

全经联城市更新系统解决方案

1.0 版

全经联产业加速器

2021 年 7 月

目录

篇首语:为城市更新提供全经联方案.....	2
全经联城市更新系统解决方案——全经联产业加速器方案.....	3
全经联城市更新规划创新系统解决方案——易兰方案.....	9
全经联城市更新金融创新解决方案——高和方案.....	15
全经联城市老旧小区运营系统解决方案——蓝卡方案.....	19
全经联社区服务系统解决方案——迈亚方案.....	21
全经联城市老旧厂房改造系统解决方案——杰恩设计方案.....	24
全经联城市历史文化街区运营系统解决方案——壹格加方案.....	34
全经联绿色立体住宅系统解决方案——东南方案.....	45
全经联城市公园运营系统解决方案——创艺园方案.....	49
全经联城市地下空间综合利用系统解决方案——中恒方案.....	59
全经联城市阳光智慧征拆系统解决方案——首佳方案.....	65
全经联社区全屋智能系统解决方案——华为方案.....	75
全经联数字装修系统解决方案——东易日盛方案.....	85
全经联城市产业链打造系统解决方案——智赋链方案.....	89
全经联 AI 服务式机器人系统解决方案——康力优蓝方案.....	92
全经联城市文化综合体系统解决方案——华谊星剧场方案.....	101
全经联城市老建筑系统解决方案——观设计方案.....	104
全经联住房租赁系统解决方案——窝趣方案.....	107
全经联共享办公系统解决方案——星库空间方案.....	114
全经联城市轨道交通公共服务系统解决方案——锐而威方案.....	120
全经联城市智慧公厕系统解决方案——华泰科技方案.....	122
全经联城市科技文化研学系统解决方案——身临其境方案.....	128

篇首语:为城市更新提供全经联方案

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动，这是以习近平同志为核心的党中央站在全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的战略高度，对进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署。实施城市更新行动，总体目标是建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力，走出一条中国特色城市发展道路。

全经联是由创新企业家和创新企业组成的，以“全产业、新经济、联发展”为核心理念，以推动城市更新为使命，以“平台+智库+资本+产业 IP+加速器”为结构和动能的幸福产业联盟，现有十七个产业赛道，六千多家创新企业和近千个幸福产业 IP。

全经联认为，城市更新是城市资源重构和价值再造的系统工程，是物理更新、内容更新和运营更新的有机整体。城市更新要以新发展理念为指导，以“全产业、新经济、联发展”为方法论，以满足人民对美好生活的需要为目标，以数字经济为引擎，以幸福产业为内容，以运营为核心，以产业 IP 为抓手，以产业生态为支撑，形成系统的规划、更新和运营，才能实现高质量发展。

全经联组织城市更新各领域的引擎 IP 企业，依托于全经联城市更新总体战略和产业生态，依托于各产业 IP 在城市更新各领域的创新实践，推出了全经联城市更新系统解决方案（1.0 版），旨在以“全产业、新经济、联发展”的方式，推动城市更新的高质量发展。

全经联城市更新系统解决方案——全经联产业加速器方案

一、问题

中国城市更新自 1949 年发展至今，经历了从大规模的旧城改造到综合整治、到有机更新，再到进入第二个一百年的系统更新，取得了瞩目的成就、获得了有益经验，但与此同时，也面临难点问题：

1、城市更新“以人为核心”的理念未形成共识、“重物轻人”“重硬轻软”的问题长期存在。首先，城市更新在“十三五”时期以前由于土地财政、开发逻辑的投资驱动，重点聚焦于物理层面的更新，但“十三五”时期起，高质量发展的要求、主要矛盾的转化、生产要素的限制，导致“重物轻人”的城市更新模式难以为继，“以人为核心”的城市更新才是当前及未来城市更新的核心要义，通过城市更新实现人民对美好生活向往。

其次，人的需求不仅仅是物质层面的，更持久、更有能量的是精神层面、文化层面、情感层面的需求，这些需求需要通过内容、场景、运营来提供和满足，只有人的需求能够通过城市更新，被有效的满足和持续地激发，城市更新才能形成价值闭环，实现产城人融合发展、城市可持续更新。这也要求城市更新不仅仅是空间、设施等“硬资产”的更新，更核心的是人文生态、社会关系、发展格局、组织机制等“软内容”的更新，这往往也是城市更新当前以及未来发展的关键所在，是城市更新供给侧的短板所在。

2、城市更新缺乏系统性。城市更新是有机的系统工程，从更新的对象来看，大部分城市更新偏重于物理更新，而非统筹结合理念更新、内容更新、运营更新、载体更新；从更新的阶段来看，需要策划、规划、投资、建设、开发、运营相结合，以终为始，将运营前置进行更新，但目前往往相互割裂、投资建设先行；从更新的主体来看，局限于政府或企业单方作为主力进行更新，缺乏政府、企业、科研机构、百姓等多方协同，激励受益主体作为主力、共建城市更新、形成共生系统和自组织机制。城市更新开展至今在资源有效整合、价值高效再造、多方协同共生的系统更新方面仍然是薄弱问题。

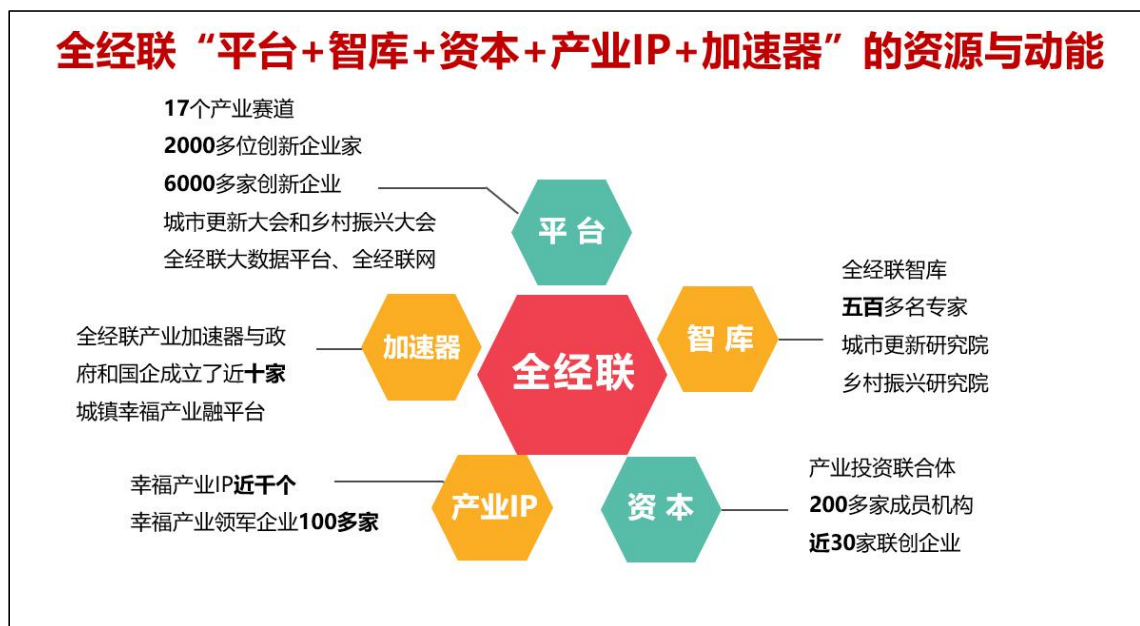
二、全经联城市更新系统解决方案

（一）全经联是什么？

全经联是由创新企业家和创新企业组成的，以推动城市更新为使命和乡村振兴为使命的，“平台+智库+资本+产业 IP+加速器”的企业家共生系统和幸福产业联盟。

共生系统：上善若水、知行合一、相互加持、共生发展而非相互拔毛、彼此博弈。

幸福产业联盟：幸福产业是为人民服务的产业，一二三产融合、产城融合、经济与社会融合的产业。



（二）全经联对城市更新的认知

全经联认为，城市更新是城市资源重构和价值再造的系统工程，是载体更新、内容更新和运营更新的有机整体。

以人为核心的系统更新、共生更新。

（三）全经联城市更新系统解决方案——全产业 新经济 联发展

全产业——以为人民服务的幸福产业作为内容的供给；

新经济——以新经济的模式和动能作为运营的抓手；

联发展——以共生的组织方式，将“内容更新、运营更新、载体更新”有机结合、内容和运营更新前置，系统化地开展城市更新，推动城市更新实现高质量发展。

总体思路：以满足人民美好生活的需要为目标，以数字经济为引擎，以幸福产业为内容，以运营为核心，以全经联幸福产业 IP 为抓手，以全经联幸福产业生态为支撑，实现城市更新的高质量发展。

三、全经联城市更新系统解决方案的实施路径

（一）定位：全经联是城市更新系统解决方案实施的赋能平台

“赋能平台”——多中心、协同共生 而非 单中心、彼此博弈、相互拔毛

（二）赋能主体：以全经联产业加速器为引擎的幸福产业联盟

（三）赋能支撑：全产业 新经济 联发展

全经联是幸福产业的培育者，是新经济的实践者，是高质量发展的推动者。

十二年来，全经联把发展为人民服务的幸福产业作为核心任务。建立了数字经济、文旅、文创、康养、体育、儿童、有机农业等十七个产业赛道，培育、孵化和加速幸福产业 IP，推动产业 IP 之间的链接与协同，建立起国内领先的幸福产业生态，这为城市更新的高质量发展奠定了坚实的内容基础，打造了供给侧；

十二年来，全经联总结提炼全经联创新企业家的新经济实践，形成了全经联新经济的思想体系和方法论，形成了“平台+智库+资本+产业 IP+加速器”的共生型结构和系统动能，发展和培育了大量幸福产业和城市更新各个载体的运营商，这为城市更新的高质量发展提供了方法论支撑、奠定了坚实的运营基础。

十二年来，发挥企业家的创新精神和核心能力，发挥全经联的集约性和协同性，已经实践了一批城市更新系统解决方案，为城市更新高质量发展提供路径参考，包括：

要素层面的“城市规划”、“金融创新”系统解决方案，载体层面的“老旧小区改造”、“老旧厂房改造”、“主题公园运营”等系统解决方案，内容和运营层面的“社区服务”“全屋智能”“AI 服务式机器人”等系统解决方案，今天在大会上，全经联团队将代表发布二十多个城市更新系统解决方案。

（四）赋能对象：

政府及政府平台公司、央企国企、民营开发和运营企业

（五）赋能内容与模式：

1、对于政府及政府平台公司、央企国企：

——智力和数据要素资产赋能，共享全经联城市更新系统解决方案，共享全经联智库体系和幸福产业生态；（分享、共享）；

——产业生态赋能、补链强链、规划与落地相结合，因地制宜策划城市更新系统解决方案，并组织产业联合体实施城市更新系统解决方案；（链接、协同）；

——运营模式赋能，共建全经联城市更新研究院（融合、共创）：

由政府平台公司/央企国企和全经联产业加速器作为系统代表，共同成立“全经联（XX）城市更新研究院”（XX 为城市地名或企业品牌），作为增量发展、协同政产学研各方的共生平台，推动规建投运相融合，“内容更新、运营更新、载体更新”相统一，系统开展城市更新、推动城市更新高质量发展。

政府平台公司/央企国企主要发挥信用、资产、资本的能力，联通系统内资源，全经联主要发挥智库体系、幸福产业生态、共生组织运营的能力，联通市场侧资源，各派一位负责人在研究院任职院长、联席院长，牵头组织目标及计划实施。

2、对于民营开发企业或运营企业：

——赋能企业策划编制城市更新细分领域的系统解决方案。

——赋能企业链接协同实施系统解决方案所需要的产业生态合作伙伴。

——赋能企业链接城市更新项目，提供系统解决方案。

需要深度赋能、融合共创的，共同成立“全经联（XX）研究院”（XX 为企业品牌及城市更新细分领域），作为增量发展、赋能协同的共生平台，开发企业或运营企业主要发挥专业、实施落地的能力，全经联主要发挥智库体系、幸福产业生态、共生组织运营的能力，推动企业内容创新、模式升级，共同推动城市更新高质量发展。

全经联产业加速器、开发企业或运营企业各派一位负责人在研究院任职院长、联席院长，牵头组织目标及计划实施。

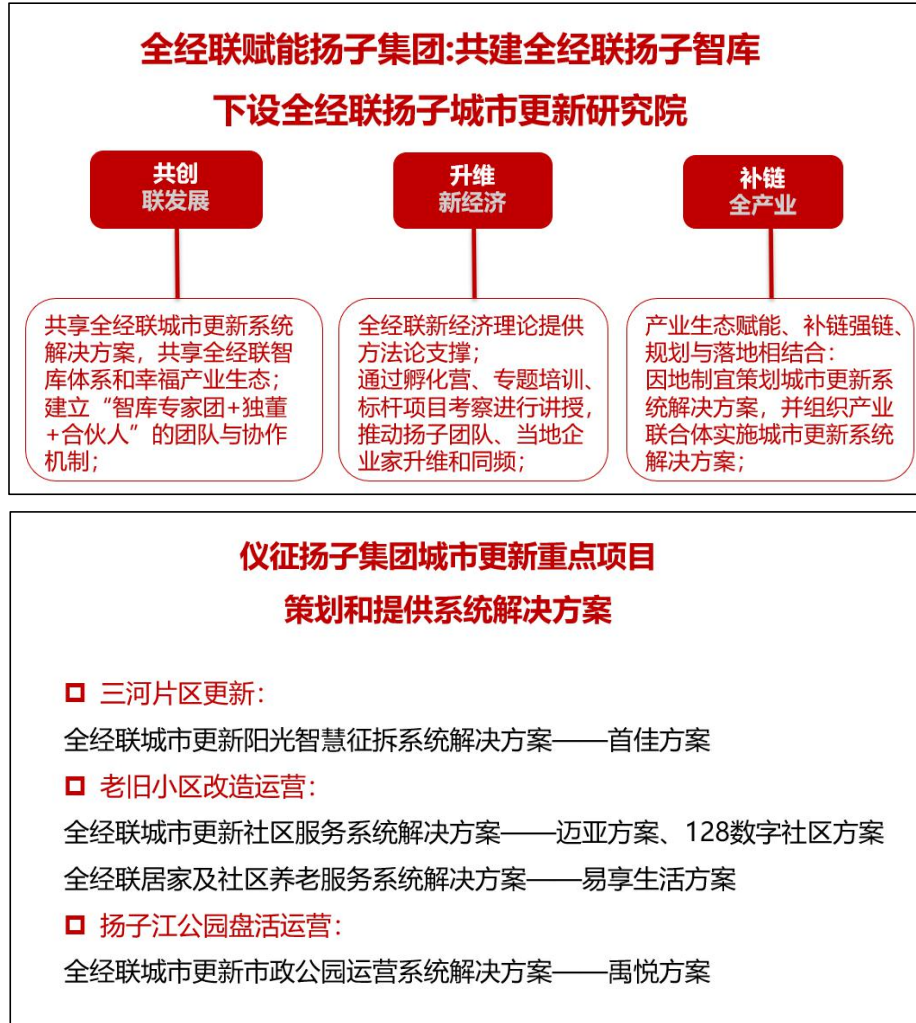
（六）赋能本质与目标

本质：以人为核心，以智库引领，以内容和运营为导向的“共生模式”，而非资本约束下的“利益博弈模式”。

目标：低成本、高效率的组织资源要素，少走弯路的干、系统地干、高质量的干城市更新。

四、案例

（一）扬州仪征市：全经联与仪征市政府平台公司“扬子集团”共同成立全经联扬子智库，下设全经联扬子城市更新研究院，因地制宜为仪征城市更新提供系统解决方案，并组织整合相关资源，推动方案落地实施。



（二）辽宁省：住建部部省合作共建的全国城市更新先导区，全经联与辽宁省住建厅以老旧小区改造运营为入口，共同实践城市更新行动、打造先导区的示范点。



全经联产业加速器、辽宁省住建厅、全国市长研修学院，联合发起和编制课题“以人为核心的老旧小区改造—幸福社区缔造”，在辽宁省多个社区进行试点和标准建立。

城市更新是复杂的系统性工程，需要各种资源、各方力量的协同行动。欢迎各界朋友加入幸福产业生态，加入城市更新的团队中来，共同为城市更新提供全经联系统解决方案，共同实现全产业、新经济、联发展，让城市更美好，让人民更幸福。

发布人

段与杨

全经联产业加速器执行总裁

电话：15101028651（手机号即微信）

全经联城市更新规划创新系统解决方案——易兰方案

一、城市更新中，城市规划的问题

1. 城市更新背景

国土空间规划的“底线思维、存量发展”的大背景下，城市更新是城市发展的重要手段。今年李克强总理政府工作报告中，明确提出“推进以人为核心的新型城镇化战略”、“实施‘城市更新’行动”。目前“有机更新”是城市更新的基本要求，“老旧小区改造”是城市更新未来5年发展的重要领域。

2. 城市规划发展过程中存在的问题

城市规划以2014年“多规合一”的理念提出为分界线，实现从城市规划1.0到2.0的转变。

（1）城市规划1.0——城乡规划专业技术提供商（2014年以前）

- 操作模式：以政府和资方为代表的甲方为运营中心，统筹规划团队、产业团队、运营团队及其他团队，共同参与项目工作。
- 发展痛点：参与方各自为阵、分离脱节。

（2）城市规划2.0——综合性的城乡规划设计方案和资源对接服务（2014年以后，提出了“多规合一”）

- 操作模式：以甲方为服务中心，以规划团队承担规划设计及资源对接的角色，规划团队负责提供农业产业、文旅产业、投资运营等资源引入。
- 发展痛点：资源对接过程中信息缺失、规划与实施无法一致。

（3）问题总结与问题本质

传统的城市规划操作模式，会导致项目存在有规划缺项目、有项目缺投资、有投资缺运营、“领导型”规划、落地难招商难、项目契合度差等问题。

其本质是因为：

- 城市规划本身没有打破业务界限
- 城市更新项目操作缺乏技术性的统领
- 项目落地缺乏综合性、全过程的服务

在“有机更新”的新需求下，城市规划的发展导向

在当前新经济新形势下，城市更新提出“以人为本”、“有机更新”的基本要求，城市规划就是要正视行业痛点、重新定义规划服务、随需求拓展业务边界，由规划统领城市更新其他板块，实现规划到规划服务，系统化解决城市更新中站位高、统得全、可持续发展的问题。

二、全经联城市更新规划创新系统解决方案

1. 思路

全经联城市更新规划创新系统解决方案——易兰方案是以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

2. 城市规划引领城市更新

秉承了“规划+”的跨界理念，从“规划到规划服务”，以“1 个规划 IP 企业+全经联幸福产业 17 个赛道的 N 个相关 IP 企业=全产业链、全过程服务的综合运营商平台”的创新方式，为政府、平台公司、投资开发商等甲方，提供站得高、看得远、统得全的“一揽子”综合服务方案，推动共生、可持续的城市更新模式。

（1）规划 IP 企业（易兰规划）

企业介绍——在“易兰规划设计”的品牌基础上，建立“规划+”跨界的创新方式，企业擅长新城规划、城市更新、历史文化名城（镇村）、城市文化片区规划等类型项目。

主创者——汪晓岗，教授级高级规划师、国家注册规划师、注册建筑师，四川省突出贡献专家，成都大学教授，易兰规划晓岗工作室。先后获得部、省级优秀设计奖多达 30 项，提出了“城乡发展单元”、“微田园”、“城市游走系统”、“以大景观理念架构城市功能”等创新性理论。

执行团队——晓岗工作室，已组建起来集城乡规划、建筑景观设计、产业研究、旅游规划、健康服务、文化创意、项目运营等多元学科为一体的执行团队。

（2）全经联 N 个 IP 企业

联合全经联幸福产业数字经济、人工智能、金融投资、城市更新、产业园区、特色小镇、智慧社区、可续建筑、商业地产、文旅产业、文创产业、儿童产业、

体育产业、现代农业、生态环保 17 个赛道，特别是城市更新相关 IP 企业，为城市更新提供 N 个领域的解决方案。

（3）城市更新的全产业链、全技术服务

发挥易兰规划的引导和统筹作用，与 N 个城市更新 IP 企业共同建立城市更新的全产业链全过程服务的综合服务方案：

全产业链服务

城市 IP 战略制定（易兰规划联合全经联智库专家平台）

新经济新业态（全经联幸福产业联盟）

场景营造（易兰街景重构、易兰城市文化场景塑造、易兰活力社区营造、易兰生态城市设计等）

存量资产重组（全经联金融投资委员会、产业投资联合体）

智慧城市+社区治理（专业物业运营、第三方服务、智慧设施、养生机构等）

城市更新投资运营（城市更新投资运营商+全经联产业平台）

全技术路径

城市更新规划统筹期（易兰规划提出引导方案，与 N 个 IP 企业达成共识，形成城市更新综合服务方案）

设计环节期（与甲方共识后进入设计环节，形成实施方案）

项目实施期（综合运营商平台进行项目实施的技术督导）

项目维护期（综合运营商平台指导项目运营、落地推广，提供一年及以上的项目维护期）

三、案例——恩阳城市更新模式

2020 年开始，以“城市规划引领城市更新”，落地恩阳，在恩阳提供“一揽子”多领域全产业链全过程的综合服务。

1. 恩阳城市更新背景

➤ 历史脉络：恩阳位于四川省东北部，1500 年历史的恩阳是源于世界遗产“米仓古道”，由水陆交通发展起来的川东北重要水码头，兼具着北上东进出川、巴中西翼的核心功能。

➤ 城市战略：西部商贸旅游新亮点、生态历史文化名城新名片、川东北综

合交通新枢纽、全国扶贫攻坚新示范。

➤ 现状问题：坐拥千年古镇、米仓古道的资源，但文旅及商业尚未成型；城市商业品质较低，城市业态无序缺乏管理；老城“山水城”的空间格局固定，土地供需矛盾、基础设施滞后、建筑风貌不协调，现状空间不能满足城市发展的需求。

2. 恩阳的城市更新模式

易兰规划在前期现场调研、充分摸底的基础上，梳理出恩阳城市更新的核心内容：

（1）城市更新战略制定

- 任务：恩阳城市发展的顶层设计，恩阳新经济新业态布局。
- 模式：易兰规划 + 全经联智库专家平台
- 城市定位：恩阳城市 IP “米仓古道第一镇”，集旅游功能、文化功能、商务会展、人居功能、商业功能、体育休闲功能为一体的多维城市，实现旧城“环境、经济、社会”的系统化更新。
- 三大城市经济：文旅经济引领 + 医疗/教育/康养生活服务业 + 多元城市消费商业

