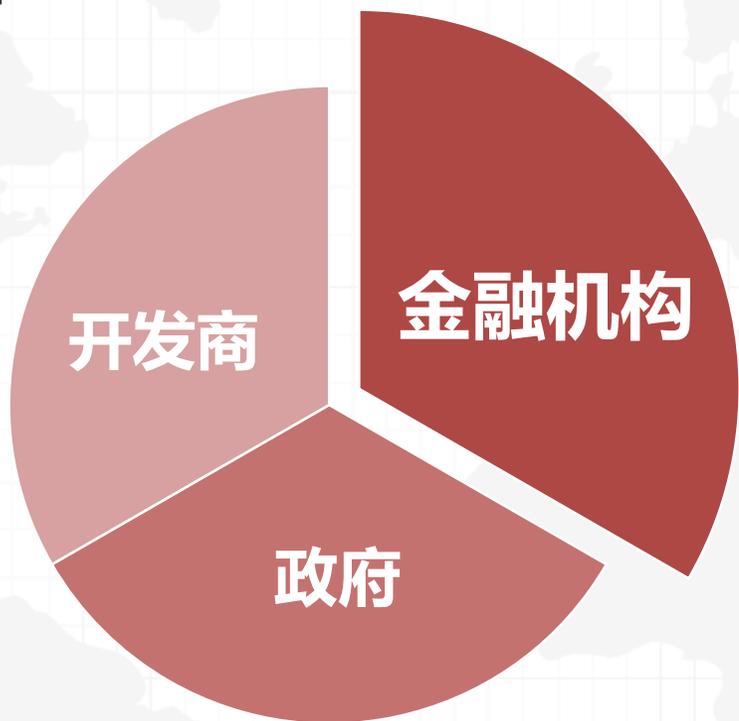


 策控股 FoundVision

凡策控股集团成立于2013年，成立初期，以地产咨询顾问服务为主营方向。经过6年的发展，已成长为一家以智力输出和管理输出为主营业务的地产综合服务商。我们一直致力于为合作伙伴提供项目投资策略、定位策划、开发建设和运营管理的全程解决方案，以专业、精确、诚挚的服务精神，为合作伙伴建立创造源源不断的增值空间。

① 公司
简介
COMPANY
PROFILE

主营业务



服务对象



服务内容



1 公司 简介

PROJECT
PLAN

简介

2014年8月凡策控股成立**林芝方德房地产开发有限公司**，投资开发“尼洋时光”和“林芝新天地”两大标杆性文化旅游项目，涵盖精品酒店及旅游民宿客栈群，成就林芝文旅产业封面之作。

■两项目总投资：
2.4亿元

■两项目总建筑
面积：4.6万㎡

■自持主题精品
酒店：8000㎡



1 公司 简介

PROJECT
PLAN

简介

2015年3月凡策控股与万源荣誉投资有限公司联合开发**万源·未来城市**项目，该项目是集生态居住、旅游休闲、文化教育、运动娱乐为一体的“当代森林城市”，扛鼎万源首席**百万方级**一站式教育大盘。

■项目一期总投资：
8.5亿元

■项目一期总建筑面积：
23万㎡



1 公司 简介

PROJECT
PLAN

简介

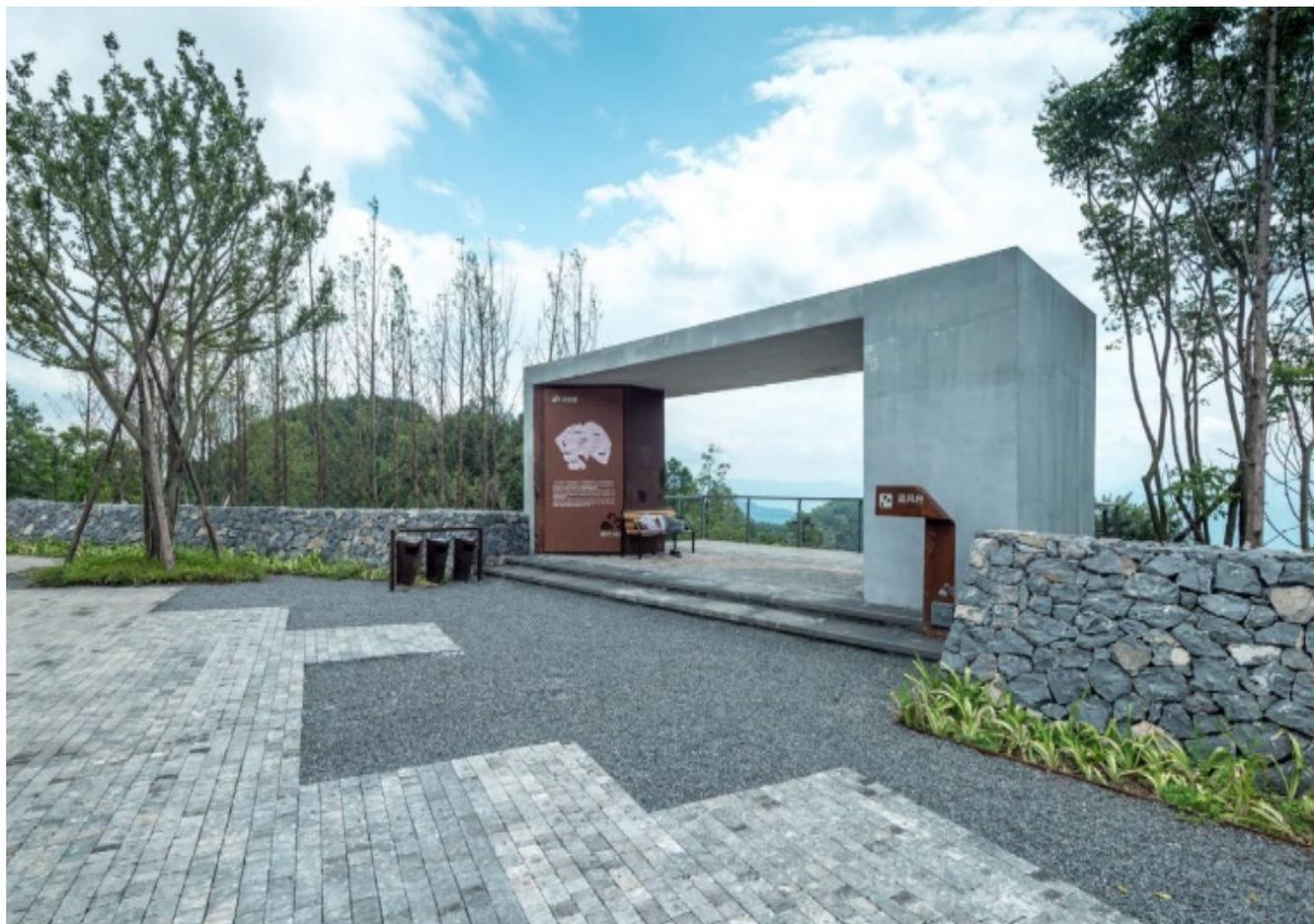
2015年9月凡策控股成立**重庆方德文化旅游发展有限公司**，投资开发武隆“归原”艺术农业旅游项目，探索仙女山乡村文化旅游发展新模式，成为国家乡村振兴战略之下“田园综合体”示范区。

■项目总投资：2.9亿元

■总建筑面积：4.2万m²

■自持主题精品酒店：

10000m²



1 公司 简介

PROJECT
PLAN

战略发展方向

地标级风景名胜区

——秘境西藏、浪漫云南、热情海南

都市周边文旅休闲

——京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游、关中

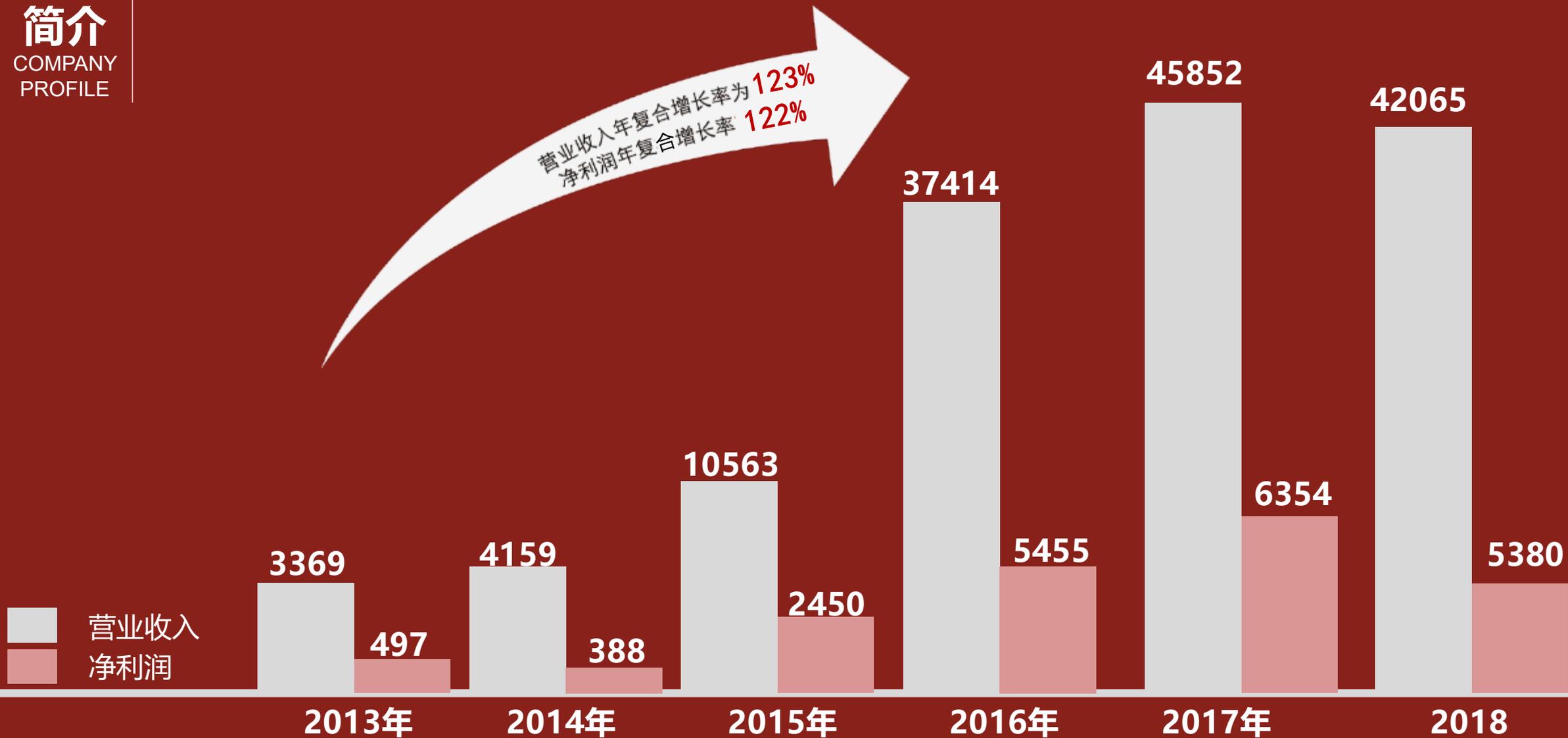
三大产品线

高原秘境探险系列

浪漫阳光休闲系列

近郊周末休闲系列





> 凡策顾问

凡策顾问，全案运营团队，主要服务两类核心客户

- 追求卓越回报的财务投资者：通过双方在投资咨询、项目全程开发管理等方面的深入合作，确保在房地产领域的投资获得稳健、安全的回报；
- 追求规模化发展的房地产企业：通过全程管理和智力输出，获得项目收益最大化同时，培训专业团队并实现企业规模化发展。



顾问团队业绩

凡策控股于2013年6月成立**凡策房地产顾问公司**，集房地产项目全程委托管理和顾问咨询于一体。6年以来为50余家政府单位及房地产开发企业提供专业化的顾问服务。

