

记者昨日从市住房保障和房地产管理局获悉,8月全市商品房销售面积94.76万平方米,环比增长3.37%,同比增长13.50%。自8月3日我市发布15条稳楼市具体措施,商品房销售面积实现了同比环比双增长,反映出房地产市场逐步复苏回暖的良好态势。

随着消费市场的逐步复苏以及国家、省市一系列利好政策的相继出台,今年上半年我市商品房销售面积增速12.3%,高于全国平均水平。正观新闻·郑州晚报记者 肖理心 李爱琴

# 郑州“稳楼市15条”出台首月,商品房销售面积同比环比双增长 探访郑州楼盘 “金九银十”行情可期

## ■数说郑州楼市

### 商品房投放和销售同步增长

根据市房管局统计数据,今年前7个月,我市商品房销售呈以下特点。

### 商品房投放逐步恢复

全市商品房批准投放**528.04万平方米**,同比增长**14.89%**,其中商品住房批准投放**428.20万平方米**,同比增长**10.31%**

### 商品房销售走出低谷,整体保持快速恢复增长

全市商品房销售**1013.77万平方米**,同比增长**38.71%**,其中商品住房销售**781.47万平方米**,同比增长**32.52%**

### 二手住房市场保持稳定回暖态势

全市二手住房交易面积为**658.84万平方米**,同比增长**80.75%**,每月交易面积同比均处于增长态势

## ■展望四季度

### 预计9月、10月迎来新增长

据介绍,今年8月3日,我市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,标志着新一轮政策宽松期开启,对于激活合理住房消费需求和提振市场信心起到了积极促进作用。

新政首提“认房不认贷”、首提“稳消费预期”、首提降存量房贷利率,同时,契税补贴力度明显增大,取消了限售,重申减税政策,推进现房销售、试行地下停车位办理预售等规定。

通知实施以来,市场给予积极回应,8月全市商品房销售94.76万平方米,环比增长3.37%,同比增长13.50%。

市住房保障和房地产管理局相关负责人表示,随着一系列利好政策的逐步落地,居民购房意愿也将逐步转化为现实的购房决策,预计9月、10月我市商品房销售将会迎来新增长。

接下来,我市将根据市场情况,继续抓好政策的落地实施,充分用好政策“工具箱”;抓好“保交楼”工作,切实提升市场信心;借助“金九银十”传统旺季,开展“购房节”等活动,联合汽车、装修、家电、文旅等行业,大力开展好商品房销售活动,进一步激发市场活力。

## ■一线探访

### 新房、二手房成交双增长

#### 新建房

来访客户明显上升  
销售增长

9月2日,记者走访郑州主流在售楼盘了解到,自“15条新政”实施以来,咨询量与成交量基本双双上升。

“8月有四五百组来访客户,比7月大概增长30%。”恰逢周末,位于北龙湖的华润瑞府售楼处人气旺盛,营销负责人张杰表示,来访量上来了,成交量也有所提升,“这个月业绩已近2亿元,相比上个月成交量提升了50%左右。”

张杰介绍,项目已售700套,现在只剩200多套。张杰说:“这得益于‘郑15条’的推动和市场需求的变化,增加了消费者信心和购买动力,新政后改善型购房需求得到持续释放。”

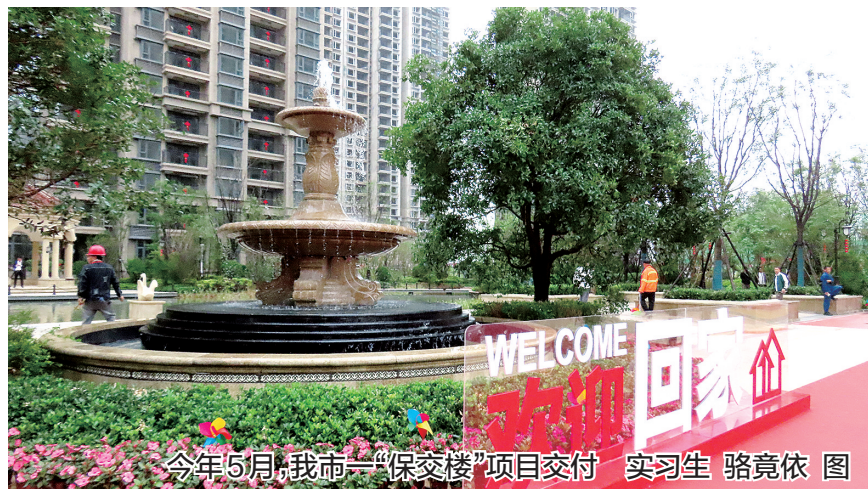
谈到未来房地产市场预期,张杰信心十足:“现在是有好房源,也有好政策,再加上市场传递过来的好信心,‘金九银十’行情可期。”

