

# 昆明

kunming

合富辉煌云南市场研究部

2011年昆明土地供应量达到历史高位，但由于调控持续，土地市场越发冷清，流拍率大大增加。商品房下半年开始成交量持续下滑，价格开始松动，至12年初部分楼盘开始明显松动。预计2012年昆明房地产市场进入下行阶段。

## 2012 预测要点

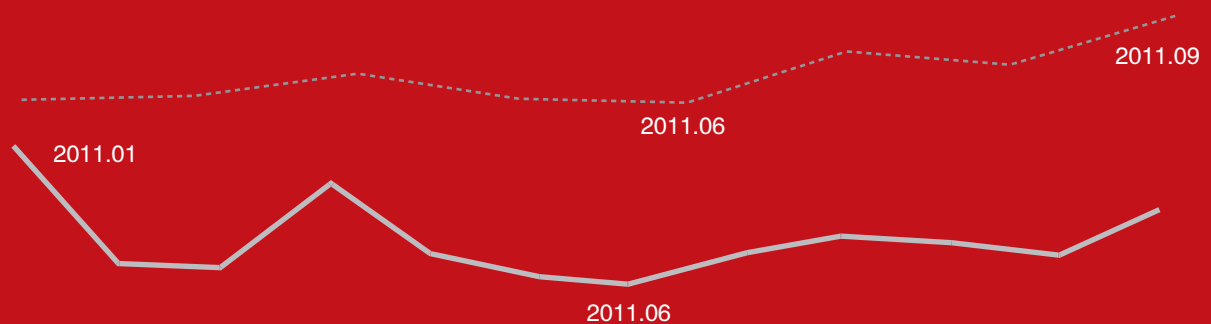
1. 限购令短期内将持续
2. 4 月后房价可能有明显下降
3. 未来供地将以城中村改造项目为主

**关键词** 土地遇冷 城中村改造 市场下行

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



# 2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

## 2012年中国代表城市房地产市场预测

### 2011年房地产政策回顾

#### 调控政策加码,限购政策、调控目标出台

1月18日,《关于在昆明市执行商品住房限购政策的通告》(昆版“限购令”出台):家庭限新增一套住房;三套房停贷;二套房首付不低于50%,利率不低于1.1倍。

1月30日,《云南省人民政府关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》(“省十条”出台):不批集资房、禁买团购房。

2月27日,《昆明市人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》(新版“昆十条”):限购升级:限购第三套房,不能提供1年社保纳税证明限制购房;二套房首付提高至60%;建立住房信息系统,违规购房,不予备案。

4月7日,云南除迪庆州府香格里拉县尚未公布2011年新房价格调控目标外,云南15城的房价调控目标已经出齐。景洪和怒江首次限制城区均价水平;瑞丽出台最严格的限购措施。

#### 限购令继续执行

2011年12月5日,昆明市住建局房地产业处副处长王永树表示:昆明继续执行住房限购令。

#### 10万余套城镇保障性住房即将建设

昆明市保障性住房今年计划新建7.1万套以上。加上2011年开工正在续建的10万套,全年建设任务近20万套。大量的保障房将在明年底陆续面市,若2012年昆明调控政策仍不松弛,住宅类商品房将步入绝境。

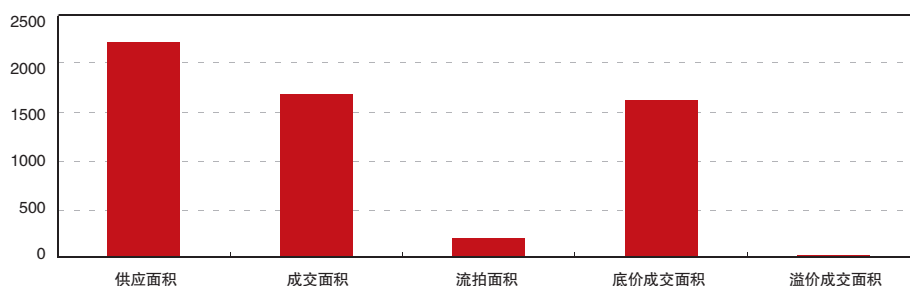
### 2011年土地市场回顾

2011年土地市场供应量达到历史高位,环滇片区土地在5、6月大量供应和底价成交。

随着国家宏观调控影响的深入,商品房去化困难,房企拿地热情逐渐降低,土地市场越发冷清。至今年下半年土地流派率明显增加,底价成交成为最为常见的交易结果。

2011年昆明主城、安宁、空港区域住宅、商业用地成交总计460宗,成交面积1696公顷;流拍土地46宗217公顷;底价成交土地占比总体成交量的97%;溢价成交总量占比仅为2.1%,甚至西山区马街街道办事处14.87公顷土地低于挂牌价格成交。

