

LIFE IS WHAT
WE MAKE IT

THINK-IN
中国新影响力计划

CUSHMAN &
WAKEFIELD
戴德梁行

十五分钟城市

中国商业地产的创新与变革



写字楼



零售



工业



酒店



并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费



目录

4

第一章
摘要

6

第二章
介绍

8

第三章
一个积极变化

10

第四章
15 分钟城市

14

第五章
中国发展近况

16

第六章
城市总体规划

18 城市公共空间

22 以公共交通为导向的发展模式（TOD）

25 生态解决方案

32

第七章
写字楼——混合办公空间

38

第八章
零售——社区商业

44

第九章
工业——最后一公里物流

48

第十章
酒店——“社区型”精品民宿酒店

52

第十一章
要点总结

54

第十二章
附录

第一章 摘要

在过去几年时间里，世界的不断发展和变化让我们对传统的生活、工作方式不禁提出诘问。例如，现在全球许多员工都能够选择远程工作，并且他们大部分的时间都是在家附近几公里范围内活动。

为实现城市的可持续发展，中国许多城市已经推进或正在考虑推进“15 分钟城市”概念。15 分钟城市是一个促进城市环境可持续性和提高生态环境宜居性的新概念。简而言之，这一概念要求城市在规划时，

使城市各个地区不同年龄、背景和能力的市民都能在步行或骑行 15 分钟的距离内获得日常所需，如住宿、就业、生计、健康、教育、文化和休闲。

在考虑中国城市总体规划和发展时，总是要从政策开始。2021 年 4 月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确指出，中国的发展将更加注重以人为本，尤其是在考虑城市化的情况下。

中国城市规划中，15 分钟城市概念已经被一些城市采用，比如上海和北京。在这些城市中，居住在某一区域内的市民都可以在步行 / 骑行距离范围内，获得所有核心基础设施和服务。如今，这些城市在考虑新城区建设或旧城区改造 / 重建的时候，实现区域内基础设施和服务的步行 / 骑行可达性，成为城市总体规划的基础。

在具体考虑中国城市公共空间与 15 分钟可持续城市环境的关系时，地方政府的目标通常是创造包容性、人性化的友好环境，同时兼具经济可行性。这不仅仅是一个简单的规划、设计，以及整合一个步行 / 骑行可达的公共空间的问题。理想情况下，它是一种场所塑造的方法，从空间规划到运营、管理，产生公共空间的社区所有权。最终，塑造一个连游客都愿意反复前往体验的 15 分钟步行 / 骑行可达的公共空间。

为了实现 15 分钟可持续城市环境的互联互通，城市必须拥有一个精心规划、运转高效的公共交通系统。该系统易于使用，方便快捷，可以缩短市民出行时间，并且降低空气污染水平。中国许多城市已经实施或正在寻求实施的一项解决方案是以公共交通为导向的发展模式（TOD）。与此同时，国家层面对 TOD 的鼓励和支持也在不断增加，包括 TOD 规划和开发、TOD 融资以及 TOD 预留用地。

15 分钟城市概念还非常注重绿色土地面积，减少城市热岛效应，减少洪涝灾害发生，以及增加生物多样性。可以帮助实现这一目标的城市规划模式之一是以生态环境为导向的发展模式（EOD），并且该模式正在中国得到广泛的采用和实施。

第二章 介绍

当今，世界的不断发展和变化让我们对传统的生活、工作方式不禁提出诘问。城市的设计、规划、开发和运营，正在并将继续在应对发展变化、带来转型变革方面发挥着重要的作用。为了解和实现中国城市环境可持续发展带来的一些有益的生活变革，本报告将探讨以下主题：

- 一个积极变化；
- 十五分钟城市；
- 中国发展近况；
- 相关政策方针；
- 城市总体规划；
- 城市公共空间；
- 以公共交通为导向的发展模式（TOD），以及；
- 生态解决方案。

在此基础上，本报告还将重点关注四大商业地产领域：写字楼、零售、工业和酒店，并分别为每个领域选择一个热点话题：混合办公空间、社区商业、最后一公里物流以及“社区型”精品民宿酒店，旨在研究 15 分钟城市生活圈如何提升城市宜居性。



第三章

一个积极变化

新冠肺炎疫情引起了我们对传统生活、工作方式的反思。例如，现在全球许多员工都能够选择远程工作，并且他们大部分的时间都是在家附近几公里范围内活动。

为实现城市的可持续发展，中国许多城市已经推进或正在考虑推进“15分钟城市”概念。那么，“15分钟城市”是什么？





第四章

15分钟城市

15 分钟城市是一个促进城市环境可持续性和提高生态环境宜居性的新概念。

简而言之，这一概念要求城市在规划时，使城市各个地区不同年龄、背景和能力的市民都能在步行或骑行 15 分钟的距离内获得日常所需，如住宿、就业、生计、健康、教育、文化和休闲（图 1）。

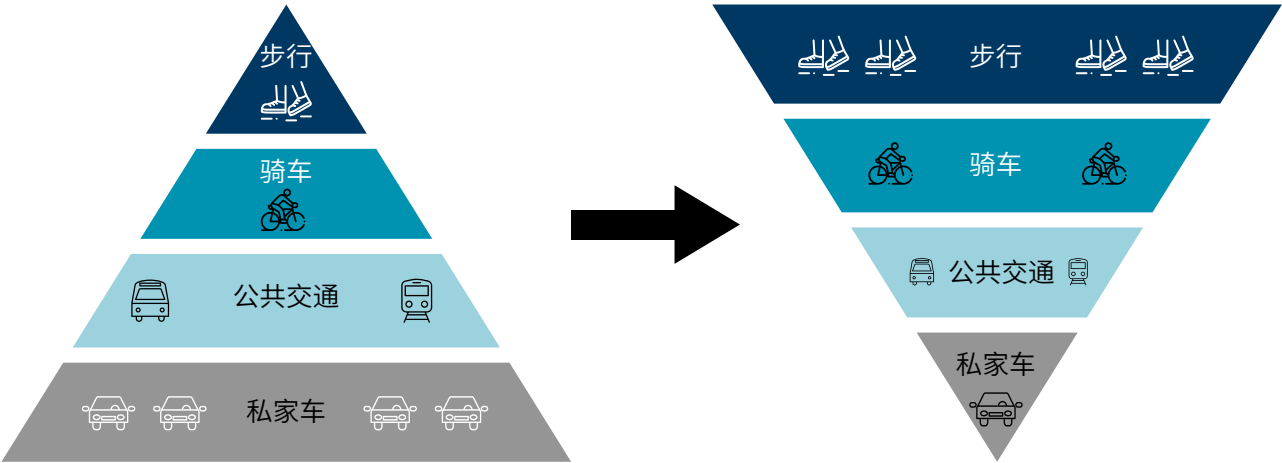
图 1:
15 分钟城市的构成要素



资料来源：bee smart city, 戴德梁行研究部

这个概念倡导的是城市拥有大量可步行 / 骑行、自给自足、宜居的社区，并且减少私家车的数量（图 2）。

图 2：
15 分钟城市：从大量私人汽车到大量步行道 / 骑行道的城市环境转变



资料来源：Architonic, 戴德梁行研究部

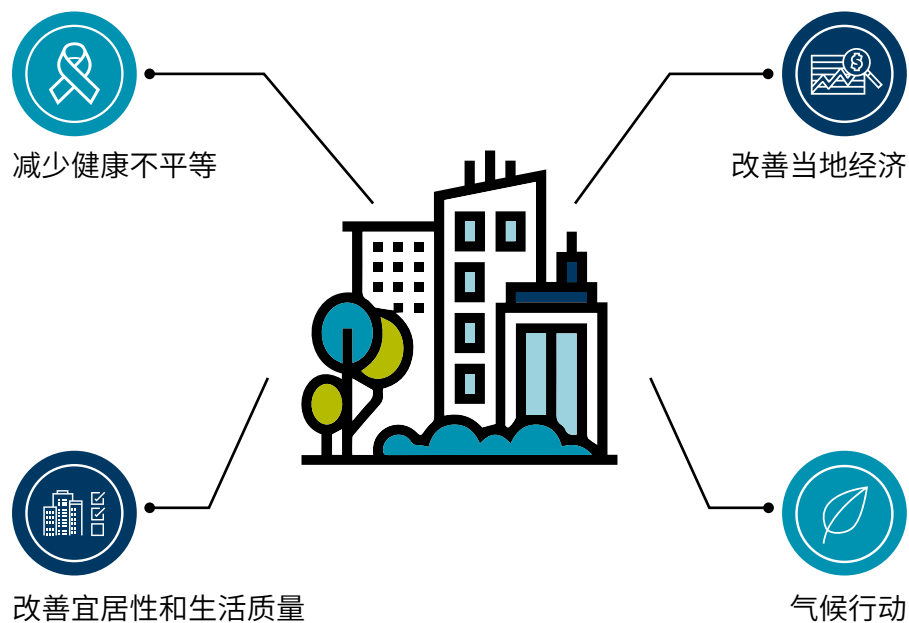
通过倡导这个概念，实施这个概念的城市能够减少使用化石燃料，提高市民的生活质量，继续推动城市的活力、创造力、多样性和创新性，以实现共同利益。

15 分钟城市的优点包括：

- **可持续性的增强：**包括减少私家车的温室气体排放，增加绿色空间，减少城市热岛效应，降低洪水发生的频率，增加生物多样性。
- **更加宜居和健康的环境：**包括更纯净的空气、更多绿色美丽的区域，加强社区内部的关系，减少走动时间，更多的休闲时间用于身心娱乐追求。
- **更加平衡和包容的城市：**包括更多的公共空间，更多的社区商业，更多社区层面的社交、互动和决策，以及更强的社区意识。
- **对当地经济的推动：**为当地商店带来更多的顾客，提供更多的当地就业机会，更有效地利用当地商业建筑 and 空间（图 3）。

图 3:
一个典型的 15 分钟城市

资料来源：
Ramboll UK,
戴德梁行研究部



深入了解 15 分钟城市

根据卡洛斯·莫雷诺的定义，15 分钟城市的基础是： 六个需求分别为：

- 人类六大基本需求；
 - 三个主要目标或特征，以及；
 - 四个主导原则。
1. 居住 – 住所；
 2. 工作 – 就业；
 3. 供给 – 生计；
 4. 关爱 – 健康；
 5. 学习 – 教育，以及；
 6. 享受 – 文化和娱乐。



三个主要目标或特征分别为：

1. 城市的步伐和节奏应该跟随人，而不是汽车；
2. 每个空间应该具有多种用途，以及；
3. 邻里空间应该让市民在其中居住、工作和茁壮成长。

四个主导原则是：

1. 生态：建设一个绿色、生物多样性丰富和环境可持续的城市；
2. 邻近性：生活在自给自足的社区中；
3. 团结：加强市民之间的联系；
4. 参与：促进市民参与社区的持续改造。

在考察中国乃至全球的城市时，每个城市的发展路径都是不同的。例如，有些城市在汽车问世之前就已经发展起来，而另一些城市则是在汽车成为主要交通工具之后才开始发展的。那些在汽车问世之前发展的城市中，大多拥有了 15 分钟城市规划的基本配置，例如许多的欧洲城市。2019 年，由奥雅纳（Arup）进行的一项调查中，受访者被问及步行或骑行到达公园和商店等基本设施所需时间，调研结果发现米兰和马德里市民平均需要 13.1 分钟；巴黎市民平均需要 15.5 分钟；柏林市民平均需要 16 分钟；伦敦市民平均需要 23.5 分钟，耗时较长。

同样的问题对国内居民来说，汽车问世时间和所在城市 / 居住区域发展时间的先后，影响着居民平均行程时间的长短。下面的章节，我们来简单了解一下中国城市化进程，并从 15 分钟城市的视角来讨论这个话题。



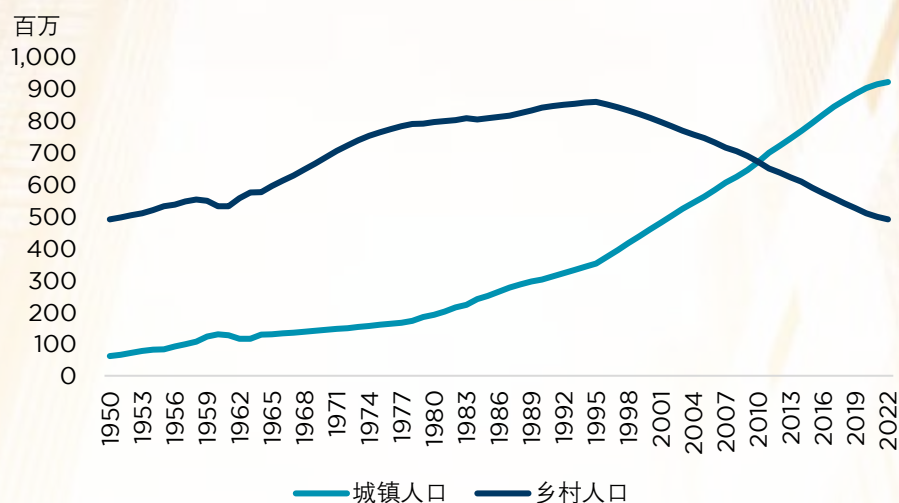
第五章

中国发展近况

在过去的几十年里，城市化的速度和无与伦比的规模重塑了中国的城市环境。同时，这也为中国城市可持续发展带来了机遇和挑战（图 4）。

图 4：
中国城乡人口变化（1950 年——2022 年）

超过 65% 的人口现在居住在中国的城市地区



资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

未来，中国城市的发展方式将对城市居民的生活质量、获得便利设施和服务的机会、社会公平性以及温室气体排放量等方面产生许多影响。简言之，中国城市发展前景将在很大程度上取决于其是否完善、便捷、公平和可持续。如果实施得当，15 分钟城市的城市规划理念可以在很大程度上帮助中国城市实现这些目标。



