蓝火观察

蓝火置业
BLUE FIRE REAL ESTATE
2022
2022年4月刊 第177期

地产圈内刊物
Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2022年4月漳州房地产市场报告

4月漳州商品住宅成交4.08万㎡
成交均价13715元/㎡

楼市资讯

地铁6号线漳州段将接驳R1！TOD方案发布

近日，为更好引导该站点周边地块的建设发展及提升中心城区的空间品质及建设品位，结合天际线、风貌管控、交通组织等实际需要，漳州台商投资区自然资源局组织编制了《漳州台商投资区角江路站周边地块城市设计方案》。

根据方案，TOD城市会客厅规划范围位于台商区中心城区，西至山水大道，东至规划阳光西路，北临阳光北路，南达湖莲路，角江路与角美大道从中穿过，用地面积约23.5公顷。

轨道线角江路站位于角美大道与角江路相交处，是龙海区展示城市风貌的重要节点，同时也是地铁六号线和城际轻轨R1线的换乘站。城际R1线采用轻轨高架制式，6号线为隧道，站台将会采用多层站台。

在角江路及站点周边区域将打造成为一个集商业商务中心，公共生活中心，交通枢纽中心为一体的TOD城市客厅，规划形成“一环四片”的整体空间结构。

一环：站城一体活力环

四片：公交场站集约开发片+品质居住区片。品质居住片区以城市及城际轨道交通为依托，融合品质居住，商业购物，星级酒店，总部办公等核心城市功能，是城市未来发展的重要形象窗口区，突出现代城市客厅整体空间形象。

