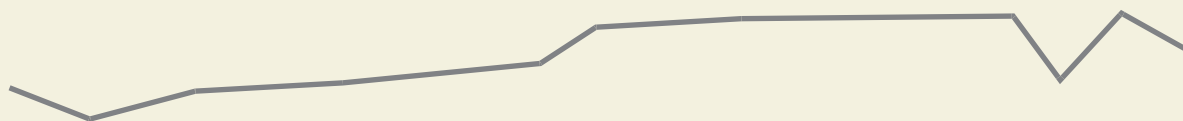


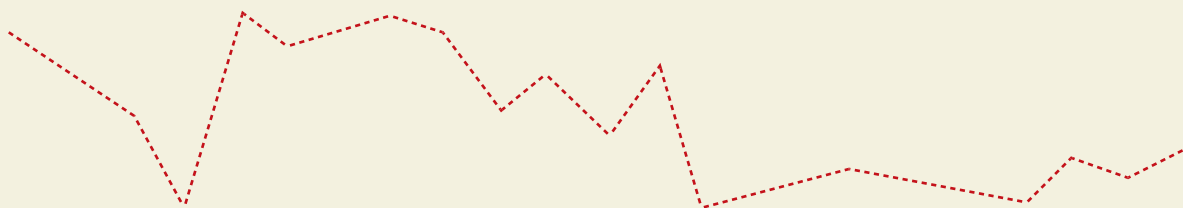
Kunming 昆明

合富辉煌昆明市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



➔ 2008 年昆明房地产成交量大幅下滑, 市场观望比较浓厚, 年底成交有一定回升, 但整年成交量将回到 2004 年的成交水平。2009 年房地产市场将面临更大销售压力, 转向买方市场, 在价格已经接近客户心理价位后, 开发商将从重楼盘促销宣传向重楼盘品质、价值宣传转向, 通过产品创新、性价比高等来激活买方市场。

👉 2009 预测要点

- 1、经济下行, 投资及消费后市难以维持
- 2、供应压力加大
- 3、开发商营销思路偏向对楼盘创新、品质、价值宣传
- 4、买方市场有望激活, 成交回升
- 5、商品住宅价格小幅回落

发展环境

2008 年昆明投资及消费需求增速仍较显著，但由于经济危机影响较大，居民收入下降明显，消费欲望减弱。

经济有所放缓 投资及消费需求增速显著

2008 年 1-9 月份，昆明全市实现社会生产总值 1123.49 亿元，同比增长 12.2%，但增速比去年同期下降 1.7 个百分点。

城镇固定资产投资完成 483.25 亿元，增长 32.6%。全市社会消费品零售总额 480.09 亿元，增长 23.9%。进出口贸易总额 61.44 亿美元，增长 29.5%，增幅同

比回落 2.4 个百分点，比今年一季度和上半年分别回落 16.4 个、6.8 个百分点。

受到国际经济危机进一步加深及全国宏观经济增速逐步回落的影响，昆明经济及进出口贸易纷纷趋缓。由于进出口贸易只占昆明 GDP5.4%，所占 GDP 比重不大，投资、消费需求仍较显著，但后市难以维持。



买方议价空间加大，楼市观望气氛浓厚

由于 2007 年的调控政策在今年逐步得到体现，开发商拥有的土地被迫盘活，供应量加大，资金链绷紧，今年开发商不得不以回笼资金为主，出货意欲较为强烈，这也加大了买方议价空间，消费者逐渐趋于理性。由于宏观经济下滑趋势比较明显，居民面临收入下降及失业风险，老百姓对明年收入预期并不乐观，

现阶段更倾向于持有现金。

在市场一致看跌的预期下，消费者的观望更加浓厚。随着金色俊园公开降价，市场上各楼盘开始调整自己的营销策略，均出现不同程度的明降暗降。但由于经济下行明显及投资、改善型置业市场不能被有效激发，现阶段主要以首次置业为主，成交空间较小，成交量大幅下降。