■ 合同签约金额：4.5亿元

■ 顾问服务回款：2.4亿元

成立至今为全国各地客户创造显赫价值，其中主要客户有：

重庆两江产业集团

重庆交通开发投资（集团）有限公司

重庆地产集团西站投资有限公司

重庆江北嘴商务区投资集团有限公司

重庆大晟资产经营（集团）有限公司

重庆贝蒙世晖置地有限公司

重庆恒滨建设有限公司

中铁十七局集团重庆城铁建设有限公司

福建新华都地产集团

义乌中国小商品城集团

义乌商城地产绿谷置业有限公司

天津亿联集团

郑州康桥房地产开发有限公司

云南博鼎房地产开发有限公司

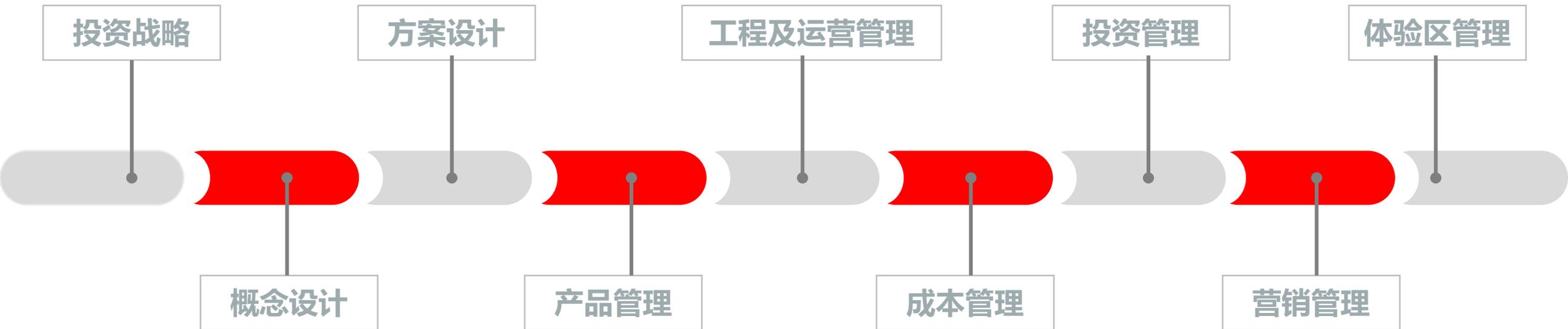
四川德邦置业有限公司

四川滨江地产发展有限公司

西藏林芝市城投

贵州超一房地产开发有限公司

凡策独创·项目管理全程解决方案



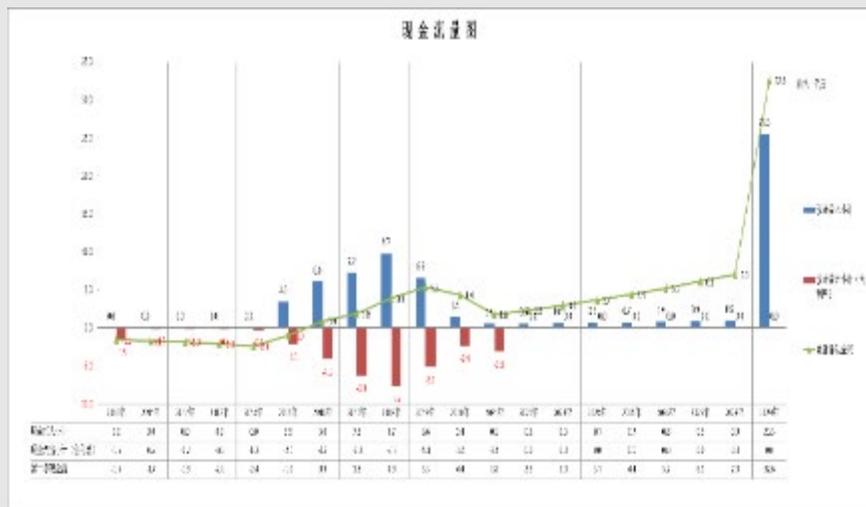
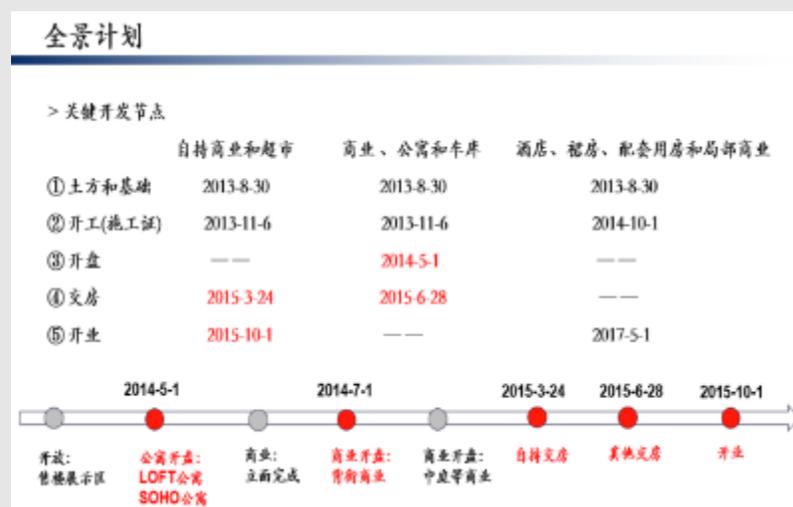
2 服务内容 SERVICES

投资战略

投资战略要解决的问题是明确投资目的，以及为实现投资目的在项目运营层面做出关键决策。

工作内容：

- 市场研判
- 项目定位
- 运营分期
- 成本规划
- 营销策略
- 投资分析



2 服务内容

SERVICES

概念设计

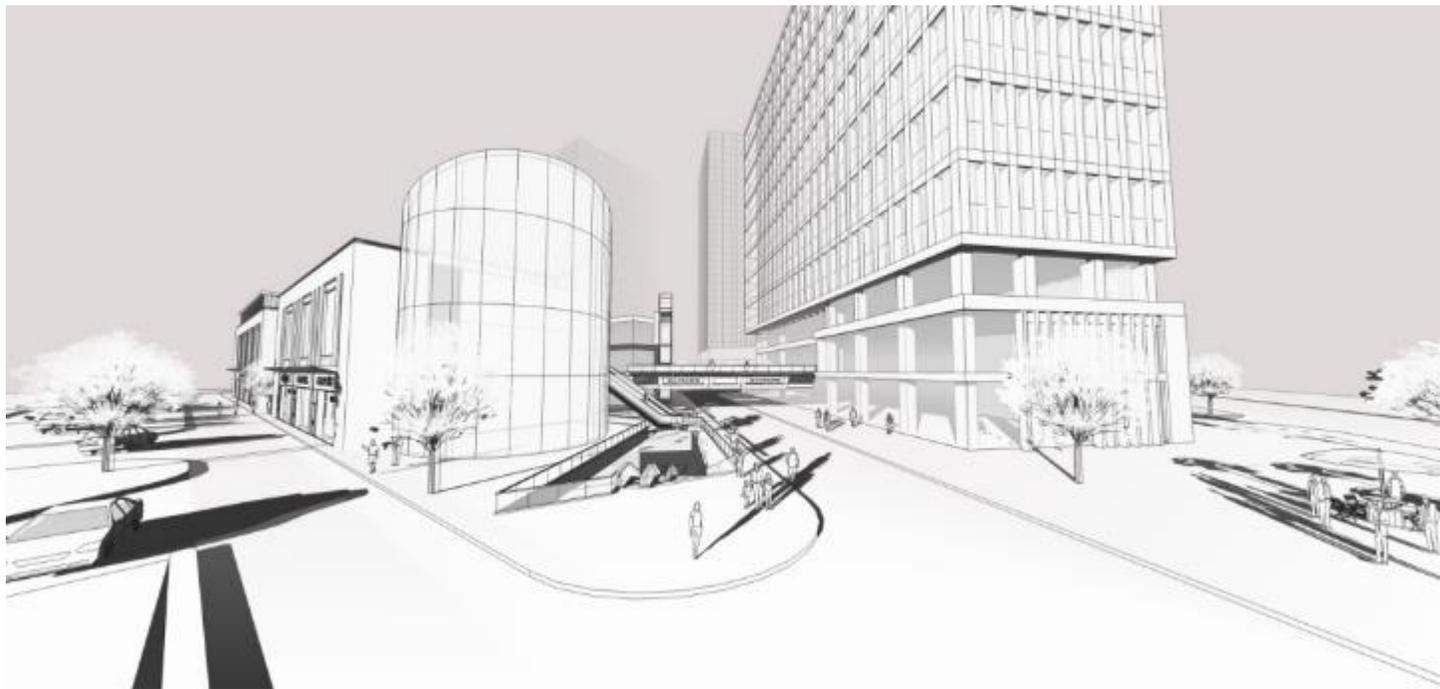
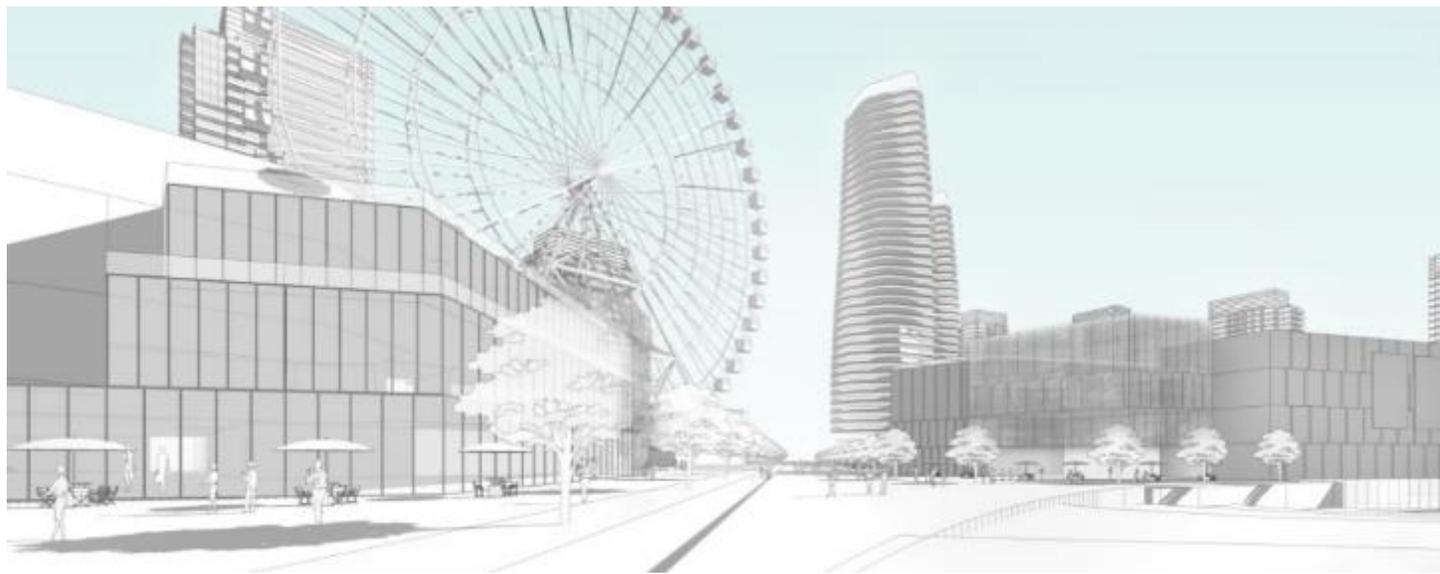
概念设计，将项目投资诉求和定位，用建筑设计语言来表达，以确定开发产品的未来走势和操盘策略。

工作内容：

■ 投资维度——将数据化的财务目标快速翻译为可直观感受的设计，供投资者快速判断、决策；

■ 运营及营销维度——结合市场信息，产品定位，成本等前置条件，提出与项目操盘策略匹配的总图和产品选型；

■ 规划设计维度——在满足现行国家地区规范的前提下，优化、调配城市资源，为下阶段方案设计争取有利条件。



2 服务内容

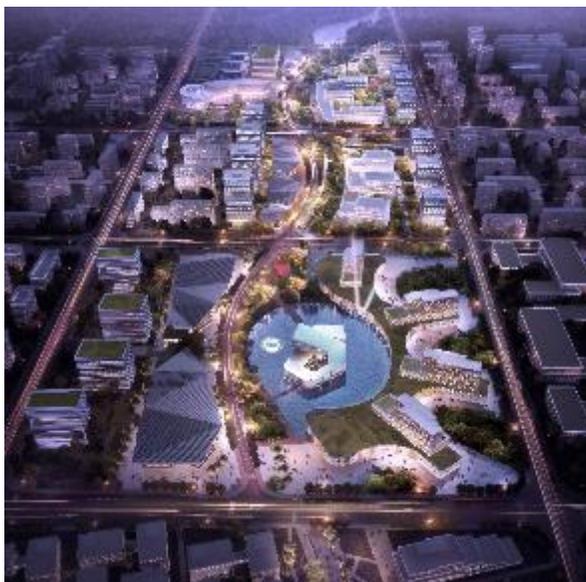
方案设计

SERVICES

方案设计不仅是按照国家、地方标准完成方案阶段的设计工作，更重要的是在此过程中充分结合市场定位、投资分析、运营分期、成本规划、营销策略等相关数据支持，提升设计成果的附加值和技术含量。

工作内容：

- 总图规划：构建项目核心价值体系，形成政府、开发商、大众共赢的局面。
- 产品研发：关注产品质素，挖掘产品竞争力；
- 立面专项：结合市场、成本、营销、设计、景观等多方面因素，为项目找准立面定位，通过各维度评判选择最佳设计方向，为项目成功提供支持。



2 服务内容 SERVICES

产品管理

产品管理是基于投资目标、市场信息、客户、成本等条件做出的一系列产品策略与研判。产品管理的核心是总图及指标、建筑品质、成本前控、产品策略，贯穿整个项目的全生命周期。

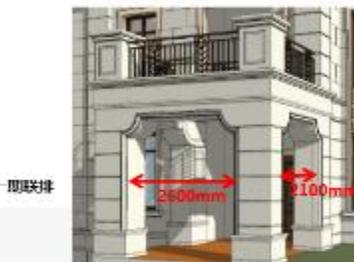
工作内容：

- 设计单位推荐与选择
- 对设计分供方提出工作要求
- 方案设计阶段设计成果管控
- 初步设计阶段设计成果管控
- 施工图设计阶段设计成果管控

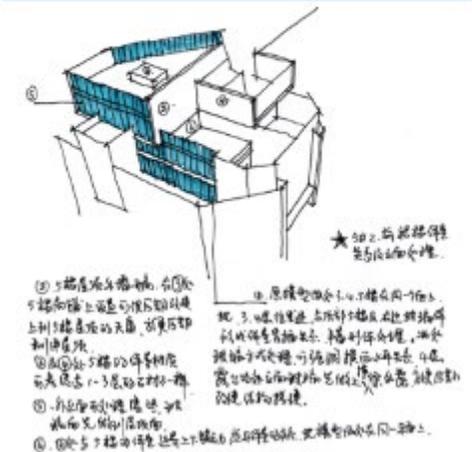


调整思路：

1. 去掉门头一些细小的装饰，更加入气。
2. 门头上方采用铁艺栏杆，减少石材用量，日增加通透性。
3. 入户门的位置与入户门廊的关系，控制净宽尺度够人，且居中布置。



5#楼中心广场商业裙楼外立面：
立面优化建议详见右下图



沿街商业裙楼外立面原方案问题：
1. 底部商业裙楼与竖向塔楼的体量关系不明确。
2. 北侧沿街立面和东侧沿街立面效果各自独立，缺乏联系。

沿街商业裙楼外立面原方案问题：
1. 原有东侧沿街立面的采光效果延续到北侧沿街立面上，采光体量灵活穿插到竖向塔楼和商业裙楼体量上，保持和东侧沿街立面效果的一致性。丰富北侧沿街立面的体量穿插关系及商业氛围。



2 服务内容

SERVICES

工程及运营管理

工程及运营管理紧密围绕项目管理关键点，把相关要素和资源进行全面整合，高效实施项目建设。

工作内容：

■运营层面

项目全景工作计划的编制（开发商角度及施工角度）；

项目运营分期及其合理性审查（施工角度）；

项目运营阶段检查（6个分部检查）；

阶段性成果审核；

■工程层面

项目进度风险评估；

项目质量风险点及关键点管控；

项目重大工程决策方案审核；

项目竣工验收及交房评估；



	WBS结构	一、土地获取		
YJ-01	一级	土地获取		
	WBS结构	二、项目启动		
YJ-03	一级	项目启动	2013年11月1日	
	WBS结构	三、设计报建		
EJ-05	二级	方案设计成果政府审批通过	2014年4月10日	
YJ-04	一级	提交目标成本（基准版）	2014年5月15日	方案审查通过后35日内
EJ-08	二级	提交详勘成果	2014年6月11日	初步设计成果政府审核通过前15天
EJ-09	二级	初步设计成果政府审核通过	2014年6月26日	取得工程规划许可证前25天
YJ-05	一级	取得建设工程规划许可证	2014年7月21日	取得施工许可证前30日
EJ-10	二级	完成施工图设计（施工正式版）	2014年7月21日	取得施工许可证前30日
EJ-11	二级	完成施工图预算	2014年9月19日	
EJ-12	二级	取得施工许可证	2014年8月20日	同项目主体开工时间
YJ-06	一级	取得预售许可证	2014年11月16日	项目首次开盘前15天
EJ-13	二级	交房区景观方案设计成果审核通过	2014年9月2日	项目首次开盘前3个月

