

绚丽十三五

郑州这5年 大型系列报道·康桥集团

与时代同向上 与城市共成长

——豫系房企高质量发展的康桥样本

品质为本 创新为源 矢志不渝提升产品力

如果说城市是一本打开的书，从中可以看出它的抱负，那么对于地产企业而言，每一座建筑都是打开的书，从中可以看出著述者的初心、抱负和情怀。在中原房地产市场，康桥的每一个项目，都是“品质筑家，相伴一生”初心与情怀的明证。

作为一家从郑州成长起来的本土房企，对市场、对业主充满敬畏的康桥深知，好产品永远是品牌存在和长远发展的基础，在成立之初，康桥便设立了产品研发中心，把品质植入品牌基因。多年来，时光为证，无论市场阴晴冷暖，对产品力的进化提升，康桥一直上下求索、矢志不渝。

过去五年，“房住不炒”成为主基调，楼市发展从高速向高质量转变，住房领域的消费升级动能澎湃，绿色建筑、科技住宅大势所向，敏锐洞察趋势的康桥坚持品质定力，确立了以客户为中心，适配“标准化+创新”的产品战略。2016年，以“景观、建工、物业、体验、研发”为核心的“5+好房”重磅发布，通过5大体系、26个二级标准及百余项标准条文子项，将康桥产品体系进行了系统性的梳理和升级，让产品标准化有据可依。

与此同时，在“5+好房”保障品质的基础上，康桥对产品品质的创新突破从未停止。作为康桥首个TOP系高端产品，择址滨河国际新城的康桥美庐湾彰显了康桥对精研品质的信心和渴望。为了将郑州的住宅产品拉升到国际豪宅的视野和维度，康桥组建专业考察小组，先后走访美国、意大利、新加坡等十余个国家进行考察，拓展视野，汲取灵感和经验，力邀全球排名前3的国际设计团队SCDA执笔，创始人曾仕乾(Soo K. Chan)对建筑、景观、室内进行一体化设计创作。最终，项目以颠覆性的错层咬合式建筑、6.3米绝版挑空设计、双玻Low-e超白玻璃、铝板等新材料、新技术、新工艺惊艳业界，相继获得“2018年亚洲最佳建筑设计豪宅”和“2019中国十大居住作品”等诸多重量级殊荣。

看似寻常最奇崛，成如容易却艰辛。看得见的产品创新升级背后，是康桥对产品研发的巨大投入和锲而不舍。为了持续推动产品研发创新、升级品质标准，康桥耗费巨大时间和精力，建立了由数百人组成的超级“产品梦工厂”，除了产品研发中心，还设立了科技建筑中心、装配式中心、大社区科技研发中心、各区域公司设计管理部和公司特设的创新产品部，各功能部门经过严谨科学的客户深研体系，将用户需求快速转化为产品模型，进行反复试验、打磨、评估，以此实现产品的迭代更新，适应不断变化的市场需求。

正是在这样的创新研发体系驱动下，洞察后疫情时代健康人居的发展大势，康桥今年特别成立健康科技建筑中心，以科技创新驱动产品力迭代更新，通过对标美国WELL健康建筑标准、中国健康建筑评价标准、美国Fitwel健康建筑标准三大权威标准，康桥总结出全维5+健康体系，凝练100余项健康人居细节，并将其在康桥诸子庐项目上率先匹配：在规划设计上，60%独栋建筑设计，最大28米的楼间距，最大化满足光照和新鲜空气的流通；在建筑设计上，创新采用53%窗墙比及7.9米巨幕宽厅，最大限度保证采光面与取景面，营造健康光照环境；德国定制的WICONA幕墙系统，采用中空Low-e玻璃，三玻两腔断桥铝外窗，实现室内极致噪声控制；在室内居住场景中，通过配备全热交换户式新风除霾系统和全屋净水、软水系统，对室内空气和生活用水进行层层过滤；智能家居控制系统整合智能入户，可视对讲功能、美学智能开关面板多种功能，轻松实现一键布防撤防，畅享智慧生活；此外，康桥诸子庐还耗资巨款，倾力打造一座近3000平方米的“第三空间”，合理布局宴会厅、私人影院、健身房、SPA包房、阅览室、红酒品鉴室等，与室外健身场地、交流互动空间形成内外联动，实现从身体到精神的全面健康尊享。经过中国城市科学研究会组织的严格审定，康桥诸子庐凭借创新的产品理念和先进的绿色建筑技术，荣获“三星级健康建筑认证住宅项目”。

产品力的提升，只有进行时，没有完成时。从“5+好房”，到健康人居，再到智慧社区，从中原高端人居康桥诸子庐，到康桥TOP系代表作美庐湾，再到康桥第三代湾系跨越之作香麓湾，与时代发展同频共振、与客户需求同声相应的康桥，坚持以产品为本、以创新为源，不少项目成为全国一线房企参观考察的对象，为豫系房企在业界赢得了声誉和尊重。



