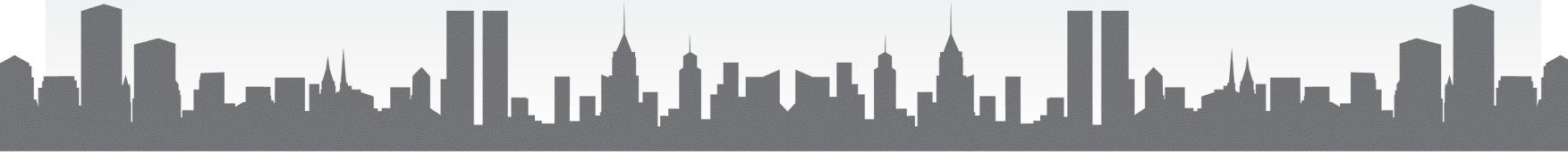


# 昆明地铁房 究竟如何选

当你乘坐地铁,穿梭在昆明这座城市,感受地铁飞驰的震动时,就仿佛感受到了城市心脏跳动的脉搏。地铁,是一个城市快速发展的标志,它缩短了时间与空间的距离,衍生了新的城市繁华中心,更缩减了城市演变进化的时间成本。“地铁一响,黄金万两”,昆明地铁1、3、6号线的通车,让购房者纷纷将地铁房与捞金利器画上了等号,总以为只要买了地铁房,日后转手就一定能赚大钱。那你知道昆明地铁房究竟如何选呢?



## 地铁之后商机无限可能

1863年,世界第一条地铁在伦敦诞生。之后的百年之间,地铁在世界各地竞相盛行,美国纽约于1867年修建了北美第一条地铁,日本东京于1927年修建了亚洲第一条地铁,1969年10月1日,中国第一条地铁宣告诞生……地铁成为一个城市迈进现代化过程中的奋身一跃。

如果说一座城市宛若一具人格化的血肉之躯,地铁就是城市绵绵密密的血脉,诉说着城市的前世与今生,暗藏着城市的野心与秘密,承载着城市的品位与内涵,也延伸着发展的未来与冀望。

地铁避开了城市拥堵的地面空间,使用零排放的电力作动力,在一小时内就能运送3-6万人。目前,昆明市在建的地铁1号线西北延线、2号线二期、4号线、5号线、6号线二期等将于今年竣工,城市交通轨道地铁网络日趋完善,同时也催生出新的商圈格局,使得越来越多的房子从非

地铁房,逐渐变成地铁房或者是近地铁房。

“地铁一响,黄金万两。”地铁对于沿线楼市价格产生直接影响,从纵向比较,轨道周边楼市价格增幅每年至少在10%左右;从横向来看,一般情况下,距离地铁越近,受到地铁影响程度越高,价格水平越高。

在香港,地铁沿线物业与非沿线物业的理性价差至少在30%以上;2014年,北京地铁线规划延伸到保定,保定房价平均涨价近1000元,而地铁沿线楼盘比保定市区贵了近2000元;深圳地铁开通后,沿线楼盘二手售价对比推出市场时的一手价,基本上涨15%+,租金回报率也在10%以上;上海地铁开通前后价值涨幅高达40%,周边物业价值涨幅高达30%-40%;在成都,地铁3号线开通前后,80%的楼盘涨幅在30%以上。

## 昆明地铁房可以卖到多少一平米

地铁房根据房子的位置离地铁站点的距离不同,可以分为“正地铁房”“准地铁房”和“近地铁房”。有关部门这样解释,“正地铁房”就是小区距离地铁站点步行5分钟内的房子;而步行10分钟的房子则称为“准地铁房”;步行15分钟内的房子为“近地铁房”;步行超出15分钟的房子就不再是“地铁房”了。

一般来说,小区距离地铁站点1.5km范围内的房子遵循“离地铁站越近,房价越高,房产升值空间越大”的规律,单地铁的价值肯定不如双地铁,双地铁又不如十字双地铁或者多个交通站点汇集的地段。

新亚地产置业顾问曲先生告诉记者,昆明市五华区、西山区、官渡区、盘龙区、呈贡区5个区的地铁房价格都是不一样的。昆明市一环内地铁房每平米30000元以上,二环内20000元以上,三环16000元。而盘龙区二环外地铁房每平米价格在14000元-17000元,房源数量不多;五华区二环外地铁房13000元-16000元;西山区3号线附近15000元左右;官渡区关上片区15000元-18000元,巫家坝片区18000元-26000元,会展中心附近16000元-25000元,螺蛳湾12500元-14000元;呈贡区地铁房11500元-13000元。