（2）历史街区保护

- 更新内容：拥有大量历史文保、明清古建的恩阳古镇。
- 模式：易兰规划+全经联文旅文创、特色小镇等赛道 N 个相关 IP 企业（如历史建筑改造、历史街区运营、旅游文创产业等）
- 历史街区保护措施：以恩阳古镇文化街区的历史文化资源保护，街巷肌理传承，生活场景保护，基础设施提升改造、产业空间微更新为主导的历史街区保护性更新，同时以文旅经济激活古镇。

（3）老旧小区改造

- 更新内容：对 2005 年以前设施老化、改造意愿强烈的回龙社区、新场社区和登科寺社区
- 模式：易兰规划 + 全经联智慧社区、可续建筑、文旅文创、商业地产、体育产业等赛道 N 个相关 IP 企业（如城市公共服务、城市垃圾回收服务、绿色住宅、拆迁全过程服务、老旧厂房改造、改造资金、社区健康服务等）

➤ 老旧小区更新措施：以健康适老型改造为主导，同步提升医疗康养、运动文化娱乐、基础设施完善、环境美化、安全性等方面的安居社区。

（4）特色街区

➤ 更新内容：结合回龙社区、新场社区和登科寺社区三个老旧小区的主要街道的特色街区打造，包括魁字湾街、新场街和义阳二街

➤ 模式：易兰规划 + 全经联文旅文创、特色小镇等赛道 N 个相关 IP 企业（旅游文创、特色街区运营、特色街区金融投资、特色餐饮服务等）

➤ 特色街区更新措施：以“旅游商业街、城市活力商业街、美食商业街”三种类型的特色街区，共同营造主题消费场景，服务于旅游和当地居民的日常生活和休闲消费。

（5）生态环境

➤ 更新内容：优化恩阳立体山水形态，打造人文河道、城市文化公园等。

➤ 模式：易兰规划 + 全经联生态环保、文旅文创、体育产业、儿童产业等赛道 N 个相关 IP 企业（生态环境保护、河道整治、城市景观设计 & 施工、智慧文体设施、自然研学教育、艺术装置、智慧停车服务、城市地下空间、城市休闲服务等）

➤ 生态环境更新措施：打造“早晚恩阳河”城市人文河道、文治山城市文化公园、一体化恩阳游走系统等项目。

3. 工作阶段

➤ 平台建设期：易兰规划+全经联幸福产业联盟，组建恩阳城市更新的综合运营商平台。

➤ 调研摸底期：易兰规划对项目建筑、基础设施、改造意愿等进行充分摸底，为后期工作提供依据。

➤ 规划战略期：易兰规划+全经联智库专家，为城市更新提供顶层设计，制定城市更新战略及实施计划等。

➤ 设计服务期：全经联各个赛道 N 个 IP 企业针对项目提出 N 个领域的解决方案，易兰规划整合形成全产业链的综合服务方案。

➤ 项目实施期：综合运营商平台与甲方沟通后完善落地实施方案，同步进行项目实施过程的技术督导。

➤ 运营维护期：综合运营商平台指导项目融运营、落地推广，提供一年及以上的项目维护期。

➤ 服务收益期：以 1 个平台+N 个解决方案，获取 1+N 综合服务收益。

希望系统解决方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入全经联城市更新规划创新系统解决方案——易兰方案。

发布人

汪晓岗

全经联智库专家

北京易兰城乡规划工程设计有限公司总规划师；西部中心首席规划师

电话：028-63929505

地址：四川省成都市高新区吉泰五路 88 号香年广场 T3 栋 1706



全经联城市更新金融创新解决方案——高和方案

一、在城市更新中，自己方面存在的问题

1. 城市更新资金需求大，原始权益人或政府缺少足够的投资股本金；
2. 融资成本高，融资环境差，部分银行将城市更新项目简单视同房地产业，融资受限；
3. 城市更新依靠运营，通常无法通过快速销售实现退出，投资周期长。

二、该领域的全经联系统解决方案

1. 思路

全经联城市更新金融创新解决方案——高和方案，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以资本为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

2. 方案：城市更新创新金融方案

通过私募股权投资基金引入专业投资机构和社会化权益资金；通过 CMBS 和类 REITS 等创新的资产证券化产品优化融资，降低融资风险，提高项目投资回报；通过公募 REITS 实现投资退出和循环，引入更为广泛的社会资本参与城市更新。

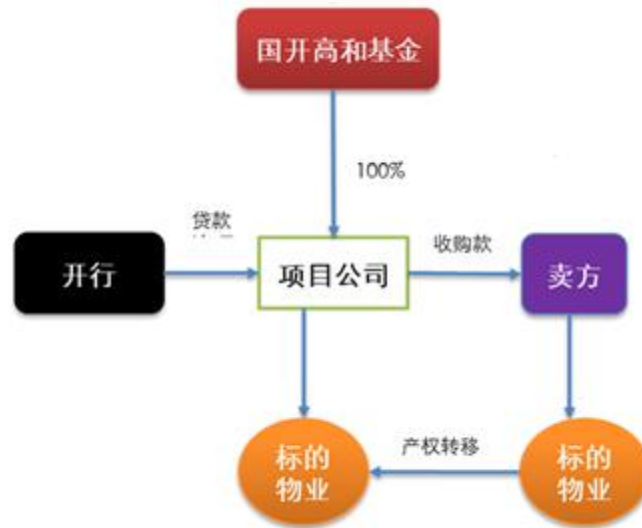
三、案例

1、静安高和案例分析

2012 年 10 月，高和资本斥资 7.9 亿成功并购位于上海南京西路静安寺商圈绝版地段的中华企业大厦。项目位于南京西路华山路 2 号，毗邻静安寺，地铁 2 号线 7 号线交汇。收购的物业包括中华企业大厦 5 至 27 层物业，收购面积达 2.6 万平方米。

作为进驻上海的第一个项目，高和资本借助其在商业地产资产管理经验对此物业进行了改造提升，充分挖掘并释放优质物业内在价值潜力，助力上海“楼宇经济”。

中华企业大厦的总投资金额约 7.7 亿元，资金结构是 3:2:1，即 3 指银行并购贷款，2 指信托公司的夹层融资，1 指高和持有的劣后级。收购中华企业大厦后进行整体改造、淘换租户、提升品质，并引入国际的物业管理公司，将项目打造成南京西路一栋稀缺的精品写字楼。



高和通过一系列的改造，重新定位，使物业租金从原来的 4.3 元/平方米/天提升到 7.5 元/平方米/天，并吸引到欧莱雅等国际租户进驻。该项目大大改观了南京西路和静安寺庙周边的面貌，直接创造税收超过 3.5 亿元。该项目被列为静安区重点工程，获得政府的极大赞赏。此外，目前物业已基本实现退出，资产销售的溢价率接近 60%，基金的投资回报率实现 27%。

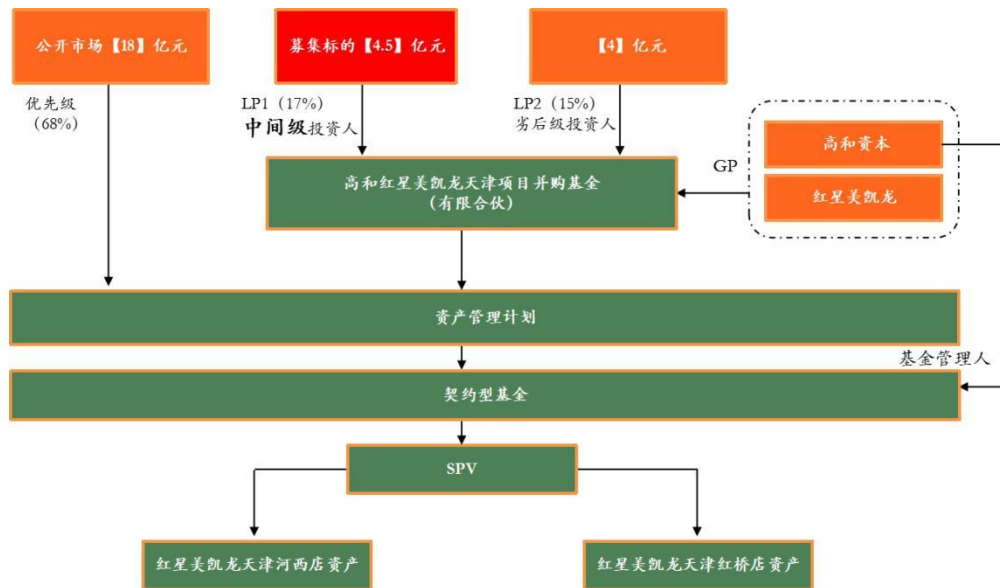
2、天津红星美凯龙家居物业类 REITs 案例分析

2017 年 9 月，国内首个家居行业“类 REITs”计划——“畅星—高和红星家居商场资产支持专项计划”成功发行，并在上海证券交易所挂牌交易。该类 REITs 不依赖主体信用兜底，且其权益级证券由专业的私募投资基金以市场化方式认购，是权益型类 REITs 的一个里程碑。

产品总规模为 26.5 亿元。其中优先级合计为 18.0 亿元，由银行、公募基金等机构参与认购；权益级证券合计为 8.5 亿，由高和资本发起的私募基金认购。高和资本亦担任项目牵头人，渤海汇金担任计划管理人。基金收购位于天津红桥和河西两家红星美凯龙家居商场。

2017 年红桥商场全年加权平均出租率为 99.36%，共计实现含税租金收入 9,893 万元，较 2016 年增长 488 万，增长比率 5%；河西商场全年加权平均出租

率 99.55%，全年含税租金收入 14,516 万，较 2016 年提升 3.4%。两处物业在完成收购后平稳运营。



高和资本于 2009 年 10 月正式成立，是中国首支人民币商业地产私募股权投资基金，专注于一线城市和 1.5 线城市核心区域的优质存量商业物业并购业务。目前主动管理规模约 100 亿人民币，全部系商业地产股权投资、并购投资项目，总投资规模约 300 亿人民币，累计投资规模 460 亿。高和也是中国商业地产资产证券化领域的先行者和推动者。截至目前高和资本已累计完成了 240 亿元的商业物业证券化产品。由高和牵头完成的中国首单交易所 CMBS “高和招商一金茂凯晨资产支持专项计划” 荣获亚太地区最具权威的金融资本市场月报 Global Capital ASIAMONEY 颁发的 Best Structured Finance Transaction。同时，该案例也荣获上海第一财经、《中国房地产金融》杂志评选的“2016 年年度中国房地产金融最佳案例奖”。高和也牵头了国内第一个公寓类 REITs “新派公寓资产支持专项计划”，第一个脱离主体信用的 CMBS（银行间）“世贸天阶资产支持票据”，第一个储架权益型类 REITs “高和晨曦—中信证券—领显 1 号资产支持专项计划”，权益型类 REITs “高和红星家居商场资产支持计划” 等开拓性产品。高和资本在 2012—2021 年连续六年被第一财经《中国房地产金融》杂志和投中集团评为“中国房地产人民币基金 TOP10”，是中国商业地产基金的领跑者。高和资本获得知名专业机构投资人超 200 亿元人民币的投资认可，机构合作方包括

国开金融、太平保险、华融融德、金茂、平安信托、北京信托、首开、首创、百年人寿、吉祥人寿、中英人寿、信诚、渤海保险等。

在行业研究领域，从 2010 年至今，高和资本连续每年与住建部政策研究中心联合发布在城市更新与金融创新领域的相关研究报告。其中，《商业地产的资产证券化》、《城市有机更新的轻资产模式》等在业内引起了广泛关注。同时，高和资本也是中国资产证券化论坛理事单位以及房地产资产证券化主席单位。在城市更新领域，2017 年由高和资本牵头发起的《中国首届城市更新论坛》，汇集了包含国开金融、黑石、万科、首开、金茂等国内城市更新领域的大多数一线品牌机构，参会嘉宾超过千人，高和资本创始人苏鑫先生也担任中国城市更新论坛主席。高和积极推动国内不动产证券化和公募 REITs 市场，开拓了国内第一单 CMBS “高和招商一金茂凯晨资产支持专项计划”，并联合上海证券交易所、联合评级等机构开展 CMBS 和不动产证券化研究，形成专著《CMBS：国际经验和中国实践》，系国内第一部系统研究 CMBS 的专著，大大推动行业教育和共识。

希望全经联城市更新金融创新解决方案——高和方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入。

发布人

毛跃晖

高和资本董事总经理

电话：18600069525

全经联城市老旧小区运营系统解决方案——蓝卡方案

一、在城市更新、老旧小区改造中存在的问题

1. 存在问题

城市更新、老旧小区改造资金存在缺口，没有成熟的商业模式，无法实现自我造血。

2. 问题本质

市场化筹资解决资金不足，要有完整的商业闭环，方能完成融资计划。

二、全经联城市老旧小区运营系统解决方案

1. 思路：

“全经联城市老旧小区运营系统解决方案——蓝卡方案”以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

2. 方案：

1) “数字社区 128 系统解决方案”：

“1”是：提供 1 个平台型工具——传统物业升级智慧物业；

“2”是：建立两个服务团队——物业管家+家庭医生；

“8”是：完善八大服务场景——提升社区周边服务配套。

2) 整体方案分为上半场和下半场。

① 上半场：借助“数字社区 128 系统解决方案”的运营模式，完成可行性报告；利用市场化手段，补充资金不足。

② 下半场：借助“数字社区 128 系统解决方案”，实现社区服务高效运营。利用互联网平台系统，助力物业企业建立社区商业生态，实现物业服务和社区经济共赢发展。

三、案例

平台已在辽宁葫芦岛、鞍山、沈阳，天津等地落地运行。

希望系统解决方案为城市更新、老旧小区改造的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入全经联城市老旧小区运营系统解决方案——蓝卡方案。

发布人

于浩波

全经联健康产业委员会主任

蓝卡（国际）健康集团董事局主席

联系人：吴勇

电话：18660363789

全经联社区服务系统解决方案——迈亚方案

一、在城市更新中，社区服务存在的问题

1、城市更新后的社区物业服务盈利难，目前物业服务企业收入来源于物业费+停车费+政府补贴，这含有不确定性。现有的经营模式没有赢利点，服务是否可持续就无法得到保障。不盈利会造成的系列结果是：物业企业不盈利，无法为居民提供有质量的服务，城市更新后的建筑物因无服务保障不能实现增值保值，不盈利依然会带来物业服务企业弃管的风险。

2、同时缺少社区服务运营型人才，现有人员普遍存在服务意识弱，无法与业主之间建立良好的粘性。缺少运营思维，没有办法为企业带来效益，后续运营不可持续导致服务升级困难。

二、全经联社区服务系统解决方案

1、思路：

全经联社区服务系统解决方案——迈亚方案，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以社区平台为依托，以人为核心，以运营为导向，以业务整合为支撑，为政府、资产管理公司及物业公司等提供赋能，以全经联迈亚的综合服务能力为城市打造美好的幸福生活社区助力。

2、方案：

此方案的核心是打破传统物业的管理物的模式，来激活人的价值，通过转变模式，实现居民美好生活服务的场景。

将原有的物业服务：物业费+停车费+政府补贴不盈利。改为到家服务，达到社区运营可持续的同时向政府争取“城市购买服务”的内容，作为经营补充。盘活社区服务人员，通过合理计算工时，调配工作岗位内容，建立全新岗位作业流程，提升基层员工单位时间移动的距离和对业务流程的分解，实现业务岗位叠加，员工增收的目标。打开服务场景边界，实现一套人马三个内容的管理模式。

社区物业缺少具备运营思维的物业管家，造成客户的黏性不足。必须孵化专业物业管家人才，我们与多家职业高等院校合作开设物业管理专业，专门设置社区物业“服务运营类课程”并对专业学生提供企业实习岗位，打开为社区服务提

供定向委培的输送通道，解决对社区服务专业人才的需求。激发居民共建、共治的意识，由核心居民负责日常社区管理。全面打造丰富社区活动的内容，如：智能手机使用小课堂、垃圾分类小讲堂、邻里文化节、养生太极拳班，纳福迎春贴对联、中秋晚会、重阳节、迷你马拉松. 等等，提升与业主的黏性。

三、案例

1、岗位叠加，固定岗变为机动岗，提高员工收益：保洁+垃圾分类，通过工时调整实现收益增长垃圾分类时间：

例，早 6 点—7：30 分类工作。

晚 16：00—18：30 分类工作。

中间时间，保洁工作（午休两小时）

保洁员工资 2000 元+垃圾分类 1500 元，实际 3500 元。员工工资给付 3000 元，实际大约收益 500 元。

保安+水表查收

保安负责夜间巡逻工作，日间用部分时间查水表查收。

保安员岗位工资 3000 元，水表查收岗位工资 3500 元，合计 6500 元。

员工工资 5000 元，实现收益 1500 元（补物业费不足）

未来可增加燃气等，收入会继续增加（包括美团、快递、送餐、送货等服务）





为社区居民的幸福宜居生活提供优质服务，为社区服务从业者提供更高的工资收益，为城市更新后建筑物的增值保值提供保障是我们的愿景，服务就是管理，人效就是收益，共生就是发展！希望“社区物业服务解决方案”可以城市更新的高质量发展发挥积极作用，在全经联网引擎 IP 迈亚+幸福产业生态共同推动政府、国企物业、物业公司等创新实践升级。

发布人

彭靓

全经联城市更新委员会委员

迈亚集团董事长

电话：13842067667



全经联城市老旧厂房改造系统解决方案——杰恩设计方案

一、在城市更新中，老旧厂房改造领域存在的问题

北京、上海、广州将推动城市更新，更加关注城市功能与空间品质，更加关注历史传承与魅力塑造，促进空间利用集约紧凑、功能复合、低碳高效。在大规模城市更新的实践过程中，相关政府及商业机构可能面临包括定位规划、资金筹措、设计施工和运营在内的诸多挑战，并且，老旧厂房物业在改造后如何营造良好的用户体验，实现高效的运营，满足可持续发展的要求，继而完成资本价值的提升，也是开发商、投资者、运营商和租户关注的焦点。

老旧厂房在硬件上有一定程度的局限性，比如空间载体的老化陈旧，历史建筑的条件和未来使用者的需求不匹配。鉴于建筑的局限性，这需要多方参与协作，如文物保护单位、设计公司等，只有经过众多细节探讨，才能进行合理的“腾笼换鸟”。

发展什么样的城市更新服务平台，怎么高端切入？

打造什么样的新型空间，应对租金波动和厂区老化？

提供什么样的创新服务，怎么整合内部综合性服务与相关社会资源？

二、全经联城市老旧厂房改造系统解决方案——杰恩设计方案

1、全经联城市更新核心理念

以人为核心、以数字经济为引擎、幸福产业为内容的解决方案，从理念更新、内容更新、运营更新、载体更新四个纬度为城市更新提供落地路径与抓手。

2、思路

城市老厂房改造为文创园区及商业是未来很多城市的热点，该类项目的特点是地理位置好，房子的空间结构多样，改造的空间的感觉好。

（1）老旧厂房改造更新——因地制宜，焕发新的活力

步骤一：明确项目改造的意义与挑战

分析外部机遇与宏观投资环境，如片区的宏观发展环境、片区规划、产业发展现状、人口结构及分布等，就片区城市及产业发展战略契机等相关方向做出判

断。同时，改造主体需要审视自身的区位条件，如周边交通状况、可利用的资源、项目的建筑特色和硬件局限性等，进行项目自身可承载条件的梳理。

步骤二：明确项目改造物业功能与业态

结合业主诉求，通过进行各类型的物业市场研究，分析各类型可比案例，解析物业发展前景，对项目物业的发展方向进行判断。通过对物业产品需求端进行分析，改造主体可以明确该项目物业的业态细化。

步骤三：借鉴改造项目经验

对相似案例进行甄选，深入分析项目的改造程度、项目改造后的经营方式、业态特征及配比、案例租售及收益状况等，将改造风险降到可控可预见的范围内，增加项目的落地性。

经济效益

整体来说单体更新，项目前期改造需投入的资金压力较小，主要成本在于项目的改造，包括沿街立面更新、环境净化美化、公共设施改造等支出。相对于大片区和小片区更新，更容易控制成本，更准确地预测未来租金，前期测算的准确度更高，项目改造中的不确定性更少，整体投资回报率较高，投资回收期相对较短。

（2）老厂房改造：修旧如旧，整旧如新

随着城市化的加速发展和产业结构的升级，许多老厂房失去了其原有用途。当下保护历史文化的意识不断增强，越来越多的老厂房被改造重建，不过不同类型的老建筑有不同的发展方向。

「保留」还是「拆除」？「延续」还是「创新」？

这其中新与旧之间的矛盾，该如何达到一种平衡？

从区位角度而言，城市版图在不断地扩大，那些曾经的旧工厂所占土地现今则是城市中心区域寸土寸金的资源。以上海为例，最初 2005 年的 18 个创意产业园中有 16 个是旧工厂改造项目，分布于静安区、卢湾区、黄埔区、长宁区等城市中心区域。因此，区位优势是其经济价值的首要体现。

从成本角度而言，对旧厂房的改造其成本相对低于重新建造的成本投入，如大跨型厂房的改建成本一般会控制在总造价的 10-20%。从物业角度而言，旧厂房大空间、高楼层的物业条件，以及大面积多建筑物构成的规模效应，能为项目

功能重新定位提供多元组合空间，甚至衍生出全新的产品，以满足个性化的需求，从而进一步挖掘其商业价值，甚至开创新的生活理念，SOHO、LOFT 等产品的诞生就是最好的证明。

而在环境方面，现有的旧工厂大多产能落后、设备陈旧、缺乏充分的环保手段，其对环境的污染和城市的破坏也是促使其变迁或消亡的原因之一。同时，推倒重建会造成的不同程度的环境破坏和大量材料资源的消耗。环境本身就是一种资源，而保护和循环利用旧工厂也是对城市环境资源的保护行为。

最后从文化角度来说，老旧厂房作为中国历史发展的遗存，即是展现中国工业文化的重要窗口，也是延续城市文脉、拓展城市文化发展空间的重要载体。在新时代我国经济发展动能换挡、产业结构优化升级、城市更新转型背景下，老旧厂房成为盘活存量空间资源、建设新型城市文化空间、推动文化发展的有力抓手。由工业记忆转向文化创意，由旧空间转向新地标，实现跨时代文化交融碰撞，相比较于国外较为成熟的工业遗产开发模式，我国既有大的机遇，也面临着很多困难。当然，旧工厂的改造已经不仅仅拘泥于艺术、创意这样的产业，更多的是注入了商业的元素。

