

BLUETOWN蓝城

仁慈普爱 真善至美

蓝城桃李春风集团

——中国理想小镇先行者

二〇二二年八月

中国·杭州

蓝城集团董事长致辞

蓝城的理想是什么？精品住宅营造商是我们的传统标签，但现在我要在美丽建筑后面加一句话，就是美好生活。蓝城要由“美丽建筑”的开发商，变成“美好生活”的组织者、推动者、引领者，这将成为我们最核心的优势。

——宋卫平



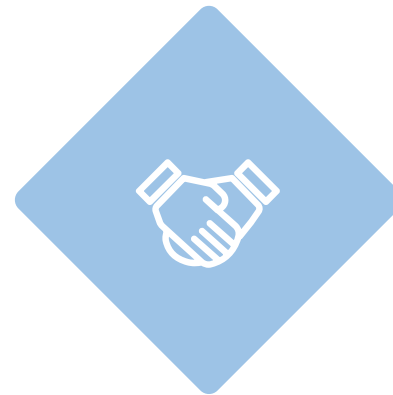
目录 CONTENT



走进蓝城



核心优势



商业模式



典型项目



走进蓝城 蓝城集团----蓝城桃李春风集团

蓝城房产建设管理集团有限公司（蓝城集团）：脱胎于绿城集团，成立于2010年9月，是绿城集团创始人、蓝城集团董事长宋卫平先生带领绿城核心团队和优秀资源组建而成，蓝城集团立足理想小镇建设，以20余年服务全产业链为资源基础，以蓝城农业、蓝城颐养、蓝颐健康为服务产业核心，提供全生命周期、全产业链的一站式综合生活服务。

蓝城桃李春风建设集团有限公司（蓝城桃李春风集团）：为蓝城集团一级平台公司，是蓝城集团下属的第一家集团公司，2017年2月21日，在蓝城集团董事长宋卫平先生、执行总裁傅林江先生的带领下，以杭州桃李春风项目原班团队和原绿城集团骨干为核心班底组建，核心团队人员均有着15年以上大型房地产企业管理或项目开发从业经验。

