

D O W E L L

東原

为新的每一天



东原集团 DOWELL 产品主张白皮书

東原

为新的每一天

东 原 产 品 的 长 期 主 义

为新的每一天
For A New Day Everyday

D O W N L O A D

“所有能穿透时间周期的东西,就该坚守;
长期主义的复利,会积累出奇迹。”

——罗振宇《时间的朋友》

在变化的环境中,
客户价值与产品价值
是东原长期不变的战略选择与定见。
这就是东原的长期主义。

東原

为新的每一天

“以爱发现问题,用善意解决问题。”



长期主义战略 背后的硬核实力

以“客户与产品价值”为核心的长期主义战略，是东原集团上下所坚守的。作为东原集团的上市母公司，迪马股份 (SH.600565) 是国内领先的多元化上市实业集团，目前依托多元业务资源的协同发展，实现稳健的长期经营、高质量的持续增长，为东原集团打下坚实的实业基础。

上市母公司迪马股份 整合资源协同的实力赋能者



东原产品力护城河 基于用户思维的场景共创体系

东原集团，作为迪马旗下的大型综合性企业，集地产开发、商业运营等多元复合能力于一体。而东原产品力领先于市场的核心壁垒所在，是基于终端客户思维的场景共创体系。这套基于客户反馈、痛点洞察的产品力研发设计，才是真正的“取之于客户、用之于客户”，更具针对性地提供了系统性产品解决方案。



双料 TOP1 产品力深获市场认可

TOP1 2020 东原集团客户总体满意度
——赛惟咨询

TOP1 2021 中国新社区文化运营
——中国房地产业协会

30+座城市布局 17年深耕蓄能



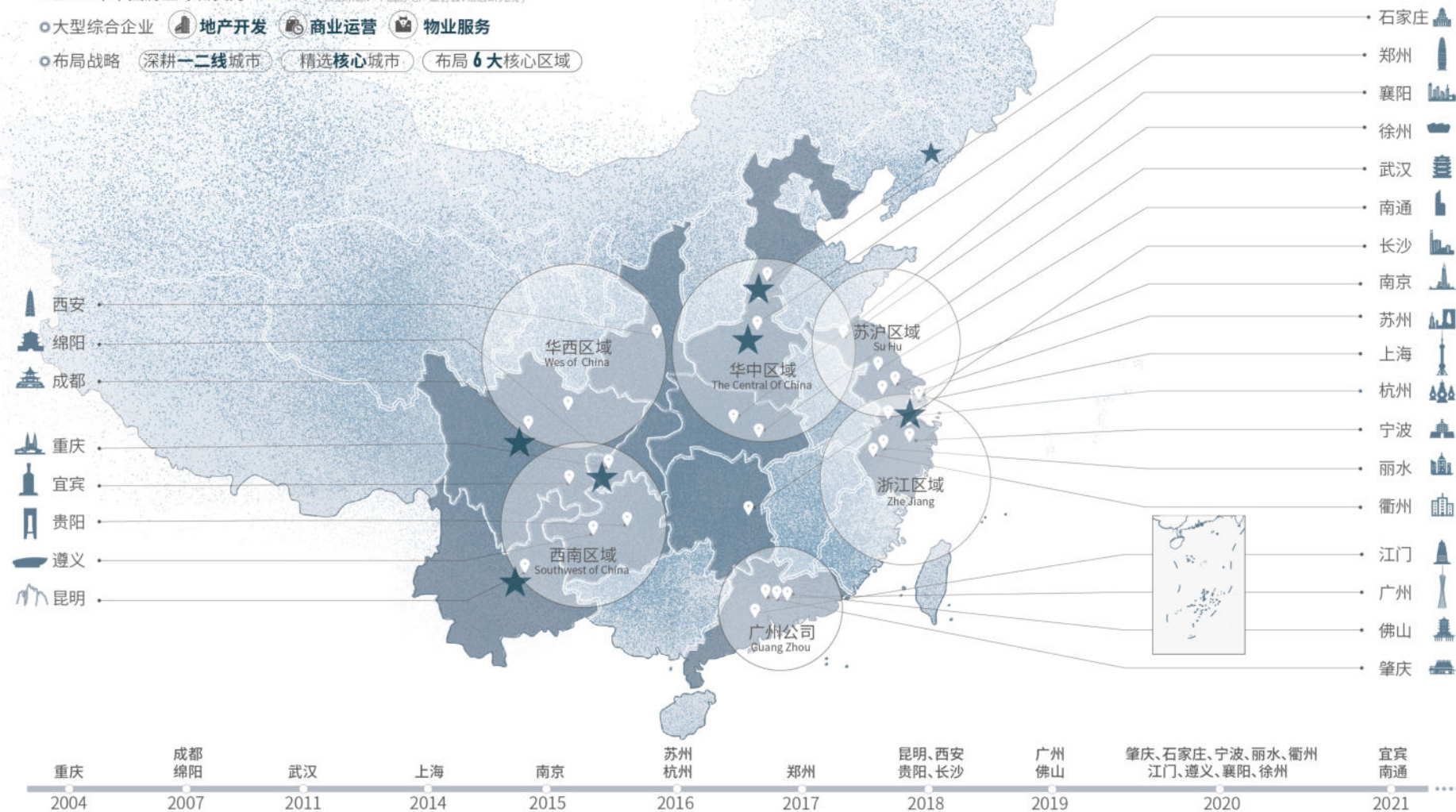
2004 年成立

总部位于上海

2021 年中国房企综合实力 TOP 44 (数据来源: 中国房地产业协会、易居研究院)

大型综合企业 地产开发 商业运营 物业服务

布局战略 深耕一二线城市 精选核心城市 布局 6 大核心区域



以客户为原点 助力城市人居品质升级

通过 6 大场景，东原更系统地整合了城市生活、人居需求在产品研发设计中的作用，更具针对性地提升客户体验，从而反哺东原产品的市场竞争力与溢价能力，实现更高效的业绩流速与稳定持续的增长。

01



激活共生
战略观 助力城市更美好

东原集团

参与城市化进程，致敬城市文化

迪马工业

国家级应急保障运转的重要力量

迪马产发

协同赋能促进城市纵向发展

东原商业

城市更新与美好创造的原动力

文体娱乐

为城市打造现场娱乐化体验空间

医疗康养

构建并定制城市长者生活所需

产业社区

提供未来办公场景与解决方案

城市共生
URBAN SYMBIOSIS

规划融合城市文脉与肌理
从小社区走向大社区
为周边社区让渡“口袋公园”
为每一个社区留足活动场地

公共态度

文化合院，让生活宅出自然
宅度假，犹如住在公园里

自然态度



亲和对话
规划观 空间个性魅力

02

智能梯控
智能电表
智能烟感
全景鹰眼
车位占道
高空抛物
重点人员
人脸门禁
东原金刚
智慧车行
智慧门锁
品质管控
东驿站
东 E 管
东东付
报事响应

智慧服务

增值服务

生活配套
东原租售
车位销售
美居美家
创新服务

品质服务

四级巡检标准
管理视角全程监控
客户视角服务标准
第三方多维度专业评估

周期服务

前介服务
售场服务
交付服务
入住服务



热情友善
服务观 向善与友爱

06

生活共享
LIFE SHARING



轻盈知心
产品观 产品美观历久

03

永不过时的
时代美学

东原鲜明标识
整体协调的天际线变化
建筑经典造型色系
合理尺度与比例
建筑层次细节处理
强调空间变化与场景感
人视尺度下选材更具质感

历久弥新的
空间美学

窗地比、窗扇分隔协调
阳台玻璃栏板细化设计
加强户内外视线交融
关键部品极致选材
多重对缝品质把控
建材优选，抵御侵蚀
节点设计考虑耐久、稳定性

社区微环境，社区健康环境感知规划
健康户型，环境最优化空间设计
无忧归家，智能归家及后勤动线
健康服务，“健康”的社区配套与服务体系

大健康
被动式健康

04



健康生长
社群观 家人欢声笑语

适老
安心、舒心、贴心

安心防护，针对长者易摔特点设计
无障碍通行，针对长者腿脚不便设计
舒心居家，室内适老化细节设置
共享天伦，多功能复合长者空间

产品共创
PRODUCT CO-CREATION

文化
东方

精致典雅水院空间
精选石材 / 树木 / 金属等材质
移步异景的巷道空间
写意的园林绿植设计

适童
安全、功能、玩乐

儿童关怀，安全关怀系统
好玩有趣，可玩性强的游乐设施
寓教于乐，学习探索的认知教育空间
品格养成，儿童性格与体格养成



乐活度假
园区观 园区生机盎然

05

节奏感
6 重空间序列

入口
仪式感门头 + 落客区
入口后场
延续仪式感 + 中轴对称 / 连廊
核心景观区
水景 + 密林 + 围合绿植
次核心景观区
全龄化活动场地
宅间组团
静态景观
入户空间
一字型入户 + 多层次绿植

