

购房者“认知革命”：

从价格博弈到价值共生

本报记者 秦秦

在焦作楼市的“进化史”中，购房者的认知变迁如同一条隐形脉络，悄然重塑着市场格局。从“有房住”到“住好房”，从“被动接受”到“主动参与”，这座城市的购房群体正经历着从“价格敏感型”向“价值共生型”转变。

从“价格战”到“价值锚点”，购房决策的底层逻辑重构。过去，我市购房者的决策天平往往向价格倾斜，“哪里便宜买哪里”成为普遍法则。但如今，这种认知正在被颠覆。在山阳区某售楼处，购房者李女士仔细对比着不同楼盘的“得房率”与“社区动线设计”：“同样是建筑面积约100平方米的房子，有的户型浪费面积大，有的通过阳台、飘窗优化多出建筑面积约8平方米的实用空间，这种细节差异比每平米便宜200元更重要。”调查发现，购房者更愿意为“空间利用率”“绿色建筑标准”等隐性价值埋单。

从“功能主义”到“场景革命”，居住体验的升维竞争。“现在看房，我会带着‘未来生活剧本’来考察。”在人民路附近某楼盘，购房者张先生拿着手绘的“家庭动线图”与置业顾问沟通：“孩子写作业需要采光好的书房，老人晨练希望下楼就是公园，周末朋友聚会得有能烧烤的露台。”这种“场景化购房”现象，折射出购房者对居住体验的精细化要求。

开发商敏锐捕捉到这一趋势，将产品力竞争从“硬件比拼”转向“软件运营”。飞天·时代雅



市民在咨询房屋细节。秦秦摄

苑植入18项智慧社区系统，实现“刷脸开门”“快递自动消杀”；和兴集团打造的“生活服务体验馆”，整合生鲜配送、中医理疗等12项社区服务；蓝城·桂语江南构建的“15分钟生活圈”，将菜场、学校、医院等配套纳入步行可达范围。这些创新不仅提升了产品附加值，更让购房者感受到“房子是生活的容器”。

从“风险焦虑”到“安全底线”，市场信任的重建之路。经历过行业调整期，我市购房者的风险意识显著增强。“我现在只考虑封顶项目，最好是现房。”在高新区现房销售试点项目，购房者王女士的话代表了多数人的心声。2025年，焦作推行“主体封顶方可预售”政策，并在高新区试点现房销售，首批5个项目实现“所见即所得”，这种“安全底线”的明

确，让购房者的决策更从容。

这种风险意识的转变，倒逼开发商强化“诚信经营”。越来越多房企在宣传中突出“交房即交证”“工程进度可视化”，有的楼盘购房者可通过手机APP实时查看施工进度，这种“透明化”策略让项目去化率高出区域均值20%。

我市购房者的认知进化，是市场成熟度提升的标志，更是城市发展能级跃迁的缩影，当产品创新与需求升级同频，购房者不再是被动的“价格接受者”，而是主动的“价值共创者”。未来，随着“房住不炒”理念深入人心，随着“品质+服务”竞争成为常态，焦作楼市将迎来“人、房、城”深度融合的新图景——在这里，房子不再是冰冷的钢筋水泥，而是承载美好生活的温暖容器。

对于焦作市的改善型刚需群体而言，置换商品房不仅是居住品质的升级，更是家庭资产的优化配置。当前房地产市场呈现“分化加剧、品质为王”的特点，改善需求需兼顾居住体验提升与资产保值能力，结合本地市场特征与实操要点，记者咨询业内人士提供几个针对性置换方案。

聚焦“双核心”品质板块。山阳区成熟居住区：以市人民路、塔南路为轴，几个大型社区等房龄5年内的次新房，且划片为优质学区，流通性显著高于普通住宅。高新区龙源湖生态区：人民路沿线项目临近公园与商业综合体，2025年上半年去化率超70%，成为改善型需求首选。关注城市更新潜力区域：大沙河生态带5公里滨水步道规划设计超前，沿线楼盘通过“公园+住宅”模式提升附加值，预计未来3年房价年涨幅可观。

