



遠洋服務 | 06677.HK

目
录

01 二十余载潜心发展 管理经验丰富

03 全方位合作模式 同创美好

02 多元化多业态服务产品 独具特色

- 2.1 住宅服务
- 2.2 商写服务
- 2.3 生活服务
- 2.4 城市服务
- 2.5 工程服务
- 2.6 案场服务
- 2.7 可持续发展

01 /

二十余载潜心发展
管理经验丰富

远洋服务简介

A man and a woman in business attire standing in front of a modern building entrance. The man is on the left, wearing a dark blue pinstripe suit jacket over a white shirt. The woman is on the right, wearing a dark blue pinstripe blazer over a white shirt. Both are smiling and have their hands clasped in front of them. The background shows a modern building with large glass windows and a light-colored stone wall.

远洋服务简介

懂心意 有新意

作为专注中国中高端物业二十余年的综合性物业管理服务提供商，远洋服务持续加码京津冀、环渤海区域的规模优势，深耕已进入的华南、华东、华中及华西区域，一二线城市在管建筑占比约为85%。

服务客户 **200**万⁺

[illegible]

二十余载潜心发展

1997

中远酒店成立，为商写物业（如办公楼宇）提供物业管理服务

1999

成立**远洋亿家**，为远洋在北京开发的住宅物业提供物业管理服务

2005

获得**国家一级物业管理资质**

2009

正式**对外承接第三方物业项目**

2011

全国化发展，业务扩展至**环渤海、华东、华中及华南**等中国其他地区
北京远洋国际中心荣获美国绿色建筑协会颁发的**LEED金级认证**
北京远洋大厦荣获**2011年度最具价值写字楼大奖**

2020

香港联交所上市，股票代码**06677.HK**

2022

合约与在管双双破亿，收购**红星物业**，双方优势深度契合，在区域规模、业务布局、战略发展上再添新动能
北京远洋光华国际C座通过**BOMA COE认证**，**北京远洋国际中心A座**获得**BOMA BEST金级认证**授牌
编制发布了《**标准服务白皮书**》，打造16大细分场景服务体系

2023

保持高质发展，夯实服务能力，围绕“**全龄健康、全心陪伴、全天守护**”打造住宅服务体系
“北京远洋天地社区养老服务驿站”开业，落地首个“物业服务+居家养老”试点项目

1998

为**5A级**写字楼物业**北京远洋大厦**提供物业服务

2002-2004

公司相继获得ISO9001:2000质量管理体系、ISO14001:2004环境管理体系及OHSAS18001职业健康安全管理体系认证

2006

北京远洋风景成为公司**首个获得国优示范项目**

2012

北京远洋大厦获得**BOMA中国**颁发的**国际商业地产运营管理卓越认证**

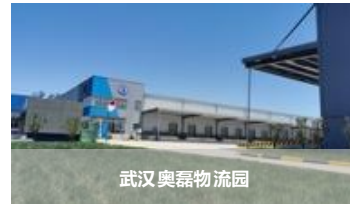
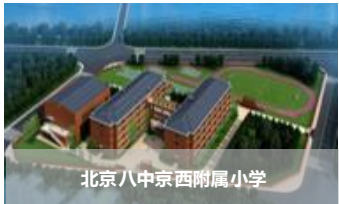
2016-2018

远洋亿家**新三板上市**，依托资本提升能力整合市场
收购**山东联泰、长沙相成、杭州新时代、南通乾通**等，实现快速增长
被评为**中国物业服务百强企业中第14位**

2021

第三方拓展全面发力，**合约面积破亿**
注入商写资管业务，打造新增长极
入选**养老试点单位**，积极投身居家养老市场共创共建
与**北智建合作成立应维科技**，布局智能化业务

远洋服务管理类型丰富，从住宅社区服务走向更广阔的空间。远洋服务非住宅管理业态涵盖写字楼、商场、医院、学校、政府大楼及公共服务设施等公共及其他物业。



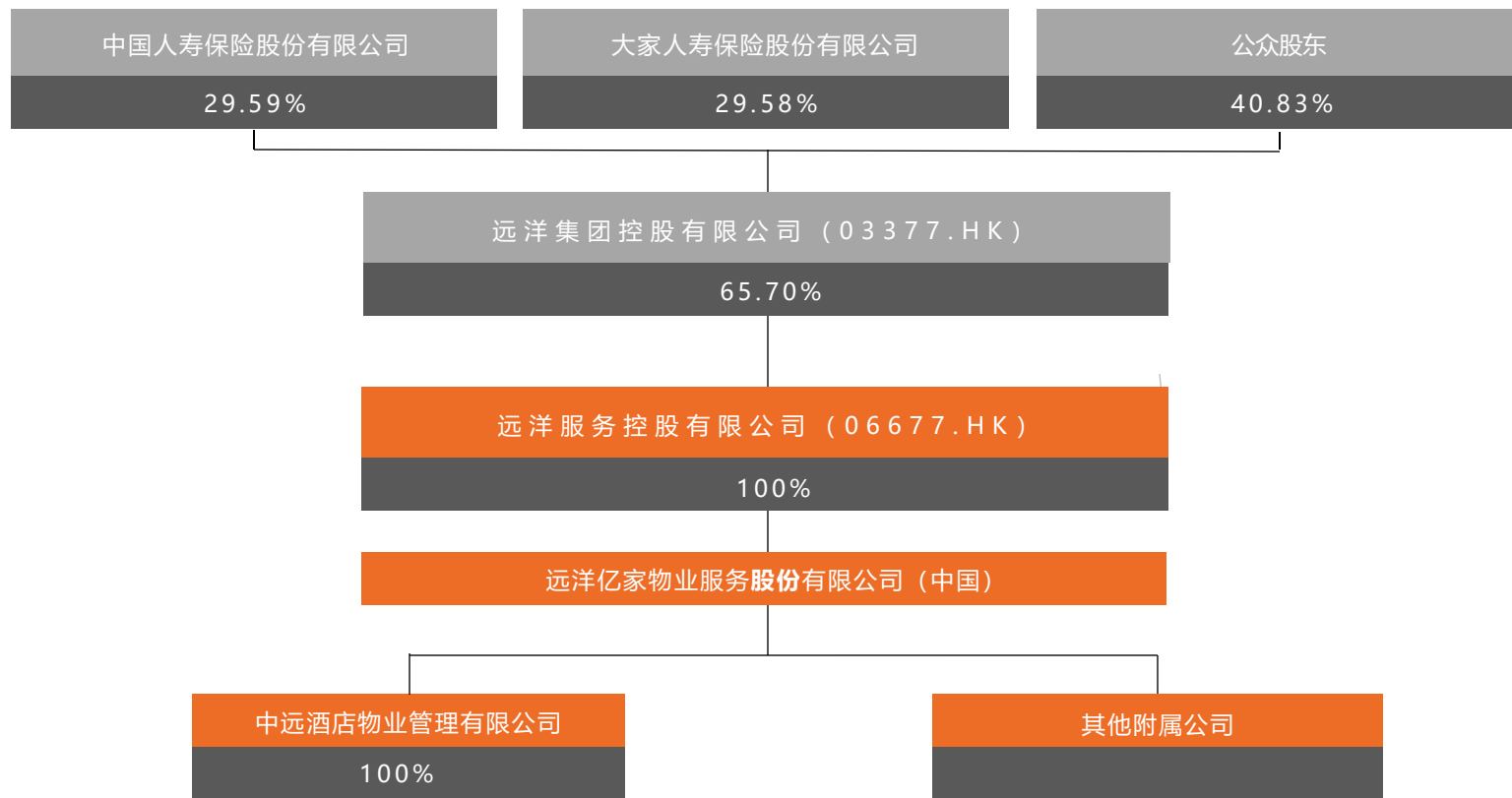
远洋服务是一家综合性物业服务提供商，为客户提供包括物业管理及商业运营服务、社区增值服务及非业主增值服务在内的覆盖物业管理整个价值链的综合服务。远洋服务凭借优质的服务和多年行业经验，持续赢得良好的业界口碑。



