





# 取势

1998年，中国迎来改革开放20周年，  
房改制度发布促使中国房地产  
走向真正意义上的市场化



# 洞察

孙益功先生洞察时代变化，  
于1998年创立同策集团  
(前身为同策咨询)



# 专业

同策深耕房地产行业25年，  
洞悉行业发展全过程，  
全产业链布局



**连接人与房屋、提升空间价值、让置业体验更美好。**这是同策一直以来的坚守，也是同策未来实现规模化增长的核心战略组成部分。传统企业应结合自身特点通过创新业务模式、整合多方资源、提升组织活力等多种举措实行改革，由内而外地激活企业活力，进而从激烈的市场竞争中脱颖而出。对每个时代转折的洞察，总会有一批有情怀、有担当的人勇敢地站在潮头，这个时期的同策，便是如此。

——孙益功

同策集团董事长 ■

上海市工商联房地产商会副会长 ■

地产研究院院长 ■



服务客户涉及：地产及泛地产、金融、商业、产业、保险、医药及政府等



# 专业至上 服务至诚

同策 | 深耕地产25年 专业的综合性房地产服务全平台

# 企业概况

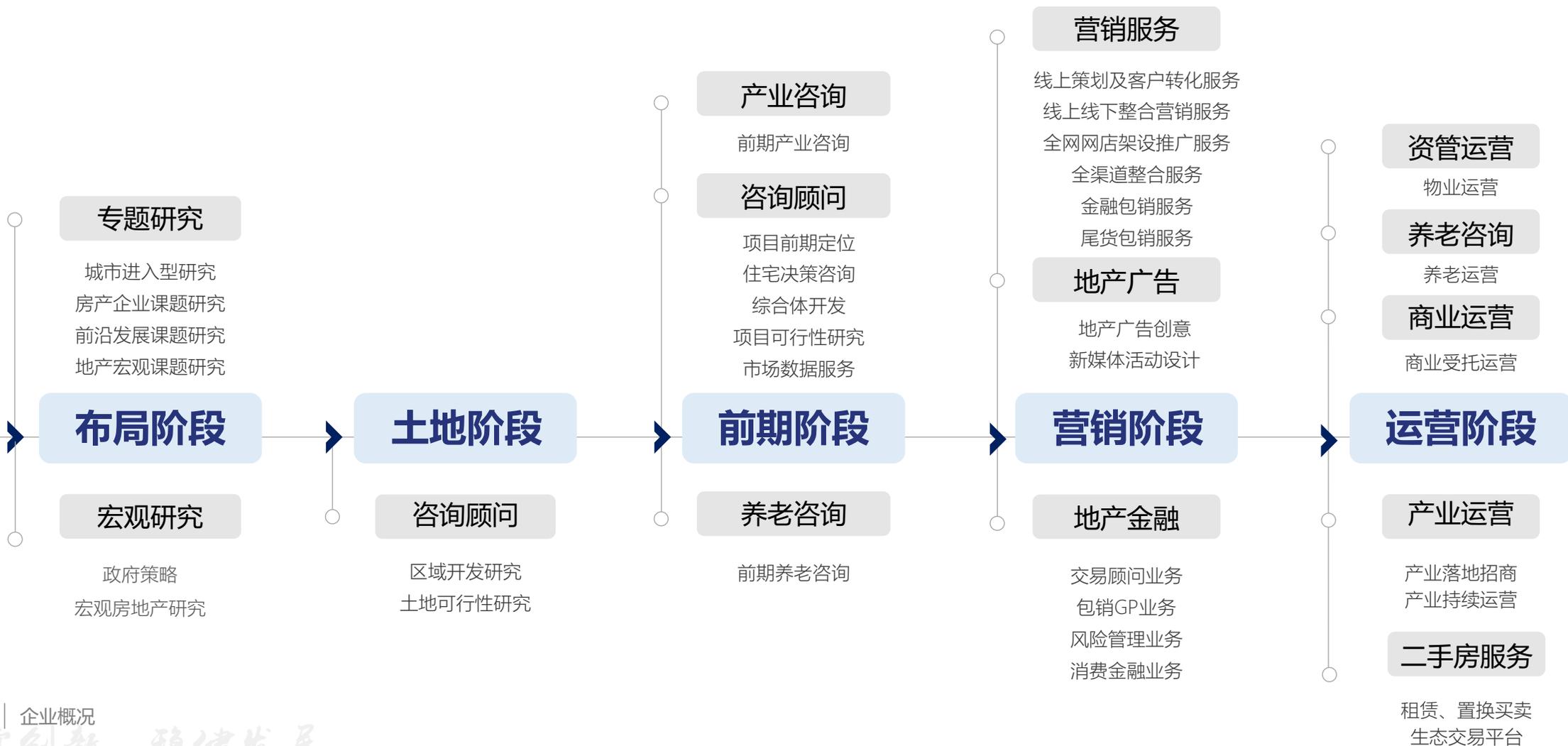
·企业定位 ·发展历程 ·企业规模  
·企业荣誉 ·业务布局

持续创新，稳健发展



# 企业定位

专业的综合性房地产服务全平台



# 发展历程

5个5年战略、锐意进取



2018-2023

思变

启动互联网化重塑地产B端服务，上线同策好房APP，开创数字化营销新时代

2021年成立二手房事业部，独立咨询业务和广告业务；自此完成新房、咨询、广告、金融、商业、产业、养老、二手房8大业务布局

2020年代理事业部更名为**新房事业部**（代理、分销、直销三位一体）

2013-2018

跨越

2017年成功并购苏州新源、南昌尚美佳等外部优秀代理公司加入同策

2015年首个百亿子公司——**南京同策破百亿总销**，自此百亿级公司不断涌现

2015年开辟大数据业务

2008-2013

开拓

在持续深耕华东的基础上、迈进山东、西北、西南、东北等领域，**正式开启全国化布**

2010年成立产业事业部、2010年成立养老事业部、2012年成立金融事业部、初步形成代理、商业、产业、养老、金融5大业务布局

2003-2008

突破

2008年完成股份制改造

2004年成立商业事业部，**迈出新业务的进军步伐**

1998-2003

蓄力

2002年首个子公司常州同策成立，首次进入华东区域

1998年4月29日，上海同策房产咨询有限公司成立，**100人开启营销代理咨询业务**

# 企业规模

全国化布局，全产业链协同

146

座城市

150

家控股子公司

5000

在职员工  
提供专业服务

同策深耕地产25年、布局146座城市，在全国主要经济发达地区先后成立近150家控股子公司，拥有逾5000名在职员工提供专业服务，经过多年发展，其经营规模、服务能力、盈利能力均稳居行业前列。其主营业务为**新房营销、咨询服务、广告服务及数据服务**外，还辐射至**金融、商业、产业、养老、二手房**等系列模块，积极布局全产业链。

TOPSPUR 同策

# 企业荣誉

专业至上，载誉前行

品牌资产 **93亿**

2022中指院  
研究成果鉴定（2022年）同策集团品牌价值：93亿元

全国TOP10 **19年**

2023中国房地产策划代理百强企业  
连续19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

**16座** 金桥奖杯

蝉联16年  
上海房地产营销代理企业20强

**5项** 市级荣誉

上海市著名商标  
上海市工商联房地产商会产业创新奖  
上海市工商联房地产商会特别贡献奖  
上海市工商联房地产商会行业引领奖  
上海市五星级诚信创建企业

**2项** 最佳雇主

蝉联6届CRF中国杰出雇主  
蝉联2届中国最佳雇主



# 业务布局

8大业务 | 协同发展, 优势互补

## 新房营销

全案营销

销渠业务

风险业务

包销业务

资产变现业务

## 咨询服务

宏观咨询  
(同策研究院)

