

地产圈内刊物

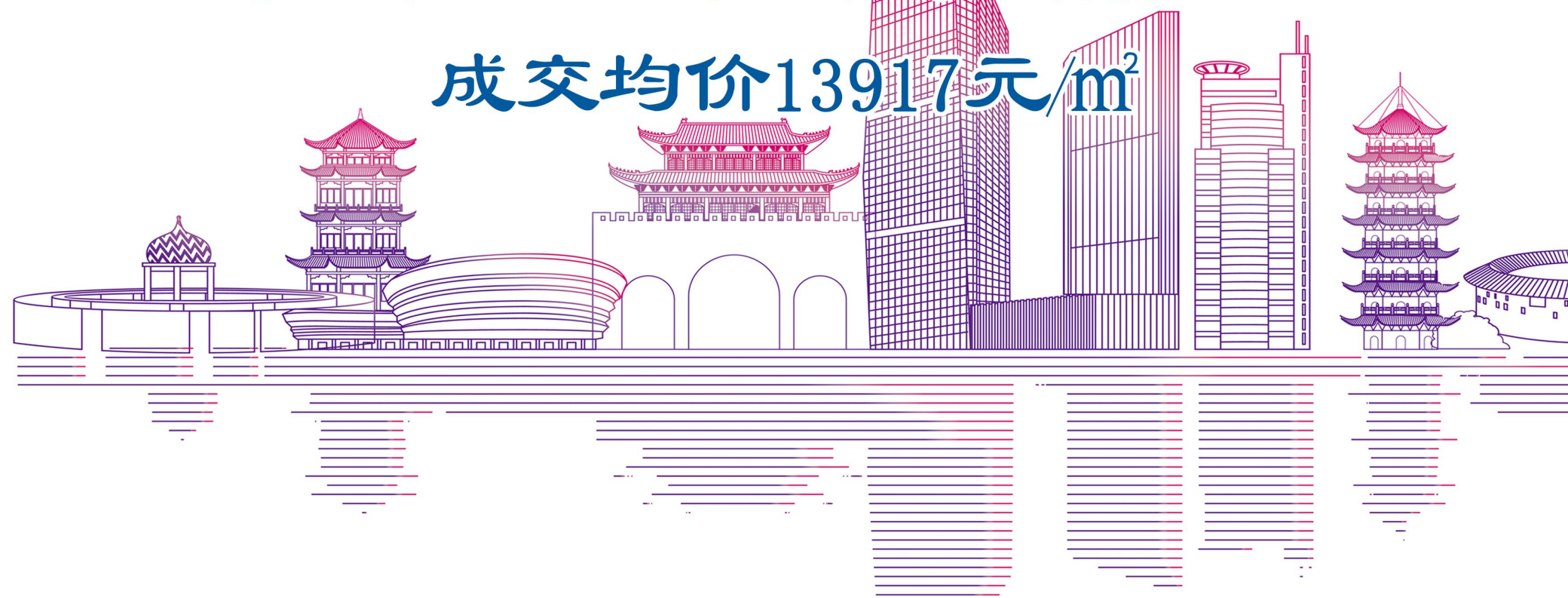
Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2023年4月漳州房地产市场报告

## 4月漳州商品住宅成交7.13万 $m^2$

## 成交均价13917元/ $m^2$



## ➤ 楼市资讯

### “五一”假期 漳州市接待游客二百四十七万人次

据漳州市文旅局测算，“五一”假日期间漳州市接待游客247.32万人次，同比增长52.5%，比2019年可比口径增长30.4%；实现旅游收入17.46亿元，同比增长61.9%，比2019年可比口径增长23.6%。

供给丰富，场景焕新集聚人气。为抓住“五一”假期久违的旅游高峰机遇，漳州市文旅局推出山区生态游、滨海度假游、闽南文化体验游三大主题线路以及文化节庆演出、文博展览等，为市民游客呈上精彩的“五一”文旅体验大餐，听音乐、逛集市、玩游戏、品美食、赏歌舞等成为市民游客假日出游重要选择。

文旅惠民，消费市场加速升温。“五一”期间，各景区、酒店等文旅企业纷纷推出门票打折、套餐优惠等惠民活动，十里蓝山景区推出景区通票特惠优惠、福建土楼（南靖）旅游景区推出门票买一赠一优惠活动、罗汉峰檀乡谷景区推出29.9元门票入园免费品尝杨梅等，进一步激活文旅市场消费。

