

2月24日,住建部再次为2022年房地产发展定调,明确房地产“支柱产业”地位不变,强调“精调控”“稳预期”“保交付”“护大盘”,如一石击水,为中国房地产行业吹来一股春风,郑州楼市春潮涌动。

几处早莺争暖树,谁家新燕啄春泥。在瑞虎迎春、大地回暖之时,在郑州房地产市场“平稳可期”的振奋下,我市重点房企在建项目复工复产情况如何?在新的一年里将展现怎样的新气象?相关房企负责人对郑州房地产市场有着怎样的期许和展望?本报记者近日走进人勤春早、运行稳健的郑州房地产开发企业,深入项目进行实地探访报道,触摸郑州楼市“春之律动”,奏响郑州楼市“春之声”。

“稳楼市 强信心 促发展”郑州房地产市场报春行——

几处早莺争暖树 谁家新燕啄春泥

本报记者 刘文良 李莉 龙雨晴



正商智慧城营销中心人气旺盛



和昌水岸花城项目蹦蹦乐园

正商集团 风“正”一帆悬 “商”誉满眼春

一叶绿而知天下春。作为郑州本土房企的领军者,正商集团旗下楼盘的市场表现在一定程度上映照着郑州楼市的冷暖。“春节过后,不少购房者与业内人士对楼市回暖信心颇足。”正商生态城相关负责人告诉记者,“春节前,正商生态城来访客户364组,月成交31套;春节后,正商生态城来访客户658组,月成交56套。逐步上升的数据可以看出郑州房地产市场正经历着一波回暖、升温的走势。”

据了解,位于管南片区的正商生态城是正商乐活系大盘,享规划中的小火车西站西广场核心商圈红利,沿十七里河、南水北调运河打造约2200亩主题滨河公园,规划建设14所中小学。以大乐活中心为原点,正商生态城延伸出星期8市集、站前文化体验馆、社营成长部落等复合功能,9大社群营造新型邻里关系,致力于为管南创造一方乐活主场。

正商智慧城位于新郑龙湖镇与管南交界的“桥头堡”处,是郑州南下的首个3000余亩楼盘,其中,公园、道路、水系、商业、学校、体育场地占70%以上,是一座名副其实的把房子建到花园里的社区。采访现场,记者看到,历经七年的深耕、植根、践行、笃行,现如今,正商智慧城已成为一座醇熟之地、缤纷之城、生活之城、乐活之城,体育配套一应俱全,三公里跑道两旁公园环伺,采摘园林立,十七里河水清澈荡漾。

正商智慧城相关负责人表示:“项目一到四期大作既成,五期收官之作上周六、周日单日客户到访量五十余组,较节前有所上升。”

而在惠济区,正商河峪洲作为实景现房,颇受购房者青睐。“春节假期后,正商河峪洲案场客户到访量较节前有所回升,同比上升20%,成交量也较节前有所提高,周成交金额达2000万元。”正商河峪洲相关负责人告诉记者,“2022年开年以来,楼市利好政策频出,稳定了客户的置业信心。”

同时,正商河峪洲相关负责人表示,楼市利好的政策信号只是外因环境,能否将其转化为购买力取决于楼盘的综合产品力。正商集团在惠济区深耕十余年,开发楼盘十余个,有较高的口碑和客户基础。正商河峪洲交通便捷,且为实景现房,小区配套成熟,给了购房者较大的安全感。

和昌集团 春“和”景更明 岁更新“昌”盛

春回大地草木知。生于郑州、长于郑州、成于郑州的和昌集团对郑州房地产市场的变化尤为敏感。“随着近期市场部分利好政策信号释放,和昌集团华中区域各项目案场到访量较年前有所提升,客户观望心理减弱,成交周期缩短,相信阳春三月郑州楼市将进一步回暖。”和昌集团华中区域相关负责人告诉记者。

在和昌集团华中区域相关负责人看来:“2021年郑州从凛冽的寒冬走过,2022年迎着早春暖阳而来,面对复杂多变的市场形势和激烈的行业竞争,稳健发展始终是企业生存发展的重要问题。在机遇与挑战并存的当下,和昌集团华中区域仍将坚持用激情融化坚冰,用价值创造未来,不断提升组织效能、推动创新变革、关注客户需求、创新拓展模式,用稳定的产品和服务维护和昌品牌。”

据了解,和昌集团华中区域总部位于郑州,目前,项目主要分布在郑州、洛阳、济南、天津、青岛、烟台、武汉,在建项目体量超过300万平方米。“在郑州,和昌集团华中区域仍将紧跟城市发展步伐,重点打造水岸花城项目后续组团——桂熙里、香熙里、花熙里,推出洋房、叠院等低密品质产品,满足郑州购房者的改善型需求。同时,和昌集团华中区域将持续实现在建项目高品质交付、在售项目品质把控,并持续落地新项目,以责任与匠心笃定向前,为业主们带来更加优质、贴心的服务,营造有品质、有温度的社区,赋能美好生活,为郑州国家中心城市现代化建设添彩。”和昌集团华中区域相关负责人表示。

