

责任企业扛起品质地产大旗

# 中悦·上尊近日将掀红盖头

□记者 曹丹/文 范小静/图

“这个小区从去年就开始建了,现在主会所的装修装饰也将接近尾声,不知道啥时候能进去参观一下。我是对面商贸城的商户,由于离家远,每天浪费路上的时间很多,要是能在这附近买套房,生活就方便了。”中原商贸城卖瓷砖的张女士面对着路对面中悦·上尊已矗立起来的住宅楼,满脸兴奋。

其实,在中原商贸城还有很多像张女士一样的商户,他们对中悦·上尊项目格外关注。“这个楼盘建了一年多,4月就封顶了,要是别的楼盘早就开始卖了,他们却迟迟不见动静,不知道开发商是怎么想的,感觉很神秘。”

“现在的房地产已由粗放型向精细型发展,现在卖房子更多的是销售品牌和服务,销售的是一种生活方式。在我们这里,您买到的不仅仅是房子,更是心目中理想的家。为了给准业主和市民呈现一个完美的社区形象,在小区中央水系景观和主会所未完成前,我们必须静下心来‘练内功’,精益求精做品质,不急着重入市。”中悦·上尊营销经理李丰言对于外界的疑惑给出解释。

### 精雕细琢 成就卓越品质

中悦·上尊的每一寸品质空间,都经历过雕琢。古今中外,石材都是作为最高档的建筑材料而存在,石材的特性形成雕塑般的美感,高贵奢华的同时又极富人文底蕴。中悦·上尊豪华会所的地面花纹全部由天然大理石拼贴而成,十分费工费料。会所内多个圆形支柱也全由天然大理石纯手工打磨而成,效果十分惊艳,过程异常繁杂。正是由于中悦·上尊如此精益求精,苛求完美,才奠定了中悦品牌与中悦地产难以逾越的标杆高度,使得它与大家见面的时间一再后移。



中悦·上尊美景初见端倪

### 室内恒温泳池将华丽开放

近日,中悦·上尊历时一年、斥巨资打造的豪华会所即将面世,楼盘主沙盘也将首次亮相,中悦·上尊神秘的红盖头也随之掀开。

中悦·上尊豪华会所总建筑面积 1.1 万平方米,共 4 层,包括超大室内游泳馆,洗浴中心、健身房、中西式餐厅、活动中心等。其中位于一楼的室内恒温游泳池将于 8 月份盛大开放,届时,客户可凭借免费体验券到水中感受畅游的乐趣。放眼整个周口沙北,拥有恒温游泳池的社区会所屈指可数,能达到国家级游泳场馆硬件条件的还属周口首例。游泳池内的 24 小时自动净水系统,可以

使泳池在没有人下水的情况下直接饮用。每晚 10 点,机器人清洁师开始下水清洁泳池,清洁时间长达 10 小时,确保泳池干净卫生。8 月,中悦·上尊室内恒温游泳池的华丽亮相不仅可以让中悦·上尊业主对未来生活有更多的期待,同时也是其高贵身份的最有力证明。

### 过硬配套设施 彰显优越生活

中悦·上尊是由周口中悦置业有限公司倾力打造的城市综合体项目,分 4 期开发。一期由两栋 5 层电梯花园洋房、两栋临街商住、两栋高层住宅和社区豪华会所组成,现建筑主体均已成型,楼体已封顶进入外立面装饰阶段,营销中心开放后,购房者可随时



中悦·上尊大气主沙盘

现场看房,幸福触手可及。

该小区所有建筑均采用 ARTDECO 设计,融入现代美学,整体建筑庄重饱满。建筑群整体抬高 2.02 米,全地下阳光车库,1200 辆充裕地下停车位,业主可由电梯直达车库,统一智能化管理,确保业主生活私密性。社区全覆盖家庭智能化可视对讲系统,与物业监控联网,全天候与安保处联系。24 小时社区 110 保安巡逻,及时排除可疑隐患。智能管理安保系统,保障业主与车辆的安全识别,保障每户的财产安全。“全员客服”、“一站式服务”等特色服务,打造物业管理的差异化优势,让业主感受贴身大管家服务。

## 现代城多层水景电梯洋房开启现代居住新风尚

□记者 赵世全

本报讯 众所周知,买房,绝不只是为了遮风挡雨,而是为了“让生活更美好”。因此,在选择购房的时候,人们更需要多方面考量,不能只停留在房子居住功能的基础层面。周口泰现代城,千亩成熟大盘,13 年倾心力作,全力提升居住品位,开启现代居住新风尚,不断给你的生活带来惊喜。

人生繁华易得,宁静难求。习惯了身居高位的鲜花与掌声,始终舍弃不了心里对宁静的渴望。现代城纯多层电梯洋房,千亩低密度原生态大盘全新升级力作,于墅院之间、花溪林畔,创造一线水景大宅,让高处的生活换一种视野,品位“大宅显贵,不露自显”的人生大境。

“傍水而居,聚水生财”是中国人自古至今的住房情结,这是对大自然的崇尚和对返璞归真生活的向往,特别是远离自然的都市人,见惯了高楼大厦,反而更希望与生态自然的东西多多接触。现代城纯多层电梯洋房,于数百米阔绰景观河道旁,临水兴宅,不仅遵从中国传统宅居风水智慧,更与现代城家居中全新的、健康的生活方式相呼应。流水潺潺,千般姿态,倾城倾心现代城!

