

地产圈内刊物

Journal of the real estate industry

BLUEFIRE OBSERVATION

2023年5月漳州房地产市场报告

## 5月漳州商品住宅成交13.26万 $m^2$

### 成交均价13992元/ $m^2$



## ➤ 楼市资讯

### 漳州市本级2023年计划供应住宅用地56宗 共计247公顷

为推动漳州房地产业平稳健康发展，5月8日，漳州市自然资源局发布《漳州市本级2023年度国有建设用地供应计划》，今年漳州市本级计划供应56幅住宅用地。

据悉，今年漳州市本级计划建设用地供应总量控制在1697.8646公顷以内，供地计划期限为一年，即2023年1月1日至12月31日。本年度计划范围为漳州市本级行政辖区内计划期间供应的全部国有建设用地，包括市级、芗城区、龙文区、龙海区、长泰区、漳州开发区、常山开发区、古雷开发区、漳州台商投资区、漳州高新区。龙海区和长泰区是撤县（市）改区之后首次纳入计划范围。

在漳州市本级国有建设用地供应总量中，商服用地83.4066公顷；工矿仓储用地760.9356公顷；住宅用地247.0125公顷（其中商品房用地238.3895公顷，其他用地8.623公顷）；公共管理与公共服务用地146.7347公顷；交通运输用地418.3338公顷；水域及水利设施用地28.994公顷；特殊用地12.4474公顷。

市（区）	总量	产权住宅用地			租赁住宅用地			其他住宅用地
		商品住宅用地	共有产权住宅用地	小计	保障性租赁住宅用地	市场化租赁住宅用地	小计	
合计	247.0125	238.3895	0	238.3895	0	0	0	8.623
市级	87.2932	87.2932	0	87.2932	0	0	0	0
芗城区	9.0752	3.8752	0	3.8752	0	0	0	5.2
龙文区	3.4230	0	0	0	0	0	0	3.423
龙海区	26.3908	26.3908	0	26.3908	0	0	0	0
长泰区	23.0887	23.0887	0	23.0887	0	0	0	0
漳州开发区	16.4636	16.4636	0	16.4636	0	0	0	0
常山开发区	0	0	0	0	0	0	0	0
古雷开发区	10.32	10.32	0	10.32	0	0	0	0
漳州台商投资区	35.5033	35.5033	0	39.4965	0	0	0	0
漳州高新区	31.4615	31.4615	0	31.4615	0	0	0	0

## ➤ 楼市资讯

### 5月15日起，漳州公积金最高贷款额度下调！最多的少贷20万

2023年5月8日，漳州市住房公积金中心发布2023年4月住房公积金使用率，截止2023年4月30日，漳州市住房公积金资金使用率为90.44%。

据2023年4月11日发布《漳州市住房公积金中心关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知》，当住房公积金资金使用率达到90%(含)以上时，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。

