

不到20万元就能在昆明主城买房?

公寓价格“跳水”辐射范围越来越大

存量巨大 去存艰巨 公寓“甩卖”方式五花八门

昆明公寓价格“跳水”前年就已拉开帷幕,先是位于呈贡的实力蝶锦精装公寓均价从8000元/平方米降到4800元/平方米,这一公寓的降价直接将呈贡的精装公寓价格拉到了5000元/平方米以下。随后,昆明公寓保有量居于高位的巫家坝片区各大楼盘相继推出了特价公寓房源,甚至不止一次引起了央视财经频道的关注。去年下半年以来,昆明公寓市场的“甩卖”越来越密集,促销越来越大张旗鼓,辐射范围也越来越大。

价格“骨折”、买房赠公寓、第二套半价、民水民电、可分期付款……花式促销方式层出不穷,个别楼盘的公寓也确实一度热卖,但从昆明公寓市场整体来看仍不乐观,距离预期依旧路漫漫。据克而瑞数据分析,截至2022年2月末,昆明主城商务(公寓+办公)存量610万平方米,较上月小幅下降,整体去化周期约49.77个月,依旧保持高位运行状态,去存任务艰巨。2月,昆明主城商务成交3.05万平方米,环比下降80%,同比下降62%,而支撑公寓市场成交量的项目多为三千时光、绿地云都会等低价位公寓。进入3月后,昆明主城商务成交量环比有所上升,成交均价环比基本持平,但存量依旧处于高位。

以价换量 回笼资金 放手一搏自救“活”下来最重要

公寓存量居高不下,去存的竞争也在不断加剧。当前,多家房企面临降负债、增加现金流的压力,为了维持财务状况稳定,加速回笼资金,用公寓以价换量不失为一种“两全其美”的方法。“有些公寓的价格已经趋近开发成本了,没办法,现在最重要的是活下来。”有开发商感叹。

如何激发消费者购买公寓的兴趣?售楼部普遍采取的对策是尽可能压缩总价,让公寓费用进入消费者可以一次性付全款的承受范围。当然,与之相匹配的就是户型建筑面积的压缩。比方说,平层公寓建筑面积控制在30平方米以内,LOFT公寓建筑面积控制在35平方米左右,与此同时,以毛坯房进行出售。

日前,记者在保利天际售楼中心看到,签约区有购房者正在排队等待,洽谈区还有多组消费者正在咨询。据工作人员介绍,23平方米户型的公寓计划明年10月交房,是毛坯交付,推出特价后已经售出几十套,目前价格是18万元一套起,且剩余房源不多了。

随后,记者又致电中海云著售楼部咨询,接线工作人员娴熟地进行了介绍:18万元起价的公寓是26平方米的平层公寓,精装交付,原价24万元左右。此次优惠后每平方米单价近7000元,这个价格不是昆明最便宜的公寓,但“精装现房”的推广对购房者仍有一定的吸引力。

事实上,巫家坝片区的多个公寓项目近期价格有所下调,优惠后均价在7500元至8300元/平方米不等。已经有现房呈现的艺城PGC紫金中心,以“现房、地铁口、可贷款、居民水电标准收费”作为营销优势。记者现场走访了解到,其平层公寓、LOFT公寓均是毛坯交付,建筑面积约47.7平方米左右,原价在47万元至60万元不等,近期优惠活动“折上折”后约为33万元至42万元。如果选择一次性付款,还能有1万元至2万元不等的优惠,总体优惠幅度超过30%。

位于云山路和西园路交会处的海伦堡中央广场公寓,优惠幅度同样超过30%。记者在其售楼中心了解到,目前在售的LOFT公寓产品预计明年6月底交付毛坯。以建筑面积42平方米的LOFT户型为例,套内使用面积约50多平方米,现价33万元至34万元/套,均价约7800元/平方米。“这个户型之前一直卖50多万元,现在便宜了近20万元,所以不能贷款,需要一次性付款。”工作人员表示,该项目与公寓紧紧相邻的住宅,目前售价为18000元至19000元/平方米。

“CBD核心,LOFT公寓,可贷款,23平方米套均价原44万元,现14万元至16万元”……近期,一则特价公寓促销的消息备受关注,主角正是去年“平层公寓第二套半价,总价约45万元就能买两套”的保利天际。无独有偶,中海云著也以“臻装现房,房价18万元起”的优惠促销公寓。在昆明主城不少车位挂牌价超过20万元/个的当下,能以一个车位的价格买到公寓房,这一轮价格“跳水”能否在购房者心湖掀起涟漪?



