

绿城共建发展集团

GREENTOWN COOPERATION





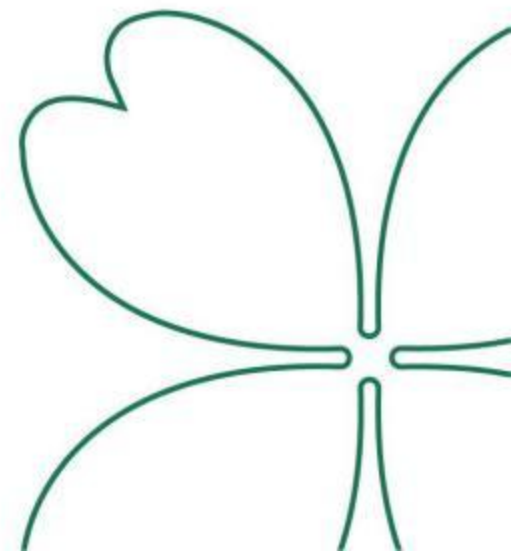
目录



01 走进绿城中国

02 绿城管理集团

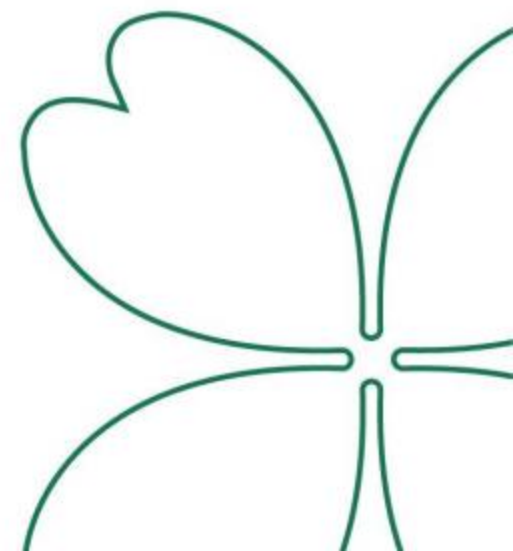
03 了解绿城共建





ABOUT
GREENTOWN.

走进绿城中国



发展历程

Development Milestones



发展规模

Development Scale

资产规模

总资产规模超**5400**亿元
净资产规模超**1000**亿元

开发规模

绿城已进驻中国**30**个省(自治区直辖市)
200余座城市
营造**1000**余个美丽家园

(数据截至2023年6月30日)

销售规模

2022年实现合同销售金额**3003**亿元
累计销售金额超**21000**亿元

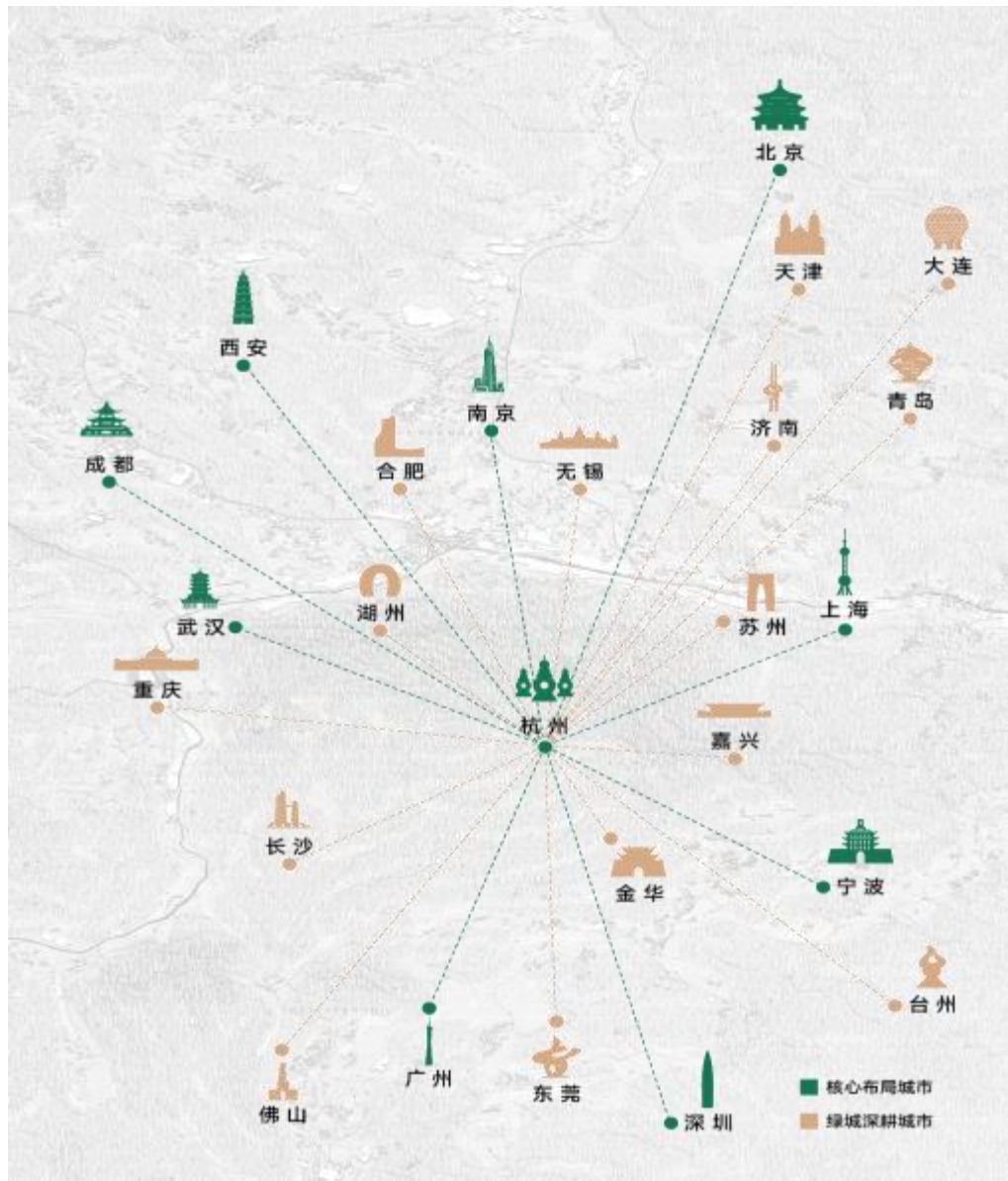
投资规模

土地储备总建筑面积近**4500**万m²
合约项目总建筑面积超**11000**万m²
总货值超**15000**亿元

交付规模

超**91**万户

战略布局城市



企业荣誉

Corporate Honors

神 中国房地产百强企业综合实力TOP10

在由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合发布的品牌价值研究成果中，绿城中国连续20年蝉联“中国房地产公司品牌价值TOP10”

