

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
第一部分 高新区住宅物业 2015 年第四季度销售情况.....	4
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	9
五、高新区住宅物业小结	10
第二部分 一环内商业物业 2015 年第四季度销售情况.....	11
一、总体销售情况	11
1、售价	11
2、租金	12
二、月度销售情况	14
三、各面积段销售情况	14
四、各面积段租金情况	16
五、一环内商铺价格对比情况	19
六、一环商业物业调查小结	20
第三部分 吴井路片区商业物业 2015 年第四季度销售情况.....	21
一、商业物业出售情况	21
二、商业物业出租情况	22
三、吴井路片区商铺价格对比情况	24
四、吴井路片区商业物业调查小结	25
第四部分 新都会片区商业物业 2015 年第四季度销售情况	26
一、商业物业出售情况	28
二、商业物业出租情况	28
三、新都会片区商业物业调查小结	29

第一部分 高新区住宅物业 2015 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 33 个住宅小区，49 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 36 m²——283 m²，成交总价范围为 23 万——230 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 7132 元/m²。

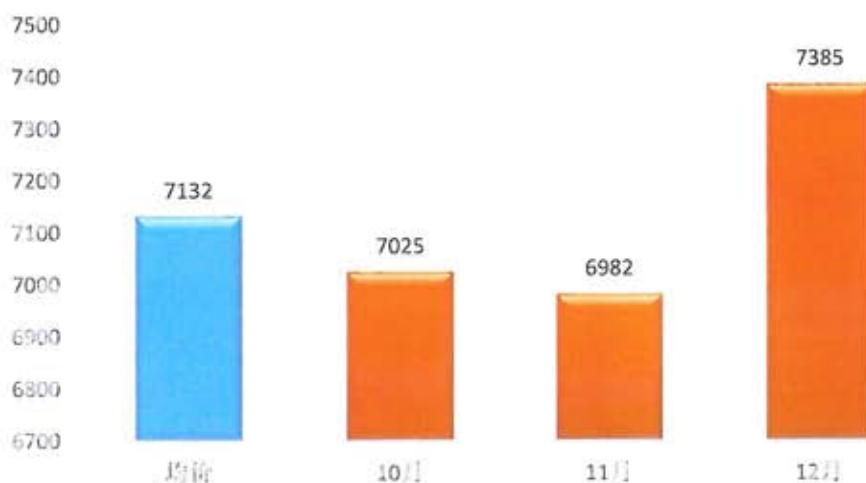
项目名称	物业位置	楼层	面积 (m ²)	朝向	成交总价 (万元)	单价 (元/m ²)	成交时间
启鸿假日城市	西山区昌源中路与昆瑞路交汇处	17/32	98	西南	82	8367	2015/10/1
春城慧谷	五华区云南师大商学院对面	17/34	71	东南	41	5775	2015/10/2
春城慧谷	五华区云南师大商学院对面	17/32	84	东边	49	5833	2015/10/7
联想科技城	海屯路	15/31	75	南北	41	5467	2015/10/13
西城时代	昌源路	11/32	95	南北	45	4737	2015/10/14
国茶港	王筇路与科普路交叉口	10/32	76	南北	39	5132	2015/10/15
西城时代	昌源路	23/36	132.59	南北	90	6788	2015/10/22
澳霖公寓	昌源中路	7/7	68	南北	46	6765	2015/10/28
傲云峰小区	海源北路与科开路交汇处	12/15	81	东南	60	7407	2015/10/29
国茶港	王筇路与科普路交叉口	20/32	124	东南	74	5968	2015/10/31
月半弯	昌源北路	3/17	120	南北	80	6667	2015/11/1
春城慧谷	五华区云南师大商学院对面	26/34	101	南北	55	5446	2015/11/8
经典双城	海源北路	29/34	88	南北	56	6364	2015/11/15
新域盛景	海屯路	22/31	142	南北	90	6338	2015/12/13
恒大名都	海屯路和科普路	11/25	80	南北	60	7500	2015/12/15
水域康桥	科普路和科高路交叉口	1/6	283	南北	230	8127	2015/12/24

百大国际派	高新一小旁	15/22	36	东西	23	6389	2015/12/26
鑫苑小区	二环西路边	4/7	69	东西	43	6232	2015/12/27
美丽新世界	昌源中路	2/7	115	南北	80	6957	2015/12/29
经典双城	海源北路	15/33	124	南北	85	6855	2015/12/31
百大国际花园	海源北路	5/7	125	南北向	126	10080	2015/12/1
第一国际棕榈泉花园	高新开发区管委会附近	2/11	136	南北向	102	7500	2015/10/4
高新苑	二环西路	1/6	169	南向	130	7692	2015/10/9
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	2015/10/10
中天阳光	昌源中路美丽新世界对面	6/26	44	南北向	29	6591	2015/11/12
鼎易天城	海源北路 658 号	2/33	82	东南向	52	6341	2015/11/14
新城盛景	高新区管理委员会斜对面	18/26	97	东北向	67	6907	2015/10/15
鼎易天城	海源北路 658 号	15/21	80	南北向	55	6875	2015/11/17
花香四季	普吉交通技术学院旁	13/33	72	南北向	46	6389	2015/11/27
中联花园	海源中路高新附中旁	5/7	61	西南向	52	8525	2015/11/30
绿地云都会	海屯路与科普路交汇处北行 200 米处	13/30	73.4	东向向	41.4	6140	2015/12/4
兴盛苑	科医路 190 号	5/7	128	南北向	100	7813	2015/10/8
经典双城	人民西路和海源路交叉口处	8/34	117	西南向	102	8718	2015/11/10
新城盛景	高新区管理委员会斜对面	8/28	89	南北向	72	8090	2015/12/13
西府景苑	人民西路岷山公交车场对面	9/18	60	南向	45	7500	2015/12/14
兰亭上锦	西山区人民西路与春雨路交叉口	31/34	84	南北向	52	6190	2015/12/18
假日城市	黑林铺街道办事处	17/30	76	南北向	46	8553	2015/12/24
西城时代	滇缅大道与昌源中路的黄金交汇处	15/21	55	东北向	23	5382	2015/10/25
中铁云时代	王筇路与科普路交叉口	16/32	60	南北向	31	5167	2015/10/28
银盛苑	科医路 6 号	1/7	74	东北向	55	7432	2015/10/30
百大国际花园	海源北路	32/32	70	南北向	48	6857	2015/11/30

