

“三稳一提”看郑州 大型全媒体系列报道之 房地产篇

2022年8月1日 星期一 责编 马艺波 校对 孙明梅 E-mail: zrbjzx@163.com

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

本报记者 刘文良 李莉

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，郑州对部分停工停产、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设》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四种模式对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，发扬扎硬仗、打硬仗、啃硬骨头的精神，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，近期迎来重要进展。近日，中原区启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“启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启福城业主来说，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股份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、困难房企救助等解围纾困工作。

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号楼顶层墙柱钢筋绑扎完成，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。

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，看看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2022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，获得业界与客户们的广泛赞誉。

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2313.3万平方米。

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50000户，第三方测评服务满意度达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苑迎来自交付，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，送上鲜花礼物、介绍邻里社群、热情迎接新邻居回家，还帮助到一位交房当天就搬家的新邻居。晚上，为了庆祝新邻居相聚，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，均按照合同约定日期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；

星联集团旗下环翠园、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。



华润·瑞府在万达文华酒店开盘选房现场，客户座无虚席。



星联·御象湖交房即发证。



佳源·名门橙邦售楼中心显示大屏上滚动“直播”工地实况。目前每天3000多人忙碌施工。

纵有疾风起郑州不言弃 深耕郑州看好郑州相信郑州

人们常说：陪伴，是最长情的告白。对房企而言，对郑州最美的告白莫过于与城市共成长、共美好。

6月22日，郑州市今年首批集中供地收官，15宗地块全部成交，其中2宗溢价成交，成交占地面积约66万平方米，成交总价约107亿元。其中，头部房企碧桂园以3.86亿元价格竞得位于高新区42.5亩土地、龙湖溢价12%摘得金岱科创园板块土地。

央企、头部房企重仓布局，源自对郑州发展前景的长期看好。

碧桂园河南区域总裁王多亮分析认为：“近期，郑州城市建设捷报频传，‘米’字形高铁枢纽率先建成，人口虹吸效应持续增强，经济运行‘加速修复，企稳向好’，加上郑州支持合理购房需求、稳经济、稳楼市利好政策实招频出，催化市场暖流涌动，行业健康发展可期。”他同时表示：“碧桂园坚定看好郑州城镇化发展前景，看好郑州的未来，将继续布局河南深耕郑州。同时，随着人工智能技术和建筑业的融合，科技建造成为新的行业风口，碧桂园河南区域将凝聚全员力量，以科技赋能推动智能建造水平，助推行业高质量发展。”

作为央企代表，华润置地、保利、中海、华侨城、招商等也用一个又一个重磅项目，传递出深耕中原的决心和对城市发展活力、增长潜力的信心。

今年，郑州跻身华润置地“双城一汇”的战略城市，位于郑东新区的郑东万象城、已经启动的郑州万象城二期和郑东高铁核心的万象汇，构筑起华润置地商业金三角。

“郑州正致力于打造高质量发展区域增长极，郑州都市圈由原来的‘1+4’扩展到‘1+8’，郑州的区域辐射力、影响力不断提升，人口、资本、科技等要素进一步集中，区位优势、市场资源优势更加突出。”华润置地郑州相关负责人告诉记者，华润置地将以郑东万象城的升级迭代作为华润片区统筹模式在郑州重仓发展的新支点，在城市更新、新区建设、TOD综合开发、城市代建运营、产业地产、文旅地产、长租公寓、康养等多元业务上开拓更多可能，将产业触角延伸至郑州城市建设与运营的全周期全维度，今年计划与郑州市中原区政府、豫能控股战略合作，充分发挥华润置地片区统筹及城市更新的优势，在郑州热电厂打造集特色产业园、工业遗产保护、公园绿化、教育、宜居住宅于一体的大型城市更新项目。

作为深耕河南30年的企业，建业集团有关负责人表示：“我们坚定看好郑州、看好河南，同时对房地产行业自身继续保持充分信心。国资入股后，建业将迎来发展新契机，未来，我们将继续保持战略定力和耐心，把握新形势，适应新常态，积极寻求变革中的机遇；以更好的产品与服务，为中原人民的美好生活、河南的经济建设、中原城镇化建设做出建业应有的贡献。”

