

焦作建房买房咋发力？ 跟着市委城市工作会议找方向

本报记者 秦 秦

2025年11月13日,焦作市委城市工作会议明确“一圈一心三廊道六节点”城镇空间格局,提出建“创新宜居智慧”现代化城市的目标。不管是房企想把房子建好、卖好,还是咱老百姓想挑套靠谱房,都可以从会议精神里找到实在方向,结合当下市场情况,这些具体做法能直接用。

对于房企而言,先把“自家事”理顺,贴合本地人需求。房子得建得让人放心,严格按“主体封顶才能申请预售”的规矩来,少搞“画饼”式销售,多推准现房、现房。现在购房者最怕“烂尾”,实景能看、能摸,才能让人踏实。建筑上别省细节,比如用绿色建材、搞装配式施工,户型设计多考虑家庭需求,像客厅够不够孩子玩、老人房有没有采光,这些实在问题比花里胡哨的宣传管用。另外,市里要改造38个老旧小区,房企可以主动参与,帮老小区装电梯、修管网,既盘活资源,也能让老百姓获得实实在在的舒适。

在哪建房、钱咋周转要算明白。别盲目拿地,跟着“一圈一心三廊道六节点”走准没错:中心城区多建改善房,毕竟这儿学校、医院全;三大廊道沿线,比如郑焦一体沿线可以建些靠近产业园区的房子,方便上班;六大节点城镇,

例如像武陟、博爱,多盖刚需房,满足当地人结婚、安家的需求。资金上别慌,现在有房地产“白名单”支持,主动对接银行、本地国企,把钱用在“保交房”上,只要项目能按时交,口碑自然就起来了。

卖房、服务别“耍套路”。现在大家看房较少出门,就多搞点抖音直播带看、VR全景看房,别光说小区多好,得把周边菜市场、公交站拍清楚。政策红利要跟购房者讲透,比如“卖旧买新补1万元”“三孩家庭补2万元”,帮人家算明白能省多少钱。交房不是终点,物业服务得跟上,比如开个社区食堂方便老人吃饭、搞个托育班帮家长看孩子,这些小事比物业费打折更能留住人。

对于老百姓而言呢,买房别跟风,盯紧“实在的”。政策能省的钱别漏掉。现在“认房不认贷”,只要焦作没房,就算以前贷过款,也能按首套算,首付最低15%,公积金还能多贷点;要是“卖旧买新”,记得去申请1万元补贴,三孩家庭能补2万元,这些都是真金白银。买二手房别嫌麻烦,“带押过户”能省不少时间和费用,同一银行、跨银行都能办,具体流程可以先去政务大厅问清楚。

选房先看能不能住得舒服、安心。优先选主体封顶的准现房、现房,没封顶的项目要查清楚



预售证,开发商口碑不好的别碰。实地看房别只看样板间,得去工地看看墙体结不结实、窗户严不严实,周边有没有大噪音、污染源。配套要按自家需求选:有孩子就盯着学校划片;老人住就看离医院近不近;上班族别光图便宜,得算通勤时间,比如在焦作市区上班,买太远的房子,每天堵车也遭罪。

上图 贴合需求、环境优美的房子总能获得购房者青睐。
秦 秦 摄

房地产发展新模式： 以政策筑基 走两步进阶之路

□秦 秦

2025年,全国房地产市场正处于新旧模式转型的关键节点。政府工作报告明确部署房地产高质量发展路径,“十五五”规划建议勾勒新模式建设蓝图,政策、市场、消费群体的深刻变革,呼唤一套主次分明、协同推进的转型路径。立足当前实际,构建房地产发展新模式需以政策筑基为贯穿始终的基础,再通过“结构优化”“品质升级”两步进阶破解发展难题,最终实现行业可持续发展。

政策协同筑根基,贯穿转型全流程。房地产市场的平稳运行,离不开科学精准的政策引导。2025年,政策“组合拳”持续发力,形成顶层设计与地方实操的无缝衔接,且这一支撑作用贯穿转型始终。需求端,降息增贷、减税降费等举措释放效应,存量房贷利率下调、“卖旧买新”税费减免降低购房成本,激活刚性及改善性需求;各地落实“因城施策”,调减限制性措施,契合市场分化特征。

第一步,供需适配优结构,激活市场内驱力。随着住房需求从“有没有”转向“好不好”,供需结构优化成为新模式落地的首要核心。2025年,“人、房、地、钱”要素联动机制全面落地,各地以住房发展规划为抓手,按人口变化精准配置资源,实现“以人定房、以房定地、以房定钱”。供给侧,存量盘活与增量优化并举,低效用地、闲置商办用房高效利用,存量商品房收购政策缓解库存压力;保障房从“量”转“质”,配售型保障房对接新市民、青年人需求,改善型住房供给增加,建筑面积120~144平方米户型成重点城市主流。需求侧,“90后”“00后”

成购房主力,“爱品质、求悦己、要个性”的理念推动市场迭代,“半小时通勤圈”“成熟配套”“可生长空间”成核心诉求。供需精准适配,让市场在理性回调中形成新平衡。

第二步,品质升级提能级,迈向高质量发展新境。建设“好房子”、实现“住有宜居”,是房地产发展新模式的终极目标,也是结构优化后的进阶方向。2025年,“好房子”建设从政策倡导上升为国家战略,安全、舒适、绿色、智慧成行业标配,层高提升、隔音优化等强制性标准落地。房企从规模扩张转向品质深耕,通过新材料、新工艺、智能建造技术,让每处空间物尽其用。城市更新与老旧小区改造同步推进,既让新房子成“好房子”,也让老房子焕新生。物业服务从“三保一绿”延伸至养老、托幼、家政等全龄化服务,构建有温度的社区生态;房屋全生命周期安全管理制度完善,体检、养老金、保险三项机制筑牢居住安全防线。

房地产发展新模式的构建非一日之功,“政策筑基+两步进阶”路径既立足当下破解痛点,又着眼长远、夯实基础。2025年的政策实践、市场变革与需求升级,已为转型奠定坚实基础。随着各项制度不断完善,房地产行业必将摆脱高杠杆、高周转旧路径,形成保障有力、市场有序、品质优良的发展新格局,在服务民生改善、促进经济社会高质量发展中发挥更大作用。

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》带你走进蓝城·桂语江南小区。

图①②③ 蓝城·桂语江南小区美景。
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