购物、餐饮、娱乐等商业相融相生极大丰富了改造项目的城市功能，而多元化的组合也进一步提升了改造项目在城市中的存在感，推动产业的进一步发展。

（3）老旧厂房“留改拆” 评估要素

总体原则：

留好拆破、留大拆小、留整拆散、留新拆旧、避让控规路网、保留特殊遗迹同时，还需从建筑质量、建筑特性、建筑适宜性方面考虑。

（4）目前老旧厂房核心问题梳理

①、产权归属问题

在北、上、广市区内的绝大多数旧厂房资源的拥有者是北、上、广的老国有工业企业。这些厂房之所以无法被收储的一个很大原因是这些国企通过层层合并分立后都基本上已经归属于某个大国有集团，且土地性质绝大多数是划拨用地。划拨用地改为国有出让用地是要补地价的，且如果转为商业或住宅性质是要走公开招拍挂程序的。

②、利益分配问题

如果这个时候旧改的运营商开始入局，要把老厂房改成商办用途，那么到底是谁来补改变土地用途的地价？

因为绝大多数的旧改合作是以旧改运营商向原业主长期租赁旧厂房的形式实现的，业主收的是原有旧厂房形态的租金，旧改运营商通过投资改建提升项目价值后，收取更高的租金来实现投资收益；运营商并不是业主，补地价当然是要业主去补，而显然业主除了收取该收的房租后，并没有积极性去做补地价的工作，因为业主短期内并没有因为补地价而拿到额外的收益；而不补地价，很多步骤，如合法分割，商办的消防审批等等都无法实现

③、指标调整问题

绝大多数的老旧工业厂房要么是建筑杂乱无序，要么是因为当年的特殊工艺而具备一些特殊的建筑形态，比如十多米层高的厂房，按照办公的建筑规范，完全可以分割成三或四层，但是因为原来的建筑容积率中是以单层厂房来计算的，如果分隔成几层，必然增加了项目总面积和容积率，如果上段补地价解决不了，这样的加建就自然变成了“违章面积”；同时大量的旧厂房项目本身就是在过去几十年的不停搭建中形成的“历史建筑”，很多建筑的位置、形态都已经不适合新用途的需要了。

3、政策支持与实施路径

1) 政策

为推动腾退空间和低效楼宇改造升级，促进产业高质量发展，北京市发改委日前印发了《关于加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展的工作方案（试行）》，文中指出，腾退低效楼宇改造项目，按照固定资产投资总额 10% 的比例安排市政府固定资产投资补助资金，最高不超过 5000 万元。

老旧厂房改造和产业园区内配套基础设施改造项目，按照固定资产投资总额 30% 的比例安排市政府固定资产投资补助资金，最高不超过 5000 万元。

对于改造升级项目发生的银行贷款，可以按照基准利率给予不超过 2 年的贴息支持，总金额不超过 5000 万元。

要想获得资金支持，项目改造后综合节能率达到 15% 及以上。具备可再生能源利用条件的项目，应有不少于全部屋面水平投影 40% 的面积安装太阳能光伏，供暖采用地源、再生水或空气源热泵等方式。

2) 实施路径:

路径 1:

➤ 身份特质——通过全面了解老旧建筑的往昔,探索先人情感的物化体现,从而在满足用户现代工作/生活空间需求的同时,完成“新”与“旧”的对话,不但保留其历史特征(立面、内部装潢等),更保持其身份特质,为建筑提供一种“新”与“旧”有机交融的新身份;

➤ 城市融合——公共性是城市更新的核心需求。老旧建筑中目前未使用或未被充分利用的空间需要以富有创造力的方式回馈城市,为社区和周边居民带来更多的公共效益。设计方需在研究人与空间、人与建筑的关系的基础上,打造多元的空间体验,最终为人们提供一个有归属感的空间;

➤ 形象升级——城市更新不是仿制新的旧物件,而是有针对性地进行保留和改造,在保留其特质的基础上,通过现代化的手段和软硬件方面的升级,使其焕发活力,满足当代人对建筑的功能需求。

路径 2:

➤ 寻找和确定内容产业——通过现在比较流行的产业+空间,形成流量经济实现多元收益,如电竞产业、直播产业、培训产业、时尚产业,都是通过人的集聚与内容经济增加项目的收益。

➤ 由打造 IP 转为打造空间——过去几年 IP 热,但是 IP 是一个短期的行为,如果保持项目的活力和发展动力,需要结合空间和媒体进行打造,空间的灵活性成为重点,如何让空间焕发价值成为关键,不能一成不变地打造固定空间,需要有灵活的可变空间。同时新媒体的植入也是重点,需要通过新媒体进行项目的传播,因此项目的空间要灵活,媒体要传播,需要用网红经济、流量经济、媒体经济和内容经济去打造项目的核心竞争力。

➤ 新媒体带来商业空间的价值嬗变——通过“商业+艺术”的叠加模式,顺应商业地产发展方向和审美消费增长趋势等的明确指向,实现以一种商综×艺术×科技多元结合的模式面向未来消费群体。

三、投资者及开发商在城市更新项目中可能遇到的挑战及相应解决方案

1. 我们的写字楼虽然楼龄较久，但租户对目前的使用状况总体满意，是否仍有改造的必要？

全国房地产市场已步入存量时代，部分老旧物业虽在现阶段可以满足内部租户的使用需求，但随着时代发展，这些老旧物业在建筑设计、环境设施、社区关系、工程质地等方面的缺陷将无法适应租户不断提高的使用要求，甚至可能影响片区的升级。JAN 设计团队建议，在城市更新的大背景下，各路资本积极投入城市更新项目，业主可以考虑借此东风，完成改造，提高物业的竞争力和收益。并且，我们了解到，改造也可以带来资本价值的提升，因为改造费用可以被计入建筑成本，是资本退出时预估卖价的一个重要依据。

2. 看到很多工业老厂房/仓库改造的成功案例，我们也想对持有的老旧厂房/仓库进行改造，应该如何操作？

老旧厂房/仓库的改造不仅需要考虑相关政策，市场环境和建筑物自身条件，对改造后的功能用途也需进行详细规划，以达到旧改后产业、租户、业态、投入产出的最优化。JAN 设计产业地产服务团队可以在工业用地旧改合规条件下，对老旧厂房/仓库进行二次定位，并提供相关旧改定位及招商一揽子服务。

3. 决定商办项目改造的思考逻辑是什么？

开发商希望通过改造使项目更好地适应市场发展环境，这也是对抗市场周期一种手段。在进行项目改造前，开发商和投资者需对项目在当前市场条件下的经营状况做出评估，找出与市场上对标项目的差距，并确定可以通过一定的项目改造缩小差距。JAN 设计商业地产服务部为城市更新项目提供重新定位服务，与设计师紧密合作，针对项目整体规划设计、发展周期、业态组合制定专业的解决方案，为既有建筑注入新的活力。

4. 城市更新项目如何满足可持续发展的要求，实现长期效益？

有一点可以明确的是，没有产业，城市更新就是光投入，没产出。城市更新是经济体、产业、区域结构和人口结构的多维度更新。因此，JAN 设计策略发展顾问部将从整个大区域的转型需求出发，在考虑项目自身条件的基础上，结合开发商/投资者的资源优势，为项目量身定制产业架构和发展策略，实现自我造血，创造长期的投资收益。

四、案例

案例 1：首创拾柒酒店

位于北京东城区永生巷的北京三露厂旧厂区，如今被首置文科改造成一个，传播全国非遗文化的创新发展平台，隐于其中的非遗主题酒店希望，创造一个集现代生活与统文化于一体的，特殊场景体验式酒店。

场地中原有的三组建筑物，分别为东南侧三间平顶砖混库房，西侧两排坡屋顶砖混合结构废弃建筑以及天桥底部两层的宿舍楼，大观建筑在改造设计中，既要使得独立分散并且保存状态各不相同的三组建筑物有序地共存，又能因地制宜的设计出不同的客房风格，展示不同的非遗文化。

原始旧厂区的历史悠久，百余年来多次修建，改造剩余了大量旧砖瓦堆砌在厂区角落，此次建筑改造很幸运地将其发现，并运用于设计之中。

酒店共 17 间客房，6 种户型，每种户型中对于非遗文化的展示和要求各不相同，但都要改造出舒适的居住环境。

案例 2：少年儿童活动中心

本项目的前身是一家建于 20 世纪 90 年代的服装制造厂，业主买下整个空置的厂区后，拟保留原有建筑物，并将其改造更新成以儿童科技馆为主，融合酒店、亲子教育、游学营地、商业等综合业态的少年儿童活动中心。

整个厂区主要分为南北两院，北院以是排架结构为主的单层单跨大厂房，曾经是服装厂区内最重要的生产车间。南院是砖承重墙木桁架屋面的小开间红砖房，原功能分别是库房、集体宿舍和食堂。基于原始建筑尺度和结构特性，设计把儿童科技馆、多功能厅和餐厅等需要大跨度空间的功能集中在北区；把酒店住宿功能集中在南区。

在大体量厂房与北方苍茫山脉间营造近人的尺度，通过置入步道、廊道、小广场和过庭等一系列空间构筑物，串联北院活动空间到南院住宿区的连续的立体景观体验，是密云服装厂改造项目最大的空间体验特色。

案例 3：可再生能源“碳中和”智慧园区

北京成立国内首个可再生能源“碳中和”智慧园区

2021 年 1 月 28 日上午，国内首个可再生能源“碳中和”智慧园区认证仪式在新疆金风科技股份有限公司（下称“金风科技”）北京亦庄智慧园区内举行，北京绿色交易所向金风科技亦庄智慧园区颁发了“碳中和”证书。该园区是集可再生能源、智能微网、智慧水务、绿色农业和运动健康等功能于一体的可感知、可思考、可执行的绿色园区生态系统。尤其在智能微网方面，园区通过部署 4.8MW 分散式风电、1.3MW 分布式光伏和钒液流、锂电池、超级电容等多种形式储能，实现 2020 年清洁能源电量占比 50%。

金风科技亦庄智慧园区——始建于 2010 年，建筑面积 超过 9 万平方米，园区采用智能化设计，包括 智能微网、节能模块、智能水务、园区智慧运维、智慧农业及智慧健康 六大模块。

金风科技亦庄智慧园区配置两台总容量 4.8MW 的风电机组和总容量超过 1MW 的光伏发电设备， 实现清洁能源的就地采集和消纳； 一台 600kW 和两台 65kW 的微燃机，使用天然气发电，使园区实现了 冷热电三联供，系统产生的能量就地消纳，冷、热水可直接用于楼宇供热和冷却系统；包括全钒液流储能、锂电池，以及超级电容器等在内的储能装置，用于系统的 削峰填谷，平滑功率波动，大大提升园区供电质量； 选用 500kW 柴油发电机， 用于模拟海岛型微电网的项目运行。

2020 年，园区总用电量 1573 万度，其中使用金风科技自有风电机组和光伏设备发电量 482 万度，剩余电量购自电网。在可再生能源发电量与园区用电负荷存在时间差异，新能源电量得以返送电网消纳的情况下，加上自发自用绿电，园区总的可再生能源发电比例近 50%。

案例 4：重庆 816 项目

这是一个深埋在重庆山区下超过 50 年的国家重大绝密工程的代号，先后有 6 万多人参与工程施工、当年造价超过 7 亿，工程所在地白涛镇被从地图上抹去 20 多年，它是新中国第二个核原料工业基地遗址——重庆 816 地下核工程。

看过电影《流浪地球》的朋友应该对片中巨大的地下城印象深刻，它看起来是如此科幻和遥不可及，但早在 1964 年，全国上百万人从沿海来到内陆城市，开始了「备战备荒」的「三线」建设，并在这里建设中国最大的地下核工程基地，

换言之，「现实版流浪地球」已经「上线」几十年了。

2009 年 4 月，816 地下核工程以「旅游景区」的身份对外开放，大家总算有机会一睹这个超级地下城的真容，虽然只是这个巨大的地下城的冰山一角，但已经足够震撼了。

案例 5：北冰洋&义利 E 园科技文化创新园

海淀区花园北路 25 号，曾坐落着北冰洋汽水的生产工厂，上个世纪 80 年代，这里充斥着流水线机器的轰鸣。讲究效率的红砖厂房、墙上的安全生产誓词……共同构成了具有工业符号的回忆，生动地诉说着过去的辉煌。随着城市经济结构快速转变，产业不断升级调整，北冰洋生产线的整体迁移，也让旧厂址逐渐淡出人们的记忆，成为“寸土寸金”城市中的“闲置空间”。

2019 年，迫切需要找到合适转型归宿的北冰洋旧厂址，迎来了蝶变重生的机会，由北京意园创新办公服务股份有限公司联手北冰洋打造的“E 园 EPARK（花园路社区）”，正式开工建设。

E 园 EPARK（花园路社区）位于海淀区花园北路 25 号，社区以北冰洋为文化主题，以花园生态为特色，在北冰洋工厂遗址之上，融合时尚现代工业风，打造出北京独具特色的“庭院式联合办公综合体”。

社区的设计，充分尊重原厂区的结构，新建筑在旧厂房的骨架之上搭建起来——封闭的车间被打通，延伸开拓了建筑的活力；旧厂房里的配电室设施，变成文化墙上装饰；两棵古树“住”进了共享大厅，与建筑和谐共生……

社区从规划到开工再到开业，实现了从工业旧厂房向庭院式联合办公综合体的蜕变。一方面，社区通过对行业、企业的精准招商运营，将实现产业结构的不断优化。另一方面，醇熟的商超、餐饮等商业配套，不仅为入驻企业提供全面服务，也为周边居民带来生活便利。这也是 E 园 EPARK “让空间连接无限可能”的真实写照。

昔日沉淀的痕迹并未随着城市的发展而消失，旧厂房被注入了新鲜血液，赋予了现代化的商业活力，再一次焕发生机。这里，安宁的工作环境与诗意的自然景致兼收并蓄，热闹的商业氛围与时代的文化印记交叠共生。

希望全经联城市老旧厂房改造系统解决方案—杰恩设计方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

张科

全经联智库专家

杰恩国际设计（北京）股份有限公司董事长

联系人：何鹏

电话：18601305619

全经联城市历史文化街区运营系统解决方案——壹格加方案

一、现状及问题

城市文化商业街区的更新改造是社会经济发展的必然需求，即“无论是出于主观还是客观，主动还是被动”，都面临一个客观命题——“不得不改”。

（一）无法回避的不得不改：

改革开放四十余年，我国城市的高速发展，必然带来“不适应、不适合、不平衡、不满足”，等社会生活区域的现实矛盾的出现。

大城市病、城中村、城乡结合部、新旧城差异、文化街区的保护与开发矛盾、商业活动与历史遗存平衡、工业遗址的再开发与利用、钢筋水泥扎堆办公区与公园绿化空间的释放与融合等问题亟待解决。

“不得不改”势能下的“火一时、败一世”

文化商业街区的更新改造，通常会在上述“不得不改”的“势能”下“违背初衷”，根源在于“文化街区”的改造是一门“科学艺术”而不是“施工建筑”，遗憾的是，这一点经常被无视，或者，未被深入解读，全国文化与商业街区改造的优秀案例凤毛麟角，火一时败一世、门可罗雀、沉寂摆设、缺憾缺失的比比皆是。

主要呈现的核心问题有：

问题一：按照行业归口管理把文化与商业街区截然分割

文化旅游、商业、土地、规划建设、城管消防、市政交通等职能部门，在报批、审批、评估、评价、意见、规范、标准等上，都是站在自己的规范和条款上“指点江山”，让投资、建设、运营的人面对无数个婆婆，无从适从，缺乏一个统一的协调机制和机构来处理问题，往往是议而不决、决而难行。

问题二：没有妥善解决好文化与商业街区资源的保护与开发、传承与发扬、改造与创新的矛盾

在我国，城市绝大多数文化与商业街区的资源都掌握在政府手里，资源的供给、利用和市场化运营等方面，绝大多数资源掌握者都是“少犯错误”“宁愿”不动、最好“一把冠冕堂皇的法规大锁锁住”放在冰箱里冰冻“也不愿意突破与尝试，这是现实问题。

问题三：文保建筑与商业经营的平衡矛盾尤为突出

“平衡与妥协”的折衷主义和创新推动，几乎面临重重阻碍、落地生化遥不可及；获得资源的开发、投资、设计、建设等机构，缺少对本底城市历史文化的深度研究、对本底城市品格与个性，尤其是城市精神的应有的尊敬和敬畏。复制抄袭、生搬硬套的功利思想和快餐文化背景下的“急躁、轻浮和焦虑”四处可见。

问题四：城市归属感与召唤力掀翻了

如果把城市更新比作的“绣花功夫与工笔画工艺”，大都采取新城建设和大拆搭建的粗暴方法，没有实操的“假专家与长官意识”的权威话语权叠加，急功近利、形象工程、速成见效运动式必然成为了更新的遗憾；热爱家乡、眷念城市、敬畏精神、尊重消费就成为一句推广的空话，”手脚勤快脑袋懒惰“带来的结果显而易见；

问题五：文化与商业街区更新的统一运营体系没有建立起来

以运营核心的“顶层设计、务实规划、产业先行、资本导入、IP 打造、商家孵化”等系统工程和生态环境几乎没有建立；无论是情绪按钮还是激活阀门都与要有人操作，运营其实就是城市更新中调动各要素实现目标达成的操盘手，是实现城市更新不能缺失的前提与保证。

综上问题，造成了城市文化商业街区更新改造的：运动式、团体操、表面化、物理化、简单粗暴、复制抄袭粗制滥造、门可罗雀、政绩工程、劳民伤财、资源浪费……等乱象与遗憾。

（二）问题的核心根源

理念陈旧、内容同质、载体不精、运营不当、精神缺失；

长官意思强于专业意见；开发模式代替”慢工细活；

更新组织系统没有建立完善；

政府主导下的投资、规划、建设、经营、消费和整体运营没有在一个平台上有效的协同；

城市更新参与各方没在一个生态系统中自我循环得到支持提升；

.....

举例说明：我们经常都在应用“软件更新”，就是修复一些 BUG，让用户体验更加流畅。比如微信与 QQ，无论从 1.0 到 4.0. 不管更新了多少次，保留与使用的还是微信与 QQ，绝不可能因为更新，让微信变成 QQ，城市更新的改建也是同理。城市肌理、街道尺度、天际线与建筑风貌，尤其是民俗风情和市井文化的内涵是不能颠覆更改的，正如不能要求北京人与成都人生活方式一致。

二、思考与答案

文化，无商业不能传承

商业，无文化不言强大

（一）城市历史文化街区更新改造的原则及意义

1、绣花工艺镌刻的精神道场

城市文化商业街区更新改造是城市文化体验与消费城市的精神道场，是城市的“绣花工艺”与“工笔画作业”，是城市代代人前赴后继、传承接力要做的一系列精致细活。

2、城市记忆堆叠的情绪按钮

文化商业街区是城市精神的载体，是城市精神的堡垒；

是一座城市的深刻记忆；是城市生活风俗影像的储存器；

更是品味城市品格与精神，融入城市情感，爱上这座城市的情绪按钮。

3、城市文化货架的活化阀门

一座城市的文化商业街区，无论街区的历史长短、规模大小，都应该是独特城市的味道，更是见证商业繁荣消费变化的城市文化货架，亦是城市历史文化重新活力阀门。

因此，我们得出城市文化商业街区更新运营的总原则：

时光与爱

文化商业街区是“时光赋予城市的厚爱遗产”

需要我们“用爱赋予其在新环境下的新时光”

（二）城市历史文化街区更新的定义、目标及方法

1、定义

将城市中已经不适应现代化城市社会生活的，地区“长期可持续的”做必要的、有计划的改建活动。

2、目标

城市更新的终极目标是以人为本，即“舒适生活环境与美丽市容”的幸福场景再造是，城市文明进程提升、城市活力繁荣与人民幸福获得感的综合价值需求。

3、方法

城市更新核心在“更”上，表现在“新”上，绝不是“简单的推倒与重建”，也不能“一味的复制与迷信”。

（三）文化与商业街区更新运营的重要思维

思维一：绘描一座城市的精神文化源图

一座文化商业街区，无论大小，重要的都不是体量而是文化，而文化根源于一座城市的特定基因，这种独特基因的挖掘、绘制、捆绑和再现，即是形成特色的快捷通道。

每一个伟大的城市都有一个不可代替的城市精神：

城市精神是一座城市文化的集中体现，具有差异化、独特性，不可代替、更不能复制，山川地貌、风土人情、民俗趣闻、人文典故、经济活力、生活方式、创新能力……城市精神是城市的基因、符号、标签、品格与气质的 IP 集成，如帝都北京、摩登上海、花城广州、冰城哈尔滨、春城昆明、山城重庆、天堂杭州都有明确的标签；再如：一说“安逸巴适、麻辣美食、美女麻将，一个来了就不想离开的城市”全国乃至世界都知道说的是成都。

每一个伟大的城市都在不断地完善和丰富着城市的精神内涵：

时代进步、科技发展、城市规模扩大、城市生活水平的日益提高，需要城市精神内涵与外延的升华。城市精神升维的丰富与完善过程，就是城市规划、城市建设和城市更新有序循环的结果，城市更新是实现城市精神再次升维和丰富完善的必有路，也是改变我国城市迅猛发展造成千城一面的必要手段。

城市精神是城市历史文化街区更新的灵魂与指引：

城市精神有助于形成现代化城市治理理念与目标；

城市精神有助于推动现代化城市治理主体良性互动；

城市精神有助于指明现代化城市治理的路径和方法；

思维二：构建一座城市的重要幸福工程

城市文化商业街区，更新本质就是满足于服务这个城市市民幸福生活日益变化和增长的需求，城市更新是幸福生活工程。

城市更新是既然是城市的“绣花工艺”与“工笔画作业”，是一个精细的“活”，城市更新要实现的是物理环境空间改建与生活方式传承的“形神兼备”。无论是“老瓶装新酒”还是“新瓶装老酒”在城市更新中都可以使用，不能一概而论，只要人民满意就行。