春光小区	科泰路	2/7	60	南北向	39	6500	2015/12/1
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	2015/11/6
中天花园	昌源北路和科发路交叉口	8/34	50	西南向	39	7800	2015/12/12
西秀园	昌源路	4/7	130	南北向	92	7077	2015/11/19
鼎易天城	海源北路 658 号	16/33	87	南北向	70	8046	2015/12/21
假日城市	西山区昌源中路与昆瑞路交汇处	19/34	130	南北向	135	10385	2015/10/25
百大国际花园	海源北路	1/6	115	南北向	126	10957	2015/10/27
第一国际棕榈泉花园	高新开发区管委会附近	5/11	105	南北向	88	8381	2015/10/28

二、月度销售情况

2015年第四季度高新区住宅物业销售均价（元/m²）



2015 年第四季度高新区的住宅物业销售均价是 7132 元/m²。其中 10 月份平均价格是 7025 元/m²，11 月、12 月份分别是 6982 元/m²、7385 元/m²。

其中 10 月份高新区住宅成交案例中最高单价为海源北路上百大国际花园的物业，单价为 10957 元/平米；

11 月份住宅物业均价成交案例中最高单价为经典双城的物业，单价为 8718 元/平米；

12 月份住宅物业成交案例中最高单价为海源北路上百大国际花园的物业，单价为 10080 元/平米；

西市区向外延伸被西山阻隔，但其有较大的土地储备量，56 万左右的居住人口，以及高新区的迅猛发展等优势，也吸引了众多房企的进驻。

西市区作为城中村改造加速的重点区域，随着城改的进行，西城时代、金泰国际、兰亭·上锦、联想科技城、国茶港、中铁云时代等众多项目也拔地而起，如高新区大塘子村城中村改造，恒大地产后入驻从拿地到项目面世，只用了短短的 5 个多月，刷新了快和品质的记录。

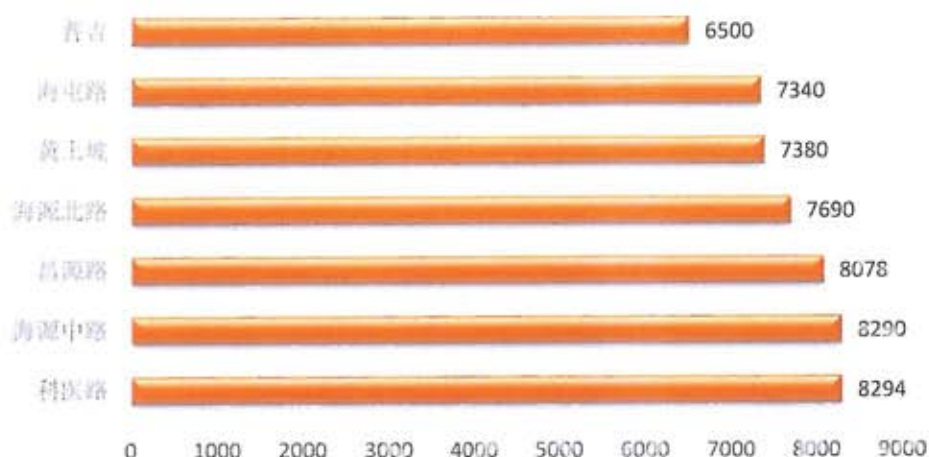
三、各路段销售情况调查



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。

高新区各路段住宅价格（元/m²）



其中，在本次调查中，科医路的房价最高。显而易见，科医路距离西市区二环西路以东开发的第一批老式住宅丰宁小区、菱角塘小区等比较近，路段位置较好，该片区多为多层物业，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。

正大紫都商业的发展，使得生活便利性最佳，且云师大附中高新校区、高新一小等教育资源丰富，因此在高新片区科医路在本次调查中住宅价格居高。

其次是海源中路，该段物业相比科医路较为新敞，核心物业主要以华信双城（原：经典双城）、戛纳小镇、南疆花园、文翠园、百大国际花园等物业为主，该路段华信双城、百大国际花园的价格最高，华信双城是西市区的地铁物业，百大国际花园属于高新区的品质居住楼盘。

昌源路集合新兴的一片住宅，如美丽新世界、万科金域国际、假日城市昌源花园、西城时代、月半湾小区、中天花园、经典名苑等，由于居住的小区的集合发展，自然片区近 2 年的商业逐步配套发展，房价逐步攀升。

黄土坡片区经历了历史以来最大的城中村改造，主要是洪家营新村为主的城中村改造，现为金泰国际的项目，整个片区传统“脏乱差”的形象正在改变着。

海源北路片区临近高等院校，因此小户型的 LOFT 产品（毛坯房）比较多、二手房市场较为活跃，接近海源寺的春城慧谷、丽阳星城地段较远，在高新区均价较低。

海屯路东西两侧近 1 年发展较快，如恒大名都已在 15 年 11 月亮相，联想科技城热卖中。

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，目前生活便利性欠差，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 2015 年整年面世的较多，集中在普吉，海屯一带，由于相对于整个高新区而言，此些片区发展相对缓慢，尚未成熟，因此整年以来价格受到此区域的影响有所降低。

