上坤地产集团有限公司

本宣传册所涉及产品图片及信息仅供参考，不构成法律要约，本公司保留产品图片及信息最终解释权

上坤 | 6900.HK
为宜居而来 股票代码

SUNKWAN

BRAND MANUAL

上坤品牌手册

中国地产百强企业
Top 100 Real Estate Enterprises in China

上坤使命

为宜居而来

上坤愿景

成为一家满足客户对家与美好生活想象的百年企业

目录
CATALOG

PART1 / 集团介绍 Group Introduction

04 企业介绍
06 全国布局
08 创始人简介
10 企业理念
12 核心价值观
13 组织架构

PART2 / 集团战略 Group Strategy

16 战略定位
18 上坤历程
20 三五发展战略

PART3 / 发展策略 Development Strategy

24 运营战略
26 大运营提效
28 投资战略
30 城市群布局战略

PART4 / 宜居作品 Livable Works

34 产品战略
35 产品主张
46 上坤住宅产品系

PART5 / 产业生态 Industrial Ecology

56 发展定位
58 品牌理念
59 产业生态产品系

PART6 / 合作共赢 Win-win Cooperation

64 合作企业

附：宜居录

PART 1
GROUP INTRODUCTION
集团介绍

企业介绍
Enterprise Introduction

上坤地产集团有限公司
Sunkwan Properties Group Limited

成立于2010年，以高品质综合性地产开发及运营为主营业务，致力成为“城市优质生活服务商”，目前已布局上海、江苏、浙江、安徽、广东、河南、湖北等全国七大核心区域，近20个核心一、二线以及强三线城市。

凭借持续良好的业绩表现和强大的综合实力，上坤地产连续三年获得“中国房地产百强企业”（2020年第79位）、获2020“中国房企经营绩效10强”、2019“中国最具潜力价值房企10强”、2019“华东房企品牌价值TOP6”、“中国房协会员单位”等荣誉称号。

上海

十一年沉淀
打造宜居版图

Eleven years of Precipitation
Create livable Territory

· 7大区域事业部
· 70+宜居作品

合肥

海棠四季
云栖麓

宿州

云栖宸园

芜湖

铭悦四季

阜阳

政务壹号
抱龙石艺小镇

商丘

上坤红星天铂
光和四季
蔚来四季

信阳

2301地块项目
2302地块项目
2306地块项目

安阳

龙安地块

天门

北湖四季

武汉

上坤博译云峯
阳逻269亩项目
阳逻157亩项目
四新项目

佛山

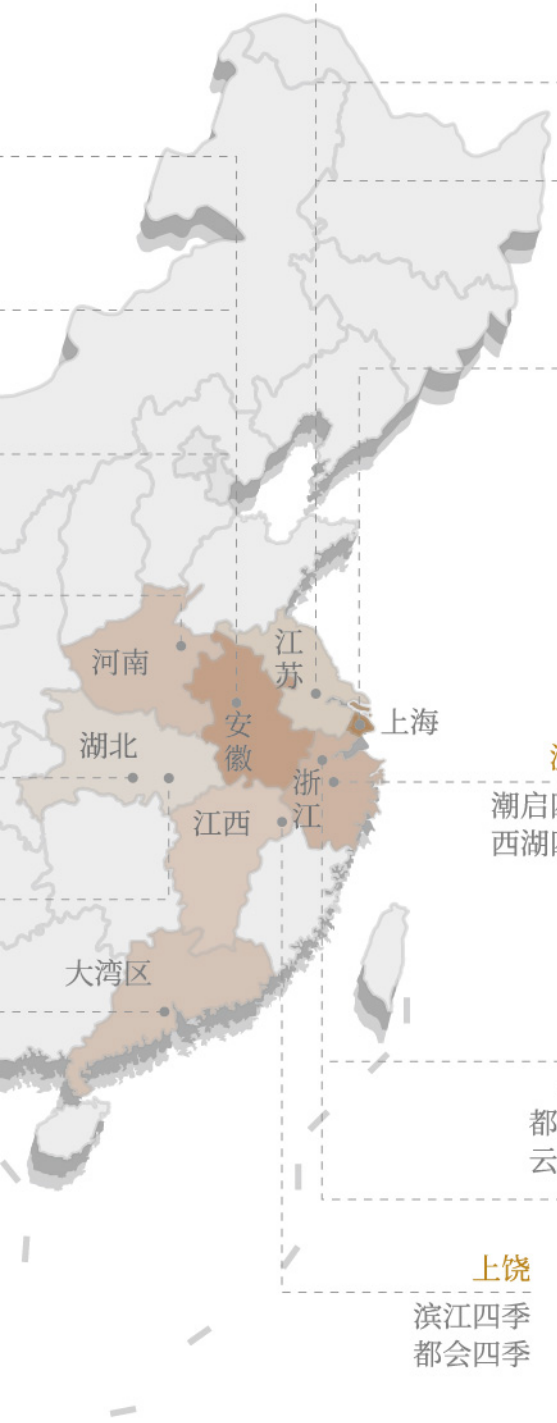
上坤翰林湖壹号
锦屏山壹号
云栖公馆
云峯壹号

东莞

香槟花园

汕头

龙湖区地块



常州

上弘云峯

南京

栖霞地块

苏州

云栖时光
望湖四季
水岸四季
昆山地块
云栖麓
翡翠四季
海德名筑
梧桐府

上海

上坤上街
上坤红街
上坤中心
上坤国际广场
上坤红树湾
上坤公园天地
上坤旭辉墅
云栖麓
樾山四季
樾山美墅
樾山璟里
樾山明月
上坤樾山半岛
新城樾山半岛
上坤樾里
樾山08-06

温州

潮启四季
西湖四季

嘉兴

云尚璟苑
乌镇·新栅

绍兴

云锦东方
山语云邸

宁波

慈溪檀悦府
慈溪阅江府
慈溪凤鸣梧桐府
慈溪慈澜府
慈溪云邸
慈溪珑玥府
晶萃四季

金华

大都会
都会四季
云栖风华

丽水

石龙路地块项目

杭州

山语四季
云栖宸园
悦见山

上饶

滨江四季
都会四季

（*数据统计截至2021年1月）

创始人简介
Founder Profile

朱 静 执行董事、董事会主席兼行政总裁
Executive Director, Chairman Of The Board And Chief Executive Officer

房地产开发界的地产老兵
中欧国际工商管理学院EMBA
2020中国年度影响力地产人物
<博鳌房地产论坛 中国地产风尚大奖>

茨威格在《人类群星闪耀时》写道:
一个人生命中最大的幸运, 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。

企业理念
Enterprise Concept

坚持以专业能力从市场获取公平回报

上坤存在的价值
是“满足客户对家与美好生活的想象”