远洋服务 产品体系图



股权结构



数据截止日期：2024年6月30日

远洋集团控股有限公司创立于1993年，并于2007年9月28日在香港联合交易所有限公司主板上市（03377.HK），主要股东为**中国人寿保险股份有限公司及大家人寿保险股份有限公司**。历经30余年发展，远洋集团已形成完善的公司治理结构和市场化经营机制，拥有优质的资产结构、成熟的产品营造体系和高效专业的人才队伍。

远洋集团以“**建筑健康和社会价值的创造者**”为战略愿景，致力于成为聚焦开发主业、发展开发相关新业务的综合型实业公司。集团以住宅开发、不动产开发运营、物业服务及建筑建造全产业链服务为主营业务，并涵盖养老服务、数据地产、物流地产、地产基金等，并在轻资产代建领域形成独特优势。远洋集团始终坚持“匠心服务用户”，积极践行“建筑·健康”理念，通过匠心的产品和优质的服务为客户营造高品质健康生活。

远洋健康建筑体系全国应用情况：

覆盖城市

51个

项目

145个

覆盖面积

2705万m²

- 明晟MSCI：A级 房地产开发类别中国企业（含香港）领先
- 全球房地产可持续评估（GRESB）：获一次五星、三次四星，连续两年蝉联内房企最高评级，连续六年披露水平A级，
- 标普全球企业可持续发展评估(S&P Global CSA): 2023 年房地产类别中国企业排名第一；超过全球 90% 房地产同业
- CDP：气候变化评级B级，内房企最高评级；获“飞跃进步奖”
- 数据截止日期：2024年6月30日

专业的核心团队

15+

高管管理经验

10+

物业管理服务及
房地产开发行业

12000+

员工服务团队



杨德勇

联席主席、行政总裁、执行董事

- 主要负责本集团的整体策略及方向规划、业务发展及管理；
- 拥有大约20年的业务管理经验；



朱葛颖

首席运营官、执行董事

- 主要负责本集团的运营、管理及在重大事项上的决策；
- 拥有逾24年的财务管理经验；



单思君
副总裁



蒋雪
副总裁



杜新
副总裁



王立峰
副总裁



万坤
副总裁



郭志宝
副总裁



路平
副总裁



刘柯剑
副总裁



刘旭
首席财务官



姚远飞
首席风控官

远洋服务已取得ISO9001质量管理体系、CMSAS86:2000客户投诉管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全体系证书，采纳最严格的品质监控措施，以确保达到品质标准。公司在总部、区域及项目建立三级品质控制制度。



稳定、优质的合作伙伴

我们与多家世界500强企业和国内知名企业都拥有长期和良好的合作关系，客户服务优势突出。



「中国指数研究院」

- 2024中国物业服务百强企业第**12**位
- 2024中国物业服务百强**满意度领先**企业
- 2023中国**高端物业**服务领先企业

「克而瑞」

- 2024中国物业服务**企业综合实力500**强
- 2024中国**品质物业**服务领先企业
- 2024中国**住宅物业**服务领先企业
- 2024中国**写字楼物业**服务领先企业

「亿翰嘉和家业」

- 2024中国上市物业企业第**10**名
- 2024中国物业企业ESG评级**A**
- 2024中国上市物业企业**最具发展特色十强**



02

多元化多业态服务产品
独具特色

住宅服务
商写服务
生活服务
城市服务
工程服务
案场服务
可持续发展

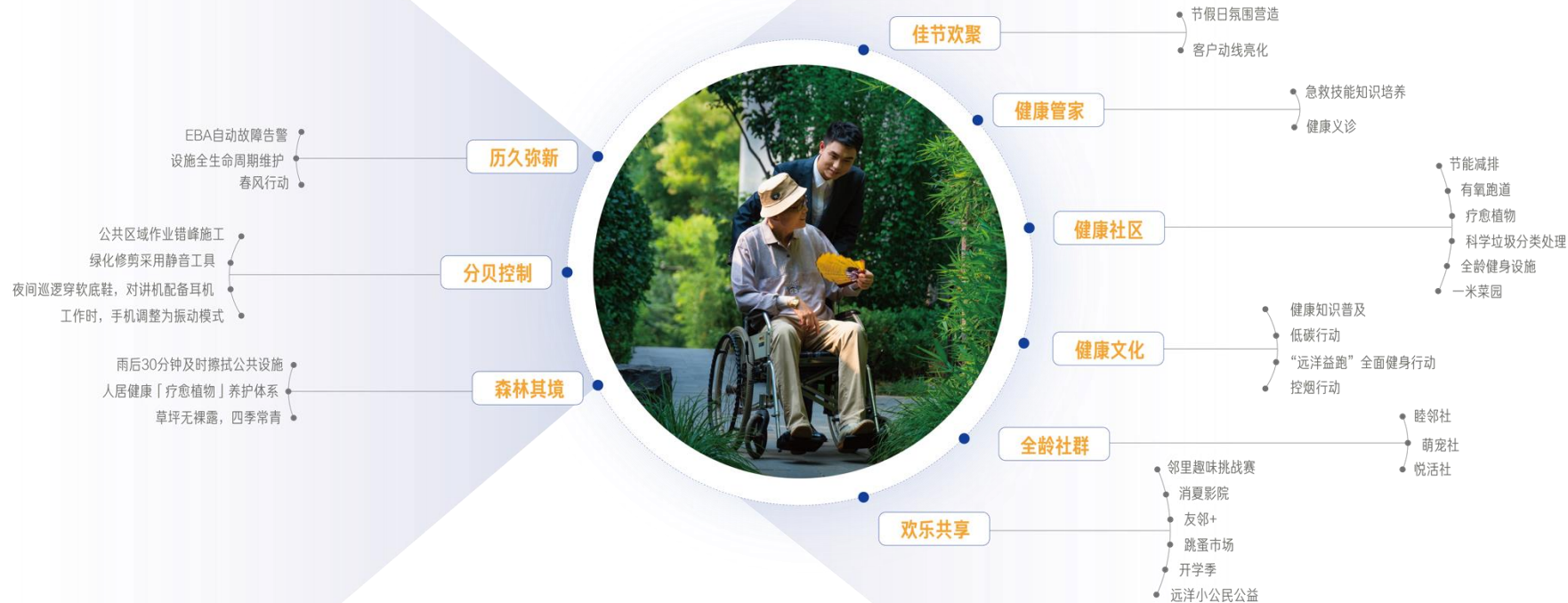


住宅服务

远洋服务以规范、完善的物业管理体系为基础，始终秉承“懂心意·有新意”的服务理念，以物业服务为根基，以服务平台为介质，以智慧科技为手段，不断满足人们对理想生活的追求，用服务构建健康美好生活。

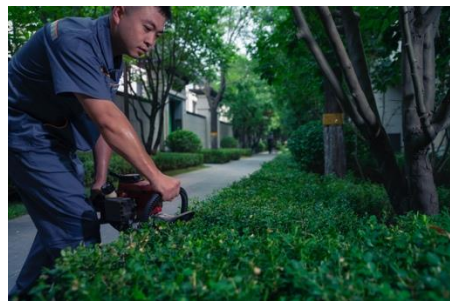
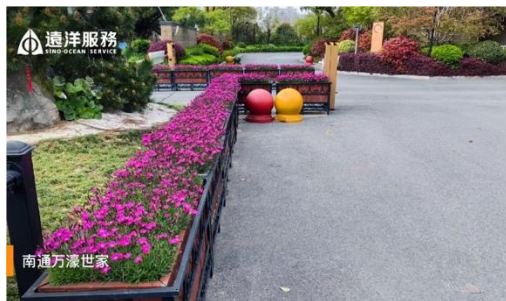
「全龄健康」

