

# 蓝火观察

蓝火置业  
BLUE FIRE REAL ESTATE

2023

2022年年刊 第191期

地产圈内刊物

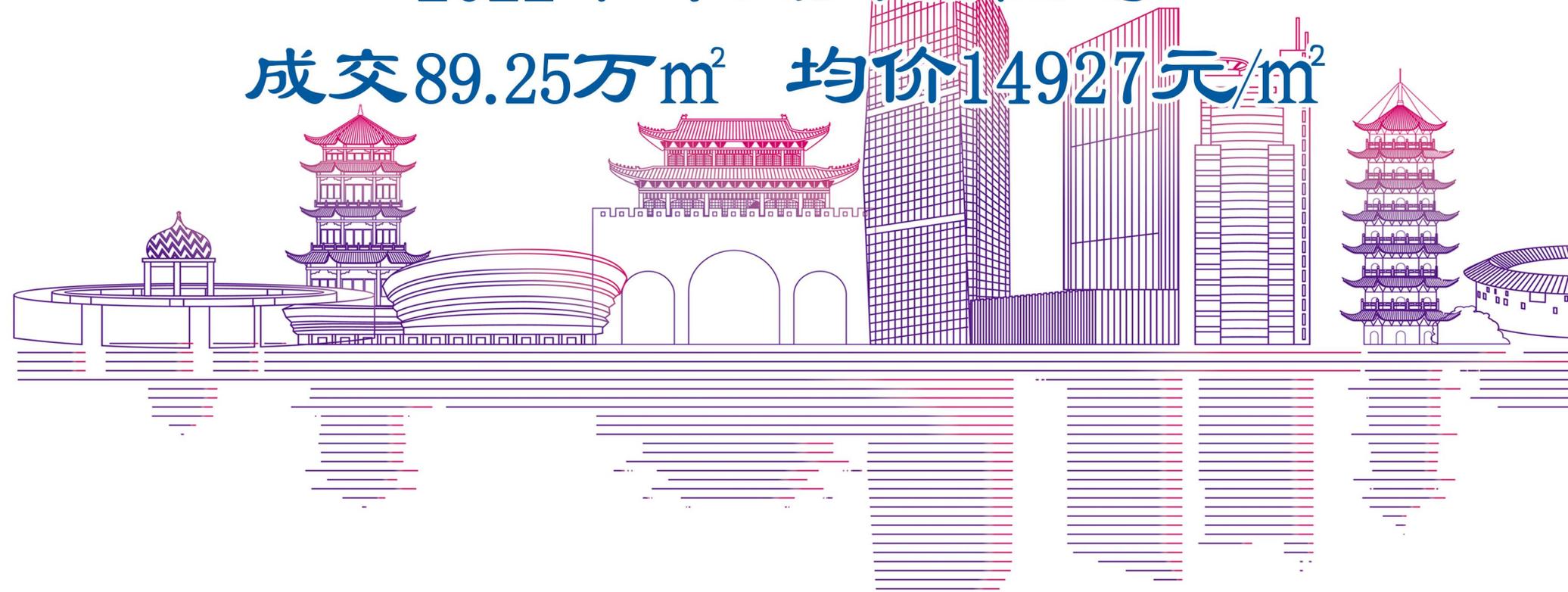
Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2022年度漳州房地产市场报告

## 2022年漳州商品住宅

### 成交89.25万m<sup>2</sup> 均价14927元/m<sup>2</sup>



## ➤ 楼市资讯

### 漳州市区规划一座“东部新城” 就在“两江”交汇处

近日,《东部新城重点地区规划研究》编制完成,该成果将为漳州中心城区“两江”交汇处周边区域重大交通走廊预留、景观风貌提升、游憩空间完善、存量用地开发等方面建设提供有力的蓝本。

2021年,漳州市国土空间总体规划以龙海、长泰撤县(市)设区为契机,提出了构建“一核两翼”的新中心城区空间发展格局。其中“两翼”由长泰片区和港城片区组成,涵盖长泰城区及周边乡镇、漳州开发区及龙海东部部分乡镇。而处在漳州龙文、龙海、台商投资区和高新区接壤的“两江”交汇处周边区域,则成为“两翼”中的城市重点片区,是漳州市从“沿江”向“面海”的城市格局跨越的衔接点,是打造现代化滨海城市的重要节点。

为加强该片区规划引领,漳州市自然资源局于2021年7月启动《东部新城重点地区规划研究》编制,规划范围包括龙文区、龙海区和台商投资区“两江”交汇毗邻区,涵盖长洲、榜山、东美和吴宅四大片区,合计约79.7平方公里,陆地73.38平方公里。片区形象定位为“闽南会客门庭,魅力四洲双城”,以“秀美长洲、华美台投、淳美紫泥、精美榜山”的四美片区建设为抓手,塑造“生态文旅、绿色经济、田园生活”示范区。通过重要节点项目建设,激活整个片区文化生态旅游、绿色创新产业,为中心城区“做大、做强、做优、做美”持续注入动力,助推建设富美新漳州。