走进蓝城 蓝城集团执行总裁、蓝城桃李春风集团董事长



蓝城集团执行总裁

蓝城桃李春风集团董事长

中房协老年住区主任委员

中国房地产业协会副会长

原绿城集团执行总经理

职务

高级工程师

高级经济师

全国高级职业经理人

上海电力学院兼职教授

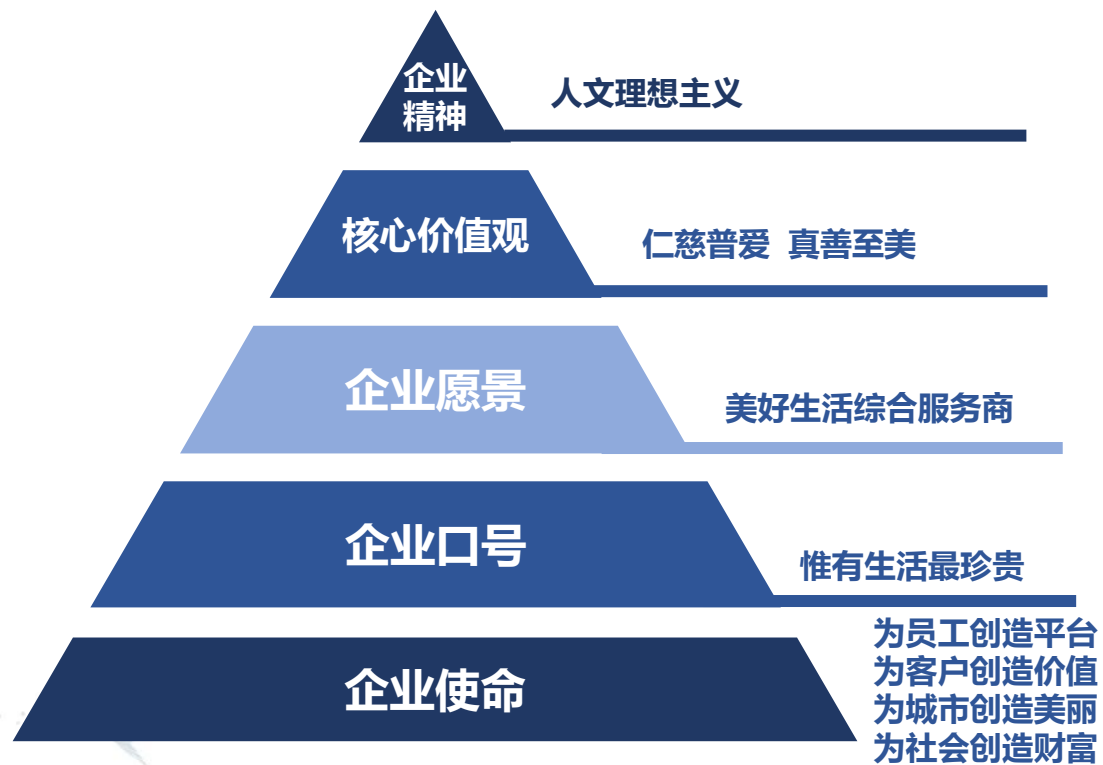
职称

浙江省劳动模范

全国“五一”劳动奖章获得者

荣誉

走进蓝城 企业文化



美好生活综合服务商



中国小镇开发先行者



中国房地产轻资产运营
引领企业



走进蓝城 发展历程

宋卫平先生创立绿城房产；开发杭州丹桂花园、杭州丹桂公寓。



绿城开始由区域性发展商向全国性发展商转型，成功跻身全国十强。



绿城中国在香港联交所挂牌上市，绿城从普通民营企业向国际化公司迈进。



绿城建设成立，全国首创规模化代建业务；绿城年度销售额再超500亿。



首创学院式养老地产，用学校的组织形式（颐乐学院）构建全新养老模式。



涉足现代农业，以推动农业现代化为使命，实现农业现代化与市民的餐桌安全、农民的创富增收三者之间的互惠共赢。



绿城建设正式更名为蓝城集团。蓝城立足理想小镇建设及轻资产运营（商业代建、政府代建、资本代建）等。



蓝城小镇发布会成功举办，会上十大小镇的镇长，共同发布了蓝城生活服务体系——镇长。

蓝城杭州桃李春风一期中式小院交付。



1995

2004

2006

2010

2011

2012

2014

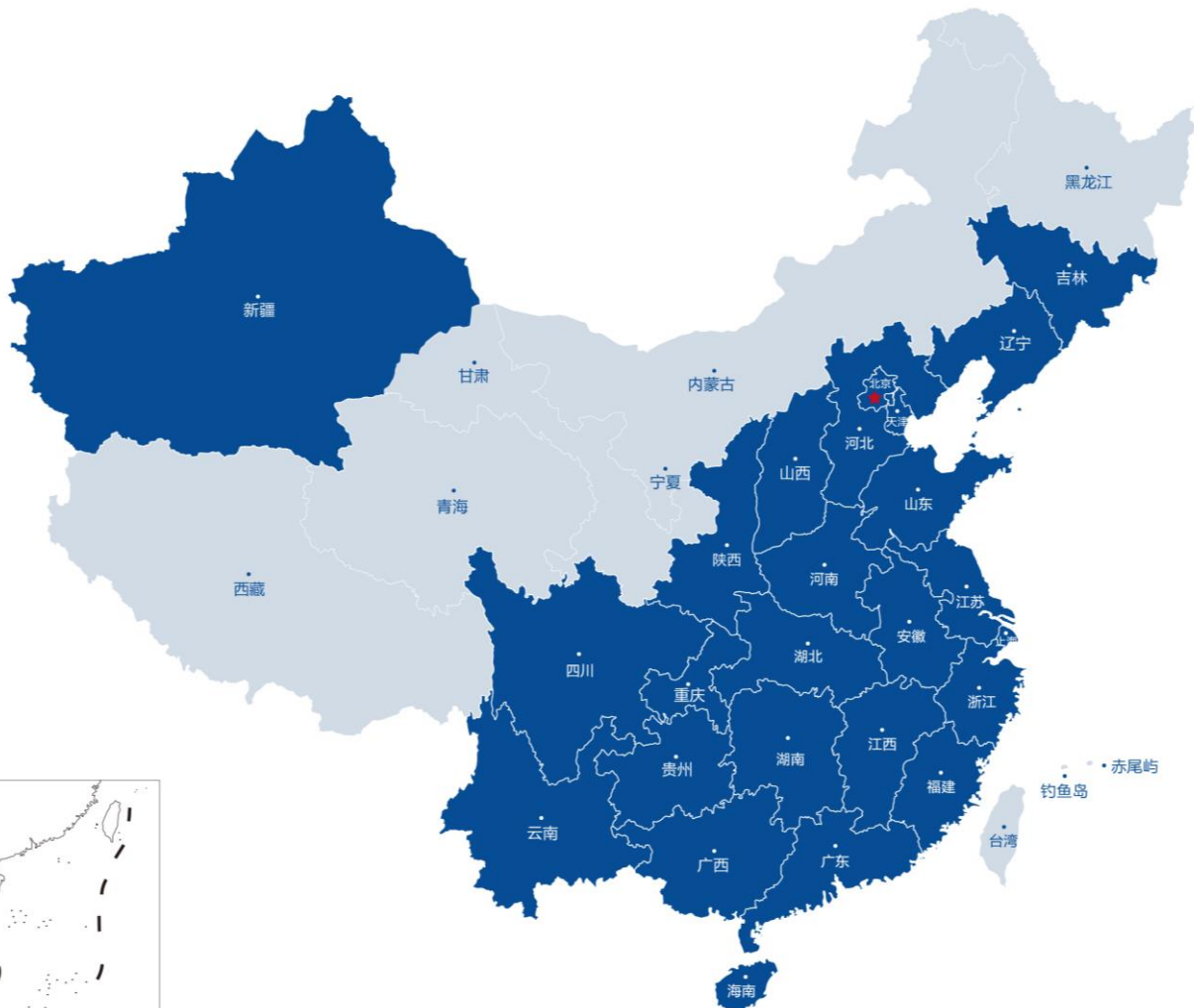
2016—2022

重资产时代（绿城）

轻资产时代

小镇时代（蓝城）

走进蓝城 布局城市



25

蓝城已进驻**25**个省及直辖市

527

营造**527**个美丽家园

89

其中小镇项目89个

163

政府代建项目163个

275

其他项目275个

以上数据截至2022年6月30日



走进蓝城 已获荣誉



房地产开发领域

- 连续12年荣膺 **“中国房地产百强企业综合实力TOP10”**
- 2012-2016年，连续5年获得 **“中国房地产顾客满意度领先品牌”** 荣誉称号
- 2011-2012年，连续2年获得 **“中国城市居民居住整体满意度”** 第一
- 2007-2018年，多项目荣获中国房地产 **“广厦奖”**，品质方面在行业达第一品级

轻资产运营领域

- 2011-2012年，连续两年荣获 **“中国保障房建设推动力企业大奖”**
- 2013-2014年，荣获 **“浙江省保障性安居工程建设优秀企业”** 荣誉称号
- 2014年，荣获国家级地产奖 **“广厦奖”**
- 2015-2021年，6次荣获 **“中国房地产轻资产运营引领企业”** 荣誉称号
- 2016-2021年，连续6年荣获 **“中国房地产城镇化运营引领企业”** 荣誉称号
- 2021年，荣获 **“中国房地产代建运营优秀企业”**、**“中国房地产政府代建运营引领企业”**、**“中国房地产城镇化运营引领品牌”** 荣誉称号
- 2021年，**蓝城集团品牌价值达316亿元**

