

焦作楼市:

# 数据驱动产品升级 打造“高适配”人居

本报记者 秦秦

在数字化转型的浪潮中,焦作楼市正以大数据为引擎,推动产品创新、精准挖掘客户需求,并重塑城市天际线。这一变革,不仅提升了房企的核心竞争力,也为城市发展注入了新活力。

大数据赋能产品升级。我市主流房企通过大数据分析客户偏好,精准定位市场需求。例如,飞天置业基于客户调研,将刚需产品面积细化,推出不同特点的优质户型,满足青年首置群体对功能性与性价比的双重需求。蓝城·桂语江南与和兴金尊府则通过数据分析优化社区规划,引入智能家居系统与绿色建筑技术,提升居住品质。同时,房企借助虚拟现实(VR)和三维建模技术,实现线上全景看房,让购房者足不出户即可感受户型细节。

精准营销深挖客户,构建“全场景”服务体系。面对市场分化,房企依托大数据平台,构建客户画像并制定个性化策略。蓝城·桂语江南项目通过社交媒体数据分析,锁定年轻家庭群体,推出亲子教育主题的“阅享节”活动,结合购房优惠,实现精准获客。同时,房企利用AI算法筛选潜在客户,定向推送定制化信息,如多孩家庭可享1%~2%的购房补贴政策,显著提升转化率。



高品质房源广受市民青睐。本报记者 秦秦 摄

线上线下融合的营销模式成为主流。房企通过抖音直播、小程序互动等活动吸引流量,并结合线下案场的潮酷体验活动,增强客户黏性。我市南水北调运河畔某项目通过“上门直销+社群运营”,将业主活动与公益结合,成功打造高归属感社区。

科技赋能城市焕新,勾勒“品质化”天际线。在提升居住品质的同时,我市众房企将大数据应用于城市空间优化。例如,远大·世代上品以“第四代住宅”理念设计挑空露台与空中庭院,结合植被覆盖率数据,打造绿色立体社区,成为城市新地标。政府亦通过数据监测,统筹配套建设,优先完善教育、医疗等设施布局,推动

产城融合。高新区某项目周边新增智慧学校与社区医院,提升了区域吸引力。此外,房企通过建筑信息模型(BIM)技术优化楼宇设计,使高层建筑群在采光、通风等指标上更科学,形成错落有致的天际线景观。

当前,焦作楼市正以大数据为纽带,串联起产品、客户与城市的三维升级。这一变革,不仅为房企开辟了高质量发展路径,更让城市焕发出“智慧人居”的新魅力。众房企将积极探索“数据+运营”模式,通过物联网技术实现社区智慧化管理,进一步延伸服务链条,为焦作市民献上更多的好房子。

## 工程动态

### 东方今典·东方府 两栋楼电梯门套安装中

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于市普济路与神州路交会处附近的东方今典·东方府楼盘施工工地了解到,目前,该项目20号楼、21号楼电梯门套安装中;23号楼一层公区

装修施工中;25号楼门厅石材施工中,门窗安装同步进行;26号楼门厅石材施工中;27号楼门窗安装中。此外,小区公共区域的热力、自来水、天然气等管道也在同步施工。

### 建业珑府 西大门主体已完工

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于市迎宾路与南洋路交会处附近的建业·珑府楼盘施工工地了解到,目前,该项目5号楼周边地库完成;7号楼东

北侧地库筏板已完成;西大门主体完成,石材铝板施工完成,苗木种植完成,地砖铺设工作已完成80%,其他在建楼栋均在有序紧张的施工中。

## 销售动态

### 龙福天河湾 购房立减2万元

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市天河南路与孟州路交叉口西南角的龙福天河湾项目了解到,该项目建筑面积113平方米~289平方米滨水美宅正在热销中,购房立减2万元,按揭付款享9.7折优惠,一次性付款享9.6折优惠。

据了解,龙福·天河湾精研每一处生活细节,还原城市人居的真实意义,项目规划多栋洋房及高层产品,保证每一栋楼的采光和风景,打造“一进、二礼、三聚、四游、五享”的五重归家礼序,酒店式入户大堂、中心花园等设计,将归家的仪式感贯彻到底,满足居者对归家礼仪的最高期许。

### 东方今典·东方府 现房清盘特惠中

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市普济路与神州路交会处附近的东方今典·东方府营销中心了解到,该项目建筑面积103平方米~114平方米三房户型和建筑面积约140平方米的四房户型为实景现房,即买即装修,现房清盘特惠中。

据了解,作为东方今典集团在焦作大沙河畔、沁泉湖旁重点打造的高品质新中式纯洋房社区,东方今典·东方府凭借1.9的超低密度和纯洋房社区的高规格、高起点产品规划,师法江南的中式园林景观,让建筑让位于自然,让家成为与自然共生的复合空间,为城市未来赋予更多美好生活的可能。

## 单元管道堵塞 物业是否承担业主损失

在小区生活中,单元污水管道堵塞是个颇为恼人的问题。污水倒灌,不仅让家中弥漫着刺鼻气味,还可能造成物品损坏,严重影响居民的正常生活。市民康女士就遇到了这样的烦心事。

“近日,我下班回家发现厨房里污水四溢,橱柜也受到了影响,当即找来了专业人士维修。在疏通污水管道时,专业人士提醒我,污水四溢除了存在部分业主的不当使用行为外,还有可能是小区物业的责任。那么,我家的损失物业该不该承担呢?”康女士说。

记者经过走访得知,如果污水管道堵塞是由个别业主的不当行为引起的,比如有业主将大量难以分解的杂物、装修垃圾等倒入管道,那么直接责任在这些违规业主。但即便如此,小区物业服务公司也并非完全无责。小区物业服务公司有义务对全体业主进行管道使用规范的教育宣传,告知业主哪些物品不能倒入污水管道,避免因此造成堵塞。若小区物业服务公司未履行这一宣传

义务,导致业主因缺乏认知而做出不当行为引发堵塞,需要承担一定的管理失职责任。

此外,小区物业服务公司对小区公共设施的维护管理责任有明确规定。小区物业服务公司应当按照服务合同的约定,提供相应的服务,对房屋及配套的设施和相关场地进行维修、养护、管理。单元污水管道属于小区房屋配套设施的一部分,这就意味着有维护其正常运行的责任。在大多数物业服务合同里,也会清晰地列出物业对公共管道进行定期检查、疏通和维护的条款。倘若小区物业服务公司未能按照合同约定的周期和标准对单元污水管道进行维护,导致管道因长期积累的污垢、杂物而堵塞,那么小区物业服务公司无疑需要承担责任。

业内人士表示,单元污水管道堵塞时,小区物业服务公司的责任需综合多方面因素考量。物业要严格履行合同约定的维护和管理义务,加强对业主的宣传引



导,在问题发生时积极作为。业主也应遵守管道使用规范,爱护公共设施。只有双方共同努力,才能有效减少污水管道堵塞问题的发生,营造一个舒适、和谐的居住环境。

王倩 摄  
上图 物业工作人员在检查污水井。

## 小区那些事儿