

5月昆明主城五区商品住宅成交量环比回升

# 乘胜追击加紧去化 房地产企业抢滩“6·18”

5月

“房价地图”

来了

西山区住宅均价  
环比涨幅居五区首位

近日,克而瑞发布2022年5月昆明主城五区商品住宅“房价地图”。分区来看,西山区以成交均价18679元/平方米蝉联第一。分板块来看,8个板块成交均价不到万元,其中,均价最高为翠湖板块,27185元/平方米;均价最低依然是小哨板块,5501元/平方米。

数据显示,5月,昆明主城五区商品住宅成交均价14088元/平方米,环比下降1.07%,均价与4月基本持平。五华区、盘龙区、西山区房价均有所上涨,其中,西山区成交均价为18679元/平方米,蝉联五区第一,环比上涨3.63%,涨幅也居五区之首。盘龙区、五华区成交均价分别为14313元/平方米、14510元/平方米,环比涨幅依次为0.34%、0.32%,价格较为平稳。

呈贡区、官渡区成交均价环比均有不同程度下跌。其中,呈贡区成交均价9497元/平方米,官渡区成交均价14114元/平方米,环比分别下降3.39%、2.98%。

据克而瑞数据,5月,昆明主城五区有商品住宅成交的48个板块里,成交均价环比上涨的有21个,环比下降的有27个。涨幅较大的包括白塔板块、昙华板块、教场板块、呈贡大学城板块等。其中,昙华板块成交均价环比涨约12.76%,呈贡大学城板块成交均价环比涨约11.15%。

降幅较大的包括西园板块、世纪城板块、学府板块等,其中,4月涨幅最高的松华坝板块5月成为降幅第一,环比降约20%。翠湖板块尽管5月成交均价环比下降1.24%,但仍以成交均价27185元/平方米居主城五区各板块第一。

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6个板块,除翠湖板块外,还有滇池板块、双塔板块、云纺板块、北辰板块、东南板块。这些板块目前在售项目多为主打大平层、洋房、合院等高端改善性住房。

成交均价在万元以下的8个板块,主要集中在马金铺、小哨、空港、世纪城、西翥等区域。其中,成交均价最低的依然是小哨板块,约5501元/平方米,环比4月降幅达11.93%。此外,官南板块、螺蛳湾板块、斗南板块等房价也有不同程度下降,但幅度较小,相对平稳。

本报记者 颜媛

## 高频促销显效 置业热情提升

受政策接连放松、房地产企业频繁促销活动影响,购房者置业热情有所回升,特价房和低价现房受市场热捧。克而瑞月报显示,5月,昆明主城五区商品住宅成交量36.45万平方米,环比上升20.22%,同比下降48.25%;成交均价14088元/平方米,环比下降1.07%,同比下降10.85%,价格相对平稳。商品住宅存量受去化回升下降至923万平方米,去化周期约20.59个月。从住宅项目销售金额来看,卓越滇池晴翠以销售金额1.32亿元位居5月榜首,万科500里、筑友双

河湾紧随其后。

昆明市房地产开发与经纪协会日前发布的《2022年5月昆明房地产市场监测报告》显示,分商品住宅业态来看,5月洋房新增供应2.77万平方米,环比增加195%;成交量3.49万平方米,环比下降27%;成交均价16147元/平方米,环比增加8%。洋房产品供应走高,为销售主力产品,显现出改善性置业需求的加速释放。

土地市场方面,5月昆明主城无土地成交,房企拿地信心仍然不足。

## 年中冲刺 呈贡区住宅现“6”字头单价

据记者不完全统计,今年以来全国已有上百个城市对房地产调控政策进行了优化,政策频次超过300次。昆明市也积极响应,出台了一系列“稳地价、稳房价、稳预期”的楼市调控措施。

5月31日,云南稳经济48条出台,在促进消费复苏政策方面包括了促进房地产市场健康发展,其中提出“支持地方和房地产企业开展各种形式的促销活动”。

无论是市场主体的房企端,还是购买力的消费端,对房地产市场表现出的焦灼情绪,从去年下半年延续至今。随着今年四五月份房地产调控优化政策的高频输出,市场焦灼情绪逐步下降,但整体上仍然呈现低迷和观望的局面,购房信心的恢复不及政策和市场预期。

