

---

文件编号:【RC-2010-07-001】号

# 2010 年上半年昆明市土地供给与成交分析报告



瑞弛地产营销策划机构

市场研究部

二〇一〇年七月



## 目 录

一. 报告结论 .....	3
二. 土地供给分析 .....	4
1. 2010 年上半年土地供给统计 .....	4
2. 2010 年上半年土地供给分析 .....	8
三. 土地成交分析 .....	10
1. 2010 年上半年土地成交统计 .....	10
2. 2010 年上半年土地成交分析 .....	12



## 一. 报告结论

1、2010 年上半年，昆明市共有 45 宗土地挂牌，总计 5583.3 亩，其中，主城区 2730.3 亩，郊县新区 2862.9 亩。主城区以工业、科教文卫体用地供给为主，共计 2143 亩，呈贡新区以工业类用地供给为主，共计 1033.32 亩；主城区土地平均起拍单价 568.41 万元/亩，呈贡新城 136.52 万元/亩

2、2010 年上半年，昆明市共计成交土地 27 宗、3250.94 亩，成交金额 422733 万元，其中，主城区 1135.01 亩，呈贡 1780.4 亩。主城区工业、科教文卫体用地与居住、商业、商住类用地成交面积持平，分别为 551 亩、584 亩；呈贡新城区工业、科教文卫体用地成交面积是居住、商业、商住类用地的 6 倍，分别为 1511.88 亩、268.25 亩。主城区土地平均成交单价 531.5 万元/亩（居住类用地 570 万元/亩、商业类用地 726 万元/亩、工业类用地 28 万元/亩）；呈贡新城区 164.2 万元/亩（居住类用地 119 万元/亩，商业类用地 120 万元/亩，商住类用地 477 万元/亩、工业类用地 30 万元/亩）。若以每宗地块最大容积率计算，2010 年下半年，昆明主城新增供给体量 153.11 万平米，呈贡新城新增供给体量 69.3 万平米。

3、2010 年上半年，昆明主城共有 5 个城中村改造类项目进入土地招拍挂，总计成交面积 436.5 亩，平均容积率 5.18，成交金额 303344 万元，平均成交单价 933.57 万元/亩，以规划容积率最大上限计，平均楼面地价 2392.84 元/平米，未来市场新增加供给 145.21 万平米。5 个项目分别为：福海乡陆家社区、盘龙区吹箫巷、联盟街道办事处、永昌永联社区豆腐营村、东华街道办事处小龙村，其中，金马街道办事处迎溪村进入挂牌但未成交。

表 1-1：（2009-2010 年上半年昆明市土地供给与成交状况同期比较一览表

序号	年限	供给宗数（宗）	成交宗数（宗）	供给面积（亩）	成交面积（亩）	成交均价（万元/亩）	成交金额（万元）	平均容积
1	2009 年上半年	75	42	5466	3462	121	306173	2.32
2	2010 年上半年	46	27	5583	3250	232	422733	3.24

4、2010 年上半年，与去年同期相比，供给土地成交率 58.63%，成交率保持平稳，土地供给宗数减少 29 宗、供给面积增加 116 亩，成交单价上升 91.7%，平均容积率上升 1.07。中长期看，除工业、科教文卫体用地外，城中村改造类用地及郊县新区土地仍将是房开项目土地供给的主要来源。



## 二. 土地供给分析

### 1. 2010 年上半年土地供给统计

表 2-1：2010 年上半年昆明市供给土地信息调研一览表

序号	月份	土地编号	区域名称	地块位置	面积(亩)	土地性质	容积率	建筑密度	绿地率	总价起价(万元)	单价起价(万/亩)	楼面地价(元/㎡)	保证金(万元)
1	1月	J2009-07	晋宁	上蒜乡	19.4	工业	$\leq 1.5$	$\leq 20\%$	$\leq 50\%$	282	14.54	145.36	——
2		J2009-071	呈贡	产业园	301.17	工业	$\leq 2.62$	$\leq 46.49\%$	$\leq 20\%$	7830.42	26	148.785	2000
3		J2009-037	东区	牛街庄	34.42	工业	$\leq 1.8$	$\geq 30\%$ 且 $\leq 64\%$	$\leq 20\%$	3905.86	113.48	945.16	
4		KC2009-2	南区	矣六乡	3.61	科教文卫	$\leq 1$	$\geq 35\%$	$\leq 30\%$	649.8	180	2698.65	150
5		YTG2009-25	宜良	工业园区	30	工业	——	——	——	330	11	——	——
6		J2009-050-1	东区	经开区羊甫片区	315.74	工业	$0.5 \geq$ 且 $\leq 2.0$	$30\% \geq$ 且 $\leq 50\%$	$\leq 20\%$	10733.31	33.31	249.69	2000
7		J2009-050-2	东区		3.55	工业	$0.5 \geq$ 且 $\leq 2.0$	$30\% \geq$ 且 $\leq 50\%$	$\leq 20\%$				
8		J2009-050-3	东区		2.94	工业	$0.5 \geq$ 且 $\leq 2.0$	$30\% \geq$ 且 $\leq 50\%$	$\leq 20\%$				
9		YTG2009-22	宜良	昆石公路	9.93	商业	——	——	——	997	100.4	——	——
10		KC2008-08-1	中区	吹箫巷	13.56	商住	$\leq 8$	$\leq 25\%$	$> 40\%$	11307.85	833.91	1562.8	5000
11		KC2008-08-2	中区		15.22					12692.14	833.91	1562.8	
12		J2009-18、19	呈贡	果林水库	475.489	居住	——	——	——	——	——	——	——
13		J2009-074	中区	盘龙区联	37.76	居住	$\leq 4.77$	$\leq 29.20\%$	$\geq 38.6\%$	19212	508.79	1599.17	46000