拿东风广场站来说,其作为地铁2号线和3

号线交会点,位于市中心核心区域,也是换乘的枢纽站点,这一片区的地铁房价格自然要高一些,该区域内的东寺街金碧路东方广场B座精英城市公馆距离地铁站100米以内,出门走路5分钟就可以到达地铁口,其每平米单价在14500元-17000元;而西山区4号线地铁口最便宜的期房(指在建的、尚未完成建设的、不能交付使用的房屋)均价14500元一平米,这里的地铁还在规划中,融创春风十里、碧桂园春城映象这些楼盘均紧靠地铁4号线。

记者从尊园地产置业顾问李先生处了解到,人民西路梁家河地铁口附近且带电梯的云投景苑、云投尚苑两个小区单价在18000元到19000元一平米,昆明市体育馆地铁口电梯房医大广场单价20000元一平米;南屏街因地铁4号线即将开通,周边靖国新村每平米单价18000元、顺城家园20000元、顺城公寓30000元、顺城豪庭20000元-25000元,以上这些小区距离地铁站在500米以内。李先生还告诉记者,购买地铁房除了要看房子具体所处地段外,还要看开发商的品牌,同样地段不同开发商的楼盘价格也是有差异的。此外,户型和房价也有很大关系,如果要购买地铁房,最好是实际看房详细了解具体情况后,再作定夺。

## 地铁房也不是无可挑剔

由于地铁具有不堵车、运力大的优点,为靠近轻轨或地铁居住的业主出行提供了快捷服务。

尽管投资升值是开发商宣传地铁房的一大利器,但实际上地铁房增值是有条件的,并不是所有地铁房都一定能升值,每一块区域的地铁房价值都是不同的,还得要看地铁赋予房子的意义。如果是已经完全开发的繁华地段,地铁的意义仅是方便出行的工具,地铁房虽然价格高,但已经失去了升值空间;城郊地铁房

就不同了,随着城市进一步扩张发展,在地铁的带动下,城郊的房子只会越来越火热,升值性相当大,而且升值速度极快。不过,对于正在规划中的地铁房就不一定了,地铁的建成往往需要耗费数年的时间,有的人为了能够买到地铁房,只是听见一点点风声就想要赶紧入手,觉得即使是规划中的地铁,其价值跟已建成的地铁没两样。但是,规划中的地铁毕竟还未实现,购买之前一定要充分确认信息的真实性,多注重眼前可以看得见的东西。

## 2000支额温计 为盘龙区安全复学保驾护航



3月17日,云南碧桂园向盘龙区教育体育系统捐赠了价值80万元的防控物资红外额温计2000支,为全区学校安全复学保驾护航。



近期,云南省召开2020年春季学期开学和校园疫情防控工作视频会,省教育厅要求各地各校要有计划、分步骤地做好口罩、消毒剂、红外线额温枪等必要的应急防疫物资储备,3月16日全省学校教职工返校到岗,3月23日开始陆续错时错峰开学。

云南碧桂园积极响应政府号召,与多家医疗器械生产企业联系采购,助力盘龙区中小学安全复学。对此,盘龙区人民政府对爱心企业表示衷心感谢。盘龙区教育体育局表示,将用好所有防控物资,守好学校疫情防控关,做好开学前准备,确保师生安全复学。

## 昆明佳湖“硬核”举措促复产

面对来势汹汹的新冠肺炎,昆明佳湖房地产开发有限公司成立了疫情防控工作领导小组,子公司中林商贸有限公司高度重视,成为官渡园大商圈“抗疫”与复工复产的主力军。

从3月4日至6日,中林建材城市市场开始分区、分时段有序复工。市场有19个出入口,为有效管控人员及车辆,临时开启两个出入口,对进出人员及车辆一一排查,佩戴出入证、口罩,扫健康码,检测体温合格后才能进入市场。出口两侧设立了临时隔离留观区、疫情防控点,配备了防疫应急车辆、铺设消毒地毯、配备消毒人员消杀进出车辆轮胎。市场公共区域内的通道、公厕及每个角落每日消毒不少于4次,垃圾桶消毒每日不少于2次,办公区域、宿舍区域、食堂、保安岗亭等每日消毒不少于2次。

本版稿件由本报记者 阿芳 实习生 杨何玉 摄影报道