但单纯排除新增普吉、海屯路一带的新项目房源来看，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

2015 年第四季度高新区住宅价格总体趋稳。

高新区住宅向东北扩张速度较快，2015 年整年面世的较多，集中在普吉，海屯一带，主要位于高新区的东北方。

由于高新区的部分片区，如科医路、昌源路、海源路周边配套逐步成熟，发展较快，房价水平总体趋势稳定，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 2015 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 27 套商铺作为目标分析样本，成交均价为 40656.21 元/平米，最高单价为 70000.00 元/平米，最低单价为 21000.00 元/平米。

本次所选择的样本多数为地上 1 层，面积区间在 18.63 平米——1400 平米之间，总价区间在 75 万——3900 万元。

从 2015 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^2)	是否 临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元)	成交时间
宝善街商铺	宝善街三角文化城内	1F	34.91	是	135	38670.87	2015/10/2
建设路临街商铺	建设路	1F	49	是	164	33469.39	2015/11/14
青年路商铺	青年路（经贸宾馆门口）	1F	53.44	是	170	31811.38	2015/11/15
园西路中段 铂金商铺	园西路上	1F	23	是	120	52173.91	2015/11/16
一二一正街商铺	一二一大街和建设路交叉口	1F	57	是	280	49122.81	2015/11/22
正义坊正义西街 1 楼商铺	正义坊，临近麦当劳	1F	60	是	420	70000.00	2015/11/23
金马坊临街铺面	金马坊富邦花园、云铜时代广场	1F	83	是	310	37349.40	2015/11/23
云铜时代广场商铺	金碧路与书林街交叉口	2/3F	579	否	1680	29015.54	2015/11/30
东寺街商铺	东寺街临街商铺	1F	530	是	1520	26679.24	2015/12/1
顺城豪庭商铺	五华区崇仁街 18 号	2F/23F	43.34	否	178	41070.60	2015/12/2
青年路临街商铺	青年路	1F	124	是	398	32096.77	2015/12/9

青年路樱花丽景 商铺商铺	圆通山樱花丽 景	1F	127	是	460	36220.47	2015/10/14
南屏街祥云美食 城附近正街商铺	南屏街祥云美 食城	1F	98	是	316	32244.90	2015/10/16
金马坊商铺	金碧路上	1-2F	210	是	608	27952.38	2015/10/25
昆明剧院正对面 商铺	青年路与人民 中路交汇处， 昆明剧院正对 面	1F	309	是	1390	28883.81	2015/10/27
青年路商铺	云南省昆明市 五华区青年路 61 号	1F	89	是	347	38988.76	2015/10/1
盘龙江边临街旺 铺	盘龙江边	1F	1400	是	3900	25857.14	2015/10/2
宝善街商铺	宝善街福林广 场 3F	3F	41	否	98	23902.44	2015/11/5
宝善街铺面	宝善街银三角	1F	41	是	278	67804.88	2015/11/18
小东街商铺	B 栋 109 铺面	1F	42	是	290	69047.62	2015/12/28
正义坊南馆商铺	德克士电梯口	1F	59.19	是	274	46291.60	2015/12/1
祥云街商铺	祥云街中端	1F	68	是	304	44705.88	2015/11/9
青年路桃源街临 街商铺	桃源街	1F	680	是	1700	21000.00	2015/10/19
正义坊南馆商铺	南馆下电梯口 旁边	-1F	18.63	否	75	40257.65	2015/10/26
正义坊北馆商铺	正义坊	-1F	19	否	83	43684.21	2015/10/29
小西门商铺（原 佳香小吃铺面）	小西门	-1F	20.44	否	90	44031.31	2015/10/2
南屏街百货大楼	背街商铺	1F	26	是	170	65384.62	2015/11/7

2、租金

本次调研主要选取了一环内主要商业街区共 25 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。

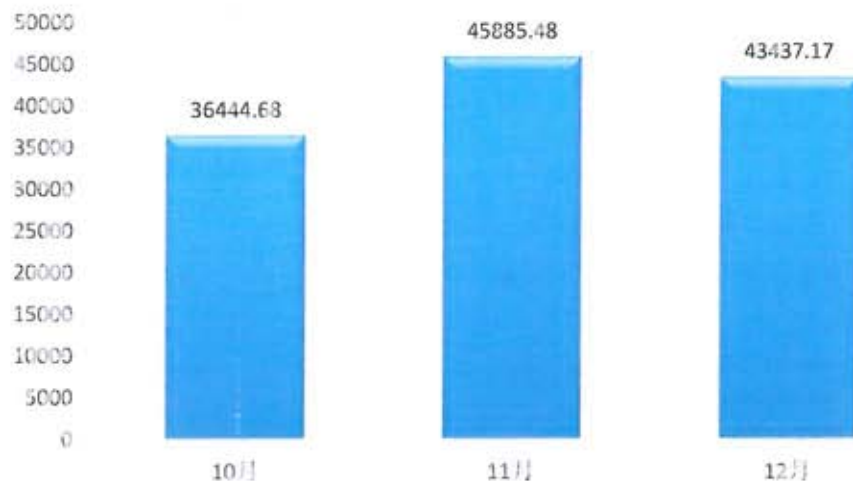
本次抽取的商铺面积区间在 10——570 平米。

最高租金单价为 10000 元/月/平米，为青年路红会医院公交车旁 15 m²的一层商铺。租金单价最低为 116.67 元/月/平米，为人民中路背街 300 m²的底商商铺。

