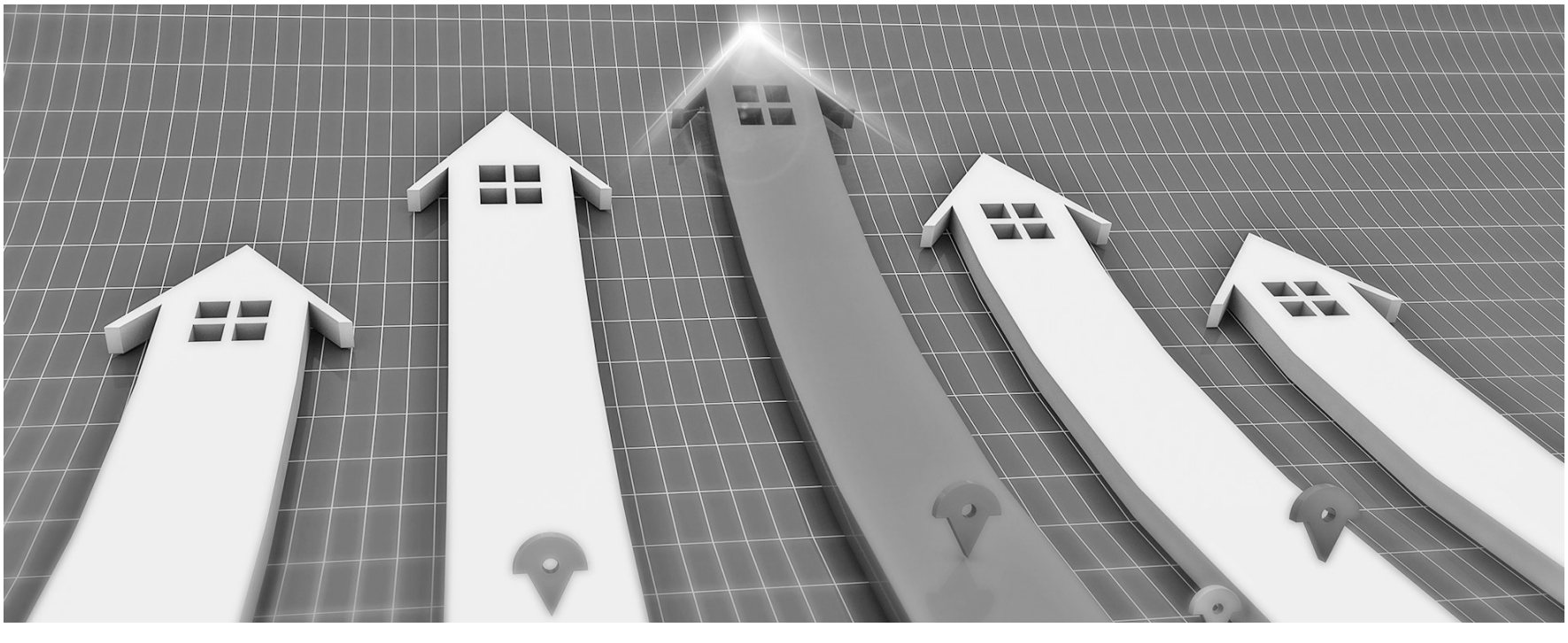
万达双塔支撑昆明向南 二环外房价或将创新高



上月，历经36轮角逐，位于昆明市西山区前卫街道办事处南坝社区的两宗土地，从住宅地块起拍价10079元/平米起，最终以13853元/平米成交，溢价率37.11%。据悉，该土地总价37.22亿元，综合亩单价2955万元，综合楼面价10759元/平米，而住宅地块楼面价高达13852元/平米，住宅地块含外挂实际楼面价14411元/平米，溢价率37.44%。这是继恒隆广场之后，拍出的最高单价。

此次竞拍信息一发布，便吸引了绿城、中铁建、新希望、金地、龙湖、中梁、中海、卓越、中交等品牌房企报名参与，竞买保证金超100亿元。最终，龙湖摘得桂冠。相比去年8月1日，碧桂园潘家湾的拿地单价1382万元/亩，翻了一倍多，再次鉴证了万达双塔片区保值增值的核“芯”价值，二环外房价破两万或将成为事实。

“双塔片区”大变身

2019年以前，昆明还没有“双塔片区”这个概念，更早之前叫做“金产区”，大多数在昆明待了一定年限的人应该都听过。2011年，海埂路片区1号地块正式启动了中国昆明泛亚金融产业中心园区(简称“金产区”)，由此拉开了“金产区”的建设。

2014年以前，滇池会展、巫家坝、草海等片区尚处于规划和起步阶段，昆明城市发展核心仍聚焦于一二环内，城市“南延”无力可借、无点可撑。2014年10月，昆明西山万达广场营业，总建筑面积约18万平米，集购物、娱乐、休闲、餐饮为一体，已入驻包括万达影城、华润万家超市、大玩家、宝贝王、婴格、宝力豪健身等众多主力商家，为向南的人流及客群提供了丰富全面的商业支撑。2015年12月，万达昆明双塔交付，陆续吸引了约500家知名企业入驻办公，涵盖房地产、金融、互联网科技等各行业的世界500强企业、中国500强企业，形成了上下游产业链完备、写字楼业态经济明显的“平台型”写字楼。在昆明的城市规划中，万达昆明双塔片区被定位为集金融管理、金融创新、产品研发、信息交流、人才培养等功能于一体的金融产业核心区。

