



记方直集团

2020年上半年高管会议

2020年7月3-5日，方直集团2020年上半年高管会议在厦门康莱德酒店举行。方直集团董事长陈专先生、集团领导班子成员和区域骨干参会。会上，班子成员从业绩达成、组织效能、人才管理和文化践行四个方面讲述上半年工作成果，并展开批评与自我批评的讨论会，总结经验发现不足，为开展下半年工作做好应对。会后，陈董带领班子成员开展20公里徒步活动，“一个人走得快，一群人走得远”的团队价值在一趟苦行中得到充分展现。



战略提效，延续企业发展良好态势

——陈董的年中会议总结

2020年是不平凡的一年。

面对疫情，方直集团所有人以及旗下所有物业、社区、办公楼均做到了“零案例”。而后，各方面又克服困难，迅速投入复工、复产的工作中，积极应对市场变化和客户需求，使得我们在上半年超额完成了销售目标！可以看到，我们的团队在不断成长，应对突发情况的能力在提升，突破难点的能力也更强了。队伍趋于均好性发展，战斗力提升显著。

面对下半年的市场变化和未来的发展，陈董部署：

清晰集团三五规划，增强战略执行能力

受疫情影响，市场的不确定因素很多，但集团的三五规划还是要按计划节点逐步实现。现在，个别城市已经有了微弱的调控政策出台，预计经济渐复苏，

房地产行业的窗口期可能会在九月份后结束。团队要有紧迫感，尽快落地项目，抓住七八九这三个关键月，为我们下半年和明年做好充足准备。

提效增质，精研市场和产品

一方面，对于存量项目要提效运营，力保供货，确保集团及时、稳健的现金流；另一方面，需要做好有质的增量，加大投、融力度，为发展保驾护航。

下半年是走量的机会点。做好客户和市场机会研究，以刚需和刚改产品为主，提升品质和服务，让集团品牌在市场上具备优势，迎来更多的发展机遇。

深耕粤港澳，拓展长三角

方直始终贯彻深耕粤港澳大湾区的战略，选择一

二线城市及周边区域，在集团达到一定规模后，辅助拓展粤东、粤西等区域以作增量。同时，方直也会通过共同并购、相互持有、股权置换等多种方式与长三角同体量的企业展开合作，以期在明后年逐步打开长三角市场。未来，中国的两大湾区都将会成为我们的主场。

建立科学体系，完善团队管理

集团的体系直接影响运营的效率，健康的体系是公司运营的基础。方直目前这个阶段，是要把体系、组织、团队更好地搭建起来，通过科学的体系化运作，有效的激励制度，充分发挥人才和组织效能。让每个岗位都具有战斗力！为快速发展和扩张，做好体系和人的准备。

下半场已至，运营理想生活、创造更美好的生活环境是我们始终不渝的追求，面对复杂多变的市场和政策，方直要做好应对，希望在上半取得的优异成绩基础上，团队能越战越勇，为下半年为明年做好准备，再创佳绩。



关于沟通 与协同的感悟

文/曹阳

抱怨多来自沟通不畅

1、是不是经常听到这样的抱怨：我们工作如何如何，某某部门不配合，影响了我们的工作？或是某某做得不好，所以导致这样那样的问题？在公司里，每个部门可能既是抱怨者，也是被抱怨者。抱怨的产生原因可能有两个：部门的责任心不够或者沟通不畅，而后者往往是主要原因。据调查，机制健全的企业有60%到80%的问题，是由于没有有效的沟通、协同造成的；

流程之外，需要主动横向沟通

2、永远不要寄托于别人，比如人力、运营把工作流程、相关工作的职责划分足够完美、足够清晰；自发的、有效的横向沟通、协同更为重要；

3、有效的横向沟通协同，核心就是做到“大局观念、协同作战、相互补位、拒绝推诿”；

人与人的沟通

4、首先要确保大家沟通的目标是一致的；目标不一致，所谓沟通纯粹是浪费时间；

5、沟通要真诚——真诚可以化解危机；要自信——为了自信，要做好充分的准备；要学会换位思考，表达自我的同时体谅对方，常怀包容之心；要正确面对差异，树立双赢心态；要给人面子、给台阶、给利益；

6、沟通要创造一个和谐的氛围，有时请人吃个饭、喝顿酒也会很有必要；

7、沟通前问问自己，第一句话说什么，对方会问哪些问题，如果我是他我会怎么做；沟通结束时心里做个总结，同时反思自己50%的问题；

两个部门的沟通与协同

8、部门间有点冲突是很自然的，该冲突时要冲突，有时冲突发生后，团队反而更加和谐；关键是化解冲突要及时，“一个巴掌拍不响”，要敢于承认失误；

9、尽量不要把官司打到领导面前；

10、多组织一些跨部门的互动，多看看，多了解别人在忙啥；

11、沟通的成果要尽快确认，总结一下，写个会议纪要、签个字、指定具体负责人等等；要避免理解有误，也要避免出现不认账的情况；

12、工作中关系紧密的部门，比如营销和设计、设计和成本、成本和项目、项目和报建，要多做“如何有效沟通”的沟通——比如列出配合阶段工作的简表，主动梳理问题清单提交对方，参加对方专题会议等等；两个部门的协

同，比起别人来督办、“牵头”，会更加舒服，更加有效；

多部门的协同

13、关键环节、重大事项，需要多部门联合协同论证，才能有效决策；

14、公司制度不是各部门制度的合并装订，至少得加上部门间工作配合指引才算是交圈。相关制度发布、审批、修订时，即使是别的业务线的，也要多看看，必要的话也提提意见，深入了解其他专业的制度，对协同也挺有好处的；

15、每个部门都有现实困难、影响和制约因素，如报批、报建、设计输入条件需要对外攻关才能确定，设计出图只有时间充分才能尽量降低错漏碰缺率，合约分判需要时间回标、议标，项目部基于施工节点希望尽早开工，大家需要相互了解、理解，共同面对去克服解决；

16、必要时也可以设定专项工作小组，作为一个虚拟的部门，但工作目标、考核目标不能虚拟，必须要做实，否则还是几个部门各打各仗；

协同机制：会议、流程、交叉检视

17、各类会议要尽量制度化（如运营的4+9会议体系），分级分范围、或前置沟通会或正式讨论会；相应的会议解决相应的问题，参会的必须是能发现问题解决问题的人——人不在多，在于“全”，在于充分投入；

18、会前准备，会上解决——凡是动辄“会后再沟通”的，要么是会前准备不充分，要么就是并不打算真正推动解决；

19、关键事项、重点事项，设定“流程图”会更利于协同，避免漏项；流程设置注意组织架构、领导分工对流程的影响；必须要明确导向，如成本主导、品质主导、市场主导、客户主导、时间主导；要把住流程关键节点，如接口人、审核人、执行人；过程中流程也要不断优化；

20、部门间的交叉检视，相互考评机制，有利于推动沟通协同。今年集团优化了组织绩效季度考核，每个部门都有很多的工作维度，是需要相应的内部客户来考评的，请珍惜并用好这个管理工具。

有战斗力的团队会在不断冲突打磨中精进融合，深入沟通是为了目标达成，不是为了“公平正义”；协同必须建立在结果导向、绩效导向文化的基础上，良好的沟通和协同使得组织力最大化。

