

地产圈内刊物

Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2023年3月漳州房地产市场报告

## 3月漳州商品住宅成交8.31万 $\text{m}^2$

## 成交均价14414元/ $\text{m}^2$



## ➤ 楼市资讯

### 旭辉进军漳州市区！2021P12地块合作项目5月可达预售

作为漳州市区最早、也是最成功的园区地产板块——蓝田片区，曾是漳州市区楼市的一股清流。经过10多年的发展，蓝田片区高楼林立，人气密集。

近年来，“宝龙广场”的加持，让蓝田片区能级再升一台阶，提升了片区内的商业配套！此外，蓝田开发区第二实验小学2019年秋季建成投用，片区内便有多所“实验小学”，至此，蓝田片区教育、商业配套得到全面提升和完善。

但随着宝龙云景里的售罄及阳光城大唐翡丽印象进入尾盘，蓝田片区内住宅新盘变得“稀缺”。此前本地国企拿下2幅住宅地块，也备受市场关注。

最近，位于龙文区朝阳南路以南、新社路以东、蓝田开发区二实小西侧的漳州2021P12地块有了新的动向。据龙文融媒报道，该项目于2022年9月开工，预计今年2023年5月将达到预售条件。

据了解，漳州2021P12地块由龙文发展于2021年10月20日，以楼面价约4195元/m<sup>2</sup>摘得。据旭辉集团官方消息，国企龙文发展与旭辉建管将强强联手联袂打造漳州2021P12地块项目，该项目总用地面积约44553m<sup>2</sup>（约66.8亩），容积率2.9，共有1353套住宅，小区还有自带幼儿园，另配建生鲜超市、社区服务站、居家养老服务站、社区卫生服务站等。

## ➤ 楼市资讯

### 打造“新地标” 蓝田经济开发区举办新社片区商住用地推介会

为进一步优化城市空间布局、提高人居环境品质、促进产业转型升级，推进“产城人”深度融合发展，打造都市型产业园区“新地标”。近期，蓝田经济开发区举办新社片区商住用地推介会；推介会围绕区位优势、教育医疗配套、城市未来规划、发展愿景等方面介绍了新社片区的详细情况。

据介绍，新社--上美湖片区位于漳州蓝田经济开发区九龙大道以南、北环城路以北、上美湖以东、龙祥北路以西，规划总用地约3180亩。新社-上美湖片区作为城市中心和产业园区的交汇节点，是蓝田经济开发区未来十年创新产业与商住交融的核心区和“产城人”融合发展新地标。此次推介会上重点推荐该区域先行启动区新社片区的子项目，片区总用地约865亩，规划建设总量82.47万平方米，建设商务酒店、高端办公、展示中心、SOHO公寓、商业步行街及品质社区等。