远洋集团作为「建筑·健康」践行者，于2015年率先开启体系化打造健康和谐人居之路，远洋服务秉承「共同成长·建筑健康」的品牌理念，不断优化物理健康环境，营造舒适的社区环境与氛围，打造社区邻里文化，更从健康文化与思想的引导，构建和谐健康的社区环境。



「森林其境：多层次园林景观，打造绿色疗愈空间」

关注绿化的多层次维护，通过宿根植物、草花、灌木、乔木的组合，打造多层次园林景观，做到四季有景、三季有花。关注植物疗愈功能，在不同功能区域搭配不同植物，通过色彩、气味等搭配，营造绿色健康环境。



「历久弥新：不惧岁月洗礼，让家常住常新」

关注社区硬件维护“内核”，保持社区“冻龄”，通过专业管理让建筑及内部设施保持健康良好，并通过业主需求变化不断完善社区设施设备，持续提升社区品质。同时，为了更好赋能硬件管理，远洋服务自主开发EBA智能化系统，整合设施运行，实现设备健康“诊断”，通过良好的硬件管理，让家不惧岁月的洗礼，常住常新。



改造前



V S

改造后



「健康管家：助力健康管理，守护生命安全」

管家参与急救知识培训、应急事件培训。发生紧急情况及时疏通“生命通道”，助力抢赢黄金急救时间，守护业主生命安全。建立独居老人关爱台账，定期组织健康知识分享与体检。



「健康社区：关注建筑健康，节能减排助力“双碳”」

在日常运营中关注节能减排，优化运营方式、实施节能改造等手段，打造“低碳建筑”，提升物业的绿色溢价。规划绿色有氧跑道，优化全龄健身设施，疗愈植物搭配净化环境，倡导垃圾分类，打造一米绿色菜园，助力社区健康生活氛围营造。



「健康文化：倡导运动健康，将健康文化融入日常生活」

通过健康知识普及，提升业主健康生活意识。同时开展绿色低碳行动，让孩子们参与进来，从小培养绿色低碳理念。全龄参与的“远洋益跑”活动，在用步数捐献爱心的同时，也倡导运动健康的生活方式。



「分贝控制：“静”享舒适社区生活」

关注居住环境健康舒适，在日常作业中关注声音管理，配置静音软底鞋与对讲耳机，同时对施工作业时间进行管控，通过静音作业，给业主安静美好的陪伴。



「全龄社群：同路知己建立美好链接」

通过更加丰富的社群活动，吸引业主从参与线上讨论，到参加线下活动，培育积极的生活方式，重建邻里亲密关系，让人与人之间的美好关系与品质生活相连接。

睦邻社：

针对老人和儿童，营造老少同乐健康生活，定期举行营造健康生活的活动，包含：童星文艺汇演、涂鸦大赛、才艺大比拼、亲子DIY等；



悦活社：

针对全员社区，营造园区健康生活，组织城市跑、健康跑、趣味运动会，建立线上线下社群，供业主交流心得；



萌宠社：

针对空巢老人、独生子女、单身贵族，不仅是一个爱宠业主的交流空间，也是与萌宠相关生活方式的美好体现；



「佳节欢聚：营造节日欢聚气氛，归家更温暖」

根据不同节日进行氛围装饰，在园区的主出入口、景观区域进行定制化灯光亮化，营造温馨美好佳节氛围，归家更温暖。



「欢乐共享：多彩社文活动打造全龄健康、和谐邻里文化」

幼有所乐、亲子相伴、亲睦友邻、老有所享。多样化社文活动贯穿全年、全龄，为各个群体业主提供沟通交流、欢乐相伴的平台，打造健康和谐的邻里文化。

「跳蚤市场」



「星空影院」



「全民大作战」



「全心陪伴」

快速响应客户诉求，关注个性化需求，深入推进精细服务，我们不仅提供专业的贴心服务，还为您提供便捷的生活服务，让您无需为社区生活琐事操心，让客户享受轻松自在的生活。



「使命必达：快速响应业主需求，以服务为使命，有求速达」



标准化服务响应时间，开发多种沟通渠道。业主报事报修快速响应，并及时反馈处理进度与回访，形成服务闭环。

针对日常报事报修，客户通过电话、APP与管家微信等渠道将信息传递到服务中心，客服管家在10分钟内完成派单。

1小时内，与客户取得联系沟通处理时间及方案。报修处理完毕后，24小时内做到100%回访，做到事事有回应，件件有着落。





「专属管家：懂“心”意的贴心管家」

远洋服务不断开发出各项体贴化服务，覆盖全龄群体的关怀，为老人建立服务档案，独居老人定期拜访，老人的日常生活所需，跑腿、代购、买药等，都可放心交付给管家。

考虑业主长期外出，服务团队提供宠物/植物代管服务，定期到业主家中照护宠物、植物，贴心的“大管家”让业主无后顾之忧。开展便民活动，为业主清洗地垫、磨剪子、理发、维修小家电等，为生活提供更多便利。



「智慧助手：智慧赋能美好社区服务」



以科技为手段，提升服务效率，自主开发“亿家生活”APP，业主实现自助式报事报修，处理过程可追溯，重要通知一键发布，让服务在无形中温暖相伴。

远洋服务提升数智化管理，**打造“亿管家”协同管理平台与“亿家生活”一站式综合服务平台**，智慧赋能管理、提升服务效能。



「置美生活：一站式资产管家」

洞察业主需求，作为更懂房子的大管家，远洋服务为业主提供资产服务，涵盖房屋装修、房屋租售，一站式服务助力资产保值增值。



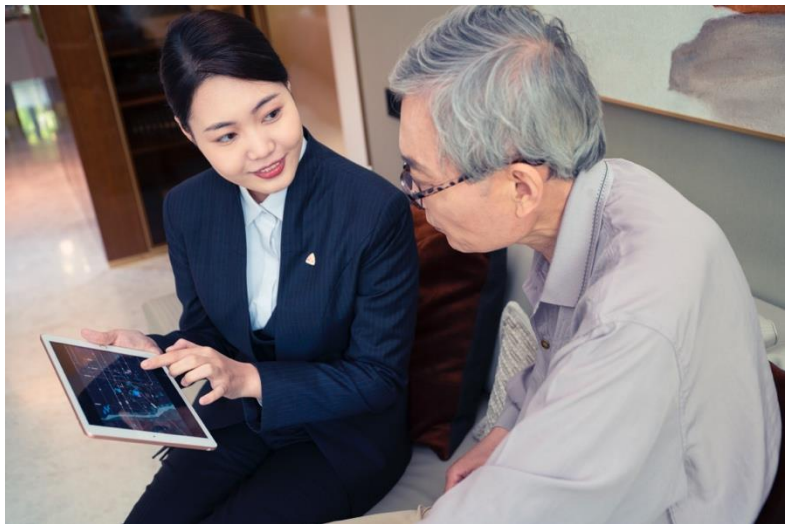
「亿家生活：生活助手，日常帮手」

围绕业主生活需求，优选品质好物，发掘源产地时令美食，打造远洋服务业主专属优品。邀请业主“品鉴官”，整合优质资源，为业主带来多种类别的生活好物。



「公开透明：沟通有渠道，服务更贴心」

为促进与业主面对面、心贴心的交流，远洋服务定期客户拜访全覆盖，开展项目经理接待日，项目负责人定期与业主面对面交流。此外，为了解服务现状及业主需求，远洋服务邀请第三方进行满意度调研，不断提升服务品质。