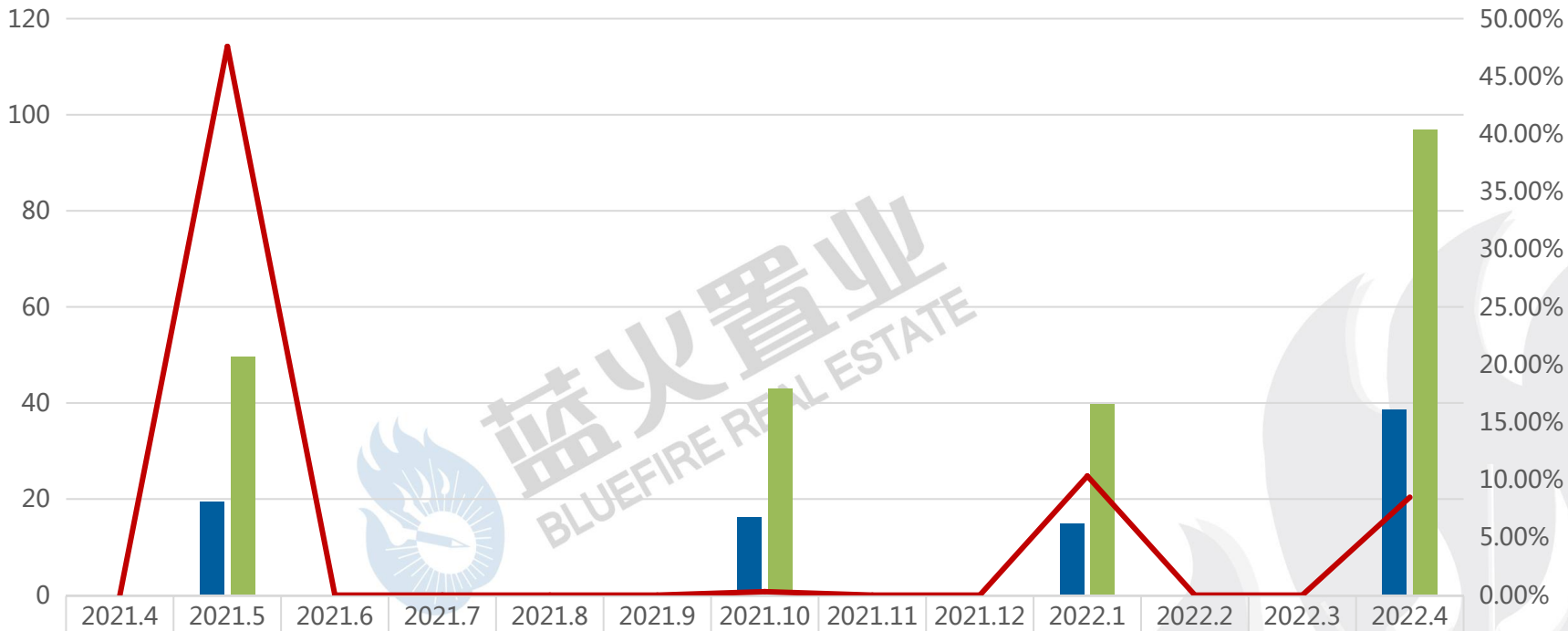
楼市资讯

46宗！9501亩！2022年漳州市区土地计划收储计划出炉

近日，漳州市政府批准由漳州市土地收购储备中心编制的《2022年度漳州市区经营性土地储备计划》。2022年市本级计划收储地块46宗9501亩，其中：新增收储地块9宗5164亩，芗城区4宗750亩，龙文区3宗1832亩，高新区2宗2582亩；结转收储地块37宗4337亩，芗城区15宗1611亩，龙文区10宗1046亩，高新区12宗1679亩。

土地供需

4月份，漳州新增7宗商住用地成交，成交总建96.91万方；截至5月13日，漳州市区暂无商住用地出让公告。



	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
土地面积(万㎡)	0	19.38	0	0	0	0	16.24	0	0	14.88	0	0	38.71
总建面积(万㎡)	0	49.66	0	0	0	0	43.05	0	0	39.75	0	0	96.91
平均溢价率	0.00%	47.59%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.30%	0.00%	0.00%	10.33%	0.00%	0.00%	8.49%