艺城PGC紫金中心样板间



保利天际公寓样板间



巫家坝片区新建公寓鳞次栉比

各有所长 客观看待 购买公寓还是住宅得根据自身需求选择

为什么公寓价格一再“跳水”,去化还是不理想,甚至很多人还会谈“寓”色变呢?这就不得不说到公寓和住宅的区别了。住宅是指专供居住的房屋,包括普通住宅、别墅、洋房等,尽管市面上也有少量住宅公寓,但昆明市场更多保有的还是商业公寓。

对于住宅与商业公寓的区别,云南凌云律师事务所专职律师刘玲作出了详细分析。首先是土地性质不同,住宅是居住用地,土地使用年限为70年;商业公寓是商业用地,土地使用年限为40年,该年限是从开发商拿地当天算起。其次,落户规定不同,根据公安部门的要求,住宅购房者可以根据相关规定办理落户,而商业公寓购房者不能据此办理落户。第三,义务教育就近入学政策不同,在大部分地区,商业公寓不能成为学位房。第四,贷款政策不同,住宅贷款首

套房首付比例是20%,贷款年限可超过10年,也可使用多种贷款政策;商业公寓贷款首付比例一律是50%,只能贷款10年,且仅限于商业贷款。第五,交易税费不同,公寓二手房交易税费较高,征收契税3%,5年以内交易个税1%,增值税5.6%。第六,使用成本不同,住宅按民用水、电、气的使用标准来收费;商业公寓不通燃气,水、电通常按商业使用标准收费。第七,产权证登记不同,商业公寓产权证上须明确标注为“公寓”。此外,商业公寓还存在公摊面积更大、梯户比高、容积率高短版。

当然,公寓也有其自身的优势,如价格较住宅便宜,入手门槛不高,大多位于区域中心,周边商业配套完善,小面积户型易于出租等。刘玲表示,无论购买公寓还是住宅,根据自身需求,适合自己的就好。

婚前小窝 新型养老 公寓逐渐受年轻单身女性和老年群体青睐

尽管20多平方米的“迷你”公寓居住体验会有所“缩水”,但买房门槛的降低也吸引了不少“以买代租”的购房者。据尊园地产工作人员介绍,以春苑片区为例,周边白马小区的出租房源,两居室的月租约1500元;靠近人民西路的新公寓34平方米的月租在1600元至2200元之间。他说:“每年春节大假后和大学毕业季前,都是小户型住宅和小面积公寓租房的小高峰。因为公寓价格一再‘跳水’,近期咨询购买公寓的客户也有所增加。”

“公寓值不值得买?这个问题从来没有标准的答案!这只能根据每个人、每个家庭的实际情况和需求来考虑。”一位资深互联网购房平台经理说,“我们注意到,最近一两年,越来越多的年轻单身女性在婚前购置小户型公寓,也有不少

老年人选择在儿女居住地附近购置公寓用作改善型居住。”

刚刚搬进自己名下小公寓的萌萌表示,工作满两年就计划着买一套属于自己的小房子,离单位近一些,真正开始独立生活。

在海伦堡中央广场售楼中心,咨询公寓的袁女士告诉记者,弟弟马上就要大学毕业了,一算每月房租都基本够还房贷了,家里就打算先给他购置一套小公寓作为独立的起点。

“爬不动6楼啦,住进电梯房我们可算轻松了。而且房子朝向好,楼层也好。”陈阿姨新买的公寓就在儿子儿媳家附近,她的两个姐妹和她买了同一个公寓。“平时我们就近接送、照顾孙子、孙女,得空了一起约着逛花园、跳广场舞,生活很惬意。”陈阿姨说。

认真考察 仔细核实 购买公寓前要注意这些事

刘玲提醒广大购房者,购房前首先查看售楼处公示的《建设工程规划许可证》,确认房屋规划用途是住宅还是公寓;查看售楼处公示的《商品房预售许可证》或《商品房现房备案证》,看项目预售手续是否齐全,确认房屋性质是住宅还是公寓。其次,核实房屋权利状态,核实房屋是否存在已售、抵押、查封等情

形。第三,核实房屋产权年限。第四,购房款应支付至指定监管账户。第五,条件允许的情况下,尽量购买现房。第六,为避免纠纷,购买前可通过录音、录像、拍图片等方式留存证据;在签订合同之前,要仔细阅读合同条款,确认后再签订合同。第七,一定要明确自己的购房需求,根据实际情况和需要做出选择。