



□文案 郑嫒 刘健

“奥龙计划”影响了上海地产全国扩张模式

“奥龙计划”是集概念地产、复合地产与主题地产于一体的一种专业型的新型房地产开发模式，其扩张的过程是一个整合社会资源的过程，其核心理念是利用已开发建设的奥林匹克花园的成功经验，归纳总结出一整套

奥林匹克花园的开发模式，结合项目的具体状况整合体育、教育、健身等各类资源，在全国的大中型城市开发建设奥林匹克体育运动主题社区。

1999 年至今，奥林匹克花园以连锁经营方式在全国

已经发展了近 52 个社区项目，上海奥林匹克花园有幸成为首批奥龙计划项目之一，它的登陆为沪上诸如复地、绿地等大型房地产开发企业打开了全国扩张的思路，也在一定程度上影响了全国房地产开发的格局。

“70 万方精装修社区”升级上海大盘时代

2000 年的上海，房地产市场还处于懵懂的状态，一个 70 万方住宅项目的横空出世本身就是震惊业界的一个壮举。在这大盘的光环背后，陈穗建带领整个开发队伍经历了种种无法预知的挫折，直至 2001

年 7 月 7 日早晨到 8 日晚，上海奥林匹克花园首推 500 多套精装修住宅全部售罄，两天实现 1.6 个亿的销售额，标志着以上海奥林匹克为代表的上海大盘时代已经来临，同时也奠定了该项目上海精装修社区鼻祖

的行业领跑者地位。时至今日，上海奥林匹克花园三期绿韵风华的首次开盘当日预定完毕，二次开盘去化率高达 100% 的优异业绩足以证明 7 年来上海奥林匹克的大盘策略的成功延续。

“互动营销”颠覆了上海房地产传统营销思路

上海奥林匹克花园承袭广州奥林匹克花园成功的开发模式，将连锁经营的模式与复合房地产理论相结合，以全新的服务理念，满足市场需求；以超常规的策划思维启动新的市场热

点；创造出一种“互动模式”与“科学运动，健康生活”的生活方式相融合的营销手段。

零底价拍卖、社区运动会、市民长跑活动、健康生活节等上海奥林匹克花园

的特色营销内容对沪上房地产营销起到一定的启蒙作用，也正是因为上海奥林匹克的先进营销理念，在相当程度上激发了上海房地产营销代理行业的迅速发展。

“报告文学” 树立上海地产传播学新典型

上海奥林匹克花园不仅是沪上首个把完整体育概念引进房地产产业的项目，同时也是首个把奥林匹克文化、精神、理念贯穿于社区环境规划、住宅产品设计和物业管理服务及其他设计精神领域的精品楼盘，成为当时乃至今天的上海房地产界一面鲜明的旗帜。而这面旗帜的树立不仅依靠高品质产品和优质品牌，同时也要求其传播理念不断创新。

2007 年 6 月，在上海奥林匹克花园开发 7 周年之际，“感动七年报告文学”在沪上具有 76 年历史的《新民晚报》上隆重亮相，其中不但回顾了“奥林匹克花园”的全国连锁进程，也呈现了上海奥林匹克花园 7 年来的辉煌历程。成为首个在平面媒体上以报告文学形式传递开发理念的沪上楼盘，引起广大市民的强烈反响。

“领跑精神”带领一个板块的崛起

从 2000 年楼盘均价 2000 元左右，到如今均价突破 7000 元大关，九亭在短短 7 年中从一个楼市价格洼地晋升为沪上楼市热门板块，无论是早期的 3000 多元的销售单价，还是如今万元以上的销售均价，上海奥林匹克花园在九亭板块起到的价格领跑效应是显而易见。

同时，上海奥林匹克花

园近万平方米的大型体育配套设施、商业街配套、社区文化建设等为整个板块注入活力的同时，也在加快板块配套建设的进程。此外，上海奥林匹克花园注重速度与创新、注重概念传播、注重专业实力开发、注重社会责任感等先进开发思想也为九亭板块的整体开发实力提升有着举足轻重的影响力。