

高新区住宅、一环以内、吴井路、新都会  
片区商业物业调查报告

# 高新区住宅、一环以内、吴井路、新都会片区 商业物业 调查报告

# 目录

目录.....	3
<b>第一部分 高新区住宅物业 2016 年第四季度销售情况.....</b>	<b>4</b>
一、总体情况 .....	4
二、月度销售情况 .....	6
三、各路段销售情况调查 .....	7
四、高新区住宅价格对比情况 .....	8
五、高新区住宅物业小结 .....	9
<b>第二部分 一环内商业物业 2016 年第四季度销售情况.....</b>	<b>10</b>
一、总体销售情况 .....	10
1、售价.....	10
2、租金.....	11
二、月度销售情况 .....	13
三、各面积段销售情况 .....	13
四、各面积段租金情况 .....	16
六、一环商业物业调查小结 .....	19
<b>第三部分 吴井路片区商业物业 2016 年第四季度销售情况.....</b>	<b>20</b>
一、商业物业出售情况 .....	20
二、商业物业出租情况 .....	21
三、吴井路片区商铺价格对比情况 .....	23
四、吴井路片区商业物业调查小结 .....	23
<b>第四部分 新都会片区商业物业 2016 年第四季度销售情况 .....</b>	<b>25</b>
一、商业物业出售情况 .....	27
二、商业物业出租情况 .....	27
三、新都会片区商业物业调查小结 .....	28

## 第一部分 高新区住宅物业 2016 年第四季度销售情况

### 一、总体情况

本次住宅调查对象包含了高新区范围内 29 个住宅小区，35 套住房。

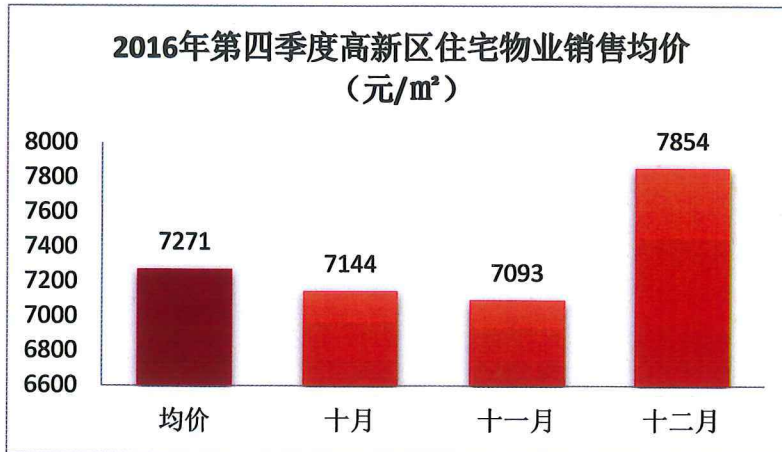
主要了解其成交情况，调查范围包括成交物业的位置、楼层、面积、朝向、总价、单价与成交时间。

所调研的住宅物业面积区间为 32 m<sup>2</sup>——280 m<sup>2</sup>，成交总价范围为 23 万——234 万之间。所调研的高新区成交住宅物业在第四季度的成交均价 7271 元/m<sup>2</sup>。

项目名称	物业位置	楼层	面积	朝向	成交总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	成交时间
傲云峰小区	海源北路与科 开路交汇处	12/15	81	东南	60	7407.4	2016/11/1
国茶港	王箐路与科普 路交叉口	20/32	124	东南	74	5967.7	2016/10/12
月半弯	昌源北路	3/17	120	南北	90	7500.0	2016/12/28
春城慧谷	五华区云南师 大商学院对面	26/34	101	南北	55	5445.5	2016/10/22
经典双城	海源北路	29/34	88	南北	56	6363.6	2016/10/13
新城盛景	海屯路	22/31	142	南北	90	6338.0	2016/10/20
恒大名都	海屯路和科普 路	11/25	80	南北	60	7500.0	2016/11/28
水域康桥	科普路和科高 路交叉口	1/6	280	南北	234	8357.1	2016/12/15
百大国际 派	高新一小旁	15/22	32	东西	23	7187.5	2016/10/30
经典双城	人民西路和海 源路交叉口处	6/34	117	西南 向	102	8717.9	2016/10/2
新城盛景	高新区管理委 员会斜对面	18/28	89	南北 向	72	8089.9	2016/10/11
西府景苑	人民西路岷山 公交车场对面	10/18	60	南向	45	7500	2016/10/21
兰亭上锦	西山区人民西 路与春雨路交 叉口	4/34	84	南北 向	52	6190	2016/10/29

假日城市	黑林铺街道办事处	6/30	76	南北向	46	6053	2016/10/31
西城时代	滇缅大道与昌源中路的黄金交汇处	17/21	55	东北向	45	8182	2016/11/4
中铁云时代	王箬路与科普路交叉口	13/32	60	南北向	31	5167	2016/11/10
银盛苑	科医路6号	1/7	74	东北向	55	7432	2016/11/14
百大国际花园	海源北路	32/32	70	南北向	48	6857	2016/11/23
春光小区	科泰路	2/7	60	南北向	39	6500	2016/11/30
兰亭上锦	西山区人民西路与春雨路交叉口	17/32	145	南北向	103	7103	2016/11/27
中天花园	昌源北路和科发路交叉口	9/34	50	西南向	39	7800	2016/11/31
西秀园	昌源路	1/7	130	南北向	92	7077	2016/12/4
鼎易天城	海源北路658号	12/33	87	南北向	70	8046	2016/12/4
榕苑	滇缅大道2485	4/7	112	南向	95	8482	2016/12/12
西秀园	高新开发区昌源路	2/12	129	南北向	103	7984	2016/10/16
澳霖公寓	新奥巷	2/7	50.6	南北向	38	7510	2016/10/18
高新苑	二环西路	1/6	169	南向	130	7692	2016/10/26
康宏小区	二环西路与科医路交叉口高新一小	9/12	60	东南向	46	7667	2016/10/2
红塔花园	高新区	3/7	80	南向	65	8125	2016/10/11
紫熙园	黄土坡	12/31	71	南向	43	6056	2016/10/21
腾龙苑	科锦路与洪源路交叉口	3/7	120	东南向	105	8750	2016/10/29
第一国际棕榈泉花园	高新开发区管委会附近	4/11	136	南北向	102	7500	2016/10/31
高新苑	二环西路	2/6	169	南向	130	7692	2016/11/4
康宏小区	二环西路与科医路交叉口高新一小	10/12	60	东南向	46	7667	2016/12/12
中天阳光	昌源中路美丽新世界对面	8/26	44	南北向	29	6591	2016/10/16

