

以需求为导向 以品质为核心

# 焦作楼市逐步构建发展新模式

本报记者 秦 秦

2025年全国两会政府工作报告明确提出,要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,并强调“建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。这一方向不仅为全国楼市定调,也为焦作楼市实践提供了政策指引。

政策引导需求释放,从“补贴激励”到“房票安置”。全国两会报告提出“因城施策调减限制性措施,充分释放刚性和改善性住房需求潜力”。我市楼市积极响应,通过多维度政策激发市场活力。针对改善性需求,我市推出在规定时间内“卖旧买新”最高可获1万元补贴,三孩家庭购房额外补贴2万元,降低置换成本。同时,推出家装厨卫“焕新”补贴(最高2万元)进一步刺激存量房流通。在市区城中村改造中推行“房票安置”政策,既加速征迁进程,又通过定向购房券将安置需求导入商品房市场,形成供需良性循环。金融与教育配套支持,不再区分首套、二套,最低首付款比例统一为不低于15%,并允许购房家庭凭网签合同就近入学,解决新市民与青年群体的后顾之忧。

定义“好房子”标准,完善居住生态。全国两会报告强调“适应人民群众高品质居住需要”,我市通过技术创新与规范制定,推动住房品质全面提升。优化设计规则,放宽阳台、飘窗等空间限制;增加得房率,鼓



高品质房源更受购房者青睐。本报记者 秦 秦 摄

励建设地面风雨连廊(不计入容积率),提升社区实用性;促进绿色与智能化建设,严格执行绿色建筑标准,推广装配式建造,并探索“住房体检”制度,强化全生命周期质量保障;配套设施补短板,加快新建项目周边道路、水电等基建,完善教育、医疗配套,推动“15分钟生活圈”落地。

注重风险防控,从保交楼到预售制度改革。全国两会要求“防范房企债务违约风险”,我市通过强化监管与制度改革稳定市场预期。我市保交楼攻坚成效显著,2024年交付率居全省前列,并通过“白名单”机制支持房企融资,实际投放资金22.46亿,项目资金链安全得到了保障。2025年,我市将进一步扩大“白名单”覆盖范围,加大贷款投放力度,推动项目按期交付。严控预售与资金监管,要求楼盘主体封顶后方可预售,并按季度提取10%预售资金作为“运营自用资

金”,避免资金挪用风险。探索现房销售试点,逐步推进预售向现房过渡,通过设定现房销售比例、定金制等方式,减少期房交付纠纷。

构建新模式,存量盘活与“人房地钱”联动。全国两会提出“盘活存量用地和商办用房”,我市以创新模式化解库存压力。国有企业收购存量商品房用作保障性住房,既去库存,又补充住房保障体系,2024年已完成1063套公租房分配。坚持土地供应优化,统筹人口与库存数据,减少高密度住宅用地供应,增加低容积率、高品质地块出让,引导市场向改善型产品转型。同时,科学编制住房发展规划,通过人口流动预测、土地供应调控与金融支持匹配,实现供需动态平衡。

全国两会为房地产发展指明方向,焦作房地产市场实践证明,唯有以需求为导向、以品质为核心、以风险防控为底线,方能实现楼市的根本性转型。

## 浅论房地产的智能化发展

□秦 秦

随着市场环境的深刻变革和新兴技术的崛起,房地产行业正通过跨行业融合实现转型升级,以应对市场挑战并满足日益增长的高品质居住需求。在这一过程中,人工智能技术的融合、个性化定制服务的兴起以及适应市场需求的产权政策变化表现得尤为突出。

首先,房地产智造已成为行业发展的新趋势。随着数字经济的蓬勃发展,人工智能技术正以前所未有的速度渗透到房地产行业的各个环节,助力传统房地产行业实现转型升级。通过大数据分析,房地产开发商能够深入了解市场需求、消费者偏好以及区域发展趋势。通过对海量数据的挖掘,包括人口数据、经济数据、消费行为数据等,开发商能够精准确定项目的定位、户型设计、配套设施规划等,从而避免盲目开发导致的资源浪费和产品滞销。

其次,数字化项目管理平台的应用使得房地产开发项目的进度、质量、成本等管理更加透明和高效。项目管理人员可以通过平台实时监控项目进展情况,及时发现并处理工程延误、质量问题等风险。物联网技术在施工现场的应用也日益广泛。通过在建筑设备、施工机械、建筑材料等上安装传感器,可以实现对施工现场的实时监测和远程控制,从而提高施工效率和质量。

第三,房地产企业纷纷建立自己的官方网站、社交媒体账号以及线上售楼处,通过互联网平台全面展示项目信息、户型图、样板间视频等内容,吸引潜在客户。线上售楼处不仅可以提供24小时不间断的服务,还能利用虚

拟现实(VR)、增强现实(AR)等技术,大大提高了营销的覆盖面和便捷性。

智能安防系统是智能物业管理的重要组成部分。通过安装高清摄像头、智能门禁、周界防范等设备,并利用人工智能图像识别技术,实现对小区人员和车辆的精准识别与管控,有效提升社区安全性。然而,房地产数字化转型需要大量先进的技术支持,如大数据分析、人工智能、区块链、物联网等。由于房地产行业传统上对这些技术的积累相对薄弱,企业在技术研发和应用方面面临着较大的挑战。

在定制化房地产方面,普通刚需可以通过工业化发展来满足,但对于已经实现财务自由的高端消费者来说,传统的开发模式显然无法打动他们。于是,精细化、个性化的定制服务应运而生。部分数据显示,今年以来从土地出让到产品设计、装修方案等整个供应链,都在尝试探索定制化模式。拿到地块后,在指定的土地单元内,建设方式可由业主“量体裁衣”。这意味着,从整体布局到外部立面、内部户型等,每一处都可以根据个性化需求量身打造,甚至也可以竞拍多宗地合并建造。

随着相关政策逐步完善,房地产土地年限续期逐步明确,产权更加清晰,消费者对所购房屋的要求也会越来越高。智能化、个性化的需求终将会在房地产发展新模式下成长为独树一帜的力量。

### 在小区里遇见“最美”风景



人间不缺美景,关键是缺少发现美的眼睛。忙碌的我们每天在小区内来去匆匆,很少有时间发现小区里的美景。本期《在小区里遇见“最美”风景》带你走进蓝城·桂语江南小区。

图①②③ 蓝城·桂语江南小区美景。 筱 静 摄

### 楼市观点

#### 地产服务台

### 经济适用房如何办理不动产登记手续

问题提出:李先生

问题陈述:我有一套经济适用房,2017年办理了不动产权证书。现已满8年,想出售房产,如何办理不动产登记手续?

行动记者:秦 秦

行动结果:针对李先生提

出的问题,市不动产登记工作人员表示,需要住房保障部门出具经济适用房上市审批手续,李先生再和购买方携带不动产权证书、双方身份证、完税凭证等资料到市不动产登记窗口办理登记手续。

### 购买拍卖房如何提取公积金

问题提出:张女士

问题陈述:前段时间,我购买了一套法院拍卖的住房。请问,这种住房如何提取公积金?

行动记者:王 倩

行动结果:业内人士表示,张女士需携带房屋拍卖成交确认书、交易过户后的不动产权证书、税收完税证明(契税)、户主本人身份证、I类借记卡。配

偶同时提取住房公积金的,需提供结婚证等明确夫妻关系的有效材料;共同购买房屋的须提供显示购房人的关系材料。此外,业内人士提醒,若张女士在本行政区域以外购买拍卖住房,除上述材料外,还应提供购房人或直系亲属在购房所在地的居住或工作材料。