

多重利好加持 交易量明显上升

周口楼市复苏步伐铿锵有力

□记者 李国阁

本报讯“上个月销售形势明显好转,业绩明显上升,这肯定与房产政策的作用分不开,也说明房产新政正逐渐发力,效果日益显现。”连日来,不断从周口中心城区多个售楼部传来房产销售的喜讯,售楼部工作人员已不再是两个月前没有业绩的忧愁心情,取而代之的是业绩上扬脸上绽放的笑容。

5月中旬,周口市人民政府出台《关于保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》),18条措施从不同角度、不同层面力促房地产市场平稳健康发展。其中,在2022年3月1日至12月31日期间购买新建商品房且缴纳契税的,对居民购房实际缴纳的契税实行财政补贴政策:住宅面积在144平方米以下的,按实

际纳税额的50%补贴;住宅面积在144平方米以上的,按实际纳税额的30%补贴。另外,周口居民首套房享受房贷利率最低降至4.25%的金融政策支持。这两项政策对购房者特别实惠。

时间过去了一个半月,《意见》的威力显现。周口市房地产交易服务中心的数据显示:去年5月份周口中心城区(不包括淮阳区)住宅销售941套,销售面积118372.33平方米;6月份销售1075套,销售面积131502.56平方米;上半年共销售住宅7200套,销售面积878832.82平方米。今年5月份销售750套,销售面积82315.25平方米;6月份销售1641套,销售面积198740.62平方米;上半年共销售住宅5638套,销售面积688374.06平方米。今年上半年的数据同比明显低于去年,说明今年房地产市场确实困难,可是今年6月份的销售业绩同比、

环比均是新高,说明《意见》已经发挥了作用,而且效果明显。

周口市房地产交易服务中心主任张伟介绍,周口中心城区的房地产市场在去年“金九银十”季就表现乏力,在今年2月春节返乡置业季有明显的困难苗头,3月份、4月份由于疫情影响彻底陷入了困难境地。5月份,市委、市政府审时度势及时出台了《意见》,力扼房地产形势进一步下滑。《意见》春风化雨般滋润着困难的楼市,刺激着市民的购房热情,提升着市场的交投信心。

从单月成交的数量来看,品牌房企是市场的主力军。5月份,周口中心城区的前5强房企为碧桂园、建业、现代城、万科、万基;6月份是建业、碧桂园、万科、昌建、万基。刚过去的6月份,万科·溥天龙堂单盘销售128套,成绩喜人,独领市场风骚,其营销负

责人华鹏高兴地说,6月份销售形势确实不错,喜人的成绩除得益于万科的品牌、项目品质、市场口碑、实景现房之外,另外政府出台的救市措施功劳巨大,它不但能激发购房者的热情,尤其下调的利率更能促进签约,使客户有效转化。

“6月份市场形势、销售业绩确实好些,一方面是疫情退去管控解除带来的人流红利,一方面是政策层面带来的利好。”建业集团周口城市公司一位资深销售人员说,市场信心的恢复需要一个过程,随着政策的深入宣传会进一步树立。另外周口是人口大市,2021年末周口的城镇化率仅为43.62%,远低于全国64.7%的水平,今年我市“两会”《政府工作报告》关于“2022年常住人口城镇化率提高2个百分点左右”的目标预期,说明周口房地产市场大有可为,前景美好。

政策暖风频吹 自当奋进破局 ——万基地产总经理赵玲玲访谈



6月30日交房的万基城壹号院小区一角

□记者 徐启峰 通讯员 李翔 文/图

6月30日,万基城·壹号院交房。万基地产上下齐心协力,交房现场隆重热烈,小区景观优美,配套设施齐全,建筑大气利落,工作人员服务热情周到,业主普遍满意,“万基品质”再一次得到彰显。

“周口市人民政府出台文件维稳楼市,对企业确实帮助很大,我们相信,在政府及职能部门的帮助下,万基地产一定能克服面临的难题,向业主交出一份满意的答卷。”紧张的交房仪式过后,万基地产总经理赵玲玲长长松了一口气,一年来,市场持续下行带来的压迫感,在这一刻稍得舒缓。

火朝天,与周边项目的沉寂形成了鲜明对比,万基堪称“孤勇者”。

耗资巨大的万基·星空城水世界春节期间试营业,天天爆满,但是对于销售并没有带来实质性利好,因为市场已经发生了根本性改变。受多个知名房企爆雷、停工以及房价持续下行影响,市民购房热情不再,且更加注重“现房为安”,期房销售十分困难。万基地产在星空城投入巨大心血、财力,销售回款却难言乐观,资金压力极大,走到了最艰难的时刻。

2022年春节过后,新冠肺炎疫情反复,周口防疫形势吃紧,社会一度进入半封闭状态,对万基城壹号院上半年交房造成了巨大挑战。疫情得到控制后,万基地产工作重心转移到“保交房”上,全力实现承诺,让业主放心。经过紧张的扫尾施工,万基城壹号院在上半年的最后一天,圆满交房。

“回顾近一年,万基走得很难,如履薄冰,”赵玲玲说,“但是作为本土企业,我们必须担起责任,有所作为,对父老乡亲有个交代。”

政策暖风频吹,感受楼市复苏

2022年5月,我市出台了《关于保持房地产市场平稳发展的若干意见》,以18条举措,从多个层面维稳楼市,有力促进了楼市温和复苏。

赵玲玲对此深有体会:

政府积极帮助融资。市、区主要领导多次组织召开银企对接会,政府出面,要求银行积极行动,向房地产企业放贷,保障资金链安全。

多重利好政策惠及置业者。现在银行按揭贷款额度比较宽松,利率大降,而且手续简化,业主购房申请贷款,半个月甚至一周就能放款,速度很快。契税补贴也是重大利好,有效刺激了房产交易。

预售资金监管更加人性化。赵玲玲说,政府欠企业的债务,现在可以折抵预售监管资金,让企业尽快拿到销售回款,减轻资金压力。

增值税留抵退税及时到账。楼条维稳18条意见出台后,我市税务部门主动联系万基地产,进行退税。“我们已收到税务部门增值税留抵退税100多万元,后期还将退税数百万元。手续简单,直接到账,我们很感动。”

赵玲玲认为,18条意见已初见成效,希望政府进一步出台举措,楼市维稳的力度更大一些,如尽快促成银行向企业的“开发贷”,研究“房票”落地情况,购房契税100%补贴等,进一步优化经营环境,扶持企业走出困境。“我们切实感受到了政府、政策的温暖,坚信周口楼市一定会慢慢复苏。”

信守承诺,坚持自救,万基明天可期

自救者,天恒救之。在迎来政策利好的同时,万基地产积极行动,开展自救,他们的努力正在收到回报。

保交房。万基地产目前4个项目,轻重缓急各有不同,今年最大的任务是保交房。赵玲玲说,万基城壹号院已经交房,下半年贰号院也要交房,保交房就是保信誉、保口碑,这是底线,突破不得。

保质量。万基城壹号院交房,承诺的交房标准全部达到,业主们普遍满意,对比部分项目交房时出现的“大型翻车”事故,万基地产的品质、诚意一眼可鉴,这也是万基地产长久矗立不倒的根本原因。

楼市的黄金年代或许很难重来,但是经过市场洗礼存活下来的企业一定会更有韧劲。我们相信,有政府的积极扶持,加上企业的不断努力,万基的明天值得期待。