

众房企“内卷”不断 激活楼市新活力

本报记者 秦 秦

在我市房地产市场的激烈竞争中,近日飞天·时代雅苑的成功交付,无疑成为了市场的焦点。5月31日,这里张灯结彩,热闹非凡,一场盛大的交房仪式正在举行。验房师一对一陪同业主验收房屋,从门窗的开合顺畅度,到水电线路的检查,再到墙面地面的平整度,每一个细节都不放过,给予了业主仪式感和安心保障。其配备的1200平方米生活会所,涵盖影院、儿童游乐区、书吧等设施,更是让业主收房即能享受丰富的社区生活,这无疑是房企“卷交房”的生动体现。

飞天·时代雅苑的出圈并非偶然,而是我市房企集体“内卷”、提升品质与服务的一个缩影。在政策的引导与市场的倒逼下,众房企正积极探索新的发展路径,力求在激烈的竞争中脱颖而出,促进楼市的健康发展。

为推动房地产市场的平稳健康发展,市政府于2024年发布了《焦作市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》,为房企的转型与发展提供了有力支撑。在支持企业发展方面,加大对“白名单”项目的整改修复力度,鼓励国有企业与民营房企合作,拓宽企业融资渠道;合理释放商品房预售监管资金,推动商品房定价市场化,让企业能够根据市场需求灵活调整策略。在提升住房品质上,鼓励高品质住房建设,严格执行建筑节能和绿色建筑标准,推行装配式建造,加强工程设计方案审查,确保房屋质量。持续完善项目周边的道路、水电、学校、医疗机构等配套设施,满足居民对美好生活的追求。



在政策的引导下,我市房企纷纷开启“内卷”模式,从单纯的房屋销售转移到了社区生态的构建和居民生活品质的提升上,积极探索服务创新。以飞天·时代雅苑为例,该项目不仅在交房服务上做到极致,还上线智慧社区系统,其智能化系统工程包含AI人脸识别门禁、高空抛物监测等18个子系统,社区智慧中台未来可通过手机APP实现车位共享、报事维修等30项智慧服务功能,让业主享受便捷、安全的居住体验。主打现房销售的建业新筑,为购房者提供优先使用社区食堂的权益,解决日常生活用餐问题;共享书房满足居民的阅读学习需求;“四点半学堂”则为孩子们提供了课后学习和活动的场所,从生活的各个方面满足业主的需求。改善型项目蓝城·桂语江南注重社区环境的打造和物业服务的提升,打造“成长社区”,配置儿童乐园、四点半学堂,并联合教育

机构提供课程优惠,为业主营造高品质的居住氛围。

我市房企的“内卷”,带来的是市场的良性竞争与楼市的健康发展。从房价数据来看,尽管整体市场处于调整期,但部分区域和项目凭借品质与服务,保持了相对稳定的价格走势甚至逆势上涨。从“卷品质”到“卷交房”,房企正以实际行动,在政策的支持下,不断提升产品与服务品质,满足购房者日益多样化的需求。这种良性竞争不仅提升了企业自身的竞争力,也为购房者带来了实实在在的好处,促进了房地产市场供需平衡、健康稳定发展,推动我市经济社会高质量发展。未来,随着这一趋势的深入发展,焦作楼市有望迎来更加美好的明天,真正实现“房子是用来住的”这一目标,为居民打造更加幸福的生活家园。

上图 喜庆的交房现场。

本报记者 秦 秦 摄

地产服务台

这种情况该负什么法律责任

问题提出:郭女士

问题陈述:高层楼房消防安全不容小觑,最近我回家乘坐电梯时,发现经常有邻居推着电动车上楼充电,我感觉很不安全,劝阻他们还说我多管闲事,请问他们这种行为该承担什么法律责任?

担什么法律责任?

行动记者:陶 静

行动结果:律师对此表示,根据部分地区消防条例、高层建筑消防安全管理规定、电梯安全条例规定,携带电动自行车或其蓄电池进入电梯,

拒不听从劝阻、制止的,由消防救援机构处警告或1000元以下罚款;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任;造成他人人身、财产损害的,依法承担赔偿责任。

哪种还贷方式压力较小

问题提出:蒋女士

问题陈述:贷款利率下跌后,我想按揭买套新房。听朋友说,还房贷的方式有等额本息和等额本金两种。请问,哪种还款的方式压力小?