2011年昆明主城、安宁、空港商住用地整体供求面积(万m<sup>2</sup>)



### 2011年商品房市场回顾

#### 商品房成交小幅下降,均价上涨

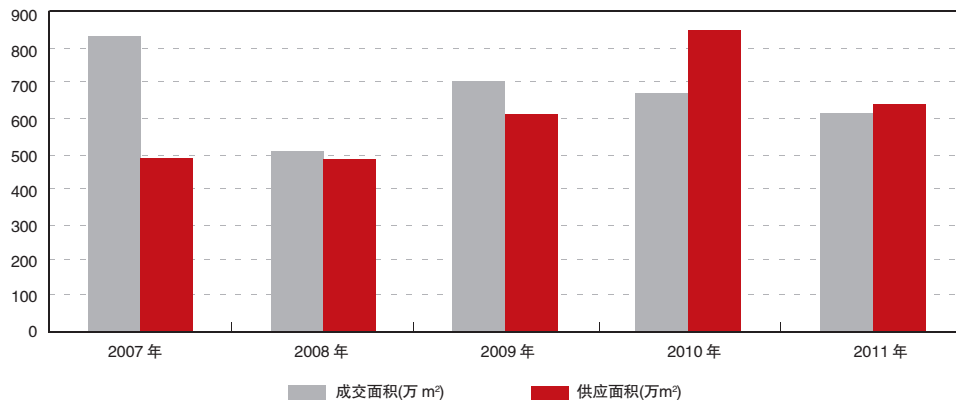
11年昆明商品房供给面积环比减少24.46%,成交面积环比减少8.12%,成交套数环比减少3.65%,成交均价环比上涨8.23%。

昆明近年商品房价格大幅增长,除去11年,07-10年年均涨幅在15%-20%,11年由于8月18日后官网不公布均价数据,导致由前8个月计算而得的均价仅上涨8%,实际涨幅约计将在15%-20%左右。

