

昆明中原2020年第46周市场周报

昆明中原 研究中心

KunMing 11.2020



目录

CONTENTS

01、中原销经指数

02、地产观察

03、一级市场

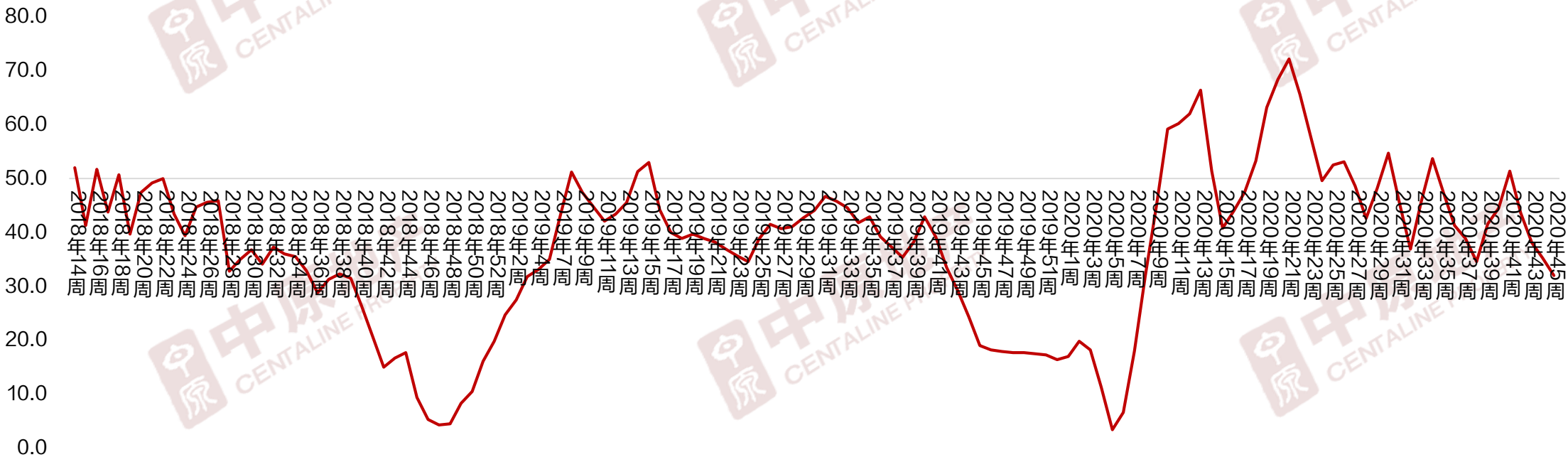
04、二级市场

05、开盘监测

Part 1 中原销经指数

【中原销经指数】

根据近期昆明中原销经指数显示，昆明2018年7月1日出台楼市调控新政后，销经反馈市场表现不足，客户上访量较2017年降幅较大，从2019年春节后昆明楼市有所回暖，但到2019年年底销经指数持续走低，2020年1月下旬新冠疫情爆发，售楼部关停，无客户到访，销经指数跌至历史低点，2月以后疫情得到较好控制，政策利好及部分项目促销活动，带动客户来访量回升，但近期销经指数有下降趋势



指数说明：昆明中原针对代理35个楼盘，销售经理统计项目的客户上访量、价格变化、市场行情等指标，市场研究中心通过销售经理这些指标采用国际通行做法计算出昆明中原销经PMI指数。PMI指数在50%以上，表示房地产市场景气，反之不景气。