政策出台促进成交，稳定市场良好发展局面

10 月 22 日，财政部发布了支持房地产发展的 6 项重要措施，新政从多方面入手，鼓励和支持居民首次置业及改善置业。10 月 31 日，根据国家出台的新政，云南省政府研究出台了《关于我省房地产市场健康稳定发展的意见》，在国家政策基础上更加优惠。12 月 8 日，昆明

市明确了政策的执行，出台了《关于促进房地产市场稳定发展的实施意见》，此《意见》执行目的是为了降低部分人群的购房门槛和购房成本，特别是首次置业人群受益较大，从而试图通过实施该《意见》来促进成交量，稳定房地产市场持续良好发展。

地方政策影响有限，重振市场需要多重手段

地方政策推出，虽然降低了置业者的置业门槛，但相对于高房价来说，微不足道，不足以激活整个市场的成交。重振

房地产市场应该需要多重手段，从今年 5 次降息，国家 4 万亿经济投资启动，“十大措施”实施等等，政府已经意识到经济

下滑的严重性，房地产作为国民经济支柱产业之一，此次高频率、高密度出台相关政策，意在恢复市场信心，维护房地产市场的健康发展。同时开发商也调整短

线策略，顺势而为，部分楼盘让利到位，近期昆明市场成交量有了一定回升，后市重振市场需要多重手段。

市场不缺乏需求,建立信心比较重要

温家宝总理针对现在经济环境提出“信心比黄金、货币都重要”。2007 年昆明房地产市场出现供不应求的局面，房价也一路攀升。进入 08 年以后，价格涨幅回落，成交大幅下降，主要有以下几方面：一、调控政策影响，导致开发商资金链紧张，市场担心烂尾楼出现；二、价格回落，投资缺乏信心，市场一贯“买涨不

买跌”心理，置业者观望气氛浓厚；三、经济状况不容乐观，收入预期下降，老百姓更乐于持币保身。

近期国家出台一系列的政策及开发商主动调整策略，部分置业者的观望态度已松动，置业者的信心已初步回升，从年底成交量有所回升看到信心对于提升市场成交量至关重要。

土地市场

2008 年昆明启动了城中村改造计划，计划在 5 年内完成 336 个城中村的改造。在册人口约 76 万人，面积 19.5 平方公里。城中村改造使 2008 年昆明土地市场交易格局发生了巨大变化，在储备土地供应大幅减少的情况下，土地交易更多的集中在呈贡新城和经开区；近郊、远郊土地市场遇冷，昆明房地产市场由 05-07 年的外延式发展转变为内涵式发展。

土地成交分析

2008 年，昆明发布了《昆明主城区住房建设规划(2008_2012)》，2008 年计划供应商品住房用地 210 公顷（约 3150 亩），2008 年供应量已经大于计划量。

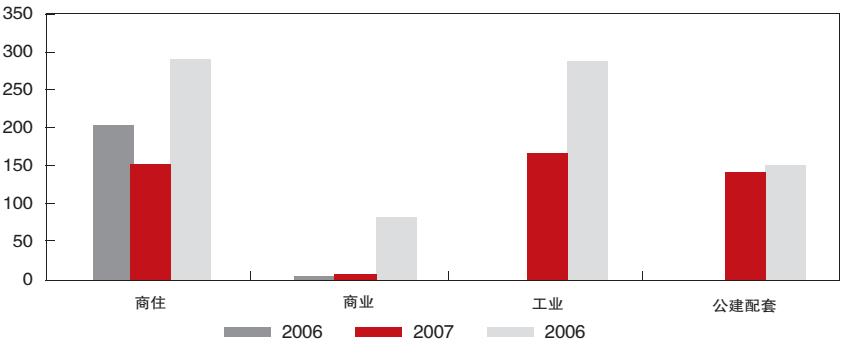
2008 年，昆明市共成交土地 91 宗（主要集中在呈贡新城和经开区），12160 亩（811 万平方米），同比 2007 年增长 74.6%，同比 2006 年大幅增长 288.5%。

昆明主城区住房建设规划(2008-2012)

