

焦作建业府：

以匠心鉴真心

本报记者 韩静森

在当今时代，华丽的外表屡见不鲜，而难能可贵的是无法掩饰的内在真诚。岁月流转，终将剥去表面的浮华，唯有真挚的情感与品质方能历久弥新。

在崇尚真诚的当下社会，透明化已成为一股不可忽视的潮流。对于房地产行业而言，实现透明化尤为不易，这既体现了对工程质量从外在到内在的自信，也是对客户“所见即所得”这一承诺的践行。焦作建业府在开发过程中秉持透明化原则，以开放坦诚的态度向客户展示其建筑实力与精湛工艺，这一举措赢得了业界的广泛赞誉与客户的高度认可。

众所周知，建筑材料是房屋建造的物质基础，从根本上决定着房子的质量。焦作建业府在营销中心特设工法展示区，将晦涩难懂的建筑材料以透明化、可触摸的方式呈现在大众眼前，让客户从源头上对房屋建造的建材质量进行监督和把控，让产品可视化，为购房者展示“看得见的信任”。

工艺是房子立足的根本，精工品质的基础源于高标准的工艺要求。焦作建业府在墙面施工方面，采用水泥砂浆抹灰工艺，确保砂浆与墙体紧密结合，从而增强抹灰层的抗拉强度，有效预防墙体空鼓和裂缝的产生。墙体结构方面，通过构造柱支模工艺，不仅提升了墙体的强度和韧性，还增强了其与主体结构的连接，进而提高了整个墙体结构的支撑力和稳定性。地面施工采用室内免



图①② 焦作建业府工法展示区。 韩静森 摄

地坪工艺，对于结构面层不平整之处，通过机械磨平和抗裂砂浆局部找平，确保地面平整度符合标准，避免对楼板造成冲击和结构损害，同时节省了铲除原有砂浆找平层的成本。防水处理方面，针对非封闭阳台、卫生间等区域，选用高品质聚氨酯防水涂料，该材料具有良好的粘结力和防水性能，强度高且延伸性佳，有效防止渗漏。同时，在墙体阴角处采用R角处理，进一步防止管道根部的渗水问题。

窗户的选择也直接影响居住的舒适度。焦作建业府选用

高品质断桥铝LOW-E双层中空玻璃，其使用寿命长，密封性能优越，从外部无法窥视室内景象，而从室内能清晰观赏外界，既防尘又美观，私密性极佳。此外，该玻璃还具备低辐射特性，能提供卓越的隔热和隔音效果，使得居者在繁华都市中也能享受到宁静的生活环境。

每一道工艺扎实且规整，每一项建筑材料都品质优良。焦作建业府真诚对话每一位业主，用表里如一的精工作品，为业主精细雕琢家的每一处空间，践行理想生活的承诺。

降低容积率或是房企新出路

□秦 秦

随着人们对居住品质要求的提高，低容积率地产项目更符合市场需求，尤其是改善型住宅。当前，包含降低首付利率、以旧换新等史无前例的楼市政策利好，均和土地供应有关。而土地供应的核心之一是容积率，降低容积率有可能解决房地产高库存的致命伤。政府部门通过政策文件引导和支持低容积率地产项目的开发，为房企提供了新的发展方向。

从国家统计局数据可以看出，2020年年末，房地产库存量约49850万平方米，同比增长基本持平；2024年库存量约为75000万平方米，同比增长约15.7%。与之形成鲜明对比的是，新增人口不增反降。甚至相关部门以出台《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》的方式，要求商品住宅去化周期超36个月的城市暂停新增用地出让。对于土地财政依赖性比较高的一些城市来说，这样的方式恐怕不能快速得到执行。

长远来看，存量时代下，土地出让收入和房地产开发建设环节税收规模增速降低是趋势，土地财政亟需转型。一方面，可以减少地方政府对土地财政的依赖，扩展消费税、个人所得税等地方政府稳定、持续的收入来源；另一方面，建议促进新型产业发展，增加地方政府财源，比如向股权财政转型。