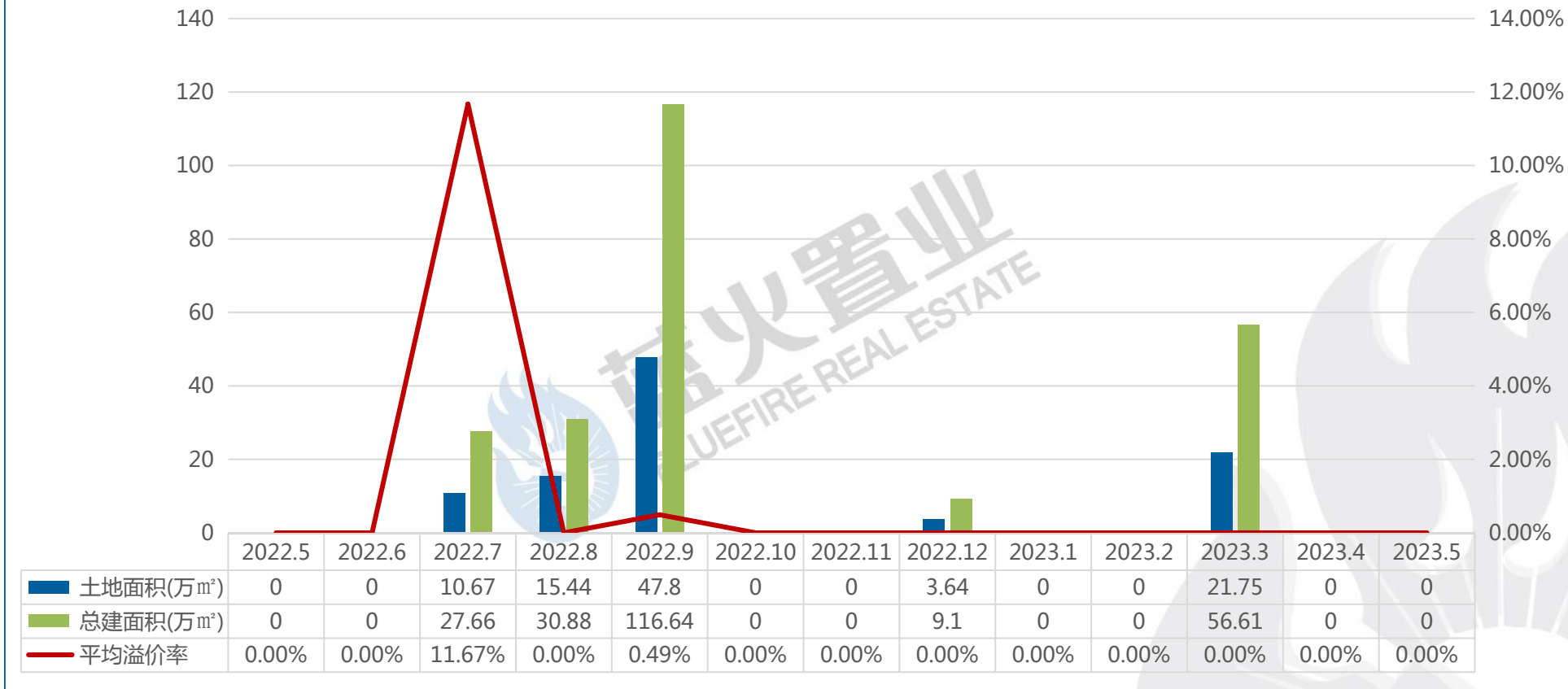
这意味着，2023年5月15日起，漳州市公积金将正式实施调整后的住房公积金贷款的最高贷款额度，即单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为35万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为60万元。

