

《漳州市中心城区“十四五”建设规划(2021-2025)》草案公示

漳州未来五年将构筑“一核两翼”发展格局

12月2日,漳州市自然资源局发布《漳州市中心城区“十四五”建设规划(2021-2025)》草案(以下简称规划),并对其进行公示。公示期为12月2日至31日。

这份规划是漳州市行政区划调整后,统筹指导芗城、龙文、龙海和长泰区城市规划建设的行动指南。规划指导思想主要是落实创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念,坚持“陆海统筹、区域协调、城乡融合”,遵循山水林田湖草生命共同体理念,保护城市大山水格局,强化底线约束,优化城市空间结构。

规划期限为2021-2025年。规划确定的中心城区范围,包括芗城区、龙文区行政辖区,漳州高新技术产业开发区实际管辖范围,及龙海区、长泰区城镇建设相对集中区域,总面积1500平方公里。

规划除总则外分两个部分,一为“十四五”建设规划目标、规模及发展策略,二为“十四五”近期行动,涵盖城镇空间优化行动、顺畅交通构建行动、住有所居行动、产业转型升级行动等在内的11项行动计划。

城市发展方向:

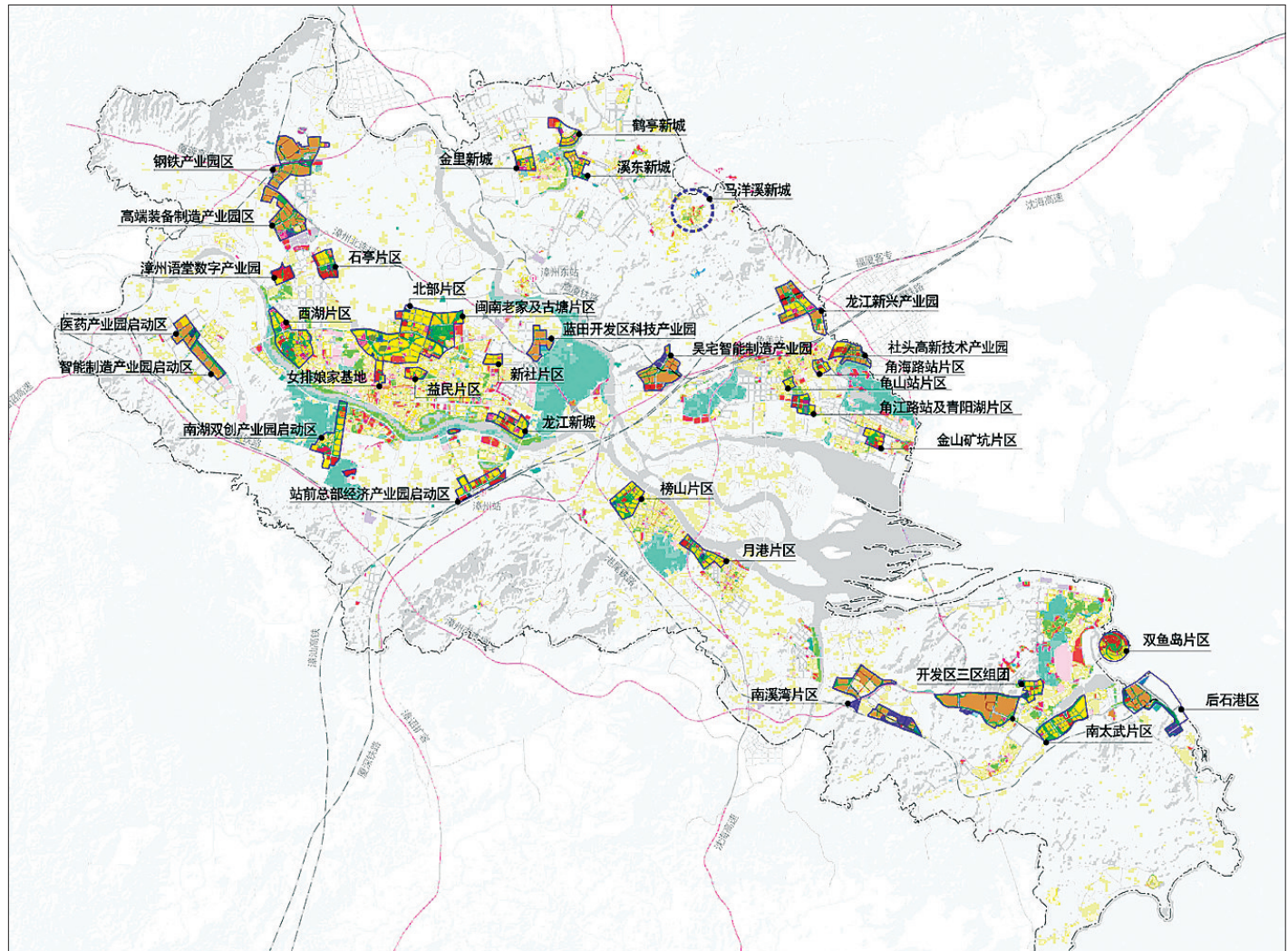
中心聚集 拥江达海 环湾联动

进行区划调整后的漳州,未来将如何发展?规划中有这几个关键词:中心东移、面海拓展、拥江达海、“一核两翼”。

规划明确,城市总体发展目标为:重点围绕“发展高质量、城市高能级、生态高颜值、开放高水平、生活高品质、治理高效能”进行谋划。其中包括加快城市中心东移、南北延伸、面海拓展,综合立体交通网络进一步形成,城市规模体量、功能品质和景观风貌实现大跃升;以中心城区行政区域调整为契机,推动中心聚集、拥江达海、环湾联动,构筑“一核两翼”空间发展格局,引导漳州都市区由单中心蔓延式扩张向多中心组团式结构转变,做大做强做美中心城市,最终将漳州建设成为现代化滨海城市等。

