2022寻找焦作最美楼盘

焦作建业府:主城品质人居 繁华舒适兼得

本报记者 韩静淼

2022年，在国家“房住不炒”政策基调的持续引导下，焦作市房地产市场发展渐趋平稳。焦作楼市逐渐形成两级分化趋势，即核心主城区房产价值依旧稳定上升，在房地产市场政策调控下依然能保持自身较高的资产价值，而环城市圈片区房产价格持续走低，慢慢淡出购房者的视野。

主城价值回归也成了当前购房新趋势。越来越多的人安家置业优选主城区域。更优越的地理位置、更醇熟的生活配套、更稳定的房产价值，让主城楼盘热度不减，深受市场客户的关注。

如果说主城区是焦作楼市的热磁场，那么焦作建业府就是这片热磁场中的一颗耀眼明珠。它凭借自身的硬核产品力持续吸引购房者的目光，成为焦作主城区楼市置业的风向标。

纵观焦作主城核心区域，一方面，土地资源日渐稀缺，市场供给逐年失衡，人口规模保持稳定，居住需求大，土地供应量小，供不应求的市场需求造就了房产保值增值的市场属性。另一方面，主城区域在经过长时间发展优化，无论是教育配套、商业配套还是医疗配套等都已经呈现出醇熟发展的规模效应，居住属性更胜一筹。

焦作建业府择址主城山阳区，在繁华生活场域打造建业府系高品质低密改善住区，坐拥学校、医院、商超、公园等多维配套资源，以主城改善力作，焕新焦作美好人居新体验。

那么，焦作建业府为何成为主城楼市的置业风向标？它的硬核产品又体现在哪些方面？

双省级工程荣誉 以实力洞见品质

坚守品质初心，严控产品质量。焦作建业府从开工之初便将精工融于血脉，始终秉承“没有任何理由向客户提供有瑕疵的产品，没有任何理由向客户提供二流服务”的产品服务观，严苛打磨，精工筑家，并荣获2021下半年“河南省级建筑工程质量标准化示范工地”，2021下半年“河南省级建筑工程安全文明标准化示范工地”的双重荣誉，成为建业集团2021年唯一一个荣获双省级工程荣誉的标杆项目。

焦作建业府采用铝模板施工工艺、薄抹灰施工工艺、免地坪工艺等先进建筑工艺，向客户展示建业的高品质匠心技艺。该项目凭借先进的工艺工法、严苛的施工标准，为焦作人居树立行业标杆，打造精品工程，用匠心品质赢得大家的认可。

主城稀缺洋房 改善生活优选

建业集团的产品系列中，有半岛系、里系、院系、城系、园系、城邦系、府系等产品。其中，府系是建业的高端产品系。焦作建业府作为我市主城为数不多的改善楼盘，其稀缺的土地价值与建业府系改善基因的纯粹人居理念相互辉映，真正发挥出超出市场规格的产品力。

在产品设计中，焦作建业府采用9栋9层洋房加6栋19至20层的小高层规划理念，打造主城区少有的同时涵盖洋房与小高层的高品质改善住区。相比于其他项目的纯高层产品设计，焦作建业府凭借其稀缺的洋房配置将社区容积率降到约2.0左右，绿化率提升至约39%。不仅如此，社区内双环形健康跑道串联八大景观节点，五重立体园林体系深度嵌入园区景观内部，将社区打造为“幼、小、中、青、老”皆宜的全龄生活乐园，在居住舒适度和社区生活体验上都有着显著提升。

今年买明年住 安家快人一步

保证产品质量，加快工期建设。焦作建业府在保质提速的同时，精益求精，成就建业“家”速度。该项目历时272天，15栋楼全面封顶，从规划之初到全面封顶，在产品质量与建筑速度上齐头并进，用实际行动见证建业速度。

该项目开工两个月内就实现所有楼栋及车库的垫层浇筑，2021年5月23日，首批楼栋便已达到预售形象；2021年8月16日第一栋多层楼栋封顶；2021年12月29日，在建15栋楼全部封顶；2022年5月26日地库全面封顶；2022年7月25日，房屋二次结构完成；2022年9月30日，外墙保温全面完成。截至目前，项目正全力冲刺年底交房总号角，以看得见的实景准现房姿态，让客户今年买房，明年搬家。