Part 2 地产观察

热点事件

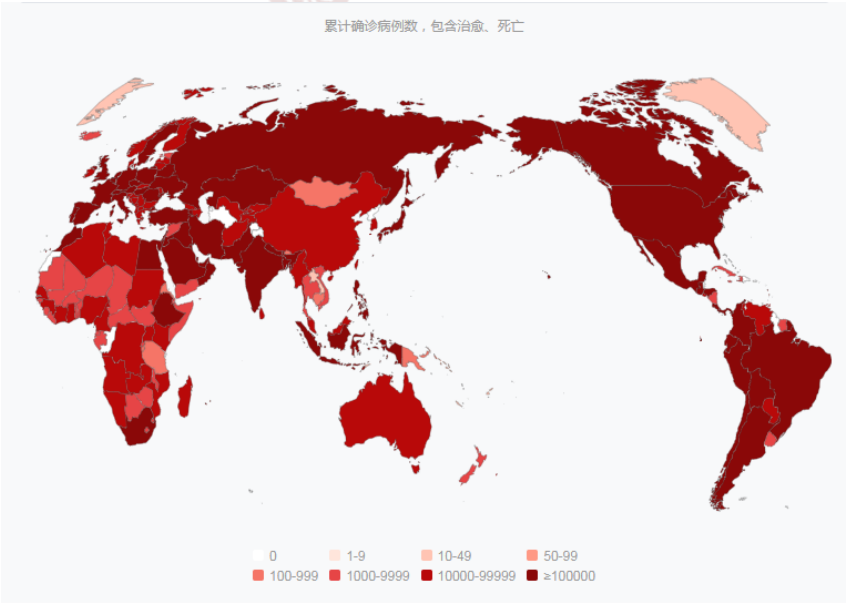
【政策及市场动向】

本周热点政策及市场动向

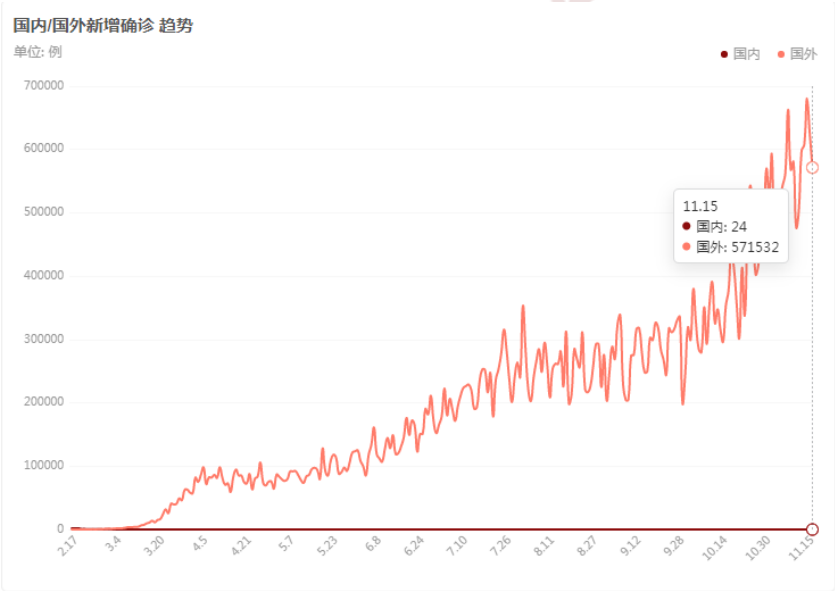
时间	城市/部门/房企	文件名称	重要内容
2020.11.9	最高人民法院	《关于支持和保障深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》	最高人民法院发布关于支持和保障深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见。意见指出，支持土地管理制度改革。依法妥善处理涉历史遗留用地、城市更新、建设用地出让及转让等纠纷，促进深圳土地资源合理流转。以盘活利用土地为目标，妥善审理涉及国有企事业单位改革改制土地资产处置、存量划拨土地资产产权界定、上市交易等案件。依法审理农村集体经营性建设用地入市纠纷，支持加快建设同权同价、流转顺畅、收益共享的城乡统一建设用地市场
2020.11.10	云南省	《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的通知》	省人民政府将按照《土地管理法》要求，适时对区片综合地价进行修订，至少每三年调整或者重新公布一次。征收农用地地区片综合地价是测算征收集体农用地的土地补偿费和安置补助费的补偿标准，不含青苗补偿费、地上附着物补偿费，不包括被征地农民社会保障费用。云南省行政区域范围内征收集体土地的土地补偿费和安置补助费测算，均按本标准执行
2020.11.11	云南省	《云南省进一步优化营商环境更好服务市场主体28条措施》	进一步聚焦市场主体关切，尤其是常态化疫情防控下企业面临的堵点痛点，加快打造“办事不求人、审批不见面、最多跑一次”和“全程服务有保障”的市场化法治化国际化营商环境，推动云南高质量跨越式发展
2020.11.11	深圳市	粤省事和支付宝可以办理跨省市异地转入业务	深圳市住房公积金中心于官微发布消息称，跨省、市公积金异地转入业务可实现线上办理。据中心介绍，“异地转入业务”是指职工将住房公积金从异地转入深圳，即职工在深圳设立住房公积金账户后，申请将原缴存地缴存的住房公积金转移到深圳账户
2020.11.13	银保监会	《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》	主要内容是为规范保险资金直接投资未上市企业股权行为，加大保险资金对各类企业的股权融资支持力度，取消保险资金财务性股权投资的行业限制，通过“负面清单+正面引导”机制，提升保险资金服务实体经济能力

【疫情动态】全球疫情反弹 二次疫情已开始

Worldometers世界实时统计数据显示：截至北京时间2020年11月16日8时28分，全球新冠肺炎累计确诊病例超过5480万例，达到54801227例，累计死亡病例超过132.3万例，达到1323964例；美国新冠肺炎累计确诊病例全球最多，超过1136万例，达到11363411例；累计死亡病例超过25.1万例，达到251826例



