

# 同策集团介绍

新房 · 咨询 · 金融 · 商业 · 产业 · 公关 · 养老



1998-2021  
深耕地产二十三年

**TOSPUR** 同策®



我们是谁 | WHO WE ARE?

1998

1998年成立于中国上海  
专注深耕房地产行业23年

## 深耕房地产行业23年 专业的综合性房地产服务全平台

同策集团秉承“专业至上，服务至诚”的经营理念，经营规模、服务能力、盈利能力稳居行业前列。在全国主要经济发达地区先后成立近200家控股子公司，拥有逾10000名在职员工提供专业服务。同策集团从未在创新的道路上止步，主营业务同策咨询，包括新房业务、咨询顾问及数据服务外，还辐射同策金融、同策商业、同策产业、同策养老等一系列业务模块。

未来以核心的同策咨询业务为基础，重点发展C端客户服务。

# 发展历程

## 第1个五年 (1998-2003)

1998. 4. 29成立  
上海同策房产咨询有限公司  
100人开启营销代理业务

首个子公司  
常州同策成立  
迈出上海、升入华东的第一步

## 第2个五年 (2004-2008)

股份制改造  
更名为  
上海同策房产咨询股份有限公司

新业务开拓  
成立  
商业事业部

## 第3个五年 (2009-2013)

全国化布局  
更名  
同策房产咨询股份有限公司

规模化递增  
深耕华东  
迈进山东、西北、西南、东北等领域

新业务拓展  
成立  
金融事业部/养老事业部

## 第4个五年 (2014-2018)

首个百亿子公司  
南京同策破百亿总销  
百亿级公司不断涌现

成功并购  
苏州新源、南昌尚美佳  
外部优秀代理公司加入同策

新业务拓张  
成立产业事业部、开辟大数据业务  
成立慧享福第一家门店开业

启动  
种子计划  
完善全国布局

## 开启第5个五年 (2019-2023)

启动  
互联网化  
重塑地产C端服务

上线  
同策好房APP  
开创数字化营销新时代

更名  
代理事业部更名为新房事业部  
代理、分销、直销三位一体

退出58爱房  
优化“同策好房”  
新房系统和线上平台