老旧社区改造、工业厂房改建、闲置物业利用、步改电适老化加装、文化与商业街区重塑等等都是城市更新范畴；

城市更新是从物理空间改建到生态环境整治，从街道社区基层治理到文化传承与精神提升的物质与精神的并行过程；城市更新最高境界是城市文化中民俗与市井个性的凸显、是这个城市精神变现的体验道场；

城市更新的空间、环境、内容的呈现是这个城市精神的集中彰显；

思维三：品味一座城市的美好时光味道

文化与商业街区是城市繁荣的代表，不仅是城市精神的堡垒，更是消费城市的入口，更是品味一座城市美好时光味道的最佳载体。

一条街代表一座城，因为一条街爱上一座城。

每一个城市都有自己的商业街区，无论街区的历史长短、规模大小，身处其中都，能品味到独特城市的味道；

每一座城市不同的商业街区，都经历和见证了这座城市商业繁荣的消费变化，她是城市的货架、是城市礼品的包装盒；

每一座城市都有自己气质、品格与精神、她是有气息、有味道的，如何品尝？商业街区就是她的活力阀门。

品味城市味道，带走城市礼品、消费这座城市，爱上这座城市，商业街区的更新与呈现有不可替代的作用。

三、案例及探究

案例一：【成都·宽窄巷子】

三道街巷，三千年天府味道

（一）宽窄巷子成功基因

1、2003 年成都推动三大历史文化名片的改造，政府的抉择与魄力成就了宽窄巷子更新的实现，政府是第一大功臣。

2、将北方胡同在南方的唯一遗存，通过保护与修复、创新与改建的更新理念，让住区变商区成为“成都老底片、蓉城新客厅”

3、用移民文化的兼容性，统领街区的原真性、多样性，还原和植入了复合型的“流动的民俗博物馆与市井文化的再现场地”

4、不改变城市街巷肌理、街区院落尺度，大胆破院成巷，管网联通、开挖地下解决水平垂直交通，让功能满足生活与消费

5、胡同与庭院、民国西洋与川西民居结合，让风貌趋同的城市建设诟病中留下难得的清新建筑艺术，创新还原历史遗留风貌

6、开墙为市、占道经营、每平方米都能赚钱的商业文化作为消费、体验、运营主线贯穿始终，让投资回报与精神享受相得益彰

7、通过政府支持、城市宣传、平台公司、市民参与、商家革命、整体运营实现了”旅游四川的第一驿站“的定位

（二）宽窄巷子数字解读

1、从 2003 年 2008 年历时 5 年，策划规划设计建设招商，2008 年开街至今 13 年，累计时间 18 年。

2、从核心区 108 亩 42 个院落（有保护价值）1200 米的两个半巷子，到 6 条巷子（实业街、泡桐树街、支矶石街）2880 米，再到 3.5 平方公里的少城文化硅谷的形成，几乎涵盖了过去”满城一少城的 60% 的面积。

3、从 300 万 / 亩到 5000 万 / 亩土地升值近 20 倍，起始租金 100—150 元到平均 600—800 元 / 平方米 / 月增加 5 倍，周边房价从 2500 元 / 平方米到 30000 元 / 平方米增加 12 倍，带动土地与物业增值显而易见。

4、零售餐饮茶馆占比为 41：33：11 占 85%，业态调整率 50%，品类调整率 65%、经营户调整 70.6%。

5、从开街不足 500 万人次到 2020 年 4100 万人人次 / 年，增加 8 倍，餐饮消费转化率全国第一，消费转化前三甲。

（三）宽窄巷子成功启示

1、极端到中庸、妥协到平衡，移民文化的折衷主义理念很好地解决了保护与开发、商业与文化、投资与产出的突出矛盾。

2、街区与城市一起成长，成都宣传宽窄巷子、宽窄巷子展示成都，让投资改建机构赚了名声又赚了钱。

3、改建与运营承前启后，持续改造升级，满足新消费需求。

4、创新的文化遗产保护、四季的景观风貌改造、全业态的优化与提升、孵化商家推出超级 IP、引导市民与游客参与、5G 数字化管理等落地运营的有效推动示范街，成功探索出了历史文化遗产与现代商业文明跨界融合的步行街改造提升模式。

（四）宽窄巷子发展功臣

1、没有 18 年前成都市委政府**保护成都城市三大文化片区，拾起城市历史文化碎片**的勇气与决心，也就没有了**宽窄巷子**。

2、没有 18 年前成立的“**少城建设集团**”后来接手的“**文旅集团**”托底，宽窄巷子也可能扼杀在了孕育和襁褓中。

3、没有 18 年来成都市政府持续不断**大力宣传和有效推广**的投入与助力，宽窄巷的名气不可能有今天的江湖形象地位。

4、没有 18 年来成都**社会民生、经济活力、城市旅游、高中端服务业**的迅猛发展，宽窄巷子所依托的载体为她赋能和加持，这才有了川流不息、蜚声海外的城市文化与商业街区城市更新的鲜花与声誉。

（五）宽窄巷子发展总结

宽窄巷子：自己的才是世界的

复制与抄袭是大忌；借鉴与创新是利器；

活化民俗才能长久，强商藏文回味无穷；

极端到平衡是智慧；

当然，在成都人民心中

宽窄巷子，更是这座城市的时光与爱

案例 2：【哈尔滨·中央大街】

沧桑百年，如何持续历久弥新

103 岁的中国大街，上世纪亚洲和中国第一条，也是最长、最大、最繁华，真正意义上的现代化都市的商业街。

出生贵气，躺着都获奖的她在 2019 年商务部首批“高品质步行街”行列里没见踪影，省市区三级政府才引起高度重视。

（一）哈尔滨·中央大街的遗憾与痛点

1、中国第一条百年大街的知名度、记忆度、形象度等在悄无声息的衰减消失。

2、103 岁，1450 米长，25 条横街，一平方公里，每年超过一个亿的人次，消费转化率不足 5%，业态单一，体验粗躁，25 条横街几乎断头路拥堵不堪。

3、近二十栋保护建筑与新建筑有效利用率不足 50%。

4、整体出租率与租金水平与形象不符：

A. 整体租金水平不到 200 元每月

B. 个别租金又达到 2400 元每月

C. 整体平效水平不足 50 元每人

（二）壹格加创新举措

范围与规模：核心区、控制区、协调区三区划分利于节奏开发：

1、一街一主题、一院一打卡点，一轴六组团全域幸福网红地。

2、去泛俄罗斯化、凸显品质俄罗斯特征，植入中国元素、集合世界多国风情。

3、街区即景区、景区即孵化器、孵化器即城市更新加速器，带动文化街区与城市老旧社区同步协同发展。

4、激活本地优质商家提档升级和针对性引进品牌与创新业态为主，调动和调整辅助商家业态的存活与脱落，有序有目的进行商家业态的迭代更新。

5、全球全国范围内招募经营与服务 IP 商家、为街区注入自带符号流量的价值叠加。

6、将原来的 13 个国家领事馆和哈市 27 个友好国家的城市作为基础，引进竞争性比选，实现万国空间多彩内容。

7、将龙江哈市的名人艺术活化，形成独特唯一的艺术文化消费空间与创新体验业态。

8、5G 景观大街与多元文化辅街共构筑中国第一的艺术生态和商业休闲智慧街区。

（三）商业圈层划分

中央大街商圈以中央大街主街道为最中心街区：

核心圈层沿支路扩散，根据步行街的规律以 150 米左右进行范围包围；

次级圈层涉及整个中央大街商圈及部分周边，范围包围 250 米左右；

辐射圈层作为中央大街商圈带动的延伸，辐射区域面积较大，若干城市旅游功能配套的分散其中，足以满足游客的消费需求。

（四）提升改造路径

- 1、策划先行论证研讨、制定计划节点控制
- 2、确立文化功能定位、确定改造规模范围
- 3、完善市政交通设施、收储公产院落民房
- 4、统一规划分期实施、开街开业有序进行

（五）提升改造措施

- 1、政府指导企业主导、市场运作多方参与
- 2、优选业态导入产业、落地运营专业实施
- 3、孵化商家突出特色、文创商品培育产业
- 4、建筑设计传承创新、景观设计遵循肌理
- 5、工程施工艺术表现、过程监督科学验收
- 6、统一管理统一运营、不分淡季全季运行

四、回顾与总结

把脉城市，藏商于文

在壹格加的运营实践过程中，在全经联的城市更新理念里，我们从来没有把文化街区与商业街区人为地隔离开来，文化与商业从来都是不可分的一个整体，文化街区需要商业活动的承载，而商业街区是文化表现形式就是文化街区，文化和商业街区是拾起城市的历史文化碎片、寻找到城市记忆，最便捷最直接最贴近

的接口与通道，文化与商业街区更新改造与持续运营有助于推动城市更新的有序发展。

全经联城市历史文化街区运营系统解决方案——壹格加方案

一、全经联城市更新理论

1、全产业、新经济、联发展新经济生态发展观在文化与商业街区更新上具有方向价值。

2、平台、智库、资本、产业 IP、加速器共生动能，在文化与商业街区更新上具有指导价值。

3、物理更新、内容更新、运营更新是有机统一体在文化与商业街区更新上具有实操价值。

二、壹格加的解决方案

1、寻找城市记忆，激活民俗文化、塑造城市精神堡垒

2、开启和营造城市消费入口、用青春的力量带动整体消费

3、站在政府的角度，协同文化与商业更新参与主体，建立大运营组织体系。引导和欢迎市民与游客将积极参与其中是大运营生态的养分。

4、用专业的运营平台与技术手法，调动资源、投资、策划、规划、设计、建设、孵化、管理等要素全维度介入更新。

5、用孵化的力量，将自身和全经联体系内的 IP 植入文化与商业街区，有目的的培养出各业态的超级 IP，更新内容。

6、用数字经济管理法则和互联网经济力量，培育和孵化出网红业态与网红品类，让消费在网红体验中实现。

7、开启全经联和壹格加全国资源平台端口，建立多地、多频的立体推广渠道为城市文化与商业街区赋能服务。

总结：

从某种意义上说，商业推动人类社会文明的进程，她是国家强大、城市繁荣、家庭幸福的根源而文化，是人类社会最为宝贵的发明和遗产，当文化和商业发生碰撞，应该是一场唯美的交响：

城市是琴弦、文化是乐谱、运营是弹奏
唯愿与诸位，人间共鸣奏

发布人

刘晓军（多吉）

全经联特色小镇委员会副主任

成都壹格加实业集团董事长

联系人：陈超 壹格加城市运营平台副总裁

电话：18683437571

全经联绿色立体住宅系统解决方案——东南方案

习总书记在《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》中指出：我们要深刻领会实施城市更新行动的丰富内涵和重要意义，坚定不移实施城市更新行动，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

一、在城市更新中，住宅建筑领域存在的问题

绿色地球是人们向往的生活环境，更是人类永续发展之根本。人类社会经过5000年的发展，城市的出现，是人类走向成熟和文明的标志，也是人类群居生活的高级形式。城市建设由于建设年代不一，大部分居民小区普遍存在“建筑设计落后、房屋使用年久、设备设施老化、物业管理缺失”的现象。老旧小区的治理已形成一刻不容缓的社会问题。

1、老旧建筑之痛

老旧建筑普遍存在寿命短、抗震差、保温差、通风差、管理乱、无电梯、房屋渗水、设施功能低配和空间设计不合理等弊端。

2、居民感受之痛

在老旧小区中居住的居民通常都感受到采光差、隔音差、环境差、油烟重、空气污浊、上下楼艰难、出行拥堵和安全无保障等生活上的诸多不便利。

二、全经联绿色立体住宅系统解决方案

“城市更新，让生活更美好”，应当成为每个城市未来发展的方向。未来城市应倡导低碳、节能、便利；倡导人际关系、人与自然关系的和谐；使每位市民、每位来访者都充分享有现代文明带来的丰硕成果。

全经联绿色立体住宅系统解决方案——东南方案，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

方案：绿色立体住宅未来社区

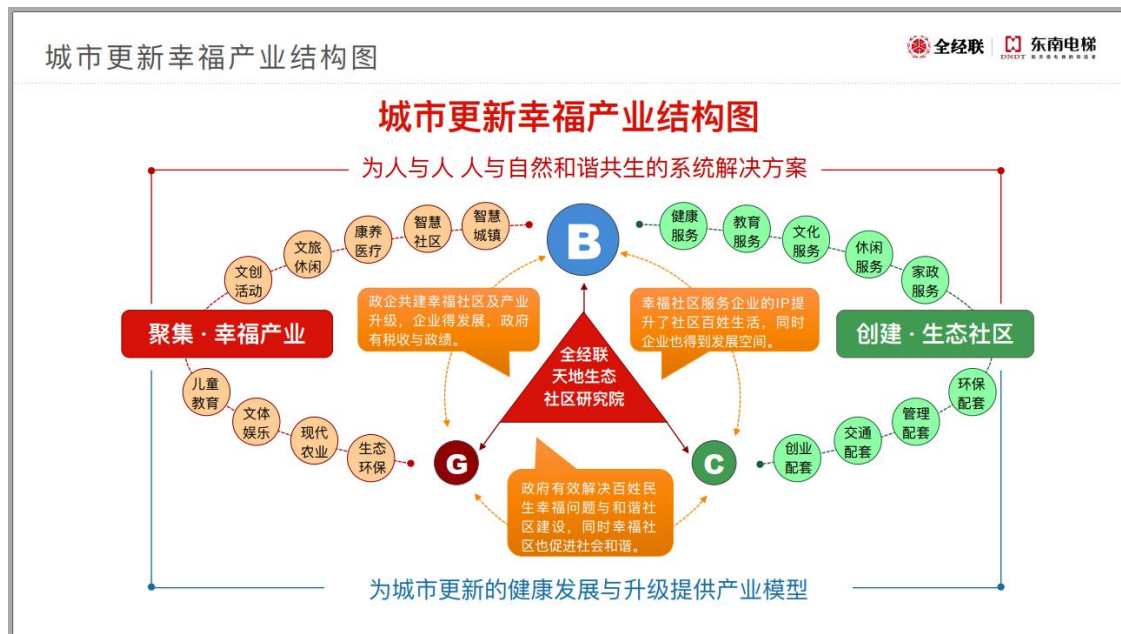
未来社区的九大场景：未来邻里、未来教育、未来健康、未来创业、未来建筑、未来交通、未来低碳、未来服务与未来治理组成了未来社区的九大场景。

绿色立体住宅未来社区从人与自然、人与人以及出行方式三方面重构城市生活的未来社区。

绿色立体住宅家家户户都有 50~100 平方的私家空中花园，促使人与自然的和谐相处，实现了城市就是森林、森林就在城中，从而减缓城市热岛效应，增加负氧离子、改善空气质量，使居民健康舒畅、安居乐业，唤醒真正的幸福生活。

绿色立体住宅构建的空中公共平台重塑了人与人的和谐关系，重建了城市生活新的邻里关系、缓解社会矛盾，让老人不再孤单、儿童更加健康，构建了有温度的微社区。

绿色立体住宅提供的出行方式让居民远离地下停车时代，智能派梯系统可以方便快捷地让汽车直接开到家门口，用科技点亮生活。



绿色立体住宅未来社区聚集幸福产业赋能政府与企业，为百姓创建生态社区，为城市更新的健康发展与升级提供产业模型，为人与人、人与自然的和谐共生提供系统解决方案。

在这个系统中以东南电梯为核心 IP，链接了全经联系统中众多的幸福产业 IP，如天泉草业、江西融汇、陕西新鸿业、华夏鼎辉、华谊启明东方、易享生活、北京寰能天宇、杭州经纬建筑设计、湖北恒源宏、乐宜嘉、正向集团、易肯大健

康等。

三、案例

绿色立体住宅在成都已经建成并交付 1.0 版本，正在建设打造的 2.0 样板房已经具备参观条件。



成都绿色立体住宅城市森林花园 1.0 版本项目



打造中的湖南株洲绿色立体住宅城市森林花园 2.0 版本项目

在湖南株洲项目上的垂直交通是由东南电梯提供的一体化的系统解决方案，协同城市智慧驿站解决方案运营商的智慧社区与智慧家居解决方案一起赋能绿色立体住宅。

东南电梯是垂直交通系统解决方案的运营商。经过 23 年的创新发展，成为中国航天事业合作伙伴，定位于航天级电梯的铸造者，为国家重大项目与特殊领域提供垂直交通系统解决方案。2018 年获得江苏省科学技术一等奖，2019 年成为中国电梯制造 10 强之一。

应用航天科技的民用产品成为中国房地产开发企业 500 强首选品牌。既有建

筑加装电梯作为城市更新领域的引擎 IP，带动城市更新相关幸福产业集群，重构城市价值，推动东南电梯发展的同时，促进城市更新产业创新与升级，加快城市化进程。

全经联绿色立体住宅系统解决方案——东南方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用第四代生态住宅垂直交通系统解决方案，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

秦健聪

全经联城市更新委员会主任

东南电梯股份有限公司董事长

联系人：卢涛

电话：13806758464

全经联城市公园运营系统解决方案——创艺园方案

引言

城市公园作为一种重要的城市公共空间形式，其更新不仅仅是物理更新，更是内容及运营上的更新。

一、城市公园更新背景及现状

（一）城市公园更新的发展背景：有需要、需更新、重要求

1、有需要

2017 年 10 月 18 日，习近平同志在十九大报告中强调，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为“人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”

2、需更新

城市更新不是物理更新：城市更新〉城市住房保障

城市更新=城市居民居住环境更新=幸福美好生活工程之一

城市更新是国家重要的城市发展战略，城市更新不再是物理更新，更是内容与运营上的更新和填充，必将以人民幸福生活为导向，激化城市公园空间更新。

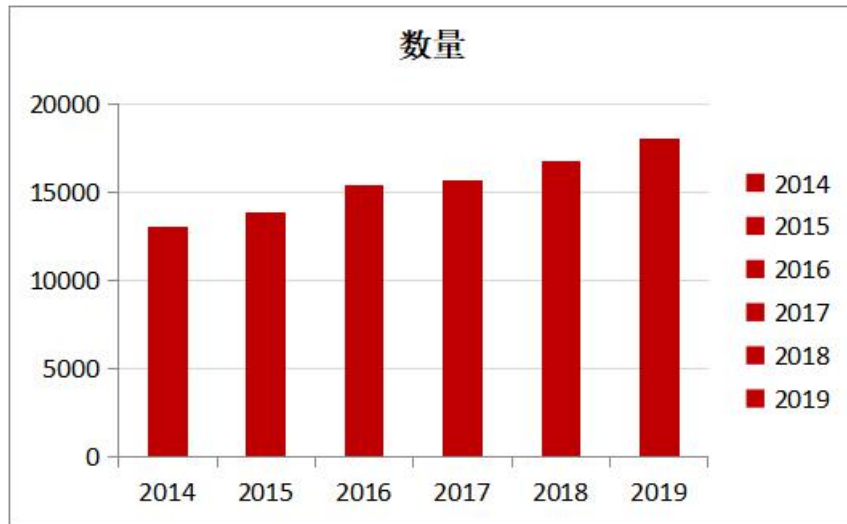
3、重要求

新经济时代的时代，人们对于身体及心理的健康越发重视，从而导致对生活居住环境有更高的要求。而我国城市公园经过几十年的发展，各种问题的呈现，与人们对美好生活的向往的要求有明显的矛盾。

（二）城市公园现状

1、用数据说话：漂亮的数据背后是惨不忍睹的现状

在 1966~1978 年间全国新建公园数量仅 55 个；1979~1999 的 20 年间，新建数量达到 595 个；2019 年，中国公园数量达到 18038 个，比上年增加 1303 个，同比增长 7.79%。



排名	地区名称	公园个数 (个)	排名	地区名称	公园个数 (个)
全国 18038 个					
1	广东	3912	17	吉林	356
2	浙江	1401	18	北京	344
3	山东	1200	19	内蒙古	330
4	江苏	1168	20	广西	320
5	云南	901	21	上海	319
6	河北	723	22	陕西	314
7	四川	693	23	山西	262
8	福建	690	24	贵州	217
9	江西	614	25	甘肃	178
10	安徽	529	26	新疆	175
11	河南	523	27	新疆兵团	137
12	辽宁	503	28	天津	131
13	湖北	486	29	海南	106
14	重庆	479	30	西藏	105
15	湖南	395	31	宁夏	100
16	黑龙江	373	32	青海	54

备注：西藏、青海、宁夏、海南等省份公园数量的明显偏少，和当地整体常住人口数量较少，进而造成的现代化城市数量和城镇化进程均较为落后有关。不过即使是公园数量排名靠前的省份如广东、浙江、江苏、山东（全国唯四公园数量过千的省份），如果我们进一步计算人均公园数量情况，结果依旧可以用“惨不忍睹”来形容：几乎要几万到十万人，才能平均分配到一个公园。

2、用感官体验：“待人不友好”

（1）规划建设不合理

城市公园的建设和城市规划有一定的脱节。如今城市更新中，城市住房更新往往成为更新的核心任务，却把最能够体现“人本理念”的城市公园的更新看成是“细枝末节”。没有重视其重要性，所以往往在规划中成为城市住房的补充。更注重是否达到规划规定的“绿化率”，忽视了其共享性、功能性、休闲性、文化性、娱乐性、教育性等。如出现停车场不够、动线不合理、定位不清晰、空间浪费、功能单一等问题。

（2）设施设备陈旧老化、生态环境退化

改革开放前：

- 恢复期：1949 到 1953 年为战后恢复期。这是迎来了中国公园建设的第一个高峰，其中比较有代表性的是北京的陶然亭公园。陶然亭公园是以北京城南的燕京名胜陶然亭为中心规划修建的一座城市园林。公园因此亭而得名。是建国后，北京最早新建的一座城市园林。

- 发展期：1953 年到 1957 年是城市公园的发展期。这时候中国学习的是苏联的第一个五年计划。在城市绿地的发展上主要从城市绿地系统、文化休息公园和居住区绿地这三个方面。

- 跃进期：1958 年到 1960 年是城市公园的跃进期。当时提出的观点是要大地园林化的建设方针。要建设有中国特色的公园，同时为了实现大跃进的目标，要求园林绿化要结合生产，在园林绿地当中发展林业、渔业、畜牧业等。

- 调整期：1961 年到 1965 年是调整期，主要是对大跃进的调整，在公园的建设上并没有多少实质性的发展或变化。

- 破坏期：由于政治问题，认为公园是资产阶级遗老遗少的乐园，是必须拆除的，所以在那个阶段很多公园被改作生产用。如改建成养猪场、皮革厂等。也有很多公园被破坏。

- 恢复期：1969 到 1979 是城市公园的恢复期。这是由于中国的国际地位及影响的改变，以及对文革、大跃进的反思所造成的，认识到了城市公园的重要性，同时，公园的免费提出也有重大的意义。