聚力传统，非遗文化绽放光彩。漳州文旅烹制非遗传承系列文旅大餐，吸引众多市民游客出游观赏非遗演出、体验非遗手艺，近距离感受传统文化魅力。漳州古城推出“‘偶’遇古城，奇妙‘五一’”大型木偶嘉年华活动、华安举办“情系九龙江 非遗打铁花”主题活动、马洋溪生态旅游区举办乡村非遗一台戏暨非遗圩日系列活动，多彩的非遗盛宴，吸引众多游客体验闽南独特的非遗魅力。

除此之外，滨海度假游、乡村休闲游、亲子游也深受游客热捧。白塘湾、翡翠湾、东山岛等滨海旅游度假区，吸引不少市民游客观日出、赏海景、听涛声、捡贝壳……纵享浪漫滨海风光；赏巍峨土楼、看碧水青山、玩极速漂流，华安土楼、平和高峰谷、鹭凯生态庄园、灵龙谷生态旅游度假区等景点游人如织；适合亲子出行的文化场馆、主题乐园、动物园类景区人气攀升，幕天席地、仰望星空、营地篝火、户外潮玩成为不少亲子家庭首选的休闲旅游方式。

据统计，“五一”假日期间，漳州市重点监测29家A级景区接待人数78.67万人次，同比增长186.2%；实现门票收入2396.36万元，同比增长154.5%。接待人数排名前五的景区依次为：福建土楼（南靖）旅游区、东山马銮湾景区、东山风动石景区、白塘湾旅游区、天柱山欢乐大世界景区。

## ➤ 楼市资讯

### 4月份漳州动态调整公积金贷款额度

4月，漳州市住房公积金中心发布《关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知》（以下简称《通知》），每月对住房公积金资金使用率进行公布，并调整相应最高贷款额度标准。

根据《通知》，当漳州市住房公积金资金使用率达到90%(含)以上，自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为35万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为60万元。

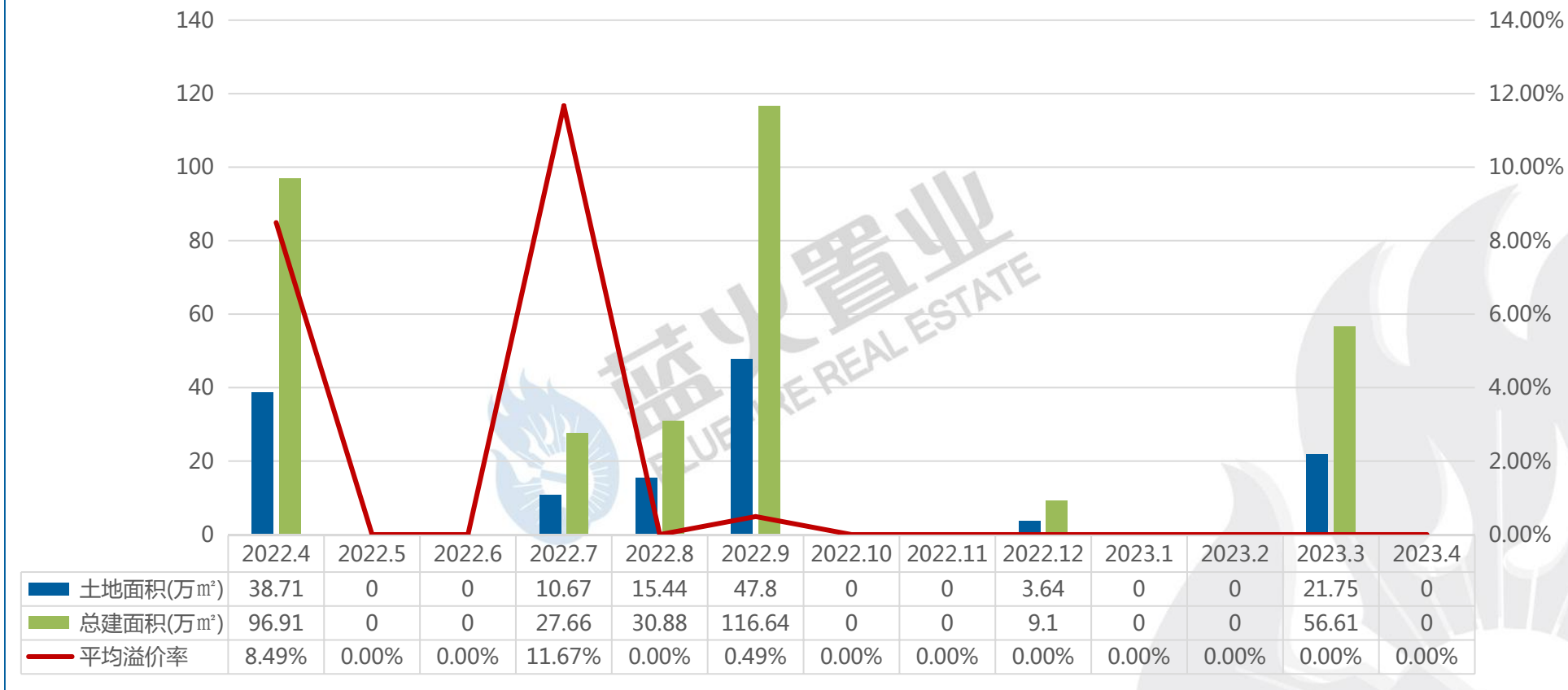
当住房公积金资金使用率回落至85%（含）以下，自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为80万元。