## ➤ 楼市资讯

### 漳州市出台新政促进房地产市场平稳健康发展

《漳州市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》12月出台，在延续6月实施的购买新建商品房购房补贴基础上，进一步拓宽购房补贴范围。

根据《若干措施》，在漳州市购买新建商品房的购房人（家庭），在商品房买卖合同备案后，由所购商品房项目的属地财政部门按标准给予补贴（芩城区、龙文区由市区两级财政各按50%承担，下同）。

其中，购房人属漳州市籍户口的，购买新建商品房，每套按成交合同总额的0.5%给予补贴，每套最高补贴金额不超过1.5万元；购房人属非漳州市籍户口的，购买新建商品房，每套按成交合同总额的0.7%给予补贴，每套最高补贴金额不超过2万元。

根据新政，在漳州市购买二手住房的购房人（家庭），在二手住房完成转移登记后，由二手住房属地财政部门对购房人缴纳的地方级交易负担（如契税、登记费等）予以全额补贴支持。

《若干措施》规定，在漳州市就业且在漳州已缴交社保满6个月的人才购买首套商品住房的，可按标准享受学历（职称）购房补贴（只享受其中一种，就高不重复）。

根据《若干措施》，漳州市实施二手房“带押过户”模式，并进一步规范车位销售；在建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足业主的需要；已购买的车位、车库在取得不动产权属证书后，可向社会公开出同时，新政实施后，只要该小区业主有购买需求，将不再限制每户业主在本小区购买车位、车库的个数。

新政显示，购买新建商品房补贴、购买二手住房补贴、“卖旧买新”改善住房补贴、人才购房补贴这四项措施有效期即日起至2023年12月31日止，其他措施有效期至2026年12月31日。

## ► 土地供需

2022年，漳州市成交20宗商住用地，成交总建524.8万方，环比涨399.19%，成交总金额92.51亿元，环比涨73.21%。

2022年漳州商住用地成交明细表

名称/编号	位置	土地面积 ( m <sup>2</sup> )	总建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	成交总价 (亿元)	楼面价 ( 元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得企业
2021P13	芗城区漳华路以南、延安北路以东	82135	229978	9.85	4283	3%	漳州城投
2021P14	芗城区延安北路以东、腾飞路以南	9246	27738	2.58	9301	16%	建发集团
2021P15	芗城区胜利东路以北、新华北路以东	28660	74516	7.22	9689	5%	建发集团
2021P16	芗城区胜利东路以南、新华北路以东	7816	23448	2.09	8913	9%	建发集团
2021P17	芗城区胜利西路以南、新华北路以西	20935	41870	5.17	12348	34%	国贸地产
2022P01	芗城区腾飞路以南、益民路以西	69003	179408	12.25	6828	0%	建发集团
2022P02	芗城区益民路以东、广电路以西	48880	131976	3.18	2410	5%	万顺公司
2022P03	芗城区腾飞路以南、益民路以东	34178	88863	2.53	2847	14%	恒晟公司
2022P04	龙文区福岐南路以东、迎宾路以南	52472	146922	4.01	2729	29%	万顺公司
2022P05	高新区西环城路以东、琥珀路以南	110464	276160	9.40	3404	13%	励欧地产

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 土地供需

2022年，漳州市成交20宗商住用地，成交总建524.8万方，环比涨399.19%，成交总金额92.51亿元，环比涨73.21%。

2022年漳州商住用地成交明细表（续）

名称/编号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得企业
2022P06	高新区琥珀路以南、纵一路以东	41716	66746	3.35	5019	12%	励欧地产
2022P07	高新区靖圆大道以西、创新路以北	30404	79050	1.20	1518	0%	自然人
2022P15	芗城区瑞京路以西、林内路以北	44739	89478	4.14	4627	1%	建发集团
2022P16	龙文区北仓路以南、龙溪北路以东	21155	50772	2.3	4530	0%	漳龙集团
2022P17	龙文区福岐南路以东、护吉路以西	61411	171951	3.64	2118	1%	中铁22局
2022P18	龙文区东环城路以西、迎宾路以西	101820	285096	6.5	6.5	1%	中建国际
2022P19	高新区金圆路以南、金湖路以西	119728	299320	4.67	1560	0%	漳龙集团
2022P20	高新区靖圆大道以西、创新路以北	46677	121360	1.89	1557	0%	九龙江集团
2022P21	芗城区漳华路以东、漳浯路以北	82433	148379	1.49	1004	0%	至尚公司
2022P23	芗城区胜利西路南侧、金纺路以西	36395	90987	5.05	5550	0%	漳州城投