# 奖项荣誉

品牌资产 **82亿**

2020中国房地产销售服务领先品牌企业  
研究成果鉴定同策集团品牌  
价值：82亿元

全国TOP10 **17年**

2020中国房地产策划代理百强企业  
连续17年综合实力TOP10

荣获榜首 **2次**

连续2年榜首  
2019值得资本市场关注的房地产服务商

**4项** 市级荣誉

上海市诚信创建企业  
上海市著名商标  
上海市工商联房地产商会2016年度特别贡献奖  
上海市工商联房地产商会2020年度行业引领奖

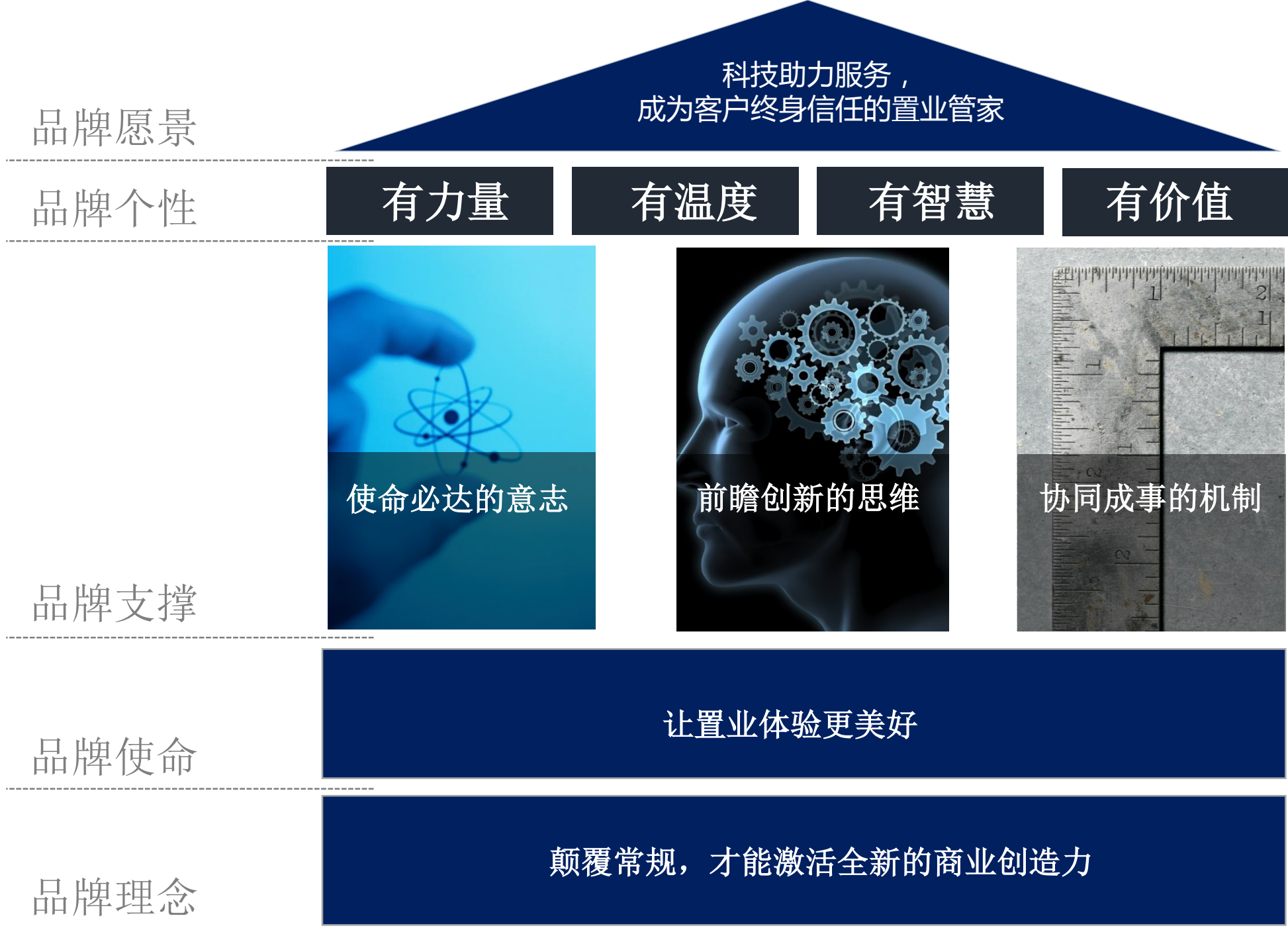
**16座** 金桥奖杯

蝉联16年  
上海房地产营销代理企业20强

**2届** 最佳雇主

蝉联2年  
CRF中国杰出雇主

“同策”品牌内涵



# 公益组织

## 同心社

### 成立公益组织—同心社

2017年8月成立同心社，促进全社会公益、健康事业的可持续发展，逐步拓展至儿童、残疾人等公益全领域，抱有一份慈善之心。

### 资助中国心2013成长营

同策集团连续2年派出代表前往雅安庐山的贫困儿童提供文化知识学习和心灵重建的平台，抚慰他们受伤的心灵，重建自信，传递爱心。

### 资助上海宝贝之家

同策集团于2013年正式资助上海宝贝之家，参与其病残孤儿救助项目中。除每月的捐赠用品外，公司还将每周三设为“同策爱心日”帮助弱势群体。

### 参与万科上海·城市乐跑赛

同策集团赞助并参与万科“上海·城市乐跑赛”活动；作为一个以人为本的企业，同策集团希望通过快乐的运动，倡导健康的生活和工作方式。

# 集团董事长



孙益功

同策集团 董事长

毕业于上海同济大学汽车工程系硕士，后取得中欧国际工商学院EMBA学位。1998年创办同策，现任同策董事长，并兼任上海市工商联房地产商会副会长、地产研究院院长。

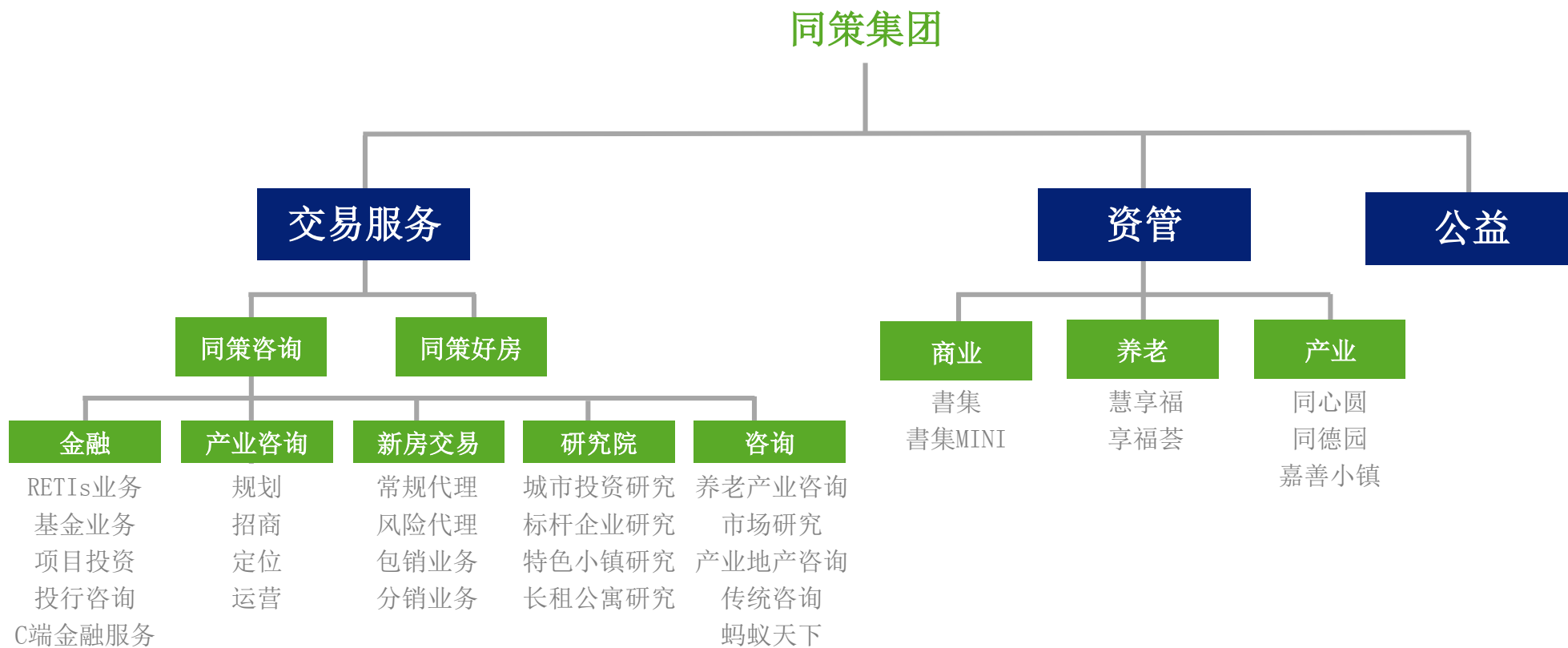
2019年，荣获中国房地产百强企业贡献人物

2020年，当选为上海市工商联房地产商会副会长及2020年度商会优秀工作者

我们在做什么 | WHAT ARE WE DOING ?

