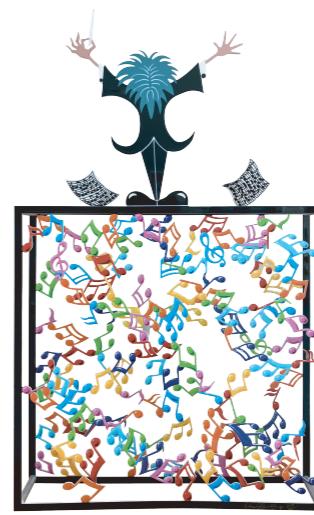


重
量
级
新

好房子

Redefine
The Housing

上坤
为宜居而来



COMING FOR LIVABLE
为 宜 居 而 来

精美、智慧、生态、人文
上坤以成长陪伴成长



目 录

CONTENT

序言	07
第一章 / 产品主义的回归	09
第二章 / 上坤十年心绪	23
好房子是会成长的	26
以精美铸就成长	28
以智慧陪伴成长	46
以生态还原成长	68
以人文关怀成长	86
第三章 / 上坤为宜居而来	101
四季系	104
樾山系 / 半岛系	108
云系	112
The S ·	114
全生命周期	116
第四章 / 十年之约	118

好房子是什么？

如果是功能，越全面越好；

如果是科技，越智能越好；

如果是服务，越温暖越好；

如果是品质，越精美越好；

.....

砥砺三十年，中国房地产发展得精彩纷呈，

但是依然还能更好，

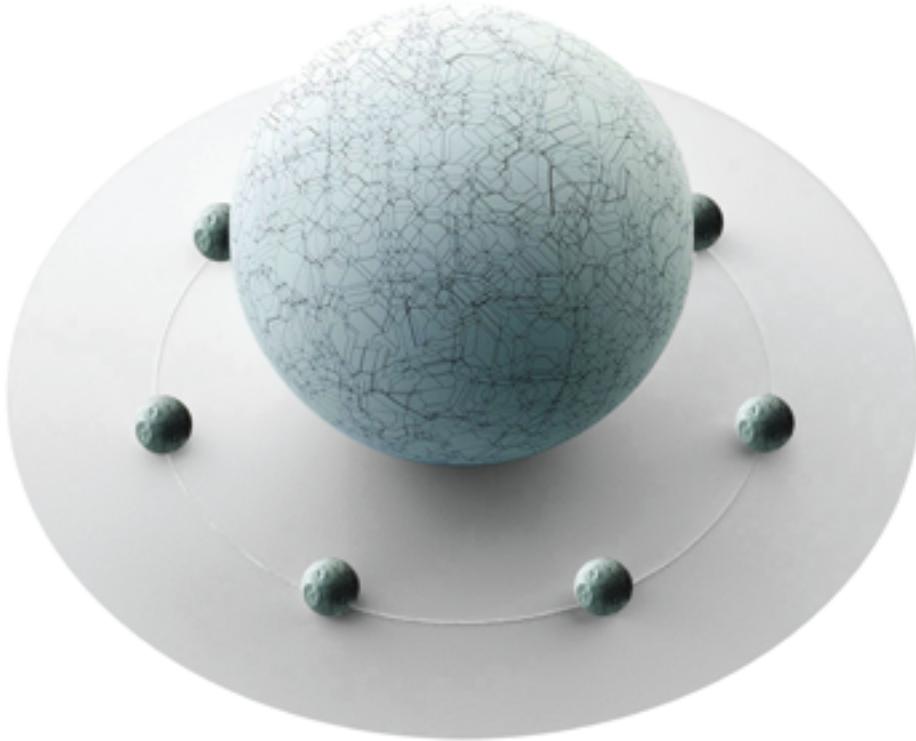
更好的房子，更好的家。

下一个样本，会是谁？

| 第一章 |

CHAPTER ONE

我们总喜欢以时代做定调。
地产，也不例外。
一个时代，有一个时代的烙印。
在这个充满变化的行业里，谁都在试图去触摸未来的方向。
未来在哪里？
如果溯源中国地产，它终究是一个个“房子”本身。
我们不如重新从产品本身开始出发。



产品的回归
FOCUS HOUSING
RETURN OF CHINA PROPERTY INDUSTRY

好房子，始终成长

Good Property Keeps Growth in Value

二十年间，这个行业并不缺乏想象力，地产的内涵不断被刷新，被拓宽。

时常，我们也会发出疑问：究竟什么才是好房子？

地段要好，材质要优，园林要美，户型要大……似乎已经习惯了这些约定俗成的套路。

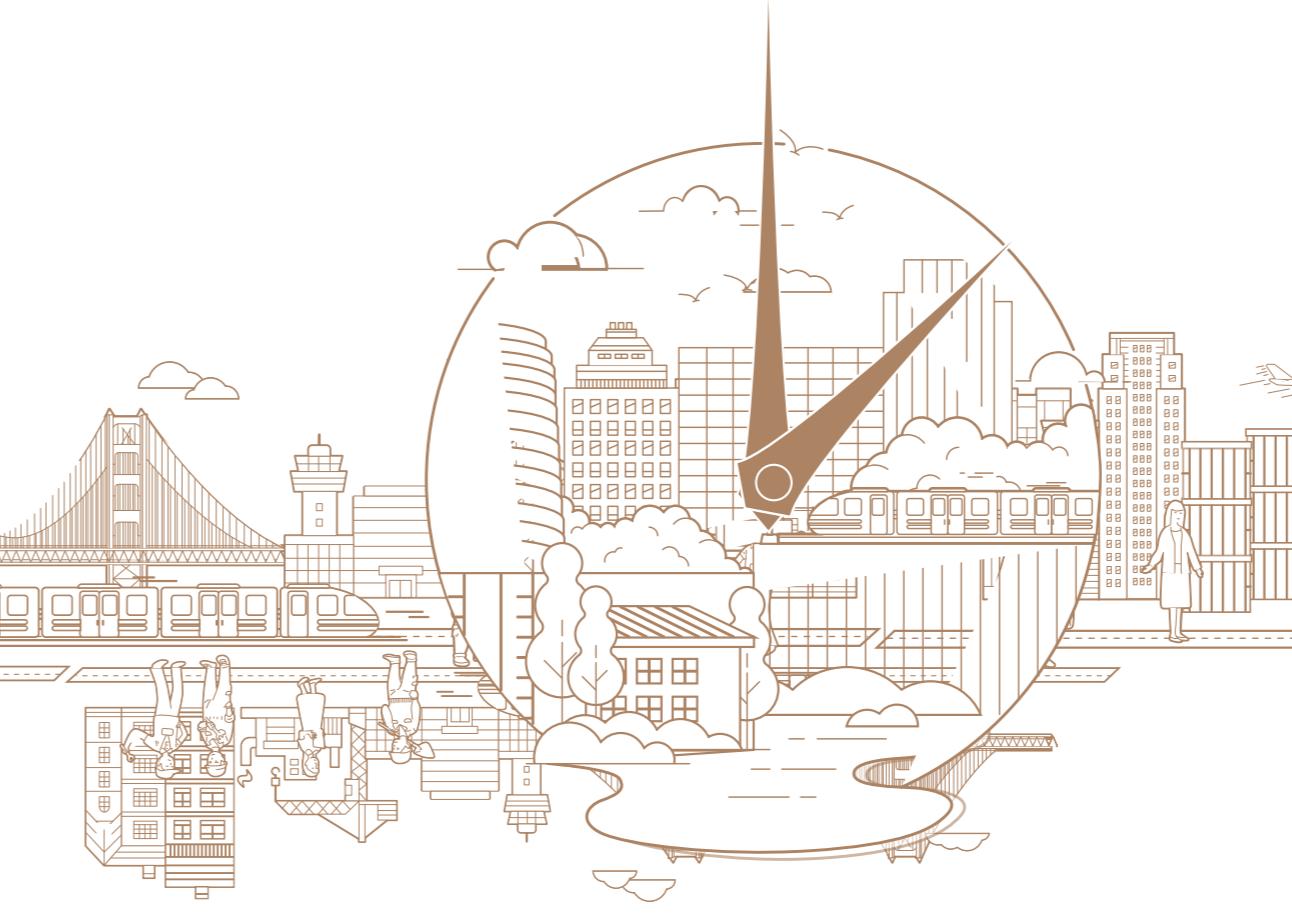
从1986年，那个房地产元年开始，四十年中国房地产业蓬勃向前。然而这一年，更多的标准，更多的规则，更多的洪流，开始从四面八方涌入这个行业。大地震动，潮水褪去，摆在每一位中国地产从业者面前的命题，如实地反映在了每一位购房者的需求上。更好的理念，更好的细节，更好的人文，更好的智能……



2019 荣耀版图



2019 Glory Footprint of Sunkwan



- 2019 中国房地产百强企业
※ 国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院联合发布
- 2019 中国房地产开发企业 100 强第 89 位
- 2019 中国房地产开发企业发展潜力 10 强第 8 位
※ 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心联合发布
- 2019 值得资本市场关注的房地产公司
※ 国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合发布
- 2019 最佳新锐品牌奖
※ 民族匠造·中国品牌建设论坛·2019 峰会，由人民日报、证券时报、人民网指导，国际金融报主办
- 上坤物业荣获“宜居智慧社区·2019 特色物业服务品牌企业”
※ 2019 物业服务企业品牌价值测评，中国物业管理协会联合上海易居房地产研究院中国房地产测评中心开展、中物研协具体实施
- 上坤中心荣获绿色建筑 LEED 金级预认证

上坤 十年好房子

Sunkwan, Live and
Grow for the Time
of Housing



为产品时代而生，而行
上坤

以作品论英雄，没有什么比这个更正确。的确，新技术的发展，新材料的运用，带来了更深度的居住体验。新的资源会源源不断地为这个行业输送新的能量，新的动力，去产生新的居住模式。但是，我们依然会为木匠精心打磨一把椅子时的专注而感动，会为花匠整理一方草坪时的专业而感动。好产品，初心未竟。是因为我们希望这个行业有更高的、可以称为伟大的目标，“美好生活”才会如此被强调。

就像我们今天看“上坤”，用十年的时间，抒写下的一句座右铭——为宜居而来，致力于成为满足客户对家与美好生活想象的百年企业。十年，从 0 到 200 多亿，并在 2018 年销售规模实现跨越式发展，在地产百强中赢得了一席之地。当地产开始进入产品时代，数字的背后，“美好”被分解为了一——更好的房子，更好的服务，更好的商业，更好的家……这也是上坤的缩影。所以，如果非要从这滚滚洪流中，选出一个时代代表，上坤必当选其一。

时代认知 “中国好房子”的

Acknowledge of the Definition of Good Housing in China of the Era

好房子本身，是一个时代的概念。

在过去二十年，关于中国的“好房子”定义，
还存有不少误区。

只要豪宅气质，就是好房子？

只要园林精美，就是好房子？

只要物业周到，就是好房子？

只要用材昂贵，就是好房子？

.....

• 好地方就是好房子？

有一句话，叫“LOCATION、LOCATION、LOCATION”。

这句原本华尔街的名言，今天被很多地产人奉为圭臬。

的确，地段是豪宅的第一要素。

不得不承认，海德公园1号的价值，是欣赏白金汉宫最惬意的所在。

地段的魔力，让梁朝伟都会飞去，“有时候闲着闷了，会临时中午去机场，随便赶上哪班航班就搭上哪班，比如飞到伦敦，独自蹲在广场上喂一下午的鸽子，不发一语……”

但是，中国人还有句老话，叫靠山吃山，靠水吃水。

如果只是在地段上做文章，那绝非建设。直白地说，是向土地攫取资源的开发行为。

所有豪宅都必须拥有好地段，但不是所有好地段上的房子，都能称为豪宅。



• 好户型就是好房子？

我要一所大房子

有很多很多的房间

一个房间有最快的网路

一个房间有很多的吉他

一个房间有我漂亮的衣服

一个房间住著朋友和他的爱人

一个房间一个房间

我也不知道该放些什么

——孙燕姿《完美的一天》

你看，一座宫殿似的豪宅，有很多很多个房间，这才是豪宅吗？

城市是快节奏的，而生活是慢节奏的，户型之于豪宅，就成了纽带。

如果只注重空间感，而忽视了布局的合理和尺度，再大的房子，只会让房子越住越小。

所以，不一定要让整个空间都变成迷宫，一栋房子的容量和性能之间，需要有平衡。

• 好材质就是好房子？

“这种石材，叫贝鲁特米黄大理石，是美国国家美术馆同一种的石材”

“这种雀眼木，是从加拿大的枫树林中，特意挑选的”

“这种紫铜雕饰，跟和平饭店那扇百年铜门如出一辙”

这些骄傲的宣言，你一定听过。

豪宅，追求的材质，到底是什么？

石材，要最昂贵的？

木头，要最珍稀的？

雕饰，要全手工的？

我们的豪宅，还要这样索取吗？

当全球都在倡导生态环保，世界面临的是一个不可再生的资源库，中国人的豪宅理念，也需要更新，对于材质的追求，绝对不再是“唯豪”。

• 好园林就是好房子？

中国人的骨子里都有园林情怀。

“小天井中植一丛竹，竹竿偏要直戳青天的，小池里养一群鱼，鱼身偏要长过一尺的。”

如果没有园林，不过就是一堆石头房子。

“树，要全冠移植的。”

“松树，要日本进口的。”

“草坪，要顶级高尔夫球场果岭草的匍匐剪股颖本特草。”

越稀缺越好，越好看越好。

日式的，中式的，欧式的，亦或是东南亚风情的，风格其实是其次的。

孩子，需要的园林，是可以玩的；

老人，需要的园林，是可以逛的；

年轻人，需要的园林，是可以社交的；

豪宅里的园林，人，应该才是第一位的。

上坤重新理解中国好房子

在中国地产进入下半场，在行业全面进入“降维”阶段，地产不再是传统的人、财、地简单发展模式下，关于好房子的标准就更加复杂。

对于上坤来说，如何去理解这个好房子？

每一家企业身上，都有它为这个时代而生产的好产品。

这个时代，房地产开发的增量很大。

房子当然在，好房子当然还在，我们需要让它更加工业化，更加标准化，才能被更多人感知到。这是势在必行的大趋势。而中国房地产的未来，依然在于好的产品。

上坤给出了自己的思考，提出“精美、智慧、人文、生态”的“成长社区理念”。



• 时间的维度

销售时的好不是真的好，好产品，是能够生长的。

上坤的产品定义中，在传统的、较为单一的“室内”、“硬件”产品基础上进行了泛产品理念的升级。通过沉浸式设计完善产品硬件细节，基于对深层次心理需求的理解完善社区体系，做有温度、有成长的产品。

• 价值的维度

卖的贵不一定就是好房子。

好产品，数据会说话。

上坤要求产品适度领先，要打造 10% 的产品溢价能力，这是一种对未来的预判。同时，将人的感受放到了首位，让人与时代、人与美、人与人、实用与艺术融合。这种融合不仅仅是技术问题，更多需要用心感受，用心打磨，反复尝试。

• 客户的维度

开发商说的好不是真的好，好产品，是能够滋养的。

上坤提出了基于“产品适度领先，效率优先”为底层逻辑的规模化发展策略。产品领先，不能太过领先，而是以匹配客户需求和购买力为前提，做“被需要”的产品；效率优先，是通过大运营来提升效率，达到利润的增长。

上坤 长期产品主义者

朱静



Zhu Jing:
SUNKWAN
Long Term Focus on
Housing

峰会路转处 誓如当初

茨威格在《人类群星闪耀时》写道：一个人能生命中最大的幸运，莫过于在他的人生中途，即在他年富力强的时候发现自己的使命。

幸运的是，上坤在很小的时候就想清楚了我们的愿景与使命。

上坤从成立那天开始，就清晰地确立我们的使命“为宜居而来”，我们的愿景：成为一家满足客户对家和美好生活想象的百年企业，所以也同步树立了我们的经营理念：坚持以专业能力从市场获取公平回报，我们的团队成员在晚上做梦时都在思考如何提供不断更新迭代的作品。无论身在何处，都在学习、探索如何设计和建造符合时代与客户需求的作品。我们一直总结需要在哪些细节上加以改进从而做的更好。我们有责任，提供绿色、环保、节能的作品。我们更需要做好成本管理与生产运营，为客户提供物有所值的作品。