努力奔跑， 迎接广佛区域“创业元年”

文/罗江海

基于方直集团“深耕大湾区”的战略，继深惠区域公司、珠三角区域公司之后，集团于2019年11月1日正式成立广佛区域公司，至此完成了三大区域公司的大湾区布局。

公司成立之初，连同我本人只有2位员工，没人没项目，一系列问题摆在面前：搭班子、建团队、建体系、整合内外部资源、拓展项目、团队磨合等。我虽满怀信心地挑下了公司给予的担子，却也战战兢兢，如履薄冰……如今8个月过去了，在集团董事长及各职能部门的大力支持下，广佛区域公司迎来了全新的发展局面：项目落地实现了从无到有，待落地的重点项目在持续增加，核心管理团队组建完成，员工从2人扩充到了30多人，区域组织运转也初见成效。

在2020年广佛区域公司的年初会议上，我提出了以“创业元年”作为我们的年度工作主题。相比集团其他区域公司，广佛区域公司是新公司、小公司，小公司首先考虑的是活下来，要怎样实现从0到1，这本身就是一个创业的过程。“创业元年”对广佛区域公司每一位成员都提出了更高的要求，在价值观和行为规范方面，我们梳理出以下6点：

一、DAY1心态，保持创业初心

创业之路是前路未知且艰辛的，要求团队成员把每一天都当作是创业的第一天，做好每一件小事，珍惜每一个小成就，为事业的起步积沙成塔。

二、以客户为本，拒绝形式主义

拒绝面子工程，拒绝形式主义，创业者能活下来，唯一要做的是把产品转化成现金流入，所以我们要专注客户，专注市场需求，找到

初创企业的第一桶金。

三、远离舒适区，深挖团队潜能

创业不是循规蹈矩、按部就班，创业也不是朝九晚五，而是要让团队每一个人都发挥所长，并直面自己的短板，挑战自己的能力极限，让团队在学习中成长，并在组织成长中不断进阶。

四、高度的协作、信任与企业文化认同

创业公司必须有一群志同道合的创业伙伴，有共同的目标、理想和价值观，团队之间高度信任和协作，对方直文化的理解和认同是团队融入的关键，“奋斗、协同、专注、苛求、创新”应该是每一位广佛创业伙伴身上最明显的烙印。

五、快速的反应能力和战斗力

在“快鱼吃慢鱼”的时代，快是主旋律，广佛区域公司要求新获取的项目要做到7个月开盘，这也就要求团队要在思想上、组织上和行动上做好充分的准备，高效决策，高效执行，守住每一个项目的重要开发节点。

六、拥抱变化，在不确定的市场中勇于奋斗

市场千变万化，唯一不变的是变化本身。房地产开发链条长，受政策变化影响大，遇到的问题更是各种各样，创业就是要在发展中不断解决问题，并积累解决问题的经验和能力。敢于拥抱变化，迎难而上，才能把握住一切稍纵即逝的机会。

昨天，广佛区域公司仿佛还是嗷嗷待哺的小童，今天却俨然是一个踌躇满志的少年，道路虽曲折，目光却坚定。2020年，我们将矢志不渝地践行“创业元年”，一步一个脚印，一往无前！

驱动战略，成人达己

文/蒋国炎

2020年，因新冠疫情影响，在坚守与付出中，全体方直人共同度过了艰难的上半年。这期间，每一位方直人努力付出，用业绩和价值彰显和践行着方直的核心价值观，将奋斗、协同、专注、苛求、创新，谱写在各自工作岗位上。

2020年，注定是方直不平凡的一年，我们秉承着“创业心态”，在集团战略统一部署和推进过程中，无论是在节点达成、专业精进，还是组织变革、降本增效等方面，尽管面临各种困难与挑战，我们敢于亮剑，敢于破局，并始终坚信胜利终将属于我们。

集团人力行政中心基于方直整体战略目标，重新审视组织治理和人力资源管理，“看三年、打一年”。2020年，重点围绕“筑基、增质、提效”三大主题，从组织、人才、机制、文化、领导力五大抓手，进行组织能力提升与打造：

一、组织变革，效能当先

基于“精总部、强一线”的原则，逐步完成匹配战略和业务规模的组织架构设立和调整，通过减少部门设立、优化组织层级、设立编制标准、动态落位管控，有效授权体系，形成集团-区域-项目高效协同管控模式，充分激发组织活力，打造充满弹性、高人效的竞争性组织。

二、人才升级，雇主品牌

通过人才迭代升级，快速提升人才综合素质。重构人才观和成功标尺，建立基于业务导向的选育用留评价体系。通过人才盘点为抓手，为干部梯队建设做好筛选工作，挑选出一批踏实肯干、敢于破局、自律自驱、结果导向、招之即来、来之能胜的帅才和将才。精心打造

方直雇主品牌，加快心力量的培养发展，构建“高认同、高潜力、高关注、高发展”的管培生选育发展体系，形成头部力量、腰部力量和腿部力量齐头并进。

三、完善机制，聚焦成果

基于方直中长期战略部署和业务导向，通过完善科学合理的激励机制设立，将物质激励、精神激励、过程激励全打通，引导“上承战略、下接绩效”的组织生态，将战略-节点-绩效-激励等形成有效闭环。逐步形成“能者上、庸者下”、“不让雷锋受委屈”、“向奋斗者倾斜”的机制和导向。

四、文化统领，奋斗敬业

通过外化于形，内化于心的文化价值观体系，逐步将价值观评价贯穿于整个人才选、育、用、留体系，真正形成万众一心，同心同路，让员工真正成为以公司为荣，愿意与公司共成长、高敬业、低主动离职率。重塑方直评优体系，强化仪式感打造，形成让价值观“看得见，摸得着，典范就在身边”。

五、团队建设，领导有方

通过“定目标，建团队，会带人，要结果”这4个维度的团队管理和领导力培养，强化和赋能各级业务领导，提升业绩承接和落地执行能力，建立敢亮剑，能破局，高绩效的团队，成就一批“懂员工、通人性”的领导力精英。

庚子年开局即决斗，起步即冲刺，我们再一次强调幸福生活都是奋斗出来的，我们也要有舍我其谁的责任感，时不待我的紧迫感，在接下来的工作中大步流星，并且一步一个脚印，为实现方直中长期战略而奋斗！

"荆楚好味到"2020公益计划 助农+直播引百万关注



【集团】

2020年初由于疫情影响,湖北农产品销售受到影响。如今,生活秩序逐步恢复,为助推优质的湖北农副产品走出去,帮助农民增收,更为湖北的经济复苏注入“强心剂”,2020年6月,方直集团开展“荆楚好味到”2020公益行动,联合KOL主播直播助农,为湖北贡献一份社会力量。