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅供求

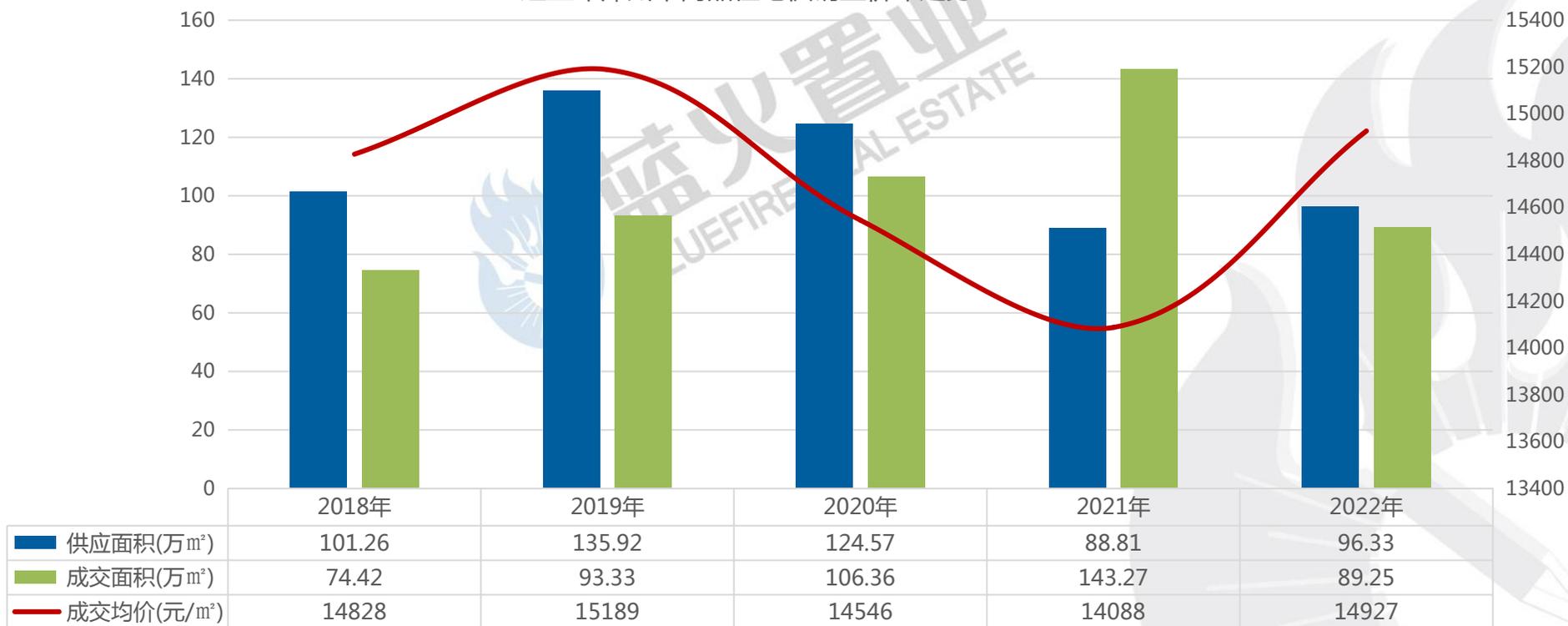
2022年，漳州市区商品住宅新增供应96.33万 $m^2$ ，成交面积89.25万 $m^2$ ，供销比1.08，月均流速7.44万 $m^2$ 。

2018-2021年，漳州市区商品住宅成交逐年上涨，至2022年受行业大环境及疫情反复影响，成交量大幅下降至89.25万 $m^2$ ，环比降37.71%。

价格方面，2022年市区商品住宅成交均价14927元/ $m^2$ ，相比2021年较为大幅度上涨，涨幅5.96%。

整体上看，2022年漳州商品住宅市场呈现“量跌价涨”现象。

近五年漳州市商品住宅供销量价年走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅成交结构分析

从成交面积段分析，2022年，漳州商品住宅成交集中在90-144m<sup>2</sup>面积段房源，占比62.05%，其中90-120m<sup>2</sup>面积段房源占比32.4%，120-144m<sup>2</sup>房源占比29.65%；另外，70-90m<sup>2</sup>面积段房源也占有很大一部分，比例为21.84%。

从住宅属性上分析，普通住宅成交占比90.5%，按全年成交7966套估算，普通住宅成交7209套，非普通住宅占比9.5%，全年仅成交757套，非普通住宅成交占比有所回落。

成交总价段分析，全年成交主要集中在150万元以下的总价区间，占比52.78%，其中，100-130万元总价房源占比20.93%，100万元以下房源占比16.22%；另外，150-180万元总价区间也占有一定成交量，比例为15.83%。