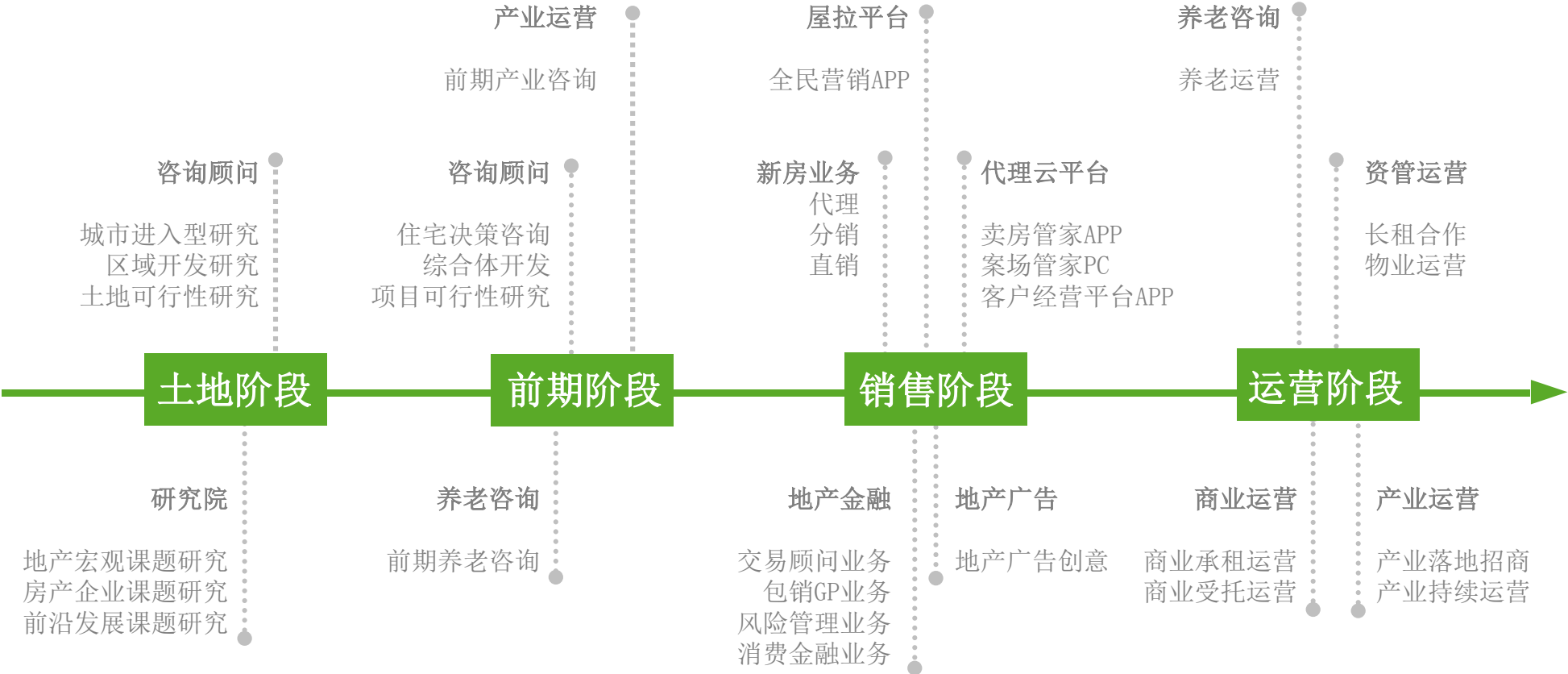
# 战略布局

## 集团品牌及业务板块



# 综合服务

## 构建房地产综合服务第一品牌



我们已经做了什么 | WHAT WE HAVE DONE?

# 新房业务

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌



## 常规代理

策划创价值，执行保收益



## 风险代理

风险共担当，收益同分享



## 包销业务

资金介入，目标保障



## 分销业务

驻场、外场分销

## 销售代理

项目本体分析：SWOT分析

项目定位：市场定位、形象定位、客户定位、价格定位等

项目优化建议：景观设计建议、户型设计建议、配套等建议

营销策略：竞争策略、价格策略、推广主题等

促销策略：活动策划、促销策略

## 营销策划

价格策略：单价总价建议、付款方式、价格提升方式等

销售策略：开盘策略、资金回笼计划、推盘手法等

接待中心建议：现场销售引导动线建议

示范区域建议：展示段、样板房等

现场销售管理：人员培训、销售执行、现场管理、售后服务及贷款流程建议等

# 新房业务

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 在全国主要城市 新房业务市场份额位列前茅

### 新房业务分布

以上海为根据地，在全国主要城市的新房业务市场份额位列前茅。



### 6大百亿级城市

|      |    |
|------|----|
| N0.1 | 上海 |
| N0.2 | 苏州 |
| N0.3 | 青岛 |
| N0.4 | 杭州 |
| N0.5 | 南京 |
| N0.6 | 南昌 |