## 二、月度销售情况



2016年第四季度高新区的住宅物业销售均价是7271元/m<sup>2</sup>。其中10月份平均价格是7144元/m<sup>2</sup>，11月、12月份分别是7093元/m<sup>2</sup>、7854元/m<sup>2</sup>。

其中10月份高新区住宅成交案例中最高单价为科锦路与洪源路交叉口的腾龙苑的物业，单价为8750元/平米；

11月份住宅物业均价成交案例中最高单价为西城时代的物业，单价为8182元/平米；

12月份住宅物业成交案例中最高单价为滇缅大道上榕苑的物业，单价为8482元/平米；

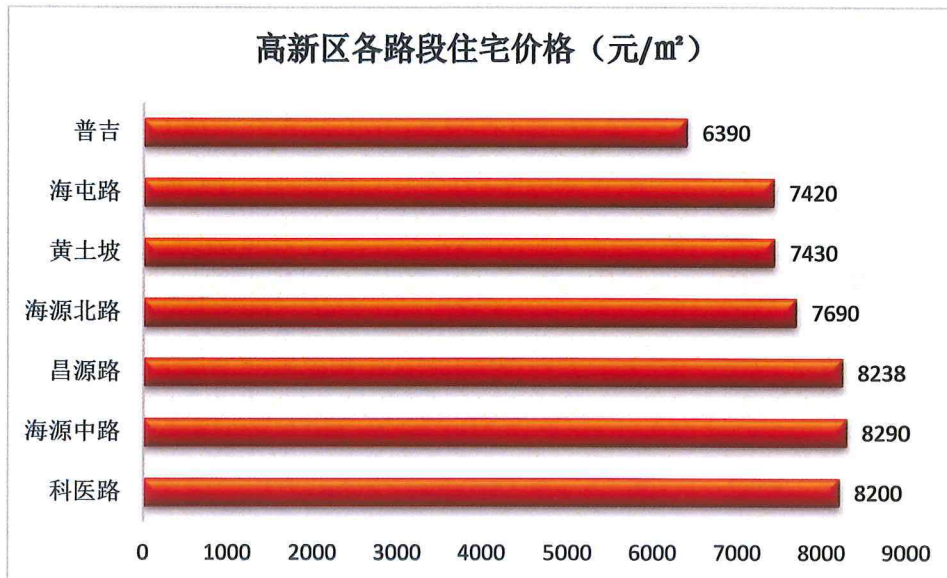
西市区与城市中心距离近、接触面大；储备土地多；居住人口众多；教育资源集中等等。充足的土地储备使得西市区有着区别于主城其它区域的发展优势，与更广泛的发展方向。

同时，西市区经改造发展后，片区内配套资源丰富，交通便捷，为区域发展助力。在诸多优势辐射下，特别是当位于西北门户的泛亚科技新区的出现，吸引了联想、绿地、中铁、恒大等多个500强房企的进驻。

### 三、各路段销售情况调查



具体分析如下：



整个高新片区根据区域的成熟度和住宅发展程度，并且结合路段进行不同圈块的划分，主要分为科医路片、海源中路片、昌源路片、黄土坡片、海源北路片、海屯路片、普吉路片区等。

其中，在本次调查中，海源中路的房价最高。

显而易见，海源中路作为通往西市区的主干道，辐射两侧的房源价格日益上涨，如核心物业华信双城（原：经典双城）、鼎易天城、百大国际花园等物该路段华信双城、百大国际花园的价格最高，其属于高新区的品质居住楼盘。华信双城是西市区的地铁物业，随着西市区地铁的逐步开通，房价又会有一轮的上涨。

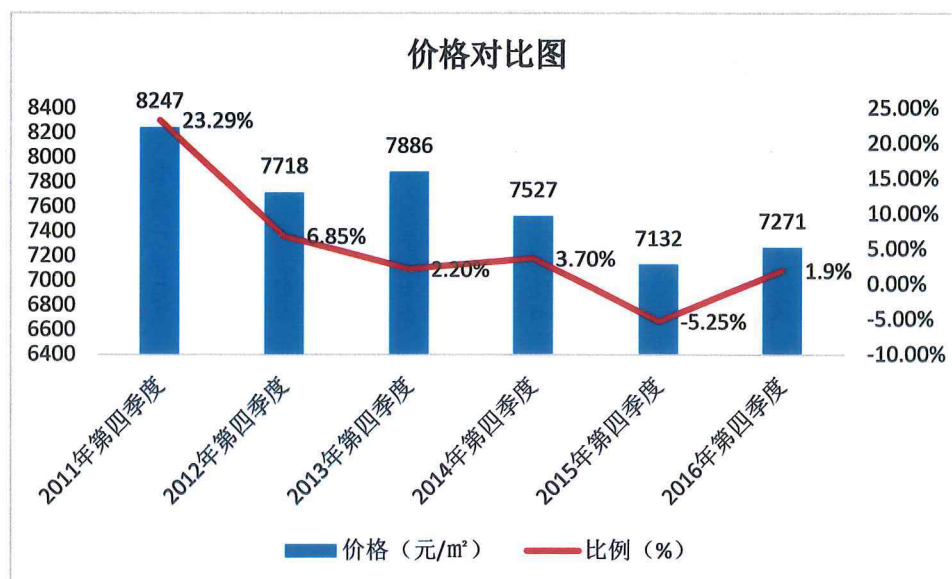
科医路一带老式住宅居多，发展较为成熟，多为多层物业，居住舒适度较高，如烟草科技园住宅、银盛苑、红塔花园、康宏小区等。

昌源路集合新兴的一片住宅，片区近 2 年的商业逐步配套发展，房价逐步攀升。

海屯路东西两侧近年发展较快，大盘快速进驻，且开发速度快，联想科技城商业部分已运营。

普吉路片区相对于整个高新区片区来说，位于高新区的东北，位置较远，目前生活便利性较差，因此整体的房价水平也是处于最低水平。

#### 四、高新区住宅价格对比情况



高新区住宅 2016 年整年面世的较多，集中在海源北路、昌源路、普吉，海屯一带，随着片区发展成熟，楼盘的竞争越来越强，无论是从经济发展的角度出发，还是从城市发展的角度审视，已经沉寂许久的昆明西市区，都需要一个有实力、有品质、有个性的综合体项目问世，从而带动整个西市区的商业进入全新的发展时期，促进住宅销售。