图片来源：百度疫情实时大数据

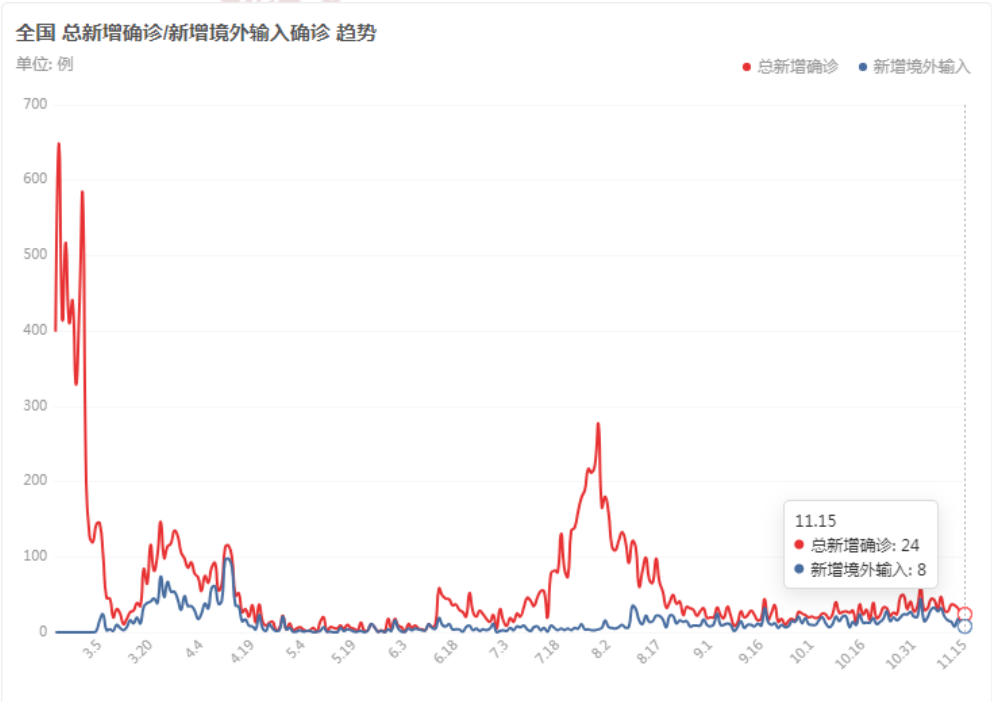


图片来源：百度疫情实时大数据

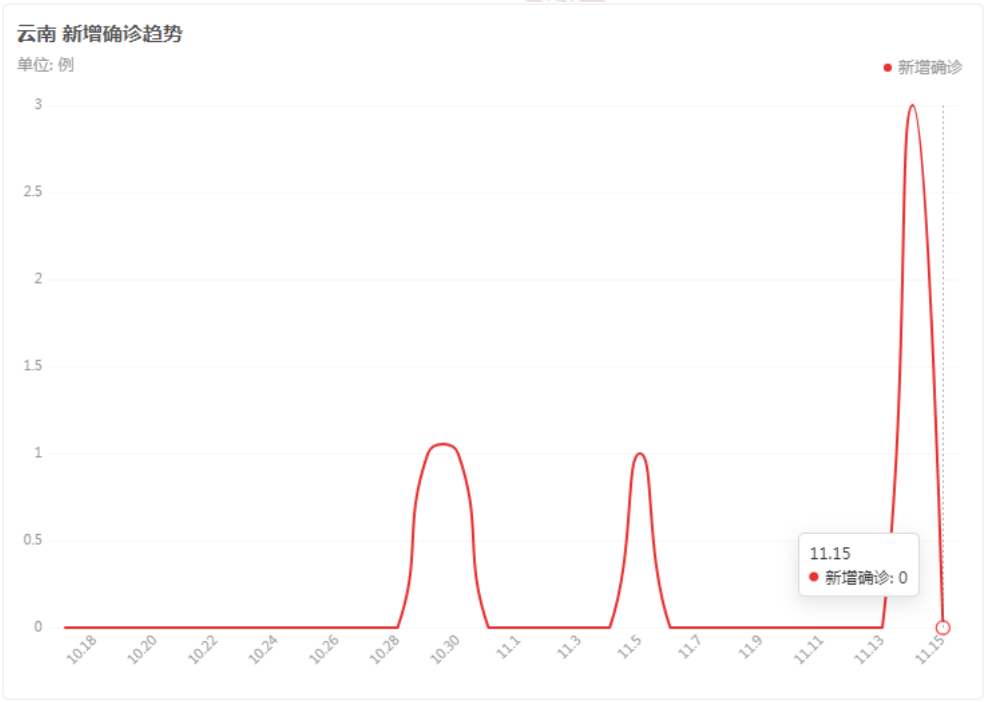
【疫情动态】寒冬将至 “外防输入、内防反弹”

截至2020年11月15日24时，据31个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团报告，现有确诊病例374例（其中重症病例4例），累计治愈出院病例81338例，累计死亡病例4634例，累计报告确诊病例86346例，现有疑似病例3例

截至2020年11月15日24时，云南省无新增确诊病例和无症状感染者;截至11月15日24时，云南省现有确诊病例6例、无症状感染者7例，均在定点医疗机构隔离治疗和医学观察



图片来源：百度疫情实时大数据



图片来源：百度疫情实时大数据

【热点新闻】中国加入全球最大自贸区，超9成商品或零关税

2020年11月15日上午，第四次区域全面经济伙伴关系协定(RCEP)领导人会议以视频方式举行，共15国领导人共同见证区域全面经济伙伴关系协定(RCEP)的签署，作为世界上参与人口最多、成员结构最多元、发展潜力最大的自贸区，这不仅仅是东亚区域合作极具标志性意义的成果，更是多边主义和自由贸易的胜利，必将为促进地区的发展繁荣增添新动能，为世界经济实现恢复性增长贡献新力量