整体上看，2022年全年商品住宅成交以“中低总价、中等面积”产品为成交主力。

面积段 总价段	70m <sup>2</sup> 以下	70-90m <sup>2</sup>	90-120m <sup>2</sup>	120-144m <sup>2</sup>	144-160m <sup>2</sup>	160-180m <sup>2</sup>	180-200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 以上	总价段汇总
100万元以下	5.99%	8.99%	1.08%	0.16%	0%	0%	0%	0%	16.22%
100-130万元	0.62%	9.57%	10.03%	0.7%	0.01%	0%	0%	0%	20.93%
130-150万元	0%	1.66%	12.42%	1.56%	0%	0%	0%	0%	15.63%
150-180万元	0%	1.63%	4.57%	9.54%	0.08%	0.01%	0%	0%	15.83%
180-200万元	0%	0%	1.88%	4.27%	0.2%	0%	0%	0.03%	6.38%
200-250万元	0%	0%	2.32%	7.47%	1.72%	0.34%	0%	0.01%	11.86%
250-300万元	0%	0%	0.06%	3.98%	1.09%	0.5%	0.16%	0%	5.8%
300-350万元	0%	0%	0.04%	1.62%	0.01%	2.4%	0.34%	0.03%	4.43%
350万元以上	0%	0%	0%	0.35%	0%	0.97%	0.6%	1%	2.92%
面积段汇总	6.6%	21.84%	32.4%	29.65%	3.11%	4.22%	1.1%	1.07%	100%

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

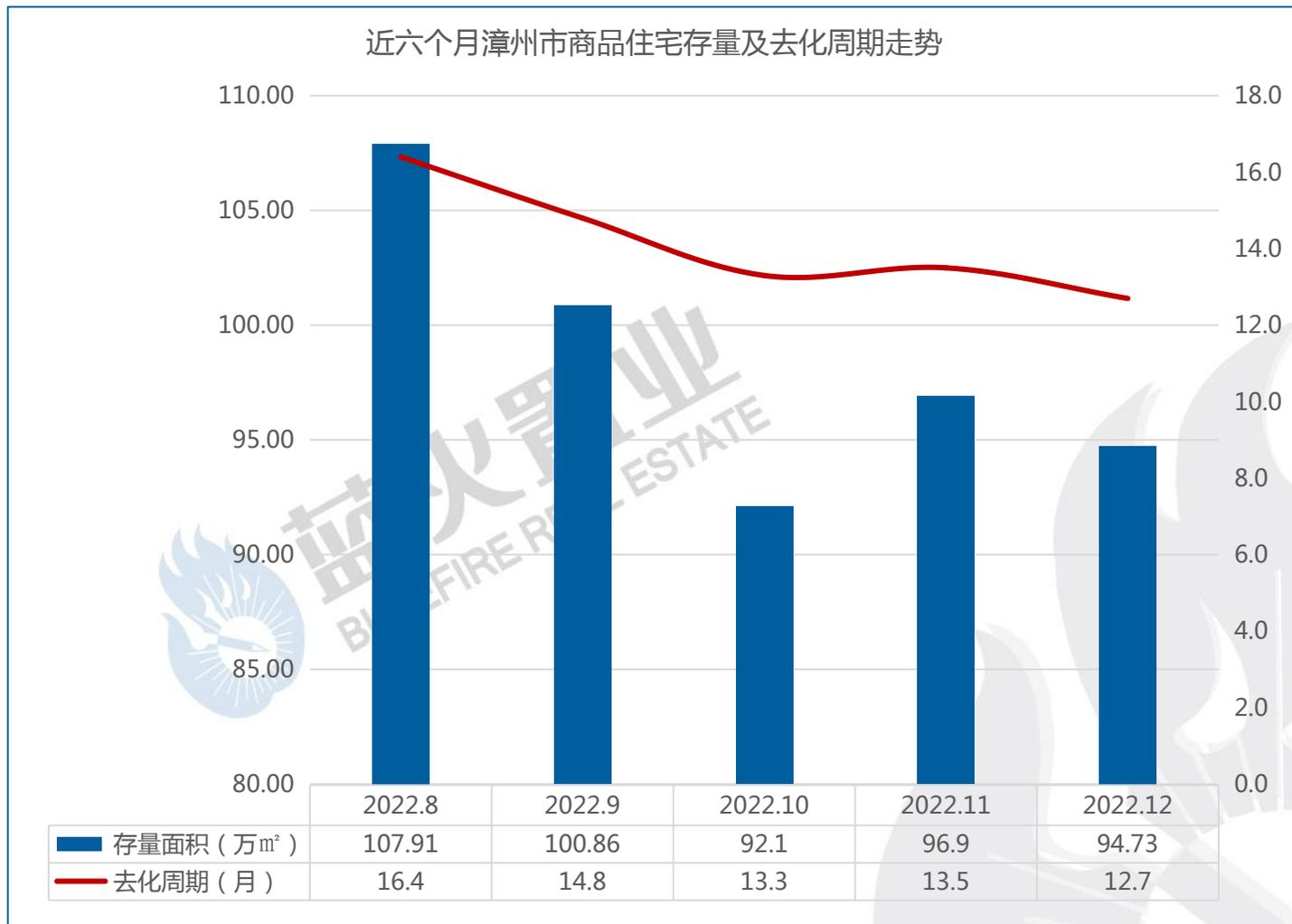
2022年，漳州市商品住宅成交面积TOP10共计55.35万方，占比62%；其中，TOP3分别为特房锦绣碧湖、漳州建发缦云、中梁远洋星海天宸，市占率分别为11.83%、8.89%、7.58%。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	特房锦绣碧湖	105603	11.83%	17920
2	漳州建发缦云	79368	8.89%	13353
3	中梁远洋星海天宸	67678	7.58%	12647
4	建发养云	66530	7.45%	21305
5	保利世茂璀璨滨江	45894	5.14%	13293
6	国贸珑溪大观	44992	5.04%	14456
7	禹洲城上城	39971	4.48%	12217
8	国贸珑上	37002	4.15%	22114
9	联发君领壹号	35103	3.93%	10198
10	联发君樾西湖	31406	3.52%	15254
	合计	553547	62.02%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅库存

