

# 世合·玺悦苑:以“森活”歌颂生活



如画光阴在世合·玺悦苑里细细打磨。本报记者 秦 秦 摄

本报记者 秦 秦

回归自然,是人们身处城市之中,对生活更高品质的追求。在城市天际线愈发多姿的焦作,世合·玺悦苑厚植东方人居哲思,于我市

据悉,世合·玺悦苑总建筑面积约26万平方米,共25栋楼,主要以多层电梯洋房和瞰景高层为主,绿地率达35%,容积率2.3,其中13栋高层产品,12栋花园洋房,户型面积区间为建筑面积106~163平方米,总计可容纳近1400户业主。该项目整体采用高低搭配,户户均好,充分考虑每家每户的通风采光效果与居住体验,是居住舒适度极高的大规模高品质住宅。

景观的本质是创造美好的环境并为人使用的,因此,世合·玺悦苑园林设计的出发点,是创造融合共生的多元场景,和人产生紧密的联系,进而激发社区真正的生命力。据悉,世合·玺悦苑在景观设计上,采用“一轴、一环、五片区”景观设计理念,提取焦作本地的传统文化元素,打造极具尊贵感与仪式感的轴对称布局,并以洋房高层住宅布局为环,以“入口景观区、中心景观区、共享花园区、高层宅间区、全龄活动区”五区为主题片区,打造真正的“森居”空间。生活在这座园林里,可以安放个人的冥想静思,在鲜氧绿意中享受生活的宁静;也可以为聚会提供

宽敞舒适的空间,为社区人与人之间自由交流提供更多可能,为生活增添四季的色彩与趣味。森居生活,乐享绿境。清爽的微风如约拂过,阳光穿透叶的缝隙洒下时光的倒影,居于世合·玺悦苑,开启一段森居之旅。步入小区正南门,30棵银杏树阵整齐对称排布着,棵棵精挑细选,粗细高低相似。从初春的绿,到金秋的黄,每一季都散发不同的韵味,它们如同威严挺拔的卫士,守护居者的静谧生活,也添了几许尊崇的归家礼序。归家礼序,是生活的至高仪式感。每个细节,都展现了居者的品味与格调。世合万达玺悦苑打造“玉砌花光”为主题的人入口景观区,以淡雅轻奢之境,为居者带来森居生活美学的尊崇归家体验。

光影入画,以水为境。世合·玺悦苑入口景观区,打造干净利落的镜面水系,在满足功能的需求下,赋予场地更丰富的空间感受。水景之上水声清脆,树影又被水面涟漪逐渐推开,天光云影在水面上闪耀浮动,为充满仪式感的空间带来更多活泼灵动之态。以水会客,踏入此门,大气、现代的景观伴随

跌水清脆的流水声及波光粼粼的水面,人邻水而行,端立水边,感受自然地艺术,大气、端庄、而不失内趣,树影婆娑,廊间斑驳的光影折射到沉静的镜面水景之中,一动一静,达到天人合一的境界。

止于喧嚣,始于清静。归于焦东新城间,出则繁华,入则静谧。静矣,怡矣。世合·玺悦苑打造淡雅轻奢的迎宾展示空间,大门材质以仿铜色不锈钢为主,搭配进口爱马仕灰大理石和太空铝单板,打造的精致大理石,彰显居者审美的大气与高贵。世合·玺悦苑,以一门之隔,让居者远离尘世生活的喧闹。与自然静谧亲密相依,归家途中移步异景,临水而行,观树影婆娑,动静相宜,享清静惬意,感受景观建筑一体化设计,呈现给居者每一次归心之旅。

世合·玺悦苑,取境“山水焦作”之自然理念,在社区中打造“城市森林景观”系统,藏纳四季风华,景观会客厅设计,塑造风景里的生活社交场。更有亲子童梦乐园、老年康养健身、夜光健康跑道等全龄化社区配套,将家延伸至社区,满足全家人的尊崇生活需求。

## 二月LPR报价出炉:连续三个月保持不变

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心,日前公布了2023年11月20日贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%,均与上期持平。

多位业内人士表示,由于中期借贷便利(MLF)操作利率是LPR的报价锚,在11月MLF操作利率保持不变的情况下,本月LPR保持不变符合市场预期,而这也是LPR利率连续第三个月维持不变。

