

洛阳地产 城市名片巡礼

# 精益求精建“国宝” 成就洛阳新地标

## ——访洛阳凯瑞企业集团有限公司总经理金勇

□记者 韩黎芳

作为中原首席世界级岛屿别墅，国宝花园已成为洛阳高端住宅的代言，反映出洛阳地产的精神和气质，提升了城市的品位，成为洛阳地产城市名片。日前，记者专程采访了洛阳凯瑞企业集团有限公司总经理金勇。



凯瑞·国宝花园效果图

### 用心打造本土企业品牌

“洛阳楼市需要品牌，洛阳房地产业已进入品牌时代。”凯瑞总经理金勇这样对记者说。

本土房地产企业应重视品牌建设，这是因为房地产产品区域性特征明显，大部分项目的目标客户都是当地人群；与外来开发商相比，本

土公司更了解洛阳市场情况，肩负着更多责任。地产企业需要用品牌赢得客户，应着力提升产品和服务质量。对洛阳的房地产企业来说，将自己打造成区域性的房地产品牌，才是明智的、唯一的选择。

金勇说，打造品牌不仅是企业发展的现实需要，更是一种社会责任。凯瑞集团非常重视品牌建设，注重提升产品品质和服务水平，通过

多年的不懈努力，洛阳凯瑞已逐步成长为一个综合性的企业集团，确立了在本土品牌中的领先地位。

凯瑞集团以对城市负责、对时代负责的态度，将王府井百货引入洛阳，打造出洛阳又一个繁华的商业中心；国宝花园大型别墅项目结束了洛阳没有顶级住宅的历史，其规划理念、项目规模和产品品质，可以与北京、上海等大城市的一些优

秀楼盘媲美。

### 追求卓越 成就地产名片

“诚信卓越，精品永恒。”金勇言简意赅地说明了凯瑞集团成为地产名片的原因。

国宝花园总占地近800亩，总建筑面积为26万平方米，绿化率在50%以上，100000平方米浩瀚湖域，6000米生态湖岸线，16座宁静岛屿，集独栋别墅、双拼别墅、联排别墅于一体，构成国内稀有的世界级岛屿别墅尊崇社区。

2006年，国宝花园一期银湖首先登场，由此开创了洛阳别墅全新时代。同年9月，在联合国环境规划署与世界公园协会组织的世界房地产最高荣誉，有“地产绿色奥斯卡”之称的“国际花园社区”评选中，国宝花园以较大的优势荣获金奖，从此步入世界级品质社区的行列，将“国际化洛阳”扬名于世界。

国宝花园二期别墅帕提欧，秉承对世界级建筑艺术的膜拜，再次将又一世界级建筑奇葩，充满手工、空间与时间痕迹建筑语汇的西班牙建筑风格发扬光大，以质朴的手工印记，雕琢出纯粹的西班牙风情建筑，将浓郁的西班牙风情小镇生活引入洛阳。

香泊湾是国宝花园别墅区中的电梯花园洋房，延续着国宝别墅二期帕提欧的纯正西班牙血统，独特

的绯红多坡屋顶、温暖的米黄手工涂料、沉稳大气的文化石，生动地传达着别墅无法表达的建筑表情，将浓郁的西班牙风情小镇生活引入洛阳。小区整体规划以电梯花园洋房、板式高层和风情街铺为主，其中包括6栋电梯洋房和4栋观景高层，顶层以尊贵复式为主，引领现代居住潮流，将生活方式与建筑艺术完美结合。

国宝花园周边配套完善，政府机构、商务、金融、教育、体育等配套设施近在咫尺，尽可享受别墅生活圈的成熟配套，营造出宁静、开阔、自然的豪宅气度。

金勇介绍说，凯瑞集团开发的国宝花园，在近800亩的城中别墅区，拿出了135亩的面积打造生态湿地景观，目的就是让居住与环境和谐依存，融于自然。

“得以珍稀，还以国宝”，因为有凯瑞执著的品质理念，把企业的价值观表现在产品上，才使得北京、西安等不少大城市的客户相中了这块风景优美的社区，纷纷来洛购买。作为本土企业的凯瑞品牌，也随之声名远播。

国宝花园已连续多次获得“洛阳十大名盘”的荣誉称号，围绕低碳、科技、节能主题，全力将国宝花园做成精品，因而当之无愧地荣膺洛阳城市地产名片称号。我们有理由相信，国宝花园一定会做得更好！