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

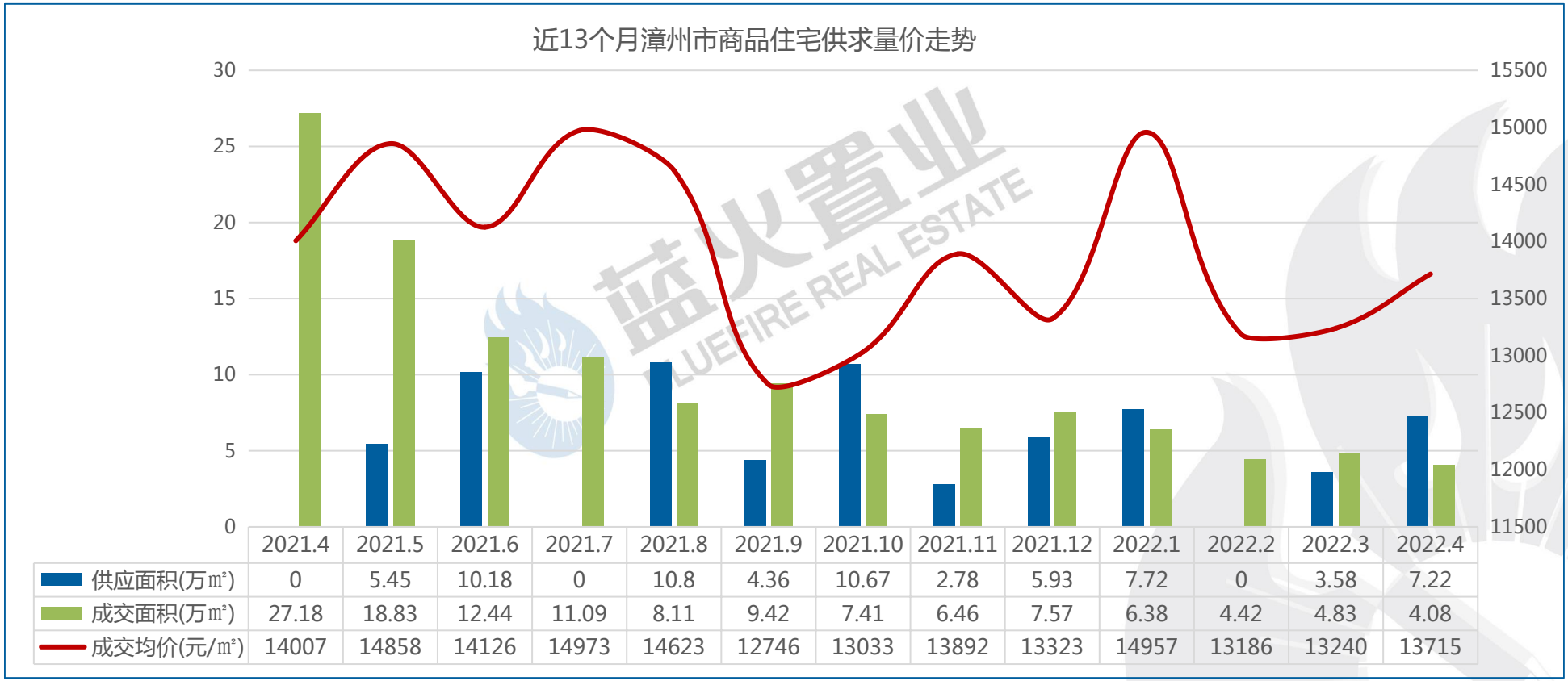
商品住宅供求

商品住宅供求：

4月，漳州市商品住宅新增供应7.22万㎡，成交4.08万㎡，环比下跌15.53%；

商品住宅价格：

4月，全市商品住宅成交均价13715元/㎡，环比上涨3.59%。



	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
供应面积(万㎡)	0	5.45	10.18	0	10.8	4.36	10.67	2.78	5.93	7.72	0	3.58	7.22
成交面积(万㎡)	27.18	18.83	12.44	11.09	8.11	9.42	7.41	6.46	7.57	6.38	4.42	4.83	4.08
成交均价(元/㎡)	14007	14858	14126	14973	14623	12746	13033	13892	13323	14957	13186	13240	13715

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

商品住宅成交排行

4月，漳州市商品住宅成交TOP10项目成交面积2.68万㎡，市占率65.69%；其中，特房锦绣碧湖以成交备案6535㎡面积，位居全市销售榜首，单盘市占率16.03%。

排行	项目	成交面积(㎡)	市占率	成交均价(元/㎡)
1	特房锦绣碧湖	6535	16.03%	18304
2	中梁远洋星海天宸	3714	9.11%	11842
3	建发西湖观澜	3063	7.52%	11853
4	国贸珑溪大观	2156	5.29%	13993
5	保利世茂璀璨滨江	2088	5.12%	13738
6	联发君领壹号	1932	4.74%	10199
7	碧桂园西湖印象	1877	4.61%	10925
8	欣隆盛世江南	1859	4.56%	12848
9	碧桂园城央金座	1800	4.42%	12293
10	禹洲城上城	1749	4.29%	12039
合计		26773	65.69%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

