

朱芳：我们这里讲的是美学，可以看一下，整个的消费升级包括了刚刚很多同仁讲到的，回顾一下 40 年的进程，中国 GDP 在 2008 年发生大幅度的增长，从最早 70 年代的必需品到了 80 年代的产品的老三件新三件的升级，到了 2008 年品质的升级，到了目前是一个品质的精制化和美学全面升级。

在消费升级里面，会包括衣食住行娱各个方面。在衣服里面，相信在座的有 70 后、80 后、90 后，我们可以看到从早期的的确良，一直到 80 年代的喇叭裤到现在的穿衣风格的个性化，是不同的需求。在同时，衣这个章节在不同场景里面，也有一些明显的变化，比如说现在 70、80 在职场上有更多职业化的着装，90、00 以后会受一些中国传统文化的影响，会有汉服、二次元的出现。

吃，民以食为天，从七八十年代的粮票、肉票一直到八九十年代吃得饱到吃得好，一直到现在健康饮食，彰显了时代变化。美学在食这个章节里面，也要体现一些仪式感，现在餐桌除了食品本身，也会有一些氛围的渲染，餐具的讲究、搭配和环境，不断做一个提升。

这个章节发了一些出行，刚刚看在做车的项目，最早自行车到 80—90 年代的电瓶车到小汽车到未来我们出行是什么样子的。这里放了一个美学赋能交通，这是特斯拉鹰翼门的设计，包括右边是国产的品牌，其实运用到了全屏的操控台，没有任何的机件的平台。

这是住的升级，从 70—80 年代的有一个房子有一个栖身之地。80—90 年代从平房搬到了楼房，到 90 年代所谓的小区社区的出现，到未来居住美学的需求。什么是住的空间美学的需求，这是今天要讲的重点的章节。

我们可以看到这个是我们选取来的一些案例，如果有杭州的朋友或者对地产有了解的话听过这个楼盘，绿城的桃李春风，所有房企都会参观的网红盘，所有别墅那个时候改变了整个房地产的格局，出现了国内第一批经济型别墅，从 80 平到 180 平，在这之前所有别墅的产品都是大户型，绿城做了一个很好的创新。在杭州金沙湖科技城附近做了一个非常好的项目，这个里面包括它所强调的开创建景一步一景，从大的自然融合一直到空间布置，一直到小的摆设，一直到小品等等，包括软装硬装是中国地产里面非常典型的项目。2017 年的时候整个房地产行业出现了新中式的风潮。今年专门做中式的品牌会有新中式楼盘的出现。

这个给大家分享的一个案例，是阿那亚离北京一个小时车程在秦皇岛。当时这个盘是在 2012 年到 2013 年的时候，整个项目群是滞销的，整个销售团队做了各种各样的努力已经准备放弃，但是我们建筑美学的大师在这个地方做了两个建筑，这个名字叫孤独的图书馆，是北京中产阶级里面非常有名，也是网红打卡之地。旁边是一个教堂，这两个建筑带来了什么？有一个数据是，之前整个楼盘月到达人数不到百人，这两个建筑导致每天人流量达到了 2000

到 3000，整个项目由于极简风，与生活的向往，带动了整个的购房的热潮，在整个北京地区引起了中产圈层引起了很多共鸣。

包括看这个沙子，当年没有大型设备人工清洗去铺设，让人有放松的感觉。整个图书馆推开以后，面朝大海的。

最后这个项目当年开盘以后，运用了美学建筑引流，包括媒体举证宣传当时 30 个亿，最后卖完四千多套一百个亿。

这个地方想分享的是这里面是一个建筑空间的美学，空间里面这也是一个过么非常有名的项目叫莫干山在杭州，是一个旅游渡假村，整个项目 26 万方，容积率是非常低 0.3，我们知道现在所有高层的容积率，像北京接近 3 点多到 4 点多，而它的容积率只有 0.36。整个项目里面跟环境融合包括建筑的设计，这个地方放一张图，这是最早的仰望星空的民宿出现，整个景区里面有一些玻璃球的房间，包括树屋中国最早出现在这里，2017 年 2018 年整个中国民宿经济的爆增。我自己有去过这个项目，当年最高峰的时候，周末房价是三千，最贵的时候八千一晚。

其实我们去看一下整个生活里，大家人人都是爱美的，美学在衣食住行里，有美学的产生，有价值的提升，和我们产品包括我们的内容还有我们服务融合得到所谓溢价一个品牌的提升。

刚才是一些比较好的案例，这是我们梳理目前市场上主流高端产品全国 50 强开发商，我们和他们其中有一些合作。给大家说一下可以了解一下。

住宅本身除了衣食住行以外，还有美感延伸产品，跟房产相关的室内装修，家居软装和智能家电都是相应的一些延展。这个是网上自己找的图，二黑木作，是一个自由品牌，四五年时间，在淘宝已经做了 40 多万用户关注和粉丝，它的茶几，实木茶几卖三千到五千块钱而且销量很好。最右边的小米，把市面上很成熟的产品拿过来重新用美学做了包装，使它整个赋值得到很大的提升，所以美学无所不在的。

生活是什么？我们每个人对美学的感知和认知都不一样的。最后做一些公司上面的介绍，总部是在成都，目前有成都、武汉、重庆分子公司。我们除了刚刚讲过的房产板块是近几年去重点开发的板块系列以外，同时还会有常规的快消类的、汽车类的、金融政府类也有一些涉及。这是我们服务的客户，我个人是地产板块，也是由于个人爱好，所以各位有这些方面的交流可以相互做一些了解。

好，谢谢。