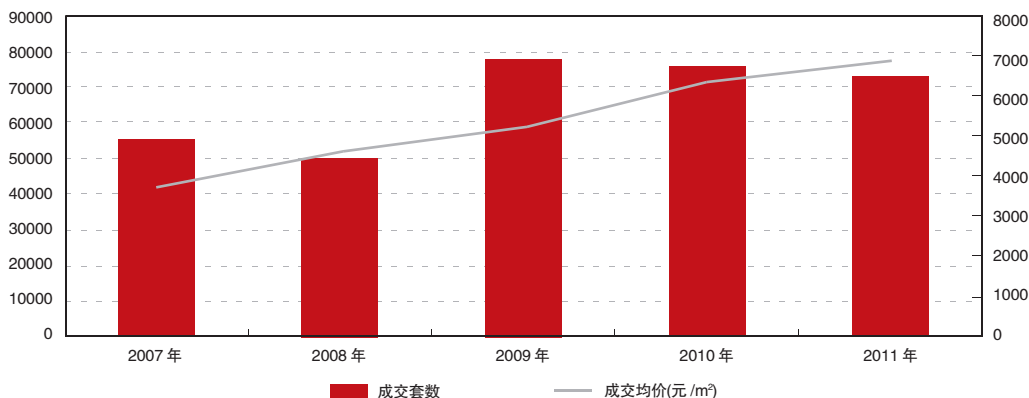
# 昆明

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

2007-2011年昆明主城商品房供求面积



2007-2011年昆明主城商品房成交套数和均价走势



**下半年成交均价大幅上涨,成交量全年均衡稳定**

**供给量:** 2011年上半年供给在35-40万方较为稳定,下半年从7月开始放量大幅增加,至年末批售面积达到峰值。

**成交量:** 除去1月大量备案外,全年成交情况较为稳定,基本以4月和9月为成交峰值小幅浮动。

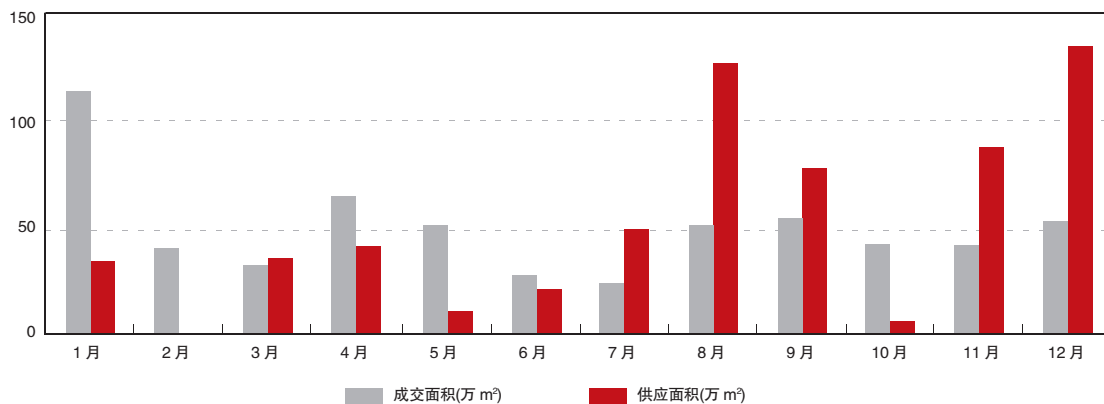
**成交金额:** 由于月度成交备案物业不规律,导致

月度成交金额不稳定,但基本反映为4月后,总成交金额逐渐下降。

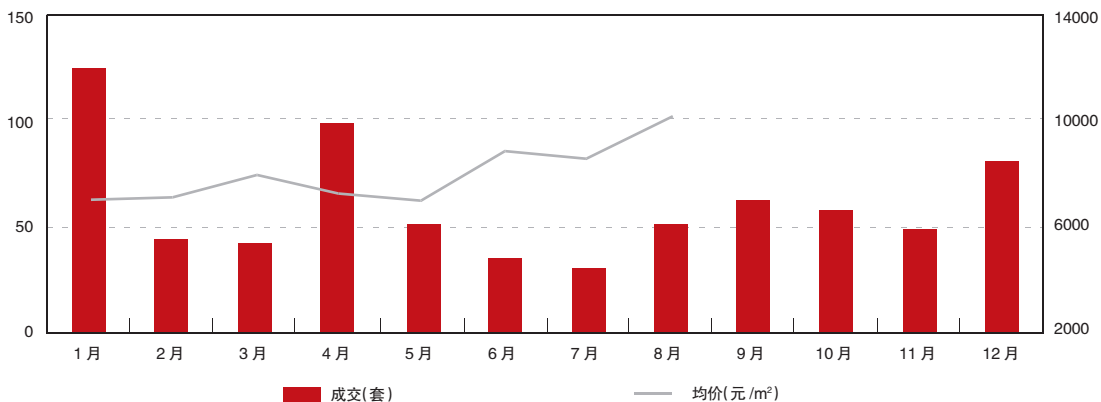
**成交均价:** 上半年成交价格稳步增加,下半年由于成交结构变化,价格大幅上涨。

**成交套均面积:** 上半年较为稳定,下半年刚需主力成交凸显,小面积的商业物类成交增加,套均面积不断减小。

2011年昆明月度供求面积走势



2011年昆明成交价格月度走势



(备注:2011年8月18日后,由于昆明房产信息网官网不公布成交金额和均价数据,上述2个图统计金额和均价及计算仅截至2011年8月18日)