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

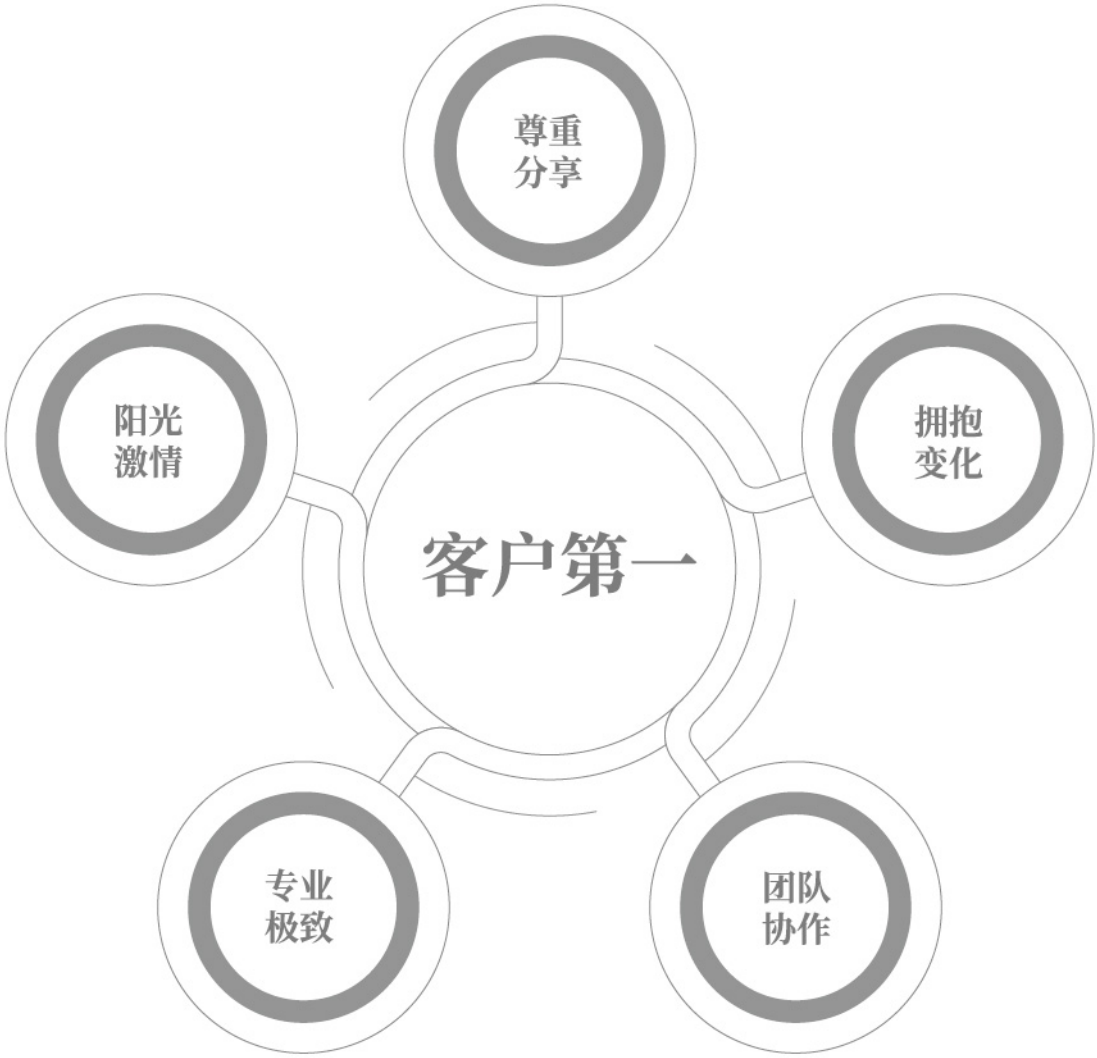
我们一直总结
需在哪些细节上加以改进从而做得更好

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产品

核心价值观
Core Values

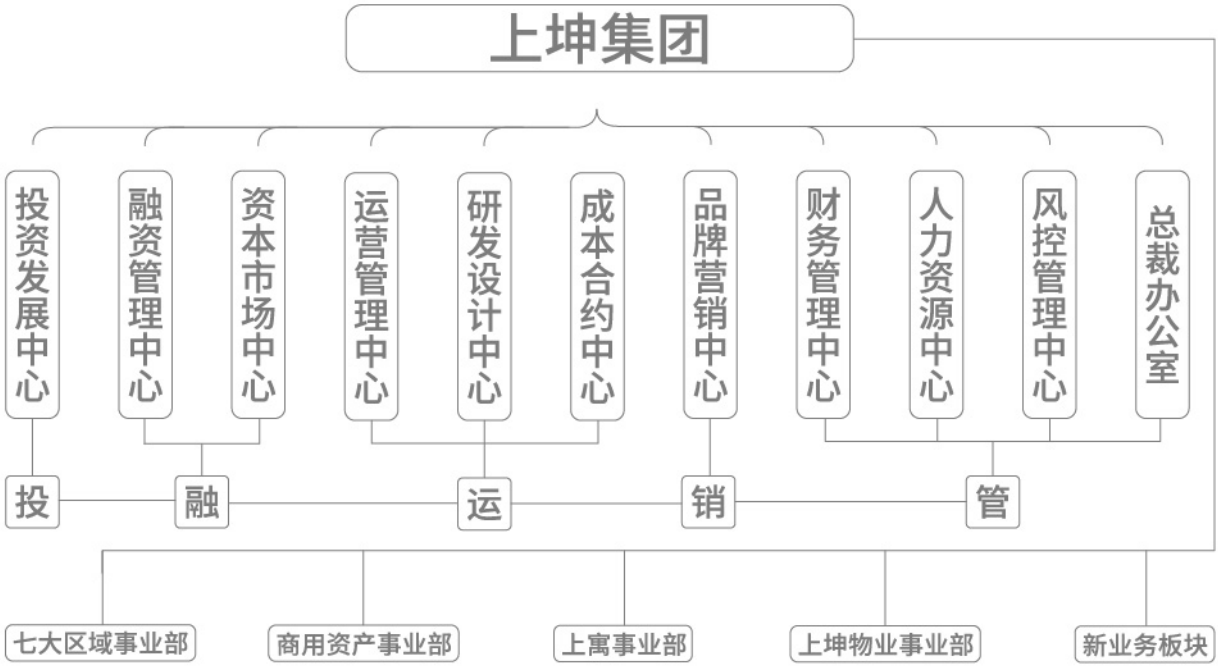
上坤核心价值观的内核是客户第一
以客户为导向, 一切从客户的角度出发

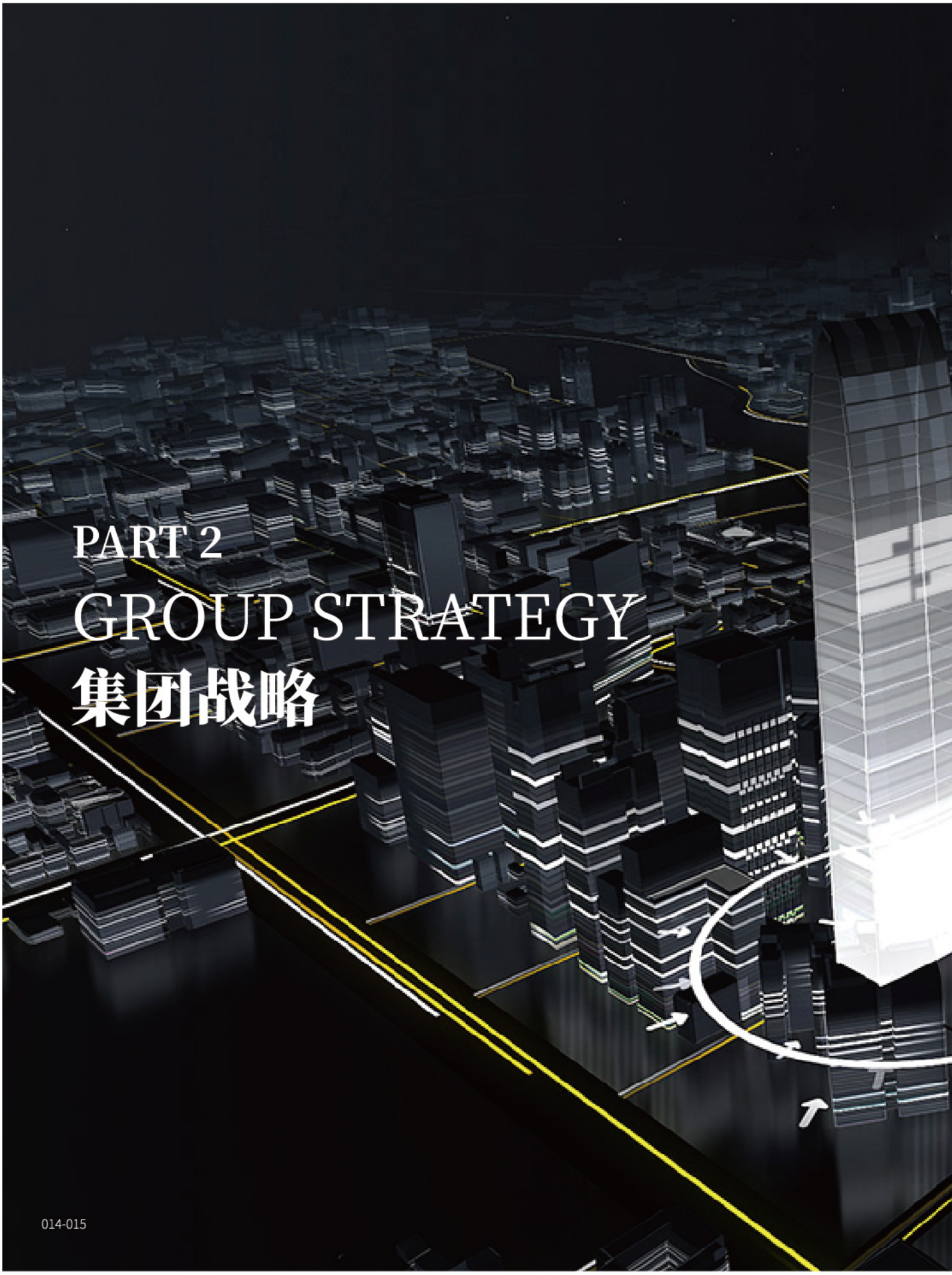


组织架构

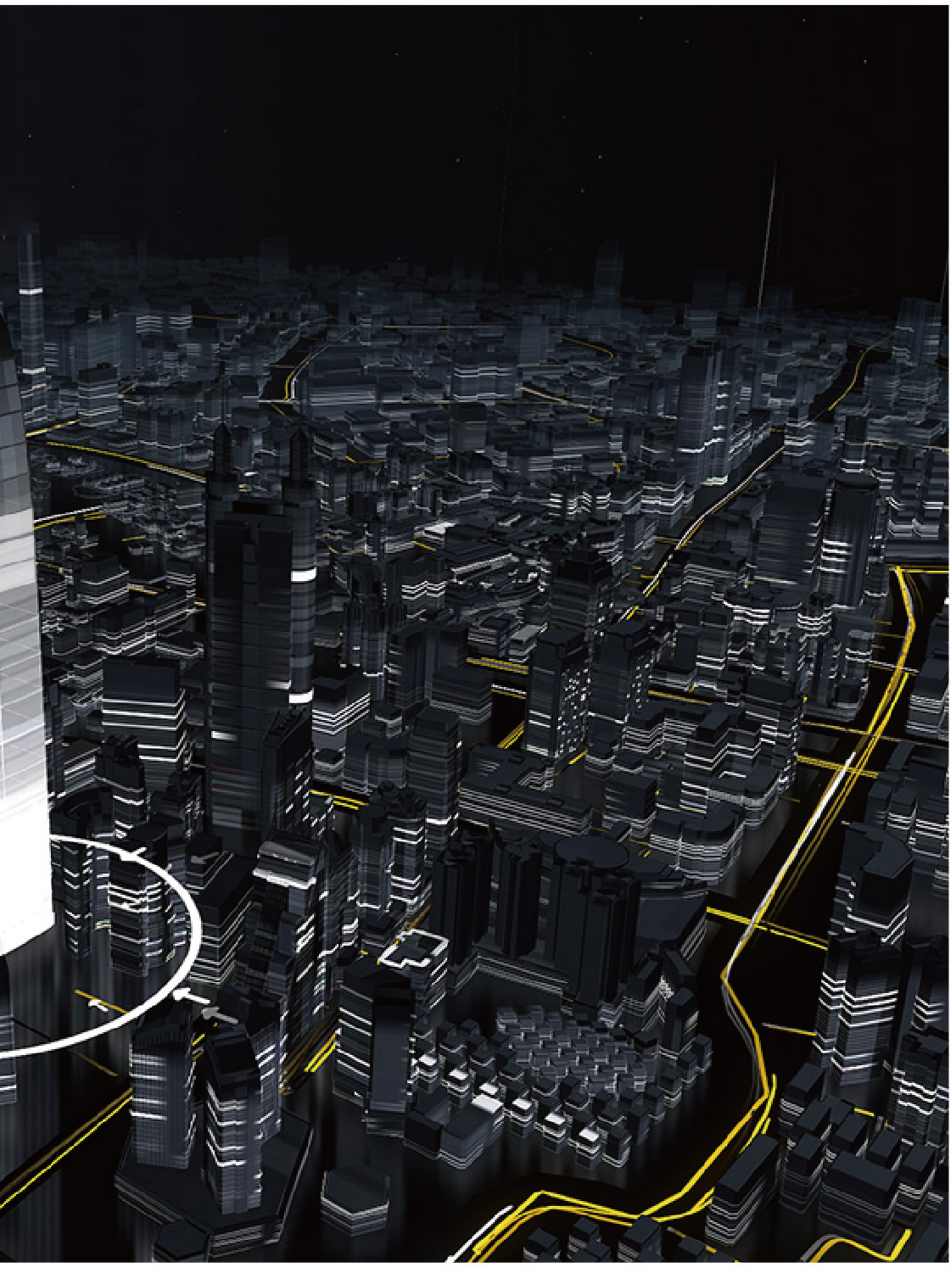
Organizational Structure

◂11职能中心　◂7+3事业部　◂新业务板块赋能





PART 2
GROUP STRATEGY
集团战略



战略定位
Strategic Positioning

城市优质生活服务商

上坤历程

The Course of Sunkwan

深耕上海 夯实基础

2010
上坤地产成立

2011
打造上海宝山
区域标杆项目
上坤公园天地

2012
以物业服务
赋能宜居生活

2013
青年美好社区
上坤乐城面世

2014
上坤首个绿色科技
精工住宅
上坤红树湾热销

2015
落子佘山
打造上坤樾山
连续四年荣登
上海市别墅项目销冠
上坤上街、上坤红街
商业启幕

2016

进入上海房企销售前30强
首进苏州，开启全国化布局

2017

挺进安徽、浙江、广东
总部迁入上坤国际广场
进驻大虹桥商务辐射区
打造新文化共生综合体
上海上坤中心

2018

新进湖北、河南

2019

首度跃入
中国房地产开发企业100强
新进武汉、常州、温州等城市

2020

位列中国房地产开发企业第79位
集团定位“城市优质生活服务商”
三五发展战略全新启航
香港上市（6900.HK）

深耕长三角 布局全国

三五发展战略

Third five Year Development Strategy

以产品适度领先、效率优先为底层逻辑的规模化发展

盈利性

公司在整体和区域层面表现出持续的增长势头与能力
盈利能力不低于行业平均，不断对标行业最优
人均效能不断提升

增长性

规模导向，不断提升排名
效率提升，优于行业均值
跑赢市场，优于行业平均增长率
评级表现不断提升

均衡性

时间均衡:业绩进度与时间进度保持合理匹配
空间均衡:区域发展相对差异不断缩小
结构均衡:产品业态/业务板块结构均衡
收入负债均衡增长，收入/有息债务等指标高于中位线
资产负债结构合理;现金流结构健康