城市的发展方向明确为:中心聚集、拥江达海、环湾联动,构筑“一核两翼”空间发展格局。

“一核”包括芗城区、龙文区、龙海城



漳州市中心城区“十四五”建设规划重点建设片区分布图 (资料图片)

区、台商投资区和高新区,形成漳州城市核心功能区,“十四五”重点强化城市综合服务功能,通过城市更新、新功能植入提升空间品质,集聚高端功能,打造漳州全市政治中心、经济中心、文化中心。

“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,“两翼”突出自身特色,长泰片区强化生态人文新经济功能,打造生态绿色产业聚集区;港城片区突出港航服务、装备制造产业发展功能,打造港产城融合发展示范区,形成“比翼齐飞”的新格局。

近期安排:

开展交通、居住、绿化等11项行动

在规划的第三部分“十四五”近期行动中提到了11项行动,包括城镇空间优化行动、顺畅交通构建行动、住有所居行动、产业转型升级行动、公服体系提升行动、绿色空间增量行动、名城保护提升行动、市政配套保障行动、安全城市保障行动、城乡一体发展行动、城市精细管理行动。

其中,老百姓最关心的莫过于空间优化、顺畅交通、住有所居、绿色空间增量、城乡一体发展这几项。

接下来几年漳州将重点发展哪些片区?规划确定了以下重点发展区域:

芗城区:西湖片区、女排娘家基地、北部片区、石亭片区、益民片区、漳州语堂数字产业园、钢铁产业园、高端装备制造产业园;

龙文区:闽南老家及古塘片区、蓝田开发区科技产业园、新社片区、龙江新城;

高新区:“一智一药”产业园启动区、南湖双创产业园启动区、站前总部经济产业园启动区;

台商投资区:社头高新技术产业园、龙江新兴产业园、吴宅智能制造产业园、角海路站片区、龟山站片区、角江路站及青阳湖片区、金山矿坑片区;