» 2023中国房地产行业领导公司品牌

品牌价值达**1150**亿元



神 居住满意度领跑全国

连续13年在“中国城市居民居住满意度”
调查中**全国领先**

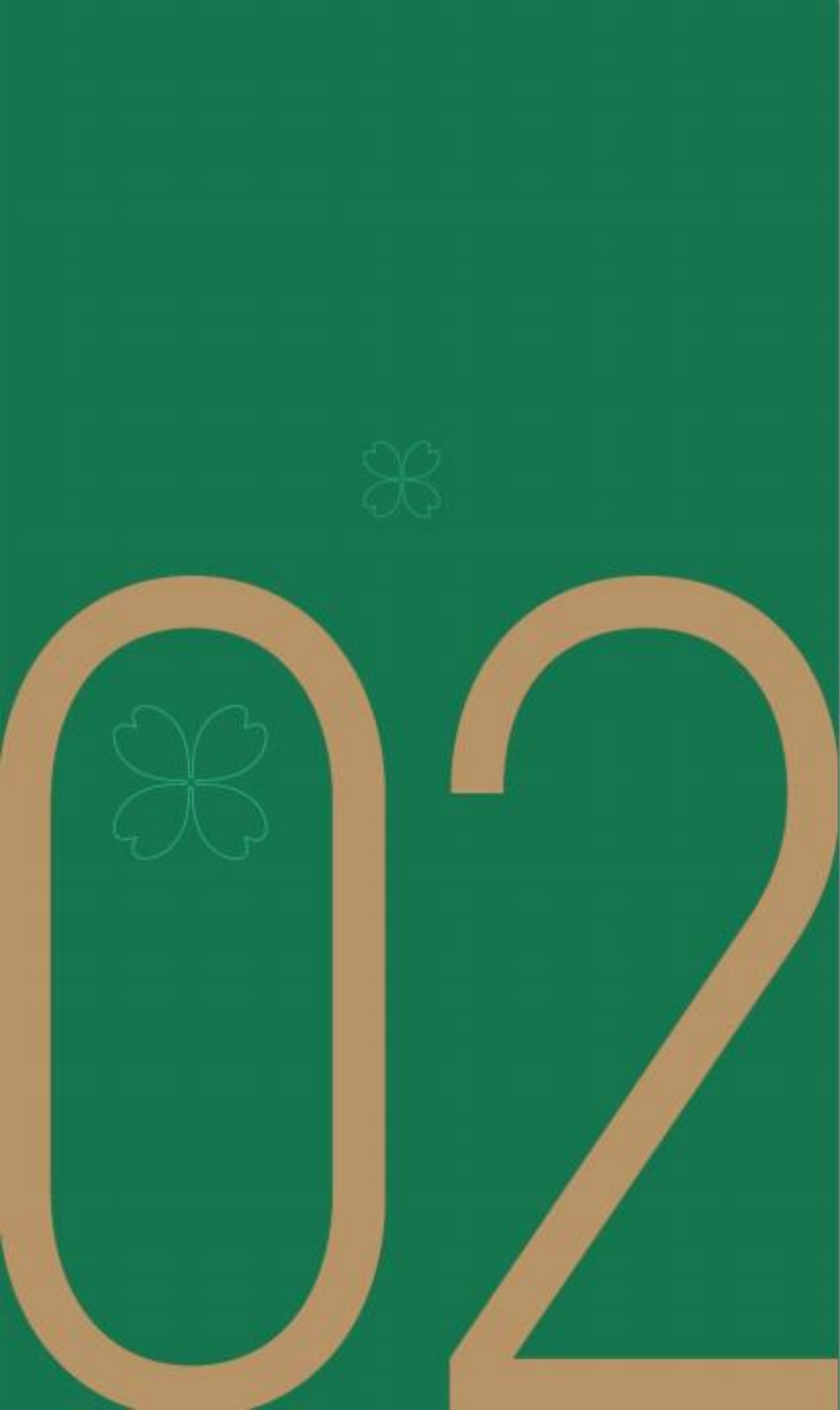


神 产品力TOP1

2020-2023年，蝉联“中国房地产产品力优秀企业”榜单第一（中指研究院）
2021-2022年，蝉联“中国房企超级产品力TOP10”第一名（亿翰智库）
中国房地产产品力优秀品牌（中指研究院）

ABOUT
GREENTOWN MANAGEMENT.

绿城管理集团



发展和规模

Real Estate Development

绿城管理控股（股票代码09979.HK），中国房地产轻资产开发模式先行者、引领者。通过项目管理整合资源、输出品牌及标准，以定制化的解决方案和高品质的服务，为客户创造价值。核心业务模式包括三大代建主业（政府代建、商业代建、资方代建）和三大配套服务（金融服务、产城服务、产业链服务）。

