

刚需主导市场 房企积极出货



市民咨询飞天·时代锦苑叠墅详情。本报记者 秦 秦 摄

本报记者 秦 秦

近日，记者在我市各大项目售楼中心采访时发现，目前前来售楼部看房的人绝大多数都是拖

业者仍穿梭在各个售楼部看房，也实现了一定的成交量。

在我市老城区某项目营销中心，记者见到了前来购房的江先生。江先生一家此前一直住在老旧单位房里，近段时间为儿子婚事考虑，不得不以小换大，跑遍我市多家楼盘，终于选中了如意房源。据江先生介绍，自己一年前就考虑过买房子的事情，但在资金不充裕且不急用的情况下，一拖再拖。“大家都说当前是买房比较好的时候，我问了好几个年初买房的朋友，说一整年了啥都没啥变化，年底房企为了回款，还会在价格上给予相应程度的让步，我就准备交定金了。”江先生表示。

另有一些改善型置业者也跃跃欲试。他们看中的大平层和墅式花园洋房价格随行就市，也没有之前那么难以企及了。业内人士认为，如今的经济环境下，各行各业都在自我适应，当前的成交状况应该是基本挤出了投资类

需求，因此，焦作楼市中充满了最基础、最真实的刚需购买力。

这部分刚需包括了首次置业者和少数改善型需求，无论市场自我调整的步伐怎样持续，这类需求始终坚挺。某种意义上，刚需一词也正在发生变化，如果说楼市冷淡时出于自住考虑购房的人都可以称为刚需的话，那么在眼下置业者应当被看作是更纯真的刚需。

房企方面也积极开启了年终感恩回馈模式。“老带新”推荐礼、年终冲刺大优惠、欢乐大抽奖……虽然营销力度不如“金九银十”那么激烈，但真金白银的价格优惠诱惑力十足，令不少刚需购房者心动不已。“自从家里添了老二，老人来都带着带孩子，原来的小三房顿时拥挤得住不下了，所以我一有空就到处看房，趁着年底房企卖力促销，优惠也非常多，想抓紧时间定一套。”在我市新城区某营销中心，购买改善型住房的市民孙女士告诉记者。

对于大多数开发商而言，年

底的临近意味着要盘算一年的收成如何、销售量多少、资金的回笼是否及时，年初既定的任务是否完成等。因此，为了能在年底有个漂亮的成绩，各大房企都会采取真金白银的方式给足优惠。对此，我市示范区某楼盘营销负责人表示：“做销售就是分秒必争，尤其是年末岁尾，我们的主要任务就是放量供应，用尽浑身解数回笼资金，以求做大做强，在日趋激烈的市场竞争中占有一席之地。”

最近的焦作楼市，优惠信息满天飞。业内人士表示，现阶段优惠打折信息铺天盖地，面对令人眼花缭乱的促销活动，购房者应保持冷静，眼光放长远些，以长远利益为重，选房时可以已向购买过房子的业主打听下此前的价格，再咨询一下周边项目的均价，货比三家后再下手。同时，市民在挑选优惠房源时尽量选择资金实力雄厚的品牌房企，这样无论是前期购房还是后期入住都会比较舒心。

地产服务台

公摊面积是否越小越好

问题提出：胡女士
问题陈述：我近段时间打算买房，看了不少房子公摊面积都很大，家里人觉得公摊面积越小越划算，请问是这样吗？
行动记者：秦泰
行动结果：业内人士表示，公摊面积并不是越小越好。因为公摊面积小，可能会影响住宅本

身的品质，应为如果将房屋配套用房压缩到最小，一些公共设施能省就省，最终会影响到楼梯、走道的宽度以及电梯数量，业主入住后感觉并不会很好。相反，如果设置配套齐全，虽然公摊面积大一些，但是公共设施齐全，小区整体宽敞舒适，业主入住后相对舒服一些。