康桥美庐湾实景图

时光为证，岁月为名，放在较长的时间维度审视，更能显现成长的脉络、向上的力量。

“十三五”这五年，对于城市而言，一系列国家战略落地，砥砺奋进的郑州谱写出新时代中原更加出彩的绚丽篇章；对于生于斯、成于斯的郑州房企而言，从曾经奔赴世界观摩其他城市的优秀产品，到用心投入筑造吸引全国头部房企纷纷考察学习的项目，从家门口与逐鹿中原的一线房企正面比拼，到走出中原用硬核产品在全国范围的市场上彰显愈来愈澎湃的豫系力量，创新求实、小步快跑的本土房企，让人们看到了豫系房企的情怀和信念、实力与格局。

十八岁雄姿英发、风华正茂的康桥集团，就是其中的优秀代表。过去五年，坚持“一个主体、两翼发展”发展战略，康桥集团以地产开发为主体，产业文旅、大服务两翼同振，业务范围扩展至房地产开发、产业文旅、大服务体系，包括大社区、大教育、大健康、大商业、租赁住宅、代建、装饰等领域，不断满足人们对美好生活的多元化需要，实现了从地产开发商到美好生活服务商的转型升级，更在深耕郑州、阔步中原的同时，凭借精团队、好产品、优土储、强运营、心服务五大核心竞争力，将触角拓展至江浙、珠三角、湘鄂赣、京津冀、西部等重点区域，开启了步履铿锵的全国化之路，用一个又一个高品质项目提升了豫系房企的全国影响力，成为楼市新常态下房企以战略转型实现大象起舞、以品质定力驱动高质量发展的中原样本。



康桥诸子庐示意图

大服务 大配套 成功转型美好生活服务商

从居住空间的改善到生活配套的完善，时至今日，有追求的房企不再仅仅为客户提供物理空间的房子，更在为城市输出一种有温度、有质量的美好生活方式。

围绕人们对美好生活的多样化需求，2020年，在“美好生活服务商”的战略定位指引下，康桥物业更名为“康桥悦生活”，康桥服务战略实现华丽转型，从原来单纯的社区服务转向大服务、大配套，标志着康桥在服务层面的全新升级和深度拓展。

在服务边界上，站在社会治理、城市发展的高度和视角，根据市场的需求和变化，走出社区走向城市，走出传统以住宅为主的社区服务，进入商办、产业园、城市公共管理服务，甚至学校、医院、政府单位等众多领域，从单一的社区服务商向全生命周期服务商跨越进阶。

在服务内容上，康桥以客户需求为导向，围绕社区场景、社区价值创造和品牌提升，嫁接从健康到教育、从家装到家政、从餐饮到资产管理等更多专业化增值服务，提供更全面的大配套服务，目前，已形成了“6+K”社区商

业配套体系、5大社区定制配套体系及全生命周期乐活体系3大悦生活服务体系。

在餐饮配套方面，打造了“康桥小厨”社区餐饮品牌；在教育方面，通过康桥快乐营、康桥幼儿园、比邻教育公园营造一站式成长体系；在健康方面，联合郑大一附院、医监科技完善社区健康医疗体系。

在家装方面，联合龙旭装饰、顾家家居、尚品宅配等多个知名品牌提供一站式家居解决方案；在家政方面，引入ICR国际标准，提供英国管家式尊享服务。

在资产管理方面，围绕房屋租赁及托管、房屋装修及家居、房屋维修及养护等构建房屋资产全周期服务，打造业主的“房屋银行”，让业主资产保值增值，打通上下游产业链链条，构建完整的生态链条，为业主营造美好生活的全场景。

科技，让生活更美好。为了给业主更美好的生活新体验，康桥以大数据、人工智能等智慧科技驱动服务，不断探索智慧生活新模式，相继打造社区呼叫中心、社区天眼系统、数据可视

化运营指挥舱、EAM设备智能化系统和康云优家App等，以此实现人对人、人对物、物对物的连接。

与此同时，康桥悦生活与全球先进的物联网解决方案提供商海康威视携手共赢，通过建立联合实验室，利用AI算法、云计算、大数据、物联网等技术，在视频感知、视频应用、可视化智能分析领域展开深度合作，在业务、科研和技术培训等维度进行研发完善，形成具有针对性的行业解决方案，共同推进智慧社区、智慧物业深化发展。

目前，在电动车禁入电梯管控系统、防高空抛物系统、无障碍快递配送等方面有了诸多研究成果，未来不久将应用于现实生活，并普及全行业、全城市，让城市更安全，让生活更便利，让业主更幸福。

今年，康桥首个智慧社区试点项目——康桥未来公元，将“智慧社区”的构想付诸实践，从AI智慧回家到园区监控覆盖，再到智慧预警系统以及园区极赋科技的公区生活配置，线上云端数据推送，所有功能集成于智慧指挥中枢，为居者打造智慧生活新体验。