推介会共有13家房企代表出席，参会房企代表就项目细节进行了深入的探讨交流，并同到新社-上美湖片区，实地考察和了解地块情况。

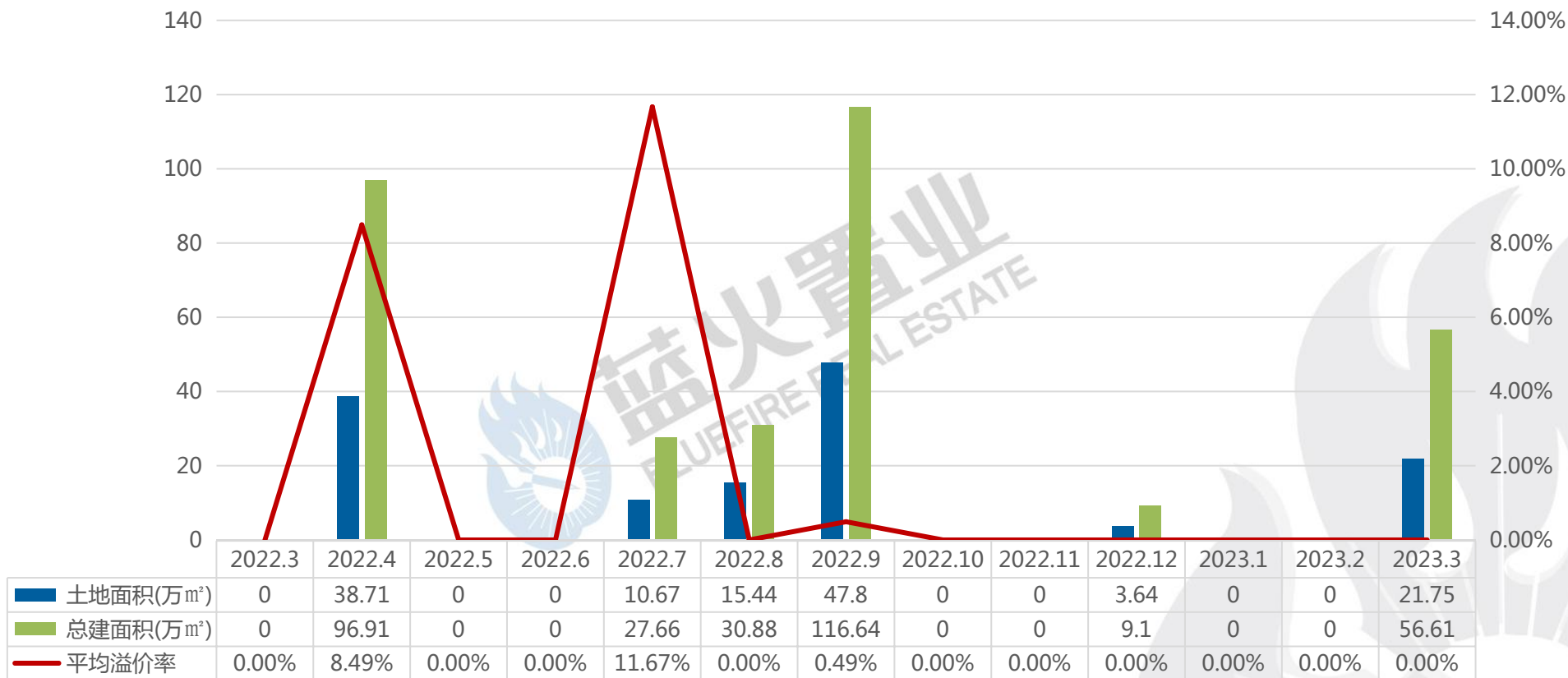




## 土地供需

3月9日，漳州市区成交4宗商住用地，总建56.61万m<sup>2</sup>，总价21.75亿元，均底价成交；截至4月10日，暂无出让公告。

近13个月漳州市商住用地成交量价走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅供求

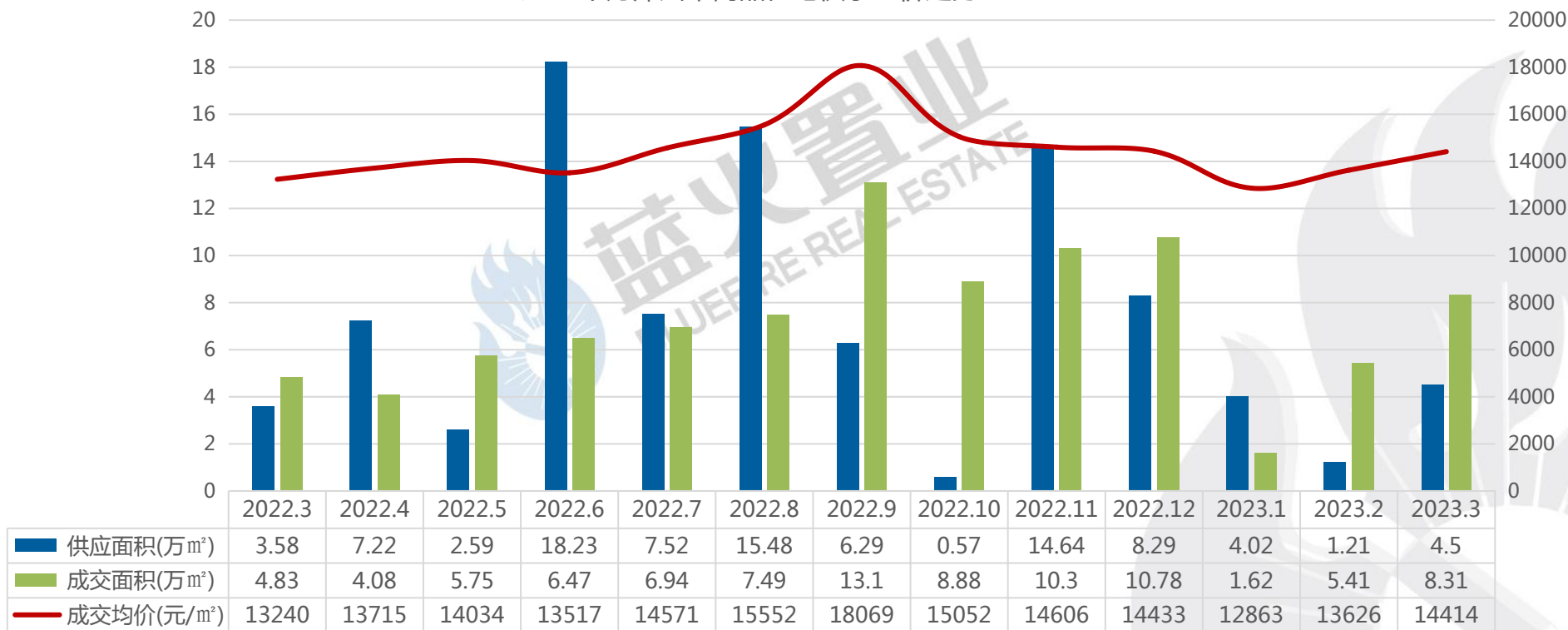
商品住宅供求：

3月，漳州市商品住宅新增供应4.5万 $\text{m}^2$ ，成交8.31万 $\text{m}^2$ ，环比**上涨53.6%**；