目录 CONTENT



走进蓝城



核心优势



商业模式



典型项目



核心优势 品牌影响力

灵魂人物

- 宋卫平：绿城集团创始人、蓝城集团董事长、中国地产风云人物、浙江房地产功勋企业家

产品溢价力

- 2021年蓝城集团品牌价值316亿元
- 同比周边产品溢价10%-20%，个别项目溢价甚至达到100%以上
- 产品定位、开发运营能力



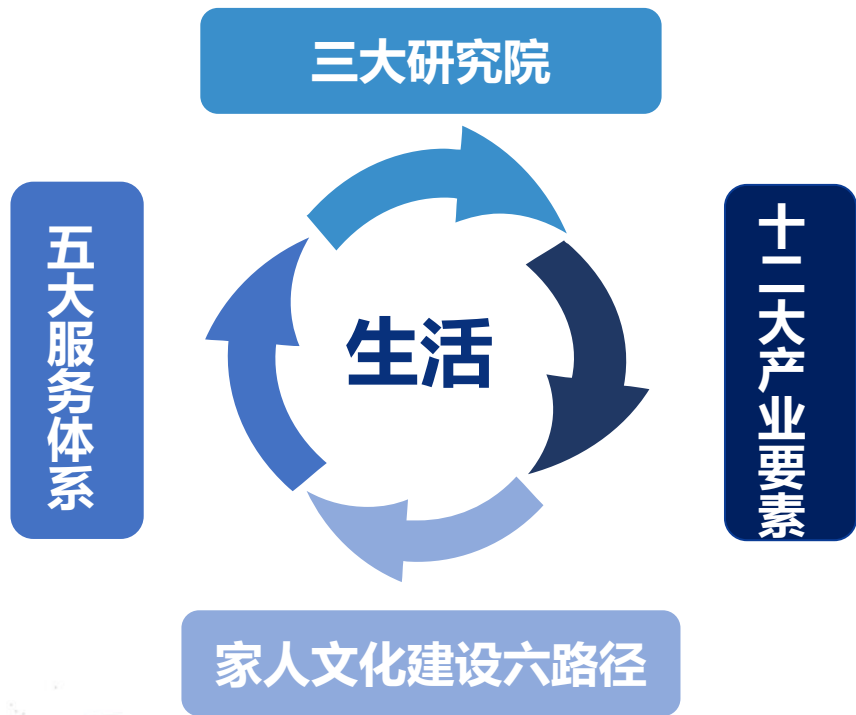
特色小镇

- 小镇运营优势
- 连续6年荣获“中国房地产城镇化运营引领企业”称号

明星产品

- 杭州桃李春风
- 嘉兴乌镇雅园
- 嵊州越剧小镇
- 安吉天使小镇
- 莫干山观云小镇
-

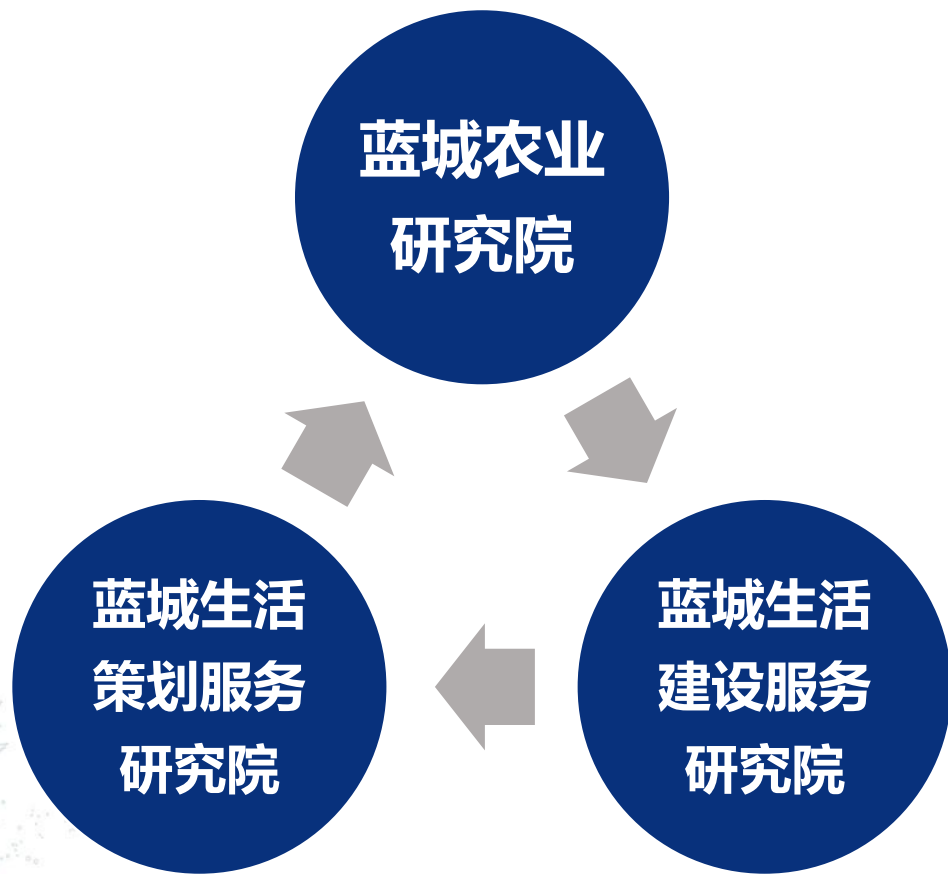
核心优势 特色小镇运营



蓝城小镇依托城市的科学文明，乡村自然的恩赐，汇合成新的生活形态、生活内容和生活质量，使家人在生活各个界面都真切地感受到快乐和幸福。

小镇运营围绕生活展开。生活服务是小镇的核心价值，小镇营造其实就是生活营造。要以慈爱之心、关怀之心、责任之心来做生活服务。

核心优势 特色小镇运营 三大研究院



宋卫平董事长提出，“蓝城小镇不应仅是都市寄生型的，而是要有自己的经济造血能力，能够独立形成价值的闭环。

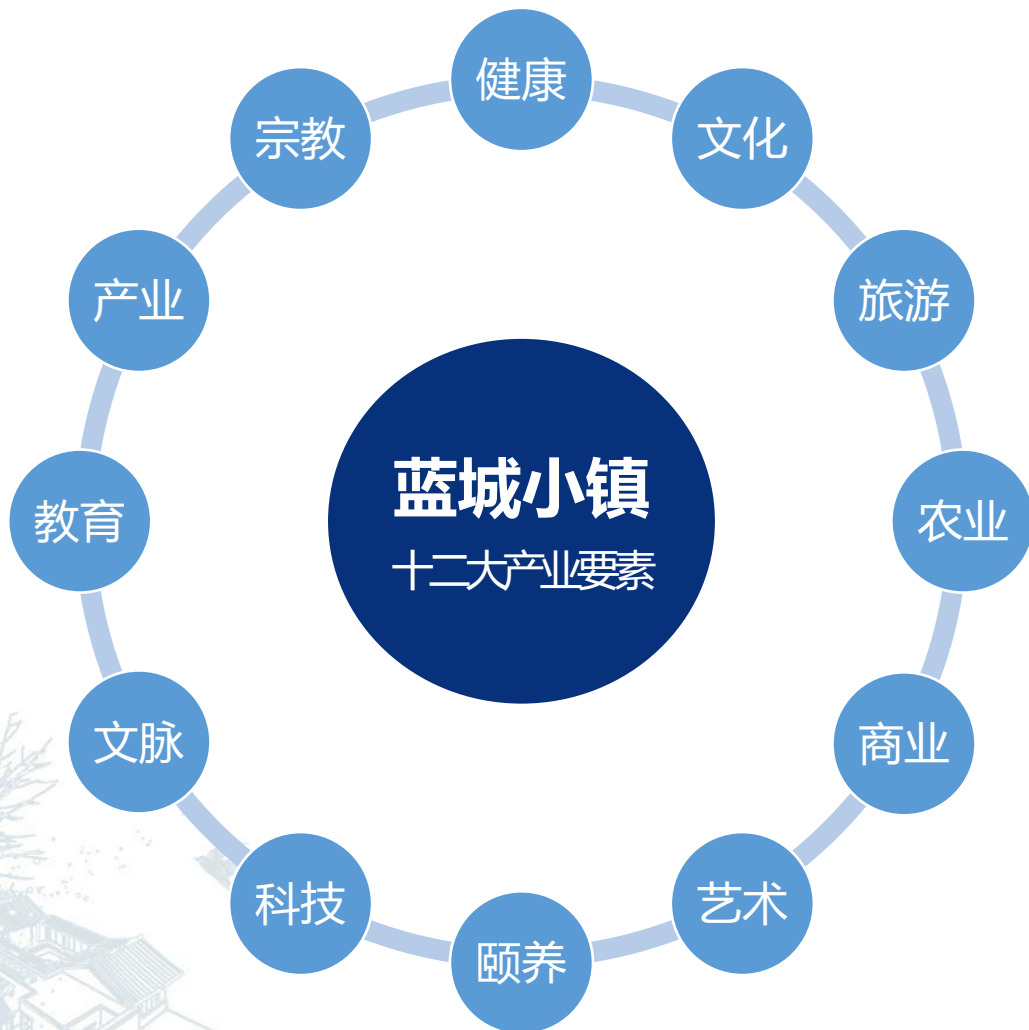
为达成这样的理想状态，蓝城从园区的硬件、服务到文化经过一系列重构，**成立三大研究院，为设计、规划、有序营造和管理小镇的生活提供全方位支撑。**

核心优势 特色小镇运营 五大服务体系



蓝城小镇标准配置五大服务体系，告别传统物业对“物”的管理，以小镇每一位家人为核心，从满足家人对于空间、物质、身体、精神等方面的需求出发，打造持续影响和提升小镇生活品质的综合服务体系。通过**产业、健康、教育、商业、物业**五大服务平台密织完善的服务，他们各自独立又相互关联，共同构成了小镇的生活服务边界。

核心优势 特色小镇运营 十二大产业要素



产业是小镇发展的生命力，是小镇的灵魂，使人们真正能够在小镇安居乐业。**蓝城小镇的产业构成包括十二大要素——农业、颐养、健康、教育、旅游、文化、文脉、商业、科技、宗教、艺术、产业**，每个小镇根据自身的资源优势进行产业复合。

比如上海春风江南的养旅农复合型健康产业园、德清观云小镇以旅游度假为主的颐养产业等都是产业复合的体现；厦门桃李春风被称为“海峡金谷金融小镇”。

核心优势 特色小镇运营 家人文化建设六路径

生活设计委员会

家人社群

小镇公约

小镇节

小镇生活日历

时间银行



无论是开发者、服务者还是业主，所有人都以“家人”相称；
小区内部采用自治共管的模式，提倡“人人为人服务”；
既是居住者又是服务者，也是小镇的主人；
超越邻里，互相关心、帮助，亲如一家。

核心优势 全产业链服务



核心优势 专业设计矩阵

蓝城，拥有极富创造力的2500余名顶尖设计师及设计管控专业团队，以包括绿城建筑设计、绿城东方建筑设计、蓝城均正建筑设计、蓝城建筑设计在内的多家优秀设计机构为强大支持，运用设计的力量为委托方创造价值。