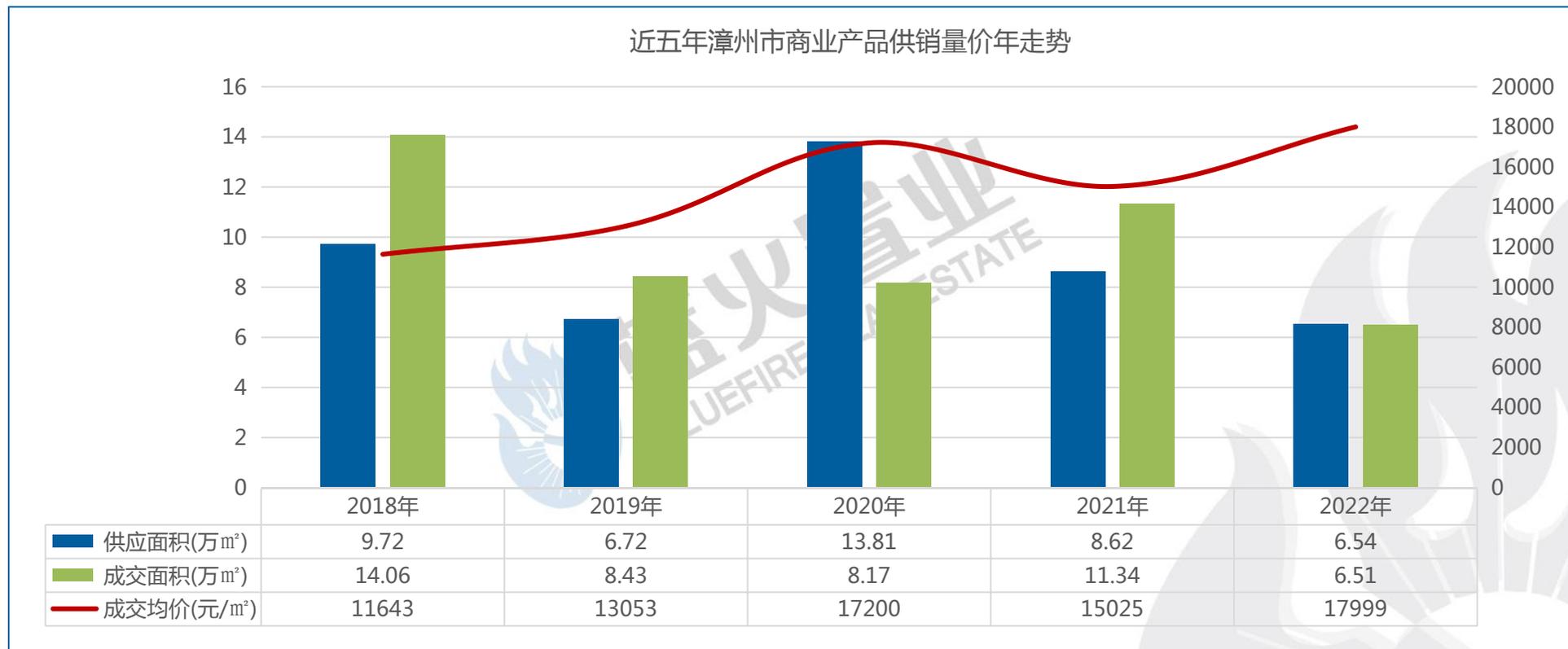
截至2022年12月，漳州市区商品住宅在售存量面积94.73万 $m^2$ ，接近一年市区商品住宅月均去化量估算，目前新房可售存量去化时间约为12.7个月，供应量减少，整体去化周期有所缩短。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商业产品供求