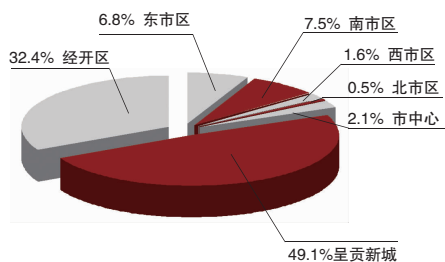
面积	商品房地(公顷)	经济适用房用地(公顷)	廉租房用地(公顷)
2008 年	210	40	4
2009 年	230	70	7
2010 年	260	30	3
2011 年	260	30	3
2012 年	260	30	3

万平方米

昆明 2006-2008 年各类土地成交情况



2008 年昆明土地成交区域分布



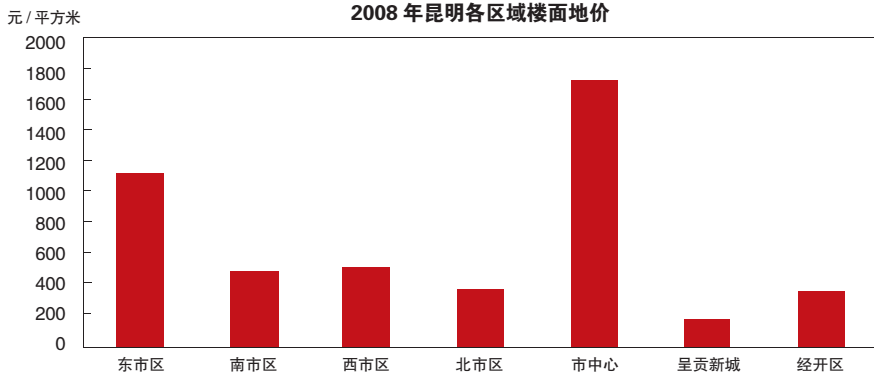
就占比而言，工业用地和居住用地占比较高,分别为 35.2%和 31.2%。工业、居住、公建配套、商业、商住用地之比为 35.2:31.2:18.5:10.5:4.5。

呈贡新城和经开区成为土地市场热

点。2008 年,随着呈贡新城城市形态初步显现和市政府 12 月底搬迁,呈贡新城和毗邻呈贡新城的经开区成为土地市场热点。1-11 月,呈贡新城和经开区的土地成交面积之和占总成交的 81.5%。

地价分析

2008 年昆明各区域楼面地价



受房地产大势和供求关系影响，土地地价下降明显。2008 年，受房地产大势、城中村改造土地放量预期及呈贡新城、经开区等地价较低的新区开发等因素影响,土地整体交易地价从 2007 年的 72.8 万元 / 亩下降到了 38 万元 / 亩,同比降幅约为 47.8%。

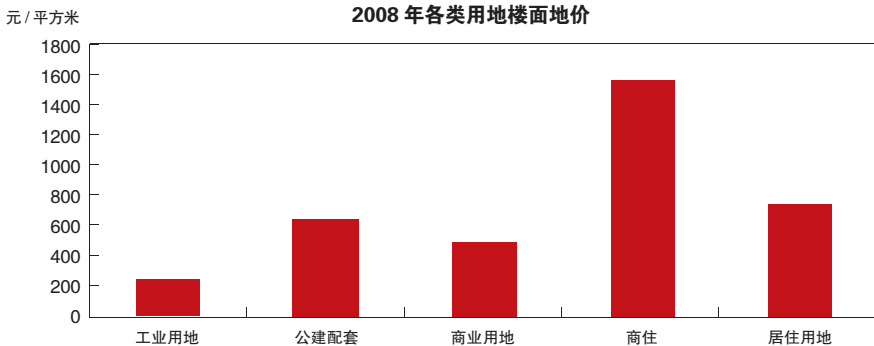
市中心地价较高，呈贡新城整体出让地价低。在土地市场整体低迷的环境下，除市中心土地交易（如莲花池地块等）较热外,其余各区域土地均大部分以

