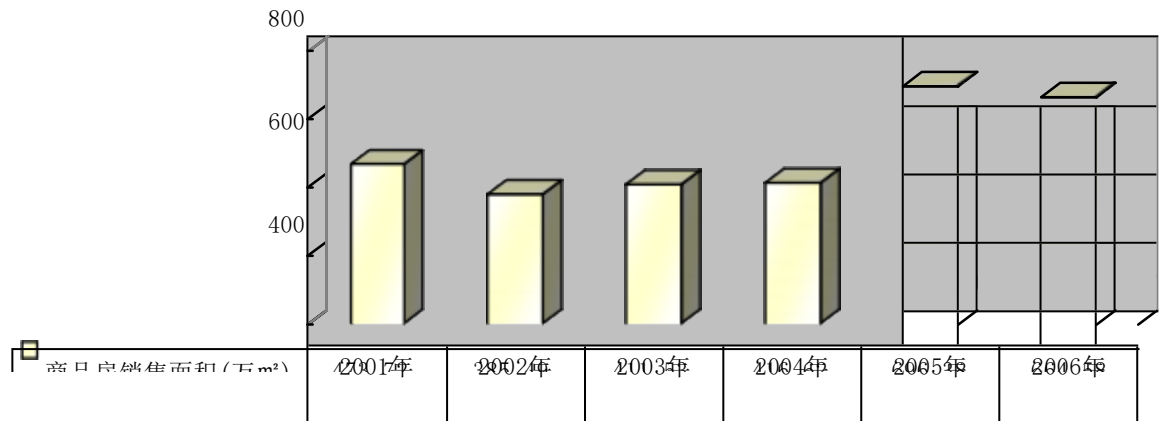
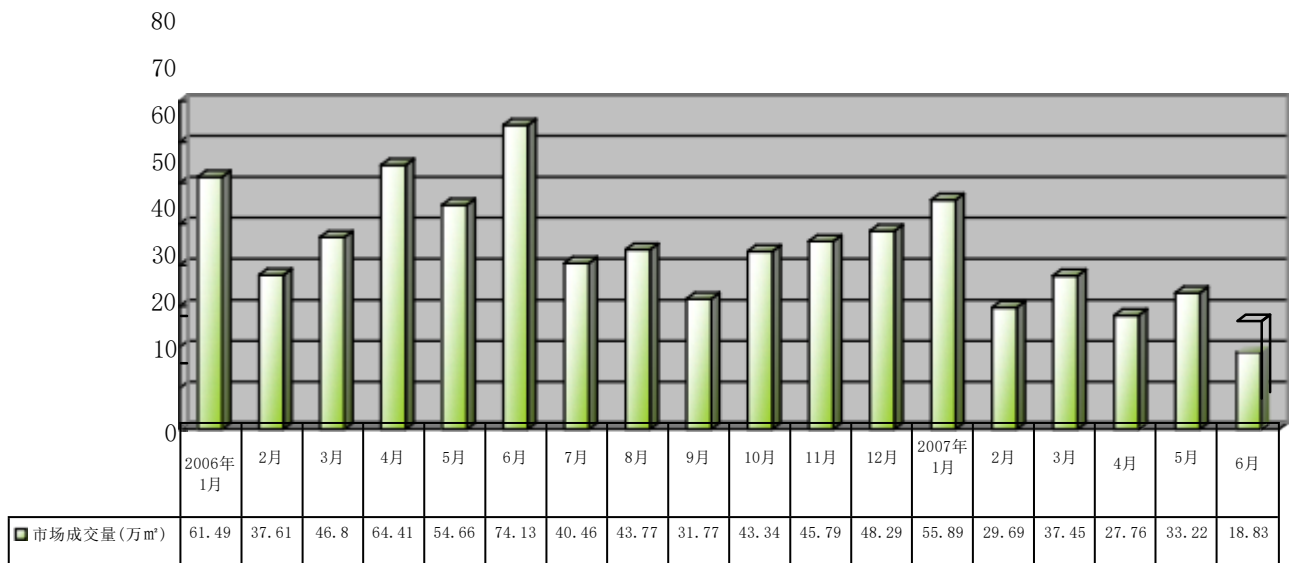