以住宅产品为例，蓝城通过5个工作节点，61个分项内容进行设计评审，以确保规划设计的完整性和领先性

五阶段规划设计管控

项目拓展阶段

项目情况研判，客户意见征询，产品适应度测试，经济技术指标确定

设计定位阶段

客户敏感点确定，产品价值点确定，产品意向落地并复合

设计实施阶段

客户方案落地执行，技术图纸设计，关键材料选择

营造实施阶段

实施过程监控，细部做法优化，材料现场确认

后期评选阶段

项目资料归档，营造经验总结，产品全面回顾

核心优势 工程精细化管理（日式工程管理体系）



- 蓝城精品战略, 源于对“匠心”的执念, 更担当起对“中国价值”的理想主义追求。为确保蓝城产品的高品质口碑, **蓝城持续推进日式工程管理的理念和技术。**
- 蓝城工程营造执行标准化、精细化管理, 营造工艺精益求精, 为委托方实现“品质第一”的产品价值, 使业主获得极致的居住体验值。
- 引进日本工程专家团队, 给予蓝城项目工程建设咨询与相关支持。

核心优势 工程精细化管理（日式工程管理体系）

每日安全晨会制度



工地安全指示牌



升降机防护棚



材料分类有序堆放



工完场清效果



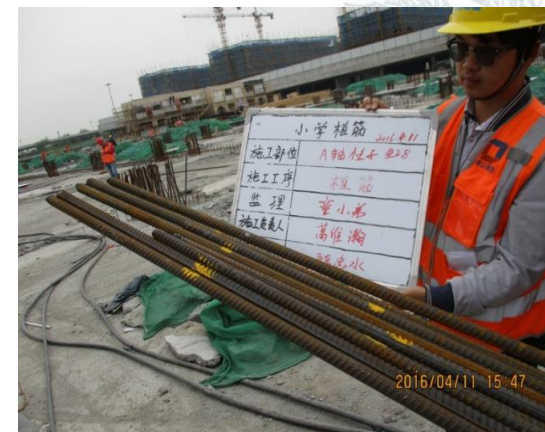
专用软接头插口



楼栋内竖向垃圾通道



小学植筋影像化记录



核心优势 工程精细化管理（日式工程管理体系）

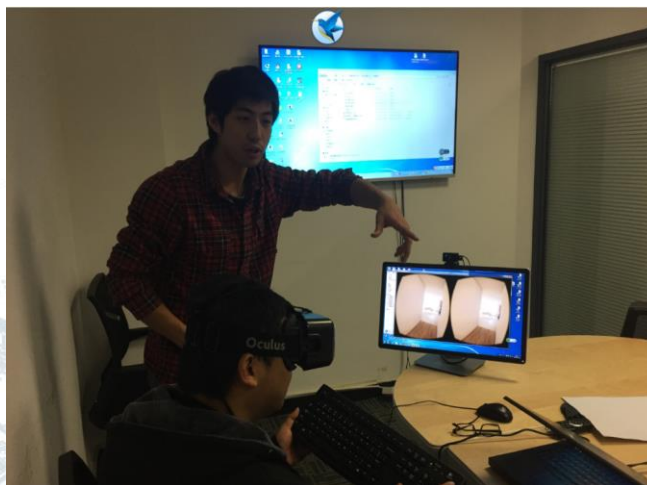
现场配电箱、施工机械月度安全色每月检查更换到位



安全体验中心



采用VR技术，建立虚拟现实样板房



定型化看板，日式管理红黑榜



本月安全色				绿城杨柳郡项目日式管理红黑榜			
1月份	2月份	3月份	4月份	参会人数	参会率统计	晨会得分	
1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份	7月份	8月份
9月份	10月份	11月份	12月份				

核心优势 全成本管控

1 建标准

建立《项目全成本管理手册》等制度，保障全成本管理的规范化

2 定目标

项目启动前确定全成本管理目标，并逐步深化项目各阶段的目标成本

3 控过程

以目标为导向，通过合约规划、签订责任状、动态跟踪、预警纠偏等方式，实现“全员、全成本、全过程”成本控制

4 考结果

从目标达成和行为管理两个维度，对全成本管理绩效进行考评，奖优罚劣促成长

- 蓝城全成本管理旨在通过合理成本投入实现产品高溢价，为委托方提供各阶段目标成本的策划，以目标及过程管理两条主线开展工作。
- 并通过成本管理支撑体系，保障品质、进度、成本、利润等各项经营目标的达成。

核心优势 税务筹划服务系统

税务筹划
降低
经营成本

依托集团多年财税经验的积累，在**合法、合规**情况下，通过提供财务咨询，制定一整套**最优纳税操作方案**，协助企业在合理合法的前提下**减轻税负，降低企业经营成本及风险**。



核心优势 全物业形态的第一品级产品集成

别墅
合院



大型
社区



商办
物业



多层
洋房



城市
综合体



酒店
物业



高层
公寓



产业
园区



养老
物业



別墅



杭州桃花源：项目占地2700亩，总建30万方，已建成坡地別墅、组院別墅、法式园景別墅、中式別墅等产品类型

中式別墅



杭州桃花源：2005年開發的中國式別墅十錦園，是藍綠城中國式營造的發源地

中式合院



杭州云栖玫瑰园：占地约220亩，总建面4余万方，建有中式、法式合院，有着整个杭州最贵（单套1.5亿元）的中式合院，无人能出其右

中式合院



杭州江南里：城市中的中式合院，符合内敛的居住文化，强调院落私密性。传承素净、优雅的传统之美。共76户人家，面积从260—690m²，有40多个户型，每一套宅院几乎都是定制的

法式合院



北京御园：项目位于颐和园旁，占地509亩，总建面34万方。户型以圆厅、十字走廊为中心，强调仪式感，功能空间更加细化，尺度更加舒适

多层



舟山桂花城：项目占地375亩，总建面约30万方，起源于德国摩尔住宅，“坡屋顶”建筑形式，古典“三段式”立面，给人以沉稳、庄重的美感

高层



杭州春江花月：项目占地288亩，总建面约48万方，建筑形体变化韵律，风格含蓄、凝练，呈现出简约和谐之美

高层



杭州西溪诚园：项目占地465亩，总建面80万方，全石材干挂，直线形体，阳台栏板面采用大面积玻璃，石材的稳重和玻璃的轻盈巧妙融合

高层



杭州蓝色钱江：项目占地约126亩，总建面30万方，以大面积玻璃幕墙结合其他材料为立面元素，适合沿河、沿江或其它自然资源的视野开阔地段

高层

上海黄浦湾：项目占地面积约95亩，总建筑面积约26万方，由6幢高层精装修公寓及1幢酒店式公寓组成，为玻璃幕墙产品的典型代表

酒店



杭州四季酒店：2010年开业，占地约113亩，总建面约4余万方，位于西子湖畔，是全球唯一中式四季酒店，酒店里回廊假山、瀑布小溪，一步一景。自然景观与传统园林完美结合

酒店



千岛湖喜来登度假酒店：2010年开业，项目占地200余亩，总建面28万方，全球第1000家喜来登酒店

办公



黄龙世纪广场：项目占地36亩，建筑面积8万方，位于杭州黄龙商圈中心位置，办公物业的典型代表，立面经典大气，端庄典雅



育华学校：经典教育类物业产品，布局合理生动，建筑品质优越，引领教育建筑的品质之作。创办于1993年，是一所以优良的校风、学风，超一流环境著称的浙江省重点中学，也是杭州唯一一所市直属纯私立学校

