

焦作楼市:聚焦“好”与“新” 回应民生期待

本报记者 秦 秦

2025年3月9日,“好房子”首次写入政府工作报告,与“房地产发展新模式”共同成为行业转型的核心命题。这一“好”一“新”,看似音异,实则意同——前者是目标,后者是路径。焦作楼市正通过政策创新、品质升级和模式重构,探索一条适配地方特色的高质量发展之路。

政策导向与模式创新,从“高周转”到“人房地钱”联动。我市房地产近年来的转型,深刻体现了国家构建房地产发展新模式的战略意图。过去依赖“高负债、高杠杆、高周转”的扩张逻辑已难以为继,取而代之的是以“人、房、地、钱”要素联动为核心的精细化调控机制。我市通过优化住宅用地供应规模与布局,优先保障低容积率、高品质住宅用地需求,同时将商品房去化周期与土地供应挂钩,避免供需错配。

在开发模式上,我市率先推动预售制向现房销售过渡,要求项目主体封顶后方可预售,逐步推进预售向现房过渡,并通过“房票安置”“带押过户”等政策降低交易门槛,增强购房者信心。这些举措不仅重构了行业底层逻辑,更倒逼房企从“赚快钱”转向“谋长远”,为“好房子”建设奠定制度基础。

“好房子”的焦作实践,已经



高性价比的优质房源总是备受青睐。

本报记者 秦 秦 摄

实现了概念落地。何为“好房子”?焦作给出的答案是:安全、舒适、绿色、智能。2025年,焦作发布《高品质住宅设计和建造技术导则》,明确通过优化阳台飘窗设计、推广装配式建筑、强制使用绿色建材等方式提升得房率与居住品质。例如,蓝城·桂语江南通过“全屋系统门窗”“电梯入户”等细节创新,重新定义区域标杆。智能化亦是焦作“好房子”的亮点。部分项目引入AI安防系统、智能家居集成平台,甚至将房屋设计为“可拓展的智能终端”,预留5G、物联网接口,为未来科技应用预留空间。这种从“住有所居”到“住有优居”的跨越,正是新模式落地的具象化体现。

市场转型,刚需与改善的“双轨并行”。焦作楼市当前呈

现明显的分化特征:刚需市场以价换量,改善市场以质取胜。2024年数据显示,飞天·时代雅苑、盛业·润华园等现房项目凭借国企背书和交付力优势,占据销量前列;而蓝城·桂语江南、焦作建业府等高品质楼盘则通过“低密度洋房”“新亚洲风格”等差异化定位,吸引高端客群。房企营销策略也随之调整——刚需盘主打“短平快”,以特价房、送家电等实惠策略快速去化;改善盘则聚焦圈层营销,通过业主生日会、公益活动增强客户黏性。

要把新房子建成“好房子”,老房子也要改造成“好房子”。焦作楼市的实践表明,唯有以新模式重塑行业逻辑,以“好房子”回应民生期待,房地产的“信心回暖”才能真正水到渠成。

工程动态

蓝城·桂语江南 南苑两栋楼进入验收阶段

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于市人民路与山阳路交会处附近的蓝城·桂语江南楼盘南苑施工工地了解到,该项目3号楼、4号楼、5号楼、6号

楼、12号楼和13号楼已交付,10号楼和11号楼整体工程已完工,目前正在进行交房前的验收工作。

广汇太行佳苑 预计本月底交房

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,小高层产品1号楼和3号楼整体施工已完成;洋房产品5号楼已基本完工,正在进行地下车库的施工,预计3月底交房。

销售动态

鸿源·桂园 购房送全屋地暖

本报讯(记者陶静)近日,记者在鸿源·桂园项目营销中心了解到,该项目建筑面积119~138平方米实景现房正在热销中,目前推出了购房送价值5000元以上的全屋地暖。据悉,鸿源·桂园项目位于市山阳区东苑路与工

业路交会处东南角,规划7栋高层住宅,户型设计以改善型产品户型为主,小区景观围绕建筑空间展开,将景观布局在各个楼栋之间,营造出“春、夏、秋、冬”四个具有季节特色的景观组团,打造绿色生态的宜居环境。

建业·新筑 部分房源直降10万元

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市民主南路与南海路交会处东北角附近的建业新筑项目了解到,该项目建筑面积112~200平方米筑系洋房正在热销中,现房实景即买即住,现清盘在即,部分房源直降10万元。据了解,建业·新筑是焦作建

业首个奢华“筑”系产品。焦作建业·新筑将继承建业天筑系产品对建筑、城市、客户、生活的不断探索,率先将铝板和金属漆等创新建材应用于建筑外立面,外开窗设计,270度观景双飘窗,刷新焦作幸福人居标准,为业主成就轻奢美学生活体验。

楼体外墙脱落 维修责任谁来担

本报记者 王 倩

房屋质量与小区环境一直是购房者关注的重点。近日,老城区某小区业主赵先生向本报反映,自家单元的外墙砖出现脱落现象,不仅影响建筑美观,更对业主的人身安全构成严重威胁。记者随即前往现场展开调查。

记者在赵先生所在小区看到,该单元外墙砖脱落面积约0.5平方米,抬头望去十分显眼。“外墙脱落看着很糟心,担心其他地方也会掉下来,万一砸到人可怎么办?”一位业主忧心忡忡地说。

随后,记者来到小区物业服务中心了解情况。物业负责人表示,工作人员已注意到这一问题,并安排专业人员近期进行修补。“外墙脱落一般都会重新修补,但由于是高空作业,维修难度大,费用高。”该负责人说,“小区建成时间较长,已过保修期,且业主未交纳住宅专项维修资金,维修费用只能由物业暂时承担。如果后期外墙脱落问题加剧,真不知该如何应对。”

那么,外墙脱落的维修责任究竟该由谁承担?记者在走访后了解到,一般民用建筑外墙的保



当下新建小区的外立面,不仅美观,而且安全系数更高。

王 倩 摄

修期在五年左右,在这段时间内,维修责任理应由建设单位承担。若小区已过保修期,且此前交有住宅专项维修资金,这笔资金就可以派上用场,业主委员会可按照相关程序,向当地房地产主管部门申请使用维修资金。然而,若小区业主没有交住宅专项维修资金,事情就会变得棘手许多。此时,维修费用可能需要由该楼栋的全体业主共同承担。这种情况下,需要业主们以合理方式分摊费用,在实际操作中,常常会遇到部分业主不愿意出资的情况,导致维修工作难以推进。

无论维修责任最终由谁承担,保障居民安全都是当务之急。作为小区的日常管理者,物业在发现外墙脱落后,应立即采取临时防护措施,如设置警示标识、拉起警戒线等,避免意外发生。同时,物业还应与社区、业主委员会等部门积极沟通,尽快确定维修方案和责任主体,推动维修工作早日完成,让小区恢复安宁,让业主安心生活。