“荆楚好味到”助农活动分别在方直集团中山项目方直·彩虹公馆和惠州项目方直·彩虹里开展,两个小时直播时间里,KOL直播为观众介绍湖北农



产品,引起热烈反响,两场直播吸引了百万人的积极参与和爱心助力,并对直播中意外亮相的彩虹公馆和彩虹里的园林及环境给予了高度好评。

与佛山共荣 方直·珑湖湾奠基仪式隆重举行

【广佛区域】

7月1日,三季度伊始,中国共产党建党99周年之际,方直集团佛山项目方直·珑湖湾举行隆重的开工奠基仪式,揭开了佛山珑湖湾项目工程建设的序幕。方直集团董事长陈专先生、方直集团领导班子成员、职能部门总经理等领导出席奠基仪式。该项目是方直集团入驻佛山的重点项目,它的开工,标志着方直集团粤港澳大湾区布局进入崭新篇章。

佛山方直·珑湖湾项目所处的高明区荷城,是高明未来重点发展片区之一。项目总占地158亩,容积率2.79,总计容面积293610平方米。周边配套成熟,交通便利,北望高明河,景观资源优越。沧江水上综合运动基地、南海湾森林生态园近在咫尺,高明区纪念中学(省一级),中港城、京柏城等大型商场,高明区人民医院、高明民众医院等触手可及,临近规划中的佛山地铁2号线西安站。

项目将以惠州方直·珑湖湾为蓝本,依托高明河承载的文化底蕴,延续惠州珑湖湾优雅的贵族气质,外立面采用经典Art Deco建筑风格,规划打造为湾区芯·佛山西·30万平水岸新都,将成为佛山居住新体验,人居生活新标杆,与佛山同成长,与城市共繁荣。



方直集团 投入400万元 捐建乡村幼儿园



共筑阳西美好生活

【集团】

2020年6月29日,阳江市2020年“广东扶贫济困日”募捐仪式在阳江市行政服务中心举行,会上方直集团捐资400万元,携手阳西县教育局拟在阳西县福湖村建设乡村幼儿园。

方直集团创立二十多年,一直关注和支持教育及学校环境的建设升级,竭力推动社会教育事业的发展。为解决阳西县福湖村学龄前儿童的上学难题,让幼儿身体、智力和心情得以健康发展,方直集团将在阳西县福湖建设乡村幼儿园,为幼儿创造快乐天地,帮助孩子健康快乐地度过童年时光,共筑阳西美好生活。



方直的稳定发展,离不开社会各界的支持和优秀人才的付出,始终秉承回馈社会的企业使命,长期致力于捐资助学、赈灾扶贫等公益事业。

方直·彩虹里受追捧 开盘热售成大亚湾最火项目

【深惠区域】

6月25日,方直·彩虹里取得预售证6天后盛大开盘,首推1-2栋344套81-102m²稀缺三房户型产品,开盘当天现场人气火爆,喜讯不断。在前期蓄客时间极短,取证不足20天,即销售250多套,一举成为大亚湾最火红盘项目。



【二级公司】

方直环境联手生态工程学院打造产学研实训基地

2020年6月29日,广州市方直环境艺术有限公司与广东生态工程职业学院在龙门生态园举行了“产学研实训基地”揭牌仪式。双方通过校企合作共建“产学研实训基地”,加强校企间的“产、学、研、用”合作,共同推动科技创新,提高科研能力和教学质量,加快成果转化,实现共赢。



精进技术,携手共赢,同筑环保生态环境

2020年6月18日,广州市方直环境艺术有限公司与广州珑珈环境技术有限公司签订战略合作框架协议。双方将在水环境综合治理、水生态环境综合建设、河湖底泥资源化利用,以及道路景观绿化、园林景观建设、生态环境治理等领域开展深度合作,结成全面、紧密、深入的战略合作伙伴,并展开务实合作,实现资源优势互补。



心诚所至 使命必达

——方直心生活服务集团2020年上半年大事记

2010年初,广东一家物业管理公司在金山湖畔诞生,犹如一颗富有生命力的种子破土而出。白驹过隙,平川生巨厦,山湖跃真龙,弹指一挥间这家公司已茁壮成长成为方直心生活服务集团。

奥格斯·史格勒说过:“在真实的生命里,每桩伟业都由信心开始,并由信心跨出第一步。”2020年是方直心生活服务集团极其关键的一年,为了早日达成集团的战略目标,方直心生活服务集团全体同仁众志成城,工作正紧锣密鼓开展中。



方直心生活服务集团召开疫情防控部署视频会议 2月8日

2月8日,方直心生活服务集团召开疫情防控和复工工作部署视频会议,要求各项目加大疫情防控力度,确保疫情不扩散不蔓延。在保障工作有序运转的同时,全力以赴为员工做好防护措施,为各社区业主及员工提供安全健康的环境。

会议结束后,集团上下贯彻落实会议精神,夯实疫情防控措施及复工各项前期准备工作,为打赢疫情防控阻击战打下坚实基础。目前,方直心生活服务集团在服务的所有社区获得了全体零疫情的傲人成绩。

方直心生活服务集团启动上市筹备工作 3月10日

为推动集团进一步发展,方直心生活服务集团董事长刘芬女士制定了集团在香港IPO上市的发展战略。3月10日,方直心生活服务集团上市筹备工作汇报会顺利召开。

会议上,刘芬女士就香港IPO上市发展战略及实施工作进行汇报,方直集团陈董高度评价了方直心生活服务集团的发展战略及实施思路,并作出了重要工作指示。该会议标志着方直心生活服务集团上市战略目标确定,上市筹备工作正式启动。

方直心生活与江苏南通中共如皋代表团进行互访考察 5月-6月

5月10日至13日,方直心生活服务集团董事长刘芬女士率队一行7人到达江苏南通如皋长江镇,与中共如皋长江镇委员会、中共如皋港工业园区工作委员会书记卢志敏进行了为期三天的战略交流研讨及合作项目考察。6月4日,江苏省南通市如皋高级别访问团抵达方直心生活服务集团总部进行参观访问,并实地考察了方直心生活服务集团旗下服务的项目。



在互访考察过程中,双方为进一步促成江苏省南通市如皋港高端品质城市规划及综合运营开展了坦诚深入的交流,为方直心生活服务集团与江苏省南通市中共长江镇如皋港的合作奠定了良好的基础。

方直心生活服务集团荣膺“中国物业服务百强企业” 5月13日

5月13日,由中指研究院、中国房地产TOP10研究组主办的“2020中国物业服务百强企业研究成果发布会暨第十三届中国物业服务百强企业家峰会”在线上举行,方直心生活服务集团坚持秉承“心建你生活”的经营理念,以拥有一支规模大、物业管理专业度强、服务细致的团队,荣获“2020中国物业服务百强企业”称号。



方直心生活服务集团与缔之美集团达成战略合作 5月25日

5月25日,方直心生活服务集团与缔之美集团战略合作协议签约仪式在方直心生活服务集团总部圆满完成。双方的战略合作将整合大湾区两大物业公司



资源,催化专业板块互补,有助于共同构建合作新机制、新平台。同时,方直心生活服务集团也将加速推进香港IPO上市筹备工作,实现战略发展新的跨越。

5月31日 侨鑫集团代表团来访



5月31日,侨鑫集团与方直心生活服务集团进行了深入友好的交流。侨鑫代表团对方直心生活服务集团的服务品质充分赞许,并期待能进一步互访交流。

6月16日 方直物业集团品牌升维为方直心生活服务集团

6月16日,广东方直物业管理服务有限公司(简称方直物业集团)品牌升维为方直心生活服务集团有限公司,简称为方直心生活。

方直心生活服务集团,坚持以方直集团的企业最高目标——“心建你生活”为己任,决心用初心、匠心、暖心、细心、省心、安心的“六心”服务,为客户提供多元化、个性化的六星级服务。集团名称的升维,志在提高全员服务意识,增强企业的凝聚力、亲和力,有利于集团全面完善服务理念、服务体系。