在上坤创立的这十年时间，也恰恰是地产开始调控最严厉的十年，这十年来，我们一路栉风沐雨、筚路蓝缕，这十年来，我们既脚踏实地，又仰望星空，我们一步一个脚印，从第一个创意园区半岛 1919 启程，从上海出发，到目前实现布局七大区域事业部，22 座城市近 50 个项目。

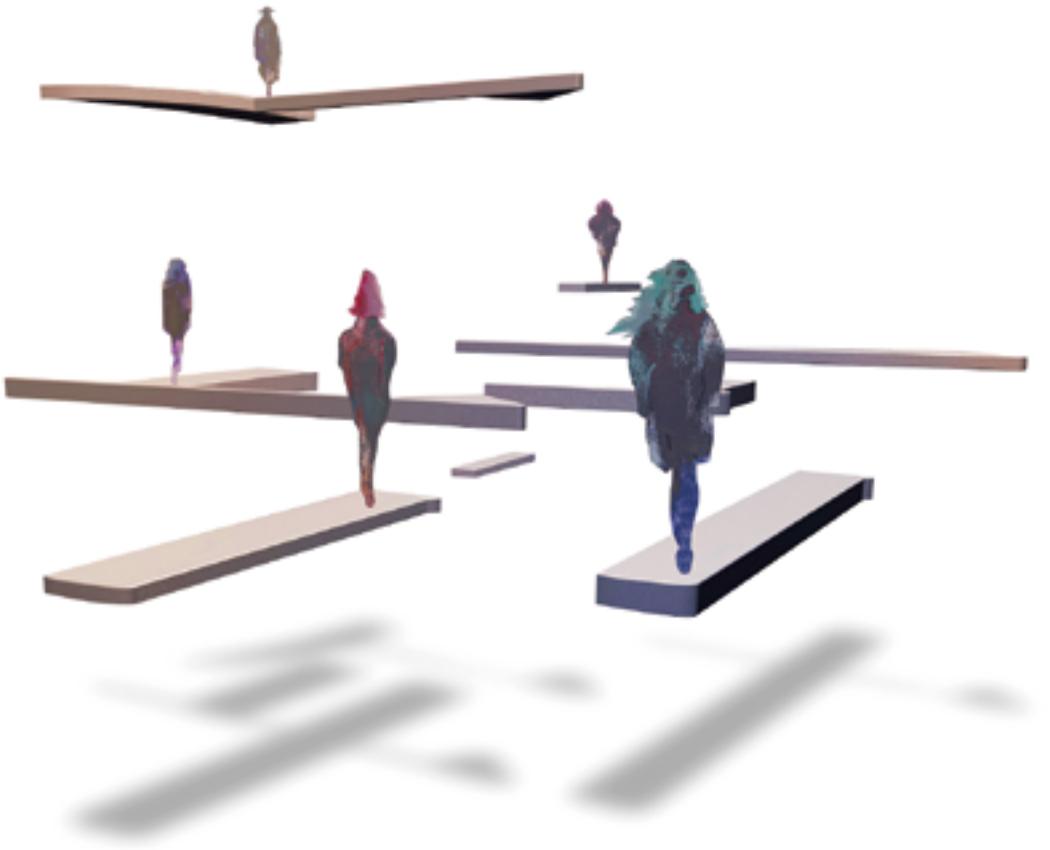
这十年来，同样也是上坤打造宜居版图的十年，我们的事业富有价值和意义，我们不曾忘记我们为什么而出发，始终从客户维度关注产品设计的舒适度，我们打造了 5U 产品体系：优精装、优智能、优空间、优生态、优服务，用优质生活体系满足客户对美好生活的向往。同时随着客户需求的不断变化，我们迭代到了成长社区，从共生、美学、智慧、人文、生态的维度，来打造更好的房子更好的家，让人与自然、人与建筑、人与人相互守望。

我很喜欢李宗盛的一首歌《越过山丘》，越过山丘，可以和你一起白了头。而我们希望，上坤打造的产品，也是我们的客户可以和家人一起在舒服的时光空间中慢慢白了头。

今天的上坤，刚刚跨过第一个青葱十年，在上坤之后的第二个十年、第三个十年，我都希望，那时的上坤在峰回路转处，誓如当初。

| 第二章 |

CHAPTER TWO



2010年，中国房地产市场跨入新征程。

未来的房地产市场会怎样？

上坤要做怎样的企业？

以及打造怎样的产品？

带着思考，上坤荣耀诞生。

从2010年到2020年，

为了满足“客户对家与美好生活的想象”，

一切从客户出发，上坤砥砺前行。

始终为宜居而来，致力成为“城市优质生活服务商”。

打造更宜居的产品，拒绝产品复制、关注客户体验，

不断从使用者的角度出发，

做出“被需要”的产品。

用设计、科技、人文赋予产品全新的生命力，

上坤用发展的十年，回答最初的思考。

上坤十年，孜孜前行路

SUNKWAN EXPERIMENTAL
TEN YEARS DEDICATION AND FOCUS

来自上坤的十年心绪

Ten Years Story from Sunkwan

何谓好房子?

好的材质，好的地段，好的户型，好的空间……维度万千。

上坤认为，无论哪个维度，探索房子与人的融洽关系，是打造好房子的前提与基础。

要舒适便捷的空间户型，要历久弥新的品质产品，要功能丰富的园林景观，要经久耐用的精致装修，要温馨融洽的社区服务……

上坤发现，好房子立足于这些点，但又不止于这些点。

好房子要会成长，要与自然融合，要与空间融合，要与时间融合。

关注时间、空间、人的变化，才是上坤“好房子”的基底。

十年，上坤以“成长”为核心，以生态、智慧、精美、人文陪伴成长。



以成长陪伴成长

Growth Companion

时间、空间、人的变化性，决定人居住需求的变化。上坤以精美铸就成长，以智慧陪伴成长，以生态还原成长，以人文关怀成长，一个温馨、可持续、精美的成长之家——就是上坤的“好房子”。



好房子是会“成长”的家

马之春

研发设计中心负责人

房地产的本质，是满足“人”最基本的一种需求，那就是“居住”需求。在时代变化中，每个人对于房子的需求或者功能的要求会随时代变化而变化。上坤从产品设计和客户体验角度出发，考虑不同家庭结构、不同年龄阶段客户的需求，提出了“成长社区”的理念，并且已经付诸实践。

人在成长，家庭也在成长。儿童的成长需要什么？需要与自然的交融；老人的生活需要什么？需要被关爱，

被关注，在家人上班上学的时段里有交流的场所；家庭需要什么样的空间？需要功能适度可变，具有成长性……

从产品到社区，从儿童到老人，从现在到未来，上坤都用自己“为宜居而来”的初心去重新定义宜居，去重新定义“好房子”。“好房子”是会成长的家，“好房子”是人性化的。好房子可以让每一个家人感受到生活的幸福感。未来，上坤也会一直坚持对“好房子”的持续探索和深入研究。

人文
关怀

SUNKWAN



精工美学

以精美铸就成长

精是品质，美可永恒，
以精湛的工艺与经典的审美铸就持久的品质社区，
既是上坤的产品观，也是上坤的价值观。

把房子当做艺术品去做

陈舟

品质管理中心负责人

在高周转的市场环境下，“快”似乎是楼市所追求的绝学。但是对于上坤来说，“**为宜居而来**”不仅仅是一个口号，上坤有着自己的“武功秘籍”。

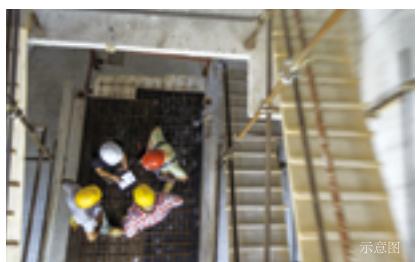
怎样的“武功秘籍”？

上坤坚信，**保障每一个作品的精美**，把每一个项目都当做艺术品去建造，永恒经典，百年传世，从精确到毫米的误差到严格的施工

要求，从横平竖直的“强迫症”到表里如一的匠心，从选择环保绿色的施工材料到对每一位住户的健康关怀……只要真正花心思打造的产品一定是好产品，令人尖叫。

上坤也坚信，**严苛的标准加上过硬的人性化关怀**，这样的社区与产品才能永恒使用，才可一生陪伴业主。看得见的和看不见的，不单单是为了业主的口碑与美誉，更先要过掉自己的内心一关。

上坤同样用心，看得见的，看不见的

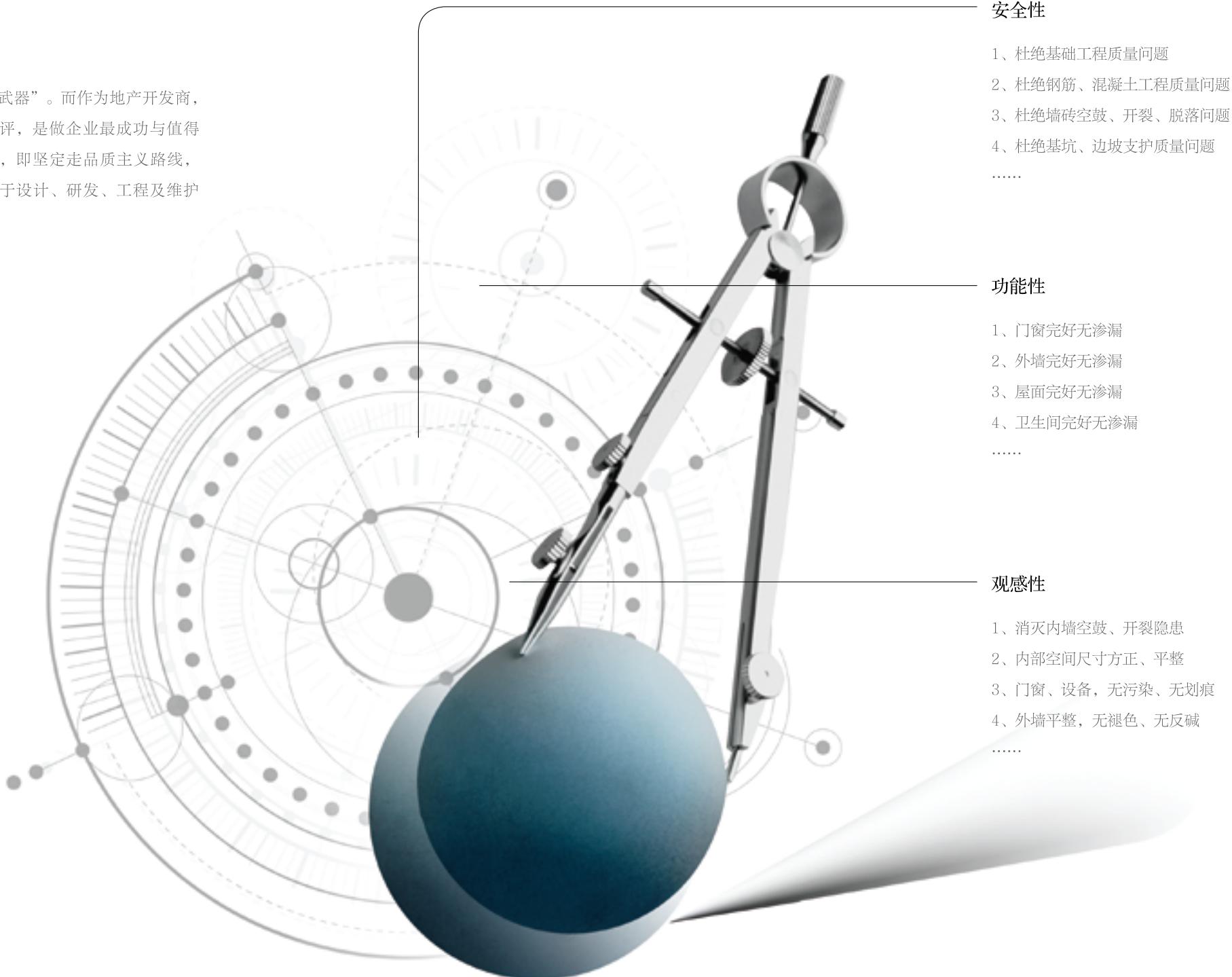


• 上坤的“精工学”，

新买的房子渗水、墙体开裂，甚至有脱落……这样的经历无疑是糟心的，甚至直接毁掉了购房者的美好居住梦。上坤对此无比痛心，坚持质量至上，杜绝任何质量隐患，更以安全性、功能性、观感性作为衡量精工工法的法则标准。

Attention to Details That Visible or Invisible

好的产品，永远是企业长久发展的“核武器”。而作为地产开发商，造出精工产品，受到购房者的普遍好评，是做企业最成功与值得骄傲的资本。上坤从第一个项目开始，即坚定走品质主义路线，对于产品打造严苛要求，并将之贯穿于设计、研发、工程及维护服务之中。



全维度检查，从里到外无死角

过硬的产品质量，比任何特性都更加打动顾客，尤其房子。为此，上坤制定一整套产品打造体系，层层把控产品品质环节，确保最终交给客户的是满意的，放心的，可靠的精工产品。

• 四大联检

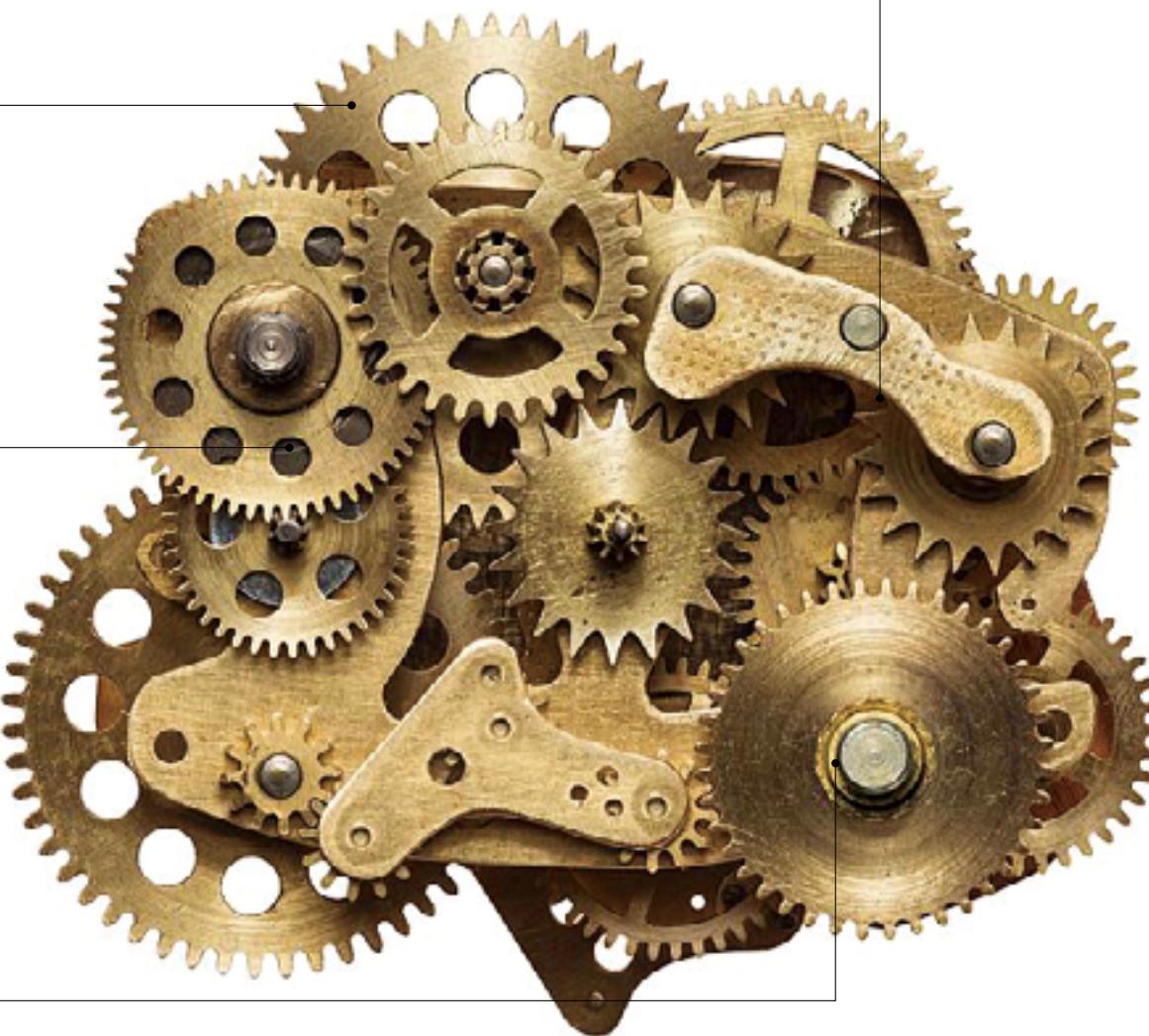
- 1、示范区
- 2、工地开放
- 3、交付样板
- 4、交付验收

• 九大动作

- 1、工程策划
- 2、合同交底
- 3、封闭审图
- 4、样板引路
- 5、三层会验
- 6、材料封样
- 7、实测实量
- 8、淋、闭水
- 9、分户验收

• 六大停止点检查

- 1、防水基层
- 2、防水层
- 3、地下室后浇带
- 4、门窗框安装、塞缝
- 5、土建与精装作业面移交
- 6、外立面涂装检查



• 品质管控流程

事前预防

- 1、样板引路

过程控制

- 2、实测实量

- 3、停止点检查

- 4、三层会验

事后验收

- 5、质量验收

- 6、工地开放

维修服务

- 7、房修中心



• 三层会验

工程、设计、成本、施工、监理、物业、营销等部门，就图纸上的“错、漏、碰”、使用功能、施工质量、成本优化、价值提升等方面进行全面检查验收，保障工程质量。

• 质量验收

每项指标均经过专业第三方测量，每年至少18次检测验收，确保指标达成高于国家标准要求。在分户验收层面，除日常巡检外，房屋交付前，我们会针对每套房屋进行最终一对一分户验收，确保交付房屋质量。