可控性

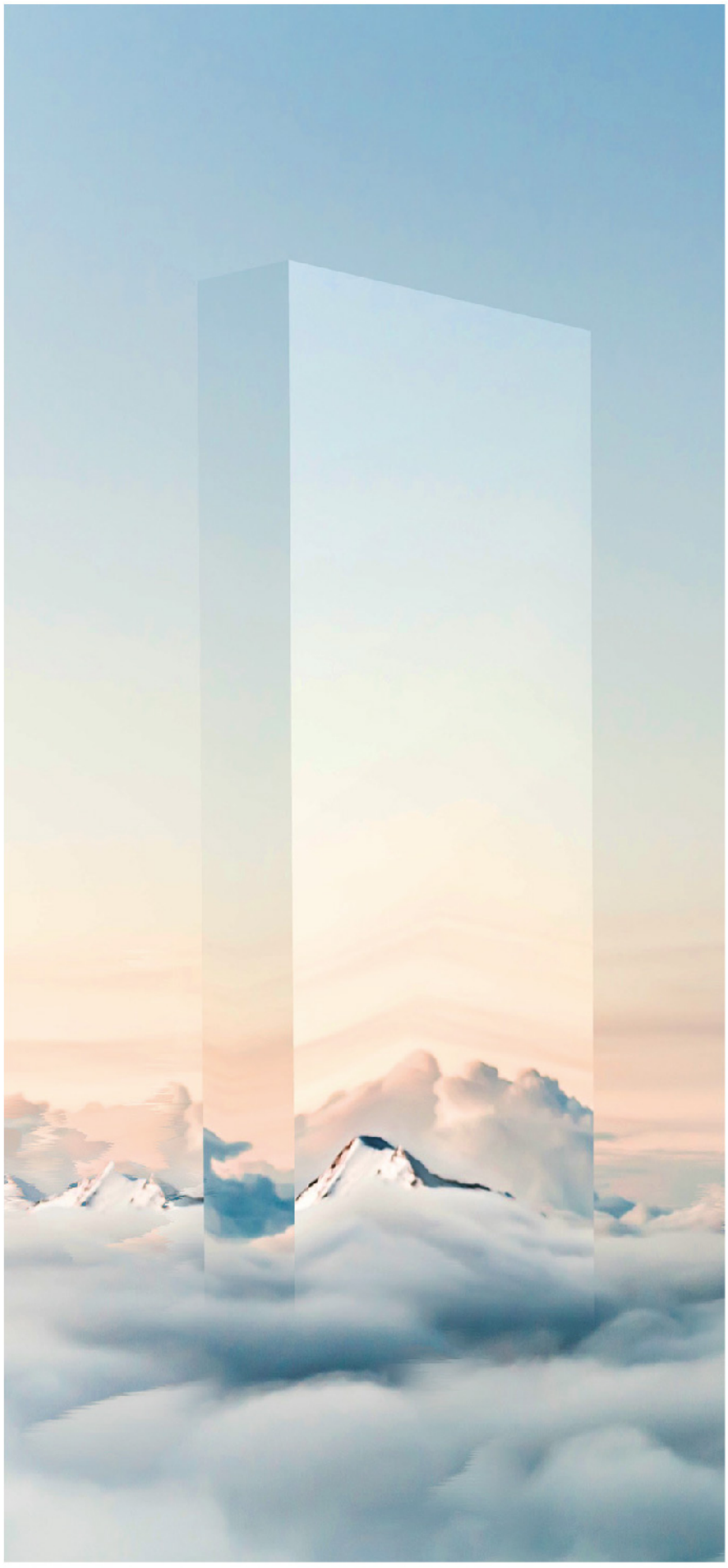
现金流风险可控
投资风险可控
计划实现风险可控

产品与服务

做有口碑的产品
对标行业标杆的客户满意度管理

信用与共赢

公平正直的道德尺度
善待利益相关者，合作以共赢为前提
有良知的企业公民，尽我所能的人文关怀
做好口碑的企业



PART 3
DEVELOPMENT STRATEGY
发展策略

运营战略核心
Core of Operation Strategy

资金、管理的效率优化

基于目标实现的高效协同

股东投资的核心目的

运营战略
Operational Strategy

效率优先　弹性兼备

杜邦分析法:运营战略圣经

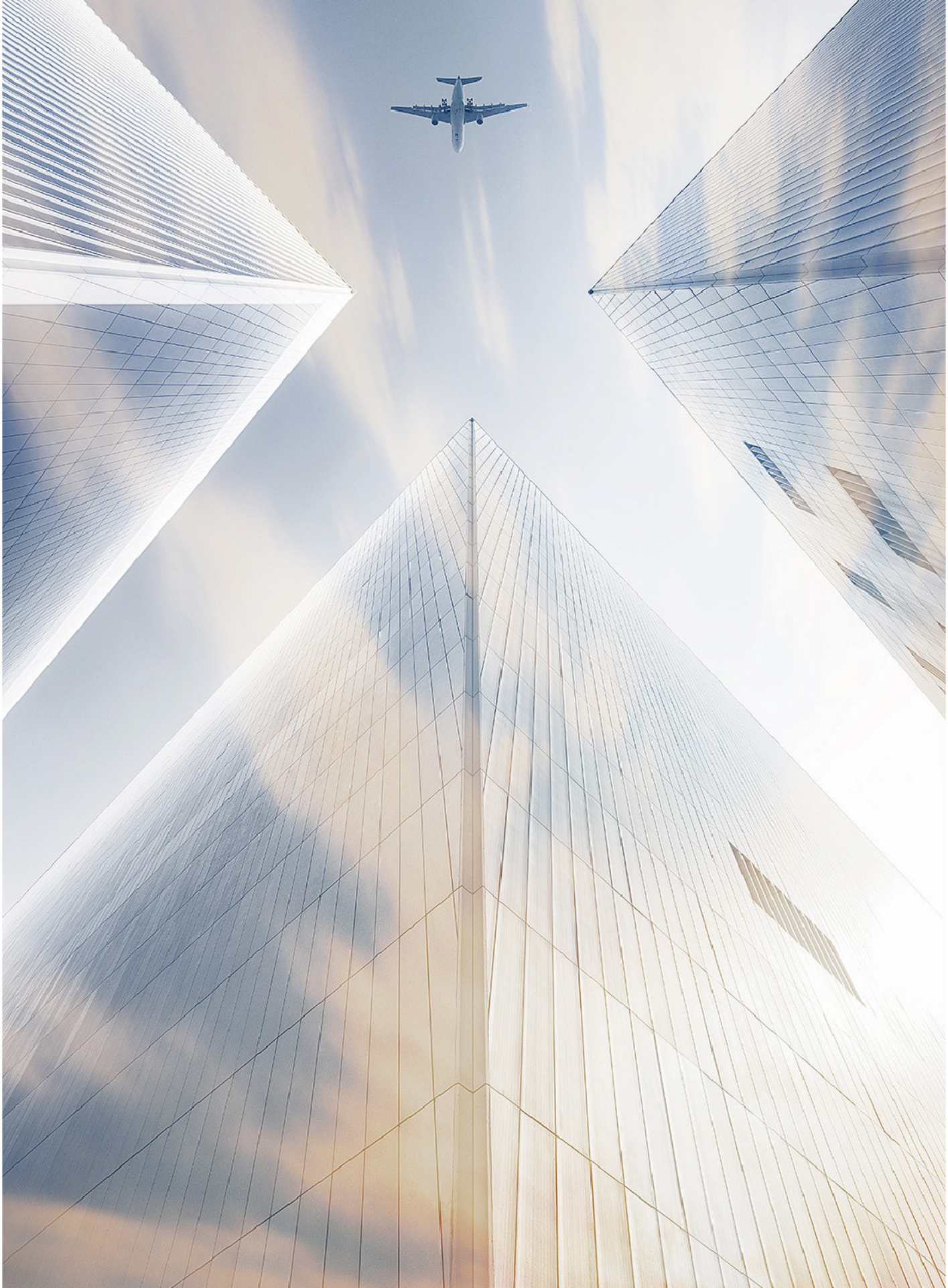
ROE = 盈利/股本 = 利润/销售 x 销售/资产 x 资产/股本

⇩ ⇩ ⇩