2019年5月，昆明市西山区政府发布《西山区双塔片区（原金融产业园区）控制性详细规划调整及城市设计》批前公示，将“金产区”更名为“双塔片区”。调整之后的万达商圈，定位从产业园区变成以综合服务、活力居住、绿色游憩为核心功能的城市综合活力发展片区。随着片区控规调整，大型房企集中进驻，万达昆明双塔片区在承载城市“南延”进程的商务聚合和支点作用进一步凸显。

何以地价高过一环

该片区地价为什么可以高过一环，要从以下几个方面来分析。

首先，区位优势明显，交通便利、商圈环绕、学校众多、就医方便，都是支撑这一片区发展的重要因素。

片区位于南市中心点，连接主城区、巫家坝、会展片区、草海片区。虽然片区内没有地铁是个遗憾，但规划中的7号线将从旁边经过；周边有二环、希望路、日新路等主干道；距离昆明火车站1.5公里。总的来说，属于城市的核心枢纽位置，交通优势突出。

该片区内商圈环绕，为流入片区的人群提供了全面的商业支撑，成就了万达双塔商圈。更特殊的是，围绕着双塔商圈，周边密集环绕着云纺商圈、大悦城商圈、润城第二大道商圈、南亚商圈、爱琴海商圈，这样密集的商业环境，昆明独一无二。

目前，片区内的学校并不算多，但周边1.5公里内，有前卫幼儿园、海贝中英文小学、师大附属润城学校、北大附中云南实验学校、西山区实验学校等学校，对于家长来说，即便周边现有配套不怎么样，但与对口好学校相比，啥都不是事。记者还了解到，片区周边3公里内，有昆明市儿童医院、云南省第一人民医院、云南省中医院（滇池院区）、昆明口腔医院等医院，满足家人不同的看病需求。

其次，规划全面。未来，片区将形成“一核、一带、两轴、三廊、四区”的结构。一核：综合服务、商贸聚集发展中心核；两轴：日新路综合服务发展轴、希望路宜居生活轴；三廊：绿荫大道、日新路、前旺路三条联通盘龙江的景观廊道；四区：以万达及周边商务、商贸功能聚集的综合商贸聚集区、商住混合发展区及两个配套服务区。

按照新的规划要求，片区要以万达双塔为地标性建筑，周边新建建筑合理高度不得超过200米，一般高层居住建筑控制在80米以下，地块容积率在0.4–6之间，提升了居住的舒适度。其中最引人瞩目的是：原来接近6成的商业开发用地，锐减到只有4成，而住宅用地则从4成多增加到6成；教育方面，规划小学189班、初中99班、高中60班，将建成1所完中、两所九年一贯制学校、6所小学、9所幼儿园，涵盖幼儿园到高中的全年龄段教育配套。整个片区还规划有社区服务中心、青少年活动中心、文化馆、老年服务站点、菜市场、公交站、医院等全套的社区生活服务配套。

最后，房企扎堆，后续开发潜力大。目前，片区内有蓝光、金地、雅居乐、上海复地、绿地等房企，周边还有润城、碧桂园等房企，大有连片开发的趋势。片区总规划面积约3600亩左右，除去已出让的266亩土地，片区内尚有大量未开发地块，越来越多的房企也会争相入驻，在政策利好、区位利好、规划利好的共同影响下，将成为主城区最好的居住区。

片区房价会突破2万吗

首先，从已拍地块来看。昆明雅府，是雅居乐在该片区拿地的项目推广名，也是雅居乐在昆明的第三个项目，位于万达广场东侧望江路附近，紧邻南博路。面积约96亩，含30亩商业用地及66亩住宅用地，土地单价约1631.9万元/亩，楼面价约4079–7649元/平米，容积率在3.2–6之间，建筑密度19.5%，由绿地香港与雅居乐共同开发，规划有11栋22–23层的住宅及国内连锁幼儿园、生鲜超市等公共设施；复地云极，是上海复地首次入昆的拿地项目，位于日新路与希望路交会处。面积合计169.54亩，含129.94亩商住用地及39.6亩商务金融用地，楼面价约4896–6120元/平米。项目分三期开发，项目后期将引入一家国际医疗机构，项目定位为大健康蜂巢综合体，一期项目产品为全南北向通透板楼，基本可以确定为改善型产品。按照雅居乐和上海复地的拿地价来看，这样的楼面价，加之开发商投入的运营、税费等各项开支成本，未来的住宅房价很有可能达到2万元/平米。

其次，从周边楼盘价格来看。以片区新盘昆明隆盛府为例，项目由碧桂园集团、大悦城控股、螺蛳湾投资双世界五百强联手打造，坐拥大悦城、南屏街商圈、万达商圈等繁华商业；周边学校、医院等一环内成熟生活配套较为齐全。该项目已于3月22日开盘，面积130–260平米，配套齐全，交通便捷，均价21000元/平米。

总体而言，在城市“南延北拓”发展、巫家坝片区未来辐射能力的共同影响下，本次万达双塔片区的重新规划将带动这一片区的蓬勃发展。物以稀为贵，目前双塔片区内及周边几乎没有新盘可售，就连二手房源也不算多，加之区位、配套等因素，以及西山区的房价在昆明主城五区中一直处于领跑地位，以后该片区甚至西山区的房价或将被推向新高。 本报记者 阿芳