项目名称	物业位置	楼层	面积 (m ²)	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	2015/11/4
圆通山后门临街 商铺	鼓楼路 232 号	1-2F	320	是	73600	230	2015/11/18
大观商业城商铺	大观商业城	1F	60	是	21000	350	2015/11/17
新西南百货旁商 铺	人民中路	1F	300	否	35000	116.67	2015/11/27
正义路背街铺面	正义路中段	1F	10	是	8000	800	2015/11/31
青年路商铺	青年路中段	1F	81	是	51000	629.63	2015/12/4
晓东街商铺	晓东街	1F	300	是	65000	216.67	2015/12/4
宝善街商铺	宝善街	1F	130	是	38000	292.31	2015/12/12
青年路商铺	青年路与人民 中路交叉路口	1F	78	是	70850	908.33	2015/10/16
人民中路临街商 铺	如意巷	1F	56	是	8500	151.79	2015/10/18
五一路商铺	五一路	1F	280	是	56000	200.00	2015/10/26
正义坊商铺	昆明市文明街 昆明老街正义 坊	1F	65	是	56550	870.00	2015/10/28
东寺街商铺	东寺街	1F	75	是	56000	746.67	2015/10/2
金马碧鸡坊商铺	金马碧鸡坊商 业步行街	1F	172	是	150000	872.09	2015/11/5
翠湖临街商铺	翠湖南路翠湖 公园正门对面	1F	570	是	170000	298.25	2015/11/8
五一路商铺	五一路, 空间 俊园旁	1F	300	是	85000	283.33	2015/12/30
建设路铺面	建设路	1F	20	是	6000	300	2015/11/2
同仁街商铺	同仁街	1-2F	200	是	30000	150	2015/11/11
顺城商铺	顺城豪庭一楼	1F	50	是	37500	750	2015/12/21
青年路附近	红会医院旁	1F	30	是	25000	833.33	2015/12/29
青年路附近	红会医院公交 车旁	1F	15	是	15000	1000	2015/11/31
祥云街商铺	祥云街	1F	114	是	46000	403.51	2015/10/4
金鹰 B 座商铺	金鹰 B 座旁	1F	65	是	27800	427.69	2015/10/10
宝善街商铺	宝善街三角文 化城内	1F	34.91	是	6667	190.97	2015/10/14
青年路商铺	青年路中段	1F	37	是	29000	783.78	2015/10/4

二、月度销售情况

2015年第四季度一环商铺各月销售价格（元/m²）



根据抽取的样本，2015年第四季度一环内商业物业的成交均价为41585.84元/平方米。

从走势图总体来看，最明显是10月份，受到十一国庆长假的影响，商业物业的价格也随之呈下行态势，11、12月份逐步恢复正常水平，略高于整个第四季度的平均水平。

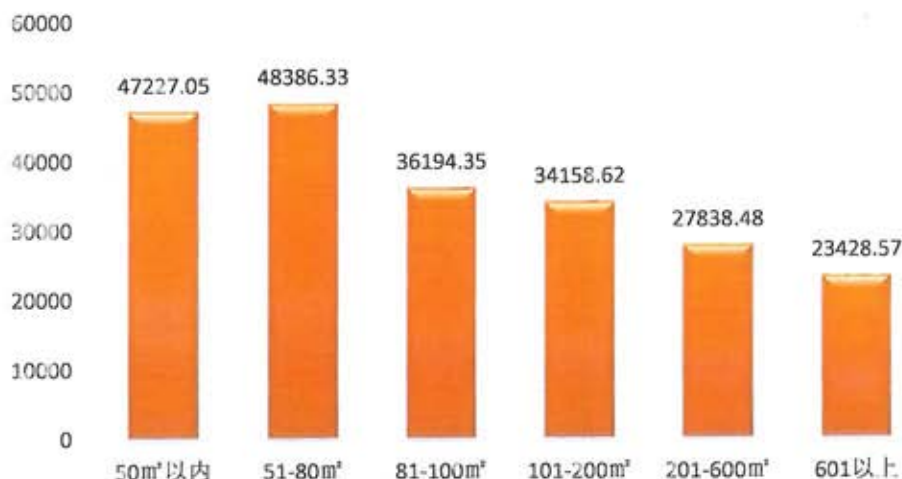
三、各面积段销售情况

面积区间	项目名称	物业位置	楼层	面积(m ²)	是否临街	成交总价(万元)	成交单价(元)	成交时间
50 m ² 以内	宝善街商铺	宝善街三角文化城内	1F	34.91	是	135	38670.87	2015/10/2
	建设路临街商铺	建设路	1F	49	是	164	33469.39	2015/11/14
	园西路中段铂金商铺	园西路上	1F	23	是	120	52173.91	2015/11/16
	顺城豪庭商铺	五华区崇仁街18号	2F/23F	43.34	否	178	41070.60	2015/12/2
	宝善街商铺	宝善街福林广场3F	3F	41	否	98	23902.44	2015/11/5
	宝善街铺面	宝善街银三角	1F	41	是	278	67804.88	2015/11/18
	小东街商铺	B栋109铺面	1F	42	是	290	69047.62	2015/12/28

