

焦作楼市：打造高品质住宅 提升市场竞争力

本报记者 秦 秦

今年年初以来，以“房住不炒”为市场主基调，焦作楼市在政策利好下取得可喜成绩，销售冲刺进入一个新的阶段，新形势下，市场已不能简单的用冷热判断，“稳定和成长”成为一个很重要的标志，优化产品品质或将成为楼市未来长足发展的源动力。

当下，产品品质已经成为越来越多人提及的话题。一方面，是人们对居住品质的诉求，另一方面，是在集中供地时，市场在竞买条件中就已增加了“竞品质”的要求。对房企而言，如何在产品品质“内卷化”热潮下，持续发展，成为制胜关键。所谓

产品品质，并不是很多项目在做的，把户型做得越大，而是把产品做得更好，并提高买房人的居住体验，这也是市场上衡量品质住宅的重要标准之一。

遍访我市目前主流房企的热销项目，不难发现，在优化产品品质方面内卷出了新高度。据悉，蓝城·桂语江南项目率先采用爬架及全铝模的施工工艺，保证了主体结构垂直度及平整度。该项目的南苑室内墙体采用石膏砂浆抹灰，北苑采用了ALC墙板，相比传统水泥砂浆减少了墙面空鼓及开裂的产生。通过上述工艺的实施，能有效增加室内的净使用空间。

同样采用该工艺的还有飞天·时代雅苑。据悉，该项目的全钢爬架不仅整体防护效果好，并且与铝模体系搭配，能和后续的外墙抹灰、护栏安装等施工进行有效穿插，为保证工期打下了坚实的基础。值得关注的是，飞天·时代雅苑在施工中，工程师们进一步深化了图纸，使得大部分二次结构与能与主体一次浇筑成型，提高了结构的完整性，成品质量更优秀。

一方面是施工工艺的拔高和提升，另一方面，高瞻远瞩的房企在拿地之初，就有了领跑市场的构想。最近火爆焦作市民朋友圈的第四代住宅——远大·朋友，甫一面市，广受关注。据悉，住房与绿化园林融合为一

体的第四代住宅又称庭院房、立体园林生态住房，它开创了一种新的符合中国传统居住文化的住房模式，每两层共享一座约400平方米空中合院，每户拥有一座私家花园，孩子可与玩伴一起捉迷藏、玩游戏，老人们可以下棋对弈，健身娱乐，年轻人可以在这里打球聊天，咫尺之内就能畅享人间烟火气。

“以前看房，置业顾问都强调位置、配套、环境这些表面的价值，但是现在去了解一个楼盘，会得到更多的关于产品的信息，我们的目光慢慢回归到了房子本身。确实，我在逛了很多楼盘之后，感觉产品内在核心价值比较强的话，更能会激发我的购买欲望，本来觉得项目价格是阻力，

但多轮对比下来，居然也接受了。”一位购房者表示。

业内人士分析，购房者关切之处，即是房企下功夫的地方。当楼市聚焦产品力的同时，市场化细分、深化也悄然推进，更加个性化、人性化、功能化的住宅产品将成为重要的补充，甚至打开了新的发展空间，千楼一面的局面前几年已经不复存在，独树一帜形容现在楼市的百花齐放更为恰当。此外，购房者理性化更为明显，没有充分的理由，很难打动升级居住者，产品展示越来越要求更直观、更真实、更明确。这就要求房企持续创新，深入钻研目标受众的需求、偏好和行为，以便开发出更具吸引力的产品。

抓住优惠时机 抢购低价好房

随着国家对房地产行业调控力度的加大，炒房者已经没有了可乘之机，面对当前的房地产市场环境，刚需置业者或改善型置业者怎样才能买到一个便宜房呢？业内人士提醒置业者，把握当下就可以买到便宜房。

众所周知，楼市素有“金三银四”“金九银十”之说。此时，各大在售楼盘里会有络绎不绝的购房者，置业顾问相对较忙，有时可能忽视那些对房价不太满意的置业者，但炎炎夏日或者寒冷的冬季就不会如此。面对冷清的楼盘销售中心，每一名置业顾问都会尽心尽力为置业者讲解、分析，甚至不惜把手中所有优惠都展现出来，以此来迎合置业者的需求。如果发现置业者对楼盘项目的意向很大，只是对价格不满，那么，置业顾问甚至会主动向公司、向领导申请优惠，来促成这单的成交。业内人士提醒消费者，如果圈定了住宅产品，不要急于表现出对户型的喜悦，可以通过实地观察，了解楼盘产品的缺点，逼迫置业者向公司领导申请更多优惠，或让其赠送物业费，购房好礼等，在旺季时根本不会送给置业者的东西。

除了当下，因天气原因导致的置业者减少，房企为了促进销量会出台巨额优惠外，还有一个原因是，我市房地产市场存在不少尾盘项目，例如璞韵居、和兴·外滩玺苑等楼盘均为准现房或者现房，有些置业者认为尾盘房源都是别人挑剩下的，不是位置不好，就是户型不好。其实，尾盘不等于不好的房子，尾盘的形是多种外部因素作用的结果，并不全是有硬伤，或销售困难的房子，有些可能是因为宣传力度不够、销售方案等问题造成。当一个项目的开发量和销售量达到75%后，才会进入尾盘销售阶段，此时前期已经赚的盆满钵满，此时开发商只想赶紧清盘走人，因此，大都会在这一阶段拿出特别的优惠回馈给置业者。