第六章

城市总体规划

城市公共空间

第 18 页

以公共交通为导向的发展模式
(TOD)

第 22 页

生态解决方案

第 25 页

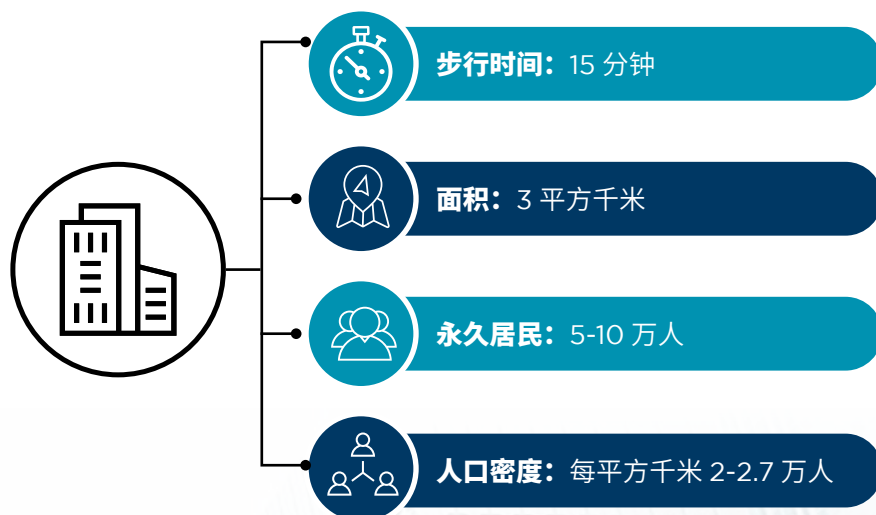
在讨论中国可持续城市环境规划时，上海、北京等部分城市已经采用了 15 分钟城市的概念。在这些城市中，居住在某一区域内的市民都可以在步行 / 骑行距离范围内，获得所有核心基础设施和服务。如今，这些城市在考虑新城建设或旧城区改造 / 重建的时候，实现区域内基础设施和服务的步行 / 骑行可达性，成为城市总体规划的基础。

正如全球其他城市普遍采用的 15 分钟城市概念，该规划在北京、上海受到欢迎的原因有：

- 为没有汽车的居民提供便利；
- 激励周围入驻新企业，以及；
- 避免不必要的出行，从而减少温室气体排放（图 5）。

图 5：
上海 15 分钟城区

资料来源：
上海市规划和国土资源管理局，
戴德梁行研究部



城市公共空间

城市总体规划

01



在具体考虑中国城市公共空间与 15 分钟可持续城市环境的关系时，地方政府的目标通常是创造包容性、人性化的友好环境，同时兼具经济可行性。这不仅仅是一个简单的规划、设计，以及整合一个步行 / 骑行可达的公共空间的问题。理想情况下，它是一种场所塑造的方法，从空间规划到运营、管理，产生公共空间的社区所有权。最终，塑造一个连游客都愿意反复前往体验的 15 分钟步行 / 骑行可达的公共空间（图 6）。

图 6：
良好场所塑造的优势



资料来源：公共空间项目，戴德梁行研究部



场所塑造是规划、设计和管理城市公共空间的全面过程。它考察当地社区现有的优势和特质，并与社区合作，通过最佳实践的场所塑造概念，加快形成和建立城市公共空间，提升人们的体验感，并增强健康和福祉。

有效的场所塑造既是一个过程，也是一种思维方式，应用了城市设计原则。场所塑造可以由官方机构指导并在基层推动。通过吸引所有相关利益方，最佳实践的场所塑造可以提升未充分利用的城市公共空间，增强行人层面的建筑环境体验。

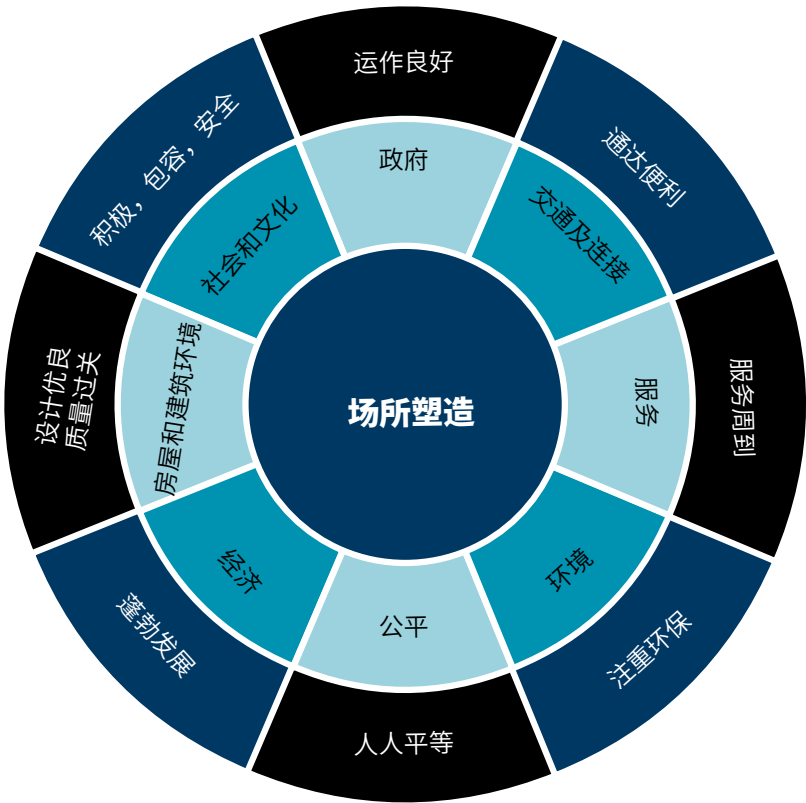
好的场所塑造应当贴合社区体验，充分发挥场所潜力，因此这需要大量参与者的介入，设计、运营项目和活动。这种特质使得场所塑造与其他社区发展、经济发展和基础设施建设发展有了明显的区别。

鉴于场所塑造拥有多重特性以及它对社区体验的重要性，合理的相关规划及执行非常重要。英国家庭与社区机构关注到，场所塑造可以在以下八个方面产生重大的变化和影响：

- 治理；
- 交通及连接；
- 服务；
- 环境；
- 公平；
- 经济；
- 房屋和建筑环境，以及；
- 社会及文化（图 7）。

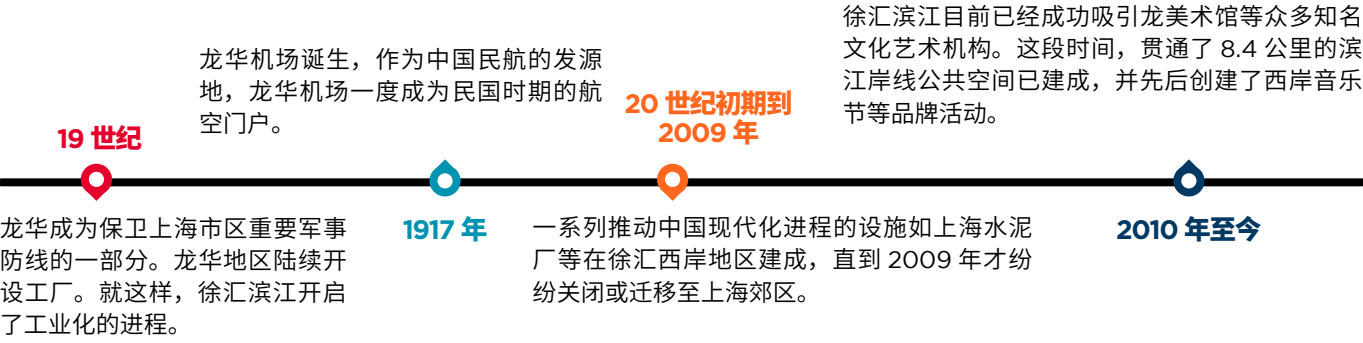
图 7：
合理的场所塑造可以产生积极影响的八个方面

资料来源：
英国家庭和社区机构，
戴德梁行研究部



国内目前有一片区域，考虑到了以上这几个方面。如今，这片区域对行人友好，通过场所塑造促成了丰富多样的活动，吸引了众多当地居民和游客到访，吸引到的投资也推动了当地经济的发展。这片区域就是上海徐汇滨江（图 8 和附录中的案例研究 1）。

图 8：
上海徐汇滨江大事记



资料来源：戴德梁行研究部

展望未来，“场所主导”的方法将激发一种目标意识。城市公共空间的规划和管理将由包含各行各业的专业团队来实施和执行，从而促进社会资本参与，培养共同价值观、主人翁意识以及实现多元、绿色和可持续的城市环境体验。



以公共交通 为导向的发展模式 (TOD)

城市总体规划

02



为了实现 15 分钟可持续城市环境的互联互通，城市必须拥有一个精心规划、运转高效的公共交通系统。该系统易于使用，方便快捷，可以缩短市民出行时间，并且降低空气污染水平。

中国许多城市已经实施或正在寻求实施的一项解决方案是以公共交通为导向的发展模式（TOD）。与此同时，国家层面对 TOD 的鼓励和支持也在不断增加，包括 TOD 规划和开发、TOD 融资以及 TOD 预留用地。

TOD 基本上让公共交通枢纽步行 / 骑行范围内的居住、商务和休闲空间有最大化的公共效益。它还促进了城市紧凑发展空间和公共交通之间相互依存的联系。此外，TOD 希望通过减少汽车的使用来增加公共交通的使用，由此来助力城市地区环境的可持续发展（图 9）。

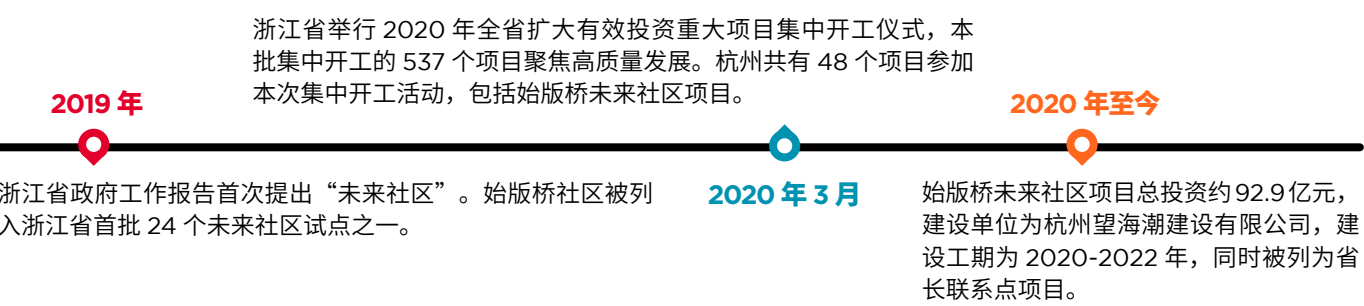
图 9:
TOD 的优势

			
通勤	社交	环境	经济
• 在全市范围内方便更多的居民职业拓展及业余生活 • 方便更多人选择低成本的交通解决方案（公共交通 / 步行 / 自行车出行） • 减少对汽车的依赖	• 社区活跃度提升 • 通过在公共交通枢纽附近建造综合性多收入群体都可以进驻的住房来促进社会公平 • 让行动困难者出行更加方便 • 通过创建适合的步行社区来改善健康状况并增加活动	• 通过减少对汽车的依赖和城市扩张来减少空气污染和温室气体排放 • 减少能源消耗 • 保护绿色和自然空间	• 方便员工的聚集和出行 • 通过多元发展增强经济韧性 • 激发地方经济活力 • 提升交通线路沿线财产的价值来资助更多的基础设施建设 • 降低基础设施成本 • 降低运输成本

资料来源：WRI，戴德梁行研究

TOD 通常包括一个中央交通枢纽（例如附带众多公共汽车站的火车站），周围可能是包含商业和住宅的混合开发用地。此外，TOD 旨在方便人们步行 / 骑行出行。此报告中我们想列举一个很好的例子，杭州的始版桥未来社区（图 10 和附录中的案例研究 2）。