改革开放后：

- 蓬勃期：1979 年后之后，随着改革开放到来，城市公园不仅在数量上有

了突破性的发展，在类型上，更是衍生出文化公园、城市绿地、主题公园、儿童公园、纪念性公园、科普性公园等，发展自由。

新经济时代：

● 更新期：基于改革开放后，公园的蓬勃发展，出现设施设备陈旧老化、生态环境退化等问题。随着工业经济时代到新经济的时代的转变，城市公园进入一个全新的更新时代。

（3）定位不清晰、功能单一

在市场的引导和催化下，城市公园呈现大公园“大包大揽”和小公园“见缝插针”两种现象。“大包大揽”现象，体现大公园的丰富性，却容易忽略市场的需求，造成定位不清晰。“见缝插针”现象，是因为随着人们对居住环境要求越来越高，城市公园成为房地产的引擎 IP，各城市发展也需要绿地展现其幸福指数。因此，见缝插针，体现小公园在数量上的跃进，却在功能上较为单一。

（4）城市文化体现及传承不够

城市公园是城市解决城市文化、形象符号等问题的重要载体，很多城市公园的建设和更新，往往更注重“新”，对于文化的展现、挖掘、传承方面，只停留于一个文化牌、一个文化展示长廊。

（5）运营缺位

很多城市公园在建设完成之后，需要大量人力财力进行长期的维护。由于运营的缺位，导致长时间的成本压力之下，服务、维护出现“散漫”现象。

二、全经联城市公园运营系统解决方案——创艺园方案

全经联城市公园运营系统解决方案——创艺园方案以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

（一）作为服务商——城市公园更新系统解决方案

1、从策划、规划、设计、建设及运营一体化、闭环式及整体化解决城市公园更新；

从三个维度进行理解，一是，城市公园的更新，需要由策划——规划——设

计——建设——运营五大过程一体化解决城市公园更新。“断章取义”必定影响其更新的成本、效率及执行度。

二是，策划、规划、设计、运营五大阶段中，尤其要重视“一头一尾”即策划及运营，必须形成一个闭环，才能发挥其核心优势。

三是，城市公园的更新需要独立抽取出来，首先，以城市为单位，根据用户（居民及市场）需求，进行整体策划规划，避免出现大公园的“大包大揽”，小公园的“见缝插针”的现象，优化城市资源。再次，分片区、分期设计及建设，允许城市公园更新在大策划规划指导下的百花齐放与百花争艳。

2、用运营的思维，指导策划、规划、设计、建设；

运营思维不仅需要贯穿、介入整个策划、规划、设计及建设过程中来，更需要从最后一个阶段变成第一阶段指导策划、规划、设计及建设。例如：城市乐园的更新，首先要有运营的团队，或者具有运营思维的团队介入，对市场、人群、客流量、投资收益等方面进行研判和方向性把控，并提出要求，对后期停车场、后勤、游客动线、业态、配套、二次消费点等方面的策划、规划、设计及建设具有指导性意义。

3、从“以人为本”到“待人友好”的设计理念

城市公园根据人群的不同需求，可分为：

走一走——休闲型城市公园

玩一玩——娱乐型城市公园

动一动——运动型城市公园

看一看——文化型城市公园

学一学——科普型城市公园

聊一聊——社交型城市公园

“以人为本”的设计理念是从功能的角度出发，只有从内容上做到“待人友好”、满足需求，才能使城市公园的更新，更符合新经济时代的发展。

4、立足文化，树立名片，打造特色 IP

城市公园是城市解决城市文化、形象符号等问题的重要载体。将城市的文化元素梳理，进行传承与创新，形成城市新的标签，形成多个 IP 符号，多个 IP 符号相互链接、共融，成为整个城市特色的 IP。

（二）作为运营商——城市公园运营系统解决方案

第一步：城市公园需要建立共生、可持续运营系统

城市公园运营的需要从四个方面建立共同、可持续系统

一是，从本质上，建立与人的共生系统，与周边居民、与市民、与外地游客；与儿童、与妇女、与男子、与老人；与个人、与家庭、与团体。

二是，从价值上，允许市场化和公益性共生的现象。在工业经济时代，市场化更多代表是竞争及利益，而在新经济时代，市场化实则是创造价值的体现。因此，在新经济时代，市场化和公益性的共生本质上是创造价值与反哺价值的共生。

三是，从空间上，建立与住宅、与商业、与学校、与图书馆、写字楼、与城市环境等共生系统。

四是，从内部结构上，建立与业态 IP（商户）、与下游供应商、与内部管理团队的共生系统，解决城市公园运营难的情况。

第二步：把城市公园打造成为引擎 IP

IP 的定义：IP 是有独特价值的生命体

1、打造具有内容价值的 IP

新经济时代是消费升级的时代，是以“内容为王”的时代。把城市公园打造更具有内容价值的 IP，不仅仅是物理上的业态、项目、景观环境上的打造，而是更注重居民和游客的体验。所以，内容可以是一种价值观、一种文化精神、一种情感体验……

2、打造具有场景价值的 IP

城市公园的场景，即城市公园的符号，是城市公园内容的载体，它可以是一个特色主题环境、一场特殊的文化活动，一个特别的标志，一种独特的商业模式……打造具有场景价值的 IP 根本目的是让人记住，并感兴趣，从而聚合流量。

3、打造具有数字价值的 IP

在新经济时代下，城市更新中，还有一个特别重要使命——数字化更新，即智慧城市。城市公园的更新同样面临数字化的更新，走在数字化的前沿，走出传统城市公园模式，将会加持城市公园的 IP 价值。

4、打造具有流量价值的 IP

城市公园的流量包含用户流量，即游客量及产业流量即协同伙伴。城市公园

的运营，必须根据用户流量和产业流量重新定义产品及服务，也就是人本经济的价值体现。城市公园的流量是政府或者企业的重要资产。

5、打造具有信用价值的 IP

信用是品牌，是共生的基础，是任何企业的核心价值。在城市公园运营中，树立品牌可靠、有信用的形象，有利于更大生态系统的共生融合发展。

第三步：将“引擎 IP+全经联产业生态”发展模式，融入城市更新浪潮

将一个引擎性的城市公园 IP，与全经联全产业链生态进行共享、链接、协同、融合，为城市公园创造更大的价值，为城市带来幸福，为人们带来美好生活。

三、创艺园核心 IP+全经联产业生态落地案例

（一）创艺园“嘉印拾光”系列 IP+全经联产业生态，助力城市公园更新

嘉印拾光，承载着是梅州人们的儿时记忆。曾经的欢声笑语被杂草和废墟埋没。创艺园，重新开启园区的大门，帮梅州人们捡起曾经丢失的时光。



创艺园欢乐小镇系列 IP+全经联产业生态，助力城市文教旅产业更新

创艺园欢乐小镇是创艺园推出的文化、教育、旅游三者融合的产业 IP；是青少年宫、教育综合体的更新升级产品；是文教旅产业的孵化器，其中孵化了创艺园艺术学院、创艺园艺术馆、亿婴天使、yoyo 时光等多个 IP。



创艺园服务板块 IP，助力城市文旅、文创产业更新

广东某城镇工业区及居民区更新为文创产业。以文创为产业，引入酒店、民宿、餐饮、商业、书局等 IP，与国际进行交流，更新成为一个具有内容、流量、数字、场景的超级 IP。“城镇中总有一些空间需要更新，他们需要更新的生命和内容填充，他们还需要流量来活化，让城镇更新，重新跟世界对话。”



从”以人为本”到”待人友好”

在全经联全产业、新经济、联发展的指导思路下，城市公园更新将会加速走入人们幸福美好的生活中。欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

孙秀萍

深圳市创艺园文旅股份有限公司合伙人

深圳市创艺园旅游规划设计院院长



全经联城市地下空间综合利用系统解决方案——中恒方案

一、城市更新中存在的问题

1、老旧城区的空间拥挤、生活配套缺乏、停车难以及活动场地稀缺等，已经众所周知，如何改造提升居民生活品质也是近期城市更新的攻坚方向。

2、改造时施工难度大，老旧建筑密集，原建筑结构是砖混或条形基础为主、轻易不能扰动；施工噪声、尘埃、排污等均需严格控制、否则扰民就会被罚或停工；周边环境一致比较稳定，所以施工周期也不能太长；等等

3、提升生活品质的活动空间、生活配套及停车场等，因为地面没有场地、没有空间，想好好改造，但往往心有余而力不足，力不从心。

二、全经联城市地下空间综合利用系统解决方案

全经联城市地下空间综合利用系统解决方案——中恒方案的思路：充分利用城市绿地、街区公园和楼前楼后等零碎土地，对其地下空间利用有效地技术改造，实现功能转换等目的；同时利用城市绿地等空闲土地资源转换为具有长期经济附属价值的资产类产品，既为城市更新功能性空间提供增量资产，同时也为居民生活配套需求提供更多选择空间，还可以为城市公共建设融资提供了新的价值成员。

1、解决方案——无中生有、见缝插针、向地下要空间。地上空间不足，我们着重考虑地下空间的综合利用，可以参考学习日本、欧美国家的地下空间利用案例和技术，打开我国地下空间利用的大门，为城市更新、城市建设提供更多选择。

2、解决方案——变废为宝、做老旧城区的增量空间。可以利用街区广场、运动场、街区公园，甚至是旧宿舍区的楼前楼后、楼间空间等空间，充分利用新技术做好地下空间利用的文章，设计出停车场、邻里中心、青少年活动中心、城市商业配套等使用场景，为城市更新做增量改造。

3、解决方案——利用中恒科技核心技术。利用中恒科技的核心技术，在技术可控、实施可控、周期可控的前提下，充分利用城市绿地、零碎土地，将其改造为具有停车功能、生活服务功能、休闲乐享功能、景观欣赏功能的城市空间，有力地提升了城区零碎土地的概念价值，有力地提升了城市公共配套以及服务水平，增加了居民生活的便宜性和幸福感！

同时，从投资建设运营一体化考虑，将产生零碎土地转换成具有长期经济附属价值的资产类产品，为城市公共建设融资也提供了新的发展思维，有效地带动老旧城区改造及更有活力的新发展。

三、中恒科技的核心技术

1、第四代长螺旋钻孔压灌桩技术

中恒科技核心技术是第四代长螺旋钻孔压灌混凝土桩技术，其优点是：施工时噪音低、无振动、无排污、成桩快、质量稳定、单桩成本低等优点，全面解决了城市更新中老旧城区改造施工时的难点。

2、长螺旋嵌岩桩

优点：

入岩能力强，可钻入中风化岩石

桩底无沉渣，承载力更高

成孔无须泥浆护壁施工不出泥浆不排污更环保

钢筋笼导向套，泵送自动化设备，机械化施工，桩身质量高

基础总造价比传统桩型低 10% - 30%，成本更节约



3、咬合桩墙（一幕两墙三合一）工法

（1）素混凝土桩与钢筋混凝土桩咬合形成一堵整体混凝土连续桩墙，具备基坑止水帷幕和支护结构一体功能；止水效果好，适用于密实度高、粒径较大砂砾层的止水。

（2）施工机械单一，进钻能力强，工期短，工效高；泥浆护壁钻成孔、不

排污泥，噪音低，不扰民，可保证文明施工；拉梁结构可与支护桩同时施工，缩短施工工期。

(3) 实现止水帷幕、支护围墙、地下室永久结构墙体等多重功能，达到“一幕两墙三合一”。

4、桩柱合一技术及逆作法施工

(1) 地下室内的桩和柱采用了一次性施工的钢管混凝土连体桩柱，该桩柱兼具内支撑临时立柱和永久性地下室竖向受力柱的双重功能。

(2) 逆作法施工可在狭小场地开发地下空间，充分利用老城区碎片化土地，提高土地利用率，不影响地面交通与市民出行活动，两个半月恢复地面原有功能与面貌，施工工期短，与普通工法相比，缩短一倍以上。



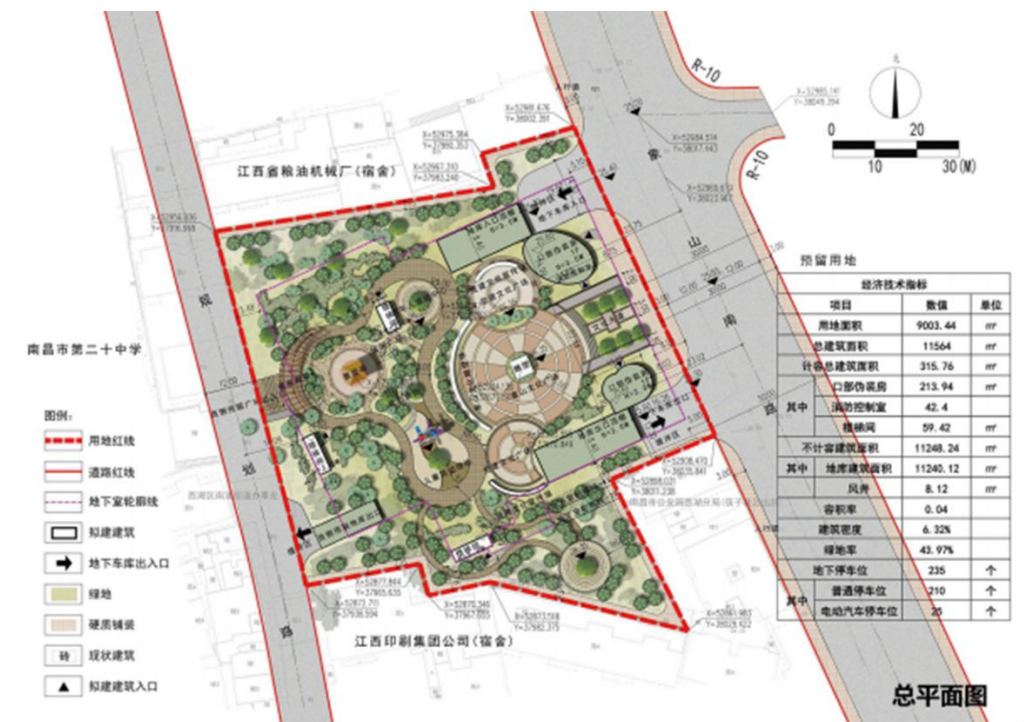
5、扩底桩技术

(1) 利用扩底钻头，施工扩底桩型，钻头钻到设计扩底的持力层时，张开扩孔器，可达同桩长等径桩的 1.5 倍，钻到设计桩底标高，压灌混凝土，把混凝土压入桩底，形成混凝土扩大头，收缩扩孔器，继续压灌桩身混凝土，最后插入钢筋笼成桩。

(2) 桩端直径扩大将提高桩端承载力，抗压承载力约为同桩长等径桩的 1.2 倍；扩大头能大幅度提高单桩抗拔能力，抗拔承载力更高，可有效缩短桩长，节约工程造价。

四、案例展示

(一) 象南邻里中心



(1) 象南邻里中心，原来是象山文化广场，位于南昌市老城区三眼井街附近，紧邻一个小学和老旧生活小区，是工程抵狭小。施工时桩身距旧建筑物最近是 1.5 米，经检测从施工开始到竣工，旧建筑物的沉降和位移均没有发生，旧建筑物的条形基础还得到加固。

(2) 地面上的市民广场，因为我们采用逆作法施工，也只是封闭了不到三个月，就又重新开放，没有给周边居民带来困扰和不便。

(3) 通过整体方案，搭建合作平台。政府层面，解决就业、 停车、社区服务等民生问题；运营层面，技术驱动施工产 值、社区综合体商业业态和互联网大数据价值服务。

(4) 基本数据

地面广场面积 11000 余平方米，菜市场及商铺面积约 8000 余平方米，地下车库面积同上，拥有地下停车位：260 个。

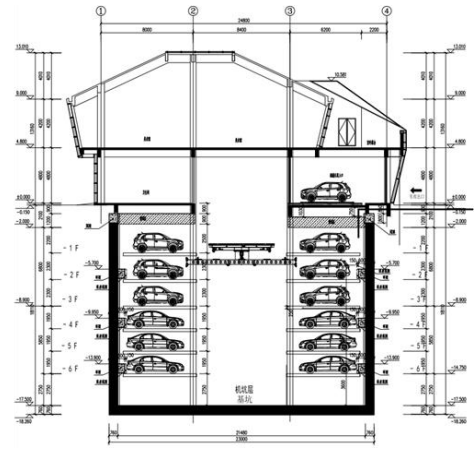
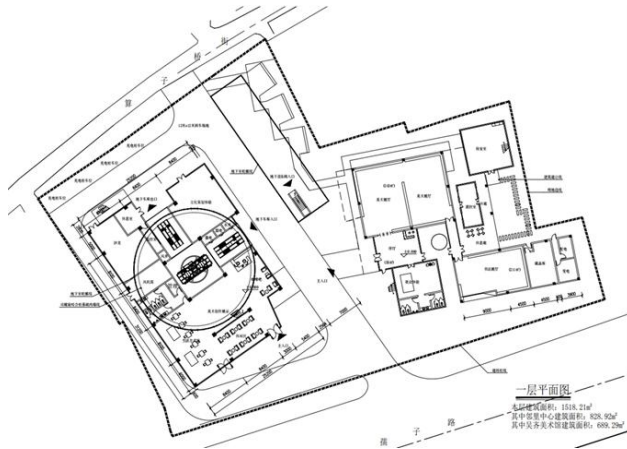
(5) 项目亮点：民生工程、居民生活品质提升、施工周期快不扰民、综合技术整合成功案例。

(6) 象南邻里中心的合作模式：由南昌市人防办下属的“南昌市地下空间开发利用有限公司”与“江西中恒地下空间科技有限公司”合作成立了“江西省捷畅地下空间开发利用有限公司”，并由其为共同开发建设主体，向西湖区申请立项建设邻里中心项目。

开发建设资金双方股东投入，由中恒科技负责实施，后续经营由合资公司“捷

畅公司”负责，项目产权归“南昌市地空公司所有”。

（二）吴齐美术馆邻里中心



吴齐美术馆邻里中心是与西湖区政府合作，公建民助的艺术馆，地处老城区孺子旁边，占地 3.2 亩，在美术馆地下做 6 层智能停车场，地下车库直径 22 米，直接采用一幕两墙三合一技术，地下智能停车车位 72 个，地上两层建筑是吴齐美术馆和市民阅读和文化交流中心。该项目已经进场开工。

是典型利用无效空间转换为有经济价值的地下智能停车库，经营权由中恒科技承包三十年。

（三）其他城市地下空间利用方案

1、小型地下智慧停车库解决方案

针对老旧居民区停车功能缺失问题，利用中恒科技长螺旋咬合桩墙地下工程建设技术结合机械停车库技术与智慧运营体系，可在 300-500 m² 的狭小场地建设，提高土地利用率 21% 以上，建成可提供 30-100 个停车位的地下智能停车库，因地制宜，场地适应性强，对居民生活影响小，能解决单点小区“停车难”问题，缓解老城区历史功能分区不合理的难题。

2、中型地下社区服务邻里中心解决方案

1+5+X 模式，就是一个邻里中心为主，地下空间工程一体化绿色建造技术配套教育、医疗、助老、商业、文体多类居民生活服务形态及若干衍生业态，打造 15 分钟社区生活圈。

3、大型地下网络体系解决方案

利用城市地下通道的技术，把原有的、分散的、独立的地下室及地下综合体连成一个畅通的城市地下空间网络及完整的交通系统，深化城市更新理念，为现有的老城区提供城市地下空间一体化整体解决方案，打造全新的地下空间人居环境，提高城市居民的生活质量。

五、合作模式

1、中恒地下空间战略方向：全经联地下空间综合利用系统解决方案提供商。

2、通过中恒地下空间科学技术，可以为城市更新发展过程中提供施工服务、咨询及设计服务、合作开发、技术输出合作以及参与投资运营等合作模式；

3、借用“开放包容，技术共享、平台支持”的全经联产业孵化理念，欢迎各级政府、人防机构、开发商、投资商以及施工企业等一起合作，大地下空间综合利用这个领域做大做强。

4、具体模式

（1）与各地政府以及市政、城投等平台公司合作，为其在城市更新及旧城区改造过程中，提供高效、便捷、价优的新技术支持；

（2）可以和老旧小区及当地街道和区政府一起，策划设计各类应用场景，提升居民生活品质，增加社区停车场以及邻里中心等服务空间；

（3）在停车场稀缺的城市中，可以与由当地资源的单位或个人合作投资经营地下停车场。

希望本系统解决方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 能加入该系统解决方案。

发布人

王定锋

全经联副秘书长

中恒控股董事局主席助理

电话：15870688399

全经联城市阳光智慧征拆系统解决方案——首佳方案

一、征拆过程中的典型问题

古代“民以食为天”，现代“民以房为天”。征收拆迁工作是当今社会的敏感话题，特别在当前扫黑除恶、高压反腐的时代背景下，传统粗放的征拆模式往往导致问题凸显，矛盾激化，征拆效果不理想，各方主体没有赢家。征收拆迁各方主体迫切期待更先进的服务模式有效解决问题，化解矛盾，实现多方共赢。

（一）征拆工作中容易产生问题

1. 拆迁生态不健康

传统拆迁政策不透明、执行不公正的工作模式，已根深蒂固地融入到社会大众对拆迁的认知，改变群众固有认知，是征收拆迁的重要工作。

（1）住户期望步步升高：征收拆迁中漫天要价、拒不配合、抵制征拆工作现象频发；

（2）补偿标准水涨船高：征收拆迁中延期腾地、无法回迁、实施主体资金压力巨大；

（3）滋生腐败风险极高：征收拆迁涉及重大利益，极易滋生腐败，存在很大风险。

2. 征拆操作不规范

征收拆迁是系统性、复合型工作，缺乏整体统筹规划、专业规范实施，易引发征拆各方矛盾对立。

（1）缺乏整体统筹：征拆参与单位众多，各自为战、难以形成合力有效解决问题；

（2）缺乏规范操作：征拆工作复杂、繁琐，征拆标准、执行尺度不统一，后续问题繁多；

（3）缺乏有效监管：传统拆迁存在袖口政策，个别人钻空子从中牟利，易引发经济问题。

3. 征拆效果不理想

不透明、不公开，袖口政策、欺瞒签约等征拆行为，导致了征拆项目问题频

发、烂尾停滞、久拆不完等不良后果，存在一定的社会危害。

（1）涉黑涉恶风险大：欺瞒签约、涉黑强制搬迁、非常手段胁迫签约、黑恶势力阻挠签约时有发生；

（2）政府公信力受损：拆迁补偿不公，延期腾地无法回迁，信访压力巨大，政府失信于民，公信力受损；

（3）不稳定因素增加：征拆易发矛盾对立，遗留问题多、大量上访群访、社会不稳定因素增加。

（二）征拆各方期待

1. 政府部门期待：

- （1）政策公开透明、前后补偿一致、不留后遗症；
- （2）无上访群访事件、能有效规避征拆风险、预防化解不稳定因素；
- （3）按期完成征拆，按时回迁建设，不失信于民，提高政府公信力。