一期清盘告急 二期荣耀入市

焦作建业府主城之中，演绎繁华主场生活，印鉴人居价值高地。学校、商超、医院、公园等优质配套向心聚拢，兑现城市发展红利，低密改善生活住区，优享高品质人居体验。以硬核的产品力为主城改善生活而来，一期仅此120席尊位，清盘告急，以臻稀致争藏。

焦作建业府二期IMAX级宽境舒居新品入市，集主城价值、产品创新与舒居体验于一身，高规格甲板阳台平均面宽超10米、宽幕横厅奢华规制，户户送花池，以精研的产品力，领潮焦作人居新风尚，为幸福生活持续赋能。焦作建业府二期入会盛启，诚邀您的入席。

选建材 看新品 享优惠
上品汇家装直通车下周六继续发车

11月26日，上品汇家装直通车将继续为市民提供不同建材产品、不同装修风格的家装知识供来宾参观、学习。您只需花上半天时间，家装直通车活动就能带给您全新体验。

上周六14时，近10名市民乘坐上品汇首趟家装直通车，先后前往东鹏瓷砖、正元暖通、三棵树漆等建材商铺参观，实地了解了建材新品，并学习了挑选建材产品的小技巧。在参观过程中，来宾们向商家咨询了自己在装修过程中遇到的问题：我家准备铺地暖，用瓷砖好还是木地板好？我家有130平方米左右，是铺900×1800mm的瓷砖好，还是铺700×1500mm的瓷砖好呢？卫生间铺瓷砖怎么收工费？什么时候订购木门和橱柜才不会耽误工期？

上品汇家装直通车活动负责人表示，很多准备装修的业主，普遍存在对家庭装修认知不足的现象，在装修过程中，难免会遇到各种各样的困难。如何快速了解家装知识，正确面对家庭装修，成了众多业主迫切需要解决的问题。上品汇家装直通车活动，正是顺应了业主的企盼，在装修之前了解相关家装知识与理念，提前做好功课，为装修排忧解难、减轻压力。11月26日，上品汇第二趟家装直通车活动将安排米家装饰样板间、弘阳家居市场、万和厨电等，希望业主学到挑选建材产品的小窍门，还希望将样板间摆在来宾眼前，把单一的参观样板间变成流动的家装课堂，从而了解家装设计公司的服务水平、设计理念、施工质量等。

想参加上品汇家装直通动车活动的市民，不妨编辑短信内容，姓名+电话+小区地址，发送到18539198511，上品汇家装直通动车给您不一样的家装体验。

王 倩

上品汇首趟家装直通车活动现场。本报记者 王 倩 摄

每周一楼景 猜猜它是谁

《每周一楼景，猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与，读者猜中照片所属楼盘，即可获得精美礼品一份。请读者致电18439115777参与竞猜。

本报记者 韩静淼 摄

安全为上 装修拆改别“踩雷”

不管是新房，还是二手房，业主对房子的空间格局总有不满意的地方，很多人就会通过后期的拆改来改变现有空间，以达到自己的理想效果。墙体能否拆改，很多业主不太明白，盲目拆改带来的后果非常严重。本期《焦作房地产》版，邀请专家向读者介绍拆改中有哪些“红线”不能触碰。

在装修时，有的业主为增加或者变化房间的使用空间，会指挥工人改变房间原有结构，对房间格局进行大规模的重塑。我市一家装修公司的工程监理李先生说：“在确定要改动墙体时，不要先从美观的角度去考虑，而是从安全的角度考虑，如果墙体结构拆改会有安全隐患，是绝对不能随便拆改的。”据介绍，拆改中绝对不能触碰的“雷区”包括承重墙、阳台配重墙，以及燃气和暖气管道等，这些都是不能轻易“动”的。

在装修时，很多业主为了房屋整体装修效果，往往喜欢私自拆除承重墙，这是非常不可取的一种做法。一般砖混结构的建筑中，凡是预制板墙都是承重墙，一律不能拆除或改门、改窗。拆除承重墙，或在承重墙上改门、改窗、削薄承重墙体，不仅直接破坏和削弱了承重墙体的承载能力，还可能造成上下楼墙体、楼地面开裂，导致楼体结构损坏。

现实中，有业主指挥工人私自拆改燃气管道和包封燃气阀门，这很容易造成燃气泄漏。燃气管道被包封起来，气体泄漏就不易被察觉，泄漏气体也不容易扩散，聚集在局部，一遇明火会引起爆炸。如果居民在装修居室时的确需要改动燃气管道，应向供气单位提出申请，由供气单位现场勘测并提出能否改动的意见。