图 10：
杭州始版桥未来社区时间线



资料来源：戴德梁行策略发展顾问部，戴德梁行研究部



生态解决方案

城市总体规划

03

如前所述，鉴于“四大主导原则”之一以生态为核心，“15 分钟城市”概念还非常注重绿色土地面积，减少城市热岛效应，减少洪涝灾害发生，以及增加生物多样性。

例如，在昆明举行的联合国生物多样性大会上，经常遭受台风和风暴潮的深圳大鹏新区被授予“绿水

青山就是金山银山”实践创新基地，全面推进以生态环境为导向的综合开发模式。

在防洪方面，财政部、住房和城乡建设部、水利部研究选定了 20 个城市规划和启动海绵城市试点项目。这些海绵城市项目在顺利完工后，将有助于改善水环境，防洪排涝（图 11）。

图 11:
一个简单的海绵城市系统要素



资料来源：戴德梁行研究部

此外，15 分钟城市概念的“六大需求”之一侧重于“供应端”。换句话说，以城市农业的形式来满足和推动自给自足的生计或粮食生产的需求。

可以帮助实现这一目标的城市规划模式之一是以生态环境为导向的发展模式（EOD），并且该模式正在中国得到广泛的采用和实施。在此基础上，根据麻省理工学院针对 EOD 的 10 个方向性原则，一个重要的原则是当地食品生产的最大化，中国在 15 分钟城市规划和城市农业方面也特别关注到这一点（图 12）。

图 12:

EOD 的 10 个方向性原则

	1. 完成废物和水资源的循环： 100% 处理现场及所有范围内的废物和水资源，包括下水道污水、灰水和雨水。
	2. 集成基础设施系统： 从嵌入式和无处不在的数字技术到生态工程，基础设施系统和建筑物应该增强系统流程并结合交付方法。
	3. 高效能源设计： 结合场地定位和规划，利用现场可再生能源技术，最大限度地发挥被动式和气候节能的效益。
	4. 现场粮食产量最大化： 提高自给自足和本地粮食产量，尤其是水果和蔬菜。
	5. 增强机动性和循环： 使用新的交通方式，减少从本地到区域、从个人到共享的能源消耗。重塑并组织流通模式以适应新的出行模式和行为。
	6. 恢复溪流和河流： 加强和修复现有的水道。恢复和保护流域的完整性，并通过技术加强它。
	7. 重建栖息地和野生动物： 保留、构建和恢复生态矩阵，以支持动物物种、植被和地形特征。在施工期间保存和保护现有功能。将地方级网络连接到区域系统。
	8. 结合创新材料： 建筑材料和现场产品（铺路材料、墙壁等）选择使用可减少能源消耗（当地材料）并具有适应变化潜力的材料。
	9. 保护文化和遗产： 通过保存、保护和融入新建筑和景观设计，将当地的价值观融入其中。
	10. 重视公平、健康和幸福： 改善不同年龄段、不同群体的生活和工作环境。

资料来源：麻省理工学院，积水房屋株式会社，戴德梁行研究部

中国农业科学院设施农业环境工程研究中心位于北京市中国农业科学院内，为城市地区农业发展提供重要支撑。目前，该中心拥有 40 多个研究机构，主要研究室内和垂直城市农业、温室工程、植物工厂、水培和能源效率的各个方面。

该研究中心指出，中国气候多变，大部分北方城市的气温可低至 -55 摄氏度，国内的垂直农场需要在冬季也能熟练生产粮食。

与传统农业相比，随着水培、LED 照明、热泵和主动蓄热等技术的发展，发达城市中一个拥有天然太阳能农场可以将单位面积的生产力提高 2 至 10 倍。通过人工照明，这一数字提升到 40 倍，而通过采用垂直农业技术，这一产量可以达到传统农场的 1,000 倍以上。

如果将城市农业适度纳入 15 分钟城市规划，都市农业将诞生更多优势，包括社会和文化效益、健康和福祉的改善、更好的环境以及更有力的地方经济和社区发展（图 13）。



图 13：
城市农业的优势

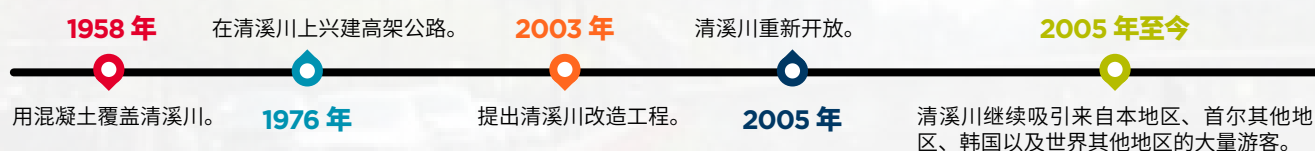
社会和文化	健康和幸福感	环境	经济和社区发展
- 创建社区凝聚力 - 提供社区成员聚会的绿色空间 - 加强社会联系和代际关系 - 文化表达和文化遗产维护 - 帮助移民获得归属感	- 增加获得新鲜、有机和符合文化的农产品的机会 - 增加对水果和蔬菜的偏好和消费 - 减轻粮食不足 - 在危机时期保持粮食供应，提高粮食系统的抵御能力 - 体育活动的来源 - 心理健康和治疗益处	- 增加生物多样性，包括传粉者栖息地 - 减少能源和资源投入 - 减少温室气体排放和空气污染 - 植被和作物的碳固存 - 市区温度调节	- 为青年教育和发展创造机会 - 提升资产价值 - 就业培训及就业机会 - 城市农业创业活动可以吸引资本，创造商机 - 创造学习农业、营养和可持续发展的机会
 社区花园	 市场花园	 水培和水产养殖	 学校花园
 家庭花园	 城市花园	 农贸市场和社区支持农业	

资料来源：佛罗里达大学，戴德梁行研究部

同样，根据麻省理工学院及其 EOD 的十个方向性原则，其中提到了两个路径是恢复河流和溪流，以及重建栖息地和野生动植物。绿色植物遮蔽了城市街道，从而减少了“热岛效应”。因此，自然绿地降低了城市的相对温度，提高了宜居性。

放眼全球，位于韩国首尔的清溪川改造项目是一个值得了解的国际 EOD 项目（图 14 和附录中的案例研究 3）。

图 14：
首尔清溪川



资料来源：戴德梁行研究部



清溪川是首尔市政府推进的大规模城市公共修复项目，它实现了清溪川从混凝土排水系统到公共休闲空间的华丽转变。清溪川原是首尔一条长10.9 公里的，被垃圾及废物覆盖的污水渠，河流上还建有高速公路。糟糕的河流环境使得城市形象受到极大的负面影响。首尔市政府要求拆除高速公路，并建立起“清溪川文化带”网络系统。新的网络系统下，一条步行街将河流与周围的历史建筑连接起来，并实施了交通流量监控措施，以减少拥堵，提高公路使用率。

清溪川项目表明，重新审视那些看似无法修复的遗址，他们也可以转换成为新项目，挖掘出更好的用途。这些努力使社区变得更美好，为

居民提供可步行/骑行的公共空间，并吸引商店、企业和其他商业活动来促进周围社区的发展。该项目为城市带来了清澈的河流的同时，河流的冷却作用也使得周边地区温度降低 3.6 摄氏度。总体而言，这一 EOD 项目为城市提供了成熟的防汛系统，并使得当地的生物多样性增加了 639%。更为重要的是，该项目提高了周边社区的宜居性，将自然环境归还给市中心。

在接下来的四个部分中，本报告还将重点关注四大商业地产领域，并分别为每个领域选择一个热点话题，旨在研究 15 分钟城市生活圈如何提升城市宜居性。



第七章 写字楼

混合办公空间

技术进步和数字化变革受新冠肺炎疫情推动和发展，成为了中国乃至全球混合办公模式的主要驱动因素。

什么是混合办公？

混合办公通过建立协同办公平台，允许员工在办公室工作或远程工作。在混合办公工作安排中，有些员工选择或被要求定期在办公室工作，而有些员工则选择大部分时间远程工作。

典型的混合办公空间中预留出了会议、协作、社交和联系的空间，个人分配的空间较少。混合办公还旨在为员工提供工作和生活的平衡，以及获取资源、工具和培训的空间，并与公司的文化、品牌和形象联系起来（图 15）。

图 15：
混合办公的定义



混合办公是……

一种将居家工作和办公室工作结合起来，并考虑到个人需求的工作方式。



混合办公为员工的工作提供了灵活性，

当员工回到办公室时，可以在公共工作区工作。

因此，员工可以享受个性化的工作时间表。



资料来源：Ones, 戴德梁行研究部

全球发展趋势

混合办公的相关技术已经发展多年，但企业普遍对灵活办公制度持谨慎态度，尤其是在中国内地。然而，在新冠疫情期间，世界各地（包括中国内地）的许多组织机构为了维持业务的持续运营，不得不迅速适应并采用混合办公模式，大多数员工居家办公（图 16）。

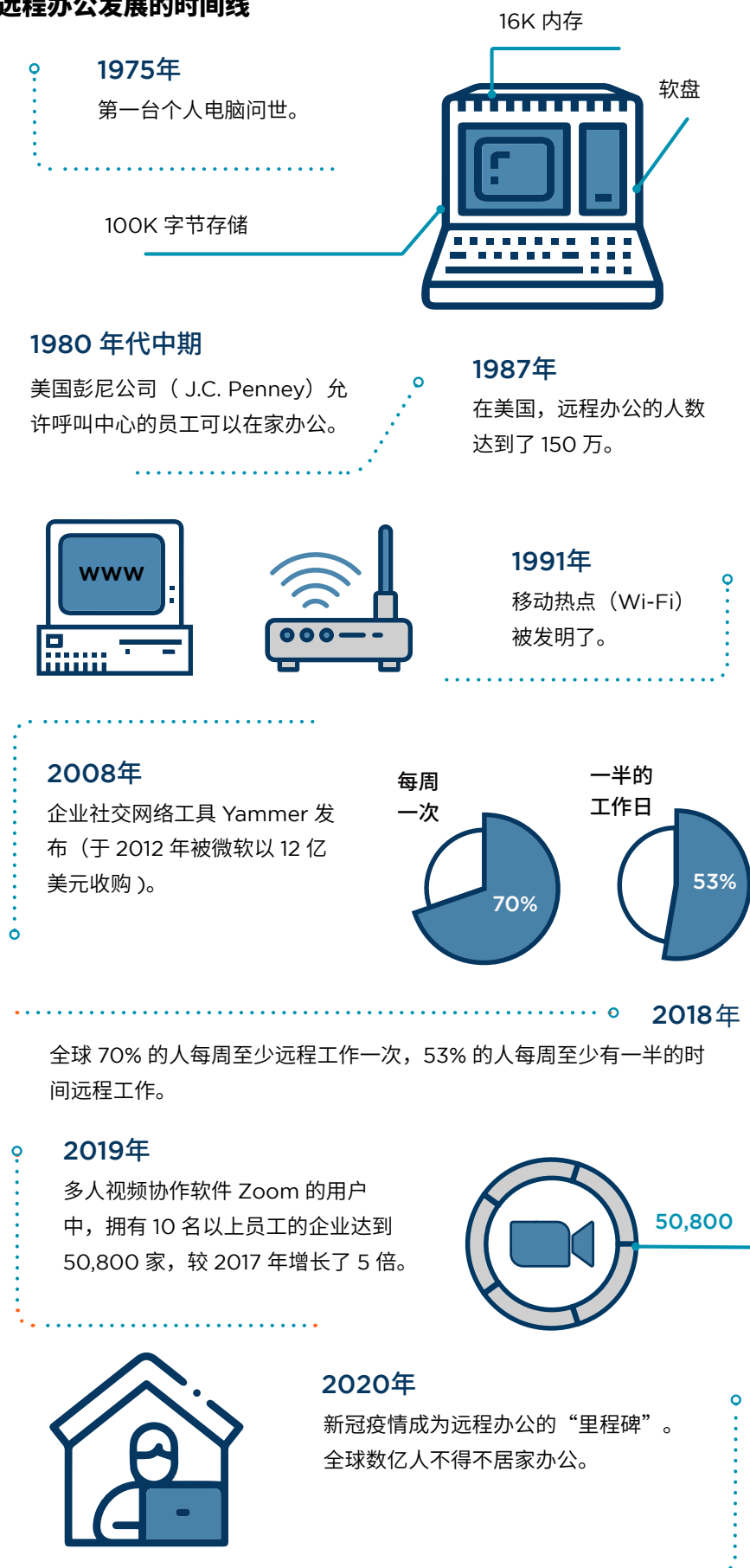
15 分钟城市规划——混合办公空间的考虑因素

自疫情结束以后，混合办公正在迅速成为全球许多城市的工作“常态”，员工和组织机构都意识到混合办公模式带来了许多好处。

如今，甚至有人断言，疫情前的办公模式已经一去不复返了——未来将不再有紧凑和固定工位的办公空间。在世界各地的许多城市都将设有办公室，但组织机构不太可能要求所有员工全部返回办公室工作。

