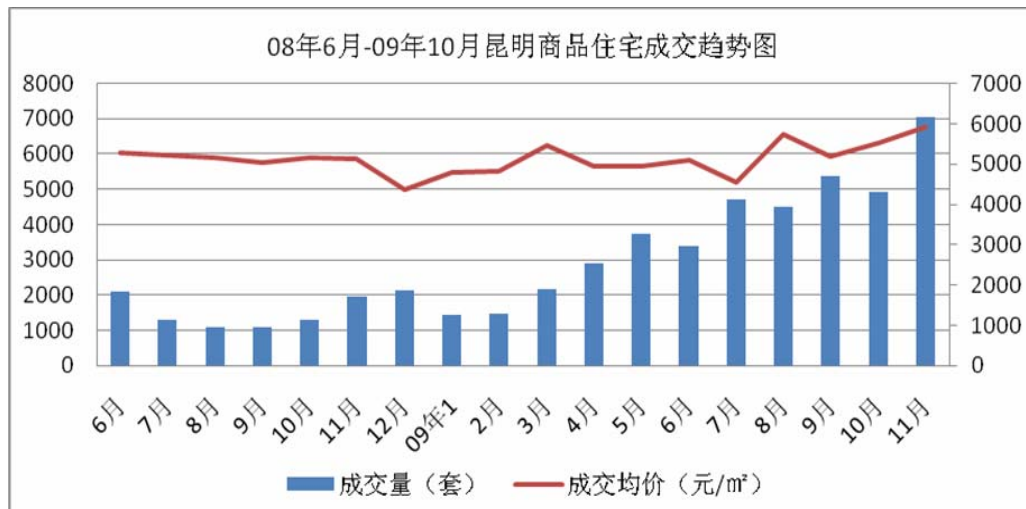


昆明

与全国整体形势相似，2010年昆明房地产市场也需在供求矛盾中寻找新的平衡。而由于区位和经济的特殊原因，昆明房地产市场也有自己的小气候。首要关注的是外来开发商开始大规模进驻昆明，当地市场面临变革。到2010年，昆明房地产市场的供应结构和消化结构都将发生变化。

房价，各区价格梯度明显 未来成长空间较大
供应，供应量将大幅增加 热点板块在东西市区和主城中心
市场走势无拐点 城中村改造或引发集中成交



2009年房地产市场环境回顾

昆明历来是中国西南重要城市，西南区首屈一指的消费文化中心，经济辐射和财富吸纳力较强。近年以滇池为中心不断发展的产业经济区和城市建设已使昆明初步形成多中心格局。

昆明及云南的龙头产业大都属于垄断性质产业，其他产业及商业则处在产业链的下游，资源分布较为分散，消费地却集中，昆明是西南区消费中心，对西南区域财富吸纳力较强。对内而言，在城市扩张与自我更新下形成新的地产格局，从昆明产业布局上看，逐渐向外迁移，以滇池为中心，向东西两个方向延展；以主城区为中心，向二环外转移。在滇池东岸的呈贡工业区、经开区；西岸形成安宁工业区；北岸为西山老工业区；主城西为高新区，东北为空港经济区。产业转移为产业升级创造了条件，产业集群为产业链的完善打下基础，产业聚集为产业的发展创造了新的空间。

从城市发展上看，政府引导意识和力度加强，昆明市内多中心发展格局逐渐形成。

2009年对昆明房地产影响比较大的是城中村改造、轻轨交通试验段开工、螺蛳湾商业区改造、“二十不”新规等。城中村改造加快了城市化进程，提升了城市形象；轨道交通的建设，最直接的影响，将极大地促使房地产市场格局的重整，还将对各片区住宅价值产生较大的影响，由此带来住宅价格体系的变化；螺蛳湾商业区的升级改造，促使昆明市商业格局做出重大调整，不同业态在合理的规划中将得到更大的发展；“二十不”等新规对新项目的规划影响较大。

城中村改造也在一定程度导致了客户群体的洗牌效应，拆迁户购房置业需求和能力增幅较大。

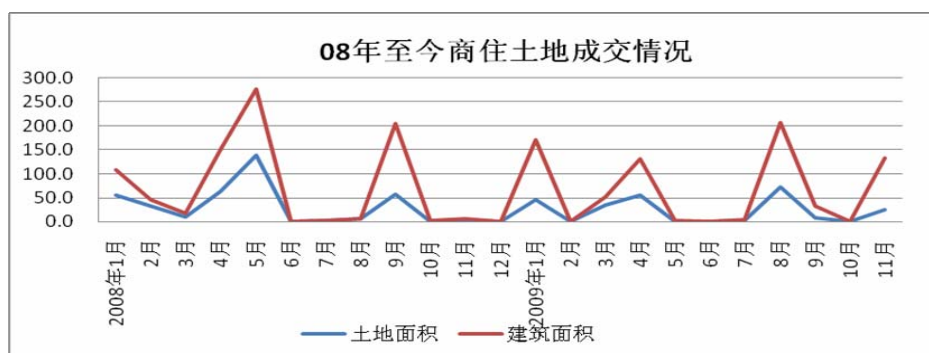
2009 年房地产市场回顾

2009 年昆明商品住宅成交量节节攀高，价格也稳中有升，客户结构、购买力、购买意识发生了较大变化。家庭分化产生的购房客户和投资客户较多，规避通货膨胀的意图也不可忽视。