绿城管理项目分布于全国**28**省的**123**座城市，合约总建筑面积约**11360**万平方米。

商业代建总建筑面积

81.7
百万平方米

政府代建总建筑面积

31.9
百万平方米



城市覆盖

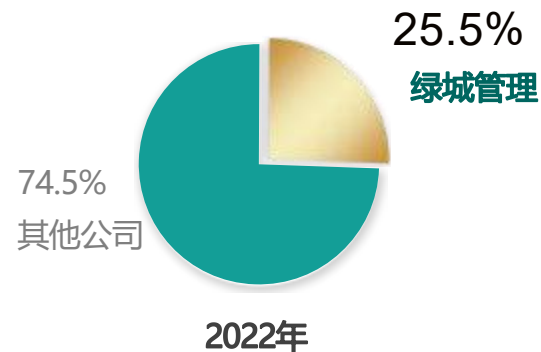


合约总建筑面积



在建面积

2022年度占行业市场份额的25.5%



所获荣誉
Corporate Honors

 行业荣誉

2022年度荣获行业**20+**项
行业**TOP1**荣誉

2017-2023七年蝉联**中国房地产代建运营引领企业TOP1**

2020-2023年**房地产开发企业代建地产榜TOP1**

2020-2023年**中国房地产代建管理卓越榜TOP1**

2020-2022年蝉联**中国房地产代建领先品牌TOP1**

2022年**中国代建服务商综合实力榜单TOP1**

 公司荣誉

2022年度荣获**10+**项公司荣誉
中国房地产代建的引领企业、领军品牌

2022年
卓越代建引领企业

2022年
房地产代建管理标杆企业

2022年
最具投资价值上市公司

2022年
中国房地产代建领军品牌

2022年
社会责任突出贡献企业

 产品荣誉

2022年荣获詹天佑奖等各类奖项：
设计奖**39**项、工程奖**196**项、
申报产品专利**56**项、授权产品专利**42**项；

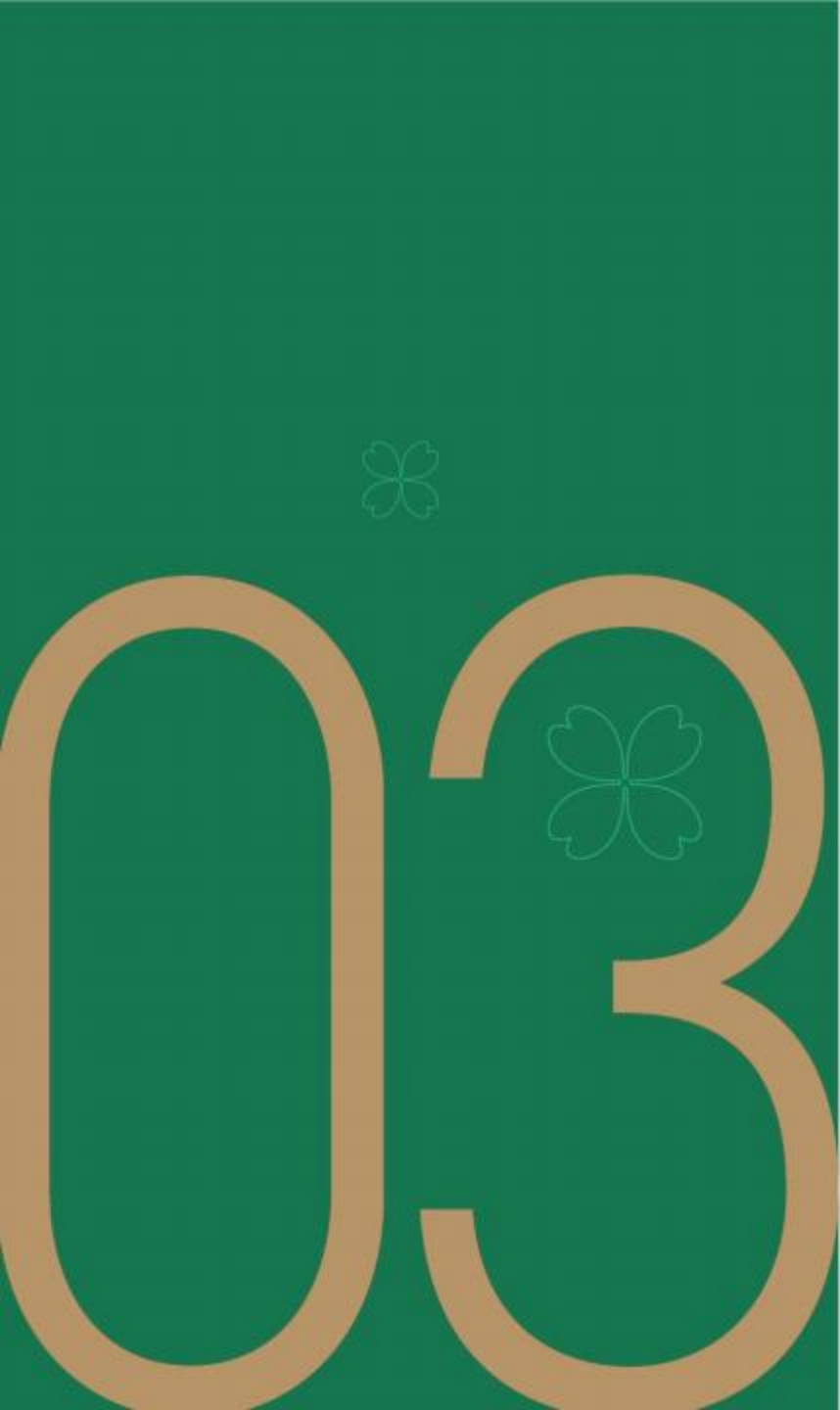
2022年九洲绿城·珠海翠湖香山国际花园项目获
中国土木工程詹天佑奖

2022年绿城·西溪深蓝项目获
美国AMP建筑大师奖

2022年绿城·青岛明月听澜获
美国MUSE Design缪斯设计金奖

2018年义乌和聚园项目
詹天佑奖优秀住宅小区金奖

2017年义乌安福家园项目、义乌北苑和聚园获
节能环保型住宅国家康居示范工程



ABOUT
GREENTOWN COOPERATION.

了解绿城共建



公司简介

Company Profile

西南绿城房地产开发有限公司自2011年成立至今，现有项目总开发面积约750万平方米，总可售金额约560亿元。公司项目覆盖重庆、四川、陕西、广西、浙江、河南、河北等省市。

为了将“共建互联”模式更好的发挥优势，创造更大社会价值，**2021年，西南绿城房地产开发有限公司投资组建绿城共建（山西）发展集团有限公司**。公司依托绿城中国强大的资源，积极构建各类政府机构、实力企业、金融投资机构的战略合作关系，业务形式包括自主开发、股权合作、委托开发管理（代建）等多种形式，产品类型涵盖住宅、商业、小镇等，积极探索创新开发模式，拓展优质项目，为社会各方创造价值，与合作方共同创造城市美好生活。



理念与文化

Philosophy and Culture

绿城共建

共创 共建 共享 共赢

共创：共同创造，成立合伙人制的平台；

共建：多种模式、多方共建，品牌引领，资本支撑；

共享：共享项目资源、资金资源以及产业链资源；

共赢：互相支持，共同发展，所有参与者都能获益。

真诚·善意·精致·完美

美丽建筑 美好生活



绿城集团

理念体系塔

为员工创造平台，为客户创造价值
为城市创造美丽，为社会创造财富
为股东创造利益

使命

理想生活综合服务商

愿景

人文理想主义

企业精神

真诚 善意
精致 完美

核心价值观



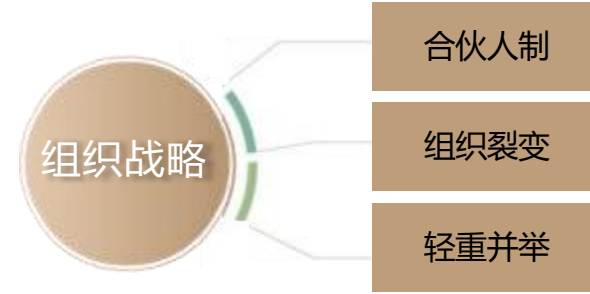
战略定位
Strategy Position

总体定位

中国不动产开发综合服务商

战略定位

Strategy Position



核心优势

Core Advantages

建立各类资源数据库，通过建立土地方、投资人、金融机构、设计、施工、销售、服务等各项数据资源库，平台化匹配和组合，提供最佳解决方案，满足各方需求。

公司采取事业合伙人制，资源收集端打开，内外部通道打通。通过设立有效的利益分配机制，形成自驱型管理模式，大数法则，漏斗效应，通过合伙人分层裂变，形成资源信息的迅速汇集。