装修中，拆改暖气管道和上下水管道的情况也较为普遍。暖气管道及上下水管道在一定范围内属于一个整体，各家各户无法完全独立。乱拆、乱改暖气有很多弊端，原来设计好的暖气被改动后，压力将发生变化，热平衡打破后供热发生失调，造成楼中各户热冷不平均。此外，改动后的暖气也很难保证不漏水。

一般房间与阳台之间的墙上可能有门窗，这些门窗可以拆除，但窗以下的墙不能拆，因为这段墙是“配重墙”，它就像秤砣一样起着挑起阳台的作用。拆除配重墙将会改变房屋结构原有的受力，还可能导致阳台承重能力降低，甚至有坍塌的危险。

史 凯

关注细节 让房子远离贬值风险

在房地产市场中，销售着不同风格、不同价位、不同户型的房子，不少置业者无所适从，尤其是一些刚需置业者，更是受当前房价走势不明朗因素的影响，不知道应该如何选房。其实，在选房时注重多个细节，就能让房子远离贬值风险。

“现在还有可能买到存在质量问题的商品房吗？”不少置业者会发出这样的疑问。虽然从理论上来说，房屋质量是由现场监理和竣工验收单位来把关，负责把关的机构不是独立的第三方机构，就是政府部门，因此，是可以避免质量问题的。然而，在现实生活中，有些房屋仍存在不同程度的质量问题。业内人士建议置业者，为避免入坑，一定要购买品牌房企的商品房。这类房企不会为了蝇头小利而丢失自己的信誉。

与此同时，在疫情后，越来越多的置业者开始关注健康。人的健康与环境、空气等息息相关。因此，房子所处周边环境的好坏与生活质量息息相关。置业者在购房时应该尽量远离污染源，如化工厂、高架桥、变电站以及强光源等，避免在重工业园区内、火车站附近购房。“置业者大都喜欢在远离污染，环境宜人的公园附近购买商品房，该区域的房子自己住着舒心，打算转手卖出时，也会有不少置业者愿意购买。”业内人士表示，除了自然环境，小区人文环境也是置业者在买房时十分关注的问题，因此，置业者在购房前一定要了解小区物业的服务情况。

除此之外，置业者在买房时，尽量挑选周边配套成熟的区域。众所周知，市中心的房价远高于郊区，这是因为市中心配套齐全、生活方便、交通便利，超市、商场、学校、餐饮、公园、医院等均环绕四周。如果欲购的楼盘项目是位于名校或者大型商场附近，其更加具有保值性。业内人士认为，生活方便与否，是房子保值增值最基本、最必要的因素，如果购买郊区的房子，就得关注城市规划，如果小区周边规划有教育、交通、医疗、休闲、商业等配套，其房子可以保值、增值的，否则就会存在贬值风险。

王 倩

十月份房价环比下降城市个数增加

11月16日，国家统计局发布数据显示，10月份，70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加，各线城市商品住宅销售价格环比下降，一线城市同比上涨，二、三线城市同比降幅略扩。

商品住宅销售价格环比下降

从环比看，10月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%，降幅与上月相同；二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.5%，降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%，降幅均与上月相同。

从同比看，10月份一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.6%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格同比上涨1.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.3%和3.2%，降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.9%和4.7%，降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。

对于新房、二手房价格跌幅扩大，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，从新建商品住宅销售来看，一方面其受居民贷款需求弱化影响；另一方面开发商资金持续紧张，国庆期间新房项目继续打折促销，新房价格指数继续下行。

“二手房价格指数跌幅较大的原因在于二手房挂牌量迅速攀升，多数城市挂牌量创历史新高，且去年同期二手房价格较高。今年，随着新房大面积降价促销，需求转向新房市场，导致二手房交易量占比不断下降。”李宇嘉说。

值得关注的是，国家统计局数据显示，10月份新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有58个和62个，比上月分别增加4个和1个；新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有51个和64个，比上月均增加1个。

“进入10月份，尽管政策利好不断，但是尚未触达市场端，加上多地疫情反复，房地产市场恢复不及预期。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示。

年内市场修复进程有望加速

国家统计局新闻发言人付凌晖11月15日在国新办举行的新闻发布会上表示，今年以来，面对房地产市场的调整下行，一些前期盲目扩张的房企资金链比较紧张，部分地方出现房屋交付困难等问题，各地区各部门坚持“房住不炒”，积极推进因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，加大保交楼力度，促进房地产市场稳定发展，效果逐步显现。