在适当的时候，全球（包括中国）许多城市的办公场所将融合远程办公和在办公室办公，技术将成为保持员工间沟通联系和有效维持生产力水平的关键。

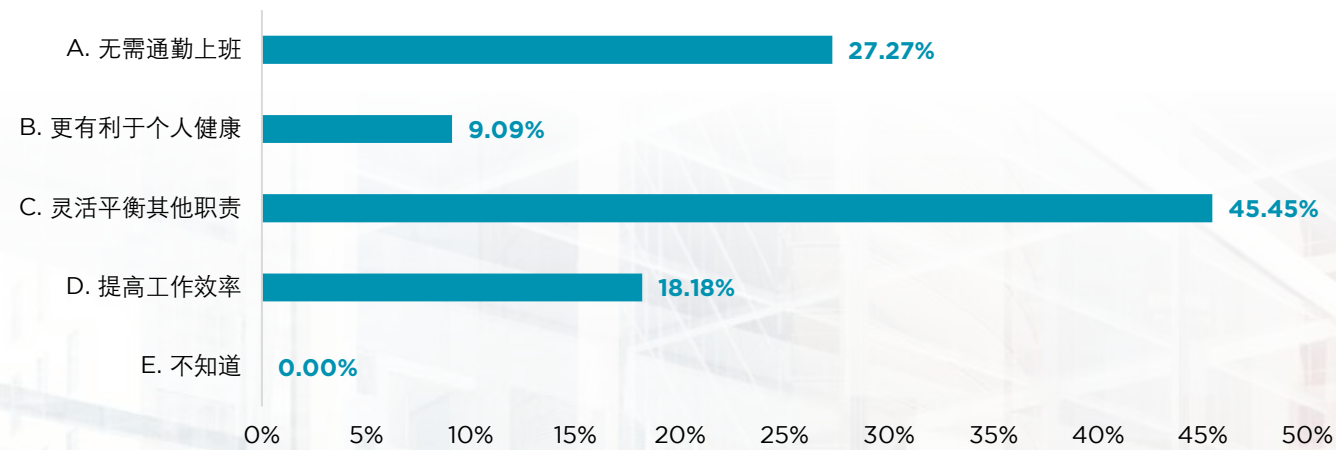
图 16：
远程办公发展的时间线



资料来源：Toptal，戴德梁行研究部

今年早些时候，戴德梁行对中国内地写字楼租户进行了问卷调查，以期了解他们对混合办公的看法。以下是关于 15 分钟城市规划的两个问题：

问题 1 和图 17:
如果采用，您所在的组织机构在内地的员工喜欢使用混合办公模式的主要原因是什么？（请选择其中一个选项）



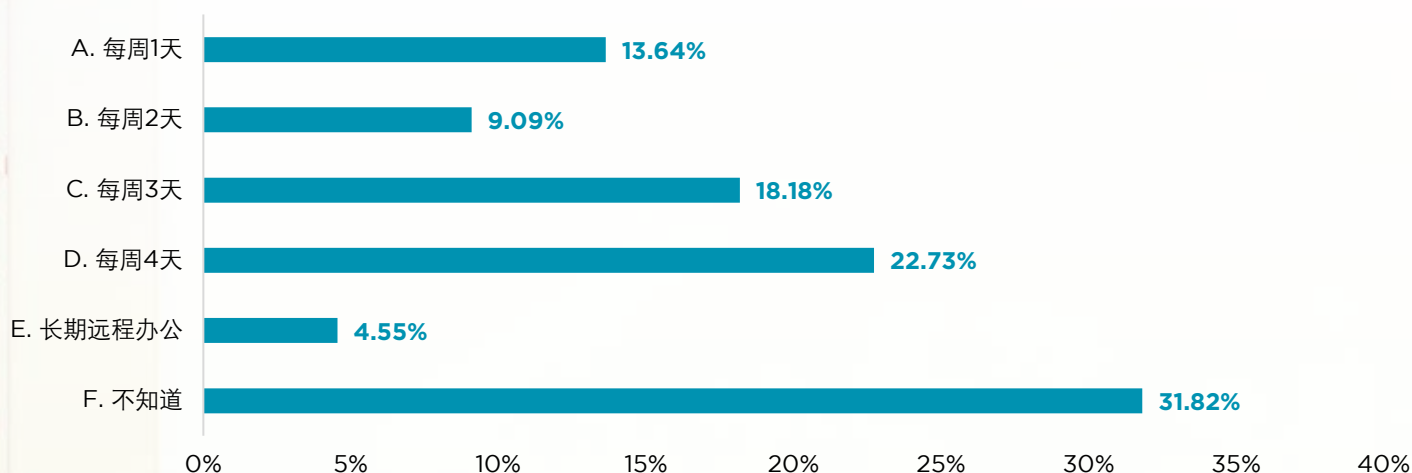
资料来源：戴德梁行研究部

根据我们的调查，大中华区的员工喜欢使用混合办公模式的最主要原因是其具有灵活性，该模式让员工可以灵活地平衡其他职责，如日常生活。其次是该模式可以避免员工耗费几个小时的时间通勤。员工节省下了时间，更好地平衡了生活，因此也就提高了工作效率，这一点也是混合办公模式受欢迎的主要原因之一。

当谈到 15 分钟城市规划时，平衡其他责任也是一个需要牢记的关键因素。员工在混合办公模式下，不在办公室的时间里，大多会选择居家办公。然而许多员工居住在郊区，并且随着人数变多，这些居住区域涵盖的餐馆、便利店和零售店等便利设施将迎来更多需求。所有必须的、重要的设施都需要在步行 / 骑行距离内。

问题 2 和图 18:

如果采用，您所在的组织机构在内地的员工更喜欢远程办公的频率是？（请选择其中一个选项）



资料来源：戴德梁行研究部

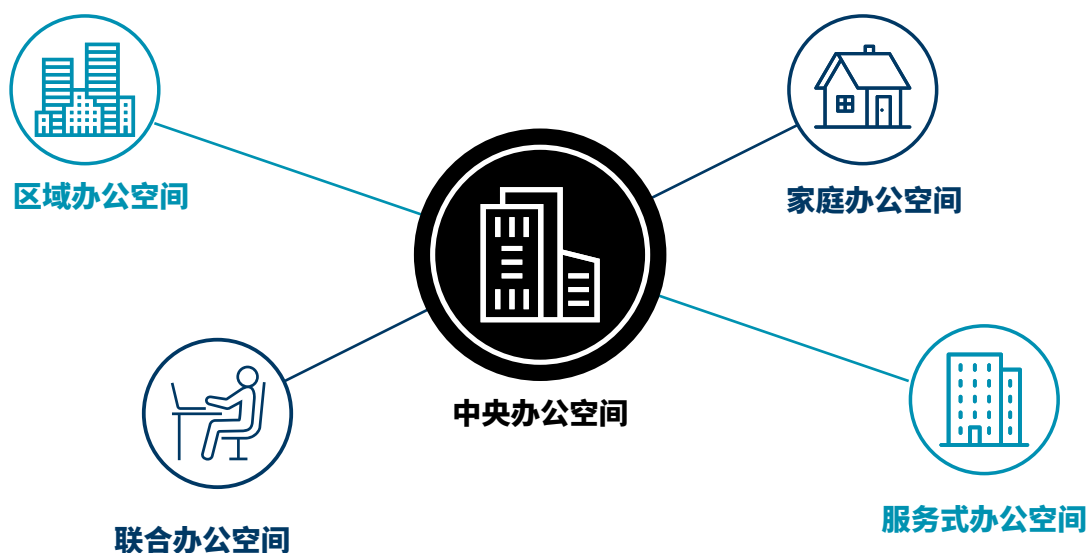
根据我们的调查，超过 31% 的员工选择了“不知道”更喜欢的远程办公频率，该选项排名首位。这很好地说明了内地混合办公模式仍处于起步阶段，因为许多员工仍不确定他们平均每周会远程工作多少天。除此之外，占比第二和第三的选项分别为每周 4 天和每周 3 天。随着时间的推移，对比调查结果，国内员工远程办公的平均天数预计会减少到 1 到 2 天。这是由于需要处理面对面的工作、获取工作资源、面对面指导或培训、培养个人对团队或公司的归属感等等。

选择每周一至三天在家办公，而不是在办公室办公，这就是以另外一种形式推进 15 分钟城市规划进程。

在新的混合办公模式下，中央办公场所更多地用于协作工作、客户会议、活动、培训和工作资源的使用。但如果不仅有一个中央办公室可供办公室员工使用，而且还有几个位于郊区的辐条办公室会怎么样？在这种情况下，员工就不用花很长时间往返于中央办公室，而是可以方便地步行 / 骑行至最近的办公场所，与同事和重要客户会面，参加活动，参加职业培训，甚至使用办公室的资源 and 设备。更重要的是，中央办公空间可以是直接从写字楼业主那里租用的区域办公场所，也可以是服务式办公供应商或联合办公供应商为会员签约提供的空间，或者是三种选择的组合（图 19）。

图 19：
轮辐式办公室

资料来源：
戴德梁行研究部



此外，办公舱也是一种选择。它可以为单个员工提供相对独立的空间，员工可以在此专注地工作，也可以接听电话会议或参与线上研讨会，空间较大的办公舱也适用于多人会议。

办公舱可以有多种空间大小，并可以根据以下方面进行定制：

- 室内设计；
- 人体工程学；
- 内外颜色；
- 内部和外部材料；
- 家具；
- 隔音；
- 供电；
- 照明；
- 空调，以及；
- IT 技术（计算机、Wi-Fi、视频会议系统等）。

精心设计的办公舱还包含以下优点：

- 为用户缓解工作疲劳；
- 促进用户健康；
- 提升用户的健康和幸福感，以及；
- 提高用户的工作效率。

办公舱可以安置在城市的许多地方，包括写字楼大堂、购物中心、咖啡馆、酒店、住宅区、机场、火车站、公共广场或街道上，从而增加了 15 分钟城市概念的价值。

一旦在城市周围覆盖了办公舱网络，用户就可以随时通过“即付即用 / 按分钟计费”系统，使用特定的办公舱。

最后，瑞安在上海提供的 WORKX NOW 办公舱就是一个实施办公舱概念的例子（图 20 和附录中的案例研究 4）。

图 20：
上海瑞安 WORKX NOW 时间线



资料来源：戴德梁行研究部

第八章 零售

社区商业

社区商业是一刻钟便民生活圈的重要组成部分。优质的社区商业对于一个充满活力的社区来说是必不可少的，尤其是适合步行 / 骑行的社区。

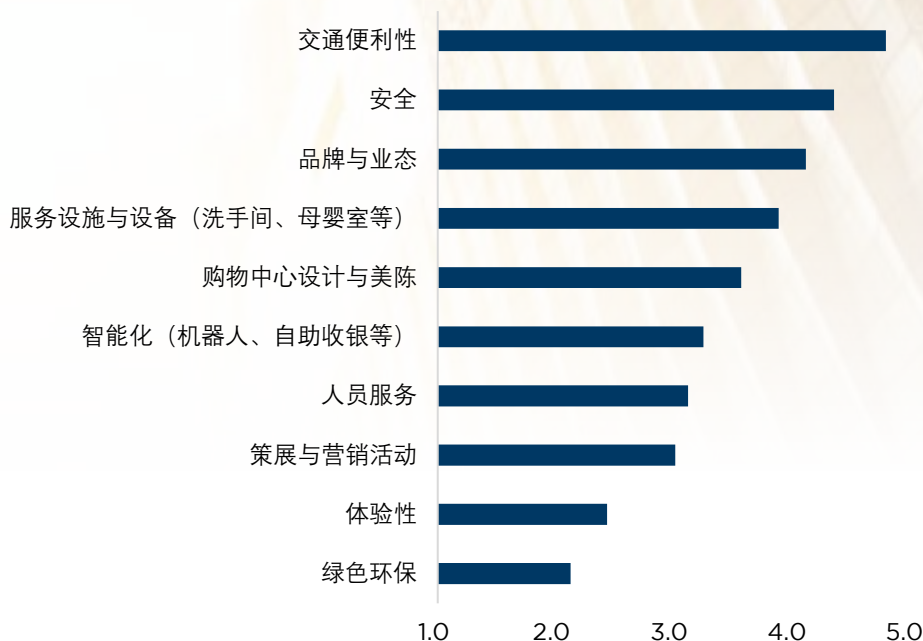
服务于社区

相较于区域级购物中心的“一站式”购物和体验性，社区商业更专注于服务周边几公里范围内的居民，为他们提供日常生活所需的购物环境、社交约会和亲子娱乐场所。根据戴德梁行的调研，现阶段，中国消费者对社区商业的绿色环保、体验性、策展与营销活动，以及人员服务提出了更高的要求（图 21）。

图 21:
消费者对社区商业各项的满意度
(2023 年)