楼间距的合理范围是多少

问题提出：赵先生
问题陈述：我最近看中了一套小高层住宅，但是听说这栋楼前面要新建一栋十几层的高层，我怕两栋楼挨得太近了将来会影响我家的采光，所以想了解下楼间距的合理范围是多少？
行动记者：陶静
行动结果：记者对此了解

到，楼间距分为前后间距和左右间距，前后间距主要是满足日照、通风、视野、景观、隐私等方面的要求，左右间距主要是满足消防、交通、防噪声等方面的要求。一般小区的前后楼间距按照楼高比楼间距等于1：1.2比值计算，大于或等于这个比值的都是合理的。

销售动态

飞天·时代雅苑购房享9.7折优惠

本报讯（记者陶静）近日，记者在位于市龙源路与文汇路交会处附近的飞天·时代雅苑项目了解到，该项目推出了购房享受1万元抵6万元的优惠。此外，定房按时签约可再享9.7折优惠。据了解，飞天·时代雅苑西邻翁涧河滨水景观带，南瞰新河

景观带，旖旎生态河景环伺，畅享双河盛景。该项目深入洞悉人居偏爱，探寻完美居住哲学，周边配套丰盈、公园、商圈、市政场馆、医院、书香学府资源集聚，繁华便利触手可及赋予生活更多精彩。

盛业润华园购房补贴2万元

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受2万元抵5万元，一次性付款9.6折，按揭付款9.9折的优惠，此外，购房限时再补贴2万元。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

博园·澜庭叙二期工程即将交付

本报讯（记者王倩）近日，记者在解放路与工字路交会处附近的博园·澜庭叙项目施工工地了解到，该项目占地90667平方米，总建筑面积约35万平方

米，共规划设计18栋高层住宅。目前，二期工程即将交付；三期10号楼和13号楼已封顶，正在进行二次结构施工；12号楼主体施工至24层。

征云·云筑四栋楼主体工程施工中

本报讯（记者王倩）近日，记者在位于人民路与南通路交会处附近的征云·云筑项目施工工地了解到，该项目北拥247公顷绿地面积的天河公园，西邻普济河滨河公园，坐拥城市“双水系”，尽享城市最景观带，

让业主实现身居天然氧吧的美好愿景。目前，该项目1号楼9层浇筑完成，10层钢筋绑扎施工中；3号楼和5号楼1层至5层二次结构施工中；6号楼主体6层浇筑完成，7层钢筋绑扎施工中。



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名称,以短信形式向15036546520号码发送,前三名猜中的读者,将获得精美礼品一份。

筱 静 摄

小小推拉门 守护温暖家

在装修中不少人都碰到一个纠结的问题，那就是封过阳台以后，阳台与客厅之间还要不要装推拉门？到底是把阳台和客厅打通更好，还是装上推拉门隔开更好？对此，业内人士认为，封阳台之后是否适合装推拉门，应该根据自家的实际情况来决定。

“阳台及其所在空间面积大小是决定是否安装推拉门的因素之一。”有着多年装修设计工作经验的毋先生表示。推拉门安装之后，会中断阳台和其所在空间向对面空间的延伸，面积较小时易使空间产生局促感，因此当阳台或阳台所在的室内空间面积较小时，不建议安装推拉门，这样可以从视觉上扩大空间面积，使得整体装修效果更佳。

业内人士认为，在考虑是否装推拉门前，业主还应该弄清楚

阳台所在空间的功能性。在阳台和其所在空间之间的垭口安装推拉门，会削弱阳台和其所在空间之间的一体性，使得阳台成为较独立的空间。这时，把阳台作为书房区、会客区、小花园、休闲区、茶室、洗衣间等需要较多私密性的空间，是可以选择安装推拉门的。

如果阳台是卧室中的一部分，且用来作为家中的洗衣晾晒区使用时，更有必要安装推拉门，因为这可以较有效地避免卧室区受到潮气的“侵害”，对卧室主人的健康产生不利影响。

但如果想要阳台作为扩大所在空间使用面积的、具有所在空间相同功能性的功能区时，不安装推拉门则是更佳选择。例如阳台所在的室内空间是客厅时，阳台作为客厅的扩充空间，可以