同时，漳州市每月住房公积金资金使用率将于次月15日前公布，当月住房公积金资金使用率达到上述调整标准的，于次月15日起正式实施调整后的住房公积金贷款的最高贷款额度，购买新建商品住房的以提交商品房买卖合同网签时间为准，购买存量商品住房（二手房）的以契税完税证明时间为准，自建房的以建设工程规划许可证颁发时间为准。

## 土地供需

4月，漳州市区无商住用地拍卖成交，截至5月4日，市区暂无商住用地出让公告。

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

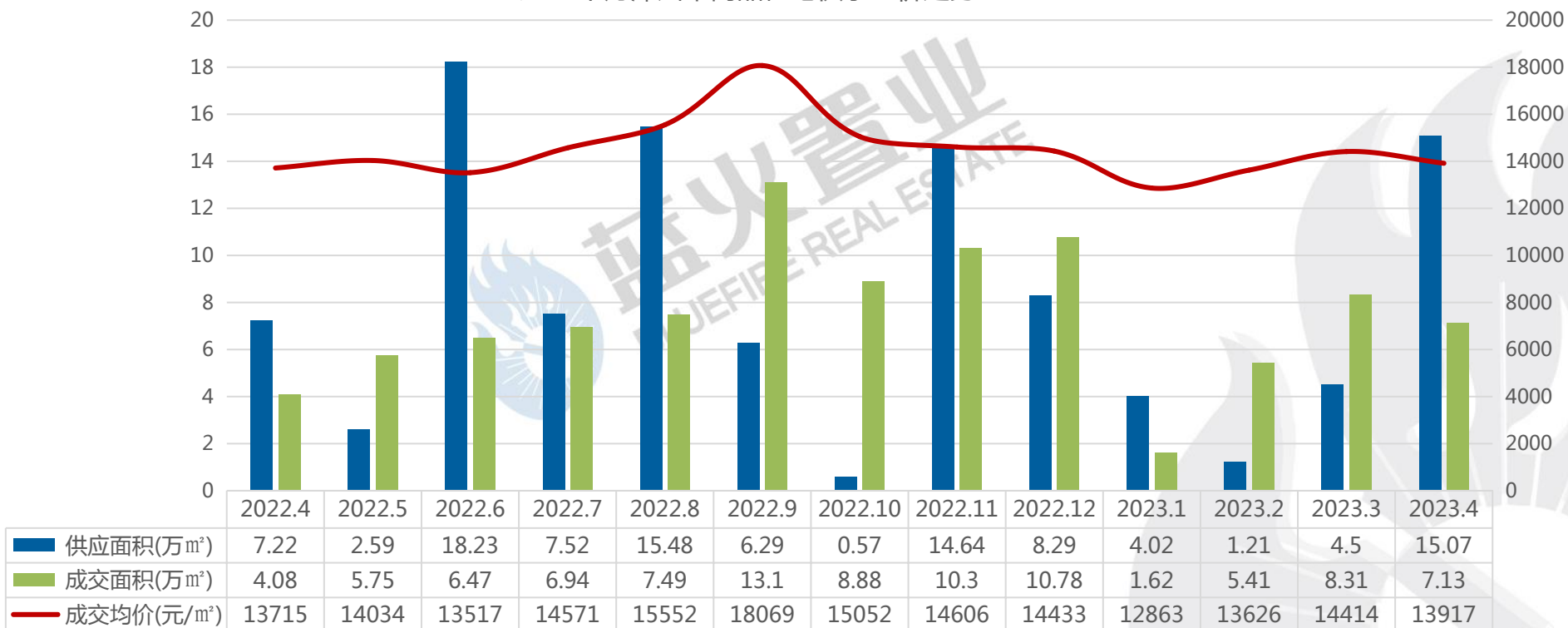
商品住宅供求：

4月，漳州市商品住宅新增供应15.07万m<sup>2</sup>，成交7.13万m<sup>2</sup>，环比下降14.2%；

商品住宅价格：

4月，全市商品住宅成交均价13917元/m<sup>2</sup>，环比下降3.45%。

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