备注：1 是非常不满意；2 是不满意；
3 是中等；4 是满意；5 是非常满意。

资料来源：戴德梁行研究部

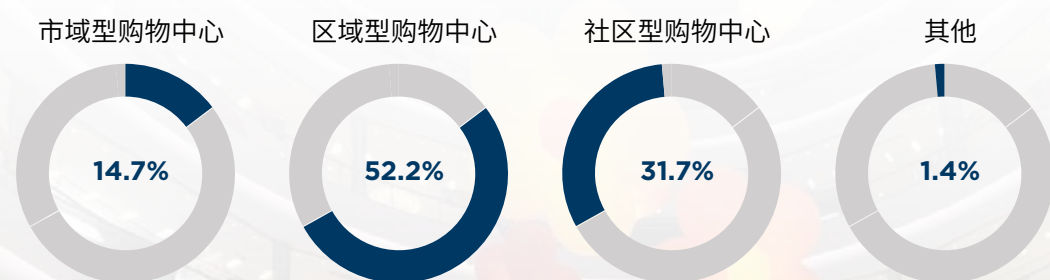


随着中国消费者消费方式和消费习惯的改变，社区商业采用新技术和创新商业模式，从而迎合不断增长的社区消费需求。社区商业通过对租户组合、空间、环境等多方面的优化，提升顾客的消费体验。除了超市、零售、餐饮、生活服务等业态，社区商业还会引入共享办公、儿童、娱乐、诊所、宠物服务等业态，满足消费者的各类消费需求。一些运营成功的社区商业还会打造花园露台、屋顶花园、亲子游乐广场等，作为周边居民的公共活动空间。

社区商业不仅是社区商业功能的载体，更是社区文化的载体。社区商业与周边社区管理委员会合作，在社区商业的多功能剧场、中庭、广场等空间举办艺术策展、文艺演出、跳蚤市场、公益义卖和亲子交流等社区活动，吸引周边居民参与社区活动的同时，也提高了顾客的粘性，为社区商业带来稳定的客流。

随着中国社区商业重要性的日趋凸显，新增供应零售项目为社区商业的占比也进一步提升。根据戴德梁行的统计数据，未来三年，中国 16 个城市近 32% 的新增供应零售项目为社区商业（图 22）。

图 22：
中国 16 个城市新增供应零售物业类型占比（2023 年——2025 年）



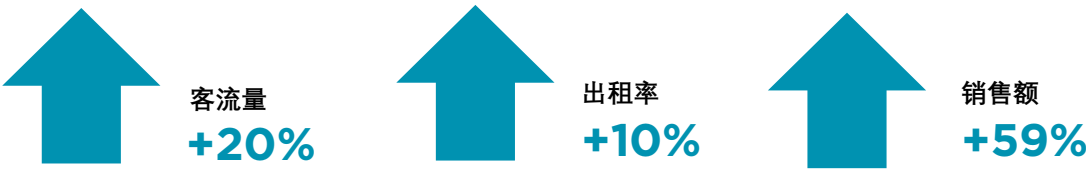
资料来源：戴德梁行研究部

数字化

展望未来，智慧商圈建设已经成为创新消费场景、改善消费条件、增强消费能力的重要抓手。对于零售商来说，零售行业数字化转型为其提供了丰富的消费数据，可以更好地提升营销、服务、产品和销售额。

中国正在积极推动数字技术与实体经济深度融合。以上海为例，到 2025 年，上海将建设 15 个左右在全国具有示范引领性的数字商圈商街。2022 年，上海市豫园商圈入选全国示范智慧商圈，其客流量、出租率和销售额较上一年度均有所提高（图 23）。

图 23：
上海市豫园商圈经营业绩



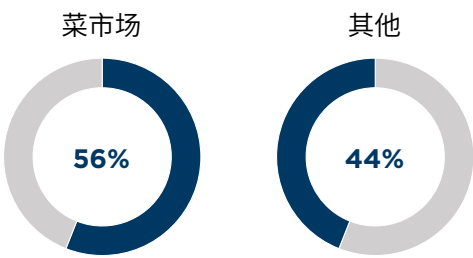
资料来源：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司 2022 年度报告，戴德梁行研究部

与此同时，中国各地也在积极探索数字化赋能菜市场管理的新路径，以改善消费者的消费体验并增加销售额。

智慧菜市场

菜市场是 15 分钟生活圈必不可少的设施之一，也是提升居民幸福感的重要“民生工程”。根据艾瑞咨询的数据，2020 年中国菜市场生鲜零售占整体生鲜零售的 56%，是中国最大的生鲜零售渠道（图 24）。

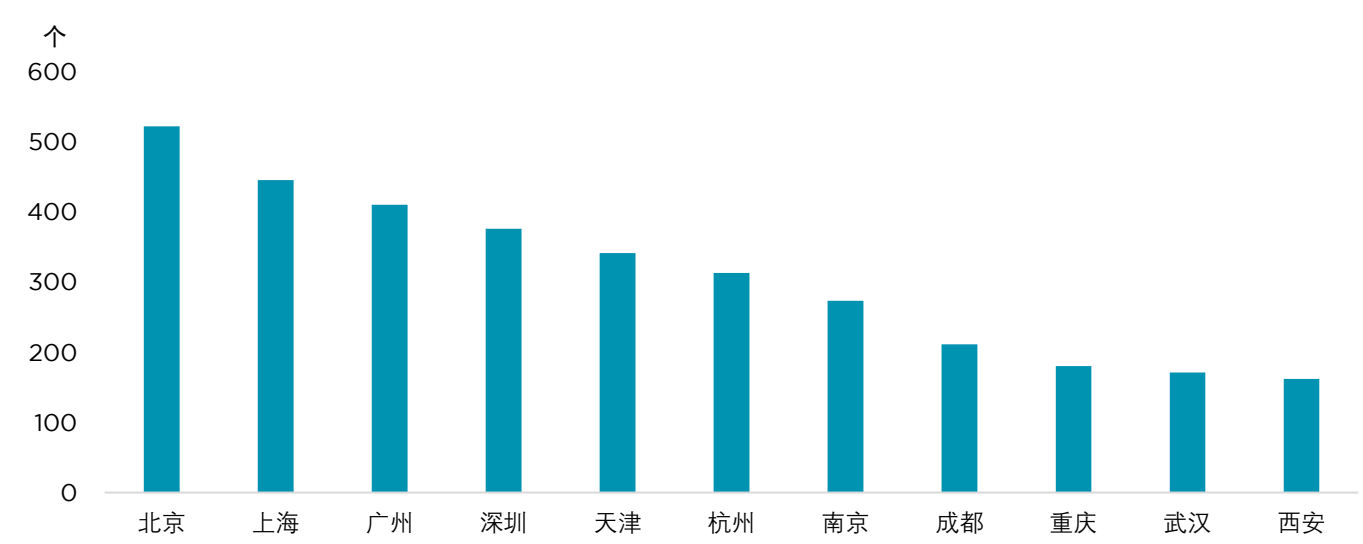
图 24：
生鲜零售渠道分布（2020 年）



资料来源：艾瑞咨询，戴德梁行研究部

近年来，国家及地方政府出台了一系列政策鼓励菜市场智慧化改造。中国的智慧菜市场建设已经步入了快速发展期。根据戴德梁行的不完全统计，截至 2023 年 4 月，北京、上海、广州、深圳、天津、杭州等一二线城市的智慧菜市场数量已经超过了 3,400 个（图 25）。

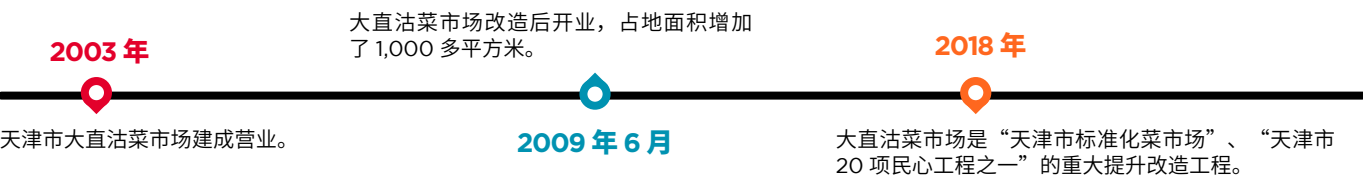
图 25：
中国一二线城市智慧菜市场数量（2023 年 4 月）



资料来源：戴德梁行研究部

天津大直沽菜市场是一家既能让人品味人间烟火、市井风情，又能享受到高品质的消费体验的智慧菜市场（图 26 和附录中的案例研究 5）。

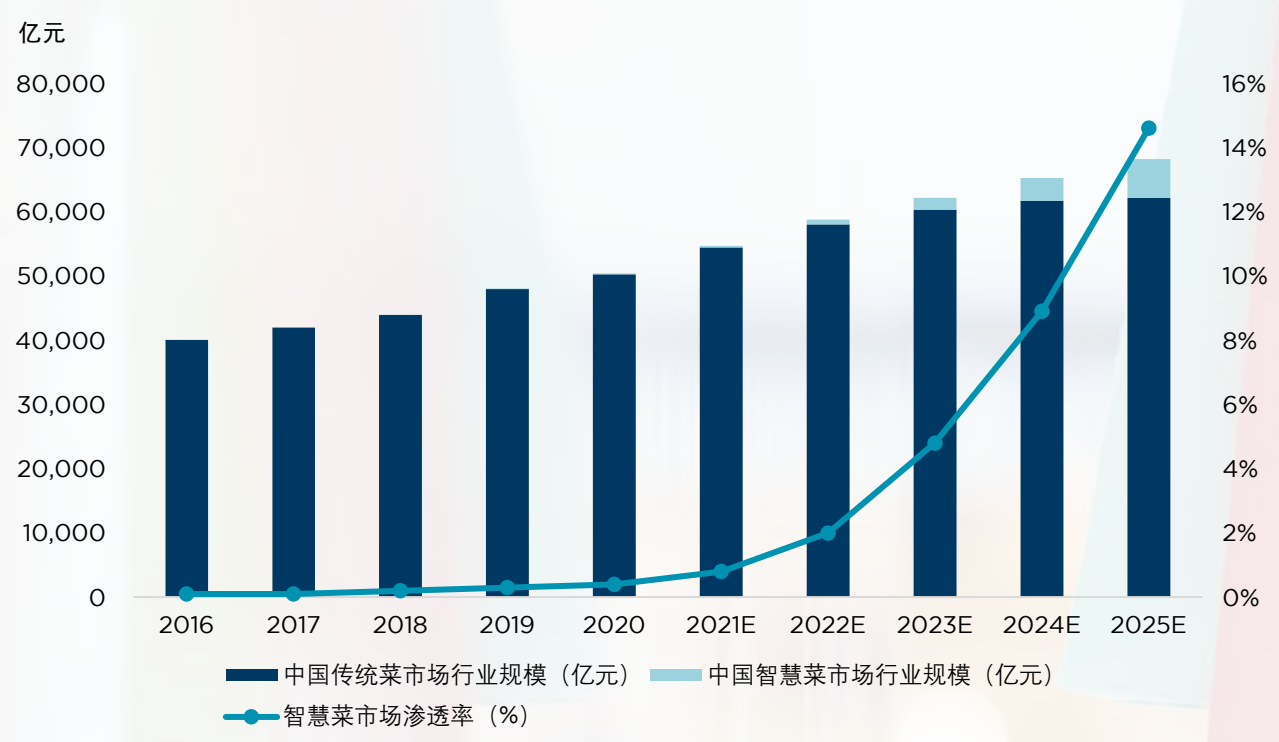
图 26：
天津大直沽菜市场重大事件时间轴



资料来源：戴德梁行研究部

未来三年，中国菜市场智慧化改造将加速推进。艾瑞预计，智慧菜场的整体渗透率由2020年的0.4%快速提升至2025年的15%（图27）。

图 27：
中国智慧菜市场行业规模及渗透率（2016 年——2025 年）



资料来源：艾瑞咨询，戴德梁行研究部



第九章 工业

最后一公里物流

在工业方面，影响 15 分钟步行 / 骑行城市成功与否的一个重要因素是最后一公里物流基础设施的实施，尤其是考虑到中国电子商务的扩张。

鉴于中国电子商务市场的发展，以及随之而来的快递及快递配送业务的增长，中国的最后一公里物流需要持续寻找改进的方法，从而跟上时代的步伐，为生活在 15 分钟城市社区内的市民提供更好的客户服务体验。改进的方法有很多，但最后一公里物流有四个关键领域值得关注：

- 配送设施；
- 订单跟踪；
- 配送，以及；
- 收货点。

现状与未来

如今，包括中国在内的世界各地大多使用货车、面包车和三轮车进行最后一公里的快递配送。随着人们对可持续发展和绿色交通的关注，以及对运输成本和配送效率的重视，中国物流业目前正在研

究更加先进的配送模式，包括无人配送车辆、配送机器人、配送无人机和配送快递的固定翼无人机（UAV）。未来，快递将有望通过这些运输方式送到指定收货点。



收货点改进

当收货客户不在收货点接收快递时，最后一公里配送对在指定家庭或公司地址向客户配送快递的企业来说可能是非常沉重的负担。这可能导致送货企业在成功送货之前多次尝试送货，通常会造成送货企业的燃料和劳动力成本额外增加。

