

# 4月,昆明西山、五华、官渡、盘龙、呈贡5区商品住宅成交均价环比下降1.87%

日前,克而瑞发布2022年最新昆明主城各区“房价地图”,4月,昆明主城西山、五华、官渡、盘龙、呈贡5区商品住宅成交均价14240元/平方米,环比下降1.87%。分区域看,西山区以成交均价18024元/平方米位列5区第一。

## 从区域看

### 西山区商品住宅成交均价居5区第一为18024元/平方米

数据显示,4月,呈贡区商品住宅成交均价9830元/平方米,环比上涨5.22%,也是昆明主城5区里唯一上涨的区域。五华区商品住宅成交均价14464元/平方米,与3月基本持平。其余3区成交均价环比均有小幅下跌。

西山区商品住宅成交均价为18024元/平方米,环比微降2.07%,但房价仍居5区第一。盘龙区商品住宅成交均价14264元/平方米,环比下降4.56%;官渡区商品住宅成交均价为14548元/平方米,环比降3.27%。

## 从板块看

### 成交均价最低的是小哨板块为6246元/平方米

据克而瑞数据,4月昆明主城5区53个板块里,住宅成交均价环比上涨的有23个,环比下降的有30个。涨幅较大的包括松华坝板块、世博板块、世纪城板块、新螺蛳湾板块等。其中,松华坝板块上月住宅成交均价为19148元/平方米,环比上涨约47.9%。

在住宅成交均价环比下降的板块里,跌幅较大的包括西园板块、金碧板块、东南板块、昙华板块等。备受关注的巫家坝板块整体价格也有所下降,成交均价为15814元/平方米,环比下降6.2%。其余板块虽然都有不同幅度的下跌,但总体看跌幅较小,较为平稳。

从各板块的住宅成交均价来看,成交均

价在20000元/平方米以上的有7个板块,其中,翠湖板块以成交均价27525元/平方米排名主城板块之首。持续热销的滇池板块以成交均价24249元/平方米紧随其后,目前该板块草海片区华夏四季、中铁诺德·山海春风、宝能滇池九玺等项目在售,主打洋房、合院等高端产品。双塔板块成交均价约21603元/平方米,较3月小幅上涨,目前在售的锦粼天序、复地云极等项目都是改善型置业热点。

成交均价在万元以下的7个板块,主要集中在马金铺、大学城、经开区、空港、小哨等区域。其中,成交均价最低的是小哨板块,为6246元/平方米。

## 从成交量看

### 成交量环比下降4.84% 购房热情有待进一步激发

4月,昆明主城商品房市场供应量环比下降29.86%,成交量环比下降4.84%,整体市场供求平衡,成交量稳定在低位波动。

从商品住宅市场来看,4月昆明主城商品住宅成交30.32万平方米,环比下降23.38%,同比下降55.94%。商品住宅供大于求,存量小幅上涨至925万平方米,去化周期约19.41个月。为加速去化,4月多家房企以“特价房包装”“工抵房”等方式营销,但由于疫情反复等因素影响,消费者购房热情低。

刚刚过去的5月第一周,昆明主城商品住宅成交量、成交均价有小幅上涨。从成交主力项目来看,尽管整体市场仍偏冷淡,但特价的刚需房型和地段、配套较好的刚需改善型产品依然受欢迎。

业内人士分析指出,本轮房地产市场下行兼具调整功能,目前规模底部已初步显现,预计本轮下行仍需要4至5个月进行突破。“销量提升是缓解当前房地产市场困境的重

要环节,但消费者的购房信心与稳定的工作、持续稳定的收入和支付能力等息息相关,尽管近期政策暖风不断,但购房热情的整体修复仍需时日,还需要更多维度的政策作为支撑。”一位房地产销售员说。

5月9日,央行发布《2022年第一季度中国货币政策执行报告》。就房地产方面,央行表示,牢牢坚持“房住不炒”的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,稳妥实施房地产金融审慎管理制度,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,加大住房租赁金融支持力度,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场健康发展和良性循环。业者表示,对昆明市《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》涉及到的政策实施细则则充满期待。

本报记者 颜媛

# 昆明佳兆业城市广场G地块复工

5月10日17时许,昆明佳兆业城市广场A地块业主林女士致电本报记者称,听闻项目今日复工,不知消息是否属实。11日,记者实地走访昆明佳兆业城市广场项目得知,G地块已于10日复工,A地块复工时间尚未确定。

昆明佳兆业城市广场位于人民西路与海源南路交会处,分11个地块开发建设。其中,G、A地块原计划在今年3月和9月交房,但项目于2021年9月停工。4月,有多位佳兆业城市广场业主通过人民网领导留言板留言,反映项目长时间停工及违规转走监管账户资金等问题。4月29日,西山区住房和城乡建设局作出回复:“计划将今后涉及的解冻资金、后续销售资金、关联企业相关款项存入提存监管账户专款专用,由明诚公证处对账户进行提存监管。市住建局所属的昆明市房屋交易产权管理处具体负责商品房预售资金监管工作。下一步,西山区住房和城乡建设局将积极协同昆明市住房和城乡建设局做好对佳兆业项目公司的约谈,督促开发企业尽快筹集资金完成项目建设,及时解决项目建设及资金问题,帮助广大购房者维护自身合法权益,尽快接房入住。”

11日9时,记者抵达佳兆业城市广场项目时,已有业主到达工地现场观察施工情况。“看得见有工人在施工,应该是在装修室内。”在G地块围挡外的业主说。记者在这里发现,塔吊、升降机正在作业中。随后记者来到A地块,发现尚无复工迹象。

一改此前大门紧闭的状态,佳兆业城市广场售楼部目前已有工作人员和保安值守。据工作人员说,G地块复工的这两个工作日,每天有不少于40名施工人员在作业,后续其他工人将在达到防疫要求后陆续进场。当问及交房时间,工作人员未明确答复。G地块复工了,那A地块何时复工?工作人员表示,具体时间无法明确,目前正在积极沟通筹集资金。

“盼了大半年,总算盼到了一点好消息。”林女士表示,虽然A地块还没复工,但G地块的复工已经传递出积极信号,对每一位业主来说都是好消息。“希望G地块不再停工,A地块尽快复工,都能顺利交房。”

今年,昆明市力争要在6月底前实现主城区烂尾楼清零目标,既要化解盘活存量烂尾楼,更要举一反三,坚决防止新增烂尾楼。截至5月9日,全市纳入统计的112个烂尾楼已销号87个。

本报记者 颜媛 摄影报道



佳兆业城市广场G地块业主用望远镜观察施工情况