

众房企以品质升级与服务转型助力楼市企稳

本报记者 秦 秦

在房地产市场深度调整的背景下,我市积极响应国家政策导向,通过真金白银的购房补贴与公积金贷款利率优化双措并举,激活市场需求。我市通过精准施策,商品房销售面积、销售额同比降幅较上半年收窄3.2个百分点,市场呈现企稳迹象。

政策组合拳落地见效。购房补贴政策:2024年1月1日至2025年6月30日,“卖旧买新”家庭可获购房款1%补贴,单套最高1万元;二孩、三孩家庭分别享受1%、2%补贴,单套最高2万元,截至2025年8月15日,已有超2300户家庭通过银联云闪付平台提交申请。

本土房企积极开展品质深耕与创新实践。作为焦作本土国企,飞天置业聚焦低密改善赛道,以“时代系”产品重塑市场标杆。其开发的飞天·时代雅苑位于高新区核心地段,采用铝模施工工艺、三玻两腔中空玻璃等配置,今年5月实现全实景交付。太极·中央瀚邸三期作为我市人民路核心的稀缺改善项目,以“300米黄金半径”占位政务、商业、生态三重资源:毗邻市委市政府、丹尼斯王府井商圈,推窗即享南水北调天河公园生态长廊。主力户型建筑面积160平方米~300平方米奢阔大平层,得房率超高,



房企愈发注重产品设计,样板间亮点多多。
秦 秦 摄

21.7米南向阳台与3.2米层高刷新区域产品标准,成为我市高净值人群置业首选。

外来房企的深耕策略与服务升级。蓝城通过代建模式深度参与焦作城市更新,其与河南二建合作开发的蓝城·桂语江南项目,作为焦作市住宅工程质量观摩会主会场,向全市房企展示墙面平整度、管线预埋等关键工艺,以“透明建造”理念树立行业标杆。建业新筑项目打破传统售楼处模式,打造共享书房+四点半学堂+社区食堂的复合型空间,为业主提供从儿童教育到日常用餐的全周期服务。

行业趋势,从“卖房子”到“造生活”的转型。在政策引导与市场倒逼下,我市房企正从开发驱动向服务驱动转型。飞

天置业推出“房屋体检”服务,为业主提供免费水电检测、墙体空鼓排查;蓝城·桂语江南定期举办业主手作、健康讲座等社群活动;太极中央瀚邸三期提供24小时管家服务与定制化增值服务。

在“房住不炒”长效机制下,焦作房企正以产品力、服务力、交付力三重维度重塑行业价值。从飞天置业的国企担当到蓝城集团的代建赋能,从太极中央瀚邸三期的地段突围到建业新筑的社区生态构建,各房企通过精准的市场洞察与创新实践,为焦作楼市注入新的活力。随着政策红利持续释放与品质时代的全面来临,那些坚守长期主义、深度适配客户需求的房企,终将在市场调整期穿越周期,赢得未来。

低容积率 为楼市企稳注入品质动能

□秦 秦

随着2025年《住宅项目规范》全面落地,房地产市场正迎来一场以“低容积率”为核心的品质变革。广州供地计划中容积率2.0~3.0地块占比升至48%,成都低容积率地块成交占比近九成、洋房产品份额突破65%——两组数据清晰显示,低容积率已不是简单的规划指标调整,而是政策引导市场转型、激活消费需求、稳定土地市场的关键抓手,为房地产企稳注入了强劲的品质动能。

从政策维度看,低容积率正构筑起住房品质发展的新框架。住建部《住宅项目规范》首次量化标准,明确18层~26层住宅容积率不超3.1、层高不低于3米,从制度层面划定“好房子”的品质底线;地方层面亦有创新,如汕尾优化容积率计算规则,将公共服务设施、屋顶辅助用房不计入容积率,既保障了民生配套,又为房企打造低密社区留足弹性。这种“刚性标准守底线、弹性激励促提升”的政策组合,既锚定“房住不炒”定位,又推动住房供给从“求量”向“求质”转变,让“低密即品质”成为市场共识,为行业转型指明了方向。

从市场实践看,低容积率项目正改写行业竞争格局。在百强房企销售额整体下滑的背景下,低容积率项目的逆市热销尤为亮眼:部分城市1.8容积率的纯洋房社区首开销售额达7.8亿元,市中心1.1超低容积率的纯墅社区成区域品质标杆。其背后逻辑不难理解:当改善需求成为主流,容积率每降低0.5,就意味着更宽的楼间

距、更优的采光条件、更高的人均绿化面积,这类产品去化速度比高容积率项目快30%以上。房企也随之加速转型,从过去的“高周转”转向“品质竞争”,将绿色建筑、智慧社区与低容积率结合,推动住房消费向高品质升级。

从消费与土地联动看,低容积率正打通市场良性循环的关键节点。消费端,同等地段下容积率2.5以下社区的业主满意度,比4.0以上社区高出20多个百分点;广州部分片区更通过“两湖一谷”生态规划,将低密社区与湖滨公园融合,洋房均价较周边高容积率项目溢价15%,形成“品质换口碑、口碑促销售”的良性循环。土地端,成都锦江区低容积率地块拍出每平方米4.12万元的楼面价,印证优质低密土地的稀缺价值;广州通过增加低容积率地块供应,既避免“高地价推高房价”的恶性循环,又引导房企将成本投向产品品质,让土地市场从“价格竞争”转向“综合品质竞争”,为房地产平稳发展筑牢基础。

说到底,低容积率的价值远不止于指标调整,更是房地产业发展逻辑的重塑——从规模扩张转向品质提升,从资本驱动转向民生导向。随着更多低容积率项目落地,房地产将真正回归“居住本质”,既满足消费者对舒适生活的需求,又为行业企稳提供坚实支撑。

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》带你走进和兴鑫悦府小区。

图①②③ 和兴鑫悦府小区美景。

筱 静 摄

楼市观点

租售购信息
欢迎刊登售房信息
联系电话:8797333

●出售

鸿运国际商城,人民路与文昌路交会处附近商铺G3117,面积54.83平方米;G3118,面积54.83平方米;G3119,面积53.76平方米。价格面议,欲购从速。电话:18239186666
金山·东方花园,人民路焦作大学东有一复式房源,位于7号多层楼6层(6+7跃层),面积295.97平方米,现出售,

欲购从速。电话:15036546520

太行路与岭南路交会处北300米云河丹堤新房一套,建筑面积约132.26平方米,2号楼2单元东户14层(总层高22层),四室两厅,现出售,欲购从速。电话:18625880985

低价出售车位,位置:东方金典境界小区483号、484号、485号。电话:13603918678