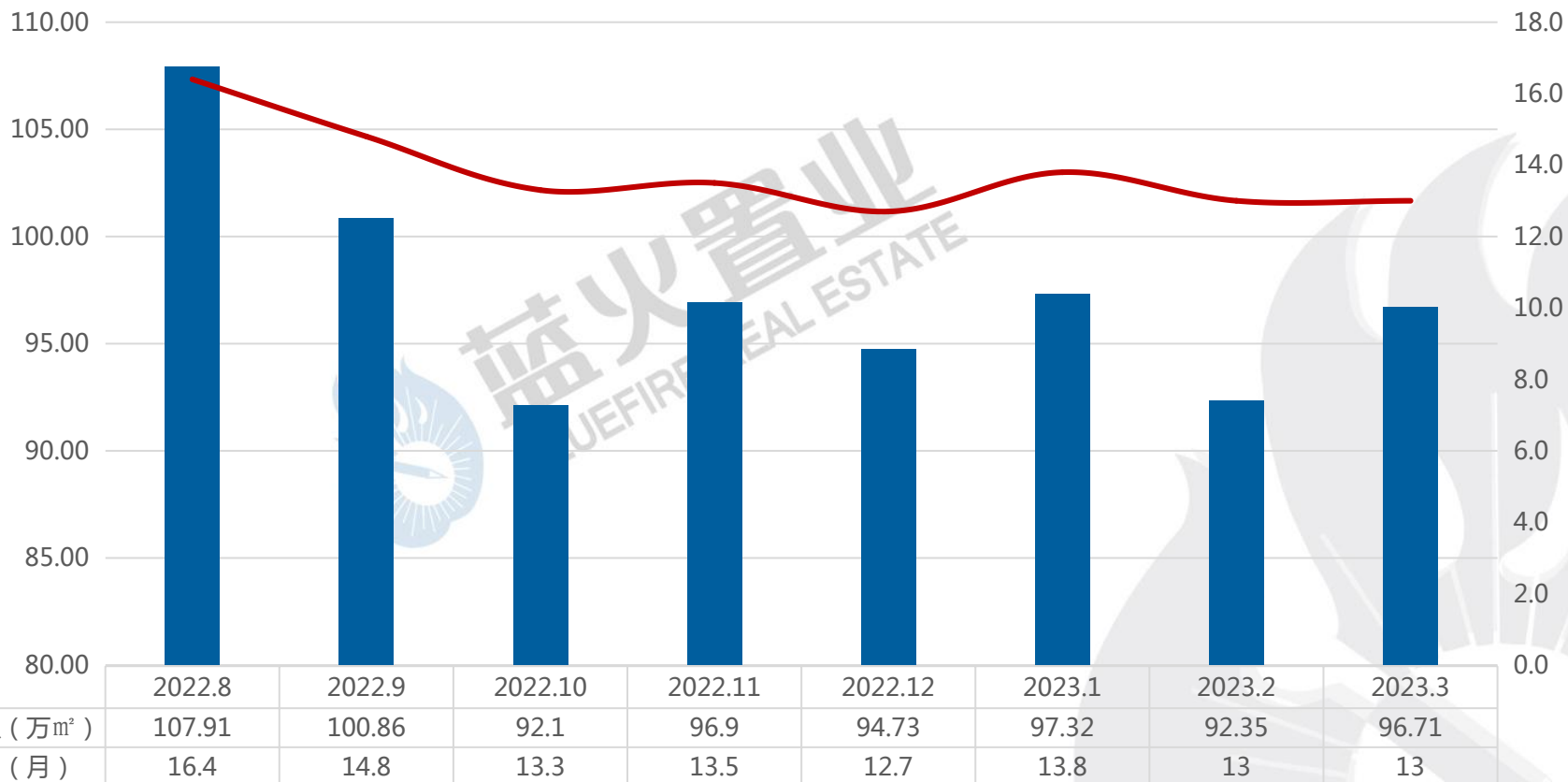
4月，漳州市商品住宅成交TOP10项目成交面积5.65万m<sup>2</sup>，市占率79.27%；其中，建发缙云以成交备案24013m<sup>2</sup>面积，位居全市销售榜首，单盘市占率33.68%。

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	建发缙云	24013	33.68%	13926
2	特房锦绣碧湖	9309	13.06%	16122
3	城投丹霞云邸	5278	7.4%	18947
4	禹洲城上城	3119	4.37%	11948
5	联发君樾西湖	3069	4.3%	13845
6	励欧玖颂西湖	2917	4.09%	11535
7	建发西湖泊月	2485	3.49%	14663
8	联发君领壹号	2223	3.12%	10052
9	国贸珑溪大观	2187	3.07%	14609
10	阳光城大唐翡丽印象	1915	2.69%	11253
合计		56515	79.27%	—

