



越秀·天悦江湾外立面效果图

2000多年前，古希腊哲学家亚里士多德说过：“人们来到城市，是为了生活；人们住在城市，是为了生活得更好。”

俄罗斯美学家车尔尼雪夫斯基的“生活观”是：美是应当如此的生活。

德国作家歌德则认为：“理论是灰色的，而生活之树常青。”

世界著名城市规划学家沙里宁表示：“城市是一本打开的书，从中可以看到它的抱负。”

我们生于斯、养于斯、成于斯、居于斯的城市——郑州，有着“当好国家队，提升国际化，引领现代化河南建设”的抱负，正在全力提速国家中心城市现代化建设，不仅常住人口突破1300万大关，跻身特大城市行列，而且位列新一线城市前十。郑州的城市建设日新月异，郑州房地产业沧海横流，方显英雄本色，一批有实力、财务稳、富有产品力、交付力、兑现力的优秀房企不惧风浪，挺立潮头、奋楫争先。在这个方阵中，万亿国企越秀集团旗下越秀地产无疑是其中的佼佼者。

当越秀地产遇见金水控股，双国企强强联手，珠联璧合，锦上添花。自2023年入市群雄逐鹿，竞争炽热的金水北，携带着珠江的风，深耕于黄河厚土，越秀一骑绝尘、跃马扬鞭、纵横捭阖。越秀·金悦文华、越秀·天悦江湾，像双子星座、双峰并峙，不仅创造了开发建设的“越秀速度”，而且销售业绩不断攀升，在房地产市场企稳的初期阶段，越秀·金悦文华从首开至售罄，仅用8个月时间；越秀·天悦江湾更是屡创佳绩，上半年实现成交额超9亿元，金水区单盘销售名列前茅；其中，5月销售超150套，6月销售超130套，刷新了郑州近2年平销项目单月成交纪录，更是连续2个月霸榜郑州主城销冠榜单，成为区域市场占有率第一的改善红盘（数据来源：克而瑞、案场统计）。

数据为证，业绩为王，销售才是硬道理。记者解码越秀·天悦江湾的销售“秘籍”发现，“好产品、好生活、好未来，我们要做郑州房地产业的‘三好生’，是越秀地产郑州公司始终坚持贯彻的“九字箴言”。

行胜于言。越秀·天悦江湾以卓越的产品力、超高的综合得房率、过硬的工程品质、亮眼的立面美学、优秀的景观呈现、完善的社区及教育配套，满足业主对美好生活的追求，不仅赢得了购房者的青睐和追捧，在业界被称为郑州楼市最“卷”的金水北，脱颖而出，独树一帜，推进区域居住品质升级，焕新金水北城市界面，为郑州国家中心城市建设铸造人居新名片、新地标……

好产品：金水北诠释优质居住体验的“天花板”

建筑大师黑川纪章曾说：“好的住宅，不仅是一砖一瓦的组合，更包括空间、阳光、绿植，这是一场温柔的探索，也是无数次美妙的碰撞。”

秉承越秀地产“天字系”基因的越秀·天悦江湾，就是如黑川纪章所言的“好住宅”。当我国房地产的供求关系出现全新变化，购房者日趋成熟、理性，房地产企业对“优质住宅”更加孜孜以求。由越秀地产与金水控股联手打造的越秀·天悦江湾，在备受关注的金水北板块，以匠心致初心，精研“好产品”之道。

在越秀·天悦江湾，好产品体现在项目规划上。项目占地104亩，容积率3.49，规划了20栋20-27层的高层建筑。雷迪恩钻石的错位楼栋排布，最大约85米的楼间距，有效扩大了楼栋的采光面、通透性及居住私密性。精雕流线化立面、全景光幕玻璃、笔直的臻金属感线条与形似风帆、象征乘风破浪的流线型艺术穹顶完美融合，扮靓金水北的城市天际线。

在越秀·天悦江湾，好产品也体现在景观规划上。倡导新山水主义的山水比德创始人孙虎担纲景观设计，打造约5.3万平方米“森屿度假”式景观园林，一心、两轴、七境、四园相互串联，最大限度地自然还给生活。“我们身处其中，却不知道自然在哪里，艺术在哪里开始”，我们心念的诗意栖居，这里便是优美的注脚。