长泰区:金里新城、鹤亭新城、溪东新城、马洋溪新城;

龙海区:榜山片区、月港片区、南溪湾片区、南太武片区;

漳州开发区:双鱼岛片区、后石港区、开发区三区组团。

城市对外交通方面,规划明确重点推进厦门地铁六号线漳州角美延伸段以及厦漳城际轨道R1线的建设。

住有所居方面,加快推进建成区范围内老旧小区整治。至2025年,全面完成2000年以前老旧小区改造提升,启动2000年至2005年间建成、基础设施不完善的老旧小区改造,连线成片推进老旧街区、片区改造。

绿色空间增量方面,实施公园城市建设行动,一体推进绿化、彩化、美化,建设一批串珠公园、口袋公园以及立体绿化,争创国家生态园林城市。至2025年,以市民步行10分钟至少可达城市公园(绿地)为标准,持续推动城市绿地增量和布局优化工作,实现全市建成区公园绿地服务半径覆盖率达到90%以上。

城乡一体发展方面,构建“田园都市-富美城镇-富美乡村”的三级“富美”体系。发展都市农业,推进“城郊合一”“农游合一”。推进都市农业的建设,打造具有休闲娱乐、旅游观光、教育和创新功能的现代农业。

■本报记者 张 吟

降准或有利于提升楼市活跃度

本报讯(记者 张 吟)12月6日,中国人民银行宣布,决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。央行有关负责人介绍称,此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

央行有关负责人介绍称,此次降准为全面降准,除已执行5%存款准备金率的部分县域法人金融机构外,对其他金融机构普遍下调存款准备金率0.5个百分点,同时考虑到参加普惠金融定向降准考核的大多数金融机构都达到了支农支小(含个体工商户)等考核标准,政策目标已实现,有关金融机构统一执行最优惠档存款准备金率,这样此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

这也是央行年内第二次实施全面降准,上一次降准是在7月15日。两次降准共计释放资金2.2万亿元。

央行有关负责人称,此次降准的目的是加强跨周期调节,优化金融机构的资金结构,提升金融服务能力,更好支持实体经济。一是在保持流动性合理充裕的同时,有效增加金融机构支持实体经济的长期稳定资金来源,增强金融机构资金配置能力。二是引导金融机构积极运用降准资金加大对实体经济特别是中小微企业的支持力度。三是此次降准降低金融机构资金成本每年约150亿元,通过金融机构传导可促进降低社会综合融资成本。

12月6日,中共中央政治局会议分析研究2022年经济工作时指出,“要推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。”

降准对楼市将有何影响?中国人民银行第一时间进行解读,认为“稳健货币政策取向没有改变。人民银行坚持正常货币政策,保持政策的连续性、稳定性、可持续性,不搞大水漫灌,为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境”。

东吴证券首席经济学家任泽平发言称:“这次货币的宽松应该是两个方向,第一个是定向的降息、降准、再贷款,给新基建、新能源和数字经济。第二个方向,是对房地产过紧的前期政策给予适度的松绑。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示:“后续包括房地产在内的各市场参与主体和银行接触时,获得贷款的空间比较大,便利性更高。这也使得房企的资金压力可以更快得到缓解,具有积极的作用。”严跃进认为,贷款能力增强的情况下,房企的推盘节奏也会加快,至少会使得后续房屋销售不会太悲观。或者说,到明年一季度,部分项目结合宽松的房贷条件,销售节奏会加快,对于房地产市场的活跃和房企资金的加快回笼等有积极的作用。



中梁远洋星海天宸:

2#楼加推

本报讯(记者 张 吟)12月5日,中梁远洋星海天宸建筑面积约88平方米和115平方米户型产品最后一幢2#楼开盘面市。

据项目案场销售台账数据,备受市场热捧的88平方米和115平方米产品,于精致中彰显格调,入市一年累计销售近1000套。此次2#楼品质人居应市加推,是该项目最后一次加推此面积段的三四房爆款产品。