## 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96.71万 $m^2$ ，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，市区楼盘在售存量去化时间较为合理。

近八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。

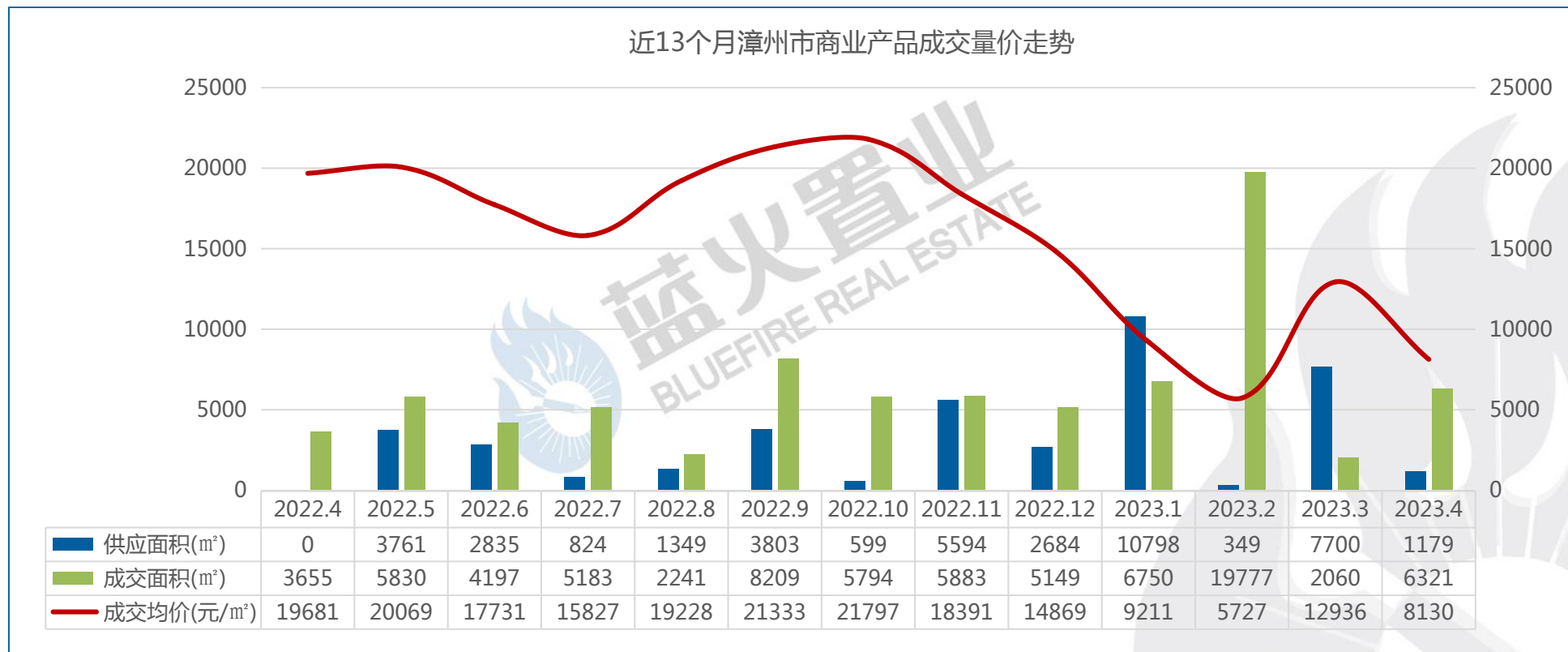
## 商业产品供求

商业产品供求：

4月，漳州市商业产品新增供应1179m<sup>2</sup>，成交6321m<sup>2</sup>，环比**上涨206.84%**；

商业产品价格：

4月，全市商业产品成交均价8130元/m<sup>2</sup>，环比**下降37.15%**。



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6235m<sup>2</sup>，市占率为98.64%，市场集中度高；其中，龙门天下商业产品以2900m<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	龙门天下	2900	45.88%	4932
2	利民佳苑	764	12.09%	10085
3	荣昌雅苑	690	10.92%	6907
4	明欣福园	527	8.34%	5500
5	悦港名都	486	7.69%	12600
6	宝龙广场	273	4.32%	8204
7	建发缦云	214	3.39%	35978
8	保利世茂璀璨滨江	199	3.15%	16421
9	国贸珑溪大观	111	1.76%	5870
10	鸿达嘉园	71	1.12%	7031
合计		6235	98.64%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