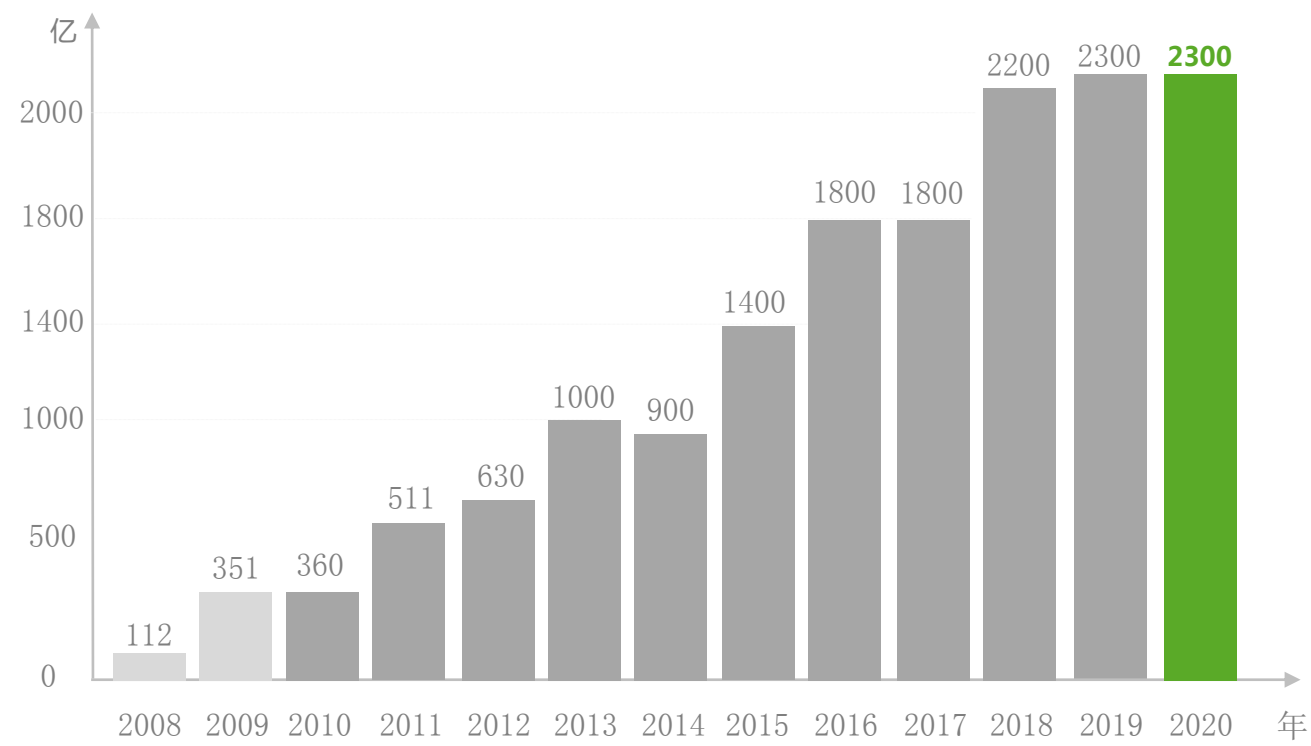
### 足迹遍布全国

上海 • 青岛 • 苏州 • 杭州 • 南京 • 南昌 • 扬州 • 镇江 • 南通 • 云南 • 长春 • 河北  
大连 • 陕西 • 四川 • 重庆 • 济南 • 烟台 • 河南 • 厦门 • 安徽 • 芜湖 • 沈阳 • 长沙  
盐城 • 泰州 • 淮安 • 无锡 • 宁波 • 福州 • 天津 • 海南 • 武汉 • 常州 • 兰州

# 新房业务

- 同策咨询
- 同策金融
- 同策产业
- 同策商业
- 同策养老
- 新 业 务
- 功能品牌

## 销售规模全国TOP3级名企 强势保持行业领先地位



- 新房业务片区化  
上海地区率先推行片区化建设
- 新房业务互联网化  
同策好房打破传统业务模式
- 新房业务多元化  
多元销售模式实现跨城际销渠一体
- 新房业务规模化  
进军东南亚并成立越南子公司  
首家子公司突破总销200亿 - 苏州新源

# 新房业务 小包销

- 同策咨询
- 同策金融
- 同策产业
- 同策商业
- 同策养老
- 新 业 务
- 功能品牌

优势所在：模式灵活多变、  
投资周期较短、研判准确、决策迅速

解决开发商五大诉求



## 商务模式

- 兜底式小包销：投入定金或首付，约定营销封闭节点，对资金回笼兜底负责。
- 定金式小包销：按套支付定金，对终期营销结果不兜底；定金随卖随退，终期营销结果定金或有限责罚。
- 保证金式小包销：投入固定金额作为小包销保证金，后续期间不追加投资，对终期营销结果不兜底。
- 首付式小包销：按小包销房源的套数支付首付，后续期间不追加投资，对终期营销结果不兜底。首付按营销结果，随卖随退，终期营销结束，首付不得责罚。