医院



浙江绿城医院：是以心血管病专科为特色的非营利性综合医院，集团首例医疗物业，布局科学合理，立面庄重典雅

城市综合体



青岛深蓝中心：项目由五层地下室、三层商业裙房、一栋74层的超高层综合塔楼组成，高328米，包括白金五星级酒店、城市地标型甲级5A写字楼、顶级海景酒店式公寓、高端精品商业中心四种业态。为城市地标性建筑，提升城市商圈品牌

旅游小镇



蓝湾小镇：坐落于海南省大三亚清水湾，项目占地4800亩，规划建筑面积近200万方



舟山长峙岛：项目用地面积11910亩，其中居住用地面积3885亩；产品类型包括低密度住宅、多层公寓、高层公寓、商业等多种建筑类型，并有建设用地面积约1300亩的滨海体育公园和商业中心、大学、医院、小学等项目配套设施

商业代建



上海锦绣蘭庭 项目总建筑面积约18万方，融合居住、商业、商务为一体。2014年上海楼市销售冠军40.22亿



政府代建



宁波研发园项目：项目占地440亩，总建面60万方，地处宁波国家高新区核心腹地，现已成为环杭州湾产业带的技术创新、创业孵化和人才集聚基地

政府代建



青岛红岛安置房项目：项目占地398公顷，总建面1016万方。本项目共86个地块，8种建筑风格，规划12个小镇中心

青岛红岛项目实景图

政府代建



江苏宿迁保障房项目：项目占地3501亩，总建面116万方。其中松张口、新行圩、周马项目荣获2019年江苏省级示范项目

政府代建



杭州龙坞茶镇安置房项目：项目座落于龙坞风景区内，采用了偏中式的民国建筑风格，立面以浅灰白色调为主，配合中式黛瓦，运用中式元素装饰刻画细部，整体气质端庄、典雅且细腻。

政府代建



杭州龙坞茶镇安置房项目：项目座落于龙坞风景区内，采用了偏中式的民国建筑风格，立面以浅灰白色调为主，配合中式黛瓦，运用中式元素装饰刻画细部，整体气质端庄、典雅且细腻。

政府代建



千岛湖旅游职业学院：校区占地500亩，总建面4万方

政府代建



千岛湖旅游职业学院：校区占地500亩，总建面4万方

政府代建



千岛湖珍珠广场：位于浙江淳安千岛湖珍珠半岛，本项目为省、市、县重点工程，总占地面积648亩，其中珍珠广场占地339亩。千岛湖珍珠广场景观工程荣获“钱江杯”

政府代建



杭州海潮雅园：项目位于杭州市上城区望江新城，杭州市上城区重点民生工程

政府代建



萧山湖头陈项目（湖头陈花苑）：项目总建筑面积56.5万方，一期已建成待交付

政府代建



龙游子鸣小区：龙游县“城中村”小高山村整体搬迁安置的重大民生工程，是龙游城市向东拓展的标志性工程

政府代建



杭州运河亚运公园：是蓝城集团自主运营的大型文化体育生活广场之一，项目总占地701亩，总建面18.5万 m^2

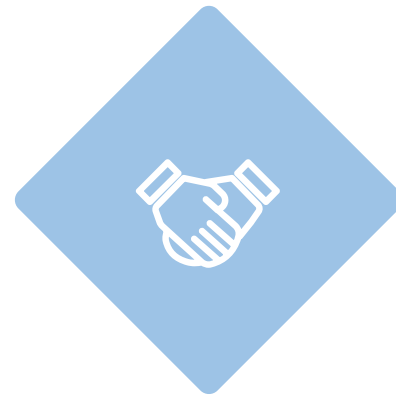
目录 CONTENT



走进蓝城



核心优势



商业模式



典型项目



商业模式 合作模式



咨询服务

- ✓ 前期拿地咨询
- ✓ 项目策划咨询
- ✓ 规划设计咨询
- ✓ 工程管理咨询
- ✓ 销售策划咨询
- ✓ 项目运营咨询



委托管理

- 项目前期管理
- 设计管理
- 成本管理
- 工程管理
- 营销管理
- 竣工验收和交付管理
- 档案管理
- 行政管理
- 人力资源管理(本体建设)
- 客户服务及房产保修管理
- 物业服务及园区服务管理



合作开发

- 小股操盘
- 资金引入

商业模式 合作模式

合作模式	土地获取	资金安排	实际操盘	服务内容
咨询服务	委托方已经获取土地或拟获取土地	委托方提供全部资金或蓝城集团视情况协助引进外部资金	蓝城集团不负责操盘，不采用蓝城品牌	蓝城集团提供项目开发策划、规划、设计、工程、销售、运营等全过程咨询
委托管理	委托方（政府、企业及资本机构）已经获取土地或拟获取土地	委托方提供全部资金或蓝城集团视情况协助引进外部资金	蓝城集团负责操盘，派驻专业团队，采用蓝城品牌	蓝城集团提供房地产开发的全过程管理，为委托方创造超额价值
合作开发	合作方单方获取土地或与蓝城集团组成联合体获取土地	合作方提供主要资金（或蓝城集团协助引进外部资金），蓝城集团占小股（一般比例不高于15%，必要时可以代持股）	蓝城集团负责操盘，派驻专业团队，采用蓝城品牌	蓝城集团提供房地产开发的全过程管理，实现合作共赢

目录 CONTENT



走进蓝城



核心优势



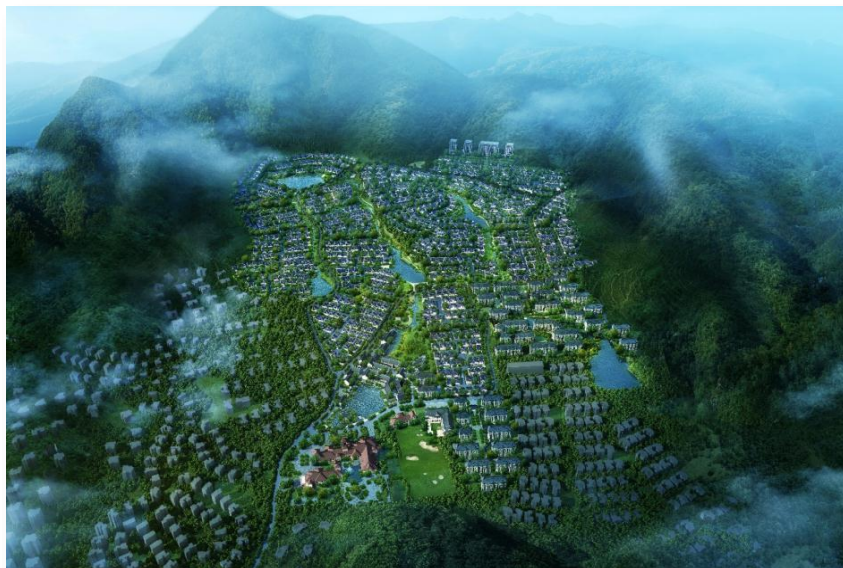
商业模式



典型项目



典型项目 杭州桃李春风 首创全龄化颐乐生活服务



生活小镇
代表作：杭州桃李春风

颐乐小镇
智慧园区



杭州桃李春风，蓝城创新小镇标杆之作。**首创全龄化颐乐生活服务，创造性满足全家庭更高层次的身心需求，引领中国家庭的全新生活方式。**

小镇坐落在青山湖国家森林公园范围内，位于杭州城西科创大走廊上，拥有1500亩缓坡密林、8大原生态湖泊、高于市区6倍的负氧离子含量，坐享地铁5号线的便捷。生活配套完善，**118亩的小镇中心“春风里”，涵盖颐养健康、家庭学习、休闲运动、文化生活等主题，满足三代人、全天候、多层次的需求。**