2. 开发公司期待：

- （1）有效控制成本，把控项目进度；
- （2）专业规范、高效有序开展征拆，不开口子、不乱加钱；
- （3）按期完成征拆、早日开工建设、快速资金回笼。

3. 各服务机构期待：

- （1）按期完成征拆、缩短项目工期；
- （2）统一标准、规范流程、专业操作、规避风险；
- （3）统筹协调、各方通力合作、快速推进项目。

4. 被征拆人期待：

- （1）改善居住条件和生活环境，提高生活水平；
- （2）合理补偿、合理安置，期待公平、不能吃亏；
- （3）要求政策公开、补偿公正、程序公正，明明白白征拆。

（三）征拆管理需求

征拆工作的极端复杂性，使征收拆迁成为名副其实的“天下第一难”。随着人民法律意识、维权意识的不断提高，社会各界对新的征拆服务模式充满期待。

首佳顾问阳光智慧征收拆迁全过程管理服务应运而生！

二、全经联城市阳光智慧征拆系统解决方案

（一）全新的征拆模式

全经联城市阳光智慧征拆系统解决方案——首佳方案，是首佳顾问针对传统征拆工作中存在的痛点问题，以“三公为首，零势为佳”为目标；以“一把尺子量到底，一个政策贯穿始终”为原则；以“党建引领、专业指导、宣传贯穿、科技助力四大服务体系”为内容。通过系统化的专业服务将“公平、公开、公正”的三公理念体现在征拆项目开展的全过程、各环节，实现征拆奖励期内高签约率、零群访等良好效果的系统解决方案。

（二）落地项目分布

先后服务于北京、天津、河北、浙江、江苏、湖北等多个省市的 30 多个地方的区县、镇、乡、村等基层政府，以及 113 家包括地方国企在内的各类企业和机构。全国范围内有逾百个落地成功项目。

（三）部分项目介绍

1. 顺义区仁和镇临河村棚改项目

1203 个院落，奖励期内 16 天完成住宅 100%签约；奖励期 15 天完成全部 110 户非住宅 100%签约，谱写以“党建引领征拆”的“临河速度”，成为全市学习典范。

2. 宣化高铁新城建设项目

宅基地 428 宗、国有地 126 宗，奖励期第 17 天完成 100%签约；557 亩农用地奖励期内完成全部 100%签约，“三公”征拆理念深入人心，树立当地征拆新标杆。

3. 保定莲池区双胜街棚改项目

该项目属于保定市“解遗”项目之一，是保定市首个政府主导国企实施的棚改项目。国有征收 355 户，实现 100%签约，创造了保定棚改奖励期内签约率新高，揭开了保定市棚改项目阳光透明操作的新篇章。

4. 嘉兴凤桥产业园征收拆迁项目

涉及占地面积 2068 亩，农房 266 户，房屋签约和腾空率达到 97.7%，远超政府制定目标。“凤桥速度”受到了市级媒体的持续关注和报道。

5. 武汉江岸区汉口国际滨江商务区项目

武汉市首个房屋基础信息调查项目，采取科技助力，航拍 3D 建模的形式，

结合现场实地查勘及权调资料对比，建立科学完善的数据库，此项目树立了行业标杆，创造了标准作业模式。

6. 北京城市副中心“绿心”项目

北京城市副中心“绿心”工程，631 宗宅基地 10 日内 100%签约；非住宅 565 户 7 日内签约 100%，创通州区历史新高。集体土地上成套住宅搬迁奖励期 3 小时完成 192 户 100%签约。

7. 天竺综保区围网建设棚改项目

实现 6 个 100%。6 天 3 村住宅 503 宗，预约签约率 100%，第一奖励期首日正式签约率 100%，交房率、拍取选房顺序号、房屋拆除率、非住宅签约率均 100%，跑出了“天竺新速度”。

8. 北京世园会围栏区拆迁项目

两村共 712 户，30 天奖励期内实现签约率 100%。该项目安置房建设完成后，首佳顾问又承接其住宅总量达 3210 套地安置房选房代理服务，全部完成交房。

9. 延庆区下屯村棚改项目

世园会周边棚改和环境整治项目（世园会南大门），时间紧、任务重、村情复杂。奖励期内完成 664 宗宅基地 100%签约，创造了近几年延庆区棚改拆迁新纪录。

（四）征拆服务模块

1. 方案策划指导征拆：包含项目整体策划、实施方案制定，政策调查研究、补偿方案制定等内容；

2. 流程规划规范征拆：包含规划征拆流程、制定征拆预案，规范操作程序、拟定节点方案等内容；

3. 党建宣传促进征拆：包含前期宣传策划、引导正向舆论，党建宣讲宣贯、搭建群众信任等内容；

4. 科技应用助力征拆：包含专业信息系统、过程全部留痕，电子档案资料、多方多端协同等内容；

5. 全程实施保障征拆：包含征拆进程管理、政策梳理解读，权属确权认定、征拆策略分析等内容；

6. 专业谈判落地征拆：包含专业沟通谈判、难户提前预判，滞留情况分析、

协同攻坚突破等内容。

（五）征拆系列服务

1. 征拆管理全程落地类

主要包括项目的区域情况调研、项目背景调查，编制补偿安置方案、实施工作方案、党建宣传方案等；对征拆全过程，包含前期准备、入户调查、内业方案、确权认定、征拆实施及征拆后期管理等全过程进行相应管理服务。征拆全过程管理服务根据参与深度，由浅入深分别为管理督导服务、管理推进服务、管理谈判服务。

- （1）征拆全过程管理督导服务
- （2）征拆全过程管理推进服务
- （3）征拆全过程管理谈判服务

2. 征拆管理过程支持类

针对征拆过程中的某一重要阶段或某项专业服务进行单独的征拆管理，如：前期摸底调查、入户调查与谈判签约、安置房（选房）代理等专项服务。

- （1）前期摸底调查
- （2）入户调查与谈判签约
- （3）安置房（选房）代理

3. 征拆全程或过程顾问类

针对征收拆迁项目实施整体流程中的全程或过程（某一阶段、某一模块），根据客户实际需求提供有针对性的解决方案和相应的顾问服务。

- （1）补偿安置方案制定测算及顾问
- （2）征拆实施方案策划及顾问
- （3）征拆信息系统设计及顾问
- （4）征拆宣传党建方案策划及顾问
- （5）征拆法律顾问

4. 征拆前期咨询类

针对征收拆迁项目前期某一模块，根据客户实际需求，提供有针对性的解决方案和相应的咨询服务。

- （1）征拆政策方案诊断

(2) 征拆实施方案策划

(3) 征拆宣传与党建引领方案策划

三、案例

(一) 典型项目案例

1. 宣化高铁新城建设项目征拆全程管理项目

所在区域：张家口市宣化区春光乡盆窑村

项目规模：宅基地 428 宗、国有地 126 宗、农用地 557 亩

实施时间：2019 年 3 月 21 日入场，2019 年 6 月 10 启动签约，2019 年 7 月 10 日奖励期结束

项目特点：

京张铁路开通、冬奥会基础设施修建的重点整治工程

历经数次征拆、政策执行风气差，历史欠账多，政府公信力较低

项目时间紧、十年安置房未回迁、村民诉求虚高、待拆热情低

项目成绩：

奖励期第 17 天完成全部宅基地、国有地 100%签约

557 亩农用地，奖励期内完成全部 100%签约

“三公”征拆理念深入人心，树立当地征拆新标杆

管理特色：

所有环节稳步有序，各项工作同步推进，管理顺畅有序，90 天完成入场到收官

创新工作方法，以党建引领征拆，打造“三公”征拆方式，增加被征拆人对项目的支持

项目的顺利完成，对宣化整个征拆生态引发巨大影响

2. 天竺综保区围网建设棚改项目征拆全程管理

所在区域：顺义区首都机场西侧，涉及天竺镇的杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村三个村

项目规模：涉及集体土地住宅 503 宗；非住宅 122 宗

实施时间：签约奖励期 2020 年 10 月 21 日—2020 年 11 月 21 日，1 个月

项目特点：

时间紧、任务重，海关总署计划于 2020 年底进行验收，需快速开展范围内拆迁工作

项目涉及“两镇四村”同频共振，要做到标准统一，步调一致，就必须做好从培训、考核、实操等全方位的全面管控

村民对补偿总额期望虚高，受以往周边区域的影响，待拆区域内的村民较为富足，因此对补偿款总额期待值很高

新土地管理法实施，编制方案无借鉴经验、难度很大

项目成绩：

实现 6 天 3 村住宅预约签约率 100%，奖励期 3 日内交房率 100%、拍取选房顺序号工作完成率 100%，5 日内房屋拆除率 100%、

117 宗非住宅奖励期内全部签约 100%

管理特色：

区镇政府高度重视，坚持一把尺子量到底

发动基层党员的力量做工作

统筹协调各服务机构合力推进

签约系统、拍号选房系统的助力

3. 在施项目：江苏省仪征市三河片区城市更新项目

所在区域：江苏省仪征市

项目规模：国有土地住宅约 990 户，集体土地住宅约 366 户；国有土地非住宅约 38 户，集体土地非住宅约 29 户。总占地面积约 630 亩，总建筑面积约 27.72 万平方米

项目特点：

土地及房屋权属性质插花交错、错综复杂

城市更新项目首次落地，原棚改遗留问题较多

以往征拆生态有待改善

项目成绩：

征拆意愿征询工作完成率 99.71%

仪征市第一个城市更新方案初稿完成并通过

管理特色：

仪征市当地最大规模的项目，国有与集体同步推进
以党建引领征拆，打造“公开公平公正”征拆模式
云简拆系统亮相仪征，使征拆管理更专业高效

4. 在施项目：湖北省武汉市东湖风景区鼓架村改造项目

所在区域：湖北省武汉市

项目规模：项目共包含 7 个自然村，涉及改造的总户数 1774 户（产权户约 1300 户），房屋总建筑面积 360660.90 m²，土地面积 5466.13 亩

项目特点：

项目涉及的土地、房屋均未核发权属文件

项目涉及的人员性质多样，包括农业、非农业、世居及外来人员

以村委会为主体实施改造，政府支持力度低

项目工期紧，要求在 3 个月内完成签约

项目成绩：

意愿征询工作 10 日内完成 99%

入户调查工作 7 日内完成 98%

管理特色：

统一标准，规范组织

认定严谨，公示公开

系统签约，杜绝袖口

（二）项目实施效果

中国建设报《“三公为首，零势为佳”，首佳顾问“征拆全过程管理”背后的逻辑》，结尾部分宣化区区长费再宏接受采访时讲话：

“宣化高铁新城项目的成功征拆是一座丰碑。我经历过的很多征拆一直没有找到高效的办法，首佳顾问给我们带来了征拆全过程管理，公开、公平、公正。17 天签约 100%，这一速度是以往从来没有的。‘一把尺子量到底’，不仅改变了群众的传统认知，还将法治思维贯穿全程。这不仅对宣化有重大意义，对张家口市的征拆工作也具有指导价值。”

2020 年，宣化区政府将首佳顾问作为高新技术企业招商引入宣化地区，在今后的宣化地区城市更新中以征收拆迁顾问角色辅助并参与当地征拆项目的全

程管理服务工作。

（三）征拆管理作用

1. 多：拆得多，走户可控的高签约率；
2. 快：拆得快，进度可控的高签约率；
3. 好：拆得好，风险可控的高签约率；
4. 省：拆得省，成本可控的高签约率。

（四）重要社会意义

1. 提高服务水平：传统征拆服务模式的服务意识和专业能力不足，通过征拆服务模式的创新，提升专业能力，改进服务水平，能够满足各方需求，提高征拆工作质量和工作效率；

2. 化解社会矛盾：征收拆迁是社会矛盾的集中领域，通过征拆服务模式的创新，合理解决征拆矛盾，即是有效化解社会矛盾；

3. 铲除腐败土壤：持续反腐为新征拆服务模式奠定了基础，阳光征拆从根本上铲除了腐败滋生的土壤；

4. 助力扫黑除恶：新征拆服务模式通过多措并举的扎实推进让征拆服务远离黑恶，持续的扫黑除恶为阳光征拆提供了坚实保障；

5. 提升行业形象：新征拆服务模式改变了业务生态，提升了行业形象，使征拆各方主体由相互博弈关系变为共赢共生关系

（五）征拆全过程管理的内涵

甲方的乙方、乙方的甲方，对接甲方、响应诉求，协调各方、解决问题。

（六）首佳征拆模式的实践与效果

1. 征拆工作是系统工程，有规律可循，把握规律，有序推进，能够确保良好效果！

2. 我们倡导的征拆全过程管理不是拔钉子处理钉子户，而是通过征拆全过程管理服务防止钉子户的产生！

3. 相信的力量：全经联城市阳光智慧征拆系统解决方案——首佳顾问征收拆迁全过程管理体系，是通过公开透明、专业规范的推进，让公开、公平、公正深入人心，凝聚参与各方合力，解决征拆中存在的问题，与被征拆人搭建信任，引导其认同并相信，并最终达成签约。

希望全经联城市阳光智慧征拆系统解决方案——首佳方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

高喜善

全经联城市更新顾问

首佳顾问咨询（北京）集团有限公司董事长

联系人：王倩

电话：13810890094



全经联社区全屋智能系统解决方案——华为方案

一、城市更新中，城市社区的发展所存在的问题

5G 的加速到来，让基于物联网和云计算的智能家居应用有了广阔的发展前景，

而中国居民生活水平的逐步提高，使城市社区家庭对生活品质的要求也随之提高。纵观当下的智能家居市场，虽已诞生多年，但并没有形成系统性的解决方案和落地标准，仍旧无法满足用户对未来智慧化新生活的要求。

系统方面：目前市场上有无线 ZIGBEE、有线 KNX 等，但均存在网络差、设备容易加载过度，网络空间不足，导致信号延迟。安全性一般，数据存储云端，隐私保护性弱。无线系统还存在稳定性差、穿墙性差；有线系统存在组网结构复杂，非标准地大量增加预埋布线等问题。

产品方面：复杂繁琐，各品牌不能兼容，都是单品智能化、单系统智能化、单线路，单个 app 进行分割式的安装及交互，在安装和使用上不便捷，不高效，不能达到一劳永逸地通过一个终端入口进行互联互通。

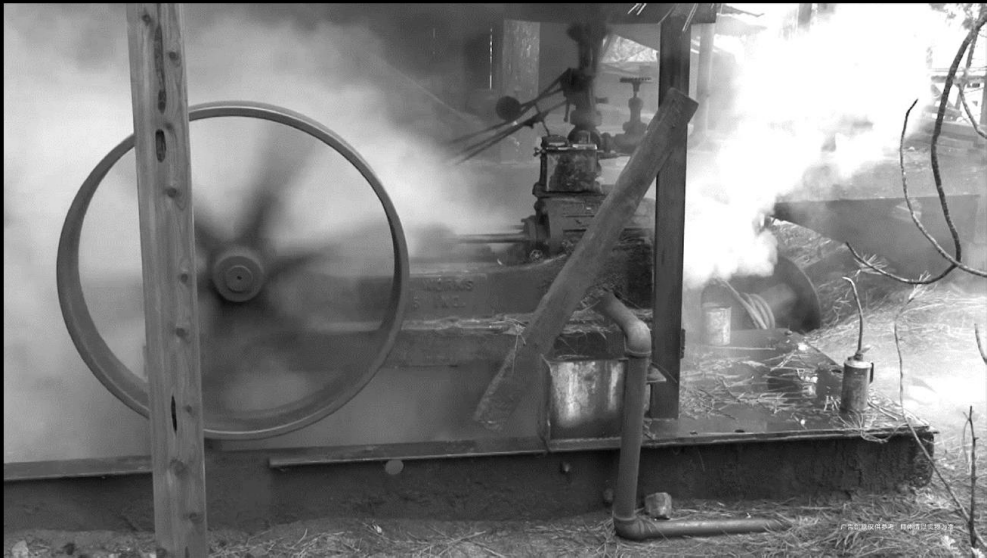


二、全经联社区全屋智能系统解决方案

全经联社区全屋智能系统解决方案——华为方案解决智能家居市场所存在的痛点，改善、提升每个家庭的生活品质。

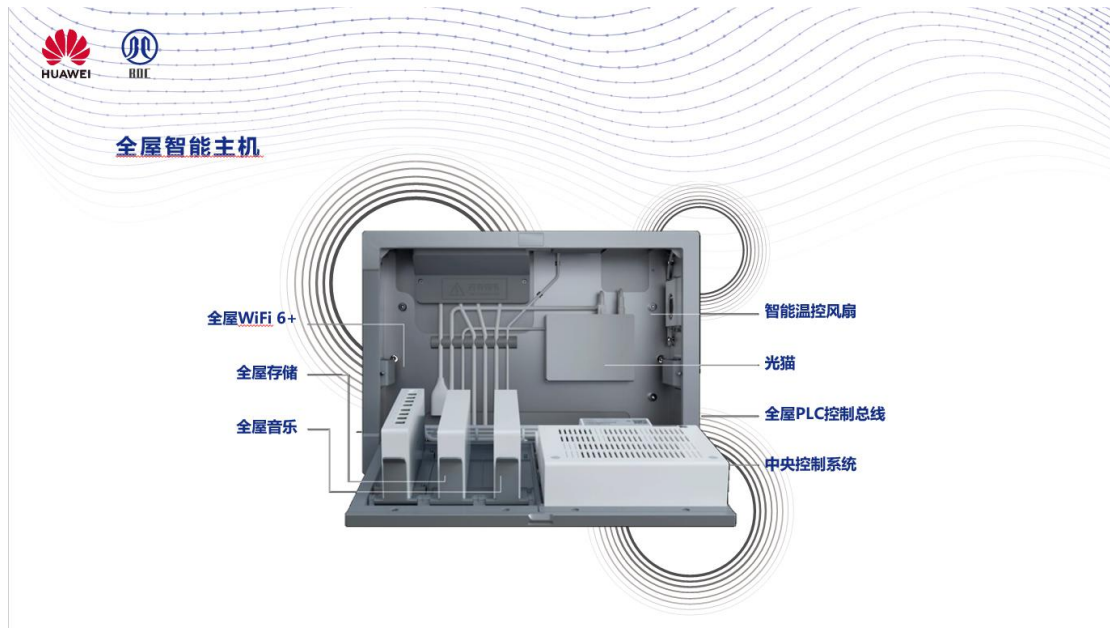
华为自研 PLC 芯片，以科技创新为引领，通过 PLC-LOT 技术，旨在系统化地改善城市人居环境、持续性地提升城市生活品质。华为全屋智能是全场景智慧化战略围绕‘家’的重要部署，它以用户为核心，以舒适性、便利性、安全性为导向，助力城市更新向高质量发展。

全屋智能体验视频





华为全屋智能由“1+2+N”组成。1 是指华为全屋智能主机。主机内包含中央控制系统，WIFI 6+母路由，PLC 控制总线，全屋音乐，全屋储存。





华为全屋智能可实现多条件动态预判，是更懂你的全屋 AI。传统智能家居是手动发出指令，被动享受智能家居服务的，而华为全屋智能是通过主动学习获取用户习惯数据，进行计算分析后实现智能决策。在不打扰主人的情况下，自动打开设备，营造舒适的生活环境。

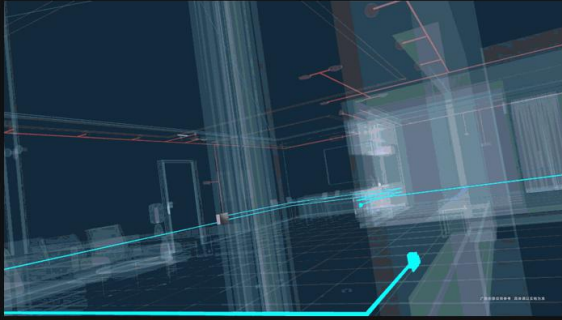



2张网络——PLC全屋网络和全屋WIFI 6+为实现全屋互联提供智能协同。华为自研工业级PLC芯片，连接稳定可靠，易部署、成本低；全屋WIFI 6+轻松实现全屋覆盖与低延时。

2张网络

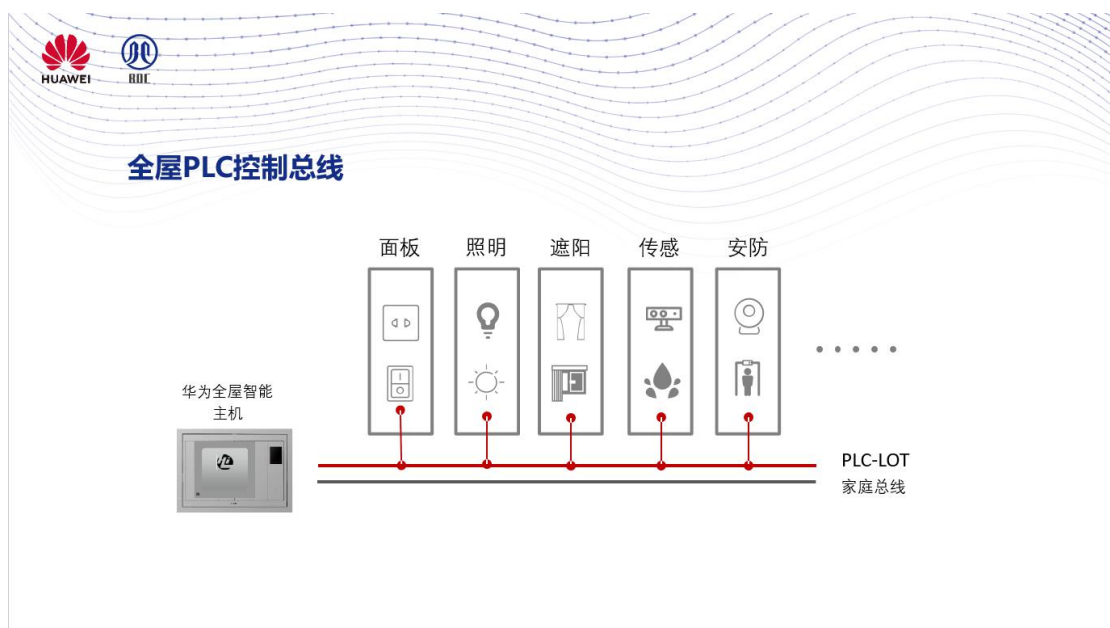
全屋PLC控制总线

全屋WiFi6+



华为全屋智能 2 张网络——是由 PLC+WIFI 6+组成，实现全屋互联，提供智能协同。

PLC：是电力载波通信，英文 Power Line Communication 的简称。其是利用现有的电力线（如面向家庭的室内 220V 零火供电线）通过载波方式将模拟或数字信号进行高速传输的技术。



