

“去年确实景洪(西双版纳傣族自治州首府)全城都在降价，但现在已经有所回暖了！”在西双版纳从事多年房地产中介行业的刘洪告诉《每日经济新闻》记者。

2017年海南限购，部分投资外溢到西双版纳，当年即吸引了万达和雅居乐进驻；2018年，华侨城、融创、俊发、万科等一大批房企蜂拥而至，使得西双版纳区域内铺满300多个在售楼盘，房价也迅速突破万元。

然而到了2020年，西双版纳房价却出现了断崖式下跌，由2018年最高时的12000元/平方米下跌到了7000元/平方米左右。不过，近日记者在西双版纳实地走访了解到，经历过“低谷”的当地楼市正逐步回暖，部分项目开始“悄悄”涨价。

市场回暖明显

每年3、4月份是西双版纳旅游的旺季，特别是经历了去年疫情以及今年春节“就地过年”影响，今年3月份西双版纳游客人数出现大幅增长，与之而来的则是外地购房者购房需求的逐步上涨。

3月17日下午5点，融创旅游度假区售楼部内仍不时有客户到访。“今天还稍微少一点，昨天人更多。”置业顾问张元告诉《每日经济新闻》记者，其实自春节假期后，前来看房的人就越来越多了，有时售楼部现场都坐得满满当当的。

无独有偶，3月18日上午11点，当记者来到位于嘎洒片区的雅居乐·西双版纳雨林时，看到整个售楼部内坐满了前来看房的购房者，甚至连售楼部外的露台桌椅处也是购房者。

“最近一段时间来看房的人都比较多，去年疫情抑制了外地购房者购房需求，我们新推出的产品最近销售也很快，基本每天都有上百组客户来看房，成交量也保持在十套左右。”项目销售人员刘乐乐表示，等到4月份泼水节估计看房的人会更多。

记者在近几天的走访过程中发现，包括中介、置业顾问等均表示年后版纳楼市有所回暖，但与之前的高峰时期仍存在一定差距，同时项目之间也存在着冷热不均的现象。

与雅居乐、融创项目近期购房者明显增多情况不同的是，部分项目现场仍比较冷清。尽管项目就在人流量最为集中的告庄西双景内设置了售楼接待中心，但沙河小镇仍然冷冷清清，半个小时时间内仅不到十组客户在门口驻留看了下项目的介绍，没

有一组客户进入售楼部内，售楼部里仅两位售楼人员在“无聊”的看着手机。

事实上，自2017年海南限购后，西双版纳楼市开始一路上扬，到2018年、2019年整个市场竞争进入白热化。“那个时候真是拿着现金去楼盘现场都不一定抢到房子。”刘洪告诉记者，从供不应求到供过于求，版纳楼市仅用了3年时间。“但西双版纳本地购房需求有限，大多依托于外地购房者。受疫情影响，2020年版纳楼市遭遇了断崖式下滑。”

一份来自西双版纳州统计局数据显示，2020年西双版纳商品房销售面积1764989平方米，同比下降20%，销售额1324753万元，同比下滑21.7%。

西双版纳州国民经济主要统计指标				
2020年				
指标名称	计量单位	2020年	2019年	2020年比2019年(±%)
九、房地产				
1. 商品房销售面积	平方米	1764989	2205363	-20.0
其中：现房销售面积	平方米	119956	146561	-18.2
期房销售面积	平方米	1645033	2058802	-20.1
2. 商品房销售额	万元	1324753	1690855	-21.7
其中：现房销售额	万元	81924	79027	3.7
期房销售额	万元	1242829	1611828	-22.9

数据来源：西双版纳州统计局官网

“随着疫情得到有效控制，目前房价相比2018年最高时整体下跌了近25%，购房者将增多也是可以预见的。”刘洪表示，目前仅他所在的门店，每天都会来自外地的购房者前来咨询、买房，其中以东北、内蒙古的居多。“等到7月高铁开通后，预计将有更多购房者前来。”

涨价在路上

2020年西双版纳房价下跌已经不是什么新鲜事。

“景洪全城都在降价！”据刘洪介绍，2020年10月左右，在融创旅游度假区5000多元/平方米就可以买到中间楼层的精装住宅，滨江俊园降到了6500多元/平方米、观澜云顶也推出过4500元/平方米的特价住宅……这些价格与相比2018年的均价上万元(个别项目最高达到18000元/平方米)，几近腰斩。

为稳定房价，一份显示由西双版纳房地产业协会发布的《关于重新提交景洪市房地产市场一房一价表的通知》(以下简称《通知》)在西双版纳业内传播。《通知》称，从2021年1月开始，景洪市各大房企需重新提交房源一房一价表。各家房企要按照新房均价7000元/平方米，个别因朝向和结构存在缺陷的不得低于6500元/平方米最低价格申报。

