

焦作楼市： 用数字化工具打造快捷购房环境

本报记者 秦 秦

在焦作楼市向品质化转型的过程中,数字化工具正成为串联政策红利与市民购房需求的核心纽带。从市不动产登记中心的“焦e登”APP实现权籍调查线上化,到各类智能工具精准测算省级新政优惠,这些现代化工具不仅简化了购房流程,更以数据透明重建市场信任,为购房者科学置业提供关键支撑,成为当前焦作楼市发展的重要助力。

智能计算工具让市民能清晰“算准”新政红利,把优惠用足用好。9月11日,河南省八部门联合推出12条购房支持措施后,我市正积极研究落实细则,而专业计算工具已率先实现新政红利的量化核算。以公积金政策为例,我市原有多子女家庭公积金贷款额度已上浮20%(单方最高60万元、双方96万元),叠加省级新政再上浮10%的优惠后,通过银行优化后的计算器可实时测算额度提升带来的成本变化——以双方缴存公积金家庭贷款100万元为例,额度上浮后首付压力可减少数万元。对于9月1日至12月31日期间计划购房的家庭,工具能预设首套、二套新建商品住房的补贴测算模型,待本地细则发布后可直接关联核算金额,并自动提示政策截止时间。此外,工具还支持公积金装修提取的成本规划,输入5年内网签合同信息即可测算可提取额度,让“买房+装修”的资金



市不动产登记中心工作人员耐心为市民讲解网上办理流程。

秦 秦 摄

安排更精准。AI分析工具则解决了“选房难”问题,实现需求与房源的精准匹配。在AI分析工具内输入家庭人口、通勤半径、预算等信息后,AI系统可优先推荐符合政策利好的房源——多子女家庭再次购房时,系统会自动匹配可认定为首套的项目,并关联对应的信贷优惠;重视性价比的家庭则能收到“房产家装消费节”等展销活动中的优质项目推荐。更重要的是,AI能链接官方数据库核验房源合规性,查询“五证”信息并标注政府“白名单”项目,帮购房者避开风险陷阱,部分平台还针对多子女家庭开发了南向房间数量、储物空间等细节适配功能。

线上服务平台构建起购房全流程的“透明通道”,大幅提升体验感。“焦e登”APP通过CA认证和电子签名,实现“线上委托”“权籍调查”等关键环节数字化,省去公证的时间,还

能保障交易安全;二手房“带押过户”可线上追踪进度,告别过去“多头跑、反复问”等麻烦。官方平台同步升级部分功能,线上预售资金监管查询,购房者随时能了解项目资金情况,确保购房款用在实处。

这些数字化工具的应用,本质是将“房住不炒”的政策导向转化为市民可感知的服务。它们不鼓励盲目购房,也不制造市场焦虑,而是通过数据透明、流程简化、决策辅助,让购房从“凭经验”转向“靠数据”。对我市购房者来说,善用这些工具既能精准享受省级新政带来的补贴、公积金等优惠,又能规避市场风险,在“保障房托底、商品房提质”的双轨模式下,更易找到适合自己的住房。随着“互联网+房产服务”与新政落实的深度融合,购房将更便捷透明,在科技与政策的双重保障下,市民正迎来更安心、省心的置业环境。

回暖与分化并存 房地产转型逻辑渐清晰

□秦 秦

2025年上半年,房地产市场在精准调控政策推动下,逐步从深度调整向企稳转型,整体呈现“核心城市回暖、品质项目走俏、土地市场优化”的结构性特征。从5月降息后重点城市新房成交量环比明显增长,到核心城市土拍总价同比提升,数据印证政策正逐步显效,止跌企稳基础不断夯实;但区域分化明显、市场信心修复滞后等问题仍存,市场正处于“政策底”向“市场底”过渡的关键阶段。

市场端的复苏呈现“核心先行、品质突围”的特点,政策减负效应率先在重点城市落地。5年期以上LPR降至3.5%后,100万元30年期房贷月供有所减少,直接降低购房成本,带动50个重点城市新房成交量环比提升、二手房带看量连续多周回升,居民中长期贷款也同步改善。同时,改善型需求占比从三成多提升至近五成,低容积率、绿色建筑等品质项目去化速度比普通项目快不少,“品质换销量”成为转型关键;全国计划新开工一批保障性租赁住房、改造多个城镇老旧小区“双轨制”,也为市场注入稳定性,但区域差距仍突出,一线城市新房价格环比微涨,部分三、四线城市去化周期仍较长。

需求端则面临“实际利好落地、信心尚未同步”的错位,购房成本下降推动交易回暖,但长期预期修复仍需时间。除房贷利率下调外,存量房贷利率调整让部分购房者30年总利息减少了一些,叠加“卖旧买新”补贴等政策,购房压力显著减轻,直接促成交易数据回升。然而,二季度城镇居

民房价预期指数持续低迷,仅少数受访者看好房价上涨,超半数认为“基本不变”,反映政策效果向居民预期传导存在时滞,信心修复仍是后续企稳的重要突破口。

土地市场已迈出“质量替代数量”的转型步伐,土拍结构与房企拿地逻辑明显优化。今年1~7月份百城宅地成交楼面均价同比上涨,核心城市宅地成交总价提升、溢价率改善,优质地块稀缺性凸显。房企拿地更趋理性, TOP50房企新增土储价值同比增长但面积微降,资金持续向核心城市集中,一线城市楼面价同比上涨,三线城市宅地供应则有所减少。同时,地方政府通过优化容积率计算规则(公共服务设施不计入容积率),引导开发商打造低密社区,推动土地利用从“高密度开发”向“高质量生活”转变。

2025年上半年房地产止跌企稳的核心价值,在于发展逻辑的重塑而非简单回归过去的增长模式。政策正构建“保障房托底民生、商品房提升品质”的双轨框架,市场从“依赖规模”转向“依靠质量”,核心城市回暖、改善需求释放、土拍结构优化等信号已勾勒出复苏轮廓。未来唯有持续坚持“房住不炒”定位,进一步优化供给结构、稳定市场预期,才能推动房地产实现“质的有效提升和量的合理增长”,真正完成从调整到企稳的转型,为经济高质量发展提供支撑。

在小区里遇见“最美”风景



①



③



②

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》带你走进建业公园里小区。

图①②③ 建业公园里小区美景。

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