「全天守护」

不止于安全，更在于打造立体安全生态，融合更多维的用户安全需求，带来更广义安全观，社区、人身及信息的全方位守护，让生活更安心。



安全屏障

- 24小时出入口值守与核实
- 24小时全域红防入侵报警
- 出入口常备特警级安防装备
- 两人成行三人成列军事化管理
- 定乱线与三点式巡逻有机结合
- 23点以后巡逻岗每30分钟报岗

健康卫士

- 消杀药剂低毒化处理
- 疫期无死角消毒

私域真空

- 快递信息隐私清除
- 严格核实来访人员与车辆

风险预警

- 火警需3分钟内携带应急包赶到现场
- 周界报警5分钟内赶到现场
- 中控人员15分钟内识别被遮挡摄像头
- 室内安防报警或求助5分钟内赶到

阳光驾驶

- 人车动线分离
- 车辆自动识别

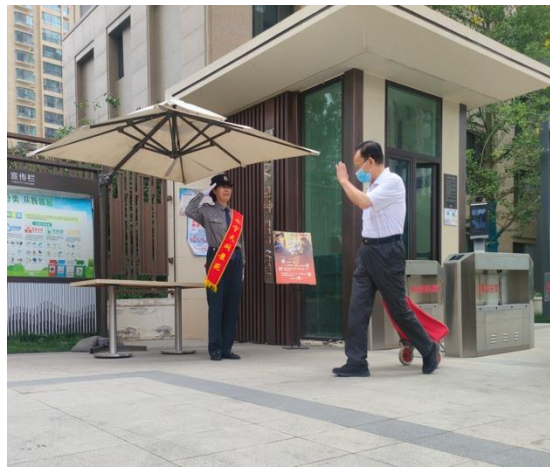
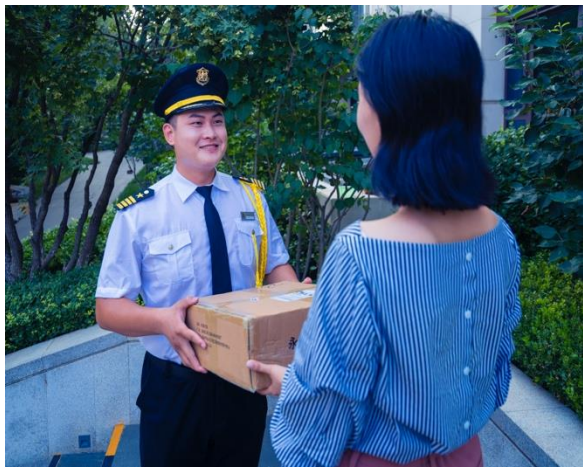
「安全屏障：多层次安全守护，人防+物防+技防相结合」

多层次安全管理。24小时园区守护，多频次园区巡查，配置特警级巡逻装备，打造远洋社区专属“护卫队”。配合全域红外防入侵系统，提升重点区域安全管控措施，实行“定乱线”与“多点式”巡逻相结合，从“人防”、“物防”与“技防”多层次守护社区安全。



「私域真空：守护安全细节，关照私域安全」

从细节处保护业主隐私安全，员工签订保密协议，对业主信息进行加密化存档，协助业主进行快递单隐私信息清除，对访客进行严格核实、登记，让业主生活更安心、放心。



「健康卫士：“绿色”守护，为健康加码」

关注园区绿色健康，通过环保药剂的使用，守护环境安全，重点区域消杀，减少病毒细菌传播，守护健康安全。





「风险预警：未雨绸缪，应急有道」

为全方位守护业主的生活安全，远洋服务全面提升团队应急能力，做到“迅速出警，使命必达”。火警3分钟内携带应急包赶到现场，周界报警5分钟内赶到现场，中控人员15分钟内识别被遮挡摄像头，护航安全分秒必争。

关注儿童安全，秩序门岗对单独外出的儿童进行询问、确认，上线“护学服务”，专门的值岗人员护送学生过马路，守护孩子们的安全。



「阳光驾驶：关照驾驶安全，守护业主出行」

针对车辆管理，对车行动线进行拆解，在出入口、坡道、人行道、拐弯处等多点位进行安全管控。将人行与车行进行区隔，守护出行安全。



高端尊享服务体系

以客户需求为中心，远洋服务高度适配高净值人群身份地位高、时间珍贵感、安全私密感的需求，提供双私人管家、顶级圈层维护以及严格的安全私密服务。

定制圈层的 高端社交服务

- 高端圈层维护
- 高端社区配置

双重尊享的 私人管家服务

- 业务管家
- 健康管家

全程管控的 安全私密服务

- 安防周密
- 信息私密
- 环境静谧



北京远洋LAVIE

户数：190户

面积：32.3万平方米



北京远洋天著春秋

户数：454户

面积：17.6万平方米



上海远洋博堡雅墅

户数：32户

面积：5.7万平方米

高端豪宅



北京远洋万和城

户数：2358户

面积：40万平方米



北京远洋万和公馆

户数：602户

面积：19万平方米



大连钻石湾

户数：1165户

面积：200万平方米

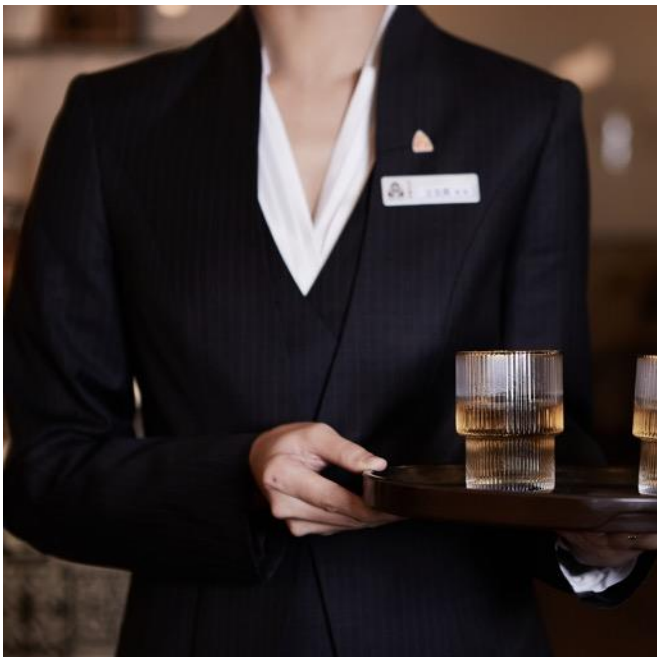
高端住宅



商写服务

从精耕中高端商写到轻资产输出，远洋服务已开启20余载的商写服务，对商业运营及服务市场有着深刻理解，通过整合商写服务资源、优化商写服务场景，实现商写品牌与能力“量变”到“质变”的跃迁。

一站式物业服务管理



卓越经验导入

- 国际化服务视野
- 先进物业管理理念
- 丰富的商写综合体管理经验

全方位服务

- 全方位房地产服务
- 全维度多元化服务
- 传统物业与新型业务并重

助力成功

- 高水准服务品质
- 定制化服务产品
- 持续改进 动态管理



贴心关怀服务



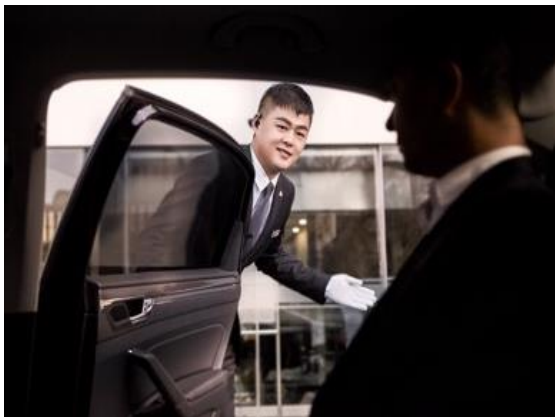
楼宇100米服务

以高服务黏性为核心，打通商写内最后100米的垂直服务，提供特定物理场景下的物业增值服务，升级物业服务体验，内容包括：外卖寄放、邮务处理、手机充电、证照代表、急救服务、会议服务、公务叫车等。



