



# 金茂府产品系研究

2017年5月

# 目录

contents

01 | 背景简介

02 | 金茂府产品特点

03 | 典型项目营销分享

An aerial night view of a city skyline, likely Shanghai, featuring a river, a bridge, and several large sports venues, including the Shanghai Stadium and the Shanghai Indoor Stadium. The city lights are visible in the background.

# 1

## 背景简介

开发商介绍  
中国金茂产品简介

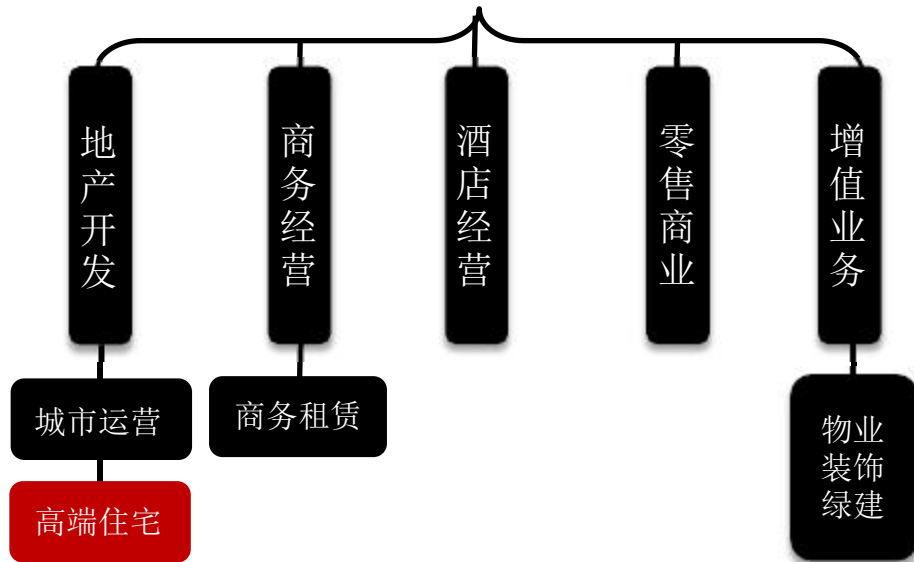
# 背景简介

## BACKGROUND

中国金茂控股集团有限公司简称中国金茂，英文名称China Jinmao，是中国中化集团公司旗下**房地产和酒店板块**的平台企业，是香港恒生综合指数成份股之一。其前身为04年成立的方兴地产。

目前中国金茂已进入华北、华东、华南、华中、西南5大区域20座核心城市，并逐渐形成了以“金茂”品牌为核心的**府、悦、墅、山、湖、湾**六大高端产品系列。

## 中国金茂——中化集团旗下房地产和酒店板块



# 背景简介

BACKGROUND

## 中国金茂——六大高端系列产品引领中国高端住宅市场

### 府系

中国金茂的拳头产品，主要建于核心城市的核心区，融合精湛工艺和12大绿金科技，成交高端健康居所新典范。

### 悦系

传承了金茂品牌“府系”产品的绿金科技系统，从客户角度出发，主要为中坚阶层提供完善的生活配套，缔造全家庭健康生活样本。

### 墅系悦系

金茂品牌下的别墅产品，主打超低密度大空间的高端社区，缔造墅级品质人居。

### 山系

主要致力于旅游地产的开发，依托优质山景资源，打造“私人高端定制度假”新模式。

### 湖系

主打改善型和刚需复合型项目，根据优质湖景资源，构筑别具一格的临湖滨水景观华宅。

### 湾系

专注于开发城市私属海岸，打造高端湾居生活品质，主要以刚需和首改者为主。

# 背景简介

BACKGROUND

## 中国金茂——六大高端系列产品引领中国高端住宅市场





An aerial night view of a city skyline, featuring a river, a bridge, and several large sports venues or stadiums. The city lights are visible in the background, and the foreground shows a large, curved structure, possibly a stadium or a bridge. The overall tone is dark and atmospheric.