盈利能力　运营能力　资本能力

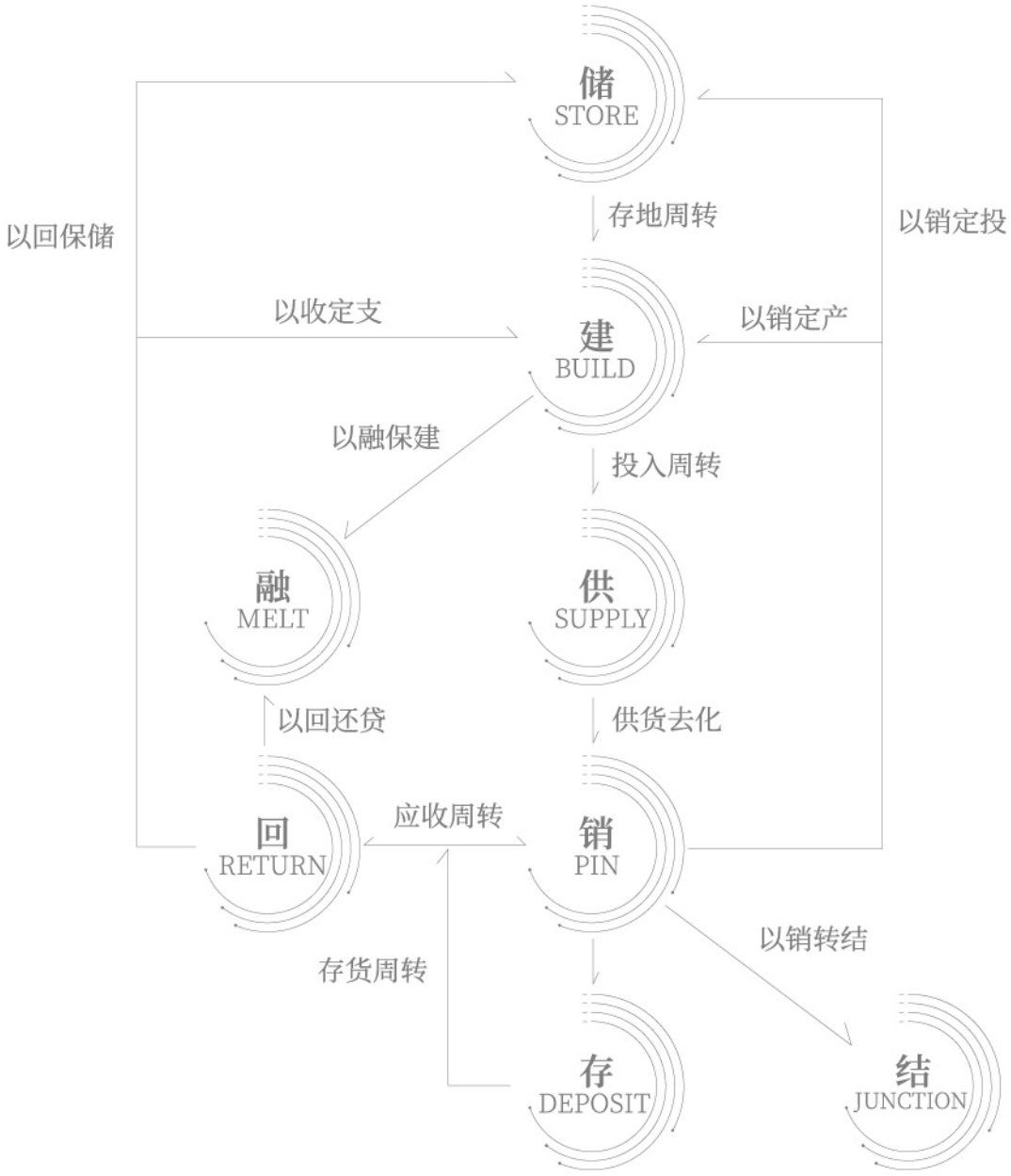
⇩ ⇩ ⇩

净利润率指标　现金流回正指标　资金回报率指标



大运营提效八大环节

Eight Links of large Operation and Efficiency Improvement

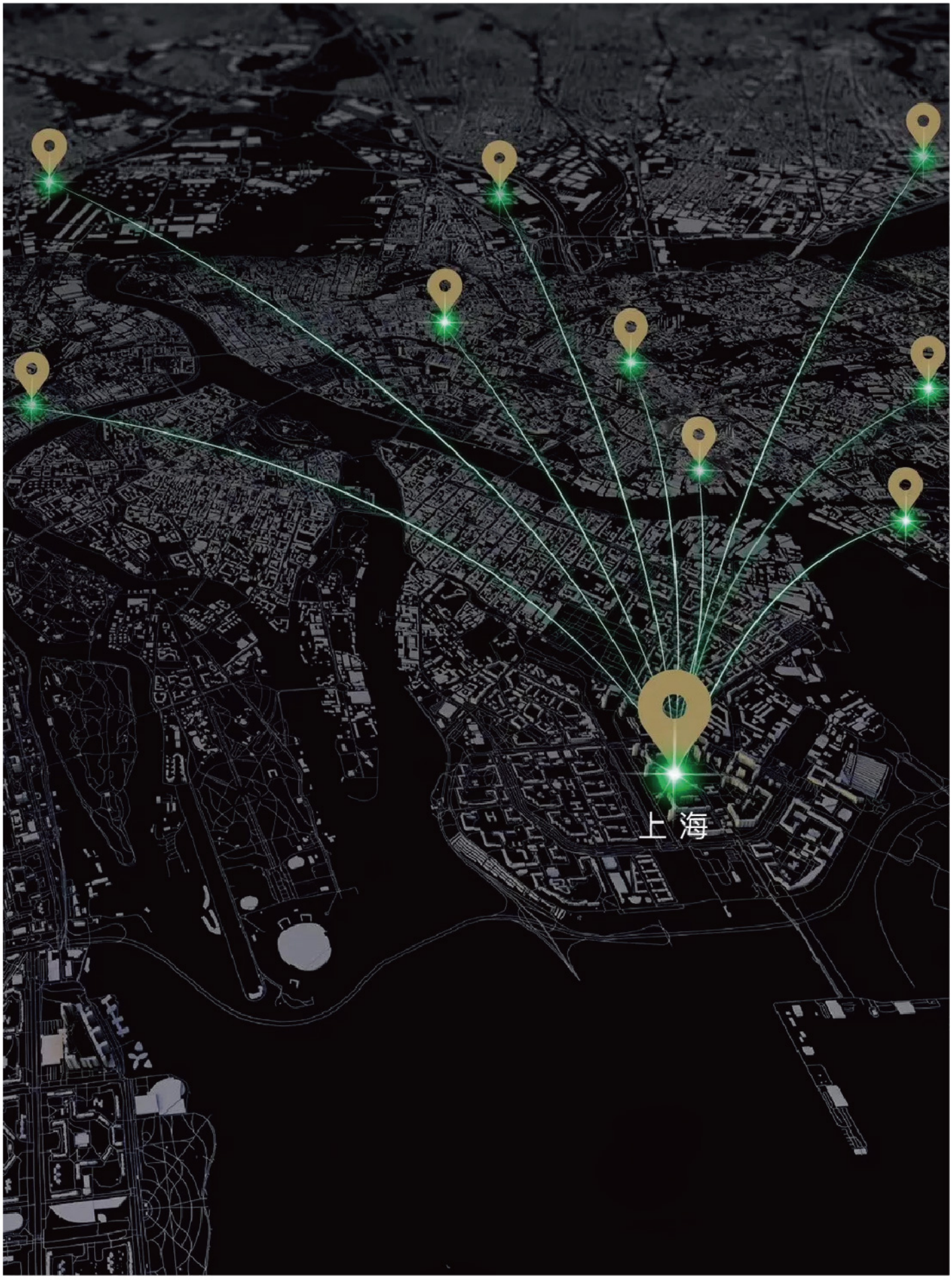


中国-东盟博览会
CHINA-ASEAN EXPO

投资战略核心

Core of Investment Strategy

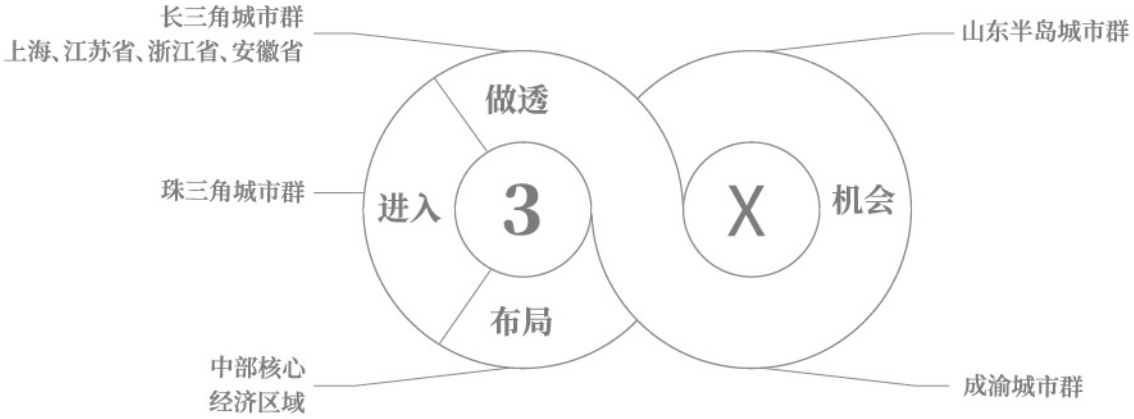
基于城市群的区域深耕策略


上海

城市群布局战略 3+X

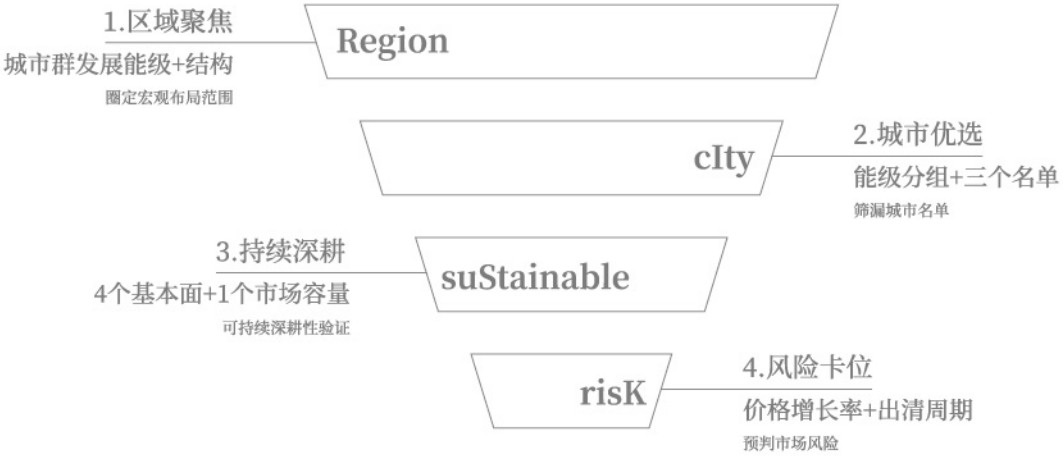
Urban Agglomeration layout Strategy 3 + X

