

多元业务齐头并进 产品服务双轮驱动

重庆万科持续攀登 与城市共创美好生活场景

从建设“小家”到服务“大家”，在坚持苦练“好产品”的基本功之上，还可以为城市、为生活做些什么？万科给出了答案。

入渝十四载的重庆万科，始终以客户需求为革新动力，逐步由以综合住区开发为核心的业务布局转向围绕不动产开发、经营、服务为业务场景的多元化空间运用服务商。在巩固住宅开发和物业服务的固有优势基础上，通过多产业融合发展深度参与城市有机更新。

多产业融合发展

积极探索高质量发展新路子

在当前房地产行业发展的新形势下，部分房企带头“破冰”，坚持多业并举，注重产品服务力、保持资金实力和造血能力稳健经营，这无疑是在给房地产市场注入稳定发展的信心。

2014年，万科在未来10年发展规划中提到，把“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”。未来万科将把这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景师、实体经济生力军、探索试验田、和谐生态建设者。

从一个纯粹的住宅开发商转变为城乡建设与生活服务商，如今的万科多产业布局。在巩固住宅开发和物业服务的基础上，业务延伸至商业、长租公寓、物流仓储、冰雪度假、教育等等一众新业务，还尝试养猪等……

值得一提的是，入渝14载，万科始终紧跟城市发展步伐，深入践行“城乡建设与生活服务商”战略，一方面巩固提升基本盘，做强做优住宅开发和物业服务；一方面加速转型多产业融合发展，探索并进军商业开发和运营、长租公寓、物流等多个领域。未来，万科将持续深耕重庆、加码重庆，积极对接重庆城市

发展需求，更好地满足人民对美好生活的向往。

打造好产品和好服务

稳“基本盘”保“民生线”

在房地产行业发展新形势下，做好交付工作，对于企业乃至整个行业，无疑是重中之重。

值得一提的是，重庆万科对市场和消费者抱有充分信心，坚持用自己的方式给市场以交代——“保交付”，扛起提振购房者信心的大旗。

2022全年重庆万科预计交付新房总量近2万户。截至目前，重庆万科用超越效果图的实景呈现，月月有交付的美好“家”速度，上半年累计完成8000套新房交付，涉及9大项目，共计约20场交付批次，整体交付满意度达98.6%，超标准完成交付大考，这无疑给当时的重庆市场注入了一剂强心针。

“如此庞大的交付体量，说明万科对项目品质足够自信，对交付结果有十足底气。”业内人士称，这也是重庆万科坚持以“好产品、好服务”回应市场和业主的期待。

在“好产品”的打造上，重庆万科总是以不断升级迭代、向上的产品力回应居住品质要求逐步攀升的客户。之于万科，阳台可以做到那种程度？例如鹅岭峯项目，180度的广角视野俯瞰城市风光，约23.8米径深，给业主生活足够大的精彩舞台。在建筑立面的打造上，如御澜道项目，遵循美式大都会风格，三段式构图，基座、楼体、冠顶层层向上，层次与韵律和谐共生。在露台的创新上，例如17英里项目，匠心精筑全新退台式建筑，保证了每一家的景观面，约17米U形超级大露台错层向上，让人亲友友座之间，与景相融。在园林的焕新体



重庆陆海国际中心(重庆100)效果图

验上，即使是新交付的社区，景观园林呈现已然成熟，一步一景，让业主身临其境的感受入住美景即刻享，足不出户逛公园。

万科的另一块金字招牌——“好服务”，同样获得了业内外的高度肯定。万科物业始于1990年，持续为客户提供专业优质的物业服务。在重庆，万科物业服务的业主已达50万人，值得一提的是，近年来，万科物业依靠科技的力量推进线上、线下的融合打通，让科技力量更好融入业主生活的方方面面，比如在小区主入口增设访客自助登记机，园区内加装高空抛物摄像头，以及对电梯监控、车库单元门禁系统、楼栋单元门禁系统等进行升级。与此同时，重庆万科物业始终响应国家政策，多措并举为老旧小区品质提升提供新经验。

2008年，万科进驻重庆，开启了名企对话名城之旅。14年来，万科始终立足住宅产品的居住属性，以“质量、健康、性能”为核心，对工

程质量进行全生命周期管控，坚持“好产品、好服务”理念，向客户交付匠心产品，持续创造更美好的生活空间。

构筑多元化发展格局 按下“快进键”跑出“加速度”

入渝14年来，重庆万科用实实在在的实际行动实现了由单一的住宅业务板块，发展到住宅、商业开发与运营、长租公寓、物流仓储等多元发展格局，为重庆这座城市的发展按下“快进键”跑出“加速度”，不断赋能城市美好。

在商业开发与运营领域，重庆万科在渝的首个商业——重庆彩云湖万科里于2021年11月开业，重庆陆海国际中心已与今年6月迎来了封顶。重庆彩云湖万科里项目，主打便捷、高频、亲近业态，通过半开放式空间创建公园式游玩场景，叠加丰富的活动，让人们能够在空间里各取所需，愉悦自我，实现邻里社交。而458米、100层的重庆陆海

