

6月10日至16日昆明主城五区

# 住宅成交量 环比上升16%

“最近一个多月以来，我和老公每个周末都在看房。‘618’已经过了，但楼盘促销活动还很多，在差不多的价格区间里，我们可以货比三家，从区位、户型、采光、配套等多方面比选。”计划购置改善性住房的方女士说。

随着各项房地产调控政策和措施不断落实到位，昆明房地产市场积极变化逐步显现。据昆明市房地产开发与经纪协会统计，延续5月下旬成交量回升势头，6月10日至16日，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7.65万平方米，成交量环比上升16%。

## 政策激活合理住房消费

今年1至5月，房地产市场整体下行，房地产企业普遍表现焦虑，拿地异常谨慎，购房者观望情绪浓厚，无论是新建商品住宅还是二手住宅，整体销售都未达预期。

国家统计局数据显示，1至5月，从销售情况来看，全国商品房销售面积和销售金额分别同比下降23.6%和31.5%。5月末，商品房待售面积55433万平方米，同比增长8.6%，其中，住宅待售面积增长15%。从房地产开发投资完成情况来看，前5个月全国房地产开发投资52134亿元，同比下降4.0%。其中，住宅投资39521亿元，下降3.0%。在商品住宅销售价格变动情况方面，5月，全国70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续降势，但降势趋缓。

自3月以来，稳楼市政策高频次出台及优化，各地政府因城施策，不断完善房地产市场长效机制，加大房地产市场调控政策实施力度，坚持“房住不炒”，持续稳房价、稳地价、稳预期，多措并举满足居民合理住房需求。5

月下旬以来，全国多地新建商品房成交量出现了环比拉升，房地产市场逐步出现回暖迹象，市场各方主体的信心正逐渐恢复。

6月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%，均与上月持平。贝壳研究院最新发布的统计数据显示，6月前半个月，包括昆明在内的58个城市，首套房贷款利率已降至4.25%，二套房贷主流利率指数环比加速下行。与此同时，重点监控的50城二手房日均成交量，较5月日均水平，超过20%。

“在实际操作中，信贷政策的持续放松对激发购房者置业热情、强化购房信心，起到了重要作用。”一位房产销售人员有感而发，“公积金贷款额度上调叠加房贷利率下降、首付比例下降，无论是刚需置业还是改善性住房需求，都有更大利好，能很大程度上增强购房者的购买信心，缓解住房压力，进一步激活合理住房消费需求。”

## 主城住宅成交均价环比微降

日前，昆明市房地产开发与经纪协会发布6月10日至16日统计数据，昆明主城五区商品住宅新增供应19.41万平方米，环比上升112%；成交7.65万平方米，环比上升16%；备案成交均价14161元/平方米，剔除历史备案项目后成交均价为14302元/平方米，环比下降6%。商业产品方面，新增供应0.37万平方米，环比上升28%；成交0.98万平方米，环比上升180%；成交均价17128元/平方米，环比上升35%。办公公寓市场方面，无新增供应，成交0.89万平方米，环比下降4%；成交均价7187元/平方米，环比上升6%。

昆明市房地产开发与经纪协会综合统计主城五区各项目销售面积、销售套数和销售均价，得出6月10日至16日商品住宅销售排行榜。分业态来看，高层住宅项目销售榜前十中，光明璟宸、恒大城、融城昆明湖位列前三，万科城、龙湖南海原著、保利城等项目上榜。从洋房销售排名来看，绿地滇池国际健康城、中国铁建山语桃源、中铁诺德山海春风、宝能滇池九玺等项目销售看好。洋房产品成各项目销售主力产品，改善性置业需求进一步释放。院墅产品方面，东旭御山湖、俊发生态半岛、金茂国际新城销售领衔。

## 房地产行业加速回归民生属性

记者注意到，此次公布的商品住宅销售排行榜，上榜的30余个项目中，近50%位于呈贡区、西山区、官渡区各占18%。近4个月来，呈贡区商品住宅项目加足马力搞促销，“以价换量”成效明显。

“现在去呈贡看房，不管买哪种房型，都能享受贵宾级待遇，销售人员车接车送。”方女士对一个多月以来的看房体验甚是满意。

“对我们来说，销量就是命脉！”房产经纪人小李表示，“价格政策很重

要，但光比价格还不行，现在购房者对项目区位、户型设计、物业服务、消费体验等有更高层次的要求。”

利好政策先行，市场回暖，同时市场格局在重构，竞争也在增强。一位业内人士表示，“特惠房”“一口价”“买房送车位”“相约购房折上折”等促销方式或将在一段时间内成为常态。同时，行业回归民生属性，房地产企业也加速回归对自身经营能力、产品研发能力和客户服务能力的关注。

本报记者 颜媛

## 香港联交所对恒大系发出复牌指引 恒大预计7月底前 公布初步重组方案

6月15日，中国恒大、恒大物业、恒大汽车分别接获香港联合交易所有限公司发出的复牌指引。20日，中国恒大发布公告称，公司正在积极推进重组工作，预期将于7月底前公布初步重组方案。现阶段审计工作正在有序进行，由于受疫情及恒大物业质押担保独立调查的影响，尚未能确定2021年度业绩的发布时间。

据复牌指引，中国恒大需公布上市规则规定的所有未公布的财务业绩，并解决任何审计保留意见的事项；对公司主要附属公司，恒大物业集团有限公司人民币134亿元的质押担保被相关银行强制执行进行独立调查，公布调查结果并采取适当的补救措施；证明公司遵守上市规则第13.24条的规定(证券停牌后，定期公布有关发展)；向市场通报所有重要信息使公司股东和其他投资者可评估本公司的情况。

香港联交所要求，中国恒大证券获准恢复买卖之前，必须解决导致其暂停买卖之事项并全面遵守上市规则。就此目的，中国恒大有基本责任制定恢复买卖之行动计划。

恒大的动向一直备受各方关注。早在今年1月26日，中国恒大就提出“争取在未来6个月内提出初步重组方案”。在今年3月召开的中国恒大全球债权人电话会议上，中国恒大风险化解委员会委员陈勇表示，力争今年7月底前提出重组方案。按中国恒大6月20日公告披露的时间点，距其公布初步重组方案仅剩一个月时间。

在推进重组方案之外，今年2月以来，恒大旗下项目和资产，通过“股权转让+托管运营”的模式，解债、处置速度明显加快。与此同时，部分地方也在积极清理恒大的闲置土地，以退地等方式化解恒大项目债务风险。

除了债务重组，今年恒大另一大事就是复工复产保交楼。在年初举行的2022年保交楼新年开工动员大会，恒大提出今年要交楼约7000万平方米、60万套的目标，这相当于恒大所有保交楼项目中有近50%要在年内完成交付。5月5日，恒大集团披露数据称，已实现562个保交楼项目正常施工、179个保交楼项目正在复工复产过程中，4月份实现销售30.9亿元的业绩。恒大集团董事局主席许家印表示：“我们一定要再接再厉，努力实现所有保交楼项目全面正常施工。”

恒大在滇项目的续建工作也有新的进展。据了解，目前昆明恒大云玺、昆明恒大玫瑰湾、昆明恒大城、昆明恒大文化旅游城、昆明恒大金碧天下等10个在建项目已复工。

5月以来，贵阳、武汉、成都、长沙、宜昌等多地的恒大项目陆续交楼，提振市场信心。“其他城市恒大项目的好消息也让我们看到了交楼的希望，政府为了‘保交楼、保民生、保稳定’做了大量工作，希望我们的房子也能早日保质保量交付。”昆明恒大云玺业主李女士说。

本报记者 颜媛