14				盟街道办事处辖区	42.61	居住	≤1.29	≤14.84%	≥50.5%	21685	508.91	5914.69	
15					9.95	居住	≤7.85	≤30.45%	≥35.58	50627	5088.14	9717.7	
16					25.22	居住	≤4.29	≤25.45%	≥46.9%	12832	508.8	1778.14	
17					26.7	居住	≤4.66	≤28.22%	≥47.6%	13585	508.8	1636.95	
18					30.35	居住	≤5.50	≤33.8%	≤33.8%	15426	508.27	1385.49	
19					53.24	居住	≤5.05	≤25.68%	≤25.6%	27089	508.8	1510.55	
20					21.19	居住	≤8.46	≤34.18%	≤34.1%	10781	508.77	901.63	
21					J2009-055	呈贡	产业园区	22.13	工业	≤1.4	≤40%	≤20%	
22	J2009-070	呈贡	产业园区	117.55	居住	≤2.62	≤20.69%	≥45%	6112.6	52	297.56	1500	
23	2月	J2009-038	东川	铜都镇	3.7402	商业	≤2.0	≤32%	≥35%	80.01	21.396	160.36	24
24		J2009-065	西区	高新区	25	工业	≥0.7	≥30%	≤20%	375	15	321.26	100
25		J2009-038	西区	高新区	65.11	工业	≥1	≥30%	≤20%	976.65	15	224.88	200
26		J2009-064	西区	高新区	168.29	工业	≥0.7	≥30%	≤20%	2524.33	14.991	321.26	500
27		KC2009-91-1	南区	宏仁片区	306.61	工业	≤3.9	≤70%	≥20%	55189.46	179.99	691.95	2000
28		KC2009-91-2			73.57		≤6.5	≤45%	≥30%	13241.81	179.98	415.15	
29		KC2009-91-3			70.36		≤6.4	≤45%	≥45%	12664.98	180	421.67	
30		KC2009-91-4			147.29		≤3.9	≤66%	≥20%	26512.93	180	691.98	
31		J2009-026	南区	阿拉乡	195.02	工业	≤2.5	≥30且≤50%	≤20%	8795.4	45.1	270.46	2000
32		大板桥镇 021-1	南区	大板桥	77.2	工业	≤1.0	≤40%	≤20%	2193.43	28.41	425.97	500
33		大板桥镇 021-2	南区	大板桥	11.92	工业	≤1.5	≤40%	≤20%	338.8	28.42	284.09	500
34	3月	J2010-002-1	南区	西山区前卫街道办事处官庄社区	43.24	商住	≤3.48	≤14.6%	≥52.9%	17820.06	412.11	1775.49	20000
35		J2010-002-2			74.8		≤3.31	≤14%	≥53%	30829.03	412.15	1866.83	
36		J2010-002-3			14.8		≤1.99	≤18.7%	≥45%	6098.87	412.08	3104.62	
37		J2010-002-4			26.14		≤6.42	≤33%	≥35%;	10775.09	412.2	962.62	
38		J2010-002-5			25.49		≤4.52	≤33%	≥35%;	10506.43	412.17	1367.16	