从价格来看，整个高新区房价在区域处于比较稳定的状态，部分项目住宅价格稳定略有升高的趋势。

## 五、高新区住宅物业小结

2016 年第四季度高新区住宅价格总体趋稳。

高新区住宅 2016 年整年面世的较多，集中在海源北路、昌源路、普吉，海屯一带，随着片区发展成熟，楼盘的竞争越来越强，西市区需要一个有实力、有品质、有个性的综合体项目问世，从而带动整个西市区的商业进入全新的发展时期，促进住宅销售。

整个高新区房价在区域处于比较稳定的状态，部分项目住宅价格稳定略有升高的趋势。位于地铁口的物业和学期房，房价水平稳定略增。

## 第二部分 一环内商业物业 2016 年第四季度销售情况

### 一、总体销售情况

#### 1、售价

本次选取了市中心内主要商业街区共 25 套商铺作为目标分析样本，成交均价为 46320.31 元/平米，最高单价为 68527.92 元/平米，最低单价为 21117.32 元/平米。

本次所选择的样本多数为地上 1 层，面积区间在 17 平米——200 平米之间，总价区间在 93 万——856 万元。

从 2016 年第四季度来看，商铺的售价相比去年价格变动不大，从均价上看，保持相对稳定。

项目名称	物业位置	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	是否临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元)	成交时间
南屏街商铺	景星花鸟市场	-1F	33	是	140	42424.24	2016/11/30
正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊北馆 1F	1F	60.82	是	375	61657.35	2016/11/27
正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊	1F	55.4	否	358	64620.94	2016/11/31
正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊北馆-1F	-1F	17	否	93	49919.48	2016/12/4
正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊 1F	1F	40	是	234	58500.00	2016/12/4
青年路临街商铺	昆明市青年路金鹰 A 座斜对面	1F	120	是	347	28916.67	2016/12/12
青年路临街商铺	青年路	1F	50	是	145	29000.00	2016/10/31
青年路、巡津街临街商铺	青年路与巡津街交汇处	1F	75	是	230	30666.67	2016/10/18
南屏世纪广场家乐福楼下	南屏世纪广场	1F	179	是	378	21117.32	2016/10/2
青年路临街商铺	青年路，昆明剧院旁	1F	120	是	348	29000.00	2016/10/26
复兴社区商铺	金碧路	1F	42	是	113	26904.76	2016/10/16

东寺街靠近昆 华医院商铺	金碧路	1F	180	是	856	47555.56	2016/10/11
南屏街百货大 楼	背街商铺	1F	26	是	170	65384.62	2016/10/11
顺城豪庭商铺	五华区崇仁街 18 号	1F	43.34	否	297	68527.92	2016/10/2
金鹰 B 座商铺	靠近昆明走廊	1F	92	是	304	33043.48	2016/11/4
青年路商铺	小花园附近	1F	140	是	398	28428.57	2016/11/23
金马碧鸡坊商 业步行街	金马坊	1F	200	是	733	36650.00	2016/11/30
青年路商铺	经贸宾馆斜对面	1F	82	是	400	48780.49	2016/11/27
正义坊正义西 街 1 楼商铺	正义坊	1F	129	是	800	62016.50	2016/11/31
百大家电旁商 铺	百大家电附近	1F	27	是	174	64444.44	2016/12/4
宝善街商铺	宝善街福林广场 2F	2F	35	否	98	28000.00	2016/12/4
宝善街铺面	宝善街银三角	1F	80	是	255	31875.00	2016/12/12
云铜时代广场 商铺	正义坊	1F	100	是	390	39000.00	2016/10/16
东寺街商铺	东寺街临街商铺	1F	90	是	288	32000.00	2016/10/18
青年路桃源街 临街商铺	桃源街	1F	87	是	266	30574.71	2016/10/26

## 2、租金

本次调研主要选取了一环内主要商业街区共 27 套商铺作为目标分析样本，其租金成交均价为 482.20 元/月/平米。

本次抽取的商铺面积区间在 10——598 平米。

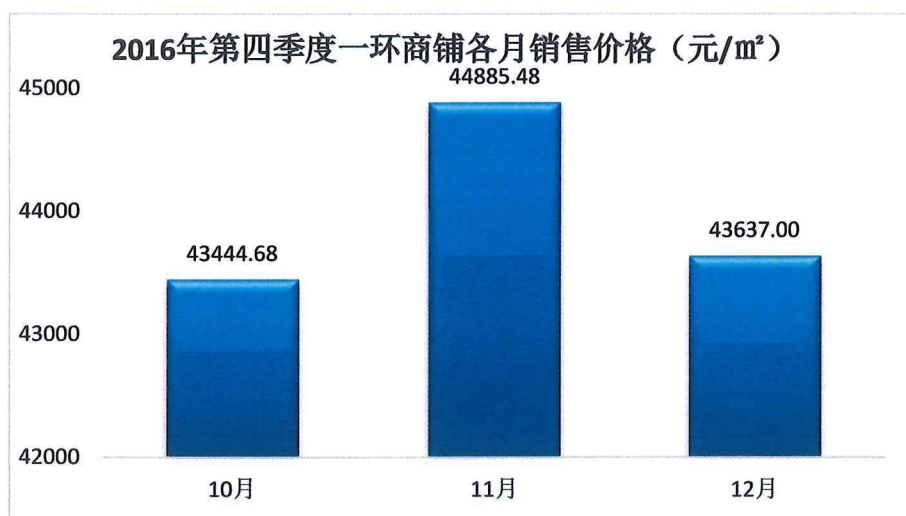
最高租金单价为 1031.25 元/月/平米，为金马碧鸡坊商业步行街 1 层商铺。

租金单价最低为 200.67 元/月/平米，为威远街底层商铺。

项目名称	物业位置	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	是否 临街	租金(元/ 月)	租赁单价 (元/月、 平米)	成交时间
景星花鸟市场商 业街	景星花鸟市场 内商铺	1F	110	否	27500	250	2016/11/4
圆通山后门临街 商铺	鼓楼路 232 号	1-2F	320	是	73600	230	2016/11/18
大观商业城商铺	大观商业城	1F	60	是	21000	350	2016/11/17
新西南百货旁商	人民中路	1F	300	否	35000	116.67	2016/11/27