# 2

## 金茂府产品特点

全国布局  
产品区位  
产品亮点

# 金茂府

JINMAO PALACE

## 金茂府——最高端住宅产品系，所到之处皆为标杆

### 全国布局

金茂府是中国金茂六大住宅产品线中最高端的一支，目前已在15个城市布局共计26座金茂府。

### 产品区位

“金茂府”产品线通常选择配套成熟且极具价值爆发潜力的核心区域

### 产品特点

户型、总价控制在“再改”  
产品细节主打“绿色、科技、健康”  
擅长豪宅属性打造

### 产品客群

主要面向中产阶层

COMPANY | LOGO



# 全国布局

## 金茂府——全国15个城市布局共计26座金茂府

OVERALL ARRANGEMENT

金茂府全国落位图

序号	城市	项目名称	序号	城市	项目名称
1	北京	广渠金茂府	14	南京	河西金茂府
2		望京金茂府	15		玄武湖金茂府
3		亦庄金茂府	16		新金茂府（规划中）
4		北京金茂府	17	郑州	北龙湖金茂府
5	上海	大宁金茂府	18	天津	海河金茂府
6		西郊金茂府	19	宁波	南塘金茂府
7		虹口金茂府	20		江东金茂府
8	广州	珠江金茂府	21		新金茂府（规划中）
9		天河金茂府	22	无锡	蠡湖金茂府
10	深圳	龙华金茂府	23	长沙	长沙金茂府
11	苏州	姑苏金茂府	24	武汉	东湖金茂府
12	杭州	滨江金茂府	25	成都	新金茂府（规划中）
13		首开杭州金茂府	26	福州	新金茂府（规划中）