四季服务

通过环境温度、气氛装饰的变化，从人员服饰、美妆美陈、空气香氛、曼妙音效等多维度着手，提升客户接触点的服务品质。加强客户黏性，使客户体验到别具特色、温馨舒适、及时便利的商务服务体验。



“1-ALL” 全员联动服务

严格落实“首接负责制”，员工接单即开启联动服务，跨专业高效响应。任何员工接收服务信息后即承担了处理和协调后台资源完成任务的枢纽，直接面向客户开展服务工作，将处理需求的一系列环节过程完全通过首接者来协调，注重服务的快捷性和满意度。

共享绿色健康环境

01

能源检测管理：搭建能源管控监测系统平台，做到分项计量的能源数据每月定期追踪与查询；

02

节能改造：增加中央空调能源管理控制系统，通过增加控制器、传感器、阀门等设备，对制冷季的空调系统和制热季的锅炉采暖系统进行集中控制。照明系统将原有荧光灯更换为 LED 智能控制灯具，采暖循环泵加装变频设备；

03

可再生能源使用：商业和写字楼项目安装太阳能光伏发电、太阳能热水系统；

04

节能管理：根据营业和办公时间调整制冷、空调、电梯、照明等系统开启关闭时间；

05

碳排放核查：商业和写字楼重点项目开展年度碳排放核查工作，控制能源消耗。



远洋·光华国际C座

高端服务能力

荣获国际认证8个(BOMA 3个, LEED 3个, WELL 2个), 金钥匙认证2个, 国优1个, 市优2个。单方物业费收入高于行业商写物业公司均值。



LEED CERTIFICATION LEED认证

北京远洋国际中心
北京远洋·光华国际
北京远洋大厦



BOMA CERTIFICATION BOMA认证

北京远洋·光华国际
北京远洋大厦
北京远洋国际中心



WELL CERTIFICATION WELL认证

杭州远洋国际中心
北京远洋国际中心

跨业态管理能力

通过多年运营, 已覆盖综合体、商业、写字楼、公寓、公建、产业园、酒店、物流园、医院、IDC等多个业态, 具备成熟的跨业态服务能力。

专业的服务团队

拥有星级酒店、5A写字楼、高端住宅复合型管理人才, 外聘具有国际及香港物业管理背景的专家加盟管理团队。

丰富的客户资源

服务于包括世界500强企业和国内知名企业百余家, 知名餐饮及零售商家近三百家, 客户服务优势突出。



杭州远洋乐堤港

位置：杭州

面积：65.1万平方米



北京远洋乐堤港

位置：北京

面积：25.5万平方米



武汉远洋里

位置：武汉

面积：59.7万平方米



北京远洋大厦

位置：北京

面积：11.8万平方米



北京远洋国际中心

位置：北京

面积：23万平方米



北京远洋光华国际

位置：北京

面积：21万平方米



生活服务

根植社区、连接社区、服务社区，通过高频及低频业务相互引流和导向，为业主带来健康、舒适、便捷、放心的美好生活体验，助力提高居住满意度和资产价值。

生活与资产管家 服务随需而动

围绕业主“食”、“住”、“行”、“养老”等生活场景，以“懂心意”洞察业主需求，以“有新意”设计服务品类，整合优质资源，为业主提供一站式生活服务平台。基于严格的招商标准、服务标准、售后标准，链接全国优质服务供应商，为业主提供高品质、全维度社区服务。





远洋服务·租售：一站式全周期资产保值增值服务

基于业主专属资产管家身份，为业主提供资产全生命周期服务

远洋服务·美居：美好品质新家

基于业主居住需求，针对不同房龄户型，推出标准化家居产品

远洋服务·亿家生活：优选生活好物

围绕社区生活场景，链接业主需求与优质产品和服务

远洋服务·空间创新：空间改变生活

围绕业主需求，丰富社区空间，打造高满意度社区

远洋服务·社区养老：长者乐居社区，五心服务到家

深刻理解养老服务的重大意义，积极投身居家养老市场共创共建

源于物业 专注服务

远洋服务·租售是远洋服务旗下房屋租赁业务平台，我们坚持扎根社区，以业主房产保值增值服务为基础，构建房产价值管理的全生态服务链条，为业主提供围绕房产的管理、交易、装修、金融等多项服务。

我们以“资产顾问+物业管家”的配对模式，为不动产交易保驾护航，并无缝衔接后续物业服务，打通经纪服务与物业管理服务体系，深化业主资产管家身份。

租售服务内容

新房代理

二手房租售

房屋托管

车位代理

权证代办

业主端特色服务

空置房管理

行情播报

房屋整改翻新

搬家服务

客户端特色服务

房屋装修

拎包入住

入住绿色通道

家政维修





物业直营 安全可靠



房源保真 沟通及时



透明交易 不吃差价



常驻社区 快速响应



美居焕新 绿色通道



生活资讯 优先专享

远洋服务·亿家生活是远洋服务旗下社区电商平台，我们服务围绕用户“食、住、行、休闲、教育、健康、养老”等生活场景，整合多方优质资源为业主提供各类生活配套服务与日常消费服务，做好业主需求与优质产品供给的链接者与筛选者。通过业务的持续运营优化，为远洋服务业主带来便捷的生活体验，努力打造高满意度、高粘度的友好社区服务提供商。



