



二环内约有10个新项目入市

据悉,今年主城区入市的50多个新盘中,近半项目房价预计超2万元/平方米。

在昆明,一个项目所处位置的优劣,决定其房价高低。依托自身资源禀赋、区域规划红利等,二环内、巫家坝片区、北京路沿线、滇池路沿线、会展片区以及滇池国际度假区等区域向来都是昆明的价格高地。因此,今年这些区域内即将入市的新盘,房价基本都在2万元/平方米左右。

二环内是昆明城市顶级生活资源的汇集地,随着可供开发土地越来越少,再加上新建住宅政策的收紧,区域内房源愈发紧缺,目前在售项目不足10个盘,购房者可选择性不多。

从今年入市的新盘来看,二环内差不多会有10个新项目,规模虽小,但定位高端,房价预计都将超2万元/平方米,翠湖一品、碧桂园·翠湖映象、恒大东风广场等项目,甚至大有逼近3万元/平方米。这些新盘的加入,将使区域产品更加多元化,同时或将再度刷新区域房价。

北京路沿线多个新盘扎堆

北京路沿线作为昆明开发最早、发展最成熟的区域,一直都是购房者眼中的“香饽饽”。不过,经过几年的高强度开发,区域内土地资源日渐紧缺,在售项目并不多,好在今年区域内同样多个新盘扎堆,开发总面积近80万平方米。沿线新盘基本都是大盘,金科中建·向山的岛、旭辉羊肠片区项目规模最大,在15万平方米以上。

更加靠近北京路商业中心的是两个重磅城改项目,一直被称作昆明“黄金城中村”的金刀营城改项目,其一期被同德、美的、赛伦合资公司竞得,二期则被同德、万科、赛伦联合揽入。据悉,项目一期A4地块已过规,拟建4栋高层住宅,或为美的TOP级产品首秀。从所处位置及产品规划来看,该项目售价极有可能超2万元/平方米;俊发中心对面的马家营城改项目俊尚峰,目前已动工,最快上半年可入市。

此外,紧邻地铁2号线龙头街站的恒大龙泉古镇,是昆明极为少见的70年产权纯别墅项目,计划首推建面195—391平方米别墅,预计单价2.2万元/平方米起。

巫家坝将迎新盘面市小高潮

巫家坝作为昆明未来的城市新中心,是城市核心资源重点倾斜的方向,再加上自贸区红利的加持,区域成为了昆明又一置业热区,房价一再走高。据了解,目前区域内在售楼盘房价基本都在2万元/平方米左右。

2021年的巫家坝将迎来新盘面市小高潮,新面孔持续增加,包括首次进驻昆明的深圳千亿房企龙光的项目、雅居乐项目以及再次推出的龙湖新项目、中交新项目,还有面积最大的东航项目云锦东方城,“生”在巫家坝,就注定了它们的高价属性。据悉,云锦东方城规划占地面积45万平方米,是巫家坝最大的楼盘。

会展世博海埂片区供应增加

巫家坝南侧的会展片区,虽然新盘不多,但供应有增无减。万科30亿元拿地,俊发、恒大等持续投入开发,区域自身发展提速,给了买家“定心丸”。

世博片区凭借得天独厚的自然资源优势,房价遥遥领先。然而由于近年在售项目寥寥无几,区域似乎已被众人“遗忘”。随着今年中海西南林学院项目、华夏阳光和金地的青龙山项目、中南和坚稳地产的穿金路三叶轮胎厂项目3大新盘的入市,世博片区或将重回大众视野。

今年,就连许久没有“上新”的海埂片区也将新增2个新盘。其中,筑友·玺珑湾约5亩的住宅用地,成交楼面价高达17013元/平方米,刷新昆明历史最高楼面价。“地王”属性+别墅业态,项目预计售价约600万—2700万元/套。

龙湖接手的西南海后续279亩纯住宅用地,部分地块容积率低至1.21,限高24米,未来很有可能会开发洋房、别墅类产品。位于滇池路上的昆明恒大珺睿将主推建面约137—285平方米的大平层,项目房价预计在2.3万—2.7万元/平方米。

