

盘一盘

昆明

大地产热点区域含金量

上篇

昆明市的城市面积在全国城市的面积中只能排名第20,仅是北上广等一线城市的三分之一,但这不代表着昆明没有发展潜力。从上世纪90年代初的翠湖片区,到“一湖四片”的滇池年代,从广福路扩建、南市区路网体系日益成熟,到新螺蛳湾片区、呈贡片区、草海片区的形成,再到滇池国际会展片区、巫家坝片区崭露头角,这些年,昆明逐步缔造了诸多地产价值区域。

伴随着区域不断火热的发展趋势,置业热潮一波接一波,房价涨潮一轮接一轮,谁将成为城市发展大潮中的直接受益者?那就要看是否明白这些区域的价值含金量,明晰区域的规划发展和项目现状。本报将用上下篇来为读者梳理一下昆明现有的9大地产热点区域。

呈贡片区

新增人口的承载地

从过去5年至今,这个区域涨幅非常惊人,因为呈贡是目前大量人口迁入的承载地。从发展容量上看,未来也只有呈贡能够消化大量新增人口;从就业上来说,呈贡在生物医药和信息产业方面入驻了多家知名企业,诸如云南白药、云南移动大数据中心、中交云南总部、华为昆明软件开发云创新中心等,多元的产业布局吸引着大量的高端人口流入。加之呈贡本身是大学城+昆明市委、市政府所在地,高校教师与政府人员也是片区房价强有力的支撑。从人才引进方面来说,呈贡也非常积极。据了解,呈贡区实际辖区内的企业和单位招用了高校毕业生就业,签订1年以上(含1年)《劳动合同》且完成《劳动合同》备案和就业登记的,依法缴纳社会保险费用,在《劳动合同》期限内给予企业和单位每人2000元一次性的岗位开发补助。在呈

贡区辖区内企业和单位工作的高校毕业生博士学历每人每月2000元,硕士学历每人每月1000元,本科学历每人每月600元,个人工资补助最长可享受3年。

从配套来说,交通出行方面,1、4、9号线3条地铁线途经呈贡;医疗方面,有昆明医科大学第一附属医院(三甲)、昆明市中医院(三甲)、延安医院呈贡分院(二甲)等,目前这三所已投入使用;教育方面,昆明市规划局发布《呈贡区部分中小学、幼儿园用地控制性详细规划调整》公示,最终规划幼儿园1785班、小学1593班、初中798班、高中660班,其中有云大附中呈贡校区、中华小学、昆三中、师大附属中学,还有民大系、昆工系(去年刚获准成立)的附属学校,优质知名学校真不少;环境方面也不逊色,有国家级滇池国际度假区(大渔片区)之前规划的5100亩的呈贡中央公园。

巫家坝片区

走的就是高端路线

作为一个单独拿出来规划的片区,巫家坝赚足了关注度。该片区范围东至昌宏路-彩云北路,西至清水河西侧岸线,北至昆石高速公路,南至广福路,总用地面积达986.86公顷。位置决定了它的定位,巫家坝片区规划了未来昆明的一大批城市地标,包括国内面积最大的城市中央公园、限高600米的“昆明第一高楼”等,而且区域猛抓教育资源,未来将配置28所幼儿园、10所小学、7所初中、4所高中,且学校之间几乎做到了全覆盖。

巫家坝被列入昆明市“3015行动计划”重点开发的十大片区之一和世界知名旅游城市建设重点打造的六大片区之一,交通固然不可松懈,昆石高速、广福路、春城路可与主城区便捷联系,轨道交通1号线、7

号线、8号线及东西、南北快线等轨道交通网络和巫家坝路、经四路、春城路、纬六路等城市主干道都经过于此。

巫家坝片区计划打造成面向全国、辐射南亚东南亚的金融中心、绿色创新传媒中心、总部基地,商业方面规划也相当丰富,其中地下商业就让人充满想象,以飞虎大道作为片区地下商业开发的主干线,结合地铁站点建设8处地下商业综合体以及6条地下商业街区,现都处于规划阶段,有实质性进展的是龙湖昆明时代天街,约13万平方米大体量自持购物中心,发布会已正式推出。