• 业主工地开放日活动

我们举办业主工地开放日活动，邀请业主对房屋质量进行检验，在交付前一个月开放，解决业主收房后顾之忧。

• 房修中心

聚焦客户体验，执行严格的房屋保修制度，快速响应问题，400呼叫中心投诉与维修平台，提供360°全面服务。

品质“强迫症”，精工主义者的偏执

Obsession of Quality Belief from Craftsman

一道工艺，一项铺装，构筑百年好房子，上坤用心而行。28项工艺确保产品质量的过硬，不仅要让客户日后住得省心、放心，更要让客户爱上自己的好房子。科学工艺，用心打造好每一套房子。

1、卫生间石材门槛处防水工艺

2、卫生间防水工艺

3、阳台移门槛处防水工艺

4、软包安装工艺

5、门套基层饰面工艺

6、卫生间地暖工艺

7、卫生间JS防水工艺

8、不锈钢栏杆工艺

9、木扶手安装工艺

10、楼梯大理石基层工艺

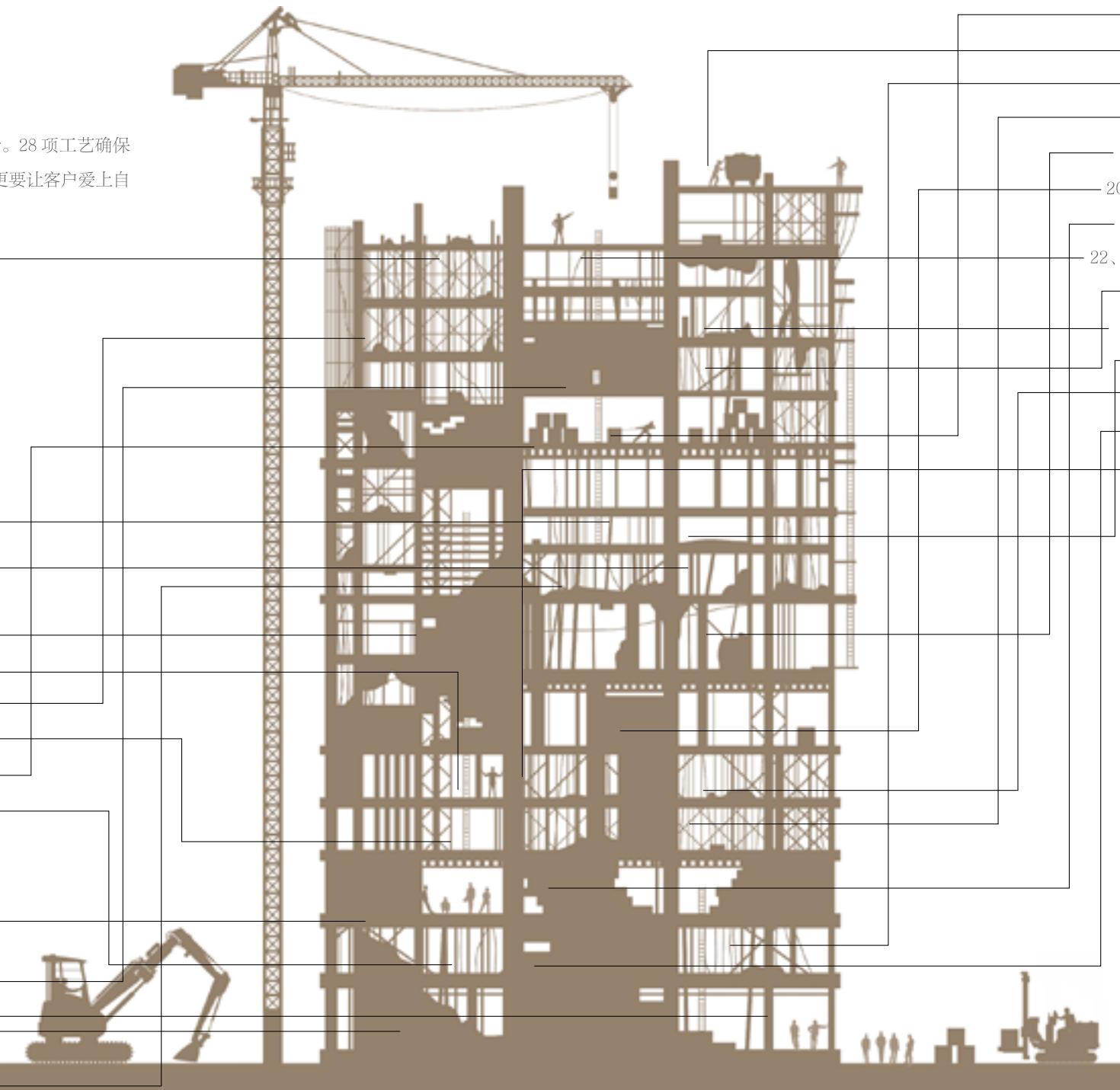
11、淋浴区钢化玻璃移门安装工艺

12、线槽开槽布管工艺

13、二结构砌筑工艺

14、墙面粉刷工艺

- 15、墙纸铺贴工艺
- 16、瓷砖墙面铺贴工艺
- 17、墙面乳胶漆工艺
- 18、油漆工阴阳角工艺
- 19、大理石地面铺贴工艺
- 20、卫生间大理石台盆工艺
- 21、大理石墙面铺贴工艺
- 22、卫生间沐浴房挡水条工艺
- 23、木饰面安装工艺
- 24、智能马桶盖安装工艺
- 25、踢线脚安装工艺
- 26、石膏线安装工艺
- 27、轻钢龙骨吊顶工艺
- 28、窗套不锈钢工艺



广度更重要 服务的深度比

Depth Weighs More Than Breadth Of Service

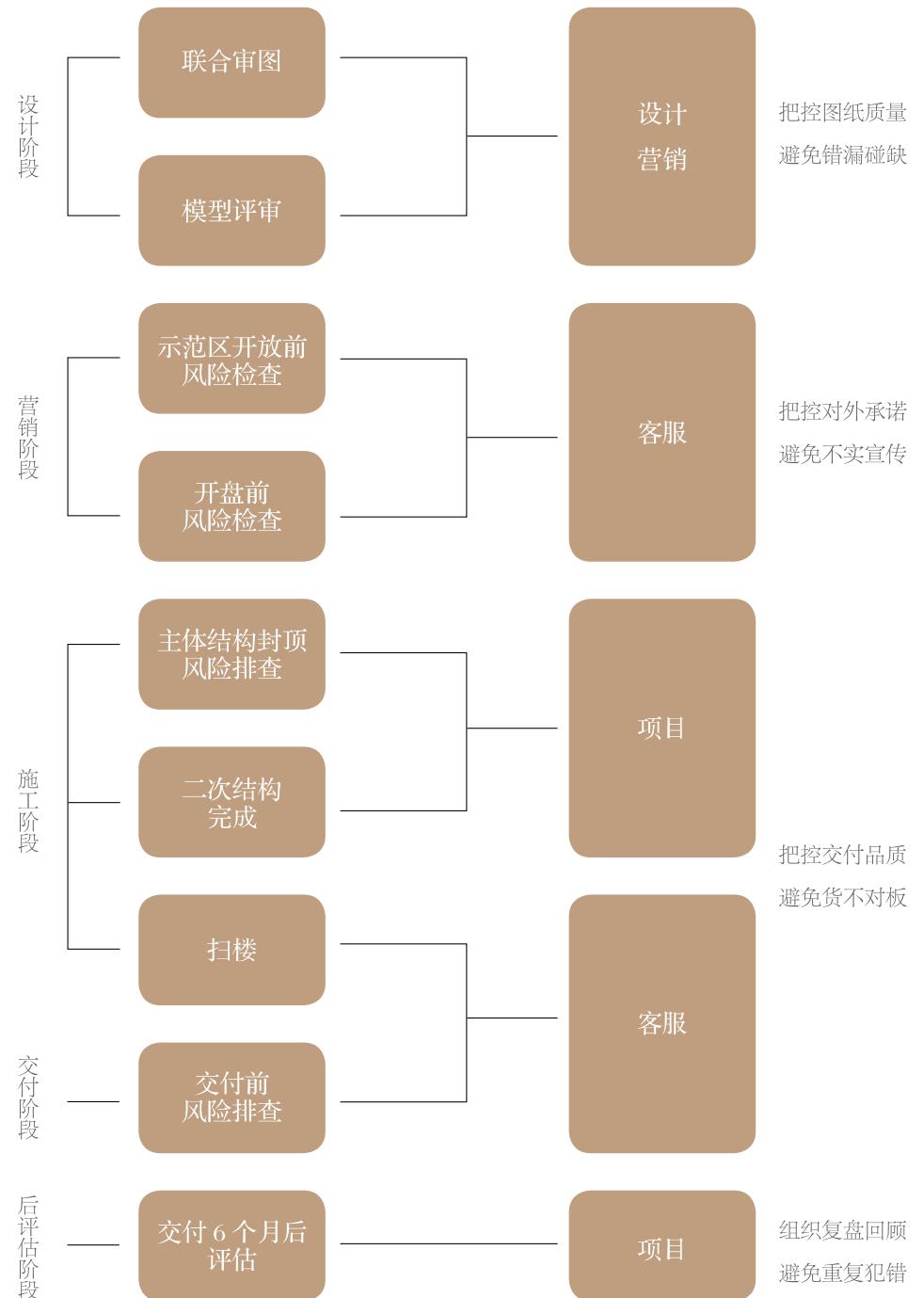


上坤交付管理

- 质量先行、安心房修
 - 1、建立多层级复验、销项
 - 2、快修做到“快且好”
 - 3、打造快速、专业的房修队伍
- 建一栋报事系统，360°跟进
 - 1、多渠道报事，精准定位
 - 2、提升效率，超时预警提醒
 - 3、台账档案一键生成
- 标准明确、组织到位
 - 1、节点有标准，避免“走形式”
 - 2、方案先行，培训紧跟
 - 3、打造亮点，回顾宣导

- | | | |
|--------|-----------|------------|
| | | |
| 24小时响应 | 3日内反馈处理方案 | 每7日内反馈处理进展 |
| | | |
| 升级预警 | 投诉关闭满意度 | 闭合3日内回访 |

全周期项目风险管控流程图



无论家庭如何成长 总有空间从容应对

居家是门艺术，空间的阔绰可变，让生活拥有更多可能性。上坤特意设计的宽厅，足以满足业主日后所需的不同空间组合。堪称是当下地产打造中“更具创造性的产品”。



收纳 A：产品交付

- ◎ 卫浴柜收纳量 $1m^2$
- ◎ 橱柜收纳量 $1.5m^2$
- ◎ 玄关收纳量 $1m^2$

收纳 B：预置

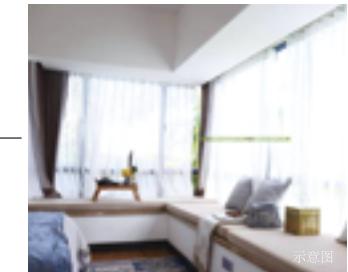
- ◎ 书房收纳量 $2m^2$
- ◎ 电视地柜收纳量 $0.8m^2$
- ◎ 北客卧衣柜收纳量 $3m^2$
- ◎ 南客卧衣柜收纳量 $2.8m^2$
- ◎ 主卧衣柜收纳量 $4m^2$
- ◎ 家政收纳量 $0.6m^2$



宽景阳台



上海·新城上坤樾山实景图



转角飘窗



入户空间



开放式厨房 + 吧台

空间 · 亮点

· 宽厅可变空间

- ◎ 百变空间，多种空间组合满足不同生活场景；
- ◎ 全生命周期，家庭人口数变化时，空间功能随之改变。

· 宽景阳台

- ◎ 空间开阔、景观视野极佳、通风采光好；
- ◎ 可同时设置休闲区和功能区，满足不同生活需求。

· 开放式厨房 + 吧台

- ◎ 满足互动需求，营造互动空间；
- ◎ 空间舒适，满足中西餐的不同功能需求。

· 转角飘窗

- ◎ 视野开阔、采光充足；
- ◎ 空间利用率更高。

· 全屋收纳

- ◎ 最大化利用空间打造收纳空间；
- ◎ 合理按照人口结构配置收纳空间。

· 入户空间

- ◎ 独立玄关空间或独立电梯厅兼玄关功能；
- ◎ 设置鞋柜、收纳、穿衣镜等。

空间·细节



• 卫生间

- ◎ 镜柜、台盆柜收纳，更强的功能，更便捷的生活；
- ◎ 马桶后壁柜，必需品伸手就能够碰到；
- ◎ 一体带坡度淋浴地面，安全美观、清理便捷、排水更顺畅。



• 厨房

- ◎ 厨房收纳篮，抽屉式、下拉式、折叠式，满足不同厨房物品的收纳需求；
- ◎ 厨房吧台插座，方便生活电器使用；
- ◎ 厨房橱柜，多功能五金配件，人性化设计，美学材质搭配；
- ◎ 手扫感应灯，操作台面更明亮。

• 玄关

- ◎ 玄关柜、壁龛、坐凳、挂钩、手扫感应灯带，贴心、便捷，让生活更舒心；
- ◎ 玄关留言板，给家人更多互动的机会；
- ◎ 玄关仪容镜，出门前整理仪容，打造品质生活。

