

焦作楼市“金三”成色较好 “银四”开局平淡

本报记者 王 倩

楼市销售历来有“金三银四”的说法,但纵观3月份以来焦作楼市的推盘情况,虽“金三”成色较好,但“银四”开局略显平淡。

据焦作房网有关数据显示,2024年3月,焦作市城区成交套数约520套,均价每平方米约为6490元,其中,中站区上升2.5%,解放区下降0.3%,山阳区下降1.5%。与2月份焦作市城区成交约70套相比,3月份焦作楼市有所好转。

在业内人士看来,3月我市新房市场,新建商品住宅成交套数较2月的成交套数成倍上涨,主要得益于我市出台了《焦作市城区新建商品住房购房补贴申领方案》(以下简称《方案》)。无论是《方案》中的买房送家电消费券、农村户口居民进城购房补贴,还是多孩家庭购房补贴,均吸引了部分购房者的眼球,与此同时,我市众房企也加紧推出优惠活动,希望可以借助这一难得的销售良机完成第一季度的预期销售目标。“众所周知,目前楼市整体形势不容乐观,开发商的压力也越来越大,不少开发商为了去库存回笼资金,纷纷趁此利好政策推出特价房、低价房抢跑市场。而一些中小房企为了保证资金链的



市民在了解项目详情。
王 倩 摄

充实,更是不惜牺牲利润,也在卖力地促销走量。”业内人士说。

进入4月,焦作楼市又将会交出什么样答卷呢?从刚过去的几天来看,也许是受清明3天假期的影响,“银四”首周,新房成交套数约5套,开局略显平淡,但有待市场检验。

“清明3天假期,来看房的市民每天不超过5组,其中有部分是在外地工作的返乡置业者,还有部分是刚需置业者。”在我市新城区某楼盘,一名销售主管告诉记者,返乡置业者因为时间仓促、购房计划不确定、对户型、楼层有明确要求等原因,大多都只是询问一下价格。该楼盘进入4月份后成交客户不多,还是以刚需族为

主。“目前,我们楼盘推出今年买今年住准现房清盘特惠活动,受到了部分刚需购房者的欢迎。这种以价换量的做法,虽然短期内能迅速提升销量,但长期来看,却对利润率造成了不小的压力,还好我们是尾盘。”该销售主管说。

记者在采访时发现,不少开发企业都不愿错过“银四”卖房的好时机,近期,有不少楼盘都选择在本月加推新房源。

业内人士认为,未来市场的不确定性,让更多房企抓紧时间加推、开盘、组织营销活动,毕竟“金三银四”是房地产市场的传统旺季,只有争分夺秒抓销售,加快资金回笼,才能在日趋激烈的竞争市场中占据有利地位。

刚需不仅仅是首套房

本报记者 秦 秦

近段时间,记者走访各大楼盘后发现,虽说房企热情有加,但购房者更为谨慎,焦作楼市表现也趋于平淡。事实上,持续存在的刚需依旧支撑着楼市,对一些国企楼盘和口碑项目颇为买账的刚性需求者们,一直没有停止对市场的考察和关注,一旦发现适合自己的产品,立马出手。

到底什么是刚需,它是仅仅指首套房吗?在许多人看来,刚需就是首套房。市民吕女士显然不同意这样的观点。吕某结婚已经两年,现在有一套建筑面积60多平方米的房子。目前,处于孕期的她,考虑到要请父母来照顾小孩以及将来小孩要有独立的空间,正谋划着购买一套建筑面积130平方米左右的房子。事实上,像吕女士这类改善型需求的购房者,也同样具有很强的刚性需求。对此,业内人士指出,楼市刚需,应该是以自住为目的的购房需求,它不只是包括首套房,同样也包括改善型需求以及其他一

些自住需求。

“事实上,按照经济学基本概念,所谓刚性需求,是指供求关系中受价格影响较小的需求部分。根据这一定义,刚性需求的涵盖面就更为广泛。”上述业内人士告诉记者,一些并不以自住为需求的高收入人群,为了抵抗通胀并保持资本的增值,在没有更好投资渠道的情况下,选择将钱投入楼市购房。这部分人的购房需求一般受价格影响相对较小,小幅的价格波动并不会影响到他们的购房意愿,根据经济学概念,这一部分购房者也可以被称为刚需。

那么,大量的刚需置业者购房时都会考虑哪些因素呢?记者走访各大楼盘后发现,目前,我市居民购买商品住房时考虑的前三位因素依次是户型设计及空间利用率、地段、开发商品牌和实力。这恰恰也反映出了刚需购房者的普遍心态,因为是自住,所以希望能有舒适宜居的户型,同时成熟的地段能给工作、生活带来很多的



便利,而开发商的实力则是楼盘品质的保证。

与大中城市和发达地区相比,焦作的商品房房价绝对值不高,尚处于中、高收入消费阶层能够承受的水平。随着城镇化进程的加快和外出务工人员收入水平的提高,焦作对周边地区的辐射力也逐渐在增大,诸如沁阳、武陟、博爱、温县、修武等地区的居民出于改善居住环境、方便子女接受良好教育等考虑,对城市住房有较强的消费需求。

上图 改善型刚需青睐的叠墅产品。本报记者 秦 秦 摄

工程动态

广汇太行佳苑 三号楼门窗安装中

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于市山阳路与太行路交会处附近的广汇太行佳苑楼盘施工工地了解到,该项目规划建设有小高层和洋房产品,

目前,1号楼外立面粉刷中;3号楼外立面施工完成,正在进行门窗搭建安装;5号楼主体已基本完工;2号楼正在进行地基搭建。

璞韵居 所有楼栋开始安装电梯

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于市迎宾路与文苑路交会处向西100米的璞韵居项目施工工地了解到,该项目规划建设

的5栋高层住宅已全部封顶,目前1号楼、2号楼、3号楼、5号楼、6号楼主体施工进入收尾阶段,开始安装电梯,园区绿化施工工作也在同步开展。

销售动态

盛业润华园 一次性付款享9.6折优惠

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市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。

焦作建业府 洋房享交1万元抵5万元优惠

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,该项目一期建筑面积105~124平方米阔景高层、133~145平方米低密度洋房清盘中,高层交1万元抵3万元优惠,洋房交1万元抵5万元,此外,购房即享9.7

折优惠。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,为业主启幕更精彩的人生。