商品住宅价格：

3月，全市商品住宅成交均价14414元/ $\text{m}^2$ ，环比**上涨5.47%**。

近13个月漳州市商品住宅供求量价走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅成交排行

3月，漳州市商品住宅成交TOP10项目成交面积6.37万m<sup>2</sup>，市占率76.63%；其中，特房锦绣碧湖以成交备案15238m<sup>2</sup>面积，位居全市销售榜首，单盘市占率18.34%。

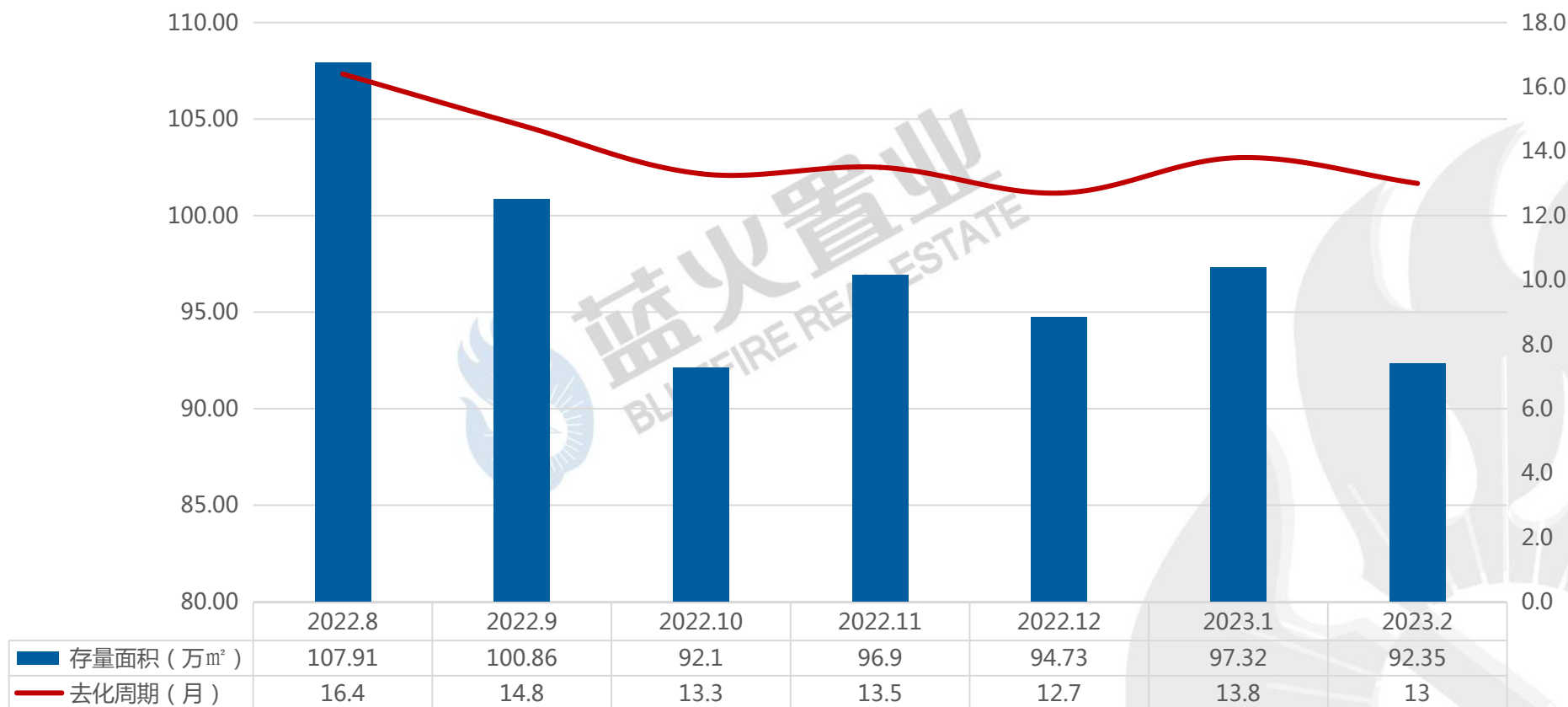
排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	特房锦绣碧湖	15238	18.34%	16061
2	漳州建发缦云	9960	11.99%	13143
3	城投丹霞云邸	8457	10.18%	19585
4	建发西湖泊月	6978	8.4%	18673
5	阳光城大唐 翡丽印象	4853	5.84%	11092
6	国贸珑溪大观	4690	5.65%	14713
7	联发君樾西湖	4395	5.29%	13617
8	联发君领壹号	3648	4.39%	10159
9	禹洲城上城	2923	3.52%	12443
10	中梁远洋 星海天宸	2519	3.03%	11824
合计		63661	76.63%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## 商品住宅库存