国际中心，囊括轻轨站点、购物中心、超甲级办公楼、酒店等多种业态，集办公、购物、娱乐等于一体，高效串联城市，打造多元场景无界互通的城市综合体。

在商业空间中，重庆陆海国际中心TOD商业(重庆100MALL)预计将于今年12月开业，独家引入了多家行业顶尖品牌和西南首店，如日本最大连锁书店集团TSUTAYA BOOKSTORE 蔦屋(重庆首店)、奈尔宝家庭中心、韦德伍斯旗舰店、BLT精品超市等高品质主力店。除了办公、商业以外，陆海国际中心还将落地另一项目——重庆天际悦榕庄酒店，由重庆万科联手国际顶级品牌酒店室内设计机构CCD香港郑中设计事务所倾力打造，建成后将是重庆万科经营板块上的重要拼图。

在物流板块，万科集团旗下的独立物流品牌——万科物流，坚持以客户服务为核心，连接实体经济企业与广大终端消费者。以提升企业供应链效能，服务人民美好生活为使命，致力于成为客户信赖的物流战略合作伙伴。

自收购太古冷链物流后，2021年，万科物流持续发力布局高端仓储和冷链设施，旗下物流项目——重庆临空智能冷链物流产业园项目总投资23亿元，将依托重庆国际物流枢纽的区位优势，专注于航空物流、冷链物流、供应链服务、智慧物流等领域，打造中西部首屈一指、全国领先的高标准航空智慧多功能复合冷链业示范园区。

在长租公寓领域，布局重庆九龙坡的万科泊寓致力于为城市提供品质租住空间及一体化社群服务，解决跨城市精英追求品质生活的需求，确保人才“引得进、留得住、用得好”，推动人才工作水平有效提升，为经济社会高质量发展提供强有力的人才支撑保障。

稳健财务助力深耕布局 为城市发展持续创造价值

时光不负有心人。万科入渝14载，不断用心耕耘脚下这片土地，跨越重庆9区，打造43个项目。北进与城市共生长，南拓与城市共崛起，攀画母城渝中天地新高度，书写渝西首城永川新篇章，为大城造新城，每个方向都有万科筑就的美好家园。

从美好住区，到城市共建，在与时间共进的过程中，重庆万科对理想的探索从未止步，亦在稳健前行中愈发强社。

去年以来，行业下行趋势较为明显，在房地产市场持续近一年的低迷期中，万科依然用不俗的表现，交出了一份优异的答卷，成为业界名副其实的“优等生”。一方面，源于万科的产品力、服务力；另一方面，源于市民对万科实力的认可与信任。

企业优不优秀，是否有实力，财务表现最能体现。

万科自2016年起，连续7年上榜《财富》“世界500强”，2022年位列第178位，三道红线指标皆为绿档，信用评级持续为A。

万科凭借各方面表现突出，使之在业内收获了“最安全民企”称号。标普、穆迪、惠誉、中诚信等国际、国内评级公司纷纷给到万科集团较高的信用评级。

据《2021万科可持续发展报告》，2021年万科集团实现销售面积约3807.8万平方米，销售金额约6277.8亿元，约等于2021年全国手机销售额总和。

今年是万科入渝的14年，万科用14年的时间来了解重庆，与这座城市共同成长。未来的重庆万科，将持续为市民生活构筑多元化美好生活场景，更值得期待。

张婷婷 图片由重庆万科地产提供

重庆万科物业 科技赋能，持续助力智慧城市建设

让城市更聪明一些、更智慧一些，是推动城市治理体系和治理能力现代化的必由之路。

“智慧城市”是2022智博会年度主题。“智慧城市”怎么建？居住小区是城市的基本单元，小区建设水平的好坏直接影响着居民居住环境的优劣，智慧小区是“智慧城市”建设的重要驱动力、也是智慧生活的重要载体。

值得一提的是，我市率先发布《智慧小区评价标准》，并在智慧小区建设方面走在全国前列。万科物业领跑智慧社区建设，积极打造智慧空间科技服务，正成为重庆建设“智慧名城”的重要力量之一。基于此，在2022重庆市大数据智能化应用精选案例征集评选中，重庆万科物业入围智慧物业示范企业，万科·翡翠天麓入围智慧应用示范小区。

智能化应用加速落地 社区物业服务更智慧

近年来，我市深入实施以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略，用足用好智博会永久落户这一重大利好。通过智博会的举办，无论是城市形象、产业发展，还是技术创新、人居生活，都结出了丰硕成果。

在智能化浪潮下，加大智慧建设投入，以智能化赋能品牌力、产品力的提升，已成为了很多品牌物业企业的共识。各企业以“智慧引领美好生活”的理念，通过构筑智慧管理体系、安装智能设备、创建智慧人居场景等手段，以提升社区人居体验，助推重庆智慧城市建设。