升级传统的轻资产代建模式，通过各类资源匹配形成独具特色的共建模式，形成融资代建、小股操盘、合作开发等各类轻重并举的合作模式，互联各方形成协调中枢和驱动引擎。

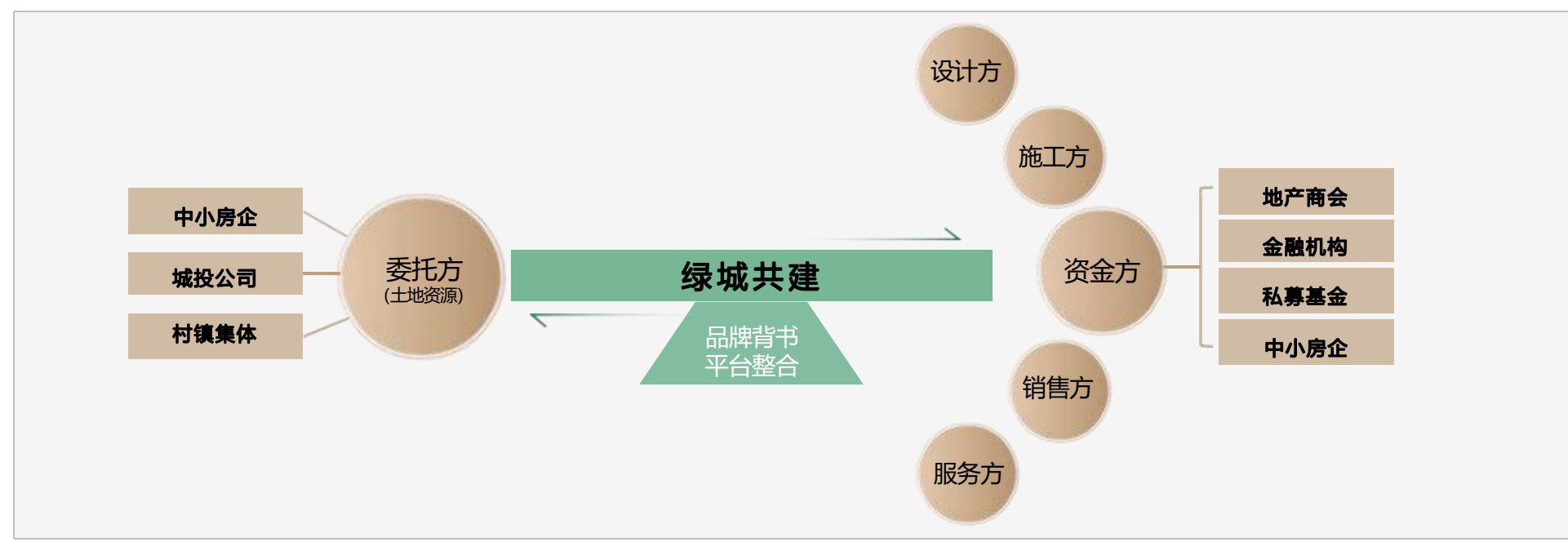
从房住不炒到商品房回归商品属性，产品和服务创新是关键，科技与健康、智能与互联、增值服务等直接影响客户认可度。我们通过精准聚焦，标准化管控和品质保证，做到尽善尽美的呈现。

项目开发的关键是资金保障，从土地前融到启动建设资金，从劣后股权融资到优先级配资，公司拥有自有资金的投资能力，私募基金牌照，同时开辟多种资金配置渠道，定制多种资金回报方案，整合各类资金方，快速匹配，为项目进行金融赋能。



共建模式——形成

Cooperation Mode



共建模式——方法论

Cooperation Mode



共建模式——业务逻辑

Cooperation Mode

✦ 五维人群

主张“共建”理念，委托方、业主、供应商、员工、投资方是组成我们事业共同体的五维人群。

- 目标是让委托方、投资方创造卓越业绩，助其获取增值回报；
- 与供应商互信、互利、互助，共同成长；
- 为业主创造“美丽建筑、美好生活”；
- 为员工提供发展平台，实现个人价值。



共建模式——业务逻辑

Cooperation Mode

TO B(委托方):

以价值创造为目的，为客户提供需求解决方案。

品牌溢价 管理体系 资源支持 定制开发 成本约定 进度保障 品质承诺



实施柔性管理 + 个性化定制模式

TO C(客户):