“LPR报价由MLF操作利率和报价加点决定。11月MLF操作利率不变,意味着当月LPR报价的定价基础未发生变化。此外,受近期市场利率上行明显等因素影响,缺乏下调LPR报价加点的动力。”东方金诚首席宏观分析师王青表示,从利率端看,10月以来市场利率继续上行,其中1年期商业银行(AAA级)同业存单到期收益率本月均值已升至MLF操作利率水平之上;进入11月以来,均值水平进一步升至2.57%。在短端利率方面,近三个月以来,银行间市场存款类机构7天期回购加权平均利率(DR007)均值持续运行在短期政策利率上方,其中10月升至1.98%,已明显高于央行7天期逆回购利率。也正因此,银行在货币市场上的批发融资成本上升,削弱了LPR报价加点的动力。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,面对当前商业银行净息差持续承压的状态,中国人民银行提出要维持银行息差和利润在合理水平,从而为银行留存实力应对化债,保持稳健可持续经营,并提升资金运行效率,防止因企业贷款利率过低等造成的资金空转套利行为。

虽然本次LPR保持不变符合市场预期,但业内人士认为后续下调仍有空间。

下调LPR有利于改善房地产市场预期。招联首席研究员董希淼表示,若12月5年期以上LPR非对称下降10个基点,将更好地降低居民存量新增房贷利息支出,进一步提升居民住房消费意愿和能力。同时,这也将进一步降低企业中长期贷款利率,激发企业有效融资需求,为实现2024年经济良好开局创造条件。

王青表示,在加强信贷投放的同时,推动融资成本持续下降是一个重要发力点。另外,当前物价水平明显偏低,考虑价格因素后的企业实际融资成本偏高,因此预计MLF操作利率还有小幅下调空间。

仁民

## 地产服务台

### 小区公共道路上的停车位可以出售吗

**问题提出:** 孙女士  
**问题陈述:** 我所在的小区本来车位就少,最近物业将小区道路上的公共车位出售了一部分,请问他们有权这样做吗?  
**行动记者:** 秦 秦  
**行动结果:** 律师表示,小区物业没有权利出售共用部分的土地作为停车位。《中华人民共和国民法典》第二百七十四条规

定,建筑区划内的道路,属于业主共有,但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

### 因工程质量问题可否拒交物业费

**问题提出:** 郭先生  
**问题陈述:** 年底物业又开始催交物业费了,可是因为开发商工程质量问题导致我家墙体裂缝,却迟迟不见物业和开发商处理,我能否因此拒交物业费?  
**行动记者:** 陶 静  
**行动结果:** 律师对此表示,不可以。因为开发遗留问

题是业主和建设单位之间的问题,而物业管理费用是业主和物业管理企业之间的法律问题,二者不能混淆,业主拒绝交纳物业服务费用是违反物业服务合同约定的行为,要承担违约责任。对于开发遗留问题,业主应当与建设单位或通过物业公司代为协商处理。

## 销售动态

### 远大·世代上品 开启暖冬购房季活动

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市南海路与怀府路交会处附近的远大·世代上品项目了解到,该项目开启了暖冬购房季活动,并提出了三套特价房源。据了解,远大·世代上品是焦作远大潜心多年打造的人居新品,该项目设计的围合式布局,公摊少、私密性高,每家拥有私

家庭院近50平方米、(部分楼栋)公共庭院约400平方米,社区内部更有康养中心、恒温泳池、健康跑道等顶级配套。远大·世代上品以层层有园林、户户有庭院的一种全新的建筑形式,体现出人们对“有家有院”的本真需求。

### 焦作建业府 洋房清盘特惠中

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于建设路与焦东路交会处附近的焦作建业府项目了解到,该项目一期建筑面积105~124平方米阔景高层、133~145平方米低密度洋房清盘中,二期新品已入市,人会享超值优惠。作为我市老城区品质生活大

盘,建业府占据老城区核心腹地,紧邻三条城市主干道焦东路、解放路与建设路,附近生活配套完善、教育资源丰富、城市干道交织、公园环绕周边……居于此,用速度连通城市繁华,为业主启幕更精彩人生。

## 工程动态

### 和兴外滩玺苑 楼体亮化工程已完工

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于光明路与新安路交会处附近的和兴外滩玺苑楼盘施工工地了解到,该项目东临市政府,北临南水北调天河公园,地理位置优越。目前,该

项目主楼楼体亮化工程已全部完工,小区指示牌安装、小区大堂背景板不锈钢LOGO字安装、地库车位划线、车库卷帘门安装、人行道铺砖等均已完成。

### 璞韵居所有楼栋开始安装电梯

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于市迎宾路与文苑路交会处向西100米的璞韵居项目施工工地了解到,该项目共规划建设

的五栋高层住宅已全部封顶,目前1号楼、2号楼、3号楼、5号楼、6号楼外立面已施工结束,其中1号楼窗框、玻璃已安装完毕;所有楼栋电梯已开始安装。



每周一楼景 猜猜它是谁

《每周一楼景,猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与,读者将照片中照片所属楼盘名称,以短信形式向15036546520号码发送,前三名猜中的读者,将获得精美礼品一份。 筱 静 摄