或许降低容积率是更为稳妥有效的方法。假如容积率从过去的均值2.5~3.5降至1.0~2.5，则土地出让面积

没有减少，建筑面积可直接降低近半，辅以政策对销售的促进及市场自然消化，去库存指日可待。2023年，自然资源部发文取消地价上限、取消远郊区容积率1.0限制等文件后，部分主要城市低容积率地块频繁进入市场。一个很重要的信号是，一线城市又开始出现了纯别墅地块，北京先行，要知道北京2023年全年的平均容积率为2.3。而最近，北京这座城市土地市场又再次出现了0.7容积率的低密项目，据说是12年以来首次。土拍第一大城杭州也不例外，在富阳区2024年新出炉的一份手册中，东洲板块也上新两宗容积率0.7的低密宅地。更有甚者，一些城市核心地段低密地块宣告回归，在被誉为南京豪宅板块聚集地的河西新城，首次推出容积率低至1.01的低密住宅用地。媒体预测，这块地有可能超越周边的葛洲坝中宁府，成为新南京地王。

低容积率意味着更少的建筑密度和更多的绿化空间，有助于提升居民的居住舒适度。低容积率地产项目在设计 and 建造上有更大的发挥空间，可以引入更多创新元素，提升项目品质。近期重点城市的土拍当中，低密住宅地块越来越多，并不是偶发事件。为了去库存，容积率相应下调，有可能成为接下来土地市场的趋势。



建业集团上榜“2024中国服务业企业500强”

本报讯(记者韩静森)9月11日，中国企业联合会、中国企业家协会发布“2024中国服务业企业500强”榜单。榜单显示，河南共有11家企业上榜，建业集团名列其中。

自2015年，建业集团正式开启由“房地产开发商”向“新型生活方式服务商”的战略转型升级之路。历经9年探索与实践，从基础物业服务，到文旅、酒店等领域的深度布局，建业集团围绕河南人生活的方方面面，逐渐构建起一个全方位、多维度的生活服务体系。

凭借30年的行业经验和对长期价值的坚守，建业物业不断提升基础服务水平、创新服务形式，逐步实现了高水平、高质量的发展目标，贴心服务超260万名业主，在中原区域物业服务市场中始终占据领先地位。据统计，2023年全年，建业新生活团队主动提供的服务次数超过百万次，举办建业+幸福市集302场、服务人数超30万人次，各分支机构围

绕各传统节日及公益节日开展活动共计6000余场，参与人数超50万人。建业物业为业主的幸福生活提供坚实后盾的同时，也营造了和谐、温馨的社区环境。

文化为魂，体验为王。在文化旅游赛道，建业集团同样展现出强大的创新活力和市场洞察力，两大王牌文旅项目——只有河南·戏剧幻城和郑州建业电影小镇，不仅在国内外文旅界树起了新标杆，更以其独特的魅力跨越国界，吸引了全球游客的目光，成为探索中原文化、体验沉浸式艺术表演的热门目的地。上半年，只有河南·戏剧幻城观剧人数超700万人次，演出14573场，省外观众占比70%；建业电影小镇观剧人数超220万人次，演出7569场，为河南省文旅市场的全面复苏与持续繁荣注入了强劲动力。

此外，建业集团秉持着为城市打造独特名片的使命，在河南各地市精心布局了一系列

地标性项目，从鄱陵建业花满地酒店的雅致绽放、开封建业铂尔曼酒店的华丽入驻，到开封建业七盛角的繁华盛景、周口建业运河古镇的悠悠古韵，再到南阳独山建业绿色基地的自然生态之美……每一处都深深烙印着城市的独特风情与文化底蕴，成功吸引了众多游客的目光，成为了不可错过的城市目的地，不仅提升了城市的旅游品质与知名度，更促进了地方经济的繁荣与发展。

服务不仅是企业生存的基石，更是推动社会进步、增进民生福祉的重要力量。无论是物业服务中的每一个微笑、每一次响应，还是文旅项目中的每一声惊叹、每一场盛宴……建业集团都在以匠心独运的服务精神，为河南人民打造丰富多彩、充满幸福感的生活体验。未来，建业将继续发挥自身在城市发展中的积极作用，推动城市全面发展，为河南的繁荣与振兴贡献建业力量。

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》带你走进焦作建业府小区。

图①② 焦作建业府小区美景。 筱静 摄