2022年，漳州市区商业产品供应面积6.51万m<sup>2</sup>，成交6.54万m<sup>2</sup>，环比跌43%，月均流速5450m<sup>2</sup>，供销比大致平衡。成交价格方面，全年成交均价17999元/m<sup>2</sup>，环比2021年上涨19.79%。整体上看，2022年漳州商业产品市场呈现“量跌价涨”行情。



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

2022年，漳州市商业产品成交面积TOP10共计3.71万方，占比56.94%；其中，TOP3分别为龙文吾悦广场、保利世茂璀璨滨江、国贸珑溪大观，市占率分别为11.13%、8.23%、7.13%。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	龙文吾悦广场	7248	11.13%	29873
2	保利世茂璀璨滨江	5358	8.23%	18982
3	国贸珑溪大观	4639	7.13%	11624
4	特房锦绣碧湖	4344	6.67%	21382
5	融信壹号府	3221	4.95%	10927
6	永鸿三湘城	2847	4.37%	8659
7	西湖正荣府	2772	4.26%	10247
8	禹洲城上城	2484	3.82%	11784
9	融新电商小镇	2372	3.64%	14776
10	国贸珑上	1784	2.74%	35134
合计		37069	56.94%	—

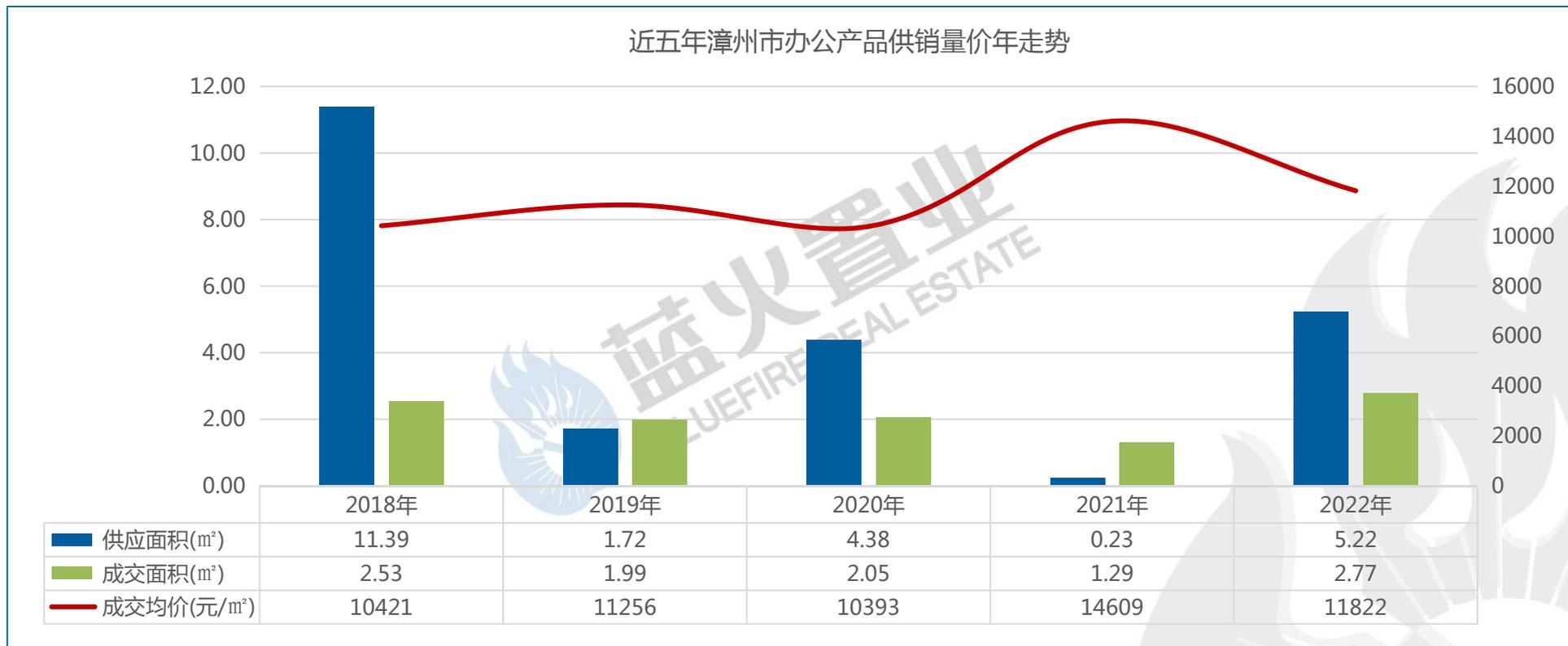
数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► 办公产品供求

2022年，漳州市区办公产品供应面积5.22万m<sup>2</sup>，成交2.77万m<sup>2</sup>，环比涨114.73%，供销比1.88，“供过于求”。