2 服务内容 SERVICES

成本管理

成本管理，以经济合理性为基石，综合全局资产投放，提升产品的竞争力，并形成企业和项目价值最大化的成本优势。

工作内容：

- 目标成本规划
- 战略合约规划
- 成本优化
- 招标采购策略与计划
- 动态成本监控
- 招标及合同作业
- 施工期间造价控制
- 结算审核

序号	成本项目	原始计划 说明	工期	单位	单价 (元)	计划 (万元)	实际发生 成本 (万元)	实际建设 面积 (万平米)
31-01	土建费					11,339	679	179
31-02	前期工程费					5,264	236	256
31-02-01	规划、设计费					2,754	130	150
1	测绘费	总建设面积	200,483	m ²	1	14	1	-
2	工程规划	总建设面积	200,483	m ²	69	2,066	36	13
3	规划设计费	规划面积	20,593	m ²	23	474	2	2
4	测绘设计费	测绘面积	18,171	m ²	61	206	9	3
5	土地证费	总建设面积	200,483	m ²	11	219	11	11
6	测绘、材料费	总建设面积	200,483	m ²	2	66	0	1
31-02-02	三通一平工程费					422	18	18
1	场地平整					-	-	-
2	渣土清运					-	-	-
3	施工用水	施工面积	12,583	m ²	4	4	0	0
4	施工用电	施工面积	12,583	m ²	73	93	5	3
5	临时设施费	施工面积	12,583	m ²	2	9	0	0
6	临时设施费	施工面积	12,583	m ²	2	30	11	11
E.1	非建安工程费	长款				129		
E.2	其他工程 其他	其他工程	45,583	m ²		16		
31-02-03	行政及运营性费用 (按实发生)					2,680	111	117
1	城市生活垃圾费	实际建设面积	98,001	m ²	13	2,366	36	13

物料名称	规格		品牌图片	标准规格	选材/品牌	价格
	选材/品牌	规格标准/备注				
地面工程	环氧地坪漆	1. 环氧地坪漆(环氧自流平) 1.5mm厚(环氧自流平) 2. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 3. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 4. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平		800X800环氧漆	环氧自流平地坪漆, 环氧自流平自流平	环氧自流平地坪漆330元/m ² , 环氧自流平自流平400元/m ²
	环氧地坪漆	1. 环氧自流平(环氧自流平) 1.5mm厚(环氧自流平) 2. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 3. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 4. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平			环氧自流平地坪漆, 环氧自流平自流平	环氧自流平地坪漆2.0厚, 300元/m ²
	环氧地坪漆	1. 环氧自流平(环氧自流平) 1.5mm厚(环氧自流平) 2. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 3. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 4. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平			环氧自流平地坪漆, 环氧自流平自流平	环氧自流平地坪漆2.0厚, 300元/m ²
	环氧地坪漆	1. 环氧自流平(环氧自流平) 1.5mm厚(环氧自流平) 2. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 3. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平 4. 环氧自流平, 环氧自流平自流平环氧自流平			环氧自流平地坪漆, 环氧自流平自流平	环氧自流平地坪漆2.0厚, 300元/m ²
墙面工程	乳胶漆	1. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 2. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 3. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 4. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆)		乳胶漆	乳胶漆(乳胶漆) 800X800	70元/m ²
	乳胶漆	1. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 2. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 3. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 4. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆)		乳胶漆	乳胶漆(乳胶漆) 800X800	70元/m ²
	乳胶漆	1. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 2. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 3. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 4. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆)		乳胶漆	乳胶漆(乳胶漆) 800X800	70元/m ²
	乳胶漆	1. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 2. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 3. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆) 4. 乳胶漆(乳胶漆) 1.5mm厚(乳胶漆)		乳胶漆	乳胶漆(乳胶漆) 800X800	70元/m ²

2 服务内容 SERVICES

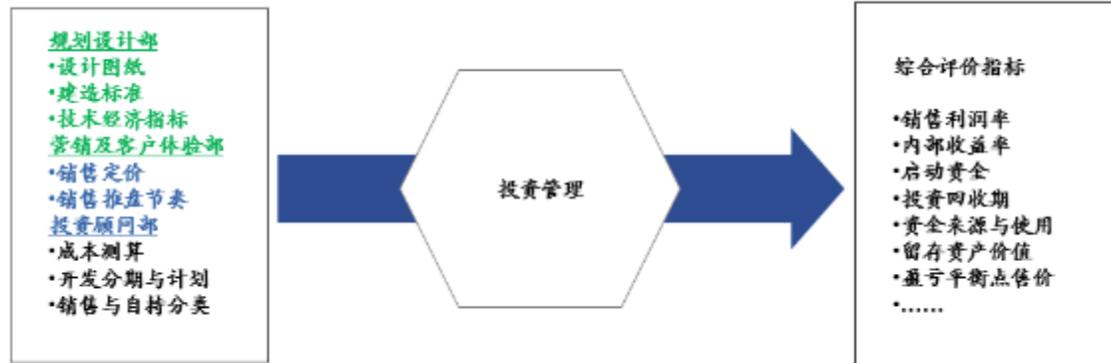
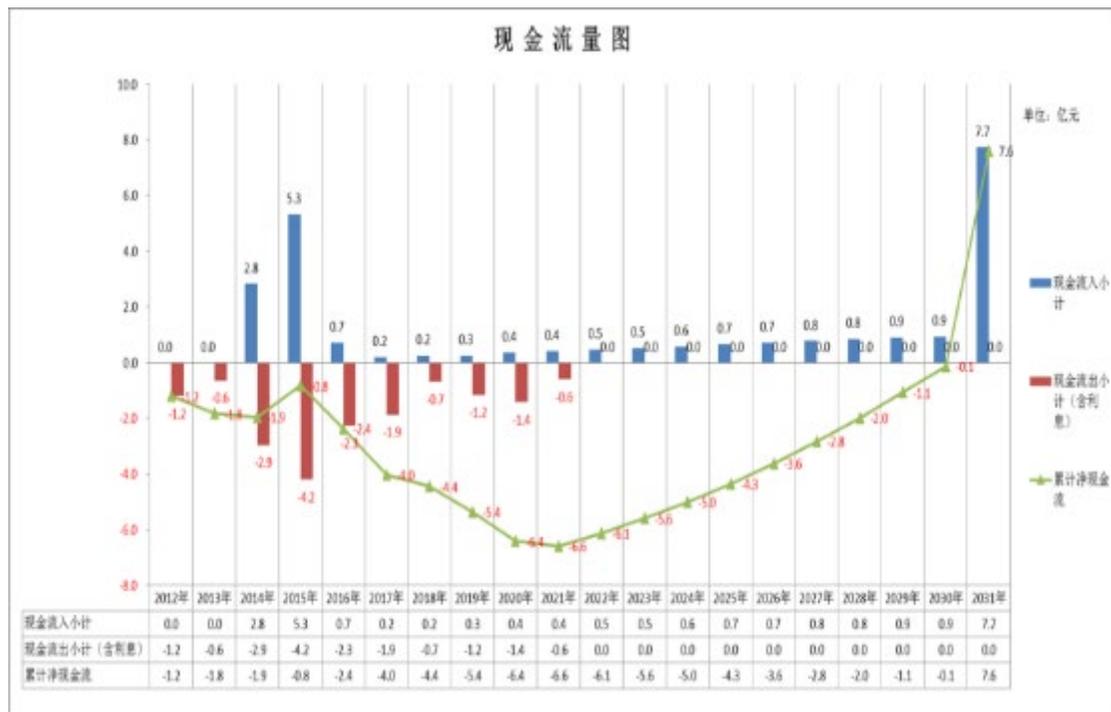
投资管理

在地产开发全过程运用投资分析模型和经济分析会的方式，提升整体管理精度，确保投资目的达成。

工作内容：

- 运营指标分析
- 盈利能力分析
- 资金平衡能力分析
- 运营风险评估
- 项目收益跟踪对比
- 运用投资分析辅助运营决策

序号	内容	单位	数据
1	总收入	万元	189,116
	销售收入	万元	87,051
	出租收入	万元	102,065
2	总投资	万元	155,596
	◆ 直接投资	万元	145,893
	◆ 间接投资	万元	9,704
3	税金	万元	14,061
	◆ 营业税	万元	4,788
	◆ 土地增值税	万元	4,984
	◆ 企业所得税	万元	4,289
4	股权溢价	万元	0
5	项目净收益	万元	19,459
6	项目总收益率		10.29%
7	全投资内部收益率		7.16%
8	自有资金内部收益率		7%
9	现金峰值（息前）	万元	26,839
10	现金金峰值比例		16%
13	建设起始日期		2013年11月
14	建设结束日期		2019年12月



2 服务内容

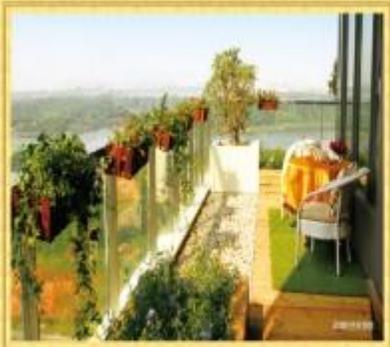
SERVICES

营销管理

营销管理提供基于定位、推广和销售规划等方面的整体营销策略，旨在提升项目销售溢价和成交率，同时达成品牌传播的长久愿景。

工作内容：

- 定位策略
- 项目推广定位
- 项目推广全案计划
- 销售定价体系梳理
- 销售推盘计划
- 月度营销工作辅导及开盘组织
- 营销团队培训



荷塘月色
LOTUS&MOONLIGHT

年终抄底·全城热卖
在义乌，买商城房

2.5公里直达国际商贸城
超宽楼间距·湖景准现房·杭州滨江物业

海城房产
现场售楼中心：义乌市西城北路荷塘月色16幢1层
VIP. 85018888 85182999



武里山天街
WULISHAN TIANJIE

5.75米LOFT 盛大开盘



2 服务内容

SERVICES

体验区管理

体验区管理通过打造极具视觉冲击力的体验区，注重交互体验与情境体验，加速客户购买。

工作内容：

- 体验区选址规划
- 体验区规划布局建议
- 体验区动线规划
- 体验区设计效果控制
- 体验区成本顾问
- 停止检查点点评及优化建议
- 体验区运营费效比管理



> 管理团队

3 管理团队

MANAGEMENT TEAM

团队简介



唐初旦

凡策控股集团（董事长） / 凡策控股集团（总裁）

个人简历

毕业于青岛建筑工程学院建筑学专业，获工学学士学位。完成香港理工大学工程项目管理课程，获该校工程项目管理硕士学位。

曾任职重庆市规划设计研究院高级建筑师；四川美术学院建筑艺术系副教授；龙湖集团总设计师、集团运营部产品中心总监、集团商业地产部副总经理。

代表项目

文旅地产项目：龙湖烟台葡醍湾、龙湖云南抚仙湖、义乌绿谷云溪、林芝尼洋时光、武隆归原小镇等

商业地产项目：北京长楹天街、重庆·龙湖时代天街、成都时代天街，合肥五里山天街、昆明第七街区等

其他项目：沙坪坝高铁上盖项目

3 管理团队

MANAGEMENT TEAM

团队简介



王明方

凡策控股集团 (董事)
财务管理部 (总经济师)

个人简历

毕业于清华大学，经济学硕士。同年加入龙湖。2009年加入重庆金科地产。
曾先后任重庆龙湖地产投资分析师、龙湖集团战略分析师、重庆金科地产发展部负责人。拥有9年一线房地产开发企业从业经验，负责新项目拓展、项目合资合作、项目定位及项目投资分析

代表项目

龙湖弗莱明戈，龙湖春森彼岸，龙湖睿城、金科廊桥水乡、金科时代中心项目等。



王述超

凡策控股集团 (执行董事)
地产事业部 (副总经理)
西藏公司 (董事长)

个人简历

毕业于北京科技大学，工学硕士
曾任职富力地产成本专员、富力集团哈尔滨公司成本部经理
主要负责地区公司招标、成本控制工作。

代表项目

富力江湾新城、林芝尼洋时光、林芝新天地、汀樾精品度假酒店、归原田园度假区等



杨光

凡策顾问 董事
万源方德房地产开发有限公司 (总经理)

个人简历

原贵州禾润房地产发展有限公司总经理、贵州恒泰嘉禾置业有限公司董事长、重庆森润地产执行董事。

经历项目：凯里市和谐家园、遵义市恒泰上城、遵义市新舟三区旧城改造、重庆市梨树新居



范鲁峰

凡策控股集团 (执行董事)
重庆方德文化旅游发展公司 (董事长)

个人简历

毕业于四川美术学院建筑艺术系，建筑学学士。同年加入重庆市设计院。
曾任职龙湖集团重庆公司研发专员、集团产品中心产品经理。

代表项目

龙湖洪恩寺前期、龙湖悠山郡、龙湖睿城、龙湖时代天街。

团队简介



王子力

凡策控股集团 (董事)
顾问咨询事业部 (总经理)

个人简历

毕业于四川美术学院建筑艺术系，建筑学学士。
曾任职中国建筑科学研究院重庆分院设计总监，负责方案前期团队设计工作。负责项目曾获中国土木工程詹天佑奖“重庆住宅小区优秀规划设计奖”及“重庆市优秀工程设计一等奖”。

代表项目

英利国际金融中心 (285M) 等地标项目的全程设计及华润润西山、阳光100国际新城、浦江绿谷云溪、重庆智慧小镇、重庆礼玉金湾等大型社区规划。



徐许

凡策控股集团 (执行董事)
西藏公司 (总经理)
西藏方德文化旅游发展有限公司 (总经理)