6、福州市 2001-2006 年房地产市场年度成交量分析

2001-2006年福州市商品房销售面积分析



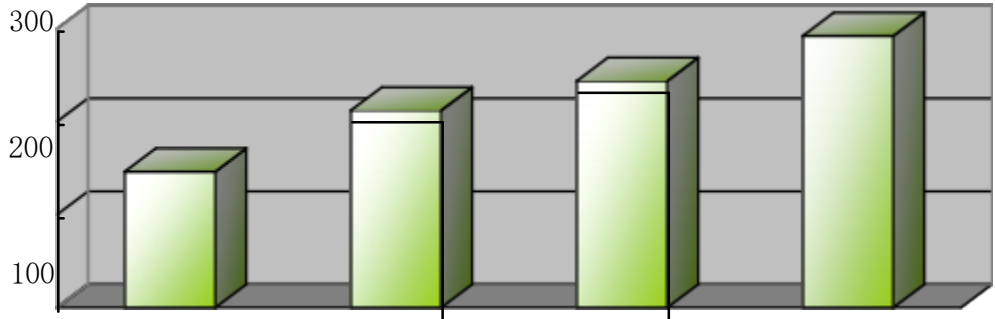
2006年1月-2007年6月房地产市场销售量统计表



本数据来自于福州房地产管理局及福房指数

7、福州市 2003-2006 年房地产市场年度成交金额分析

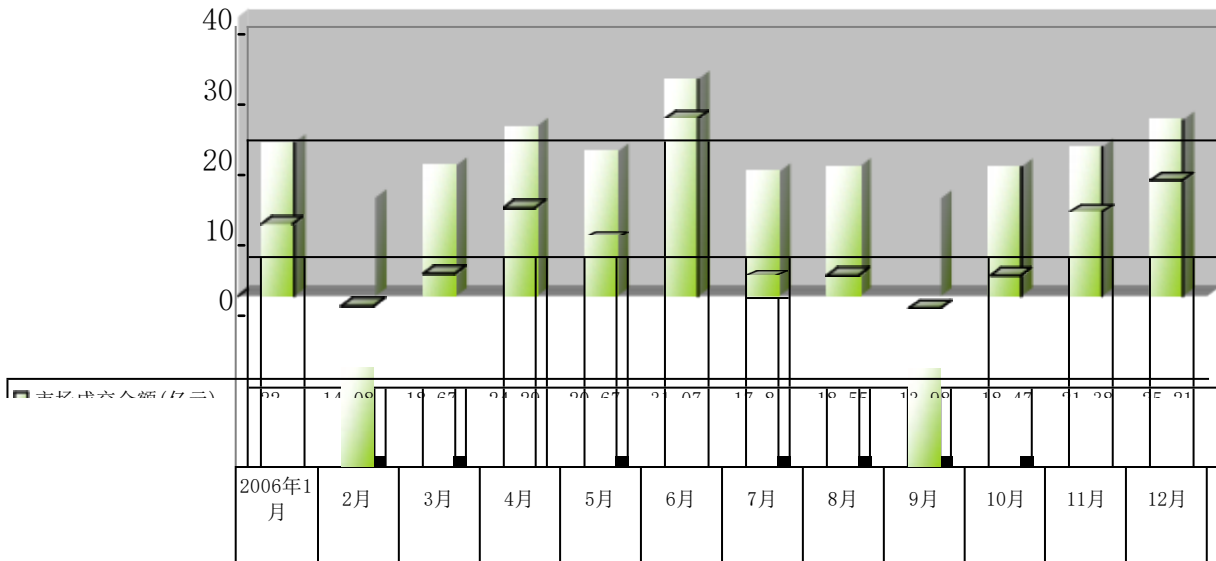
2003-2006年福州市年度房地产市场销售金额统计表



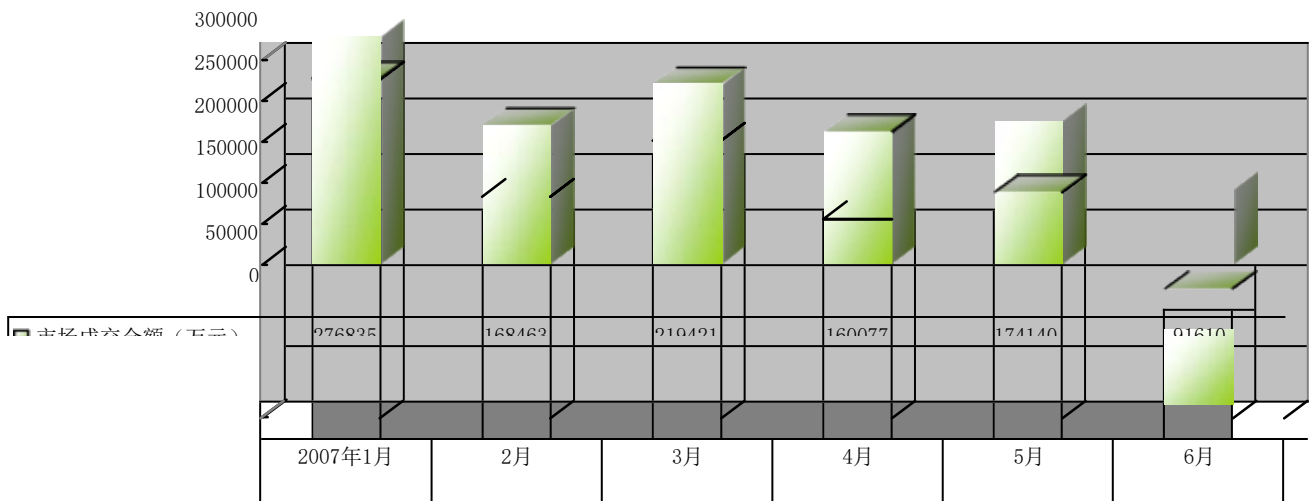
	2003年	2004年	2005年	2006年
■ 商品房市场成交量 (亿元)	146.23	211.97	243.75	292.18

本数据来源于福州房地产统计年鉴

2006年1-12月房地产市场销售金额统计表



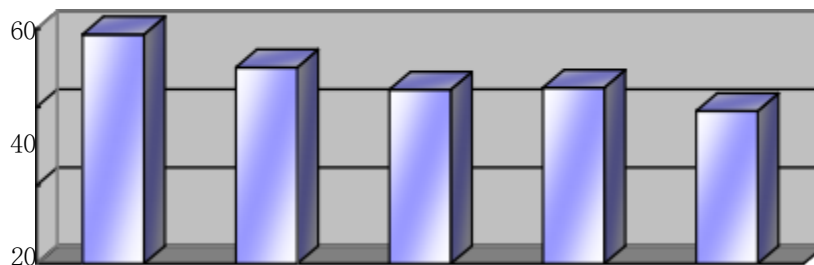
2007年1-6月房地产市场销售金额统计表



本数据来自于福州房地产管理局及福房指数

8、2002-2006 年福州房地产市场商品房空置面积分析

2002年-2006年商品房住宅空置面积情况分析

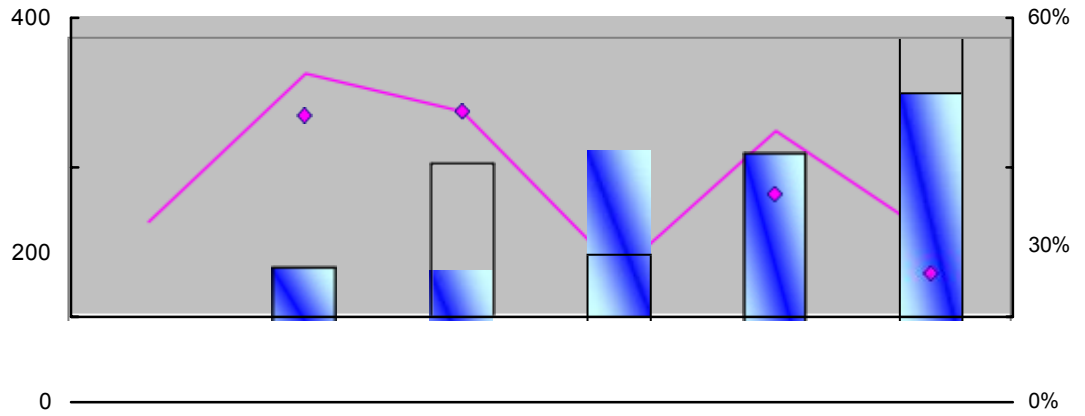


	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年 (预计)
a商品房住宅空置面积(万m²)	58.6	50.18	44.48	45	39

第四节、福州市房地产三级市场分析

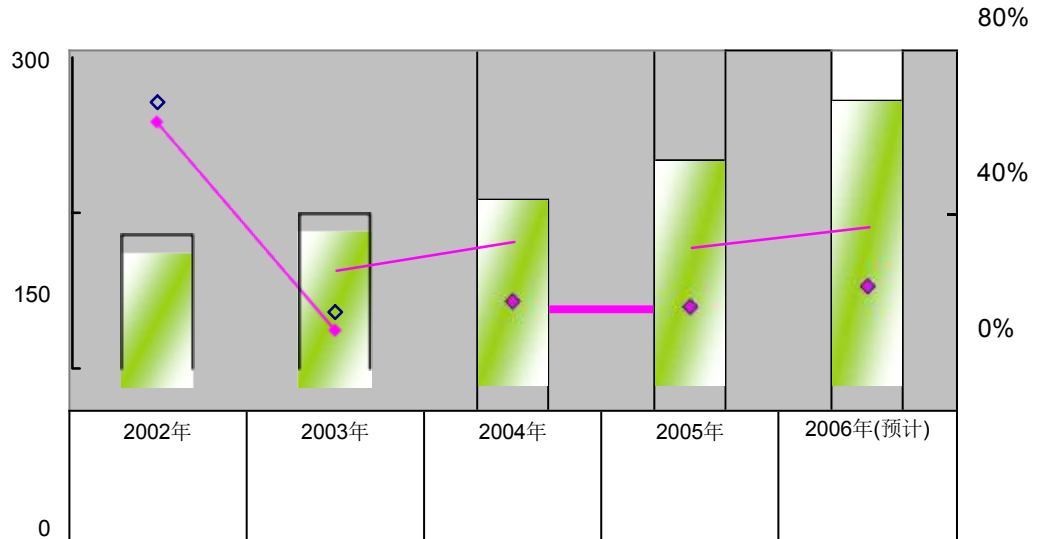
1、2001-2006 年福州市房地产三级市场年度交易量分析

2001-2006年福州市房地产三级市场年度交易量分析



交易面积 (万m²)	96.62	144.1	203.12	220.65	302.33	350
	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年