主要分布于一线、重点二线城市

# 拿地原则

PRINCIPLE

金茂府产品系必定是城市副中心，周边配套必须优质



## 望京 金茂府

### ➤交通

1公里内的交通设施  
1条铁路  
14个公交站点

### ➤教育

2公里内的学校  
6所中学  
9所小学  
30所幼儿园

### ➤商业

1公里的商业配套

22间餐厅  
56个商场超市  
27个银行

### ➤医院

3公里的医院  
13所医院

## 广渠 金茂府

### ➤交通

1公里内的交通设施  
1条铁路  
9个公交站点

### ➤教育

1公里内的学校  
9所中学  
3所小学  
18所幼儿园

### ➤商业

1公里的商业配套

14间餐厅  
17个商场超市  
5个银行

### ➤医院

3公里的医院  
17所医院

## 姑苏 金茂府

### ➤交通

1公里内的交通设施  
1条铁路  
17个公交站点

### ➤教育

2公里内的学校  
17所中学  
15所小学  
25所幼儿园

### ➤商业

1公里的商业配套

26间餐厅  
52个商场超市  
25个银行

### ➤医院

3公里的医院  
22所医院

## 南塘 金茂府

### ➤交通

1公里内的交通设施  
2条铁路  
7个公交站点

### ➤教育

1公里内的学校  
7所中学  
3所小学  
10所幼儿园

### ➤商业

1公里的商业配套

9间餐厅  
7个商场超市  
7个银行

### ➤医院

3公里的医院  
10所医院



# 产品特点-科技 主打绿色科技，宜居舒适的人居环境

## PRODUCTS FEATURE



杭州滨江金茂府12大科技系统

- 1、循环地源热泵系统:** 利用地下恒温层进行冷热交替, 节约能源;
- 2、毛细管网辐射系统:** 以辐射方式调节室温, 避免空调直吹伤害, 湿度更接近居者舒适体感, 舒适宜人;
- 3、抗霾防PM2.5除尘系统:** 初效过滤+双级静电除尘+中效过滤, 即使室外雾霾重重, 室内空气也能清新纯净;
- 4、24小时新风置换系统:** 每天全屋置换空气25次, 免除细菌病毒干扰, 湿度保持在40-60%, 彻底告别黄梅天;
- 5、全屋净水软水系统:** 高精度过滤标准, 有效去除有害微颗粒, 保留对人体有益的微量元素和矿物质;
- 6、外墙、屋顶、地面保温系统:** 有效避免传统建筑冬夏两季冷热能量流失过快, 给结构穿上保暖衣, 减少能量减少, 保温节能;
- 7、高效节能外窗隔热系统:** 双层LOW-E中空玻璃, 保温节能;
- 8、温度调节系统:** 有效解决江南湿气过重, 秋夏空气干燥等, 以适宜温度平衡人体机能;
- 9、抗干扰隔音降噪系统:** 营造人体舒适声环境, 远离噪音;
- 10、同层排水系统:** 告别噪音, 加大卫浴实用面积, 清洁无死角;
- 11、智能家居控制系统:** 灯光主题自由切换, 电梯呼叫到层;
- 12、24小时热水供应系统:** 比肩星级酒店全天候恒温生活热水;