在越秀·天悦江湾，好产品更体现在匠人工

艺上。据项目工程负责人介绍：仅在外墙施工就有基层、钢托架、岩棉、两道防水措施、腻子、底漆、面漆等多道工艺环节；内墙施工上，7道精细工艺，确保墙体基础的稳固和墙面的平整；屋面施工上，基层、隔气层、保温层、混凝土找坡、3+3SBS防水及混凝土保护层等7道工艺，为屋面带来长久的防水与保温效果。

在越秀·天悦江湾，好产品同样体现在最高约100%综合得房率上。据悉，项目目前在售仅3个户型，其中，建面约102平方米的双卫三房，赠送面积达17.5平方米，综合得房率约90%，客厅加卧室约6.2米贯通式阳台主打的就是宽敞；建面约127平方米的三房，赠送面积达33.5平方米，综合得房率约99%，中西岛台设计的双厨、270°L形全景舱式阳台亮点突出；建面约143平方米的四房，赠送面积达35平方米，综合得房率约100%，约9.8米横厅，独立私厅入户，让改善更纯粹。

好产品的追求永无止境，越秀·天悦江湾在好产品的道路上越走越远。采访中，记者来到越秀·天悦江湾的匠人博物馆，从这里可以亲身感受到越秀地产好产品的细节：设计方案历经150余次推敲、景观方案优化升级56稿，产品研发拥有12个创新点、超过100个产品价值点，制定385个施工节点、1654道施工工序，交付前经历6次过程评估、2次交付评估、1次交付前预评估，才能保证给业主交付一个高品质的美好家。

“目前，郑州的购房人群，主要集中在为孩子上学置业和纯改善两类。越秀·天悦江湾堪称金

水北改善性住宅的‘天花板’，其产品力仅有越秀自身方能超越越秀。”一位地产同业在参观品鉴完后这样评价。

“目前，楼市正在向改善性住宅市场转变，而优质的改善项目将继续受到热捧。”中国商业经济学会副会长宋向清如是评价。

好生活：真正的改善在这里找到生动的范本

路易斯·巴拉干说过：“建筑的生命就是它的美。”

房子不断焕新升级，其本质是人们对美好生活的追求不断提升。人们买房子，买的不仅是房子本身，更多的是选择一种生活方式，一种生活圈层的进阶和改善。越秀·天悦江湾不仅为郑州匠心打造好房子，更以其承载的五维美好生活方式，重新定义什么是改善。

越秀·天悦江湾的好生活，落脚在圈层改善。酒店式理念打造的约2600平方米下沉式会所，拥有恒温泳池、瑜伽室、壁球室、健身房、业主食堂等十大会所空间。它不仅能满足一家人的健康、生活需求，还考虑了业主之间的社交往来，更以物理空间为业主搭建圈层空间。其中，壁球室在金水区社区配套中尚属少数。

越秀·天悦江湾的好生活，落脚在家庭关系改善。约1.66万平方米越秀公园，约1200平方米下沉式庭院，约11米高水晶流瀑，全方位考虑不同年龄段业主在不同场景下的生活需求；约800平方米架空层泛会所，融合家庭读书共享、

家庭娱乐活动、艺术社交空间功能于一体，不仅为孩子提供更多室外公共活动空间，也为父母提供更多户外休闲空间，为家庭提供更多茶余饭后互动空间。

越秀·天悦江湾的好生活，落脚在居住体验改善。四叶草户型、学图书馆、恋人主卧、LDKG（餐厨客阳台）一体式客厅等创新设计，从家庭关系和舒适性角度出发，在居家功能空间打造上，满足老人、孩子、夫妻不同角色需求，既可享受一家人的温馨，也可拥有自己的独立小天地。

越秀·天悦江湾的好生活，落脚在服务改善。作为中国物业服务上市公司综合实力TOP10，越秀服务32年精耕细作，创新“越+”服务模式，打造全龄社区文化服务，通过不同的社群文化活动，组织研习俱乐部、美学俱乐部、运动俱乐部、造物俱乐部、公益俱乐部、爱乐俱乐部等，链接业主全维生活圈。

什么是美好生活？或许我们可以在越秀·天悦江湾找到“样板间”。



越秀·天悦江湾下沉庭院实景图

好未来：多维度同频共振奔赴美好山海

沐光而行，心有所向，共赴山海。前路浩浩荡荡，未来皆可期待。一所好房子，不仅容纳社会关系的未来、孩子的未来、老人健康的未来，更包含了家庭的未来。

“你是谁不重要，重要的是你和谁在一起。”为给社会关系一个“好未来”，越秀·天悦江湾搭建高雅的生活圈层。与高知圈层为邻，与智者同行，彼此共享事业、文化等圈层资源，于此拓展事业、建立人脉、进阶人生。