依托上海
做透长三角、进入珠三角，布局中部核心经济区域
机会突破山东半岛及成渝城市群
围绕城市群内重点都市圈进行布局



城市筛选RISK模型

Risk Model of City Screening



PART 4

LIVABLE WORKS

宜居作品

好房子专家

更好的房子 更好的家

客户至上的
产品策划

策划
Plan

刚柔并济的
产品设计

设计
Design

优质适配的
产品打造

制造
Forge

贴心完善的
产品服务

服务
Service

成长社区

从美学、智慧、人文、生态的维度
打造上坤成长社区
让人与自然、人与建筑、人与人相互守望

生态

相信“生长的力量”

设计中提倡留出植物的呼吸空间，生长空间
感知自然是最好的生态教育，社区中充分考虑儿童成长活动

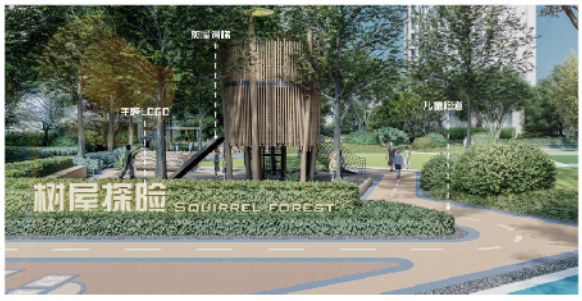
丛林间奔跑的小孩

—— 自然陪伴成长

上坤云栖时光 · 苏州

上坤云栖时光 · 苏州

望湖四季 · 苏州



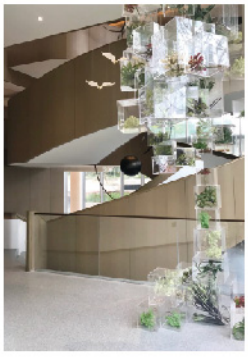
人文 | 属于我们的“快乐场所”

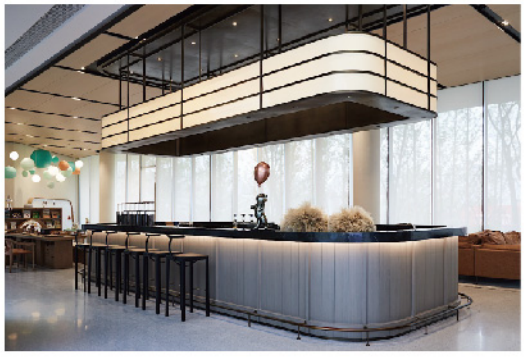
规划预留公共空间，属于业主的社区客厅，邻里守望、交流天地
赋予中心景观更多功能，可观可玩，创造溢价