	正义坊南馆 商铺	南馆下电梯口 旁边	-1F	18.63	否	75	40257.65	2015/10/26
	正义坊北馆 商铺	正义坊	-1F	19	否	83	43684.21	2015/10/29
	小西门商铺 (原佳香小 吃铺面)	小西门	-1F	20.44	否	90	44031.31	2015/10/2
	南屏街百货 大楼	背街商铺	1F	26	是	170	65384.62	2015/11/7
51-80 m²	青年路商铺	青年路(经贸 宾馆门口)	1F	53.44	是	170	31811.38	2015/11/15
	一二一正街 商铺	一二一大街和 建设路交叉口	1F	57	是	280	49122.81	2015/11/22
	正义坊正义 西街1楼商 铺	正义坊, 临近 麦当劳	1F	60	是	420	70000.00	2015/11/23
	正义坊南馆 商铺	德克士电梯口	1F	59.19	是	274	46291.60	2015/12/1
	祥云街商铺	祥云街中端	1F	68	是	304	44705.88	2015/11/9
81- 100 m²	金马坊临街 铺面	金马坊富邦花 园、云铜时代 广场	1F	83	是	310	37349.40	2015/11/23
	南屏街祥云 美食城附近 正街商铺	南屏街祥云美 食城	1F	98	是	316	32244.90	2015/10/16
	青年路商铺	云南省昆明市 五华区青年路 61号	1F	89	是	347	38988.76	2015/10/1
101- 200 m²	青年路临街 商铺	青年路	1F	124	是	398	32096.77	2015/12/9
	青年路樱花 丽景商铺商 铺	圆通山樱花丽 景	1F	127	是	460	36220.47	2015/10/14
201- 600 m²	云铜时代广 场商铺	金碧路与书林 街交叉口	2/3F	579	否	1680	29015.54	2015/11/30
	东寺街商铺	东寺街临街商 铺	1F	530	是	1520	26679.24	2015/12/1
	金马坊商铺	金碧路上	1-2F	210	是	608	27952.38	2015/10/25
	昆明剧院正 对面商铺	青年路与人民 中路交汇处, 昆明剧院正对 面	1F	309	是	1390	28883.81	2015/10/27
600 m² 以上	盘龙江边临 街旺铺	盘龙江边	1F	1400	是	3900	21000.00	2015/10/2

青年路桃源街临街商铺	桃源街	1F	680	是	1700		2015/10/19
------------	-----	----	-----	---	------	--	------------

2015年第四季度一环商铺各面积段销售价格（元）



从面积段上看，销售单价最高的是 51-80 平米面积的商铺，主要原因是 80 m² 以内的多为比较热衷、热销的面积，且 80 m² 以内的商铺业态选择性多。

50 m² 以内的商铺销售价格仅次于 51-80 m² 的商铺，总体来看，51-80 m² 和 50 m² 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。

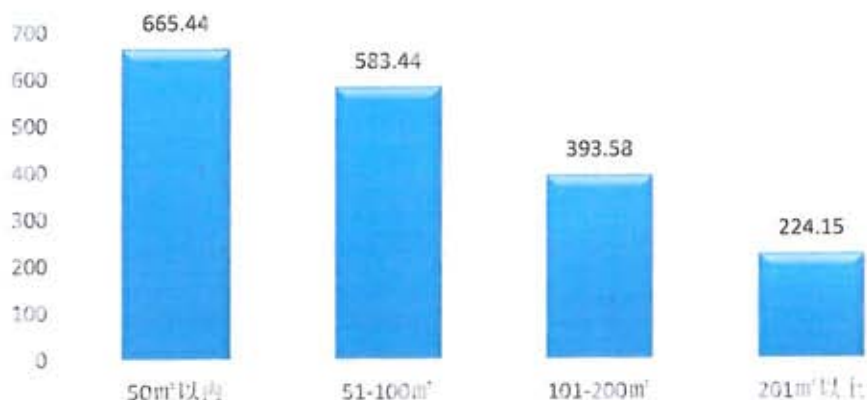
在本次调研的商铺售价中，和往年如此呈现出来医院附近、商业集中区、人流密集区商铺出售量稀缺、稀缺少有的出售商铺价格高的局面，部分商铺有着高价的转让费，甚至转让费和商铺价格相当。

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 (m²)	是否临街	租金 (元/月)	租赁单价 (元/月·平米)	成交时间
50 m² 以内	正义路背街铺面	正义路中段	1F	10	是	8000	800	2015/11/31
	建设路铺面	建设路	1F	20	是	6000	300	2015/11/2

	顺城商铺	顺城豪庭一楼	1F	50	是	37500	750	2015/12/21
	青年路附近	红会医院旁	1F	30	是	25000	833.33	2015/12/29
	青年路附近	红会医院公交车旁	1F	15	是	15000	1000	2015/11/31
	宝善街商铺	宝善街三角文化城内	1F	34.91	是	6667	190.97	2015/10/14
	青年路商铺	青年路中段	1F	37	是	29000	783.78	2015/10/4
51-100 m ²	大观商业城商铺	大观商业城	1F	60	是	21000	350	2015/11/17
	青年路商铺	青年路中段	1F	81	是	51000	629.63	2015/12/4
	青年路商铺	青年路与人民中路交叉路口	1F	78	是	70850	908.33	2015/10/16
	人民中路临街商铺	如意巷	1F	56	是	8500	151.79	2015/10/18
	正义坊商铺	昆明市文明街昆明老街正义坊	1F	65	是	56550	870.00	2015/10/28
	东寺街商铺	东寺街	1F	75	是	56000	746.67	2015/10/2
	金鹰B座商铺	金鹰B座旁	1F	65	是	27800	427.69	2015/10/10
101-200 m ²	景星花鸟市场商业街	景星花鸟市场内商铺	1F	110	否	27500	250	2015/11/4
	宝善街商铺	宝善街	1F	130	是	38000	292.31	2015/12/12
	金马碧鸡坊商铺	金马碧鸡坊商业步行街	1F	172	是	150000	872.09	2015/11/5
	同仁街商铺	同仁街	1-2F	200	是	30000	150	2015/11/11
	祥云街商铺	祥云街	1F	114	是	46000	403.51	2015/10/4
201 m ² 以上	圆通山后门临街商铺	鼓楼路 232 号	1-2F	320	是	73600	230	2015/11/18
	新西南百货旁商铺	人民中路	1F	300	否	35000	116.67	2015/11/27
	晓东街商铺	晓东街	1F	300	是	65000	216.67	2015/12/4
	五一路商铺	五一路	1F	280	是	56000	200.00	2015/10/26
	翠湖临街商铺	翠湖南路翠湖公园正门对面	1F	570	是	170000	298.25	2015/11/8
	五一路商铺	五一路, 空间俊园旁	1F	300	是	85000	283.33	2015/12/30