# 产品特点-科技

PRODUCTS FEATURE

## 主打绿色科技，宜居舒适的人居环境

珠江金茂府——十二大绿金科技&英国BREEAM标准

分户式新风系统



全屋净水系统



24小时热水管网配置



厨房垃圾处理系统



高效节能空调系统



高效节能外窗系统



中置百叶遮光系统



同层排水系统



智能家居系统



智能安保系统



智能社区系统



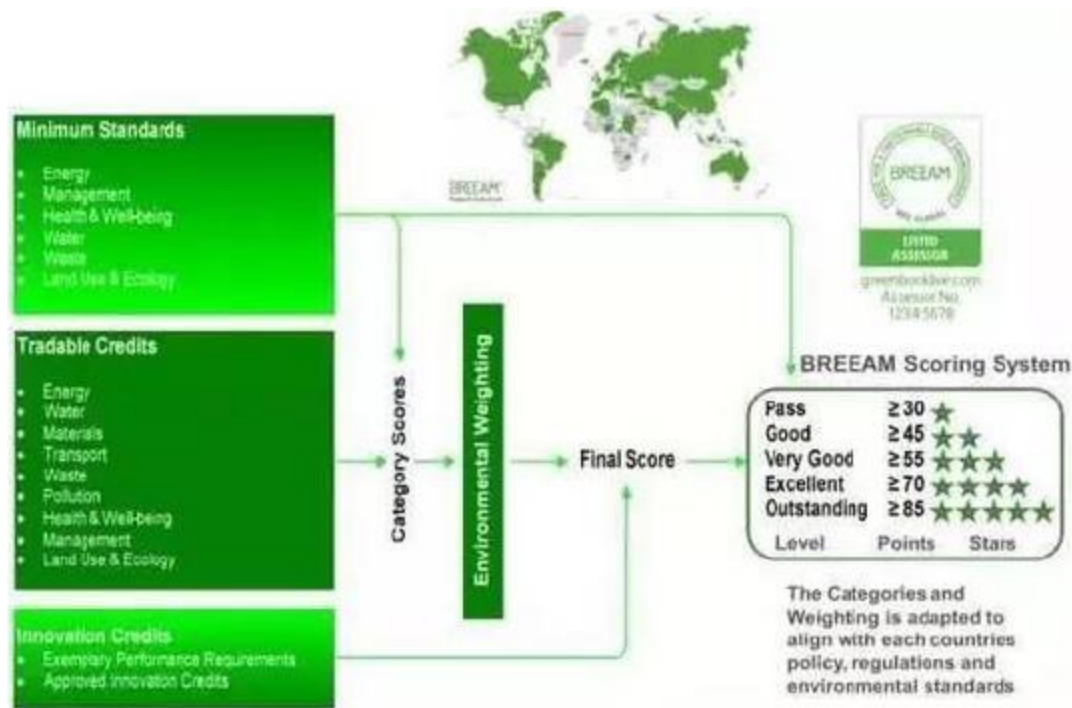
社区网络系统



# 产品特点-科技 国际绿色建筑“奥斯卡奖” BREEAM认证为豪宅加分

## PRODUCTS FEATURE

Breem，英国建筑研究院绿色建筑评估体系。始创于1990年的Breem认证体系是世界上第一个也是全球最广泛采用的绿色建筑评估体系。美国的LEED体系也是在Breem体系基础上开发出来的。是目前全球描述建筑环境性能最权威的评估标准。主要评估指标包括：管理、环境舒适度、能耗控制、交通、水资源、建筑材料、废料处理、用地与生态环境、污染控制。全球范围内，海德公园1号、英国首相府邸唐宁街10号等一大批高端住宅项目都在BREEAM体系下进行了绿色建筑认证。通过BREEAM认证的住宅项目往往“非富即贵”，已经超越单纯对环境的关切，而成为亿万豪宅品质、性能和价值的标签。



目前已获此殊荣：上海大宁金茂府（三星）、杭州滨江金茂府、首开杭州金茂府、珠江金茂府、北京金茂府（首座四星）

# 产品特点-外立面

PRODUCTS FEATURE

高颜值、高标准、重细节打造硬件属性



- 全石材外立面、幕墙保温、防水外墙保证建筑高舒适度的实用性；
- 窗体增加浅浮雕工艺，保证建筑的艺术性和美观性；
- 清一色ART-DECO风格，经典不过时；





产品特点-精装

兼具实用性与品质感，融入智能化及人性化细节

PRODUCTS FEATURE

家具		品牌
厨房	厨房水槽、龙头	弗兰卡（瑞士）
