

青年置业“五招”选定安稳家

本报记者 秦 秦

当下,青年已成首次置业主力,但因经验不足易被市场表象误导。结合焦作楼市特点——老城区配套成熟但户型旧、新板块规划远且配套待落地、二手房产权风险多,青年置业只需抓住五个核心要点,即可在预算与需求间找到平衡,避免买错房。

第一招,选区域不赌规划,优先“兑现配套”。新板块的房企常以“未来商圈”“紧邻名校分校”为卖点,但落地周期长、不确定性大。青年应摒弃“等配套”心态,优先选老城区15分钟生活圈(能满足买菜、就医、通勤)这类配套已成型的区域;若选规划中的新板块,务必通过本地政务平台查配套明确进度,比如学校建设、公交线路的官方计划,同时警惕“邻公园”“近交通”的文字游戏,要实地确认步行可达范围。

第二招,查产权不留隐患,拒绝“模糊交易”。二手房容易出现产权不清、土地性质存疑问题,新房也可能有“商改住”“抵押未解”风险。置业前要做三件事:看不动产权证确认土地性质是“住宅用地”,避免商用用地高费用、无法落户等情况;查房屋是否在城市更新范围,明确拆迁补偿;二手房需核实共有产权人,如夫妻、继承关系等,防止签约后出现法律纠纷。

第三招,算贷款不贪多,守住“压力红线”。青年易因“一



步到位”过度借贷,需结合我市公积金政策优先用公积金贷款,减少利息负担。计算月供时严守“30%红线”——月供不超家庭月收入30%,预留应急资金。还款方式按需选:收入稳定选等额本息,计划3~5年提前还款可选等额本金,但要确认银行是否收违约金。

第四招,挑户型不追网红款,聚焦“实用适配”。市场上的网红户型,如开放式厨房、极小次卧,未必适合长期居住。选房要关注三点:冬季寒冷,南向房间保证采光保温;小户型预留储物空间避免杂乱;计划结婚生子可选“两室改三室”的灵活户型,减少二次置换成本。老小区“一楼带院”需确认院子合规,避免违建风险。

第五招,签合同不认口头,

落实“白纸黑字”。中介或开发商的“送装修”“免物业费”“优先入学”等承诺,必须写入购房合同或补充协议,比如对口学校要附教育部门文件、物业升级要明确服务标准。收房时对照合同查房屋质量,有问题及时要求整改,不签字易推诿责任。

青年置业是长期决策,无须追求“完美房”,但要避开“致命坑”。建议多跑意向区域看早晚高峰交通、周末居住氛围,咨询本地相关机构或有经验的长辈,理性调研才能让第一套房成为安稳生活的起点,而不是负担。

上图 青年置业者更青睐高品质大社区。

秦 秦 摄

锚定本地基本面: 精准施策推动焦作楼市健康发展

□秦 秦

近期,京沪深等特大、大型城市结合自身市场特点,密集出台包括松绑限购、提高公积金贷款额度等在内的调控政策,对当地房地产市场稳定起到积极作用。与此同时,焦作楼市保持平稳波动态势,部分区域呈现分化特征。这引发了社会对“焦作是否需要复制大城市‘立竿见影’式刺激政策”的讨论。事实上,城市能级差异与市场基本面决定了焦作楼市必须坚持因地制宜走差异化调控之路。

特大、大型城市的调控政策之所以能较快见效,核心在于其雄厚的市场基础。这类城市集聚了全国优质的产业、教育与医疗资源,人口持续流入形成刚性需求储备,政策调整能够快速激活积压的改善型需求。

焦作房地产市场逻辑与特大城市存在本质区别。从市场基本面看,三线、四线城市2024年年底新房去化周期达30.6个月,我市同样面临库存消化压力;从价格结构看,当地二手房单价集中在中低区间,平均总价远低于一线城市,盲目照搬大城市“放量刺激”模式,既难以形成有效拉动效应,还可能导致需求透支,加剧后续库存压力,不符合“房住不炒”的定位要求。

供需错配是当前核心矛盾。焦作楼市的核心问题并非需求不足,而是“有效供给”与“真实需求”的结构性错配。数据显示,我市不同区域房价因配套成熟度差异呈现分化态势,部分刚需群体面临“价格合适则配套不足、配套完善则超出预算”的困境。实践证明,单纯依靠补贴等短期刺激难以解决根本问题,唯有精准匹配供需才能实现市场长效稳定。

推动房地产市场平稳健

康发展,我市需立足自身实际,聚焦结构优化,实施精准施策。

存量盘活与供给优化双向发力。依托国家政策支持,积极运用地方政府专项债券资金收储闲置土地,对去化压力较大的区域合理控制新增供地规模。同时聚焦山阳区等成熟板块,定向支持适配刚需的小户型住宅开发,避免高端项目过度供应,推动供给结构与需求结构精准匹配。

政策红利向真实需求精准倾斜。延续并优化现有政策效能,结合商贷利率降至3.3%、公积金利率降至2.85%的市场环境,进一步完善支持政策体系。将首套房信贷优惠、多孩家庭购房补贴等政策与“交房即交证”、教育医疗配套保障等民生服务相结合,针对新婚、育儿及新市民等核心刚需群体推出“政策礼包”,以有限的财政资源撬动真实居住需求释放。

产业赋能筑牢市场长远根基。楼市稳定的根本支撑在于产业发展与人口集聚。焦作应深化“产业园区+人才住房”联动模式,依托产业升级吸引年轻人回流,通过“产业聚人—人口置业—市场活跃”的良性循环,让楼市真正摆脱对短期政策刺激的依赖。房地产调控没有万能公式,必须始终坚持“因城施策、一城一策”。焦作楼市的健康发展,关键在于立足本地实际,以存量优化破解供给错配,以精准政策激活真实需求,以产业升级夯实市场根基。唯有如此,才能实现房地产市场与城市发展的协同共进,为经济社会高质量发展提供坚实支撑。

楼市观点

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》带你走进建业·春天里小区。

图①② 建业·春天里小区美景。

筱 静 摄

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 米云丹丹堤新房一套,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