个人简历

毕业于重庆大学建筑城规学院建筑学专业。
曾任职法国PBA国际有限公司、UDG联创国际设计集团，主要负责公司规划、建筑专业工作；

代表项目

云南东方航空公司新机场南区综合体、重庆宗申动力城、北京城建重庆熙城、贝蒙置地重庆贝蒙天地、龙湖成都东村、龙湖西安软件园、龙湖厦门嘉屿城、龙湖大连滟澜山等项目。



周成松

凡策控股集团
顾问咨询事业部 (设计总监)

个人简历

毕业于四川美术学院建筑艺术系，建筑学学士。
曾任职新加坡盛邦国际咨询，全球十大建筑设计公司—新加坡DP Architects，中国著名建筑设计事务所—深圳都市实践等行业一流公司任项目负责人，主管负责项目的设计创意及项目全过程设计管控。项目经验跨越北京、上海、广州、深圳、成都等一线城市，及新加坡、迪拜、阿布扎比、巴林等国外地区。

代表项目

深圳前海展厅、南方科技大学、深圳汉京中心、中新天津生态城、上海临空经济产业园



马千程

凡策控股集团
顾问咨询事业部 (设计总监)

个人简历

2005年毕业于湖南大学建筑系，建筑学学士。
曾就职于中冶赛迪工程技术股份有限公司建筑设计院，任创作中心副主任，主要负责方案前期团队设计工作。

代表项目

日月光中心 (超高层城市综合体)、恒大城 (大型住宅社区) 的全程设计工作，西藏林芝市委党校、西藏林芝市中等职业技术学校等大型公建方案前期规划设计工作

3 管理团队

MANAGEMENT TEAM

团队简介



朱迪

凡策控股集团 (董事)
人力行政部 (总经理)
美丽小镇事业部 (副总经理)

个人简历

毕业于重庆工业管理学院，旅游专业，从业经验丰富，在管理咨询行业从业近5年，在地产行业从业8年。

DDI全球认证讲师
美国PDP组织发展认证专家
原协信集团重庆公司人力总监

咨询项目

组织管理、绩效管理、领导力测评、胜任力素质模型建设、人才盘点

> 顾问团队经典案例

> 城市都会综合体



> 超级大盘



> 文旅/田园综合体



> 自建项目



> 顾问团队经典案例
城市都会综合体

4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

海南儋州市
国宾广场商业综合体
整体投资战略+方案设计

- 开发商：合茂集团股份有限公司
- 建筑规模：32万m²
- 产品业态：办公+商业+公寓
- 儋州市洲际广场商业综合体



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川成都
锦江区二环路以西、东大街以北项目
整体投资战略+方案设计

- 开发商：成都滨江地产
- 建筑规模：5.5万m²
- 产品业态：办公+商业
- **高密度、高复合的城市商务区**



- 推广策略：媒体推广计划、营销费用预算
- 体验区管理：本案体验区1.2万平米
- 价格体系：定价策略、价格规划

LOFT一价一表

楼栋	单元	房号	面积	单价	总价	备注
1	1	101	45.2	12000	542400	
1	1	102	45.2	12000	542400	
1	1	103	45.2	12000	542400	
1	1	104	45.2	12000	542400	
1	1	105	45.2	12000	542400	
1	1	106	45.2	12000	542400	
1	1	107	45.2	12000	542400	
1	1	108	45.2	12000	542400	
1	1	109	45.2	12000	542400	
1	1	110	45.2	12000	542400	
1	1	111	45.2	12000	542400	
1	1	112	45.2	12000	542400	
1	1	113	45.2	12000	542400	
1	1	114	45.2	12000	542400	
1	1	115	45.2	12000	542400	
1	1	116	45.2	12000	542400	
1	1	117	45.2	12000	542400	
1	1	118	45.2	12000	542400	
1	1	119	45.2	12000	542400	
1	1	120	45.2	12000	542400	
1	1	121	45.2	12000	542400	
1	1	122	45.2	12000	542400	
1	1	123	45.2	12000	542400	
1	1	124	45.2	12000	542400	
1	1	125	45.2	12000	542400	
1	1	126	45.2	12000	542400	
1	1	127	45.2	12000	542400	
1	1	128	45.2	12000	542400	
1	1	129	45.2	12000	542400	
1	1	130	45.2	12000	542400	
1	1	131	45.2	12000	542400	
1	1	132	45.2	12000	542400	
1	1	133	45.2	12000	542400	
1	1	134	45.2	12000	542400	
1	1	135	45.2	12000	542400	
1	1	136	45.2	12000	542400	
1	1	137	45.2	12000	542400	
1	1	138	45.2	12000	542400	
1	1	139	45.2	12000	542400	
1	1	140	45.2	12000	542400	
1	1	141	45.2	12000	542400	
1	1	142	45.2	12000	542400	
1	1	143	45.2	12000	542400	
1	1	144	45.2	12000	542400	
1	1	145	45.2	12000	542400	
1	1	146	45.2	12000	542400	
1	1	147	45.2	12000	542400	
1	1	148	45.2	12000	542400	
1	1	149	45.2	12000	542400	
1	1	150	45.2	12000	542400	
1	1	151	45.2	12000	542400	
1	1	152	45.2	12000	542400	
1	1	153	45.2	12000	542400	
1	1	154	45.2	12000	542400	
1	1	155	45.2	12000	542400	
1	1	156	45.2	12000	542400	
1	1	157	45.2	12000	542400	
1	1	158	45.2	12000	542400	
1	1	159	45.2	12000	542400	
1	1	160	45.2	12000	542400	
1	1	161	45.2	12000	542400	
1	1	162	45.2	12000	542400	
1	1	163	45.2	12000	542400	
1	1	164	45.2	12000	542400	
1	1	165	45.2	12000	542400	
1	1	166	45.2	12000	542400	
1	1	167	45.2	12000	542400	
1	1	168	45.2	12000	542400	
1	1	169	45.2	12000	542400	
1	1	170	45.2	12000	542400	
1	1	171	45.2	12000	542400	
1	1	172	45.2	12000	542400	
1	1	173	45.2	12000	542400	
1	1	174	45.2	12000	542400	
1	1	175	45.2	12000	542400	
1	1	176	45.2	12000	542400	
1	1	177	45.2	12000	542400	
1	1	178	45.2	12000	542400	
1	1	179	45.2	12000	542400	
1	1	180	45.2	12000	542400	
1	1	181	45.2	12000	542400	
1	1	182	45.2	12000	542400	
1	1	183	45.2	12000	542400	
1	1	184	45.2	12000	542400	
1	1	185	45.2	12000	542400	
1	1	186	45.2	12000	542400	
1	1	187	45.2	12000	542400	
1	1	188	45.2	12000	542400	
1	1	189	45.2	12000	542400	
1	1	190	45.2	12000	542400	
1	1	191	45.2	12000	542400	
1	1	192	45.2	12000	542400	
1	1	193	45.2	12000	542400	
1	1	194	45.2	12000	542400	
1	1	195	45.2	12000	542400	
1	1	196	45.2	12000	542400	
1	1	197	45.2	12000	542400	
1	1	198	45.2	12000	542400	
1	1	199	45.2	12000	542400	
1	1	200	45.2	12000	542400	



LOFT价差原则

参考因素	差价
楼层差	
6F	200
7F	50
8F	30
9F	20
10F-13F	0
14F	-100
15F	20
16F	50
17F	-200
朝向差	南 1000
户型差	大户型 500
户型赠送面积差	灰空间单价 1500
噪音差	朝外 -100
同层位置差	靠电梯1 200 靠电梯2 100

墅价差原则

参考项目	差价
面积差	小户型加价 1000
赠送面积价差	露台 2000 地下室 3500 可变空间 4000 私家花园 2000
噪音差	临南面市政道路外 -500 临南面市政道路里 -200 临东面市政道路外2 -1000 临东面市政道路里 -500
位置价差	端头户 1700 中户 -300 靠中央景观带 1000 高压线66 -800 高压线65 -500 高压线59 -200
楼栋差	2拼 4000 5联排 0



- 开盘现场活动组织：14年6月至今开盘3次，创造合肥“时光盘”的记录**累计实现销售 4.5亿元.，总货值5个亿。**
- **15年商业销售开盘两次达1.5亿。**
- 成就合肥楼市销冠榜单奇迹。



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

云南昆明
博鼎第七街区
整体投资战略+概念设计

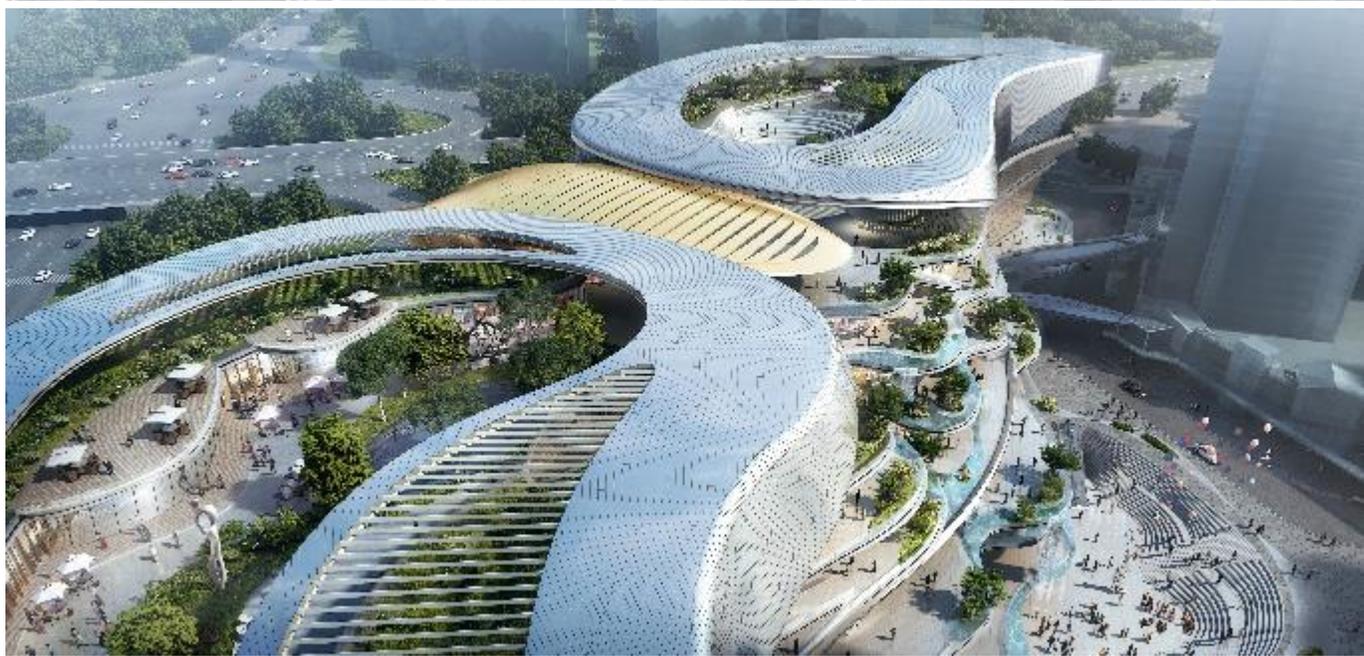
- 开发商：云南博鼎房地产开发有限公司
- 建筑规模：40万平米
- 销售业绩：**累计实现销售近20亿元。**
- **刷新云南呈贡地区，商住销冠金榜！**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川成都
滨江和城活乐广场
整体投资战略+概念规划设计

- 开发商：四川滨江地产发展有限公司
- 建筑规模：35万平米
- 产品业态：天府新区首席购物中心，大型卖场、综合体商业
- **新区核心，地标级示范综合体**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

广西
南宁站
整体投资战略+概念规划设计

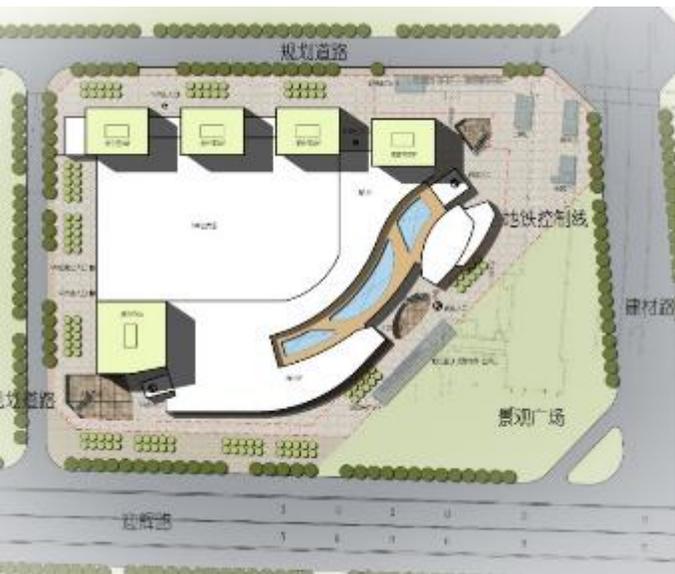
- 开发商：铁路南宁局建筑
- 规模：1.9平方公里
- 城市核心，综合交通枢纽+片区旧改



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川成都
东站51亩
整体投资战略+概念规划设计

- 开发商：四川滨江地产发展有限公司
- 建筑规模：21.6万平米
- 可售物业：7万 m^2 (类住宅及车库)
- 自持物业：14.6万 m^2 (商业及车库)
- **成都东站区域城市综合体、轨道上盖地标建筑群**



4 顾问项目
MAJOR PROJECTS

贵州贵阳
黄埔国际
投资战略+概念设计

- 开发商：云南博鼎房地产开发有限公司
- 建筑规模：26.3万平米
- 总货值：22.2亿
- 可售物业：14.1万m²
- **城市空前地标建筑，开盘引发热烈追捧**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

石家庄 南三条
小商品精品购物中心
投资战略+概念设计

- 开发商：义乌中国小商品城房地产开发有限公司
- 建筑规模：66.71万平米
- **城市核心，新型批零结合商业综合体**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

唐山
小商品城项目
投资战略+概念设计

- 开发商：义乌中国小商品城房地产开发有限公司
- 建筑规模：162.1万平米
- **城市核心，新型批零结合城市综合体**





城市都会综合体，以城市封面的恢弘气势，聚焦世界目光。
在全案服务中，凡策更注重的是项目与城市进程的共鸣。
崛起的建筑集群，放之城市主轴，无不传达磅礴格局与领袖视野。
势必让新奢阶层，至此向心拢聚，成就时代心标。