藏下一切纷繁杂乱，好房子，就是一个井井有条的家。



手绘效果图

美，是一种生活中的感知



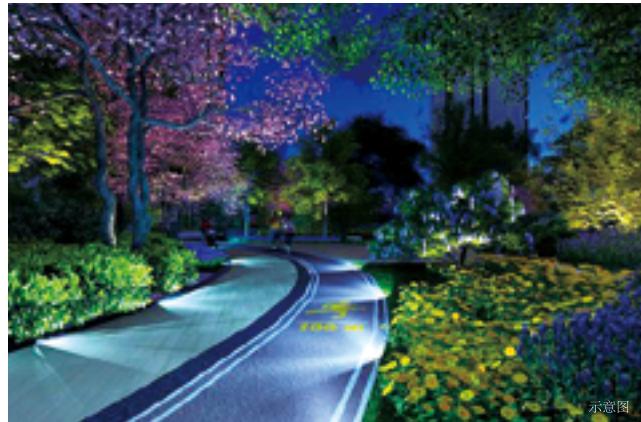
• 艺术走廊

我们采用“艺术+”的视角，将装置艺术融于社区空间；通过鲜明的色彩、自然材料以及参数化设计将艺术家的强烈张力呈现于廊架空间，以此提升社区的艺术美感。



• 艺术停车位

采用五彩缤纷的涂鸦图案的设计语言赋予停车位艺术化的设计肌理，设置社区专属的人性化且创意无限的停车空间。



• 星空跑道

星空跑道是由太阳能石子与感应呼吸灯构成。抬头是浩瀚星空，脚下是星光点点，让跑步变成一种享受。



• 车库艺术入口

采用立体绿化种植系统、展示界面亮化系统、艺术化标识系统构成具有一定调性的车库入口；将景观和场地完美融合，打造最美地库。



• 艺术铺装

地面铺装采用新材料、新工艺、艺术化的铺贴图案；将美留在脚下，唤起人们对地面肌理美感的共鸣。

• 社区莫奈花园

我们从“莫奈花园”自然画作中汲取灵感，提取“睡莲、柳、竹”植物元素，设置蜿蜒曲折的步道以及柔和流动的空间布局，将社区花园变成大自然的调色板。



智慧便捷

以智慧陪伴成长

人性化的科技主义，
从来不是营销的噱头。

为需要而存在，为生活而创新，
安全、便捷，一切以人为本。



科技为宜居而来

丁良方
技术研发负责人

上坤认为：真正的智能家居不是“噱头和卖点”，最终目的是要服务于人。上坤对各类客群进行了多维度的客户分析，思考科技如何更好地服务于客户。我们尝试着将客户对于科技的需求大致分为了四个维度：**安全**——所有客群的基础需求；**舒适**——升级需求；**便捷**——高端需求；**生态**——延展需求；针对实际需求研发上坤自身的科技住宅体系，让科技住宅回归以人为本。所以上坤力求达到“两个平衡”。

一是科技感与实用性的平衡。

在这方面，上坤联合行业领先的 IOT 平台创新定制开发了属于上坤自己的**智能家居应用平台**，打破了传统智能家居硬件厂家之间的封闭系统，搭建**可成长的软件生态系统**。使得上坤和客户均能够根据自身需求、生活

习惯等选择加装人性化配置，将功能发挥到最大化，为居住者提供更好的服务。除给客户提供硬件服务以外，上坤一直在追求产品的迭代和创新，让科技服务于不同阶层的客户。

二是创造性与安全性的平衡。

在进入数据时代的今天，数据信息的安全性也是重中之重，上坤在硬件设备、APP 与云端传输方面，采用全链路加密机制。各项目数据库，均构架在阿里云 IOT 或华为云上，确保全方位的数据安全。

上坤自 2019 年起已经全面启用上坤自建的智慧家居管理平台，全面实现上坤产品的智慧化升级，为客户提供“更安全，更健康，更便捷”的住宅产品。

每一道门都更加智能安全

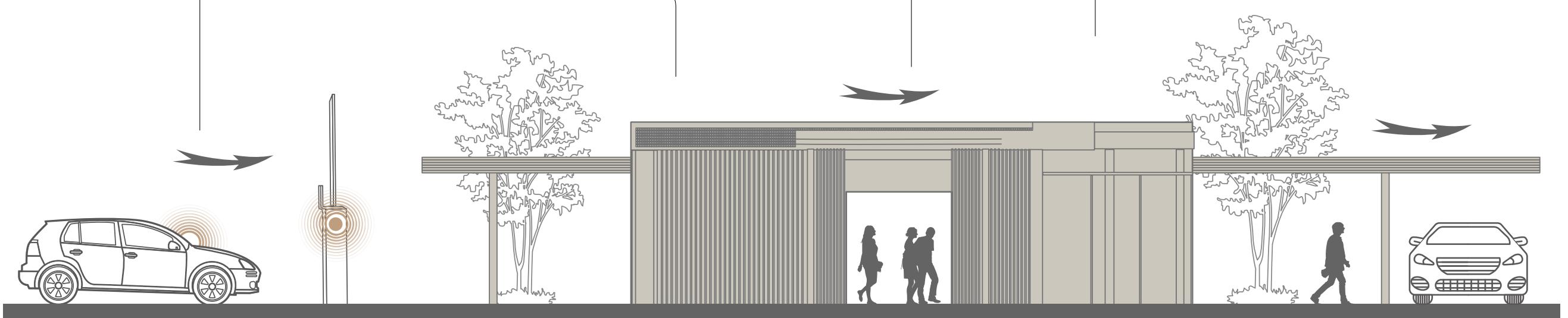
Each Gate Becomes Smarter and Safer

如何提高居住者的“安全感”，这是上坤用科技解决的首要问题。从社区公共安全到室内居家安全，构建系统安全防范措施。在上坤，从你走入小区大门开始，每一个摄像头、每一处防护栏、每一道智能门禁、每一个报警系统……科技让一切都变得安全可靠。从小区大门，到单元门、家门，每一道门，都用科技全副武装。进门，请安心。



1 小区门 第一道门

家的安全，是上坤的责任



• 无死角监控

在上坤的小区，通过布点更多的室外高清摄像头，实现社区360度、24小时监控，无论哪个角度，一切尽在掌控。三维实景可视化监控设备还能及时发现小区里的路灯、下水井盖、消防栓、垃圾桶是否正常。

从进入小区门开始，就进入了室外摄像机的范围中。

带着孩子去儿童乐园，不用担心顽皮的孩子会走丢；陌生人进入小区，也都在可视范围内。

进行车牌识别，对进入小区的车辆进行识别、登记、自动放行等，还能检测小区内的乱停车、物品的遗留等等。

• 电子巡更系统

上坤物业安保24小时轮值执勤巡逻，小区内巡逻点位电子签到并记录，保证小区的安全。

• 脉冲电子围栏

与传统的红外、微波、静电感应等周界安防系统相比，具有误报率低、不受地形和环境限制、安全性高等明显优点。遍布整个小区边界，一旦有人靠近或者翻越，电子警报系统就会发出警报。

• 夜间防护系统

入夜，上坤的小区会自动开启像猫头鹰一般的夜间防护系统，更清晰的监控、夜间灯光联动、安防预警系统……如果有可疑的人在一些特定区域徘徊，便会自动发出警报。

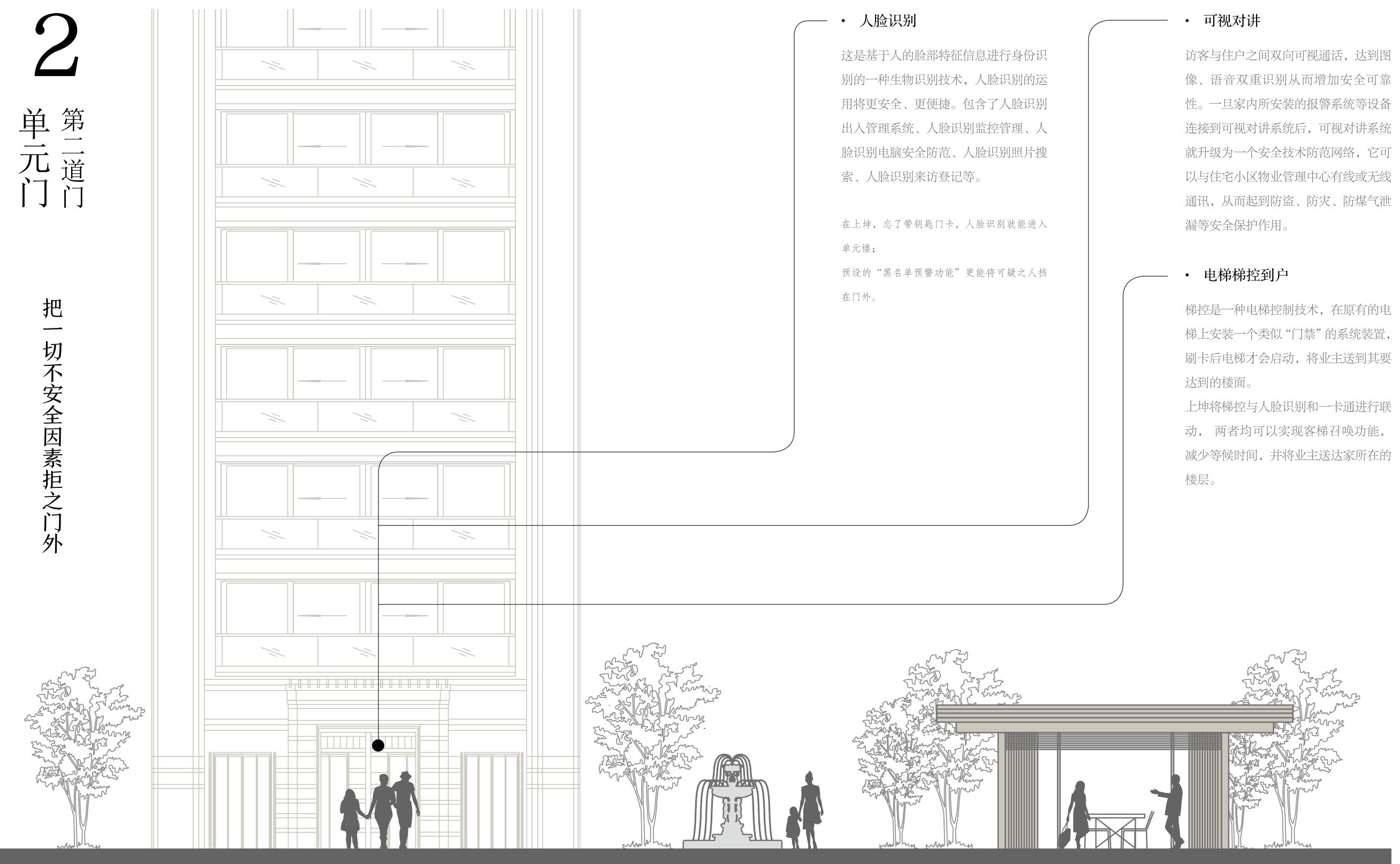
• 视频周界防范

可以实时查看监控画面、对入侵目标进行及时定位跟踪、对越界行为进行声光示警等智能化创新功能，对入侵事件能够及时遏制，从而最大限度的降低损失。

2

第二道门

把一切不安全因素拒之门外



• 人脸识别

这是基于人的脸部特征信息进行身份识别的一种生物识别技术，人脸识别的运用将更安全、更便捷。包含了人脸识别出入管理系统、人脸识别监控管理、人脸识别电脑安全防范、人脸识别照片搜索、人脸识别来访登记等。

在上坤，忘了带钥匙门卡，人脸识别就能进入单元楼；

预设的“黑名单预警功能”更能将可疑之人挡在门外。

• 可视对讲

访客与住户之间双向可视通话，达到图像、语音双重识别从而增加安全可靠性。一旦家内所安装的报警系统等设备连接到可视对讲系统后，可视对讲系统就升级为一个安全技术防范网络，它可以与住宅小区物业管理中心有线或无线通讯，从而起到防盗、防灾、防煤气泄漏等安全保护作用。

• 电梯梯控到户

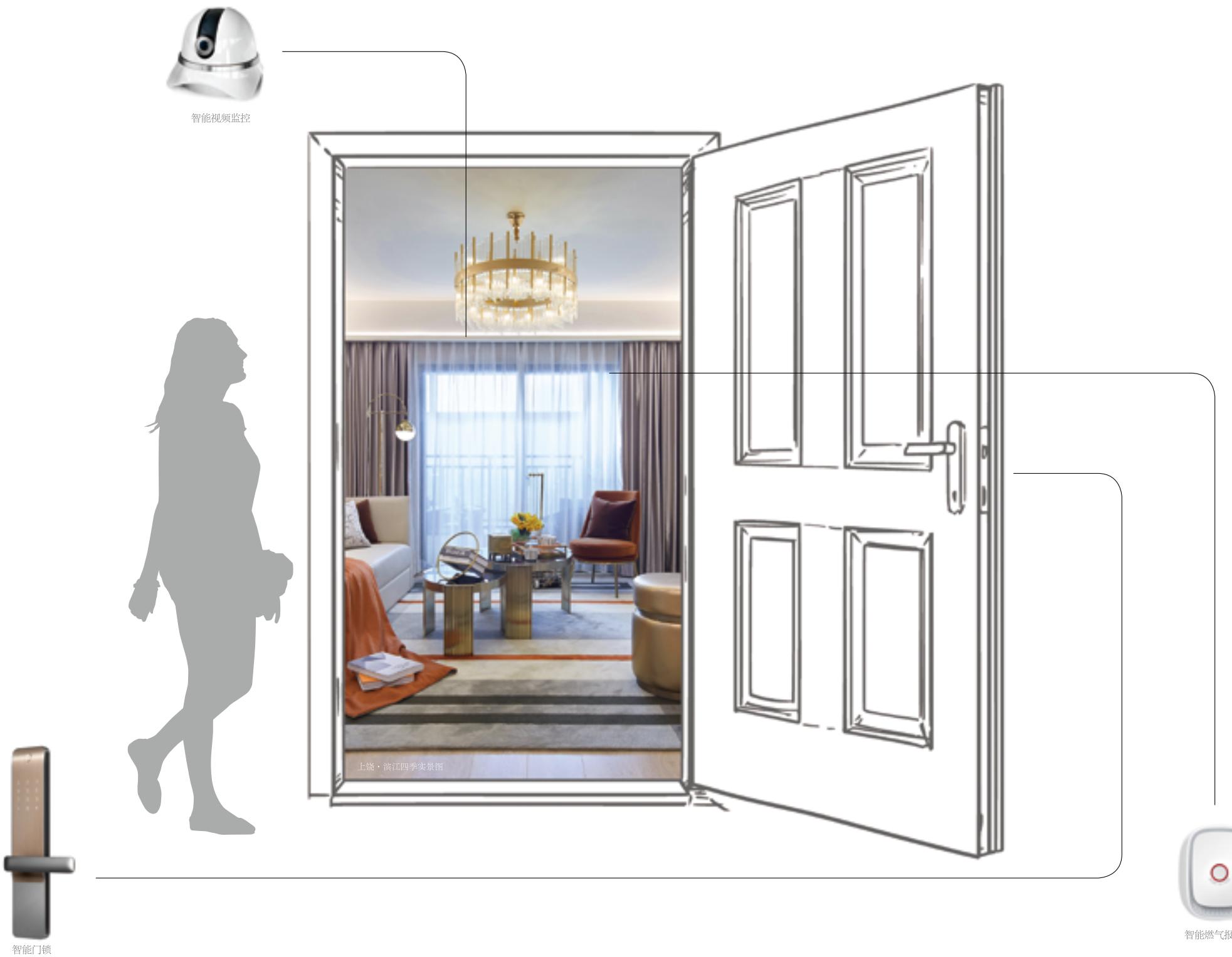
梯控是一种电梯控制技术，在原有的电梯上安装一个类似“门禁”的系统装置，刷卡后电梯才会启动，将业主送到其要达到的楼面。