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

5月，漳州市区无商住用地拍卖成交，截至6月7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

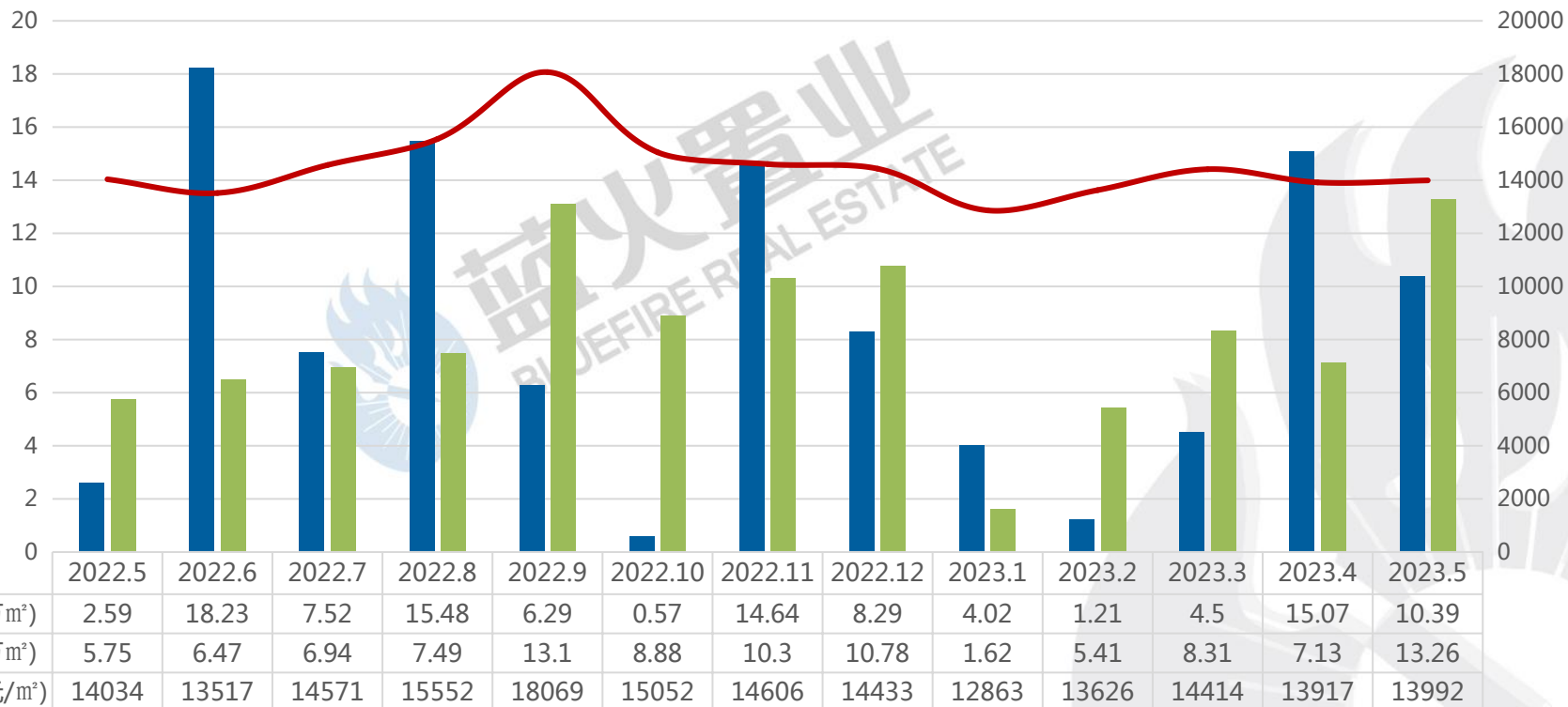
商品住宅供求：

5月，漳州市商品住宅新增供应10.39万m<sup>2</sup>，成交13.26万m<sup>2</sup>，环比**上涨85.97%**；

商品住宅价格：

5月，全市商品住宅成交均价13992元/m<sup>2</sup>，环比**上涨0.54%**。

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

5月，漳州市商品住宅成交TOP10项目成交面积11.95万m<sup>2</sup>，市占率90.13%；其中，建发西湖泊月以成交备案35399m<sup>2</sup>面积，位居全市销售榜首，单盘市占率26.69%。