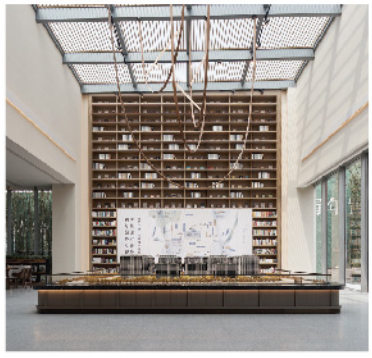
与人文对话

一棵树·一方花田·一杯香茗·一段闲情雅趣

上坤云栖时光 · 苏州



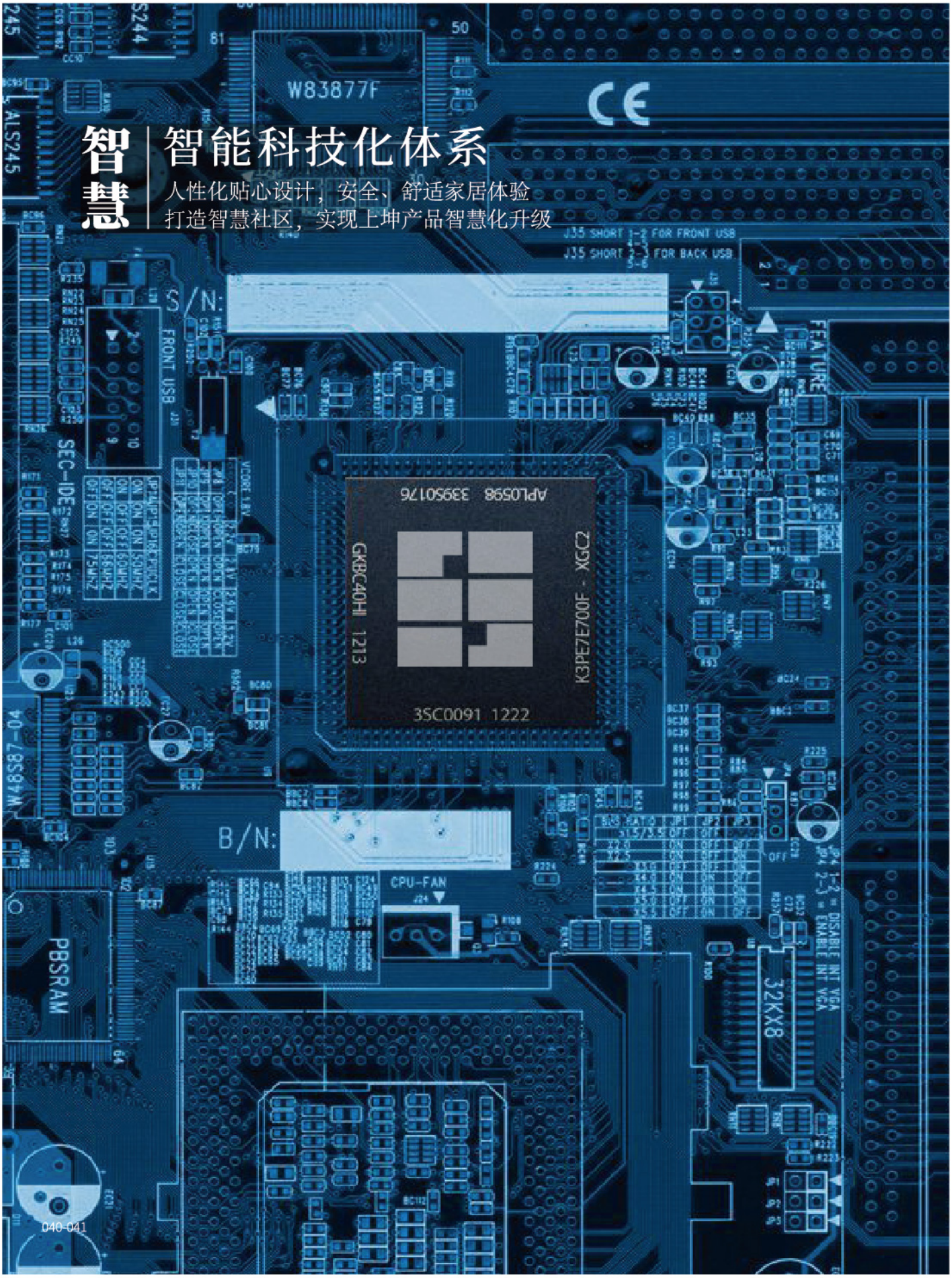




邻里空间营造

上坤美学馆·情|景|交融·宅|院|合一

上坤博译云峯 · 武汉



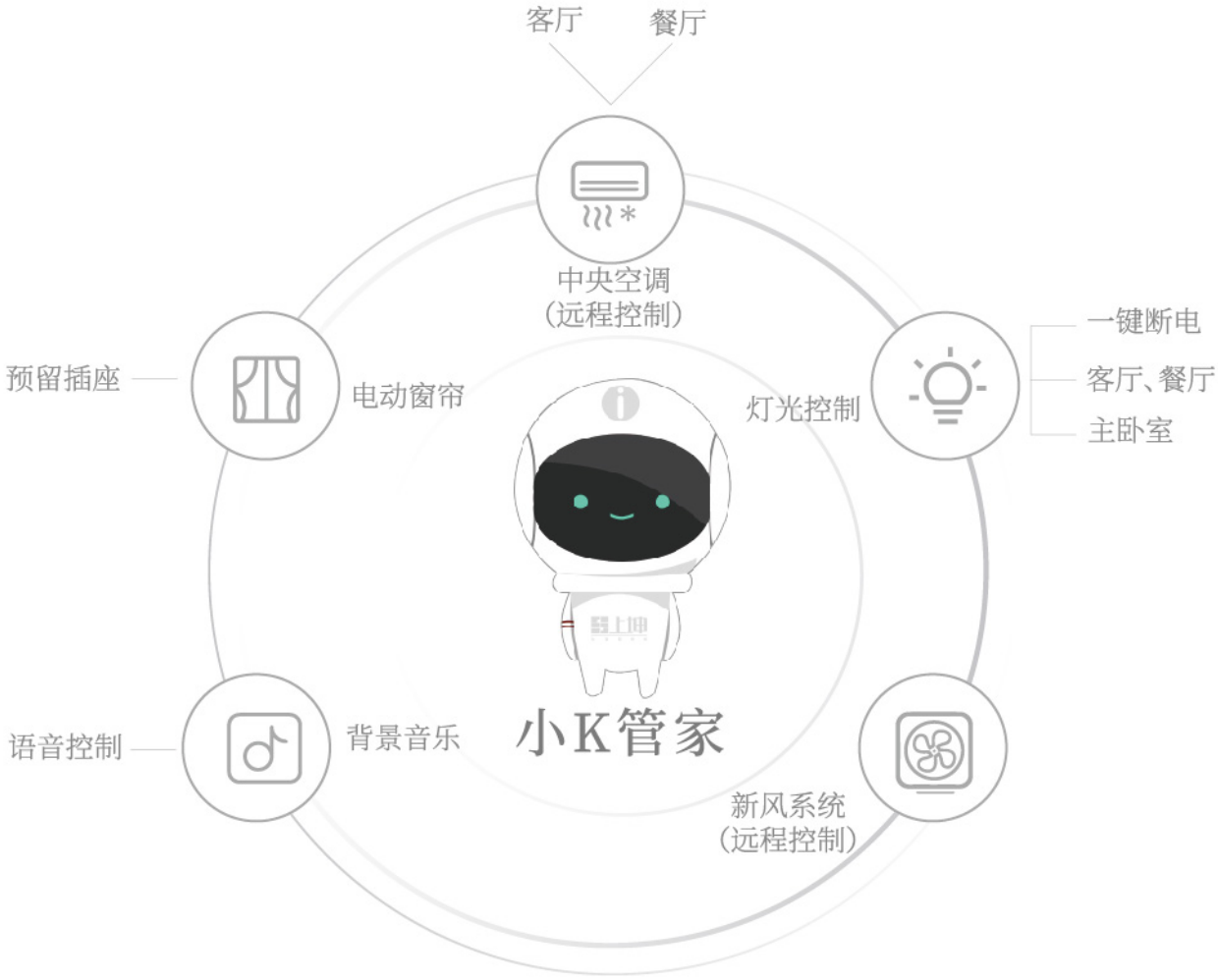
智慧 | 智能科技化体系

人性化贴心设计，安全、舒适家居体验

打造智慧社区，实现上坤产品智慧化升级

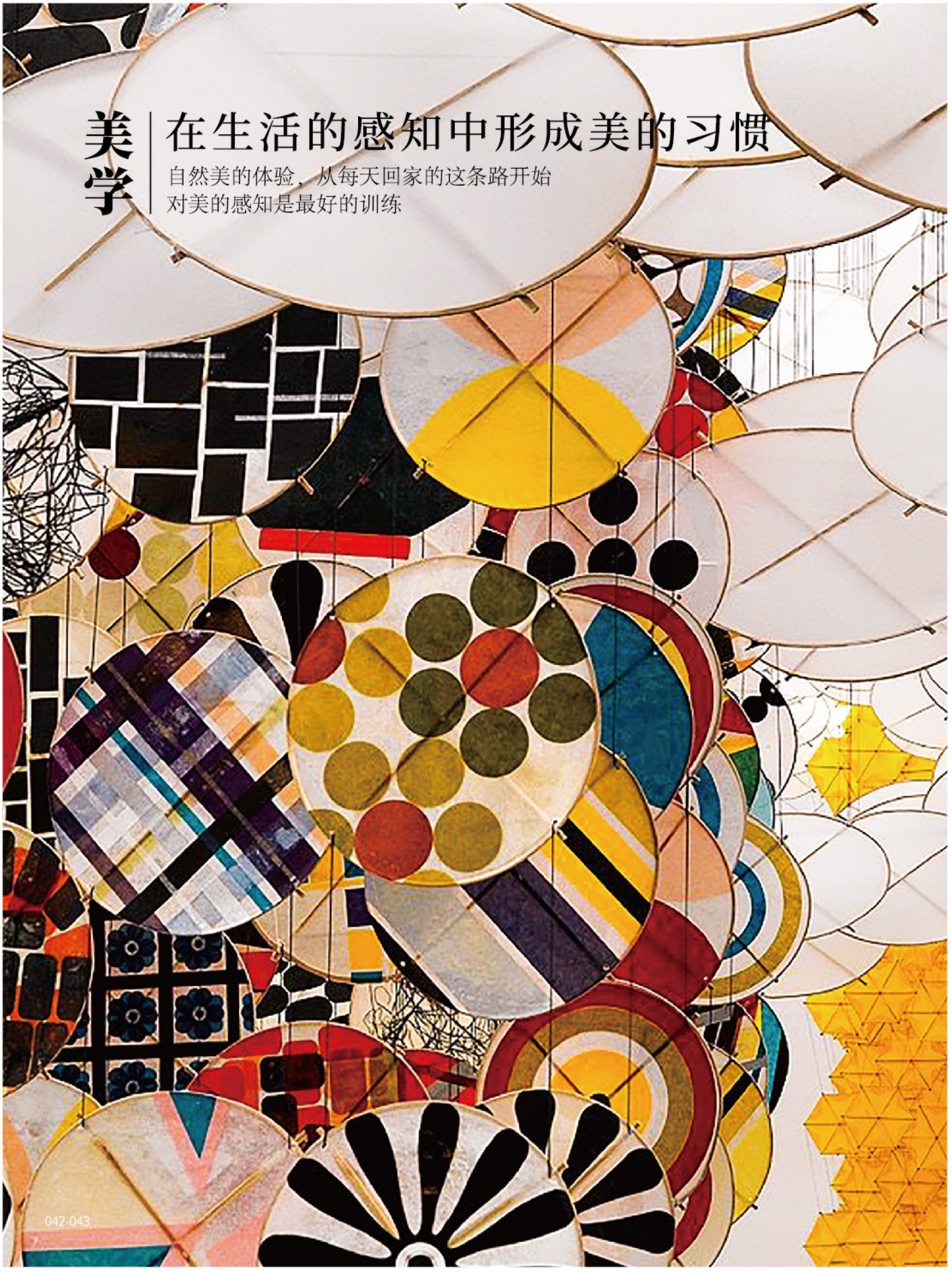
小K管家

实现上坤产品智慧化升级
连接家与未来的想象



美学 | 在生活的感知中形成美的习惯

自然美的体验，从每天回家的这条路开始
对美的感知是最好的训练



社区里的艺术

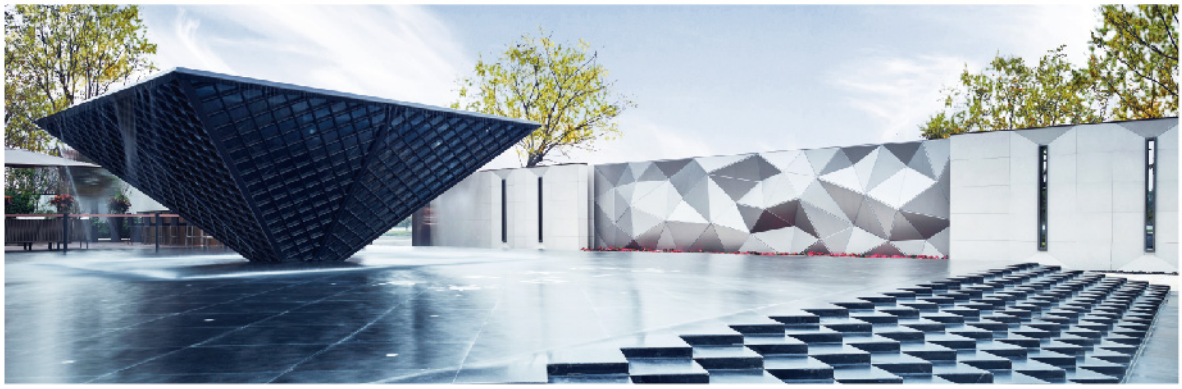
艺术装置(上坤之树)

云峯 · 常州

上坤翰湖四季 · 佛山

艺术铺装(蒙德里安的画布)