PLC 技术特点：1. 最大的特点是不需要重新架设网络线路，只要有电，就能进行数据传输，实现局域网的组建。2. 相对于无线技术，传输速率更快更稳定，无需担心建筑物遮挡造成的无线信号衰减。

PLC 技术实现：从主机控制总线输出，一根 PLC 工业用线（强电）遍布家庭。系统通过一根线，无须多路布线就能实现全场景体验。

全屋 WIFI 6+轻松实现全屋覆盖，与鸿蒙生态产品全网互联，低延时。

华为全屋智能 N 个鸿蒙智联生态——对全屋环境、用户行为及系统设备等进行分布式信息处理和智能决策。目前可实现的 8 大系统有照明智控、遮阳智控、环境智控、水智控、安全防护、影音娱乐、智能家电、睡眠辅助。在这 8 大系统的基础上，丰富可拓展的鸿蒙生态还将持续丰富用户场景和体验。

在一定程度上，华为全屋智能的共生理念与全经联的共生理念不谋而合。



截至目前，已有 1000+智能硬件合作伙伴，3000+款智能硬件，5000 万+智能硬件用户，并且许多品牌厂商已接入鸿蒙生态系统，如美的、方太、海尔、史密斯、BOSS、松下、格力、九阳等……



同时华为全屋智能为不同人群（老人、小孩、女主人、男主人）提供多种交互方式。包括传统的面板交互，语音交互，智能终端 App 交互，sensor 无感交互。可以说，多种亲切自然的场景交互方式，真的做到了让智能无处不在。



华为全屋智能于今年 4 月 8 日正式发布，它匹配城市更新旨在提升居民生活品质的要求。同时，也为从“增量开发”到“存量经营”、“楼盘精装化”的地产商提供了创新思路。

业界唯一性：全屋智能主机搭载鸿蒙 OS 系统，集学习、计算、决策为一体的 家庭大脑。是首个模块化设计的智能主机，业界唯一断网不断连，升级不断连，主机升级不断连，而目前只有华为可以实现。

强大的生态系统：全屋智能已实现多品牌，多产品的多场景共连，比如华为鸿蒙系统已用于汽车行业，手机等终端产品，为未来提供更便捷、更安全、更高效的品质科技生活，实现万物互联。

易部署，成本低：

（1）. 布署成本：通过 PLC 控制总线，在材料成本方面可节省约 50%，减少多个回路加控制线（火线、零线、地线）、弱电箱。减少材料布署成本。同时，安装人员成本也随之节少约 35%

（2）. 运维成本：华为全屋智能的组网和 PLC 布路均简单易操作，且自动更新，常用常新。后期维护只需普通电工即可，大幅度降低了运维成本，既省心又省力。

使用成本：平均每户家庭用房 20 年+住宅年限按 20 年分摊，系统成本约每天 1 块钱。

三、案例

从今年 3 月份起，博创也在陆续推进全屋智能项目的落地实施，部分城市项目案例可与大家分享……

青岛全屋智能项目

青岛精装住宅交付，位于青岛深蓝中心附近，售价大约在 6-8 万。定位是偏中高端住宅交付产品。这个项目在全屋智能方案上的主要功能包含水侵报警、水智控零冷水、能耗监控等。

全屋智能精装修住宅交付·青岛



公寓



太原全屋智能项目

太原精装住宅，这个项目按标准配置里主要实现的功能有：照明智控、遮阳智控、安防智控、环境智控。



徐州全屋智能项目

徐州精装酒店公寓项目，功能实现增加了智能家电部分，包含自动消毒、智能卫浴……



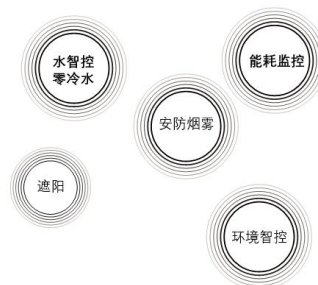
芜湖全屋智能项目

芜湖精装专家楼项目，和前面第一个青岛项目类似，满配，功能实现有水侵报警、水智控零冷水、能耗监控。

全屋智能精装修专家楼交付·芜湖



专家楼



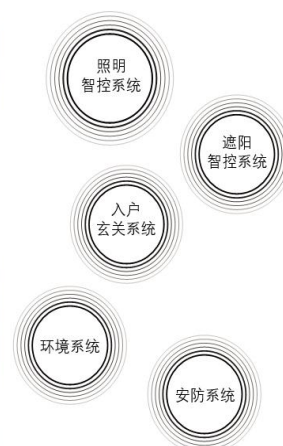
武汉全屋智能项目

武汉毛坯住宅，目前有 3 个地块项目在进行，其中 2 个项目的全屋智能样板房已经调试安装完成。另 1 个则在实施中……这个项目包括住宅、公寓，并且是毛坯交付。

全屋智能毛坯交付·武汉



公寓





发布人

雷梅飞

博创科技 CEO

电话:17059609970



全经联数字装修系统解决方案——东易日盛方案

一. 在城市更新中，装修领域存在的问题

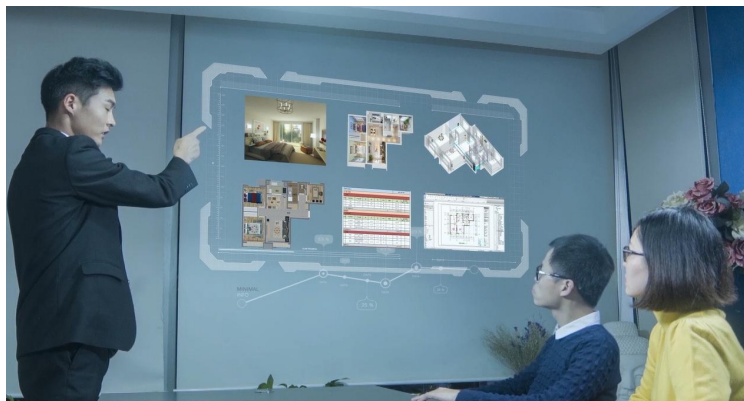
中国的城市化进程慢慢由“增量新建”阶段过渡到“存量改造”阶段，城市更新对一个城市来说是个永续的话题，因为城市各个片区的发展总是不平衡的，进程有快有慢，质量有高有低，存在着内在的矛盾性和不匹配性。

在室内环境改造的层面来说，传统装修不以客户为中心，设计施工管理等各环节互不协同；装修质量参差不齐，工期不确定，工艺材料五花八门，实际效果不确定，小业主无专业知识在完工前无法直到实际效果，保修不及时，价格不透明，涉及专业多，劳动力组织困难。

从消费者的角度来看，出现了消费的两极分化。一方面，由于收入下降或未来的不确定导致了消费的保守，但同时又由于疫情防控期间的对家庭和生活方式的审视，也有很强烈的消费升级的欲望，传统的装修模式满足不了消费者高质量装修的需求。传统建筑领域的更新更注重外立面的效果，没有从内在的角度尊重人的实际居住体验。

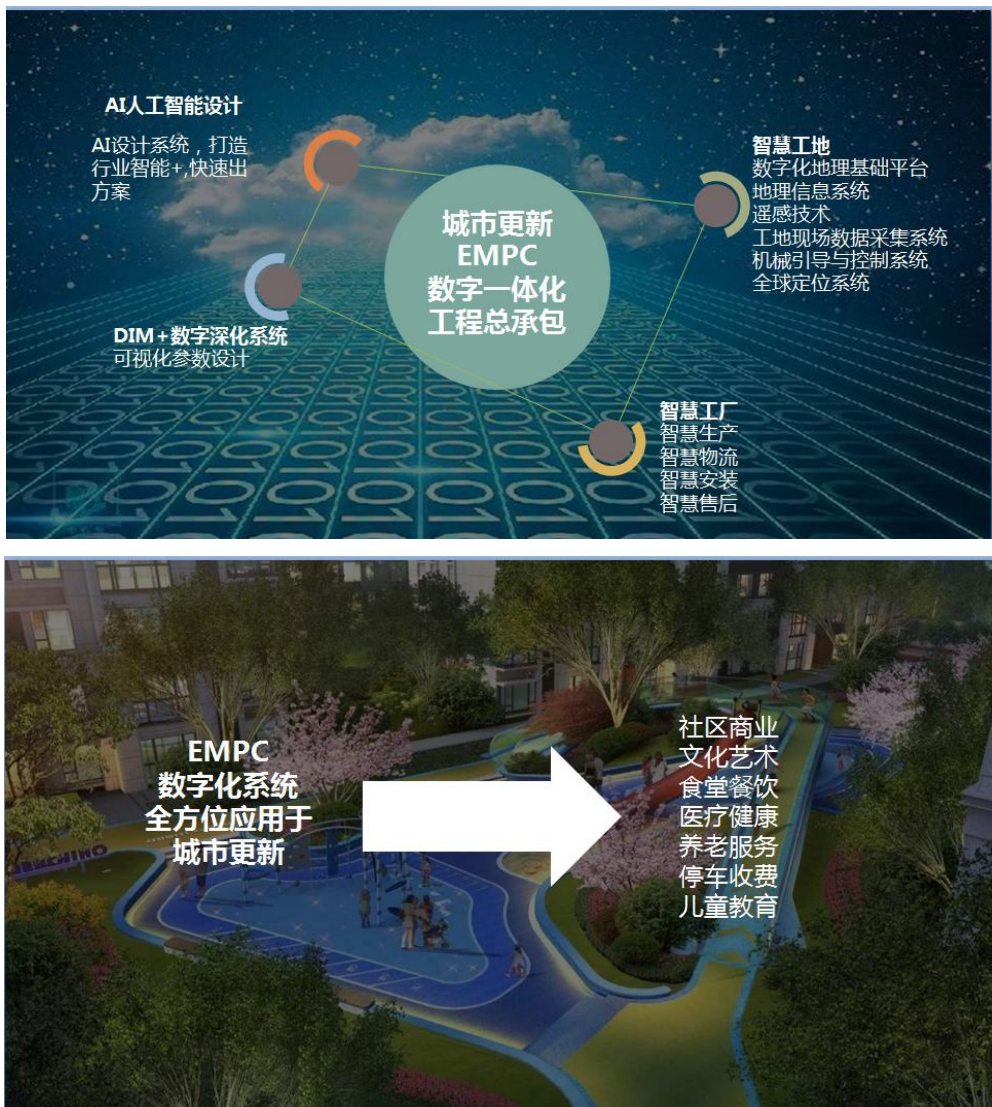
二. 全经联数字装修系统解决方案——东易日盛方案

全经联数字装修系统解决方案——东易日盛方案以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。



EMPC 总承包管理模式不是简单地将设计、生产、采购和装配式托工作叠加。EMPC 模式更加注重各项管理工作的内涵。从设计源头出发，充分发挥总承包方的整体协调能力、实现对市场资源和各专业分包的系统化集成管理。EMPC 模式突破了专业及项目层次，上升到总包业务运营和发展战略水平的高度。可以为装配式项目增值，获得更大收益。

采用 EMPC 模式，总承包单位从设计阶段就开始介入，有利于实现设计、生产、采购、施工、装配式的一体化。避免因设计考虑不同或设计、制作和装配脱节，而导致的生产、施工难度增加，成本上升，施工周期延误等一系列问题的发生，保障工程项目的高效精益建造。



东易日盛标准化施工工艺，尤其是墙地面这类全靠手工的，用装配式进行标准化施工，杜绝工人水平、心情、场地等因素影响。施工通过 saas 组织，实现

全程监控。DIM+后台供应链平台，严格挑选，除材料自身问题外，搭配问题在入库时即已解决。自主研发裸眼vr系统，提前看到自己真实的家，多见即所得。东易日盛工艺和材料标准化，培训当地服务商，服务本土化，确保问题快速响应。具备建筑总承包、机电、智能化、装修资质，从设计时即全盘考虑。东易日盛工艺和材料标准化之后，把当地适龄劳动力培训成合格的产业工人，解决就业问题；每个城市设立服务中心，部分常用材料提供标准与当地政府合作建厂，降低材料组织和运输成本，税收留在当地。

三. 案例

项目案例：北京朝阳CBD招商局集团华南大厦

由写字楼改造为酒店式公寓

为业主提供咨询、设计、施工、运维全过程更新服务



项目案例：首钢集团铸造村升级改造

为业主提供社区环境、户外、室内整体提升服务



项目案例：大连渤海饭店升级改造
为业主提供咨询、设计、施工、运营等服务



希望全经联数字装修系统解决方案——东易日盛方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入。

发布人

颜建

全经联城市更新委员会委员

东易日盛家居装饰集团股份有限公司总经理

电话：010-58636901



全经联城市产业链打造系统解决方案——智赋链方案

一、在城市更新中，城市科技创新产业发展存在的问题

科技创新、产业发展已然成为城市更新的重要推动力，而该领域因为科技创新产业链资源的低效配置，造成政府资源和市场资源匹配的严重失衡和浪费。

1. 科技创新是城市更新的源动力，科技创新高度依赖产业链的科学发展。而服务科技创新产业链的从业者们，如产业园区的招商、政府部门产业政策的制定、投融资和行研咨询等机构的专业知识缺乏，都存在“找不到”、“吃不准”、“不会谈”的尴尬现象。
2. 因此该领域的问题是从业者们专业知识匮乏和日新月异的科技进步、复杂的产业链发展之间的矛盾。其本质就是如何在非常专业及复杂的科技创新产业链领域提升认知边界和认知能力的问题。

二、该领域的全经联系统解决方案

1、思路：

全经联城市产业链打造系统解决方案——智赋链方案以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

2、方案：

基于对产业链生态和城市更新关系的理解，我们认为城市更新中，产业链上的企业、企业家、科学家、创业者等等科创生态圈中的各类主体集聚、协同、创新、发展，并最终形成共生系统，完全符合全经联“共生”的核心理念。我们以人工智能+数字化方法，结合专业研究来支撑产业链生态打造系统解决方案，并总结为“匹配、追踪、策略”三个环节。通过深入挖掘产业组织变革、技术路径变迁、产业要素变化的多重复杂关联，形成产业和企业信息的动态映射，将产业见解和关系图谱内化成产业链条构建、企业数字画像、智能分析简报等功能。分析产业发展中各个行业的前景及预期市场价值，现有产业链各节点发展状况和趋势，产业链领军企业的发展及战略布局等维度值计算与目标地产业生态匹配值。

追踪产业链节点上的领军和具有发展潜力企业的关键信息，时刻洞察产业链节点上的技术进步、市场资金动向等。通过产业链节点分析，到目前为止星海链图已经与半导体芯片、生物医药、医疗器械等高新产业匹配了几十万企业数量，并且随着算法的不断精准，其他如机器视觉、新材料等产业链节点的企业数量也在不断增加。

我们以全经联 IP+全经联产业生态为指引，打造产业链生态系统解决方案“星海链图”支持区域政府积极发挥作用，加强调控指引，直面产业链上“卡脖子”“短板”问题，着力解决产业链领域的市场失灵问题。加强指导性、战略性、前瞻性规划，储备并灵活运用政策要素，引导土地、劳动力、资本、技术、数据等要素向产业链节点上的核心基础部分合理倾斜。支持市场在资源配置方面的决定性作用，保持产业链再造的价值链、创新链、资金链、人才链的畅通，激励产业链关键节点升级，从而打造更有竞争力的区域产业生态体系，为城市更新系统加上人工智能+大数据的智慧引擎。



请扫码体验

三、案例

1、上海某区产业新城

项目地是上海建设具有全球影响力的科技创新中心重要承载区，在已有汽车产业的基础上，汽车“新四化”、智能传感器及物联网、高性能医疗设备及精准医疗和在线新经济等产业成为接下来发展的主要目标。星海链图利用自身大数据、人工智能的能力，深挖产业链发展规律，在竞争激烈的全球市场环境下，有效利用公共资源和市场资源，遵循科学规律，为项目地实现发展目标并能够成为

“全球数字化科技创新产业生态建设示范区”而努力。（正在部署阶段）

2、浙江某经济技术开发区

项目地是浙江工业发展的重要基地，拥有国家级企业孵化器、省级高新技术产业园区以及全省唯一的生物医药高新技术产业园区和首个智能制造示范基地。项目为进一步提升产业能级，带动项目地企业协同发展。利用星海链图做产业链分析，主要突出寻找与当地产业生态匹配的产业链头部企业，并根据系统分析得出招商、投资等策略方案。（正在部署阶段）

3、湖南省某高新区

项目地位于国家老工业基地、中南重镇、交通枢纽，为国家高新技术产业开发区、华南北部地区科技创新的综合示范区、国际产业技术转移升级的承载区。项目地是中部地区与东部沿海发达地区非常重要的产业转移中心，星海链图利用系统方案做产业链分析，主要突出产业链分析甄别功能，为项目地能够对目标企业做产业甄别、生态匹配等多维度分析提供支撑。（正在部署阶段）

希望全经联城市产业链打造系统解决方案——智赋链方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入。

发布人

李成

全经联金融投资委员会委员

智赋链（上海）科技有限公司 CEO

电话：18616357596

邮箱：lc_win@163.com



李成
上海 静安



扫一扫上面的二维码图案，加我微信

全经联 AI 服务式机器人系统解决方案——康力优蓝方案

一、问题

1. 空间浪费功能单一，未能立体系统呈现城市内容

城市会客厅、规划馆、博物馆、展陈馆等城市公共空间，功能单一、空间资源严重浪费，未能立体、系统地体现城市内容。

在传统的展览展示应用场景中，展示模式相对固定，信息以单向传递为主，观众缺乏参与度；从内容上看，展示内容固定单调，效果乏味，信息传递功能较弱，久而久之，观者也会对这样的表达方式产生无趣之感。

AI 光影城市会客厅旨在通过“AI+多媒体+文化+艺术”，为智慧城市提供专业的数字创意、AI 沉浸式体验和智慧建设升级服务。打破了传统展览展示的时空限制，展示内容呈现虚实结合的设计模式，让展示更具科技感；同时，在城市宣展内容上，基于形式的灵活性，时空的可替换性，能够更立体系统综合地展示城市内容。

2. 展陈方式传统，难于让展宣内容“动起来”“活起来”

城市会客厅、规划馆、博物馆、展陈馆等城市公共空间，缺乏内容、场景、互动、体验，无法让城市、让产业、让文化等“动起来”“活起来”。

“参观”这样一种行为，虽然是“看”这种动作为主要表达方式，但并不意味着其只是一种单纯接受信息的行为。而对于当前大多数所谓的展览陈列，只是一种展示行为，没有考虑到观众的感受，也没有将观众纳入到“参观”这种行为中来。如此观众就会自然而然地将自身与展馆割裂成两个毫不相干的个体，无法亲自体验或者模拟情景参与其中，对于信息的掌握和理解效果也可想而知。

城市会客厅作为城市名片，需要深度解读智慧城市的科技概念，针对智慧城市的概念深刻体会和研究，智慧城市所带来的社会价值，集中展示数字经济领域下智慧城市的最新技术、产品、服务和商业模式。

AI 光影城市会客厅通过智能机器人、声、光、电、AR/VR 等新颖的展示形式，集中展示数字经济领域最新城市规划、技术、产品、服务和商业

模式，突出体现新、特、精和国际元素，突出展示智慧城市背景下的研发“黑科技”，突出应用技术体验和人机互动。

随着信息技术的发展，数字经济时代下的展览展示应该通过高科技手段进入智能的世界，通过 AI 人工智能、数字化新技术等多模态交互模式，让一座座不说话的城市“动起来”、活起来。

二、全经联 AI 服务式机器人系统解决方案——康力优蓝方案

1. 思路

康力优蓝携多款最核心、最前沿的尖端科技人工智能服务机器人，为城市更新中的创新发展带来一场全新的 AI 盛会。

全经联 AI 服务式机器人系统解决方案——康力优蓝方案，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以康力优蓝的企业核心 IP “光影城市会客厅”为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新中的创新发展。

智慧城市概念的提出与推行是国家与政府对未来城市可持续发展的规划与展望，康力优蓝基于对智慧城市新概念的理解，围绕智慧城市这一核心体系，全新设计了“1+1+1”的 AI 智能光影城市会客厅模式，力保所运用的 AI 智能技术手段、设备满足企业或政府客户的各种需要；通过多模态智能交互手段，AI 智能光影交互会客厅，让参观者对智慧城市的信息内容看得见，摸得着，更能深入领会相关产业、民生政务的服务内容及服务优势，为智慧城市提供一站式智慧城市运营体验中心综合解决方案。

2、方案：

AI 智能城市会客厅是一个集政务接待、规划展示、科教基地、文化体验、智慧养老、智慧医疗等多功能于一体的综合性高端交互平台。在新城市背景下，实现了智慧城市规划展示、人工智能 AI 体验、城市观光与人文探索、城市美食文化寻味、会议与办公等全方位复合功能。