一键购物，送货到家



专业品控，产地好物



好物爆款，集采价优



放心购买，售后无忧



生鲜果品

家用电器

中外名酒

母婴精选

宠物生活

箱包配饰

美妆护肤

3C数码

便民生活

家政保洁



远洋服务·美居是远洋服务旗下房屋美居服务平台，我们甄选优质商家，让产品匹配需求，打造全生态、高品质家居服务链条。

我们结合用户需求，针对不同房龄，提供标准化产品，覆盖设计、装修、软配、门窗、舒适智能等全周期多项家居产品服务，为业主带来省时、省力、省心的家居服务体验。



好安醛

全球一线大牌臻选，环保安醛

好质量

层层把关严选优品，品质保证

好产品

精准匹配设计需求，风格统一

好省心

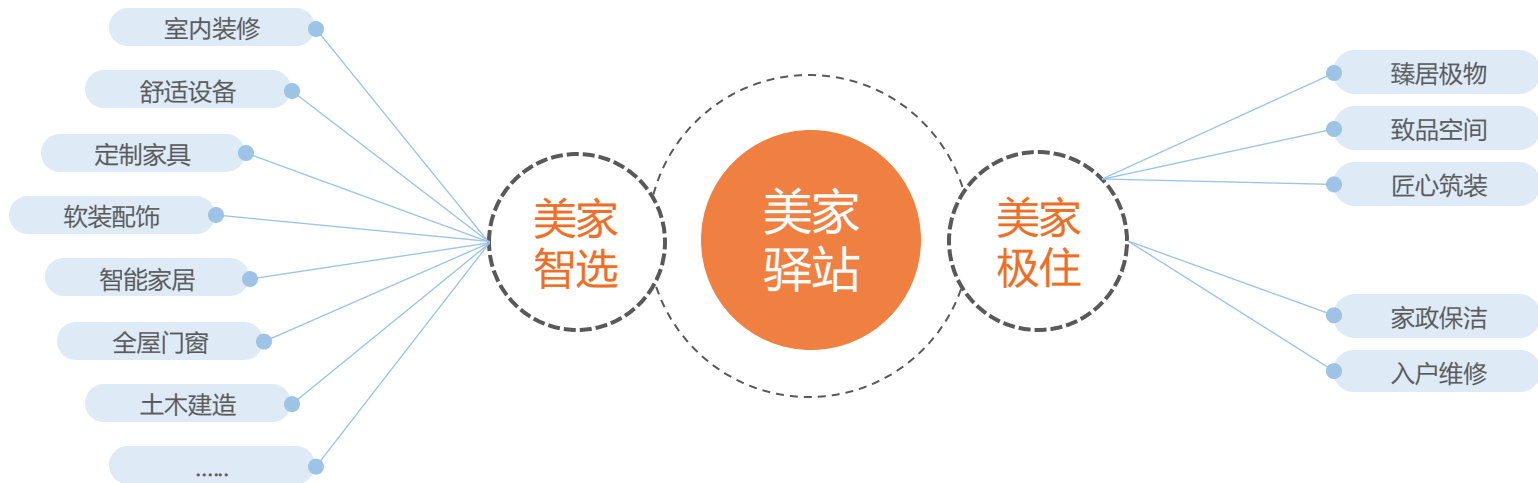
标准服务流程体系，全程监管

好服务

随时在线社区服务，保驾护航

好快捷

百变空间焕新选择，极速体验



远洋服务·空间创新：空间改变生活

远洋服务社区资产增值服务，借助物业服务的天然优势——扎根社区、贴近业主、了解需求，依托智慧化系统建设，精细化管理社区空间，合理分配和利用优质空间资源，建立完善的服务功能，为全体业主提供精彩、多元、便捷的高品质社区生活。



场地运营服务



广告传媒服务



社区运营服务

聚焦社区健康活力长者需求，整合关联健康资源，在居住舒适、生活便捷、身心健康、邻里互助等方面提供“五心服务”，依托智慧平台服务+活动中心+到家服务三大服务触点，完整呈现线上线下健康服务场景，提高远洋社区长者晚年生活的生命质量和生活幸福感。



在对社区老人的需求做过充分调研后，远洋服务以“轻养老”模式落地远洋天地家园养老服务驿站，面向社区，为健康活力老人和高龄、独居、空巢老人以及轻度失能失智老人打造贴近生活所需的养老服务，以提升长者晚年生活质量和生活幸福感。



线下
驿站

社区活动

助餐服务

医疗康复

产品体验

服务咨询

代客下单



线下
居家

到家助浴

到家助洁

到家助餐

到家康复

巡视探访

到家维修



城市服务

远洋服务多元业态服务模式已逐步成熟，依托现有服务资源和品牌优势，探索城市服务需求，承担城市空间服务职能，为城市发展贡献力量。

针对物流企业客户需求，以定制化、精细化管理赋能客户管理、助力客户提高效率，打造高满意度的物流服务体验。



业务标准化

- **制定《物流园标准管理手册》，“一动一静”管理体系**
- **静态管理：**环境维护、安全管理、设备设施管理（消防系统、消防设备设施电源监控系统，火灾监控系统）
- **动态管理：**运输车辆及人员管理



服务精细化

- **客户暖心关怀：**为客户提供定制化暖心关怀，如电商大促期间设置“24小时早餐供给点”
- **后勤保障：**便民伞、医药箱、便民钥匙柜等



能源绿色化

- **绿色能源探索：**园区内安装太阳能发电板，贡献绿色能源，同时为企业租户带来用电折扣



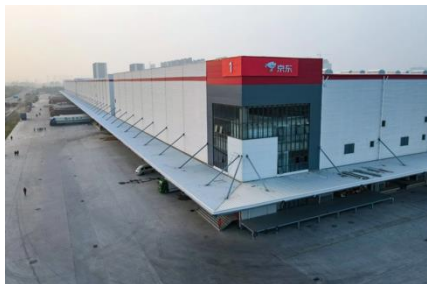
成都新都一期园区



京东大兴分拣物流园



京东北京亚洲一号园区



天津西青物流园



天津东丽一期物流园



天津东丽二期园区

医疗物业管理及设施设备运维项目服务，研发医疗场景下物业管理和设施设备运维体系，探索医疗物管市场。

医疗场景物业管理

全方位服务体系

- 环境保洁：统建洗消中心控制交叉感染，提供专项保洁
- 勤务运送：病人、医疗器械、检查标本等运送，保障流转
- 附加增值服务：专业陪护/导医导诊

服务优势

- 多类型服务可选
- 自研“智运后勤管理系统”直接对接医院HIS系统
- 实时全数据闭环管理

医疗设施设备运维

细分领域专业技术

- 电力质量保障：保障电压及电流质量，确保系统24小时不间断运行
- 环境管控：管控温度及室内空气质量
- 设备管理：空气过滤、实验室恒温恒湿、高压配氧站、水净化等

服务优势

- 维修响应速度快
- 现场问题诊断准确高效
- 拥有全专业各类型技术骨干

医院物业服务：经典案例



三亚中心医院



青岛市立医院（本部院区）



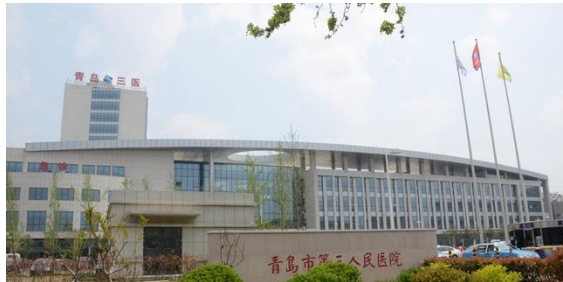
连云港第一人民医院



招远中医医院



海南省第三人民医院



青岛第三人民医院



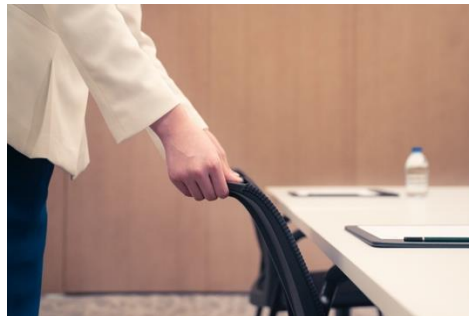
全方位安全保障

- 对校园内实行全时段、全区域安全管理，不仅建立24小时执勤制度，还对校园进行分区分级提供针对性的安全保障，重点区域重点布防，突发事件应急处理
- 配合相关部门做好外围安全管理，有效杜绝周边违法犯罪活动，为学生和教职工提供安心的学习工作环境



增强校园人文氛围

- 在后勤管理中为校园人文建设提供强有力的支持，为各类师生活动、文化活动的开展提供场地和设备支持，传递校园温暖的人文情怀，帮助来自五湖四海学子快速融入校园环境，增加校园的人文关怀



校园大管家特色服务

- 针对老师和学生，贯彻“两手都要抓，两手都要紧”的管家式服务理念。一方面，做好教学楼、活动楼、操场等各区域的保障管理，保证教学教具、活动设备、运动器械等使用顺畅
- 紧贴师生需求，建立限时保质的工作标准制度，贴身解决师生困难，搭建师生沟通的桥梁，营造以校为家的和谐氛围



温州市实验中学



温州市第二外国语学校



温州市龙湾中学



温州职业技术学院瑞安学院



温州市第八中学



温州市水心小学



工程服务

亿洋楼宇是远洋服务旗下全资子公司，是远洋服务工程服务的主力军，致力于成为中国领先的物业工程服务及相关服务的供应商与市场型物业工程服务及上下游业务的开拓者。亿洋楼宇专业从事楼宇工程技术服务、设备一体化运维、园林绿化养护、楼宇智能化工程设计与施工、地产售后维保、工程前介咨询等物业服务。