上坤将梯控与人脸识别和一卡通进行联动，两者均可以实现客梯召唤功能，减少等候时间，并将业主送达家所在的楼层。

3

入户门 第三道门

进门，只有家的温暖



• 智能门锁

刷卡、密码、指纹三合一的智能门锁，就算忘了带门卡也不用担心，加上电子猫眼，让家门坚如盾牌，保护一家人的安全。

• 室内安全及报警系统

室内紧急报警系统、烟雾报警系统、防漏电报警系统、室内红外幕帘报警系统、室内视频监控系统等等，360度保护家人安全。

在上坤，进入这道门，便是一个全身心放松的舒适港湾。室内紧急报警系统，一旦家里发生紧急事件，一键报警，联系物业。

烟雾和防漏电报警系统，一旦检测出空气中的烟雾颗粒超标、电流异常等安全问题，都会在第一时间发出警报，以防主人不在家时发生意外；

室内红外幕帘报警系统，启用红外探测器和震动传感器，一旦发生有人入侵，报警系统也会自动启动；

还有室内视频监控系统，就算不在家，也能时时刻刻给家安全的守护。

理想体感 一切为健康而来

Ideal Experience,
All About Health Life

构建真正的智慧家居是上坤一直想做的。设想一下将来室内有个传感器，来捕捉住户的体感。随着使用的加深，大数据形成，这个系统就会知道你整个体感的舒适度在哪里，什么温度对你来说最适宜，然后自动通过温度、湿度等的调节，来达到你最舒适的状态，上坤希望真正能够做到一个会“自适应”的健康科技住宅。



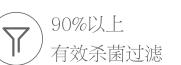
对于我们人类这种恒温动物来说，一个适宜的温度能够让人彻底放松、倍感舒适，忽冷忽热温度突变，或者过冷过热，都容易引发各种身体器官的不适甚至病变。

• 温度

- 0 级：指数 61—70 (体感温度 18—23)
舒适，最可接受。
- 1 级：指数 71—75 (体感温度 23—29)
温暖，较舒适。
- 2 级：指数 76—80 (体感温度 29—35)
暖热，不舒适。
- 3 级：指数 81—85 (体感温度 35—41)
热，很不舒适。
- 4 级：指数 > 85 (体感温度 > 41) 很热，极不舒适。
- 1 级：指数 51—60 (体感温度 13—18)
凉爽，较舒适。
- 2 级：指数 41—50 (体感温度 8—13)
凉，不舒适。
- 3 级：指数 20—40 (体感温度 4—8)
冷，很不舒适。
- 4 级：指数 < 20 (体感温度 < 4) 很冷，极不舒适。



全天
新风置换



90%以上
有效杀菌过滤



25次/天
全屋空气置换次数



节能
环保



27dB
图书馆
般的安静



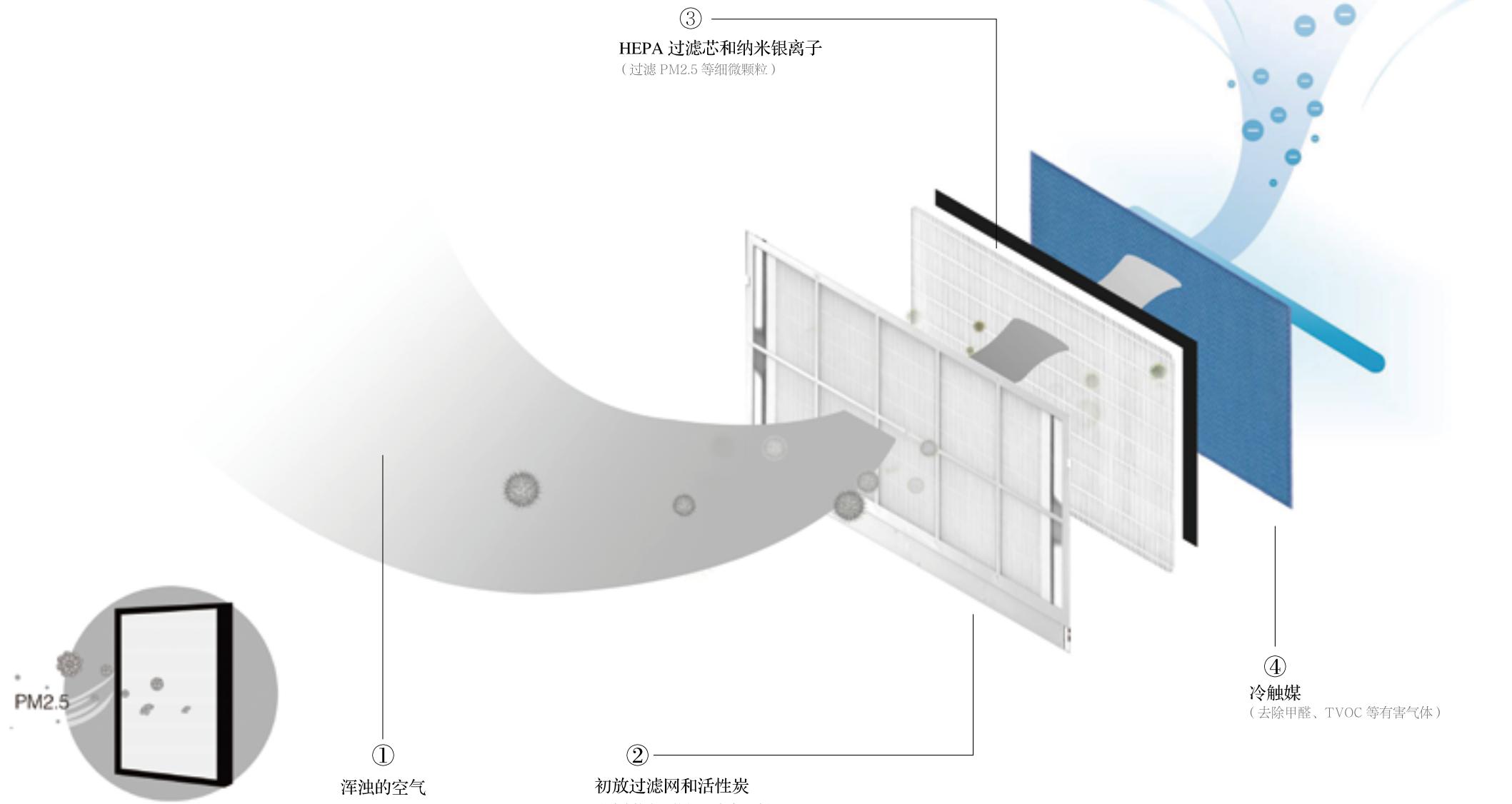
360°
全屋
均匀送风

梅雨季节，人们会感觉空气非常潮湿，室内环境也会因为湿度过大而引起霉变等质变；冬季气候干燥，在空调房超过1小时，人们通常会觉得皮肤紧绷、干燥上火。

• 空气湿度

空气中所含水汽的大小，湿度越大表示空气越潮湿，水汽距离饱和程度越近。

人生活在相对湿度45%—65% RH，湿度指数为50—60的环境中最感舒适。秋冬季以及空调室内湿度通常仅为10%—15% RH，呆久了会引起不适。



我们可以想象，眼睛里进了沙子，眼睛会发炎。呼吸系统的深处，也是一个敏感环境，PM2.5及以下的微粒，75%在肺泡内沉积，细颗粒物作为异物长期停留在呼吸系统内，同样会让呼吸系统发炎。

• pm2.5 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

0~35, 优
35~75, 良
75~115, 轻度污染
115~150, 中度污染
150~250, 重度污染
250+, 严重污染

• 上坤洁净、舒适的空气环境

新风系统，全天24小时每年365天持续不断地将室内污浊空气及时排出，同时引入室外新鲜空气，并有效控制风量大小、减少能量损失，提高室内空气品质。并且还能过滤掉装修和空气中的污染物质，达到空气的洁净。

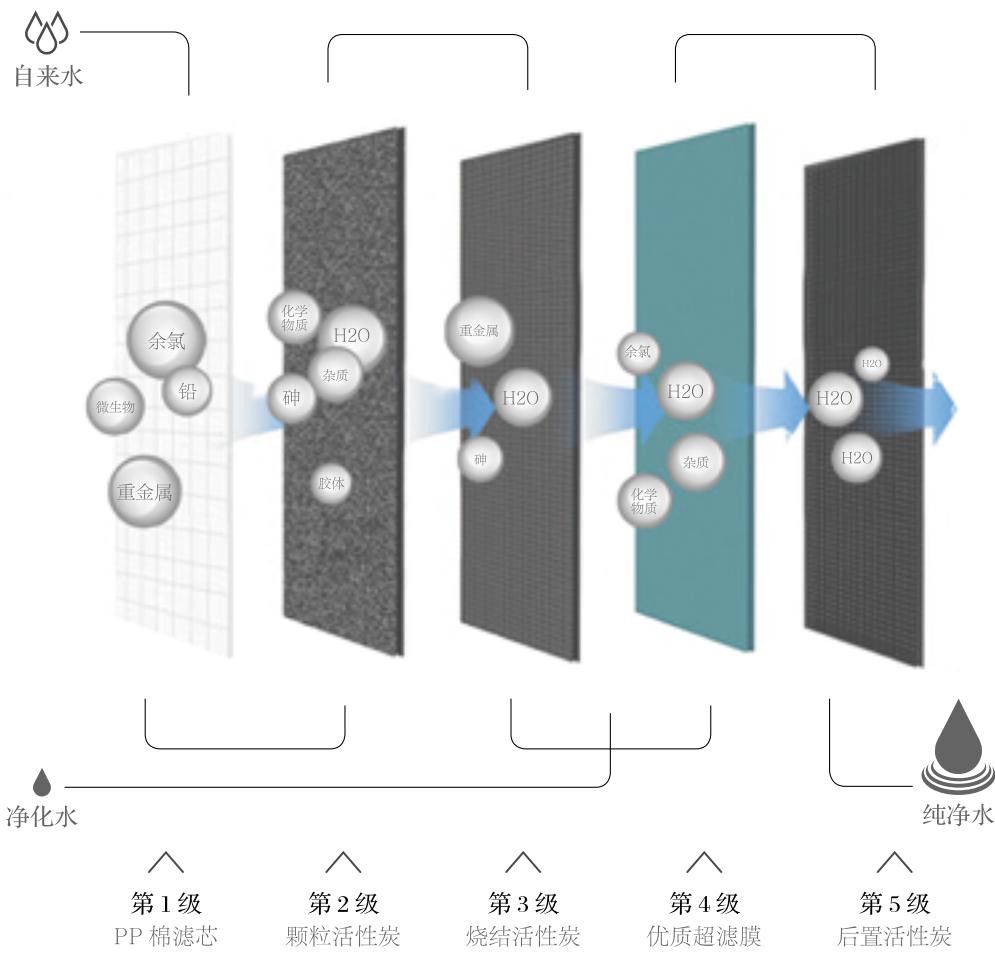
家中设备，空调、新风、加湿器、PM2.5监测仪等协同工作，根据主人最舒适的体感，维系温度、湿度、含氧量等。

- 当前温度高于目标温度时，自动开启空调降温；
- 当前湿度低于特定值时，自动开启加湿器；
- PM2.5 超过设定值，空气净化器自动运转；
-

科技，让家学会呼吸。

五级精滤

出水纯净 健康直饮



• 自来水双重过滤系统

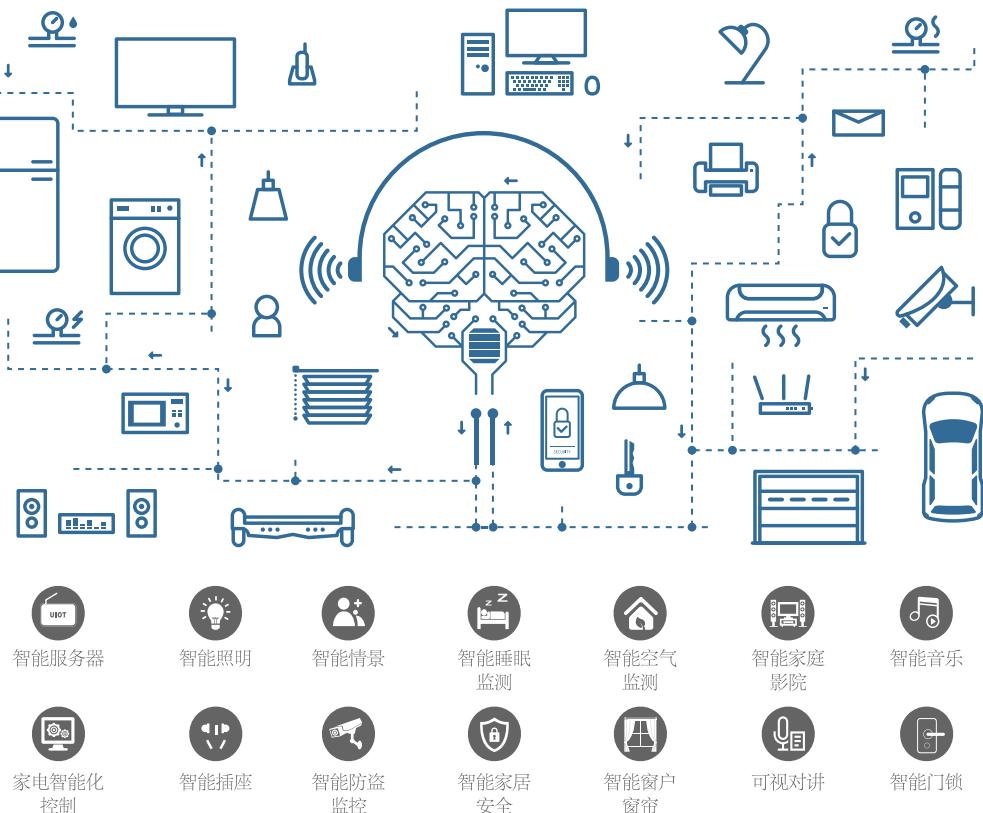
上坤为大家精心准备了自来水双重过滤系统。第一重前置过滤，可以过滤自来水中的泥沙、铁锈、虫卵、红虫等大颗粒物质，保障您平时洗漱的用水安全。同时还设置有直饮大流量净水器，保障您饮用水的安全。老人泡茶、孩子泡奶、妻子泡咖啡，优良的水质，保证全家喝的开心，喝的放心。

• 温湿度监测

家中的特定人群（老人、小孩）对温度和湿度的变化较为敏感，我们为大家准备了高精度的温湿度监测设备，并可实时通过手机 APP 查看，同时联动我们家中的空调调节设备（空调、地暖、新风等），为家中的爱人提供恒温恒湿的舒适享受。

• 上坤小 K 管家

上坤业主专属 APP，手机端远程控制家中所有智能设备，同时兼顾摄像头看家、小区公共摄像头查看，车辆访客预约，远程开门等需求。



• 同层静音排水

噪音污染严重影响着人们的休息品质，尤其对于睡眠程度较浅的人群。当你正沉浸在甜美的睡梦中时，突然一阵急促的马桶排水声把你惊醒，那一定是一种发自内心的狂躁的感觉。我们为业主提供同层排水方案，同时选用螺旋消音排水管材，双重消音，让你一觉睡到自然醒。

• 厨房垃圾处理系统

为了避免厨余垃圾产生异味，一键清理垃圾可以有效地处理掉厨余垃圾，还给家人一个整洁、健康的厨房。

做个“懒人”，
就是这么简单

上坤将顶灯、射灯、氛围灯及窗帘有机结合，将室内光线与情景融合。可定义若干种情景，如明亮、柔和光、节能照明、派对炫彩光等，营造多样的家庭氛围。语音控制灯光开启关闭，无需开启手机APP，操作更简便。



早上，自然光唤醒起床模式，设置每日 7 点自动启动晨起模式，窗帘拉开 20%，让柔和的自然光透入屋内，用光线唤醒你。

下午，通过屋内灯光进行色温亮度场景化设定，当你需要学习时，一键切换学习模式，想看电视了，一键切换观影模式……在家里，什么样的氛围你说了算。

夜晚，自动起夜模式，轻点床头起夜场景，房间地脚灯随着你的脚步亮起，走廊及卫生间灯光微亮，回到卧室后自动熄灭。

- 智能终端语音控制

通过语音，就能控制家中电气设备，空调、洗衣机、电视机等等，开启真正的懒人生活模式。

- 智慧社区服务系统

健康服务：小毛小病，再也不用去医院人挤人。在上坤的社区里，就能建立个人健康档案，通过大数据分析，实现数据横向纵向对比，并提供对应的医疗建议。

快乐服务：看电影要跑到商场？健身房扑出来的人？上坤的智慧社区，用 APP 就可以预约无人影院、无人健身房等，生活就是如此快乐便捷。

便捷服务：买东西真的可以“刷脸”。通过人脸识别等物联网技术，将便利店落户小区，提供快捷下单、便捷支付，服务到家。

科技的 也是绿色的

Technology and Green

• 七大生态绿色系统

1、雨水回收系统

滴滴答答的雨水就这么溜走了么？不，小区如同海绵一般，将这些雨水通过雨水收集管道收集起来，经过过滤消毒以及净化，再利用。收集到的雨水可以用于小区环境、绿化、洗车场、道路冲洗等等，可以大大节约水资源，也对社会有着积极的贡献意义。

