

虎年将至，昆明楼市出现回暖迹象。自去年年末多家开发商近30个楼盘宣布将于今年1月起涨价后，1月24日，昆明本土头部房企俊发也宣布全线涨价，各盘涨幅5%至20%不等。在一片涨价“预告”和“官宣”声中，老百姓最关心的莫过于，是真涨价还是虚晃一枪？是营销套路还是大势所趋？



生态半岛实景图

俊发全线涨价 单价最高涨3500元/平方米

岁末年初之际，俊发无疑给昆明楼市添了一把“火”。俊发此次涨价的楼盘覆盖旗下所有在售项目，无论是观云海、彩云城、俊发城这样有着销冠基因的刚需产品，还是俊尚峰、逸天峰、生态半岛这样的高端改善型产品，都有不同幅度的涨价。

其中，俊发城·逸凌峰涨幅达20%，单价涨3000元/平方米；北京路上的俊尚峰上涨15%，折合单价上涨3500元/平方米，是俊发所有项目中此次单价上涨最高的。就高端改善型产品来说，生态半岛别墅根据楼栋位置不同，涨幅5000元至20000元/平方米不等；洋房每平方米上调约1500元，涨幅约15%。西双版纳澜沧江畔的滨江俊园也有15%的涨

幅，高层每平方米价格上调1200元，别墅每平方米上涨3000元至4000元。据了解，目前俊尚峰、彩云城、俊发城等项目已开始执行新的销售价格，对应不同户型和楼层，涨幅5%至20%不等，总价上涨高达60万元。

“真是太突然了！”李女士连发感叹，“去年去看房，俊尚峰18000元/平方米左右，我和老公有些犹豫，想着春节前后会不会再有优惠，没想到等来的是涨价，涨幅还挺大。”就在两周前，俊发观云海、俊云峰等楼盘部分房源还在特价销售，此番全线涨价着实令不少观望中的购房者大呼意外。

那么，俊发春节前开“涨”的底气从哪里来？是什么支撑着楼市、房企提振信心？

利好信号频出 楼市房企提振信心

2021年末，“房地产是支柱产业，住房更是居民的消费”被多次强调。2022刚开年，楼市回暖信号就不断传出。

1月6日，中国银保监会发布数据称“个人住房贷款中90%以上用于支持首贷房，购房者的合理住房需求进一步满足”。

1月17日，国家发展改革委发布《关于做好近期促进消费工作的通知》，提到要促进住房消费健康发展，鼓励抓住春节、元宵等消费旺季，进一步释放居民消费需求。

潜力，推动实现一季度经济平稳开局。

1月20日，时隔21个月5年期以上LPR首次下调，降至4.6%。消息一出，昆明就有银行立马跟进，下调房贷利率。

随着市场积极信号的高频释放，昆明楼市和房企也随之提振了信心。据俊发方面消息，观云海将于4月新推A5地块（暂定名云雅苑），售价预计约14000元/平方米，或将引领昆明南市房价升温，引导行业更健康、可持续地发展。

本月昆明楼市如何发展

“稳”字当先 节前楼市价格总体波动不大

俊发全线涨价燃起的这把“火”，会不会带动昆明楼市全面涨价呢？带着老百姓最关心的问题，记者走访了品牌开发商和二手房市场。

碧桂园目前在昆明的在售项目包括御龙半山、春城映象、龙川府、隆盛府、龙腾世家、东园等。以隆盛府和春城映象为例，定位高品质人居项目的隆盛府位于南一环老螺蛳湾大悦城旁，周边交通、商业、教育、医院配套齐备，目前销售均价约22000元/平方米；位于昆明市五华区海屯路与慧谷路交会处的春城映象是碧桂园进入昆明市场打造的第三个“映象”系高端项目，12000元/平方米起。两盘价格都较为平稳。从营销来看，碧桂园春节期间铺排了“春节置业五福礼”“老带新成交送物业费”等购房活动，但折扣力度与往年类似，总体价格波动不大。

融创云南也充分落实了一个“稳”字，价格并无大的波动，却在惯例性开展的新春优惠回馈活动中玩出新意，玩出心意。今年，融创云南全域项目联合推出“回味寄西南”回暖置业季活动，通过“回味家宴抽奖”“七天现金红包”“500个云南游名额免费领”“品牌家电送不停”等活动，激发消费热情。

中南置地表示年前以尾盘销售为主，预计年后新项目会陆续面市，新项目定价将遵循市场规律。

买房的望降，卖房的望涨。数据显示，2021年昆明二手房市场交易波动小于新房，刚性住房需求旺盛。

1月25日19时许，荣城地产梁源店门口，叶女士正在咨询附近房产的售价情况。“去年搬了新房，梁源这片的老房子一直空置着，今天新闻上说房子涨价了，就来了解下行情，看房子是出售好，还是出租合适。”她说。

据荣城地产工作人员介绍，目前二手房源的报价和成交价与去年底、今年初基本持平。从往年经验来看，春节大假后二手房咨询量会比年前有所增加。“那我还是再等等看吧，年后先出租也是不错的选择。”叶女士说。

“暂时还没有接到二手房涨价的消息。”尊园地产润城店的工组人员表示，临近春节大假，大部分人都忙于节前工作或是过节准备，二手房市场的价格波动来得没有那么快，也没有那么大。

“‘种树’最好的时间，是在十年前，其次是现在！”刚在昆明日新路片区购下房产的方女士表示，此前一直在观望，最后全成了遗憾。“根据自己的实际需求和预算，该出手时就出手。”

暂不具备持续下行空间 有望年末实现量价齐稳

房地产发展，短期看金融、中期看土地、长期看人口。

从长远来看，随着人口、GDP的增长，昆明楼市整体比较乐观。根据昆明“十四五”规划，到2025年昆明城市人口要增至1000万，GDP要突破1万亿元。人口和GDP的增加，也就意味着住房需求的上涨。

月中，昆明市房地产开发与经纪协会发布《2021年度昆明房地产行业蓝皮书》，对2021年昆明楼市发展进行系统总结，并对2022年昆明房地产行业发展进行了展望和研判。今年昆明坚持“房住不炒”定位不会改变，受市场供求转变、人口增长、经济增长、产业聚合、区位优势不断凸显等一系列因素的影响，预判昆明房地产市场不具备持续下行的空间，有望在年末实现量价齐稳，保持市场平稳健康发展。业内普遍对2022年昆明房地产行业健康发展充满信心。

本报记者 颜媛 文 受访者供图



俊发城实景图