蓝火置业 BLUEFIRE REAL ESTATE

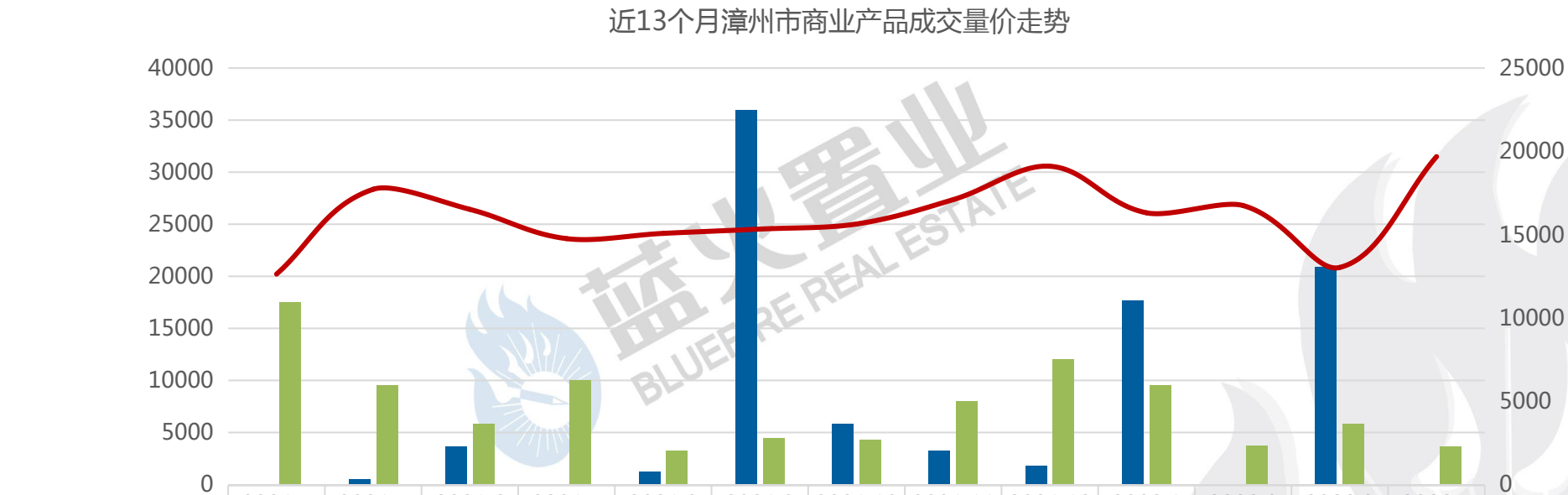
商业产品供求

商业产品供求：

4月，漳州市商业产品无新增供应，成交3655㎡，环比下跌37.41%；

商业产品价格：

4月，全市商业产品成交均价19681元/㎡，环比上涨51.01%。



	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
供应面积(㎡)	0	555	3643	0	1228	35976	5879	3237	1780	17669	0	20929	0
成交面积(㎡)	17554	9529	5845	10049	3278	4452	4349	8051	12055	9548	3779	5840	3655
成交均价(元/㎡)	12635	17724	16517	14762	15077	15335	15640	17102	19107	16311	16746	13033	19681

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

商业产品成交排行

4月，漳州市商业产品成交TOP10项目总成交面积约3187㎡，市占率为87.2%，市场集中度高；其中，保利世茂璀璨滨江商业产品以644㎡的成交备案面积，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交面积(㎡)	市占率	成交均价(元/㎡)
1	保利世茂璀璨滨江	644	17.62%	22140
2	漳州龙文吾悦广场	585	16.01%	30603
3	禹洲城上城	552	15.1%	12547
4	西湖正荣府	512	14.01%	8617
5	融信壹号府	201	5.5%	14863
6	漳州宝龙广场	174	4.76%	26000
7	中海上湾	138	3.78%	19887
8	中梁远洋星海天宸	136	3.72%	26692
9	一品江山	129	3.53%	9895
10	三盛璞悦湾	116	3.17%	31921
合计		3187	87.2%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