成交价格方面，全年成交均价11822元/m<sup>2</sup>，环比2021年跌19%。

整体上看，2022年漳州办公产品市场呈现“量涨价跌”行情。



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

2022年，漳州市办公产品共有六个项目成交备案，共计2.77万方；其中，TOP3项目分别为特房财富中心TFC、碧湖城市广场、九龙东方财富中心，市占率分别为49.1%、33.6%、16.51%。

排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	特房财富中心TFC	13614	49.1%	10246
2	碧湖城市广场	9317	33.6%	14228
3	九龙东方财富中心	4577	16.51%	11887
4	漳州明发商业广场	114	0.41%	5731
5	漳州宝龙广场	57	0.21%	4280
6	漳州五洲城	49	0.18%	9291
合计		27728	100%	—

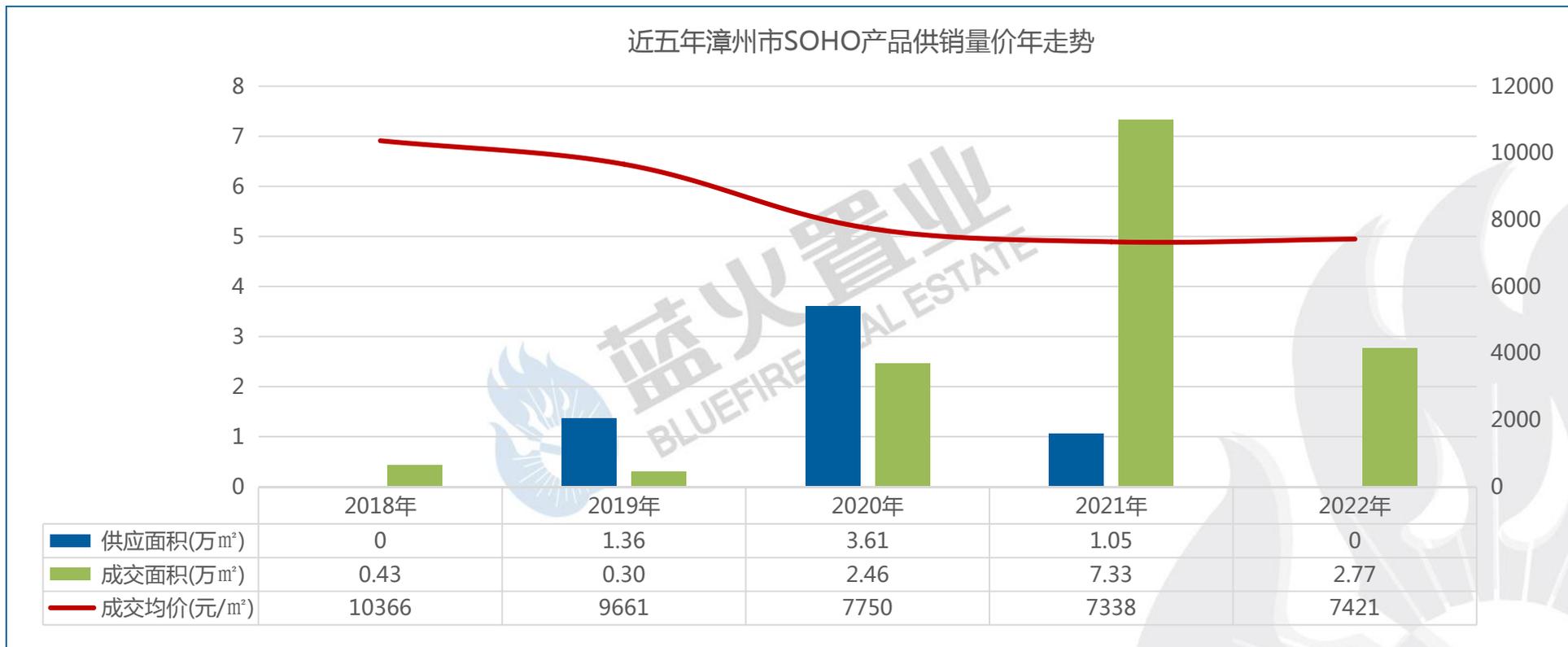
数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## SOHO产品供求

2022年，漳州市区SOHO产品无新增供应，市场以去化现有库存为主，成交2.77万m<sup>2</sup>，环比跌62.21%。

成交价格方面，全年产品成交均价7421元/m<sup>2</sup>，环比2021年涨1.13%。

整体上看，2022年漳州市区SOHO产品市场呈现“量跌价涨”行情。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► SOHO产品成交排行

2022年，漳州市SOHO产品共有七个项目成交备案，总面积2.77万m<sup>2</sup>；其中，TOP3项目分别为恒大城市之光、漳州宝龙广场、中海上湾，市占率分别为42.43%、34.44%、14.61%。