典型项目 杭州桃李春风 小镇中心四大功能俱全



健康颐养中心

休闲运动中心

家庭学习中心

水岸商业街

- **健康颐养中心：**从健康无恙、身体活力到身心愉悦，定制360°全龄化颐养体系。打造小镇门诊、健康促进中心、日间照料中心、春风食堂等，提供居家养老服务，建立实时更新的家人健康数据库。

- **休闲运动中心：**全天候运动场地，提供不同年龄段的个性化健身方案。打造彩色塑胶慢跑道、观景游步道、室内健康运动中心和Golf练习场，帮助家人长期保持良好的身体状态。
- **家庭学习中心：**以“在自然中学习，向自然学习，自然而然的学习”为理念，开启全家庭的终身乐学计划。打造“自然课堂”幼儿园和“森林主题”童玩乐园，首创“耕心学堂”开设丰富课程。
- **水岸商业街：**风情水岸之侧，用文艺思潮重新启蒙商业街区，包括优生活、慢生活、逸生活三大配套体系，满足全家人的精致生活要求。

典型项目 杭州桃李春风

2015初收购前的运营情况

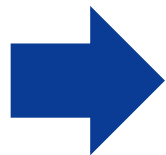
市场情况：

项目所处杭州临安青山湖板块情况：临安别墅开发集群区块，因区域缺乏配套和大别墅的定位，近8年时间持续低迷。2013年17个楼盘总成交仅130套，成交金额、成交均价不断下滑。

销售情况：

货值：总6亿，已销3亿，存货3亿。

经营状况：负债7.6亿，亏损1.3亿。年运行费用9000万，处于持续亏损状态。



项目收购前的思考：

1.市场分析——在杭州近郊风景秀丽地块，市场冷淡的原因。

2.产品研究——原项目主力户型470-580m²面积巨大，毛坯房，产品品质一般。

3.服务配套——原项目没配套设施（教育、医疗、生活配套），物业服务是普通的物业公司。

典型项目 杭州桃李春风

客户需求的前置分析 **关键词：客户调研、客户参与、客户思维、客户需求**

通过大量征集意向客户意见、建议，前置客户群体的分析与沟通，为项目打造战略方向提供基础。

- **小户型精装修低总价产品**——根据客户活动轨迹、日常习惯等，为客户提供定制服务、精准营销，调整产品户型大小及比例，设计出主力户型83-180m²的中式别墅产品。
- **配套设施全**——以客户的“生活为起点”在现有园区服务体系和智慧园区服务体系的基础上，丰富生活服务内容，以“小镇中心”为核心，提供餐饮、购物、交通、文化体育、健康医疗、休闲娱乐等服务设施。
- **重服务**——根据多年服务经验，针对不同客户群体建立完整服务方案；深入开发符合颐乐生活的智能化系统，将从安保系统、综合服务系统、居家智能、适老化智能服务等方面，努力满足个性化的居家生活需求。



典型项目 杭州桃李春风

蓝城接手前



原项目总平面图

VS

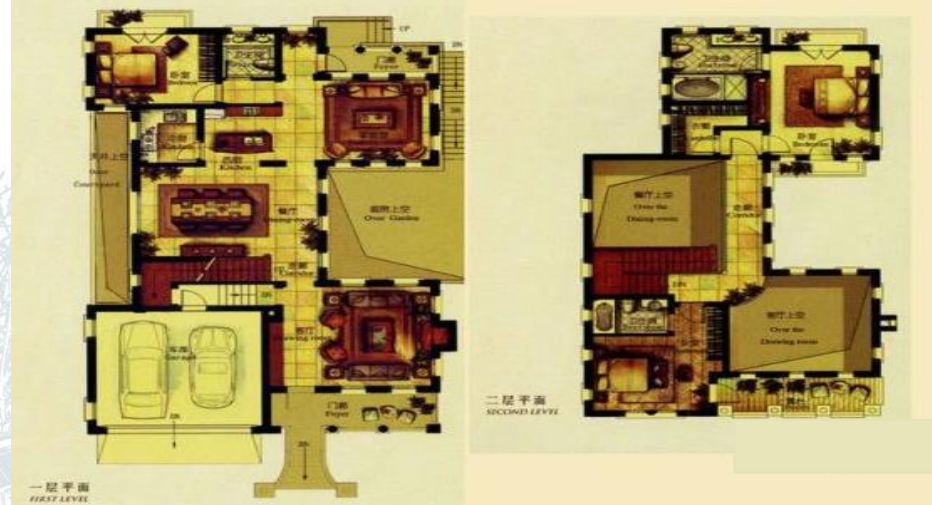
蓝城接手后



项目最终总平面图

典型项目 杭州桃李春风

蓝城接手前



原项目建设471㎡户型图

V S

蓝城接手后



83㎡户型图



160㎡户型图



典型项目 杭州桃李春风 从年0销售额至单年去化23亿

1个月开工，3个月样板区开放，4个月销售，7个月现金流回正。

2015年6月 团队进场

2015年7月 颐乐生活体验馆开放

2015年9月 样板区对外开放

2015年10月 一期402套售罄，销售额11亿元

2016年4月 二期390套售罄，销售额12亿

2017全年 销售10亿

2018年上半年 销售额10.8亿元



颐乐生活展示馆



小别墅样板区实景图



举行耕心学堂系列活动





杭州桃李春风实景图



杭州桃李春风130方中式别墅实景图



杭州桃李春风交付实景图



杭州桃李春风交付实景图

典型项目 乌镇雅园 全国首个学院式养老项目



乌镇雅园，作为蓝城集团学院式颐乐养老养生首发之作，被业界赞誉“中国最成功的养老度假小镇”。项目位于国家5A级景区——千年历史文化古镇、养生福地--乌镇。项目总占地面积1516亩，分为雅园、达园，其中雅园占地面积650亩。

小镇以新民国建筑为型制特征，**拥有3.5万方颐乐学院，以“颐养天年，乐学人生”为主旨，依托五大课程体系及学生会社团活动，创造丰富多彩的全日制学院式生活。**这个涵括健康医疗、养生养老、休闲度假的全新养老地产模式，正为中国长者们开启人生最美的时光。