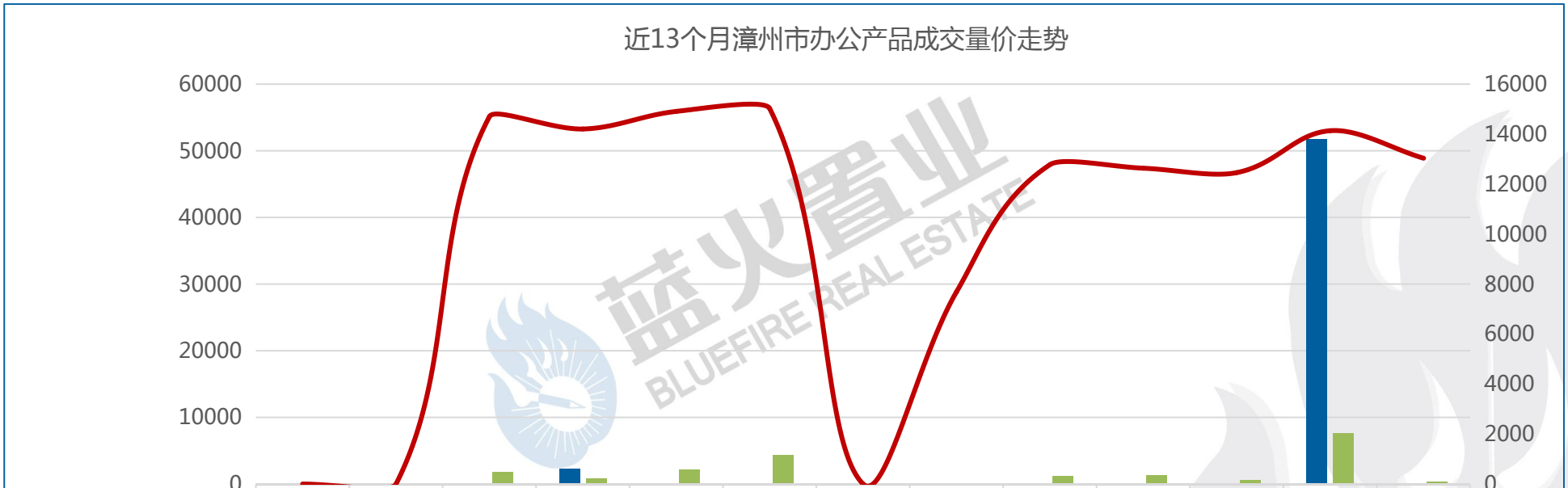
➢ 办公产品供求

办公产品供求：

4月，漳州市办公产品无新增供应，成交296㎡，环比下跌96.11%；

办公产品价格：

4月，全市办公产品成交均价13036元/㎡，环比下跌7.78%。



	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
供应面积(㎡)	0	0	0	2285	0	0	0	0	0	0	0	51749	0
成交面积(㎡)	0	0	1716	754	2126	4305	0	49	1133	1291	604	7605	296
成交均价(元/㎡)	0	0	14701	14205	14909	15024	0	7688	12777	12636	12459	14136	13036