西南片区商业属性提升,呈贡新区成热门

**南市区:**大量的商业、住宅项目成交备案,商业属性提升片区均价;

**中心区:**商务办公属性凸显,大量的住宅备案拉低均价;

**呈贡新区:**片区商务办公、商业项目备案,拉升均价;

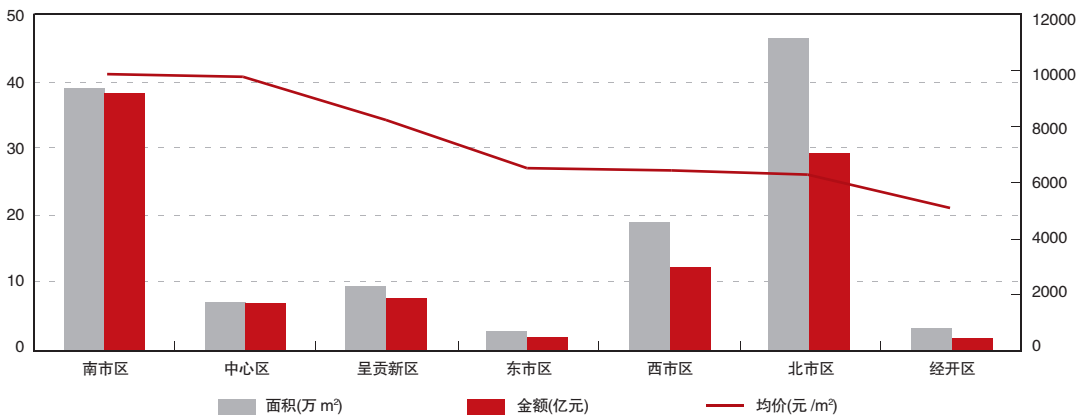
**东市区:**受供给结构影响,成交量小,片区价值价格增长缓慢;

**西市区:**城中村改造项目进入市场,成交量增加;

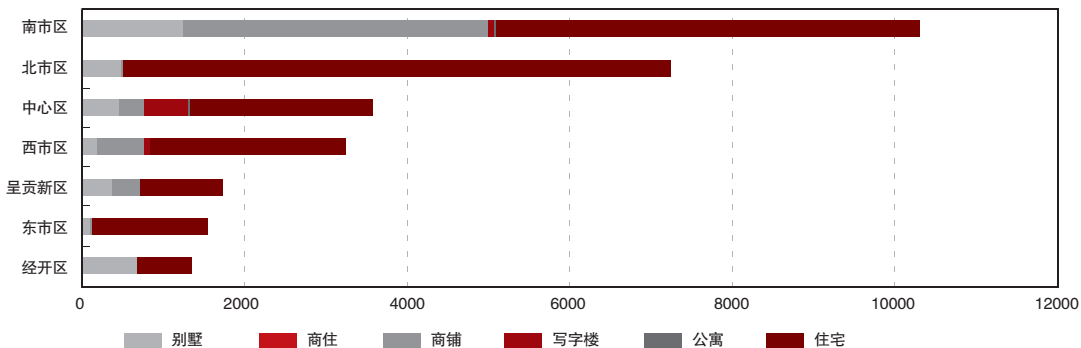
**北市区:**住宅集中区域,延长线的外围环线住宅价格降低本区域均价;

**经开区:**近年片区商品房价格大幅增长。

2011年昆明片区成交面积、金额、均价走势



2011年各区域、各物业类型成交套数



(备注:上面2个统计图表数据源于昆明房产信息网前十项目,金额和均价数据为8.18之前数据)

# 昆明

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

## 全年项目开盘情况

2011 年全年开盘项目 41 个，开盘次数 67 次，供给商品房 16283 套，成交 9522 套，整体均价 13601 元 /m<sup>2</sup>，去化率 58%。

