



5月份,郑州全市商品房销售面积环比增长70.71%;华润润府开盘当日销售超7亿元,市内多个楼盘收获热销喜报;全市二手房“以旧换新”收购签约已达691套……近日,记者走访郑州市多个售楼部了解到,随着首付降低、利率下调等一揽子宏观调控政策落地及地方精准政策快速跟进,郑州购房者消费热情逐渐被有效激活,绿城房地产市场正持续升温回暖。



华润润府项目客户正在签约

亚星盛世售楼部看房场景



楼市政策发力见效 郑州房地产市场持续升温回暖

新政节点开盘 一项目当日收金7亿元

近日,位于郑东新区的华润润府售楼部内,刘女士翻阅着购房合同纸页,确认相关信息后,便信手在一处签名栏填上了自己的名字。她告诉记者,自己是附近的一名创业者,最近首付比下降和利率下调政策,以及华润润府开盘当天的场景增强了自己的购房信心。“目前首付只有15%的比例,以六七十万元的首付拿下郑东新区总价三四百万元的改善性住房,这在‘5·17’央行新政前是很难想象的”。

据了解,华润润府项目属于郑东新区高铁站片区西广场最近少有的新房楼盘,开盘当天售楼部到访400多组客户竞相排队选房,现场一片人山人海的久违场景。开盘后

非周末时间的售楼部,依然随处可见置业顾问与意向购房者交流洽谈、签订合同的场景。

“项目在不到一月时间内便有480组客户交了定存金。”华润润府相关负责人告诉记者,项目可为购房者提供周边配套和良好的未来发展前景,加之央行三支利箭齐发,首付比降低至15%,切实降低了购房者的门槛。银行商业住房贷款利率现在已经低至3.35%,还可以享受郑州契税30%补贴,并且缓解了

很多群众的购房月供资金痛点。“目前看来,越是单价偏高的大面积改善型楼盘越热销,169平方米的户型5月底已经售罄。”该负责人谈及目前的销售情况提到了价

与需求的反比情况,并坦言到,项目此前计划6月底开盘,但恰逢市场情绪和蓄客量在“5·17”央行新政后提前达标,便趁着新政一周“进行曲”提前一个月开售。当天销售成绩喜人,开盘当日认购金额突破了7亿元。项目开盘当天共推出256套房源,成交186套,达到了73%的去化率。

“目前楼市正在向改善性住宅市场转变,而稀缺的改善项目将继续受到热捧。”中国商业经济学会副会长宋向清指出,新政通过降低购房门槛和贷款成本,刺激了市场的有效需求,客户信心提振,并为消化存量房产和稳定房地产市场提供了有力支持。

商品住房销售面积再次上涨 房地产市场已经开始回暖

在一系列政策措施支持下,郑州商品住房销售面积在四五月份实现了环比两连增。来自市住房保障和房地产管理局统计数据,5月份,全市商品房销售面积为123.15万平方米,共11590套,环比增长70.71%,其中商品住房销售面积为99.78万平方米,共8600套,环比增长65.78%。截至6月3日,全市“以旧换新、卖旧买新”收购签约已达691套。

该局相关负责人表示,在国家和地方一系列房产利好政策支持下,郑州房地产市场受政策刺激改善明显,并有持续性回暖表现。就商品房销售面积环比情况来看,郑州市商品房销售面积环比涨幅高于一线和二线城市平均水平,在国家中心城市和中部六省省会城市中均处于较好水平。

“就像是拔河比赛,商品房的上行拉力在与下行趋势的博弈中逐渐占据上风。”宋向清对量价环比上升背后原因作出解释,在政策的持续激励及交易市场的规范下,商品房的上行拉力作用逐渐加大,房地产市场已经开始回暖。

据了解,目前郑州已取消房贷利率下限,并将首套房和二套房商业性个人住房贷款首付比例风险调整为不低于15%和不低于25%,将首套房贷款利率下调至3.35%,二套房贷款利率下调至3.45%,首套房公积金贷款利率下调至2.85%。同时,购买新建商品房住房30%购房契税补贴政策持续至年底,二手房“卖旧买新、以旧换新”政策实施扩大至市内各区。

“当前是楼市低谷开始攀升的阶段。”宋向清指出,对于有购房需求的群众来讲,已可以根据经济条件入场购房,从房地产价格角度来看,此时购房可能会得到更多的优惠。

记者 孙雪苹 文/图

多楼盘收获“红5月” 新房、二手房成交量双攀升

5月17日,央行连续发布3条购房新政,郑州市快速跟进。来自市房地产协会360房产网公布数据显示,2024年第21周(5月20日~5月26日),郑州全市商品房共计成交1629套,环比上涨23.69%;全市二手房共计成交2257套,环比上涨3.91%。

“新政出台后24小时内,售楼部的到访量比之前翻了两三倍。”亚星盛世相关负责人张震告诉记者,“5·17”新政实施后,无论是来访量还是交易量,相较以往都大幅上涨。截至新政实施的第十天,5月份亚星集团总到访量896组,成交82套,作为主推的亚星学府印象项目到访383组,成交37套。

“学府印象项目周边配套很

好,属于双学区房,拥有优质的教育资源。同时又是紧临金水河的现房,符合我们刚需改善的需求。”家住二七区的郑先生告诉记者,最近的新政加码加快了自己签约速度,而且也考虑到该项目参与郑州市二手房“以旧换新”,可以实现旧房快速置换,能够享受多重利好。

同时,记者在采访中发现,郑州不少房地产开发企业也乘势追击,从供给端发力,斩获5月份销售佳绩。

其中,越秀天悦江湾项目紧抓市场政策利好,通过组织主题活动及提升实景展示,5月份实现全月到访超2500组,劲销超150套,成为郑州主城区平销单盘销售冠军。

惠济区万科·云河锦上项目从5月20日到6月4日,日均来访64组,总到访924组,来访环比上升13%,实际成交32套,销售面积达4086平方米,与新政实施前环比呈较大幅度增长。

郑州华侨城积极参与郑州住房“以旧换新”,并推出专享2%的优惠,不仅到访量环比提升10%,认购20套“以旧换新”新房房源,5月份项目热销金额超8000万元,环比上涨了30%。

“各类数据的上涨,说明‘5·17’政策效应已经开始显现,消费者对政策的认知也在逐步加深。”宋向清分析说,未来商品房将步入一个新的发展周期,呈现出量、价环比齐升的趋势。