39	4月	J2010-002-6			0.22		—	—	—	91.47	415.79	—	
40		J2010-002-7			1.34		—	—	—	550.41	410.75	—	
41		J2010-002-8			0.99		—	—	—	406.48	410.58	—	
42		KC2009-91-1	南区	宏仁片区	306.61	科教文卫	≤3.9	≤70	≥20	55189.48	179.99	691.95	50000
43		KC2009-91-2			73.57		≤6.5	≤45	≥30	13241.82	179.98	415.15	
44		KC2009-91-3			70.36		≤6.4	≤45	≥45	12665.12	180	421.67	
45		KC2009-91-4			147.29		≤3.9	≤66	≥20	26512.94	180	691.98	
46		J2009-073-1	中区	永昌街道办事处	12.15	商业	≤1.88	≤41.5	≥35	14259.14	1173.59	9359.08	10420
47		J2009-073-2			18.53	居住	≤5.67	≤29.7	≥49.2	22035.71	1189.19	3144.43	
48		J2009-097	东区	东华街道	40.27	居住	≤5.99	≤30	≥42	37928.94	941.86	2357.41	8096.05
49		LQ-G2009T-001	禄劝	南北路	7.62452	居住	<3.0	<29.3%	>38%	2645.12	346.92	1733.74	529
50		LQ-G2009T-002		南北路	59.6066	居住	<3.0	<29.3%	>38%	2086.24	35	174.91	417
51	4月	KC2008-31	中区	金马镇	37.74	居住	≤1.8	≤30	≥45	15112	400.42	3335.19	3000
52		KC2008-31	东区	迎溪村	37.74	居住	≤1.8	≤30	≥45	15112	400.42	3335.19	3000
53		J2009-096	南区	产业园区	22.6	工业	≤1.4	≤40	≤20	680.26	30.1	322.33	150
54		J2009-10-I	呈贡	吴家营	84.92	商业	≤3.5	≤35	≥40	10190.56	120.008	514.03	6000
55		J2009-10-II			21.98	居住	≤6	≤25	≥40	4396.75	200.03	499.83	
56		J2009-10-III			33.12	居住	≤6	≤25	≥40	6624.27	200	499.77	
57		YTG2009-24	宜良	工业园区	45	工业	—	—	—	495	11	—	
58		2010005	石林	鹿阜镇东	95.5393	科教文卫	≤1.5	≥35%	≤30%	1775.12	18.58	185.7	200
59		LYQ2009005		风景区	37.0619	商业	≤1.0	≥40%	≤30%	667.11	18	269.86	100
60		YTG2009-26	宜良	工业园区	27.9	工业	≤1.5	≤30%	≤20%	711	25.483	254.71	604
61	5月	J2009-072	呈贡	大冲工业片区	64.07	工业	≤1.3	≤40	≤20	1858.03	29	334.4481605	380



62		J2009-082		呈贡县洛羊街道办事处大、小新册社区居委会	130. 71	工业	≤2. 35	≤39. 51	≤20	4705. 56	36	229. 6723978	950
63		J2009-083			139. 79	工业	≤2. 9	≤34. 63	≤20	5172. 23	37	191. 2836685	1600
64		J2009-084			190. 51	工业	≤1. 87	≤29. 19	≤20	5524. 79	29	232. 5040688	1800
65		J2009-088			83. 92	科教文卫	≤4. 84	≤29. 57	≥30	2685. 44	32	99. 12399172	540
66		J2009-089			125. 45	工业	≤2. 56	≤43. 49	≤20	3387. 15	27	158. 124063	700
67		J2009-090			248. 91	工业	≤2. 65	≤44. 21	≤20	6969. 2	27. 9988751	158. 4049962	1400
68		J2009-091			114. 03	工业	≤2. 52	≤43. 94	≤20	3306. 87	29	172. 5327812	1000
69		J2009-085			呈贡	呈贡县洛羊街道办	211. 07	居住	≤2. 5	≤19. 44	≥45	10975. 68	52. 00018951
70	6月	J2009-104	呈贡	呈贡马金铺乡	46. 14	工业	≥0. 7	≥30	≤20	692. 163	15. 00136541	321. 2971816	150
71		J2009-021	呈贡	新加坡园区	21. 345	工业	≤1. 4	≤40	≤1. 4	554. 97	26	278. 4322125	200
72		YTG2009-10	宜良	宜良县	39. 9	居住	≤3. 0	≤25%	≥35%	6555	164. 2857143	821. 0180624	——
73		YTG2009-16	宜良	宜良县	5. 17	居住	≤1. 8	≤30%	≥35%	1314	254. 1586074	2116. 92993	——
74		YTG2009-17	宜良	宜良县	39. 57	居住	≤3. 0	≤25%	≥35%	10042	253. 7781147	1268. 256445	——
75		G2010002	寻甸	寻甸县	0. 1723	商业	——	——	——	43. 244	250. 9808474	——	——
76		G2010004	寻甸	寻甸县	0. 0668	商业	——	——	——	16. 7668	251	——	——
合计		——	——	——	5583. 3	——	——	——	——	10038. 96156	306. 9687906	1239. 73751	——

数据来源：市场部数据库



## 2. 2010 年上半年土地供给分析

**1)、分布状况分析:** 2010 年上半年, 昆明市共有 46 宗土地供给, 总计 5583.3 亩, 主城与郊县新区供给土地分别占比 49%、51%, 以郊县新区供给土地为主; 主城供给土地以南市区为主 1693 亩。西市区 258 亩; 郊县新区土地供给以呈贡新城为主, 共计 2430 亩。

图2-1: 2010年上半年昆明供给土地区域分析



图2-2: 2010年上半年主城供给土地区域分析

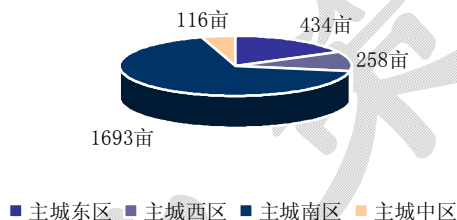
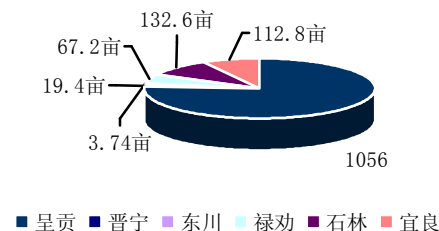