情绪化

层次丰富的绿植围绕
层层过滤归家心情
随时可驻足休憩观赏
架空层空间色彩设计
架空层与景观融合设计

现代
度假

自由活泼的入口空间
干净舒朗的绿化设计
轻松愉悦的环境氛围
社区 HUB

产品硬实力

多元发展，树立东原式标签

东原通过当地文化、自然生态等城市资源的结合，打造产品品质标签化，以此展现产品硬实力，进一步提升市场溢价。

01 自由灵动的入口景观

入口空间形式自由，以水景为主，结合景墙和多层的绿化，营造精致的度假氛围。



西安·印未来项目实景图

02 核心大面水景更具价值感

- 户外以大泳池水景作为核心景观主体，配合社区HUB与层次分明的园林景观，来体现价值感。
- 户外景观渗透入架空层内，形成室内外嵌套、融合与互动，共同构成景观大首层空间。



重庆·月印万川项目实景图



苏州印江湾项目实景图

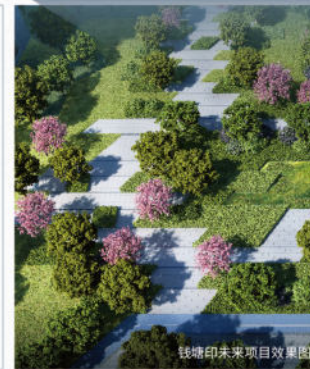
01 多元风格，标识鲜明

- 风格** 现代都会、现代飞鸟、现代度假……
- 手法** 合理的尺度与比例、丰富的层次关系与细节处理



科技城印未来项目实景图

02 景观度假化 观赏性与互动性兼具



钱塘印未来项目效果图

03 干净舒朗的绿化设计

注重人与空间、园林植被的交融，采用丰富多样的特色苗木、造型感突出的临水植物，营造偏热带的度假感。



武汉·印未来项目实景图

04 愉悦的视觉情感传递

通过明快亮丽的色彩、几何形体的构成、干净利落的线条等设计手法，烘托轻松愉悦的环境氛围。

01 立面IP化 极具归属感的识别标签



科技城印未来项目实景图

02 轻盈色系，为建筑立面增添一丝活力

- 手法** 外墙 / 玻璃幕墙选用浅色系材质、屋顶与局部选用浅灰、米白、浅香槟金色装饰

03 精装人性化 历久弥新的空间品质

01 空间显大

通过合理的居家动线规划、材质多用通透感、空间一体化设计等手法，让空间显大。



成都·印长江样板房实景图



九章项目样板间效果图

02 功能多样

通过储物等丰富的精装功能，满足尽可能多元的居住需求。



九章项目样板间效果图



示意图

03 细节贴心

注重收纳、家务效率等细节设置的人性化，例如鞋柜收纳中放置除臭炭盒、烘鞋器备用插座，下雨天也能保持鞋子干爽舒适；厨房顶柜液压式下拉栏，可轻松拉下顶柜取物，更安全省力。



九章项目样板间实景图

04 选材显贵

多采用皮革、石材、金属等高端材料，更注重品质打造。

服务软实力

融合在地文化,持续构建信任感

结合在地客户真实需求,从业主基础服务到社区文化的运营与升级,东原已经形成了完整、多维与立体的社区服务生态链,从而不断提升客户体验与口碑,创造市场核心竞争力。

1.0 用心去沟通

搭建“业主—物业—地产开发”三方的即时与互联沟通渠道,建立社区问题解决反馈机制,保障业主的基础服务,解决“入住后没人管”的社区体验。

2.0 让连接发生

通过建立“童梦童享”、“友邻有趣”、“乐享乐配”等系统实现社区里人与人、人与生活配套之间更有质量的连接。

3.0 俱乐社区

更加重视新型社区文化的构建,通过建立“原聚场”——有温度的实体空间,同时挖掘社区内部资源和引入外部资源,实现更有价值的众乐乐的社群生活。

不仅服务入住后
更提供从销售开始的全维度服务体系



背后是东原仁知服务集团
一级资质物业管理的运维支持

作为不动产全价值链整合服务商,服务业态包括住宅、商办、城市综合体、政府公建、工业园、使馆馆、医院、学校等多个领域。

94分

全国服务满意度
再创新高

TOP20

2021年物业服务力
百强企业

TOP1

2021年中国房地产
开发企业新社区文化运营

前3名

连续多年蝉联物业行业
客户满意度

10强

2021中国房地产企业
客户满意度
注:排名不分先后中国房地产特色
客户服务优秀企业

造场师东原 17载造场实践

携印长江、印两大产品系列，焕新城市生活体验

17年的时间里，东原集团正在实现从造房到造场的变阵，凭借对客户的敏锐嗅觉，逐步打造了定制化的、成规模的、可复制的“场”的形态，并通过印长江、印两大产品系的承接与落地，与时俱进的满足和解决城市居民多元化需求和痛点，为人们创设安心无忧、俱乐无间的高品质城市生活体验。

印长江 | 一城一座印长江

2020 年十大顶级豪宅产品系

东原·印长江系列产品以极具现代精神的设计手法，融入传统人文内核，从根植于城市肌理的设计理念出发，定制兼具中西方建筑美学的产品形态，为客户提供集稀缺位置、稀缺产品、稀缺服务于一体的高级住宅产品。



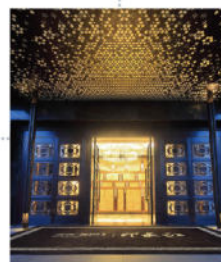
中国高端场景
豪宅创新大奖
成都东原·印长江



南京河西 CBD 豪宅封面
开盘即清盘
南京东原·印长江



全球最佳人居豪宅奖
潇湘大地人居标杆
长沙东原·印长江



重庆版“汤臣一品”
西部第一豪宅
重庆东原·印长江



十三开十三幢，热销百亿
2020 中国十大高端作品
全球最具典藏价值豪宅
杭州东原·九章赋



秒罄红盘
东原低密产品标杆作品
遵义东原·九章赋



长江赋苏 人居范本
苏州东原·印长江



2021 全国十大轻奢作品
未央湖畔人居明珠
西安东原·印未央

7年8座印长江 以资源缔造稀缺
以匠心致敬城市 以品质引领生活

印 | 每一席皆是印记

2019 年十大顶级豪宅产品系

印系，汲取现代主义设计灵感，着眼于产品细处，以“场景”为核心，用引领时代美学的产品设计，激发业主惊喜感的社区创造力，表达当代城市居民的生活意趣，见证着城市的繁荣向上，为城市烙下印记。