底价成交。

呈贡新城的土地拍卖平均地价约为 14 万元 / 亩,其中地价低的公建配套(包含公共设施和生态旅游用地)和工业用地占交易总量的 52.7%。

供求关系及供应区域影响，楼面地价大幅下降。由于呈贡新城和经开区的土地(出让价格较低的工业用地为主)成交量剧增,2008 年土地成交楼面地价为 552 元 / ㎡,同比 2007 年下降了 39.5%。市中心区域和东市区楼面地价较高。

2008 年各类用地楼面地价



底价成交与“流拍”

由于楼市整体环境下行,2008 年昆明土地交易市场难现 2007 年的热闹局面。据合富辉煌昆明市场研究部监测,全年成交 91 宗土地中,有 40 宗都是以起拍价成交,成交宗数占交易总数的 44%;以起拍价成交的土地总量约为 5395 亩,占全年土地交易总量的 44.4%。

2008 年昆明土地交易市场也弥漫着

浓厚的观望氛围,一方面,土地整体成交价下降,另一方面,土地“流拍”频现,甚至包括一些热点区域地块（如二环区域和云南民族村地块）。

2006-2007 年,昆明东南二环改造使二环沿线土地成本上升，房地产市场的快速发展也使得东南二环土地拍卖价格一路走高。2008 年,金色俊园、盛高大城

和银海领域等二环项目销售不畅、整体楼市下行等因素也使得二环土地拍卖遇冷,其中,东二环菊花立交桥 KC2007-70

地块三次挂牌均流拍,东二环大树营立交 KC2007-67 地块遭遇一次流拍后,最终以底价成交。

城中村改造

2008 年,影响昆明楼市走势的不仅是房地产周期性调整大势,不可忽视的另一因素就是全面启动的城中村改造计划。2 月份,昆明市政府正式提出 5 年内改造所有城中村计划后,城中村改造成

为继呈贡新城建设后又一吸引内外资的投资热点。城中村改造用地供地方式主要采取“毛地公开交易”方式,积极引进社会资本参与城中村改造,实现土地开发一、二级市场联动运作。目前,昆明主城区城中村建筑面积约 3800 万平方米。

昆明城中村基本情况

	数量(个)	总人口(万人)	占地面积(平方公里)	总建筑面积(万平方米)
五华区	51	9.1	3.6	597
盘龙区	67	20	2.96	635
官渡区	103	22	7.96	1473
西山区	115	24.6	5.02	1112
合计	336	75.7	19.54	3817

以容积率 3.5 计算,336 个城中村 5 年的改造放量约为 6839 万平米,这还不包含新出让土地的商品房供应放量。而“一村一策”的拆迁方案政策不仅使城中村改造难度相对减弱,但一定层面上也

增加了城中村改造的变数和成本。未来五年,昆明整体城市环境会逐步好转,但城中村改造所带来的就业、房地产发展问题仍然值得深入探讨。

商品房市场

2008 年,受全国房地产环境影响,昆明楼市也陷入观望局面。全年成交量明显下降,全年成交量回到 2004 年的水平,价格涨幅回落。随着 2008 年第四季度政府出台一系列鼓励性购房政策,加上开发商主动降价,部分自住需求被激发,市场成交量有一定回升。

总体市场供应加大,成交低迷价格涨幅回落

2008 年,昆明商品房成交套数为 46431 套,成交面积约 475.55 万 m²,成交金额约 229.86 亿元,成交套数、成交面积、成交金额同比 2007 年分别下降

24.2%、37.9%和 91.8%。总体而言,全年成交低迷,但价格涨幅回落,月平均涨幅同比下降 2.7 个百分点。

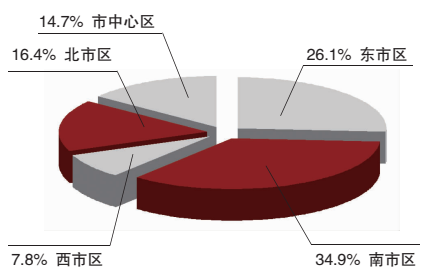
2008 年昆明商品房成交情况

	2007 年 1-11 月	2008 年 1-11 月
成交套数(套)	61249	46431
成交面积(万平方米)	779.8	475.6
成交金额(亿元)	290.7	229.9
成交均价(元/平方米)	3728	4834
价格月平均涨幅	3.3%	0.6%