优化置换流程，规避资金链风险。首先要采用“先卖后买”稳妥策略，通过各种中介等平台挂牌旧房时，可同步申请“置换保障服务”，解决新旧房源交接期的首付缺口。也可以优先选择交房即交证的项目，人民路沿线很多现房项目已实现交房即交证，购房后可立即办理抵押登记，缩短资金回笼周期。对比期房项目，现房的交易周期可缩短3个月~6个月，降低市场波动风险。同时要注意合理规划税费支出。持有旧房满2年可免征增值税，若未满足2年需缴纳5.3%税费。满五唯一住房免征个税，否则按差额20%征收。建议优先出售非唯一住房，保留核心地段优质资产。

强化房产硬通货属性，提升居住品质。优选“第四代住宅”产品，我市正在推广“地面风雨连廊不计容”“阳台飘窗优化设计”等高品质住宅标准，此类商品房，得房率提升比较大，较传统户型多出建筑面积10平方米~15平方米使用空间，未来二手市场溢价空间客观。重视社区服务与配套升级，选择引入物业矛盾纠纷化解焦作模式的小区，比如选择标准是物业费收缴率超95%，社区安防、绿化维护水平显著优于普通小区。同时，优先选择临近三甲医院（如市人民医院）、大型商业体（如焦作万达广场）的楼盘，增强居住便利性。当然还要规避伪改善陷阱，警惕部分开发商通过“大户型低品质”包装的“伪改善”产品。例如有的户型仅设计单卫或厨房采光不足，这类产品在二手市场易被压价，建议实地考察样板间，重点关注户型动线、采光通风及收纳空间设计。

作为改善型刚需置换购房者，需遵循“政策红利最大化、核心资产优先化、置换流程安全化”原则，利用“卖旧买新”补贴降低置换成本，同时通过现房选购、税费优化等措施规避风险。长期来看，关注郑焦一体化、大沙河生态带等城市规划，动态调整资产配置，可实现居住品质与资产价值的双重提升。

下图 购房者了解周边配套。

本报记者 秦秦 摄



地产服务台

公积金自主缴存户如何缴存和提取

问题提出：武女士

问题陈述：听朋友说，我可以办理住房公积金自主缴存户，请问自主缴存户每月如何缴存公积金？如何提取公积金？

行动记者：王倩

行动结果：有关工作人员

表示，自主缴存户是在市民开户时绑定了一张经常使用的银行卡，并保证卡内余额充足，每月25日是自主缴存户集中扣款日，住房公积金从卡内自动划入账户，无须到银行办理其他

业务。此外，如果自主缴存户停缴住房公积金，只需要携带本人身份证到大厅即可办理封存提取业务，封存时间满半年，可通过焦作市住房公积金中心微信公众号线上办理销户提取业务，非常方便。

我可以作为监护人替孙子买房吗

问题提出：李先生

问题陈述：我想给孙子买套房子，现在孙子10岁了，因孩子的父母都已死亡，我想问问我能不能作为孙子的监护人替他买房？

行动记者：秦秦

行动结果：市不动产登记中心

工作人员表示，中华人民共和国民法典第二十七条规定，父母是未成年子女的监护人。未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人，祖父

母、外祖母；兄、姐；其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。依据民法典规定，李先生可以作为孙子的监护人办理购房相关事宜。

孩子名下的房产父母有权卖吗

问题提出：刘先生

问题陈述：我儿子名下有一处房产，我们做父母的，有买卖的权利吗？

行动记者：陶静

行动结果：律师对此指出，首先，要看刘先生的儿子是否

已经成年，在已成年的情况下，父母是没有权利卖儿子名下的房产的。此外，要看儿子名下房产的取得途径，如果儿子未成年，房子是继承或者赠与取得的话，父母作为监护人不得做出损害未成年人利益的行

为，如果卖儿子的房屋，必须是有利于儿子的，比如儿子生重病急需治疗等情况，否则不可以随便卖该房屋。如果房屋是父母用未成年儿子名字购买的话，在儿子成年之前父母要卖掉房屋，一般没什么太大问题。