6月27日 方直心生活服务集团开展核心管理团队拓展活动

6月27日,方直心生活服务集团开展主题为“戮力同心、砥砺前行”的核心管理团队拓展活动。在破冰握手挑战、牛鼻环比拼、非洲鼓合奏等活动当中,核心管理团队把不可能变成了可能,展现了团队的活力、创新以及强大的执行力。本次拓展活动增强了核心管理团队的团队精神和协作意识,提升了团队凝聚力,为今后工作顺利开展奠定了基础。



6月28日 方直心生活服务集团召开上半年工作总结大会



6月28日,方直心生活服务集团2020年度上半年工作总结大会暨下半年目标责任书仪式在东莞嘉辉会·麓悦酒店拓展基地顺利召开。

各位领导听取了方直心生活服务集团各项目及职能部门的工作汇报、下半年计划,并与各项目负责人郑重签署责任书,强调了企业目标,明确了各部门的责任,为有效完成下一步工作打下基础。



“有了坚定的意志,就等于给双脚添了一对翅膀。”2020年是方直心生活成立十周年,更是香港IPO上市战略的起点年,在这个关键时刻,方直心生活团队将戮力同心、砥砺前行,共同实现我们的宏伟目标!

教育兴业，实践兴邦

企业与社会是一种相互依存的关系，企业从社会获得资源的同时，承担有相应的社会责任。方直自成立以来，持续关注教育事业的发展，将理想生活理念从生活范畴延伸到校园领域，积极创造优越的条件，助力青少年健康成长，帮助社会培育高素质人才。

方直集团董事长陈专先生 受聘为广东工业大学客座教授

2020年5月27日，广东工业大学正式聘任方直集团董事长陈专先生为客座教授，并举行聘任仪式。双方还就企业对高校人才培养的思考与支持进行了交流。广工对外联络与校友事务办、土木与交通工程学院相关领导及教师代表，方直集团相关领导出席了聘任仪式。

座谈会上，陈专先生对学校、学院的认可和信任表达了由衷的感谢，并表示：作为广工校友，时刻关注着母校的发展，作为回报母校的一种方式，今后将尽己所学、所悟、所能承担起客座教授的职责，为广工学子的培养尽一份力。通过社会实践和科学教研的结合，为学校发展、社会经济发展贡献力量。



全面支持教育事业，帮助学校培养复合型人才

多年来，方直集团一直在教育方面竭尽全力，从小学、中学到大学，致力于为各级学生提供良好学习环境，为优秀的创新型人才提供保障。

大学方面，方直集团与广工有着紧密合作，2019年10月，方直集团在广东工业大学捐赠1000万元设立“方直奖学金”，用以奖励国际、国内权威大赛的优胜学生，以及鼓励有创业梦想的青年，为他们实现创业梦保驾护航；同时，在方直集团设立“广东工业大学校外实习基地”，为广工培养适应社会最新需求的复合型人才。未来，方直还将与广工一起，在科技成果转化、文化振兴、建筑艺术等领域进行深度的合作，推动项目落地；逐渐建立校园企业研发中心，为社会输送更多人才。



中学方面，方直集团一直关注和支持学校教学设施的建设升级，为增强阳西上洋中学的教育力量，促进学校教育均衡、优质、和谐发展，方直捐助资金800万元，协助上洋中学的校区建设，帮助学校打造更好的教学环境，让学生在积极引导和鼓励下好好学习，全面提升学校的综合素质，以培养出更多的优秀学生，回报社会的关爱。2019年1月，阳西上洋中学方直教学楼、食堂动工，2019年12月，上洋中学方直教学楼封顶，学校食堂已投入使用。



小学方面，2017年9月教师节，方直集团董事长陈专先生亲自带队，拜访并慰问了阳西县福湖小学的全体教师，并捐助50万元设立奖教、奖学金，用于鼓励广大优秀的教师、奖励优秀的学子。



此外，方直集团积极开展教育公益活动，2018年方直集团“童梦同行”公益行动走进惠州东平小学和中山特殊学校，通过“你捐步数我捐书”、“指尖的彩色世界”等形式和主题，号召社会各界爱心人士共同参与，为困难学校建立梦想图书馆、美术教室、阅读角，捐赠书籍、体育、音乐、摄影器材等，用爱心为孩子们打开世界的大门，让梦想拥有更多的可能。



方直公益不仅积极推动教育助学，也在城市文化建设、赈灾等方面积极承担社会责任。新冠疫情发生后，方直向广东省慈善总会捐款200万元，驰援武汉，专项用以采购医疗用品、药品等物资，以及支援一线医护人员，为当地人民群

众的安全和健康贡献一份力量；为推动城市文化建设，提升城市文化生活，方直集团捐资8000万元建设阳西大剧院。截至目前，方直集团捐助金额逾3亿元。今后，方直集团也将继续践行社会公益，用爱传播正能量。

R A I N B O W

方直·彩虹里

(备案名：彩虹里花园)

方直集团 FAITHLAND GROUP 中国房企 TOP82
心 / 建 / 你 / 生 / 活

虹爆惠湾

BURNING HOT

首开2周 劲销204套

建筑
面积约

81-102m² 深大城际首站物业 智慧精妆家

tel
0752

2089 888

惠州市·大亚湾中心区
中兴中路与中兴北路交汇处西侧



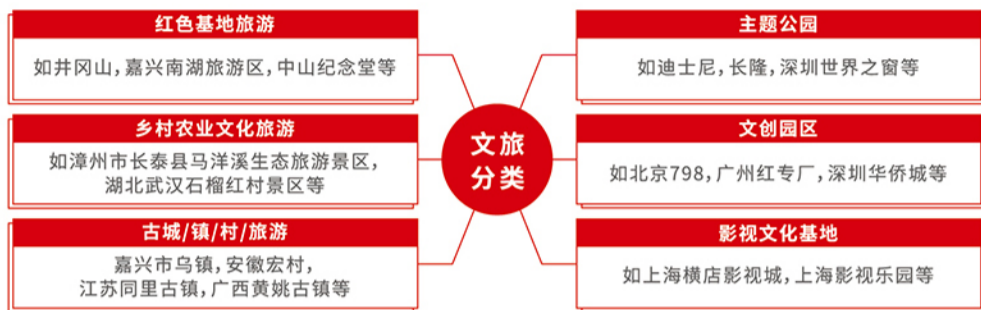
温馨提示：本资料图片和文字仅作为要约邀请之用，不作为购买商品房的依据，买卖双方的权利义务以《商品房买卖合同》及补充协议的约定为准。

文旅产业的诗与远方

文/方直学院|产城研究院

当前,提高土地的复合利用率,实现土地资源的多元化运用已经成为热点话题,房地产的升级和转型已经迫在眉睫。而以“文化为魂,旅游为体”的文旅融合的新地产模式,让“诗和远方走在一起了”。在文旅融合的背景下,向左是鱼和熊掌不可兼得,向右是七彩泡沫美丽易破,面对“模式困境”,文旅地产该何去何从?