为给孩子一个“好未来”，越秀·天悦江湾以学校、会所、架空层、公园等全系统配套为基础，打造社区里的四维教育课堂，为孩子打开360°全维教育视野。项目自建一所幼儿园（在建中），文化路一小教育集团、龙门实验学校（初中部）近在咫尺，举步即至，全面覆盖12年一站式无忧教育。

为给老人一个“好未来”，越秀·天悦江湾紧紧围绕老人身心健康、邻里关系，小区园林遛弯、楼下会所健身、越秀公园遛娃、河边悠闲散步，让老人老有所为、老有所安；泛会所架空层老年人社团、公园广场舞、棋牌室休闲娱乐、社区景观会客厅与邻居闲聊，让老人老有所学、老有所乐。

为给家庭一个“好未来”，越秀·天悦江湾以过硬的“好产品”，成为改善置业一步到位的优选。项目兼顾家庭品质、教育、居住360°全方位需求，“一步到位，十分改善”在金水北有口皆碑。

“初心总如一，我们一向向未来。”以国家中心城市定位为依托，有人口正向流入等利好加持，郑州房地产高质量发展未来可期。“越秀地产长期看好郑州发展，将继续深耕郑州，积极开展城市更新及宜居环境更新建设，与郑州城市发展同频共振，为推动郑州人居品质的进阶与焕新贡献越秀的力量。”

刘文良 刘群晓

夯实交付力 精研产品力 深化服务力

绿都地产：给购房者稳稳的幸福



绿都云叙四期城市会客厅及景观效果图

当房地产行业迈入新周期，当品质交付成为房企的核心竞争力，当供需关系发生重大变化，有这样一家房企：稳健发展二十余年，始终将品质和交付作为企业的生命线，在市场的严峻挑战中做坚定的“产品主义者”。

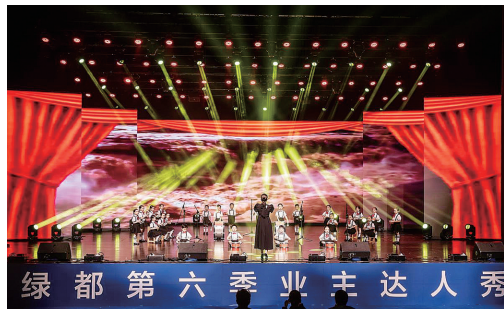
作为发轫于郑州的本土企业，绿都地产一直脚踏实地践行“专筑客户价值”的企业使命，坚持做好产品、做好服务。

TOP3、2023河南省房地产交付力优秀企业TOP2（均来源于中指研究院）等众多殊荣。

更为难得的是，绿都秉承房企责任担当，在房地产业面临调整期，不少房企艰难前行的时候迎难而上，收购南昌东澜府、观澜府，南阳观天下，武汉中央公园等多个合作方项目，用真金白银为业主托底，给予业主满满的安全感。



绿都观天下全面收购后的首次发布会



绿都第六季业主达人秀总决赛

“交付是底线，品质交付才是绿都的追求与担当。”

在当前竞争激烈的房地产市场中，“商转公”“以旧换新”等利好政策纷纷出台，旨在为置业者谋福祉，促进市场繁荣。作为影响行业发展的关键角色，房企的作为直接影响着交付品质和市场发展。品质交付是守护企业信誉的护城河，也是提振置业者信心、推动楼市健康发展的关键。

坚守品质，持续兑现。2023年，绿都全年交付20个批次，累计交付住宅12067套，其中，提前交付批次占比55%、交付即发证批次占比40%。截至今年6月底，绿都交付7个批次，提前交付5个批次。

其中，绿都·九州雅叙二期叠墅两天集中交付期，业主到场交付率100%，业主交付调研问卷整体满意度97%；南阳绿都云上风华不仅做到提前230天交付，还做到交付即发证；提前90天品质交付的洛阳绿都凤启开元同样实现交付即发证。