铺							
正义路背街铺面	正义路中段	1F	10	是	8000	800	2016/11/31
青年路商铺	青年路中段	1F	81	是	51000	629.63	2016/12/4
晓东街商铺	晓东街	1F	300	是	65000	216.67	2016/12/4
宝善街商铺	宝善街	1F	130	是	38000	292.31	2016/12/12
青年路商铺	青年路与人民 中路交叉路口	1F	78	是	70850	908.33	2016/10/16
人民中路临街商 铺	如意巷	1F	56	是	8500	151.79	2016/10/18
五一路商铺	五一路	1F	280	是	56000	200.00	2016/10/26
正义坊商铺	昆明市文明街 昆明老街正义 坊	1F	65	是	56550	870.00	2016/10/28
东寺街商铺	东寺街	1F	75	是	56000	746.67	2016/10/2
金马碧鸡坊商铺	金马碧鸡坊商 业步行街	1F	172	是	150000	872.09	2016/11/5
翠湖临街商铺	翠湖南路翠湖 公园正门对面	1F	570	是	170000	298.25	2016/11/8
五一路商铺	五一路, 空间 俊园旁	1F	300	是	85000	283.33	2016/12/30
建设路铺面	建设路	1F	20	是	6000	300	2016/11/2
同仁街商铺	同仁街	1-2F	200	是	30000	150	2016/11/11
顺城商铺	顺城豪庭一楼	1F	50	是	37500	750	2016/12/21
青年路附近	红会医院旁	1F	30	是	25000	833.33	2016/12/29
青年路附近	红会医院公交 车旁	1F	15	是	15000	1000	2016/11/31
祥云街商铺	祥云街	1F	114	是	46000	403.51	2016/10/4
金鹰 B 座商铺	金鹰 B 座旁	1F	65	是	27800	427.69	2016/10/10
宝善街商铺	宝善街三角文 化城内	1F	34.91	是	6667	190.97	2016/10/14
青年路商铺	青年路中段	1F	37	是	29000	783.78	2016/10/4

## 二、月度销售情况



根据抽取的样本，2016年第四季度一环内商业物业的成交均价为42551.76元/平方米。从走势图总体来看，2016年第四季度每一个月的销售价格在1000元/m<sup>2</sup>之间浮动。

昆明西市区人口规模已经超过100万，再加上商务、政务、旅游等流动人口，整个西市区的庞大人口规模，带来了十分巨大的商业市场潜力。

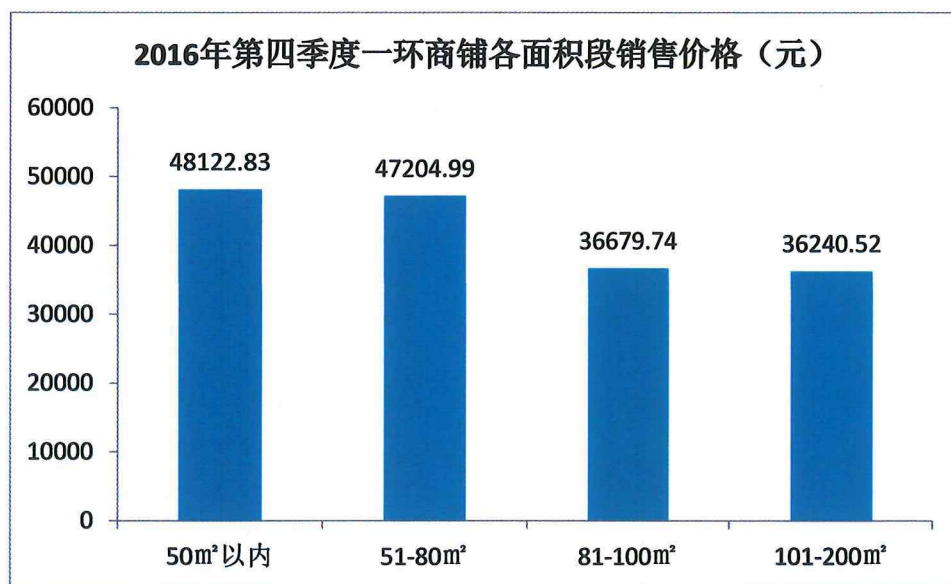
从整个西市区的商业现状来看，基本上是以传统的大型超市和零散商业为主，处于中低端水平。消费者对时尚消费、品质消费、文化消费、休闲娱乐消费的需求得不到满足，整个市场亟待有大型的高品质集中式商业项目问世。

## 三、各面积段销售情况

面积区间	项目名称	物业位置	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	是否临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元)	成交时间
50 m <sup>2</sup> 以内	南屏街商铺	景星花鸟市场	-1F	33	是	140	42424.24	2016/11/30
	正义坊商铺	昆明市文明街 昆明老街正义坊北馆-1F	-1F	17	否	93	54705.88	2016/12/4
	正义坊商铺	昆明市文明街 昆明老街正义坊1F	1F	40	是	234	58500.00	2016/12/4
	青年路临街商铺	青年路	1F	50	是	145	29000.00	2016/10/31

	复兴社区商铺	金碧路	1F	42	是	113	26904.76	2016/10/16
	南屏街百货大楼	背街商铺	1F	26	是	170	65384.62	2016/10/11
	顺城豪庭商铺	五华区崇仁街18号	1F	43.34	否	297	68527.92	2016/10/2
	百大家电旁商铺	百大家电附近	1F	27	是	174	64444.44	2016/12/4
	宝善街商铺	宝善街福林广场2F	2F	35	否	98	28000.00	2016/12/4
51-80 m <sup>2</sup>	正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊北馆1F	1F	60.82	是	375	61657.35	2016/11/27
	正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊	1F	55.4	否	358	64620.94	2016/11/31
	青年路、巡津街临街商铺	青年路与巡津街交汇处	1F	75	是	230	30666.67	2016/10/18
	宝善街铺面	宝善街银三角	1F	80	是	255	31875.00	2016/12/12
81-100 m <sup>2</sup>	金鹰B座商铺	靠近昆明走廊	1F	92	是	304	33043.48	2016/11/4
	青年路商铺	经贸宾馆斜对面	1F	82	是	400	48780.49	2016/11/27
	云铜时代广场商铺	正义坊	1F	100	是	390	39000.00	2016/10/16
	东寺街商铺	东寺街临街商铺	1F	90	是	288	32000.00	2016/10/18
	青年路桃源街临街商铺	桃源街	1F	87	是	266	30574.71	2016/10/26
101-200 m <sup>2</sup>	青年路临街商铺	昆明市青年路金鹰A座斜对面	1F	120	是	347	28916.67	2016/12/12
	南屏世纪广场家乐福楼下	南屏世纪广场	1F	179	是	378	21117.32	2016/10/2
	青年路临街商铺	青年路, 昆明剧院旁	1F	120	是	348	29000.00	2016/10/26
	东寺街靠近昆华医院商铺	金碧路	1F	180	是	856	47555.56	2016/10/11
	青年路商铺	小花园附近	1F	140	是	398	28428.57	2016/11/23

金马碧鸡坊商业步行街	金马坊	1F	200	是	733	36650.00	2016/11/30
正义坊正义西街1楼商铺	正义坊	1F	129	是	800	62015.50	2016/11/31