图2-3: 2010年上半年郊县供给土地区域分析



**2)、供给类型分析:** 2010 年上半年, 昆明主城供给土地以工业用地为主, 共计 1519.6 亩, 其次为科教文卫体用地 601.4 亩; 居住、商业、居住兼商业房地产开发用地仅 609.25 亩, 供给较少; 郊县新区供给土地以居住用地为主; 呈贡新城供给土地以居住用地为主。

图2-4: 2010年上半年主城供给土地类型分析

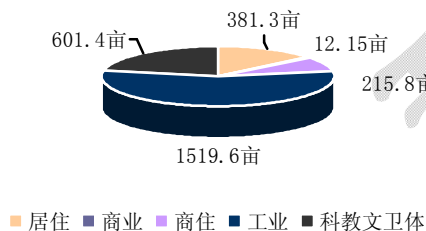


图2-5: 2010年上半年郊县供给土地类型分析

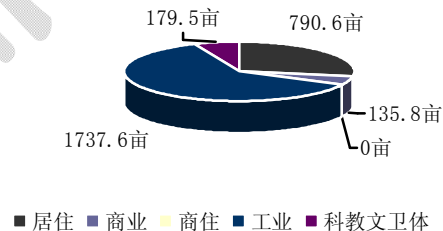
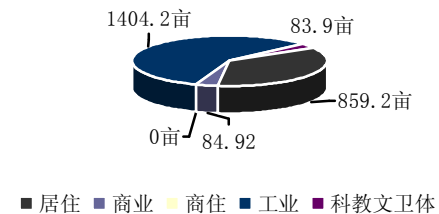


图2-6: 2010年上半年呈贡供给土地类型分析







**3)、起拍单价分析：**2010年上半年，昆明市主城区供给土地起拍单价受城中村改造项目走招拍挂程序是导致土地单价偏高的直接影响因素，起拍单价较高，平均单价 579.09 万元/亩，其中，居住类用地起拍单价 965.1 万元/亩，商业类用地 1173.6 万元/亩，商住类用地 496.6 万元/亩；呈贡新城区平均起拍单价 138.34 万元/亩，宜良、禄劝、东川、石林、晋宁等郊县土地平均起拍单价仍然较低，仅 34.06 万元/亩。

图2-7：2010年上半年主城各区域供给土地起拍单价排行

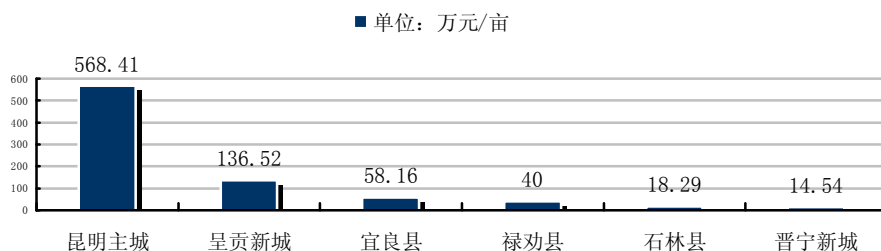
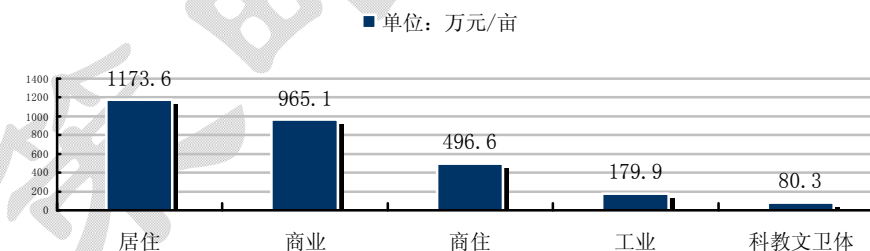


图2-8：2010年上半年主城各类型供给土地起拍单价均价排行



**4)、2009-2010 年同期供给状况分析：**与去年同期相比，2010 年上半年昆明市土地供给宗数减少 18 宗，供给面积减少 804.49 亩，土地起拍单价受五四三二一政策因素影响，大幅飙升，平均每亩上升 531%，平均起拍单价 366.57 万元/亩。