传播人文 践行公益 至诚向善彰显品牌温度

先在中原地区成立的爱心联盟康桥义工，多年来累计发起并参与了1500余场公益活动，让近5万人获得直接帮助，人文关怀的精神传递到城市每个角落。

非常时期，更显企业的责任与担当。回顾2020年初，新冠肺炎疫情肆虐，牵动无数国人的心。为了全力支持抗疫防控，打赢抗疫攻坚战，康桥集团上下一心，凝心聚力众志成城，多措并举，展开了一场“抗疫组合拳”：当疫情肆虐之时，康桥悦生活品质服务、暖心关怀，守护社区抗疫的第一道防线，一系列果断有效的创新防疫及便民措施，获得人民日报、中央电视台等国家级媒体的公开报道点赞；率先向郑州市慈善总会捐赠善款200万元，向郑州市新冠肺炎疫情防控领导小组办公室捐赠价值200万元的防护物资，助力战“疫”。

捐赠上万件爱心物资，驰援前线防疫英雄，康桥悦生活相关负责人、康桥悦生活党支部党员先后向武汉及全国抗疫一线捐献善款及防疫物资，为抗疫一线的人员送去温暖和关怀；与

此同时，为了减轻广大实体商户的压力，康桥集团对商户实行租金减免政策，帮助每一位商家共渡难关，深度诠释康桥的社会责任，受到郑州市新冠肺炎疫情防控领导小组办公室的表彰，在第五届郑州慈善大奖评选中，康桥集团荣获“最美抗疫慈善先锋企业”称号；为了致敬一线医护人员，关爱医务人员家庭，康桥义工还联合共青团郑州市委，共同举办了关爱医务人员“手拉手”疫情防控志愿服务行动，通过派送生活物资、爱心代购、线上辅导孩子课程、为医护人员家人给予心理抚慰和心理疏导，照顾医护人员家人生活，同时，组建“团团医护团”，为老人提供在线健康咨询与问诊服务，全方位减轻医护人员的后顾之忧……

企业的价值并不仅仅在于数据报表中的盈利，还在于企业对社会输出的向上、向善正能量。正是在对公益活动数年如一日的坚守中，在对城市人文经年累月的传承中，温润谦然有君子之风的康桥不懈为社会创造美好价值，于平凡中见不凡，用爱与责任让城市更有温度。

一体两翼 区域深耕 全国化布局步履铿锵

不谋万世者，不足谋一时；不谋全局者，不足谋一域。2016年至今，秉承深耕重点区域的“根据地”战略，康桥开启全国化布局之路，聚焦郑州康桥、河南康桥、江浙区域、珠三角区域、湘鄂赣区域、京津冀区域、西部区域等7大城市区域，5大产品线6大产品系列已陆续在郑州、西安、无锡、武汉、惠州、廊坊、肇庆等城市落地。

在武汉，康桥知园融合“知心、知己、知行”的文化理念，于光谷中央生活区精心打造的人文智慧著区，树立区域人文智慧住宅典范；在西安高科技产业新城，康桥悦睿园以新东方美学建筑群再现中国式居住观；在无锡，建筑面积约15万平方米的城心TOP系豪宅墅院无锡康桥府，成为无锡当代优秀建筑的一个独特符号。

截至目前，康桥累计服务项目356个，累计开发量3000余万平方米、拓展社区等5700余万平方米，收获了57万余户业主的赞誉和支持，获得2020郑州市房地产市场地位领先企业、2020河南省房地产10强企业、2020中国房地产企业综合实力66名、品牌价值46名、产品力31名，行业影响力不断提升。

落其实者思其树，饮其流者怀其源。在稳步推进全国化发展的同时，康桥集团坚持深耕郑州、厚报中原，为中原人民打造诸多高品质佳作。仅2020年，郑州市场就有16个项目同时在售，其中，康桥玖玺园凭借优良的产品品质和市场口碑，逆势热销去化92%，连续数月荣登郑州房地产销售排行榜TOP1，成为康桥品牌在中原影响力的强有力证明。

凡是过往，皆为序章。如今，在“一体两翼”战略指引下，康桥正在做强地产开发的基础上，实现产业文旅和大服务的两翼齐飞，在产业文旅领域，做中国先进的文旅度假开发企业、优秀的高科技产业园区投资运营商；在大服务领域，重点发展大社区、大商业、大教育、大健康、租赁住宅，其中，大商业将依托康桥地产的品牌优势，通过与合作团队合作，结合商业战略品牌资源优势，以国际视野打造多个城市级商业地标综合体，强化城市运营商的定位，目前，已有城市商业综合体康桥·天际系列、社区商业康桥·月汇系列、街区底商康桥·星街系列多个项目蓄势起航，部分项目进入招商签约阶段。

以客户为中心，品质为基础，创新为动力，品牌才能保持长久的生命力；与时代发展同步，与城市建设同行，企业才能引领未来。“十四五”新征程将启，初心依旧步履不停的康桥，正以不断升级的品质和服务，持续革新人居标准和生活方式，为人们提供更美好的人居体验，为城市建设和发展贡献力量，与澎湃新时代、出彩大中原同美好，共未来。

刘文良 李莉



康桥悦生活发布会



数据可视化运营指挥舱



康桥未来公元智慧生活馆