中微观咨询  
(比睦咨询)

特色咨询  
(产业/养老/商业)

大数据服务

## 广告服务

品牌管理

全案企划推广

数字营销精准投放

新媒体互动

地产营销衍生服务

## 金融服务

投资咨询

特殊机会投资

持有型物业  
及个人金融

## 商业运营

策划咨询

运营管理

招商管理

## 产业运营

代理运营

产业咨询  
+双创孵化服务

产业地产/产业  
新城的地产开发

## 养老业务

策颐咨询 (B端)

运营服务 (C端)

敬颐教育 (B端)

## 二手房业务

新房与二手  
租赁与买卖

## C端服务

直销业务

## 渠道分销

屋拉公社

小B端

链接

B端

服务

C端

联动

TSPUR 同策®



# 8大业务布局

- 新房营销 ·咨询服务 ·广告服务
- 金融服务 ·产业运营 ·商业运营
- 养老业务 ·二手房业务

行业深耕，全链布局





PART-01  
新房营销

NEW HOUSE MARKETING

— 地 产 承 销 商 —

# 新房营销

地产代理商→地产承销商

为地产商提供  
全案营销服务  
让交易更高效

使命

愿景

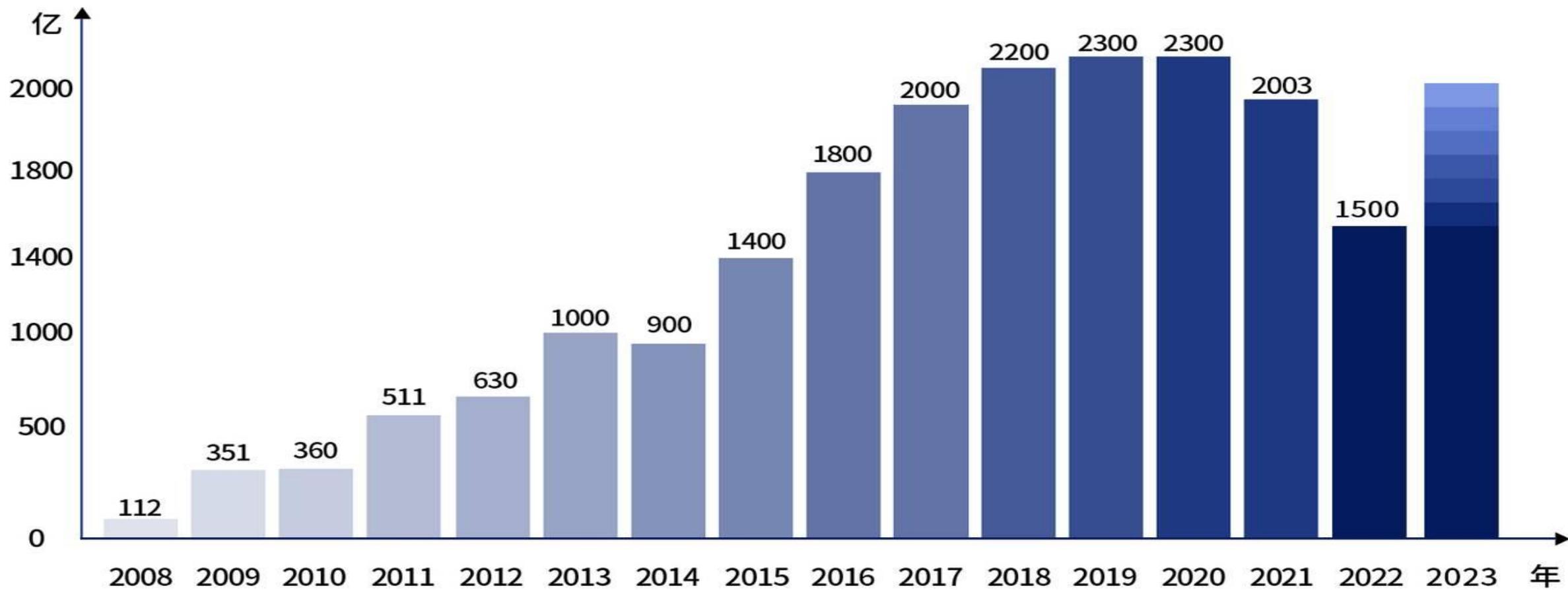
致力于成为  
值得信赖的  
地产承销商





# 新房营销

总销售业绩 | 行业TOP3级，步步为赢



\*在充满变数的2022年，同策新房依然保持行业领先优势

# 新房营销

战略合作 | 累计服务项目超 5500 个，累计为超过 1000 家泛地产企业及行业机构提供服务

vanke

保利®发展控股

招商蛇口

金地集团  
Gemdale 科学筑家

瑞安房地產  
SHUI ON LAND

JINMAO 中国金茂

C&D 建发集团

BBMG 金隅

远洋集團  
SINO-OCEAN GROUP

海伦堡  
HELENBAO

中粮  
COFCO

俊发集团  
品质筑就生活

朗诗控股

MCC  
中冶置业  
MCC REAL ESTATE

中建东孚  
CSC DONGFU

厦门信达  
XINDECO XIAMEN XINDECO

金融街®集团  
FINANCIAL STREET GROUP

SHIMAO  
世茂集团

OCT 华侨城  
优质生活创想家

浦发集团  
PUDDING DEVELOPMENT GROUP

象屿  
XMXYG

SUNING  
苏宁环球

高速地产集团  
HIGH-WAY REAL ESTATE GROUP

天安中国  
TIAN AN CHINA

苏高新集团  
SND GROUP

圆融发展

中国绿发 CGDG

PDA  
大连港集团  
PDA CORPORATION

海创集团  
Haichuang Group

上海城投(集团)有限公司  
SHANGHAI CHENGTOU GROUP CORPORATION  
卓越的基础设施和公共服务业整体解决方案提供商

TEC 隧道股份

徐汇城投  
XUHUI UCI GROUP

EÜPA 灿坤

Hongkong Land  
香港置地

Greatown 大名城

HARBOR CITY GROUP

上实城开  
SIUD

陆家嘴地产  
LUJIAZUI PROPERTIES

SIPG 上港集团

鹏瑞集团  
PARKLAND GROUP

中国中铁 诺德城投

金橋  
Golden Bridge

浦开集团

临港投控集团

上海申迪(集团)有限公司  
SHANGHAI SHENDI (GROUP) CO., LTD

南京地铁  
Nanjing Metro

青铁置业  
QDMC REAL ESTATE

\*以上仅为部分企业代表，排名不分先后

# 新房营销

业务类型 | 业务层次多元，全案优势明显



# 新房营销

业务类型 | 全案营销



## 全案营销

按固定或浮动费率提供全案营销服务，涵盖销售代理及营销策划



## 销售代理

- 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、推盘节奏等
- 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



## 营销策划

- 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
- 线上营销策略建议：线上环境分析、线上营销打法建议
- 线下营销策略建议：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