从面积段上看，销售单价最高的是50平方米以内面积的商铺，主要原因是50 m<sup>2</sup>以内的多为比较热衷、热销的面积，因为相比而言总价控制易于接受。

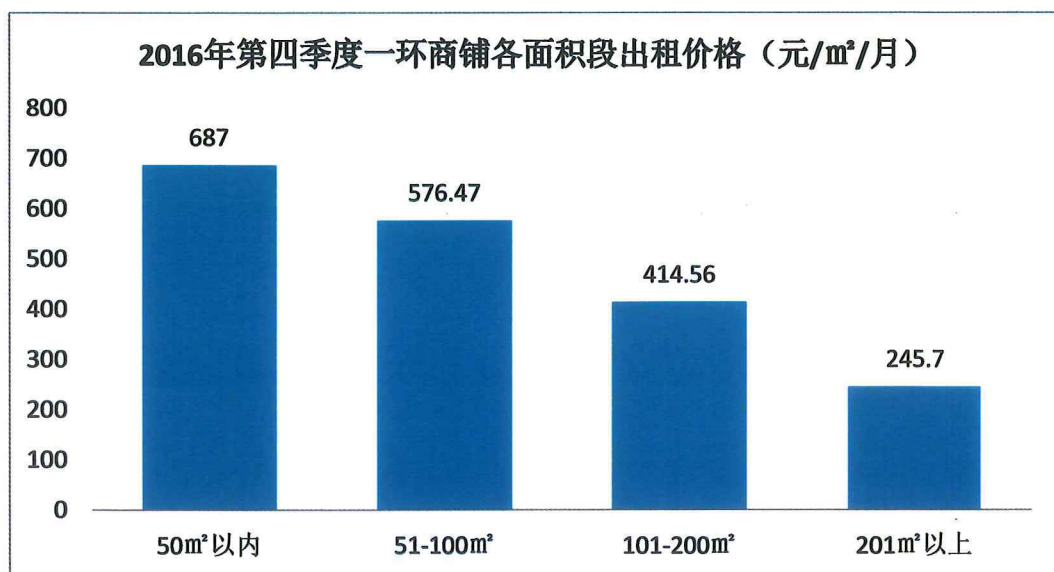
51 m<sup>2</sup>-80 m<sup>2</sup>的商铺销售价格仅次于50 m<sup>2</sup>的商铺，总体来看，51-80 m<sup>2</sup>和50 m<sup>2</sup>以内的商铺销售价格势力相当，价格的差距主要是由于本次选取的样本量个数差异及个别商铺的价格高低影响的。

在本次调研的商铺售价中，和往年如此呈现出来医院附近、商业集中区、人流密集区商铺出售量稀缺、稀缺少有的出售商铺价格高的局面，部分商铺有着高价的转让费，甚至转让费和商铺价格相当。

#### 四、各面积段租金情况

面积区间	项目名称	物业位置	楼层	面积(m <sup>2</sup> )	是否临街	租金(元/月)	租赁单价(元/月.平方米)	成交时间
50 m <sup>2</sup> 以内	商铺出租	南屏街家乐福后面	1F	15	是	3500	233.33	2016/10/22
	正义坊北馆主道好铺转让或出租	正义路上	1F	16	是	14890	930.63	2016/10/20
	正义路步行街内街商铺	正义路步行街内街	1F	30	是	27800	926.67	2016/11/28
	正义路背街铺面	正义路中段	1F	10	是	6600	660	2016/11/31
51-100 m <sup>2</sup>	宝善街商铺	宝善街旁护国路下段	1-2F	100	是	36800	368.00	2016/12/15
	东寺街商铺	东寺街	1F	75	是	56000	746.67	2016/11/30
	翠湖临街商铺	翠湖华山西路与大兴坡交叉口	1F	60	是	26000	433.33	2016/11/29
	金马碧鸡坊商铺	金马碧鸡坊商业步行街	1F	64	是	66000	1031.25	2016/12/10
	东寺街正解(服装)	靠近玉带河鞋城	1F	60	是	19000	316.67	2016/11/23
	青年路商铺	青年路中段	1F	81	是	51000	629.63	2016/12/4
	青年路商铺	青年路与人民中路交叉路口	1F	78	是	70850	908.33	2016/10/16
	人民中路临街商铺	如意巷	1F	56	是	15000	267.86	2016/10/18
101-200 m <sup>2</sup>	昆明走廊二楼	金鹰B座附近	2F	200	否	46500	232.50	2016/11/1
	晓东街旺铺	晓东街	1F	120	是	25800	215.00	2016/12/28
	正义坊旁商铺出租	正义路上	1-2F	140	是	60000	428.57	2016/10/13

	金马碧鸡坊商铺	金马碧鸡坊商业步行街	1F	172	是	130000	755.81	2016/10/2
	王府井顺城商铺	顺城王府水汇旁	1F	155	是	88200	569.03	2016/11/4
	金马碧鸡坊商铺	金马碧鸡坊商业步行街	1F	105	是	47800	455.24	2016/11/14
	新西南百货旁商铺	人民中路	1F	160	否	35000	218.75	2016/11/27
	宝善街商铺	宝善街	1F	130	是	38000	292.31	2016/12/12
201 m <sup>2</sup> 以上	威远街商铺	威远街	1F	598	是	120000	200.67	2016/10/12
	翠湖临街商铺	翠湖南路翠湖公园正门对面	1F	570	是	170000	298.25	2016/10/11
	五一路商铺	五一路, 空间俊园旁	1F	300	是	85000	283.33	2016/10/21
	翠湖临街商铺	翠湖青云街	1F	209	是	73150	350.00	2016/10/31
	新昆明影城门口一楼	南屏街新昆明影城	1F	400	是	120000	300.00	2016/11/30
	晓东街商铺	晓东街	1F	300	是	65000	216.67	2016/12/4
	五一路商铺	五一路	1F	280	是	56000	200.00	2016/10/26