我们在研究文旅项目过程中发现,复合性质的文旅包含了很多类型的版块划分:



根据目前文旅市场占比较大的类别,我们锁定“乡村农业文旅”和“古城/镇/村文旅”进行典型案例的详细分析。本次主要解读“合悦百翠庄园”和“无锡田园东方”两个项目。

一、合悦百翠庄园,“土”到骨子里的极致田园生活

合悦百翠庄园,是浙江百翠山庄原生态农业科技有限公司打造的乡村农业文旅项目,其隐匿在长三角中心位置的嘉兴桐乡,以传统田园乡村的设计理念,寄情于群山绿水,是集住宿、餐饮、休闲、运动、养生等为一体的多元化乡奢度假目的地。

合悦百翠庄园,因“土”到骨子里的设计而出名。在设计上以传统田园乡村为理念,侧重于“土”的文化与高雅的完美呈现。建筑外观还原传统村落面貌,所有屋舍用夯土材料,就地取材;以道家五大基本元素的“土”为基础,解构“土生农田与农耕社会”。



庄园的建筑设计由意大利知名景观艺术大师瓦莱里奥·莫拉比托完成;核心产品民宿,由杭州室内设计师“杭州三陈”之一的陈奕文进行修整,内部结合修茶道空间感,呈现一处东方秘境。



合悦百翠庄园占地800亩,为多元复合地块。2小时交通圈辐射包括上海在内的多个城市,优越的区位优势及特色的产品打造除了适合家庭全年龄段出游,还适合情侣、朋友出行,公司商务人士团建、商务交流及管理层拓展等。

项目整体功能上分为“农事体验、娱乐休闲、运动区”三个版块。那打造这样一个集“原生、野趣、融合、体验”气质属性为一身的“高端野奢度假村”IP项目,它的运营模式及盈利点如何?

1、农趣先行,酒店承载,版块业态多元化

项目在前期培育期以基础乡村风光及有机农产品为核心,初步聚集客源,中期以高端特色度假酒店进行核心载体以及较为强势的推广,形成了一定的市场品牌影响力,后期持续开发不断完善产品体系。

2、不同周期进行资金的可控投入,逐步丰富产品线条和扩大规模

培育期:自筹资金,农业采摘体验,有机蔬菜,业态相对单一,培育期5-6年
发展期:资本介入,集酒店餐饮,户外运动,娱乐互动于一体,目前已运营3年
成熟期:资本追加,发展为农旅休闲综合体,业态多元,其他板块尚有待开发

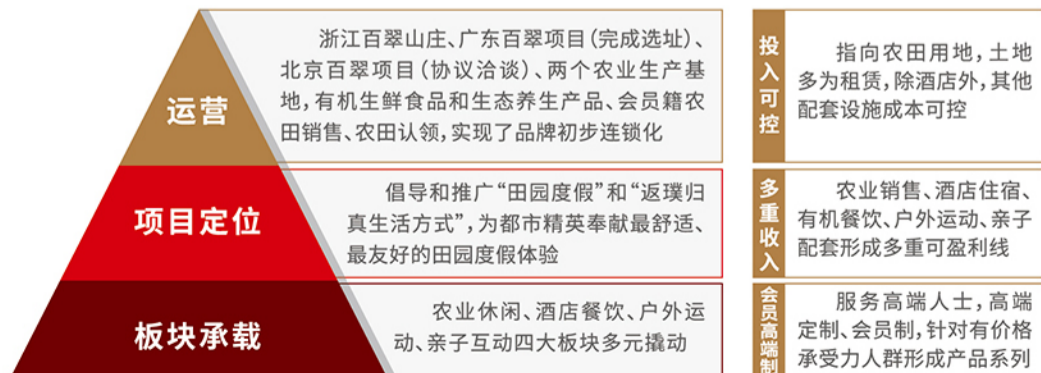
3、平安集团后期入股百翠庄园,引进强势资本进行合作

百翠庄园是平安获取整体地块的一部分:百翠庄园在平安获取地块内,住宅为其他版块,后期作为平安项目整体定位配套进行打造,并作为平安住宅项目的一个亮点对外进行宣传。

百翠庄园以自身IP带动客群流量:庄园本身可独立运营并产生盈利,作为农旅项目板块可带来客流提高项目来访。

4、百翠山庄小结

- ✓ 地产与农庄各自独立运营,可形成独立运营闭环
- ✓ 作为地产项目配套,助力项目进行宣传,客源导流
- ✓ 无特殊稀缺资源,可快速复制,实现规模经济



二、无锡田园东方,中国首个田园综合体标杆

田园东方是位于江苏省“中国水蜜桃之乡”无锡市惠山区阳山镇核心区域的中国首个田园综合体标杆,是集现代农业、休闲旅游、田园社区等产业为一体的田园综合体,含农庄、教育、住宿、餐饮的一站式田园度假项目,其倡导人与自然的和谐共融与可持续发展,成为新时代城乡一体化建设的重要力量。项目打造之初,有理论研究基础、有投资资金、有当地政府支持等优势,是一个理论结合实践的落地项目。



项目占地6246亩,建设含城乡建设用地(693亩)、文旅用地(118.5亩)、居住用地(574.5亩),其他用地涵盖铁路、公路以及非建设用地水域、农林等。连接周边城市以高铁为主,通过高铁15分钟至常州、苏州,45分钟至上海。

无锡田园东方相较于合悦百翠庄园,更偏向于体系化模式运作,是地产+农旅结合更完整的项目。并专门成立田园东方投资集团有限公司,统筹投资公司及运营公司实现双线共进,项目公司为主体,同步协调酒店、景观、建筑、设计、管理等多家公司分工协作。

企业用2年建立理论框架并集结出版,与拥有强势资源和财力的公司进行战略合作。以农业版块为核心,以文旅版块为引擎。以此为基础,延伸发展住宿、餐饮、别墅产品、别墅客房、温泉酒店等项目。

田园东方通过前期农旅引流,文旅版块优质资源建设进行项目巩固,再进行客户导入,推动区域成熟后再推出住宅产品进行回现。

田园东方是更系统的将文旅和住宅进行结合的项目,其对住宅的打造到销售过程是需要重点研究的部分。

- 1、别墅是社区唯一产品类型拔高项目整体形象,住宅总建面26.8万m²,销售周期为2014-2019年,首期一手价格高于周边其他项目1000元/m²。
- 2、田园东方别墅一手价因配套而溢价,高于周边1000元左右;客户80%为无锡本地,20%为上海及临近城市。
- 3、田园东方二手价格涨幅更大,更保值。

运营模式及盈利点

- a) 经营形成机制:集结“政府+企业+村集体+农民”合作形成公司和运营平台,协力运作;
- b) 住宅收益是其核心收益:预计住宅版块约10万m²,成本1.8亿,撬动13亿住宅版块住宅销售额,甚至辐射整体住宅近35亿销售额;
- c) 其在文旅其它板块的运营项目收益也能平衡投入,实现持续多元收益。

