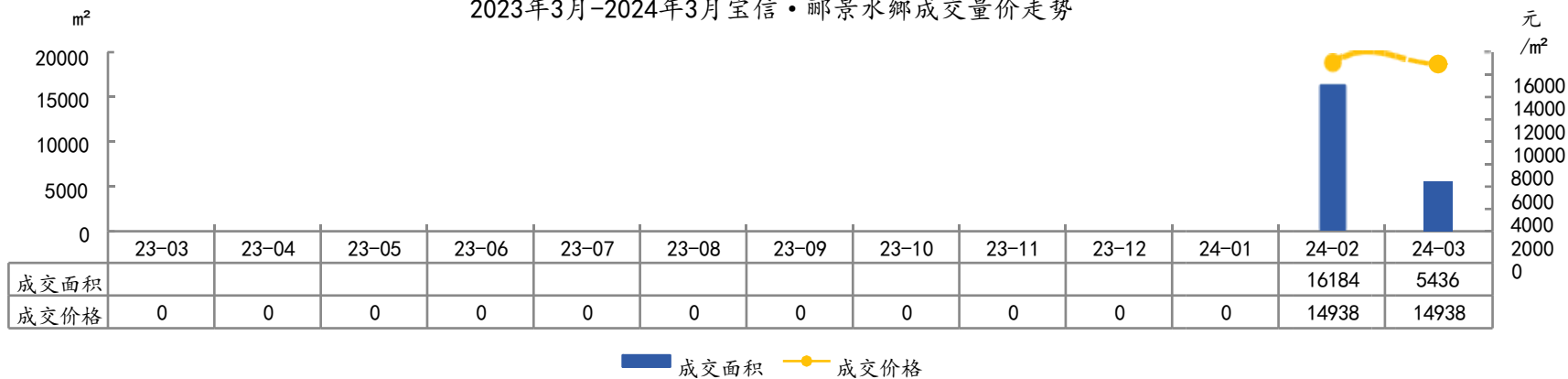


所处位置	蕉城区-城南镇	物业类型	住宅
产品类型	小高层, 高层	建筑面积	244993m ²
占地面积	57915m ²	容积率	3.2
绿化率	30%	装修标准	--
主力户型	二居(建面83m ²) 二居(建面87m ²) 二居(建面88m ²)		
物业费	元/m ² ·月	停车位	--
物业公司	--		
项目特色	宜居生态地产		
首次开盘	2020-03-06	最近开盘	2024-02-27
累计成交面积	21620m ²	可售面积	--
成交均价	14938 (2024-03)	报价	13300元/m ² (2024-02)
拿地时间	2012-07	成交楼面价	1762元/m ²
开发商	--		

注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价

住宅市场 | 重点项目-成交情况

2023年3月-2024年3月宝信·邳景水乡成交量价走势



宝信·邳景水乡分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024.3成交价 (元/m²)
二房	80-90	48	4115	14695	48	4115	14695	14651
三房	120-180	87	12235	14954	87	12235	14954	15248
四房	140-180	33	5270	15090	33	5270	15090	14815
合计	-	168	21620	14938	168	21620	14938	14938