巫家坝走的是高端路线,中交、中铁建、保利、绿地、万科等实力房企已经用项目产品的首开价来进行了说明,片区房价也不会止步于2万元。

高新区

新房二手房关注度高

高新区由位于昆明主城西北的建成区(5平方公里)和位于呈贡区马金铺街道的新城高新技术产业基地(86.88平方公里)两个片区组成。

看一个区域是否有发展空间,最重要的就是交通、教育和医疗,医疗用地规划合理的情况下,医疗资源是能够满足当地需要的。我们重点来看看购房者最看中的交通。交通,最关心的还是地铁。高新区域内规划有路过海屯路的4号线和穿过二环西路和海源路的7号线,地铁4号线起于西北部高新开发区,止于呈贡区,线路全长

43.5公里,共设车站29座,开通后将大大缩短呈贡与高新区之间的车程。

目前高新新城部分有两个新盘在售,西城时代西锦里,开盘80-143平方米户型;假日城市二期芳华,144平方米户型在售,成交价1.7万元/平方米。大部分消费者更关注的是二手房,百大国际花园和水逸康桥都是2007年以前的小区,但价格一直是高新区的标杆,单价超过1.5万元,可就读高新一小海源校区。此外,澳霖公寓、南疆花园等老小区二手房单价在1.1-1.2万元之间,租售情况较好。

经开区

昆明房价的洼地

昆明(国家级)经济技术开发区,位于昆明主城东部,东起黄土坡,西至彩云路、昆洛路一带,南临呈贡新区,北接空港经济区。规划面积158.5平方公里,含官渡区约5.93平方公里,呈贡区约3.42平方公里,高新区约0.72平方公里,所以很多小伙伴纠结区域内有的项目到底在官渡还是在呈贡,它可能两个都沾边。

昆明经济技术开发区地处昆明主城、呈贡区、长水国际机场三角区域中心,区内路网纵横,看起来区位、交通优势明显,发展潜力可观。该区包含的8个片区内,居住区相对分散,其中牛街庄和羊甫片区还在官渡区范围内,距离市区算比较近的。交通规划方面,昆石高速、昆玉高速、绕城高速、昆嵩高速、机场高速等道路网除了满足产业发展的需求,也改善了居住交通。

目前,经开区房价未过万元,在售的新盘有新城琅琅,首批房

源已开盘在售,建面110-143平方米,售价8500元/平方米带装修;保利阳光城翡丽公园第三批房源在售,79-131平方米户型,8900元/平方米带装修;碧桂园东园(117-215平方米)的洋房和东旭御山湖的别墅,单价较其他区域同类产品较低,适合改善。再来看看二手房,品质不错配套还可以的有第三城的紫香园和紫曼园,单价8000-10000元,果林湖畔单价1万元左右,中铁百年映象单价1.1万元左右,云大知城单价1.1万元左右,还有建工新城西区的住宅,单价1万元左右,配套沃尔玛,相对生活方便。

业内人士认为,单价不到1万元买带装修的住宅,经开区算是昆明房价的洼地,如果落实了轨道交通4号线、6号线、7号线、9号线在此区域的14个站点,确实适合预算不足的首次置业群体,这或许是昆明留给刚需一族最后的机会了。 本报记者 阿芳

遇到房屋质量有问题 可联系春晚鉴房团

本周春晚鉴房团依然没有松懈!除了最开始的精装房问题,近来,昆明一些小区也被业主反映有毛坯房质量、商铺返租、烂尾楼、房产证等问题。烂尾十年的马街摩尔城今年总算分到回迁房,业主却发现回家要开8道防火门,第一次看房甚至找房就花了20分钟……面对业主向晚报鉴房团持续的爆料,表明目前地产市场存在的种种机制、监管不足。

因此,市民如果遇到房屋有质量问题等,均可以联系春晚鉴房团。以媒体监督为消费者发声,是春晚传媒作为主流权威媒体应承担的社会责任。春晚鉴房团里的成员,除记者团队之外,还联合了云南省房地产业协会、相关监管部

门、律师团队加入,并随机抽取热心业主代表,和春晚鉴房团一起从业主的角度来审视楼盘的优劣,用专业的眼光去品鉴房企的承诺,为共同推动云南地产行业健康有序的发展助力。

参与方式:

1. 热线电话:0871-64100000;
2. 线上爆料“云通道”:编辑、发送相关爆料、推荐到春城晚报微信公众号、官方微博和开屏新闻客户端,爆料时,请注明“鉴房团线索”。

我们将第一时间对业主所反映的问题进行调查核实,并联合专家、律师、业内人士等,对业主所遇问题进行核实、交流和解答,帮助维护业主合法权益。

本报记者 孙江荃