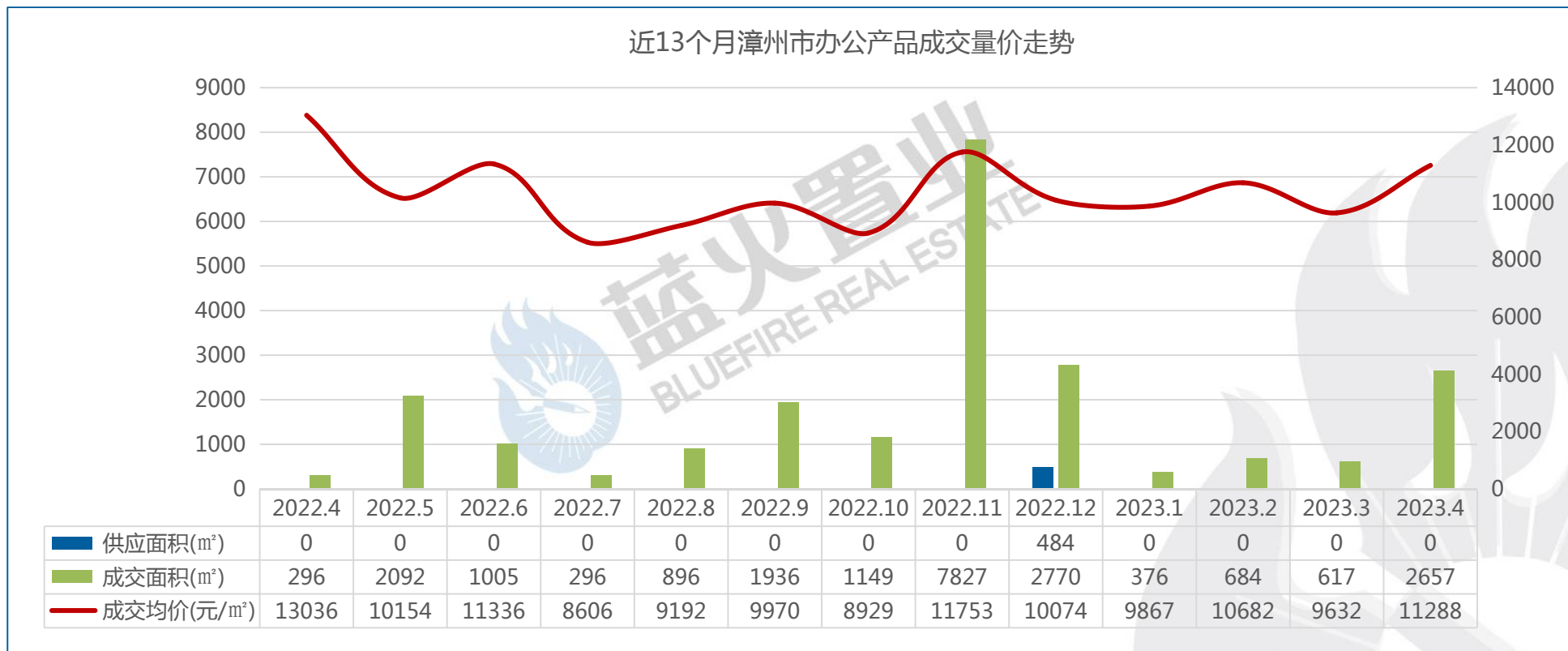
## ► 办公产品供求

办公产品供求：

4月，漳州市办公产品无新增供应，成交2657m<sup>2</sup>，环比**上涨330.63%**；

办公产品价格：

4月，全市办公产品成交均价9632元/m<sup>2</sup>，环比**上涨17.19%**。



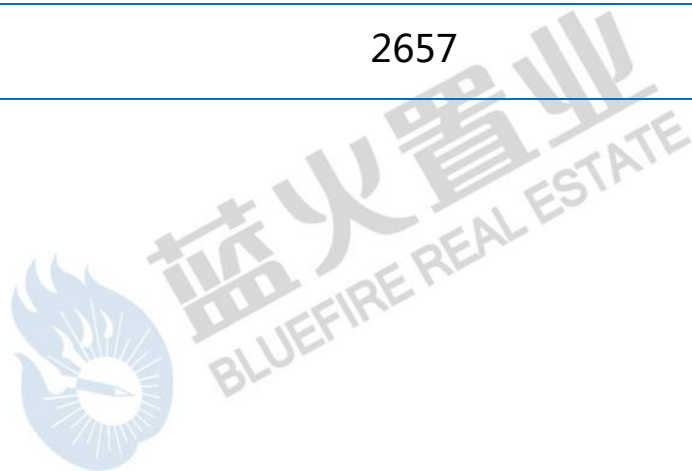
数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► 办公产品成交排行