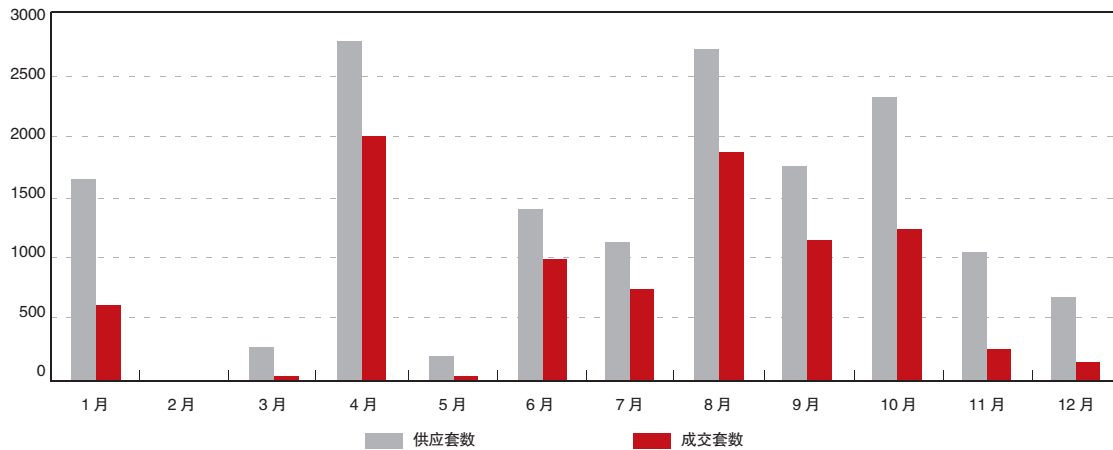
月均开盘项目 3.5 个，分布均衡

开盘仍以住宅为主，商业开盘明显增加

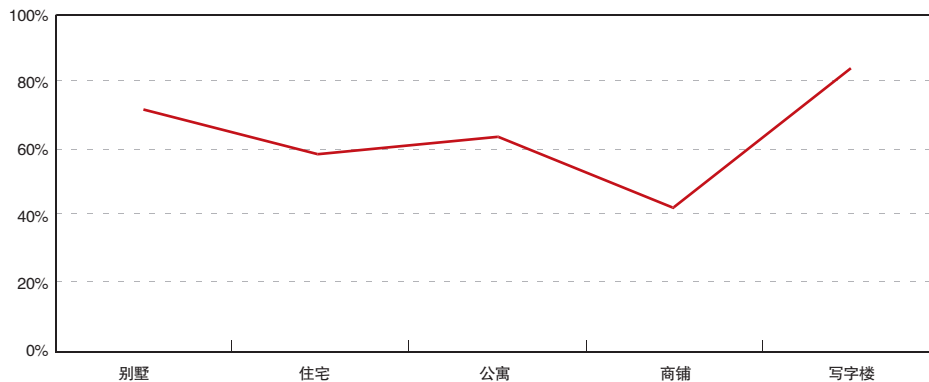
下半年开盘供应量明显增加，成交情况在年末越发艰难

住宅成交率降低，别墅、写字楼项目成交情况较好

2011 年昆明月度开盘供应、成交套数



2011 年各物业开盘销售率



## 2011 年城中村改造项目回顾

### 城中村土地供应情况

2011 年昆明城中村改造项目情况：181 个村启动拆迁，已有 84 个村拆迁整理完毕，62 个城中村完成土地供应，121 个村启动安置房建设，25 个村安置房封顶断水，16 个村安置房交付使用，4022 户村民回迁入住。

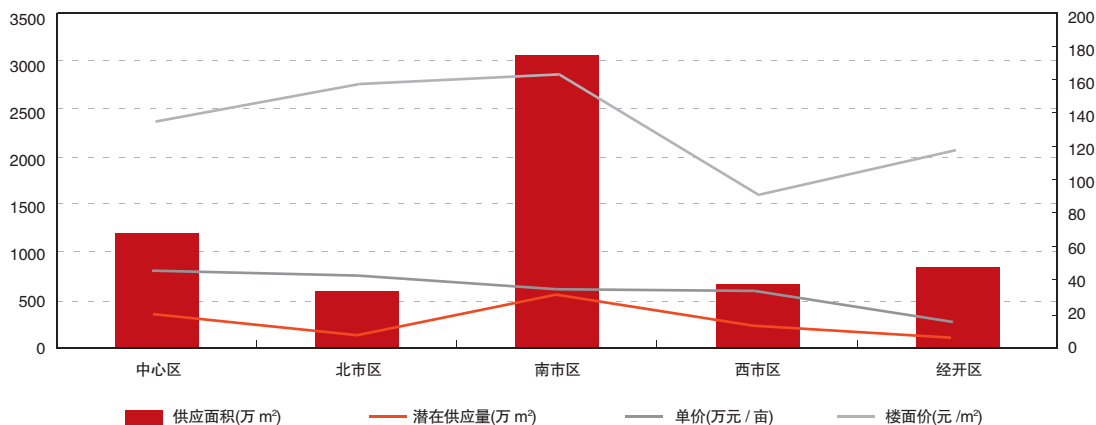
2011 年城中村土地占比总量 21.6%，潜在供应量占比总量 28.7%；未来两年城中村改造项目仍将是市场主力。