图2-9：2009-2010年供给土地宗数同期比较

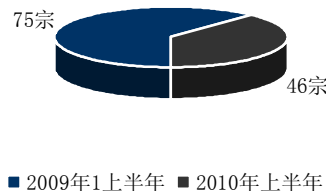


图2-10：2009-2010年供给土地面积同期比较

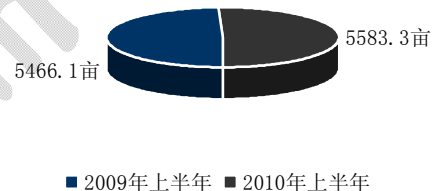
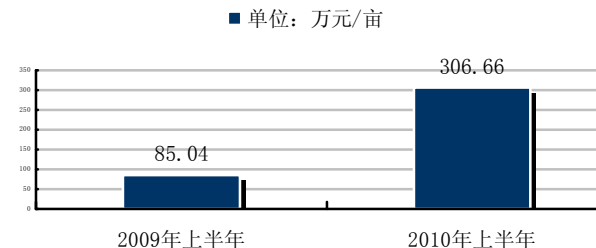


图2-11：2009-2010年供给土地起拍单价同期比较





### 三. 土地成交分析

#### 1. 2010 年上半年土地成交统计

表 3-1：2010 年上半年昆明市成交土地信息调研一览表

序号	月份	地块编号	区域名称	地理位置	环线名称	面积(亩)	用地性质	容积率	起价(万元)	成交价(万元)	交易方式	土地单价(万元/亩)	最大建面(万㎡)
1	1月	前卫镇 816	南区	前卫镇小街	二至三环	39.5	商业	$\leq 3$	9480	9480	挂牌	240	7.90395
2		J2009-011	呈贡	大冲工业区	三环外	5.401	商业	$\leq 1$	648.12	648.12	挂牌	120	0.3602467
3		J2009-054		新加坡园区	三环外	9.145	工业	$\leq 1.4$	292.64	292.64	挂牌	32	0.8539601
4		J2009-061-1	南区	福海街道	二至三环	33.44	居住	$\leq 4.3$	20034.09	52925.09	挂牌	590	9.5909264
5		J2009-061-2		陆家社区		56.31	商业	$\leq 4.85$	32890.99		挂牌		18.21600345
6		J2009-057	西区	高新区	二至三环	52.205	科教文卫	$\leq 2.2$	2138.047	2138.047	挂牌	41	7.6605617
7		J2009-007	呈贡	新加坡园区	三环外	5.329	科教文卫	$\leq 1$	639.36	639.36	挂牌	120	0.3554443
8		J2009-014		大冲工业区	三环外	86.75	工业	$\leq 1.4$	2429	2429	挂牌	28	8.100715
9		J2009-042		洛羊物流区	三环外	5.323	商业	$\leq 0.7$	638.76	638.76	挂牌	120	0.24853087
10		J2009-071		新加坡园区	三环外	301.17	工业	$\leq 2.62$	7830.42	7830.42	挂牌	26	52.63066218
11	2月	KC2009-2	南区	矣六五腊村	二至三环	3.61	科教文卫	$\leq 1$	649.8	4539.8	挂牌	1258	0.240787
12		J2009-050-1	东区	经开区 羊甫片区	三环外	315.74	工业	$0.5 \geq$ 且 $\leq$ 2.0	10733.32	10733.32	挂牌	33	42.119716
13		J2009-050-2				3.55							0.47357
14		J2009-050-3				2.94							0.392196
15		J2009-070	呈贡	新加坡园区	三环外	117.55	居住	$\leq 2.62$	6112.6	14012.6	挂牌	119	20.5423327



16		KC2008-08-1	中区	盘龙区 吹箫巷	一环内	13.56	居住商业	≤8	11307.85	40400	拍卖	1403	7.235616
17		KC2008-08-2				15.22			12692.15				8.121392
18	3月	J2009-074	中区	盘龙区联盟 街道办事处	一至二环	37.76	居住	≤4.77	19212.99	135893.5	挂牌	550	12.01368384
19					一至二环	42.61		≤1.29	21685.85				3.66629223
20					一至二环	9.95		≤7.85	5062.746				5.20977025
21					一至二环	25.22		≤4.29	12832.41				7.21652646
22					一至二环	26.7		≤4.66	13585.46				8.2989474
23					一至二环	30.35		≤5.50	15442.65				11.1338975
24					一至二环	53.24		≤5.05	27089.5				17.9330954
25					一至二环	21.19		≤8.46	10781.87				11.95713558
26		J2009-055	呈贡	新加坡园区	三环外	22.13	工业	≤1.4	663.9	663.9	挂牌	30	2.0664994
27		J2009-065	西区	高新区	三环外	25	工业	≥0.7	375	375	挂牌	15	1.16725
28	4月	J2009-038		高新区	三环外	65.11	工业	≥1	976.653	976.653	挂牌	15	4.342837
29		J2009-064		高新区	三环外	168.29	工业	≥0.7	2524.336	2524.336	挂牌	15	7.8574601
30		J2009-073-1	中区	永昌街道 永联社区	一至二环	12.15	商业	≤1.88	14259.14	36294.9	挂牌	1183	1.5235614
31		J2009-073-2				18.53	居住	≤5.67	22035.72		挂牌		7.00784217
32	5月	J2009-097	中区	东华街道	一至二环	40.27	居住	≤5.99	37928.94	37928.94	挂牌	941.8659051	16.08919391
33		J2009-10-I	呈贡	吴家营片区	郊区新县	84.92	商业	≤3.5	10190.56	10190.56	拍卖	477.0747036	48.16712083
34		J2009-10-II				21.98	居住	≤6	4396.752	4396.752			
35		J2009-10-III				33.12	居住	≤6	6624.273	6624.273			
36	5月	J2009-096	南区	新加坡产业园	三环外	22.6	工业	≤1.4	680.26	680.26	挂牌	30.1	2.10934388
37		J2009-072	呈贡	大冲片区	郊区新县	64.07	工业	≤1.3	1858.03	1858.03	挂牌	29	5.552761097
38		2010005	石林	石林县	郊区新县	95.5395	交通运输	——	——	1775.12	挂牌	18.57995907	——
39		YQ2009005	石林	石林风	郊区新县	37.062	文化娱乐	——	——	667.116	挂牌	18	——
40		YTG2010-02-0102	宜良	宜良县	郊区新县	193.09	工业	——	——	3426	拍卖	17.74302139	——