4月，漳州市办公产品仅两个项目成交备案，为特房财富中心TFC、碧湖城市广场，面积分别为1925m<sup>2</sup>、732m<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	1925	72.45%	10138
2	碧湖城市广场	732	27.55%	14314
合计		2657	100%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。



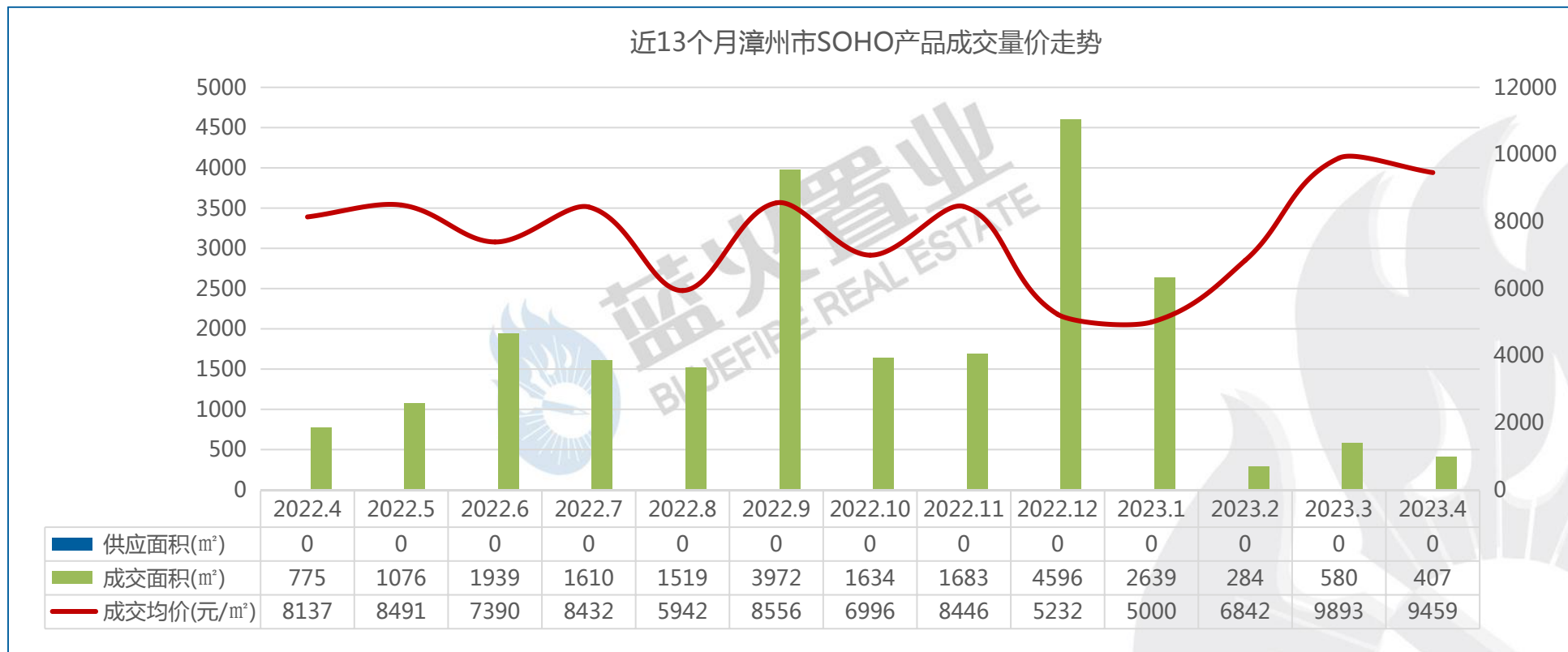
## ➤ SOHO产品供求

### SOHO产品供求：

4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407m<sup>2</sup>，环比下降29.83%；

### SOHO产品价格：

4月，全市SOHO产品成交均价9459元/m<sup>2</sup>，环比下降4.39%。



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产品仅一个项目成交，为恒大城市之光，面积407m<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	407	100%	9459