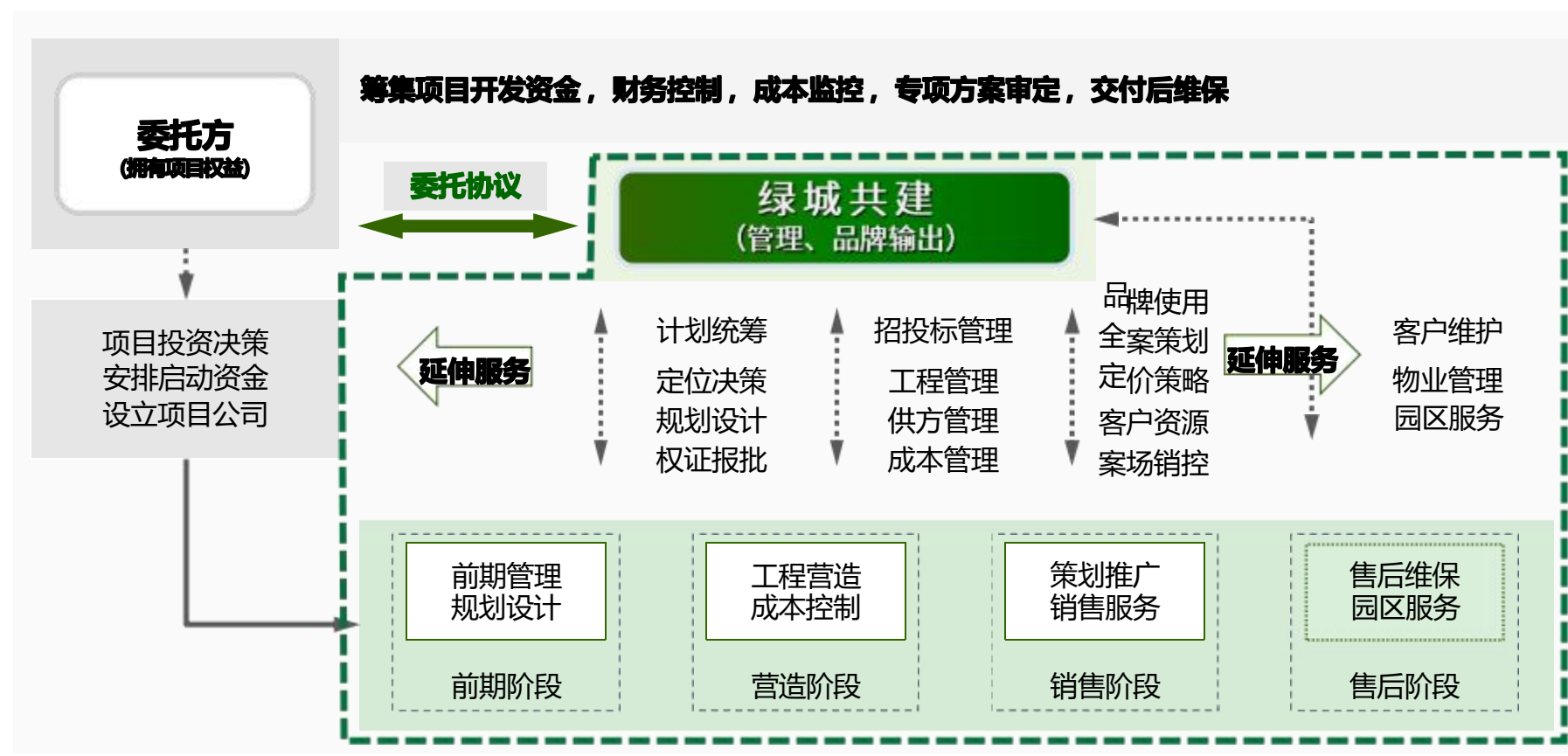
围绕人的需求，场景化构建高品质空间和全生命周期的美好生活系统。

美丽建筑

美好生活



绿城委托开发管理合作业务标准模式图



共建模式——分类
Cooperation Mode

一
轻资产模式

代建/咨询模式 + 使用绿城品牌 + 参与开发管理 + (增值服务: 金融服务)

二
合作开发模式

资金入股/管理入股 + 小股操盘/控股操盘 + 使用绿城品牌 + (增值服务: 金融服务)

共建模式——分类

Cooperation Mode

一、轻资产模式

1

全过程委托开发管理模式

轻资产模式 + 使用绿城品牌 + 全过程参与开发管理 + (增值服务: 金融服务)

2

工程专项委托开发管理模式

轻资产模式 + 无需绿城品牌 + 不参与销售 + 参与工程专项开发管理

3

商业计划书咨询模式

知识体系输出 + 市场与产品定位 + 强排设计 + 成本分析 + 现金流测算

共建模式——分类

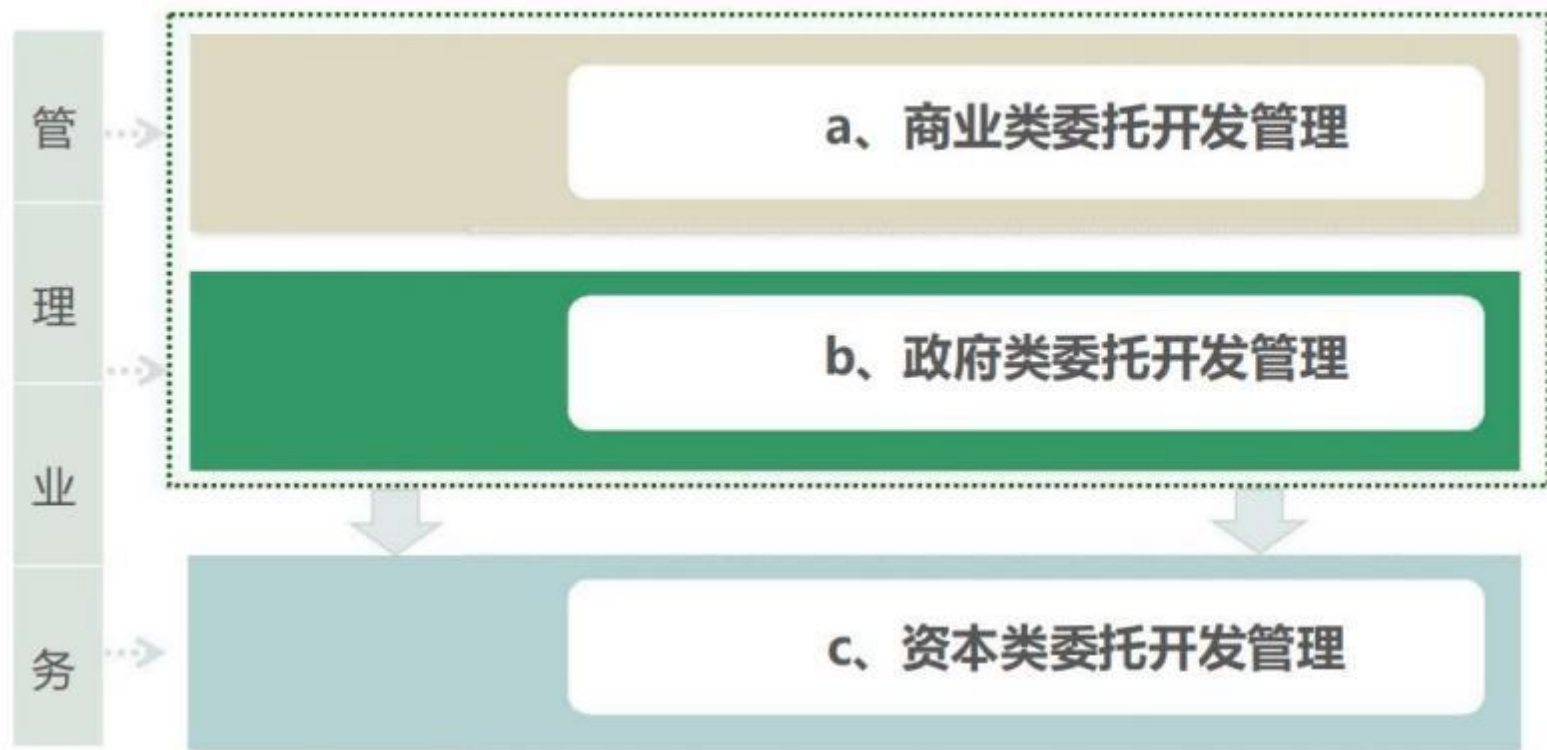
Cooperation Mode

一、轻资产模式

1、全过程委托开发模式

2、工程专项委托模式

3、商业计划书咨询模式



共建模式——分类
Cooperation Mode

一、轻资产模式

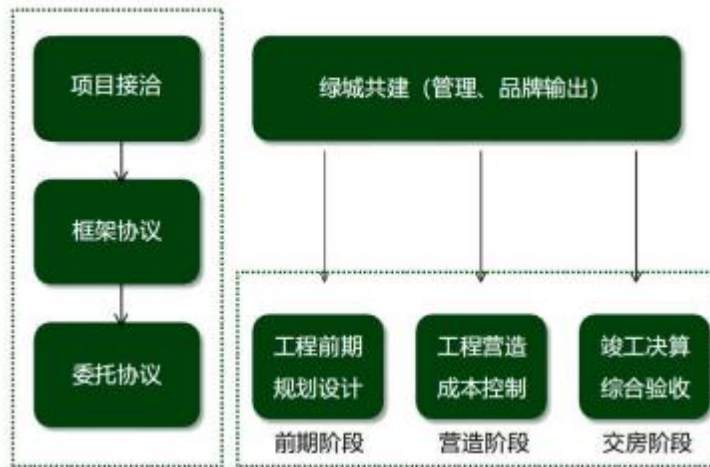
- 1、全过程委托开发模式——
 - a、商业类委托开发管理
 - b、政府类委托开发管理
 - (、资本类委托开发管理)
- 2、工程专项委托模式
- 3、商业计划书咨询模式