田园东方模式小结



三、研究总结

本质上地产和文旅是可以互助和进行融合的过程,是正向关系,未来的“文旅地产”也是一个重要的发展方向。文旅地产通过汇聚大量优势资源进行土地资源的全方位推动发展,也将引来行业的下一个黄金时代。



夏天拍了拍你 我们正青春

一直以来，方直感恩于每位方直人的辛勤付出，竭力为伙伴们营造兼顾人文关怀、积极上进的工作氛围，以形式多样的活动为载体，发扬方直核心价值观，加强员工凝聚力，提升员工归属感。

二季度，集团人力行政中心举办儿童节暖心礼包派送、员工生日会等多个活动，并协同方直政委成立“心活动俱乐部”，以“健康、快乐、丰盛、进步”为宗旨，公司内部员工自由自愿创建了“悦跑汇”、“灌篮社”、“羽你相约”、“阅读荟”四个俱乐部，员工自主参与组织俱乐部互动活动，提供了一个非正式沟通的场景，有效地促进了跨部门间的沟通与信息交圈，提升了成员的协同能力和工作效率。



方直“悦跑汇”启动暨父亲节活动

6月18日下午，一声响亮的口哨气势如虹地回荡在珠江江畔，30余位方直人集聚了一股奋斗协同的能量，正式启动了方直“悦跑汇”暨父亲节活动！



能量满满、活力无限、笑语不断、精彩纷呈，为珠江带来了一抹蓬勃的朝气，为羊城增添了一抹亮丽的色彩。罗力兵总和蒋国炎总为胜利者颁上奖品和鲜花。强身健体，悦动羊城，奋斗协同，跑赢未来，心活动俱乐部“悦跑汇”将作为方直特色文化IP，悦跑悦健康，悦跑悦精彩！

欢乐六一，愿我们都成为童心未泯的奋斗者

集团人力行政中心代表为家有小朋友的方直人派送儿童节礼物，传递公司对员工亲切的关怀，表达对员工未来的展望。



员工生日Party：你们的生日，我都记得



5月底，方直集团为1-5月出生的小伙伴举行欢乐生日Party，生日会上，方直为各位寿星们准备了精美生日礼物与丰富的各色茶点，还进行了击鼓传花趣味小游戏。小伙伴们共度轻松愉快、趣味盎然的时光，将这个特殊的生日会刻入专属方直的甜蜜记忆。

筑基深耕

——方直人才培养

为支持业务持续发展，方直集团注重内生人才培养，打造最佳雇主品牌，关注人才成长，为此持续完善人才培养发展体系。5月初由集团人力行政中心牵头组织方直经营班子人才观研讨会，基于方直集团3-5年的战略目标和未来发展，与集团/区域的基、中、高层管理者近三十名同事的面对面进行事件访谈，通过整合多方意见和建议，输出方直基层、中层、高层管理人才能力画像。筑基深耕，针对新员工，重新升级心启点融入项目2.0版本，助力心力量管培生成长，夯实人才培养体系基础。

方直心力量共创营 奋斗不息，方致高远

“心力量”管培生，他们富有朝气，蓬勃向上，是方直集团重点培养的子弟兵。6月19日，方直集团人力行政中心举办“奋斗不息，方致高远”方直心力量共创营活动。旨在通过活动帮助2016届至2019届心力量进行系统性的工作复盘与职业规划，助力其职业快速成长。

培训现场，方直心力量们积极参与，彰显个人风采。作为新鲜血液的2019届心力量在会上进行了工作述职，对过去一年的工作进行了梳理与反思，条理严谨、激情四射。集团副总裁曹阳总和罗江海总莅临参加，为助力心力量职业发展答疑解惑，指点迷津。集团助理总裁蒋国炎总也进行了职业生涯规划 and 情商管理的主题分享。

高管们以自身的职业发展经历为切入点，向心力量们分享了职业历程中的感悟，并与心力量们积极互动，强调了专业精进、职业规划的重要性，既要脚踏实地、也要仰望天空，传递职业成长正能量，点燃了心力量向职业化、专业化发展的内心火焰。



心启点导师 方直新员工融入催化剂

为帮助新员工尽快融入方直，胜任本岗位工作，方直集团启动心启点导师赋能项目。作为催化剂型领导者，心启点导师们重点学习了如何在工作中的点点滴滴中及时给予新员工引导与帮助。在辅导技巧大框架的带领下，导师们对同理心、积极聆听等积极引导技巧有了深入的认识，为未来新员工融入的引导过程建立了统一的模式。

集团助理总裁蒋国炎为心启点导师们颁发聘任证书，作为方直集团新员工融入项目“心启点2.0”的开端，希望导师们未来帮助新人融入方直大家庭，让其在岗位上发挥出自己的才干优势。



2020 必须了不起

2020年,在集团企业文化统领下,集团调整奖励体系,为奖励除投资、融资、销售、回款等专项激励之外为公司经营发展做出重大贡献的团队和个人,特设了“方直了不起”专项奖励。上半年以来,多个团队秉承“奋斗、协同、专注、苛求、创新”的核心价值观,创造一个又一个了不起的故事。

彩虹公馆项目团队： 百折不回，以极致致敬人生

2020新年伊始,彩虹公馆项目团队为给公司争取118亩2#-4#栋方案批复最大经济效益,充分发挥不达目的誓不罢休、将工作做到极致的苛求精神,历经两次退件、三次冲关,终于在2020年5月19日取得彩虹公馆118亩2#-4#栋工规证,成为当地唯一获得此种方案批复的项目,为公司征得间接经济效益近9000万。

彩虹公馆项目团队能够充分吸取前期节点逾期的经验教训,在工作中不断总结,在其他公司报建团队碰壁放弃后,彩虹公馆团队始终刻苦钻研,寻找解决问题的突破点,在“奋斗、协同、专注、苛求、创新”的企业文化牵引下,牢记使命,不忘初心,以极致致敬人生,始终站在公司的角度为项目谋求效益最大化。

集团财务税务团队： 开源节流，新团队焕发“心”力量

2020年二季度,集团财务管理中心税务综合组迎来两位新成员。他们与集团文化高度契合,从“心”发力,成为以实际行动践行集团“奋斗、协同、专注、苛求、创新”核心价值观的生动典范。

5月以来,集团税务组为减轻公司资金压力,在今年税源环境如此紧张的环境下,充分发挥了不达目的誓不罢休、将工作做到极致的苛求精神。一方面全力“开源”,突破阻力,实现方直集团史上首次成功申请增值税退税

缴纳审批,成为方直集团史上首次获批延期纳税案例。先获得坪山项目2000万元税款延期缴纳审批,后再获得惠州两项目7745万元延期审批,成为惠州唯一获批的两个项目。

1145万元;另一方面大力“节流”,9945万元应缴税款获得税局延期

集团税务组面对当地税务机关的多次劝退要求,能够突破地方税源环境紧张的限制,积极与各级税务机关沟通协调,与区域财务部协同作战,寻找解决问题的突破点。



星澜提款团队：为达目标，不放过一丝可能

星澜提款团队为完成公司经营目标,需在三周内连续提款为集团增加可用资金。项目相关部门负责人认真研读政策,想尽一切办法,紧密排排各项问题解决方案,最终在6月份完成共计3.41亿元的提款,超出原有提款计划目标。