除此之外，在业内人士看来，楼盘首次开盘价都是最优惠的，如果有中意的楼盘是新推出的，那就要抓紧时间出手了。

王 倩

销售动态

焦作建业府 狂欢购房节定房送冰箱

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，该项目建筑面积105~124平方米阔景高层、133~145平方米低密度洋房正在热销中，并推出年中狂欢购房节活动，6月18日当天定房送智能四门冰箱。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、公园环绕周边……居于此，用速度连通城市繁华，为业主启幕更精彩人生。

飞天·时代锦苑 买小高层享超值优惠

本报讯(记者陶静)近日，记者在位于迎宾路与黄河路交会处东南角附近的飞天·时代锦苑项目了解到，该项目推出了购买小高层房源享受1万元抵5万元优惠。据了解，飞天·时代锦苑容积率仅1.62，是目前焦作楼市

已有产品中容积率较低的低密度社区。该项目样板间设计在大开间、短进深的同时，引入了全明设计，即每户实现了明厅、明卧、明厨与明卫，保证了居住空间的敞亮阔达。

地产服务台

房贷断供有啥影响

问题提出：郑先生
问题陈述：我几年前贷款购买了一套房子，最近因为工作原因我的收入大幅减少，眼看房贷就要还不上。我想了解一下，如果房贷还不上会有什么影响？

如果购房者断供已经几个月时间，银行就可能走法律程序，向法院申请查封房屋，并且拍卖房屋，以此来偿还房贷。此外，房贷断供还影响购房者的征信，因此，业内人士建议购房者当没钱还房贷后，一定不要弃房断供，如果真的到了需要卖房的地步，最好选择自己卖房还房贷，这样卖的价格更高一些，也不会影响征信记录。

行动记者：陶静
行动结果：对此记者了解到，当购房者出现房贷断供的情况后，银行会通知购房者，让购房者及时还房贷。

设立居住权合同包括哪些内容

问题提出：张女士
问题陈述：我有一套商品房，已办理了不动产权证书，母亲想在房屋上设立居住权。我想问一下，设立居住权合同应该包括哪些内容？

行动结果：市不动产登记中心工作人员表示，《民法典》第三百七十二条规定，居住权合同一般包括下列条款，当事人的姓名或者名称和住所；住宅的位置；居住的条件和要求；居住权期限；解决争议的方法。

行动记者：秦秦



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。阿辉 摄

专家支招：

装修未竣工别急付尾款

装房子是个长期、细致的工作，有部分装修公司为了自己的利益要求业主提前付清尾款，业内人士对此表示，装修未竣工别急着付尾款，此外，还要做好装修工程验收工作，这样才能保证工程品质，避免入住后出现问题。

在装装修公司付尾款，也是害怕钱付了，装修公司的工人不好好干活，或者不能及时完工。”

周女士的担心不无道理，在家装市场上出现不少提前支付尾款，等到装修完工却发现有很多地方不尽如人意，装修公司却以种种理由搪塞的事件。业内人士对此表示，一般来讲，装修费用要分几批付给装修公司，而最后一笔款项一定要业主亲自验收或请行家验收后才能付清，而验收的时间最好在工程完工后一周左右。如果还没装修完，就付完全款，出了问题难以维权。

那么，房屋装修完工后，业主应该如何验收呢？业内人士提醒装修业主，竣工验收时各种细节都别忽视。验收可以说是装

修工程完工后必不可少的一步，不仅大的工程项目需仔细验收，一些较为细小的问题也不应忽略。

例如踢脚线，它不仅能起到装饰的作用，而且还可以保护墙面，对于房间的整体轮廓有着渲染和强化的作用。如果踢脚线安装不到位的话，是很容易脱落的。验收踢脚线时，业主应注意查看各处是否都安装牢固了，缝隙是否过大等。嵌入式的衣柜等柜子，在工程验收时，要仔细检查这些柜子的安装工艺。比如柜子的四周一定要横平竖直，不然会出现难以弥补的裂缝。

迫切想要入住的心情可以理解，但业主一定要做好验收工作后再付尾款。

王 倩

通告

焦作市金德利房地产开发有限公司开发的位于焦作市解放区解放中路399号金德利公馆8号楼部分在建工程，解放中路343号、347号、351号、355号、8号楼1层1~5号、25~28号、2层201~2155号、3层301~3150号、4层401号、5层501、510号、6层610号，房产性质：商业、住宅，抵押给焦作解放农村商业银行股份有限公司作贷款抵押。如有异议，请及时与我方联系。特此通告
联系电话：(0391)2905233
焦作解放农村商业银行股份有限公司
焦作市金德利房地产开发有限公司
2023年6月15日

顶端新闻 | 中国优质资讯集散地

中国顶端创作者MCN

赋能顶端的你



顶端新闻 各大应用市场 搜索