b、政府代建

✦ 业务类型



✦ 合作模式



共建模式——分类
Cooperation Mode

一、轻资产模式

- 1、全过程委托开发模式
- 2、工程专项委托模式
- 3、商业计划书咨询模式



共建模式——分类
Cooperation Mode

一、轻资产模式

- 1、全过程委托开发模式
- 2、工程专项委托模式
- 3、商业计划书咨询模式**

依托绿城多年开发经验积累，根据不同客户需求提供菜单式咨询服务内容，帮助委托方培养团队、建立标准、提升管理、增强收益。

1 项目实地踏勘	2 委托方背调	3 项目产品定位	4 项目设计方案	5 项目开发规划	6 项目经营测算	7 提报会议
城市属性分析 项目属性分析 土地权属状况 土地特征分析	委托方企业背景 负责人背景 委托方开发诉求 委托方资金实力 委托方风险评估	整体定位 客户定位 价格定位 产品/户型配比 去化速度预判	规划强排方案 规划概念方案 概念方案文本	全景经营计划 全景开发计划 全景销售计划 全景成本计划	敏感性分析 现金流测算 资金筹措计划	项目开发建议 项目风险交底 对标案例分享 项目团队方案

注：不同方案深度所需时间不同。

专家会审（资源支持）：



商务谈判（贯穿全程）：

注：以上为理论时间，考虑到项目的多元化，具体可视项目实际情况进行调整。

共建模式——分类

Cooperation Mode

二、合作开发模式

绿城共建为合作方精选合适项目，或合作方提供合适项目，双方股权合作；项目由绿城共建负责操盘；依托双方各自优势，争取各类金融投资机构提供项目运营资金支持。



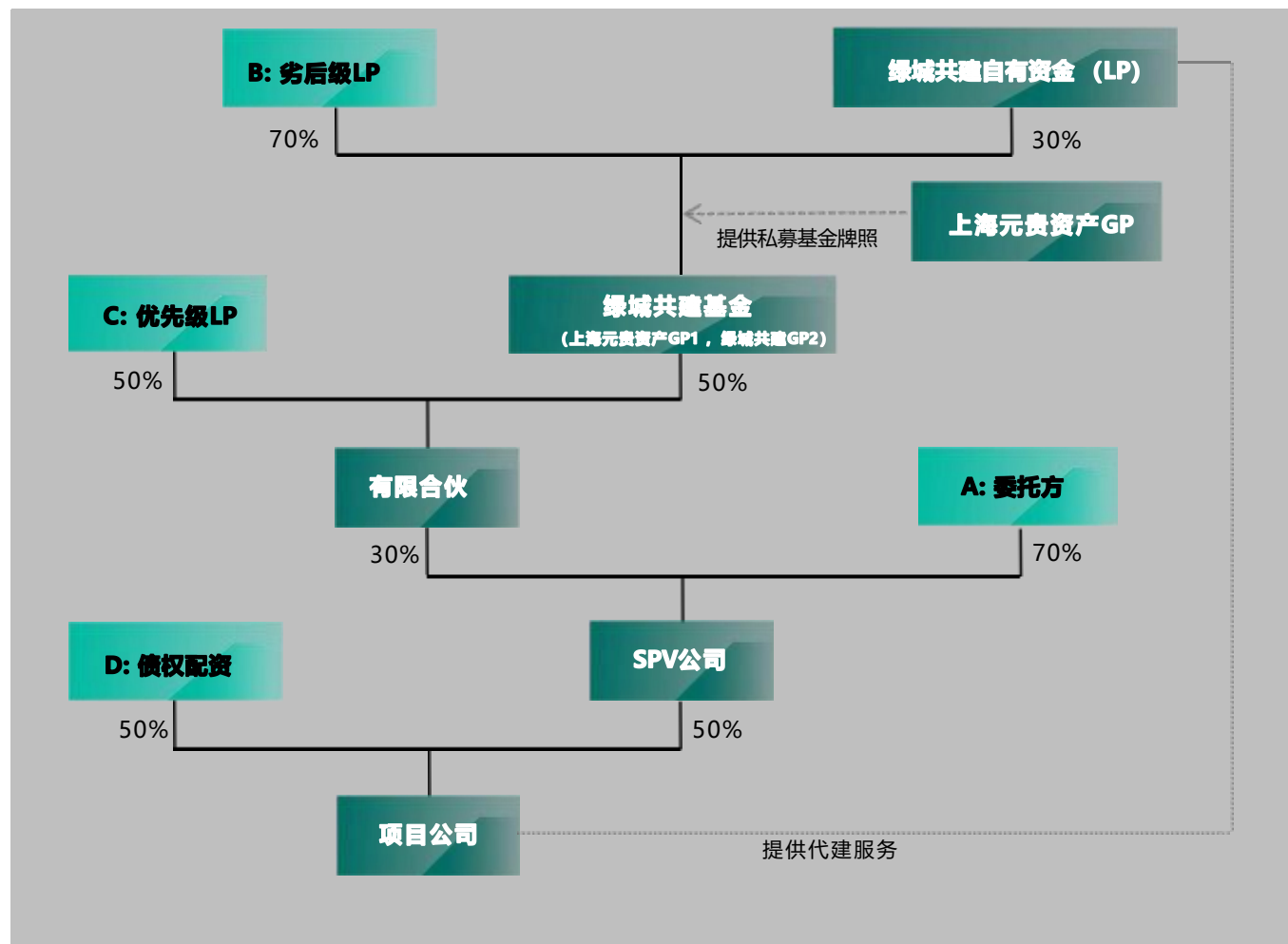
秉着真诚合作原则，发挥绿城品牌和管理优势，制定合作章程、选择合适的合作模式。

共建模式——分类
Cooperation Mode

二、合作开发模式

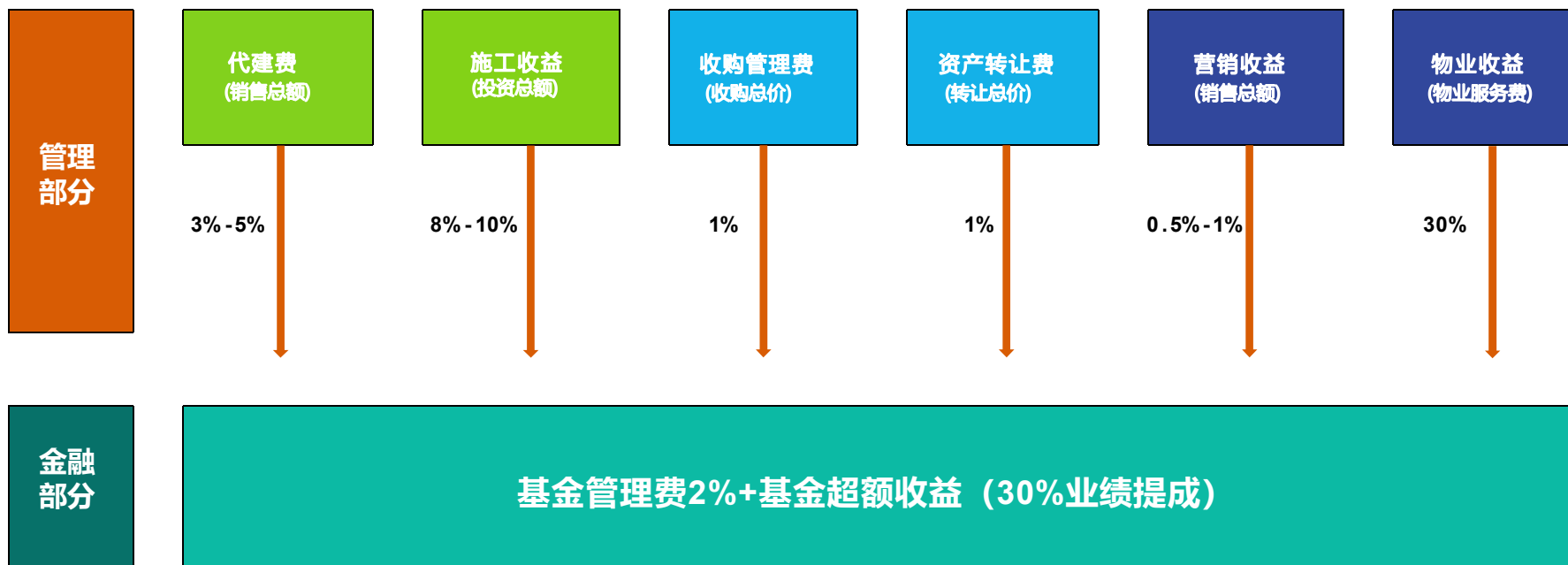
多层嵌套
小股操盘

小股操盘模式：合资资金能够以不到5%的资本投入分享项目40%以上的收益。



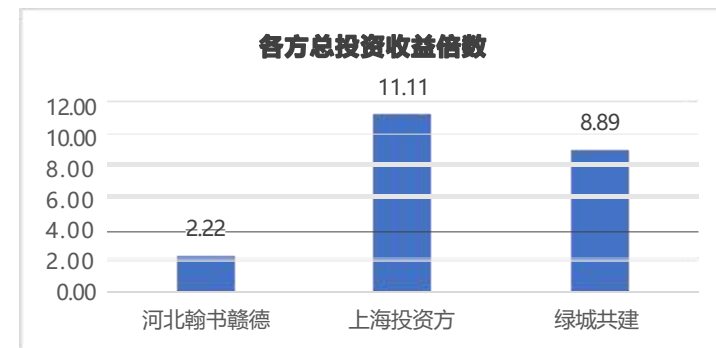
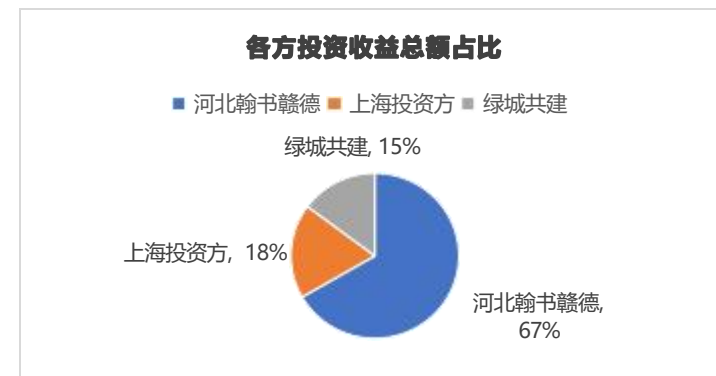
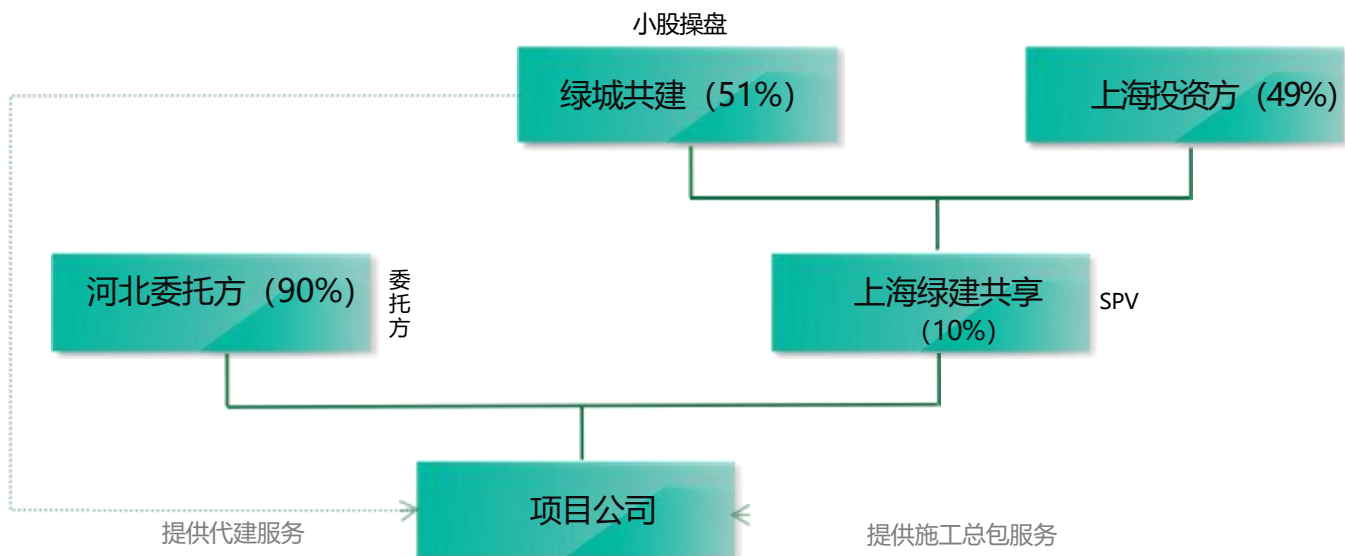
二、合作开发模式