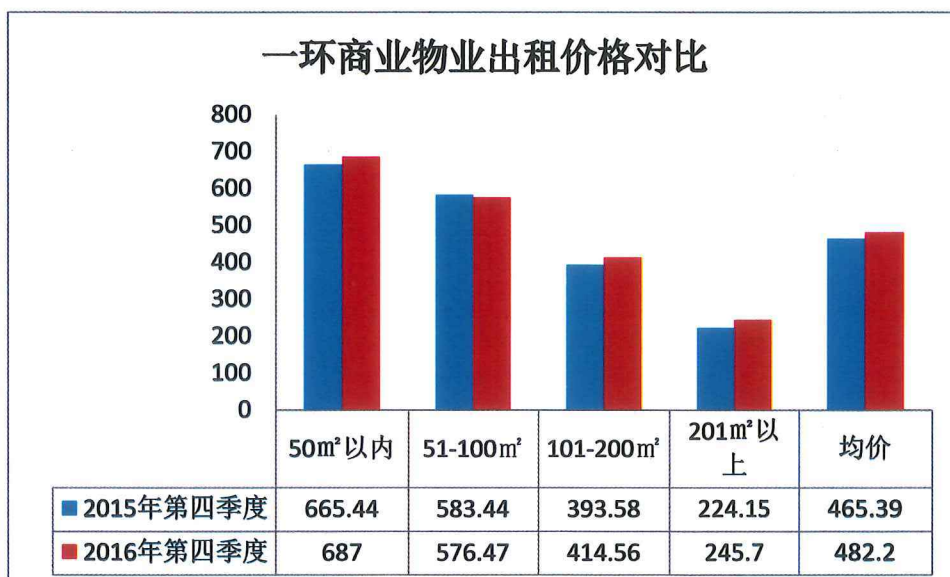
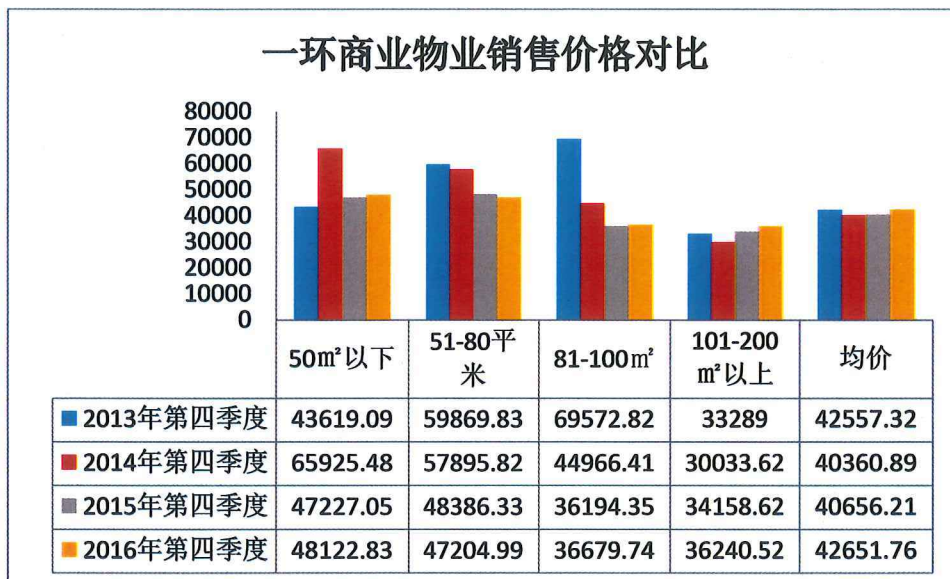
2016年第四季度一环内商铺租金逐步增长, 租金平均价格为482.20元/月/

平米，环比2014年第四季度增长了5.7%。

2016年第四季度各个面积段商铺租金涨幅比较均衡，除了51-100m<sup>2</sup>的租金略微下降外，其余均表现出平稳增长。

51-100m<sup>2</sup>的商铺租金的略微下降是样本数量选择的原因。

总体来看，各个面积段商铺租金情况维持往年水平。50平方米以内的商业租金均价为687元/月/平米，51-100平方米以上的商铺租金均价为576.47元/月/平米。101-200平方米以上的商铺租金均价为414.56元/月/平米，201平方米以上的租金是245.7/月/平米。



在 2016 年第四季度中，一环内商业物业的售价及租金总体均比 2015 年第四季度稳步略高增长。

其中商铺销售均价在 2016 年第四季度为 42651.76 元/平米，环比 2015 年第四季度增长了 4.9%；商铺的租金均价在 2016 年第四季度为 482.2 元/月/平米，环比 2015 年第四季度增长了 3.61%。

## 六、一环商业物业调查小结

总体来看，一环内商业物业的售价及租金总体稳步略高增长。商铺售价、租金价格的上涨与区域的稳定发展有关。

其次，经济增速前景不明、供大于求、客流分流严重，大多数大型商圈生意惨淡，空置率居高不下，前景堪忧，但本次调研发现，就是在这种大环境下，社区商铺的情况却相对稳定，一些成熟社区的商铺每年租金还能稳定地上涨 5%~10%。但是，风之铃认为，相对成熟的社区商铺在租金升到一定程度、租金回报率达到一定高度之后，租金水平就会相对保持平稳。原因是商家必须考虑商铺的成本水平，如果租金永无止境地继续攀升，服务性商业的经营者未必可以承受。所以，成熟社区商铺的特点是成熟、稳定上升，但有一定的“封顶”。

### 第三部分 吴井路片区商业物业 2016 年第四季度销售情况

吴井路片区紧挨昆明一环，处于一环边偏东位置，除了早期规划的航空公司及铁路局部分工厂的职工宿舍老旧以外，目前几年的发展，新小区的兴建，配套的完善，居住便利性大大提高，但品质性不佳。

从商业整体情况看，该片区无代表性的大型商业区，商业主要是由一些社区自发形成的底商、临街商铺、及物业底商构成。

#### 一、商业物业出售情况

在本次吴井路片区商铺出售调研中，我们选取了 15 套商铺作为目标分析样本。

其中，成交的面积区间在 16——3200 m<sup>2</sup>，片区商铺整体出售均价为 24600.02 元/m<sup>2</sup>。

成交单价最高的为 34946.24 元/m<sup>2</sup>，是尚义街商铺的商铺，成交单价最低的是 10144.93 元/m<sup>2</sup>，是天城园林居的商铺。

物业名称	物业位置	楼层	面积	是否临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	成交时间
春城路商铺	春城路	1F	48	是	138	28750.00	2016/10/20
拓东体育场旁 商铺	拓东路	1F	21	是	50	23809.52	2016/11/28
拓东路 167 号	拓东路	1F	360	是	1200	33333.33	2016/12/15
百安园商铺	吴井路	1F	23	是	55	23913.04	2016/11/30
天城园林居商 铺	市第三人民医 院	1F	276	是	280	10144.93	2016/10/2
拓东路商铺	拓东路 96 号	1F	68	是	178	26176.47	2016/10/11