2002-2006年福州市房地产三级市场年度住宅交易量分析

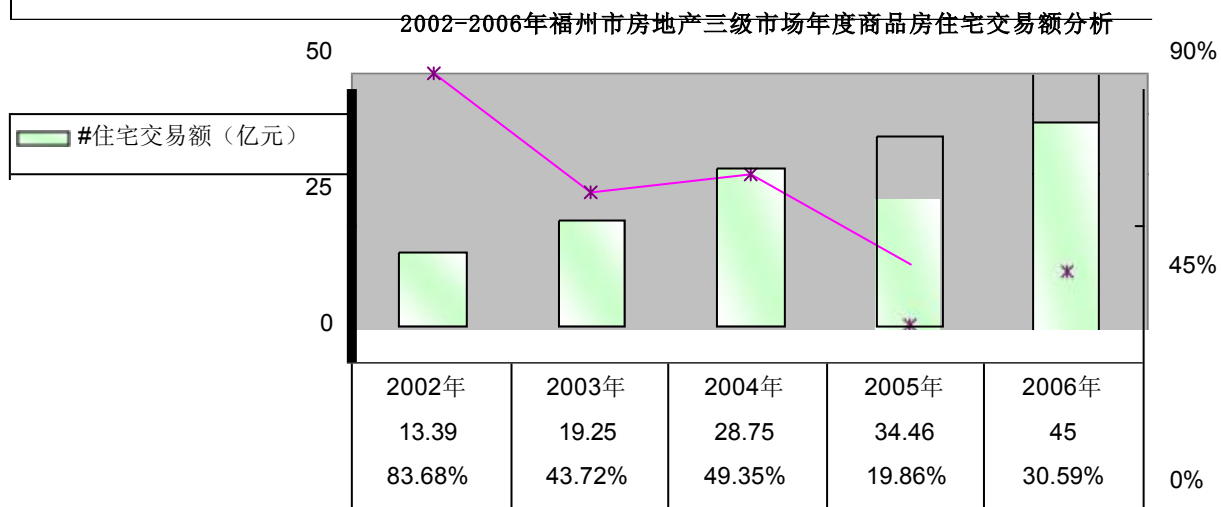
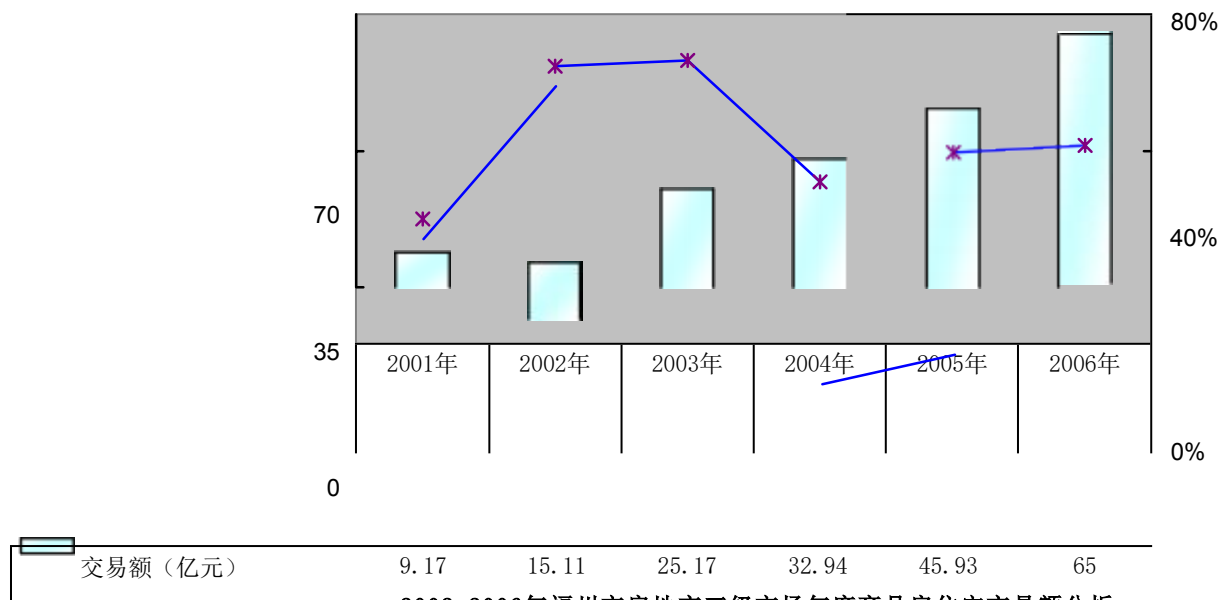


#住宅交易面积 (万m²)	130.87	150.32	183.88	222.13	280
面积相比上年增长幅度	68.86%	14.86%	22.33%	20.80%	26.05%

本数据来自于福州房地产管理局及福房指数

2、2001-2006 年福州市房地产三级市场年度交易金额分析

2001-2006年福州市房地产三级市场年度交易量分析



本数据来自于福州房地产管理局及福房指数

第七章

城市房地产市场片区研究

第七章、城市房地产市场片区研究

第一节、片区市场概况



1、福州住宅市场片区概括

住宅市场片区概括分析				
片区	容积率	建筑类型	户型及面积	产品档次
江滨	2.0-2.3	以高层为主，小高层为辅。	除名城港湾户型面积较小外，其他项目： 120-140 的三房、 150-173 的四房， 157-205 的复式房。	高档住宅集中区，名郡销售价格 3600-4000 外， 其他项目售价在 8000-9000，融侨华府项目开盘均价达到 9500 元/平方米。

五四北	1.4-1.9	以多层、小高层为主，辅以部分别墅。	以 100-125 的三房、124-143 的四房为主，部分 78-95 的二房，176-270 的复式房、165-493 的别墅房。	普通、中档住宅为主，销售均价在 4500-5000 元/平米。片区别墅价格 150-300 万元/套。
-----	---------	-------------------	---	---

西区	0.73-1.82	多层、小高层、高层、别墅，各建筑形式体量较平均。	以 100-140 的三房，180-250 的别墅房为主。80-92 的二房、139-170 的四房、167-217 的复式房。	中档住宅销售均价在 6000-6500 元/平米。别墅价格 8000 元/平米左右，总价 150-250 万为主。
市中心	2.2-10.5	以高层的高档住宅为主，少量小高层。	产品两极分化：23-70 的一房，以及舒适尊崇 125 平米以上的三房、四房。	以高档高层住宅为主，销售均价在 7500-9500 之间。中心城区项目均价普遍在 9000 以上。
东区	1.8-2.5	以多层、小高层居多，部分高层。	110-138 的三房占多数，部分 37-64 的一房、60-87 的二房。	以中档住宅为主。东区经过一番升温后，销售均价在 5500-7500 之间。离城区较近的价格在 6000 以上。
仓山	0.5-3.8	以多层、小高层结合为主，部分别墅体量。	100-130 的三房为主，60-91 的二房、120-147 的四房其次，少量 23-57 的一房和 110-190 的复式房。别墅面积在 132-410。	以普通、中档住宅为主，销售价格在 4500-6000 之间。别墅价格独栋：240 万元/套，联排：160 万元/套。
金山	1.5-2.3	以多层、小高层为主，在三环附近以别墅与高层混合为主。	以 95-150 的三房、120-160 的四房为主。56-89 的二房和 130-225 的复式房占相当比例。别墅房面积在 165-283 之间。	以普通、中档住宅为主，销售均价在 4500-6500 之间。三环附近为福州最集中的别墅区，价格 130-220 万/套。