> 顾问团队经典案例
城市豪宅/超级大盘

4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

浙江金华
绿溪谷地
整体投资战略+概念规划设计

- 开发商：义乌中国小商品城房地产开发有限公司
- 建筑规模：57万m²
- 总货值：60亿元
- 可售物业：25万平米
- **一期别墅开盘，234套房源一天售罄，首次开盘实现销售11亿**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

项目实景

义乌中国小商品城房地产开发有限公司开发

商城房产系浙江中国小商品城集团股份有限公司旗下控股公司，专业从事房地产开发业务

自1994年创办以来，实现商业地产、精品住宅和配套服务多元化快速发展

现拥有浙江商博置业、杭州商博南星置业、江西商博置业、工联置业、商城物业五家控股公司

注册资金5亿元人民币，累计开发面积超过300万平方米，拥有国家房地产开发一级资质



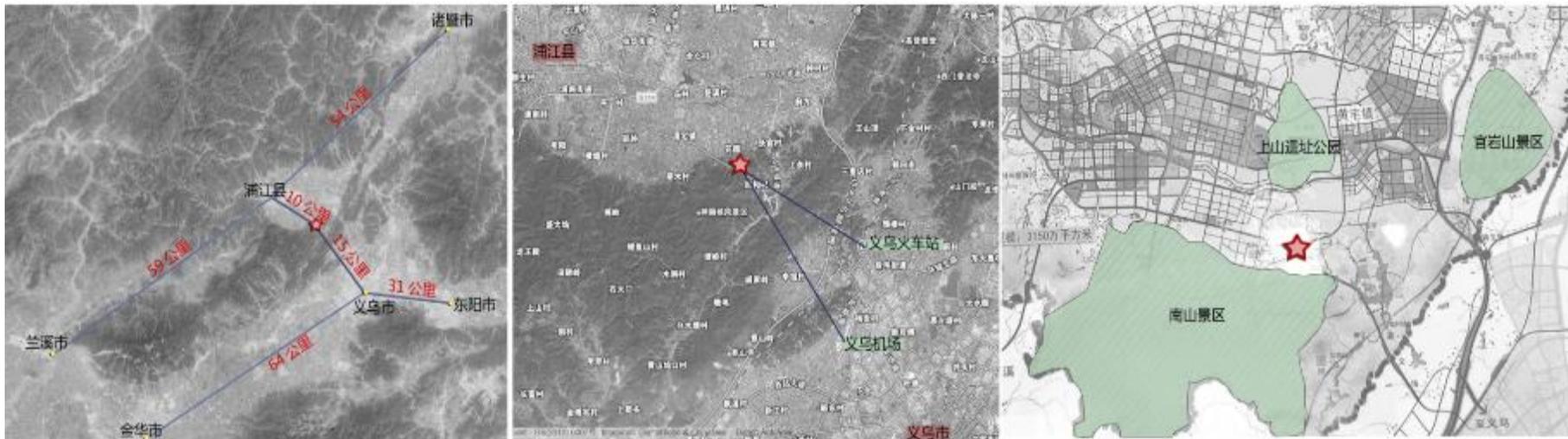
4 顾问项目 MAJOR PROJECTS 商城·绿谷云溪 VALLEY VILLA 项目区位

■商城·绿谷云溪地处“义浦线”北侧，**环境清幽，交通便利**

■距义乌、浦江城市中心不到**15公里**，距义乌机场和火车站不到**10公里**

■本项目总占地面积**37万平米**，总建筑面积约**50万平米**，是商城集团在成功打造一系列项目的基础上，历时两年设计时间，最新推出的**顶级别墅项目**

管理、营销管理、体验区管理



2013 05

4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

服务内容

■投资战略

- 项目定位
- 规划预案
- 营运分期
- 投资策略

■规划方案

- 概念设计
- 方案设计

■产品管理

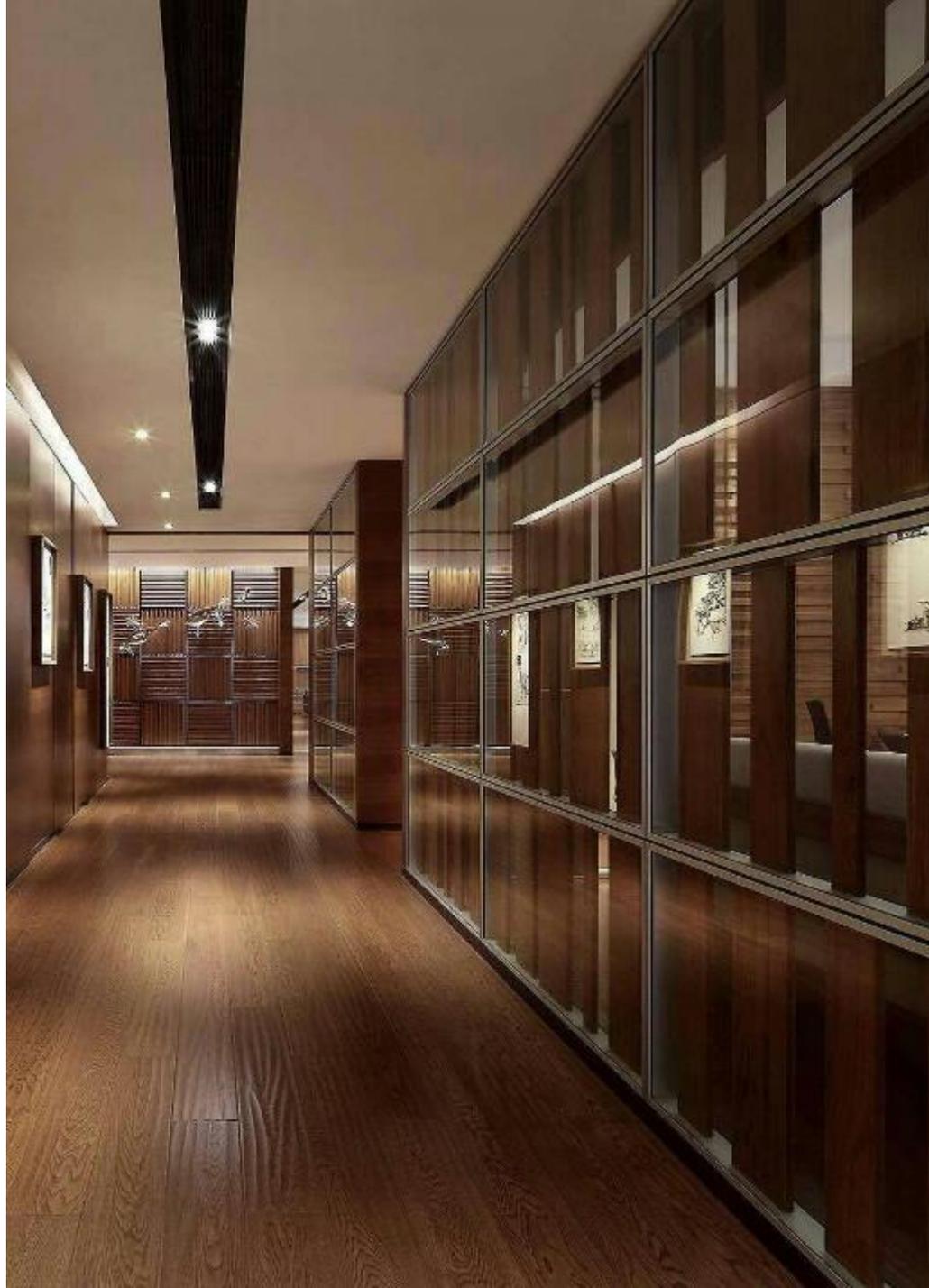
- 初步设计阶段设计成果管控
- 施工图设计阶段设计成果管控
- 施工阶段建筑立面效果管控

■体验区管理

- 体验区选址规划及布局建议
- 体验区精装、景观设计控制
- 体验区运营费效比管理

■营销管理

- 定位策略
- 项目推广及全景计划
- 销售定价体系梳理
- 销售推盘计划及营销团队培训



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA
规划总图



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

现场服务

从设计到施工，凡策与开发商建立**良好沟通**，在全案施工过程中，设计师**常驻现场**，**协调各方资源**，**满足现场进度需求**。



2015-06-27

一期别墅首发作品正式开盘

234套房源一天售罄

热销10亿



商城 绿谷云溪 VALLEY VILLA 1期

热销十亿 飙红浙中

商城·绿谷云溪缔造别墅传奇



洽谈区

热销之势 席卷浙中

商城·绿谷云溪1期所推售房源短短一天之内销售一空，热销之势席卷浙中！这样的完美销售业绩对高层公寓而言不足为奇，但对于别墅市场来说堪称难得一见！绿谷云溪的开盘热销，再度印证了商城集团强大的市场号召力，也开创了别墅市场上的热销传奇！



