

疾风知劲草 百舸争奋楫

——郑州房地产业在“保交楼、稳民生”大考中交出答卷

多策并举提振信心

郑州楼市步出低谷逐渐企稳向好

7月23日,位于常西湖新区的千亩大盘星联城营销中心开放,近千人到访。

记者了解到,这只是6月以来郑州楼盘人气回升的一个案例。数月来,记者实地踏访郑州在售楼盘,发现较之5月,6月楼盘到访人气不同程度地有所回升。

对于当下房地产市场而言,人气指数与营销指数在一定程度上就是市场信心指数、活力指数。

“自6月1日至今,我们项目累计来访1631组,项目累计成交156套,销售额3.3亿元。”7月26日,在万科翠湾中城售楼部,销售负责人这样告诉记者。

对于楼盘而言,有人气就意味着信心在增强,市场在向好。自2020年下半年以来,受疫情反复、宏观经济下行等多重因素影响,全国房地产市场受到前所未有的冲击,特别是郑州,由于疫情多轮反扑,对市场销售带来较大的冲击。为了统筹疫情防控和经济社会发展,今年以来,中央多次提出要把稳增长放在更突出位置,促进房地产业良性循环和健康发展的政策,促进房地产业的平稳健康发展。

3月1日,郑州发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》,从支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境五个方面,提出了促进郑州市房地产健康平稳发展的18条措施。同时,在全市范围内,深入开展房地产行业“万人助万企”活动。

6月15日,郑州市人民政府印发稳经济促增长政策措施,其中提出,促进房地产业平稳健康发展,推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行

4.25%的下限标准,促进二套房首付比例降至40%。

6月1日至6月30日,郑州市住房保障和房地产管理局主办了以“郑美好·购房节”为主题的商品房促销月活动,旨在进一步发挥房地产市场活力,提振市场信心,稳定市场预期,助力企业拓展销售,服务群众安居置业。

近一个时期,加上购房补贴扩大范围,房贷利率下调,房贷安置,人才购房激励,公积金新政……一系列政策组合拳应出尽出,为了激活市场几乎火力全开。

从市场端实际情况看,目前,国家和省、市的一系列政策组合拳的积极作用日益显现,房地产金融环境得以改善,群众购房成本明显降低,二手房成交量明显回暖,改善性住房需求快速增长。来自郑州市住房保障和房地产管理局的数据

显示,6月份,郑州全市商品房批准预售面积81万平方米,其中商品住宅批准预售面积74.55万平方米、非住宅批准预售面积6.45万平方米。郑州全市商品房销售11428套(间),销售面积144.9万平方米,销售均价13830元/平方米。其中,商品住宅销售9847套,销售面积124.34万平方米,销售均价14479元/平方米;非住宅销售1581套(间),非住宅销售面积为20.56万平方米,非住宅销售均价为9906元/平方米。6月份商品住宅销售面积虽然同比仍呈下降态势,但环比大幅增长逾99%,足见市场恢复节奏加快,向好势头明显。与此同时,5月以来,房企也抢抓市场回暖机遇,加大推盘力度,华润幸福里、保利天汇、万科翠湾中城、华润瑞府等改善型项目以及海马公园、正商河峪洲、大正水晶森林、万科理想拾光、碧桂园云境、保利璞岸、佳田美林上苑、美盛教育港湾等项目,销售业绩较为可观。

作为国民经济的重要支柱性产业之一,房地产业既关乎国计,又关于民生,带动上下游数十个行业发展,因此,房地产要“稳”字当头,“稳楼市”是“稳经济”的重要举措。

7月28日召开的中央政治局会议明确提出,要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。

今年以来,为促进房地产业良性循环和健康发展的政策,促进房地产业的平稳健康发展,郑州市立足郑州楼市实际,把“保交楼、稳民生”当做重中之重,主动作为、多措并举,探索多种模式纾困市场主体,全力以赴保交楼、保民生、保稳定,各家房企纷纷交出交付答卷。与此同时,无论是央企,还是外来房企,特别是本土房企,在面临市场下行、信心匮乏、流动性紧张等众多困难、挑战和考验的时期,依然深耕郑州,看好郑州,继续肩负社会责任,秉承品质匠心,在沧海横流中显出企业底色,在困难重重中逆行而上,在进行产品创新的同时,致力于给品质做加法,不降标,不减配,以较高品质交付赢得了市场和业主的认可,为郑州房地产业平稳健康发展树立了榜样增添了信心。正观新闻·郑州晚报记者 刘文良 李莉



