

昆明 596 套保租房今天预选

本次分配一室户型 150 套、两室户型 446 套,均为精装修标准

都市时报讯 (全媒体记者 郑荣行) 据昆明市公有房屋管理中心发布的消息,昆明市 2025 年第三批保障性租赁住房分配工作将于今天开展。参与本次分配的项目为严家山泔润雅庭保障性租赁住房项目,共计 596 套房源。

严家山泔润雅庭保障性租赁住房项目位于盘龙区沔源路与杭瑞高速交叉口东北侧,毗邻北部汽车客运站,建设 10 栋共计 2032 套住宅。

本次参与分配的 596 套房源均为精装修标准,室内不配备家具家电。其中,由昆明市安居集团有限公司运营(管理)的严家山泔润雅庭一期(惠青家)295 套(一室

户型 60 套,两室户型 235 套);由昆明轨道交通集团有限公司运营(管理)的严家山泔润雅庭二期(昆明地铁)301 套(一室户型 90 套,两室户型 211 套)。

两个项目租金标准均为 12.07 元/平方米/月(以建筑面积计算),单套房屋租金根据建筑面积具体测算,房屋租金缴付形式为押一付三。

此次分配的房屋均由昆明地铁城开物业服务管理有限公司负责物业管理,物业服务费标准为 1.21 元/平方米/月、电梯运行费标准为 0.55 元/平方米/月、二次加压费标准为 0.22 元/平方米/月(以建筑面积计算),项目的水、电、气按照居民标准执行。

※特别提醒

房源预选时间

3 月 3 日 10:00 开始

正式选房时间

3 月 5 日 10:00 开始

便民服务点

惠青家项目:西山区望江路泽惠园小区一栋管理服务大厅

昆明地铁项目:严家山(泔润雅庭)2 栋一楼物业服务中心

样板间参观

惠青家项目地址:严家山泔润雅庭 2 栋 3 层。

开放时间:3 月 3 日—3 月 5 日 9:30—17:00;

昆明地铁项目地址:严家山(泔润雅庭)2 栋 3 层、7 栋 105 室、9 栋 302 室。

开放时间:3 月 3 日—3 月 5 日 09:30—11:30,13:30—17:00

咨询电话:

惠青家项目:

0871-64602432/64602430

昆明地铁项目:

19808805124(卢老师)

政策支持叠加概念新、得房多

昆明“第四代住宅”扎堆入市

都市时报全媒体记者 杜晓霞

近年来,“第四代住宅”概念在全国兴起,今年昆明也加入了这一浪潮。都市时报记者梳理发现,目前昆明以“第四代住宅”为卖点的项目有近 10 个。

“第四代住宅”成卖点

尽管“第四代住宅”的概念在业界和媒体中广泛使用,但在官方层面并没有明确的定义。百度百科词条注释:“第四代住宅”又称庭院房、立体园林生态住房或城市森林花园建筑,是绿色建筑的衍生品,拥有垂直绿化,将传统的居住模式与现代科技相融合。

今年昆明有不少项目都以“第四代住宅”为宣传点,率先亮相的是位于一环内的义承·丹霞翠屿,宣传中提到该项目为昆明主城区首个四代建筑,把院子搬向天空,并且整个社区搭配了华为全域智能服务,园区智能机器人可提供外卖、快递配送上门、垃圾丢弃、公区卫生打扫等服务。

邦泰滇池路项目,备案名为观云朗月花园,该项目声称也将打造“第四代住宅”,基本每户带独立的 270°转角环幕花园阳台。

此外,还有旭辉代建的金樾玫瑰、义承西北片区新地块、中铁壹号峯景新地块、旭辉铂宸府二期等,都计划调整为四代住宅,这也意味着未来昆明市场将有更多“第四代住宅”产品供应。

数据显示,至 2024 年 3 月,全国已有超过 24 个省份开始试点“第四代住宅”,覆盖了全国 70%以上的省份,许多城市出台了相应的支持政策。

去年 7 月,昆明市政府发布的《关于优化昆明市房地产市场平稳健康发展政策措施》中提到:支持发展低层高品质住宅、立体生态建筑(第四代建筑)等多样化住宅形式,立体生态建筑(第四代建筑)在方案设计方面给予政策支持,鼓励企业转

型发展,建设绿色建筑、智能建筑等高品质多样化的住宅产品。

“第四代住宅”值不值得买

其实,早在 2021 年,安宁吾悦广场·吾悦院子就打造了昆明首个“第四代住宅”,据宣传资料,该项目所有户型均配备不计入容积率的超大露台,上面种满绿植。2024 年 6 月,该项目住宅交付。

3 月 2 日,记者在现场看到,该项目阳台上种植的植物长势良莠不齐。

业主表示:“有一部分绿植是物业在交房前栽种的,但是要想阳台好看,还需要业主用心打理。”有业主说:“当时在这里买房子的原因,主要是这个小区套内实得面积很大,基本是零公摊。”有业主表示:“住起来其实和普通的住宅没有什么太大区别,就是阳台大点,可以栽种些植物。当时买的时候也只是看中了周边配套。”

购房者李女士说:“现在昆明‘第四代住宅’的价格实际上和洋房差不多,以我个人来说我会买洋房。一是我认为阳台上如植物多了会牺牲一部分采光,在昆明冬天晒不到太阳是很冷的,此外植物养护也是一笔费用。二是封闭不了阳台,家里孩子就很危险。”

购房者王先生说:“其实我对‘第四代住宅’这个产品的了解不多,目前我会买这种产品的原因更多是因为这个项目的地段、交通等,而不是因为第四代产品买单,当然,前提是能接受‘第四代住宅’这种形式。”

对于“第四代住宅”,网友也存在不同观点。有网友认为“所谓的‘第四代住宅’,早在 2000 年,就已经有这种空中大露台的设计了,这种住宅形态没有普及的原因不仅是造价昂贵,还有住起来不舒服,大露台居住体验并不是很好,采光差,隐私



安宁吾悦广场·吾悦院子项目实景

都市时报全媒体记者 杜晓霞

保护不好,景观视野受到影响。”

也有网友认为“‘第四代住宅’,值不值得买取决于自己的需求与项目是否适配。包括地段、配套,以及产品的品质。”

或影响高端住宅走向

当前受昆明市场欢迎的房子是什么样的?克而瑞 2024 年年报数据显示,2024 年,昆明主城商品住宅单套价格 120 万元以下的市场占有率从 23%上增至 38%,主要集中在 100 万—120 万元,单价 120 万—180 万元的住房市占率下滑,改善市场中单价 260 万元以上的住房市占率在 12%,基本稳定。

置业客户来源为州市的客户占比稳定 45%—50%之间,为主导力量。外省客在三季度后降至 26%—29%,由于主城改

善项目降价,本地客户提升至 16%—17%,郊县客户占比变化小。

总体来看,2024 年昆明主城商品住宅供应收缩叠加客户心态转变,客户成交显著收缩至城市价值良好地带,项目教育配套、生活配套、景观、社区品质等条件中起码符合两项,叠加降价、渠道激励或实景呈现等手法,才能吸引客户流入。

昆明“第四代住宅”的探索,既是房企突破同质化竞争的“利器”,也是城市更新中生态与居住矛盾的缩影。其成败不仅关乎单个项目的口碑,更可能影响西南地区高端住宅的未来走向。如何在“空中庭院”的理想与现实的技术、管理难题间找到平衡,将是昆明乃至全国房地产行业长期面临的课题。