等候区 人声鼎沸

等候区内人声鼎沸，在此等候叫号选房的客户正在交流着心目中的房源。



销售区

人头攒动 选房区

4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示

商城 绿谷云溪
VALLEY VILLA



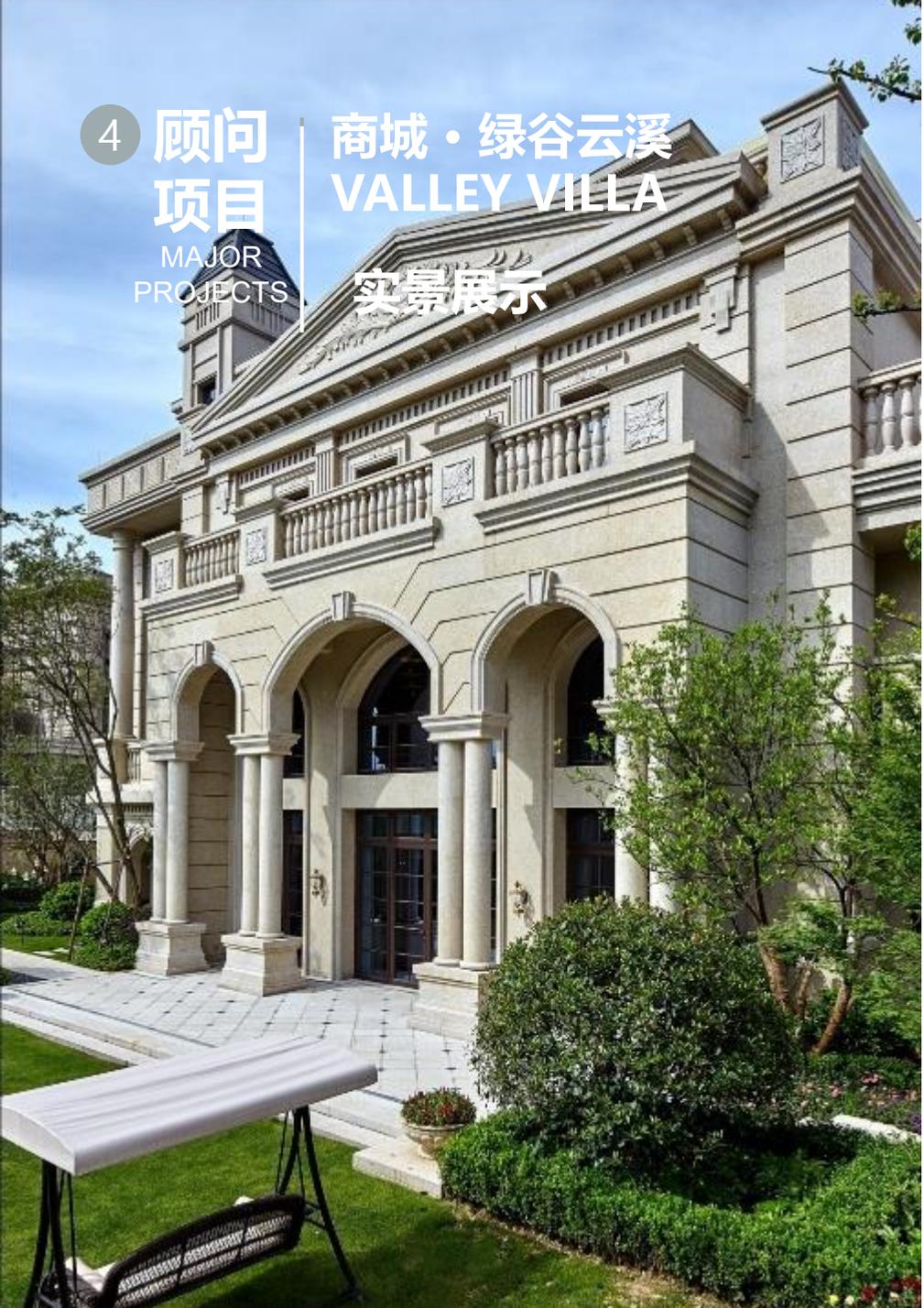
4

顾问
项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问

项目

MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪

VALLEY VILLA

实景展示



4

顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

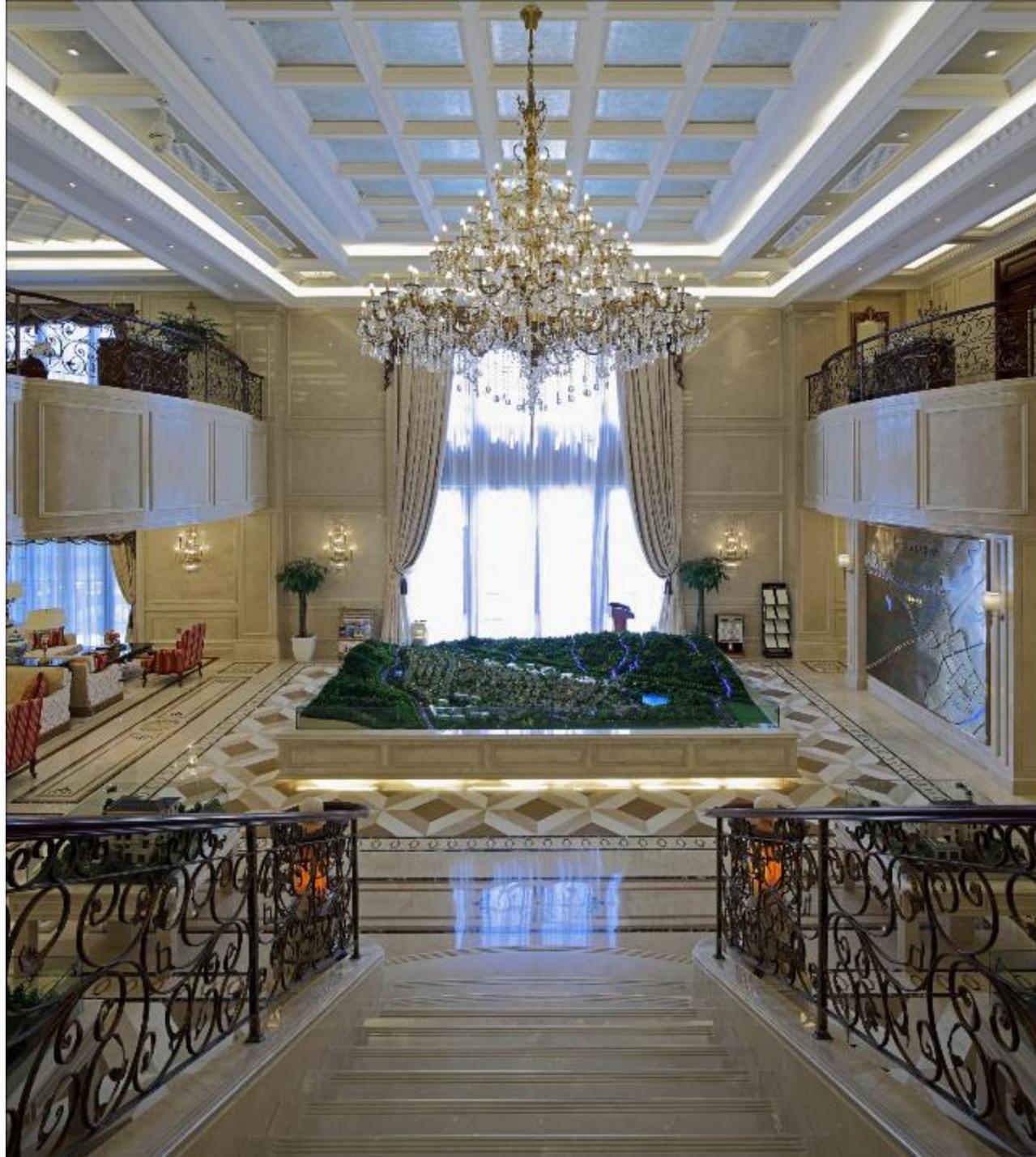
商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA

实景展示



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

商城·绿谷云溪
VALLEY VILLA
实景展示





绿谷云溪是这个时代的缩影
在义乌这座城市，
为所有走遍世界的人，打造至善至美的心灵居所。

... ..

凡策的梦想与开发商一样，
希望绿谷云溪至此起航，
真实兑现一座城市的生活蓝图。

“像厚待土地一样厚待每一位业主”，
是每一个责任运营商的梦想，
亦是凡策数年来坚持不懈的初衷。

4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

义乌市
义乌·绿谷云溪项目
整体投资战略+方案设计

- 开发商：商城集团有限公司
- 建筑规模：7.07万m²
- 产品业态：酒店式公寓+商业
- **浙江中部区域微休闲、微旅游的重要驿站**
义浦沿线中高端消费商业街



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川成都·兴隆湖
中核新能源科技研发中心方案设计
整体投资战略+方案设计

- 开发商：成都滨江地产
- 建筑规模：17万m²
- 产品业态：办公+商业+住宅
- **新区新高地 湖畔公园**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

安徽合肥
武里山天街
整体投资战略+方案设计

- 开发商：安徽合肥唯客实业发展有限公司
- 建筑规模：23万平米
- 总货值：**12亿元**
- 开盘现场活动组织：14年6月至今开盘3次，创造合肥“时光盘”的记录，累计实现销售**4.5亿元**。
- **15年商业销售开盘两次达1.5亿元。**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川达州·王家桥
滨江睿城项目
整体投资战略+方案设计

- 开发商：成都滨江地产
- 规划总建筑面积：19.625万m²
- 产品业态：高层+洋房+商业
- **新区核心、都市高端住宅新名片**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川成都
滨江和城
投资战略+概念规划设计

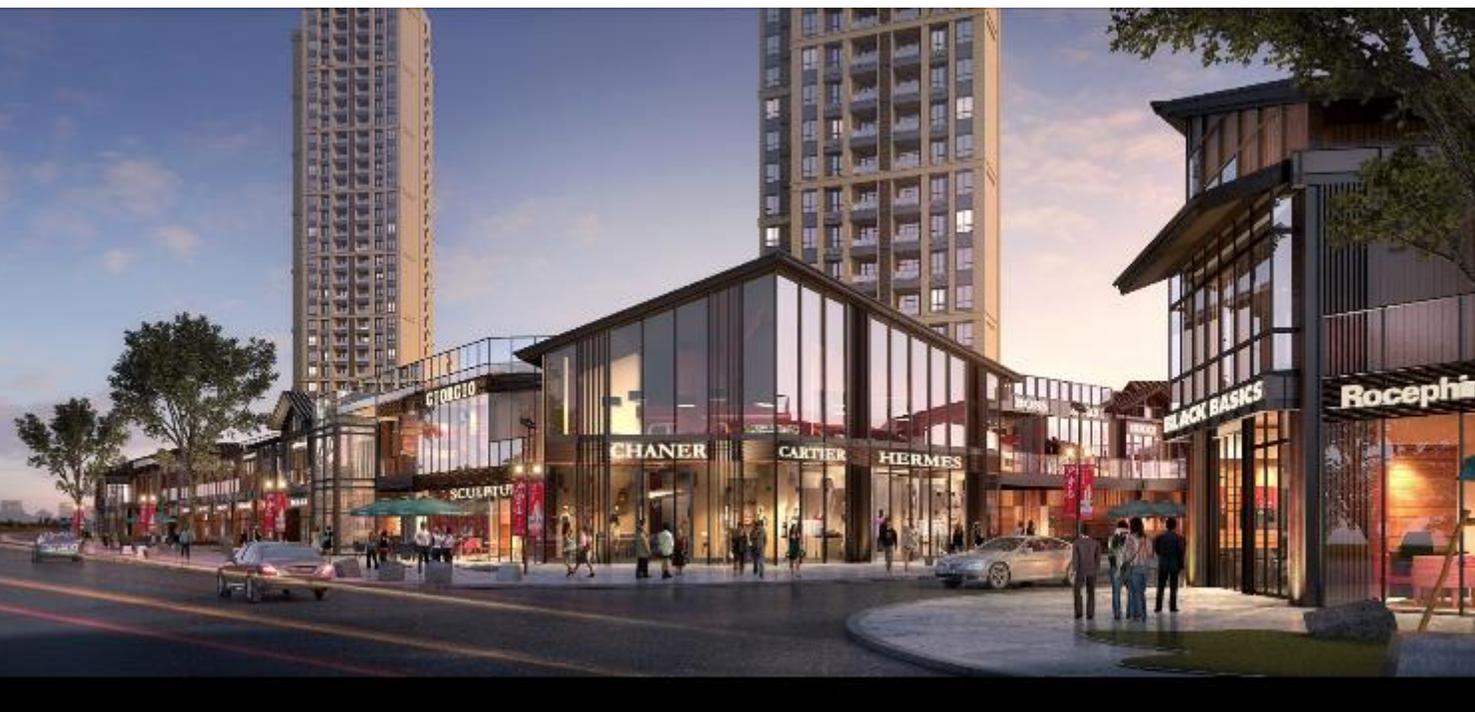
- 开发商：四川滨江地产发展有限公司
- 建筑规模：113万平米
- 可售物业：93万m²
- 自持物业：20万m²（商业）
- **成都2016年上半年单盘销冠**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

四川成都
滨江和城
投资战略+概念规划设计

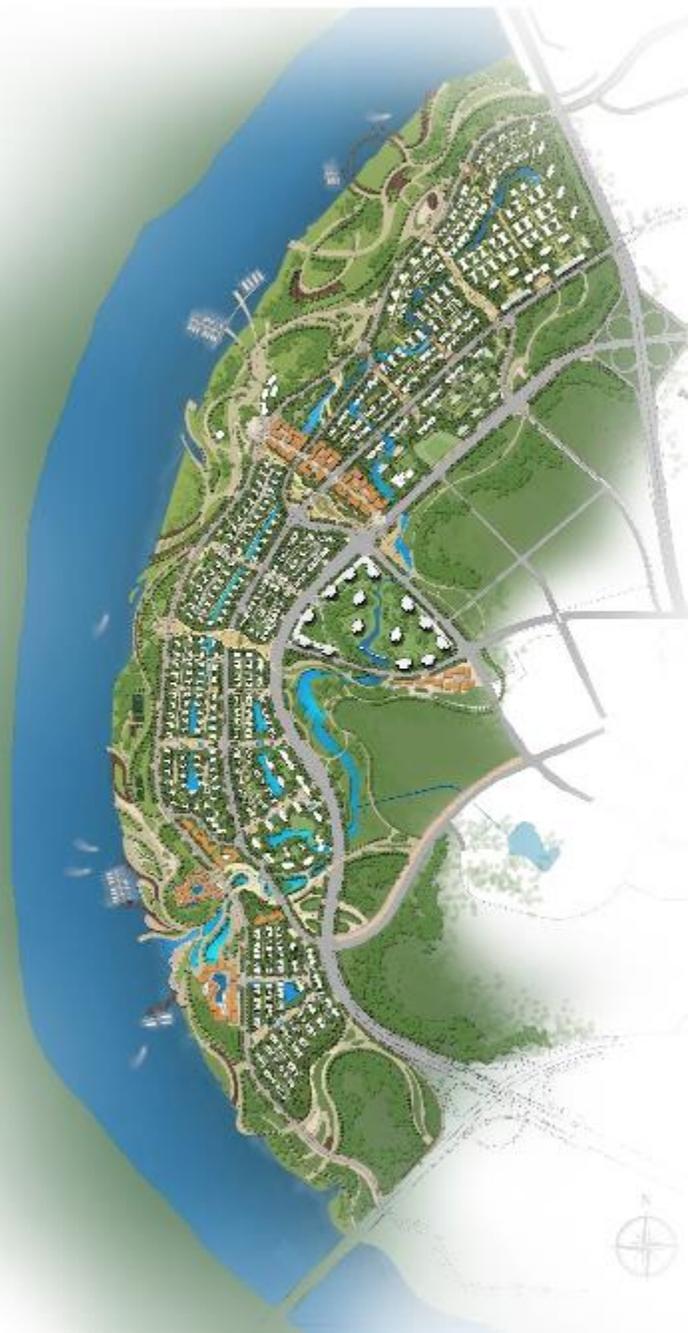
滨江和城位于国际城南麓山高端居住区，麓山大道二段（成都实验外国语学校西区旁、麓山国际社区对面）。作为城南中轴首席大盘，滨江和城总体量逾百万方，集住宅、商业综合体、临街底商等物业形态于一体。



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

重庆礼嘉
礼玉金湾
整体投资战略+概念设计

- 总规划面积：0.82平方公里
- 总开发建筑面积：103万平方米
- 业主：重庆两江产业集团
- **重庆礼嘉首席江岸大盘**



4 顾问项目 MAJOR PROJECTS

重庆广阳岛 全岛开发 整体投资战略+概念规划设计

- 总规划面积：7平方公里
- 总开发建筑面积：可开发建筑总面积200万平方米，启动期建筑13万平方米
- 业主：重庆江北嘴投资开发有限公司
- **重庆长江沿线绝版高端居住区**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

重庆礼嘉
北恒紫岳
整体投资战略+概念设计

- 总规划面积：5.3万平方米
- 总开发建筑面积：29万平方米
- 业主：重庆两江产业集团
- **礼嘉超高层人居地标,天幕大平层**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

重庆梁平
智慧小镇
整体投资战略+概念设计

- 总规划面积：6000亩
- 总开发建筑面积：240万平方米
- 业主：天津亿联集团
- **重庆首个智慧产业特色小镇**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

武汉鄂州
康桥林溪湾
概念设计+方案设计

- 总规划面积：180亩
- 总开发建筑面积：18万平方米
- 业主：郑州康桥地产
- 武汉创新产品，即将面市



4 顾问项目
MAJOR PROJECTS

郑州雁鸣湖
康桥林溪湾
整体投资战略+概念设计

- 总规划面积：800亩
- 总开发建筑面积：70万平方米
- 业主：郑州康桥地产
- **郑州近郊理想生活大盘**



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

陕西西安
滨江翡翠城
投资战略+概念规划设计

- 开发商：四川滨江地产发展有限公司
- 项目地址：西安市泾阳县
- 项目用地：65万平米
- 建筑规模：225万平米
- **西安近郊超级品质大盘，1期开盘即罄**





城市豪宅与地标级大盘，肩负时代使命，共襄城市至美未来。

凡策在全案推进中，侧重全盘的概念把控与建筑理念，
以前瞻未来的极致思潮，融合一座城市的内涵风貌，
标领城市新奢人居示范，与客户共筑全球生活座席。

> 顾问团队经典案例
文旅/田园综合体

4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

福建厦门
龙海白塘湾国际旅游度假城
整体投资战略+概念规划设计

- 总规划面积：7平方公里
- 总开发建筑面积：350万平方米
- 业主：福建新华都置业有限公司
- **厦门文旅超级大盘**



4 顾问项目
MAJOR PROJECTS

安徽铜陵
水龙潭景区
整体投资战略+概念规划

- 总规划面积：2.5平方公里
- 总开发建筑面积：10万平方米
- 业主：清溪唯尔文化旅游发展（上海）有限公司
- **全国知名历史文化名城，当代文旅小镇**



吴彦祖《漂亮房子》所在地



4 顾问
项目
MAJOR
PROJECTS

江西南昌
茵梦湖文旅度假小镇
整体投资战略+概念规划设计

- 总规划面积：1.5平方公里
- 总开发建筑面积：180万平方米
- 业主：浙江义乌小商品集团
- **南昌文旅集群，在地文旅标杆**





文旅艺术小镇，国家乡村振兴战略之上的当代人文精神宿地。
凡策在全案推进中，紧随国家精神，结合在地文化与地理属性，
将项目的品格风骨与时代使命全线承兑，
尽抒中国式理想生活新境。

> 主要自建项目

5 自建项目 | 林芝·尼洋时光

MAJOR PROJECTS

- 开发商：林芝方德房地产开发有限公司
- 建筑规模：2万平米
- 其中自持酒店：0.8万平米
- 总货值：**1.2亿元**
- 初始投资：**1800万**
- 2016年实现销售总额**1亿元**，成就林芝地区全年销冠