《区域全面经济伙伴关系协定》是2012年由东盟10国发起，邀请中国、日本、韩国、印度、澳大利亚和新西兰16方共同制定的协定，通过削减关税和非关税壁垒，建立16国之间相互开放市场、实施区域经济一体化、统一市场的自由贸易协定。此外，通过这一协定的连接，此前并没有双边贸易机制的中日两国，在经贸关系上将有进一步发展。

据商务部官网援引韩联社消息，“区域全面经济伙伴关系协定”（RCEP）覆盖世界三分之一人口，若包括印度在内，RCEP将覆盖世界总人口的一半。

超九成商品或纳入零关税范围,中国-东盟自贸区零关税已经覆盖了双方90%以上的税目产品。未来不排除95%甚至更多税目产品被纳入零关税范围。市场空间也会更大，对于外贸企业而言是一次重大政策利好。”



解读：

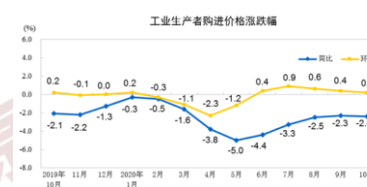
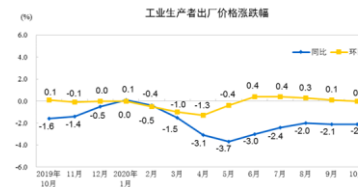
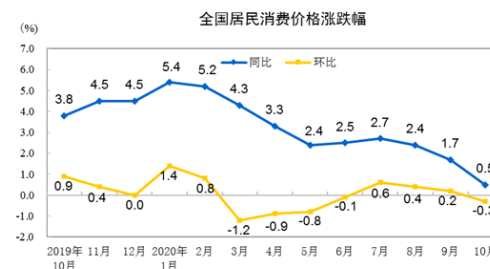
RCEP的签署是多边主义和自由贸易的胜利，加入RCEP给中国创造了一个新的发展格局，展现中国与区域内其他国家的合作，带动中国经济快速发展；削减关税壁垒和非关税壁垒以及投资壁垒，对区域内的国家而言，会增加区域双边或者多边的合作，使区域内部的相互贸易需求快速增长，能创造更多就业机会，将极大地提升区域内经济合作水平，从而为亚太地区经济复苏注入动力。

【经济数据】全国经济基本恢复稳定，有利房企稳步发展

2020年11月10日，国家统计局发布了2020年10月份全国CPI（居民消费价格指数）和PPI（工业生产者出厂价格指数）数据。10月份，全国居民消费价格同比上涨0.5%，全国居民消费价格环比下降0.3%；全国工业生产者出厂价格同比下降2.1%，环比持平；工业生产者购进价格同比下降2.4%，环比上涨0.2%

2020年10月份，全国居民消费价格同比上涨0.5%。其中，城市上涨0.5%，农村上涨0.4%；食品价格上涨2.2%，非食品价格持平；消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨0.3%。1—10月，全国居民消费价格比去年同期上涨3.0%。10月份，全国居民消费价格环比下降0.3%。其中，城市下降0.3%，农村下降0.5%；食品价格下降1.8%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格下降0.6%，服务价格上涨0.1%。

2020年10月份，全国工业生产者出厂价格同比下降2.1%，环比持平；工业生产者购进价格同比下降2.4%，环比上涨0.2%。1—10月平均，工业生产者出厂价格比去年同期下降2.0%，工业生产者购进价格下降2.6%。10月份，综合PMI产出指数为55.3%，比上月上升0.2个百分点，表明我国企业生产经营活动继续加快恢复。



解读：

10月份总体来看，各地区各部门继续做好保供稳价工作，市场供求整体稳定，同比涨幅回落较多，主要受去年同期基数较高，翘尾因素减少以及猪肉价格影响，随着国内工业生产持续恢复，国内经济水平逐渐得到恢复，10月份工业生产价格总体平稳，为房企冲刺年终业绩提供一个稳定的经济环境。

【宏观政策】银保监会禁止险资投资直接从事房地产企业

2020年11月13日，银保监会发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》，主要内容是为规范保险资金直接投资未上市企业股权行为，加大保险资金对各类企业的股权融资支持力度，取消保险资金财务性股权投资的行业限制，通过“负面清单+正面引导”机制，提升保险资金服务实体经济能力

为规范保险资金直接投资未上市企业股权行为，加大保险资金对各类企业的股权融资支持力度，现就保险资金财务性股权投资有关事项通知：

建立财务性股权投资负面清单，禁止保险资金投资存在十类情形的企业，同时鼓励保险资金开展市场化、法治化债转股项目。其中提到，禁止保险资金投资直接从事房地产开发建设的标的企业，包括开发或者销售商业住宅。

此外，标的企业若不具有稳定现金流回报预期和确定的分红制度、最近三年发生重大违约事件、出现核心管理及业务人员大量流失等不利变化、控股股东或高级管理人员被纳入失信被执行人名单等，亦不能获得险资入股。



中国银保监会关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知

银保监发〔2020〕54号

各保险集团（控股）公司、保险公司、保险资产管理公司：

为规范保险资金直接投资未上市企业股权行为，加大保险资金对各类企业的股权融资支持力度，依据《中华人民共和国保险法》《保险资金运用管理办法》《保险资金投资股权暂行办法》及相关规定，现就保险资金财务性股权投资有关事项通知如下：