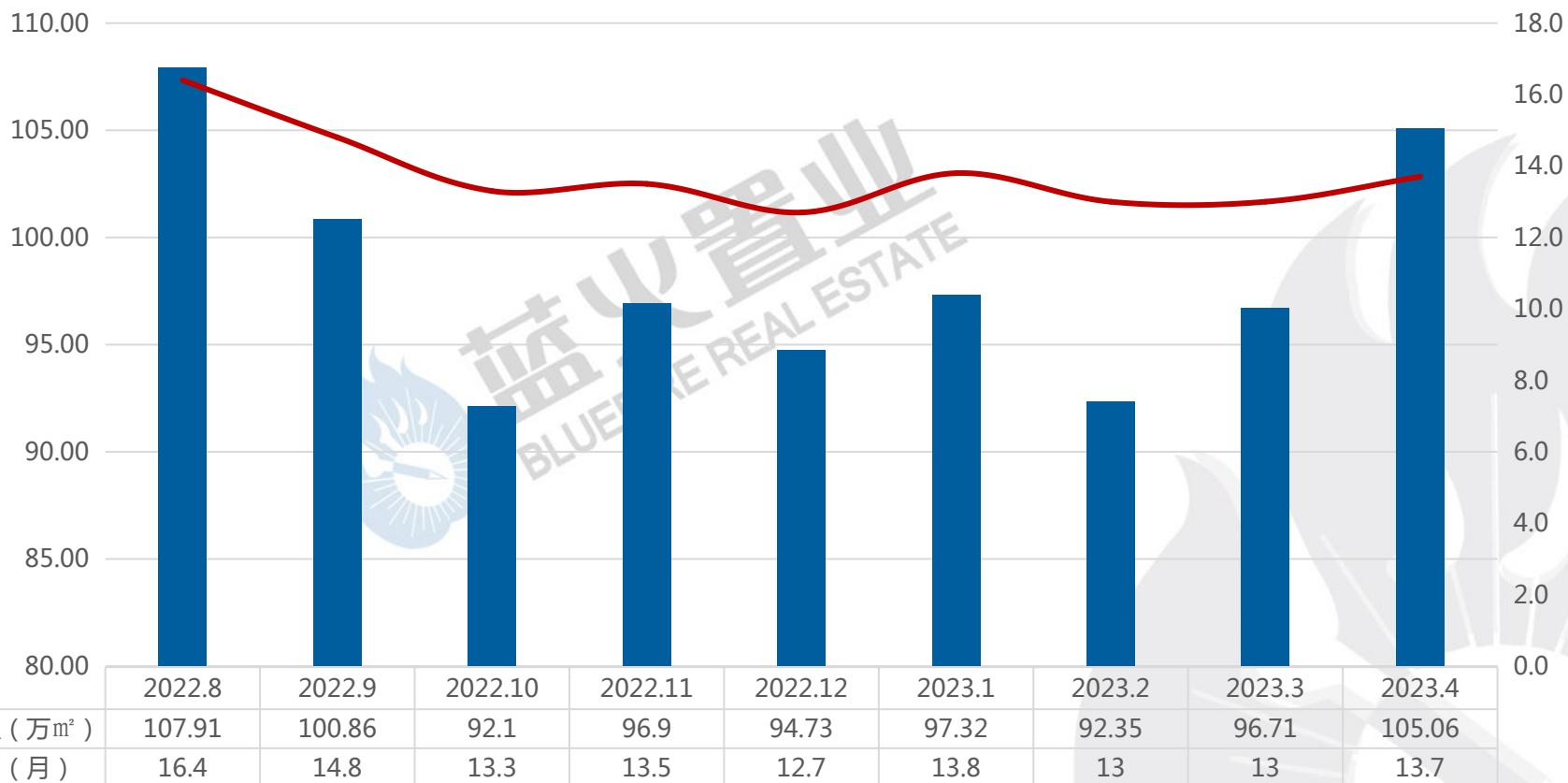
排行	项目	成交面积(m <sup>2</sup> )	市占率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	建发西湖泊月	35399	26.69%	13591
2	建发缦云	33029	24.9%	13942
3	特房锦绣碧湖	29566	22.29%	15828
4	城投丹霞云邸	4824	3.64%	18202
5	保利世茂璀璨滨江	3517	2.65%	13313
6	励欧玖颂西湖	3400	2.56%	11550
7	阳光城大唐翡丽印象	2833	2.14%	11277
8	珑悦澜庭	2770	2.09%	9440
9	禹洲城上城	2436	1.84%	11767
10	联发君樾西湖	1766	1.33%	14119
合计		119540	90.13%	—

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105.06万 $m^2$ ，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13.7个月去化完毕，市区楼盘在售存量去化时间较为合理。