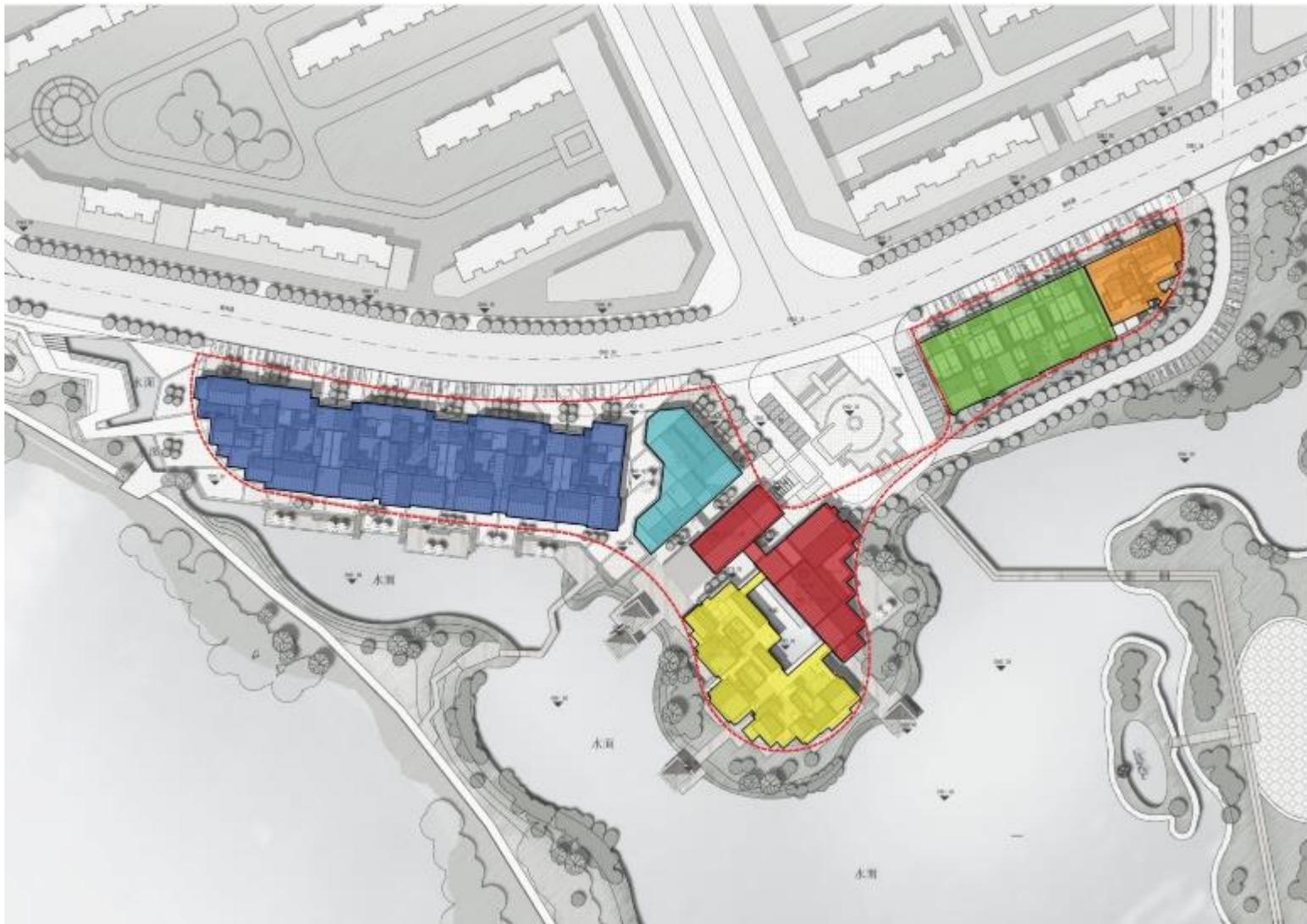


5 自建项目 | 林芝·尼洋时光

MAJOR
PROJECTS

- 可售物业货值：1.2亿元
- 可售物业成本：7100万元
- 持有物业成本：5000万元
- 酒店：8070m²
- 销售物业净利润：4900万元
- 销售利润率：41%
- 现金流最大峰值：1800万
- 现金流为正时间：1年
- 运营时间节点：
 - 2014年8月获得土地
 - 2015年3月开工
 - 2015年7月样板客栈开放
 - 2016年实现销售总额1亿元

可售物业：12320m² 公寓：2628 m²
商铺：4382m² 持有物业(酒店)：8070m²
院落式住宅：5310m²

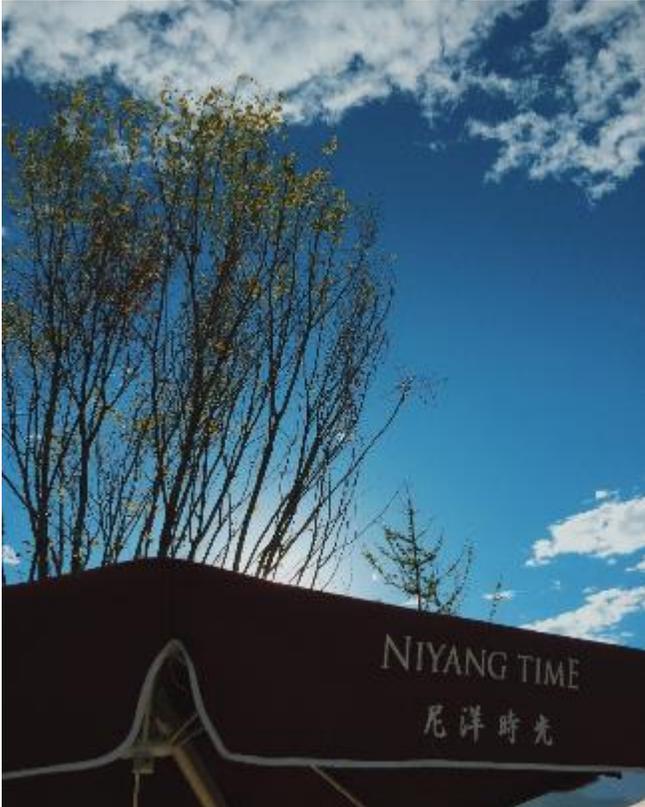


5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

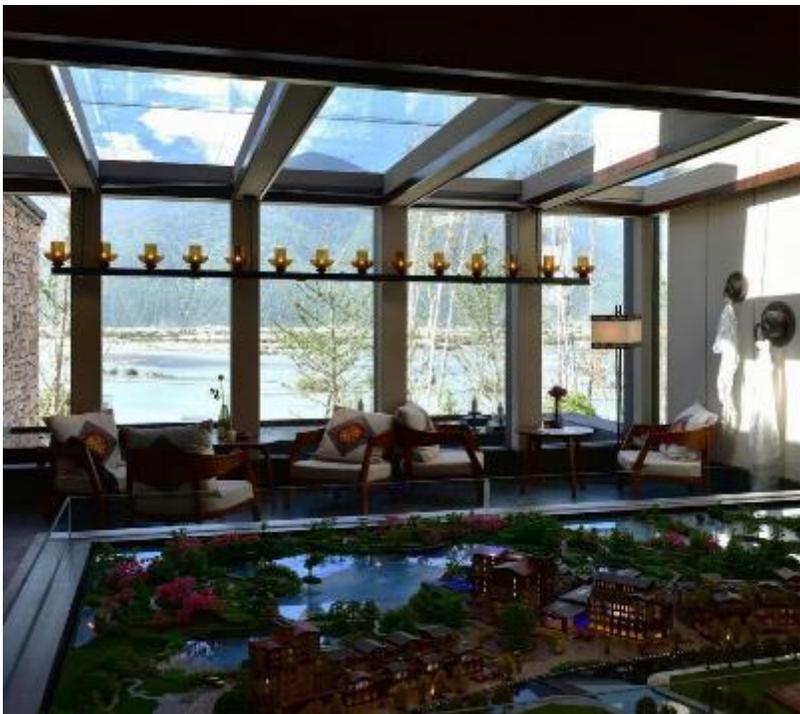
林芝·尼洋时光



5 自建项目 | 林芝·尼洋时光
MAJOR PROJECTS



5 自建项目 | 林芝·尼洋时光
MAJOR PROJECTS



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

林芝·汀樾酒店



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

林芝·汀樾酒店

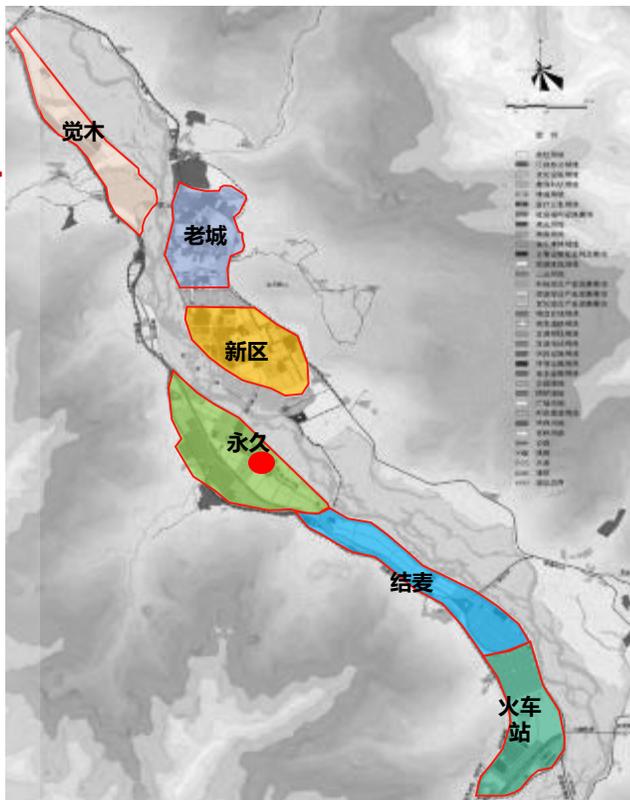


5 自建项目
MAJOR PROJECTS

林芝·新天地

产品模式——开放式文旅街区，院落产品，复合业态

- 总货值：1.78亿元
- 初始投资：3500万
- 2016年实现销售近6000万元



5 自建项目

MAJOR PROJECTS

林芝·新天地

产品功能布局

- 可售物业货值：1.78亿元
- 可售物业成本：1.29万元
- 销售物业毛利润：4900万元
- 销售毛利润率：27.5%
- 现金流最大峰值：3500万
- 现金流为正时间：10个月
- 运营时间节点：
 - 2015年12月获得土地
 - 2016年3月底开工
 - 2016年7月样板客栈开放
 - 2016年实现销售近6000万元

可售物业：23749.1m²
商铺：4388.4m²
院落式住宅：19360.74m²



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

林芝·新天地

城市永久核心区，地标级文旅综合体



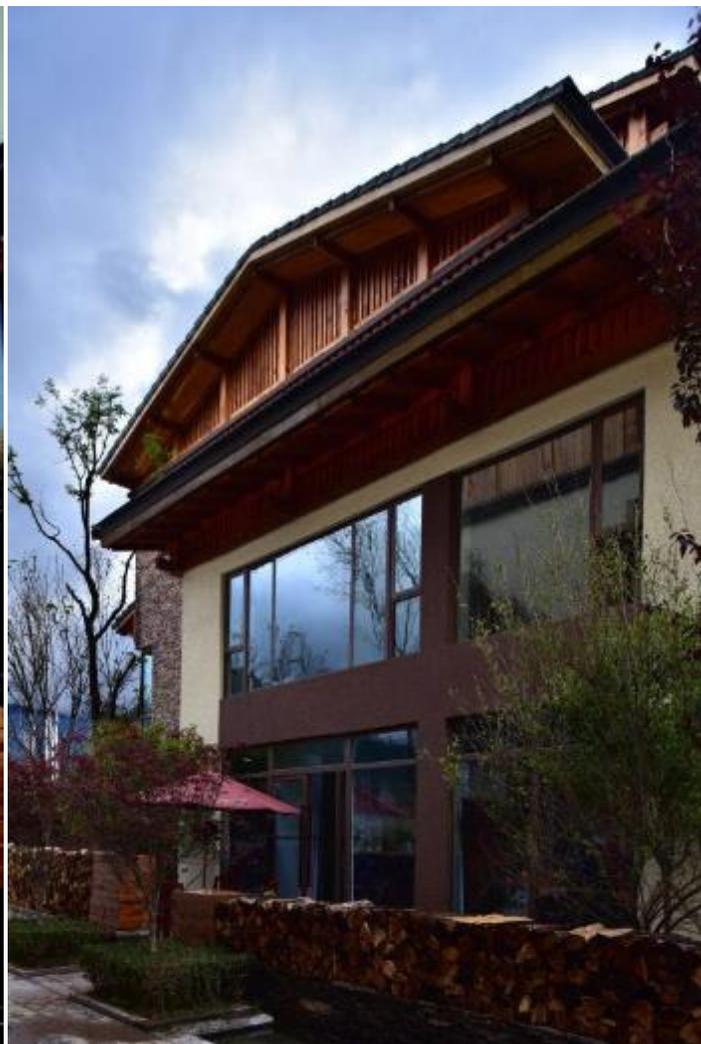
5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

林芝·新天地



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

林芝·新天地



5 自建项目

MAJOR PROJECTS

武隆“归原”艺术农业旅游项目

- 开发商：重庆方德文化旅游发展有限公司
- 用地面积：1163亩
- 建筑规模：**4.7万m²**
- 总货值：**5.3亿元**
- 总投资：**4.5亿元**