住宅市场 | 重点项目-户型图



宝信·邕景水乡_143m²_3室2厅2卫1厨
_143.0m²



宝信·邕景水乡_88m²_2室2厅1卫1厨
_88.0m²



宝信·邕景水乡_A户型142m²_3室2厅2卫1厨
_142.0m²



宝信·邕景水乡_158m²_4室2厅2卫1厨
_158.0m²



宝信·邕景水乡_160m²_4室2厅2卫1厨
_160.0m²



宝信·邕景水乡_83m²_2室2厅1卫1厨
_83.0m²

中融·天悦项目基本信息

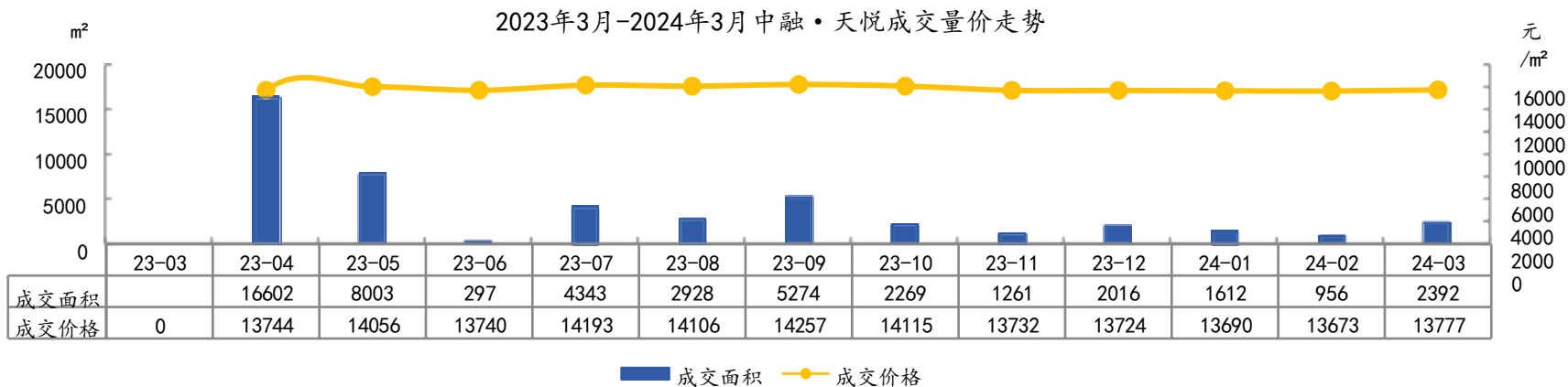
中融·天悦_实景图_1



所处位置	东侨经济技术开发区-城南镇	物业类型	住宅
产品类型	多层	建筑面积	0m ²
占地面积	0m ²	容积率	0
绿化率	0%	装修标准	--
主力户型	三居(建面93m ²) 三居(建面108m ²) 四居(建面126m ²)		
物业费	元/m ² ·月	停车位	--
物业公司	--		
项目特色	--		
首次开盘	2023-03-15	最近开盘	2023-08-20
累计成交面积	48745m ²	可售面积	--
成交均价	13777(2024-03)	报价	--
拿地时间	--	成交楼面价	--
开发商	宁德中融房地产有限公司		

注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价

住宅市场 | 重点项目-成交情况



中融·天悦分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024.3成交价 (元/m²)
三房	90-140	285	29350	13813	36	3952	13645	13697
四房	120-180	141	18604	14115	7	1008	14059	13963
合计	-	426	47954	13930	43	4960	13729	13777

住宅市场|重点项目-户型图



中融·天悦_e熙悦_4室2厅2卫1厨_126.0m²
_146.0m²



中融·天悦_b熙悦_3室2厅2卫1厨_93.0m²



中融·天悦_d臻悦_4室2厅2卫1厨



中融·天悦_c璞悦_3室2厅2卫1厨
_108.0m²



中融·天悦_A熙悦_4室2厅2卫1厨
_126.0m²

住宅市场 | 重点项目-基本信息

沙盘图

建发·云熙项目基本信息



所处位置	东侨经济技术开发区-城南镇	物业类型	住宅
产品类型	小高层	建筑面积	0m²
占地面积	26285m²	容积率	2.3
绿化率	35%	装修标准	--
主力户型	三居(建面89m²) 四居(建面122m²) 四居(建面139m²)		
物业费	--	停车位	--
物业公司	--		
项目特色	--		
首次开盘	2023-09-29	最近开盘	2023-12-19
累计成交面积	59134m²	可售面积	--
成交均价	13628 (2024-03)	报价	--
拿地时间	--	成交楼面价	--
开发商	宁德兆安房地产有限公司		

注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/105042311134011140>