近九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。

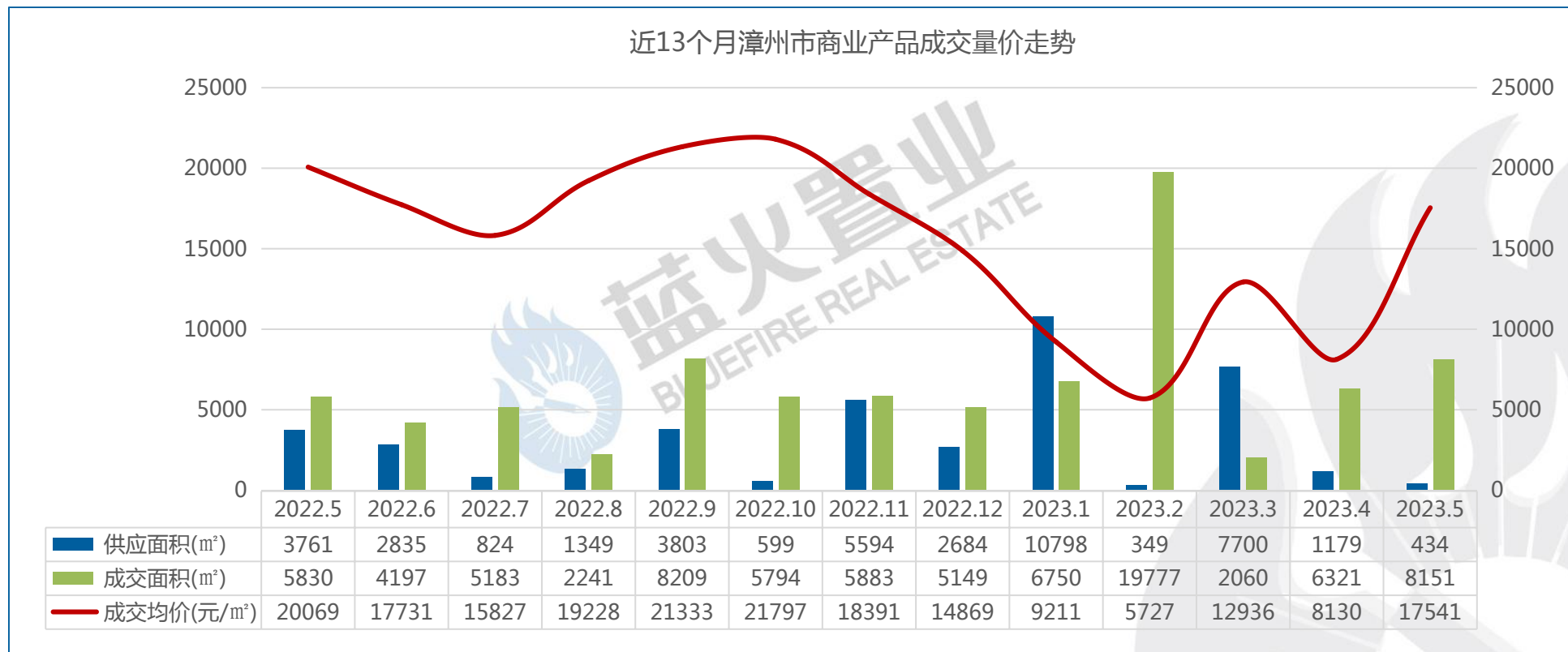
## 商业产品供求

商业产品供求：

5月，漳州市商业产品新增供应434m<sup>2</sup>，成交8151m<sup>2</sup>，环比**上涨28.95%**；

商业产品价格：

5月，全市商业产品成交均价17541元/m<sup>2</sup>，环比**上涨115.76%**。



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

5月，漳州市商业产品成交TOP10项目总成交面积约7542m<sup>2</sup>，市占率为92.53%，市场集中度高；其中，芴江酒店综合体商业产品以2492m<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	芴江酒店综合体	2492	30.57%	25342
2	碧桂园碧湖天骄	1194	14.65%	11311
3	联发君樾西湖	1100	13.5%	21509
4	悦港名都	717	8.8%	12600
5	国贸珑溪大观	609	7.47%	11469
6	利民佳苑	344	4.22%	13010
7	世茂福晟钱隆樽品	340	4.17%	3000
8	建发缦云	309	3.79%	31428
9	锦鸿西欧御景	223	2.74%	5410
10	宝龙广场	214	2.63%	7000
合计		7542	92.53%	—