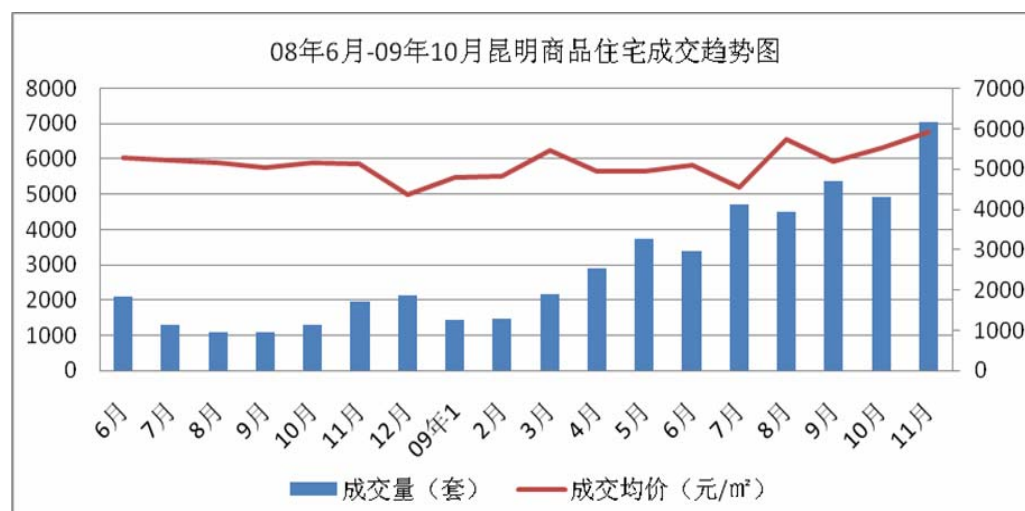
2009 年，昆明新增楼盘数量 42 个（含未售项目，但均为面向市场的项目），约有 15 个项目当年清盘，预计 2010 年至少增加 20 个新盘，数量会减少，但体量会更大，会有多个大盘面市。据昆明市房地产信息网数据显示，2009 年全年，昆明市主城区累计销售各类新建商品房 76425 套，环比 2008 年的 50700 套出现大幅上升，升幅超过 50%，与 2007 年的 77360 套基本持平。

从供应上看，今明两年将会发生结构性变化，消化将发生结构性调整。

供应可分三个层面来看，土地、项目和产品。



从土地供应上看，供应量逐渐减少，供应的土地以城中村土地和工业用地为主，主城区内不再供应商品房用地；从项目上看，城市综合体项目比较多；从供应的产品上看小户型将面临过剩。



从成交的情况来看，2009 年成交量上是节节攀高，价格也是稳中有升，这导致客户在需求和购买上发生了很大转变，客户结构、购买力、购买意识发生了较大变化。首先是家庭结构发生了转变，原有的家庭开始成熟需要转型，新家庭面临多个老人与居住的问题，家庭结构的转变导致需求结构发生变化；其次是购买力，经济实力集中在转型和投资客户的身上，普通消费者的购买力还是很吃力；再次是购买意识上，有两个方面，一是所有的购买都带有投资的目的在里面，二是对后市和现金缺乏信心，为避免通货膨胀，把大量现金转为不动产。

2010 年房地产市场预测

昆明房地产市场与外界互动联系尚未充分建立，对宏观调控政策影响也有一定滞后性，2010 年随着城市发展规划实施和城中村改造，预计将延续 09 年市场走势。

房价：各区价格梯度明显 未来成长空间较大

昆明住宅价格分化趋势比较明显，各区域房价差距较大，按板块来说，东边二环外新建住宅项目均价在 4500-5000 元每平方米左右；西边很多项目要接近 6000 元每平方米；南市滇池板块最高要达 8000 元每平方米，均价将达到 6500 元每平方米。昆洛板块最高价可达 6000 元每平方米，目前项目间差异较大，这种价格梯度也预示着未来房价成长空间相对较大。关上片区相对独立，距主城中心区较近，住宅价格处于南市的中位阶段。

供应：供应量将大幅增加 热点板块在东西市区和主城中心

2009 年秋交会上参展的昆明项目有 76 个，多数只做展示不作销售，2010 年潜在供应量已经可见。今年年底开盘的项目，大部分余量都要销售时间段延后至 2010 年，加之即将完成改造的一些城中村项目。预计 2010 年昆明楼市供应量会大幅增加。

供应热点区域为昆洛板块、西市区、东市区、主城中心区。东西和中心区将会连成一线，呈带状发展。中心区只拆不建的条件放宽后，旧城改造、城中村改造项目以及二环内及一些郊区项目都备受关注。这一片区的活跃导致了供应量增加，加上东西市区的楼盘供应相对集中起来，三个板块必然会连成一条带状的发展。交通线路的完善和城市规划的影响，会使区域间的联动性加强。

销售：市场走势无拐点 城中村改造或引发集中成交

昆明住宅市场销售受投资需求影响较大，区位发展势头和升值潜力差异作用明显。另一方面，销售情况也受城中村改造的影响。原来一环内只拆不建，随旧城改造和城中村重建开发，二环内项目出现了集中供应的趋势。从房交会可以看到，参展房交会的供应量存在一个特征，即一带三片，从西到东穿过中心区这是一带，北市板块、昆洛板块、滇池板块为三片。城中村的改造打破了昆明原有的产品供应的格局和项目区域供应格局。这部分局部销售情况会好于整体市场。

预计整体市场走势不会出现拐点。昆明是个内向型经济城市，与外部经济联系不是很紧密，外在因素变化对昆明本土的房地产市场影响不会特别大。

2010 年房地产相关政策可能出现较大调整，但昆明与外界联系不多，具有明显滞后或相对独立的市场氛围。很多一线城市开发商选择到昆明来发展，也是因其市场特殊性带来的避风港效果。