工程技术服务



基于业主需求，全面打造工程维修、供配电、给排水、供热、供冷运维与材料供应采购等多项服务于一体的工程技术服务业务。

楼宇智能化 工程设计与施工



设备一体化运维

覆盖京津冀、长三角、珠三角等沿海经济带的多个城市，近三百个在管项目，拥有大规模工程技术人才，结合物联网平台，核心产品：集成控制系统、无人机房实施远程、集中监控，为客户减员增效。



提供安防智能化设计施工及解决方案服务，应用市场覆盖住宅、商业、城市服务综合体。核心产品：集成控制系统、节能控制系统、门禁控制器、停车管理系统等产品。

工程前介咨询



地产售后维保修



业务覆盖东北、华北、华南、华东等重点城市，针对地产常见的返修内容进行专业化服务，以及对建筑施工后遗留问题进行施工改造。

深耕前介业务多年，设置四大专业审图平台，结合现场量化分析解决现场遗留问题，已连续多年与众多著名房企合作，并多次评为优秀合作伙伴。

物业工程服务上下游业务的开拓者，横向做广、纵向做深，形成一纵一横的全价值一体化业务发展模式

横向：价值链延伸工程服务上下游

工程服务业务线

- 工程前介
- 顾问服务
- 智能化施工
- 地产返修
- 工程维护

资产运营业务线

- 智慧城市
- 社区升级改造以及后期运维
- 工程资源平台服务
- 工程平台金融服务
- 亿家修、C端工程增值服务
- 专项施工、工程材料采购等

工程服务—业务深化

- C端增值业务
- 亿家修平台运营
- 合伙人业务资源服务
- 智能家居
- 合伙人金融服务

资产管理—资产、平台运营业务深化

- 物业管理、能源改造
- 房屋检查评估
- 智慧城市运维施工
- 智慧社区升级改造
- 工程资源平台运营
- 消防维保与安全服务

纵向：工程专业服务细分深化

规模+业态

业务覆盖北京、上海、广州、深圳等几十余个城市，服务业态涵盖中高端住宅项目、商业项目、写字楼项目、公共建设及城市综合体，在管项目数量以及服务管理面积处于行业头部水平。

高能级团队

公司现有员工3200余名，管理人员360余名，中高级以上技术职称180余名，精准服务用户，协助用户解决企业难点，满足客户多样化需求。

产业关联能力

与全国众多院校成立校企合作，稳定的人员供给，通过培训学院快速建模输出。

布局建筑能源管理服务，通过能源管理平台建设、能源智能升级改造、能源检测优化评估全面管理建筑碳排放。

强有力的供方库保障业务快速扩张，升级换代的需求，提供稳健的履约能力。

技术服务能力

以工程技术服务业务为核心基础，持续提高工程服务项目密度，不断研发新技术应用、新流程工艺，不断降低管理成本与故障率，提升物业设备运行健康状态与设备生命周期，提供高品质服务，形成价值叠加效果，提升市场竞争能力。



拥有多项专业资质与知识产权

资质

- 电子与智能化工程专业承包贰级
- 防水防腐保温工程专业承包贰级
- 建筑装修装饰工程专业承包贰级
- 消防维保维修检测备案
- 高新技术企业证书
- 涉密资质

三十一项国家专利

- 移动式电子警察
- 感烟消防逃生门
- 带有烟雾感应器的消防箱
- 可拆式配电柜无线测温传感器
- 快速拆装式无源无线感应取电测温传感器
- 多级预警式水浸探测器
- 三重预警式液位传感器
- 遇水变色预警式液位传感器
-

十一项软著

- 亿维修插件系统软件
- 亿捷畅通智能门禁系统平台
- 亿享停智慧停车软件系统平台
- 亿森智能绿化喷淋系统平台
- 亿象智慧雨量监测系统平台
- 群山远程视频会议系统软件
- 慧欣智能建筑楼宇自动化系统软件
- 亿云设备设施智能远程监测报警系统软件
- 锐度远程视频监控系統软件
- 众联智能家居系统软件
- 睿杰能源监测系统软件



实力强、信誉好的优质客户

亿洋楼宇高度重视客户渠道建设工作，已经开发了一批实力强、信誉好的优质客户，将为后续发展提供强大动力。与中国融通、中国建筑、泰康集团、招商集团、中海地产等500强企业达成战略合作并成为公司集团级战略客户资源。





中国人民解放军总医院

服务内容：设备一体化运维



北京协和医院

服务内容：设备一体化运维



中建三局北方基地

服务内容：设备一体化运维



北京国家游泳中心项目

服务内容：设备一体化运维



西安西京医院项目

服务内容：设备一体化运维



雄安城发华望城

服务内容：设备一体化运维



案场服务

以「ONEPro服务体系」全面提升客户服务体验，推出高端物业服务创新模式，助力地产项目产品增值，打造案场行业旗舰品牌。

经过多年的研究与实践，深入洞察宾客的品质需求，从时代峰层的理想生活出发，围绕最佳体验动线，注重体验与感知，以全场景服务开发符合城市文化脉络与远洋服务特色的「ONEPro」案场尊享服务，为宾客带来超越期待的安全、私密、尊贵体验。

全程尊崇 随心而“动”

- **前置候客：**根据项目的特色与宾客需求，在入口处配置不同礼宾团队，让宾客享受着视觉与体验的尊崇感；
- **至臻礼遇：**从专属司机优享代泊服务到下车开门护顶、长者护送，礼至周到；
- **爱车保护：**提供专业人员车辆外观清洗和轮胎气压检查，根据天气温度情况为车辆提供车窗遮阳、车牌隐私保护；



创新体验 让遇见具象而美好

- **视觉盛宴：**随着季节变换，为不同客群提供多品类茶歇服务，现场烘焙和调酒展示，应季的水果饮品、节日的精致糕点精雕细刻，在享受视觉盛宴的同时，让舌尖邂逅有格调的生活；
- **私宴服务：**根据宾客的参观时间与项目服务标准，宾客还可享受样板间私宴服务，于推杯换盏间完成对“家”的沉浸式舒适体验；



-应俱全 关照特殊需求

- **专属五感升级：**品一杯沁人心脾的清茶、绅士的雪茄红酒，享受舒缓的按摩理疗、收获定制化礼品，既有潮流时尚的都市风格，也有古韵流转的传统雅致，带来“满意+惊喜”的独特参访感受；
- **主题香薰：**调配契合案场调性的主题香薰，保障空间清新整洁的同时，提供递送洗手液、毛巾、护手霜等温馨服务，让使用者如沐春风；
- **全龄守护：**考虑到客群的多样性，远洋服务提供全龄守护服务，遇到孕妇、儿童需要关照人群，将安排专人全程提供儿童椅、母婴、女士专用品等服务，并有长者的专属陪同，让宾客“无忧”洽谈签约，让每一个微小的需求，都被一一回应；

服务项目案例

为不同地产项目提供定制化案场服务及运营体系，目前在管地产案场项目超100个，主要以中高端地产项目和企业办公楼为主，如：北京源山春秋、天津未来城、武汉东方境、成都森海境、西安未央华府等，主要分布在北京、秦皇岛、天津、武汉、西安、成都等一线城市。

案场服务内容涵盖商务礼仪、会务服务、私宴服务、礼宾服务等。此外，还研究和开展高端服务衍生业务，如：私宴定制、私人管家、尾盘销售、活动策划等服务，将高品质服务延伸至新领域，基于客户的全方位需求，构建以标准化基础服务、个性化私享服务、高品位精神于一体的宾至如归服务。