2、热回收新风系统

炎热的夏季、温暖的冬季，室内温度舒适但相对污浊的空气将被排到室外，但同时温度能量也将一起被排出，热回收新风系统在补充室内新鲜空气的同时，将排风中的热能量回收，预冷 / 预热空间，在满足舒适健康的同时，大大降低空调能耗。

3、太阳能热水系统

沐浴在阳光下，是一件幸福美满的事，但你可曾想到，与此同时，太阳能热水系统的能量采集器同样吸收着无限的光能，将其充分转化为热能，通过全自动控制将热能保存在水箱中，当你需要时，即可提供舒适的热水使用，又节能又环保。



4、公区 LED 照明

每当夜幕降临，当您驱车回家，每一盏 LED 节能灯都将欢迎您回家，从待命中点亮，照亮您的归家路，直到您踏入家门，它们才再次进入休眠，等待着下一位主人的归来。

5、空气源热水系统

除了太阳能外，空气中同样蕴藏着丰厚的能源，空气源热水系统可以从空气中吸收热能，加热生活用水，让业主随时可以享受到舒适的用水品质。

6、地源热泵系统

大地中蕴藏着更丰厚的能源，地源热泵系统可以在夏季将室内的热量储存到大地中，给室内降温，到了冬季可以将储存的热能再从大地中取出送入室内，给室内加热，在提供室内舒适的环境品质同时，真正做到了能源的循环利用。

7、空调直流变频一级能效

空调主机均采用变频系统，可以随着室内温度变化，随时调节压缩机功率，在提供业主舒适的空调环境同时，节能水平已经达到国家最高一级能效标准，变频主机同时可以带给业主更低噪音的舒适体验。



把未来带到眼前，好房子，
是智慧而安全的。

生态健康

以生态还原成长

一棵树的成长如同一个孩子，
上坤侧重人与生态的融合，
景观的可成长性、多样性、与人的互动性，
是上坤关注的焦点。



生态与人的融合

李宁

景观设计负责人

在景观的打造方面，上坤坚守“生态与人的融合”理念。

目前地产行业景观的现状基本是脱离居住的现状，一般是以观赏型为主，或者打造成复杂的“同质化”的法式园林。而上坤做景观，则更关注生态、关注人。在这个追求之下，上坤更加注重生态的“三个融合”。

其一，生态与生态的融合。

上坤拒绝一味的四季常绿，我们的景观打造不流于表面，而是强调顺应四季的变化，春夏秋冬各有不同。并且保持生物的多样性，通过不同植物吸引不同的生物，形成更多样的生态环境。

其二，生态与人的融合。

上坤所说的生态与人的融合，本质上是从客户的真正需要来设计景观，拒绝简单的复制，注重人与人之间、人与自然之间的交流。不压抑孩子的天性、开拓成年人的社交空间、给老人一方天地。

其三，生态与艺术的融合。

上坤深挖人与生态、人与景观、人与艺术之间的关系，在景观打造上融合艺术、生态、人文等多重形态，上坤打造了“最美归家路”、“莫奈花园”等独特的艺术景观。

并且上坤用严苛的标准去做景观，让景观具有“可游、可玩、可赏”等多重功能，追求更多人与自然相处的和谐之美。

“失败”也是最自然的体验

Failure Might Be Most Natural Experience for Kids



- 泥巴、沙坑、阳光和风

重拾自然感知的快乐力量

孩子对于泥巴、沙坑有着天然的向往和喜爱。我们给予儿童活动区不一样的面貌，带着孩子们重回自然。沙坑与泥巴池，配合设置洗手池。场地设置在全社区阳光最充足，风力最柔和处，结合高大的树冠遮荫，给孩子最舒适的自然场地。

- 鼓励“失败”的体验

失败的经历也是重要的一课

学会直面挑战，学会应对失败，不断克服困难，最终成功，会给孩子带来更大的喜悦。游乐设施根据不同年龄段的特征，设置一定的难度，避免沉闷无趣的器械和场地设计。

学知纪：0-3岁智慧启蒙期

关键词：肢体、听觉、视觉、语言发育

经历了坐爬站走的阶段，对一切充满好奇，大人不离身看护。

培养幼儿爬坡、学步、对事物的认知。

成长纪：4-6岁协作能力开发期

关键词：合作、互动、友情培养

精力旺盛，热衷探险和创意类游戏，注重玩伴。

为孩子们提供安全的初级探索体验空间。

冒险纪：7-11岁以上人格塑造期

关键词：独立、好奇、探索

学习能力日益增强，对运动、园艺有着浓厚的兴趣，喜欢和小伙伴们游戏。

让孩子在游戏中学习成长，并有相应的场地供自由游戏。



- 只有孩子能够进入的“小小世界”

专属儿童尺度的社交空间

通过对儿童的身高和游乐设施尺度的精细研究，我们尝试设置一些只有儿童能够进入的“mini 空间”。比如儿童尺寸的探险洞穴、交友空间等。在适度脱离家长的保护情况下，激发孩子们独立探索未知的能力。在探索学习中树立孩子们的责任感和使命感。

- 如云朵般柔软美好

所有设施圆弧形打磨处理

尖角，尖锐的边缘对自由奔跑的孩子而言，存在着潜在的危险。场地全部打磨处理成柔和的圆弧形，在边缘处使用柔软的材质处理和包裹。在这里，场地如云朵般柔软美好，家长可以放手让孩子奔跑。

- 柔和美妙的色彩体系

让孩子们拥有发现美的眼睛

4-6岁是孩子的色彩敏感期，摒弃掉常规儿童活动区里艳俗的色彩，从自然界汲取灵感，让孩子的眼睛和心灵能接受到最柔和美妙的色彩。

- 绝对安全的生态材料

可以入口的材料安全等级

常见的橡胶地面，在高温下易散发出刺鼻的气味，对孩子的身体健康有潜在的危害。我们推崇芬兰、丹麦等欧洲国家对于生态材料的理念，在儿童活动场地内的木材，不锈钢全部采用最高等级的安全材料。



樟子松：气干密度 422kg/m^3 ，木质硬度、密度适中、纹理细直、木纹清晰，变型系数较小。



巴劳木：属纯天然环保材，无需经过任何化学处理即可长期用在户外。密度较高，平均密度接近于水的密度，水较难将木材完全渗透。



304 不锈钢：广泛应用于食品医疗行业，餐桌上的勺子、刀叉等均为此种材料。



怀念小时候和小伙伴们一起玩泥巴、爬树、挖沙坑的时光，
我想要的好房子，让孩子回归自然。



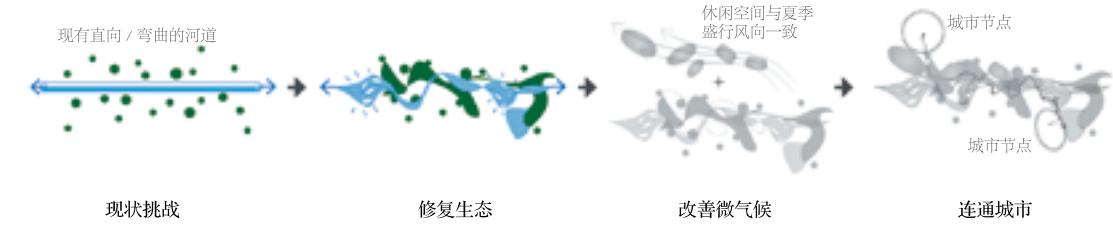
晴天，雨天，自然的韵律



- 社区死水变活水

社区水景不再是藏污纳垢，滋生蚊蝇之地

传统的社区水景，由于维护费不当，往往成为社区中滋生蚊蝇的死水。我们将单纯的观赏性水景，设计为流动的，可自循环的水景系统。

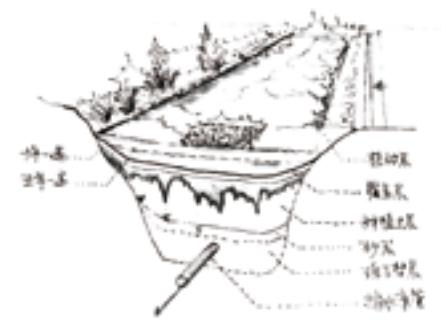


- 晴雨花园 + 科普基地

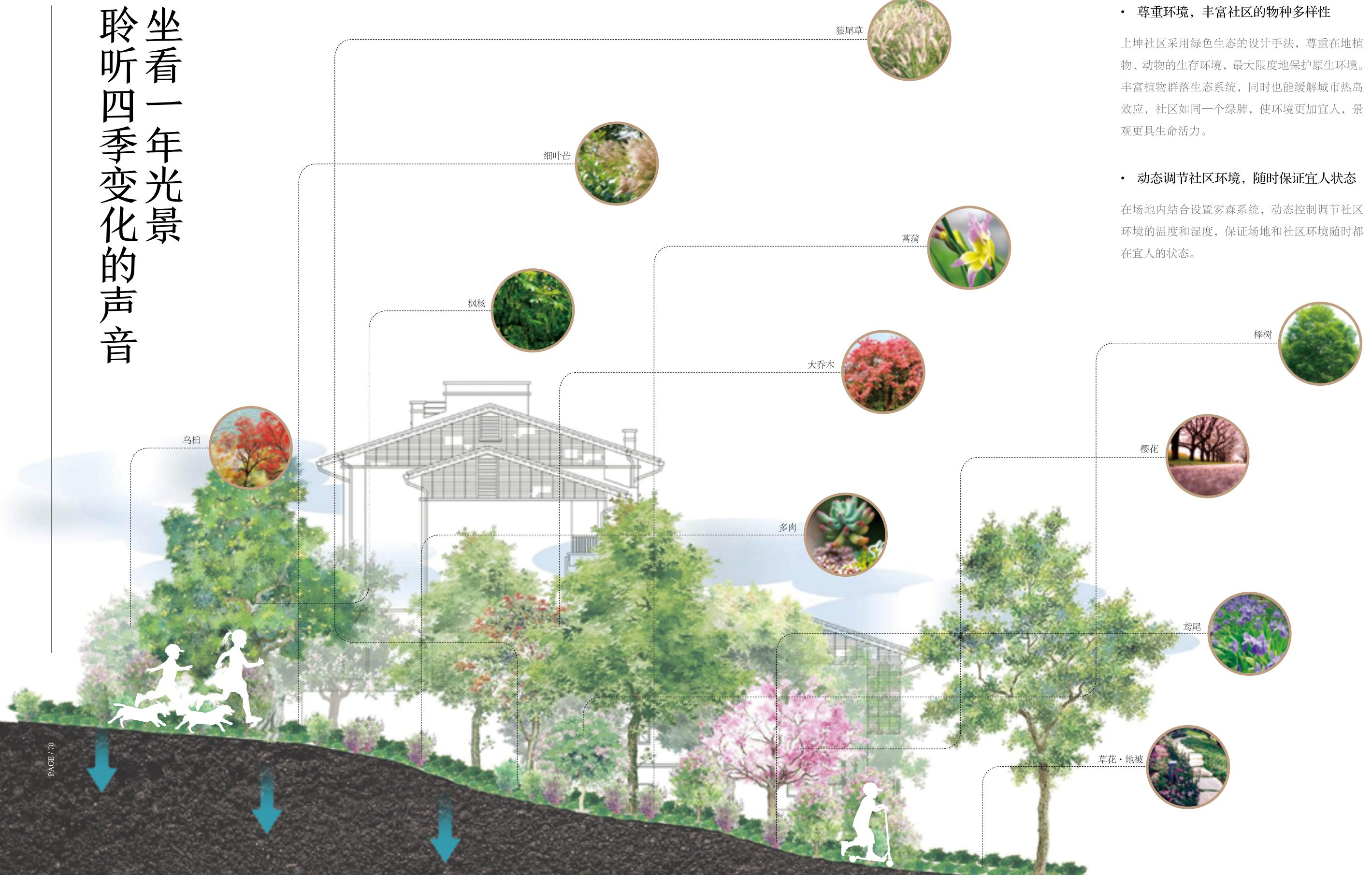
可参与、可互动的水景花园，给孩子们的科普乐园

通过旱溪、晴雨花园、下凹绿地等形式，搭建社区雨水花园系统。通过雨水花园的设置让水景参与到自然界的雨水循环中，园林的自然野趣也藏于巧妙的低维护巧妙设计中，最终实现人本自然且可持续动态生长的社区空间。

采用绿色生态的设计手法，丰富植物群落生态系统缓解城市热岛效应的同时，也保护了社区的生物多样性，让整个社区景观更具生命活力。



聆听四季变化的声音 坐看一年光景



- 尊重环境，丰富社区的物种多样性

上坤社区采用绿色生态的设计手法，尊重在地植物、动物的生存环境，最大限度地保护原生环境。丰富植物群落生态系统，同时也能缓解城市热岛效应，社区如同一个绿肺，使环境更加宜人，景观更具生命活力。