一、本通知所称财务性股权投资是指保险集团（控股）公司、保险公司和保险资产管理公司（以下统称保险机构）以出资人名义投资并持有未上市企业股权，且按照企业会计准则的相关规定，保险机构及其关联方对该企业不构成控制或共同控制的直接股权投资行为。

二、保险资金开展财务性股权投资，可在符合安全性、流动性和收益性条件下，综合考虑偿

解读：

随着保险业的发展，保险投资入局各行业的现象趋于普遍，也受到了资本认可。保险资金对于风险管控要求高，如果进入到房地产直接开发领域，会影响其稳定性和安全性。禁止保险资金投资直接从事房地产开发建设的目标企业，切实加强房地产信托风险防控工作，符合房地产市场金融风险监管的总体监管目标，给保险资金可能存在以“明股实债”的方式进入房地产开发建设领域划下明确的红线。这是继“三道红线”后，对房地产金融风险的监管升级。

【本地热点】云南征收农用地区片综合地价出新政策

2020年11月10日，云南省自然资源厅发布《关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》，从2020年1月1日起，云南省行政区域范围内征收集体土地的土地补偿费和安置补助费测算，均按本标准执行

2020年1月1日施行的《土地管理法》规定：将征收农用地区片综合地价规定为征收农用地的唯一补偿形式，征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。

《云南省征收农用地区片综合地价》是在综合考虑土地原用途、资源条件、产值、区位、供求关系以及人口、经济社会发展水平等因素的基础上测算得出的，具备科学性、合理性、现势性的特点，与我省现阶段国民经济和社会发展相适应。省人民政府将按照《土地管理法》要求，适时对区片综合地价进行修订，至少每三年调整或者重新公布一次。其中，昆明主要行政区五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区的平均综合地价分别为124146元/亩、114066元/亩、92340元/亩、164020元/亩、158637元/亩，其土地补偿费与安置补助费分别占比40%和60%。

云南省征收农用地区片综合地价表												
州（市）	县（市、区）	区片编号	区片标准 (元/亩)	土地补偿费、 安置补助费比例	地类调整系数							
					农用地						集体建设用地	未利用地
					耕地			园地	林地	草地		
水田	水浇地	旱地										
昆明市	五华区	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
		I	255500	4:6	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500
		II	134000		134000	134000	134000	134000	134000	134000	134000	
		III	96000		96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	
	盘龙区	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
		I	255500	4:6	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500
		II	186780		186780	186780	186780	186780	186780	186780	186780	
		III	112200		112200	112200	112200	112200	112200	112200	112200	
		IV	96300		96300	96300	96300	96300	96300	96300	96300	
		V	75200		75200	75200	75200	75200	75200	75200	75200	
	官渡区	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
		I	255500	4:6	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500
		II	187100		187100	187100	187100	187100	187100	187100	187100	
		III	133000		133000	133000	133000	133000	133000	133000	133000	
		IV	104700		104700	104700	104700	104700	104700	104700	104700	
		V	65500		65500	65500	65500	65500	65500	65500	65500	
	西山区	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
		I	255500	4:6	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500	255500
		II	203500		203500	203500	203500	203500	203500	203500	203500	
		III	188900		188900	188900	188900	188900	188900	188900	188900	

解读：
综合地价的出炉为云南省征地补偿提供最直接的依据，征收农用地区片综合地价制定工作是贯彻落实新修正的土地管理法的重要举措，是依法合理做好征地补偿安置，保障和维护被征地农民合法权益的重要基础性工作；于房地产开发企业来说，为后续在该区片拿地提供重要的地价依据。