	抽油烟机、燃气灶、消毒柜	博世（德国）
	橱柜、台面	嘉格纳\柏丽（德国）
	烤箱、蒸炉、冰箱	博世（德国）
	墙砖、地砖	高级墙砖、大理石
卫生间	坐便器、台盆、浴缸	德国汉斯格雅
	龙头、淋浴	瑞士劳芬
	墙面、地砖	大理石
门窗	门锁	西勒奇SchlageSense系列智能门（厂商：安朗杰）
	入户门	实木
	阳台窗	双层LOW-E中空玻璃
	地暖	柯耐弗OKONOFF地暖温控器
	空调	德国贝卡毛细管网辐射系统
	新风系统	24小时新风置换系统

例：大宁金茂府



# 产品特点-精装

PRODUCTS FEATURE

兼具实用性与品质感，融入智能化及人性化细节



智能门锁



衣柜感应灯



多功能衣柜收纳



绝缘轨道槽

# 产品特点-精装

PRODUCTS FEATURE

兼具实用性与品质感，融入智能化及人性化细节



# 产品特点-精装

PRODUCTS FEATURE

公共空间一丝不苟，重金打造



花费重金的水晶漆地面



顶部百叶通风，管线喷白  
空间更明亮



精装地下入户大堂

例：大宁金茂府

# 产品特点-园林

清晰的景观层次 营造居者与景观的互动性和观赏性

PRODUCTS FEATURE



## 中央景观：

强调空间开阔感，满足业主在社区的集中性活动

## 入口、中轴景观：

空间仪式感打造，强化业主归家感受

## 宅间组团：

强调空间私密性，满足业主日常休憩、社交需求



# 产品特点-园林

## PRODUCTS FEATURE

清晰的景观层次 营造居者与景观的互动性和观赏性

- ✓**园林规划：**尽可能减少硬地铺砖，选择大片草坪，增加社区的生态感，减少大型园林造景，选择相对私密幽静的体验式园林，丰富社区移步换景的体验感；
- ✓**植物选择：**注重季节搭配，保证四季皆有景；
- ✓**种植设计：**注重层次搭配，同时加入很多观赏价值高的名贵品种，提升园林品质；
- ✓**功能多样化：**集观赏与全龄化运动社区于一体；