云纺商业街	云纺	负 1	16	是	29	18125.00	2016/10/21
和平村片区独栋商业	和平村	整栋	3200	是	7000	21875.00	2016/11/29
尚义街商铺	尚义街	1F	93	是	325	34946.24	2016/10/31
吴井路绿洲花园上商铺	吴井路 198 号	1F	129	是	298	23100.78	2016/11/4
天城商铺	昆明市吴井路 266 号	1F	65	是	189	29076.92	2016/12/10
银杏金川商铺	昆明环城南路与春城路交叉口	1F	176	是	230	13068.18	2016/11/14
鑫都韵城商铺	昆明火车站	1F	37.25	是	73	19597.32	2016/11/23
鑫都韵城商铺	昆明火车站	1F	43	是	98	22790.70	2016/11/30
吴井路商铺	吴井路与北京路交叉口	1F	48	是	146	30416.67	2016/11/27
合金公寓商铺	吴井路，第三人民医院旁	1F	70	是	225	32142.86	2016/10/31
环城南路商铺	环城南路与北京路交叉口	1F	25	是	67	26800.00	2016/11/4
和平村商业街商铺	和平村淘宝女人街	1F	20	是	48	24000.00	2016/12/10
和平村商铺	环城南路与永善路交叉口	1F	30	是	76	25333.33	2016/10/31

## 二、商业物业出租情况

在吴井路片区的商铺出租调研中，我们选取了 15 套商铺作为目标分析样本。

其中，商铺面积区间在 29——361 m<sup>2</sup>，整体租赁均价为 115.15 元/月/m<sup>2</sup>。

租赁单价最高为 189.66 元/月/m<sup>2</sup>，是吴井路的商铺，租赁单价最低为 50 元/月/m<sup>2</sup>，是吴井路长村农化市场门口的商铺。

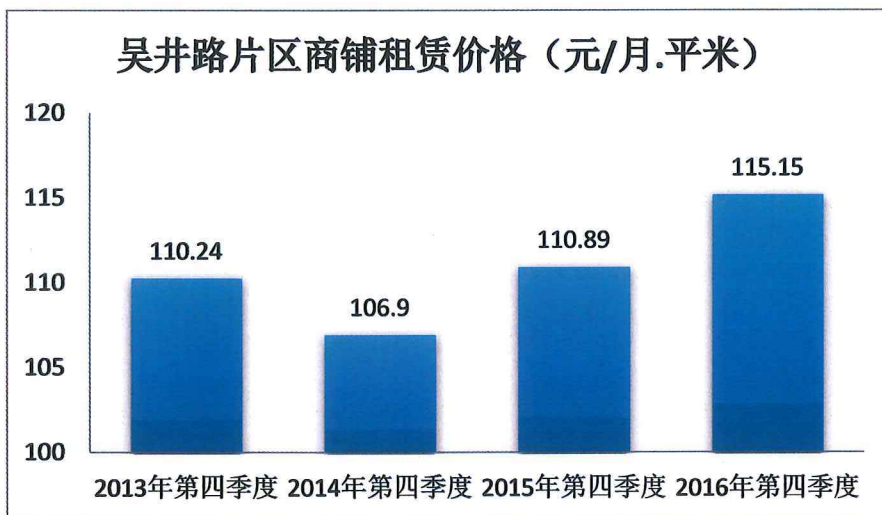
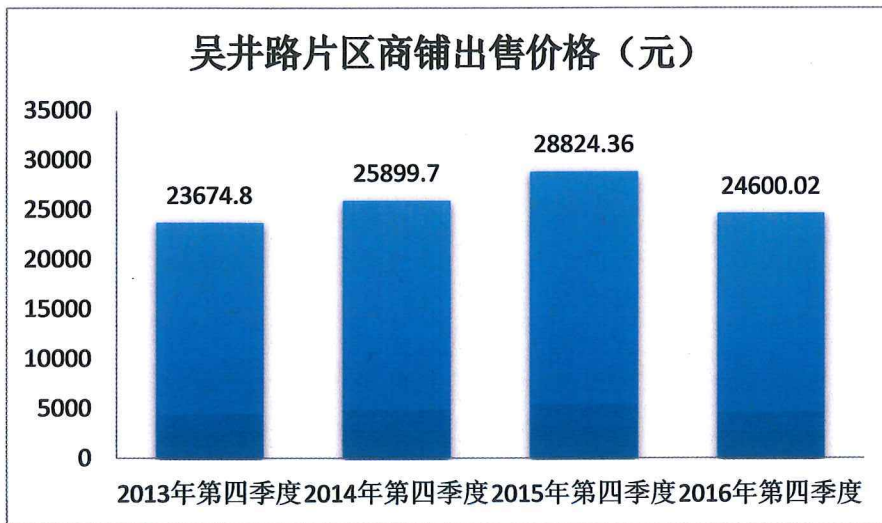
项目名称	物业位置	楼层	面积	是否临街	租金 (元/月)	租赁单价 (元/月·平方米)	成交时间
城市理想商铺	百大城市理想	1F	350	是	21060	60.17	2016/10/18
吴井路商铺	环城南路与吴井路交叉口	1F	200	是	25000	125.00	2016/10/2
民航路商业街商铺	关景路 45 号	1F	130	是	11000	84.62	2016/10/26
吴井路商铺	吴井路	1F	29	是	5500	189.66	2016/10/16
吴井路商铺	吴井路, 第三人民医院旁	1F	72	是	11000	152.78	2016/10/11
吴井路商铺	绿洲花园小区旁	1F	70	是	10600	151.43	2016/10/11
吴井路商铺	长村农化市场门口	1F	30	是	1500	50.00	2016/10/2
吴井路商铺	环城南路与春城路交叉口	1F	55	是	4300	78.18	2016/11/4
天城园林商铺	吴井路	2F	65	是	7000	107.69	2016/11/23
城市理想商铺	百大城市理想	1F	361	是	24060	66.65	2016/11/30
吴井路商铺	环城南路与吴井路交叉口	1F	172	是	25000	145.35	2016/11/27
吴井路商铺	吴井路	1F	32	是	5200	162.50	2016/11/31
吴井路商铺	吴井路, 第三人民医院旁	1F	65	是	10800	166.15	2016/12/4
城市理想商业街商铺	民航路与吴井路交汇处	1F	90	是	10000	111.11	2016/12/4
百富琪商业广场商铺	吴井路百富琪广场	1F	158	是	12000	75.95	2016/12/12

吴井路片区, 由于紧挨一环的优势, 近些年多了一些居住小区, 与此同时, 学校、医院云集, 办公氛围日益显现。

吴井路片区, 租金单价最高的地方是和平村淘宝街一带, 多为服装、饰品、小吃聚集最密集的地方, 其余区域由于未形成规模商业集合, 业态划分不明显, 商家较为零散, 因此租金没有淘宝街高。

