

万达双塔片区未开发土地将启动拆迁

拆除面积约 25 万平方米,计划投资 15 亿元

都市时报全媒体记者 徐琳惠

近日,昆明市公共资源交易网发布了昆明市西山区万达双塔片区征地拆迁工程公告。公告显示,昆明市西山区双塔片区征地拆迁工程即将启动,计划总投资 15 亿元。

据公告,本次招标范围为片区内零星地块未拆迁部分,拆除面积共计约 25 万平方米。

双塔片区将构建国际化金融中心

根据公告,本次拆迁建设的西山区双塔片区(含原金融产业园和原海埂路综合整治项目)地块,位于西山区前卫街道办事处,项目总用地面积约 3600 亩(最终以规划部门审批为准),东至盘龙江,西至前兴路,南至大商汇,北至南二环。本次计划拆迁拆除的约 25 万平方米零星地块,包括但不限于集体土地上的统建房、国有土地上的建(构)筑物,项目总投资 15 亿元,资金来源为政府投资。

公告还显示,项目建设单位为前卫街道办事处金融产业园区征地拆迁及园区建设工作指挥部,项目实施时间为自本项目合同签订之日起 1 年内。

西山区双塔片区在昆明城市规划中,被定义为“金产区”,是集金融管理、金融创新、产品研发、信息交流、人才培养等功能于一体的具有较强吸纳和辐射功能的金融产业核心区。根据 2018 年 11 月《昆明日报》报道,该片区将借助国家支持云南建立沿边金融改革试验区、昆明建设区域性国际金融中心的契机,构建国际化金融城市中心。

片区仍有大片未开发土地

从地图上看,目前该片区内地标性的建筑为万达双塔。300 米超高层的万达双塔,是昆明目前已建成的最高楼。另外,该片区由北至

南有马洒营小区、蓝光昆仑中心、昆明中草药厂有限公司、H 公寓、建德金苑小区、北大附中云南实验学校、海贝中英文小学、佳湖花园、理想小镇、佳湖新城、爱地花园、昆明市口腔医院、同德锦江嘉园、中铁水岸青城、昆明市儿童医院等建筑。待拆建的区域和荒地空地大多集中于万达双塔东侧及南侧,万达双塔南侧大片空地目前为一个大型临时停车场。

此次拆迁工作的启动,将为昆明南市区增添大面积的可用土地。目前昆明南市区作为昆明房地产开发市场上的热门区域,大面积土地供应,必定会带来一场南市区核心区域的开发“争夺战”。

或掀起“金产区”房地产开发热潮

双塔片区处于二环边缘,公共资源丰富,被二环南路、前兴路等多条城市主干道围绕,堪称昆明市区

内的优质土地资源。值得一提的是,盘龙江另一侧的官渡小街片区约 227 亩土地,已在去年由长丰和世博联合竞得;日新路以南的双凤二组约 173 亩用地,近日被上海世茂斩获。依据现有的条件,双塔片区开发高级住宅、商业商务楼宇,发展现代服务业将大有可为。

就该拆迁区域周边的房地产发展情况来看,“千亩大盘”润城已开发至二期,二期新房均价在 14000 元/平方米左右,一期二手房均价接近 17000 元/平方米;片区周边更靠近昆明市中心的金地九樾新房均价达 17000 元/平方米。

综合来看,片区南近滇池、北靠市中心,占据昆明南市区万达广场、南亚、爱琴海等商业中心资源,如今拆迁工作启动,在带来一批“百万富翁拆二代”的同时,也将掀起南市区“金产区”房地产开发的一波热潮。

官渡普自社区城中村改造项目规划调整

涉及两处文物原址保护 将再增教育资源配套

都市时报讯(全媒体记者 徐琳惠)近日,昆明市规划局对官渡区普自社区城中村改造项目二期涉及文物控制性详细规划调整进行了批前公示。根据公示,普自社区城中村改造项目二期 42 号线道路线形将进行规划调整,调整涉及片区内佛国寺和普自村阁楼两处文物原址保护,以及片区教育设施、公建配套、公共绿地用地面积增加等内容。

根据规划内容,普自社区城中村改造项目位于昆明主城区东南的广卫片区核心位置,北至广福路,东至星体花园,南至南绕城线,西至俊发湾流海(河畔俊园)小区,项目总用地面积 1278.73 亩。