Part 3 一级市场

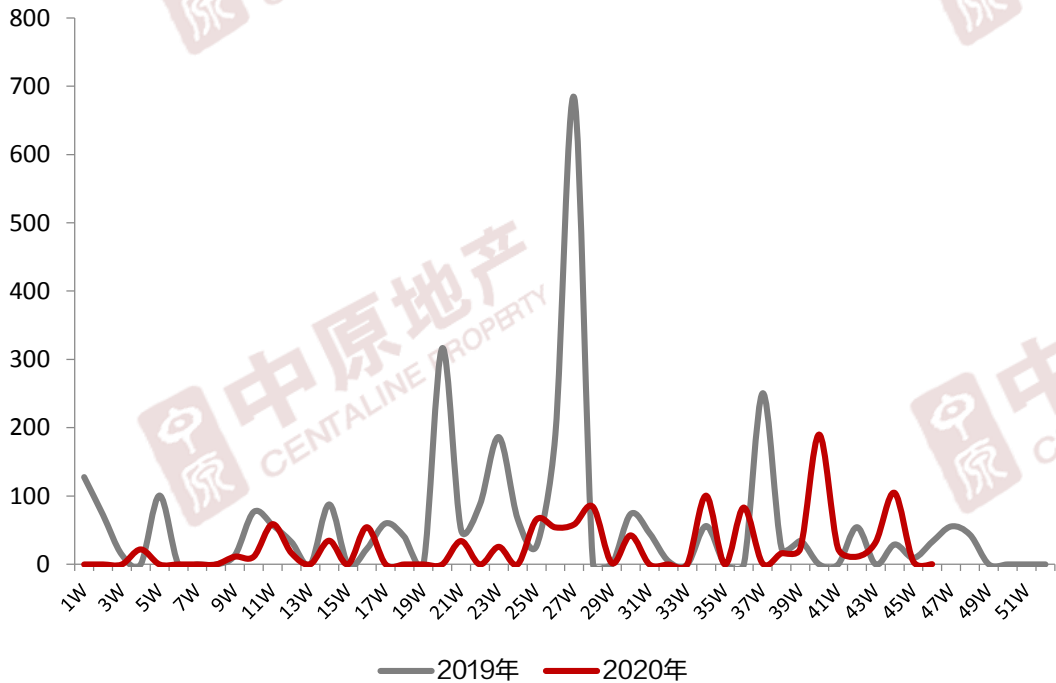
土地表现
土地供应
土地成交

【土地表现】

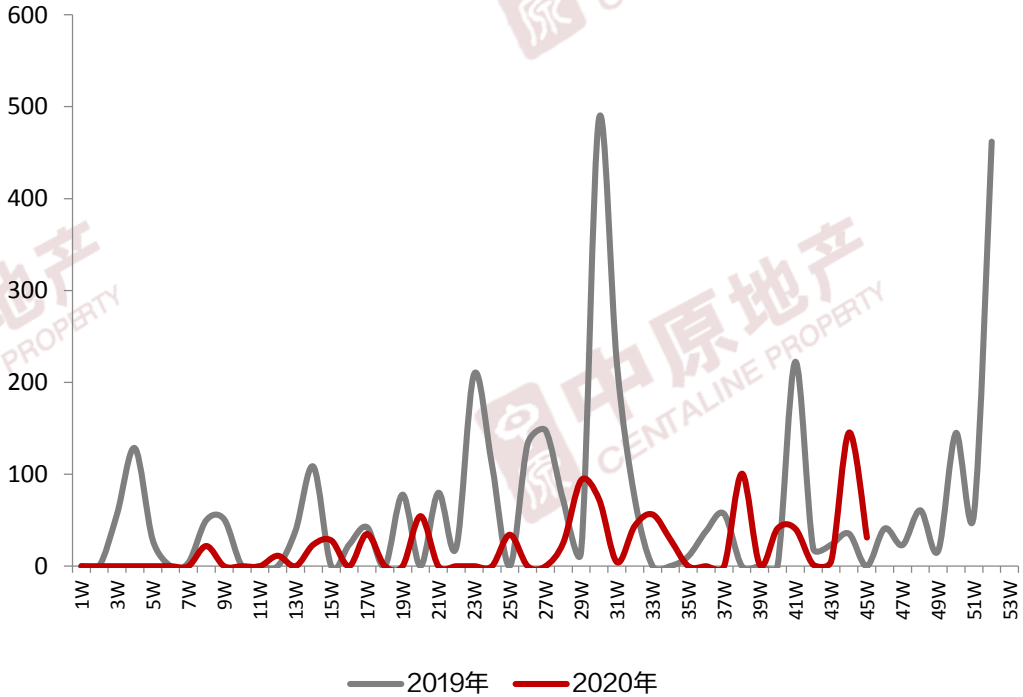
本周商品房用地供应1宗，占地5.02亩，无商品房用地成交

- 本周商品房用地供应1宗，占地5.02亩，可建建面0.35万 m²；
- 本周无商品房用地成交；

昆明市2019年-2020年第46周商品房供地可建建面走势



昆明市2019年-2020年第46周商品房土地成交可建建面走势



数据来源：昆明国土局

注：仅统计住宅、商业、商住混合三类用地可建建面

【土地供应】

据昆明中原监测数据显示，本周商品房用地供应1宗，占地5.02亩，可建建面0.35万㎡

序号	土地编号	土地位置	区域	用地性质	容积率	占地	可建面积	起拍价	土地单价	楼面地价	出让方式
						(亩)	(㎡)	(万元)	(万元/亩)	(元/㎡)	
1	KCD2019-26-1	度假区海埂片区	南市区	住宅用地	>1且≤1.04	5.02	3481.71	5623.6	1179.61	17013.47	拍卖
总计						5.02	3481.71	5623.6	—	—	—

【土地成交】

据昆明中原监测数据显示，本周无商品房用地成交

序号	地块编号	地址	竞得者	土地性质	容积率	占地面积	起拍价	成交总价	可建面积	土地单价	楼面地价	溢价率
						(亩)	(万元)	(万元)	(万㎡)	(万元/亩)	(元/㎡)	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
总计						—	—	—	—	—	—	—