# 新房业务 渠道分销

- 同策咨询
- 同策金融
- 同策产业
- 同策商业
- 同策养老
- 新 业 务
- 功能品牌

## 屋拉公社APP 移动互联网上的专业地产分销平台

以移动互联网APP平台为核心，汇聚全行业销售精英，通过线上资源整合，线下全程服务帮助项目更多，打造开发商首选的分销平台。

服务对象：独立经纪人群体  
注册用户：逾50000名  
实名认证：已超35000人

### 差异化的渠道整理能力

- 新房置业顾问资源的强力整合是与其他渠道的最大不同

### 开发商的渠道供应商

- 提供渠道整合方案，整合新房置业顾问，二手中介、资深从业群体

### 可复制的平台业务输出

- 提供标准化线上服务，APP平台为核心，通过线上资源整合服务

# 新房业务 渠道分销

- 同策咨询
- 同策金融
- 同策产业
- 同策商业
- 同策养老
- 新 业 务
- 功能品牌

同策房屋  
同策旗下二手房品牌

存量物业  
服务

主要布局青岛、南通、常州等重点城市

主营业务包括二手房、新房分销、海外置业、资产管理等存量物业服务。

# 新房业务 住宅类案例

上海华侨城苏河湾



同策高溢价顶级豪宅，城市现象级作品  
一场连接历史与未来的世界级城市复兴，以改写天际线的力量，定义从未一见的世界级生活高度

# 新房业务 住宅类案例

南京盛世滨江



区域领航者，板块命名者

城市复兴价值引擎，从人文、自然、建筑等多个维度塑造项目提升开发商品牌知名度与影响力

# 新房业务 住宅类案例

大连远洋红星海



百亿红星海，雄霸北中国  
十年品质大盘，尊享东北亚首席湾区会所的一体化低密度复合型社区

# 新房业务 住宅类案例

杭州金隅都会森林



两大国资一金隅&中铁诺德巨匠联袂，缔造钱江新城森林之宅  
坐拥千年运河，承继全球都会领先人居，鼎成钱江金融城封面作品，致敬当代都会人居

# 新房业务 住宅类案例

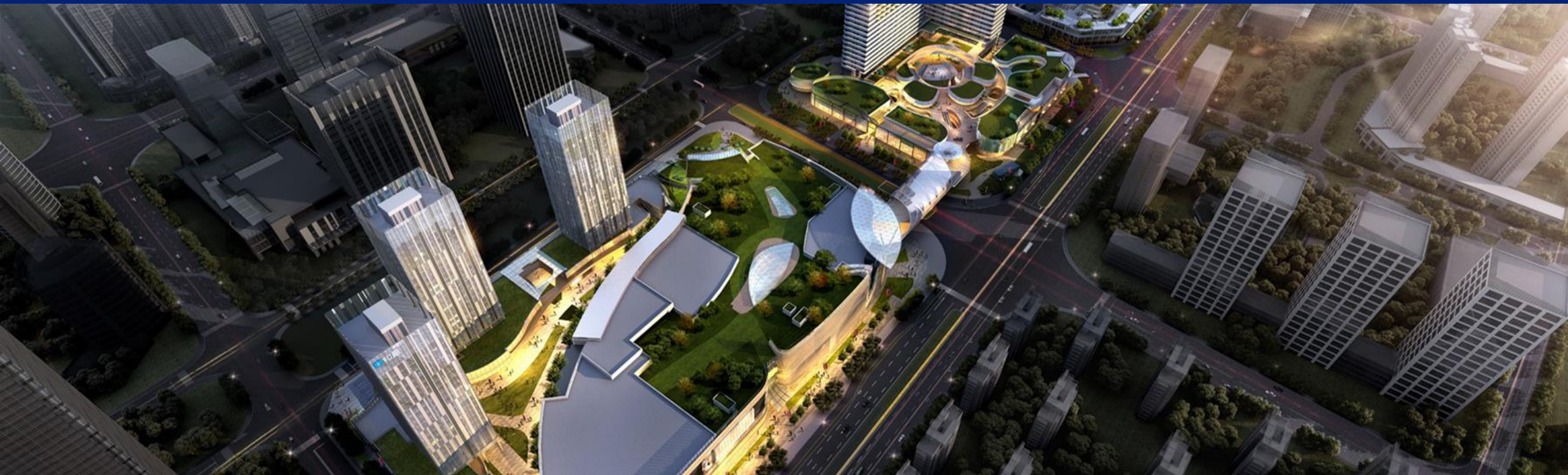
青岛中建锦绣城



锦绣大城，再创西海岸房地产市场新风  
迭代青岛人居标准的理念定位，一度成为西海岸经济新区的价格/销量双重冠军

# 新房业务 住宅类案例

南昌莱蒙国际



莱蒙国际以20亿巨资摘得红谷滩金融中心区145万 $\text{m}^2$ 的“地王之王”  
项目自首次开盘以来，7开7售罄，35个亿销量坐实华中销冠，全国排名前六

# 咨询业务

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新业务

功能品牌

## 以“咨询+资源”双核驱动 研究、规划、投资、运营全方位的咨询服务

### 1 养老产业咨询



#### 养老产业咨询

协助合作伙伴全方位解决养老地产市场容量预测、项目市场定位、客户定位、产品定位、项目运营策略及运营公司介绍与筛选。

### 2 市场研究



#### 市场研究

依托定量与定性的专业研究能力，围绕房地产“大交易、大资管”领域进行深度研究，在宏观经济、房地产市场、房企战略、房企营销、地产金融等研究方面进行前瞻性的应用研究。

### 3 产业地产咨询



#### 产业地产咨询

协助合作伙伴取得园区用地，产业地产行业梳理与园区产品定位，提供招商目标企业名录及概况。

### 4 传统咨询



#### 传统咨询

全面覆盖新城镇开发定位、大型住区定位、综合体定位、一级土地开发、旅游地产定位以及普通地产项目定位。

# 咨询业务

同策咨询

同策金融

同策产业

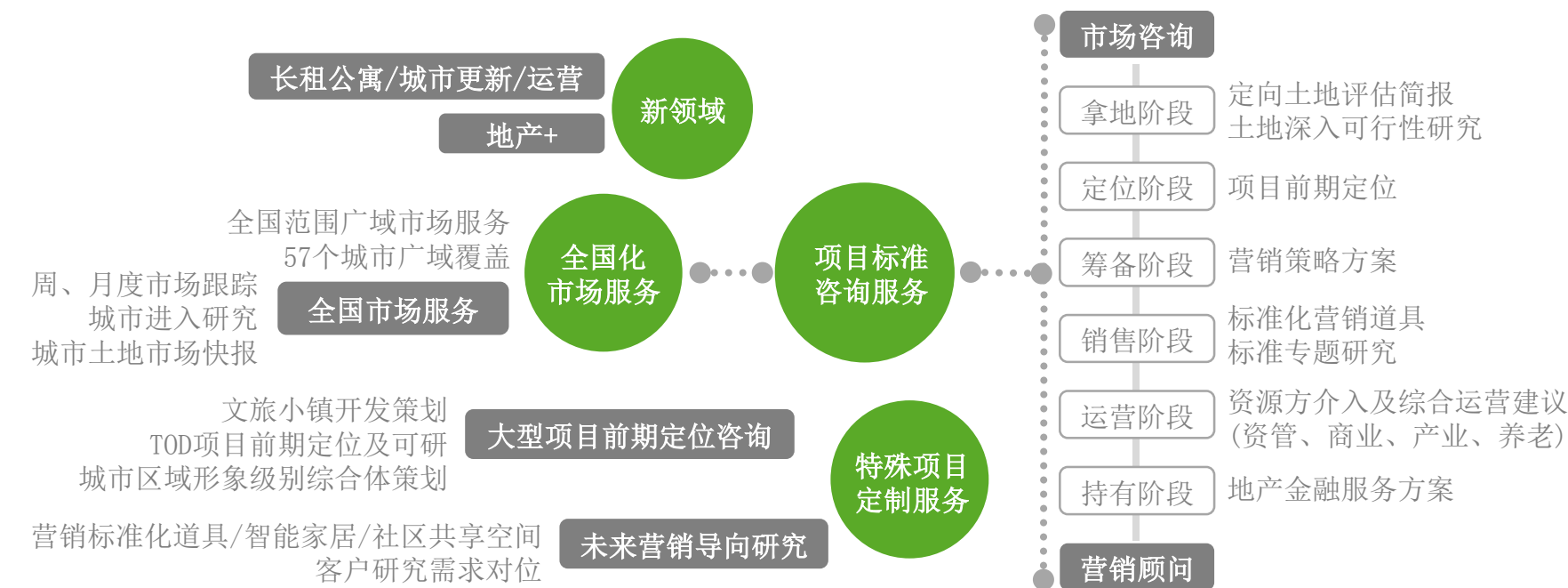
同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 深厚的跨界资源优势 帮助客户解决项目产业落地的核心问题