41	6月	J2009-082	呈贡	呈贡县洛羊街道办事处大、小新册社区居委会	郊区新县	130.71	仓储	≤2.35	4705.56	4705.56	挂牌	36	21.78510893
42		J2009-083	呈贡		郊区新县	139.79	工业	≤2.9	5172.23	5172.23	挂牌	37	27.0262018
43		J2009-084	呈贡		郊区新县	190.51	工业	≤1.87	5524.79	5524.79	挂牌	29	23.75036542
44		J2009-088	呈贡		郊区新县	83.92	教育科研	≤4.84	2685.44	2685.44	挂牌	32	27.07832206
45		J2009-089	呈贡		郊区新县	125.45	工业	≤2.56	3387.15	3387.15	挂牌	27	21.41024038
46		J2009-090	呈贡		郊区新县	248.91	工业	≤2.65	6969.2	6969.2	挂牌	27.9988751	43.974
47		J2009-091	呈贡		郊区新县	114.03	工业	≤2.52	3306.87	3306.87	挂牌	29	19.157
合计		——	——	——	——	3250.94	——	3.24	378475.4	422733.7	——	222.98	542.94

数据来源：市场部数据库

## 2. 2010年上半年土地成交分析

1)、**分布状况分析**：2010年上半年，昆明市共有27宗土地成交，总计3250.94亩，主城与郊县新区成交土地分别占比35%、65%；其中，主城区东市区成交322.6亩，西市区成交285.4亩，主城区南市区成交207.7亩，市中区成交306.5亩。郊县新区呈贡新城区成交土地最多，共计1780.2亩。

图3-1：2010年上半年昆明成交土地区域分析

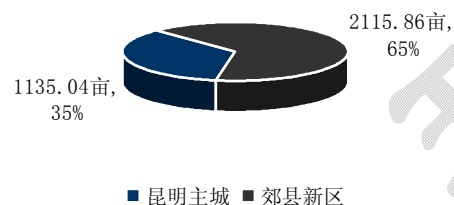


图3-2：2010年上半年主城成交土地区域分析

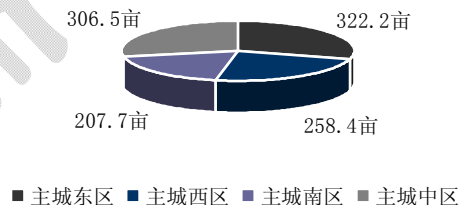
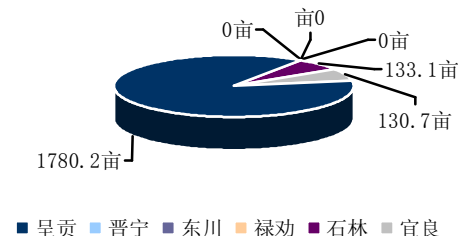


图3-3：2010年上半年郊县成交土地区域分析





**2)、用地类型分析：**2010年上半年，昆明主城成交土地以工业用地为主，共计608.23亩，其次为居住类用地320.73亩，商业类用地95.81亩；呈贡新城成交土地以居住用地为主；呈贡新城成交土地以工业用地为主，共计1516.6亩，其次为居住类用地117.56亩，商住用地140.72亩。

图3-4：2010年上半年主城成交土地类型分析

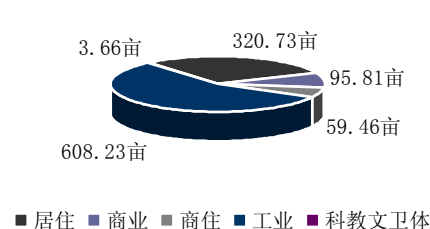


图3-5：主城成交土地（居住商业）分析

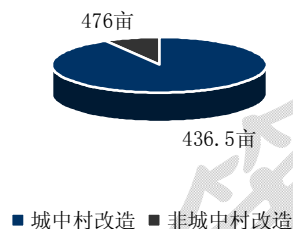
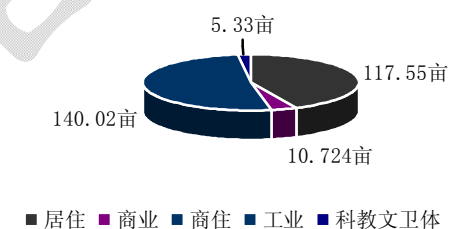