有两种方法可以确保每次都能完成配送，一种是采用智能指定上下车点系统（PUDO），另一种是采用智能自助储物柜系统：

智能指定上下车点系统

智能指定上下车点系统（PUDO）包括一个供消费者收发快递的选定地点。一般来说，中国的智能指定上下车点系统站点要么是现有企业（如便利店）中有人值守的柜台，要么是现有企业中无人值守的储物柜（图 28）。

图 28：
指定上下车点
(PUDO) 配送系统
如何运作

资料来源：
戴德梁行研究部

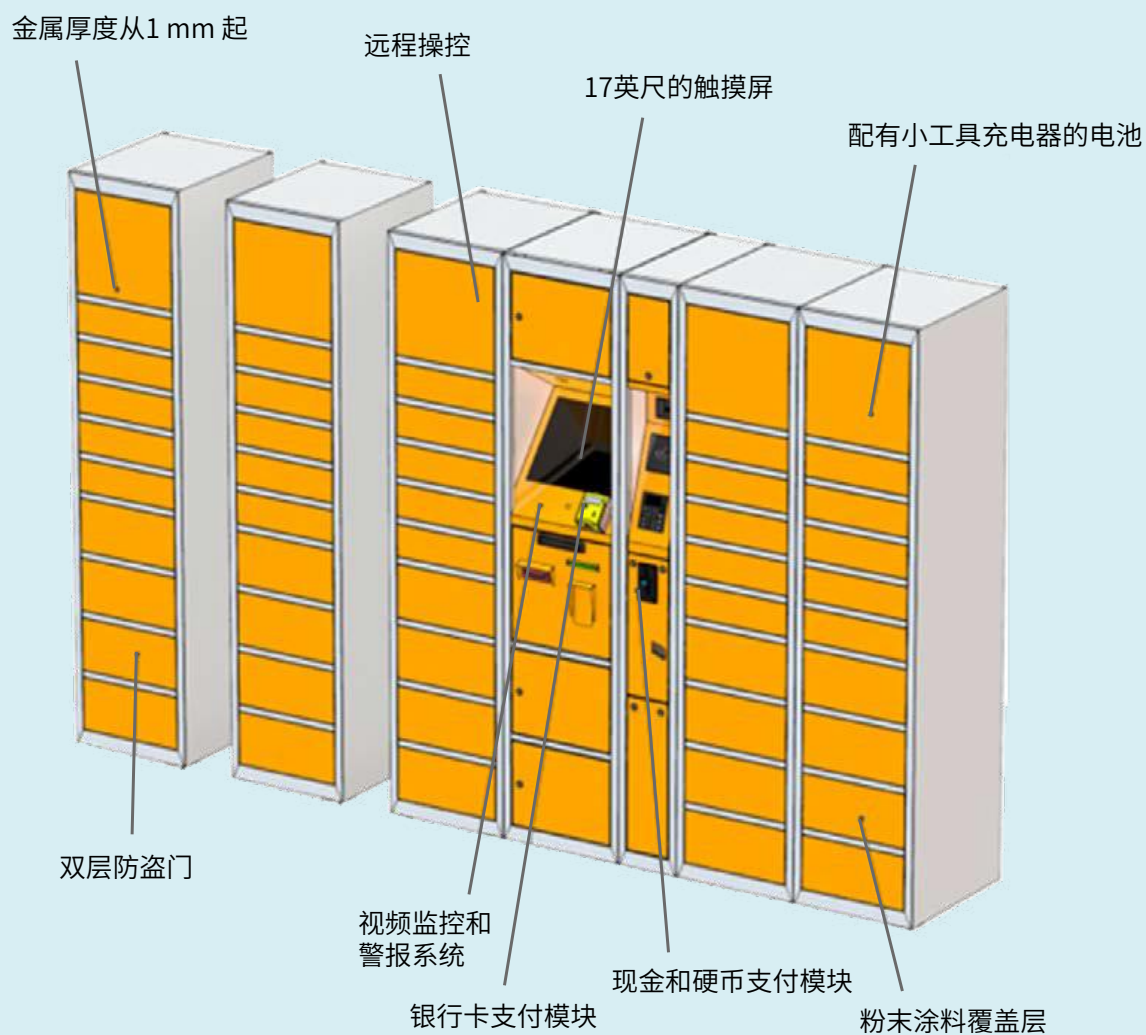


总体而言，物流企业将快递送至智能指定上下车点系统位置，并在该位置存放快递，同时通知客户。当消费者到达智能指定上下车点系统网点领取快递时，可通过二维码从智能指定上下车点系统 网点员工处领取快递或打开无人储物柜。如果顾客需要退货，他或她可以使用承运商的数字界面预订退货，或让智能指定上下车点系统 柜台前的店员扫描快递标签，这取决于智能指定上下车点系统地点是有人值守还是无人值守。

智能自助储物柜系统

智能自助储物柜系统可以被安放在任何位置，但是在中国，他们大多数都集中在住宅小区里（图 29）。

图 29:
智能自助储物柜的设计、组件和工作部件



资料来源：MVK Mash 智能柜，戴德梁行研究部

在许多情况下，与智能指定上下车点系统一样，这些智能储物柜也因其普遍的便利性、投递企业和客户的易用性、投递效率、全天候可用性、更高的快递安全性以及中国目前 65% 的人口居住在城市地区这一事实而广受欢迎。这些智能储物柜还可以通过二维码系统进行操作。

如果得到有效实施，智能指定上下车点系统和智能自助储物柜系统将为 15 分钟城市社区带来巨大优势，因为它们提高了取货的便捷性，提升了配送效率，并将取货点置于步行 / 骑行均可到达的距离之内。

最后是 15 分钟城市社区内的污染和可持续性问题。世界各地和中国的许多城市都在严厉打击污染严重的车辆。例如在伦敦，该市设立了超低排放区

(ULEZ)，污染严重的车辆进入该区将按日收费。鉴于目前许多送货卡车都是高污染车辆，这项新规定自然会影响到该市最后一英里送货物流的成本。

为了解决这个问题，伦敦的 Q-Park 公司想出了一个办法，他们位于帕克巷的一个停车场正好位于超低排放区的边界上。他们与英国物流公司 DPD 合作，在停车场内建立了一个相当规模的最后一公里物流中心。

在新的安排下，不符合在超低排放区内自由行驶的环保标准的配送车辆驶入停车场，并在停车场内的物流枢纽卸下快递包裹。然后，这些快递包裹会被转移到更小更环保的配送车辆上，并送到超低排放区内的客户手中（图 30 和附录中的案例研究 6）。

图 30：
伦敦 Q-Park 重要事件时间表



资料来源：戴德梁行研究部



第十章 酒店

探索中国“社区型” 精品民宿酒店

在思考酒店和 15 分钟城市概念时，酒店行业在很多层面上都可以受益于这个概念。在本报告的这一部分，我们将重点关注“社区型”精品民宿酒店。

什么是“社区型”精品民宿酒店

总体来说，“社区型”精品民宿是独特的、私密的、小型的、以历史和 / 或文化为灵感的社区酒店。不考虑“星级”等酒店定位评级的情况下，它们更加注重自身是否“正宗”，并提供个性化的住宿和服务。

此外，这些民宿酒店着重关注如何进一步提升美好的体验和吸引力的相关因素，包括但不限于当地的自然景观、美食、历史以及当地的文化和艺术（图 31）。

图 31:
“社区型”精品民宿：
示例特征

资料来源：
戴德梁行研究部



独特性



私密性



规模小



设计灵感



历史性



文化灵感



正宗



全方位住宿体验

“社区型”精品民宿酒店的一个重要特点便是独特性。通常是通过提升风格、实用性和注重细节来实现的。利用风格讲述酒店的故事，使其独一无二。

首先，优质的“社区型”精品民宿酒店设计需要去讲述一个故事。颜色、材料，甚至与位置、当地文化、酒店历史等因素相关的中心主题，应该贯穿整个酒店，为酒店提供连贯一致的外观，这对构建明确的主题有很大帮助（图 32）。

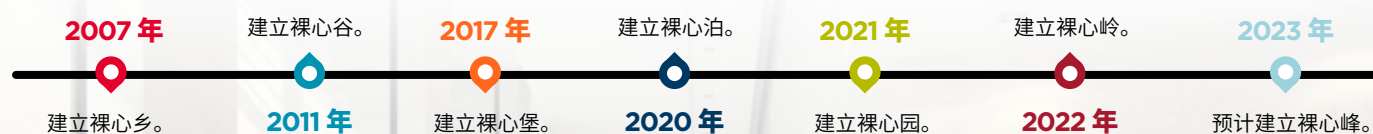
图 32：
中国“社区型”精品民宿：设计考虑因素

资料来源：戴德梁行研究部

“社区型”精品民宿酒店要想名副其实，就必须与本地社区建立强有力的联系。其中一个例子便是裸心酒店管理公司旗下位于浙江省的莫干山裸心谷高级度假村（图 33 及附录案例研究 7）。



图 33：
莫干山裸心谷高级度假村时间线



资料来源：戴德梁行研究部

与 15 分钟城市概念相辅相成的是，融入本地社区的好处有很多，包括为民宿和社区带来更稳健的业务可持续性、增强企业社会责任、提高环境可持续性和降低成本。例如，本地采购可减少燃料消耗和空气污染。融入本地社区的方式也有很多，例如：

- 雇佣本地员工；
- 使用本地产品；
- 组织本地旅游；
- 展示本地手工艺品；
- 突出本地文化，以及；
- 支持本地娱乐活动（图 34）。

图 34：
中国“社区型”精品民宿：融入本地社区的方式

资料来源：
戴德梁行研究部



最后，相对而言，“社区型”精品民宿酒店是一个比较新的概念，但随着中国不同阶层的酒店客人更加注重整体住宿体验，未来此类酒店将受到更多休闲住宿和商旅客人的青睐。



第十一章

要点总结

为实现城市的可持续发展，中国许多城市已经推进或正在考虑推进“15 分钟城市”概念。



15 分钟城市是一个促进城市环境可持续性和提高生态环境宜居性的新概念。



在中国可持续城市环境规划中，15 分钟城市概念已经被一些城市采用，比如上海和北京。

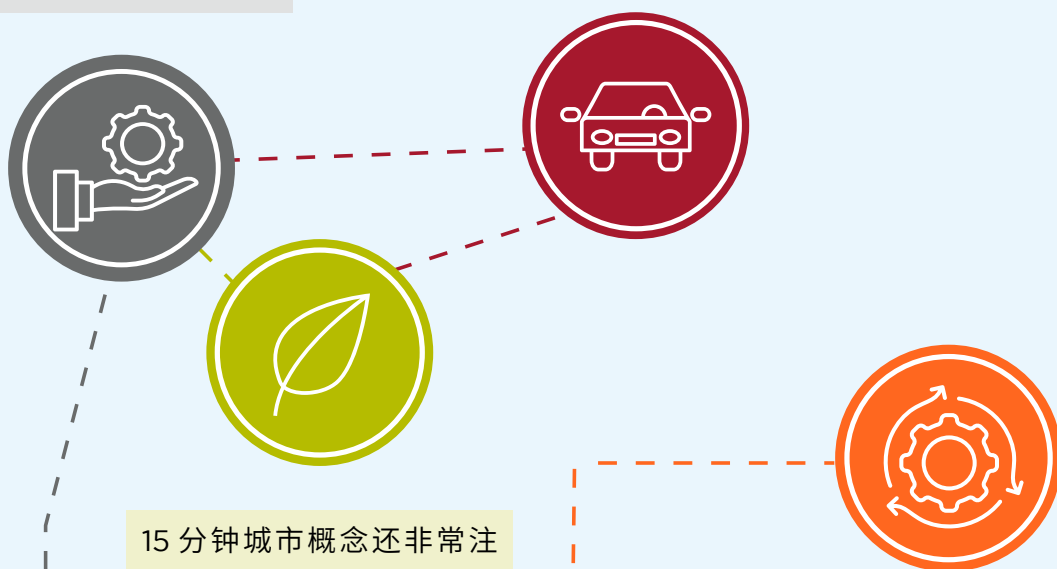


2021 年 4 月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确指出，中国的发展将更加注重以人为本，尤其是在考虑城市化的情况下。



在具体考虑中国城市公共空间与 15 分钟可持续城市环境的关系时，地方政府的目标通常是创造包容性、人性化的友好环境，同时兼具经济可行性。

为了实现 15 分钟可持续城市环境的互联互通，城市必须拥有一个精心规划、运转高效的公共交通系统。该系统易于使用，方便快捷，可以缩短市民出行时间，并且降低空气污染水平。



