



复合地产撬动上海地产的先行力量

□文案 郑嫵 刘健

奥林匹克花园的复合地产理论精髓在于：“专业化房地产商+复合型地产的开发理念+资源整合力+具权威性的体育资源库+独到的市场推广及公关策划运作=优秀的产品”。

上海奥林匹克花园体内流淌着的南派开发理念的血液，令从它诞生开始便注定其不凡的市场表现，其成功的真正意义不仅仅表现于出色的销售成绩，更重要的是为上海房地产开发史铭刻上史无前例的经典案例。



6000 万在家门口建一个体育馆

2000 年，上海奥林匹克花园正式启动，开发商在住宅开发之前便史无前例的斥资 6000 万元打造沪上绝无仅有的近 10000 平米的综合性社区体育

馆，将“体育 + 房地产”的复合理念实景呈现，此举令当时的上海房地产开发行业大开眼界。广东开发商的魄力与胆识使上海开发商为之折服。

10000 户精装修史无前例

在上海奥林匹克花园之前，上海可能还没有开发商有勇气面对“精装修住宅”概念背后的复杂而艰巨的开发过程。它的实现是广东地产商为上海房地产市场进行的一次产品细分过程。

从最初的菜单式装修到后来的风格式装修，再到样板房交房标准定位，上海奥林匹克花园在汲取广州奥林匹克花园开发的经验之外，更是坚定的在精装修之路上开辟更符合本地化需求的精品住宅。

1.6 个亿打造一个样板区

一座 10000 平米综合体育馆、一个 4000 平米人工湖、一栋 4 层的样板楼、6 个户型的样板间、4 块标准的网球场，一共近 30000 平米的景观区、……这些都被上海奥林匹克花园收录在首次开盘时展示的价值 1.6 个亿的样板区内。目前新推的三期绿韵风华依然秉持着这种上海奥林匹克花园样板区展示传统，将所有

新推户型的交房标准全部制作成样板房成品以供消费者参考。

而在 2000 年，若要实现如此宏伟的样板区计划，不仅需要雄厚的资金实力支撑，同时也对开发商的专业技术实力提出了苛刻的要求。凭借着广东成熟的开发经验，上海奥林匹克花园又为上海地产开发提供了一个教科书式的经典范本。

社区班车创举功不可没

在广州，各大楼盘都有各自的社区班车，而政府也在市区专门开设社区班车统一集散地，这样的大环境造就了广东地产商的细致、便捷的服务理念。上海奥林匹克花园也将广东楼盘开发这一服务细节引至沪上：承诺

在轨道 9 号线开通之前，业主们都可免费乘坐社区班车往返市区与社区之间。这一举措不仅提升了服务品质，同时也切实为业主打消了移居九亭的交通顾虑，带动了整个社区的客户认可度。

上海奥林匹克花园动作定格

标准 动作

- 1、体育设施——综合运动馆、沙滩排球场、室外网球场、小区运动器械、健身步道……
- 2、体育资源——社区运动会、市民长跑比赛、社区篮球对抗赛、大盘体育健身规划、青年人群聚……
- 3、体育精神——奥林匹克花园品牌包含“平等、积极、向上”的精神，奥林匹克生活则诠释着“健康、时尚、快乐”的和谐宗旨。

自选 动作

- 除了以上提到的配套先行、首创精装修、社区班车、样板区创举之外，还有不少具有行业借鉴意义的动作：
- 1、精致小户型——60㎡一房、70㎡两房、90㎡三房、180㎡复式一度改写上海的户型设计史；同时引入错层、飘窗、工作阳台、露台等设计增加实用性及时尚感。
 - 2、物业先锋——上海奥林匹克花园物业管理已经树立起了以“酒店

式经营”、“贴心式管家服务”、“和谐健康社区文化（年年有主题，月月有活动，关爱老人和儿童）”和“零干扰管理”为特色的人性化管理。

3、建筑改良——从涂料到面砖的外立面的改良是为了顺应时代的审美和工艺的考量；从立体到平面的外观设计是为了更好的实现绿色节能建筑标准的制定。

4、社区风情规划——以三期绿韵风华为例，主要由四大组团构成，分别为京华畅想，安大略翡翠，塞纳左岸，潘帕斯牧歌，它们分别由申办过奥运会的四个城市特色而命名。

5、康居示范工程——上海奥林匹克花园以专业的敏感性率先申报并成为上海市首批国家康居示范工程试点单位之一。根据《国家康居示范工程成套技术量化评价指标》之要求，上海奥园（一期）选择应用太阳能、中水回用、垃圾生化处理等技术合计应用 60 项成套技术。在新产品、新材料、新技术、新工艺等方面做出有益尝试，对节能、减排、环保等旨在促进住宅建筑技术的发展、提高科学技术对住宅产业的贡献做出表率。

各个环节。

第三，和谐的匹配性：复合地产要成功就必须讲求适应性，让主题与消费者的需求能够有机地匹配，主题和优势资源能够有机地匹配。

第四，突出的差异性：复合地产，要以发散的思维方式，跳出行业之外整合资源，将狭义的房地产与各个产业融合起来，营造新的文化与生活方式。

第五，一定的权威性：复合地产已经树立起房地产业的领跑者的地位。

复合地产开发大标准

第一，全面的人性化：做房地产的最终目的是要给消费者一个适宜的人居环境，所以复合地产只有满足人性化、生活化需求，才能算得上真正复合成功。

第二，非常的广泛性：复合地产作为一种全新的开发理念，贯穿于整个房地产开发过程的有机的、广泛的复合，涉及规划设计、物业管理以及售后服务等