图3-6：2010年上半年呈贡成交土地类型分析



**3)、成交单价分析：**2010年上半年，昆明市主城区成交土地成交单价较高，平均成交单价529.8万元/亩，城中村改造项目走招拍挂程序是导致土地单价偏高的直接因素，其中，城中村改造用地均为居住兼商业类用地平均单价1293万元/亩，商业类用地726万元/亩，居住类用地达570万元/亩，编号KC2009-2位于矣六乡五腊村综合商业用地（加油站）因宗地面积仅3.66亩平均单价高达1293万元/亩；呈贡新城区平均成交单价173万元/亩，编号J2009-10-I、J2009-10-II、J2009-10-III位于吴家营片区面积140亩商住用地由实力集团以66800477万元竞得，平均单价477万元/亩。

图3-7：成交土地单价分析-1

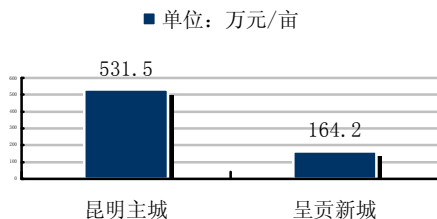


图3-8：成交土地单价分析-2

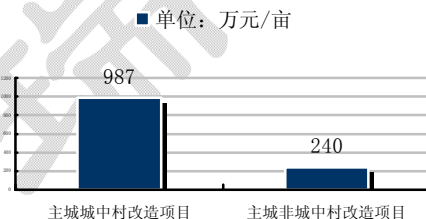
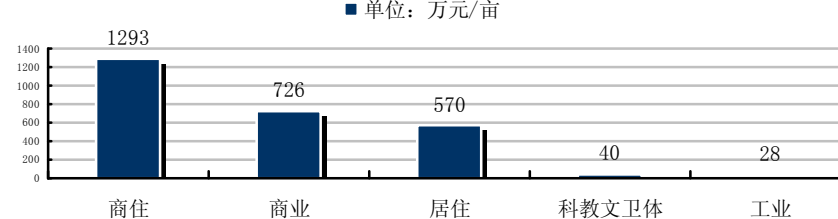


图3-9：2010年上半年昆明主城各类成交土地成交单价排行





**4)、2009-2010 年同期成交状况分析：**2010 年上半年，与去年同期相比，成交宗数减少 15 宗，成交面积减少 352 亩，平均成交单价上升 91.7%，土地成交平均单价 232 万元/亩。

图3-10：2009-2010年成交土地宗数同期比较

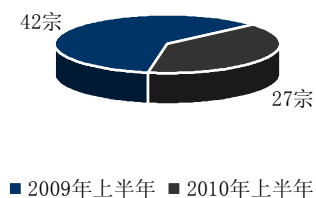


图3-11：2009-2010年成交土地面积同期比较

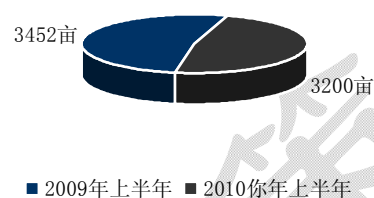
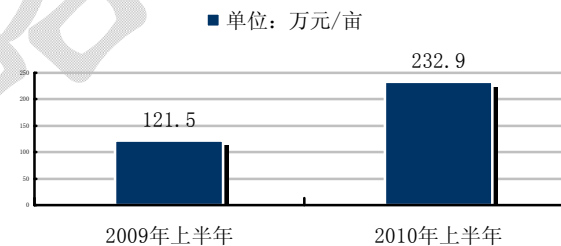


图3-12：2009-2010年成交土地均价同期比较



## 5)、市场新增供给体量分析

表 3-2：2010 年上半年昆明市（主城与呈贡）成交土地与市场新增体量分析对比表

序号	区域名称	成交宗数(宗)	宗数占比	成交面积 (亩)	面积占比	成交单价 (万元/亩)	最大建面 (m²)
1	昆明主城	13	100%	1082.81	100%	531.5	153.11
1.1	居住	3	24%	320.73	30%	570	—
1.2	商业	2	15%	95.81	9%	726.5	7.9
1.3	商住（城中村）	2	15%	59.46	4.7%	987	145.21
1.4	工业	5	38%	603.2	56%	28	—
1.5	科教文卫体	1	8%	3.61	0.3%	40	—
2	呈贡新城	10	100%	1306.95	100%	164.2	69.3
2.1	居住	1	10%	117.55	9%	119	20.5
2.2	商业	2	20%	10.724	1%	120	0.6
2.3	商住（实力）	1	10%	140.02	11%	477	48.2