截至最新数据，漳州市区商品住宅在售存量面积92.35万 $\text{m}^2$ ，接近一年市区商品住宅月均去化量计算，目前新房可售存量需13个月去化完毕，在售存量去化时间较为合理。

近七个月漳州市区商品住宅存量及去化周期走势



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

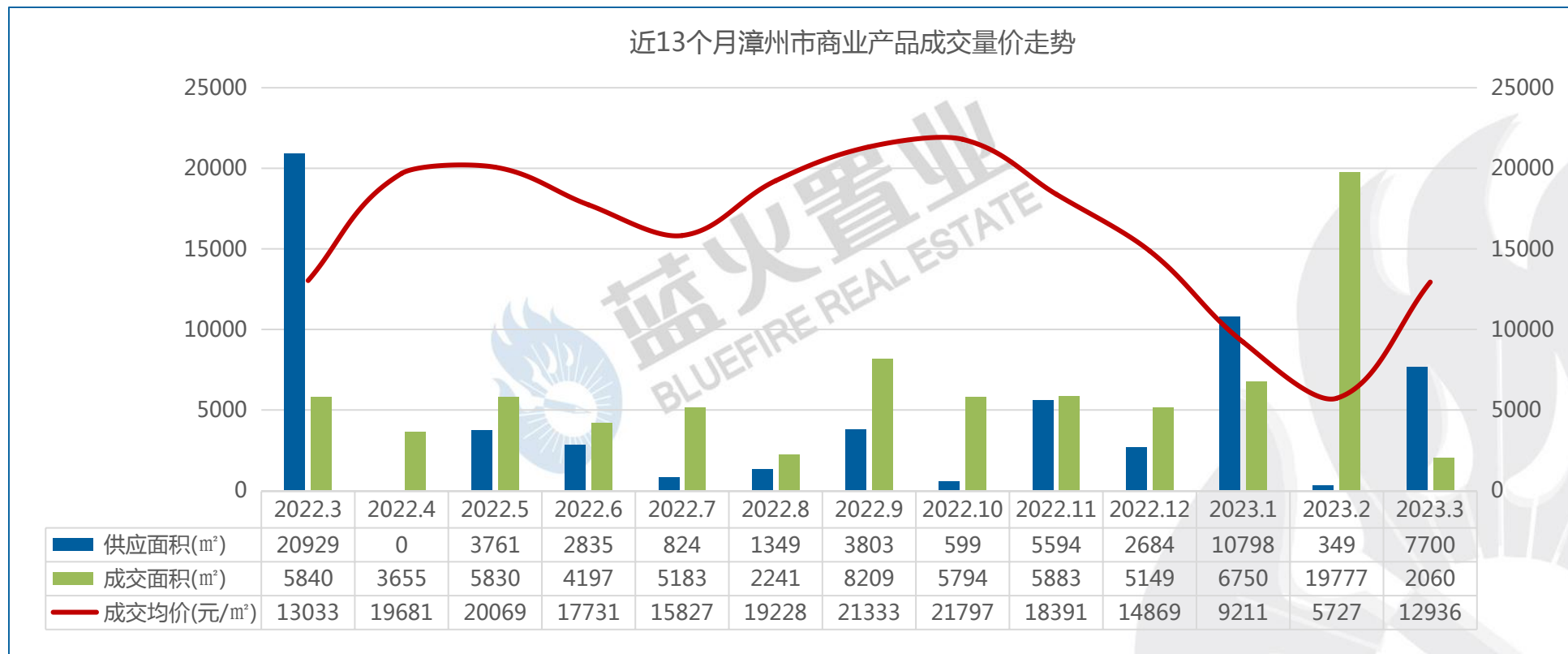
## 商业产品供求

商业产品供求：

3月，漳州市商业产品新增供应7700m<sup>2</sup>，成交2060m<sup>2</sup>，环比下跌89.58%；

商业产品价格：

3月，全市商业产品成交均价12936元/m<sup>2</sup>，环比上涨125.88%。



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

3月，漳州市商业产品成交TOP10项目总成交面积约2003m<sup>2</sup>，市占率为97.23%，市场集中度高；其中，国贸珑溪大观商业产品以392m<sup>2</sup>的成交备案面积，位居全市销售榜首。

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	国贸珑溪大观	392	19.03%	20625
2	漳州龙文吾悦广场	375	18.2%	17428
3	世茂福晟钱隆樽品	340	16.5%	5000
4	水仙都市	239	11.6%	4500
5	福隆城	153	7.43%	17850
6	瑞景城	147	7.14%	6544
7	悦港名都	142	6.89%	12600
8	保利世茂璀璨滨江	88	4.27%	18158
9	永年公园美学	71	3.45%	12026
10	漳州宝龙广场	56	2.72%	9000
合计		2003	97.23%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