星澜提款团队在如此短时间内完成3次超额提款,不仅缓解了集团资金压力,更是体现了珠三角区域公司“不放过一丝可能、确保目标、不找借口”的奋斗精神,争分夺秒去完成一项又一项看似不可能的任务。



谷仓府融资提款团队：超额完成提款

谷仓府项目存在前融及开发贷款,融资方对于销售回款监管非常严格。谷仓府项目提款团队采取专人对接,专门团队跟进,想尽一切办法,超额完成提款任务,为公司经营现金流作出重大贡献。

谷仓府项目提款团队能够在严苛条件下完成任务,缓解了集团资金压力,也体现了团队“坚守底线、追求极致”的苛求精神。



2020
必须了不起



方直价值观的践行者和传播者

立业二十余载，方直始终注重企业文化的建设和沉淀，以企业文化为先，打造奋斗敬业的专业团队，工作上为员工提供拼搏的平台，生活上温暖关怀解决员工实际困难。方直政委在这样的环境下诞生。来自公司各岗位的政委代表，在组织内部发挥了

积极的作用，他们主动了解业务、了解员工心理和工作状态，引导和帮助团队，拧成一股绳形成合力，为企业发展提供强劲动力。他们确保价值观和文化的传达，在方直不断向前的发展历程中，为打造一个有战斗力、有激情、有幸福感的团队而奋斗。

王俪君

深惠区域营销售后

座右铭：一群人荣耀一座城



协同，是一群人在一起，万众一心朝同一个目标奋斗。一群有激情的人，在对行业热爱的情感基础之上，以目标管理为导向，无条件相互融合为目标而努力。尽所能把每一件事情做到极致，做事有着落，件件有回应。集中力量团结一致实现理想，共同完成任务来实现我们存在的价值。

焦力嘉

集团人力行政中心

座右铭：奋斗，成就公司！成就你我

奋斗就是每一天都难，但一年比一年容易；不奋斗就是每天都容易，但一年比一年难。

每家企业、每个人都渴望成功，但是幸运之神从来不眷顾不劳而获的人。现阶段房地产市场变化万千，每家房地产企业都在考虑生存发展问题，只有我们和公司共同抓住机遇，努力奋斗，才能从中脱颖而出、长久发展。



黎秉谦

广佛区域营销部

座右铭：在人生征途中有许多弯路小路险路暗路，只有意志坚定且永不停步的人，才有希望到达胜利的远方

创新，是方直打造核心竞争力的生命源泉，是方直永远立于不败之地的根本保障。企业是创新的主体，员工是创新的主人，激励机制是创新的保障。只有管理创新，把复杂的问题简单化，做好流程再造、资源整合、信息共享，方直才能真正实现精细化管理、规范化操作、低成本运营。



陈立雄

深惠区域项目管理中心成本线

座右铭：成功始于专注，专注在于一生

专注是做事成功的关键，是开启成功之门的金钥匙。只要对目标心怀虔诚与敬畏，并全神贯注、持之以恒为之奋斗，就一定会有所收获。



胡超

珠三角区域人力行政部

座右铭：条条道路通罗马

协同，主动沟通，相互交圈，不断确认，形成闭环，相互支持，通力合作，实现共赢。以公司整体利益为重，主动沟通，通力合作达成共识，共同推动目标达成。



邱均爽

集团营销管理中心

座右铭：自知之明，兢兢业业，勤思进取，顺其自然



协同有利于提高企业的整体效能，通过发扬部门内或部门间的协同精神，加强协同建设，能进一步节省内耗。如果总是把时间花在怎样界定责任，应该找谁处理，会减弱公司员工的亲和力，损伤企业的凝聚力。团队协同有助于目标的实现，目标的实现需要每一个员工的努力。愿我们共同努力，协同作战，共赴方直的美好未来。

刘新强

珠三角区域项目管理中心运营线

座右铭：上下同欲者胜，风雨同舟者兴



协同，就是有着共同的目标，心往一处想，劲往一处使。在同一个目标的牵引下，作为命运共同体，不计个人得失，以团队结果为导向，凡事都以做好本职工作的同时为他人提供便利，促进团队整体成果的达成为标尺。在工作中，我们每个方直人要始终恪守协同的企业文化信条，让协同文化融入到工作中，做到“文”于心，“化”于行。

袁春玲

集团运营管理中心

座右铭：幸福生活都是奋斗出来的

奋斗就是为一个目标去战胜各种困难的过程，这个过程会充满压力、痛苦、挫折，我们要多问问自己是否已经尽了全力，是否有更好的办法，不放弃一切可能。比如面对节点，多想想怎么努力可以让节点再早一天，早一周，甚至再早一个月，这些点点滴滴的奋斗是方直发展最重要的精神财富。奋斗的文化，会让我们对目标更有使命感。希望我们大家一起做一个持续奋斗的方直人。



洪凯

广佛区域项目管理中心

座右铭：四时有序，生命无常，奋斗不止

奋斗乃万物之父，大部分人出生，都不比别人少什么，如同进入方直的每个人一样，新的篇章，新的舞台，相同的起跑点，就是看自己如何对待过程。是否为之坚持不懈，是否为之奋斗，付出自己最大的努力！心中有梦想，便不会失去方向，就如项目的推进，必定困难重重，重要的是自己以一个什么样的心态去对待，与意志共存，便不会被困难击倒，尽自己最大的努力，做个骄傲的方直人！



邓智颜

集团成本管理中心

座右铭：正确的决策来自众人的智慧

企业价值观核心最认同的关键词是“专注”。作为一名专业技术人员，应做好各自领域的专家，专注好每一个细节，把事情做到极致。



李韶文

珠三角区域项目管理中心

座右铭：凝聚产生力量，团结诞生希望

我还有梦，我不能倒。当你停下脚步的时候，别忘了，别人还在奔跑！必须在奋斗中求生存，求发展！



宛平

集团设计研发中心

座右铭：FIX IT UNTIL YOU NAILED IT

黄金三十年，创新一直是地产的发展主线。随着行业成熟度的增加，创新逐渐从清晰的“因果收益”，转向模糊的“价值主张”。创新似乎走进了“红海”。但，面对一个被反复验证的巨大市场，红海创新反而风险更低、价值更高。创新发展是方直集团成为湾区行业巨头的必由之路。



一、房地产行业基本判断

第一：今年整个房地产行业的基本面不会有太大的问题，成交金额应该会跟去年大致持平，最多是小幅微跌。

第二：接下来房地产行业杠杆可能会受影响。

第三：房地产行业接下来的一个重大投资机会在旧改。

第四：接下来整个行业更多的机会点是2+X。2指的是整个房地产行业基本的未来可能是以长三角、粤港澳大湾区为主。“X”我们称之为后发，比如说新力上市带动的江西，三翼带动的安徽，以及河南也有很多机会。所以如果产业布局在这些区域，我们相对看好一些。