# 咨询业务 产城类案例

上海金桥金鼎天地



218万方产城融合示范区  
12号线申江路地铁上盖，集商业、办公、住宅于一体的多功能综合城市空间

# 咨询业务 产城类案例

杭州万科良渚文化村



多功能复合原创性近郊小镇  
超越房产发展现有模式，将休闲、旅游、居住、创业等要素有机穿插的“非标准”新市镇产品实践

# 同策咨询 战略合作伙伴

累计服务房地产项目超过**5000个**，累计为超过**1000家**泛地产开发企业行业机构提供服务。



# 金融业务

同策咨询

同策金融

同策产业

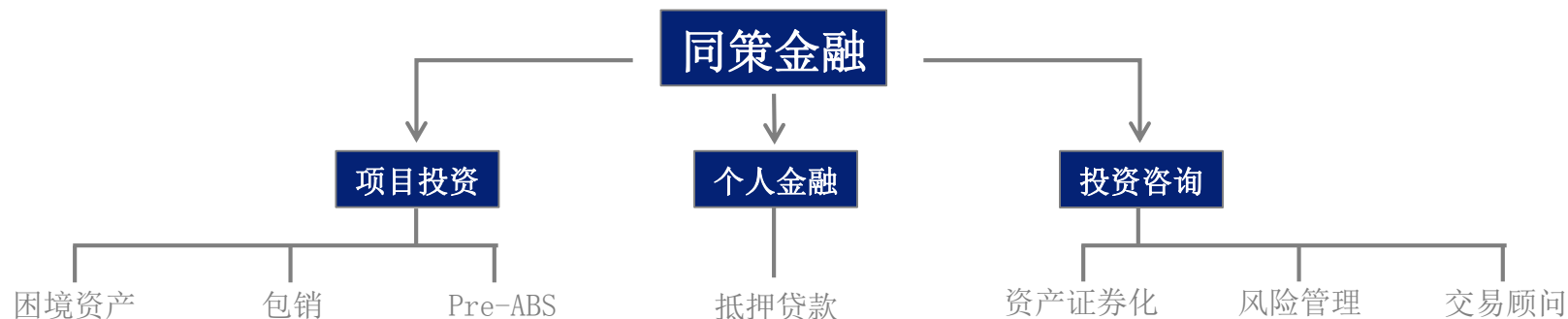
同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 依托同策全链服务优势 整合多方战略资金资源



### 与大型金融机构共同成立的合资GP

合资GP+共同设立基金：东同从然平台（东方资产）；五同平台（五牛、海银）

### 战略合作的大型金融机构

多业务、多项目战略合作：信保、华融融德、信达资产、外贸信托

### 同策自有的投资管理平台

旷然、同捷、同然、策海

# 金融业务

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 双核驱动战略引擎另一大核心业务 实现机构金融+消费金融多方位合作

### 交易顾问

包括开发融资，与金融机构合作，为开发企业提供资金解决方案；大宗交易，以产业资源和专业能力为基础，协助房地产开发企业或投资机构完成土地、在建工程、现房大宗资产的整体收购或处置。

### 投资管理

独立或与其他机构合作，采用专业聚焦的投资策略，包括营销权益投资，城市更新类项目投资等，为投资人获取房地产投资收益。同策金融有能力对项目利润和风险进行深入准确的投前研判，也有能力介入项目的投后主动管理，甚至直接主导物业改造和运营、销售。

### 地产投资

为投资房地产的金融机构提供城市投资价值研究、区域市场评价、项目投资价值研究、交易对手评价、开发企业投资价值研究，以及项目投后全程委托风险管理。

# 产业运营

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 为客户提供 产业地产全程解决方案

### 产业规划

帮助开发商更清晰更深度的认知项目，准确定位；协助开发商在开发过程中制定产业开发及营销模式

产业规划

### 产业定位

精准定位产业内容、产业链内容；项目执行中全面做好产业及产业链布局和关联

产业定位

产业招商

### 产业招商

招商服务体系：资源与空间共同成长；资产与价值共同升值

### 产业运营

物业管理、政策申报、投融资平台、商务中介、信息网络、培训平台

产业运营

# 产业运营 新业坊案例（招商）



办公+服务+产业+空间+投融资全方位创新创业品牌，依托城市更新，推动产业升级，成为融合时尚文化新型文化地标项目



与临港集团合作，开发城市产业IP“新业坊”，上海科创中心前沿示范区 上海城市更新的标杆实践区

## 静安新业坊



【规模】约18万m<sup>2</sup>，位于上海市汶水路210号

【开发主体】上海临港集团

【入驻企业】万国击剑、SMG、新创华、民生美术馆、UFC、儒意影业、摩登汽车、嘉美丽德婚庆

## 宝山新业坊



【规模】约17万m<sup>2</sup>，位于上海市逸仙路1328号

【开发主体】上海临港集团

【入驻企业】亚系集团、博泰、商汤科技  
年度营业总收入6亿元，利润总额1.2亿元

# 产业运营 同心园/同德园案例（自营）



以科技、研发新能源为导向的产业集聚区  
引领原创+技术研发+核心制作

临港同策同心园



【规模】约5万m<sup>2</sup>，位于南京市九竹路402号  
【开发主体】上海临港同策企业发展有限公司  
【入驻企业】首帆环保、高德英特、爱迪信、立顺康达、明瑞中生纺织



2.9万平米  
科技创新办公总部型产业园区

临港同策同德园



【规模】约2.9万m<sup>2</sup>，位于南京市九竹路100号  
【开发主体】上海临港同策企业发展有限公司  
【企业动态】2020年8月开园

# 产业运营 嘉善同济小镇案例（产业地产）



临港同策为项目操盘主体的产业地产项目

以同策房产+同济校友基金会+同济校友企业+嘉善县政府为项目主体公司 — 同嘉产业发展有限公司  
在嘉善以747.75亩土地开发同济未来村的产业新城项目

## 嘉善同济小镇



2019年9月份依法依规出让科研用地约46亩；  
2019年10月份依法依规出让工业用地约94亩；  
2019年11月份依法依规出让教育、商办、住宅用地约168亩  
招商已完成：130亩