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

地理奇观
小燕窝



农业 文创 乡邻 高度聚合的艺术乡村旅游目的地

休闲农业为本、文化创意为脉、人际邻里交融的古村活化，永续经营之道。

农业为本

休闲农业兼具生产与旅游双重功能



文创为脉

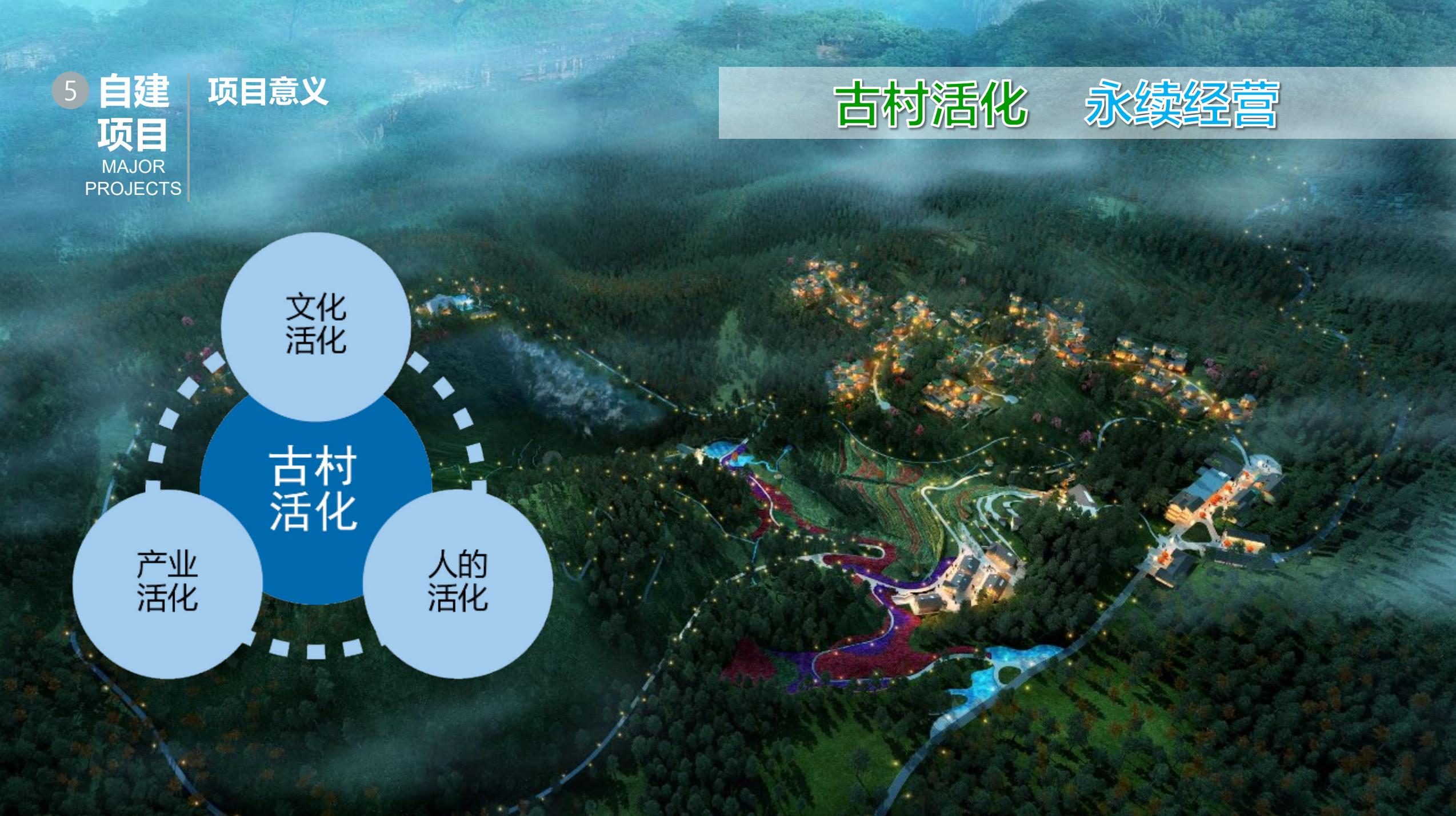
乡村空间、和谐邻里激发创作灵感，成就艺术经典



乡邻为载

修缮老宅，植入体验功能，用乡愁记忆打动都市人归隐之心





5 自建项目
MAJOR PROJECTS

项目效果

汀樾野奢度假酒店

沐心台·禅修台

美宿36院

洗心阁·酒店别院

美宿36院

美宿36院

乡村创客集市

山里工作室

原住民聚居点

小耳朵礼堂

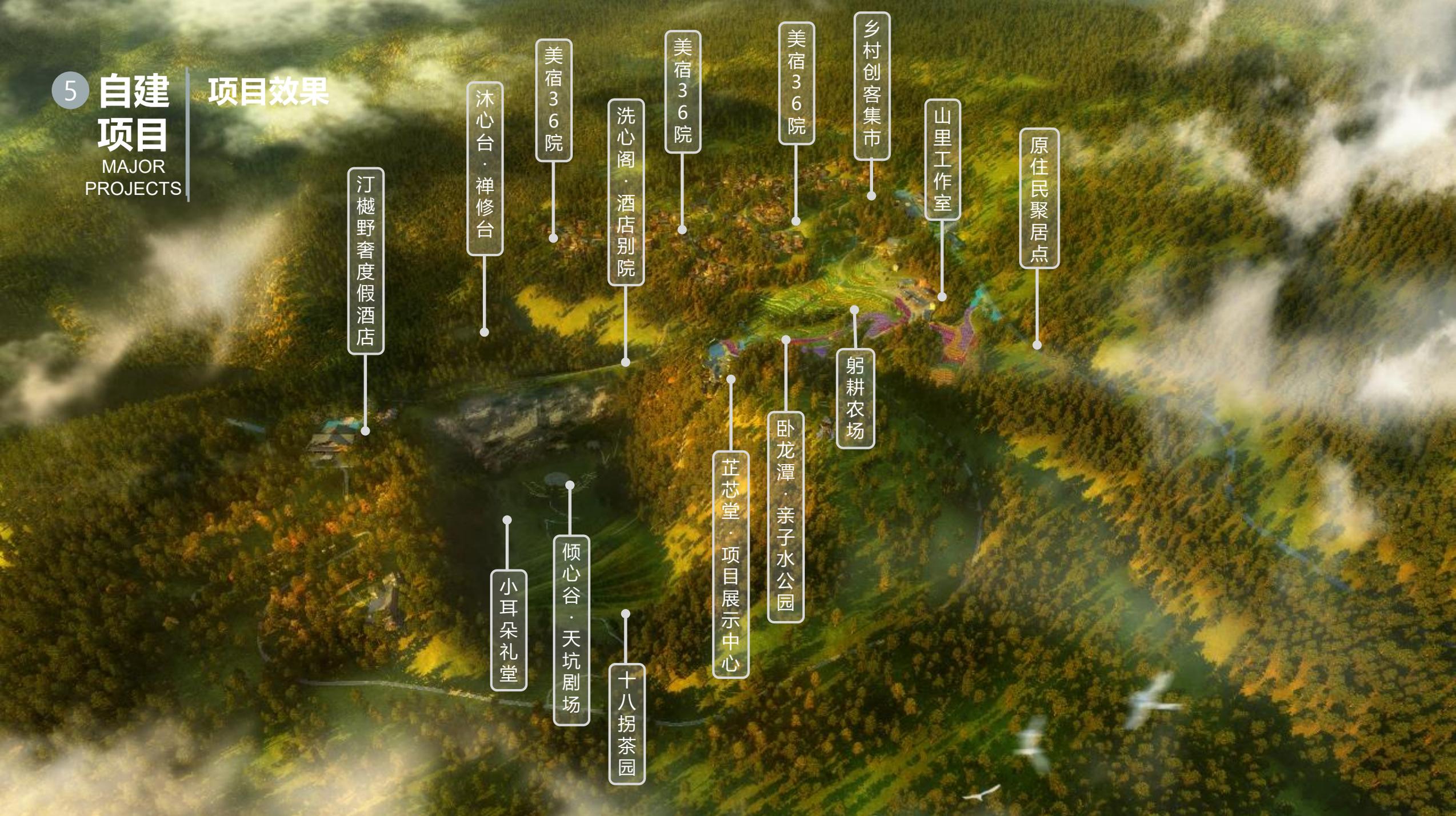
倾心谷·天坑剧场

十八拐茶园

芷芯堂·项目展示中心

卧龙潭·亲子水公园

躬耕农场



5 自建项目

MAJOR PROJECTS

总平面布置

- 1 原住民聚居点
- 2 山里工作室
- 3 冉家小院
- 4 原艺工坊
- 5 芷芯堂·项目展示中心
- 6 十八拐茶园
- 7 汀樾野奢度假酒店
- 8 洗心阁·酒店别院
- 9 乡村创客集市
- 10 荷塘月色
- 11 高山竹海
- 12 国学堂
- 13 美墅36院
- 14 追风台·观景台
- 15 小耳朵礼堂、倾心谷剧场
- 16 躬耕农场



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

主题分区

1个中心:

项目的集中公共服务区域

乡邻中心

5大体验区:

分别体验不同的农业主题

农作之辛体验区

探索之险体验区

邻里之亲体验区

幽韵之谷体验区

沐心之域体验区



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

旧房改造

老房新改，赋予原生山地崭新生命

在保留老房子原有风味的基础上，植入工作室、书菜馆等新的功能，刺激老房焕发活力



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

旧房改造

风物重生，再唤天地人间和美格局

在保留老房子原有风味的基础上，植入工作室、书菜馆等新的功能，刺激老房焕发活力



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

芷芯堂
接待中心



5 自建项目
MAJOR PROJECTS

美宿36院



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

七个房子
实景展示



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

七个房子
实景展示



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

七韵阁
酒店别院



5 自建项目
上山户
MAJOR PROJECTS



5 自建项目 | 上山户
MAJOR PROJECTS



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

小耳朵礼堂

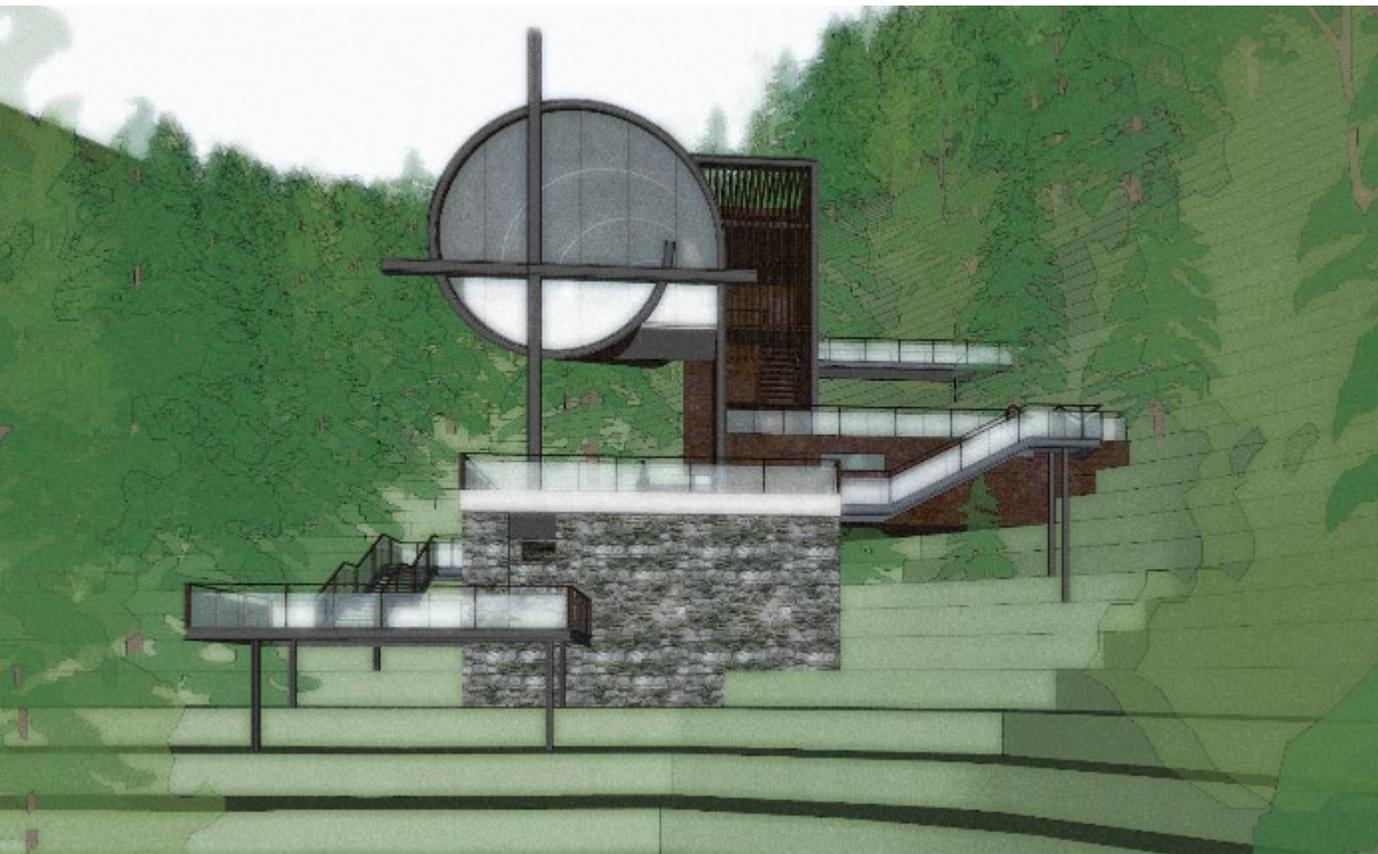
置身天地间，聆听自然之声，寻觅最本真的自我



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

小耳朵礼堂

地理奇观与礼堂牧师共同见证的浪漫婚礼地



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

归原公建



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

归原公建



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

归原公建



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

躬耕农场



5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS



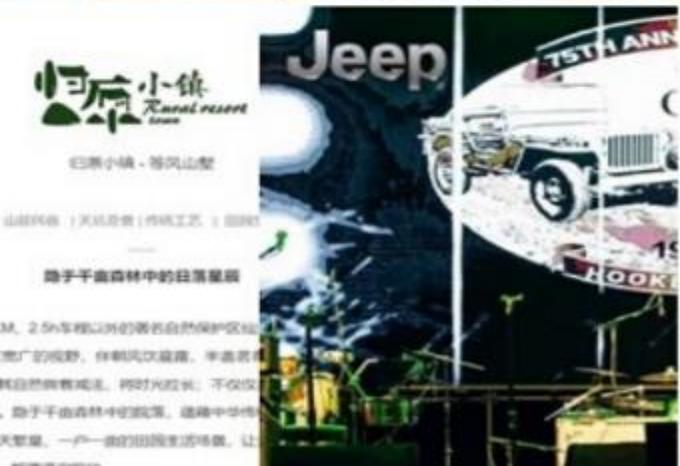
5 自建
项目
MAJOR
PROJECTS

领导考察



自建
项目
MAJOR
PROJECTS

项目荣誉



瓜策控股 FoundVision

成就彼此，共赢未来