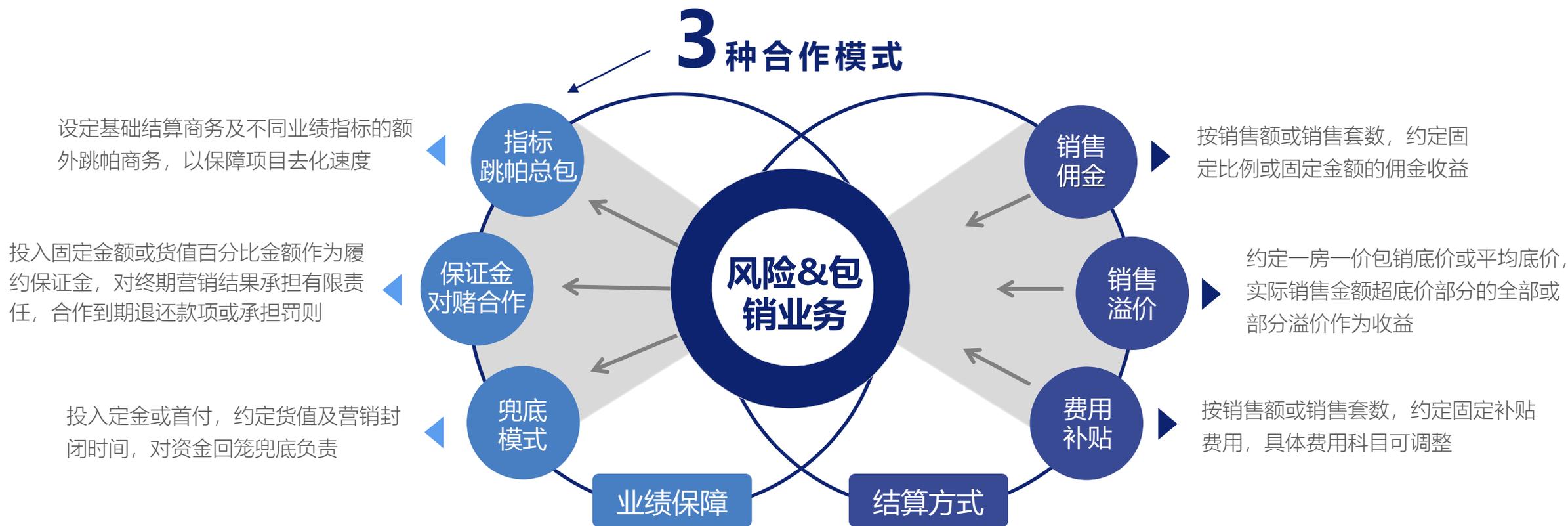
# 新房营销

## 业务类型 | 风险&包销业务



# 新房营销

业务类型 | 风险&包销业务



# 新房营销

业务类型 | 资产变现业务

## · 资产变现优势



### 专业销售能力

合成班

自获客及渠道整合能力

25年营销优势



### 规避交易风险

前置规避交易风险

合理规划营销策略

费用预算控制



### 专注资产承销

聚焦资产承销业务

一套起即可合作



### 承接全国房源

平台化协同作战

反馈真实量价情况及成本

## 📍 跳帕模式

约定销售底价及若干销售考核节点，在不同周期内完成销售，收取不同点数佣金

## 🕒 溢价模式

约定销售底价，超过底价之上的全部或部分溢价作为销售佣金

## 💻 佣金模式

约定销售底价，按实际售价对应点数或固定金额的佣金

## 🕒 佣金+溢价

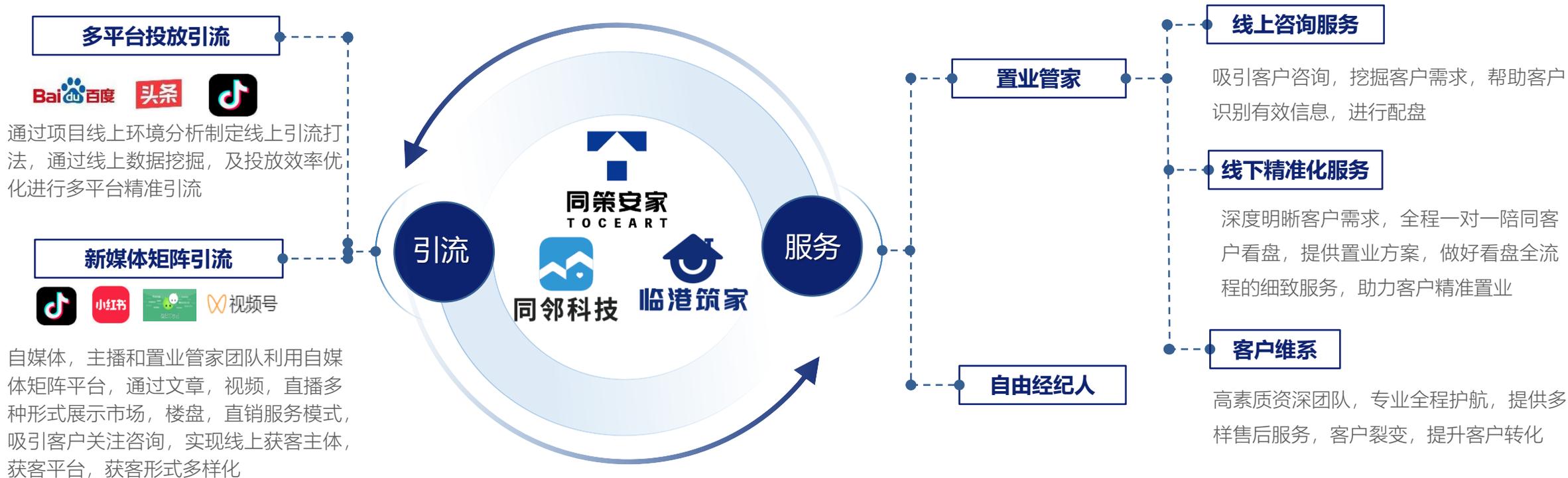
约定销售总底价及总体溢价指标，实际销售总额未超过溢价指标，收取佣金；实际销售总额超过溢价指标，收取佣金及超过溢价指标的全部或部分溢价

## 📊 佣金+单套溢价

约定销售单套底价及单套溢价指标，实际售价未超过溢价指标的房源，收取佣金；实际售价超过溢价指标的房源，收取佣金及超过溢价指标的全部或部分溢价

# 新房营销

## C端服务 | 直销业务



直销业务聚焦C端客户需求，秉持“坚持客户立场”的原则，依托大数据、移动互联等先进技术，打造线上、线下全流程定制化精准购房服务。为广大购房者提供更全更专业的资讯，实现客户、楼盘与专业服务人员三者之间的最优匹配！为客户提供定制化置业方案，聚合海量流量为房地产项目提供创新性的高效服务。

# 新房营销

渠道分销 | 屋拉公社



## 业务模式

独立经纪人模式，达成精准匹配成交

## 服务对象

独立经纪人群体



100000+  
注册用户



80000+  
认证用户



700+个  
上线项目



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、更快的促成成交，**打造开发商首选的分销平台。**

# 新房营销

## 服务案例



瑞虹臻庭

中粮&瑞安巨匠联袂壹号系作品，缔造北外滩公园豪宅  
天华、日清、奥雅、HWCD、G-ART五大知名设计团队打造都心  
森园居住社区

瑞虹新城25周年，收官之作

▶ 占地2.5万方北欧轻奢居住空间，虹口内环内  
北外滩世界级规划旁，沪上高端住宅标杆



中粮瑞虹海景壹号

苏州河畔，城央低密社区顶尖豪宅

▶ 一江一河国际级规划、内环内低密社区，2800㎡的全年龄段独立会所  
830㎡的泛会所空间，全屋高端豪装，德系、美系一线国际品牌



龙盛福新里

# 新房营销

## 服务案例

瑞安天地系列，大虹桥现象级品质红盘  
一座超50万m<sup>2</sup>集公园绿地+商业+住宅的城市综合体  
23万方公共公园绿地、约5万方水乡古镇商业  
约25万方摩登江南国际住区，大虹桥区域城市新名片