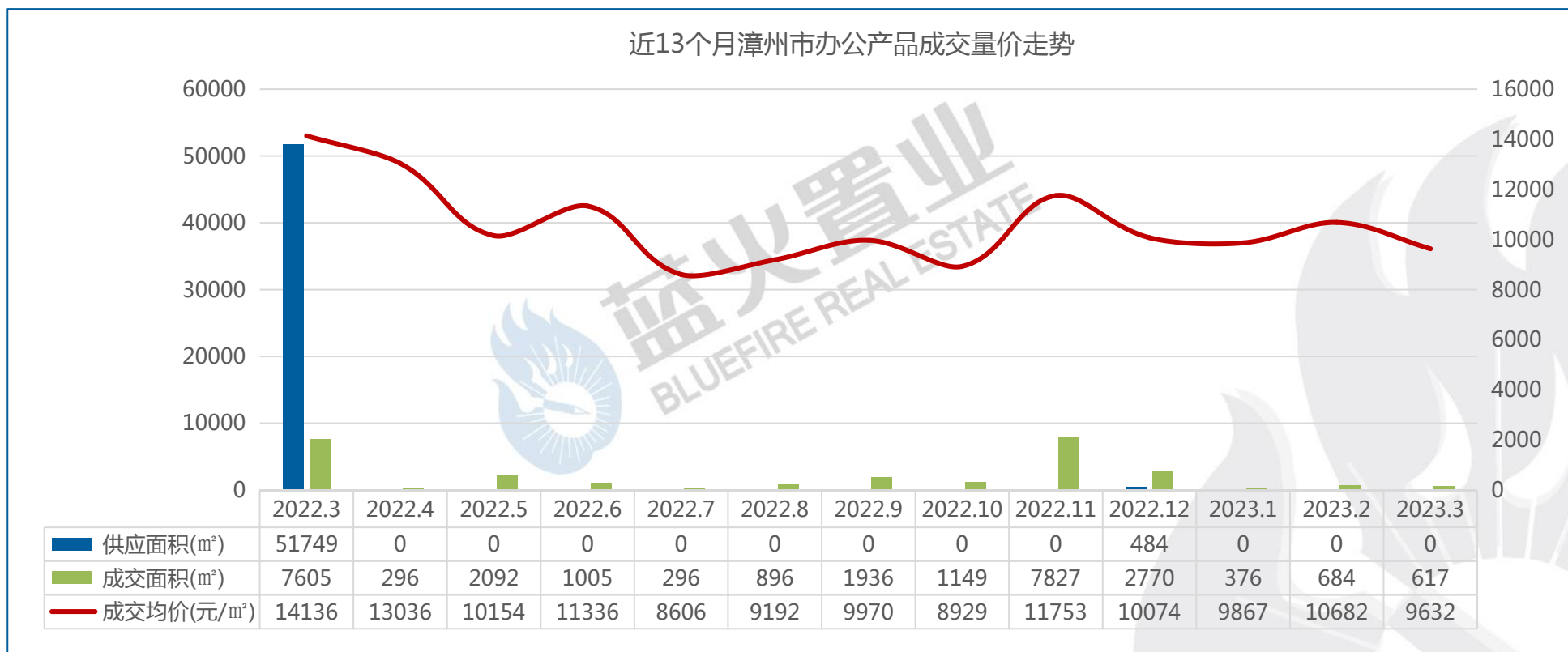
## ► 办公产品供求

### 办公产品供求：

3月，漳州市办公产品无新增供应，成交617m<sup>2</sup>，环比下跌9.8%；

### 办公产品价格：

3月，全市办公产品成交均价9632元/m<sup>2</sup>，环比下跌9.83%。



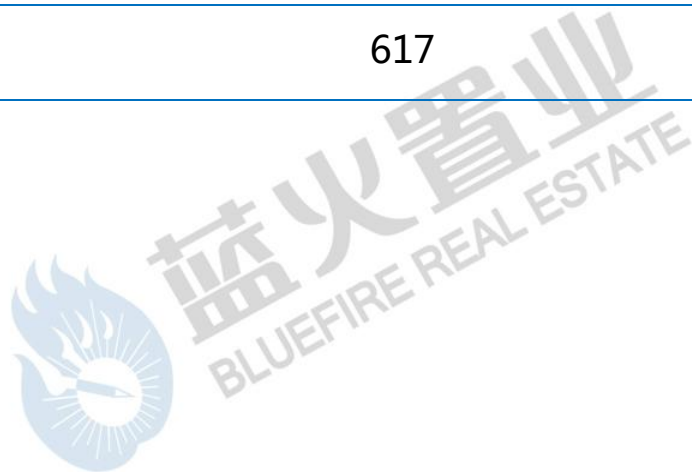
数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► 办公产品成交排行

3月，漳州市办公产品仅两个项目成交备案，为特房财富中心TFC、荣昌东方广场，面积分别为575m<sup>2</sup>、42m<sup>2</sup>。

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	<div><div></div></div> 575	93.19%	9880
2	荣昌东方广场	<div><div></div></div> 42	6.81%	6200
合计		617	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。



