

专题

2019

产品力典型企业——融创中国

◎ 文/ 克而瑞研究中心

融创中国——中国家庭美好生活整合服务商。

1 融创中国-整体市场表现 融创中国成立于 2003 年，是香港联交所主板上市企业，以“至臻致远”为品牌理念，为中国家庭提供美好生活的体验。融创中国坚持地产核心主业，围绕“地产+”布局，下设：融创地产、融创服务、融创文旅、融创文化 4 大战略板块。经过多年稳健的发展，已确立行业竞争优势，成为受到客户高度认可的“中国家庭美好生活整合服务商”。融创是房地产行业 TOP4，是中国物业管理协会常务理事单位，位列中国物业服务品质领先品牌企业 TOP3；也是中国最大文旅资产运营商之一，还构建了“内容+平台+实景”为核心战略优势的综合文化集团。凭借良好的业绩表现，融创已入选恒生中国 25 指数，整体资产总额达 8703 亿元。

01 融创中国-产品定位作为中国高端精品生活创领者，融创坚持“全国优势布局 and 高端精品发展战略”，持续为中国家庭打造最好的房子和社区，打造了众多中国城市人居生活地标。创新与引领是融创独有的产品理念。融创持续聚焦于高端精品，成功打造了多条具备行业影响力的产品线。

02 融创中国-产品城市布局 融创聚焦于北京、华北、上海、西南、东南、华中、华南七大区域，截至 2019 年 6 月，已进入了全国 120 座一线、二线及强三线城市，布局 632 个高端精品项目，打造了壹号院系、府系、中式产品谱系核心产品线及其他一系列成熟产品线，以高品质标准引领时代。

03 融创中国-产品销售表现 克而瑞地产研究数据显示，今年前三季度中国房地产企业销售金额，融创中国流量金额达到 3694.9 亿元，排名第四。同时间段内销售面积累计达到 2531.8 万平方米，位列第五名。

**表：2014-2019 年前三季度融创中国业绩表现及市场排名（亿元）**

融创中国	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
销售金额 (亿元)	658	731.2	1500.3	3620	4608	3694.9
销售金额排名	10	9	7	4	4	4

数据来源:CRIC

2 融创中国-住宅产品系及特征目前，融创的住宅产品拥有现代谱系、中式谱系两个典型产品序列，在城市综合体方面拥有融创中心系，此外，融创还有文旅小镇——小镇系，都涌现了引领行业

的产品系。  **【住宅—现代谱系】** 代表产品系：壹号院系、城市府系

现代谱系是融创代言和引领时代的作品。壹号院系是融创高端产品代表作，以定制不复制的态度，将城市精神和地段文脉融汇贯通，成为一种建筑符号。壹号院系的每一个产品，都代表着一座城市更高的居住标准，是具有特色，难以复制的。壹号院系产品通过玻璃、铝板、石材等现代建筑材料的应用，使得光影在产品中得到了充分的尊重和表达，为中国人居注入全新的视觉美学。壹号院产品系开始于西山壹号院，到现在全国已经有十几座壹号院。壹号院系代表了融创的产品精神，可以说：代言中国，比肩世界。城市府系择址城市核心区域，旨在打造极具文化底蕴与现代城市生活相结合的高端人居。城市府系以极简形态，打造面向未来的时代作品；定义精致的都会生活。城市府

系也是融创归心社区配套落地最完善的产品系。  **【住宅—中式谱系】** 代表产品系：桃

桃花源系、雅颂系、桃源系、宜和系、九府系、宸院系

中式产品是融创的产品领先战略。经过多年的发展，融创已经拥有行业领先的中式产品体系能力，包括：桃花源系、雅颂系、桃源系、宜和系、九府系、宸院系等。



桃花源系桃花源系在发现中国智慧和中式之美的进程中，探寻传统文化、挖掘东方美学根本，以此实现人们心中的中式梦想。以苏式古典园林和街巷文化为蓝本，传承“香山帮”非遗工艺，打造“园中有房、房中有院”的中式人居体验，桃花源系，代表着中国文化自信的回归，为现代中国人创造凝聚中国文化的美好生活场景。雅颂系融创桃花源系之后又一实力巨著，为宋风产品系。雅颂系源于“中国审美造极之世”宋朝，以宋代艺术美学为范本，传承并转译宋代建筑语言，融入士大夫生活情趣，以组织的礼仪性、形式的创新性、空间的精神性、构造的精巧性、居住的文化性，营造出风雅而诗意的生活场景。桃源系作为桃花源系产品的“小镇生活版”，桃源系产品皆选址离市中心有适当距离的山水风光间，真正实现让建筑融于自然。融创桃源系融合多元文化，在院落中营造了一个可持续的生态系统，将人与城市、人与自然、人与人连接为有机体。宜和系是新中式美学城市合院的代表作。融创宜和系在尊重传统文化的同时，将由繁入简的当代审美，与时俱进的现代材料与技术，注入到现代中式风格建筑之中，演绎出专属于当代的独特中式美学范式。融创宜和园，位于杭州市，强调人与城市、建筑、园林的和谐生长共处，“传统精神的当代表达”是整个项目的设计内核，在尊重传统文化传承的同时，融入具有国际化意识的审美潮流。府系融创新东方建筑风格的全新产品线，融创九府系重拾东方美学精髓，用现代建筑手法演绎传统形制，通过门第礼序、五重礼序、九境造园、全龄设计等产品做法，以府为尊，以园为韵，以匠著家。同时，将传统的东方意境与现代生活融为一体，旨在营造具有“符号感、仪式感、品质感”的精致人文居所。宸院系融创针对北方人居特色，打造的中式产品系，目前在天津、西安、郑州、哈尔滨、长春、延安、开封