2015年第四季度一环商铺各面积段出租价格
(元/m²/月)

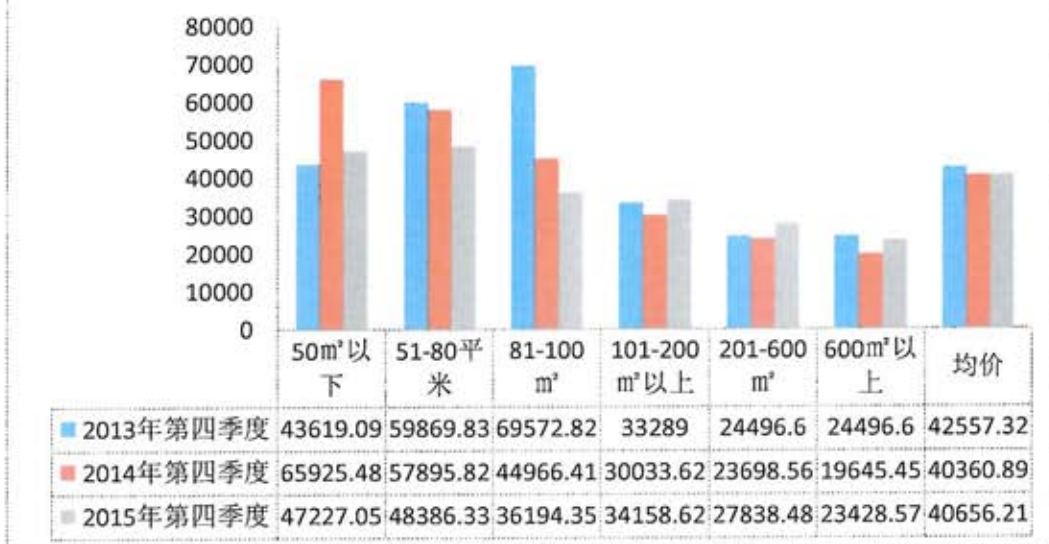


2015年第四季度一环内商铺租金逐步增长，租金平均价格为482.20元/月/平米，环比2014年第四季度增长了3.61%。

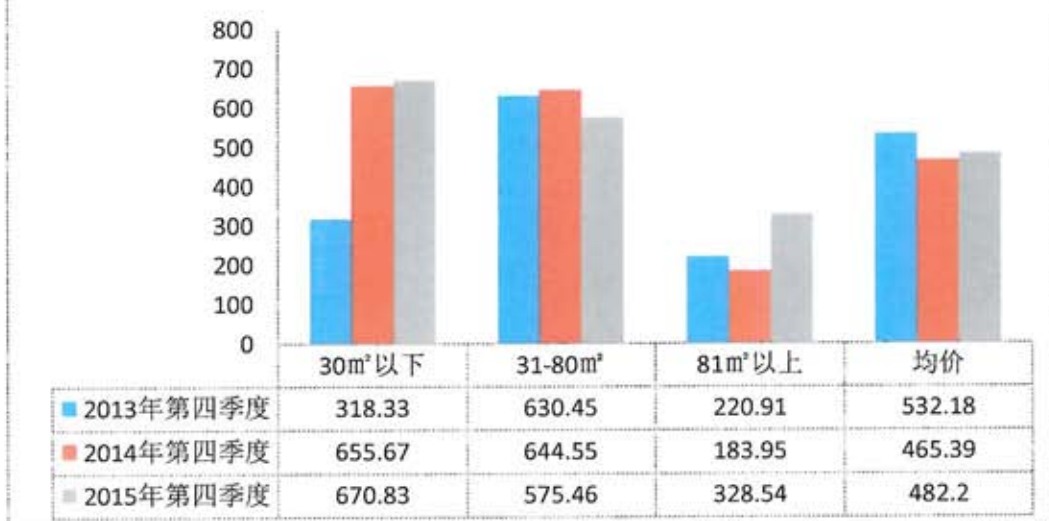
表现最为突出的是30平米以下的商铺租金价格快速，经营的主要是小吃，如奶茶店、精品类、精品小吃店（街街旺炸洋芋、油炸烧烤、串串香等），此类店铺集中分布在南屏街正街，家乐福对面的美食广场上，其次是正义坊街中的临时摊位商铺。

其余面积段商铺租金情况维持往年水平。50平米以内的商业租金均价为665.44元/月/平米，51-100平米以上的商铺租金均价为583.44元/月/平米。101-200平米以上的商铺租金均价为393.58元/月/平米，201平米以上的租金是224.15/月/平米。

一环商业物业销售价格对比



一环商业物业出租价格对比



在 2015 年第四季度中，一环内商业物业的售价及租金总体均比 2014 年第四季度稳步略高增长。

其中商铺销售均价在 2015 年第四季度为 40656.21 元/平方米，环比 2014 年第四季度增长了 0.73%；商铺的租金均价在 2015 年第四季度为 482.2 元/月/平方米，环比 2014 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。

由于传统的一环寸土寸金，新物业开发较少，多为老旧物业，传统底商，在商铺出售量（多为二手转售）和出租量有限的前提下，致使在昆明其他区域容易出现的商铺生意惨淡，空置率居高不下，前景堪忧的情况少见。

本次调研发现，在商业前景堪忧的大环境下，一环内商铺的情况却相对稳定，面积合理、位置优越的商铺每年租金还能稳定的上涨 3%。

第三部分 吴井路片区商业物业 2015 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 20 套商铺作为目标分析样本。