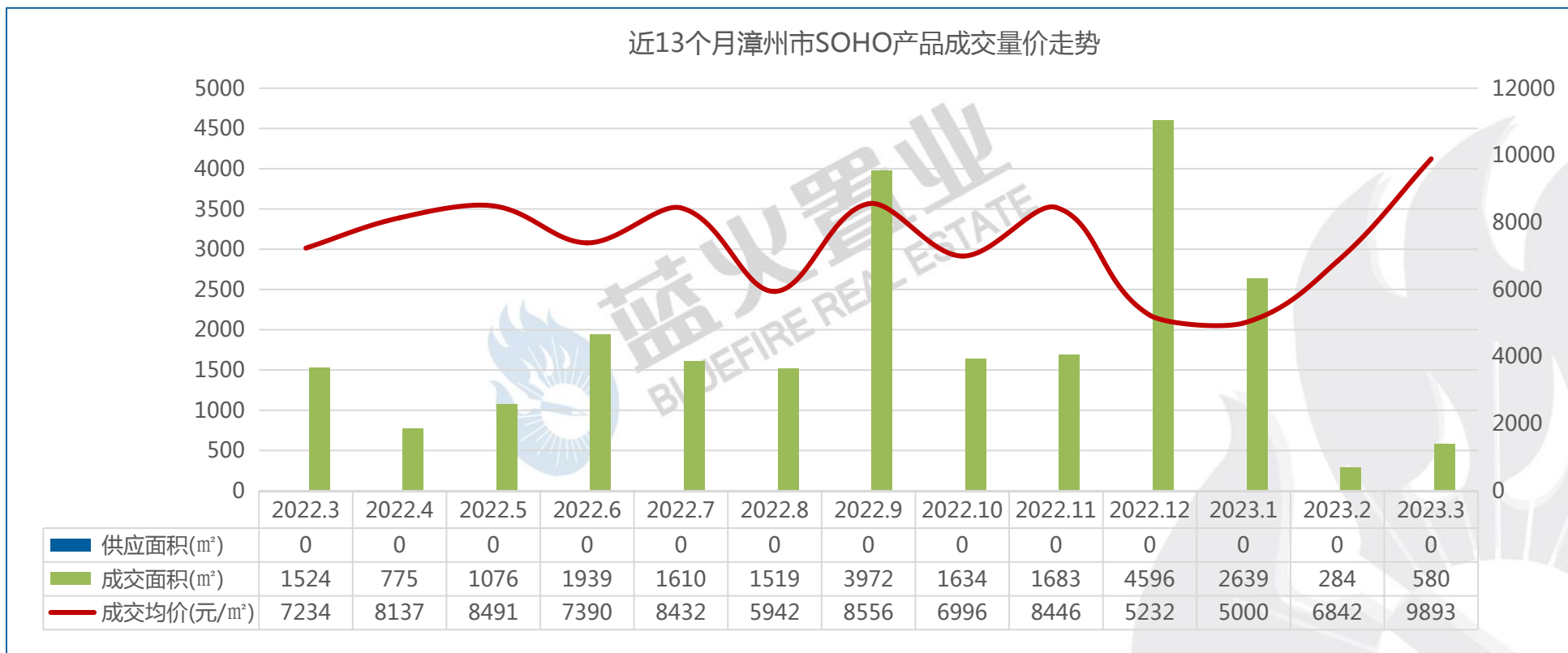
## ➤ SOHO产品供求

### SOHO产品供求：

3月，漳州市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，全月成交580m<sup>2</sup>，环比**上涨104.23%**；

### SOHO产品价格：

3月，全市SOHO产品成交均价9893元/m<sup>2</sup>，环比**上涨44.59%**。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► SOHO产品成交排行