“周一到周五的客户来访量每天能达到6至8组,周末基本15组以上,成交量也明显上升,8月份销售量14套,有一些客户首次到访就直接购房。”在正商禧瑞上境,营销经理吕彬介绍,项目总共有540套,截至目前,销售已经接近尾声,仅剩32套。

对于郑州房地产市场,碧桂园天玺湾项目负责人赵超有不同感触。

“新政以后,客户来访量明显增加,但目前购房者整体观望情绪较浓,成交量无明显变化。”赵超表示,不管是补贴、契税,还是公积金,“郑15条”的出台给予了消费者经济支持,也提振了市场信心。新政出来才一个月,时间不长,购房者也需要决策时间,期待“金九银十”。

碧桂园天玺湾第一批次一共7栋楼(563户),“目前已经全部顺利封顶,工地每天有近200人在正常施工,一部分计划今年12月交付,其余则于明年6月30日交付。”赵超说。



今年5月,我市一“保交楼”项目交付 实习生 骆竟依 图

#### 二手房

前8个月  
成交量已达去年全年

除新房之外,郑州二手房市场相较之前也有所起色。

“‘郑15条’出台以后,二手房咨询量、带看量暴涨,成交量也上去了。”德佑地产(南郡之家店)商圈经理刘海蛟告诉记者,该店7月线上咨询量是1860单,8月激增到了2490单,其中五成以上会转化为到店看房的客户。与此同时,线下带看量也明显增加。“最高单日能达一天十几组。”刘海蛟说。

在“认房不认贷”新政刺激下,活跃起来的并非个别区域。链家(万达公馆店)相关负责人张广东也反映咨询量、带看量明显增多,“8月线上浏览量明显上升,现在已经突破每天1万人次,增加了5%~10%。线下平时周末1天带看量有22组左右”。

有咨询才有成交,张广东表示,门店业绩比7月增加了20%~30%,其中二手房线上买卖用户量增加了12%。“其实我们商圈区域今年二手房整体成交量已达去年一整年成交量”。

“‘郑15条’出台之前挂牌量大概有139900套,现在已经有142427套了。”张广东表示,去年底疫情放开以后,叠加房地产政策的放松,伴随着此次“郑15条”取消限售,8月整个郑州市房源新增量不少。张广东预计,下一步挂牌的二手房数量还会继续增加。

#### “保交楼”

今年以来  
已交付92个项目

对于购房者来说,恢复信心除了利好政策外,还要看“保交楼”的落实情况。记者从市住房保障和房地产管理局了解到,今年以来,全市“保交楼”项目已累计交付92个、70827套房屋,13个项目11312套房屋落实“交房即发证”。

走进瀚海思念城,便被极具特色的建筑风格吸引了视线,其黑色建筑主体与白色的流线型露台相结合,部分外墙使用了铝板,太空银的颜色更具时尚感和辨识度。2022年9月,在“保交楼”政策驱动下,瀚海思念城出现在郑州第一批“保交楼”专项借款项目中。解决资金难题后,今年7月6日,瀚海思念城上千名业主迎来交付时刻。同样位于金水区的“保交楼”项目名门翠园4号地块(熙雅苑小区),也于今年3月29日率先实现交付,共交付789套住房,实现了“交房即发证”的目标。

此外,翠园整体项目负责人赵宇晨介绍,目前项目在建地块还有4个,其中5号地已经验收完成,计划这个月完成交付,另外2个住宅地块施工进度处于收尾阶段,“计划今年完成‘保交楼’的工作目标”。

郑州陆续推出的政策“组合拳”,综合施策、力度空前,房地产市场发出复苏转暖的积极信号,相信在不久的将来,也将奏响“金九银十”交响乐。