

# 成交量“狂飙”、均价连涨、到访量剧增…… 昆明楼市重现“小阳春”？

“楼市回暖了吗？”这无疑是近期被讨论最多的话题之一。

随着春节假期结束，北京、上海、广州、深圳等多地纷纷传出房地产市场回暖的消息，成交量的暴增让很多从业者直呼“超出预期”。克而瑞2月12日发布的昆明楼市周报显示，2月以来，昆明主城区五区（五华区、西山区、官渡区、盘龙区、呈贡区）商品住宅市场也回暖，2月3日至9日，成交量环比上升42%；销售均价连续3周上涨；到访量持续上升，有楼盘周末接待看房顾客近200组；二手房带看量、咨询量也不断攀升。

这一个个“狂飙”的数据背后，是一时的狂欢，还是复苏的前奏？昆明房地产市场是否能迎来已经缺席两年的“小阳春”？



央企开发且配套完善的项目持续热销

## “低首付、低利率”刺激刚需购房

以前，“金九银十”“金三银四”都是房地产市场传统的销售旺季，各大房地产公司往往铆足劲通过“造节”“老带新”“折上折”等方式发力销售，效果立竿见影。随着房地产市场不断发展成熟，行业进入深度调整期，“金三银四”已经连续两年缺席，“金九银十”也成色不足，表现平淡。

去年全年，房地产市场整体下行，销售回落。与此同时，在“房住不炒”定位和“支持刚性和改善性住房需求”的要求下，一系列调控、优化政策可谓贯穿全

年，金融政策端持续发力，贯彻落实“金融16条”措施，“三箭齐发”针对优质房企开展有力帮扶；通过“低首付、低利率”政策为刚需购房者双重减负。

2023年1月5日，央行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。据不完全统计，目前已有33个城市的首套房贷利率进入“3字头”时代。现行昆明市首套住房个人住房贷款利率下限为3.95%。

“低首付、低利率”对加速释放首套房刚需购买是立竿见影的催化剂，不仅

新房市场认购回温明显，二手房市场也升温显著。贝壳研究院数据显示，2月前两周，重点50城二手房日均成交量较1月同期增长约90%，日均带看客户量和新增挂牌房源量均有大幅增长。其中，1月50城二手房价格指数环比上涨0.2%，这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌，同时带动同比跌幅收窄。

“我和老婆近期都在密集看房，首套房，刚好符合3字头房贷利率的要求。按贷款30年来算，即使每期还款只少几

百元，30年下来也能节省不少钱。”计划近期购房的祝先生说。

快到退休年龄的李大爷和老伴儿带着3岁的孙子游走在各个楼盘售楼部。“再过半年家里又要迎来一个婴儿，我们想买个四居室房子，让两个孩子都能有自己的房间。降首付、降利率的政策挺好，我们打算多逛逛，看能不能捡个漏。”李大爷笑道。

市场预期的改善及消费信心的提升，让房地产从业者对“小阳春”的回归充满了期待。

## 配套完善、营销加码成新房热销秘诀

“已经很久没在售楼部看到这样摩肩接踵的场景了。最近我们接待看房客户忙到顾不上吃饭、休息，但完全不觉得累，”售楼部工作人员小李的兴奋溢于言表，“随着云南旅游全面复苏，省外购房者也在逐步回流。”

近日，记者走访昆明多个楼盘发现，尽管也有一些项目售楼部顾客零星，但多数项目的售楼部人气火爆，到访量、成交量都较为可观，整体情况超出预期。

2月15日，书香云海售楼部内一片热闹景象，虽是工作日，仍可见不少中青年购房者的身影。工作人员表示，近期

来看房的顾客购房意向都很强，出手的几率很大。克而瑞发布的昆明楼市周报显示，2月6日至12日，书香云海项目一周销售量达57套，成为当周昆明商品房销售金额、销售套数的“双冠王”。

