

# 10月 昆明7个板块 房价环比上涨

## 草海等7大板块 10月均价环比上涨

克而瑞数据显示,涨价板块分别为昆明次中心区、草海片区、南市区核心区、滇池会展片区、世纪城片区、世博-金殿片区、大渔片区。尽管草海片区楼盘刚于10月恢复备案网签,但其涨幅最大,环比上涨40.5%,均价25159元/平方米。

其次为世纪城片区,环比涨约27.51%,南市区核心区(官南板块)环比涨约21.07%。此外,滇池会展片区环比涨10.11%,世博-金殿片区(世博板块)环比涨约9.22%,大渔片区环比涨8.25%。昆明次中心区也略有回升,环比涨4.85%。

跌幅最大的为滇池海埂片区(度假区板块),环比下跌37.84%,均价9002元/平方米;其次为东南板块和盘龙东市区,环比下跌分别为17.15%、11.3%;跌幅较明显的还有北部山水新城和北市核心区(五华区+盘龙北市区板块),环比分别下跌9.1%、6.04%;巫家坝片区和高新板块也有微跌,跌幅分别为5.71%、4.1%。

## 昆明目前二手房 均价13379元/平方米

昆明房地产观察11月20日最新数据显示,昆明目前二手房均价13379元/平方米,环比下跌0.42%,同比下跌0.79%。

具体到五华区,二手房均价14408元/平方米,环比上涨0.22%,同比下跌1.36%;盘龙区均价13558元/平方米,环比下跌0.71%,同比下跌1.61%;西山区均价14456元/平方米,环比下跌0.34%,同比上涨0.73%;官渡区均价12931元/平方米,环比下跌0.14%,同比上涨0.05%。

此外,呈贡二手房均价10983元/平方米,环比下跌0.04%,同比下跌

0.50%;嵩明均价7025元/平方米,环比下跌1.95%,同比下跌2.43%;富民均价6271元/平方米,环比下跌0.20%,同比下跌11.61%;晋宁均价10583元/平方米,环比下跌3.86%,同比下跌15.51%;石林均价5078元/平方米,环比下跌4.32%,同比下跌5.93%。

记者看到,房天下研究院发布的数据中,安宁市区11月二手房参考均价为8737元/平方米,环比下跌0.33%,同比下跌3.64%。但安宁出现了二手房住宅最贵小区——黄金海岸,均价超过5万元/平方米。与此同时,呈贡大学城11月二手房参考均价出炉,为11505元/平方米,环比下跌1.76%,同比下跌10.95%。目前,大学城二手房住宅最贵的小区为颐明园,均价超过1万元/平方米。

## 茨坝片区或将成为 下一个热门置业片区

今年5月,俊发旗下公司竞得茨坝片区12万平方米城改用地,项目命名为俊发星辰俊园,将于近期入市。此外,融创、万科也确定进驻茨坝片区城改项目开发。上个月,阿里平台也发布了位于该片区的昆明玉器城房产拍卖信息,665套商铺、45个车位,共计710套,起拍价约9亿元。这几件事将大众的目光聚焦到被遗忘多年的茨坝片区。有业内人士认为,这里或将成为昆明下一个热门置业片区。

上世纪60年代起,茨坝成为了昆明近郊的重要工业区,区域内主要分布着昆明机床厂、云南重机厂、铣床厂、矿机厂等为代表的大中型机械制造企业,以中科院昆明植物所、云南农科院、云南林科院为代表的科研院所,以云南农业大学为代表的近10所大中专院校,是昆明工业、科技、教育的重要片区。