上海大宁金茂府

# 产品特点-园林

PRODUCTS FEATURE

清晰的景观层次 营造居者与景观的互动性和观赏性



# 产品类型

PRODUCTS FEATURE

针对中、高端人士的改善型户型，控制总价做小豪宅

金茂府部分项目产品类型一览

城市	项目	产品类型	面积区间（m <sup>2</sup> ）
上海	大宁金茂府	高层	95、158、195m <sup>2</sup>
广州	珠江金茂府	高层	首期109-142m <sup>2</sup>
苏州	姑苏金茂府	高层	140-240m <sup>2</sup>
杭州	滨江金茂府	高层、叠排	高层：120-165m <sup>2</sup>
宁波	江东金茂府	高层	89-175m <sup>2</sup>



3

# 典型项目营销分享

珠江金茂府  
大宁金茂府

# 金茂府<sup>®</sup>

## 入一城，则造一城传奇

2011、2012年分别以45亿、54亿蝉联北京楼市销冠

截止2015年清盘，五开五罄，成为北京楼市的“金”字招牌和销售神话；

广渠金茂府

2014年以4.76万/m<sup>2</sup>地王楼面价取得（高于当时在售住宅价格）；

2015年首开，两小时劲销21亿；2017年在售均价超13万/m<sup>2</sup>；

大宁金茂府

2016年7月首开，劲销10.1亿；

宁波江东金茂府

夺取宁波7月市六区成交金额、面积、套数三冠王

珠江金茂府

2016年8月首开告罄，销售额突破10亿；

夺取宁波7月市六区成交金额、面积、套数三冠王

每次热销，都是市场对产品、对营销的最好检验！

# 营销分享

MARKETING SHARE

舍得——高颜值、高标准、重细节打造硬件属性



5星级酒店式回车场设计

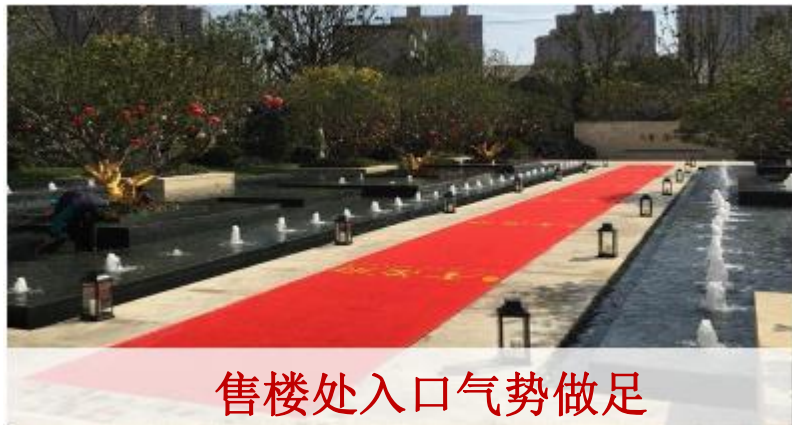


特设特斯拉充电桩

上海大宁金茂府售楼处打造



大理石柱VIP停车位