绿城共建项目综合服务收益



共建模式 —— 分类
Cooperation Mode

二、合作开发模式 —— 案例分享 (定州绿城·桂语听澜)



共建模式——分类
Cooperation Mode

二、合作开发模式——案例分享 (定州绿城·桂语听澜)



共建模式——分类

Cooperation Mode

二、合作开发模式——案例分享 (定州绿城·桂语听澜)



客户付款通知

户名: 绿城共事(上海)置业有限公司 户名: 河北 置业有限公司

付款人	账号: 280000041012X 开户行: 浙商银行上海长宁支行	收款人	账号: 301374745228 开户行: 中国农业银行置业有限公司湖州分行
金额	人民币贰佰万圆整		900,000.00

业务渠道: 网上银行
手续费: ¥20.00
用途: 项目合作定金
网银流水号: 718229

打印时间: 2021-12-24 10:11:06 第1次打印 打印凭证: 22020009

共建模式——分类
Cooperation Mode

自投资项目代表

绿城·柳州杨柳郡

165万m²城市江景超级大盘

绿城·柳州杨柳郡为西南绿城自投开发的旧城改造项目，改造涉及土地1324.77亩，拆迁房屋面积约50万m²。目前项目拆迁已经全部完成，首批安置房2020年6月30日交付。作为礼献广西的首个政企民合作江景大盘，项目总体投资约80亿，规划总建筑面积约165万平方米，总占地面积约554亩，共分10期开发，涵盖高层住宅、商业等物业类型，以匠心收获各方认可，为柳州营造“绿城式”美好生活蓝本。

作为柳州市首批启动的城中村整村改造项目，根据白沙村现状，结合村集体意愿，项目实施整村推进、整体收储，改造资金安置用地内自平衡的方式推进；通过引入民营资本实施改造，解决了村民的安置，并壮大了村集体经济，使村民身份变为城市居民；同时，依托百里柳江景观规划，打造柳北白沙片区滨江东路沿江2.6公里景观绿化带和高品质沿江景观居住带，并完善提升了片区基础设施及公共服务设施建设，完善城市功能，实现柳北白沙片区的整体开发。

共建模式——分类

Cooperation Mode

自投项目代表 (绿城·柳州杨柳郡)



共建模式——分类
Cooperation Mode

自投项目代表 (绿城·柳州杨柳郡)



资源匹配

Matching of Resources

资金机构：



资源匹配

Matching of Resources

产业机构：



资源匹配
Matching of Resources

合作供方：



资源匹配
Matching of Resources

设计公司：

国际团队



美国KPF建筑设计
国际知名的建筑师事务所



英国Foster+Partners建筑设计
世界顶级的建筑事务所

Benoy

英国Benoy建筑设计
全球顶尖商业设计公司

AECOM

美国AECOM景观和规划设计
全球最大的景观设计和规划公司



美国BLD室内设计
世界顶尖室内设计公司



英国jtp建筑设计
英国唯一三次获
“建筑为生活”金奖的事务所



美国道林建筑规划设计
(The Dahlin Group)
屡获建筑界“奥斯卡”金块奖

SOM

美国SOM事务所
世界顶级设计事务所之一

Gensler

美国Gensler建筑设计事务所
美国最大、管理最完善及
最受尊重的设计事务所之一



美国LIFESCAPES景观设计
享誉全球的景观巨匠

绿城团队



杰地设计



大象建筑设计有限公司

GTD

浙江绿城建筑规划
设计管理有限公司



杭州九米建筑设计有限公司

GLA

浙江六和建筑设计有限公司



浙江绿城利普建筑
设计有限公司

八大序列产品体系——居住物业

从开发现代别墅，到打造城市里具有亲和力的多层公寓，再到专注品质生活的高层公寓、叠墅，绿城一直在孜孜不倦地致力于居住物业作品的创新和提升，形成了典藏、尊享、优享、悦居、安居的产品分档。



杭州凤起潮鸣府（典藏作品）



低密：海口桃李春风
绿城在海口的首个项目，



低密：富春玫瑰园

中式别墅 万亩凤凰山麓
白墙黛瓦 自然与建筑融为一体



衢州凤栖云庐（尊享作品）



多层：石家庄御河上院

石家庄市前所未有的滨水纯四层低密度住区，
以正定古城风貌为基础，进行地域化创新



高层：杭州奥邸国际

钱塘江畔城市地标、超高层豪宅



高层：潍坊浞河小镇观云里

悬浮森林大宅，层层有露台，户户有花园

八大序列产品体系——商用物业

绿城商用物业，包括酒店、写字楼、大型商业与社区商业，经典优雅的设计风格和高品质的服务理念，为顾客引导一种舒适从容的生活方式。



杭州春树云筑



舟山朱家尖绿城威斯汀度假酒店



杭州西湖四季酒店

| 八大序列产品体系——城市综合体

在积累的住宅产品营造经验之上，绿城悉心研究城市发展方向，并以独到眼光，打造契合城市未来、代言城市价值的城市综合体项目。



青岛深蓝中心（效果图）



温州鹿城广场

| 八大序列产品体系——公用物业



绿城悉心发展公共配套物业，涉及教育、医疗、文化等领域，设计结合多方面细致考虑，充分体现其社会性、艺术性、技术性，致力于为城市留下值得典藏的建筑艺术精品。

孔子博物馆



杭州亚运村配建幼儿园

八大序列产品体系——保障物业

为更多人造更多的好房子，是绿城的朴素理想。绿城以商品房的标准积极承建保障房，让更广泛的城市居民分享高品质的生活空间。





八大序列产品体系——理想小镇



绿城小镇作品秉持“比城市更温暖，比乡村更文明”的理念，涵盖特色商业、文旅度假、活力康养、农业农旅、优学教育等类型，以“大同理想”引领美好人居。

天台山莲花小镇（文旅康养小镇）



舟山长峙岛如心小镇

小镇系列的代表作，高尔夫球场，小镇中心，
海景资源，景观小镇的全新生活营造



安吉桃花源

绿城浪漫主义作品的极致体现

八大序列产品体系——运动系列

从济南全运村、沈阳全运村、天津全运村、西安全运村，再到杭州亚运村，被媒体誉为“全运村营造专业户”的绿城，将运动系产品的青春活力和运动基因融入到每一个项目的营建之中，也见证着一座座城市盛会梦想的绽放。



杭州亚运村（媒体村）



沈阳全运村



西安全运村

绿城集团承接的第四届全运村项目

八大序列产品体系——TOD系列

以“杨柳郡”作为绿城中国的轨交物业系列主品牌，又衍生出咏荷郡、咏兰郡、芳菲郡等“郡系”TOD作品，打造集居住、商业、办公、文教、休闲于一体的物业群。



宁波咏兰郡



共创·共建·共享·共赢

绿城共建发展集团

二〇二四版