纵览绿都品质交付的坚韧之道，记者不禁要问：在当前市场环境中，绿都为何能逆势而上，做到持续的品质交付？

究其原因，是绿都“专筑客户价值”的初心使然，更离不开其品牌实力的坚实后盾。绿都地产集团成立于2002年，历经二十余年稳健发展，已在全国16座城市打造50余座项目，服务超过34万业主，累计获得荣誉超过190项。

近年来，绿都获得2024河南省房地产高质量发展优秀企业、2023河南省房地产10强企业

“在市场变化中，做坚定的‘产品主义者’。”

今年的《政府工作报告》提出，要“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”。当下购房者对于居住的需求更高、更多元，作为坚定的“产品主义者”，绿都紧抓市场痛点、精研业主需求，以不断革新的产品力满足居者对美好生活的向往。

日前刚入市的绿都青云叙四期便是鲜活的实例。

作为改善型楼盘，绿都青云叙四期大门采用双层酒店式归家大堂布局，并在大堂左右两侧布局社交会客厅空间。在这里，可以休息阅读，可以朋友会面，可以邻里交流，兼顾生活的仪式感和实用性。

绿都青云叙四期的园林景观以黄河为主题，将黄河流域的瀑布、滩涂、川流、森林、清泉等不同自然地貌融入社区园区景观架构之中，形成了以“金河长宴”为核心的“一轴一宴七雅境”的东方意境。其中，最大的亮点是进入社区主大门后，高达6米的叠瀑水景区、架空层和风雨连廊。

在户型方面，绿都青云叙四期做了很多调整突破，实现高得房率、少承重墙的创新户型设计。以约129平方米的四室两厅两卫户型为例，其整体赠送面积达到约21平方米，赠送后得房率约91%，相当于赠送了一个主卧套房，而且承重墙很少，可根据业主家庭成长阶段需求灵活打通分割，“以不变，应万变”。

在郑州城北，绿都青云叙四期为居者提供了

改善人居的更优选。而将目光转向城南，绿都·脉栋正为都市青年打造充满活力和潮流的新生活空间。

绿都·脉栋位于南三环紫荆山路交会处，属于主城区，紧邻2号线南三环站地铁口。项目在设计上融入游轮未来感设计理念，打造游轮式公寓，且层层退台，辨识度高，产品宜居、宜出租、宜办公，能满足各类人群的需求。

绿都青云叙四期和绿都·脉栋是绿都在市场的变化和竞争中，心无旁骛专注品质提升的缩影，也是绿都紧跟时代需求，用心做产品的又一次实践。

“不断优化服务，将客户满意度刻在骨子里。”

随着人们对生活品质要求的不断提升，“好房子”的定义已经从单纯的建筑品质，延伸到有温度的社区服务。绿都交付给业主的不只是一套品质住宅，更是一种幸福的生活方式。

记者了解到，绿都物业不仅拥有国家一级资质，更是中国物业百强企业。2016年至今，绿都物业连续多年荣获“中国物业服务百强企业”榜单，2022年物业满意度高达90%，且连续多年满意度测评处于行业先进水平。

如今，有口皆碑的“绿都式服务”已然深入人心。凭借二十余年的服务经验，绿都物业建立了专业化、标准化的住宅服务体系，全方位守护业主的幸福生活，并切实履行“3121”承诺，全面覆盖业主诉求，真正做到业主有所呼，绿都有所应。



绿都云叙四期效果图



绿都凤启开元交付现场

为了与业主共建有温度的社区，绿都打造了丰富的社区文化活动，绿都业主达人秀、幸福绿都帮、绿都童军营、绿森林公益、百家宴等精彩纷呈，广受业主好评。

在绿都看来，不断提升老业主的居住体验亦是房企的应尽之责。即使在下行市场时期，绿都亦坚持对社区进行持续性升级维护，从智能化、设施更新、园林景观、社群升级4大维度着手，焕新业主居住体验。截至目前，“都享升级计划”已投入资金9000余万元，提升百余项品质，覆盖10座城市、33个社区。

“以客户为中心”是每个绿都人的执着坚守。多年来，绿都物业不断根据客户的满意度和第三方机构的调研优化服务，真正做到将客户满意度刻在骨子里。

在推进高品质住宅建设的时代号召下，绿都地产集团正潜心“练内功”，以好产品、好服务、品质交付稳健前行。未来，期待更多企业如绿都一样秉持对品质的不懈追求，将高质量发展理念贯穿于每一个项目、每一个细节之中，在构建房地产发展新模式的道路上携手与共。

刘文良 龙雨晴