在阳台设置与客厅相同款式的沙发，或者茶台等，使其具有同样的待客、休闲等客厅功能时，不建议安装推拉门。

是否安装推拉门，还可以根据居者想要营造的空间效果来选择。安装与家庭装修风格相符合的推拉门款式会增加空间的装饰性，会让空间效果更加丰盈。此外，如果家庭成员或阳台所在空间常用者有自己的想法，也是可以根据自己喜好来选择。

家是要长久生活的空间，每一处都应该是自己喜欢的样子。对于阳台和其所在空间之间的垭口处理方式也不应该例外，在设计时更要综合考虑各方面因素，一定要将使用者的喜好考虑在内，不仅可以避免时间久了产生厌恶感，还可以让家的氛围看起来更和谐。

王 倩

年底置业好时机 小技巧助力买好房

本报记者 王 倩

在房地产市场，一直流行着“金九银十”是买房好时机的说法，这让不少市民觉得一旦错过了这个好时机，就应该等到明年再买房。其实不然，年底买房也有诸多好处，今天，就让从事多年房地产销售工作的卢亚丹为置业者分析年底买房的小技巧。

年底室外气温较低，不少市民都不愿意出门，此时售楼部的到访量更是少得可怜，但置业顾问为了完成公司每月规定的任务额，必将更热情的对待每一位到访者。“年底到访售楼部的置业者相对较少，置业顾问为了完成任务，一定会尽力为置业者申请更大幅度的优惠。”卢亚丹说。此外，开发商因年底资金回流问题，会更多地开展促销活动。例如，推出一些特价房、好户型等吸引置业者的眼球。这时，置业者可以抓住开发商年底促销的机会，“淘”到品质好、性价比高的尾房。

除了可以为置业者省钱外，年底现房较多，置业者能够更直接、客观地看到建筑材质、施工质量等。面对建成的楼房，其存在的瑕疵就会显现出来，如楼面是否有裂缝，墙壁是否起皮，棚顶是否漏水等都会一览无余。据卢亚丹介绍，在年底买房有一个小技巧，置业者可以找一个晴朗的早晨，来到中意房子的施工现场，看看什么时候能照进太

通告

焦作市鑫诚置业有限公司位于焦作市站区桃源路111号鑫诚·岚璞尚宅小区5#-6#号商业在焦作市山阳区农村信用合作联社作抵押（详情电询），如有异议请及时与我方联系。拟抵押总建筑面积906.28平方。（详见明知桃源路111-4号、桃源路111-5号、桃源路111-6号、桃源路111-7号）
联系电话：(0391)3598787（焦作市山阳区农村信用合作联社）

焦作市鑫诚置业有限公司

焦作市山阳区农村信用合作联社

2023年12月21日 广告

楼市发展明年会恢复活力

乐观者永远前行。在一些国内外投资者还在悲观和彷徨的时候，有的全球投资者看到了全球第二大市场中国的潜力。最近，知名全球量化基金，管理近80亿美元资产的英国宽立资本表示将在上海设立中国办公室；全球最大做市商之一的城堡证券也表示，正寻求获得中国牌照。

外国投资者同样看好中国房地产行业，汇丰控股行政总裁祈耀年在最近的全电话业绩会议上表示，中国房地产行业最糟糕时期已经过去，必须从新的较低水平复苏，现在要尝试逐渐重建自身。我们注意到，在此次讲话之前，汇丰又拨出大约5亿美元用于中国内地包括办公楼以及工业和住宅地产业务。