华润·瑞府在万达文化酒店开盘选房的现场,客户座无虚席

多种模式助企纾困 政企携手全力以赴“保交楼”

在当前市场深度调整的大背景下,项目能否如期交付,是购房者普遍关注的焦点和痛点。住建部把“保交楼、保民生、保稳定”作为防止和处置房地产项目逾期交付风险首要目标,我市也积极化解房地产企业困局,探索各种模式帮助房企纾困,解决项目竣工交付问题。

为解决郑州市本土重点房企的燃眉之急,经过现场查看、座谈了解、听取汇报、实地调研等,对部分停工停产、销售停滞和逾期交付的项目进行了综合研判。日前,郑州市政府相关部门召集建业、鑫苑、世茂、康桥、绿地、正商、融创、瀚海等8家房企举行在郑项目情况汇报会,会议主要内容为结合《郑州市房地产业良性循环健康发展相关模式和建议》文件,提出以棚改统贷统还、收并购、破产重组及保障性租赁住房4种模式对8家房企项目纾困开发。

事实上,针对问题楼盘攻坚和房企纾困,郑州市有关部门和各级政府做了大量工作,特别在问题楼盘攻坚方面,发扬扎硬营打硬仗啃硬骨的精神,取得了一定的成效。

近年来备受社会各界关注的郑州问题楼盘啟福城,近期迎来重要进展。近日,中原区啟福城发布续建项

目招标公告,在招标公告出来之后,业主们收到了“啟福城化解工作进度通报”。这个位于中原区的重点问题楼盘,化解工作正在有条不紊地进行推动,对于期待已久的数千户啟福城业主来说,无疑是一个好消息。

记者获悉,在郑州问题楼盘专班组的大力推进和努力工作下,永威西棠、名门翠园、豫森城等问题楼盘有望陆续得到化解,积聚的问题将会陆续得到解决。

今年以来,我市多次召开金融会议,持续加大信贷在房地产等领域的支持力度。近期,郑州地产集团还联合河南资产管理有限公司专门成立工作专班,设立地产纾困基金,通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式,参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解困纾困工作。

与此同时,品牌房企也积极响应政府号召,攻坚克难,把“保交付”作为当前的重中之重,全力推进。

“1号楼正在外立面施工,5号楼顶层墙柱筋绑扎完成,7号楼24层顶板铺设完成……”7月25日,美盛金水印的业主冯女士手机上收到了一份这样的工程播报“家书”,清晰的施工现场图片让她第一时间了解项目最新工程进度。



7月28日交付的绿都澜湾椿园二期实景图

冯女士告诉记者:“每次收到这样的‘家书’,我都会第一时间点开,看着未来的家日新月异地拔地而起,就像是在‘云监工’,感觉很安心也很放心。”据悉,像这样的“施工家书”,美盛集团旗下在建项目的业主每个月月底都会收到。

通过开年如期复工复产,针对项目实际情况及节点任务,倒排工期、精细管理,协调各施工单位有序穿插施工等各种举措,大部分房企在上半年的交付大考中,交上了出色的答卷——

碧桂园在郑州共有42个已交付和在售项目,目前在建项目768万平方米,在建项目100%复工。截至目前,碧桂园在郑州已交付5.12万套,拥有业主8万余户,其中今年上半年交付5594套。为了保证交付,碧桂园在郑州采取业主满意度计划、精品锤行动、春雨行动,并通过智能建造赋能。

中海地产克服上半年郑州多轮疫情及建材物资供应受阻等重重压力,实现了中海如园项目提前42天完成圆满交付,中海悠然苑项目如期高品质交付,并举办多次工地开放日、同行参观交流活动,邀约业主与同行鉴证美好家园,获得业界与客户的好评。

泛赞誉。通过组织架构调整、不动产盘活、引入股权投资、保交楼等一系列措施,建业地产上半年共计交付56批次、20132套房,交付面积达313.3万平方米。

今年上半年,正商集团在大郑州区域如期交付项目6个,交付套数5347套。为保证按时交付,正商集团全力克服种种困难,各项目抽调工程、销售、物业等专人成立保交付团队,集团相关部门全力配合,倒排工期、精细管理,从工程施工、配套建设、证件办理、后期保障、物业服务等全方位分工协作,有效保证了各项目的施工进度和交付节点,确保让业主早日住上新家,准时拿到新房钥匙。