各方因素使得全年供应相对加大,南市区和东市区成为新增供应热点区域。2008 年,全年共有 44 个项目通过预

售审批,商品房新增供应量约为 502 万 m²,同比去年增长 51.1%。2007 年,政府出台了《昆明市闲置土地处置办法》,大

昆明 2008 年各区域新增供应占比情况



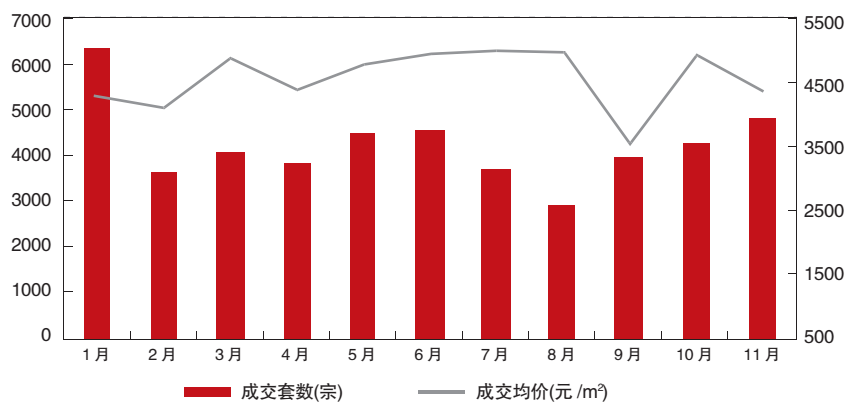
量盘活闲置土地和存量土地，这类土地上市基本在 2008-2009 年，因此 08 年全年商品房新增供应量同比增加了 51.1%，但仍明显少于 2004-2006 年，预计 2009 年供应将会继续增加。

全年，南市区和东市区新增供应量占比较大，这两个区域的新增供应之和

占总量的 6 成以上。

全年成交量波动幅度大，价格基本保持稳定。2008 年 2 月份开始，受全国房地产宏观形势影响，昆明商品房成交走低，在 8 月份跌至最低值后，9-11 月受降价、政府出台鼓励性购房政策等因素影响，成交有所回升。