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

办公产品成交排行

4月，漳州市办公产品仅一个项目成交备案，为碧湖城市广场，备案总面积296㎡，市占率100%。

排行	项目	成交面积(㎡)	市占率	成交均价(元/㎡)
1	碧湖城市广场	296	100%	13036

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

蓝火置业 BLUEFIRE REAL ESTATE

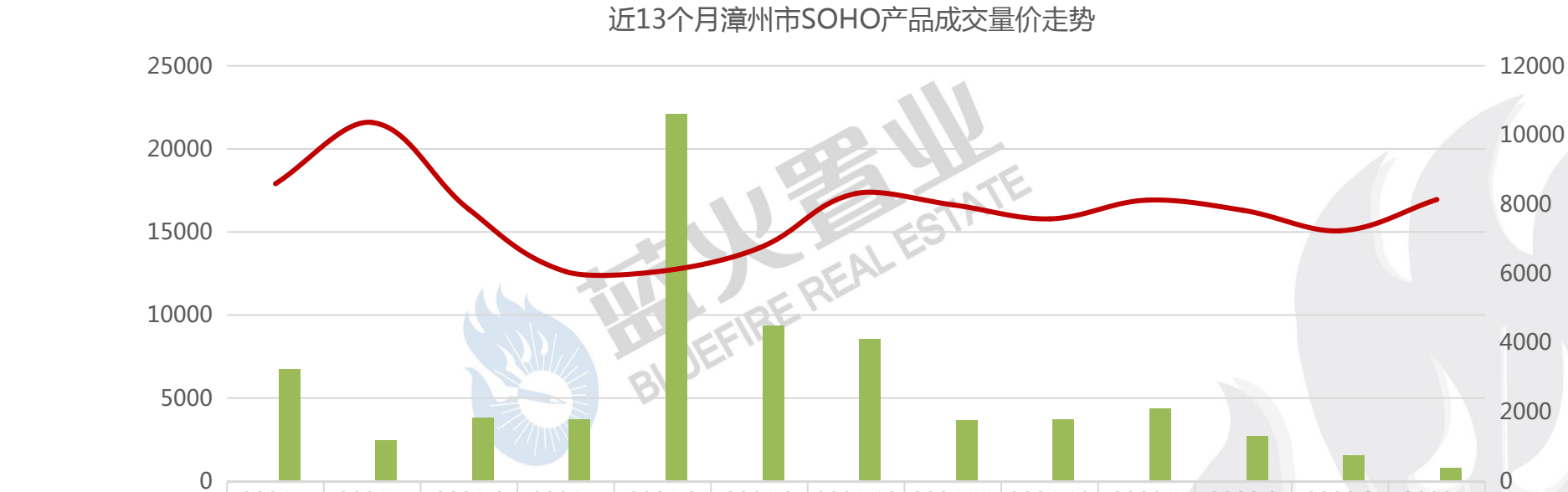
➢ SOHO产品供求

SOHO产品供求：

4月，漳州市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，4月成交775㎡，环比下跌49.15%；

SOHO产品价格：

4月，全市SOHO产品成交均价8137元/㎡，环比上涨12.48%。



	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
供应面积(㎡)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
成交面积(㎡)	6725	2465	3822	3716	22067	9345	8543	3643	3727	4335	2700	1524	775
成交均价(元/㎡)	8594	10364	7851	6054	6072	6741	8313	7983	7579	8119	7825	7234	8137

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

➢ SOHO产品成交排行

4月，漳州市SOHO产品共三个项目成交，成交面积775㎡；成交最多为恒大城市之光项目，成交面积379㎡，单盘市占率48.9%。

排行	项目	成交面积(㎡)	市占率	成交均价(元/㎡)
1	恒大城市之光	379	48.9%	8624
2	漳州宝龙广场	280	36.13%	7517
3	荣成四季商业广场	116	14.97%	8043
合计		775	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