### 上海长滩

上海长滩由上港集团打造，有超过50万方的住宅及超30万方的商业面积。  
规划人口达1.26万，一线滨江超级大盘，二期开盘3小时即劲销32.45亿



### 浦发壹滨江

2020年浦发集团礼献浦东开发30周年里程碑式作品，  
陆家嘴、北外滩两条上海黄金之脊在此交汇  
启幕陆家嘴滨江豪宅3.0时代



### 蟠龙天地

# 新房营销

## 服务案例



保利大国璟

同策文旅大盘，300万方海岸生活胜地，单盘年均销额25亿，冠销全城  
立足优越山海资源，规划建设国际文旅配套集群，旅商住共融并进  
日渐成型集旅游、康养、宜居、度假为一体的城市后花园



金石滩鲁能胜地

左拥浮山后，右抱新都心

国匠保利严苛择址，并揽浮山后、新都心双区双倍利好  
展现了“盛世九璟”的当代大国建筑新姿  
营造泱泱大国风范与官式府院气度



万科天空之城

世界虹桥规划内，TOD城市生活样本

择址世界枢纽虹桥，打造TOD城市封面作品  
地铁上盖，虹桥区域标杆之一

# 新房营销

## 服务案例

通过对“海洋文化”的传承与创新性解读  
运用以生态环保为理念，以稀缺景观资源为依托  
集合多元业态，塑造出宁波滨海度假新体验



在发扬中冶工匠精神和创新精神的基础之上  
融合现代生活和传统文韵  
打造西湖文教板块顶级人文现房豪宅范本



都会森林之后的“森”系焕新之作  
传承“森系”品质基因，将自然与都会融合  
为城市精英营造一方轻盈、精致的生活绿洲



# 新房营销

## 服务案例



中粮天悦

国家级战略 赋能区域腾飞  
华东第一大盘，深耕江北新区  
致力于打造一站式醇熟生活圈，助力城市繁华

苏州相城元和首个破3万高价盘，23万㎡品质住区，2019-2020区域总销榜首入市以来，同策持续通过板块利好与商配赋能，价值利导破除客户壁垒，灵活转变操盘思维、积极利用销售工具，实现高效转化，成为区域量价标杆，同策首开将对家代理公司PK出局，整盘业绩超越自销



金隅紫京叠院

金隅进军江北高端别墅产品力作，承中式建筑文化之精魂，秉持新亚洲建筑理念，打造高端院系产品，树立江北人居榜样  
新亚洲设计风格，传承千年园林艺术精粹，融合当代审美意趣，打造老山下新中式园林景观盛景



北外滩水城



PART-02

# 咨询服务

CONSULTING SERVICE

— 深耕地产全链服务，让客户决策更高效 —

# 咨询服务

## 为全产业链布局助力护航

咨询业务作为同策专业优势业务，与新房业务协同发展，以“咨询+资源”双核驱动，拥有在研究、规划、投资、运营全方位的咨询服务深度的经验优势，帮助客户解决行业各阶段的核心问题，累计服务房地产项目超过5500个，为超过1000家泛地产开发企业以及行业机构提供专业咨询服务。

**BEMOR比睦**<sup>®</sup>

比睦咨询作为**同策旗下地产咨询业务主体**，以上海为核心，秉持以区域战略中心驱动整体协调发展路径，多年来为政府机构、国央企、民营开发商、金融机构等提供从政策建议、课题研究、前期定位、产品规划到募投管退的全流程咨询服务。形成了**集宏观研究、中微观研究、独立数据平台于一体的多元化服务能力体系**，为客户提供具备**针对性、可行性、前瞻性的行业解决方案**。

3

大产品线

数据服务、课题与  
非标咨询、传统咨询

7

大核心片区

浙江、苏南、苏中、  
苏北、东北、华北、华中

30

重点城市布点

78

城服务广域覆盖

# 咨询服务

深耕地产全链服务，让客户决策更高效

为客户提供具备针对性、可行性、前瞻性的行业解决方案，产品矩阵包括“数据”、“宏观”、“养老”、“课题”、“战略”、“资管”、“片区”、“市场”8大领域31类咨询产品。

大数据类	数据	大数据支持						
	宏观	政府策略 投资组合策略						
大专业类	养老	社区养老 城市康养 郊区康养						
	课题	教育类课题 家居类课题 产品类课题						
	战略	企业战略管理 对标房企研究 房企收并购 产品线研究						
	资管	商办物业 产业园区 长租公寓 房企投融资 资产评估						
	片区	产城融合 旧城改造 TOD开发 物流地产 特色小镇 集体土地						
大市场类	市场	市场监测	城市进入	土地可研	前期定位	客户研究	营销策划	其它

# 咨询服务

## 智库研究



**TOSPUR<sup>®</sup>**  
**同策研究院**

### 同策研究院-公众号

同策研究院官方对外微信公众号平台，内容围绕房地产“大宏观”、“大交易”、“大战略”领域，传播同策研究院专业、实用、权威的研究成果。



**TOSPUR**  
**同策地产智库**

### 同策地产智库-公众号

比睦咨询官方公众号，以多城市场观察及政策解读为核心，TOD、产品线、商业地产等多元专题内容为亮点，打造专业地产资讯及研究成果发布平台。



**口袋智库**  
Build Your Mind

### 口袋智库-小程序

同策出品的移动端轻量化市场数据工具，整合全国50城多物业市场数据，生成直观丰富的周月报，并提供在线阅读、保存及分享等便捷功能。

# 咨询服务

## 宏观咨询服务 | 同策研究院

同策对外权威发声口径，智力密集的应用型专业团队，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、地产金融等方面拥有雄厚专业的咨询实力。