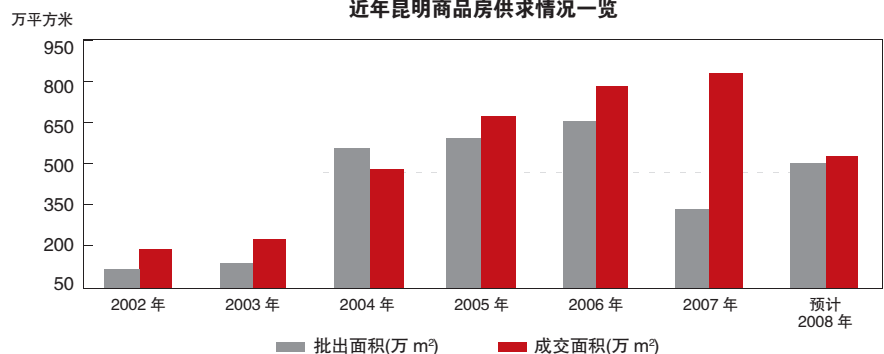
2008 年 1-11 月昆明商品房成交情况



2008 年 9-11 月成交虽有回升，但全年成交将回到 2004 年水平。从全年成交情况看，1 月份成交量最高，以全年月

平均成交量预测 12 月份成交，预计全年成交在 520 万 m² 左右，全年成交将回到 2004 年的水平。

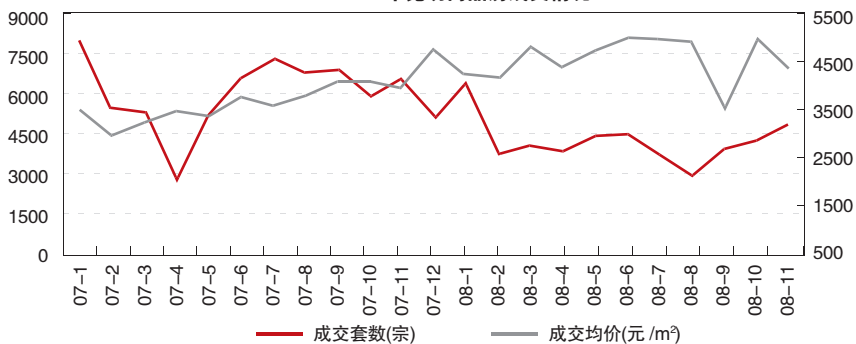
近年昆明商品房供求情况一览



全年成交价格基本稳定，成交量波动幅度较大。2008 年 1-11 月楼市成交量波动较大，成交量在 8 月跌至最低值后，9-11 月持续回升，11 月的成交套数达到了 4867 套，仅次于 1 月份。

总体来看，价格和成交量基本保持一致的波动趋势，即价跌量缩趋势。第四季度，国家相继出台相关调控政策，楼市出现局部回升，但预计 2009 年价格仍有继续回落空间。

2007-2008 年昆明商品房成交情况



新开盘楼盘销售低迷,低价楼盘受关注

2008 年,昆明住宅市场成交疲软,大部分楼盘都采取了降价或打折促销优惠。 全年来看,住宅销售情况仍不乐观,销售主要集中在价格相对较低的南市区。

昆明 2008 年全年住宅楼盘销售前十名

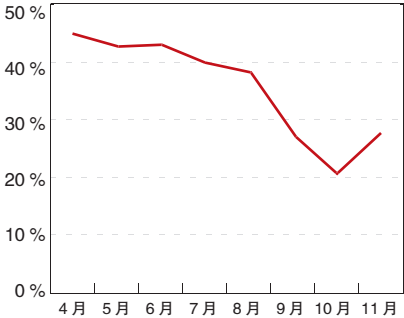
项目名称	套数(套)	面积(平方米)	金额(万元)	区域
星体花园	1983	152143.75	75091.84	南市区
和谐家园	1920	173540.69	89245.2	北市区
星体花园	1522	170966.43	71544.71	南市区
银海领域小区	1214	110953.78	69736.82	南市区
广福小区(一区)	1105	148221.59	35668.39	南市区
畅园小区	1071	——	55638.54	南市区
滇池星晨住宅小区	1054	111101.86	——	南市区
良晨水逸住宅小区	900	143597.83	——	南市区
果林溪谷花园	885	118105.01	——	经开区
金色俊园	——	119802.2	60565.78	东市区

整体来看,全年 6 月和 11 月的住宅成交量较高,整体成交均价集中在 5016-5258 元/平方米之间,平均成交价格约为 5164 元/平方米。根据对新开盘楼盘的销售率监测,预计 2008 年全年新开盘楼盘整体销售率在 36%左右。

整体来看,2008 年全年昆明商品房市场成交量明显萎缩,2007 年 9 月后房

价明显快速上涨后,立即遭遇拐点论、美国次贷危机等对房地产后市影响深远的舆论导向,导致市场双方观望加剧,加之昆明对政策及国内外形势的滞后反应,及作为云南唯一核心城市,昆明城市化进程所带来的商品房需求支撑其价格未出现大幅下降,预计 2009 年昆明房价仍会小幅回落。

2008 年新开盘楼盘销售率



2009 年市场发展预测

2009 年昆明由于收入预期下降及各种不确定的因素,使部分改善型需求和投资型需求的购买行为将向后推迟,首次购房的自住性需求将更为谨慎。08 年积压的货量将在 2009 年逐步推出,在需求难以启动、资金链紧张的情况下,开发商以尽快回笼资金为主,明年昆明楼市价格仍然趋稳或走低。

经济增长有所趋缓

2009 年经济蓝皮书指出,当前国际环境中不确定不稳定因素增多,国内经济运行中的一些矛盾也比较突出,保持经济平稳较快发展面临的挑战和困难增大。初步判断,2009 年,虽然仍存在不确定因素,但是只要我们宏观调控措施及时得当,在外需增长显著减缓的条件下,