其中，成交的面积区间在 12——3455 m²，片区商铺整体出售均价为 28824.36 元/m²。

成交单价最高的为 49661.02 元/m²，是吴井路靠近地铁口的商铺，成交单价最低的是 12307.69 元/m²，是合金公寓的商铺。

项目名称	物业位置	楼层	面积 (m ²)	是否 临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元)	成交时间
银杏金川商铺	昆明环城南路与春城路交叉口	1F	70	是	98	14000.00	2015/11/6
吴井路临街旺铺	唐子巷地铁站口	1F	69.13	是	249	36019.09	2015/11/21
合金公寓商铺	吴井路，第三人民医院旁	1-2F	1300	是	1600	12307.69	2015/11/18
吴井路临街旺铺	唐子巷地铁站口	1F	76	是	270	35526.32	2015/12/1
吴井路绿洲花园上商铺	吴井路 128 号	1F	98	是	240	24489.80	2015/12/7
银杏金川商铺	环城南路与春城路交叉口	1F	137	是	348	25401.46	2015/12/9
和平村商铺	和平南路	1F	42.8	是	140	32710.28	2015/12/15

吴井路商铺	白大城理想商业街铺（原经营茶）	1F	255	是	998	39137.25	2015/11/18
茶文化城商铺	北京路与吴井路交汇处	1F	62.39	是	240	38467.70	2015/10/20
吴井路商铺	吴井路 198 号	1F	76	是	279	36710.53	2015/10/27
吴井路临街旺铺	吴井路 198 号	1F	45	是	163	36222.22	2015/10/3
和平村商铺	环城南路与永善路交叉口	1F	30	是	78	26000.00	2015/10/11
吴井路商铺	理想海鲜市场	1F	37	是	96	25945.95	2015/11/2
环城南路商铺	环城南路与北京路交叉口	1F	25	是	95	38000.00	2015/12/3
吴井路临街旺铺	北京路地铁口	1F	59	否	293	49661.02	2015/11/23
鑫都韵城商铺	昆明火车站	1F	43	是	98	22790.70	2015/11/2
和平村商业街商铺	和平村淘宝女人街	1F	12	是	17.9	14916.67	2015/12/13
合金公寓商铺	吴井路，第三人民医院旁	1-2F	3455	是	4500	13024.60	2015/12/15
鑫都韵城商铺	昆明火车站	1F	27.25	是	74	27155.96	2015/10/24
天城商铺	昆明市吴井路 266 号	1F	45	是	126	28000.00	2015/10/23

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 19 套商铺作为目标分析样本。

其中，商铺面积区间在 30——351 m²，整体租赁均价为 110.89 元/月/m²。

租赁单价最高为 192.31 元/月/m²，是云路中心旁边的商铺，租赁单价最低为 60 元/月/m²，是城市理想旁的商铺。

项目名称	物业位置	楼层	面积 (m ²)	是否临街	租金 (元/月)	租赁单价 (元/月·平米)	成交时间
城市理想商铺	百大城市理想	1F	351	是	21060	60.00	2015/11/7
妩景园商铺	时光走廊旁	1F	64	是	5000	78.13	2015/11/23
绿洲花园商铺	吴井路绿洲花园	1F	110	是	10833	98.48	2015/11/19

民航路商业街 商铺	关景路 65 号	1F	89	是	7416	83.33	2015/12/2
百富琪商业广 场商铺	吴井路百富琪 广场	1F	176	是	12400	70.45	2015/12/9
城市理想商铺	吴井路和民航 路交叉口	2F	223	是	16667	74.74	2015/10/19
吴井路商铺	环城南路与春 城路交叉口	1F	55	是	4300	78.18	2015/10/22
天城园林商铺	吴井路	2F	65	是	7000	107.69	2015/10/4
城市理想商铺	百大城市理想	1F	350	是	24060	68.74	2015/11/12
吴井路商铺	环城南路与吴 井路交叉口	1F	189	是	25000	132.28	2015/12/4
吴井路商铺	吴井路	1F	32	是	5200	162.50	2015/12/6
吴井路商铺	吴井路，第三 人民医院旁	1F	70	是	11000	157.14	2015/12/25
吴井路商铺	绿洲花园小区 旁	1F	70	是	12670	181.00	2015/11/3
吴井路商铺	长村农化市场 门口	1F	30	是	2400	80.00	2015/12/16
城市理想商业 街商铺	民航路与吴井 路交汇处	1F	90	是	11000	122.22	2015/12/26
吴井路商铺	吴井路天城园 林楼下	1F	35	是	4000	114.29	2015/11/19
吴井路商铺	吴井路，第三 人民医院对面	1F	72	是	12200	169.44	2015/10/22
百富琪商业广 场商铺	吴井路百富琪 广场	1F	158	是	12000	75.95	2015/10/4
吴井路商铺	云路中心旁	1F	39	是	7500	192.31	2015/10/12

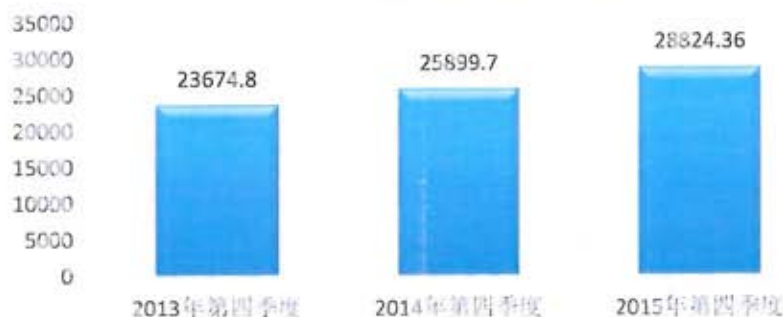
吴井路片区，由于紧挨一环的优势，近些年多了一些居住小区，与此同时，学校、医院云集，办公氛围日益显现。