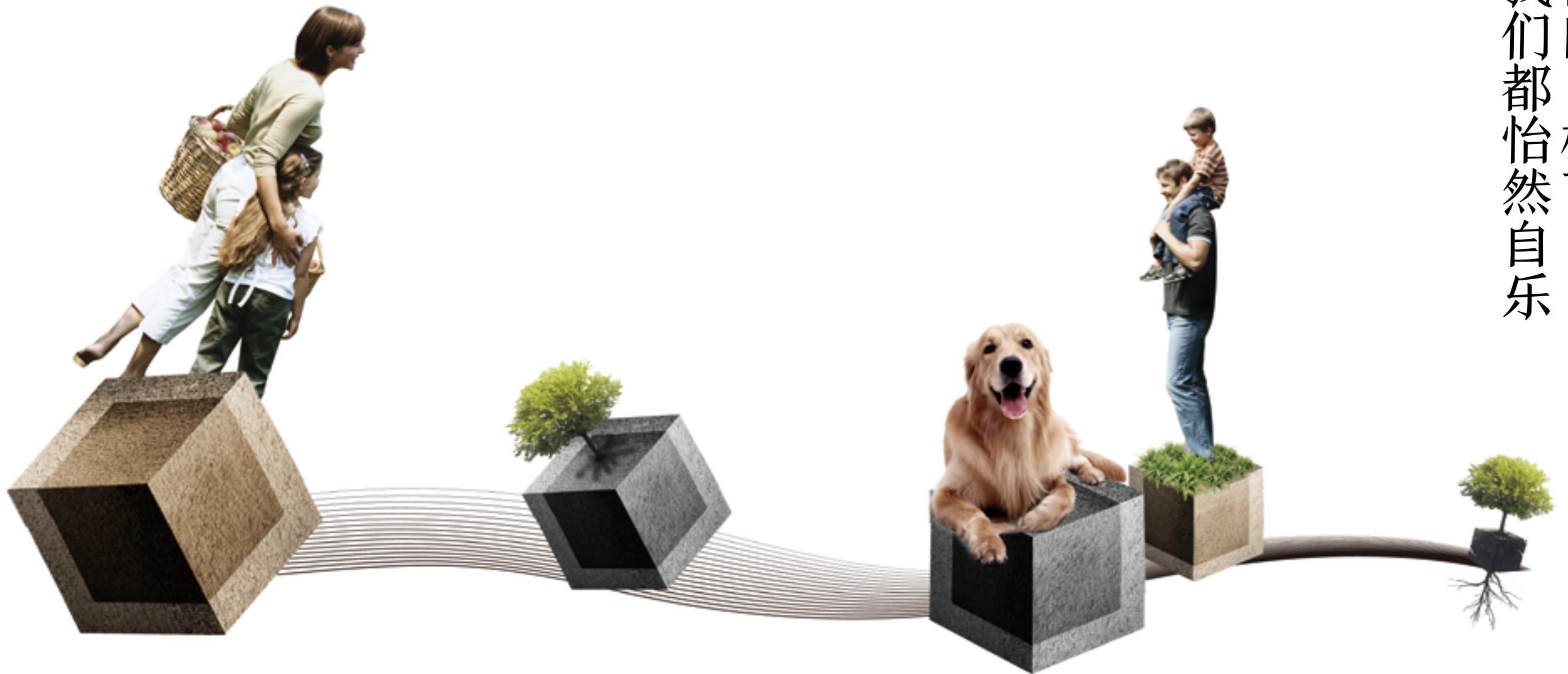
- 动态调节社区环境，随时保证宜人状态

在场地内结合设置雾森系统，动态控制调节社区环境的温度和湿度，保证场地和社区环境随时都在宜人的状态。

冬天有冬天的美，夏天有夏天的艳，好房子，
有四季分明的美。



我们都怡然自乐 田间，树下



- 混龄交往，协作共享

构建社区会客厅，享受休闲时光

通过设置 CSA- 社区支持农业、一米菜园、果树种植等，让儿童参与到自然植物生长过程中，在此过程中体验自然生长、劳动收获、以及分享互助。

- 设置可持续的能量循环装置

为孩子们热爱地球提供新想法

老式的旧水槽、废弃旧轮胎等老物件的改造利用，时不时给居住者带来惊喜。垃圾分类箱、蚯蚓塔、堆肥设施、小温室等可持续能量循环设施，教会孩子保护环境，友善对待地球。

- 生产性景观围合的农艺空间

还原田园风貌，感知农耕之乐

花果树木与四季菜园，以四季属性与生产属性依次绽放收获，既可让居住者收获亲近自然的喜悦，更增进邻里交流，点燃社区温度。



示意圖

在草上奔跑，在林间穿梭，好房子，
让景观动起来。



手绘效果图



人文关怀

以人文关怀成长

生活的主角，始终以人为本，
关注客户的需求，贴心为客户解决问题，
顺畅沟通，有效关爱，
上坤理解，人与人的关系，始终是成长可变的。

陪伴你的一辈子

周锦扬
物业中心负责人

物业是上坤发展战略中不可或缺的一部分，上坤秉承着“为宜居而来”的初心，用物业70年后续服务贯穿整体客群服务，为集团长远发展做支撑。

从情感层面，上坤强调“**物业是陪伴业主走过一辈子**”。

上坤是个年轻的企业，意味着发展空间更广，创新能力更加强大，另外“以人为本”的核心贯穿在上坤产品的每个环节中。

物业也紧抓现代都市生活的痛点，着重建立人与人的交流，做**有温度的物业**。为了业主生活更加便捷、快速、舒适……上坤物业始终在奔跑中前行。

从制度体系层面，我们坚持未来上坤的物业需要更加标准化的前行，要建立上坤内部的标杆，并且不断迭代更新成长。

为此，我们也付诸实践，比如“**宜居+智慧**”的平台搭建，上坤立志成为城市优质生活服务商，宜居是基础，智慧是发展。

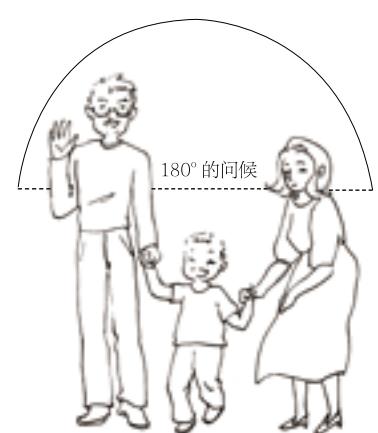
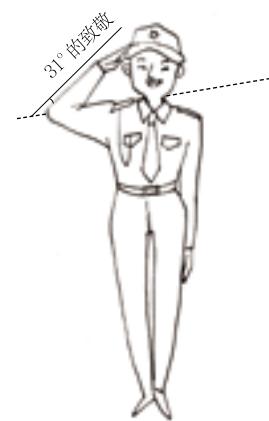
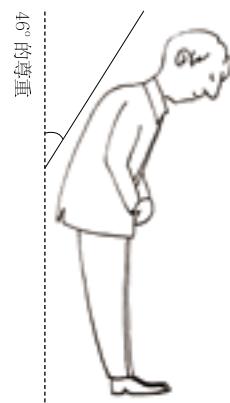
未来，围绕“**基础品质年、客户服务年、能力驱动年、组织变革年、品牌建设年**”等逐步打造企业核心竞争力；

上坤始终秉承“**客户第一**”的服务理念，不断地深化服务的专业性；做到“**想客户之所想，急客户之所急**”。

始终如一的体验

We Want to Present
Experience with
Consistency

生活不只是硬件，更有软件与内容。好的社区，必然是因为有好的关怀与服务，上坤想给予每一位购房者始终如一的体验，关怀业主需求，相伴一生。



每一个微笑 恰到好处，陪伴一生

Right to the Point and Life
Long Companion with
Every Smile

• 基础服务

客户上门拜访 / 电话、微信访问。
物业服务中心制定年度上门拜访计划，管家每半年覆盖全部业主；
物业经理每半年覆盖重点客户；
未入住客户，管家电话 / 微信访问，每半年覆盖全部客户。

• 业主恳谈会

每年至少一次，召开业主恳谈会。通过与业主面对面的沟通，共同商讨小区内存在的问题及解决方案，了解小区内大多数业主意见，对于共性问题重点关注，力争解决。

• 经理接待日

每月至少一次，由项目经理负责接待，倾听并解决业主诉求。

• 客户咨询、维修跟进、回访

客户咨询、报修、投诉等事项跟进率100%；
客户维修回访、有效投诉处理率100%；
运营管理部每月按照咨询、报修总量的10%进行抽访。

• 社区活动

以“悦幸福”为主题开展系列社区活动，促进邻里和谐，营造社区大家庭；
每季度至少一次社区活动，且考虑到各个年龄层业主的需要，活动多样化：上坤特色暑期夏令营（每年暑期），定制国内旅游服务。

• 管家服务

1、管理区域均配置管家，网格化管理；
2、根据项目等级区分，配置管家数量；
3、统一配置管家手机，设置管家微信等多渠道联系方式，确保客户沟通渠道畅通。

• 服务零打扰

为了充分尊重住户的私人空间，真正做到对住户服务的零打扰，物业服务中心制定周密细致的专业化服务程序。通过上门服务提前预约、服务人员工作时间设计、噪音作业时间调整、灯光时段控制等动作，避开住户上下班高峰期和休息时间，真正实现周到恰当服务客户，点点滴滴感动客户。

• 垃圾滞留时间标准化

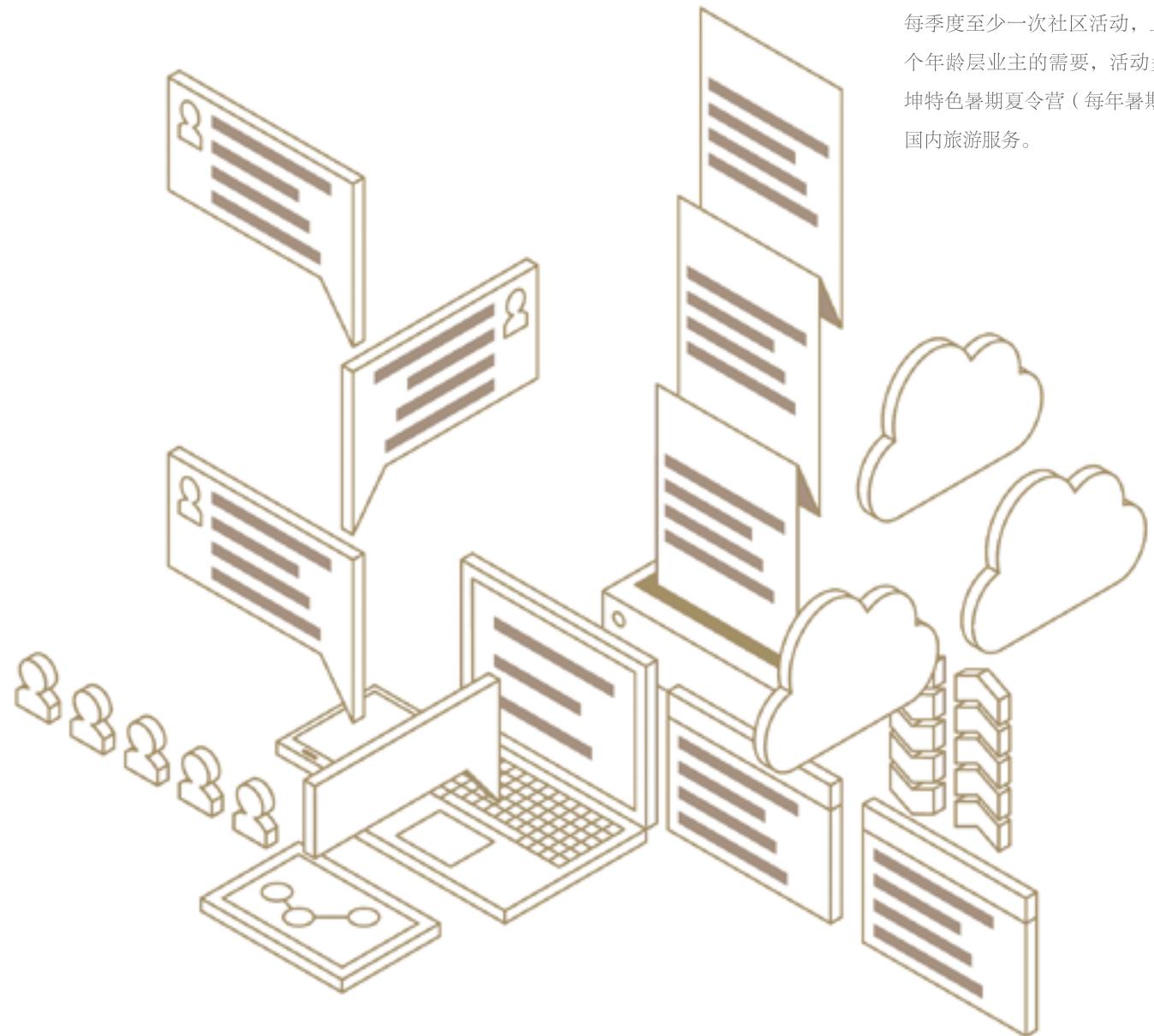
为保证小区整体环境，我们通过保洁人员以及其他各业务人员的协作，确保地面垃圾滞留时间不超过2个小时。

• 绿化养护细节提升

聘请专业的绿化养护单位提供顾问服务，精心打理小区的一花一草、一树一木，做到水系无落叶；服务中心大堂四季有绿植，使服务人员与前来办理事务的业主共享一片绿。

• 房屋托管服务

客户外出时，物业服务中心提供房屋托管服务，与业主签订托管协议。主要托管内容：开窗通风、被子晾晒、绿植养护服务，确保业主在外出期间后顾无忧。



每一种关怀 都能感受有温度的社区

Feel the Warmth of the
Community Through
Detailed Care



社区的价值，在于居住的服务，而不仅仅是房子。上坤坚信，服务的到位与贴心，是未来社区的价值差异。

不仅仅立足于建立基本的生活品质服务保障，更注重于生活内容的创新与营造，人文社区，多举办一场活动，多关爱老人、青年、孩子，多创造价值。

不仅提供好房子，更提供好生活，可以放心地把孩子交给社区，可以无忧地在工作与家之外有“第三种生活”，上坤用服务创造更多精彩与可能。

- 青年关怀
 - 1、社区公告板
 - 2、KEEP 活动场地
 - 3、室外会客厅
 - 4、阳光草坪
 - 5、社区集市
 - 6、社区林下交流空间

- 老年关怀
 - 1、全区无障碍
 - 2、无车风雨连廊

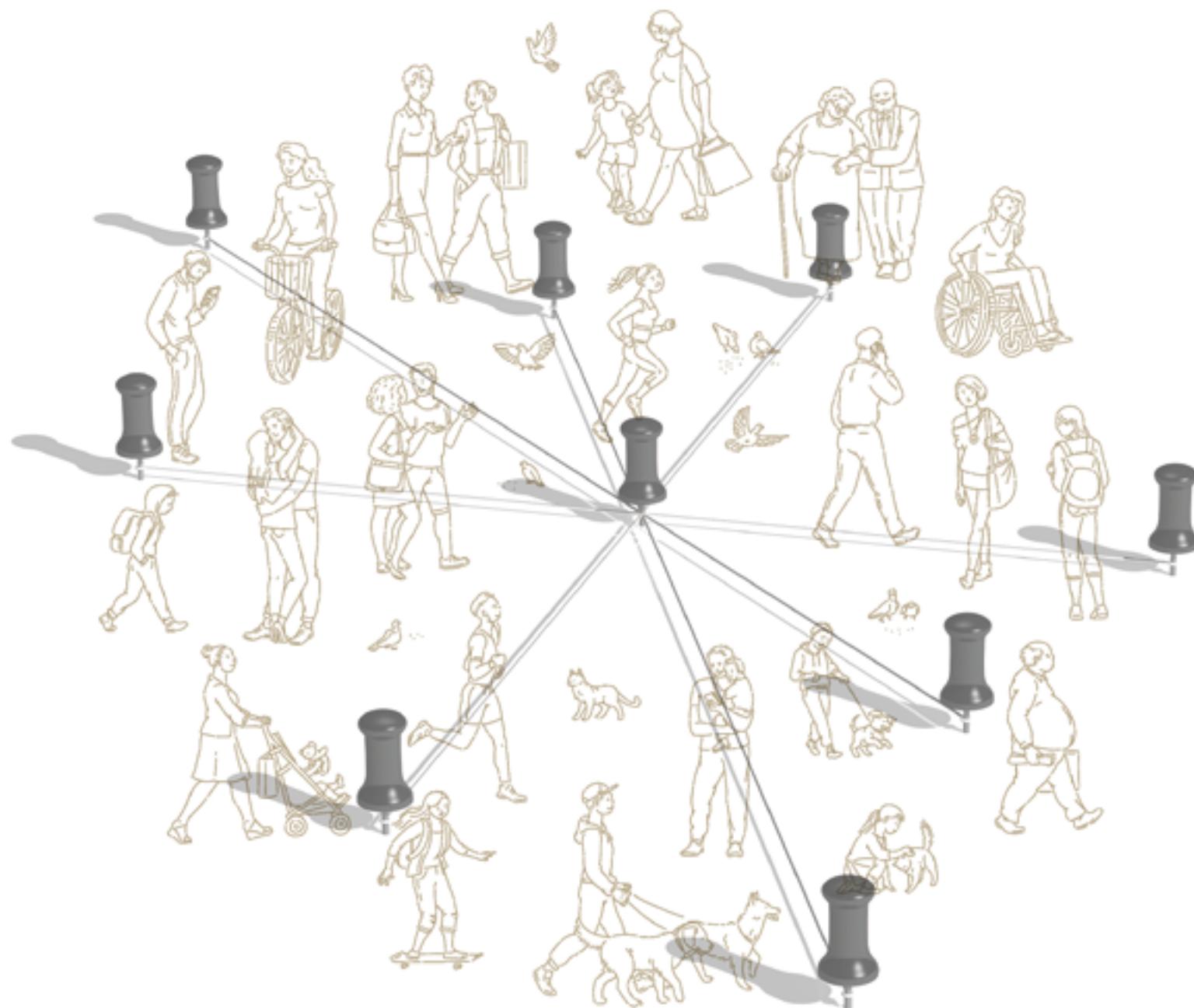
- 儿童关怀
 - 1、勇气挑战活动场地
 - 2、混龄交往社交场地
 - 3、4 点半课堂
 - 4、自然科普乐园
 - 5、旱溪自然植物园
 - 6、社区戏水池