2、板块住宅市政配套即开发条件评估

板 块 划 分	交通支持		居住配套				
	公共交通	道路桥梁	商业氛围	文化教育	医疗保险	娱乐购物	治安情况
江 滨	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★	★★★	★★★★★
五四北	★★★	★★	★★	★★	★★	★★★	★★★
西 区	★★★	★★	★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★
市中心	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
东 区	★★★	★★★★	★★	★★	★★★★	★★★	★★★
仓 山	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★
金 山	★★★	★★★★	★★	★★★	★★	★★	★★★★

很好：★★★★★ 较好：★★★★ 一般：★★★ 较差：★★ 差：★

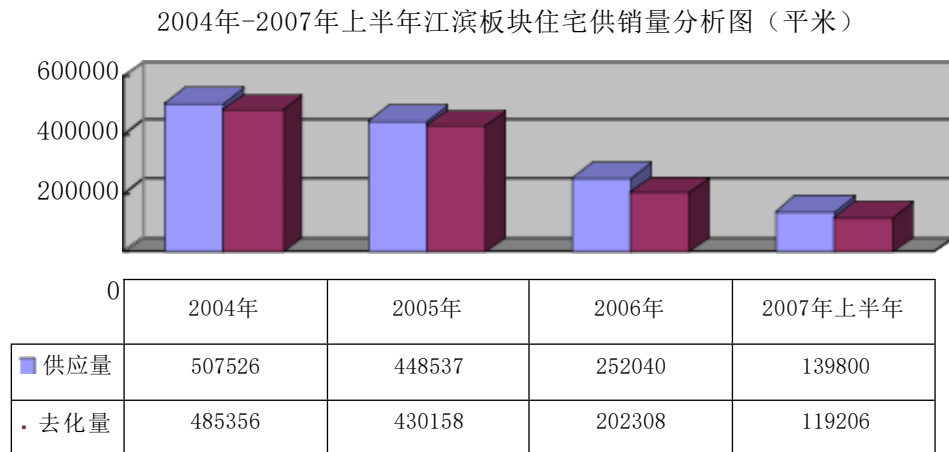
在传统三大新区中，**金山新区**的交通配套改善最大，整个板块交通动线四通八达，逐渐成为了福州中心城区连接未来乌龙江南岸新城的重要交通枢纽；传统**东区**（五里亭立交桥以东）板块的商业配套日趋成熟，商业业态形式逐渐完善，较成熟的生活居住板块已经形成；**五四北板块**虽然在 2006 年新盘崛起，但是基本生活配套依然停滞不前，板块市场发展受其限制。**仓山板块**在经历了师大学生街和三叉街区域发展之后，2006—2007 年城门和螺洲区域供应量开始放量，政府对该区域规划方向也逐步出台，板块发展潜力巨大；**西区板块**主要为大儒世家和鼓楼庭院项目开发，板块内的交通和生活配套发展将取决于项目发展。

市中心板块和**江滨板块**继续依靠着完善生活交通配套或者稀缺景观资源，保持着福州住宅市场领头羊的位置。

第二节、片区商品住宅市场研究

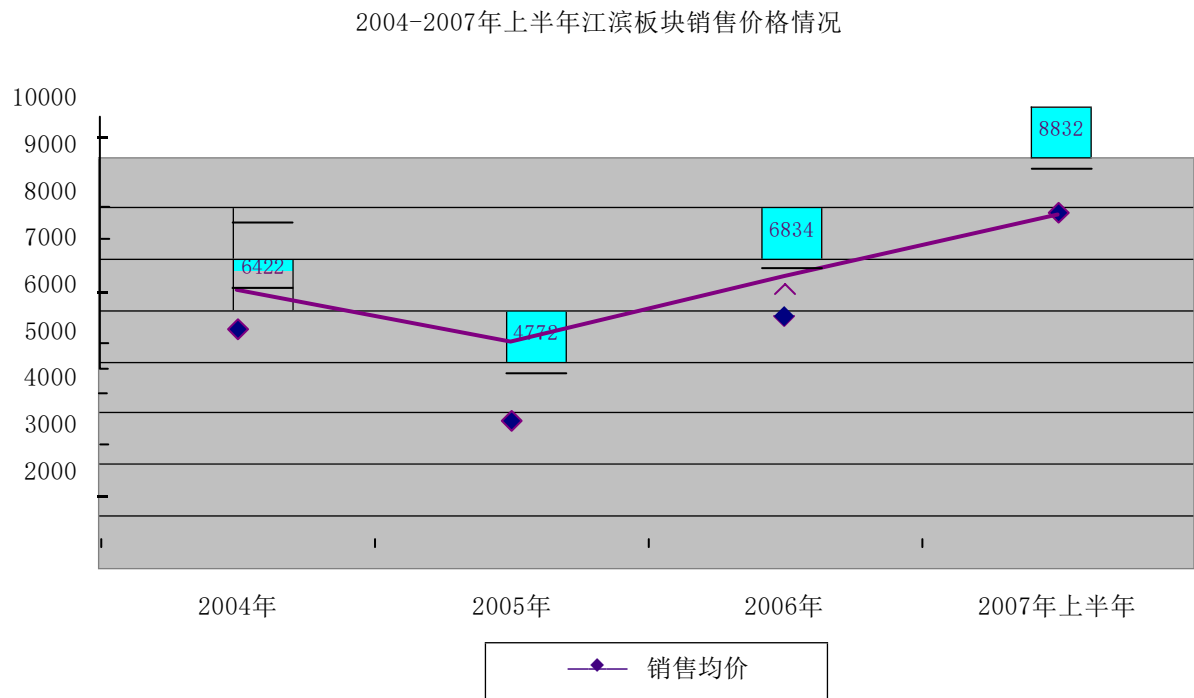
1、江滨住宅板块:

1) 2004—2007 年上半年江滨板块供销情况分析:



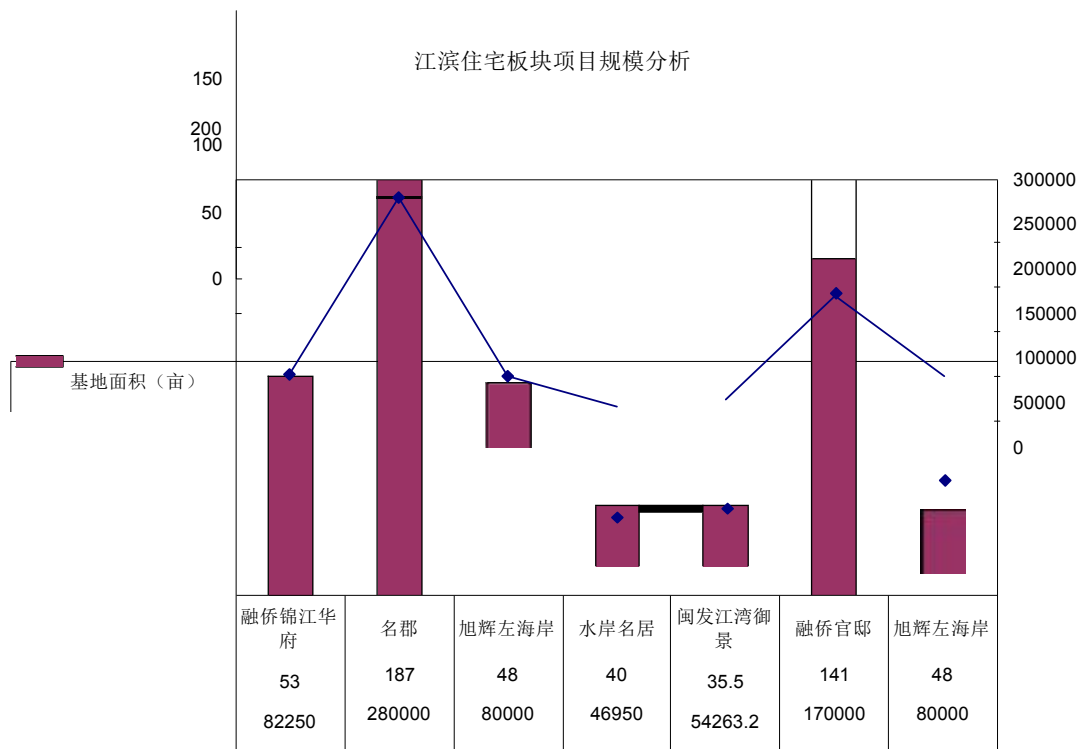
江滨住宅板块一直都是福州楼市的榜样，销售效率较高。从 2004 年江滨住宅板块的批准预售量从 50 万平方米，到 2007 年上半年预售量只有 13.9 万平方米，供应量逐渐减少，江岸生活愈加珍贵。而整个楼市板块也从北江滨的一支独秀到南江滨的后来居上，板块开发成熟度较高，待开发土地资源也更加稀少。

2) 2004—2007 年上半年江滨板块销售价格情况分析:



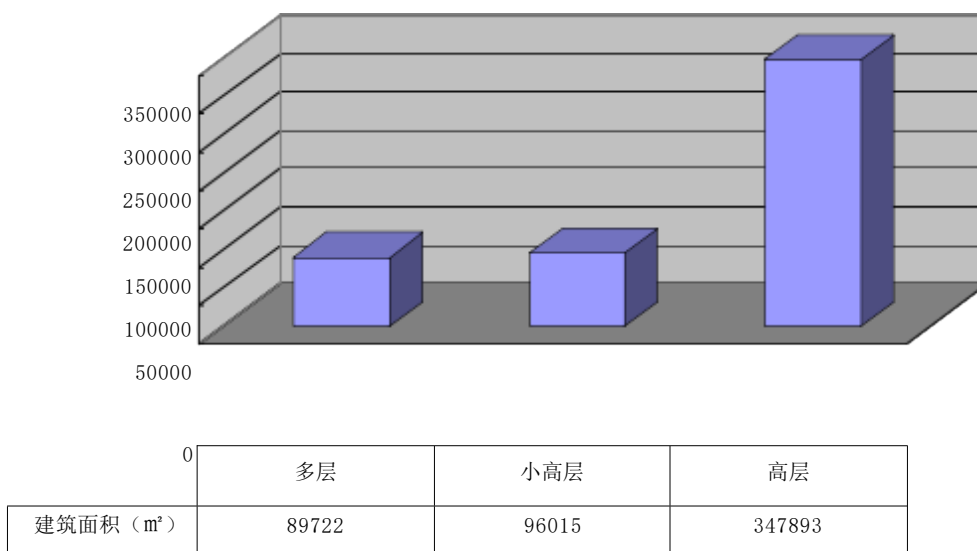
目前江滨住宅板块随着北江滨开发进入成熟阶段，今后新项目将越来越少，造成江滨住宅价格的高位运行，均价一直领跑福州各板块。特别是 2005 年—2007 年上半年价格平均涨幅达到了 36.2%。随着闽江沿岸房地产开发的日益完善，江滨板块的售价仍将“领跑”福州楼市。

3) 2006—2007 年上半年江滨板块项目规模分析



4) 2006—2007 年上半年江滨板块建筑类型和容积率分析

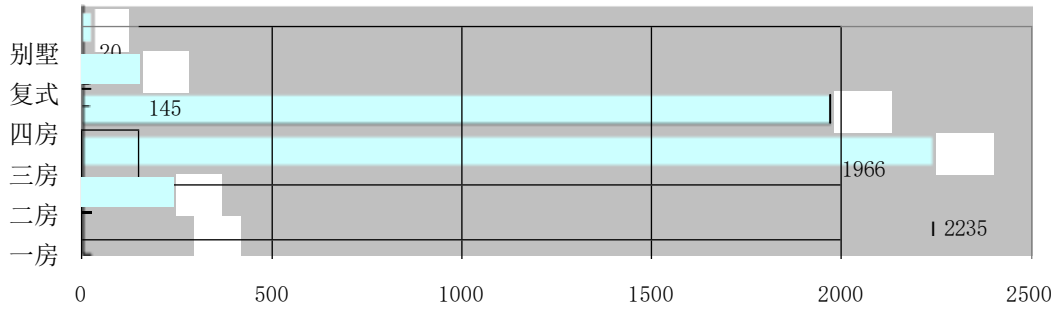
2006—2007年上半年江滨板块建筑类型供应量 (m²)