从整个片区来看，吴井路片区以第三人民医院为界以西发展较快，除了有淘宝女人街，美食一条街、春城路温莎等商业的聚集之外，相关的商业配套齐全，银行、医院、学校等，无论是二手商铺转售价格还是商铺出租价格均相对稳定，如环城南路的商铺、主干道吴井路以西的商铺价格均比较坚挺。主要代表的业态是餐饮和服装，商家较为零散。

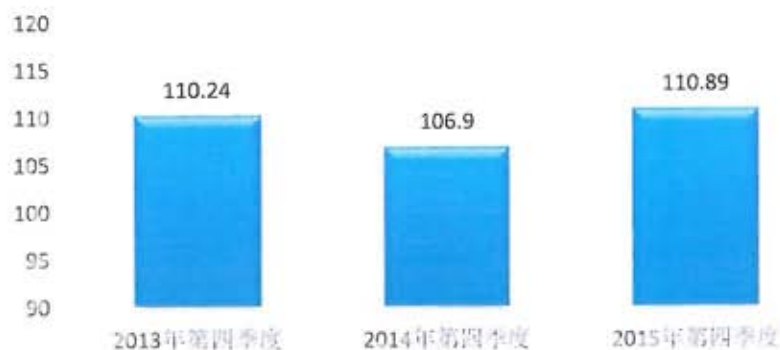
该片区吴井路以东（第三人民医院为界限）主要以五金、机电、汽配为主要业态，相对低级，环境较差。目的性消费强，总体人流量极低，商铺售价、租金低于吴井路以西。

三、吴井路片区商铺价格对比情况

吴井路片区商铺出售价格（元/m²）



吴井路片区商铺租赁价格（元/月·平米）



2015年第四季度吴井路片区商铺销售均价为28824.36元/m²，相较于2014年第四季度的25899.7元/m²环比上涨了11.3%。

2015年第四季度租金水平为110.89元/月/m²，相较于2014年第四季度的106.9元/月/m²上涨了3.7%。

四、吴井路片区商业物业调查小结

吴井路片区商铺售价在本次抽样中有平稳上涨趋势，越来越多的居民愿意去成熟的商业区消费，但该片区是一个以居住为主的片区，目前尚未成熟的商业区。

该片区商铺主要零散分布便利店、服饰、餐饮店，满足路人及周边小区的一般性生活日常需求，因此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 2015 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。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 7 套商铺作为目标分析样本。

其中，成交的面积区间在 20—260 平米，片区商铺整体出售均价为 24831 元/平米。

成交单价最高的为 52568 元/平米，是市政府 A 区紫岫园底层商铺。

成交单价最低的是 12429 元/平米，是米兰园位置欠佳的商铺。

物业名称	物业位置	楼层	面积 (m ²)	是否 临街	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m ²)	成交时间
春城财富中心商铺	春融街	1F	260	是	420	16154	2015/12/4
米兰园商铺	春融街	1F	70	是	87	12429	2015/12/4
ICC 环球广场商铺	彩云南路与春融街交叉口	1F	200	是	300	15000	2015/12/12
ICC 环球广场商铺	彩云南路与春融街交叉口	1F	20	是	67	33500	2015/10/16
七彩云南第一城商铺	七彩云南第一城	1F	50	是	100	20000	2015/10/18
市政府 A 区紫岫园钻铺	新城区紫岫园	1F	74	是	389	52568	2015/10/26
七彩云南第一城商铺	七彩云南第一城	1F	36	是	87	24166.67	2015/10/28

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 15 套商铺作为目标分析样本。

其中，商铺面积区间在 35——270 平米，整体租赁均价为 88 元/月/平米。

租赁单价最高为 155.93 元/月/平米，是风华俊园商业街的商铺，租赁单价最低为 31.82 元/月/平米，是米兰园小区商铺。

项目名称	物业位置	楼层	面积 (m ²)	是否 临街	租金(元/ 月)	租赁单价 (元/月. 平米)	成交时间
呈贡新城米兰园东面铺面	呈贡新区区政府旁	1F	45	是	3500	77.78	2015/10/27
米兰园小区商铺	洛龙公园旁	1F	66	是	2100	31.82	2015/10/1
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	35	是	1800	51.43	2015/10/2
春融街临街商铺	春融街	1F	60	是	5800	96.67	2015/11/5
春融街临街商铺	春融街	1F	60	是	4300	71.67	2015/11/18
春融街地铁口商铺	东盟国际地铁口	1F	118	是	10000	84.75	2015/12/28
春融街商铺	毗邻昆百大商业中心 100 米	1-2F	260	是	13000	50.00	2015/12/1
米兰园小区	谊康北路	1F	43	是	3200	74.42	2015/11/9
实力心城	实力心城 11 栋	1F	61	是	3500	57.38	2015/10/19
白龙潭俊园（原茉莉居家便利）	白龙潭俊园-浣园 21 幢 5 号	1F	136	是	14000	102.94	2015/10/26
风华俊园商业街	呈贡区春融街端口（行政中心旁）	1-2F	270	是	42100	155.93	2015/10/29
南亚风情园八面风铺面	彩云路和春融街交叉口	1-2F	270	是	39000	144.44	2015/10/2
米兰园东面商铺	谊康北路洛龙湖旁	1F	76	是	6300	82.89	2015/12/28
米兰园干洗店	米兰园	1F	40	是	5200	130.00	2015/12/1
湟园旺铺	市政 A 区	1F	165	是	17800	107.88	2015/11/9

三、新都会片区商业物业调查小结

目前来说，新都会片区没有成熟的商业，今年以来，新都会商业部分已经开业，但人气不旺。

相对有人气的还是米兰园底商商铺，除了市政府 A 区，B 区，还有南亚风情园、米兰园、惠兰园的底层商铺底层。

人口的数量限制区域的发展，人口制约消费，片区的商业还是以服务日常生活为主。

2015 年第四季度监测来看，商铺价格较上半年以及 2014 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

2016 年 2 月 23 日