等城市已落地 14 座宸院系的产品。宸院系以三个院子，即规划之院、社区之院、居停之院，回归院落式生活的本来意义，承载居者的生活理想。其中，规划之院，以书院文化贯穿「出仕」主轴，以雅趣生活贯穿「入隐」宅间景观，将仕隐相谐的生活理想转化为出仕、入隐两条轴线。社区之院，以智能健康人居技术体系，和 4+X 归心配套体系，重塑院落生活带来的安全感和归属感。居停之院，回归建筑本身，注重人性化设计，探寻家庭共享空间更多的可能性，并本着“取义忘形”的创作主张，对中国传统建筑元素进行提炼、简化与融合，转译为更具现代意识的美学系统。

**【城市综合体】**代表产品系：中心系城市综合体的中心系的也是融创重要的产品序列。融创中心集商业、商务写字楼、高端酒店、人文居住于一体，不仅是提振城市能级、聚合经济能量，更是更新城市封面的代表作品。青岛海洋活力区、武汉融创中心、天津融创中心、融创杭州信达中心等项目的建设

极大的带动了城市 and 区域的发展，成为城市新的名片和经济中心。**【文旅小镇】**代表产品系：小镇系人们对美好生活需求日新月异，文旅小镇是融创布局美好生活的一环。融创文旅小镇的代表作——融创·阿朵小镇位于青岛藏马山，结合在地资源和文化特色，融创阿朵小镇内将商业、产业、旅居、度假休闲相结合，构建中国家庭的精神原乡，致敬时代的“诗和远方”。融创·莫干溪谷，位于浙江德清莫干山，规划约 4000 亩乡村文旅大盘，通过打造观光旅游、休闲娱乐与品质居住相结合的小镇，让世界看见中国村落。

**表：融创中国部分产品系划分及定位情况**

	产品系 1		产品系 2		产品 3		产品 4		产品 5	
产品系名称	壹号院		桃花源		府系		九府系		宜和系	
产品系定位	高端豪宅		高端豪宅		改善住宅		改善住宅		高端豪宅	
典型项目	城市	项目名称	城市	项目名称	城市	项目名称	城市	项目名称	城市	项目名称
典型项目 1	北京	北京壹号院	苏州	苏州桃花源	杭州	候潮府	成都	玖棠府	杭州	宜和园
典型项目 2	杭州	杭州壹号院	上海	上海桃花源	宁波	宁波府	昆明	九雲府	杭州	宜和江南
典型项目 3	郑州	中原壹号院	重庆	重庆桃花源	杭州	涌清府	重庆	九阙府		
典型项目 4	上海	滨江壹号院	杭州	网诗园	厦门	东南府	贵阳	九宸府		
典型项目 5	武汉	武汉壹号院	西安	揽月府	杭州	望江府				

数据来源：CRIC

3 融创中国-产品优势及荣誉情况 01 融创中国-产品优势：具有引领时代的产品力、高于行业的营造标准，以及满足美好生活所需的归心社区配套引领与创新是融创独有的产品理念。融创成功打造了多条具备行业影响力的产品线，在众多核心城市中引领行业的最高标准和未来发展方向。融创坚持研发纯正的建筑风格和形态，力求成为同区域，同业态里最好的产品；每次开创和引领一个新方向，都是面向未来的时代作品。三个引领不断向前，引领行业产品标准和未来发展方向不断向前，引领高端客群的生活方式不断向前，引领未来社会主流趋势和文化审美五个更优更原创——所有的产品系都是洞察客户需求后的再创造更纯正——所有的产品系都是创造最为纯正的建筑风格和形态更高端——所有的产品系都是同区域内、同业态内更好的产品更引领——所有的产品系都开创和引领一个新的方向更前瞻——所有的产品系都是面向未来的时代作品三个专注专注、专业成熟的研发团队，具备国际化视野与高品质研发能力专注、专业研发基地——天津、上海、重庆三大产品研发基地专注严格管控——营造标准化流程、工程营造的严苛管理流程