### 宏观市场研究

- 储备15种以上的计量数学模型
- 为客户提供区域及城市投资咨询服务
- 为住建部、地方发改委、建交委、房管局、统计局等政府机构提供专业报告支持



### 行业研究与咨询领域

8大行业咨询产品模型，包含城市投资价值评估、“黑马”潜力城市研究、市场趋势周期研判、调控政策预警模型、企业风险评估等



### 外部智力支持

- 盛松成教授
- 同策学术委员会主任
- 央行调统司原司长
- 中欧国际工商学院经济学与金融学教授

# 咨询服务

中微观咨询服务 | 比睦咨询



# 咨询服务

## 特色咨询服务

01

### 产业地产咨询

- 协助园区取地、产业产品定位、提供招商目标企业名录及概况
- 大数据产业园、物流地产

02

### 商业地产咨询

- 商业物业评估、商业前期定位
- 商业业态规划、商业经营测算

03

### 养老地产咨询

- 城市养老进入、养老项目可研
- 养老业务投资、养老产品定位

# 咨询服务

大数据服务 | 数联天下

## 50城全业务链服务

线上平台+线下团队综合服务网络，可在全国50城提供一揽子咨询服务

## 长三角精准覆盖

深耕长三角25年，“一城一团队”体系真正实现服务精准覆盖

## 多样化图表

丰富的数据图层直观了解市场动态与趋势变化，满足不同业务场景使用需求

## 二手房数据

8500万条数据沉淀、智能数据清理加工，输出海量高品质在地二手房数据

## 一站式窗口

打通同策各类数据库的查询统计与下载，解决数据分散问题

## 数据技术服务

API数据接口+定制数据+IT开发服务，提升数据运用，为企业降本赋能

## 配置化报告构建

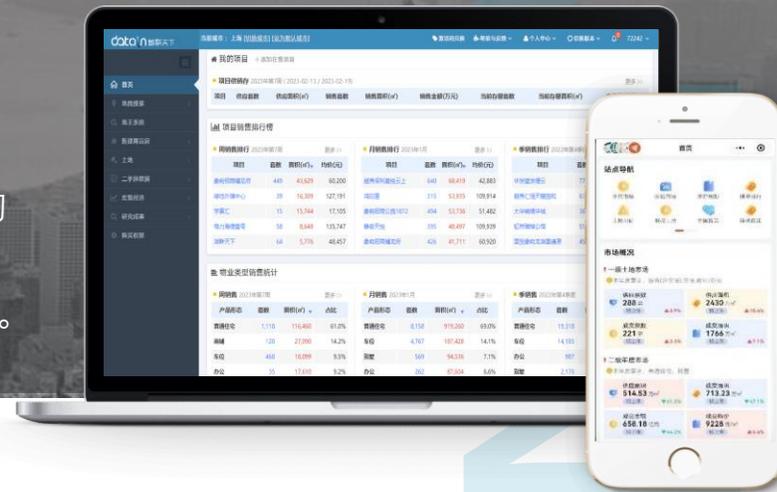
可根据个性化需求一键生成多类型、可编辑的报告，快捷高效，贴近实战

## 智能化无忧体验

PC端产品操作简单便捷，搭配衍生小程序工具实现“让数据资讯随身走”

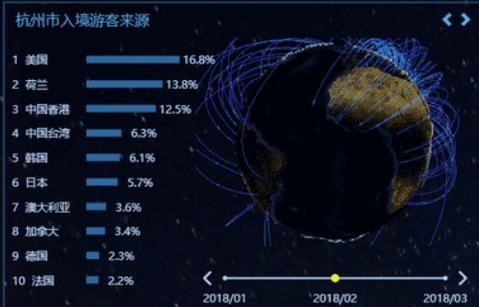
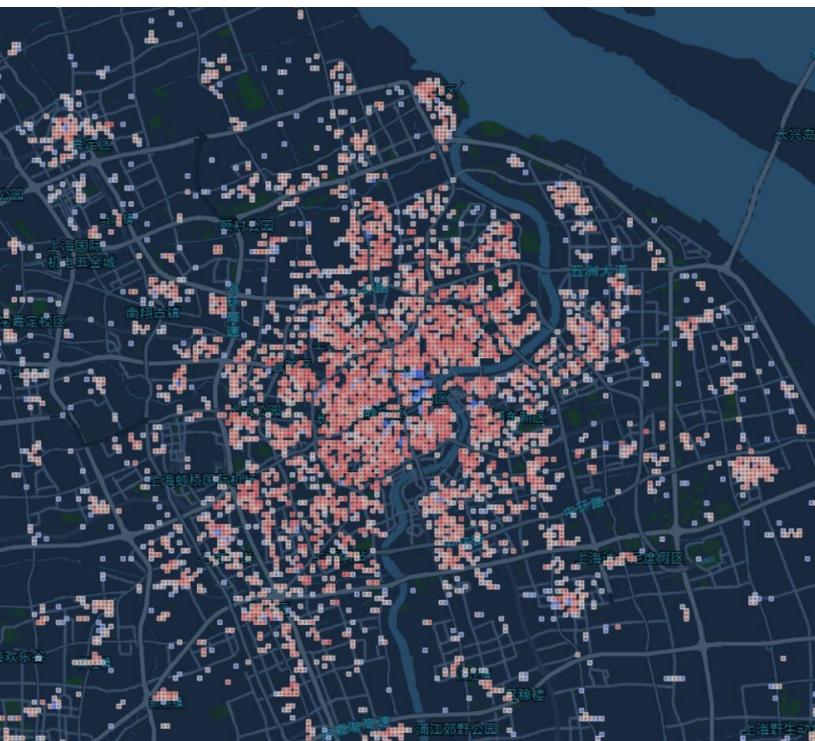
# 数联天下 dataIn

数联天下DataIn 是专业化的全国房地产市场数据平台，以其丰富的数据应用、强大的分析功能、简便的操作设计与简约的界面风格，广泛应用于行业研究、城市选择、投资决策、营销策划、风险评估、房地产后市场决策辅助等方面，为同策及外部客户提供各项业务数据支持。



# 咨询服务

大数据平台 | 脉策科技



同策旗下的大数据服务品牌，为政府、地产、新零售等多个行业提供了大数据平台产品、数据研究服务、模型算法服务及数据化系统解决方案，其中深受地产界认可的数据算法例如：职住关系模型、人口潮汐测算、轨交流量分析、交通流量分析等，能够为地产咨询服务提供更具有科学性的佐证依据。



脉策数据



PART-03

# 广告服务

ADVERTISING SERVICES

— 不动产广告全域整合服务品效合一倡领者 —

# 广告服务

成为地产广告全域整合服务倡领者

25  
YEARS

深耕房地产行业25年

15<sup>+</sup>  
核心城市

布局全国15个核心城市  
建制7家

BIG

房地产广告创意  
&数字整合传媒集团

300<sup>+</sup>  
广告精英

地产&广告  
双料大咖云集

8000<sup>+</sup>  
W全年营收

房地产广告传媒  
领先企业



熠合传媒  
YIHE MEDIA

熠合传媒是同策旗下广告数字传媒子公司，总部位上海。

熠合传媒依托同策二十余年深耕房地产行业的强大背景及优势资源，**致力于**为全国地产开发商提供品牌咨询、全案推广、数字传媒、短视频创作、公关策展、网红孵化等多元化、专业化的地产广告综合服务。