今年以来，房地产调控与发展越来越重视政策质量与效率，突出以更精准得力的力度推动市场趋稳和助力经济发展。目前，影响行业信心之一的企业债务正在聚力化解，很具有积极意义的是融创案例。融创能成为首家完成境内外债务重组所有流程的大型房企，房地产行业从中可以得到两点价值性启发：一是债务重组要快，这是关系到企业恢复正常经营的一个基础，如果在企业已经出现困难的情况下还侥幸不愿在股权上让步，贻误时机最后风险会越卷越大甚至到不可收拾的地步，这已经有活生生的失败例子，融创今日化债成功得益于18个月之前就积极与投资者协商、理解、妥协；二是化债方案要系统周全，能支持公司真正恢复、走出困境，债务重组才有意义，才能保护所有债权人的最终利益。从各家出险房企化解债务情况来看，无论是债转股，还是争取合理展期，或者是引入资产管理公司、保险机构等第三方资金，以及搞活销售与保障房屋交付，总归就是一句话：千招万招，能化解债务和风险的才是好招。

从大势来看，房地产周期和经济周期是协同的关系，近期包括经合组织在内的多家国际组织和金融机构都调高了今明两年中国经济增长预期，中国仍然是经济增长的最大引擎，今年将贡献全球经济增长的1/3。在这样的宏观经济运行形势之下，房地产企业主动适应我国经济形势变化以及房地产市场重大转型，主动一主动想方设法解决债务问题，现在正是最有利的窗口。债务化解了就能恢复企业的正常经营，就能从困难中走出来并重新发展。

一个更好的消息是，住建部有关领导近日表示，将继续配合金融管理部门，满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营。这是一个非常积极有利的信号，房企接下来将会获得更多的资金“活水”。

至于房地产发展前途，没有必要悲观。从我国城市化和工业化的进程来看，衣食住行中“住”仍将发挥重要的消费和投资效应。中央经济工作会议刚刚提出，推动以县城为重要载体的新型城镇化建设，形成城乡融合发展新格局。毋庸置疑，新型城镇化建设和城乡融合发展将给房地产与建筑业带来新的机遇，基于满足人民美好生活的房地产开发，本身就具有强劲的内生需求、动力、韧性、潜力。目前要克服的困难和挑战，只是前进中的问题、发展中的烦恼，越是这个时候，全行业越要增强信心和底气，聚力化解风险，重塑发展新模式。2024年，中国将更加开放、经济将全面复苏，房地产也将恢复活力。

（转自《中国房地产报》）

已申请了贷款,公积金账户内的余额是否还能用

本报记者 梁智玲

“我和爱人2019年用住房公积金贷款购买了一套房子，目前公积金账户里还有余额，请问这钱能用吗？”昨日，市民程女士咨询本报。

程女士说，她和丈夫的住房公积金账户里共有6万元余额，每月还有缴存，账户里的钱也会越来越多，想咨询一下

我市目前的公积金政策，让账户里的钱发挥更大的作用，以减轻每月的房贷压力。

据市住房公积金管理中心工作人员介绍，缴存职工办理公积金贷款后，账户内的余额是可以使用的。目前，余额可以用于提前还本、月冲还贷或

提前结清业务。其中，在公积金账户余额累计超过1万元的情况下，缴存职工可以办理提前还本业务，用公积金账户余额还一部分本金，减轻每月还款压力。同时，缴存职工还可以申请办理月冲还贷业务，用账户里每月新缴存的额度去归还每个月的月供。总之，公积金缴存职工可根据自己的实际情况，选择合适的方式，减轻还贷压力。

记者了解到，为方便缴存职工，市住房公积金管理中心开通了公积金业务线上办理模式。目前，这几种公积金业务均可线上办理，缴存职工可拨打12329住房公积金热线详细咨询办理。

租售购 信息

●出售

解放区烈士街附近电梯房一套,二楼,建筑面积约125.51平方米,可签购房合同,可银行按揭。

电话:18439115777

太行路与岭南路交会处北300米云河丹堤新房一套,建筑面积约132.26平方米,2号楼2单元东户14层(总层高22层),四室两厅,现出售,欲购从速。

电话:18625880985

塔南路土产公司家属楼,周边有塔南路小学、焦东路小学、田源菜市场。四楼,两室一厅(可改三室),建筑面积约96平方米,双气,低价急售。

电话:13903911256

欢迎刊登售房信息 联系电话:8797333