在物业管理服务中，很多物业公司依托大数据平台，构建智能化管理服务中枢，利用手机应用程序、小程序、微信公众号等实现线上设施设备监管、报事报修派单、缴费、生活服务、园区自动安全监控等，极

大提升管理效率和服务质量，为业主带来更舒适、更便捷、更安全的品质生活体验。

以重庆万科物业为例。其打造的IOC智慧社区综合服务平台，以“互联网+物联网+数字孪生”为切入点，以智能化为手段，将空间-设备-人员-事件统一进行管理，集成各智能子系统和IoT设备，从而建设出来的智慧社区综合可视化运营平台。平台采用容器化部署应用方案，构建数字孪生可视化、智慧通行、智能安防、巡查调度、保洁定位、能源能耗、环境监测等空间应用场景，打造社区空间边缘自治能力，实现本地化业务闭环，为业主提供更安全、更便捷的空间科技服务体验。

业内人士表示，智慧社区建设直接关系到美丽和谐幸福社区建设，影响重庆智慧名城建设。以万科物业为代表的物业公司深度融合智慧基因，加大智能化建设投入，扩大智慧应用场景，以实际行动为重庆“智慧名城”及智慧人居建设作出新贡献。

推进智慧社区建设 重庆万科物业“打了个样”

从“传统物业服务”到“智慧化科技服务”，万科物业正是新一轮实践和探索的先行者。2020年10月，万科物业更名为万物云，包含Space(空间)、Tech(科技)和Grow(成长)三大模块。

其中，Space模块包含归属社区空间服务的“万科物业”，归属商企空间服务的“万物梁行”，以及归属城市空间服务的“万物云城”等。Tech模块包括“万物科技”“第五空间”，分别提供软硬件服务能力、数字运营和行业人工智能服务，搭建社区住户&商户线上服务平台。Grow模块的“万物成长”“祥盈企服”等则是公司的孵化器，持续连接



“风梨一号”终端设备

成熟企业、孵化创新企业。

值得一提的是，“万物科技”归属科技板块，是国家高新技术企业，作为万物云旗下空间科技解决方案提供商，以科技赋能安防系统、小区物业管理系统及综合服务信息等，为小区业主提供安全、舒适的生活空间。

万科·翡翠天麓、万科悦峰、万科森林公园，都是万科物业服务的社区，是万科物业打造智慧社区的典型样本，万科物业的众多智能化平台和科技设备便是万物科技所研发。

日前，重庆多家主流媒体参观了重庆智慧社区的样本万科·翡翠天麓，该社区整合了27组66个高空抛物智能监测设备、红外周戒系统、智能AI警戒摄影机、360度高清动态球形机等智慧安防设备，将社区全域空间连接至城市B控中心智慧系统，对项目的设施设备、环境、通行等各项系统数据进行实时监测，通过AI摄像头实时掌握现场情况，

如遇突发事件第一时间做出响应，形成更高效、更全面、更细致、更安全的物业服务及管理流程，为业主打造“云端智慧”安心生活。

万科悦峰作为10年“高龄”的老小区，依托万物科技研发的智能门禁系统，成为重庆首批实现“无接触”通行的样本小区，在2021智博会上被入选重庆市大数据智能化应用十大“智慧社区”精选案例。在万科悦峰，业主只需靠着一张人脸，就可畅通进入社区出入口、单元楼栋出入口、单元电梯轿厢三大门禁系统，实现“无接触”回家。

儿童游乐区是较为容易发生意外的公共场所之一。万科森林公园小区的游乐区旁边设置了一键报警系统，当家长发现有突发情况时，可按一键报警功能按钮，管理中心就能即时收到信息并通过球形监控机实时看到现场情况，做出迅速处理。

据了解，万科物业首创了24小时自助式服务智慧设备——风梨一号。它解决了物业热线和业主APP

不能直接办理实体业务的短板，功能涵盖资产服务(装修备案、房屋过户)、人行服务(门禁卡申请、续期、注销)、车行服务(停车费缴纳/储值、租赁车位退费、产权车牌绑定)、物业费缴纳(查询、预缴、票据开立)等，“风梨一号”将在重庆万科物业社区陆续落地。

打造智慧空间科技服务 万物科技持续领跑行业

“好的硬件和平台可以通过购买，但要转化为服务并不容易。”万物科技的专家程宇超表示，一个好的智慧社区，“硬件+软件+平台+服务”缺一不可。万科物业凭借站在客户视角的产品研发力和长久以来的大数据运营力，构成了强大的创新驱动力，也构成了差异化其他品牌的“护城河”。

万科物业智慧社区背后的万物科技，不仅将各种“黑科技”融入到社区里，还将科技赋能融入到智慧工地、全楼智能、智慧园区、智慧城市的建设中。



万物科技监测设备