2.4	工业	5	50%	1033.32	72.4%	30	210
2.5	科教文卫体	1	10%	87.22	6.6%	75	——
3	合计	23	——	2389.7	——	347.8	224.41

2010 年上半年，昆明市共计成交土地 27 宗，成交面积 3250.94 亩，成交单价 232.98 万元/亩，其中：

昆明主城区成交土地 13 宗、1082.81 亩，其中，居住、商业、商住类房地产开发用地 476 亩，以规划容积最大上限计，市场新增体量 153.11 万平米，工业及科教文卫体非房地产开发类用地成交 606.81 亩。居住商业类用地与工业科教文卫体用地成交面积基本持平。

呈贡新城区成交 10 宗、1306.95 亩，居住、商业、商住类房地产开发类用地 268.29 亩，以规划容积最大上限计，新增体量 69.33 万平米，工业及科教文卫体非房地产开发类用地成交 1120.54 亩。居住商业类用地成交面积仅达工业科教文卫体类型用地 15%。

#### 附：1)、2010 年上半年昆明主城城中村改造项目通过土地招拍挂状况一览表

序号	地块编号	区域名称	区域位置	环线名称	面积(亩)	用地性质	容积率	成交价(万元)	交易方式	土地单价(万元/亩)	最大建面(万㎡)	楼面地价(元/㎡)	竞得人
1	J2009-061-1	南区	福海陆家社区	二至三环	33.44	居住	≤4.3	52925.087	挂牌	590	9.59	2057.11	云南红星美凯龙置业有限公司
	J2009-061-2				56.31	商业	≤4.85		挂牌		18.21		
2	KC2008-08-1	中区	盘龙区吹箫巷	一环	13.56	居住	≤8	40400	拍卖	1403	7.23	2629.31	云南城投昆明置地有限公司
	KC2008-08-2				15.22	商业					8.12		
3	J2009-074	中区	盘龙区联盟街道办事处	一至二环	37.76	居住	≤4.77	135893.47	挂牌	550	12.01	1728.69	云南俊发凤凰置业有限公司
				一至二环	42.61		≤1.29				3.662	6392.15	
				一至二环	9.95		≤7.85				5.20	1050.43	
				一至二环	25.22		≤4.29				7.21	1922.11	



				一至二环	26.7		≤4.66				8.29	1769.50	
				一至二环	30.35		≤5.50				11.1	1499.25	
				一至二环	53.24		≤5.05				17.93	1632.84	
				一至二环	21.19		≤8.46				11.95	974.68	
4	J2009-073-1	中区	永昌永联社区	一至二环	12.15	商业	≤1.88	36294.9	挂牌	1183	1.52	4700.63	云南新都昌房地产开发有限公司
	J2009-073-2				18.53	居住	≤5.67		挂牌		7.002		
5	J2009-097	中区	东华	一至二环	40.27	居住	≤5.99	37928.94	挂牌	941.86	16.08	2357.41	益新万象房地产
合计		——	——	——	436.5	——	5.18	303442.4	——	933.57	145.21	2392.84	——

2010年1至4月，昆明市共有5宗城中村项目用地进入招拍挂阶段，总计成交面积436.5亩，平均容积率5.18，成交金额303344万元，平均成交单价933.57万元/亩，以规划容积率最大上限计，平均楼面地价2392.84元/平米，未来市场新增加供给145.21万平米。5个项目分别为：福海乡陆家社区、盘龙区吹箫巷、联盟街道办事处、永昌永联社区豆腐营村、东华街道办事处小龙村，其中，金马街道办事处迎溪村进入挂牌但未成交。

#### 附：2)、呈贡新城大、小新册村城中村改造土地招拍挂状况一览表

序号	月份	地块编号	区域名称	地理位置	环线名称	面积(亩)	用地性质	容积率	起价 (万元)	成交价 (万元)	交易 方式	土地单价 (万元/亩)	最大建面 (万㎡)
1	6月	J2009-082	呈贡	呈贡县洛羊街道办事处大、小新册社区居委会	郊区新县	130.71	仓储	≤2.35	4705.56	4705.56	挂牌	36	21.78
2		J2009-083	呈贡		郊区新县	139.79	工业	≤2.9	5172.23	5172.23	挂牌	37	27.02
3		J2009-084	呈贡		郊区新县	190.51	工业	≤1.87	5524.79	5524.79	挂牌	29	23.75
4		J2009-088	呈贡		郊区新县	83.92	教育科研	≤4.84	2685.44	2685.44	挂牌	32	27.07
5		J2009-089	呈贡		郊区新县	125.45	工业	≤2.56	3387.15	3387.15	挂牌	27	21.41
6		J2009-090	呈贡		郊区新县	248.91	工业	≤2.65	6969.2	6969.2	挂牌	27.991	43.97
7		J2009-091	呈贡		郊区新县	114.03	工业	≤2.52	3306.87	3306.87	挂牌	29	19.15
合计		——	——	——	——	1033.32	——	2.81	31751.24	31751.24	——	31.14	184.15