传承印长江，东原 TOP 系产品的自我淬炼与精神延续
——美好共生的城市印记

每一个城市潮前的板块，总有一座东原【印】与之同行
——与日俱新的生活脚印

它懂你人生渐入佳境的喜悦，也陪你度过美妙难忘的岁月
——向极致去的匠心印章

以追求极致作品的初心
用心造好东原“印”，不辜负每一位客户



杭州(科技城)印未来实景图

现代乐活

从家庭需求出发，以沉浸式的场景体验为核心，折叠自然的肌理，点亮生活的绿色健康，拥抱亲子的欢乐时光...让都市家庭的生活更“LOHAS”。



与时俱进的东原印
迭代两大产品风格 实践一种价值经营模式

商住联动

东原版未来社区，艺术商业 + 高端人居的商住联动产品模式，从社区自治向城市协理进化，创造更复合的价值，与时俱进地服务好城市与人。



东原·印效果图



昆明印江山效果图

现代经典

以现代设计手法，演绎当代东方艺术，并充分利用在地化的人文特征，给予建筑、园区、室内风雅品质，重新定义质感奢华的东方精致生活。

MODERN
CLASSIC STYLE

现代经典

印江山产品模式

文化传承 融合创新

通过汲取当代东方艺术灵感，
对合院、叠墅和空中墅等低密产品进行持续创新，
以东方的经典美学风尚，
打造礼仪院落式住区，
并充分利用在地化的人文特征，
给予建筑、园区、室内风雅品质。
定义质感奢华的东方精致生活。



现代中式低密产品形制

将土地价值最大化

针对不同土地及客群需要
选取低密产品最优解



合院

- 有天有地
- 私密性更强
- 接近独栋别墅的价值体验



叠墅

- 露台、花园
- 超大赠送率
- 市面上的主流墅居选择



空中墅

- 超大挑高、尊崇尺度
- 空间灵活可改造
- 总价较低

低密是人居的高阶产品形态，给予住户尊崇感的同时，相对低的容积率，更使得居住舒适度和绿化率得到了很大的提升，东原的低密产品在中国传统人居的基础上进行了继承和创新，在文化自信的当下，予人一种强烈的归属感。

纯粹的中式规划逻辑
提升低密产品体验及溢价



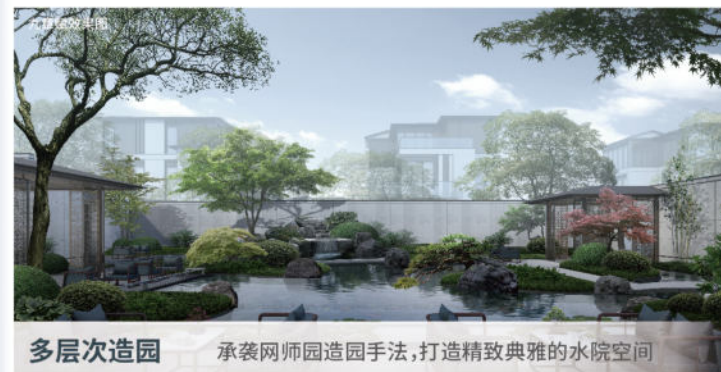
中式归家礼序
打造深宅大院的品质感

五进规制

车马院 - 水院 - 街 - 巷 - 私家宅院



- 入口庭院打造，提升仪式感。
- 精选造型树、石材 / 金属打造，提升尊贵感。



- 水景 + 景石 + 精选古树层叠搭配，还原诗意山水意境。



- 恰到好处的道路尺度，营造富有空间层次及韵律的巷道空间。



- 一户一座院墙院门，打造客户私密感，提升品质溢价。
- 深绿色植被为主调，点缀亮色及花树，沉稳不失丰富。
- 选用珍贵造型植物，如黑松 / 乌桕等，加强尊贵及艺术感。

印刻东方的美学经典

融合中式内核与现代营造手法

作为东原重点打造的低密产品序列，现代经典风格的产品既传承了传统的东方文化内核，同时，为了更契合现代人的生活习惯和生活需求，以现代化的营造手法，塑造经典的空间美学，让业主既能感受文化归属感，又能拥有经典而美好的居住体验，从而沉淀市场口碑。

取法中式神韵，极简塑造层峦叠嶂的天际美学

严选型材、造极工艺，看得到的产品品质



传承经典造型，结合现代审美塑造东方美学

归属感
高颜值东方美学立面



展现建筑美感的沉稳配色

设计感
简约而不失雅致的现代技法



合理运用施工节点，
预防渗水、安全问题

品质感
选材和细节把控更到位

疏朗雅致的空间尺度 营造声气相投的居住体验

从社区到户内，由庭院、巷道贯穿始终，在客户的日常步行动线中，打造多个品质考究的空间，通过提升客户端的产品体验，收获良好的经营成果。

社区私密性

建筑跳跃流畅、园林曲折悠远、空间隔而不断，半围合式的公共空间
营造和东方风情的园林造景手法，营造出社区的私密与隐奢

空间礼序感

匹配归家层次的东方形韵、静谧轴线上丰盛场景，
满足人们对于美好生活的全部想象

超级户型

大方厅、景观阳台、酒店式主卧、百变露台、
入户花园、天地院子.....



3-4 间套房设计 | 住户每位家人都能住上总统套房

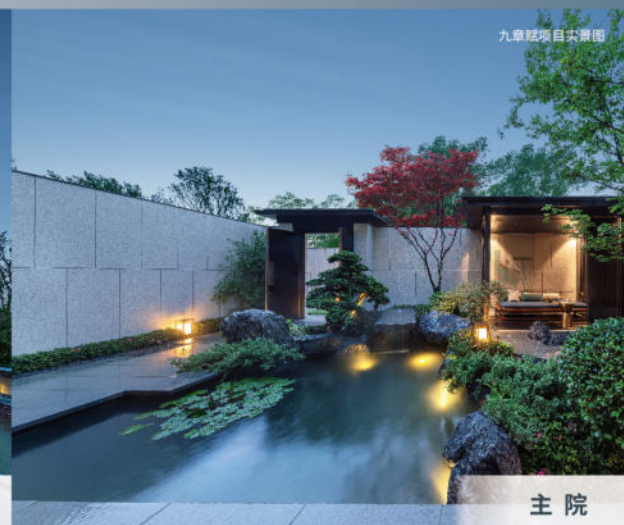


舒适感 | 超大窗地比，270°引景入室

为了加强室内采光通风，窗户面积越大越好；但窗户越大，就意味着冬天有更高的热损失，对建材和技术要求也越高；东原的建筑师采用更优质的墙体建材，用巧妙的设计让全落地窗、无柱化的设计，成为了现实。