2020年依法依规出让工业用地约260亩、商住用地约114亩  
招商：意向客户储备4组，预计100亩

2021年依法依规出让工业用地约68亩、科研用地约26亩

# 商业运营

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 存量物业的资产更新升级 缔造“社交式社区生活”新商业模式

以“空间IP+商业运营”组合打法  
发掘城市优质存量资产，通过存量物业的商业空间运营和资产管理模式，打造工作+生活+娱乐想结合的“青年国度”，对解决大量社区商业问题，具有示范意义。

### 强社交纽带

邻里之间强社交属性  
更易形成口碑传播

### 强关系链条

熟人社群更容易互动  
允许会员权益分享与转移

### 数据稳定性

社区存在重复性消费与周期性行为  
具备长期收集追踪利用价值

### 策划咨询

同策为客户提供商业物业的地块评估、项目定位、业态规划、商家论证、预招商、经营测算等项目的前期服务。

### 运营管理

同策为客户提供委托运营管理和包租运营管理服务，通过租务管理、持续招商、活动组织、品牌管理等运营服务，提高商业物业租金水平，帮助客户获得稳定增长的现金流，或以更高的物业价值再次进入流通领域

### 招商运营

同策根据商业物业特点，通过合理项目定位、业态规划、充分运用完善的商业资源库，迅速高效地完成项目招商。

# 商业运营 品牌

上海外高桥·书集 Mr. BOOK

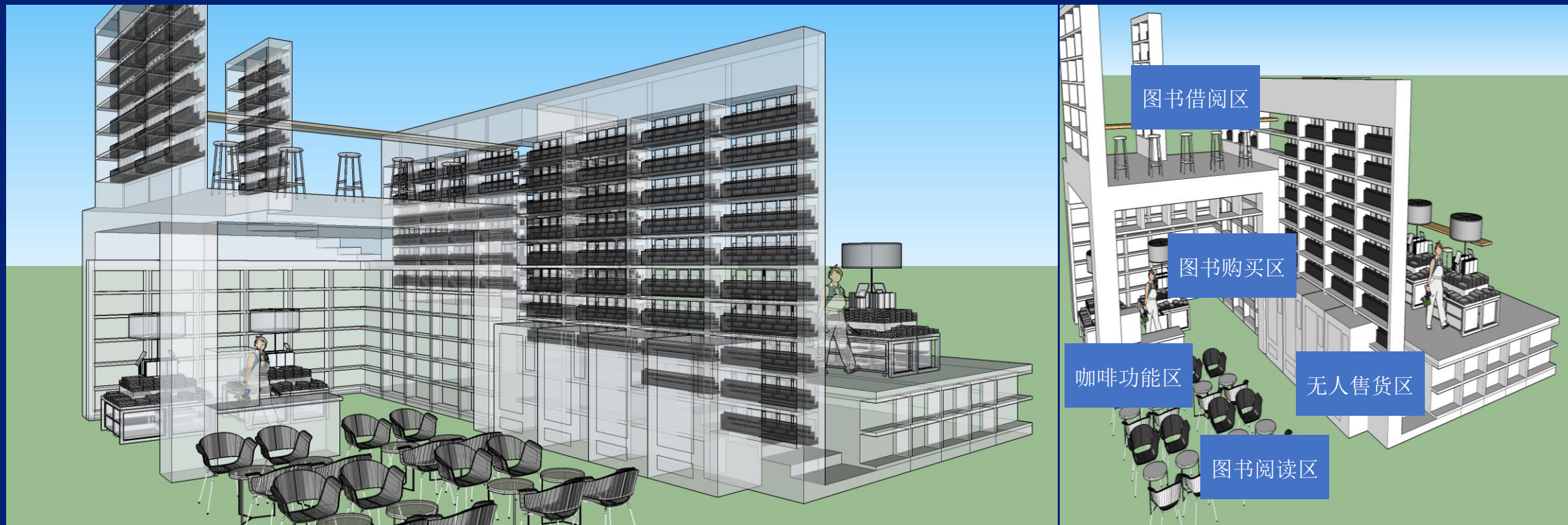


## “书适生活，比邻而居” 社区文化空间

建筑面积3000m<sup>2</sup>，以书店为核心主力业态，提供“城市共享书房”，打造一个小型商业类综合体，是一个以书店、亲子育乐、联合办公、健身运动、咖啡茶饮、文创生活及文化体验于一体的社区文化空间，融入咖啡、手作、亲子、花艺、健身等多种业态混合开放空间呈现，附加常态化生活社区服务业态，配合管理平台和会员系统，形成具备独立强粘性、强服务、可复制的全新社区商业产品，缔造“社交式社区生活”新商业模式。

# 商业运营 品牌

## 书集mini功能区域简介



### 为空间注入“文化核心”

书集MINI项目在书集品牌理念与运营经验的指导下，在有限的空间内通过营造技术与文化场景运营，为空间注入“文化核心”。拟合作以下空间：售楼处/营销中心、写字楼首层大堂空间、城市更新旧改首店、商业综合体多经点位、社区文体公共空间。

特点：投资小、运营成本低、不影响原有空间装饰条件、可依据不同空间量身定制

# 养老运营

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 一站式服务专家 旨在中国全面发展医养连锁运营业务

以社区嵌入式微机构  
为载体

以生活照料  
为核心

以智能化养老技术  
为手段

以专业康复照料  
为支撑

以康复娱乐活动  
为亮点

以基础医疗  
为保障

### 资源优势

同策于2012年开启养老产业的探索，凭借集团强大的客户资源优势、扎实的传统咨询业务经验以及权威的数据库资源，养老业务迅速发展。

### 咨询服务

先后为国寿、远洋、平安、星浩、中信等30多家国内知名企业提供了行之有效的专业咨询服务。

### 多元养老

如今，伴随业务的迭代升级，同策养老不断发力养老投资与运营端，通过与产业优质运营服务商的合作，打造多元养老服务资源平台，为不同客户在不同项目开发阶段提供策划、设计、营销等服务的一体化养老服务解决方案，致力于成为养老全生命周期综合服务商。