2021年绿都YES交付涉及全国13城30个项目,交付总体量近5万户,第三方测评服务满意度连年达91%。今年4月,绿都交付郑州东澜岸二期,6月,交付郑州望晴川,近日交付澜湾椿园二期。

今年5月31日,普罗理想国西9苑迎来交付,顺利迎接了近700户新邻居。据悉,理想国从开盘以来,交付日期从未延期。在这里,交付期间,延续老邻居迎接新邻居的传统,邻里社群作为迎新志愿者全程参

与,送上鲜花礼、介绍邻里社群、热情迎接新邻居回家,还帮助到一个交房当天就搬家的新邻居。晚上,为了庆祝新老老友相聚,中央公园Park+帐篷空间举办BBQ派对,邀请新邻居共赴盛宴。星空下,烤肉滋滋作响,伴着悠扬的音乐,老友新邻欢声笑语,一起畅谈未来的美好生活。有业主笑称:“交房像过节一样,仪式感拉满。”

和昌发展集团上半年郑州、济南两地累计完成交付6500套,全年交付面积预计将超过101.2万平方米。美盛集团上半年实现2030套住宅交付,全年预交付4294套。

中绘集团大溪地项目11号院,上半年完成交付1300余套,均按照合同约定期限如期高标准完成交付。华瑞地产集团合同约定今年年底交付的华瑞·紫韵城雅园、锦园等多个项目将提前至今年8月份陆续交付。

亚星集团旗下的环翠居、星河郡等多个项目均实现了提前交付……

深耕港区的豫发集团,全力以赴,誓保交付。进入7月,豫发集团持续经营向好,豫发港区各项目也复工复产,确保各项目保质保量顺利交付。

沧海横流方见品质本色 越是困难

越见企业社会责任

行业发展质量如何,不仅要看增长速度,还要看品质效益。当地产行业从高速发展转向高质量发展,越来越多的房企积极应变,开始探索转型发展新路径。

愈是艰难时刻,愈要坚守品质初心,稳中求进修炼内功,这已成为行业共识。在郑州楼市,一大批高品质项目悄然“出圈”,显示着郑州地产业不躺平、“郑”向上的蓬勃力量。

城市之东,纯小高层准现房小区——益通龙居华府一期楼栋已全部封顶,外立面通体采用芝麻白色全干挂石材,社区内乌柏、美国红枫、朴树等百余种名贵树木繁茂遒劲,预计将于今年年底实现提前交付。据了解,为了景观的完美呈现,益通集团曾将花费逾千万元已建好的景观示范区景观拆除、重塑,增加50%的成本全面改造升级;该项目地坪,原定采用金刚砂,为了提升品质,对标北龙湖,最后决定采用水磨石,仅此一项,就会追加较高的真金白银投入。

城市之西,高新区须水河畔,采用白色航空铝板+玻璃为外立面的大正水晶森林颜值在线,社区内,下沉广场艺术范儿十足,园区道路全部铺贴石材,3万平方米森林主题公园把自然融入生活,白色航空铝板打造的风雨连廊串联起园区美景,更有空中艺术走廊,1400平方米架空层为业主提供娱乐活动空间,儿童奇趣馆里盛放童年欢笑,漂浮图书馆、森林剧场让生活有料有趣……

在郑州地产业,有这样一个方阵,这些企业并不知名,甚至默默无闻,因为大多来自地市,但稳扎稳打,经营稳健,财务状况良好,这些企业在郑州落地后,均在规划、设计、建标、景观、服务、配套等多个方面挑战自我追求极致,虽然所做的项目多为刚需和改善型楼盘,但品质却以北龙湖区域作为参照,这些企业虽为郑州楼市的“少数派”,却彰显了郑州房地产业的新力量,譬如来自洛阳的申泰、来自平顶山的佳田、来自许昌的大正。

此外,还有碧桂园云境、万科古翠秀隐、正弘臻、招商·时代锦宸等多个高品质项目,通过设计创新、产品迭代推动行业进化。

下转A12版