TIPS:
窗地面积比越大
玻璃窗开面越大

窗地比 > 1/7
(国家规定标准)
窗地面积比 = 房屋外窗洞口/
房间地面面积



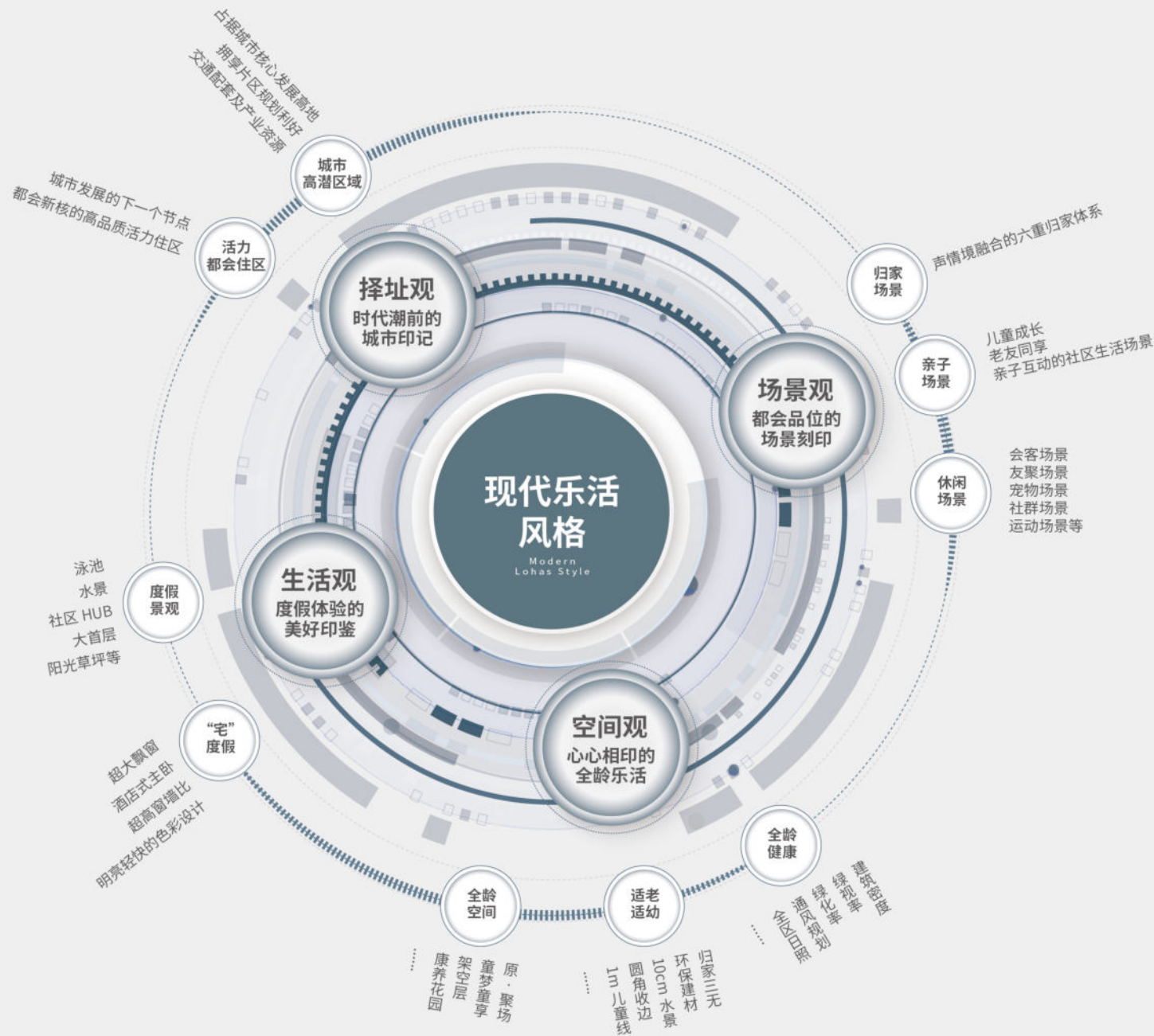
MODERN
LOHAS STYLE

现代乐活

印未来产品模式

高瞻远瞩 成长先锋

洞悉时代人群所需，深知未来生活所想，
从家庭的切身需求出发，
萃取时代的共性，融入独有的个性。
以沉浸式的社区体验为底盘，让生活如度假般轻松悠然，
折叠自然的肌理，点亮生活的绿色健康，
亲子的时光，温暖的拥抱，赋予成长的欢乐。
充满惊喜的建筑、户型及装修，生活的“无限可能”得以迭代。
让都市品质家庭的当代生活更“LOHAS”。



为生活理想筑居 与城市潜力高地共进化

针对年轻化程度较高，注重产品和多元化生活体验的这部分客群，东原认为，选址城市独具潜能，综合竞争力更强、产城融合的发展引擎区域，产品才能与时俱进的服务好城市与人，实现区域、业主、开发商等多方共赢。

【印系】现代乐活 产品择址观



杭州·印未来 占据未来科技城C位

集行政办公、创意研发、教育科研、商业服务、文化休闲、旅游度假、生活居住等多功能为一体的核心区。



全国 4 个
未来科技城
之一

杭州 3 大
城市副中心
之一

2040 年规划
城镇人口
61 万人

第 3 批国家级人才
创新创业基地

全方位
立体交通网络

全维度优质
城市资源

南京·印未来 对望鱼嘴、雨花滨江

南京主城最后一块滨江拼图——雨花滨江，打造扬子江流域独具特色的生态文明型滨江科技城，拥享一廊两轴四片的十四五规划利好，前瞻布局数字创新产业。



南京拥江发展极
扬子江流域独具特色的生态
文明型滨江科技城

智能制造产业极
打造江苏数字创新中心，
构建“数字内核、软硬结合”
的“全域高新”新格局

城芯滨江生态极 鱼嘴湿地公园、江豚广场、三桥湿地公园“三园合一”生态绿境

立体交通枢纽极 扬子江大道中轴、快速路网密布、毗邻轨交 S3、2 号线西延线

武汉·印未来 临空港新城核心区

武汉市第三个国家级经济技术开发区，8 大千亿级产业逐一落子，京东方、网安基地等高新技术产业全面进驻，致力于打造具有国际影响力的“网谷”产业集群。



“双轨三纵四横”
多维立体交通路网
畅达武汉三镇

千亿级体量
产业“芯”区
吸附 10 万高素质人才
保值升值潜力大

径河公园首排 无遮挡看河视野，鲜氧居住氛围

多方醇熟配套逐步兑现



每一个城市潮前的板块 总有一座印系作品与时代同行

东原以极具前瞻性的眼光，择址城市内高成长性区域板块，并结合自身产品特色和客群需求，打造以【印未来】产品序列为核心的现代乐活风格产品，为城市烙下印记，见证着城市的繁荣向上。

受市场追捧的“秘诀”之一

以客户生活为底层逻辑的产品规划

总图规划

阳光才是最好的“设计师”



超大楼间距
低层空间亦能沐浴阳光和风

人车分流
地面环境更安全静谧

东原印系产品叫座又叫好的秘诀，离不开客户视角下对于产品品质的极致追求，以及基于客户生活为底层逻辑的产品规划，而这将成为落地更多印系现代乐活风格产品的范本和升级迭代的基准。