此次控规调整方案结合改造范围内佛国寺和普自村阁楼两处文物的原址保护,对 42 号道路线形进行调整。控规调整后项目开发强度未增加,片区功能布局未调整,教育设施及公建配套设施未减少,教育设施、公建配套、公共绿地用地面积还略有增加。

资料显示,普自村二期改造项目于 2016 年启动。根据当时公示内容,普自社区城中村改造项目位于官渡区矣六街道辖区,项目分为普自一、二组和官渡区南部社会事务服务中心两个地块。其中,普自社区城中村改造项目土地一级开发整理预估融资金额约为 40 亿元,当时项目的社会投资人为俊发地产旗下的全资子公司——盛俊地产。

据了解,俊发在该片区内有俊发湾流海(河畔俊园)、海东俊园等多个项目。此外,片区内还分布有都铎城邦、星体花园等项目。

此前,2018 年 5 月,昆明官渡普自社区城改规划已经进行过一次调整,减少商业及住宅,大幅增加学校。经过调整后,普自社区规划的二类居住用地由原来的 447.6 亩缩减为 407.25 亩;商业用地由 135 亩缩减为 72.45 亩;变更加气加油站用地位置;且新增 3 条市政道路。值得注意的是,片区内的学校配套增多。学校由原来的 42 班高中、18 班小学、39 班幼儿园调整为 30 班九年一贯制学校、45 班高中、18 班小学、42 班幼儿园。

综合来看,官渡普自社区城改项目一直很重视教育资源配套的建设,而且该片区位于昆明城市发展的核心区域,邻近巫家坝、滇池度假区,地理位置优势明显。随着城改的进一步推进,该片区或将成为昆明未来真正的城市生活宜居区域。

3 月份昆明二手房交易量价齐升

官渡区挂牌均量最多,西山区挂牌均价最高

都市时报讯(全媒体记者 徐琳惠)据诸葛找房数据研究中心发布的二手房市场数据报告显示,2019 年 3 月份昆明二手房市场挂牌均量、挂牌均价环比双双止跌回升,挂牌均量环比增加 7.97%,挂牌均价环比上涨 0.04%。这是去年第四季度以来首次出现量价齐升的情况,上一个量价齐升月度为去年 9 月。对于接下来的市场预期,有分析人士认为,中期内上行驱动大于下行驱动。

数据显示,3 月份昆明二手房市场平均挂牌房源量为 136672 套,环比增加 10094 套,增幅为 7.97%;二手房挂牌均价为 13388 元/平方米,环比微涨了 6 元,涨幅为 0.04%。与去年同期相比,3 月份的挂牌均价同比上涨净值为 1074 元,同比涨幅为 8.72%。

从 3 月各城区二手房挂牌均量看,挂牌均量最多的是官渡区,达到 32393 套;挂牌均量最少的是安宁市,为 1834 套。挂牌均量由多至少的排序为官渡区、五华区、西山区、盘龙区、呈贡区、安宁市,与 2 月份保持一致。除呈贡区、安宁市的挂牌均量低于 1 万套以外,其余 4 个城区的挂牌均量都在 3 万套上下。

从各城区二手房挂牌均价看,挂牌均价最高的是西山区,达到

15699 元/平方米;挂牌均价最低的是安宁市,为 9246 元/平方米。挂牌均价高低排序为西山区、盘龙区、五华区、官渡区、呈贡区、安宁市,与 2 月份保持一致。除安宁市挂牌均价低于 1 万元以外,其余 5 个城区的挂牌均价都在 1 万元以上。

昆明二手房历史挂牌数据显示,从去年第四季度以来,挂牌均量有 2 个月度出现增长,分别是去年 12 月和今年 3 月;有 4 个月度出现萎缩,分别是去年 10 月、11 月和今年 1 月、2 月。市场半年走势存在一定程度的反复震荡,未出现连续上行或连续下行的情况。值得关注的是,今年 3 月份出现了半年以来的首次量、价齐升走势。

对于接下来的市场预期,诸葛找房昆明数据研究中心研究员姜国君认为,从政策面、市场节点惯性等方面看,中期内上行驱动是大于下行驱动的。实际上,市场在 3 月上旬仍处于迷雾期,热度回升是从 3 月中旬才正式开始的,这也是该月量增较大、价涨较微的原因之一。相比之下,4 月份的政策及市场环境要比 3 月份宽松、明朗得多,市场信心进一步增强,多方利好因素的叠加给平稳上行奠定了基础。