200米的便捷 是信任感与归属最佳距离



设置室外餐厅、社区公告板、快递柜等等，并且备有随手拆快递的工具、小推车等便民措施。

买房子，仅仅只是居住的开始，但居住是一辈子的，上坤要给予业主一辈子的服务，让社区始终成长，让生活始终温馨。



户外健身 BOX，自己扫码自己运动，智能健身设施，带来不一样的运动体验，或许还能碰上志同道合的朋友。



临时物品寄存处，不仅是 200 米的便捷，有时候更是信任与归属。



宠物洗脚处，上坤对小小的家庭成员，也充满了关爱。



大堂自动贩卖机，当代人需要更智能、便捷的供应与满足。

每一次，偶遇是生活的小确幸

Every Encounter Makes
the Little Happiness and
Luck in Life

• 我们的偶遇，人与人的交流

人与人之间不应该是冷漠的。

上坤创造更多的机会给年轻人“偶遇”，让人与人更自然地交流。或许你能偶遇一两位知己，或许你能偶遇到一生的伴侣，或许你能偶遇到事业的伙伴，一切皆有可能。



示意图

社区图书馆，一处静谧的公共空间，
可以办公，可以修身。



示意图

访客休息室，暖心的服务，更能彰显
主人的气度。



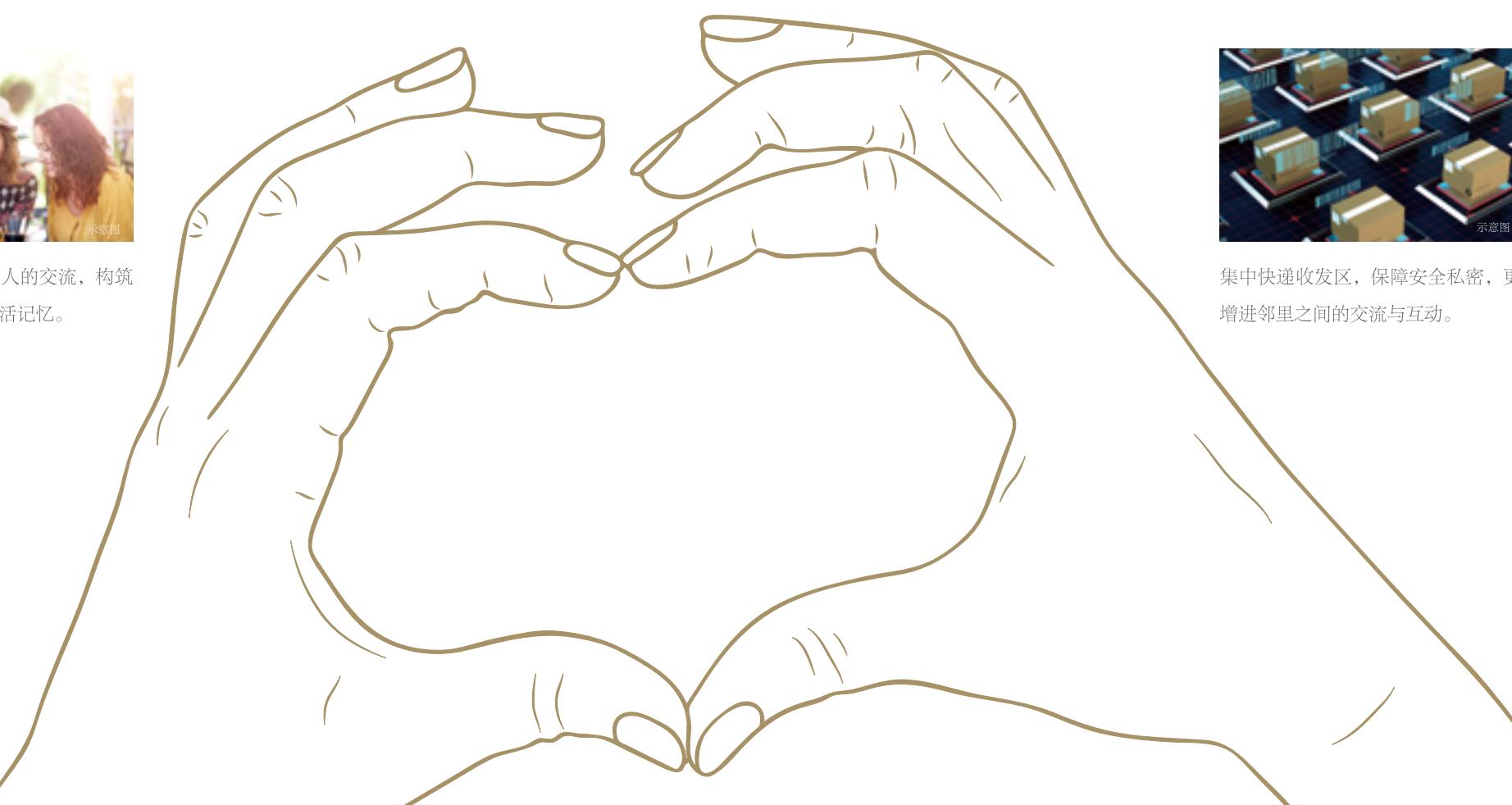
示意图

社区活动中心，人与人的交流，构筑
共同的情感记忆与生活记忆。



示意图

集中快递收发区，保障安全私密，更
增进邻里之间的交流与互动。



远亲不如近邻，好房子，是人与人之间的温暖感。



| 第三章 |

CHAPTER THREE

十年积淀，厚积薄发。
从四季系到樾山系、半岛系，
从云系到 The S，
覆盖活力社区、改善社区、中产社区、塔尖社区，
活力运动，智慧科技，静谧私属……
上坤产品线硕果累累，
为中国美好宜居生活不断敬献好房子。
不止于好房子，
公寓满足更多元的租赁需求，
商业满足更多样社会需求。
上坤以宜居为根本，
更打造了“超级用户”——全生命周期产业链，
上坤·上寓、上坤商业，
遍地开花，增添美好。
上坤认为，好房子是为宜居而来。
未来十年，上坤将继续探索与成长。



上坤为宜居而来

SUNKWAN
COMING FOR LIVABLE

美好的生活的想象与
满足客户对家居
多产品系宜居

Fulfill Your Dreams of
Home and Better Life by
Multiple Livable Products



“你的舒适就是我的舒适”
“从人本位的角度让理想落地”

坚持以主流客户的需求为出发点，区别研究不同的客群居住理想，上坤从设计、材质、氛围、服务等多个维度打造有理想而不理想化、有标准而不标准化的宜居产品，提供好房子、好生活。

四季系

四季，即多样与活力，以主题花卉为景观基地，结合时尚、艺术、人文等元素，打造丰富多彩的品质精美社区，更注重社区活力，更讲究运动与活力氛围，满足人们美好宜居梦想。

四季系客群

品质刚需及首改家庭，城市年轻精英人群

四季系产品亮点

全龄景观

会生长的社区园林，不仅仅是自然环境的承接，更是对城市与生活的深入解读，真正考虑人的居住需求，提供覆盖全年龄段的多样生活场景，成为更宜居的家；

成长型房型

独特的上坤空间科学革命，通过科学、合理、丰富、细腻的处理手法，解决家庭结构变化的升级需求，产品更加灵动；

精工

采用上坤前沿品质标准工法，打造现代时尚产品；甄选品牌材质，量身定制；人性化细节，多处暖心设计，讲求关怀与体贴。



合肥·海棠四季实景图



四季系配置

成长户型——涵盖市场主流产品

全龄运动配套——跑道、儿童乐园、健身休闲

精工建筑——时尚美观立面、多处人性化细节

四季系获奖

荣获“2019 中国房地产优秀原创产品品牌”

(国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合发布)

荣获“2019 年品质美宅产品系 TOP10”

(2019 中国房企产品力排行榜 TOP100 发布会，易居克而瑞研究中心、筑想科技联合发布)

荣获 2019 中国房地产企业产品力 TOP50 第 44 位及“2019 年中国匠心美宅产品系 TOP10”

(乐居财经联合乐居财经研究院专家委员会发布)

四季系代表项目

杭州·山语四季、上饶·滨江四季、合肥·海棠四季、温州·潮启四季……

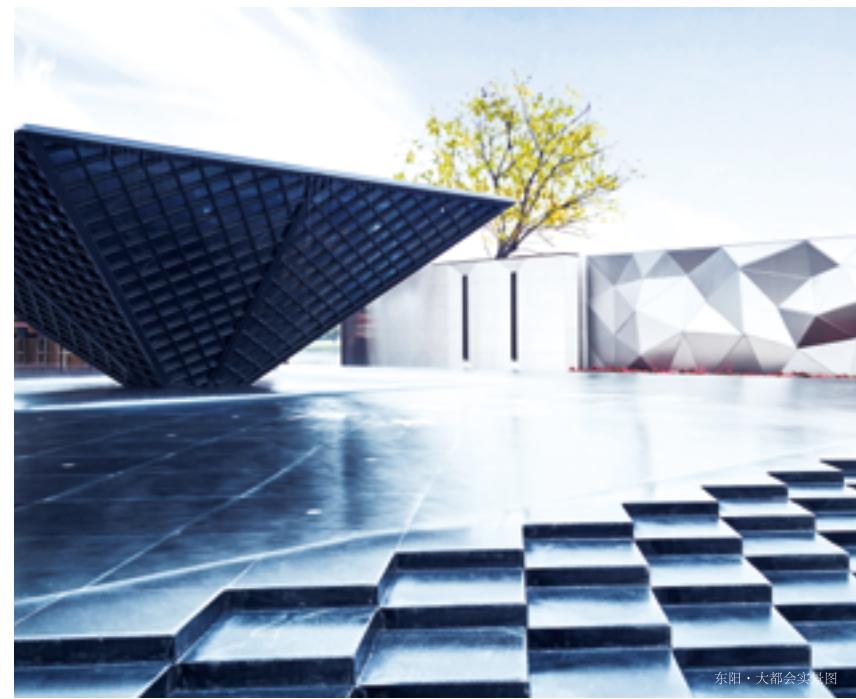


樾山系 / 半岛系

立足于中高端的独特圈层产品，以天然河湖、山林等资源为依托，融合多样艺术主题景观，打造生态低密的高端社区，讲求品质与静谧。



上海·新城上坤樾山实景图



东阳·大都会实景图



上海·新城上坤樾山实景图

樾山系 / 半岛系客群

改善家庭，城市中产



东阳·大都会实景图

樾山系 / 半岛系产品亮点

稀缺自然资源

繁华明快的城市生活，稀缺的自然资源是另一种返璞归真，更讲究静谧，追求内心的安宁与归属，依托稀缺自然资源，让家成为精神的领地；

艺术景观

社区融入艺术，让居家生活品味另一番风景，与山水风光更相得益彰，为居住增添浓厚的艺术气息；

高端产品

产品覆盖更加深入，呈现原创山水院墅，双拼、类独栋稀缺产品，产品功能追求极致。



樾山系 / 半岛系配置

山水资源——湖泊、山林、河景

高端产品——中高端人居形态，高层、别墅、洋房

艺术景观——仿木、仿石、雕塑……

会所——健身、娱乐、休闲等设施……



樾山系 / 半岛系代表项目

上海 · 新城上坤樾山……

云系

未来智慧社区，以精工、科技为特征，追求现代艺术审美，注重居住品质舒适与便捷，为城市中高端阶层定制。



云系客群

改善阶层，城市中高端人群

云系产品亮点

智慧科技

科技融入生活，科技豪宅成为时代主流，以更加智能化、便捷化、品质化营造未来品质生活，让生活更具时尚属性；



舒适户型

户型尺度注重舒适性，以品质居所应有的尺度打造产品，更加符合现代人居思想，未来更具资产属性；



管家式服务

配置管家式服务，与智能科技结合，为人们提供人机结合的现代智能品质居住体验，进一步彰显高端。

云系配置

科技——智慧安防、温度系统、智慧遥控

净水系统、智控系统、新风系统

收纳——玄关、浴室、卧室、厨房，配备超级收纳体系

精装——全系精工品牌

云系代表项目

常州·云峯、苏州·云栖麓、宁波·云邸华府……



精选项目\常州·云峯



武汉 博译上坤·云峯效果图



武汉 博译上坤·云峯效果图

The S

塔尖居所，以稀缺资源、顶尖配套、极致产品、圈层服务四大模块为匹配标准，实现终极人居理想，追求极致与专属的生活体验，是地产界的稀缺品，生活的“顶配”。



武汉 博译上坤·云峯效果图



武汉 博译上坤·云峯效果图

The S 客群

高端人群，社会财富领袖

The S 产品亮点

顶尖配套

面向巅峰人生客群，进可掌控天下，出则坐享繁华，占据城市黄金地段，拥有醇熟优质配套；

极致产品

超越想象的震撼产品，大尺度，功能无可挑剔，给予感官惊喜体验的极致人居；

圈层服务

浸入式服务，讲究更细致无声，更自然舒适，私密与安全，品质与仪式，尽皆考虑。

The S 配置

惊艳产品——大尺度、大面宽、一线精装

服务——私属服务

The S 代表项目

武汉 博译上坤·云峯……

全生命周期， 缔造美好宜居

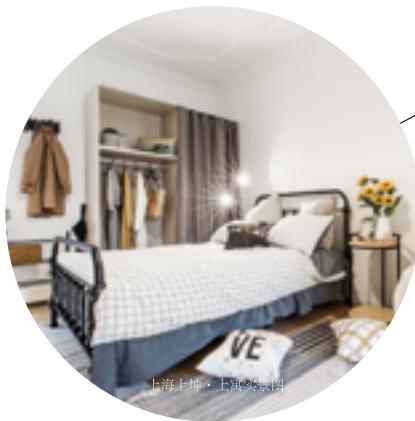
Build Good Life by Looking After Full Life Circle of Products

宜居，仅有房子，无疑不够，横向的租赁需求，纵向的社交、商业、娱乐、工作等多元需求，都与生活息息相关，上坤懂得，更美好宜居，是全生命周期的宜居，是横向的、纵向的深度挖掘并满足客户居住需求的全产业链宜居。

上坤“超级用户”，以全生命周期产业链探索，涵盖公寓、住宅、商业等多元产品体系，致力于为客户带来更宜居的生活体验。

· 公寓

上坤·上寓始于2014年，是上坤集团旗下租赁住房运营服务品牌，以高效服务和宜居产品为城市青年提供舒适、安全、品质的租住体验。目前，上坤·上寓在上海落地超10家门店，房源总数超过2000间，服务城市青年20000+。



上海上坤·上寓效果图



东阳·大都会实景图

· 住宅

四大主流产品线+一条定制产品线，以宜居为本，不断从使用者的角度出发，做出“被需要”的产品。现已成立上海、江苏、浙江、安徽、广东、河南、湖北等七大区域事业部。

· 商业

为宜居而来，以轻重结合的双轮驱动模式，致力于构建产业发展生态和赋能社区美好的商业。现已打造上坤红街、上坤上街、上坤城市广场、上坤中心、1919创意园等多个项目。



上海凯信·上坤中心效果图

TEN YEARS OF COVENANT
WRITE TO US IN YEAR OF 2030

十年之约 2030 年请你寄给我们

好房子会成长，你的房子你的家

我们许下十年之约，请您见证上坤好房子



请剪下来寄给我们

十年之后，你还想让上坤陪伴你，走过下一个十年吗？



真诚感谢你们一直以来的信任陪伴和支持！

请邮寄我们：上海市闵行区新镇路 1399 号 T5 框 8 楼

我们永远行走在路上
去探索生活的答案
如有，甚好
如有，甚好
如没有，请永恒探索



2020年1月版

本宣传册为要约邀请，相关内容不排除因政府相关规划、规定及开发商未能控制的原因而发生变化，宣传册中相关所涉及的图片、数据、品牌、设备、材料、工艺、技术、服务等，仅供参考。买卖双方的权利义务以政府部门最终批准文件图则、各项目双方签约的商品房买卖合同及附件等协议为准。本公司保留对宣传资料修改的权利。