15 分钟城市概念还非常注重绿色土地面积，减少城市热岛效应，减少洪涝灾害发生，以及增加生物多样性。

最后，为了减少中国建筑的能源消耗和碳排放量，包括减少 15 分钟步行 / 骑行可达的建筑碳足迹，采取下一步行动以实现碳中和显得尤为重要，这就需要建立“碳平衡”。

第十二章

附录

案例研究 1

徐汇滨江 上海

PAGE >>56

案例研究 2

始版桥未来社区 杭州

PAGE >>58

案例研究 3

首尔清溪川 韩国

PAGE >>60

案例研究 4

瑞安 WORKX NOW 上海

PAGE >>62

案例研究 5

大直沽菜市场 天津

PAGE >>64

案例研究 6

Q-Park 伦敦

PAGE >>66

案例研究 7

裸心谷 莫干山

PAGE >>68

徐汇滨江 上海



废弃工业区的重生

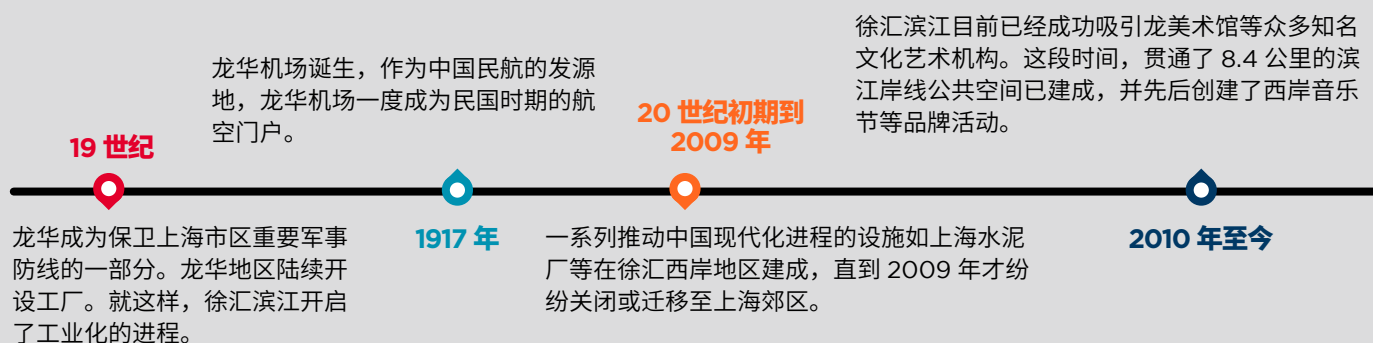
2003 年至今

摘要:

上海徐汇滨江曾经是一片废弃的工业用地，现在已经成为了一个由绿地、步行道和翻新建筑组成的公共空间。它如今成为了上海核心地带最具活力的滨水区之一。



重大事件时间轴：



概述：

近年来，徐汇滨江经历了一次发展复兴，并成为上海一个重要的公共空间。它占地面积 9.4 平方千米，滨江长度 11.4 公里，在上海核心区域黄浦江沿岸是最大的单一指定区域。预计总的房地产开发面积超过 900 万平方米。

影响：

- 现在，徐汇滨江有超过 281,000 平方米的综合绿地。种植的植被使公众可以欣赏到不同的景观和季节性的花卉；
- 徐汇滨江获得了许多奖项和荣誉，例如“上海最美的跑步路线”和“中国人居环境示范奖”；
- 徐汇滨江有超过 20 个文化和艺术场馆。该地区每年可以举办近 100 个高质量的国际活动。

它是如何完成的：

- 绿化、建筑翻新、水岸整合以及步行 / 骑行路线规划是规划和设计这一地区时的关键考量因素；
- 旧龙华机场的废弃跑道被改造成为“跑道”公园，并与水景和绿地交替出现；
- 在保留原有结构外观和特点的基础上，裕明美术馆被改

造成为一个老上海飞机厂的机库；

- 知名文化艺术机构，如龙美术馆、裕明美术馆和 Tank 上海（一个由五个保存完好的燃料储罐改造而成的公园）成功地被融合进来；
- 在徐汇滨江举办高质量的活动，如西岸音乐节、西岸美食节和上海西岸建筑与当代艺术展。

成果：

- 徐汇滨江已经成功地从废弃的工业区和废弃的机场转型成为上海最具活力和动感的公共空间之一；
- 如今，这个地区是一个多功能的休闲公园人们可以在步行、慢跑或骑行的同时探索城市的历史和文化。

总结：

- 徐汇滨江是上海连接滨江步道整体规划的延续，成为了上海滨江步道不可或缺的独特部分；
- 徐汇滨江的现有园林景观在上海城市绿化中扮演着重要的生态角色；
- 作为一个公共空间，徐汇滨江的设计旨在让所有人都能轻松进入并感受到它的亲切和友善。

始版桥未来社区 杭州



实现从“造房子”向“造生活”转变

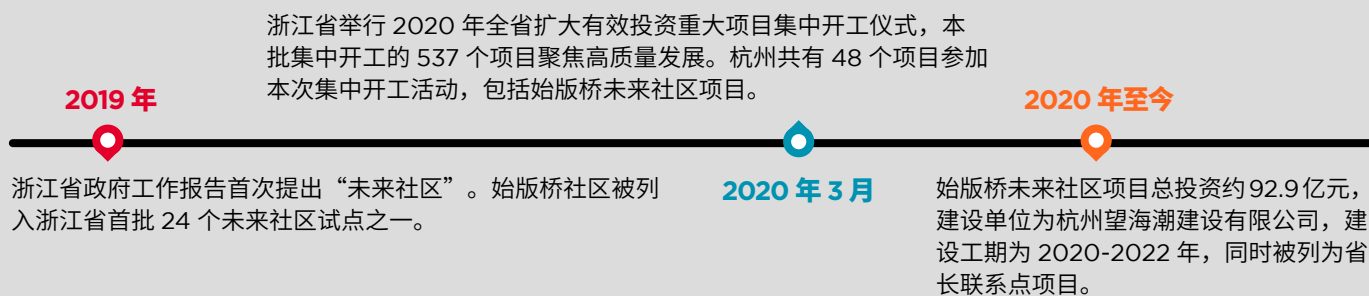
2019 年至今

摘要:

以和睦共治、绿色集约、智慧共享为内涵特征，突出高品质生活主轴，构建以未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理等九大场景创新为重点的集成系统。



重大事件时间轴：



概述：

- 以数字化改革为新发展阶段全面深化改革的总抓手，浙江对于“未来社区”的建设处于持续与积极的探索阶段。通过对上城区望江新城片区的现存问题梳理，寻找区域人居价值需要提升的原因，项目将进行业态重构、功能定位升级，让社区成为居民最放心、最安心的港湾。

影响：

- 一站式服务邻里中心实现老少同乐，提供社区治理服务；
- 人才公寓规划高频生活配套以及以休闲餐饮为主的底商；
- 邻里文化公园以艺术展览、主题 show、未来社区展厅及 IOC 智慧运营中心为主，结合始版桥文化特色，形成社区文化地标；
- 颐养生活街区突出颐养康护特色，配置智慧菜场、社区食堂、老年服务中心等业态，打造新型社区服务康养生活街区；
- 项目所有配套都是步行 / 骑行可达。

它是如何完成的：

- 在空间分布上，望江街道将按照集约高效利用空间的原则，确定了邻里、治理、服务、健康、教育、创业等六大场景；

- 未来社区利用数字技术让“自治功能”变得更完善。“线下管家 + 线上平台”的综合服务体系让各线下运营场景与线上社区服务平台形成良好的紧密结合；
- 在低碳节能方面，住宅部分将引入“准被动屋”技术来降低能耗，采用光伏发电来实现景观照明。此外，项目利用雨水收集体系浇灌景观绿化，并且将无公害处理的厨余垃圾“反哺式”培育屋顶花园。

成果：

- 创建一个步行 / 骑行可达社区，所有主要设施和服务都近在咫尺；
- 未来，创业服务、功能性工作空间和人才公寓有望促进社区内就业，并增强生活 / 工作社区的概念；
- 除了适合步行 / 骑行外，该项目还包括可发电的光伏板、节能的智能建筑系统、综合回收和节水计划，如中水回收利用。

总结：

- 始版桥未来社区作为一个步行 / 骑行可达的 TOD 项目，旨在通过提高社区居民的幸福指数，并在整个项目中实施优化的低碳绿色建设和运营，解决传统枢纽下社区存在的诸多痛点。

首尔清溪川 韩国



再造城市休闲空间

2003 年至今

摘要:

将一条长达 10.9 公里的小溪重新开发成现代化的绿色公共休闲空间。



重大事件时间轴：



概述：

- 清溪川是一项令人印象深刻的 EOD 城市更新项目，将一个被混凝土覆盖的排水系统改造成了一个绿色的公共休闲空间；
- EOD 城市更新项目被认为是可以解决长达 10.9 公里的污水流、垃圾和废物的方案，这条流经高架公路的河流使水环境恶化，成为城市的瑕疵；
- 2003 年，时任首尔市长李明博启动了 EOD 城市再生项目，拆除高架公路并修复这条溪流。市政当局耗资约 9 亿美元，于 2005 年完成了这个项目。自那时起清溪川在当地居民和游客中变得越来越受欢迎。

影响：

- 清溪川给首尔市带来了许多积极的元素。这个 EOD 城市更新项目引入了一个干净水源的自然环境；
- 这条溪流可以使附近地区的气温降低多达 3.6 摄氏度；
- 清溪川已成为文化和经济活动的重要场所，它已成为重振首尔市中心的推动力。

它是如何完成的：

- 由于环境恶化，首尔市政府提出了以清溪川为中心的 EOD 城市更新计划。高速公路被拆除，采取交通流量措

施以应对可能出现的交通拥堵；

- 这个 EOD 城市更新项目保护了中央首尔独特的自然环境身份。此外，周围的商业区通过实施最新的信息技术系统而得到振兴。此外，该计划还鼓励连接这条溪流与北村、大学路和中洞周围历史建筑的步行友好型道路网络。这个网络系统被称为“清溪川文化带”。

成果：

- 该项目为城市提供了成熟的防汛系统。同时，在 2003 年至 2008 年期间，当地的生物多样性增加了 639%。清溪川公共休闲空间每天吸引游客约 64,000 人次；
- 这个项目的成功为其它城市在设计及实施河流及自然生态系统修复上提供了成功的范例。

总结：

- 清溪川 EOD 修复项目展示了通过更新棕地（brownfield）地区来增强社区可居住性和经济复兴的许多积极因素；
- 由于近期大量的城市化问题的产生，如过度开发等，大城市的自然生态系统和自然环境往往被忽视。清溪川等都市再绿化工程正是解决这些城市问题，为城市中心区带来良好的生态环境，让所有市民享受城市之美的重要手段之一。

瑞安 WORKX NOW 上海



办公空间选择多元化

2020 年至今

摘要:

瑞安 WORKX NOW 灵动办公舱产品系列建立了“多元化空间”，为机构和个人提供多样化的办公空间选择。该系列产品使得现有混合办公体系更多元化。



重大事件时间轴：



概述：

- 随着最近工作方式的变化，瑞安办公提出了 (Core+Flex) x Digital 的未来办公模式；
- 其中，“Core”代表了集中式的核心办公，“Flex”代表灵活式办公，“Digital”是数字化解决方案；
- 在此基础上，瑞安打造了“WORKX”系列产品，其中 WORKX NOW 作为最新的灵动办公舱模块产品，为人们提供了一个全新的便捷办公空间。

影响：

- WORKX NOW 灵动办公舱模块使人们可以随时随地工作；
- WORKX NOW 灵动办公舱模块利用绿色材料和能源，并且减少了往返主要办公室造成的碳排放；
- WORKX NOW 灵动办公吊舱模块是预先构建的，易于组装，减少了现场施工时间、噪音和污染；
- 灵动办公舱模块分布在整个社区，有效地促进了社区的繁荣，增强了社区的生活体验。

它是如何完成的：

- WORKX NOW 产品由轻便的小型灵动办公舱模块组成，可以放置在城市周围的各个城市位置；
- 配有桌椅和智能设备，允许用户进行办公室工作，在线会议，小型会议等；

- WORKX NOW 灵动办公舱模块无需人工干预管理，并应用物联网生态系统，包括智能锁、智能开关、中央控制、智能摄像头和预订小程序；
- 最新的 WORKX NOW 灵动办公舱模块现已应用于商业空间；
- 不再局限于写字楼，现在办公舱可以随时为所有用户提供真正的工作场所。

成果：

- 目前在运营的 WORKX NOW 灵动办公产品共有 7 个，分别位于瑞安广场、新天地时尚 I、新天地时尚 II（室内外）、湖滨道、企业天地 5 号和创智天地；
- 产品系列实现了零碳运营模式，促进了可持续发展的理念；
- WORKX NOW 灵动办公舱模块为用户提供便捷、绿色、智能的灵活办公空间，成为当前混合办公模式下的新选择。

总结：

- 为了满足人们多样化的办公需求，瑞安 WORKX NOW 灵动办公舱产品诞生；
- 未来，随着灵活办公模式的不断发展，这种混合办公产品将不断升级，以满足人们不断变化的办公需求和城市生活需求。