东阳大都会 · 金华



上坤云栖时光 · 苏州

天铂 · 商丘

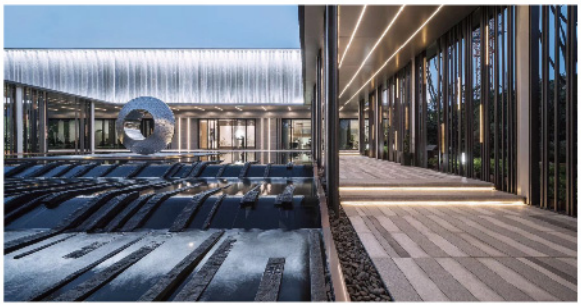
云峯 · 常州

社区里的艺术

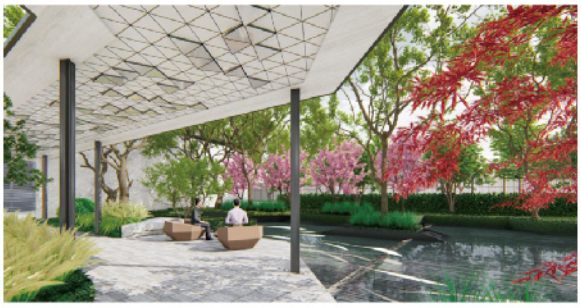
风雨连廊

上坤云栖时光 · 苏州

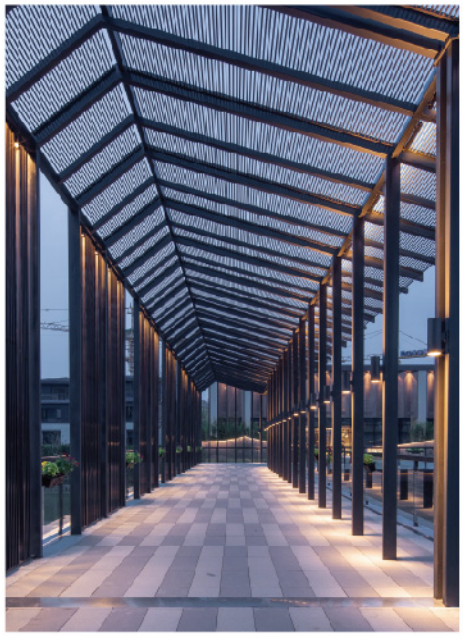
上坤樾山 · 上海



上坤山语四季 · 杭州



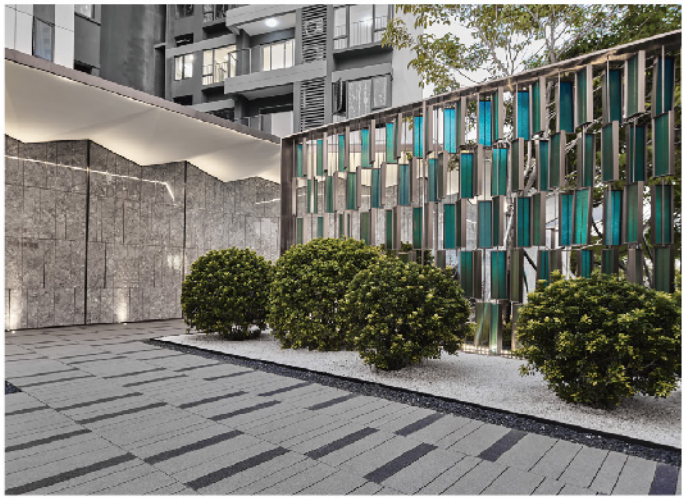
上坤博译云峯 · 武汉



社区里的艺术

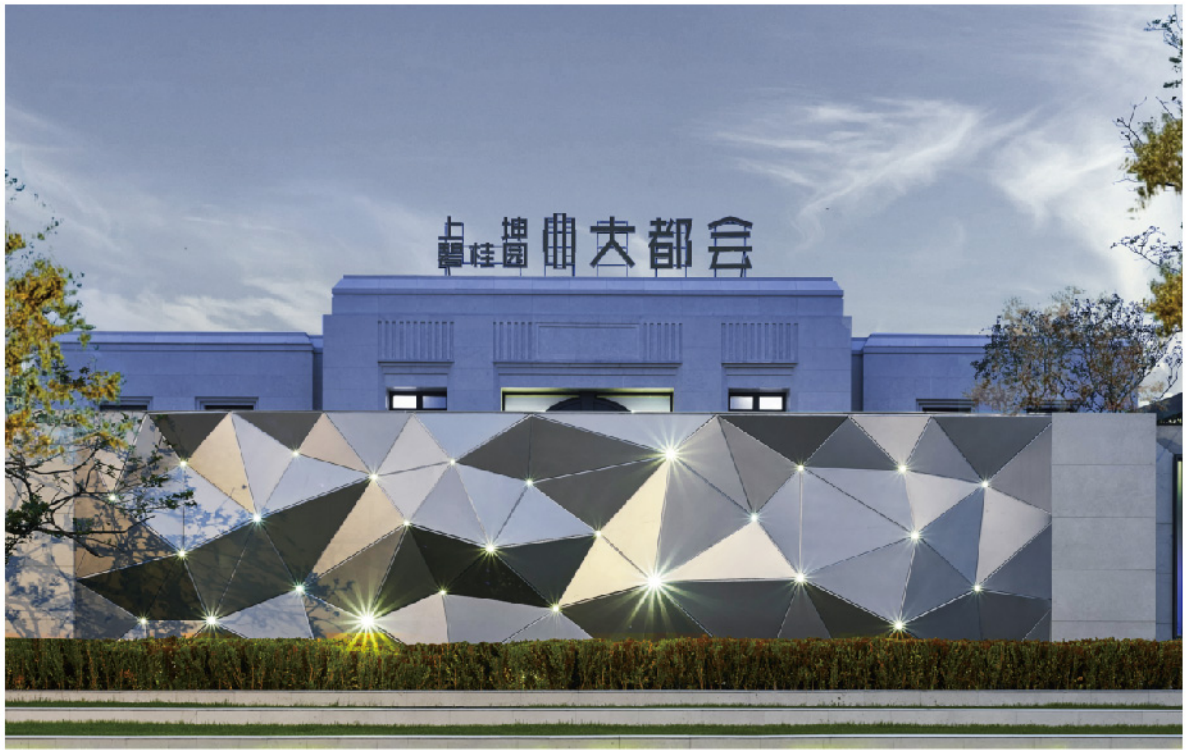
艺术景墙

上坤翰湖四季 · 佛山



上坤云栖时光 · 苏州

东阳大都会 · 金华



上坤住宅产品系

Sunkwan Residential Products

上坤成立以来始终坚持做“宜居产品”，提供好房子、好生活。为了满足不同年龄段客户对居住空间、生活场景的需求，上坤打造四大住宅产品系列

四季系

Seasons series

以特定的四季景观为基底，打造重视人与自然亲密关系及年轻有活力的品质社区

上坤住宅

樾山|半岛系

Flourish / Peninsula series

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

产品系

云系

Mindcloud series

追求绿色环保，以优质便捷的城市配套和智慧服务，打造城市新中产的品质生态社区

S系

Sumptuous series

顶尖硬件配套，对稀缺资源、浸入式服务的极致占有，打造终极安居的私属领地

上坤住宅产品系——四季系

以特定的四季景观为基底，打造重视人与自然亲密关系及年轻有活力的品质社区

2019中国房地产优秀原创产品品牌
2019品质美宅产品系TOP10

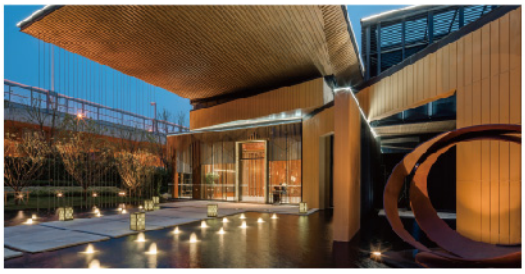
上坤滨江四季 · 上饶

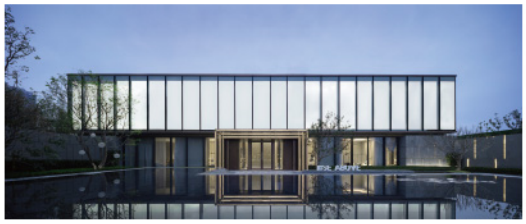
上坤山语四季 · 杭州

上坤海棠四季 · 合肥

东阳都会四季 · 金华

上坤水岸四季 · 苏州





西湖四季 · 温州

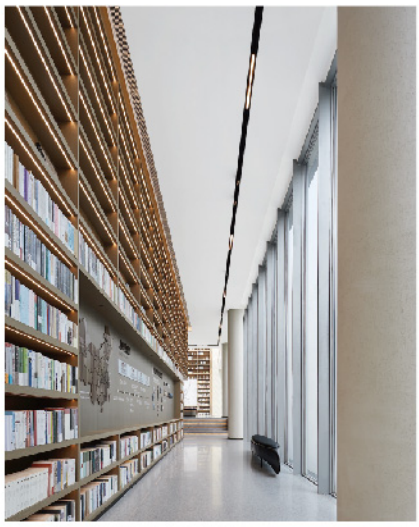
上坤北湖四季 · 天门

上坤住宅产品系——云系

追求绿色环保，以优质便捷的城市配套和智慧服务
打造城市新中产的品质生态社区

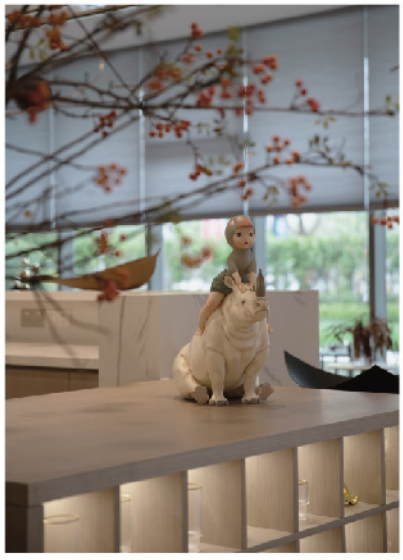
2020年十大轻奢精品产品系
2020中国匠心美宅产品系品牌价值10强
产品系品牌价值百强TOP35