自9月30日央行发布下调首套个人住房公积金贷款利率以来，目前已经有北京、南京、西安等多地跟进执行。以北京为例，从10月1日起，北京市首套房住房公积金贷款利率已下调了0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别降到了2.6%和3.1%。

10月份，北京一、二手住宅销售价格指数分别环比涨0.4%和0.1%。“北京作为全国房地产调整的标杆，一直以来调控政策较为严格，此番北京执行首套住房公积金贷款利率下调以及个税退减优惠等，促使北京楼市回暖迹象已现。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示。

陈霄表示，近期政策端利好持续释放，房贷利率降至历史低位，当前已有多城房贷利率跌破4%。11月份，得益于“金融16条”“第二支箭”以及三部门支持保函置换预售资金等，预计年内市场修复进程有望加速，价格跌幅也将有收窄空间。

新 华

地产服务台

该套房产是否能作为夫妻共同财产分割

问题提出：赵先生

问题陈述：我准备办理结婚登记前，父母因故去世。作为独生子的我继承了父母的全部遗产。但我和女友结婚后，因性格不合最近准备离婚，我想知道我继承的父母的房产，离婚时是否作为夫妻共同财产分割？

行动记者：陶 静

行动结果：律师表示，在婚姻关系存续期间一方继承的房产一般属于夫妻共同财产。赵先生是在其登记结婚前继承的父母的房产，故该两套房产属于赵先生的个人婚前财产，不应作为夫妻共同财产分割。

购买二手房如何办理不动产权登记手续

问题提出：薛女士

问题陈述：我从一位朋友那里购买了一套二手房，该房产有不动产权证书。请问，办理登记手续需要那些材料？

行动记者：秦 秦

行动结果：市不动产登记窗口工作人员表示，薛女士可以提前预约，先通过手机下载“焦我办”APP，然后在该APP上依次点击“预约叫号”“不动产业务”“二手房业务号”，预约成功后，薛女士可与朋友一起带上不动产权证书、身份证、相关税票等到市不动产登记窗口办理登记手续。

销售动态

焦作建业府 VIP会员招募中

本报讯（记者**陶静**）近日，记者在位于建设路与焦东路交会处附近的焦作建业府项目了解到，该项目二期建筑面积114~168平方米阔景高层、126~142平方米低密度洋房新品即将入市，现VIP会员正在招募中，入会即享交1万元抵10万元的购房优惠。作为我市老城区品质生活大盘，建业府占据老城区核心腹地，紧邻三条城市主干道焦东路、解放路与建设路，附近生活配套完善、教育资源丰富、城市干道交织、公园环伺周边……居于此，用速度连通城市繁华，为业主启幕更精彩人生。

盛业润华园 一次性付款享9.5折优惠

本报讯（记者**陶静**）近日，记者在位于市城乡一体化示范区丰收路与文汇路交会处附近的盛业润华园楼盘销售中心获悉，该项目推出购房可享交5万元抵8万元，一次性付款9.5折，按揭付款9.8折的优惠。据了解，盛业润华园项目总建筑面积约23万平方米，绿地率35%，周边城市主干道中原路、山阳路、人民路、世纪路形成“三纵三横”网络构架，地段好，配套足，项目以领先的规划、丰富的内涵、上乘的品质、完善的配套，筑造焦作人居典范。

工程动态

飞天·时代锦苑 所有楼栋保温层施工完成

本报讯（记者**王倩**）近日，记者在迎宾路与黄河路交会处附近的飞天·时代锦苑施工工地了解到，该项目涵盖11栋独院叠拼别墅，3栋宽幕花园洋房和3栋河畔墅境小高层，是焦作市飞天置业有限公司的生态人居改善大作，容积率低、生态环境宜居、建筑形态稀缺、产品定位高端的一个楼盘项目。目前，该项目全部楼栋已封顶，二次结构施工完毕，内外墙粉刷已完工，保温层的施工建设已完成。

和兴鑫悦府 五号楼门窗安装完毕

本报讯（记者**王倩**）近日，记者在位于人民路与普济路交会处附近的和兴鑫悦府楼盘施工工地了解到，该项目规划建设高层住宅产品，与国家方志馆南水北调分馆隔路相望，目前，该项目一期1号楼、2号楼、3号楼正式水电已经接入，园区绿化装饰已摆放到位，正在进行交付前的验收准备工作；5号楼内外粉刷已完成，门窗安装已完成，公共墙地砖已铺设完毕。