建筑面积约88平方米三房两厅两卫户型,设计灵动,使用率超高,南北通透,三开间朝南,可大面积采光,令阳光和清风融入生活,客餐厅连接阳台,尽显阔绰尺度,实力演绎美好人居。建筑面积约115平方米四房两厅两卫户型,拥约8.3米大横厅,够宽敞,有面子,同等面积多一房、父母、孩子开怀,约6.8米宽幕大阳台,是孩子的游乐场、长辈的观景台,“大尺度”主卧自带独立卫生间,让业主静享难得的私密时光。

该项目位于市区人民广场板块,毗邻漳州龙文吾悦广场、九年一贯制龙溪学校,地段优良。社区规划青年活动场、老年人活动区、儿童游乐区等全龄化生活乐园,让业主尽情享受自在休闲时光。同时,星海天宸结合真实生活场景多维度考量,打造智能化社区系统。九重智能硬核安防,24小时守护社区安全;先进信息设置全方位覆盖,尊享智慧体验。

部分重点城市二手房成交回暖

据中房网报道,贝壳研究院数据显示,11月50城二手房整体成交量环比增长约2%,10月以来成交量环比连续两个月增长。其中,约50%的城市成交量环比回升。

从区域分布上看,成交增长城市主要分布在粤港澳大湾区、长三角区域。如深圳二手房成交量连续两个月环比增长,10月、11月环比增速分别在10%以上、40%以上,佛山、广州、中山、惠州等11月环比增速在15%以上。杭州、合肥、苏州等环比增长幅度在10%-40%之间。

贝壳研究院指出,当前成交回升幅度较明显的城市主要是前期经历严格调控后市场深度下挫的城市,成交量基本降至长期历史低位,如深圳9月的成交量几乎是近10年的最低。这些城市市场修复到正常成交水平仍需时间。



受综合因素影响,部分开发商、购房者都在观望、等待。

本报记者 张 吟 摄

时光的指针已经指向2021年最后一个月。回望上月楼市情况,尽管开发商为冲刺年底业绩卖力吆喝了一阵,不过从销售成绩来看依旧不够理想。来自多家研究机构的综合统计数据显示,11月,百强房企销售业绩环比双降。从漳州来看,11月恰逢“双十一”和年终冲刺,不少房企推出特价房、促销打折、购房送豪礼等优惠政策,但总体而言成交趋缓,且分化明显,红盘热销,冷盘清冷。

从业者认为,受疫情和政策叠加影响,楼市仍将在一段时间内保持冷静,当前楼市信心仍在重构中,房企去库存承压较大,打折降价仍将蔓延,对购房者而言会有利好也有风险。

营销回温 以价换量

中指研究院报告指出,在传统楼市销售旺季“金九银十”接连失约后,11月房地产

市场继续降温。克而瑞研究中心数据显示,11月,TOP100房企实现销售操盘金额7507.8亿元,环比明显回落3.4%,同比下降37.6%,降幅进一步扩大。11月,逾8成百强房企单月业绩同比降低,其中超半数房企同比降幅大于30%。同时,包括绝大部分TOP30房企在内,有近9成企业单月业绩不及上半年月均水平。

整体来看,11月百强房企单月业绩表现不及上半年及历史同期,环比双降的企业数量较上月明显增加,达到56家。累计业绩来看,截至11月末,百强房企销售操盘金额较2019年和去年同期分别增长13.8%和1.4%,累计业绩增速进一步放缓。