上坤云栖时光 · 苏州



云峯 · 常州

云栖麓 · 上海



上坤住宅产品系——樾山/半岛系

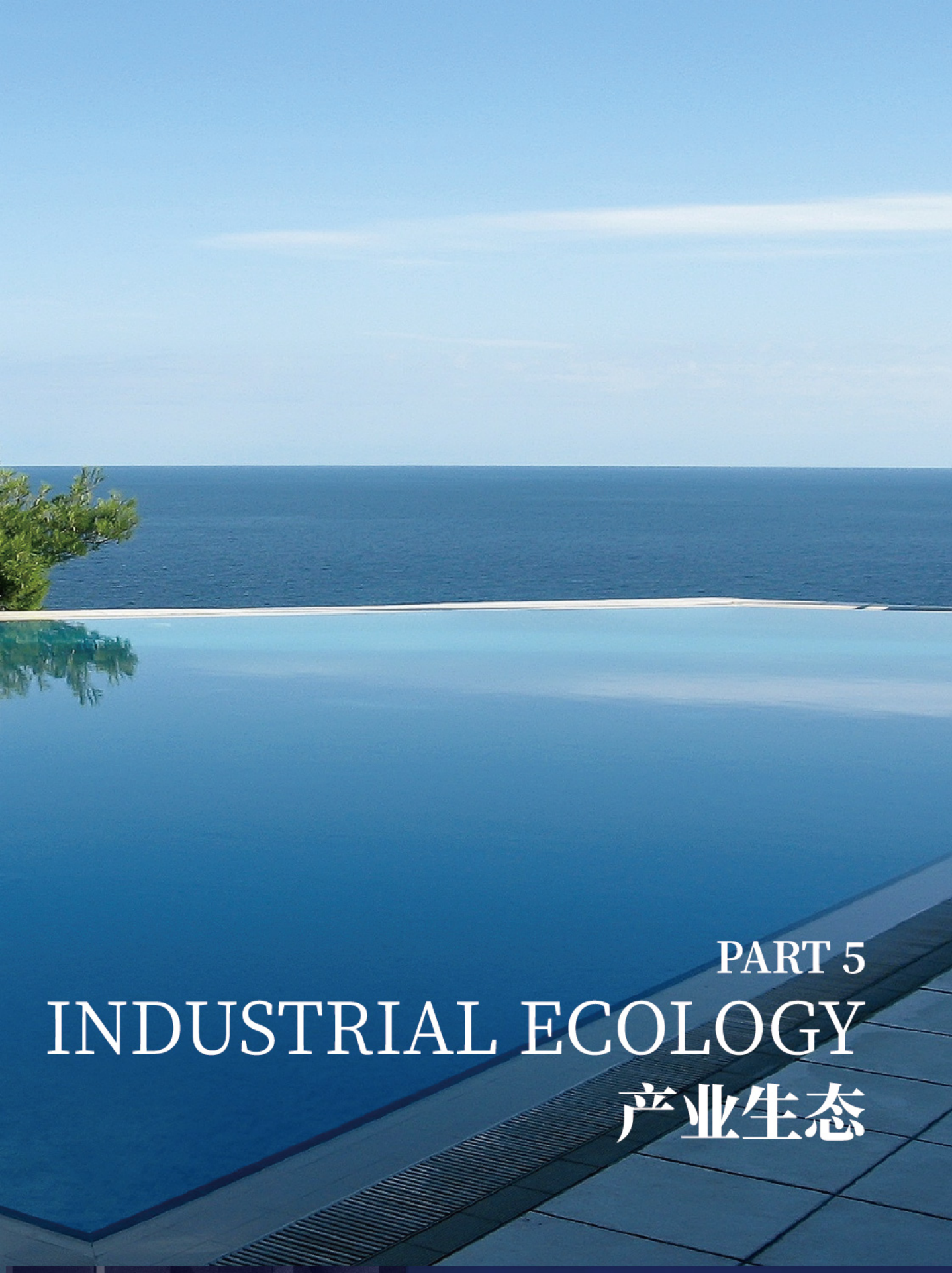
以天然河湖、山林等资源为依托，融合多样艺术主题景观，打造生态低密的高端社区

上坤樾山 · 上海

上坤住宅产品系——S系

顶尖硬件配套，对稀缺资源、浸入式服务的极致占有，打造终极安居的私属领地

上坤博译云峯 · 武汉



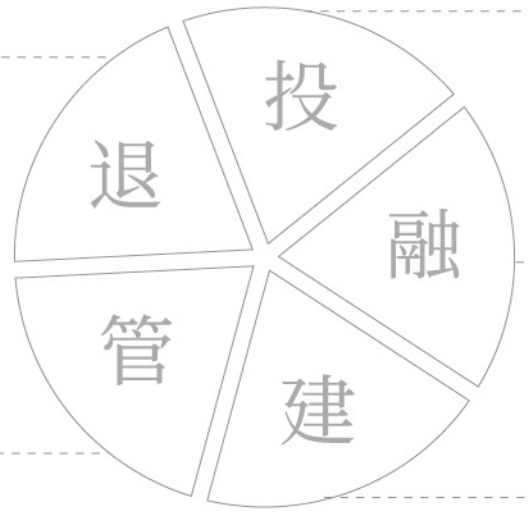
PART 5
INDUSTRIAL ECOLOGY
产业生态

发展定位
Development Orientation

文商旅综合服务平台

构建产业发展生态 赋能社区美好生活

在商业平台项目拓展、开发管理、运营管理、资本管理及存量资产提升各环节
拥有独有的核心竞争力
形成一个“投、融、建、管、退”的全价值链闭环
持续为消费者和商户创造真实价值



投资策划
选址可研

通过基金架构
支持资产快速扩张

工程开发管理
方案规划与设计

多渠道
对接资本市场

多渠道
对接资本市场

上坤产业生态品牌理念

Sunkwan Industrial Ecological Brand Concept

New Fans 先番系列

新社群

新世代

新物种

新文化

上坤产业生态四大产品系

Four Product lines of Sunkwan Industrial Ecology

用文化诠释美好生活

New Fans City

区域级社群商业综合体

位于一二线城市区域中心

围绕年轻客群打造创新活力的

全方位社群生活场景

先番城

New Fans Town

大型主题文旅小镇综合体

依托大都市圈

选址优质人文自然资源区位

打造艺术人文小镇生活范本

先番小镇

先番荟

New Fans Life

社区邻里生活中心

依托一二线城市优质大型社区

构建满足社区人群全新生活方式的

一站式社交客厅

先番中心

New Fans Center

办公综合体

绿色生态总部办公

位于一线城市潜力核心区域

服务新兴商务及产业人群

乌镇·新栅

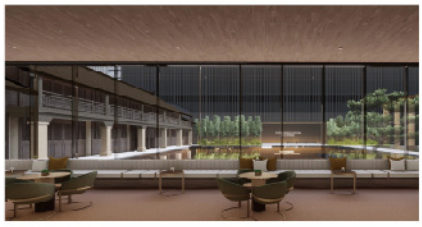
社交度假为内核、高端酒店为载体、艺术人文为主题的国际人文艺术村

上海 ·上坤中心

集潮流商业、文创展览、绿色品质办公和高档主题酒店为一体的“新文化共生综合体”

上海 ·樾山

构建生态文明 促进产城融合
搭建旅游人文支柱 支撑科技发展



阜阳·抱龙石艺小镇

传承徽派千年风情, 安徽省级示范小镇

PART 6
WIN-WIN COOPERATION
合作共赢

N

跨界携手:多元

大隱書局 DAYIN BOOKMALL

幸福集荟 NICE TO MEET YOU

艺术互动 PAN-NATIONAL ARTS

中锐教育集团 Chiway Education Group

合作开发:以格局

sunac 融创 至臻·致远

碧桂园 GARDEN

vanke

保利

平安不动产

旭辉集团

中南置地 ZOINA LAND 美好就在

花样年 FANTASIA

Rsun 弘阳 诚者致远

首创置业 BEIJING CAPITAL LAND

京都地产集团 JINGDU REAL ESTATE GROUP

爱家 从心·发现爱

昌建地产 CHANGJIAN REAL ESTATE

LVDU 绿都地产 专筑你的体验

荣安地产 RONGAN

DROTEN 中腾地产

元美好，丰富宜居生活

VARIATIO 变奏区

YAyin culture&arts

太平洋集团 Pacific Group

英诺创新空间 INNO SPACE

中源润城集团 ZHONGYUAN RUNCHENG GROUP

局、专业见证融合的力量

科®发展

seazen 新城控股

Gemdale 金地集团 科学筑家

YanGo 世界500强 陽光城

RONSHINE GROUP 融信集团

新力

MACALLINE 红星地产

東原 为新的每一天

YU LONG 钰龙集团

华宇集团

大发地产 DFL

HUASUN 华晟集团

华景川集团 HUA JING CHUAN

博大控股

SND GROUP 苏高新集团

光明地产

爱情地产 WEAIOVE

GESHAN

海蓝控股 HAILAN HOLDINGS LIMITED

宜居录

LIVABLE RECORD

上坤云栖时光 · 苏州

云栖麓 · 上海

上坤博译云峯 · 武汉

云峯 · 常州

上坤翰湖四季 · 佛山

樾山 · 上海

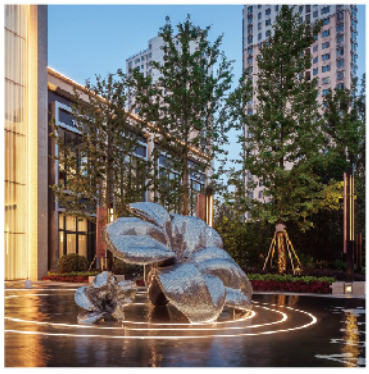
上坤锦屏山壹号 · 佛山

上坤山语四季 · 杭州

西湖四季 · 温州

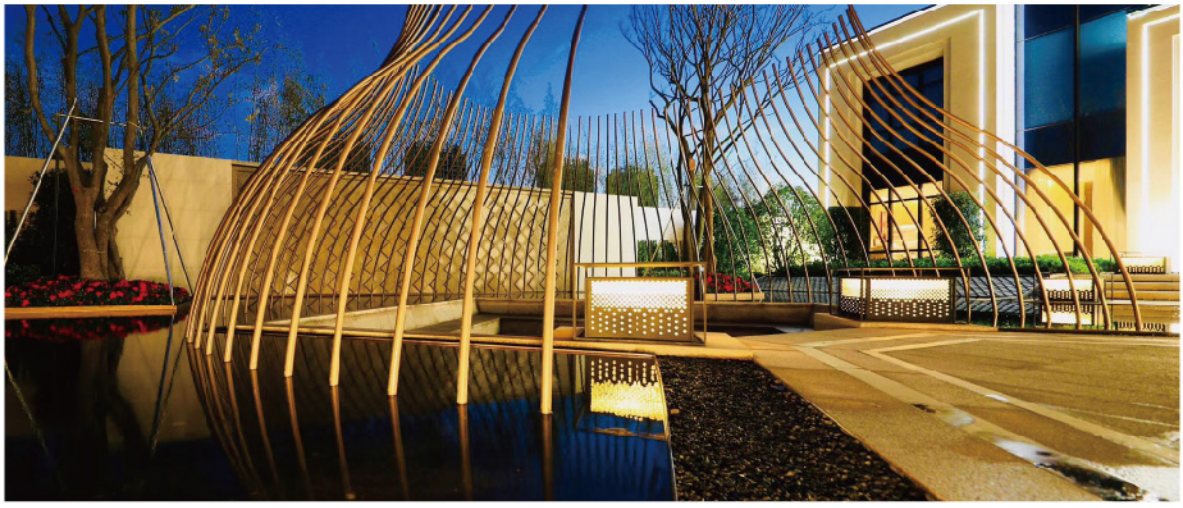
云栖麓 · 苏州

上坤海棠四季 · 合肥



潮启四季 · 温州

上坤滨江四季 · 上饶



天铂 · 商丘

上坤北湖四季 · 天门

香槟花园 · 东莞

慈溪檀悦府 · 宁波

慈溪阅江府 · 宁波

慈溪凤鸣梧桐府 · 宁波

慈溪珑玥府 · 宁波

常熟海德名筑 · 苏州

东阳大都会 · 金华

东阳都会四季 · 金华

上坤红树湾 · 上海

上坤公园天地 · 上海

上坤旭辉墅 · 上海

上坤乐城 · 上海

上坤中心 · 上海

上坤国际广场 · 上海

上坤上街 · 上海

上坤红街 · 上海

上坤