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

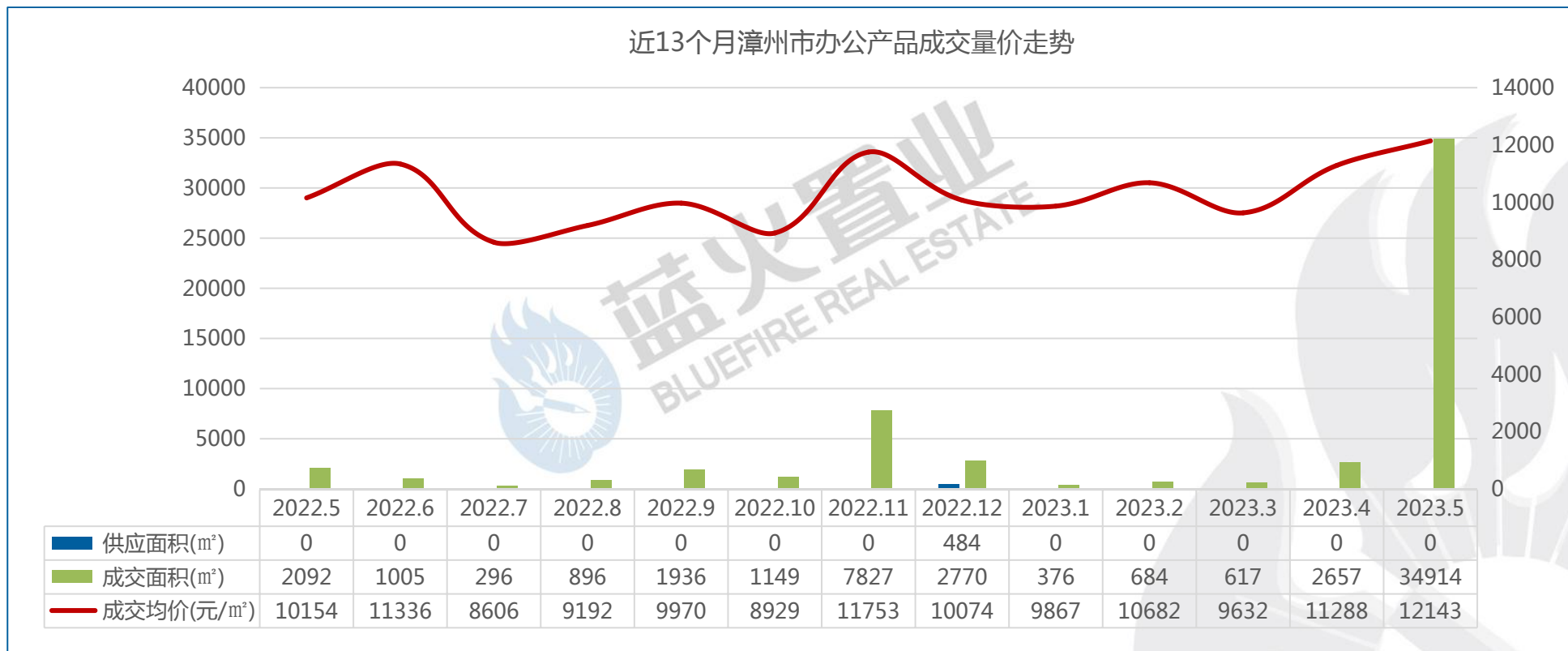
## ► 办公产品供求

办公产品供求：

5月，漳州市办公产品无新增供应，成交34914m<sup>2</sup>，环比**上涨1214.04%**；

办公产品价格：

5月，全市办公产品成交均价12143元/m<sup>2</sup>，环比**上涨7.57%**。



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

5月，漳州市办公产品仅三个项目成交备案，为碧湖城市广场、新元城市花园和特房财富中心TFC，备案面积分别为33970m<sup>2</sup>、792m<sup>2</sup>、152m<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	碧湖城市广场	33970	97.3%	12332
2	新元城市花园	792	2.27%	4500
3	特房财富中心TFC	152	0.44%	9720
合计		34914	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