西北新城进驻数十家房企

2021年,不少新盘都将引入旗下TOP级产品系,如金刀营一期将会是“美的置业TOP级首秀”、俊发·俊尚峰推出俊发“峰”系高端产品、金科中建·向山的岛将引入金科“博翠”系高端产品、金茂府是金茂高端住宅头部IP。不过,除了上述“高精尖”楼盘,今年入市的新盘中也不乏一些价格适中的项目,在西北新城集中度较高。随着新城吾悦广场、首创奥特莱斯、宜家家居、爱琴海购物公园等商业的进驻,再加上地铁4号线等利好的加持,西北新城迎来开挂式发展,数十家房企争相进驻,置业热度持续高涨。

今年,蓝光、中南、卓越和龙润旗下的3大新盘也将加入“战局”。其中,蓝光·芙蓉1891紧邻地铁4号线大河埂站,与新城吾悦广场仅一路之隔,地段优势突出。据透露,蓝光·芙蓉1891项目将引入旗下TOP级芙蓉系列产品,整体定位较为高端,大有艳压区域产品之势,极有可能成为区域内最贵的楼盘之一。

经开空港等片区价格亲民

作为2020年的土拍热点区域,呈贡区、经开区及空港片区也有不少价格相对亲民的楼盘即将入市。

随着昆明市政府的入驻,大学城的搬迁,地铁、高铁的开通,呈贡迎来了前所未有的发展机遇,置业热潮空前高涨,曾一度出现“一房难求”的现象,房价也随之水涨船高,从2015年的4818元/平方米,上涨至2020年的11714元/平方米。尽管呈贡5年房价上涨近2.5倍,但相较于主城区动辄一万五六的房价来说,呈贡仍是昆明楼市的一股清流。据不完全统计,今年呈贡区又将迎来恒大林溪郡、卓越斗南、大诺弄堂里以及网龙4个新项目。

经开区是昆明少有的价格洼地。随着交通、商业、教育、医疗等短板的逐步完善,也成为了各大房企的必争之地。据悉,经开区是去年昆明溢价成交率最高的区域,住宅用地基本都是逢拍必抢,一年内4宗土地溢价成交,溢价率在3%—70%之间。高溢价的背后是开发商对区域价值的高度认可。目前,经开区已有10余个项目在售,今年还将新增7个新盘。这些新盘的入市,或将让这个曾经被低估的区域迅速补涨。

空港片区房价常年垫底,是目前昆明唯一一个房价未破万的区域。其实,作为国家级滇中新区的重要组成部分,又有全球十大国际枢纽——昆明长水国际机场的加持,空港片区有着强大的资源配置和政策导向,发展空间很大。但限于各类生活配套的不足,区域价值一直被低估。不过,随着海诚控股、滇中城投、金地&空港投资&平安不动产等房企的加入,在给片区带来持续发展原动力的同时,让越来越多的人将目光聚集到这里。随着区域发展的更新迭代,原本价格洼地内的新盘,正朝着价格红线突围。

值得一提的是,随着主城区土地资源越来越少,再加上高房价的围剿,昆明楼市热度逐渐向郊县区域延伸。据不完全统计,今年包括晋宁、安宁、嵩明、富民及宜良5地,预计将有20余个新盘入市,其中不乏绿城、蓝光、海伦堡、华侨城、新城、新希望等大牌房企旗下产品。

本报记者 阿芳

去年12月,昆明迎来“卖地潮”,短短半个月,150万平方米土地完成交易,交易总额212.6亿元。中海、绿地、金科等房企不断上演“抢地大戏”,部分地块溢价率超100%。

记者了解到,2021年昆明主城区将有超50个新盘入市,总占地面积不低于400万平方米。按照行政区域看,盘龙区、官渡区新盘最多,开发规模最大,预估在110万平方米以上;西山区、五华区蓄力不足,新盘少,开发总面积约30万—40万平方米。50多个新盘中,有近20个新盘案名已出炉,例如融创春城书院、恒大珺睿、美的云璟等,其余大部分是近期才完成土地交易的新项目,预计要到下半年才能入市。

今年昆明将有超50个新盘入市

近半项目房价预计超2万元/平方米