穿越行业暴风雨，信心比黄金还珍贵。采访中，招商蛇口、郑州保利、郑州万科、越秀郑州、金茂郑州等不少央企、头部企业负责人认为，尽管受疫情反复冲击、经济下行压力加大、市场需求不及预期等因素叠加影响，但在加快国家中心城市现代化建设的进程中，郑州经济长期向好基本面没有改变，郑州人口持续净流入，郑州“米”字形高铁笔画饱满，新能源汽车落地航空港区，将会带来6万~8万人的就业，这些利好表明郑州发展潜力大、韧性强、空间广的特点也没有改变，经济持续恢复的态势在巩固。虽然郑州楼市困境和风险犹在，但是从长远来看，作为国家中心城市、新一线城市，郑州城市化进程方兴未艾，愿为郑州“当好国家队、提升国际化、引领现代化河南建设”贡献企业的力量。

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

越是艰难时刻，愈要坚守品质初心，稳中求进修练内功，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，社区内乌桕、美国红枫、朴树等百余种名贵树木繁茂遒劲，预计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；该项目地库原定采用金刚砂，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，园区道路全部铺设石材，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，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、建设、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”，但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、万科翡翠隐、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。如今在郑州，越来越多的项目开始采用玻璃幕墙+金属铝板的公建化外立面，让城市界面更加生动；提高窗墙比，让采光面最大化；坡地园林景观、三层中空LOW-E玻璃成为标配；更加充分的室外公共空间、智慧科技赋能服务，处处透出人性化考量……在将郑州人居水平提升至新高度的同时，也为推动城市建设更新贡献了坚实力量。我们常说安置区检验企业的良心，东方宇亿集团拆迁安置的杨金片区东、西马林两个安置区，总建筑面积30多万平方米，一次性投资，高标准建设，已

成为金水区安置房的标杆和样板。

行业重塑、市场分化之下，规模与速度不再是房企比拼要点，一批注重品质的企业迎来了更好的发展机遇。

通过对产品力的不懈追求形成独有品质体系的星联集团，不仅得以稳立行业，并且在当前严峻的市场环境中星光夺目。

始终坚守品质初心、秉承长期主义的振兴集团，投入巨额资金为十七里河两岸打造优美景观风景线，被央视点赞。

采访中，正商集团相关负责人告诉记者，对于正商人而言，“放心房，选正商”不仅是口号，更是承诺，而践行这份承诺，就是要坚持“高标准履约、高质量建设、高品质服务”不动摇，保证工程进度、工程质量、服务标准不缩水、不“降标”，就是要踏踏实实砥砺前行、埋头苦干，为购房者、为社会提供放心产品、贴心服务，为行业发展注入正能量、发挥正向引导。

鲁迅先生说过：我们从古以来，就有埋头苦干的人，有拼命硬干的人……这就是中国的脊梁。疾风知劲草，烈火识真金。在市场下行、信心匮乏、销售不畅、利润微薄的市场环境下，依然有众多的房企，任尔东西南北风，咬定品质不放松，在市场下行时坚守品质底线，给产品做加法，继续提升品质，这些企业，便是郑州楼市的脊梁。



永威西郡泰和璟苑今日开始交付，园区里大树婆娑绿意葱茏。

多措并举提振信心 郑州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，记者实地走访郑州在售楼盘，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，由于疫情多轮反复，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，立足当前郑州楼市去库存压力大、房企流动性紧张等市场实际，我市积极施策，先后多次出台相应措施与政策，促进房地产业良性健康发展——

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十八条措施。同时，在全市范围内，深入开展房地产业“万人助万企”活动。

6月15日，郑州市人民政府印发稳经济稳增长政策措施，其中提出，促进房地产业良性健康发展，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新政优势，更快恢复市场活力，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、正商河峪园、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。