# 广告服务

多元化、专业化的地产广告综合服务

熠合传媒房地产广告策略

创新价值 + 核心策略 + 文创赋能 + 数字营销

·五大优势模块·



全案企划推广



地产营销  
衍生服务



数字营销  
精准投放



新媒体互动



品牌管理

熠合传媒  
旗下子公司

TOSPUR 同一机构  
上海 南通 盐城 淮安 泰州



W.KONG 火猴



South whale  
南鲸传播

CBS 逆光创意

盘盘客

BEYOND 物外广告



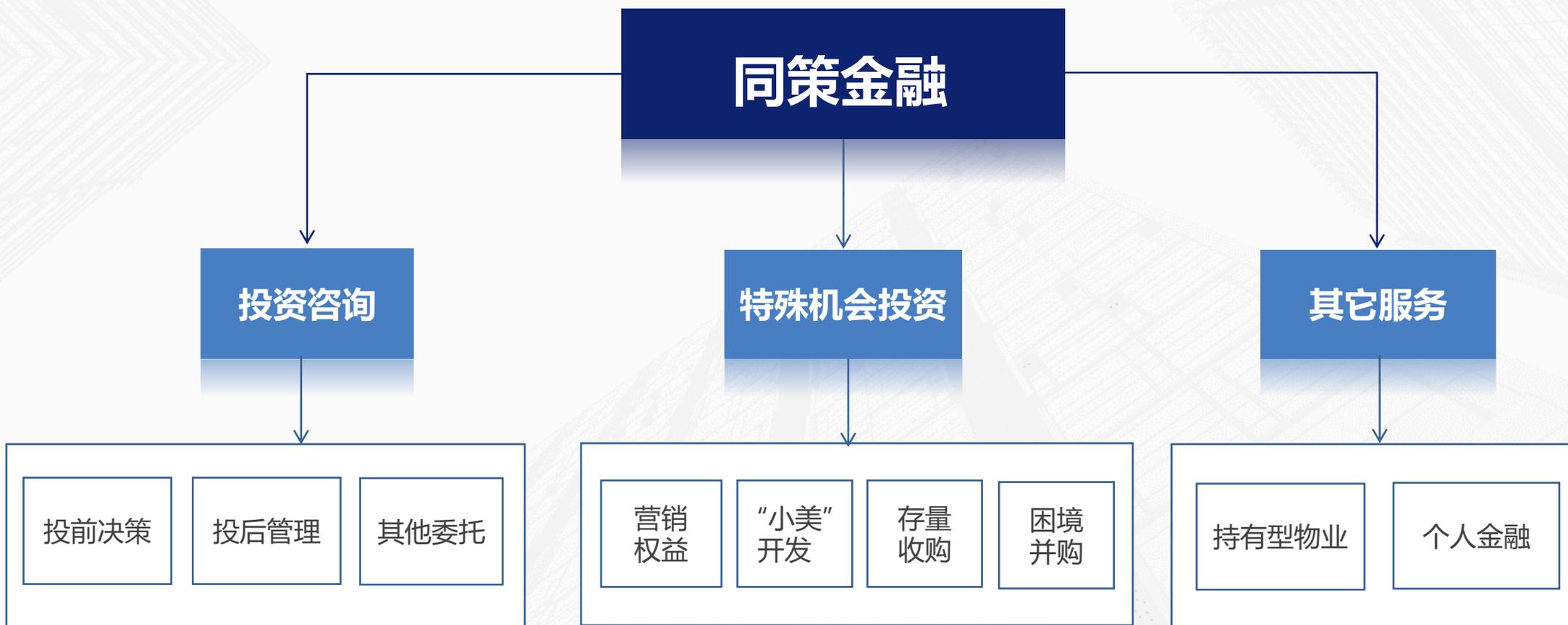
*PART-04*  
**金融服务**

FINANCIAL SERVICE

— 根植于房地产投资的专业金融管理机构 —

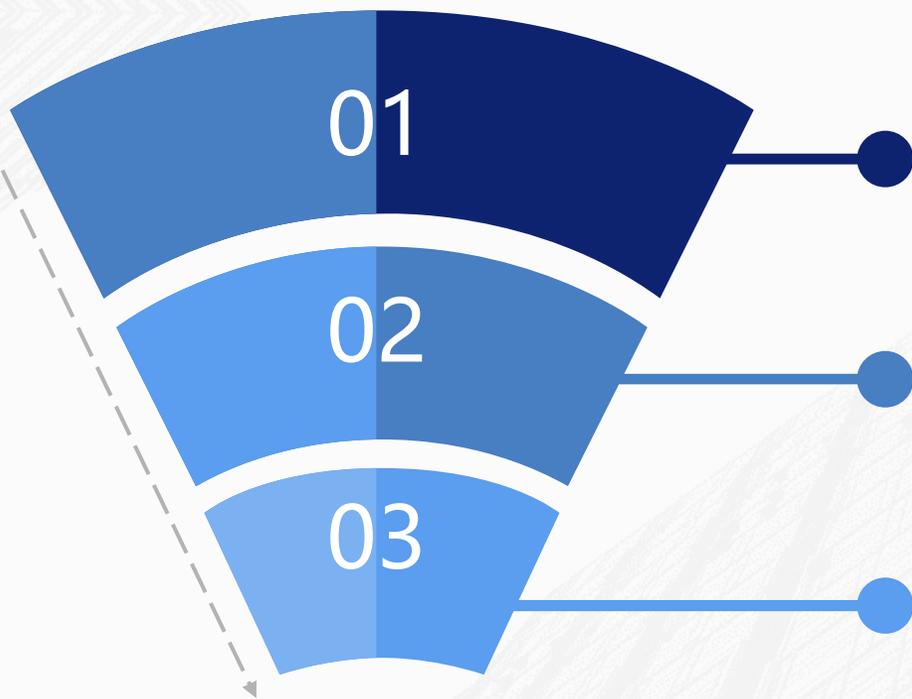
# 金融服务

依托同策全产业链优势，业务类型呈多元化分布



# 金融服务

根植于房地产投资的专业金融管理机构



## 与投资机构/投资人共同成立的合资平台

山北同铂平台（山东高速）、朗同平台（朗姿韩亚）

## 大型金融机构战略合作

多业务、多项目战略合作：信达资产、东方资产、信保基金

## 同策自有的投资管理平台

同海、策海、旷然、旷邺、同捷、同铂、同然

# 金融服务

新机会：机构金融+消费金融多方位合作

## 新机会，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。



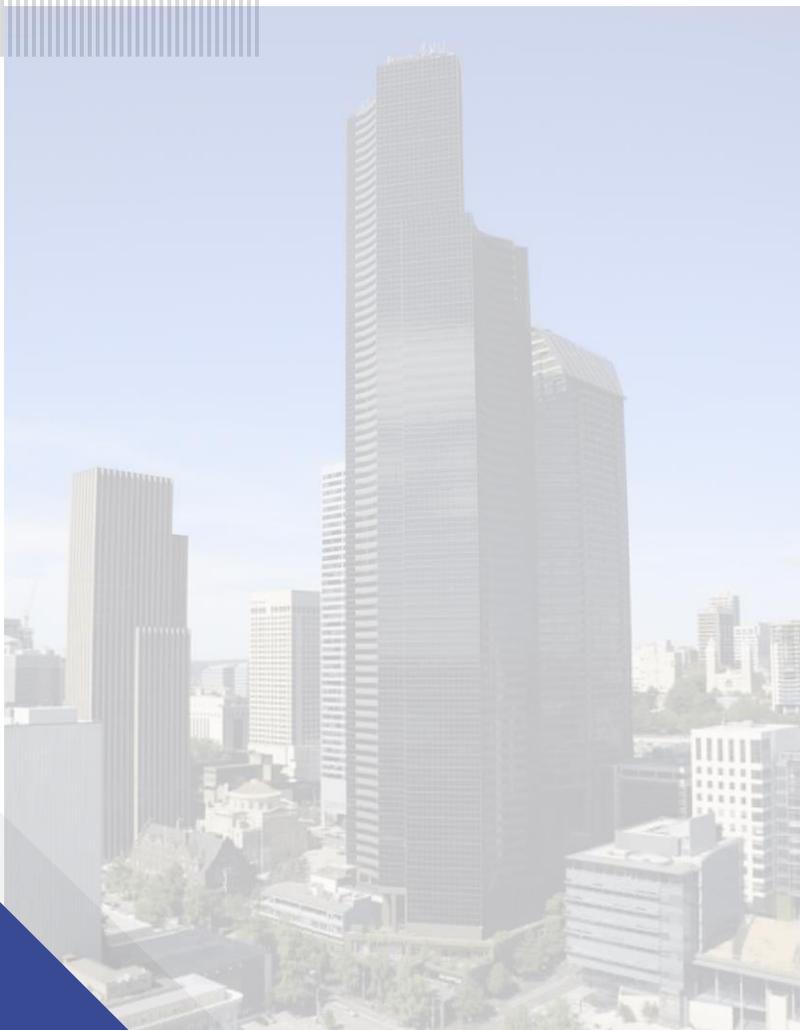
### 投资管理

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。



PART-05

# 产业运营

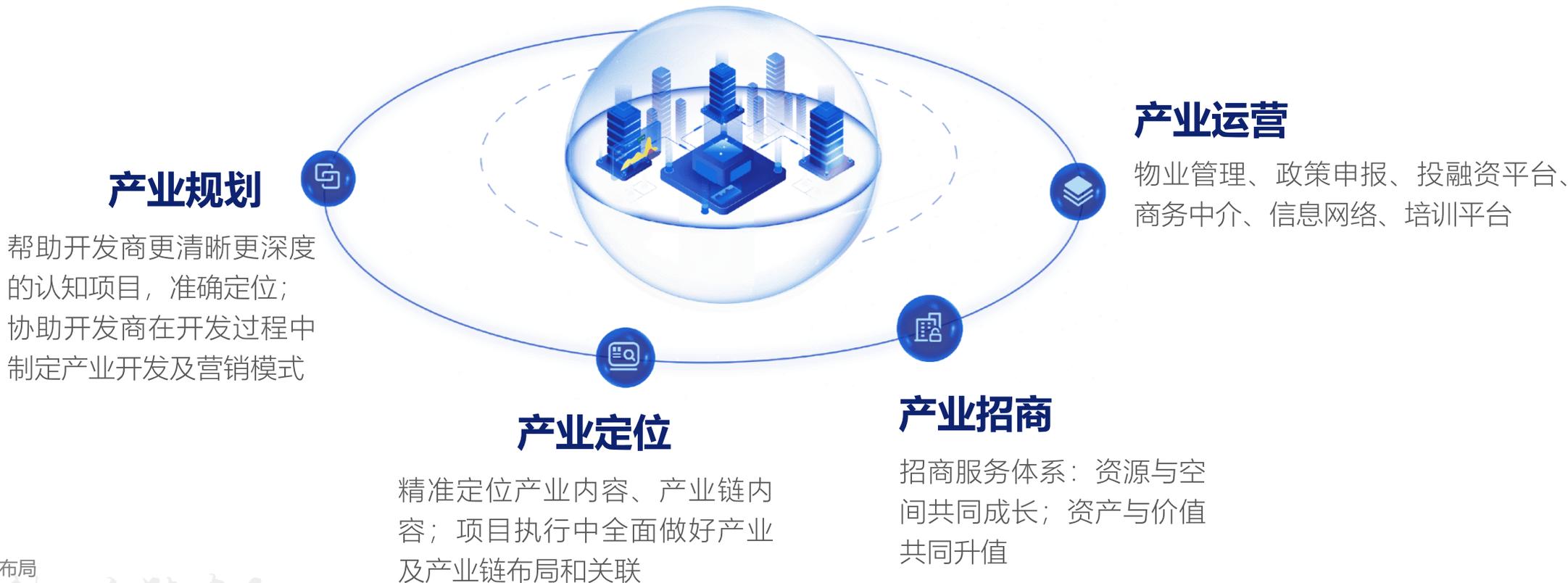