社区大首层、国际现代的简约风潮

归属感和品质感兼具的强标识性立面



- 门窗框料
- 门窗玻璃
- 基座局部框套
- 墙面
- 凹口及立面内侧墙
- 门头雨棚

“宅”度假

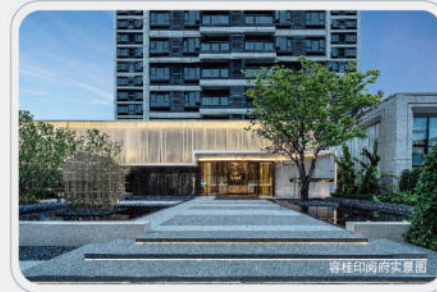
足不出小区的度假“宅”体验

顺应当下年轻人度假潮流，
通过对产品的轻量化改造和升级，
打造以“宅度假”为核心的居家生活体验。

酒店式主卧



明亮轻快色彩搭配



超高窗墙比



- 亲水躺椅
- 枕水小径
- 林下休憩



泳池、戏水池 | 亲水是人类的天性

充分照顾国人内敛的性格特征，以藏而不露、围而不合的景观打造手法，通过点连线再带面的整体空间营造，为社区提供更多停留的场所，尽情享受都会里的放空与闲适。

度假景观

让每一业主愿意下楼去驻足、放空

社区 HUB | 社区里的俱乐场

沿着社区休憩动线，在中心水景转折处，设计社区 HUB，即可作为日常休憩停留的好去处，也可成为家人、邻里、亲朋间互动的好场所。

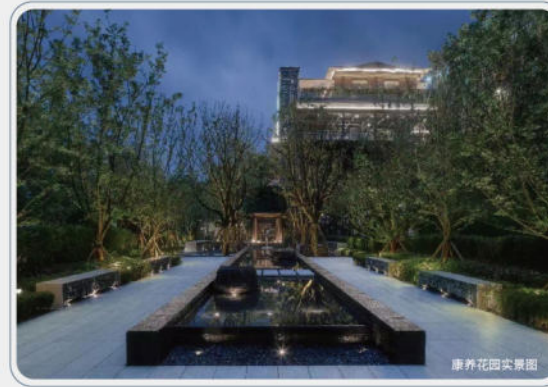
- 半开放式空间设计
- 国际简约的时尚风潮
- 明快活力的色彩搭配



康养花园

身与心都能被治愈

考量原住民动线习惯，在园区内打造一个静谧独处的花园空间，通过适老化的空间改造与绿植设计，为社区长者提供一个日常康养的好去处。



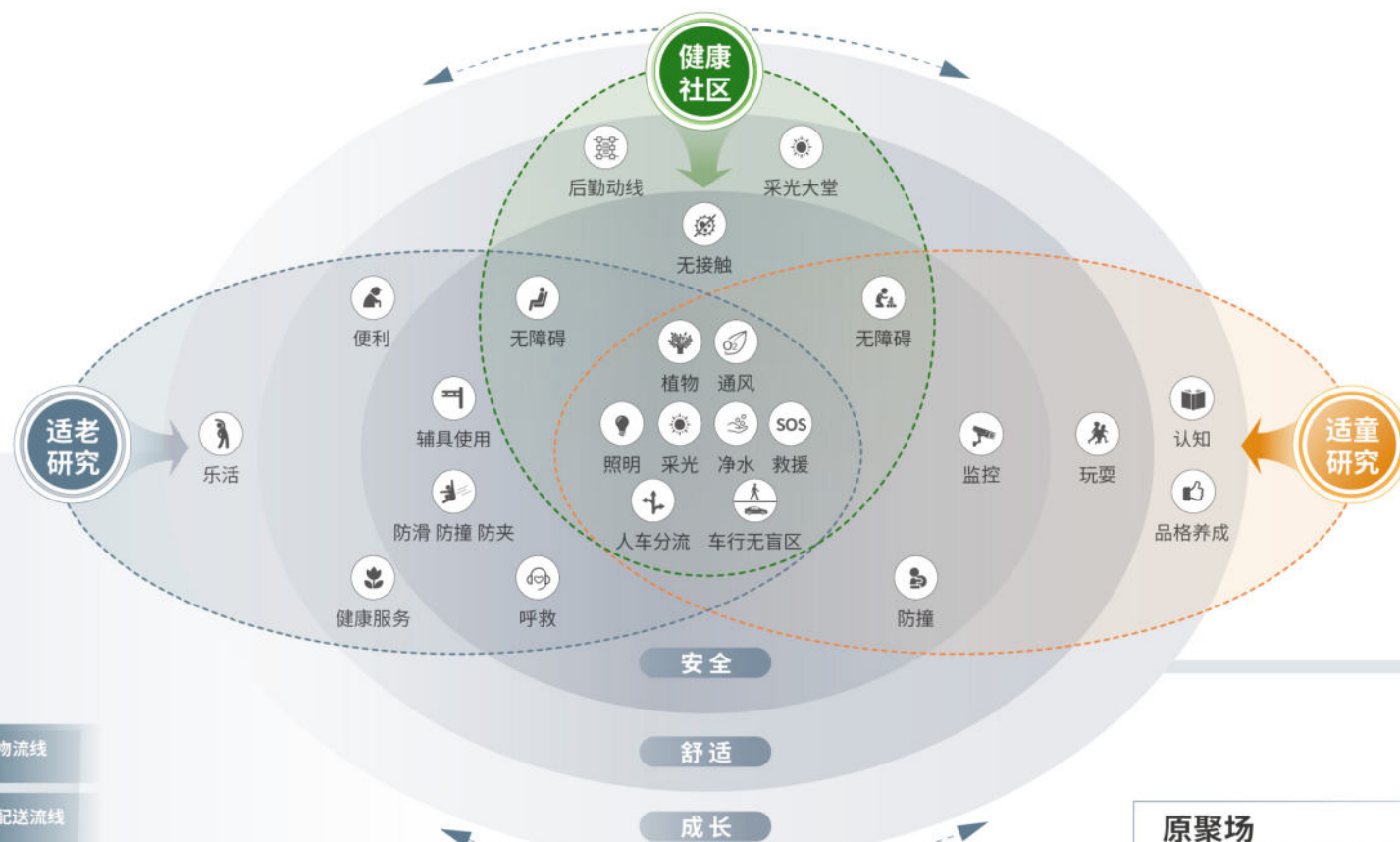
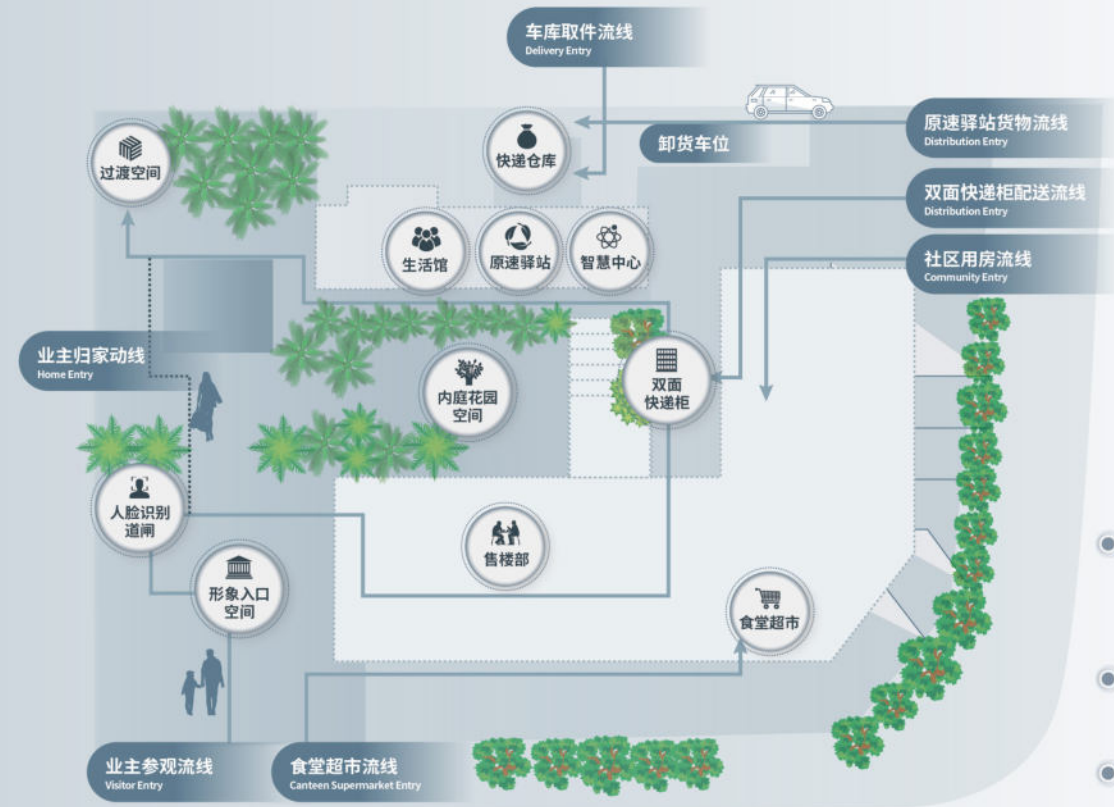
无限微观真实的生活日常

缔造心心相印的全龄乐活体验

打破行业内常规的空间范式,通过还原客户真实生活的空间营造,让每一个年龄段的居者都能从容的享受其间生活的自在与美好。

前置化社区空间营造

实现健康、无接触、便捷、实时智慧的社区服务体系



多元化全龄互动体验

强化对适老适幼两端的关爱
从东原“社群”优势到“人文健康”