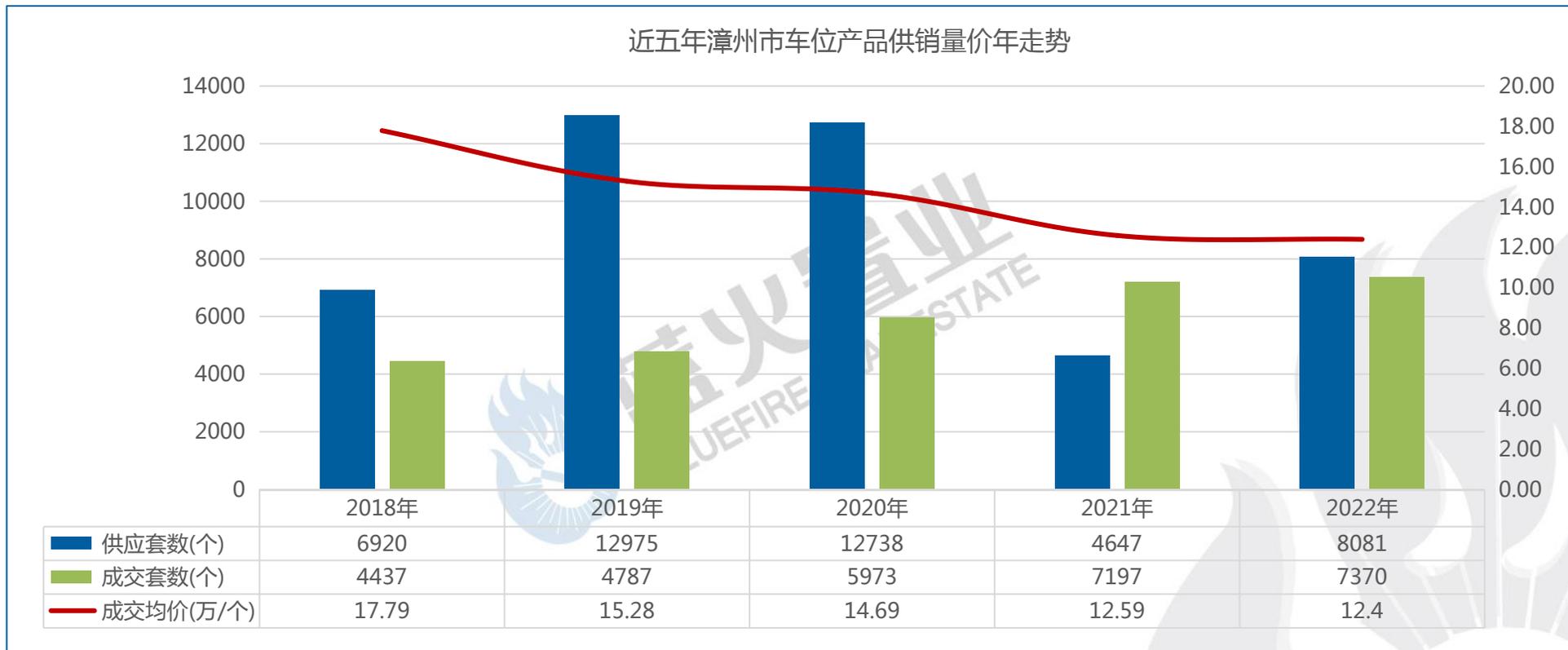
排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	恒大城市之光	11739	42.43%	9000
2	漳州宝龙广场	9530	34.44%	6458
3	中海上湾	4043	14.61%	5000
4	华元金苑	1184	4.28%	6356
5	荣成四季商业广场	1040	3.76%	8944
6	荣昌东方广场	96	0.35%	6200
7	芩城悦府	38	0.14%	13500
合计		27669	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ➤ 车位产品供求

2022年，漳州市车位产品供应8081个，成交7370个，环比涨2.4%，为近五年最高。

成交均价则呈现继续下降态势，2022年全年成交均价为12.4万元/个，环比跌1.51%，为近五年新低。



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

2022年，漳州市车位产品成交套数TOP10共计3459个，占比46.93%；其中，TOP3项目分别为世茂福晟钱隆樽品、福晟钱隆公馆、建发养云，市占率分别为8.26%、6.07%、5.4%。

排行	项目	成交套数(个)	市占率	成交均价(万/个)
1	世茂福晟钱隆樽品	609	8.26%	4.17
2	福晟钱隆公馆	447	6.07%	3.16
3	建发养云	398	5.4%	30.3
4	特房锦绣碧湖	374	5.07%	16.01
5	漳州建发缙云	330	4.48%	16.95
6	禹洲城上城	287	3.89%	12.48
7	碧桂园西湖印象	283	3.84%	8.47
8	中梁远洋星海天宸	260	3.53%	10.43
9	国贸珑溪大观	245	3.32%	13.63
10	国贸珑上	226	3.07%	28.72
合计		3459	46.93%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。



### 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