3月，漳州市SOHO产品仅一个项目成交，为恒大城市之光，面积580m<sup>2</sup>。

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	<div></div>	580	100%	9893

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。





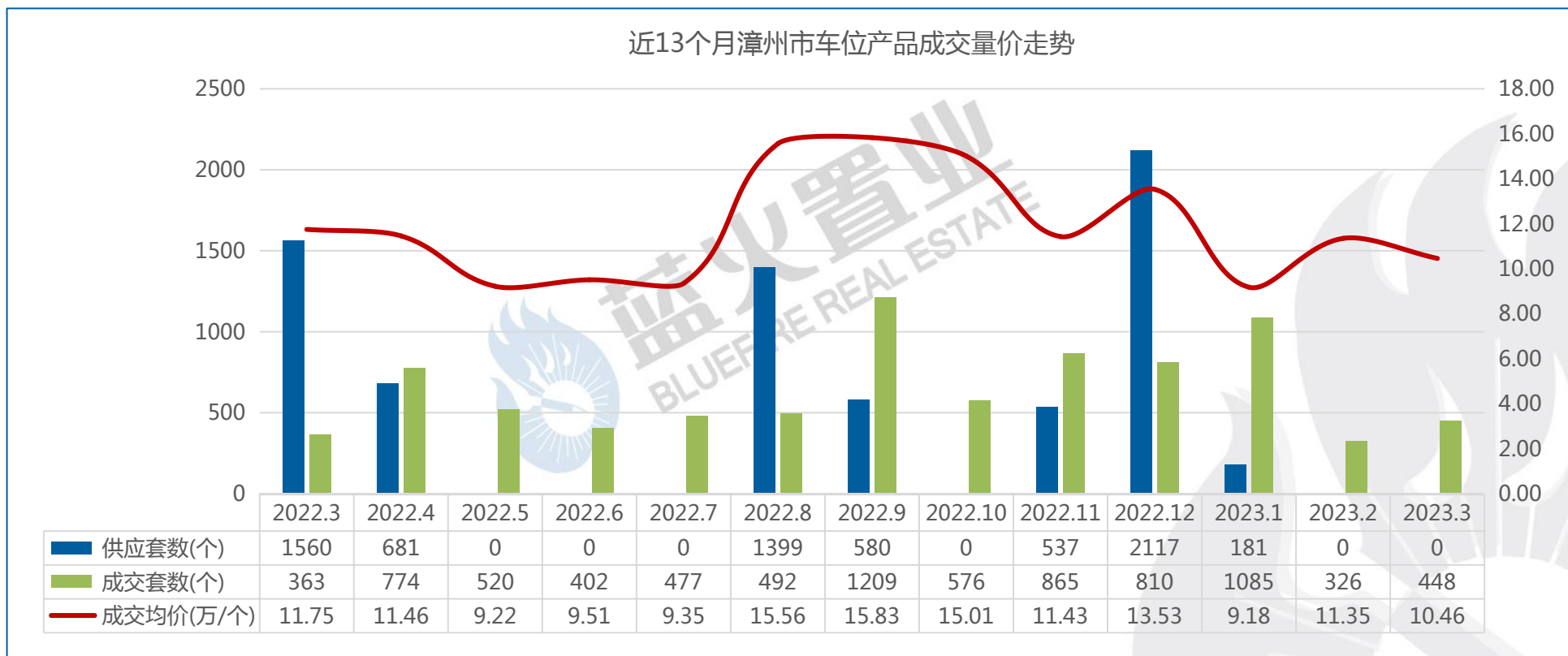
## ➤ 车位产品供求

车位产品供求：

3月，漳州市车位产品无新增供应，成交448个，环比**上涨37.42%**；

车位产品价格：

3月，全市车位产品成交均价10.46 万元/个，环比**下跌7.84%**。



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

3月，漳州市车位产品成交TOP10项目总成交备案280个，市占率62.5%；其中，特房锦绣碧湖车位产品以73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	特房锦绣碧湖	73	16.29%	15.43
2	中梁远洋星海天宸	52	11.61%	9.91
3	国贸珑溪大观	49	10.94%	10.74
4	阳光城大唐翡丽印象	26	5.8%	6.92
5	大唐世家	18	4.02%	3.5
6	大唐锦绣世家	17	3.79%	3.02
7	漳州宝龙广场	12	2.68%	3
8	三盛璞悦湾	12	2.68%	10.93
9	四季园著	11	2.46%	9
10	联发君领壹号	10	2.23%	8.64
合计		280	62.5%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ➤ 本月房地产市场总结

### 楼市资讯：

- ◆ 旭辉进军漳州市区！2021P12地块合作项目5月可达预售；
- ◆ 打造“新地标” 蓝田经济开发区举办新社片区商住用地推介会。

### 土地市场：

- 3月9日，漳州市区成交4宗商住用地，总建56.61万 $m^2$ ，总价21.75亿元，均底价成交；截至4月10日，市区暂无土地出让公告。

### 商品住宅市场：

- 3月，漳州市商品住宅新增供应4.5万 $m^2$ ，成交8.31万 $m^2$ ，成交均价14414元/ $m^2$ ；
- 截至最新数据，漳州市区商品住宅在售存量面积92.35万 $m^2$ ，接近一年市区商品住宅月均去化量计算，目前新房可售存量需13个月去化完毕，在售存量去化时间较为合理。
- 3月，漳州市商业产品新增供应7700 $m^2$ ，成交2060 $m^2$ ，成交均价12936元/ $m^2$ ；
- 3月，漳州市办公产品无新增供应，成交617 $m^2$ ，成交均价9632元/ $m^2$ ；
- 3月，漳州市SOHO产品无新增供应，市场以消化现有库存为主，全月成交580 $m^2$ ，成交均价9893元/ $m^2$ ；
- 3月，漳州市车位产品无新增供应，成交448个，成交均价10.46 万元/个。



### 厦门蓝火置业集团有限公司

[Http://www.bluefire.com.cn](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