INDUSTRIAL OPERATION

— 提供产业地产全方位解决方案 —

# 产业运营

## 为客户提供产业地产全方位解决方案

同策产业以“产业更新”及“产业运营”为抓手，以打造“产业IP”为目标，助力产业加速及产业增值，为客户提供产业地产全方位解决方案（产业规划、产业定位、产业招商、产业运营），其包含“代理运营、产业咨询+双创孵化服务、产业地产/产业新城”3种产品模式，**为客户提供产业地产全程解决方案。**

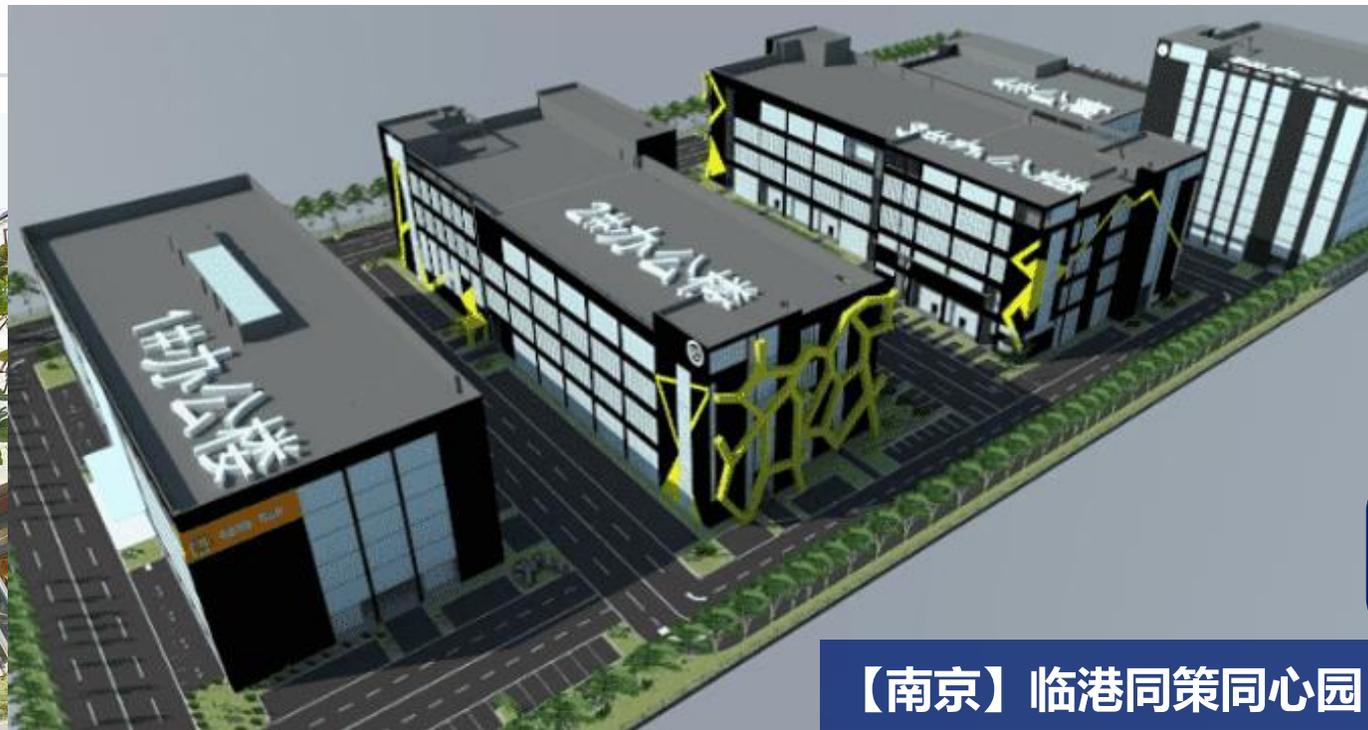


# 产业运营

## 模式1：代理运营模式



【上海】静安新业坊



【南京】临港同策同心园

### 代理运营模式

对办公楼、厂房、商混等存量项目进行项目定位、  
物业定向改造升级及物业持有运营

# 产业运营

## 模式2：产业咨询+双创孵化服务模式



### 产业咨询+双创孵化服务模式

对办公楼、厂房、商混等存量项目进行项目定位、  
物业定向改造升级及物业持有运营

# 产业运营

## 模式3：产业地产、产业新城的地产开发模式

### 产业地产、产业新城的地产开发模式

与政府合作，理解城市产业发展目标，  
遵循市场定位，定向产业招商及运营





PART-06  
**商业运营**

COMMERCIAL OPERATIONS

— 提供商业综合解决方案 —



# 商业运营

## 商业地产内容提供商与商业资产综合解决方案服务商

对存量物业的资产更新升级以“**空间IP+商管运营**”组合方案，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，缔造“**社交式社区生活**”新商业IP模式。解决社区商业、存量商业的商管及运管。其业务主要划分为**策划咨询、运营管理、招商管理**3大板块。



