

盛夏购房 五维考察更放心

本报记者 秦 秦

盛夏的太阳跟售楼员卖房的热情一样炽烈,但选房可不能跟着“热”起哄——毕竟买错了,往后每个夏天都可能变成“蒸桑拿大赛”。想在热浪里挑到舒心窝?抓住这几个关键,让你避开雷区,把家安在凉快又踏实的地方。

首先,精准检测核心居住性能。采光与日照需分时段验证:9时前看房评估自然采光是否充足;傍晚考察西晒影响,焦作市区北高南低的地势与太阳轨迹交叉,实地体验才能感知光照差异。楼间距与朝向需针对性判断:期房优先选前后楼间距为楼高1.2倍以上、南北通透的户型;现房需注意夏季采光好的房屋可能存在冬季光照不足的问题。通风效果可通过开窗后纸巾飘动测试,优先选择南北通透户型,避开楼体布局形成的风向死角。期房还需实地考察周边遮挡物,确认夏季主导风向(如东南风)是否利于空气流通。

其次,严格核查隔热与防潮能力。隔热重点关注顶层隔热层是否完善,西向墙面或大窗户需评估加装隔热膜的必要性,高温时直接感受室内温度以判断散热能力。防潮与排水需借特殊天气检验:雨后排查底层房屋是否返潮、管道井防潮处理是否到位,优先选择带架空层或半地下室的房源;暴雨后观察小区积水情况及排水管道通畅性,避免倒灌风险。若小区绿化尚未建成,需要求销售人员提供规划图纸,咨询专业人士评估潜在问题。



第三,全面考察周边环境与配套。噪声污染需夜间考察,夏季夜市、排档集中,晚间体验可真实掌握周边噪声水平。污染源排查要远离垃圾回收点、污水排放区,同时关注卫生间排水系统是否合理,避免反味影响居住。小区绿化需平衡采光与环境:夏季植物茂盛时,需确认是否过度遮挡光照;死水水景易滋生蚊虫,需评估维护方案。此外,底层要检查管道返潮情况,顶楼需关注隔热效果及电梯水压、应急措施等细节。

第四,强化合同与法律风险防控。将开发商的广告承诺(如绿化率、配套设施)明确写入合同,避免交房时出现不符。重点核查产权证办理时间、延期交房的违约责任(如赔偿标准),确保条款清晰可执行。付款与过户流程需书面约定,明确首付、尾款支付时间及过户节点,拒绝仅依赖

口头协议,保障资金与交易安全。

最后,把握夏季看房的特殊优势与注意事项。高温天气建议选择早晨或傍晚看房,避免中暑。精装房可利用夏季高温加速甲醛释放的特点,重点检测室内甲醛含量;同时检查房屋防水性能及管道完好度,暴雨、大风天气考察时需注意自身安全。通过科学验证与细致排查,既能规避夏季购房陷阱,也能提前预判房屋在不同季节的居住体验,保障居住的舒适性与安全性。

友情提醒,顶着烈日看房记得带瓶冰饮,但比冰饮更重要的是带着“火眼金睛”。按这几招实地查验,既能避开西晒的“考验”、潮湿的“偷袭”,也能防住合同里的“猫腻”。等搬进新家,吹着自然风、看着窗外不刺眼的阳光,就知道这个夏天的汗水没白流啦!

上图 市民在咨询房源详情。 秦 秦 摄

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里来去匆匆,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

从底层逻辑看房地产市场发展：政策与市场的博弈演进

□ 秦 秦

房地产市场的底层逻辑根植于制度设计与市场机制的动态平衡。土拍制度决定开发成本结构,备案制度影响价格形成机制,按揭制度塑造金融杠杆模式,三者共同构成市场运行的核心框架。当前,随着政策迭代与市场分化,这一框架正呈现出“核心城市市场化、非核心城市政策主导”的二元特征。

土拍制度,从全面调控到结构性分化的竞争格局。土地出让规则的演变,深刻影响市场竞争充分性。2021年前,“限地价+竞配建”模式普遍实施,如临沂市“双限一竞”政策将溢价率限制在15%以内,通过行政干预抑制过热。但2023年后,随着土地市场遇冷,多数城市恢复“价高者得”机制,仅北京、上海等少数城市保留限地价政策。当前土拍呈现显著结构性特征:杭州、成都等核心城市优质地块竞争激烈,2025年一季度多地出现溢价率超100%的“地王”,而三线、四线城市土地流拍率居高不下。

以我市为例,其土拍市场呈现“核心区域市场化、非核心区域政策主导”的分化特征。今年4月,我市马村区东海大道某仓储地块以底价799.59万元成交,容积率仅0.8,反映出非核心区域需求疲软;而示范区世纪路住宅地块溢价成交,周边配套完善,吸引开发商竞逐。这种分化印证了“核心城市市场化、非核心城市政策主导”的二元格局——核心地段通过市场机制实现资源配置,非核心区域则依赖政策引导开发方向。

备案制度,从价格管制到分类管理的政策转向。商品房销售价格备案制度的本质是政府对市场的干预,但执行力度因城施策。早期政策如2010年扬州模式要求严格按备案价销售,6个月内调价幅度受限,具有典型的价格管制特征。2024年以来,政策出现显著分化:郑州、兰州等城市取消价格备案,允许自主定价;深圳、三亚仍执行调价超15%需重新备案的限制,上海、杭州通过“三价合一”强化监管。我市的备案制度改革具有代表性。2024年12月出台的《焦作市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》明确取消新建商品住房价格调控限制,开发商可自主定价并按实际售价备案。存量房备案则聚焦交易流程管理,未设置价格限制,更多体现公示功能。

按揭制度,市场定价与政策调控的混合机制。按揭贷款作为市场化金融工具,长期受到政策调控影响。2024年取消全国统一定额后,商业银行可根据LPR(贷款市场报价利率)和客户风险动态调整利率,2025年5月LPR下调后,首套房贷利率最低达3.05%(LPR-45BP),体现市场定价特征。我市的按揭政策执行全国统一框架,同时体现区域差异化。2025年5月起,首套公积金贷款利率降至2.6%,商业贷款利率最低可达3.05%,首付比例统一为15%。这种“市场定价+政策调控”的混合机制,既通过LPR浮动调节资金成本,又通过公积金政策定向支持刚需,形成“核心城市市场化定价、非核心城市政策托底”的格局。

从底层逻辑看,房地产市场的演进本质是政策与市场的博弈。核心城市通过市场化机制实现资源优化配置,非核心城市依赖政策工具托底稳定,而焦作等城市的实践表明,这种二元格局下的区域政策创新,正成为推动房地产市场平稳健康发展的关键变量。未来,随着“好房子”标准的落地(如层高不低于3米、绿色智能建造),市场竞争将从价格转向品质,政策调控需同步从“短期维稳”转向“长期赋能”,最终实现“市场有效、政府有为”的良性循环。



楼市观点