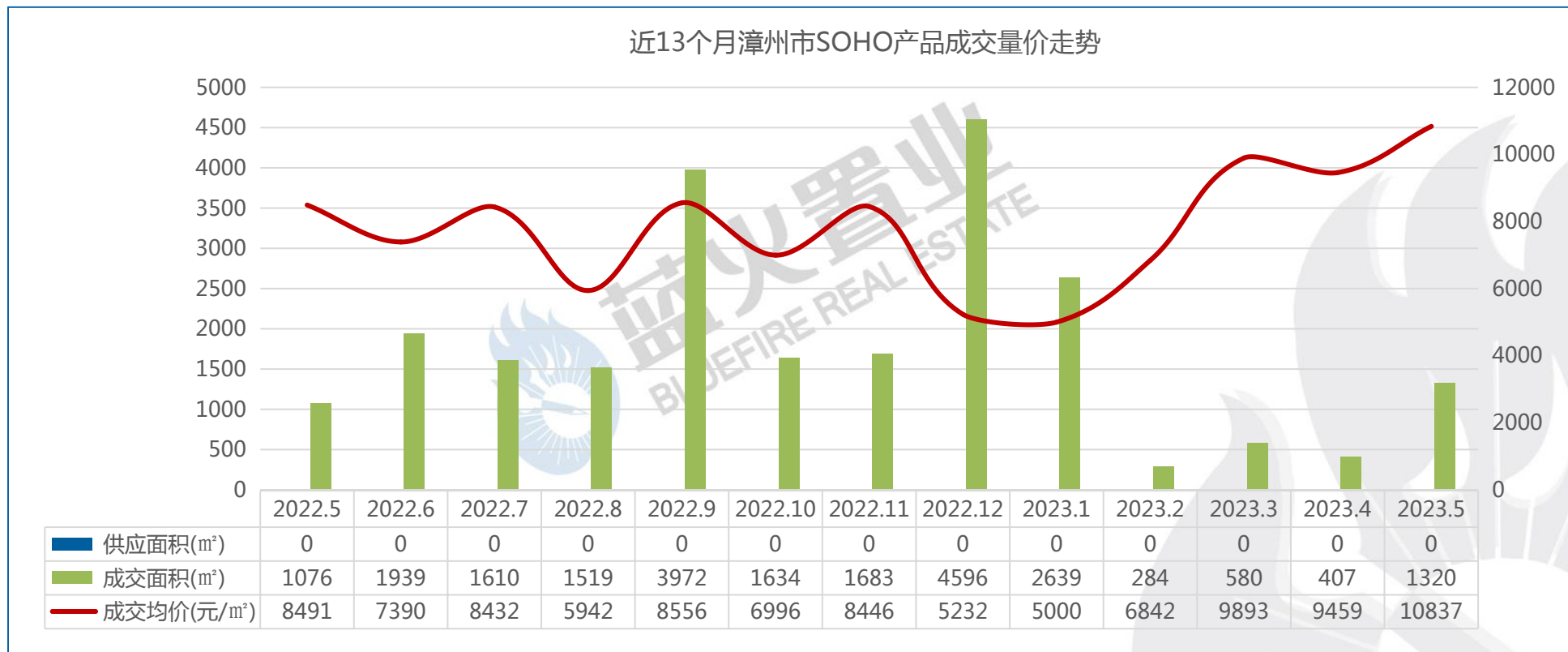
## SOHO产品供求

### SOHO产品供求：

5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1320m<sup>2</sup>，环比**上涨224.32%**；

### SOHO产品价格：

5月，全市SOHO产品成交均价10837元/m<sup>2</sup>，环比**上涨14.57%**。



数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。

## ► SOHO产品成交排行

5月，漳州市SOHO产品仅一个项目成交，为恒大城市之光，面积1320m<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	1320	100%	10837