原聚场 用一个空间延续大院儿情结

东原基于对人居和社会发展未来趋势,独创俱乐社区的社群实践品牌——原聚场,前置居者体验,是目前印未来产品模式独有的社区生活运营方式。

童梦童享 0-12岁孩子多元成长方案

最初的版本,童梦童享设计在社区中央,由于担心影响周边楼栋的居住感受,将童梦童享挪至次核心景观区,社区中心区由景观会客厅代替。

独创东东马 IP

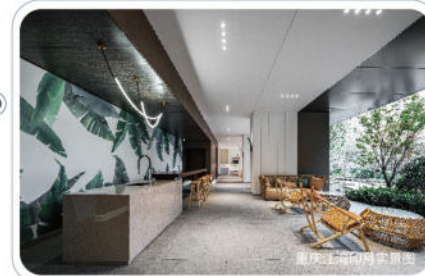
这个空间形状为“东东马”,奇趣富有创意。

架空层 全龄化共享空间

架空层装修风格,呼应社区户外景观,精心的营造背后,是建筑师 1500+ 个日夜雕琢,只为更完美的功能呈现。

会客、欢聚空间

西餐岛台
聚餐长椅
藤编躺椅
会客沙发



科技竞技场

科技发烧友
AI 技术 PK
智慧灵感激发



安全细节系统

塑胶地面
去边角化设计
无毒无刺植物
贴合身高的传声筒
低于 65 分贝的音量



共享图书馆

闲置图书共享
社群知识交流
跨界思想碰撞



社区 HUB

小型聚会的场所
精神放松的空间
亲友沟通的时间



社区剧场

公共放映厅
兴趣分享地
深度社交场



云上成长屋

滑滑梯
攀爬网
传声筒



原小胖猫场长
阶梯教室
共享厨房
24 小时健身房
书塔



都会品味的场景刻印

打造声、情、境融合的舒适社区场景

园区入口空间
中轴对称的高级仪式感
国际现代的精致昭示性

入口后场空间
好的空间会说话，“欢迎回家”
树影与光相伴，闲适而温暖

核心景观空间
创造更多可停留的空间
丰富人在园区的体验感受

- 戏水池
- 社区HUB
- 亲水躺椅
- 景观会客厅
- 林荫广场
- 林下休憩
- 风雨连廊

次核心景观空间
加载生活温暖体验
链接人与人之间的美好

- 老年康养
- 儿童梦童享
- 萌宠花园

宅间组团空间
给放松一个最佳的尺度
路上伴着树、风和光

单元入户空间
总有一盏灯光亮着
等你归家

架空层
与园区互补的生活空间
延展生活更多场景

- 老年活动区
- 儿童娱乐场
- 手工坊
- 运动健身区
- 阅读学习区
- 花房
- 快递驿站



重庆印江滨社区入口 重庆月印万川社区入口 重庆月印万川入口后场 重庆江山印月戏水池 广州印江滨社区 HUB 重庆江山印月风雨连廊 昆明环阅童梦童享 重庆江山印月宅间花园 绵阳印江山单元入户 重庆印江滨架空层 武汉印未来架空层

东原商业背书

中国商业品牌价值 TOP10

约 300 万 m² 商业运营 & 在建

3 大核心竞争力

01 构建商业资产的管理平台

商办产品投资、开发、运营的全产业链能力
近百万方商业布局，资产规模超百亿
近千人的优秀开发运营团队
雄厚的资本运作 + 资产规划能力

02 打造产品内容的孵化平台

主题购物中心
艺术文化综合体
联合办公 Co-working
社商 PLUS
在地品牌孵化

03 构建城市生活的价值平台

引领新消费趋势的商业空间
拉动区域转型升级的办公产品
参与城市更新，优化城市配套
税收带动 + 就业岗位增加

(数据来源：澎湃新闻 https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_14186903)COMMERCIAL AND
RESIDENTIAL LINKAGE

商住联动

模式

印未来
——一奥天地

东原版的未来社区模式，
来源于浙江大力倡导的未来社区，
也是东原正在大力规划中的产品模式。

它并非“住宅 + 商业”的简单结合，
而是“住宅 + 商业”的创新联动。
随着城市与板块的发展成长，
以“印未来”高成长性的住宅产品模式，提供现金流支持；
以东原商业旗舰——“一奥天地”的城市化自持运营，
提升“商业”的估值成长空间，创造更丰厚的利润。
这恰恰是东原实现“稳步增长”的商住联动组合模式。

不单纯进行商业规模化复制，而是精选优质的成长性板块，落地自持型业态，打出东原商业 IP 运营标签，从而实现大幅收益。

一奥天地
商业旗舰
(创收)

商住联动
范本之作
FUTURE LIVING COMMUNITY

印未来
高端人居
(创现)

通过选址高成长性区域板块、精心规划未来社区、
打造历久弥新的产品品质，从而保证住宅销售去
化流速，稳定现金流输出。

设计融入“钱塘潮文化”
中庭观潮平台设计
国潮品牌资源引入

城市在地
文化融合

高成长性
板块选址

国家级战略规划高地
科创产业集聚区
丰富商圈
全龄教育
优质医疗
休闲公建
近邻地铁
高铁/机场
城市主干道旁

创新体验式
商业业态设计

打破时间与空间的边界
网红式潮流业态引入

特色艺术 IP
化运营服务

延续“一奥天地”商业集团
艺术基因
创新植入更多复合、原真场景 IP

未来社区
超前规划

开放式规划布局
人车分流
多重归家礼序
主题化趣味造景
度假风景观
中央景观区
邻里花园
运动花园

产品品质
历久弥新

现代简约立面
多层线脚
精工细节

TOD商住综合体

微城市自循环模式的创新孵化

作为东原版未来社区，将创新孵化“沉浸式商业+高端人居”相辅相成的自循环产品模式，见证资产价值随城市区域不断成长的同时，实现土地价值的运营与有序兑现，为城市创造更复合的价值。

约18万m²大型商住综合体

商业创收

商业体由一奥天地、一奥街组成，通过独有的商业建筑、景观、空间设计+社会化IP运营，激活商业空间活力，从而聚合流量与人气，创造更高的收益。

一奥街（金街）
沉浸式艺术街区



钱塘ING巷



舞台秀场



露天剧场



创意集市



舞台秀场



露天剧场



创意集市

休闲广场

童梦星空

钱塘
印未来
(高层)

钱塘
印未来
(大平层)

住宅创现

通过高端人居的定位与打造，导入城市高消费力人群，实现住宅的高溢价变现。



立面美观

新加坡度假风格
灰色融入暖色调



精研空间

黄金开窗比
270°阳台
日照通风最优化
国际品牌装修



度假景观

知名景观设计团队打造
新加坡式花园度假景观

一奥天地（商业MALL）
艺术策展型购物中心

光与城效果图

免责声明：本宣传资料所涉图文仅供参考，图片来源于网络，至宣传资料印刷时本项目仍处于规划以及优化设计阶段，敬请留意最新资料，本项目涉及的各方权利义务以最终交付开业为准，开发商对本资料保留更改的权利。