## 冬季装修如何“扬长避短”

春、秋这两个季节因为气温适宜,全天可以开窗通风,有利于有害物质的挥发和空气净化,因此,不少业主认为春、秋两季是进行家装的好时机。那么,天气寒冷的冬季是否就不适合装修了呢?业内人士表示,任何季节装修都有利弊,只要解决了季节装修在工艺和材料上的难题,任何时候都适合装修。

冬季在家装过程中,虽然可能会出现墙面保温层的问题;墙面水汽可能起气泡的问题;下层可能出现漏水的问题等。但是冬季装修的业主相对于春、秋两季会少一些,设计师就会有充足的时间在方案上下功夫,这时候会把设计方案做得比平时更仔细一些,服务会比较细

致。此外,冬季总工程量少,装修师傅不用像旺季时那样赶工期,也不用同时跑几家工作,在工作时会格外用心,工程质量做得也一般更为精细。

在业内人士看来,水电工程作业都是在室内进行,不涉及那些容易被温度、湿度影响的材料,因此不受季节限制。但要注意在水电改造结束后,进场安装中央空调、新风系统时,如果室外温度低于-10℃,那么空调外机加氟会受到一定的影响。

冬季是一年中最干燥的季节,木材中的含水率最低,此时装修室内外的温差正好可以考验木材和施工质量,只需经过一个月,潜在的

质量问题就会及时显现出来,而这时候还未刷漆及交工,施工人员可以马上修改或拆除,可以长期保证木质装饰的质量。与此同时,油漆质量的好坏直接影响到装修的最终效果,冬季室内开放暖气烘烤使空气干燥,油漆干燥快,此时刷出的油漆效果最佳。

如今,许多装饰装修公司已经解决了冬季装修在工艺和材料上的难题,业主只要选择正规的资质好的装修公司,冬季装修也是没有问题的,而且冬季不少建材超市都陆续开始促销或甩卖,因此,整套房子装修下来,买建材至少可以比旺季省出几千元钱,业主可以享受到真正的实惠。 王 倩

## 年末房企放量 专家教你如何选房

不知不觉11月已经过去了一大半,每年年末,开发商为了尽快回笼资金,都会加推房源,这时候在楼市会出现明显的房源集中放量现象。其实,大量房源涌向房地产市场,给急于买房的刚需置业者提供了更多选择机会。业内人士刘奇伟提醒置业者,面对充足的房源,购房者一定要学习一些购房技巧,才能帮助自己选中意向房源。

**关注小区景观**  
绿化就是一个整个小区的“绿肺”,好的绿化已经成为小区美丽景观的关键,这并不是简单的关注植被数量多少,而在于是否融入了精心的设计,有无分季节种植。刘奇伟认为,小区绿化景观最好由专业景观设计公司设计,绿地系统规划最好将小区绿化体系融入城市环境的同时,还渗入到居民日常生活空间中,各个组团做到景观绿化均匀分布、园林装饰合理布局、小区整体绿化体系点、线、面结合,构成多层次、多样化的绿化空间体系。

**居住氛围莫忽视**  
俗话说,物以群分,人以类聚。刘奇伟建议置业者在挑选楼盘时,先看看这个楼盘品质是否足够高、城市精英人群是否愿意选择这里。“常言道‘远亲不如近邻’,小区邻里关系越和谐、

治安条件越良好、居住人群素质越高,居住氛围才会越融洽,住在这里的心情也才能更舒畅。‘孟母三迁’体现的就是为孩子选择良好居住环境的智慧,简单来说就是一个从小就在良好环境下成长的孩子更容易成才。”刘奇伟说。

**圈定中意房源**  
“前面所说的工作都准备好后,就可以圈定具体的中意房源了。”刘奇伟说,在参加开发商的暖场活动时要向置业顾问了解清楚楼盘的详细信息,比如:意向楼盘目前在售房源有哪些?户型结构是什么?后期物业谁来管理和自己切身利益相关的问题。了解了大部分的信息后,就可以圈定适合自己的房源了。

**最低价非均价**  
刘奇伟提醒置业者,开发商在宣传产品时,为了使价格更诱人,在宣传时往往只标出最低起

卖价,这个价格一般是楼层和朝向均较差的户型,而置业者看中的房源往往会高于这个价格,因此,购房时需要详细了解意向房源的价格,从而做好购房预算。 王 倩

好的园区环境是可以营造好的居住心情。本报记者 王 倩 摄



好的园区环境是可以营造好的居住心情。本报记者 王 倩 摄