南市区的城中村改造项目楼面价高，供应量大，将进一步推升该片区商品房价格。

西市区为单价较高，楼面价较低区域，将主要以商业项目为主。

中心区、北市区土地单价和楼面价格不断攀升，拉高昆明整体城中村项目的成本及销售价格。

经开区改造将主要供应较多的商务、商业及住宅类项目。

**2011 年昆明城中村土地供应情况**

**2011 年城中村项目开盘销售情况**

2011 年城中村项目开盘销售共计 11 个，开盘次数 21 次；主要集中在中心区、西市区以及南市区；

城中村项目开发产品类型以综合体为主，限购以来住宅销售困难，较多开发商调整销售策略及推售货包，商业面市销售。

**2011 年城中村项目的开盘销售一览表**

序号	项目名称	开盘日期	物业类型	面积区间(m <sup>2</sup> )	供应套数	成交套数	均价(元/m <sup>2</sup> )	销售率
1	滨江俊园	8月6日	住宅	73-377	496	250	10800	50%
		9月25日	住宅	75-168	671	320	11313	48%
2	春城慧谷	4月9日	住宅	106-159	1574	1256	6630	80%
3	鼎易天城	6月18日	公寓	22-69	150	78	8500	52%
4	红星国际	7月9日	公寓	42-55	420	362	11500	86%
		8月6日	写字楼	400-800	20	20	12000	100%
		9月3日	住宅	680-4450	60	42	10300	70%
5	经典双城	12月25日	住宅	84-126	255	91	10372	36%
6	南亚风情第一城	5月15日	商业	10-60	28	25	60000	89%
7	启鸿假日城市	1月15日	商铺	24-257	52	8	58387	15%
8	润城	7月9日	住宅	74-89	358	307	9000	86%
		8月7日	商铺	35-200	70	60	30000	86%
9	新都昌商业广场	4月23日	商业	15-150	366	160	40500	44%
		10月15日	商铺	11-69	184	90	56128	49%
		11月26日	商铺	13-58	70	50	64357	71%
10	益龙万象城	7月16日	商业	6-50	107	74	62667	69%
		8月13日	商铺	10-54	33	19	30000	58%
		9月10日	商铺	270-330	20	16	58275	80%
11	云上城	4月23日	住宅	48-107	240	108	11528	45%
		5月14日	商业	10-842	37	22	40000	59%
		12月24日	商铺	15-1231	41	14	25831	34%
总计					5252	3372	29909	62%

## 2012 年房地产市场预测

**房地产市场进入下行阶段**

1. 政策：昆明继续限购。由于国家整体调控的态势，昆明限购令短期内将持续。调控目标或有微调。房产税会加速推进，或在上半年出台。

2. 土地市场：城中村继续推进，未来昆明供地仍将仍以城中村改造项目为主。需促进新区建设，呈贡新城的土地将大大增加。近郊土地供给量和价格将继续保持上涨趋势。

# 昆明

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

3. 商品房市场:供给方面,昆明商品房供给将以中心、西南市区的城中村项目为主,近郊项目由于价格偏低或不限购不限贷等因素逐渐开始主占昆明市场。成交方面,受限购、保障房建设影响,客户、房企观望情绪加重,昆明新建商品房成交将继续走低,预计在明年4月后房价将会有明显下降,成交量有所回升。

4. 开发商:昆明引入外企、大型知名房企拿地在昆明进行开发趋势明显。引入外资后,本土开发商面临严峻的竞争环境。

小标题:市场存量将达历史高位,销售困境加剧

2012年预售存量剩余212.24万方,加上过规未颁发预售证的项目,12市场潜在供应1252.71万方,按照11年月均成交面积51.37万方计算,12年存量存货需2年才能去化完。在预售加大,销售困难,去化周期不断加长的情况下,12年市场存量将达至历史高位,销售情况不容乐观。

2012年新增的预售项目将主要集中在三环片区内的城中村项目,尤其以中心区的改造项目为甚。

2012年昆明市商品房供应预测

	10年市场 剩余存量 (万 m <sup>2</sup> )	批售建面 (万 m <sup>2</sup> )	成交建面 (万 m <sup>2</sup> )	11年过规 未售建面 (万 m <sup>2</sup> )	12年 预售存量 (万 m <sup>2</sup> )	12年 潜在存量 (万 m <sup>2</sup> )	11年月均 成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	12年存量 去化周期 (月)
总计	183.41	645.31	616.49	1040.47	212.24	1252.71	51.37	24

**2012  
Real Estate  
Market Forecast  
Report on Chinese  
Representative Cities**