乌镇雅园实景图



乌镇雅园实景

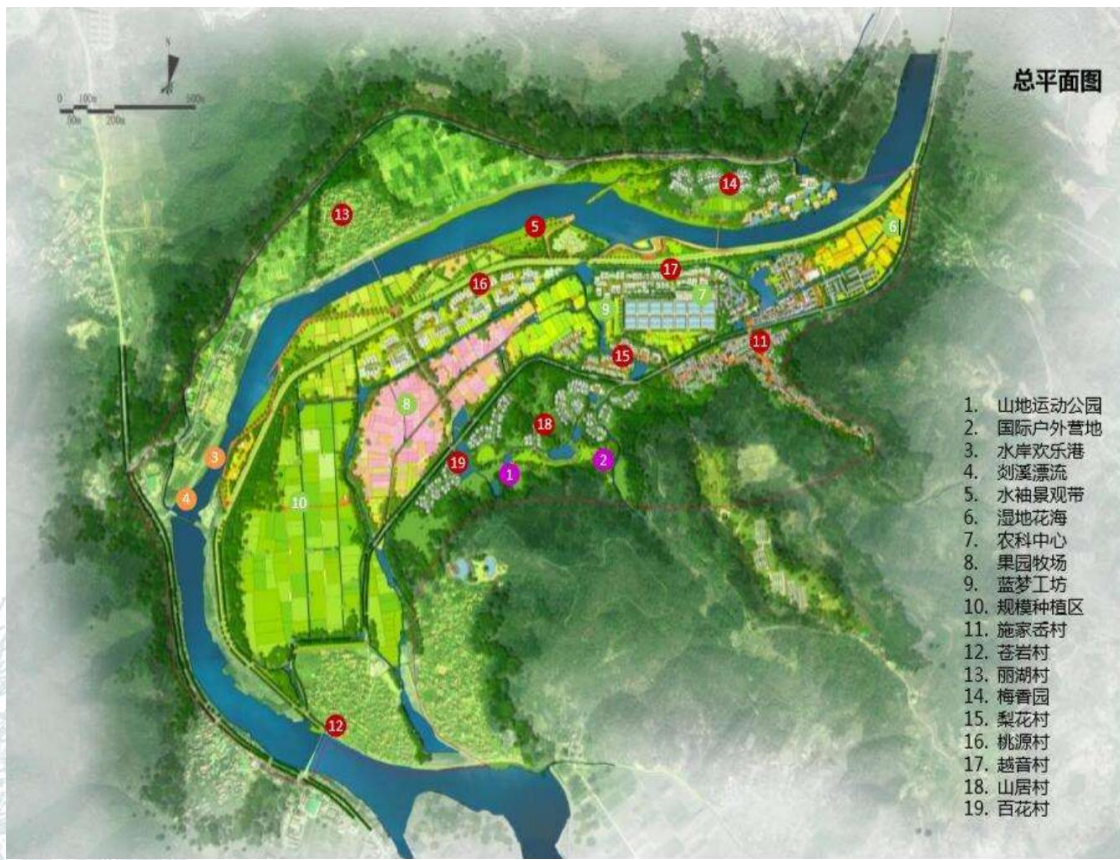


乌镇雅园食堂



乌镇雅园健康监测中心

典型项目 越剧小镇 以越剧为核心打造的文旅小镇



越剧小镇，地处中国女子越剧的诞生地——嵊州施家岙，是蓝城首个文旅小镇。越剧小镇占地3.68平方公里，把宅院、农庄、田园、街巷、剧院、山水有机相融，营造一个人文、艺术、休闲、旅游、度假于一体的理想小镇。

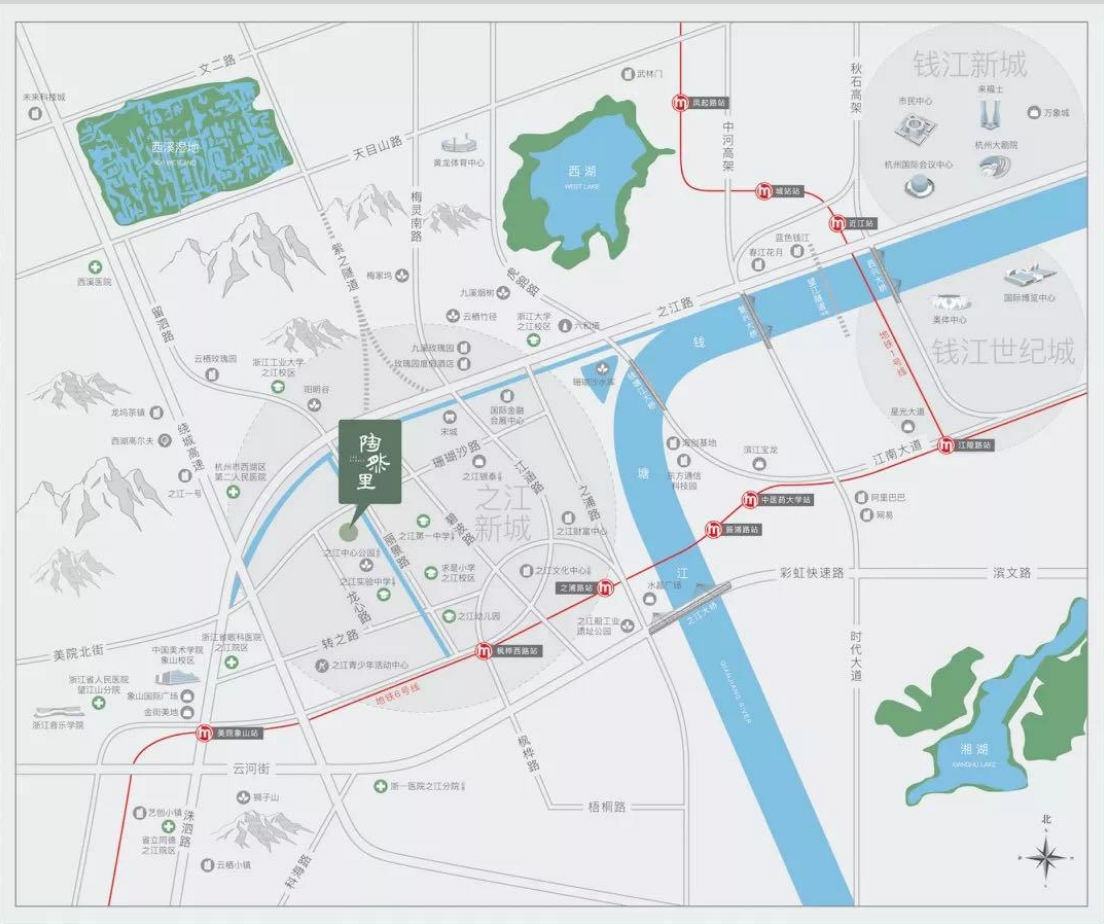
越剧小镇是戏剧旅游小镇。它以越剧为核心，引入世界经典戏剧，打造戏剧文化产业链，并将嵊州越地文化和当代休闲生活结合，创造超越时空的文化旅游体验。

主要业态包括：小镇客厅、文旅商业区、滨江休闲区、大小农庄区、工匠艺术村、颐养教育区等。



嵊州农庄外景

典型项目 陶然里 中国同城颐养新典范



项目位于杭州西湖区之江板块，与主城区以西湖景区相隔，跨之江大桥可直达滨江区，距萧山机场自驾51分钟。

项目定位以乐尽天真为精神要义，于十余年养老地产之上重新审视身心需求而研发的颐养全新品类，接纳所有年龄层次、和谐欢乐、有安定感的新型“同城颐养”社区，享受同城配套、与子女享受同城的距离，享受优质教育、医疗配套，同时也享受地铁、商业等城市资源。

主张在城市核心选择拥有生态资源的土地，创造自然生活界面，让颐养者享受自然生态。

典型项目 陶然里 中国同城颐养新典范



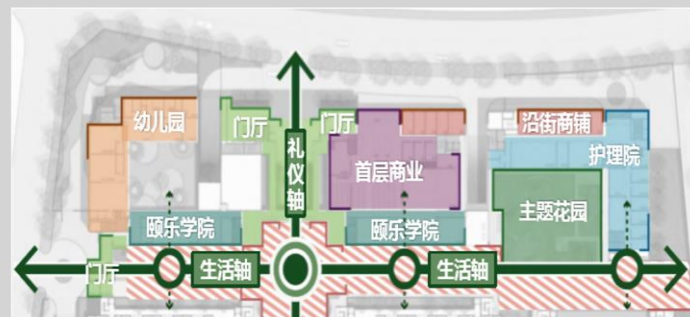
开发商	西湖城投、绿城物业、蓝城集团	主力户型	<p>loft公寓: 50-89方双钥匙, 层高4.78米, 拎包入住, 后期可能做租赁使用。</p> <p>康养公寓: 57方拎包入住, 全装单间、平层, 有电梯直达楼下康复理疗中心。</p> <p>颐乐公寓: 3.3米层高多层精装花园洋房 (47方一房、73-99二房、110-125三方, 边套顶层带露台, 一层有花园)。</p> <p>颐乐公寓与北侧高层社区分开, 有二进制门禁。</p>
项目区域	杭州西湖区之江板块	物业及费用	绿城物业
占地面积	67.5亩	总户数	共800多套, 高层公寓约300套, 洋房部分500套; 带花园一层40多套, 一层边套大户型 (20多套)
建筑面积	总建面13万方, 地上7.8万方, 1万方自持做园区配套	是否精装	全装、精装
容积率	1.8	当前售价	均价3.5-3.8万/平
物业类型	6层洋房、10层及以上公寓 (40年产权)	建筑设计	Goa大象设计张迅