积极扩大内需特别是消费需求,稳定投资,适度增加非生产性投资力度,加快推进社会主义新农村建设,加快转变经济发展方式,加快关键性领域改革步伐,2009 年 GDP 增长率虽然可能将继续有所回落,但仍有望保持 9%以上的增长,昆明经济在大势影响下,经济增长有所趋缓。

针对改善型置业政策将清晰

对于房地产市场来说,2009 年政府将陆续出台一些扶持性政策,当前出台的政策最主要针对于首次置业需求。但

仅靠首次置业,靠买 90 平米以下的需求去拉动 GDP 很有限,拉动内需主要还是靠改善型普通自住房需求。现在改善型

住房需求群体的观望气氛浓厚，都在等待中央对“改善型普通自住房”名称的解释，目前中央所制定政策仍留有操作空间让银行和地方政府去自行制定细则。“国十条”的第十条已经明确“取消对商业银行的信贷规模限制”，“财政部十条”的第七条：“地方政府可制定鼓励住房消

费的收费减免政策”，由于对于出台改善置业需求政策内容比较模糊，估计地方政府现在自行制定细则的可能性不大，预计明年中央会更明确改善型置业的政策内容。商业银行和地方政府到时候可以根据当地具体情况制定支持居民购房的优惠措施。

新增商品住宅大幅上涨

据合富辉煌昆明市场研究部监测显示,2009年昆明六大区域新增商品住宅大约为8万套,约880万平米,相比2008年供应量502万平米有较大幅度上涨。

2009年昆明新增商品住宅供应集中在两个中心点(旧城区和呈贡新城)。昆明旧城区新增商品住宅供应主要以城中

村改造放量为主，新增土地供应量将减少;由于今年年底市政府搬至呈贡新城，也将带动呈贡新城的房地产发展，除了城中村供应量以外，今年的新增土地量主要以呈贡新城为主,预计2009年呈贡新城新增商品住宅2万套左右。

开发商理性定价,注重客户需求,商品住宅成交量回升

2009年虽然政府出台一系列政策托市,有望支持市场成交回升,但无法扭转房地产周期性调整。2009年昆明开发商仍然面临资金压力，市场双方仍然在

观望与理性对待,客户购房决策漫长,开发商需要理性决策,降低对利润的预期,理性定价。并从重宣传转向重客户需求，在产品、品质上做到符合客户需求。

自住需求主导市场,购买决策谨慎理性

2009年将以自住需求主导市场,从2008年底的市场调查来看,未来1年购房需求,81%客户以置业需求为主。从购房行为来看,客户倾向于多楼盘比较,购买决策谨慎理性。

由于房价逐步回落，加上政府鼓励性购房政策出台,置业门槛降低,拥有购

买能力的刚性需求客户增多，市场成交有望回升。但随着2009年宏观经济不确定因素不断增多，客户对预期收入不乐观,购买决策迟疑,2009年政府出台一系列政策,稳定市场信心,商品住宅成交将有望回升。

房价小幅回落,中长期呈现平稳上涨

综上所述,2009年昆明房地产整体房价小幅回落,降幅不会太大。随着房地产鼓励性购房政策出台及开发商主动降价，目前大部分楼盘价格已经回到客户期望值。

从近期市场反应来看，部分楼盘价格已经下调10%-30%,成交量大增(如:云安尚品高层物业从07年均价6800元/平方米降至4800元/平方米,开盘销售率高达58.6%)。从6-11月住宅成交均价5164元/平方米来看,11月份住宅成交均价略低,为5133元/平方米,而11月份成交量环比高达51.4%。随着房

贷政策逐渐宽松，开发商资金压力将有一定舒缓,预计房价很难有很大回调,鉴于年底开发商急需还贷，估计房价将有小幅回落,但以现在的成交量来看,现在价格已经有了强有力的支撑，预计2009年昆明房价回落不大。

从中长期来看，随着政府进一步加大内需及增加居民收入，经济走出低谷期,加上政府大力推进城中村改造,城市价值和居住价值不断提高，土地等开发成本呈不断上升趋势，预期昆明市房价中长期仍将平稳上涨。

昆明房地产市场 11 月客户调查