“目前我们大部分房源已经售罄，只剩一部分110平方米以上的户型了。”保利城售楼部工作人员指着沙盘说，“我们最近每周能成交30套左右，以购买首套房的居多，买二套房作为改善住宅的也比此前有所增加。”

龙湖·山海原著售楼部的实景园林里，看房的人惬意地观赏着。提起对第二套房子的预期，王女士打开了话匣子，

“周边配套很重要，医疗、交通、环境、开发商实力都是要重点考察的。目前对龙湖·山海原著最有意向，平时穿过马路就能到公园1903逛街、溜达，下班和朋友聚会也能直接约在家门口。”

“相较于春节前，节后来访量、成交量都在短期内呈现集中式提升，增长近一倍。”海伦堡云贵区域营销总监廖建峰表示，目前到访、成交的客户以刚需、首套房为主，改善性需求有小幅提升。

“近期项目日均到访量达50余组，半个月成交量达到50余套，整体情况是超出预期的。”南昌建工雍锦园项目总经

理朱林认为，销售回暖主要得益于过硬的产品力和核心竞争力，但很关键的一点是市场在转向，购房信心在逐步恢复。

从近期昆明住宅成交面积来看，主要集中在90平方米至143平方米，刚需、刚改市场回暖尤为突出。综合当前热销的项目来看，四类项目更受市场青睐。一是同片区内无竞品、同品质产品稀缺的项目；二是随着自住需求全面回归，拥有学区、商圈、医疗、地铁等配套资源的项目；三是营销加码，以首付分期、特价房等叠加优势，降低购房者置业门槛的项目；四是由央企、国企开发，交房品质更有保障的项目。

## “买旧不买新”理念催化二手房市场回温

二手房市场的回暖，从春节期间便可见端倪。贝壳研究院数据显示，今年春节期间，昆明二手房线上客户咨询量同比去年春节期间增长超170%，租赁线上客户咨询量同比去年增长15%。2月15日，昆明单日二手房共成交42套，新增客户783人，带看量545次。

“去年这个时候，我三四天才能接待一组客户。春节后，几乎每天都有客户咨询，最多的一天接待了20多组客户。”中介小吴说。

“近半个月来，我们公司每名工作人员平均每天有五六组客户看房。与去年同期相比，二手房带看量增长了近30%。”

中介宋先生告诉记者，从近期的二手房成交来看，购房者比较青睐80平方米至110平方米的户型，单价从11000元/平方米到15000元/平方米不等，与去年同期相比有小幅上涨，但总体变化不大。

资深房产经纪人刘先生表示，近期前来咨询的购房者，仍是以刚需、刚改性为

主，其中不少首套房购房者主张买旧不买新，更倾向于现房与成熟配套带来的安全感。“当前昆明二手房供应总量没有出现太大变化，不排除二手房房价出现波动的可能，但幅度不会太大。”刘先生认为，在各类利好政策的刺激下，昆明二手房市场的带看量、成交量短期内将继续回升。

## 能否真正迎来“小阳春” 从业者看法各异

尽管当前昆明房地产市场多个项目销售回暖，但楼市“小阳春”真的来了吗？从业者看法不一。

在廖建峰看来，今年的房地产市场与去年相比大概率会呈现量价齐升趋势，随着一年多来的政策暖风频出，消费

者对楼市逐步重拾信心，刚需、首改性客户群或将逐步进场。

朱林认为，从长期来看，随着各行各业经济的全面复苏以及房地产政策环境持续利好，昆明房地产市场将加速恢复。

也有不少从业者对“小阳春”能否真

正到来持谨慎态度。他们认为，随着防疫政策优化，人们生活恢复正常，购房需求也提上日程。春节后这波需求释放，多半是滞后和预期适度修复带动的，成交以刚需和刚改需求为主，这部分需求的集中释放，持续时间不会太长。后续昆明房

地产市场的企稳还有赖于更多稳楼市政策的落地、居民收入与消费信心的修复、省外与州市购房者的回流，但这是一个相对较长的过程。

本报记者 颜媛  
实习记者 邓莎莎 何丹 文  
本报记者 江洋 摄