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。

STEP  
01

策划咨询



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。

STEP  
02

运营管理



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。

STEP  
03

招商管理

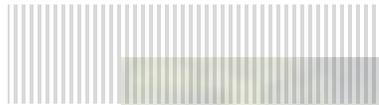
# 商业运营

代表项目：上海外高桥·书集 Mr.BOOK



上海外高桥  
书集 Mr.BOOK

旗下独立品牌“书集”（ Mr.book ）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。作为“社交式社区生活”新商业的打造者，书集志在通过打造社区第三空间，盘活存量商业，目前已形成社区人流量的新入口。



PART-07  
养老业务

INDUSTRIAL OPERATION

— 一站式养老服务专家 —



# 养老业务

一站式养老服务专家，中国领先养老服务连锁品牌



旗下慧享福康养集团溯源于2005年集团康养业务，是专业从事康养投资、大健康咨询、养老运营、康养专业人才培养的独立公司，目前已成为长三角社区养老服务的头部企业之一。

## — 3大业务板块 —



### 策颐咨询 (b端)

- 基于咨询研究业务的广泛性，服务地产、险资、国央企以及政府等多元客户；
- 提供产业研究、顶层设计、项目定位、运营辅导等养老咨询服务。



### 运营服务 (c端)

- 提供机构住养、社区嵌入、居家上门等多种产品业态；
- 打造“一站式、零距离、全方位”的服务场景，满足多种服务需求。



### 敬颐教育 (b端)

- 致力于在老年照护领域建立新型养老服务能力建设基地；
- 为养老行业提供全生命周期生态化知识服务与支持，提升从业人员管理、运营及服务能力。

立志做一站式养老服务专家·要做社区嵌入式养老服务行业领军者

# 养老业务

策颐咨询 | 养老咨询服务



策颐咨询

同策 | 慧享福养老咨询

原为同策养老事业部，现隶属于慧享福集团，是专业从事大健康（养老）产业咨询、运营与投资的直属核心部门。**业务深耕长三角，辐射全国各省，服务地产、险资、国央企以及政府等多元客户**，经多年发展，策颐咨询已成为国内领先的专注养老地产咨询服务的机构之一。

50+  
咨询团队人数

100+  
服务客户数

300+  
服务项目数



## 行业研究

- ◆ 养老月刊
- ◆ 专题研究
- ◆ 市场监测



## 项目定位咨询

- ◆ 项目定位
- ◆ 服务模式
- ◆ 空间布局
- ◆ 适老设计
- ◆ 设备引入
- ◆ 组织结构
- ◆ 经营分析



## 企业战略咨询

- ◆ 企业战略
- ◆ 商业模式
- ◆ 投资策略
- ◆ 战略设计



## 运营管理咨询

- ◆ 设计调整
- ◆ 建设跟进
- ◆ 开业筹备
- ◆ 人员培训
- ◆ 入住评估
- ◆ 运营管理

# 养老业务

运营服务 | “一站式、零距离、全方位”的服务场景

9<sub>个</sub>

进驻城市

40<sub>+</sub>  
个

落地项目

10<sub>+</sub>  
万

服务人次

30<sub>+</sub>  
万

家庭受益

以上海为中心辐射全国，已在上海、南京、苏州、无锡、常州等多个城市落地40+项目。积累无数项目实际运营经验，为客户提供实操性和落地性更强的服务方案。



## 机构住养

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  
为长者提供机构住养服务



## 社区服务

基于长者需求服务场景打造社区嵌入  
服务内容包括喘息式住养服务  
微体检、老吾老、老年兴趣班  
助餐点、日间照料、家庭照护培训  
时间银行、互助联盟、辅具租赁.....



## 居家上门

专业机构、专业资质人员持证上岗  
24h零间隔服务  
智能化适老设施  
不同类型长者多种服务包  
个性化长者服务菜单定制化

# 养老业务

敬颐教育 | 养老行业人才综合解决方案提供商



## 一站式人才解决方案



## 与日本松山福祉专门学校护理福祉科 建立认知症科研合作:

### 研究内容

- 失智症照护服务规范、标准
- 失智症照护机构疗愈性环境规划
- 失智症照护机构技能培训教材研究
- 失智症照护机构运营管理

### 研究方法

- 个案研究：对慧享福现有失智症照护进行研究归纳
- 创新研究：在慧享福现有失智照护经验基础上进行理论及实践创新

### 合作方式

- 共建学科机构 定向委培班
- 横向课题



PART-08

# 二手房业务

SECOND-HAND HOUSING BUSINESS

— 房地生态交易平台 —

# 二手房业务

集新房与二手房、租赁与买卖业务于一体**房产生态交易平台**

伴随着房地产市场从增量到存量转变，同策敏锐发现二手房市场潜力，于2021年积极布局此业务板块。



# 二手房业务

## 三个战略发展阶段



### 直营门店管理

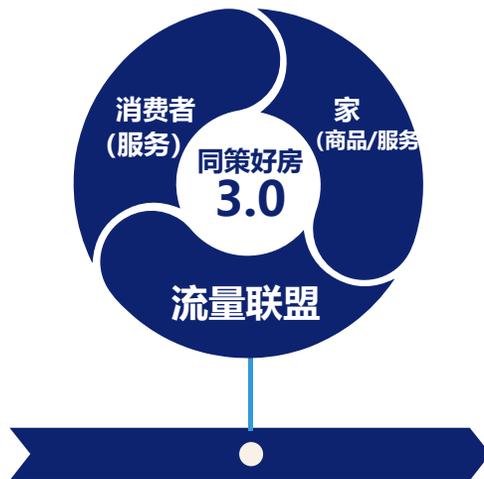
- 房源管理
- 客源管理
- 带看管理

### SAAS系统建设



### 互联网流量联盟

- 围绕“房屋”全产业链
- 从低频高额 到 高低频互动
- 从销售房屋 到 居家服务
- 数字化社区转型服务
- 多流量、多场景、多服务



### 互联网流量联盟

- 围绕“房屋”全产业链
- 从低频高额 到 高低频互动
- 从销售房屋 到 居家服务
- 数字化社区转型服务
- 多流量、多场景、多服务



# 社会责任

- 物质捐赠：一同爱
- 公益组织：同心社
- 资助计划：上海宝贝之家（同策爱心日）



不忘初心，回馈社会

# 社会责任

物质捐赠：“一同爱” & 公益组织：“同心社” & 资助计划：“资助上海宝贝之家”

## “一同爱”物资捐赠



2021年3月，同策正式发起“一同爱”物质捐献项目，从衣物到玩具到书籍，捐赠至8个边远地区的贫困乡民。

## “同心社”公益组织



2017年8月，成立同心社，目的是促进全社会公益、健康事业的可持续发展，目前以养老为主体，逐步拓展至儿童、残疾人等公益全领域。

## “上海宝贝之家”资助计划



2013年，正式资助上海宝贝之家，参与到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。



服务客户涉及：地产及泛地产、金融、商业、产业、保险、医药及政府等



# 专业至上 服务至诚

同策 | 深耕地产25年 专业的综合性房地产服务全平台



# TOSPUR 同策®

专业至上 · 服务至诚