02 融创中国-产品荣誉情况：中国房地产行业排头兵

表：融创中国企业项目及产品层面的获奖及认证情况

奖项类别	奖项级别	奖项简称	获奖与认证详情
建筑工程质量	国家级	鲁班奖	中国建筑业协会鲁班奖 (国家优质工程奖)
设计	权威机构	十佳售楼处设计作品	2019年中国 (深圳) 地产设计设计大会十佳售楼处设计作品奖
设计	权威机构	金盘奖	著名地产专业杂志《时代楼盘》2019年金盘奖
设计	权威机构	法式美学设计奖	2019年金知了法国戛纳国际创意节
设计	权威机构	伦敦设计奖	2019年Design100伦敦设计银奖
设计	权威机构	伦敦设计奖	2019年Design101伦敦设计银奖
设计	权威机构	IAI奖	IAIDesign Award
设计	权威机构	意大利A'设计大奖赛	
设计	国际级	设计中国	十佳地产软装设计作品
设计	权威机构	园冶杯	地产园林设计类银奖
设计	权威机构	地产设计大奖	第四届地产设计大奖中国优秀奖
设计	权威机构	美尚奖	空间设计专项入围优秀奖
设计			2019 RICS China Award
			年度城市更新团队

03 融创中国-产品创新融创中式战略 引领行业的中式产品体系化能力融创的中式产品不是单一产品线的全国复制，而是结合不同的自然环境、地域文脉，当地人的生活方式进行不断的研究和创新。这种持续的探索、创新，使得融创中式产品得以在全国开枝散叶的同时，发酵为不同风格的分支，最终发展为如今的中式谱系。以“自然、文化、时代”为出发点的思考维度，便是融创中式产品谱系的核心营造观。做好一个产品可能是因为偶然性，但能持续把中式产品做好，需要完整的体系能力。伴随着融创中国的“地产+”战略格局，融创中式产品谱系的研发正在从庭院走向山水，从单一产品向全方位的生活审美情趣扩展。中式人居是一门综合艺术，其技艺涉及非物质文化遗产的多个方面，其特点是以人为核心的活态流变。当下正值社会转型时期，技术的飞速演进、生活方式的巨变、东西方文化的碰撞，都对传统技艺的传承形成了严重冲击。融创直面当下非遗技艺传承的困境，将以古建保护基金为资金保障，以产学研平台为文化转译载体，以开发中的中式项目为实践目标，以终为始，推行独具融创特色的“非遗匠人培养计划”。与此同时，融创还与东南大学、清华大学、北京大学、同济大学、浙江大学、北京林业大学、华南理工大学等高校的学者建立了密切的合作关系，深入进行宋式、唐风、北方中式、岭南风、材料性能等课题的研究，形成产学研一体化协作创新模式。融创归心社区配套 营造“有家、有生活、有知己”的融创式美好融创在项目设计初期就充分考虑了业主未来生活需求，定制公共空间，营造美好生活的场景：书享 ZONE 里的书香、足迹 SPACE 里的健身设施、客厅 SALON 的公共厨房、孩子们喜欢的果壳 PARK 等，融创“归心社区”不仅仅是物理空间的营造，更融合人，激发社区恒久的生长力。三大产品研发基地 探索人居未来融创通过产品研发基地，将用户需求转化为产品模型，并不断迭代。标准、实验、培训，是融创产品研发基地的三大功能。融创首个产品研发基地——“桃源梦工厂”建立于上海区域，这是融创中式产品的“摇篮”，也是非遗技艺的传承基地。在每一种产品类型诞生前，研发团队都会在研发基地进行 1 比 1 模型搭建，经过反复推敲后，沉淀为形制材料工艺标准，再推向市场。在占地近 1 万平方米的产品研发基地里，一系列的研究和实验在不断发生：传统建筑工艺工法研究、中式部品新材料工艺、模块标准营造示范……融创π计划，提升科技水平，实现精装定制不复制融创产品研发的科技水平是在不断迭代的。两年前，融创开发了一套精装的自选系统“π计划”，这套系统里面的精装设计可以自由配置融创产品的精装设计。区别于传统流程繁琐的住宅的精装设计流程，通过这套精装的基本系统，可以更科学地还原我们的设计理念，提升客户的体验，实现了融创产品的“定制不复制”。专注专业的研发团队，实现高端精品量产化一个有追求的产品研发团队，是融创高端精品量产化能力的切实保障。融创自 2003 年成立以来，研发团队一直保持在比较稳定的状态，公司中层以上的管理层基本都是 10 年以上的员工，这是融创保持产品品质稳定的重要原因。同时，融创的研发团队是业内罕见的大研发体系，形成了平台产业化搭建能力、资源整合能力，建筑、景观、精装、工程、物业、客服、营销七大部门联动的研发机制，定位、研发、设计、施工、工艺、成本全链条运营机制，规模化、标准化的品控机制。