数据来源：蓝火大数据，“0”表示当月无成交。



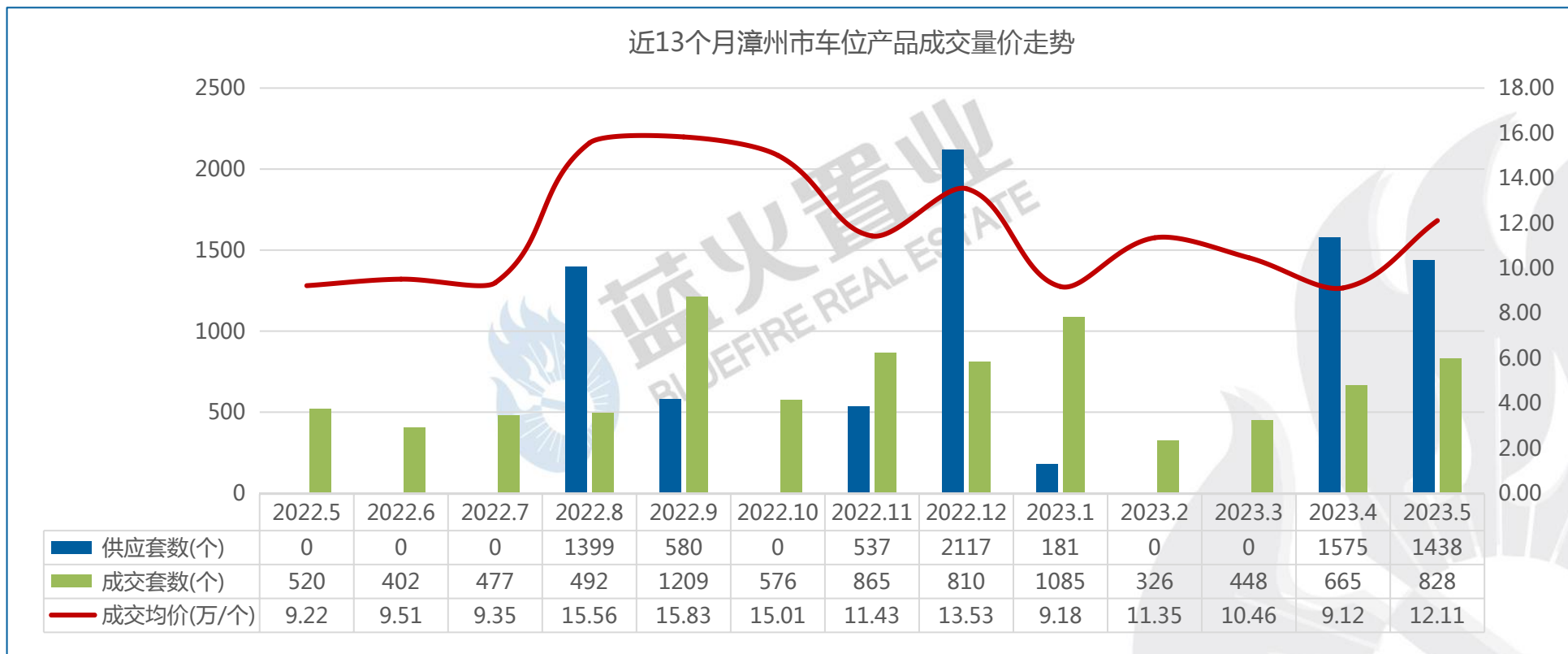
## ➤ 车位产品供求

车位产品供求：

5月，漳州市车位产品新增供应1438个，成交828个，环比**上涨24.51%**；

车位产品价格：

5月，全市车位产品成交均价12.11万元/个，环比**上涨32.79%**。



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

5月，漳州市车位产品成交TOP10项目总成交备案599个，市占率72.34%；其中，建发缙云车位产品以223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	建发缙云	223	26.93%	17.03
2	建发西湖泊月	169	20.41%	12.93
3	国贸天成	39	4.71%	6.03
4	碧桂园碧湖天骄	32	3.86%	15.06
5	碧桂园西湖印象	29	3.5%	9.1
6	国贸珑溪大观	27	3.26%	8.63
7	阳光城大唐翡丽印象	24	2.9%	6.98
8	大唐锦绣世家	21	2.54%	2.85
9	特房锦绣碧湖	19	2.29%	15.92
10	中森阳光美地	16	1.93%	6
合计		599	72.34%	—

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：

- ◆ 漳州市本级2023年计划供应住宅用地56宗 共计247公顷；
- ◆ 5月15日起，漳州公积金最高贷款额度下调！最多的少贷20万。

### 土地市场：

- 5月，漳州市区无商住用地拍卖成交，截至6月7日，市区暂无商住用地出让公告。

### 商品住宅市场：

- 5月，漳州市商品住宅新增供应10.39万 $m^2$ ，成交13.26万 $m^2$ ，均价13992元/ $m^2$ ；
- 截至最新数据，漳州市区商品住宅在售存量面积105.06万 $m^2$ ，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13.7个月去化完毕，市区楼盘在售存量去化时间较为合理；
- 5月，漳州市商业产品新增供应434 $m^2$ ，成交8151 $m^2$ ，均价17541元/ $m^2$ ；
- 5月，漳州市办公产品无新增供应，成交34914 $m^2$ ，均价12143元/ $m^2$ ；
- 5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1320 $m^2$ ，均价10837元/ $m^2$ ；
- 5月，漳州市车位产品新增供应1438个，成交828个，均价12.11万元/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