多层住宅中,电梯元素的引进,无疑是相当奢侈的。在保证

了业主生活私密性的同时,让洋房生活更多了一份便利性、舒适性和尊贵感,无论是家人出入或者是朋友拜访,无需在一天的劳碌之后再步行爬楼梯,更方便老年人的上下出入,于每个细节之间打造最奢适的生活享受。

每个人都生活在属于自己的生活圈子里,不同阶层的人,生活的圈子也不相同。

现代城 5800 平方米高端商务会所,内设室内外游泳池、健身房、台球室、网球场、康疗馆、瑜伽馆以及西餐厅和商务会客厅,考究高端圈层生活的休闲、健身、娱乐等细枝末节,为业主贴身打造一个高端生活圈。无论是私交会友、商务接洽,或是家庭娱乐,都让业主不出园区就能全方位享受高端生活乐趣。

物业服务是对建筑物的二次生命创造,是对楼盘品质的再次提升,同时也是对业主生活享受的一种尊贵提升。现代城重金签约国家一级资质物业——杭州物华物业。

“多重三维安防体系、皇家卫队安全服务、工程专家设施设备管理、宫廷礼仪式客户服务、精致化保洁绿化服务、管家式增值特约服务体系”六大服务体系,为业主创造一种从物质到精神、从表层到深层,既具有浓厚的文化氛围又具有个性特征的整洁、宁静、安逸、优雅、舒适、高端的生活环境的皇家尊享式物业服务。

(上接 B1 版)

**原因 信贷政策收紧致需求有限**  
库存量短期迅速增加 保障房分流刚需并影响预期

在中国社会科学院财经战略研究院博士后杨慧看来,住房供求状况的调整是导致上半年各类城市主要指标下行的共同原因。

“住房需求受信贷政策收紧及预期观望的影响,增长有限;住房供给则受前期大量施工竣工面积住房陆续入市,以及销售低迷导致库存增加的双重作用,短期内不断增加。”杨慧分析,一线城市和热点二线城市主要指标下行,主要是由于三方面的原因。首先是去年的高基数,其次是信贷收紧导致大量刚需难以转变为实际需求,最后自住房及共有产权房住房等保障性住房政策的建立完善,分流了大量商品住房市场的刚需并严重影响购房者进入观望期。其他二线城市和热点三线城市的楼市回调则主要是由于刚性需求在去年迅猛释放后难以继,以及在限购限贷等楼市调控政策下,投资投机性需求被持续抑制。大量三四线城市楼市萎靡主要是住房需求不足以消化高库存导致的供求失衡。

作为历史上首次出现的非政策因素导致的市场自发调整,本轮楼市调整不仅可能周期更长,还会对宏观经济造成一定程度的影响。倪鹏飞分析,宏观经济增长会受到房地产投资增速放缓的影响,今年行业对 GDP 的贡献将降低 0.7 个百分点,对地方财政收入的影响也不容小觑。

更需要关注的是潜在的房地产金融风险。尽管房地产行业金融风险被业内多次提及,且商业银行也选择收缩房地产信贷,特别是个贷规模,但是从上半年住房信贷数据看,房地产开发贷款规模在银行信贷总规模的占比不降反升,保持着近十年来少有的高水平。

“房地产信贷多项占比指标居高不下,投射出商业银行对房地产的依赖度有增加的趋势。银行 40% 的钱仍流向房地产业,银行业与房地产业多年来形成的利益捆绑关系更加固化、强化,商业银行‘去房地产化’的过程似乎还很遥远。”中国社会科学院财经战略研究院博士高广春说。

倪鹏飞认为,与美国不同,我国住房信贷首付比例较高,楼市风险主要存在于开发贷款环节。“我国房地产企业开发规模过大,战线又过长,资金成本又高,有可能出现资金链断裂的风险。像上半年住宅施工面积近 44 亿平方米,这其中很大原因就是资金跟不上导致不能如期交房,甚至会出现烂尾。那么这些在建住房就潜在了约 15 万亿元的信贷风险。”

### 展望 顺应趋势引导市场理性回归

市场自发调整有利于稀释泡沫 地方政府不宜过多干预

对于有些地方限购松绑问题,张大伟说,松绑的效果可能有限,像沈阳等非热门城市,目前的库存量去化速度超过 20 个月,人口流入增量也在放缓,导致楼市上涨乏力。“除非中央政府放弃调控结构努力,再次大规模降准降息,

否则市场的趋势很难改变。”

倪鹏飞也认为,今年的楼市调整有利于消化 2010 年以来的过度库存,有利于稀释楼市泡沫。“市场的问题要交给市场解决,对于这次市场自发的调整,地方政府不宜过多干预。要不要刚开始调整就急于救市,要顺应趋势引导市场理性回归。”

专家预测,在下半年中央“微刺激”保障宏观经济稳中有进的大背景下,一线城市松绑限购的可能性不大,而其他二线城市和热点城市调整将延续全年。楼市调控则将继续关注中长期制度建设,“分类调控、区间调控、双向调控”成为楼市调控的思路。

“住房市场健康稳定发展需要一整套综合指标。住房价格不应成为市场稳定的唯一指标。”倪鹏飞说,今后楼市调控应侧重区间调控,综合房价、库存、投资等多元指标。“如果房价跌幅不超过 30%,库存没有超过 6 至 10 个月,投资也没有大幅下滑,那么政府不要急于干预,还应采取中性的金融与财政政策。”

根据 2014 年《中国住房发展(中期)报告》,2015 至 2030 年中国城市住房需求的总体走势将呈现“上升—平稳—下降”的“倒 U 型”特征。

考虑户籍制度改革的影响,由户籍分割引发的“半城市化”问题导致的市场严重空间失配的现象将有所缓解。但是受经济增长模式的制约,一二线城市仍将是住房矛盾突出的城市,而三四线城市供大于求的结构性矛盾也将凸显。2015 年至 2030 年间,中国住房市场仍将保持严重分化的特征。

(陆娅楠)