远洋长江樽（武汉）



远洋蔚蓝海岸（秦皇岛）



远洋潮起东方（天津）



远洋东方境世界观（武汉）



远洋未央华府（西安）



远洋源山春秋（北京）



可持续发展

客户导向 塑造匠心品质
低碳坚守 构筑绿色运营
赋能人本 践行社会公益
夯实基础 坚持合规管理

升级品质服务

- 住宅升级服务体系，重新修订《住宅服务体系标准化场景白皮书》，
- 打造“全龄健康”、“全心陪伴”以及“全天守护”三大服务主题

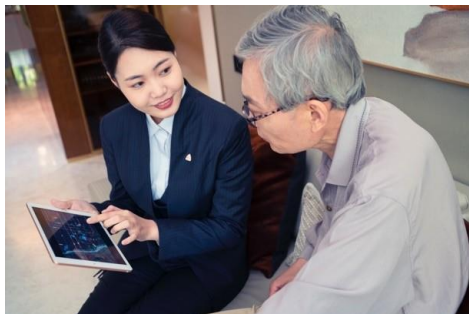
夯实安全管理

- 安全屏障：人防+物防+技防相结合
- 风险预警：迅速出警，使命必达
- 阳光驾驶：车行动线多点位安全管控
- 儿童安全：门岗对单独外出儿童询问
- 健康卫士：加强社区环境健康管理



关注客户需求

- 便民服务设施：电动自行车充电桩、电动汽车充电桩、直饮水机、智能便利柜等
- 便民活动：清洗地垫、磨剪子、理发、维修小家电等
- 关照独居老人：建立老人服务档案并定期拜访，日常生活所需，如代购、买药等
- 长期外出业主提供宠物/植物代管服务，开窗通风等服务



提升客户满意

- 多渠道聆听客户声音
- 投诉处理解决率100%
- 关注客户满意度
- 强化隐私保护
- 强化知识产权保护

智慧管理赋能服务提效

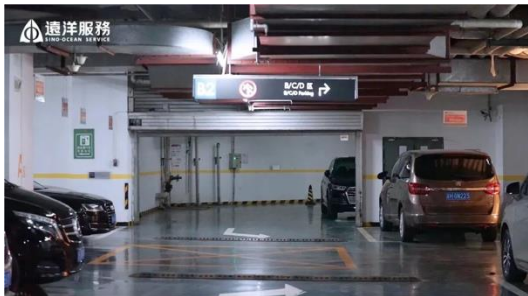
- 亿管家：及时高效响应客户需求
- 亿家生活：一站式社区综合服务平台
- EBA System：高效维修服务

推行责任采购与绿色采购

- 供应商分级管理
- 供应商定期评价
- 开展阳光采购，抵制不正当竞争，推动招采电子化
- 对供应商进行ESG风险管理

节能减排，助力碳中和

- 远洋国际中心A座BOMA BEST金级认证，远洋光华国际C座BOMA中国COE认证、BOMA国际360续认证。
- 进行灯光节能改造、绿化灌溉雾化微喷改造等多类能源改造项，实现对水、电等能源的高效能利用。
- 倡导垃圾分类、细化垃圾回收等方式，带动业主、客户参与减排。
- 取得ISO14001环境管理体系认证。



深耕绿色运营

- **排放物管理：**针对废气、废水、噪声，优化减排措施，确保将排放要求贯彻施工建设、运营维护各环节中。
- **废弃物管理：**修订体系文件《垃圾消纳管理作业指导书》，要求有害及无害废弃物均需达到无害化转移率100%，远洋服务获得垃圾分类服务能力十星级认证。
- **能耗及水资源管理：**优化能源管理体系，通过照明灯的节能化改造、节水设施改造、水资源回收再利用等方式，开展精细化能源管理。



营造健康社区

- **社区环境管理：**通过设施设备管理，让社区历久弥新，分贝控制、静音管理、环保药剂使用、疗愈植物的种植等守护社区环境。
- **守护建筑健康与业主健康：**通过节能改造，优化运营管理，打造低碳建筑；健康义诊、应急演练等守护业主健康生活；通过绿色运营、低碳社文活动的开展，引领社区健康文化。



践行社会公益

- **关注民生需求，便利社区生活：**爱心义诊进社区，关照业主健康，远洋天地社区养老服务驿站开业，落地“物业+养老”新模式，助学护送，守护儿童上学路。



- **参与社会慈善，履行社会责任：**参与爱心捐赠、爱心助农、爱心慰问、爱心助学、爱心义卖等活动，并建立小公民成长实践基地，关爱成长。



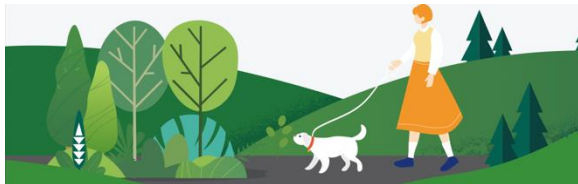
优才汇聚

- **厚植人才沃土：**践行以人为本的管理理念，建立健全内部人力资源管理制度，贯彻落实员工各项基本权益保障。
- **关注员工健康安全：**加强员工健康管理、强化安全意识。
- **助力员工成长：**重视员工全职业周期发展及人才梯队建设，搭建了以培训制度、讲师、课程及亿家学院为资源保障的培训体系。
- **温暖员工生活：**积极开展丰富多彩的文体活动，并为员工提供适时有效的帮助，提升员工对公司的认同感和归属感。



健全公司治理

完善《薪酬委员会职权范围》《企业管治政策》《董事及有关雇员进行证券交易之操守准则》《远洋服务投资并购管理工作指引》等监控制度，保障企业的稳健运行和健康发展。



坚持廉洁从业

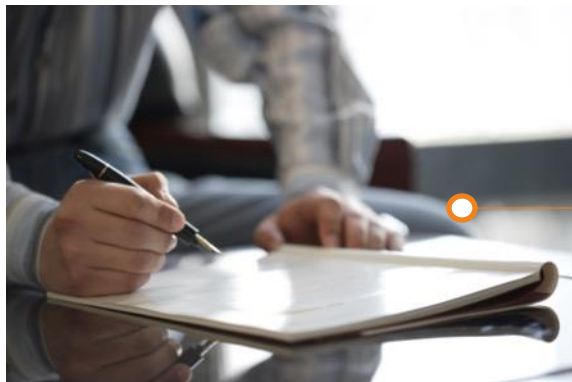
- 加强廉政建设
- 畅通举报渠道
- 完善举报人保护机制
- 坚持廉洁教育



03 /

全方位合作模式
同创美好

全委服务
顾问咨询
股权合作



「全委服务」

开发商/业主可以采用包干制或酬金制，全面委托远洋服务承接项目物业服务，我们可提供优质的基础物业服务、专业服务和智慧服务。

「合作优势」

围绕业主不动产保值增值，提供全生命周期服务
围绕业主居住生活美好体验，提供全服务生态链

「顾问咨询」

远洋服务为合作方提供包括但不限于前期介入、高端案场体验服务顾问、物业管理咨询以及企业管理专项咨询等专业化顾问咨询服务。

「合作优势」

灵活的服务模式，满足客户对物业管理的服务需求
为企业客户提供一体化解决方案与合理的品牌溢价
共享远洋服务二十余年物业管理经验及服务成果



「股权合作」

通过股权收并购、成立合资公司等方式，远洋服务将与合作方共谋发展，共享收益。



收购目标公司股权：远洋服务通过收购合作物业公司股权的方式实现战略合作，与合作方携手共赢、共享收益。

合资成立新公司：与合作方共同出资设立新公司，协调发挥各自优势承接物业项目，远洋服务将为新公司提供服务/管理体系及平台支持。

「合作优势」

更为紧密的合作伙伴关系，共同承担经营收益与风险
各自优质资源的整合，实现合资公司业务快速发展



「 远洋服务官方微信 」



「 远洋服务租售APP 」



「 远洋服务亿家生活商城 」

「 远洋服务官方网站: <http://www.sinooceanservice.com/> 」