中绘集团

居“中”声自远 妙笔“绘”春华

“今年的春天来得格外早。”在位于中原西路与商隐路交会处的大溪地项目营销中心,中绘集团副总经理黄艳红如是评价郑州房地产市场的现状。这同时也是记者在该项目营销中心现场的真实感受。

据了解,春节期间,中绘集团旗下大溪地项目和忆江南项目营销中心“不打烊”,持续正常营业。“从节前到节后,我们项目来访、来电和成交数据与日俱增,变化十分明显。”黄艳红告诉记者,“大溪地项目2月18日-2月20日共有69组客户来访,9组成交,自然来访客户增加,成交周期缩短,购房者的观望情绪较节前有所减弱。”

此外,黄艳红还发现,购房者的改善型需求日益凸显,对大面积段的房源尤为关注。为了满足购房者的需求,大溪地项目在春节后加推了不少改善型产品,为客户带来更多的购房选择。

“我一直相信今年郑州房地产市场将迎来暖春,却没想到暖意来得这么快。”黄艳红说,“近期市场利好消息频出,每天都能听到好的声音,看到新的希望,大大提振了市场信心。”

据悉,中绘集团持续深耕郑西,开发建设的大溪地项目和忆江南项目约95%的购房者为郑州主城区外溢客群。其中,大溪地项目规划总占地面积约500万平方米,目前,已经建成约200万平方米,已入住15万人。值得期待的是,今年,大溪地项目和忆江南项目都将有新地块、新产品入市。大溪地项目约50万平方米的商业配套首期5万



大溪地项目营销中心现场

平方米将于今年开业,涵盖超市、奥斯卡影院等商业配套,满足区域内居民的购物、休闲需求;项目周边郑州地铁10号线预计将于今年开通。忆江南项目则将落地社区医疗配套,护航业主健康生活。此外,中绘集团正与郑州航空港区投资集团有限公司合作,开启郑州园博园和园博园周边地块的开发运营工作。“中绘集团将满怀热情,继续深耕中原热土,与城市共成长,为城市添风采,与中原共绘美好图景。”黄艳红表示。



滨河春晓营销中心现场

滨河春晓

潮平蝶湖阔 “滨河”正“春晓”

2月24日上午,记者来到位于滨河国际新城的滨河春晓项目,建筑工地传来繁忙而有序的施工声,虽然是工作日的上午,仍然有不少客户在洽谈区向置业顾问详细了解项目情况,还有准业主在签署购房合同。

据悉,滨河春晓由央企中交地产和中建合作开发,项目预计2023年底交房,春节期间售楼部一直正常营业,在一系列营销活动的拉动下,正月初一到十五该项目共成交13套,销售势头良好。

“滨河春晓项目工地2月10日已经正式复工,最近一周的到访量在80组左右。”中交地产郑州公司营销负责人王彤告诉记者,“从我们项目的到访数据和滨河国际新城整体情况可以感受到,元宵节后,郑州房地产市场正在复苏,区域到访量增多,年前因为疫情等原因被压抑的购房需求正在逐步释放。”

王彤表示:“目前,郑州正计划降低二手房交易个人所得税等措施,鼓励市民卖小买大、卖旧买新,拉动市民改善型住房消费,而滨河国际新城在售项目容积率都在2.5以下,区域改善定位明确,我们将抓住市场复苏的契机,打好这场‘春之战’。”

记者了解到,中交地产2020年进驻郑州,虽然属于“后来者”,但在短短一年多的时间内就布局了四宗土地三个项目,这样的“速度与激情”,源于中交地产作为央企对郑州发展前景的长期看好。王彤表示,尽管去年至今遭遇重重困难,但郑州经济发展长期向好基本面没有改变,而且作为全国高铁枢纽基地,今年郑州“米”字形高铁将完成最后一“撇”,区位优势进一步凸显,同时,郑州人口长期处于净流入状态,加上郑州都市圈由原来的“1+4”扩展到“1+8”,将进一步强化郑州对周边区域的虹吸效应,市场购买力毋庸置疑。“基于以上分析,我们认为郑州房地产市场稳定可期,未来中交地产将继续深耕郑州,获取更多新项目,为郑州国家中心城市现代化建设贡献中交力量。”



未来·天奕施工现场

未来·天奕

虎虎又“天奕” “未来”犹可期

人勤春来早,春来人更勤。新春伊始,记者来到位于金水区东风路与东明路交会处的未来·天奕项目施工现场,看到一派热火朝天的繁忙景象。作为虎年开工较早的房地产开发项目,未来·天奕项目早在2月6日便积极启动了复工复产的准备工作。截至2月22日,该项目在售楼的15、16号楼已满负荷复工,有效施工人数达200人以上,施工管理团队40余人已全部在岗,积极开展工作。