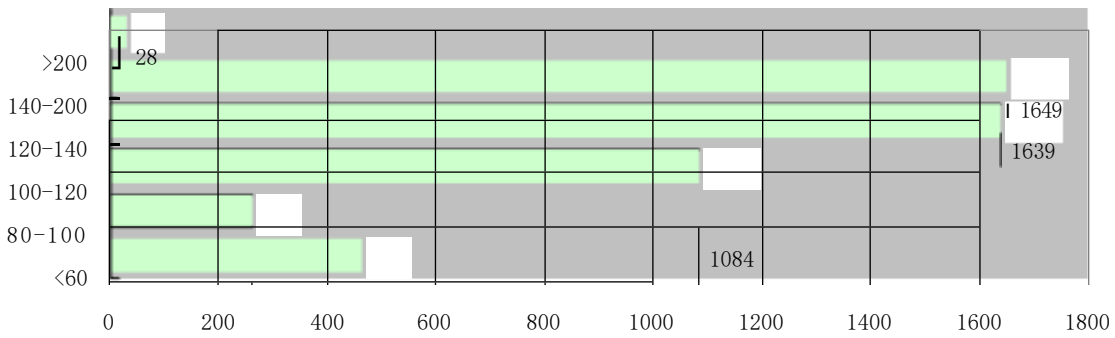
2006—2007年上半年江滨项目容积率分析

5) 2006—2007 年上半年江滨板块住宅产品分析

2006-2007年上半年江滨板块房型供应量分析（套）



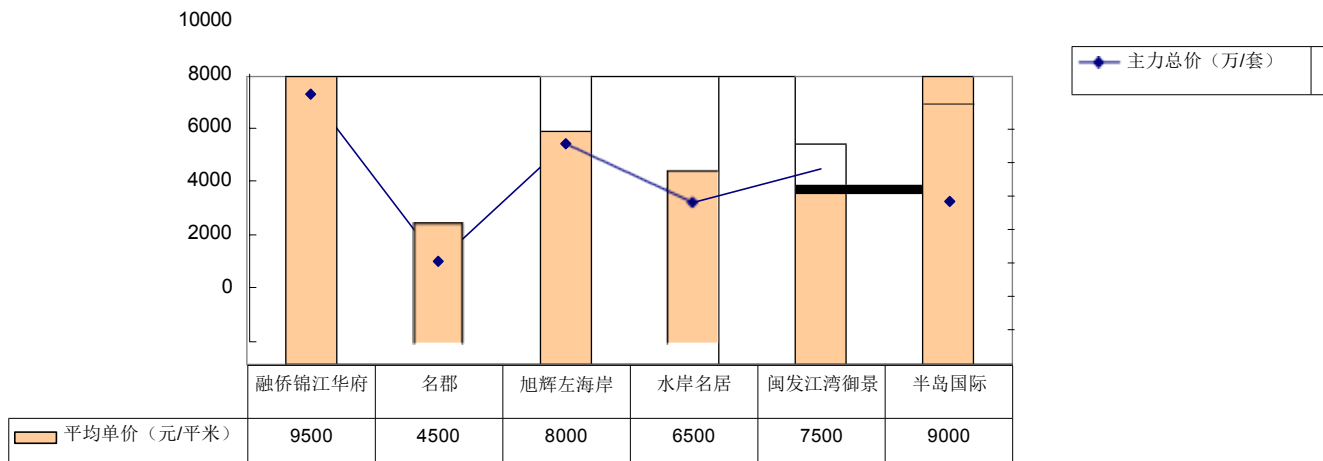
2006-2007年上半年江滨板块户型面积供应分析（套）



江景属于稀缺资源，做为高档住宅集中区，江滨住宅片区的三房、四房供应套数占总套数的 70%以上，而且面积范围在 120—140 平米居多，体现了鲜明的片区住宅特点；在建筑类型方面，高层建筑供应量占据了市场 70%，是江滨住宅建筑的主要形式。

6) 2006—2007 年上半年江滨板块住宅市场销售价格分析

江滨板块项目销售价格分析



160

140

120

100

80

60

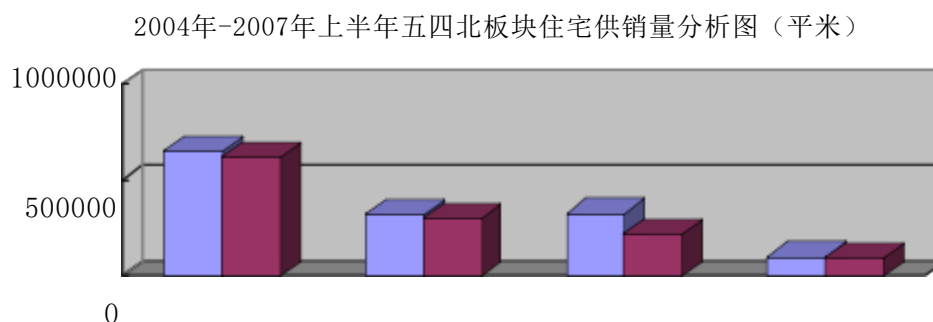
40

20

0

2、五四北住宅板块

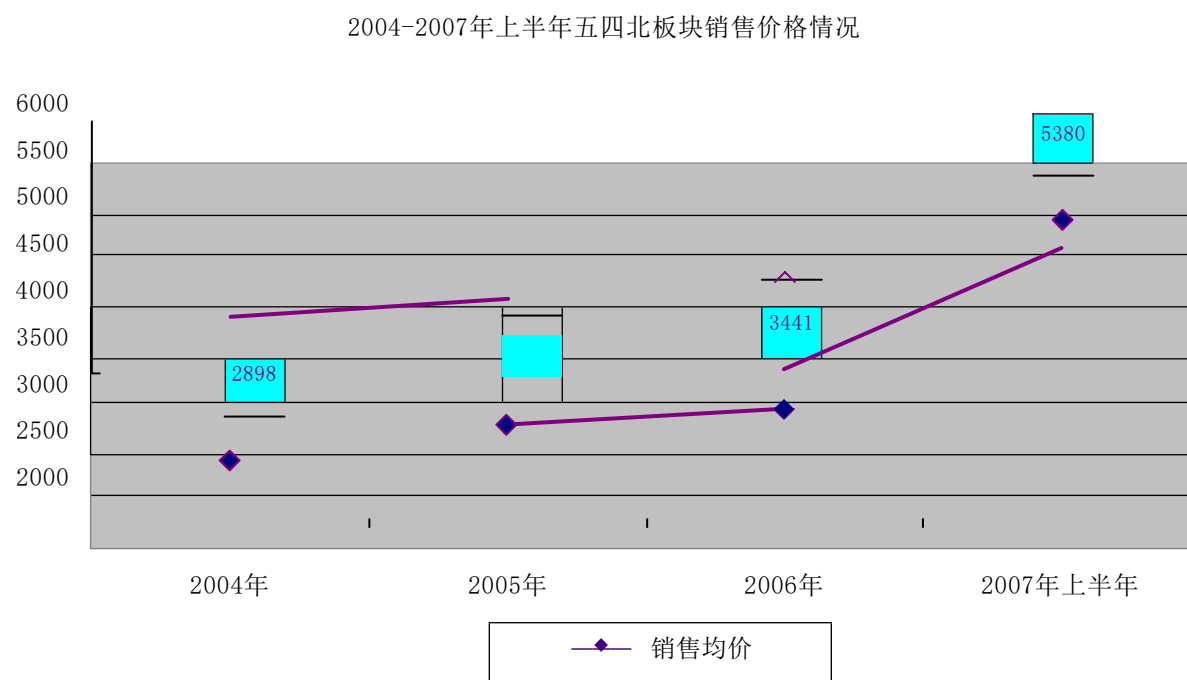
1) 2004—2007 年上半年五四北板块供销情况分析：



	2004年	2005年	2006年	2007年上半年
供应量	648066	320019	324663	95100
去化量	621358	300950	214936	89200