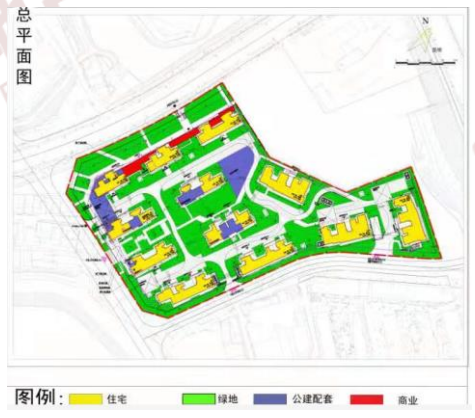
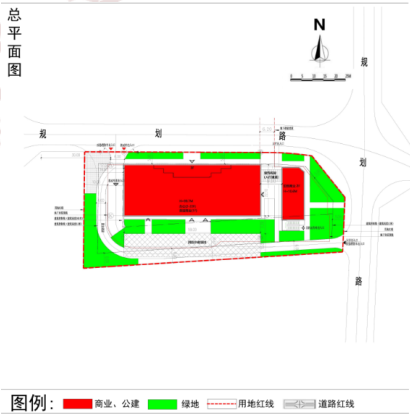
Part 4 二级市场

项目过规
新增预售

【项目过规】

据昆明中原监测数据显示，本周2个项目2个地块过规，净用地面积约3.65万㎡，总建面约23.45万㎡

所属区域	报规名	推广案名	物业性质	容积率	净用地面积	总建筑面积	地上建筑面积
					(㎡)	(㎡)	(㎡)
南市区	领秀云霄城项目批前公示	北科建春城大观	B1/B2-商业/商务用地	5.26	5069.28	31565.6	26664.4
东市区	长地埂城中村改造项目A1地块批前公示	大华锦绣前城	住宅	4.5	31459.58	202907.3	141901.42
总计					36528.86	234472.9	168565.82



【新增预售】

据昆明市房产信息网显示，本周15个项目取得17张预售证，预售面积48.72万㎡

区域	版块	推广案名	预售名	发证时间	预售面积
					(㎡)
北市区	北市核心	碧桂园御龙半山	龙腾苑I	2020/11/10	22746.94
西市区	马街	金地商置昆悦	名悦花园·悦华苑II	2020/11/10	12453.52
中心区	一环至二环东	华润悦府	润府小区（5号地块）II	2020/11/10	20154.21
南市区	官南	北科建春城大观	领秀云门苑II	2020/11/10	19672.24
南市区	世纪城螺蛳湾	俊发彩云城	云林俊园IX	2020/11/10	52701.56
南市区	世纪城螺蛳湾	邦盛广场	邦盛财富广场II	2020/11/10	45670
空港	空港	首创誉华洲	禧悦晴朗小区（长水片区及杉松园片区住宅建设项目A4号地块）II	2020/11/10	26798.72
西市区	西翥	保利春湖国际生态城	春湖生态青城3-A3地块二期III	2020/11/11	18790.46
南市区	环湖东路	北大资源颐和1898	博颐城一期A2地块X	2020/11/12	13611.66
西市区	高新	招商雍和府	雍和府花园III	2020/11/12	69248.77
南市区	环湖东路	城投山海湾8号	昆明滇池国际会展中心8号地块VI	2020/11/12	70819.4
南市区	环湖东路	恒大玖珑湾	恒大玖珑湾小区（KCGD2016-11-A1地块）三期III	2020/11/12	32659.63
东市区	凉亭	保利城	世纪名汇商业中心（22号地块）一期II	2020/11/12	37175.52
南市区	环湖东路	俊发海东俊园	海东俊园一期B区（19-1、19-2地块）VII	2020/11/13	243.34
南市区	环湖东路	俊发海东俊园	海东俊园一期V	2020/11/13	75.53
呈贡	呈贡	锦艺昆明之光	锦艺华都花园（A1地块）项目I	2020/11/10	24357.76
呈贡	呈贡	锦艺昆明之光	锦艺华都花园（A6地块）项目I	2020/11/13	20045.38
总计		——	——	——	487224.64