典型项目 陶然里 中国同城颐养新典范

<p>项目配套</p>	<p>3000方双语教学幼儿园（9-12班，澳蒙幼儿园，绿城服务旗下教育品牌）、 4300方嵌入式颐养中心/康复护理院-椿龄荟（提供日间照料、居家照料服务等，配有全科医生，药房，有床位对外出租，并对园区业主进行上门服务，适合需要贴身护理的老人）、 1000方乐正学院（不过时课堂）、相关生活配套（食堂、餐厅、绿橙Green Mart生活超市、恒温游泳池、健身房、棋牌室）。</p>
<p>外部配套</p>	<p>建立外部医疗对接：与绿城美年体检、绿城心血管病医院、蓝熙健康、绿城口腔医院等医疗医养机构建立医疗对接，提供快捷高效的医疗服务保障。</p>
<p>目标客群</p>	<p>50-60岁高净值杭州本地人——以老人为户主的多代家庭；独居老人（夫妇）；需要介助服务老人；组团养老老人。</p>

	护理院	颐乐学院	幼儿园	商业
服务对象	失能老人 半失能老人	全体住户	社区内部幼儿园	全体住户 部分区域可对外经营
服务内容	基础护理 专科护理 康复治疗	咖啡/阅览 动态/静态教室 美容理发	9班（大中小班各3个） 双语教学、AI领袖教育、 代际交互	超市零售 保健用品 业主食堂

配套分析图



典型项目 陶然里 中国同城颐养新典范



典型项目 厦门桃李春风 “产城人文”四位一体金融特色小镇



蓝城桃李春风，以《桃花源记》为规划创作理念蓝本，再建桃李春风，**宋氏小镇首进闽南**。项目总占地约**7500亩**，规划**两心、四园、八大核心功能**，产品形态涵盖中西式院墅、多层公寓、高层公寓、温泉酒店、商业中心等多种业态，建成后预计将可容纳1万余户，3万余人。项目一期占地4200亩，**主力户型约在110—143m²之间**，中式小院结合当地特色完美融入闽南青山碧水。

基于产城融合的理念，**厦门桃李春风着力打造的是一座“产城人文”四位一体的金融特色小镇**。小镇的金融功能区位于小镇中心和首批住宅【桃源里】之间，这里将会陆续引进金融培训中心、基金研究院、金融双创咖啡、金融社区、基金总部、基金人才公寓、金融服务中心孵化中心等产业形态。

典型项目 厦门桃李春风 蓝城接手后实现售价翻番，总销翻两番

关键词：年均销售不足1亿，排屋售价1.1万/m²

项目原名“海西国际”，于2013年正式入市。

年均销售额不到1亿元，原排屋产品售价1.1万/m²。

项目前期投资超过12亿元，一直处于亏损的状态，居住配套缺乏，入住体验感较差，整体住宅消费认可度不高。

原股东在持续投入资金后，一直无法扭亏为盈，销售遇到瓶颈，资金回笼遇阻。



VS

关键词：售价2.3万/m² 实现翻番 总销破4亿 一房难求

蓝城团队于2016年2月接手海西国际项目。团队进驻仅半年，还未推出蓝城新品，**即帮助项目完成原有产品去化销售额达2.18亿元**，超之前全年销售额，成为马洋溪片区销售冠军，**同比2015年销售额（9000万元）增长1倍多**。

桃李春风中式小别院首批产品【桃源里】，于**2017年6月底首次面世**，一推出市场便受到市场热捧，**登记预约的客户逾3000组**，一期桃源里均价2.3万/m²，**较项目原排屋售价实现翻番**，**总销额约4.3亿**，**首批房源线上开盘秒光，一房难求**。



典型项目 莫干山观云小镇 从年销不足5000万至年销破9亿

关键词：年均销售不足5000万

观云庄园于2013年正式入市。

2013-2015年均销售额不到5000万，项目前期投资建设高尔夫球场及别墅住宅，前期投入过大，一直处于亏损状态，所在区域不被当地人所看好，配套滞后，项目自身产品品质感不强，整体住宅消费认可度不高。

原股东所造亚洲风格排屋别墅，该批产品已交付2年，整体感官较差，且大户型、高总价的不利因素成为销售阻力。

VS

**关键词：售价翻番 日光盘 总销9亿；
原产品改造升级 售价提升 加速去化；**

蓝城团队于2016年4月接手观云庄园项目，项目定位为小镇类中式产品，着力打造文化生活小镇。

2017年2月、3月，观云小镇精装中式院墅首批产品【云栖阁】、【云逸阁】开盘，**均价2.2万/m²，较项目原排屋别墅产品1.2万/m²的均价实现了翻番，两次开盘，两次日光，一房难求，总销额约9.2亿。**

2017年9月，观云小镇生活服务团队着手开始销售原股东所造亚洲风格排屋别墅，观云服务团队针对产品进行**景观改造升级，均价从原来的1.2万元/m²调整到1.5万元/m²**，团队通过生活氛围营造及小镇理念的宣贯，**短短一个月，去化了六成。**

典型项目 莫干山观云小镇

蓝城接手前



VS

蓝城接手后



典型项目 杭州运河郡 从半年销售5000万到3个月去化4个亿

关键词：半年销售5000万 无资金

杭州运河郡，原为新明集团在运河边一商业综合体项目，2014年摘牌，总投资约20亿，初期土地款已投入7个亿，建安约2个亿。

2016年5月开始预售，2016年上半年销售仅5000万。委托方已无更多资金支撑项目。

项目接手前



VS

关键词：方案调整 3个月完成销售4个亿 网红项目 销冠

蓝城受托于2016年7月，在地下室完成的情况下，进行地上部分方案调整。于12月11日首次销售，12月29日完成4个亿的销售额，解决了委托方现金流瓶颈。

运河郡成为2016年杭州十大商业网红项目。2017年3月第二次开盘，成为杭州市第一季度销售冠军。成为杭州商业类项目的标杆。

项目接手后



典型项目 十里风荷 从售价1万元/m²至售价3万元/m²

蓝城接手后



137m²北进户型装修图



关键词：售价1万/m² 现金流紧张 停工

十里风荷，原为新明半岛园区的一块低密度地块。原开发商新明集团操盘，建筑面积3.6万平方米，当时售价1万/m²，无人问津。原方案设计完成，但项目公司现金流紧张，处于停工状态。

VS

关键词：重新定位 售价3万/m² 日光盘 十大红盘

蓝城介入后，重新定位产品，对原方案进行重新设计，137m²五个房间，四个院子，接近120m²的院子，命名为“十里风荷”定位为城市的第一居所。

2017年8月预售188套别墅，当日全部售完。**均价3万/m²，当日销售总货值8个亿**，远远超出之前设定的目标。且成为**2016年杭州十大网红楼盘**。

感谢聆听!
THANKS

CONTACT BLUETOWN
联系蓝城桃李春风集团

蓝城桃李春风建设集团有限公司

地址：中国浙江杭州市龙坞茶镇九街29号楼二楼

电话：0086-13777421780 周先生

座机：0571-85127399