行动记者:王 倩

行动结果:针对蒋女士提出的问题,业内人士认为,等额本金的总利息较少,但前期还款数额较大,可能会增加生活压力。还款能力较强的业

主,可以优先选择等额本金方式;还款能力稍弱的业主,则建议先采用等额本息的还款方式,待资金充裕后,可以再变更为等额本金的还款方式。

人在外地如何办理不动产权登记继承手续

问题提出:刘女士

问题陈述:去年8月,我爱人李先生不幸因病去世了,他名下有一套房产,已办理不动产权证书。我通过公证处办理了房产继承手续,由我继承房产。请问办理不

动产权登记手续需要哪些资料?我在上海工作,可否委托我的姐姐去代办继承手续?

行动记者:秦 秦

行动结果:市不动产登记工作人员赵伟伟表示,张

女士可以委托姐姐代办继承登记手续。张女士姐姐带上不动产权证书、身份证、继承公证书,相关税票、公证委托书等资料到市不动产登记窗口办理继承登记手续。

初入社会的年轻人在焦作打拼,买房是绕不开的人生课题。面对首付压力与购房焦虑,如何在现实中踏出稳妥的一步?这份五段式指南,从预算到社区,为你梳理置业关键逻辑。

算清三本账,首付、月供与生活成本。对于年轻人而言,买房最重要的是先做“财务体检”:首付方面,目前我市主流房企的两居室首付约20万~25万元,若短期资金不足,可利用开发商首付分期政策(先付部分款项,剩余分期补齐),或与亲友协商借款,减少贷款基数。首付分期需确认是否计入征信,部分项目逾期补款会产生违约金,签约前务必看清条款。月供则需严守“收入30%”红线——月收入1万元者,月供宜控制在3000元内,剩余资金覆盖物业费、水电等开支。若短期内有计划生育,还需预留10万元以上的育儿准备金,避免资金链断裂。此外,购房前需查询个人征信,避免因信用卡逾期影响贷款审批;选择央企或国企开发商,降低烂尾风险。

选对区域,交通便利性决定生活质量。年轻人购房首选通勤半小时内的区域,如我市高新区中心、人民路中段等主干道沿线。通勤时间每增加10分钟,生活幸福感便会下降。同时,青年置业者应多关注城市规划红利区域:例如南水北调生态廊道沿线楼盘,不仅生活配套会逐步完善,未来增值空间也更可观,印证“购房看地段”这一主流置业逻辑。

户型策略,一步到位胜过“先小后大”。当前,建筑面积90~120平方米的三房户型最适合青年家庭:既能满足当下两人生活,又可预留儿童房或书房空间,避免短期内换房的高额税费(二手房交易成本约10%)。首付上,每多付10万元,贷款利息可省约20万元,建议优先用公积金贷款降低成本,力争“多首付少贷款”,减轻长期还贷压力。

社区考察,邻居素质与配套是“隐形资产”。高空抛物、宠物扰民等纠纷,本质是社区人文环境的折射。选房时可实地走访楼道卫生、询问物业人群结构,优先选择有“青年社区”规划的楼盘——这类社区常配共享书吧、健身仓等社交空间,邻居多为同龄人,生活习惯更契合。同时,关注“15分钟生活圈”:步行可达便利店、菜市场、公园的楼盘,能大幅提升居住舒适度。

理性规划让房子成为“梦想基石”。打算在焦作置业的青年朋友,需在“诗和远方”与“柴米油盐”间找平衡:算清财务账避免盲目上车,跟定城市规划选对区域,用户型策略降低换房成本,以社区考察提升生活质感。唯有将现实考量与长远眼光结合,这套房子才能从栖身之所,变成承载家庭梦想的起点。

下图 市民咨询房源详情。

本报记者 秦 秦 摄



五段式置业指南助力青年安家焦作

本报记者 秦 秦