吴井路以东(第三人民医院为界限)主要以五金、机电、汽配为主要业态, 相对低级, 环境较差。目的性消费强, 总体人流量极低, 商铺售价、租金低于吴井路以西。

### 三、吴井路片区商铺价格对比情况



2016年第四季度吴井路片区商铺销售均价为24600.02元/m<sup>2</sup>，相较于2015年第四季度的28824.36元/m<sup>2</sup>环比降幅14.7%。

2016年第四季度租金水平为115.15元/月/m<sup>2</sup>，相较于2015年第四季度的110.89元/月/m<sup>2</sup>上涨了3.8%。

### 四、吴井路片区商业物业调查小结

相较于去年的同期水平，吴井路片区商铺售价在本次抽样中有下降趋势，主要是经营服装、餐饮等商业竞争较为激烈，外加越来越多的居民愿意去成熟的商业区消费，但该片区目前尚未有一个较为成熟的商业区。

该片区商铺主要以作为老社区商铺，主要零散分布便利店、超市等，满足路人及周边小区的一般性生活日常需求，因此服务于日常生活的店铺租金价格会处于较为稳定的状态。

### 第四部分 新都会片区商业物业 2016 年第四季度销售情况

新都会项目位于呈贡吴家营行政中心区，周边交通通达性较好，四周被市级公务员小区环抱，区域未来将成为呈贡的中心及核心商圈，享受区域成熟配套和优质居住人群。



项目地位于呈贡新区吴家营行政区核心位置，距昆明市政府 1.4 公里。从整个区位上具备区位优势。

结合交通来看，整体吴家营片区周边交通通达性较好。

但项目区域内地段优势相当欠缺，一方面距离地铁站 2 公里，步行心理距离大，横向祥和街（双向四车道）、春融街（双向八车道）能直通城市主干道彩云路，项目地距地铁 1 号线春融街 2 公里；纵向景明北路（双向六车道）能直通大学城，通往大学城方向的公交站点距离超 1.5 公里，一定程度上阻碍大学城人流导入。

加之周边小区最高入住率均低于 60%，因此周边人流较少。

项目周边目前只有社区底商，多为房屋中介、小超市、便利店、餐饮、五金店、理发店、少量服饰等。主要是满足于日常生活便利性的店铺。



目前吴家营片区相对有人气的主要是米兰园、惠兰园、白龙潭沁园、浣园、市政府 A、B 区的住宅底层商铺，以及新建的老南亚风情园、东盟商务大厦等为数不多的小区。

其中最有人气的还是米兰园正门的底商商业。靠近七彩云南第壹城，银行较多，人气也较旺。加之今年以来七彩云南第壹城一二期全部售完，入住的较多，商业部分完全开业，该片区商业最为繁荣。

因此本次选取的样本多为这几个小区和楼盘的底层商业。

## 一、商业物业出售情况

在本次新都会周边商铺出售调研中，我们选取了 3 公里的 9 套商铺作为目标分析样本。

其中，成交的面积区间在 27—76 平米，片区商铺整体出售均价为 26833.83 元/平米。

成交单价最高的为 33400 元/平米，是惠兰园底层商铺。

成交单价最低的是 20000 元/平米，是七彩云南第壹城内街的商铺。

物业名称	物业位置	楼层	面积	是否临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	成交时间
七彩云南第一城 商铺	七彩云南第一城	1F	50	是	100	20000.00	2016/10/11
市政府A区紫岫园 钻铺	新城紫岫园	1F	74	是	210	28378.38	2016/10/21
七彩云南第一城 商铺	七彩云南第一城	1F	32	是	85	26562.50	2016/11/29
市政府对面商铺	滇池明珠广场正对面	1F	36	是	87	24166.67	2016/10/31
昆百大对面商铺	呈贡新城昆百大对面	1F	37	是	107	28918.92	2016/11/2
惠兰园商铺	谊康北路区政府对面	1F	76	是	240	31578.95	2016/12/10
惠兰园商铺	朝云街	1F	50	是	167	33400.00	2016/11/14
惠兰园商铺	朝云街	1F	57	是	135	23684.21	2016/11/29
惠兰园商铺	朝云街	1F	27	是	67	24814.81	2016/10/31

## 二、商业物业出租情况

在新都会周边的商铺出租调研中，我们选取了 9 套商铺作为目标分析样本。

其中，商铺面积区间在 36—260 平米，整体租赁均价为 91 元/月/平米。

租赁单价最高为 260 元/月/平米，是春融街商铺（毗邻昆百大商业中心 100 米），租赁单价最低为 36 元/月/平米，是滇池明珠广场正对面的商铺。

物业名称	物业位置	楼层	面积	是否临街	租赁总价 (元/月)	租赁单价 (元/月/㎡)	成交时间
惠兰园南门商铺	惠兰园南门	1F	56	是	8900	159	2016/10/20
市政府对面商铺	滇池明珠广场正对面	1F	36	是	3900	108	2016/11/28
昆百大对面商铺	呈贡新城昆百大对面	1F	47	是	4200	89	2016/12/15
海东盟商务大厦	春融街地铁站旁	1F	82	是	5800	71	2016/11/30
白龙潭政府公务员小区紫岫院商铺	新都会购物中心对面	1F	39	是	3600	92	2016/10/2
春融街临街商铺	春融街	1F	60	是	5800	97	2016/10/11
春融街临街商铺	春融街	1F	60	是	4300	72	2016/10/21
春融街地铁口商铺	东盟国际地铁口	1F	118	是	10000	85	2016/11/29
春融街商铺	毗邻昆百大商业中心 100 米	1-2F	260	是	13000	50	2016/10/31

### 三、新都会片区商业物业调查小结

目前来说，新都会片区 3 公里之内最成熟的商业莫属七彩云南第壹城了，它是呈贡唯一的购物中心，七彩云南第壹城试营业以后，入驻商家的品质甚至比一些主城区的项目要高，这也让呈贡与主城区的差距正在缩小。

七彩云南·第壹城 30 万方、已开业呈现 15 万方的商业体量和 300 余入驻商家所带来的商业活力，常年受困于“鬼城”之名的呈贡新区，是难得一见的“奇景”。

距离新都会近的商铺相比七彩云南第壹城商业氛围明显不足，距离市政府越远，商业氛围越弱。

2016 年第四季度监测来看，商铺价格除了七彩云南第壹城周边部分有小幅上涨外，其余区域和 2015 年第四季度来看均无太大的变化。



昆明风之铃市场调查与研究有限公司

2017年3月2日

 **FMR** 风之铃市场研究事业部  
FEELING MARKET RESEARCH DEPARTMENT

沟通创造价值

.....

END