2011年,茨坝片区重新定位,计

划打造成为集精密机械制造工业、教育科研及生态林业、高档居住、旅游度假为一体的城市综合体。按照规划,茨坝片区面积约40平方公里,片区范围为:东至北部山水新城,南至五华区,西至长虫山,北至昆明玉器城;2017年,盘龙区正式对外公布了茨坝片区的发展规划,片区将转型为生物科技与宜居新城。茨坝片区虽然定位明确,但实质性进展比较缓慢,多年来只有石关村城中村改造项目(玉泽苑)和昆明玉器城建成;2018年,国家植物博物馆落地茨坝片区,盘龙区大力推进该片区的征迁改造;2019年3月,昆明市第二人民医院计划迁建到北部山水新城,为投资19亿元的国家植物博物馆项目腾地。同月,片区开始征迁工作,城改也开始推进。

去年12月初,昆明市公共资源交易平台公布昆机片区“三旧”连片改造项目中标结果,融创集团旗下子公司昆明融创鸿铠置业有限公司拿下该项目。今年8月5日,昆明市公共资源交易平台发布盘龙区茨坝昆机片区“三旧”连片改造项目拆迁拆除单位(一标段、二标段)招标公告,意味着融创茨坝项目即将启动。

除即将入市的俊发星辰俊园,茨坝片区在售楼盘还有碧桂园御龙半山和骆驼湾。御龙半山位于龙泉路与红云路交会处,已经在片区边缘,再往南就是中海云著、中海锦苑、天骄北麓等相对成熟的小区,生活氛围比较浓厚。项目在售高层产品,户型建面82~140平方米,价格约12800元/平方米起,覆盖刚需、刚改需求;骆驼湾邻近云南农业大学,产品定位为改善性住房,均为洋房别墅,已是现房在售。洋房户型建面112~207平方米,总高6层,毛坯交付,1T2户设计,成交价约16000元/平方米。别墅户型建面417~580平方米,毛坯交付,总价800万~1000万元/套。

克而瑞数据显示,10月昆明22大板块中只有草海等7大板块房价环比上涨,其余板块房价下跌,滇池海埂片区房价未过万。而房天下研究院发布的二手房住宅数据则显示,11月二手房住宅最贵小区为安宁市区黄金海岸,均价每平方米超过5万元。

昆明次中心区

草海片区

南市区核心区

滇池会展片区

世纪城片区

世博-金殿片区

大渔片区

## 新闻链接

# 前十月超七成典型房企 销售目标完成率均值为 78.36%

据中房网监测,1—10月典型房企销售目标完成率整体不足八成。值得注意的是,这一指标首次低于最近4年同期水平。截至10月末,在监测的51家房企中,有超过七成的房企销售目标完成率均值为78.36%。

其中,信达地产和滨江集团均属于较早完成今年销售任务的企业;大发地产距离完成年度销售目标近了一步,其完成率为98.61%;瑞安房地产、绿城中国、佳兆业和首开股份4家房企,目标完成率也在90%以上;包括金地集团、正荣地产、融信集团、禹洲地产、景瑞地产、宝龙地产、龙光地产

和融创中国在内的8家房企的目标完成率在80%~90%。

此外,目标完成率在70%~80%的企业占比较高,多达26家,包括中梁控股、美的置业、华润置地、旭辉控股、碧桂园、中国金茂、中海地产、雅居乐、中骏集团、保利置业、龙湖集团等;合景泰富、时代中国、中南置地、金科和首创置业等7家房企目标完成率在50%~60%;富力地产等目标完成率接近60%。

在中房网监测的10家销售目标在3000亿元以上的房地产企业中,销售完成情况较好的是绿城中国和融创中

国,销售目标完成率分别为93.35%和80.09%;华润置地、碧桂园和招商蛇口的销售完成情况,也保持在平均水平或以上。

克而瑞研究中心认为,短期来看,年末企业仍需加快开发节奏、保证年底的供货供应,深化销售渠道并维持积极的营销和折扣力度,冲刺全年业绩。长期来看,未来房企的经营逻辑向“以销定投”转变,在开发和销售端对企业的经营效率、供货节奏以及去化效率都提出了更高的要求。

本报记者 阿芳