RF 捕捉星空
亲子X社交X打卡

L5 听潮悦境
艺术X运动X娱乐



L4 鱼丽艺站
美食X打卡



L3 月趣童梦
亲子X餐饮X零售



L2 引潮汇界
休闲X展览X零售



L1 国潮秀场
休闲X艺术X零售



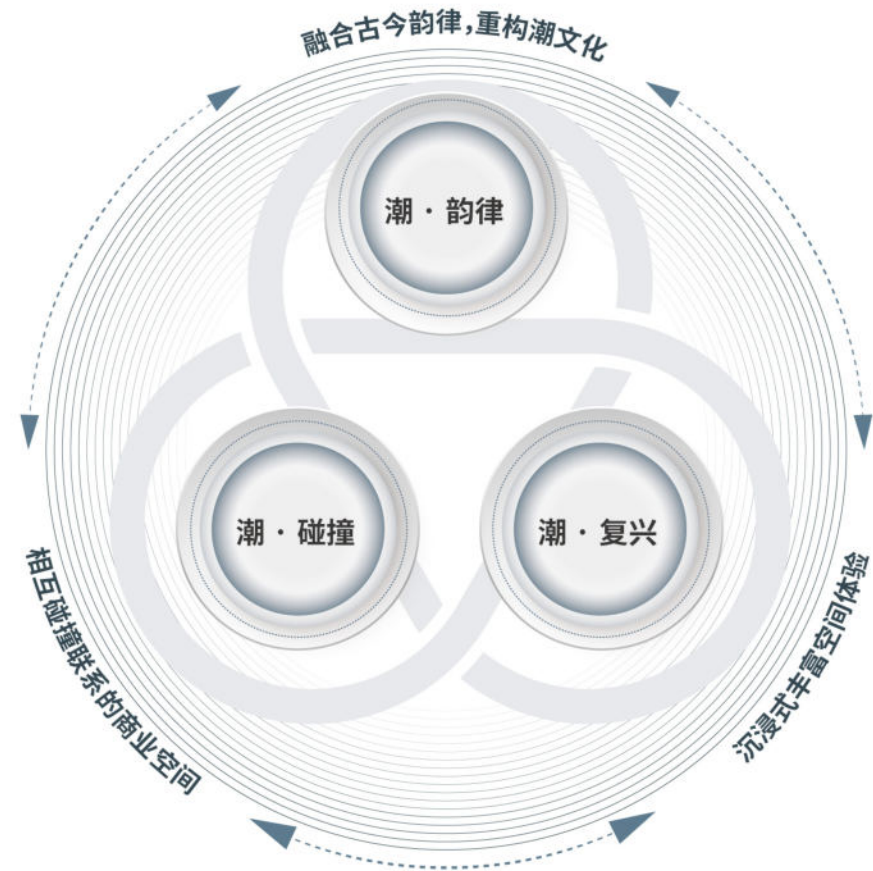
B1 弄潮市集
超市X零售



融入在地文化

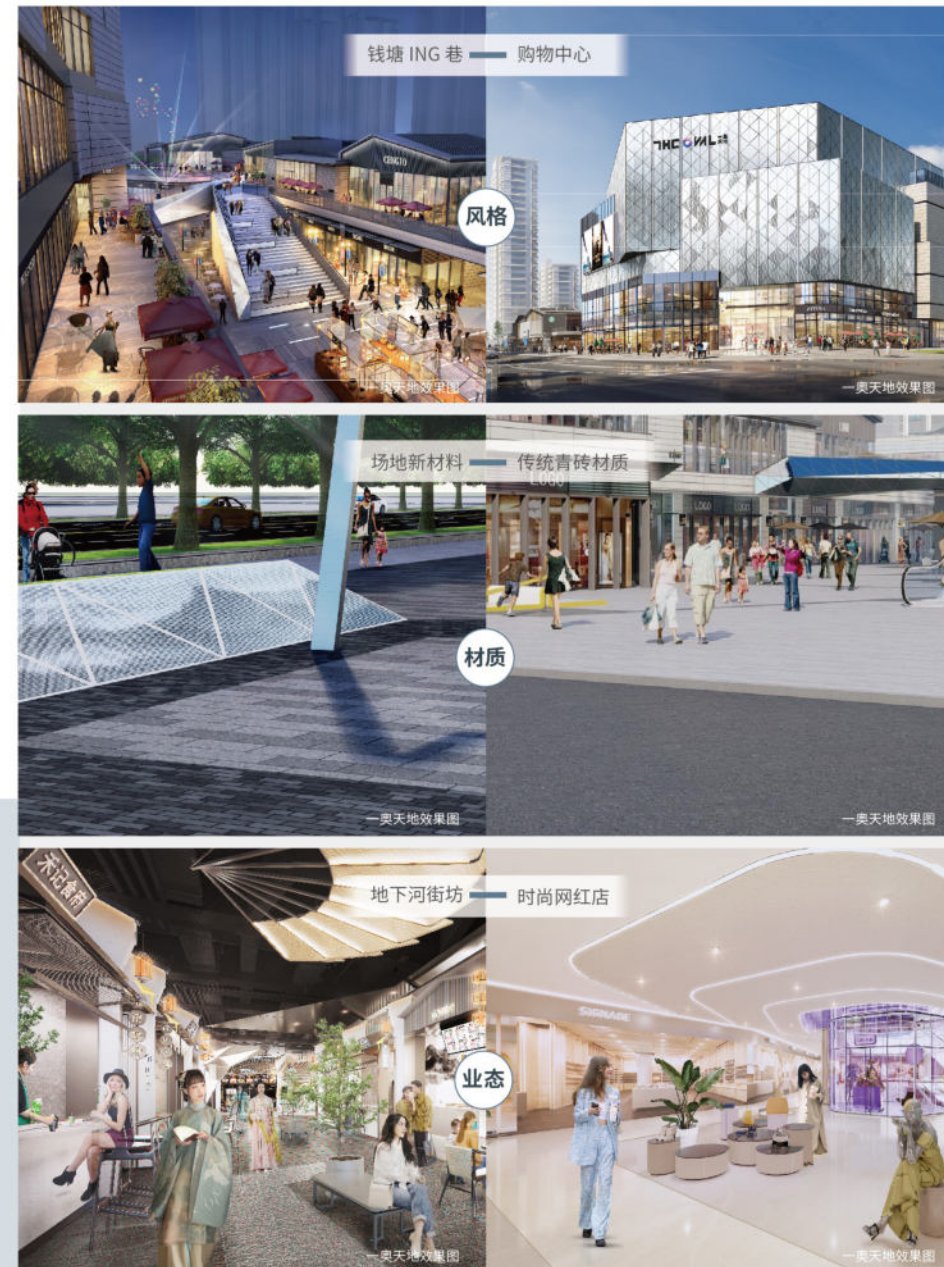
为商业注入更长效的系统生命力

以杭州新湾项目的商业特色打造为例，东原受“钱塘潮文化”启发，在建筑、空间、主题、品牌资源选取等方面，从前端展示到后端运营，系统性地搭建更具有生命力的商业体。



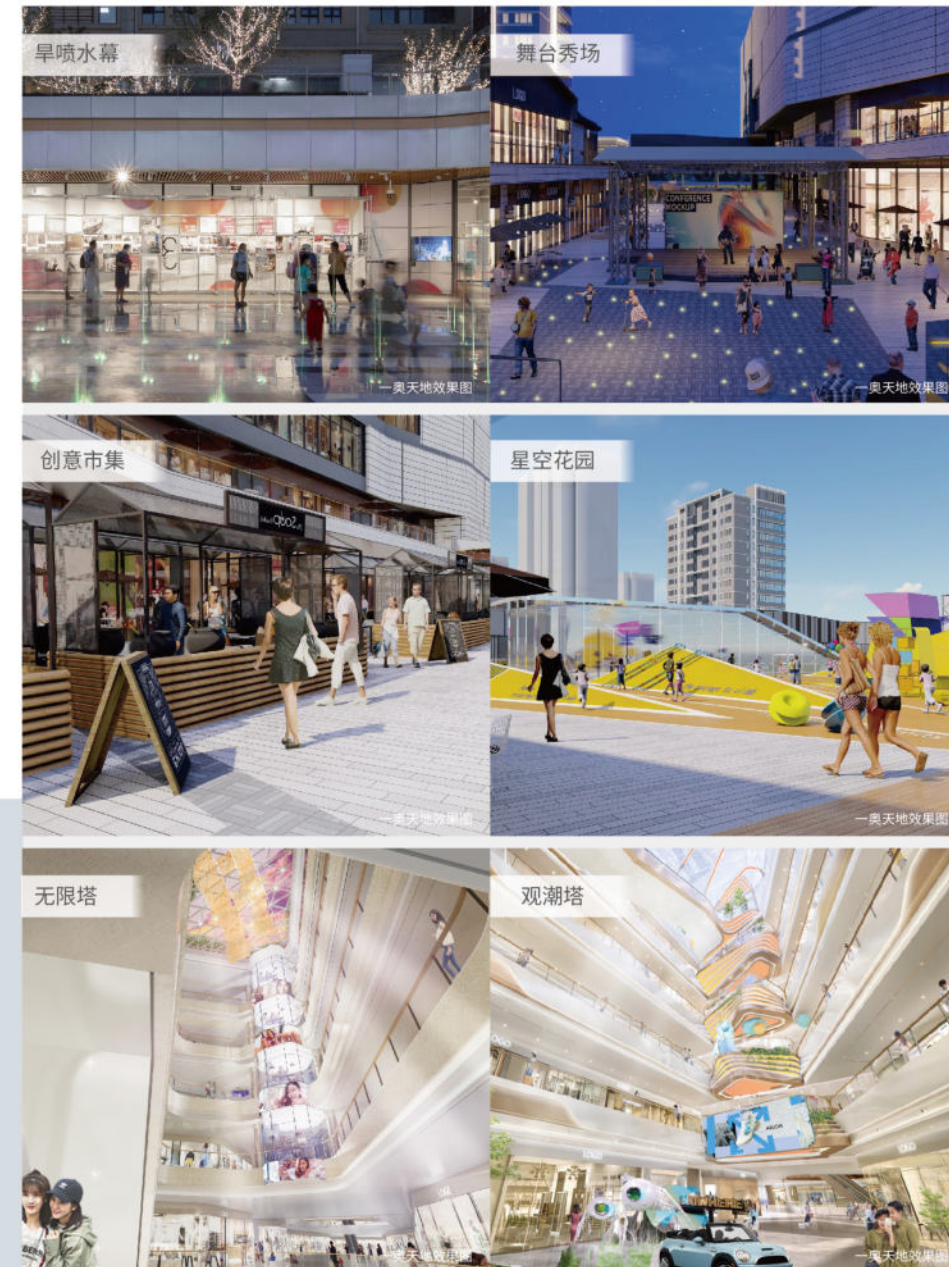
01 潮·韵律

融合古“回”文与书法气质，借潮水的形态折射进场地，形成独特的场地文化。



02 潮·碰撞

在有限的场地空间中寻找突破与联系，打造超尺度的空间体验。



03 潮·复兴

将潮水写实化，在场地中书写空间并演绎不同的新事件。

免责声明：本宣传资料所涉图文仅供参考，图片来源于网络，至宣传资料印刷时本项目仍处于优化设计阶段，关于商业配套为规划配套，敬请留意最新资料，本项目涉及的各方权利义务以最终交付开业为准，开发商对本资料保留更改的权利。

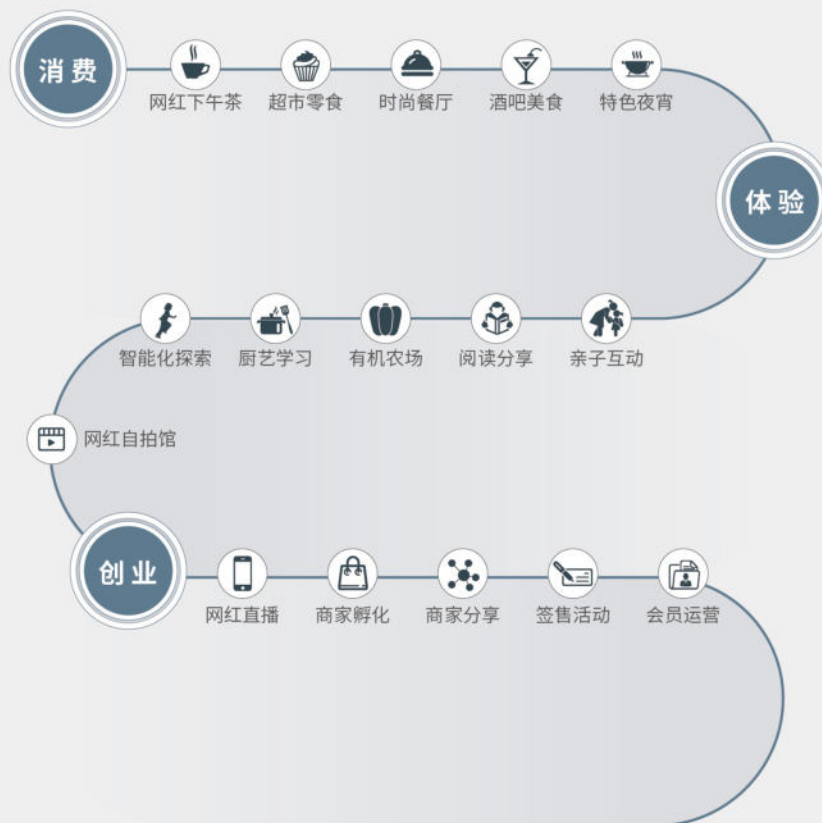


打破时间与空间的界限

让商业实现真正的沉浸式体验

契合商业主题性,打破单个店铺空间边界,形成公区与业态的融合,实现横向与纵向空间的互联互通;在运营方面,规划打破白天与夜晚的界限,延长营业周期,实现东原商业运营的夜经济品牌。

全天候
商业新体验



免责声明:本宣传资料所涉图文仅供参考,示意图来源于网络,至宣传资料印刷时本项目仍处于优化设计阶段,关于商业配套为规划配套,敬请留意最新资料,本项目涉及的各方权利义务以最终交付开业为准,开发商对本资料保留更改的权利。



创新艺术潮街业态

以新奇体验打造网红效应

契合当下新青年的体验式消费需求，通过沉浸式商业场景的还原、主题业态的创新来打造金街，区别于传统商业，科学合理地运营商业空间，从而吸引人气，激发整个街区的活力，为流量赋能。



休闲广场

将东原特有的“东东马”IP雕塑植入商业广场入口，为打卡拍摄设立停留点。



星空花园

打造商业版梦童享，让孩子释放天性、玩到尽兴，让家长停留休憩、社交互动。



钱塘ING巷

露天场地的有效利用与运营，可以举办秀场、演出、集市、艺术展览等多种活动，为商业融入更多文化艺术趣味。

创意集市

艺术连廊

休闲剧场

舞台秀场