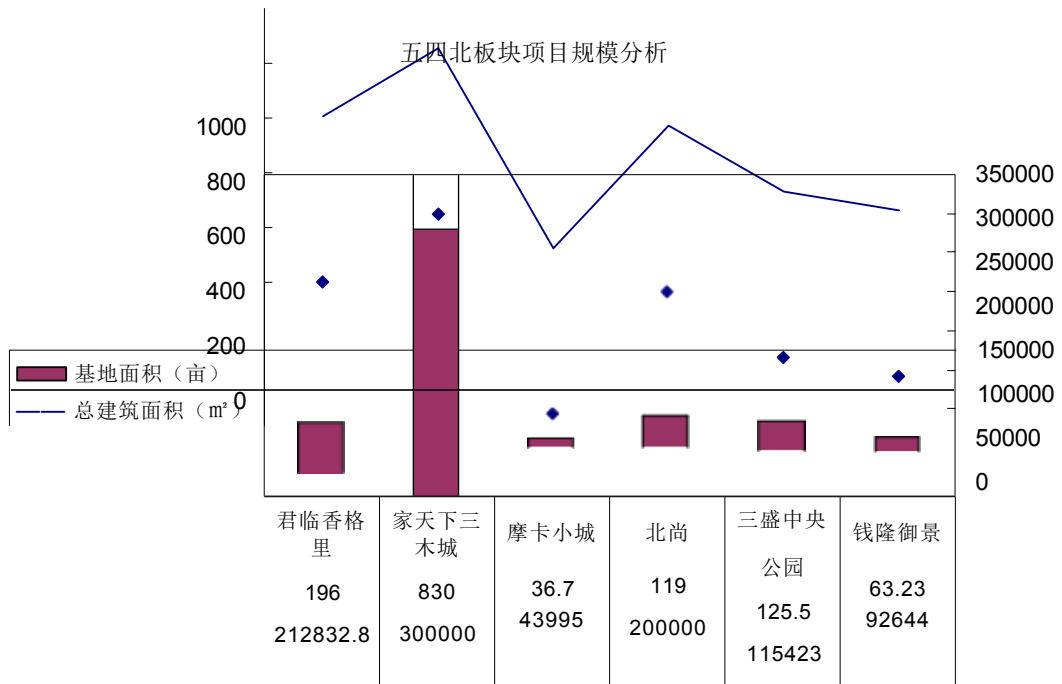
号称距离市中心最近的住宅新区一五四北，虽然板块目前为止拥有一定土地开发量，但因为板块自身发展不力和板块尴尬的地理区位，近年发展趋势愈加低迷。2006 年是五四北板块复苏一年，2007 年下半年众多品质的集体亮相，以及自身生活和交通配套的改善，五四北板块又重新受到市场关注。

2) 2004—2007 年上半年五四北板块销售价格情况分析：



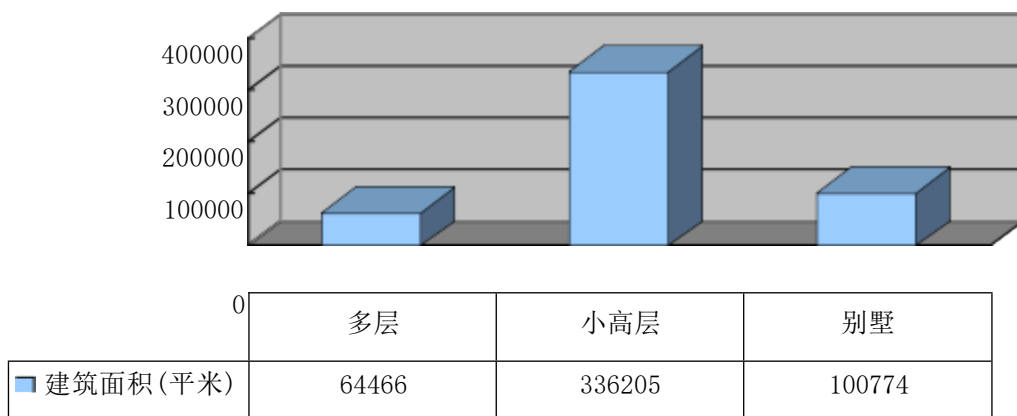
在近年的福州住宅市场中，五四北板块整体价格较低，除了缺少高档楼盘的支持，板块配套发展迟缓也是受阻的重要原因。2007 年受福州住宅市场价格上涨，而且板块品质楼盘大力推广以及区域生活配套的改善，其市场交易价格大幅上涨。