大直沽菜市场 天津



市井气 + 科技感的智慧菜市场

2003 年至今

摘要:

天津大直沽菜市场不仅借助互联网、物联网、大数据等数字技术，实现了传统菜市场运营管理模式的转型升级，而且汇集了众多天津老字号品牌和地方特色知名品牌，是一家既能让人品味人间烟火、市井风情，又能享受到高品质的消费体验的智慧菜市场。



重大事件时间轴：



概述：

- 大直沽菜市场位于天津城市最早的聚落，天津城区商品经济发祥地——大直沽；
- 区别于传统菜市场业态主要以蔬菜、食品为主，大直沽菜市场布局了“邻里小街”，以销售生活小商品（服饰、化妆品零售、生活用品等）的街区。

影响：

- 多次被评为“国家级优秀模范市场”，“天津市标杆市场”、“天津市卫生整洁市场”；
- 大直沽菜市场是具有天津本土特色的智慧菜场，已经成为当地市民和游客的“网红”打卡地。

它是如何完成的：

- 大直沽菜市场汇集了众多天津老字号品牌和地方特色知名品牌，如：认一民、天宝楼、大桥道、桂顺斋、张记包子、小宝栗子等；
- 菜市场内除了蔬菜、肉类、水产、百货等经营区域，在熟食销售区设置了就餐区，为市民购物提供全新体验；
- 菜市场实现了 WiFi 全覆盖，每个商户都配有商户展示

电子屏，菜场半年对商户进行一次星级评定（产品质量、产品价格、环境维护、文明经营等多维度进行打分），满星 5 级；

- 大直沽菜市场配有自己的微信公众号，消费者可以随时了解市场新开设店铺、优惠活动、菜品食品最新的价格动态，以及蔬菜农药残留检测结果等；
- 大直沽菜市场建立和完善了一整套食品安全和菜场运营的管理制度，保证了消费者的食品安全。

成果：

- 借助互联网、物联网、大数据等数字技术，大直沽菜市场实现了传统菜市场运营管理模式的转型升级，不仅提升了消费者的购物体验，还增加了市场的销售额；
- 大直沽菜市场服务于周边 23 个小区，覆盖 4 万余居民。

总结：

- 大直沽菜市场是一家既能让人品味人间烟火、市井风情，又能享受到高品质的消费体验的菜市场；
- 20 年历史的天津特色菜场通过设施翻新和智能升级，成为天津菜市场的风向标。

Q-Park 伦敦



另一种配送设施选址解决方案

1998 年至今

摘要:

出于新的环保规定，当时在伦敦牛津街附近的一个现有 Q-Park 停车场内新建了一个快递包裹配送设施。



重大事件时间轴：



概述：

- 最后一公里配送物流公司必须在飞速发展的世界中发挥作用，特别是考虑到新的环境法规正在对全球城市中心一些最拥堵的地区实施。

影响：

- Q-Park 的产品组合包括 570,000 多个停车位，分布在荷兰、比利时、德国、英国、爱尔兰、法国和丹麦的 3,000 多个停车场；
- 为了遵守英国政府新的环保法规，英国各市政府已开始在市中心设立低排放区，目的是减少道路上污染最严重的车辆数量；
- 鉴于最后一公里配送物流企业目前使用的车辆依赖化石燃料，这些区域对他们来说是一个挑战；
- 在这种情况下，伦敦牛津街被确定为世界上污染最严重的街道之一，威斯敏斯特委员会选择将该街道纳入伦敦超低排放区；
- 对许多最后一公里送货的物流车辆造成影响，污染最严重的车辆如果不支付每日费用，则不得入内。

如何完成：

- Q-Park 在其位于超低排放区 边界的帕克街停车场建立了城市交通枢纽；
- 英国快递配送公司 DPD 与 Q-Park 签订协议，在城市交通枢纽内划出一块较大的区域，建立 “最后一公里物流枢纽”；
- 该物流中心从现有车队接收来自大型配送设施的快递包裹，以便在不进入超低排放区的情况下靠近最终配送点；
- 然后使用较小的全电动车辆将快递包裹配送到超低排放区内的最终目的地。

结果：

- Q-Park 建立了最后一公里配送解决方案，既考虑到了现有的快递包裹配送基础设施，又考虑到了新的 超低排放区，还可以分配到他们在英国有业务的每个城市。

要点总结：

- Q-Park 的移动枢纽使物流企业能够按照目前的标准运作，同时遵守英国政府为减少市中心污染和拥堵而制定的新政策。

裸心谷 莫干山



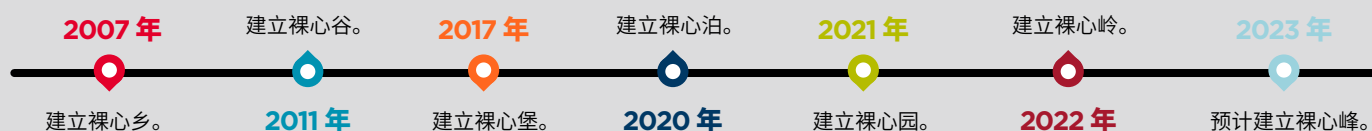
自然与社区的链接

2011 年至今

摘要:

裸心始于 2007 年，旗下高端度假村、共享办公空间等产品提倡“快活裸心，返璞归真”。裸心集团致力于为消费者提供“清新、乐活、绿色和精彩的”生活体验。

重大事件时间轴：



概述：

- 裸心谷——位于浙江省莫干山的一处竹林和茶园之间——距离上海 2 个半小时车程——已经成为一个综合性生态度假胜地，并且高度融入社区。

影响：

- 裸心谷的别墅包含了 121 间豪华客房，客房设计高效节能；
- 有夯土墙建造的夯土小屋；
- 在夯土小屋内，泥浆和保温泡沫通过一串混凝土结合在一起，形成了一个厚厚的面罩，可以隔离小屋，减少了室内温度的变化；
- 保护区的水资源 100% 循环利用；
- 最重要的是，在裸心谷的建设阶段雇佣了 150 多名本地的工匠和工人，另外还有 120 名邻近地区的村民作为员工。

它是如何完成的：

- 裸心大本营以上海为中心，旗下度假村产品始于莫干山（2007）；

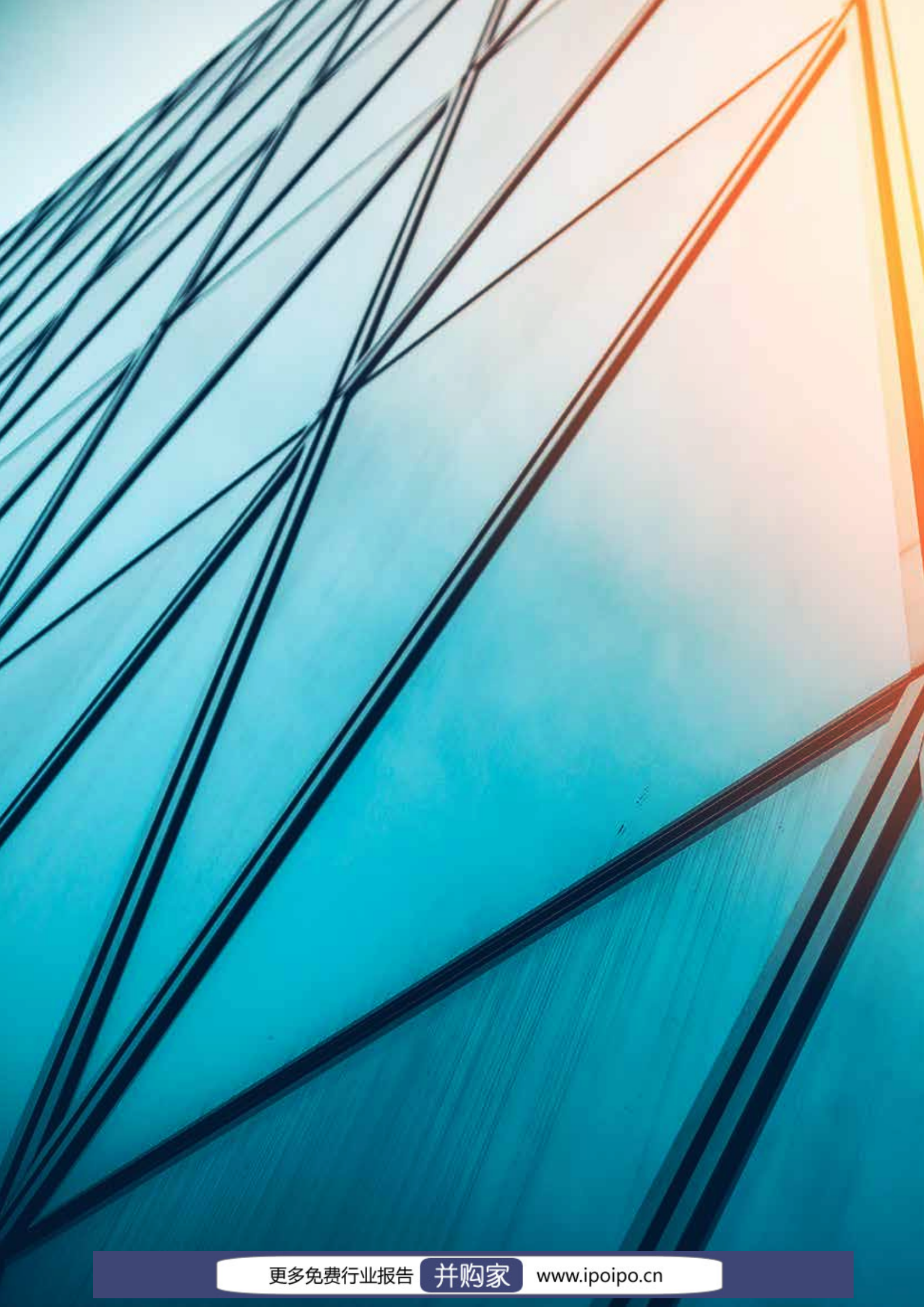
- 在首次成功后，裸心将其可持续的生活方式和度假村体验的理念扩展到莫干山的裸心谷（2011）和裸心堡（2017），以及苏州的裸心泊（2020），郑州伏羲山的裸心园（2021），南京的裸心岭（2022），西安附近的裸心峰，以及其他一些正在筹备并即将推出的项目；
- 裸心的战略是建造奢华的度假胜地，这些度假胜地的灵感来自大自然，管理时考虑到可持续性，设计时考虑到质量，并融入社区。这种贡献与承诺帮助裸心获得了行业内的高度认可。

成果：

- 占地 60 英亩的裸心谷度假村是亚洲第一个获得美国绿色建筑委员会 (USGBC) 能源与环境设计领导力计划白金认证的度假村；
- 裸心谷餐厅 30% 以上的农产品来自于本地度假村。

要点总结：

- 如今，裸心谷已经成为国内知名的精品酒店度假村，在这里，客人可以充分融入社区、融入大自然。



业务联系人



李志荣

环球董事、大中华区副总裁
大中华区资本市场部主管
francis.cw.li@cushwake.com



陶汝鸿

大中华区副总裁
大中华区策略发展顾问部主管
alva.yh.to@cushwake.com



陈家辉

大中华区估价及顾问服务部主管
董事总经理
andrew.kf.chan@cushwake.com



魏超英

中国区项目及企业服务部
总裁
jonathan.cy.wei@cushwake.com



苏智渊

中国区产业地产部主管
董事总经理
tony.zy.su@cushwake.com



甄仕奇

中国区商业部
董事总经理
duke.sq.zhen@cushwake.com



侍大卫

中国区项目管理服务部主管
董事总经理
大中华区可持续发展服务平台
联席主管
david.dw.shi@cushwake.com



黄衍维

执行董事
大中华区估价及顾问服务部咨询服务主管
大中华区可持续发展服务平台联席主管
david.dw.shi@cushwake.com

研究团队联系人



魏东

北区

sabrina.d.wei@cushwake.com



张晓端

华南及华中区

xiaoduan.zhang@cushwake.com



贾萱

华西区

ivy.jia@cushwake.com



邓淑贤

香港

rosanna.tang@cushwake.com



李易璇

台湾

eason.i.h.lee@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行大中华区研究部内容主管 Shaun Brodie 撰写，杨岚设计，蔡智英、冀杨、姜艳、管超和刘怡萱分析整理，Simon Graham 校对。

为更好地服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场、写字楼市场、工业物流、零售商业等，Shaun 主要负责大中华区租户研究板块。如对大中华区租户研究有任何疑问，请联系：



Shaun Brodie

大中华区研究部内容主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球 60 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 52,000 名专业员工。在大中华区，23 家分公司合力引领市场发展。2022 年公司全球营业收入达 101 亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行拥有多元化、平等和包容性的企业文化，在环境、社会和公司治理等领域表现卓越，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2023 年

更多免费行业报告

并购家

www.ipoiipo.cn