克而瑞研究中心认为,从楼市成交数据来看,预期的市场底尚未真正到来。现阶段房企加强销售回款仍是第一要务,预计年末企业将加大供货力度,并推出更大力度的优

惠措施,打折降价潮或将蔓延。受此影响,年末成交有望企稳回升,但整体回升幅度或将有限。

进入11月以来,受制于回款偿债和业绩冲刺压力,漳州楼市以价换量的情况较为普遍。包括碧桂园、融创、禹洲、信和、融新等房企给出了不少优惠,如特价房、清盘房、老带新返佣、加赠彩电、车位打折等。不少楼盘价格直逼底价,如西湖正荣府高层建筑个别剩余房源能做到1.2万元/平方米起的低价,大唐三木印象西湖以清盘价释放,降价1500元/平方米。

对购房者而言,此时开发商专心卖房、诚心让利,是入手的好时机。但挑选房源时也要多加留意,多查看开发商近期运营和资金情况,注意识别并避开工抵房,尽量实地考察房源,货比三家确保价格优势。

均值回落 供货趋缓

中指院监测的全国100个城市新建及二手住宅的调查数据显示,今年11月,百城新建住宅平均价格为16183元/平方米,环比下跌0.04%,为2015年5月以来的第二次下跌(第一次下跌出现在新冠疫情初期的2020年2月);同比上涨2.72%,涨幅较上月收窄0.36个百分点。百城二手住宅平均价格为16013元/平方米,环比下跌0.08%,跌幅较上月扩大0.04个百分点;同比上涨3.66%,涨幅较上月收窄0.38个百分点。

从涨跌城市来看,百城新房及二手房价格下跌城市数量均创新高。新建住宅方面,11月环比下跌城市共53个,自2020年3月以来首次突破50城;二手住宅方面,68个城市环比下跌。

从漳州本地情况来看,漳州主城区活跃楼盘数量不多,营销和走量多集中在融创国贸珑溪大观、中梁远洋星海天宸、特房锦绣湖等几个项目,成交主力为刚需性产品,新品供应走弱,多房企处在持续清库存阶段。

克而瑞数据显示,11月漳州市区商品房市场呈现供少于求态势,仅为市场充血253套房源,供应面积2.78万平方米,成交

7.48万平方米。项目均以少量入市加快去库存为目标,新旧刺激保持成交速度相对稳定。成交均价调整至14134元/平方米,同比去年11月微涨5.3%。一方面是因为整体市场盘整均价促使回归常态,另一方面则是项目分布向外扩张明显,边缘产品结构性优化了整体均价。

克而瑞指出,截至11月,2021年漳州市商品房已成交175.82万平方米,商品住宅共成交136.52万平方米,历经5年的时间恢复市场步调,今年在王安得广项目的加持下,成交量实现大幅上涨,供求关系逐渐走向平衡。11月商品住宅成交7.48万平方米,成交放缓,进入年终冲刺倒计时,以价换量力度继续加大。

土地降温 国企托市

房价降温之余,土地市场也出现降温现象。中指院监测的50家代表企业11月拿地总额创今年新低。2021年11月,50家代表房企拿地总额同比下降91.4%,环比下降72.3%,为2021年各月降幅最大,拿地总额亦创新低。2021年下半年以来,市场进入调整期,融资政策收紧,11月虽有上海、南京、苏州等多城市集中供地,但企业拿地日益谨慎,与往年年底企业纷纷加码补仓不同,今年11月企业拿地不甚积极。

整体来看,流拍地块明显减少,热点地块价格仍会触顶成交,但大多数地块以低溢价率或者底价成交。国企、央企或房企联合体拿地较多,而民营房企鉴于诸多压力积极性不高,相较过去,无论是报名还是直接参与竞拍,“缺席率”都较高。

结合漳州本地,截至目前,今年我市仅3次公开拍卖出让国有建设用地使用权,分别在行情较好的3月、5月和市场遇冷的10月,土拍次数创2016年以来新低。10月拍卖出让的四幅住宅地块全部由本地国企或其联合体拿下,3幅底价成交,一幅仅加价一次,央企、外地国企、民企全部缺席,可见当前多数房企对漳州市场仍持观望态度。

■本报记者 张 吟