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。



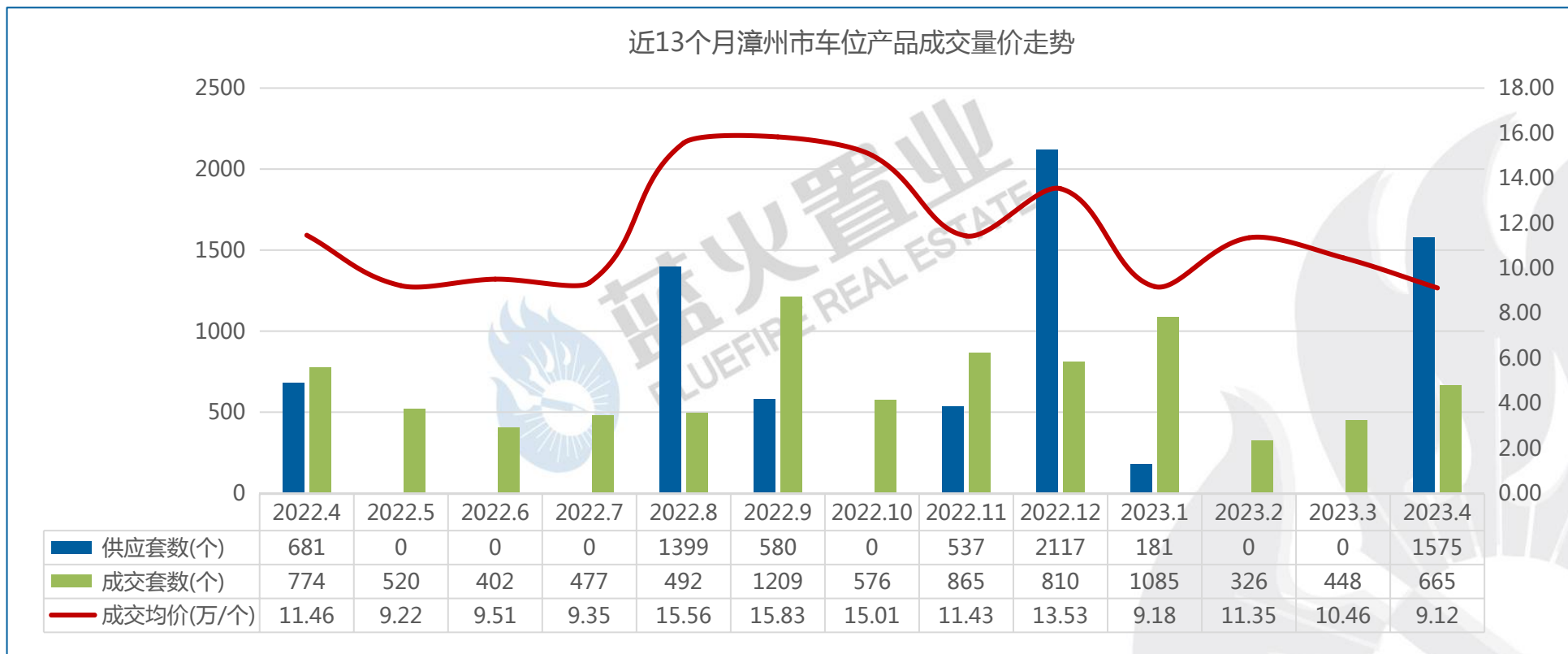
## ➤ 车位产品供求

车位产品供求：

4月，漳州市车位产品新增供应1575个，成交665个，环比**上涨48.44%**；

车位产品价格：

4月，全市车位产品成交均价9.12万元/个，环比**下跌12.81%**。



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479个，市占率72.03%；其中，国贸珑溪大观车位产品以118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	国贸珑溪大观	118	17.74%	8.01
2	漳州万科城	114	17.14%	2.08
3	碧桂园碧湖天骄	88	13.23%	15.05
4	特房锦绣碧湖	39	5.86%	15.87
5	华元金苑	34	5.11%	8
6	联发君领首府	27	4.06%	9.93
7	夏商书香名苑	17	2.56%	9.07
8	中梁远洋星海天宸	16	2.41%	10.03
9	碧桂园西湖印象	14	2.11%	8.79
10	阳光城大唐翡丽印象	12	1.8%	6.93
合计		479	72.03%	—

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：

- ◆ “五一”假期 漳州市接待游客二百四十七万人次；
- ◆ 4月份漳州动态调整公积金贷款额度。

### 土地市场：

- 4月，漳州市区无商住用地拍卖成交，截至5月4日，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15.07万 $m^2$ ，成交7.13万 $m^2$ ，成交均价13917元/ $m^2$ ；
- 截至最新数据，漳州市区商品住宅在售存量面积96.71万 $m^2$ ，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，市区楼盘在售存量去化时间较为合理。
- 4月，漳州市商业产品新增供应1179 $m^2$ ，成交6321 $m^2$ ，成交均价8130元/ $m^2$ ；
- 4月，漳州市办公产品无新增供应，成交2657 $m^2$ ，成交均价9632元/ $m^2$ ；
- 4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407 $m^2$ ，成交均价9459元/ $m^2$ ；
- 4月，漳州市车位产品新增供应1575个，成交665个，成交均价9.12万元/个。





### 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