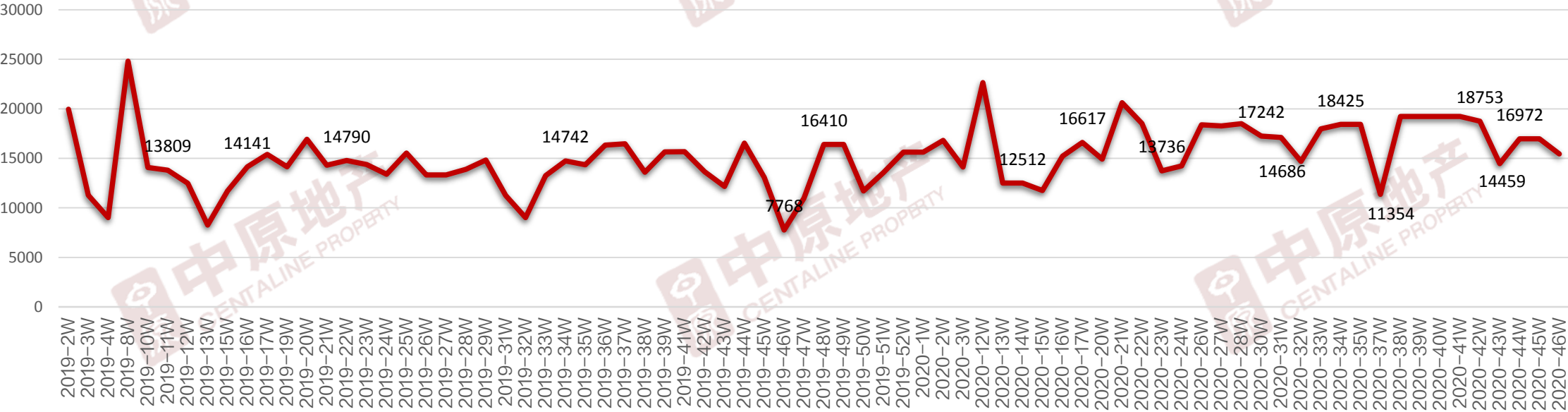
Part 6 热点活动

本周开盘

【开盘均价】

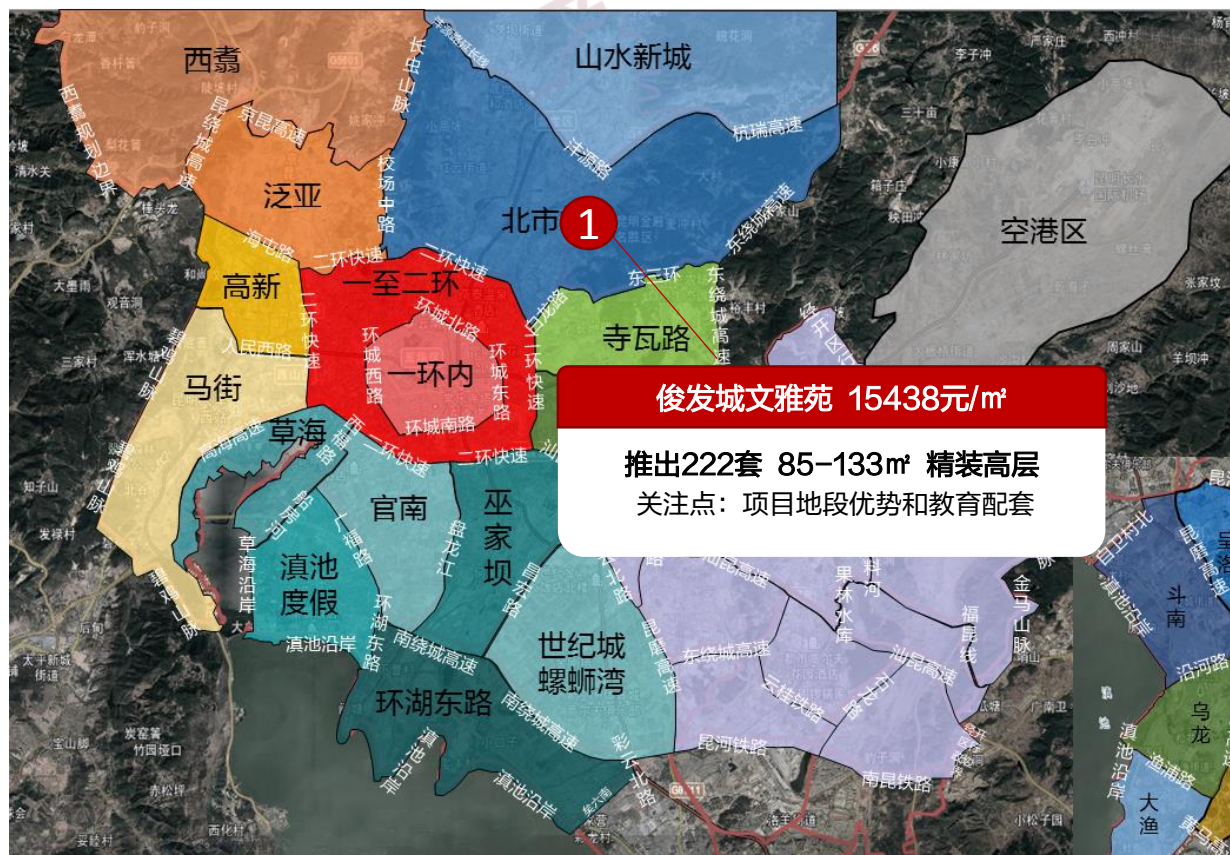
本周开盘项目整体成交均价为15438元/㎡

2018-2020年每周开盘成交均价走势图（元/㎡）



【开盘地图】

昆明中原市场监测，本周1项目开盘，位于北市区的北市核心板块



编号	项目	开盘形式	推出	开盘均价
			产品类型	(元/㎡)
1	俊发城文雅苑	摇号选房	精装高层	15438



作者

李艳华、潘艳玲、杨华星、杨文秀、李勋

昆明中原·研究中心

地址：昆明市人民东路6号新华大厦13楼

电话：0871-63193010

传真：0871-63193232

市场研究中心总监张芷源联系电话：18687376358

市场研究中心经理李艳华联系电话：15087020003

说明

数据来源：中原依靠自身研究网络及公开渠道进行的数据监测和统计。

©2020版权声明

本报告由昆明中原市场研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。

本报告版权归昆明中原市场研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“昆明中原市场研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。