3) 2006—2007 年上半年五四北板块项目规模分析

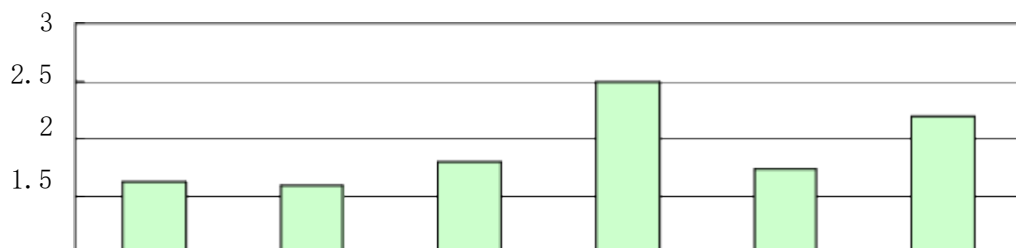


4) 2006—2007 年上半年五四北板块建筑类型和容积率分析

五四北片区建筑形式供应量分析



五四北板块项目容积率



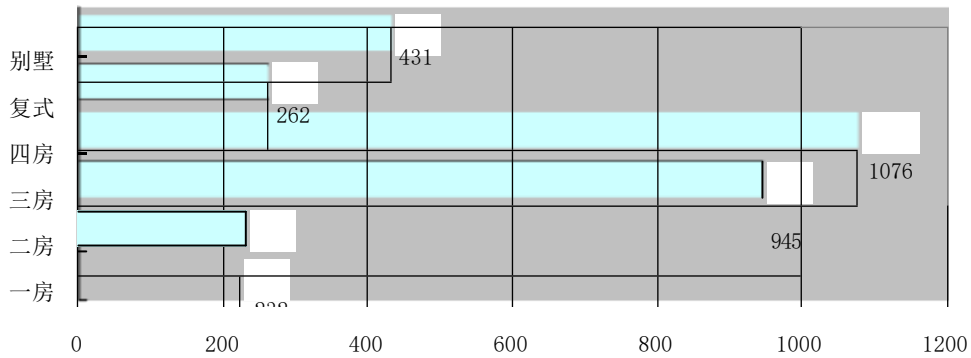
1

0.5

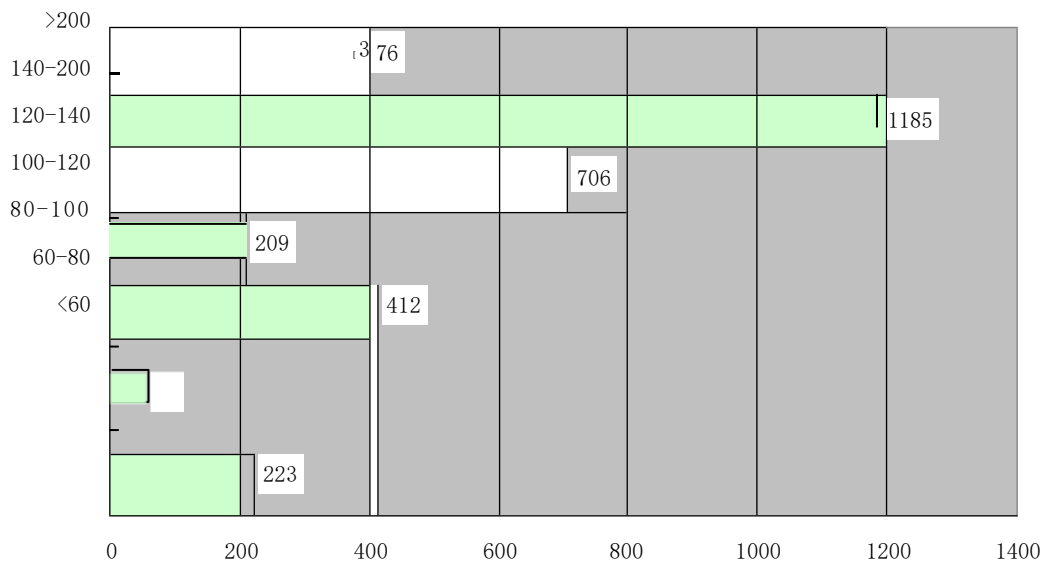
0

5) 2006—2007 年上半年五四北板块住宅产品分析

五四北片区房型供应量分析（套）



五四北片区房型面积供应量分析（套）



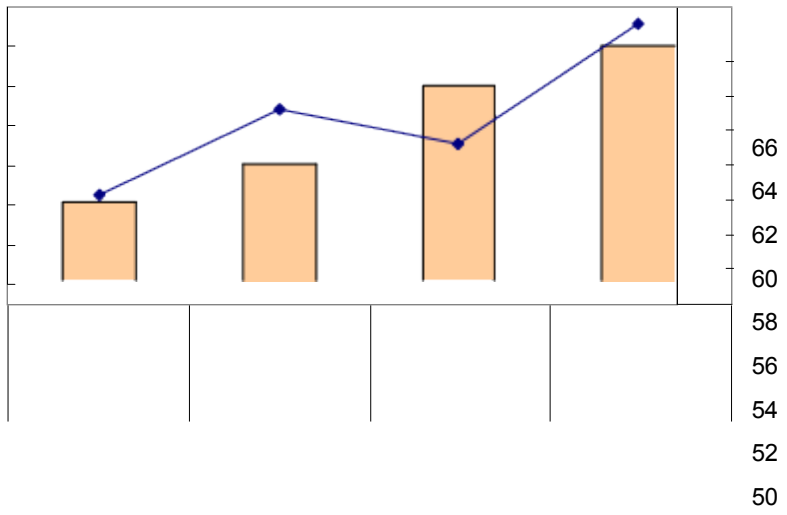
五四北片区的建筑形式以小高层为主体，占总供应量的 66%；高层供应量较少，但随着未来地块市场的开发，该建筑形式将会有一定增加。片区房型以四房为主，占片区户型总供应量的 47%；五四北片区住宅市场户型面积相比其他住宅新区面积较大，范围在 120—140 平米供应量达到了 20%，140—200 平米供应量达到 47%，总体供应量超过了 67%。

6) 2006—2007 年上半年五四北板块住宅市场销售价格分析

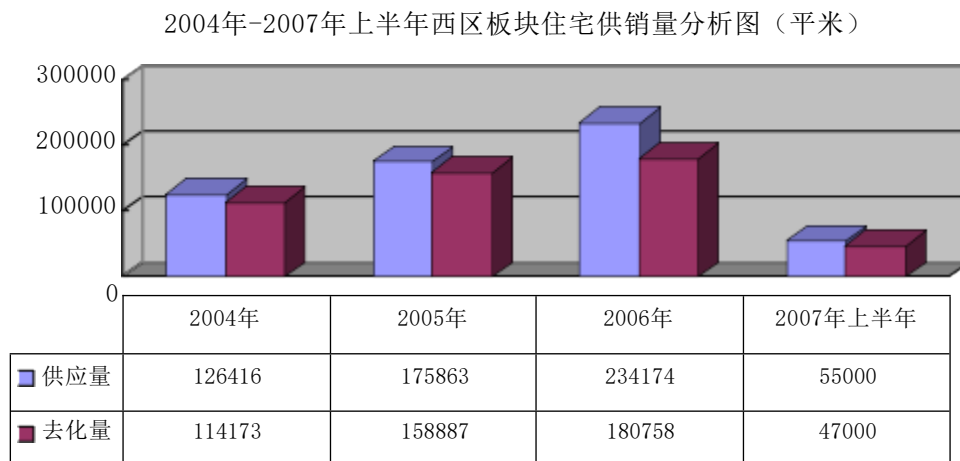
五四北住宅板块销售价格分析

3、西区住宅板块

5900
5800
5700
5600
5500

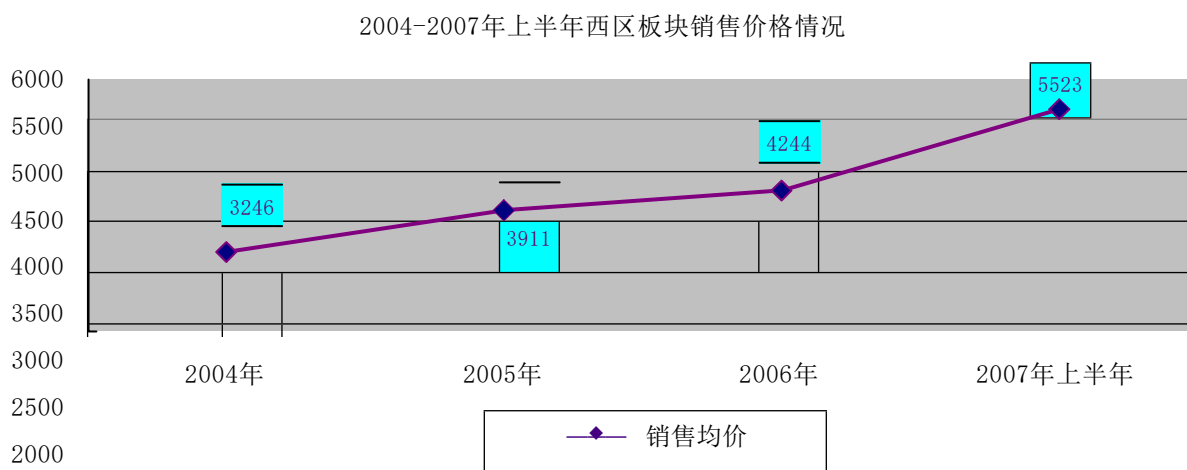


1) 2004—2007 年上半年西区板块供销情况分析:



传统的西区板块总体供应量少，2006 年随着仁文大儒世家和鼓楼庭院等项目的推出，供应量有所提升。目前整体西区的供应量较少，主要为仁文大儒世家的推出，但西区经过这两年发展，配套不断完善，生活环境理想；同时，目前西区板块放量不大，价格在各板块中也不算太高，离市中心较近，受到消费者青睐。

2) 2004—2007 年上半年西区板块销售价格情况分析:



西区板块价格 2004—2006 年的大部分时期一直徘徊在 4500 元/平米左右，在 2006 年 12 月份，板块交易均价首突 5000 元，达到 5232 元/平米，成为当月上涨最快的板块。主要原因，当月板块主体推量仁文·大儒世家藏珑均价达到 5500 元/平米。由于目前西区在售楼

盘主要为仁文·大儒世家、鼓楼庭院及运盛美之国（别墅项目），所以从总体上看，该板块的整体发展受其项目发展制约。

3) 2006—2007 年上半年西区板块项目规模分析

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/075013142031012013>