系列房地产调控优化政策,尤其是公积金贷款额度上调和房贷利率多次下调,都对昆明房地产市场的整体修复起到了积极作用。伴随住房成交量的缓步回升,房地产企业早已打破了从前“金九银十”的传统推售思路,营销更加前置,促销更接地气,通过想方设法提升销售实现“自热”输血,扭转困境。“利好政策接二连三,但我们不能躺在好政策上守株待兔,必须比以前更主动,奔跑起来才有出路。”一位房地产从业者如是说。

“6·18”已经不仅是电商狂欢日,也是房地产企业抢收半年业绩的关键节点,各大开发商铆足了劲儿,准备年中蓄力冲刺,加紧库存去化,加快资金回笼。记者注意到,与往年相比,今年

“6·18”昆明主城五区各房地产企业出招更“狠”。

继端午节前推出了单价“7”字头的特惠房源后,此次呈贡区金茂国际新城又推出了一批特价工抵房源,单价仅为“6”字头起。从置业顾问提供的工抵房源表来看,这批特价房源涵盖高层住宅和洋房户型,均为毛坯交付,今年年底交房。高层户型面积89至109平方米,单价最低6636元/平方米,低楼层单价集中在6700元至6900元/平方米,高楼层单价在7100元至7700元/平方米。洋房户型约114平方米,单价9000元至9500元/平方米。这也意味着,总价60万元起,就能在昆明主城五区内买到约90平方米的住宅。

云南万科推出了“6·18功夫淘房节”,其不同楼盘、不同户型的特价住宅房源,优惠幅度从几万元到几十万元不等,异地客户购买位于大理、西双版纳、抚仙湖的项目,还能报销最高3000元的往返交通费。

位于昌源中路的绿城诚园是不少房产经纪公司主推的项目,被视为片区改善性住房的代表项目。与原售价相比,其推出的“6·18”特价房优惠金额从13.2万元到18.8万元不等。

碧桂园云南区域则开启了“多兵团作战”模式,省内12城30盘同步启动“年中冲刺一口价”,住宅售价最高优惠幅度达12%。不仅购房业主有礼物,活动期间到访碧桂园售楼部的消费者也有各式礼品。

此外,保利城、海伦国际、中国铁建山语桃源、光明璟宸等项目也纷纷推出了特价房源。

## 预计今年房屋销售均价小幅上涨2.8%

6月14日,中国社会科学院国家未来城市实验室、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、社会科学文献出版社共同发布《房地产蓝皮书:中国房地产发展报告(No.19·2022)》。蓝皮书表示,预计2022年全国房地产市场将呈现“销售面积增速平稳回落,销售均价小幅上涨,全年增长2.8%,新开工面积持续下降,投资增速明显回落”的特点。随着2021年底信贷环境的改善以及2022年第一季度信贷额度相对宽松,今年房地产市场将继续走向复苏,预计第一季度成交量完成筑底,第二季度成交价格实现止跌。二手房市场率先启动,加快换房需求进入新房市场,带动新房成交量筑底回升,销售端去化加快叠加房企融资压

力缓解,房企周转效率回归正常化,资金流动性压力得到实质性缓解。

“得益于政策利好,最近用老房子置换新住宅的改善性需求正在加速释放,但很大一部分购房刚需的昆明新市民,对房价还是比较敏感。”房产经纪小李告诉记者,不断叠加的房地产利好政策对很多刚需购房者都极具吸引力,但他们一直犹豫不决的症结还是受疫情影响收入下降,对未来工作和还贷能力信心不足。

有业者认为,房地产市场回暖是可期的,然而,除了房地产调控政策的不断松绑、房地产企业的积极自救,要全面修复消费者购房信心,或许还需要稳就业、增收入等更多维度的政策托底和保障,真正让市场活起来和稳发展实现相向而行。

本报记者 颜媛

伴随近期高频次出台及优化的房地产调控政策而来的,是各大房地产企业如雨后春笋般密集涌现的促销活动。从“五一”“5·20”到端午小长假,昆明房地产企业的促销活动无缝衔接,促销力度不断加码。据克而瑞《5月昆明房地产市场月报》统计,5月昆明主城五区(西山区、官渡区、五华区、盘龙区、呈贡区)商品住宅成交量环比上升20.22%,存量下降,去化周期约20.59个月。乘胜追击,各大房地产企业纷纷把即将到来的“6·18”视为抢收半年业绩的关键一役,促销形式五花八门,优惠力度再创新高,甚至有楼盘将住宅单价拉到了“6”字头。让人眼花缭乱的促销,能否拨动购房者的心弦呢?