# 养老运营 品牌

慧享福机构展示



## 真正实现原居养老

慧享福养老服务有限公司是专业从事医养投资、策划、运营、培训的独立公司，公司总部设于上海；提供机构托养、日间照料、居家上门等多功能、综合型养老服务，旨在全面中国发展医养连锁运营业务。社区养老连锁已有机构布局：全国范围门店近40家。

以智能化技术为桥梁，整合社区健康活动、机构托老、居家上门、日托照料四大养老服务功能，构建特色养老服务功能模块，让老年人在家门口就实现机构安老、社区慰老、居家享老等服务，从而真正实现原居养老。

# 新业务 C端服务

- 同策咨询
- 同策金融
- 同策产业
- 同策商业
- 同策养老
- 新 业 务
- 功能品牌

## 同策好房APP 一站式新房交易综合服务平台

以人为本，开创数字化营销新时代！  
同策好房聚焦C端客户需求，运用大数据、移动互联等先进技术，赋能B端服务者，打造线上、线下一体化，实现客户、楼盘与专业服务人员三者之间的最大优化匹配！

### 流量获取难

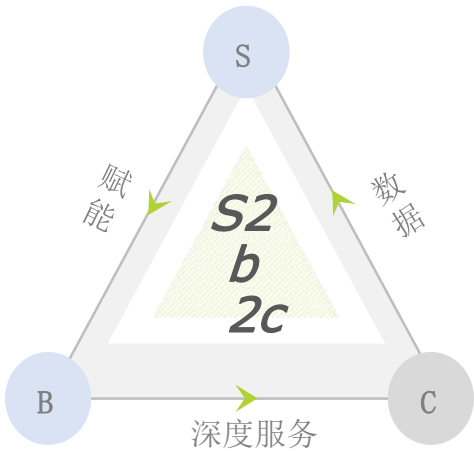
- 客户分散，投放效率非常低
- 用户被线上、线下渠道截流

### 管控效率低

- 线上场景缺乏数据支撑，考核难度大
- 流程没有完全系统化，无法全面分析

### 数据无沉淀

- 客户数据激活难度大
- 用户行为分散在多方平台



同策好房：运营机制标准化  
塑造场景，占领心智，提升效率  
S：服务 B：服务人员 C：客户和成交  
实现客户、楼盘与专业服务人员三者之间的最大优化匹配！

# 同策研究院

同策咨询

同策金融

同策产业

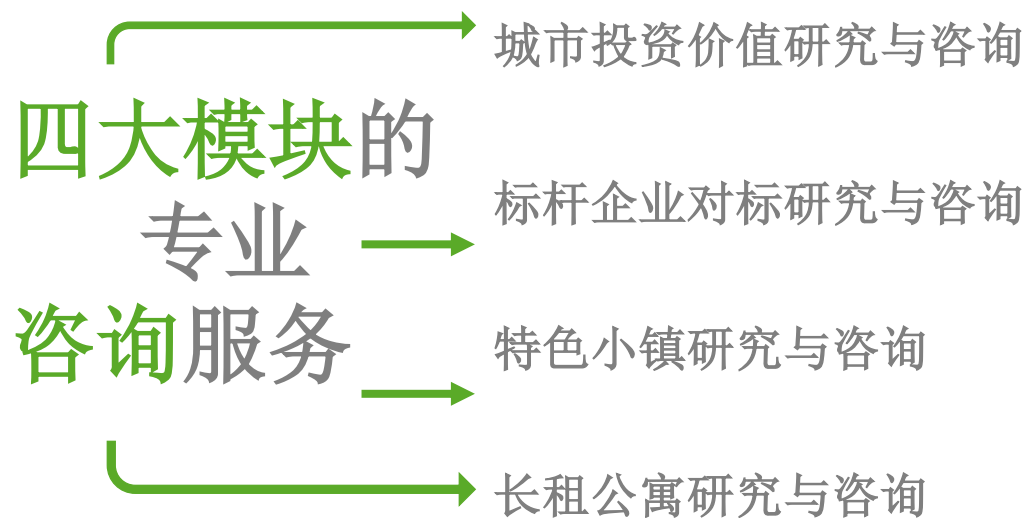
同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 应用型专业团队 咨询实力体现在专业模块



围绕房地产领域进行深度研究，在宏观经济、房地产市场、房企战略、地产金融、资产管理、特色小镇等方面拥有雄厚专业的咨询实力。

# 数联天下

同策咨询

同策金融

同策产业

同策商业

同策养老

新 业 务

功能品牌

## 源于理想，始于跬步 专业在线数据应用系统

### 专业产品

2015年，同策集团倾情奉献一款覆盖全中国的房地产在线数据应用系统；以专业的数据采集、维护与制作能力为核心，提供围绕房地产资产展开的市场分析、城市进入、项目研究、营销策划、房地产商业运营、房地产租售价格评估、精准营销等的分析与决策支持。

### 数据来源

所有数据来源于各地官方房产交易中心、国土局、统计局官方机构等；DataIn整合技术扫描与覆盖全中国的数据采集网络，并融合对于房地产行业的深刻理解，对数据持续补充与修正，形成行业内独一无二的数据生成体系。

### 数联优势

根植於同策集团20年之房地产行业知识与洞见；  
独一无二的多层次、多角度数据采集、整合、维护及展现能力；  
覆盖全中国之研究与咨询团队对数据与功能如工匠般持续打磨；  
技术专才与行业精英紧密互动，完美的融合数据内涵与表达；

### 88 城市及辖区

成交、供应及可售明细  
日更新城市达到50个  
仍在不断迅速增加...

### 106核心城市

城市经济数据  
与政府相关部门数据发布保持同步

### 350+个城市

土地招拍挂明细数据

### 统计应用

强大的地图搜索与展示功能  
多维度任意交叉查询并直观呈现  
重点城市按日更新，及时新鲜

让置业体验更美好