免责声明：本宣传资料所涉图文仅供参考，图片来源于方案设计效果图，至宣传资料印刷时本项目仍处于优化设计阶段，关于商业配套为规划配套，敬请留意最新资料，本项目涉及的各方权利义务以最终交付开业为准，开发商对本资料保留更改的权利。

以艺术特色IP 实现土地价值的持续变现

规划将以艺术特色 IP 化运营模式，革新区域板块内商业形态，为城市居民提供更创新的商业服务，从而获取更多的城市人流量，实现商业价值的长期持续性变现。



“一奥天地”艺术商业基因
西南区域首个策展型艺术商业坐标

商业体量 约 5.7 万 m²

客流量 2021 年端午假期客流量超 6 万人次

THE OVAL
一奥天地

约 4 万 m²
全景花园

艺术涂鸦
滑板场

童梦童享
儿童游乐场

城市新青年
与艺术家创享
主题业态

数据来源：中国发展网
<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1702611069499707344&wfr=spider&for=pc>

东原商业IP
运营创新原点

东原住宅社区空间 IP 基因
童梦童享、原聚场

东原“一奥天地”商业 IP 基因
策展艺术

东原未来社区商业
IP 运营新物种

屋顶童梦乐园
+
原聚场商业版一刻 TALK
+
网红艺术类业态

东原商业
运营模式链

第 1 步

空间承载 (东原未来社区)
通过承载性空间获取新用户数据

微场景 物业服务空间
小场景 社区功能空间
大场景 购物体验空间

第 2 步

运营基石
发现 20% 的超级用户

活跃用户
资源持有者
内容贡献者
参与服务者
社群领导者

第 3 步

运营拓展
通过超级用户实现进一步运营目标

扩大用户数
提升活跃度
内容创作
产生盈利
资源合作连接

第 4 步

核心武器
形成超级城市化 IP

以“一奥天地旗舰商业”为超级 IP，打造以东原社区为原点的城市生活“社交货币”，通过个性化演绎，将其打造为东原粉丝们的集体记忆，最终形成追随与消费购买逻辑。

第 5 步

持续盈利
可持续发展

东原社区运营理念
(超级 IP) + 承载空间
(综合体) =

城市化社区生态价值，
以此形成标准化体系，
打造东原全新的“商住联动式”产品线。

现代经典
MODERN CLASSICS



昆明印江山



台山印江山



绵阳印江山



成都印江洲



四会印江山



武汉印柒雅



上海印柒雅



成都锦官印悦



杭州印奥湾



南京印宸府



苏州月印万川



南通印澜湾



苏州印江澜



重庆江湾印月



重庆印未来



容桂印阅府



重庆印江滨



襄阳千江印月



成都印未来



杭州(钱塘)印未来



广州印江澜

现代乐活
MODERN LOHAS