蓝火置业 BLUEFIRE REAL ESTATE

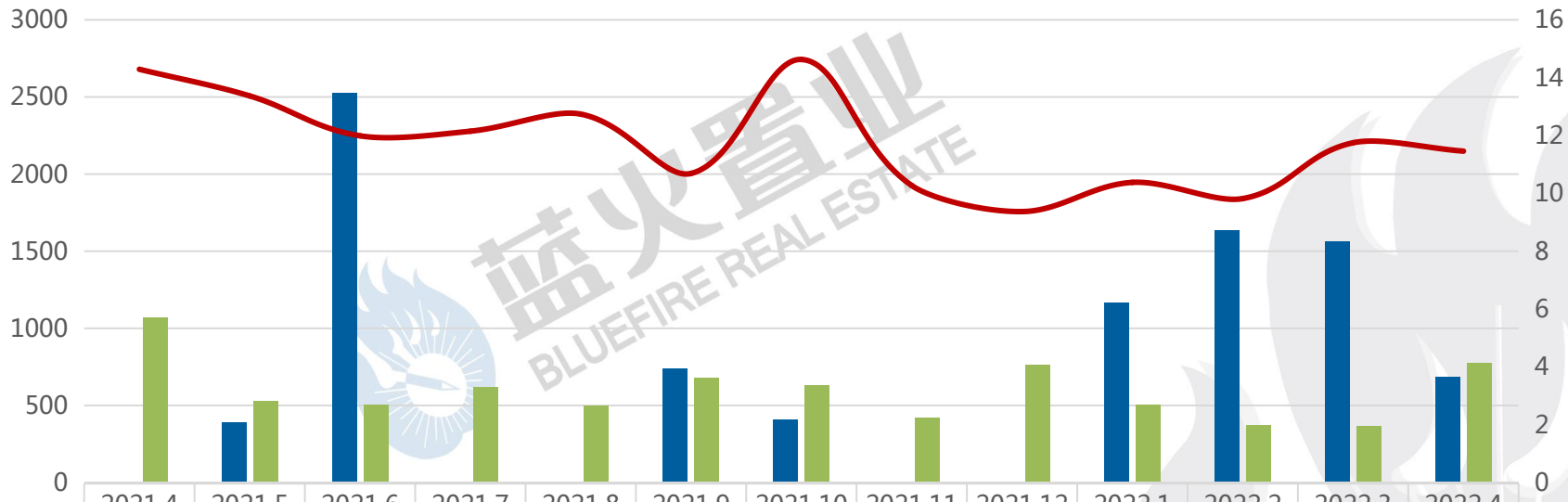
➢ 车位产品供求

车位产品供求：

4月，漳州市车位产品新增供681个，成交774个，环比上涨113.22%；

车位产品价格：

4月，全市车位产品成交均价11.46 万元/个，环比下跌2.47%。



	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8	2021.9	2021.10	2021.11	2021.12	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
供应套数(个)	0	388	2526	0	0	737	405	0	0	1165	1634	1560	681
成交套数(个)	1071	528	503	616	495	676	631	416	764	504	369	363	774
成交均价(万/个)	14.29	13.37	11.99	12.15	12.74	10.69	14.63	10.27	9.37	10.38	9.82	11.75	11.46

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

车位产品成交排行

4月，漳州市车位产品成交TOP10项目总成交备案586个，市占率为75.71%；其中，禹洲城上城车位产品以172个成交套数，位居全市销售榜首。

排行	项目	成交套数(个)	市占率	成交均价(万/个)
1	禹洲城上城	172	22.22%	12.16
2	悦港名都	164	21.19%	16.44
3	漳州宝龙广场	62	8.01%	5.14
4	福晟钱隆公馆	56	7.24%	3.22
5	禹洲雍江府	41	5.3%	11.32
6	西湖正荣府	23	2.97%	8.88
7	联发君领壹号	20	2.58%	11.71
8	世茂福晟钱隆樽品	20	2.58%	4.5
9	翼特丽景城	14	1.81%	3.4
10	漳州万科城	14	1.81%	3.64
合计		586	75.71%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

蓝火置业 BLUEFIRE REAL ESTATE

本月房地产市场总结

楼市资讯：

◆ 地铁6号线漳州段将接驳R1！TOD方案发布；

◆ 46宗！9501亩！2022年漳州市区土地计划收储计划出炉。

土地市场：

■ 4月份，漳州新增7宗商住用地成交，成交总建96.91万方；截至5月13日，漳州市区暂无商住用地出让公告。

商品住宅市场：

- 4月，漳州市商品住宅新增供应7.22万㎡，成交4.08万㎡，成交均价13715元/㎡；
- 4月，漳州市商业产品无新增供应，成交3655㎡，成交均价19681元/㎡；
- 4月，漳州市办公产品无新增供应，成交296㎡，成交均价13036元/㎡；
- 4月，漳州市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，4月成交775㎡，成交均价8137元/㎡；
- 4月，漳州市车位产品新增供681个，成交774个，成交均价11.46万元/个。

蓝火置业
BLUE FIRE REAL ESTATE

厦门蓝火置业集团有限公司

Http://www.bluefire.com.cn

厦门蓝火房地产代理有限公司

地址：厦门市思明区七星西路178号七星大厦12楼
电话：0592-5162003　传真：0592-5162011

上海蓝火置业有限公司

地址：上海浦东新区新金桥路1122号方正大厦12楼1205室
电话：021-50153551　传真：021-51972581

安徽蓝图置业顾问有限公司

地址：合肥市蜀山区潜山路与皖河支路交口新华国际广场C座1503
电话：0551-64660500　传真：0551-63692168

泉州蓝火置业有限公司

地址：泉州市丰泽区宝洲路浦西万达广场甲A幢A2401
电话：0595-22296088　传真：0595-22616788

漳州蓝火置业有限公司

地址：漳州市龙文区明发商业广场26栋1508室
电话：0596-2192233

上海 / 安徽 / 浙江 / 江西 / 厦门 / 泉州 / 漳州 / 龙岩 / 福州