二、双重挑战下实现“稳”与“增”，地产仍是压舱石

当下房地产行业最怕的一个宏观面的变化，客观上说已经从之前的不确定变到现在的确定。我们并不在乎确定是悲观还是乐观，而是我们需要有一个非常明确的路径。有了路径我们才知道接下来行业该怎么调整，我们应该怎么应对行业的变化。大家也看到目前宏观面确定性的东西比较明显：从国际环境的角度，美国在不断打压，去中国化；国内的角度，一季度GDP往下跌。另外我们今年明确提出来小康建设的目标，所以当下三驾马车里面，扩投资、拉内需成为重中之重。按照今年的“六保”，房地产是最重要的一个方向。

双重挑战下实现稳还有增，房地产是个压舱石。“稳”很简单，房地产行业高权重，另外上下游关注度比较高。另外“增”，目前我们都知道新基建等一系列，国内在推动这方面的变化。但是这方面所有的变化里面，不管怎么看还是觉得稳存量可能是首要的，增量因为之前我看了不少经济学家发的文章，都对5G、充电桩等等不是很乐观，所以稳可能是第一位的。

三、地产复苏，中央态度从摇摆走向明确

两会强调“房住不炒”，但是在这个大背景下从中央到地方，客观来说对于新房的价格已经有所松动。松动的原因很简单，如果房地产价格始终被死死卡着，意味着土地市场肯定继续往下调，整个房地产市场肯定起不来，地方政府的财政包括内需，以及内需之后的联动消费，肯定会受到冲击。所以限价适时松，而且还得确保价格比旁边二手房便宜，实际上对各方来说还是一个好事情。

可能大家也看到最近有个政策，就是一亿非户籍人口在城市落户这个事情。很多人可能都有误解，说2020年新增一亿人落户，因为这个大家可能觉得房价会涨。但其实这个政策是2016年72号文件就出来了，是2014-2020年国家新型城镇化的大规划。今年是2020年，要把之前定下来的这个目标落实，所以这个落户和人才新政对房地产肯定是个巨大支撑。

保量是各方都关注的最大公约数。城镇化扩大，土地供应提质增量。所以2020年目前来看，基本维持一个跟去年成交大致持平或者微降的水准。这次疫情其实把很多人的需求激发出来了：城市里有一套

房子，外围风景好一点的地方有个小别墅需求被激发；居家隔离，大户型的需求被激发；租房人群的购房需求被激发；具有科技功能的新风系统、智能化等方面的需求也被激发。所以全年我们认为因为疫情也因为目前各方的变量，大家可能觉得房子保值增值空间会更大一点。

全年来看，我相信因为这一轮企业投资机会的渠道受限，也因为这一轮疫情，还有要素市场，我认为要素市场是非常重要的，既然把要素称之为要素市场重新考虑，他一定导致价格的上行。

四、当下企业的风险和机遇

关于企业的，警惕三种风险。

第一个是过高溢价率拿地的企业。

第二个是低能级城市土储占比过大的企业。去年、今年、明年是非常特殊的三年，去年七十周年，明年是一百周年，今年是小康年，这三年都是比较特殊的年份。我们正好又叠加了今年的疫情，这个疫情对全世界来说应该是进一步证明了我们的道路自信。大量资源往上、往中心化，一定导致低能级的城市资源的空心化，包括我们这里提到的一亿人非户籍人口在城市落户。所以如果企业在低能级的城市土储占比过大，一定要高度关注这个风险。

第三个过度杠杆融资的问题，杠杆太高真的很危险。因为2019年已经有不少的企业出问题了。

另外四类企业的机遇，第一类是产业化机遇，对于政府来说引导房企切入到实体产业里面，肯定是必然的行为。第二个B2G的机遇，房地产行业开始慢慢调整自己的定位，帮助政府的需要、满足政府的诉求已非常明确。今年行情不好，我们以往每一轮当经济基本面受冲击的时候，我们都会启动一个旧改。所以旧改一定是一个很好的机会，尤其这一轮B2G这个大的背景，房地产行业应该会往B2G的方向靠拢。第三个产品升级的机遇，主要有两个方向，一是尽量减少人和人之

间的接触，二是技术尽量往健康方面靠拢。第四个在物业方面服务的机会，疫情证明最终的落脚点是在市区上，落在物业上。接下来有不低于100家物业企业要上市。

总的观点很简单，就是不担心今年的行情，同时也不担心明年的行情。因为我们当下不管是物业市场的建设，还是今年要落地实施的一亿非户籍人口落户的事情，包括我们政府政策放水等，所以房地产市场风险相对各行各业还是比较低。



企业机遇

亿翰智库董事长
陈啸天



核心要点

1. 要实现经济稳中求进，房地产行业仍是重要压舱石，成交额会与去年基本持平或微降。
2. 中央房地产政策明确，稳房价仍是基调，部分地区房价管控松动，在可控范围内新房价格小幅攀升。
3. 一亿非户籍人口城市落户和老旧小区改造带来房地产有力支撑，保住房地产销售量逐渐成为最大公约数。
4. 市场修复过程中，高溢价拿地、低能级城市土储占比过大、过度融资的房企风险较大。
5. 看好布局长三角、粤港澳大湾区及中西部后发地区的产业机会。
6. 疫情催化下，看好涉足实体产业、切入城市职能、技术升级及物业服务方面的房企。

“

后疫情时代的行业逻辑和





中国房企
TOP 82

置业大湾区 品质选方直

2020方直集团品牌联展



电话: 0755-23258888
地址: 深圳市坪山区东纵路与民强路交汇处东南侧

方直·谷仓府 (深圳)
坪山芯·地铁旁·河畔公园综合体



电话: 0755-83996888
地址: 深外环·塘厦平山广场旁

方直·星澜 (东莞)
生活美学家



电话: 0760-88510888
地址: 中山市西区广珠公路3号

方直·彩虹公馆 (中山)
城市院落生活大成



电话: 0760-22713888
地址: 中山市火炬区东镇东二路

方直·香山墅 (中山)
6米仰止天境墅



地址: 佛山市高明区沧江河南
即将推出, 敬请期待

方直·珑湖湾 (佛山)
湾区芯·佛山西·30万平米水岸新都



电话: 0752-2089888
地址: 惠州市惠阳区大亚湾中兴北路170号

方直·彩虹里 (惠州)
一个有温度的社区



电话: 0763-6268666
地址: 清远连州大道西121号 (人社局旁)

方直·君汇世家 (清远)
城市封面 传世府邸



地址: 肇庆市鼎湖区创业路
即将推出, 敬请期待

方直·亚汀公馆 (肇庆)
有一种生活叫亚汀



地址: 深莞莞枢纽中心惠南大道
即将推出, 敬请期待

方直·珑玥城 (惠州)



地址: 汕尾新区中央商务区
即将推出, 敬请期待

方直·紫珑府 (汕尾)

• 完美生活已为您呈现 •

方直·珑湖湾(惠州) 方直·君御(惠州) 方直·东岸(惠州) 方直·星耀国际(惠州) 方直·城市时代(惠州) 方直·珑湖湾(江门)

• 更多精彩敬请期待 •

方直·珑樾山(深圳) 方直·南乐时光(广州) 方直·风林溪谷(广州)