## 百亿房企布局三四线城市(三)



和一二线城市房企众多、竞争激烈，并且土地成本越来越高相比，当前，三四线城市其丰富的可开发土地资源、相对较低的拿地成本、新城开发等带来的各类需求也正促使更多的房企进入三四线城市。近年来，三四线城市的土地出让占比也正不断提升。在当前的城市发展中，土地出让收入已经成为地方财政收入不可缺少的一部分。

从各大中型企业一二线城市与三四线城市拿地成本的比较来看，整体而言三四线城市的拿地成本仅为一二线城市的1/3左右，进入门槛较低，而且绝大多数三四线城市为了吸引知名开发商进入，进一步发展当地的房地产市场，或多或少会在拿地政策上给予一定的优惠。因此，与一二线城市拿地时的激烈争夺相比较，三四线城市不仅具有成本优势，而且具有政策上的优势。目前，越来越多的知名房地产开发企业的发展布局战略逐步向三四线城市倾斜。

从万科近三年的新增土地储

备分布情况来看，三四线城市新增土地储备建筑面积的比重不断上升，到2010年万科在三四线城市的新增土地储备建筑面积已经占到了一半。保利近三年新增土地储备情况也出现了相似的趋势，到2010年保利在三四线城市的新增土地储备建筑面积占比达到了40%。

但是，由于三四线城市数量巨大，发展程度各异，对于房地产企业来说，仍然有着巨大的市场空白。以2010年住宅销售金额前五企业为例，从企业内部来看，市场布局仍以一二线城市为主：中海和恒大在三四线城市的覆盖率较低，仅占企业已进入城市的不到三成；万科、保利已覆盖城市中一二线与三四线的数量基本相当，只有绿城已进入的三四线城市数量超过一二线城市。由此可见，一二线城市基本上已经被众多大型知名房地产企业全面覆盖，而三四线城市则还有巨大的市场有待开发。因此研究三四线城市的发展潜力，对于房地产企业的可持续发展和规模扩张来说意义重大。

(未完待续)  
(周莉)



购房宝典

## 究竟该如何选择顶楼？

业内人士提醒购房者要注意五看

“我在新区某楼盘看中了一套房子，价格也比较合适，但现在只剩下顶楼的房子，你说，住高层的顶楼到底好不好？”市民马先生最近在购房中碰到了这样的疑惑。

在与笔者的沟通中，马先生认为顶楼视野开阔，让人心情舒展；通风、采光效果好，阴雨天能节省照明用电；且受外界噪声影响也小，比较安静。但是马先生的朋友提醒他，顶楼夏热冬冷，夏天要比低层单位多耗电资源和水资源，如果屋顶的建筑质量有问题，顶楼更是首当其冲，容

易出现渗水、裂缝。还有，顶楼水压一般比较小，且万一停电，出行就会瘫痪。朋友的提醒让马先生犹豫不决：“我既想省钱，又担心日后有麻烦，一直拿不定主意。”

其实，马先生的疑惑并非个例。随着城市高层建筑的增多，人们对高层顶楼开始更加关注。由于顶层的住宅相对其他楼层价格便宜一些，可以节省不少开支，很受购房者的青睐。但同时又有不少人意识到顶楼的弊端，因此在买不买顶楼的问题上，不少购房者都很纠结。究竟该如何选择顶楼，业内人士提醒购房者要注意五看：

**看屋顶。**坡式屋顶是现在健康住宅提倡的屋顶设计，对隔热、防水有较好的效果。

**看顶楼设计结构和用材。**顶

层的大忌是隔热和防水性能不好，所以想置业顶楼的买家要特别注意顶楼的设计结构和用材，可以要求开发商提供顶楼的有关设计、施工资料，看是否符合建筑标准。

**看雨后的渗水和排水。**如果楼盘是现楼，最好在大雨过后1小时到顶楼看看积水多不多，这个办法可以在春夏使用。如果是秋冬季节，可以让开发商提供水源，在屋顶泼上较多的水，看是否有渗漏现象，排水是否畅通。

**看水压。**不少顶楼因楼层高，水压不足，自来水流量小，而且影响煤气热水器的点火，所以水压问题一定要关注。现房可到顶楼单位直接放水查看，有人入住的楼盘，可以先向已入住的顶楼业主了解水压情况。如果是期房，应要求开发商提供水管用材等资料。

**看消防设施。**如果发生火灾，热气和火势一般往上升，所以顶层住户不能忽视配套消防设施。(娟芳)