据未来·天奕项目总经理李永波介绍,未来·天奕项目于去年6月摘地,是郑州土地市场施行“两集中”土地政策后首批摘地的项目。摘地后,河南未来房产集团心怀社会责任,心系业主利益,未来·天奕项目无论是安置房的建设进度,还是面向市场销售房源的建设进度都走在了同批次供地项目的行列。

而在营销方面,位于郑州主城核心地段的未来·天奕项目是面向改善型购房群体的大平层产品,项目的高端定位颇受追求高品质生活的地缘性购房者青睐。河南未来房产集团执行总裁杨诚表示,近期明显感到项目的日均到访量有所上升,追求高品质改善生活的购房者越来越多。未来·天奕项目周末日均到访客户近20组,截至2月22日,项目2月份销售额达1.2亿元,与年前相比有所提升。

对于郑州房地产市场的发展前景,杨诚认为可以用“平稳发展,未来可期”八个字来概括:“郑州每年人口净流入达40万人,住房需求量大,房地产市场潜力无限。此外,郑州都市圈扩容提质,由原来的‘1+4’变为现在的‘1+8’,郑州国家中心城市地位日益凸显。基于以上原因,我相信郑州在全国的地位会越来越高,‘国际郑’的名头会越来越响,郑州的房地产市场也会越来越好。”

美盛教育港湾

春色关不住 “美”好自“盛”放



美盛教育港湾营销中心客户络绎不绝

2月24日下午,位于金水区的美盛教育港湾营销中心现场人气旺盛,客户络绎不绝,整个营销中心暖意融融。

据美盛教育港湾大项目部总经理岳云超介绍,正月初五之后,项目各地块管理人员已陆续返回,美盛教育港湾项目于2月18日启动了较大规模的复工启动仪式。仪式现场总分包单位、监理单位及项目一线施工人员、一线营销团队等2000余

人已率先归队,预计今年高峰期项目各地块人数将达到近万人。

而在销售方面,美盛教育港湾及金水印两个项目的营销中心在春节期间都正常营业,并举办了诸多新春主题民俗活动,吸引了不少市民前来参观游玩。“随着天气回暖和政策利好的输出,我们项目营销中心到访客人数呈倍数增长,能感受到购房者的信心在逐步恢复。”岳云超表示,“我认为在良好的政策环境支持下,房地产开发企业力求财务稳健,做好产品和服务,持续超越客户预期,才有可能抓住利好,迎来春天。”

据了解,美盛教育港湾占地面积约1600亩,今年10月底,第一批商品房即将迎来交付。

“无论市场如何变化,好的产品会说话。”岳云超说,“我们一方面在努力修炼内功、精研产品,另一方面在积极赋能配套,兑现承诺。随着两大实景示范区落地,我们整合了更优质的设计资源和施工资源,努力做好产品升级。此外,我们沿国基路打造的城市界面升级、樱花大道、治学之径样板段也会陆续呈现。”

而在配套兑现方面,据悉,美盛教育港湾整体规划了约百万平方米的商业配套,今年将携手龙湖商业,致力于打造金水核心区商业新地标龙湖·天街。此外,项目的首批教育配套——纬五路第一小学分校和郑州外国语学校教育集团金水外国语中学也将于今年9月份正式开学。

融侨悦城

暖春“融”万象 “悦”气盈庭芳

春风送暖,万物向新,位于西四环与航海西路交会处的融侨悦城营销中心装点得红火喜庆,大红灯笼挂枝头,喜气洋洋春意闹。

据了解,融侨悦城项目由一期(东苑)和二期(西苑)组成。其中一期(东苑)占地面积约62亩,由5栋高层、6栋洋房、1栋商业和1栋幼儿园组成。

“2022年春节过后,融侨悦城项目迅速展开工程推进工作,全力提高工程效率。为保证节后复工复产有序推进,融侨悦城工程进度款支付比例高达90%(实际应付70%),并在春节前后向总包单位先后各给予了500万元的现金支持,大力推进复工进度。”融侨悦城营销负责人介绍说,“目前,融侨悦城一期(东苑)项目洋房楼栋的二次结构、内抹灰已经完成,已进入外墙、户内地暖施工阶段;高层楼栋的主体和二次结构已经完成,已进入内抹灰和户内水电施工阶段,社区景观部分也在同步施工中。”

而在营销方面,春节过后,融侨悦城营销中心开展了元宵猜灯谜、儿童闯关游戏等一系列营销活动,场面热闹,人气颇旺。“近一个月来,融侨悦城营销中心人气有所升温,到访客户每周都在递增,销售业绩与年前相比也有所提升。从目前的形势来看,我们对完成全年目标很有信心。”融侨悦城营销负责人告诉记者。



融侨悦城工程实景

在融侨悦城营销负责人看来,对于购房者而言,2022年是安家郑州的好时机。“2022年,融侨悦城始终将对业主、对土地、对城市高度负责的精神,不断强化服务品质,严格要求工程质量,不断寻求高品质发展路径,让业主早日住上放心房、实现安居梦,同时,也为郑州国家中心城市现代化建设贡献一份力量。”融侨悦城营销负责人表示。