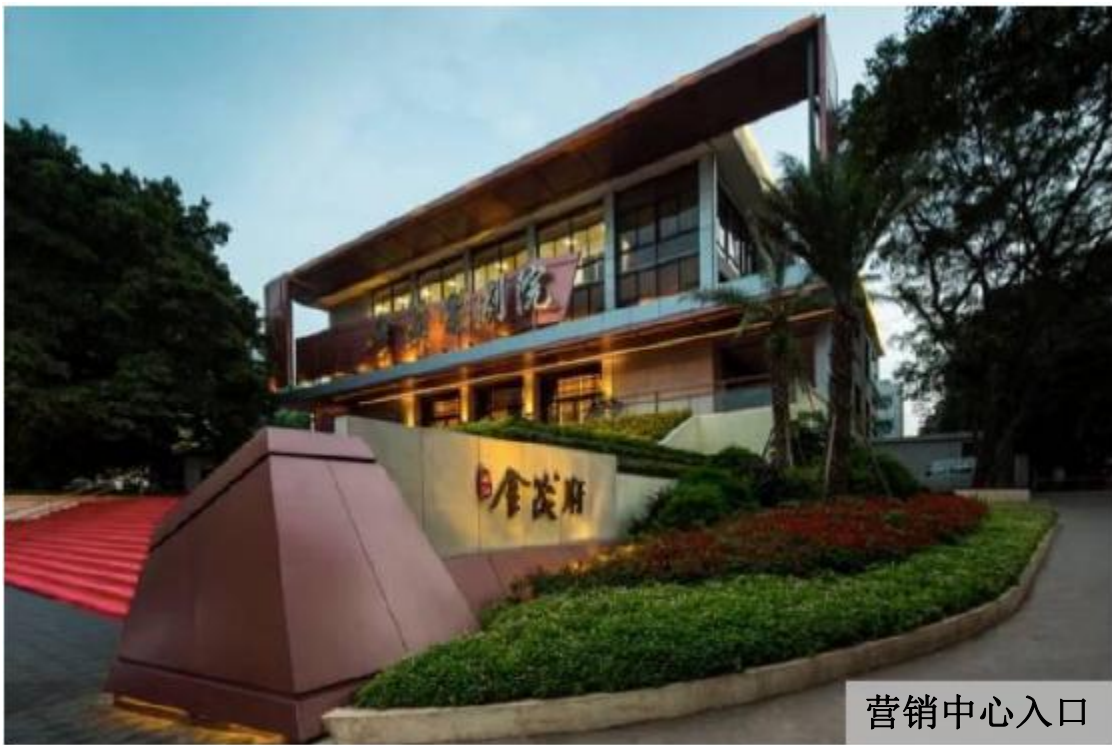


售楼处入口气势做足

# 营销分享

MARKETING SHARE

舍得——高颜值、高标准、重细节打造硬件属性



营销中心入口

11处考察、8次磋商、5轮合同谈判，数次协商，斥资2000万拿下广钢影剧院，更名为“金茂影剧院”，**打造全国首个影剧院式营销中心。**

◀ 珠江金茂府

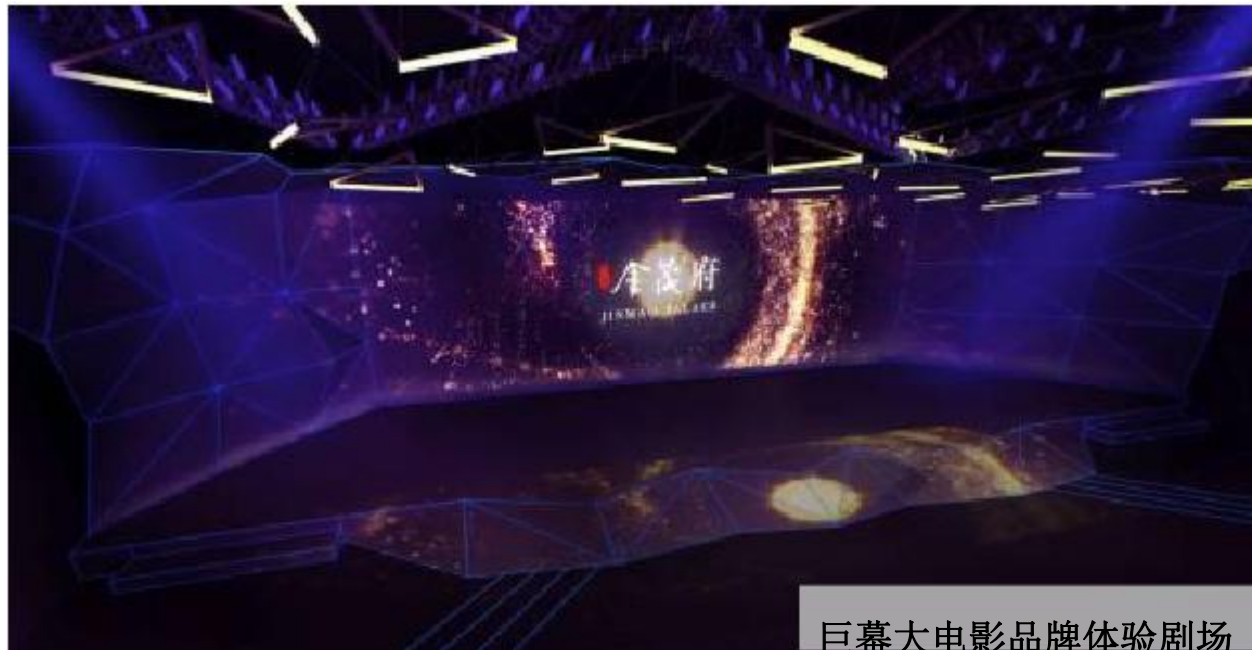




# 营销分享

MARKETING SHARE

舍得——高颜值、高标准、重细节打造硬件属性



巨幕大电影品牌体验剧场

珠江金茂府



售楼处-品牌墙



售楼处-剧场

# 营销分享

MARKETING SHARE

舍得——高颜值、高标准、重细节打造硬件属性



大宁金茂府-力邀梁志天，意大利顶级皮具品牌BV首次跨界联合打造 192m<sup>2</sup> BV样板房



# 营销分享

MARKETING SHARE

用心——完整的现场展示及精心规划动线，强化客户认知



精心设计的看房动线：  
全程给予客户**尊贵感**  
**仪式感**，同时通过软  
性的层层推进，将客  
户购买欲望逐步激发，  
最后在科技人居体验  
中心大道高潮，返回  
营销中心实现销售。

上海大宁金茂府参观动线



# 营销分享

MARKETING SHARE

## 推广——高调营销+落地拓客，线上线下全面整合



### 地王头衔

2014年初，方兴地产（现中国金茂）以101.7亿勇摘大宁地王，**开启面粉贵过面包时代**，以4.76万的楼板价PK彼时周边3.8-4.7万/m<sup>2</sup>新房价



### 示范区高调亮相

2015年1月17日，大宁金茂府示范区开放，邀请世界知名戏偶制作团队-德国Dundu巨人团队上演申城首秀，并带出“情歌王子”张信哲，借其传达大宁金茂府引领高端绿金品质的“信仰”。