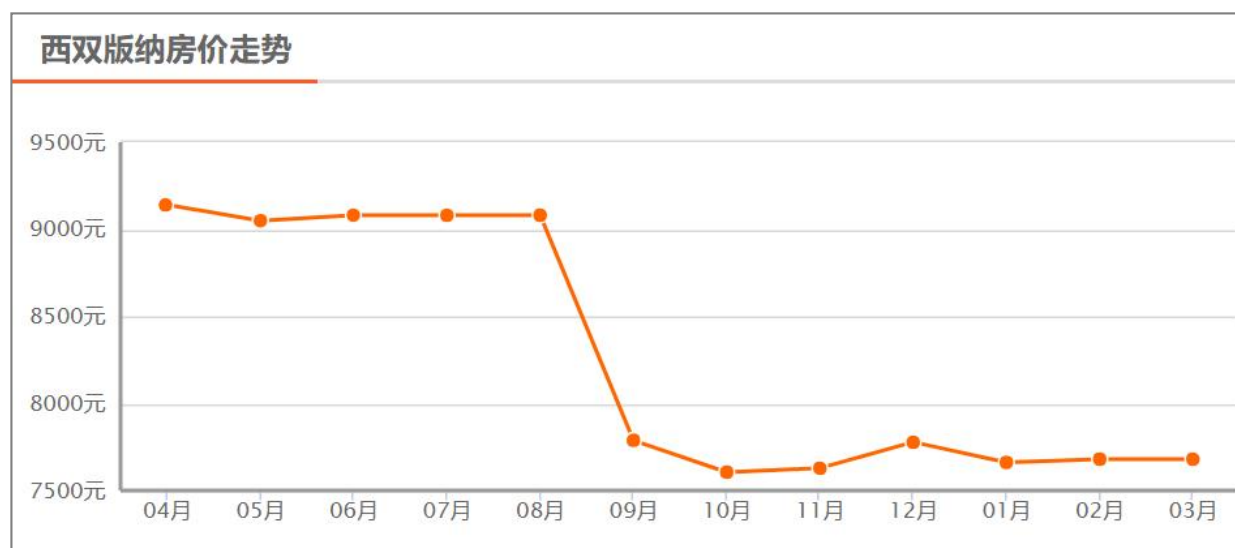
“当时确实有这么一份文件，万科、融创这些大企业都有被邀请参加谈话，我们当时都还转发过，但是被要求删掉。”刘洪说，“但还是有企业悄悄通过各种方式以低于最低价格进行销售的。”

不过随着市场的逐渐回温，现在价格已经有所上涨。“目前我们新推出来的产品，均价在8500元/平方米，全款7.7折，分期8.5折，算下来7300元/平方米左右。”张元告诉《每日经济新闻》记者，像你这种中介带来的客户，还会有额外优惠，“总价算下来还会再少个两三万，可能7000元就能拿下”。

不过对方也表示，“这需要你尽快定下来，我们接到的通知是这个月过后价格将会上调。”

万科·曼西缇的置业顾问也表示，“高层已经售完，现在在售的仅有几套合院产品，等下批次开盘，可能在下周就会涨价了。”在记者走访的近10个楼盘售楼部，置业顾问均表示项目近期均会涨价，而去年底6000元~7000元/平方米的价格也不会再有了。“等到高铁一开，上涨到2018~2019年的价格应该就会很快了。”

事实上，在记者走访的楼盘产品中，几乎都是相似的50平方米左右的户型，而大户型只占少数。若按西双版纳市场主流户型约60平方米、均价7500元/平方米来粗略计算，一套房子总价仅约45万元。“我们的客户省外群体居多，一般不会将过多资金投入更大的面积。”



近一年西双版纳新房价格走势数据来源：安居客

环境问题突出

事实上，作为与三亚有着相似气候条件的西双版纳，近年来的发展越来越被外界视为“第二个三亚”，一大批房企如华侨城、融创、俊发、万科、红星等房企纷纷进场，到现在“版纳已扎堆四五十家外来及本土开发商”。

逻辑很简单，没有占据三亚的优势，意图来西双版纳分一杯羹。“气候好、环境好、度假区、宜养老，房价又低，当初是看好版纳市场前景的。”位于西双版纳高铁站旁一品牌房企项目营销负责人告诉《每日经济新闻》记者，“版纳房价已经探底，不会再降了，待今年高铁通车，房价还会上涨一波。”这与众多楼盘置业顾问的看法吻合。

而在《2021年西双版纳州政府工作报告》也明确指出，未来西双版纳“力争建设世界旅游名城取得新突破”，并“努力建设国内大市场与东南亚国际市场之间战略纽带的关键一环”。

特别是在云南打造“健康生活目的地”的大背景下，西双版纳特色鲜明的边地风光、人文风情，也将成为国际性区域旅游集散地前沿和康养生态度假区。

不过值得注意的是，近年来随着西双版纳开发加快，环境问题也越来越突出，如天气质量每况愈下，“走到哪里都在建，路上随时都是大货车，空气怎么好得了”。为此，云南省生态环境厅对西双版纳州大气污染防治工作实施一年的挂牌督办。

据西双版纳州住房和城乡建设局近期通报，1月23日至26日，该局联合景洪市住房和城乡建设局、城市管理局等组成五个检查组，对景洪市规划区所有在建项目进行施工(道路)扬尘整治检查，共检查了149个项目，发现部分项目仍然不同程度地存在扬尘污染防治措施不到位、不文明施工的问题。

2019年8月9日西双版纳州政府办下发的《西双版纳州人民政府关于大气污染防治整改方案》显示，云南省生态环境厅于2019年6月14日邀请生态环境、气象、科研等方面专家，就云南省当时环境空气质量下降原因进行过会商研判。专家一致认为，“建筑施工和相关扬尘排放量居高不下”是造成环境空气质量下降主要原因之一。

今年1月，西双版纳空气质量与去年相比情况更为严峻，西双版纳州住房和城乡建设局先后两次对违规项目进行了通报、停工整改，其中就包括融创、俊发、蓝城、

海诚等知名房地产企业名下项目。