### 火爆认筹

首次认筹，日到访客户超1000组；  
二次升筹，突破400组，远高于推盘量，  
上演“一房难求”；

以大宁金茂府为例

# 营销分享

MARKETING SHARE

## 推广——高调营销+落地拓客，线上线下全面整合



2015年4月18日  
开盘热销21亿



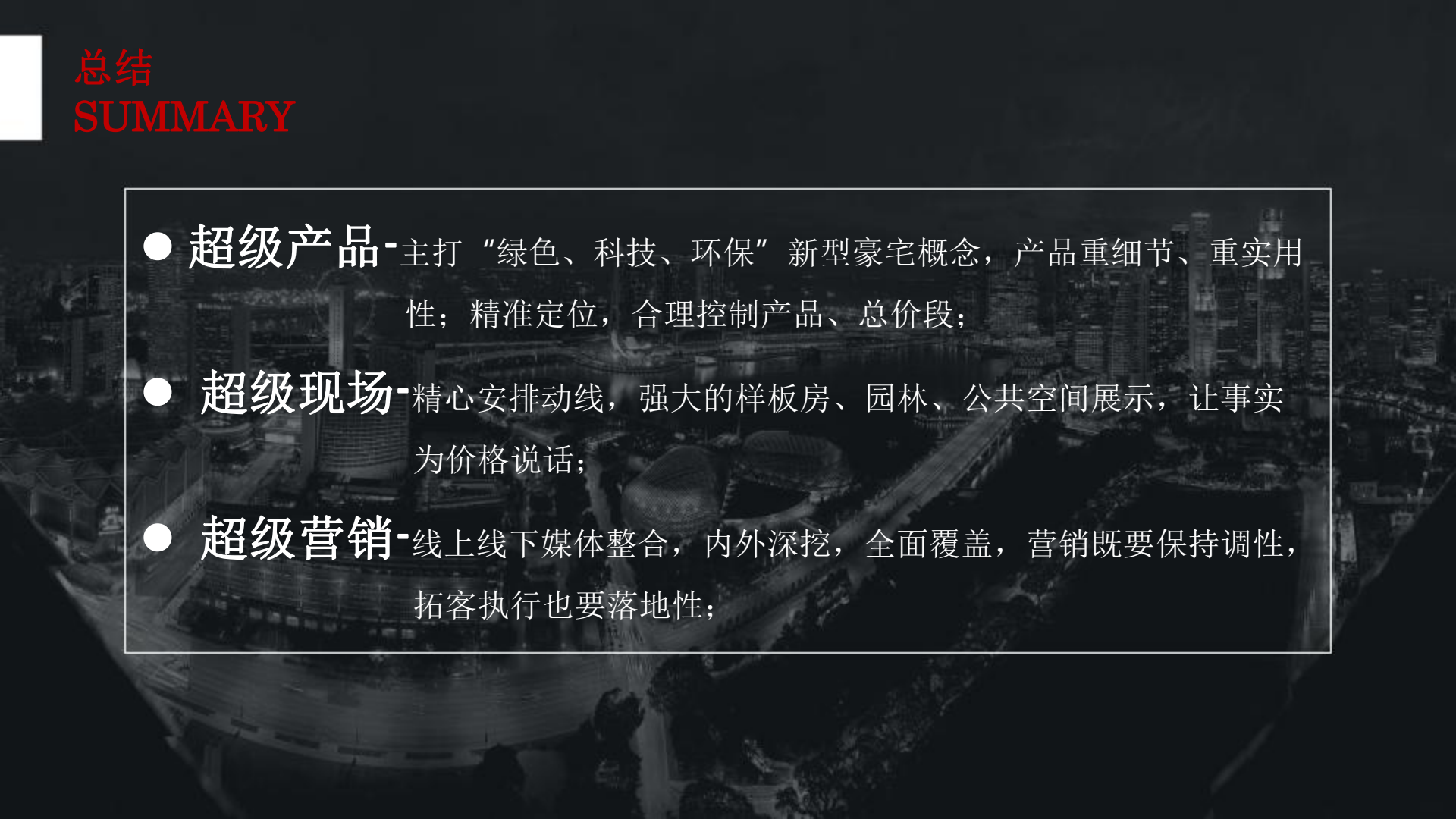
知名地产大号“为开盘业绩”互撕，引发业内热议



业绩风波后，引发各大楼盘“借东风”，  
项目热度及品质被市场所印证；



以大宁金茂府为例



# 总结

## SUMMARY

- **超级产品**-主打“绿色、科技、环保”新型豪宅概念，产品重细节、重实用性；精准定位，合理控制产品、总价段；
- **超级现场**-精心安排动线，强大的样板房、园林、公共空间展示，让事实为价格说话；
- **超级营销**-线上线下媒体整合，内外深挖，全面覆盖，营销既要保持调性，拓客执行也要落地性；



THANK YOU  
FOR WATCHING

PRESENTED BY MAYSHINE