(1) 六位一体，一厅多能

党建宣传/商务接待

智慧城市基础规划展示

生态文明数字展示

新型直播平台体验

虚拟体验/交互展示

数字养老/数字医疗

(2) 多业态融合场景模式 九大场景模式打造智慧城市名片

➤ 1. 基础设施建设规划

展示智慧乡村规划建设成果，展望智慧乡村未来发展蓝图；规划展览公示、展示乡村形象、促进招商引资。

➤ 2. 城市活动中心

发挥人工智能+智慧城市有机衔接作用，学党史，谋发展，为城市振兴增添动力。

➤ 3. 特色文化体验

城市人文、历史变革等通过光影艺术交互体验。

➤ 4. 农特产品直通车

以城市为整个会客厅背景，打造以城市特色独特的展示体验平台为特色农副产品开辟新型销售渠道，创收助力。

➤ 5. 科教基地

“自然为师，生态为核”，AI 光影城市会客厅为科技教育、科普示范、研学产业等活动的高质量发展提供了资源保障和适宜空间。

➤ 6. 智慧养老

老年餐桌，老年知识讲座等等，紧密结合当地实际传统文化和人文环境，整合社会资源，拓展服务对象群体，拓展老年服务路径，实现资源共享和一体化发展。

➤ 7. 智慧医疗

发挥“人工智能+”医疗健康的优势，运用互联网技术、云计算与创新应用模式，提升医疗卫生服务；实现优质资源下沉共享，最终助力城市经济振兴。

➤ 8. 网红直播带货

借助当下众人追捧的网红和明星名人粉丝经济，在会客厅，开通直播带货智慧平台，打造具有地区优势和特色的农产品品牌，进一步扩大乡村绿色农畜产品

在全国的影响力。

9. “产业推荐”，全经联幸福产业 IP 可作为内容共享、城市当地产业可通过光影呈现和推荐，城市光影会客厅作为“新兴产业 IP 发布中心”，城市创新型的科技、产业项目在此发布。

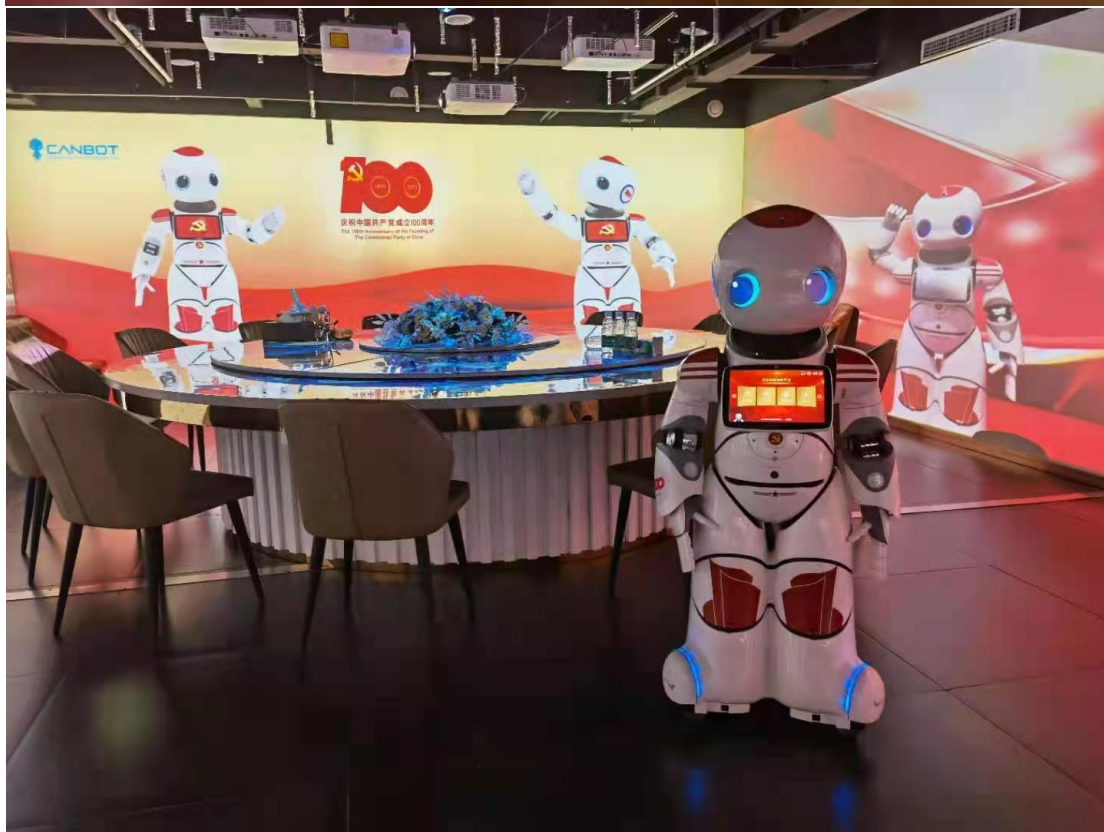
三、案例











AI 光影城市会客厅作为新时代背景下的数字化产物正在以一个积极的姿态去迎接数字经济的浪潮，它旨在实现集成化、智慧化、生态化的专业运营举措，

对内满足高效的运营管理，对外实现优越的智能化客户体验，也是作为城市会客厅，最大限度发挥出数字经济带动效应，树立智慧城市新生态、新标杆，提供新生代用户更好地体验。

发布人

刘雪楠

全经联人工智能委员会主任

北京康力优蓝机器人科技有限公司总裁



全经联城市文化综合体系统解决方案——华谊星剧场方案

一、问题

1、进入新时代以来，祖国各地城市文化综合体系统迎来崭新时代。首先是传统的五馆一中心（博物馆、科技馆、文化馆、影剧院、市民中心、体育馆）迎来迭代的新生代，传统的“五菜一汤”模式城市文化综合体已经不能适应人民日益高涨的文化方面的需求，越来越多的百姓开始迫切地希望能够提升城市公共文化服务水平。所以新时代具有较多内容和 IP 的沉浸式、体验式、场景式城市文化综合体迎来发展的良好机遇

2、国内的文化旅游市场迎来新机遇，国内文化旅游市场通过多年的演变，已经由“过境游”向“过夜游”转化，由“组团游”向“目的游”转化，由“休闲度假游”向“深度体验游”转化，进入三转化时代。正是在这样的大背景下，百姓们出游已经不再满足于简单的长途旅行，更多的城市中的居民们短途旅行和家庭旅行成为刚需。因此更为城市文化综合体的发展奠定了良好的基础。因此集“游购娱、养学思、商养学、闲情奇”于一身的城市文化综合体迎来发展的重大机遇。

二、城市文化综合体系统解决方案

1、思路：

全经联城市文化综合体系统解决方案——华谊星剧场方案，是华谊启明东方城市文化产业集群多年来经过不断地研究和努力，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以城市文化综合体为依托，以人为核心，以运营为导向，以城市文化综合体“策、投、建、营、销”一体标准化，形成华谊兄弟星剧场美好生活综合体产品落地，为各城市真正打造一套城市更新的文化体系的升级产品。

华谊启明东方城市文化产业集群是中国城市文化领军团队，致力于成为中国城市文化综合体全产业链创新引领者，构建国家级专业化城市文化综合体一揽子解决方案与交钥匙工程，共同推动中国城市文化进程，华谊启明东方作为中国城

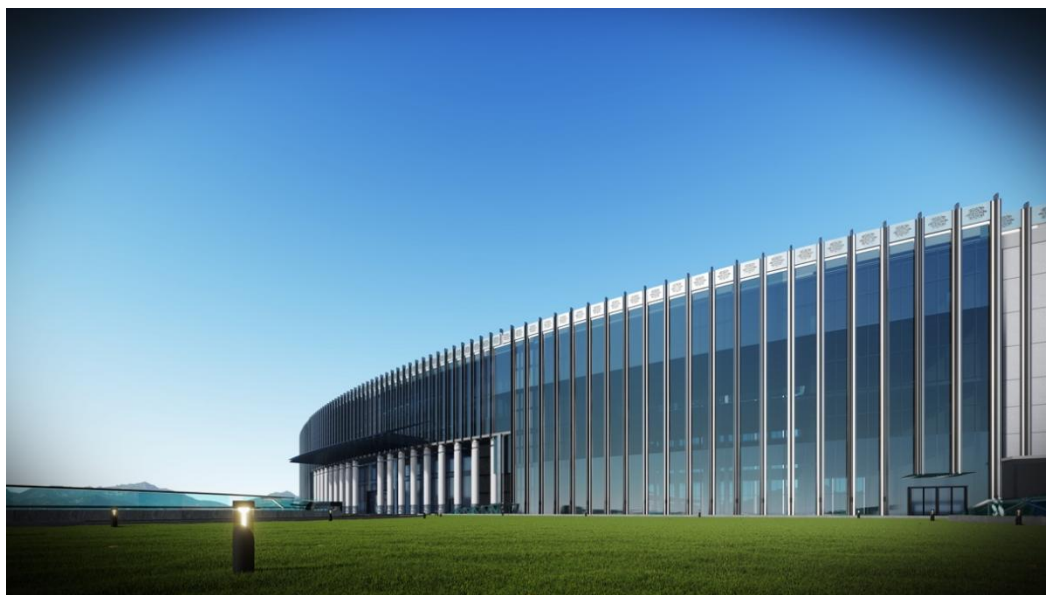
市文化综合体核心内容提供商、中国城市文化综合体集成构建打造商、中国城市文化综合体文化赋能运营商，已成为中国城市文化主力军。

2、方案：

华谊兄弟星剧场城市美好生活综合体是中国领先的城市文化客厅、中国领先的城市文化地标、中国领先的城市文化旅游学习休闲商业演艺综合体、中国领先的城市百姓美好生活综合体的代表性作品。他以党和国家“满足人民对美好生活的向往”为工作重点，根据各城市的发展情况，量身打造的以“新城市客厅、新城市文化中心、新文旅演艺、新休闲度假、新娱乐新商业新零售、新家庭文化消费一站式综合体、新城市地标”为一体的一站式文化综合体。全面贯彻中宣部、中央文改办国家文化大数据工程和新时代文明文化实践中心工程精神。

三、案例

内蒙古呼和浩特华谊兄弟星剧场



四川德阳华谊兄弟星剧场



甘肃临夏华谊兄弟星剧场



发布人

马克

全经联副主席

华谊启明东方城市文化产业集群战略委员会主席

联系人：刘鑫一、牛佳萌

电话：18611743281、18500332793

全经联城市老建筑系统解决方案——观设计方案

一、城市更新中，城市老建筑领域存在的问题

1. 现状：

老旧建筑改造属于城市更新中的一部分，意义在于盘活存量土地资源，实现可持续发展。旧建筑通过改造可以赋予其新的生命，形成再循环建筑，“再循环”就是复活、再生、继续生长的过程。将传统和现代达到了共生融合。

2. 无法回避的老破旧：

- (1) “建设性破坏”成为破坏老旧建筑最主要的因素。
- (2) 老旧建筑丧失了原有的使用功能，脱离了城市的当代生活
- (3) 老旧建筑管理难度大、开发难、商业活动与历史不兼容
- (4) 老旧建筑的安全隐患、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题
- (5) 没有妥善解决好文化与商业资源的保护与开发、传承与发扬、改造与创新的矛盾，与商业经营的平衡矛盾尤为突出。

3. 乱象与遗憾

改造无品 设计无意 运营无新

品质环境下降（脏乱差）、浪费资源、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁…

“古意新创，新旧交融”

老旧建筑更新改造是历史文化遗产与当代生活的融合与共生的必经之路

二、全经联城市老建筑系统解决方案

全经联城市老建筑系统解决方案——观设计方案的核心理念：城市是本书，人居停其间，能阅读她的过去、现在、未来。老旧建筑就是这个城市的过去，如果旧建筑、老建筑都拆光了，那我们就读不懂了，这座城市也就索然无味了。

1. 老旧建筑的改造设计定义：

将城市中不再适合现代社会生活的建筑物进行改建、再利用。盘活存量土地资源，实现可持续发展

2. 老旧建筑的改造设计目标：

对旧建筑的改建扩建再利用，够对城市空间产生积极影响，从而塑造出更加多元化的空间形态，赋予建筑丰富的精神和文化内涵。延续人们对城市文脉的记忆。

3. 老旧建筑的改造设计方法：

- (1) 利用旧建筑的原有空间，改变原来的使用功能，实现对原有建筑空间的动态保存。这种方法保留旧建筑的原有外墙，更新旧建筑内部设备和陈旧的设施，改造成具有现代设施的场所。
- (2) 空间的再次划分根据新的使用功能，对原有的空间进行水平或者垂直的划分，形成新的空间，然后再投入使用。
- (3) 在原有建筑结构的基础上或者与原建筑关系密切的空间范围内，对原建筑结构适当地扩展，使新旧建筑形成一个整体。
- (4) 在条件允许的情况下可以打破原建筑围护结构，在立面上重构层次。

4. 城市更新老旧建筑改造空间更新的深层逻辑：

空间+

即是利用原有低坪低效的老旧建筑物业，通过创意、设计、文化、艺术、商业重构等一系列活动，重新创造空间与人的新生活方式与价值，升级盘活城市与乡村存量物业资产。

(1) 空间更新

启动功能性衰退的城市老建筑有机生态更新。

(2) 内容更新

探索城市独特的在地文化与在地生活为核心的内容赋能的深度运营。

(3) 商业创新

激发老建筑改造空间多维度活力的场景营造。

三、案例

《莫宅——云隐东方 非遗艺术酒店》

一座城市

独特的地理位置

一个城市

独特的历史故事

一段尘世

独特的人文气质

它的前身是明朝嘉靖年间，本地望族的南门莫家。

直至明成化和弘治年间，莫宅里出了两个进士，

侄儿莫骢和叔叔莫息先后考中进士登科折桂，于是在古运河边建成“从桂”坊

以彰显莫氏功业，垂范后人。

莫氏老宅位于古运河边，从二楼窗口就能一眼望到大公桥堍的运河码头

康熙四十五年，无锡学子施云锦高中状元后衣锦还乡，从运河码头上岸

与莫家小姐四目相接，两人安生情愫

两年后，施云锦从陕西回乡将莫氏小姐娶过门。

3. 案例改造设计的核心

以一城一故事的在地文化为魂

以一店一特设的老旧建筑改造设计为特色

以一房一态的城市在地生活为文创之源

打造一个最无锡的江南院子精品民宿生活方式的样板

全经联城市老建筑系统解决方案——观设计方案，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

与理想共生 始于至真

与社会共生 行于至善

与信仰共生 臻于至美

发布人

吕邵苍

全经联文创产业委员会委员

吕邵苍观建筑设计有限公司创始人

电话：13906184667

邮箱：346777693@qq.com

全经联住房租赁系统解决方案——窝趣方案

一、城市更新中，住房租赁领域存在的问题

自 2015 年以来，我国住房租赁市场加速推进，但我国房地产领域在租房规模占比、房屋租赁比例、租金回报率以及租赁住房服务体系的成熟化等多个维度仍不及美国，新加坡等发达国家。过去，我国的房屋租赁市场发展更多依赖于市场自发运行的状态，缺乏系统性的制度规范及体系化管理。随着我国的住房租赁市场逐步成熟、参与主体进一步多元化，行业规范及市场调控的价值也愈发凸显出来。自中央政府大力推行“租售并举”政策。2021 年，各城市也根据自身情况，密集出台了各项租赁相关政策，进一步推动完善住房租赁市场健康发展，2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。

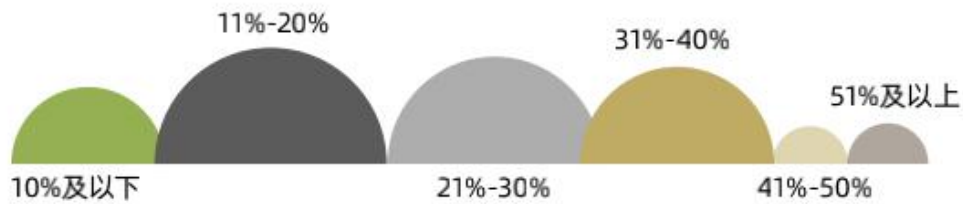


但是在住房租赁市场化过程中，依然存在以下市场痛点：

1. 供给端缺乏标准化的管理体系

随着资源密集型城市房价高企，部分新房供应呈现高端化态势，难以满足刚需年轻群体的居住需求。租赁住房本应是解决年轻人群居住问题的有效途径，但受限于目前租赁住房行业在供给端缺乏标准化的管理体系和房屋规格，使得租赁住房在供给端的标准化程度低，增加了房源与租客的匹配难度；甚至由于房屋管理规范不足、信息不对称，导致了哄抬房租、强迫交易等“黑中介”问题的发生。

② 消费者租金收入比 (占比, %)

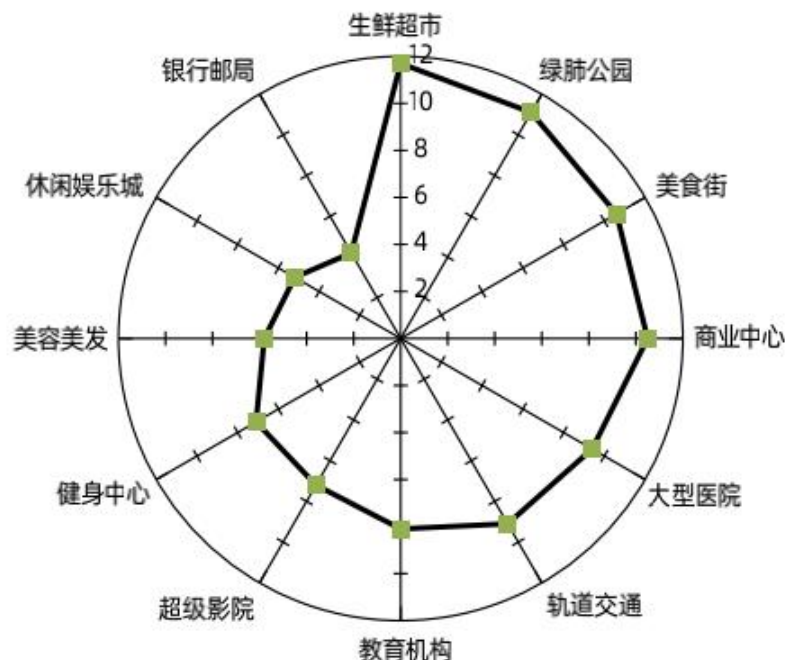


2. 中介端服务模式陈旧，缺乏相关配套服务

随着租赁住房供给端扩容，租房人群年龄结构分布亦向着年轻化发展。目前，住房租赁市场上主要的租房人群为 30 岁以下群体，这部分群体在选择居住环境时，考虑的不仅仅是租金或者是通勤距离，他们同时也希望能够找到一个满足自身休闲、社交等需求的生活社区，用户需求更加丰富和细化。

目前，部分模式陈旧的中介服务机构或分散式的租赁住房并不具备提供相关配套服务的能力。为解决客户需求多元化的问题，已有部分集中式公寓提出向具有不同需求的人群提供定制化的配套服务，最大限度地满足租赁客群对于生活质量的需求。

③ 消费者目前住所周边最需要服务配套 (占比, %)

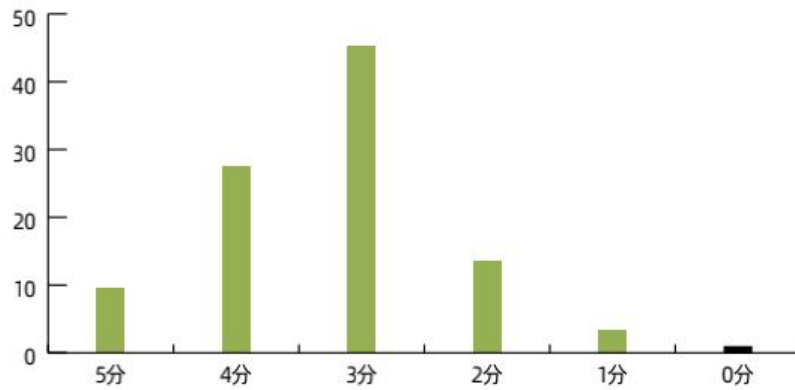


3. 用户端体验普遍较差，缺乏反馈通道

传统租赁行业最大的痛点之一就是租房服务长期缺失，租户处于被动地位，

租房体验较差。特别是在市场发育初期，以出售房源信息为核心的中介收费模式使得租赁行业缺乏提供租赁住房服务价值的动力，用户体验长期得不到重视，乃至用户遭遇“黑中介”都缺乏反馈、维权通道。

消费者对居住小区周边配套评分分布 (占比, %)



二、全经联住房租赁系统解决方案

全经联住房租赁系统解决方案——窝趣方案，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。



随着政策环境的进一步优化，租赁住房市场也将迎来激烈竞争，租赁市场管理需向服务性收费模式转变。租赁住房产业实现经营突破，需要建立强大的运营

管理体系，以标准化的运营输出及全方位的创新性措施，树立服务标杆，窝趣拥有专门的 IT 技术团队，围绕运营的变化和市场需求进行更新及维护。租赁住房运营机构的发展不仅需要自身提升改进，还需要如全经联产业 IP 等社会资源的外部赋能。

窝趣通过 6 年运营经验积累及自身在住房租赁行业的领先优势，设计了一套一站式运营管理体系——全链条运营体系，通过品牌化运营管理和科学系统化运作，帮助公寓投资人/机构获得品牌赋能，全面提升项目收益。窝趣结合全经联的共生理论，发展出全模式的合作模式，针对国企、房企、投资机构和公寓业主不同业态配置与业务需求，为客户创造经济价值的同时，也缓解城市新市民和青年住房困难问题。

全链条运营体系：

项目规划阶段：土地整备—利益统筹

项目定位阶段：项目选择—项目定位—产品设计规划

筹建管理阶段：资金整合—施工组织—采购\供应链——开业筹备

经营管理阶段：销售—客群维护—租续

政策引入阶段：廉租房—保障性住房—人才公寓

全产品：高端服务式公寓、中端服务式公寓、白领公寓、中端员工公寓

全模式：管理直营、委托管理、模块化输出、直营模式、合作经营

三、窝趣公寓重点项目案例

1. 窝趣广州番禺公园汇轻社区。

作为代表窝趣公寓在 2020 年第五届中国不动产资管新势力奖项评选中荣获“居住资管典范”奖的项目。窝趣广州番禺公园汇轻社区地处于广州市番禺区迎星中路 5 号。距离 3 号线市桥地铁站 1.5 公里，为了更好的设计长租公寓的居住空间，窝趣对目标客户群做了需求调研，租客在选择租住空间时最核心的关注点依旧是居住功能性：良好的采光通风、足够的晾晒空间、充足的收纳空间等，租客更倾向于既舒服又个性的内在消费。门店经营按照 6T 标准严格执行和 SOP 标准化服务标准，让运营工作人员工作更加高效，再加上窝趣独有的社区活动，以

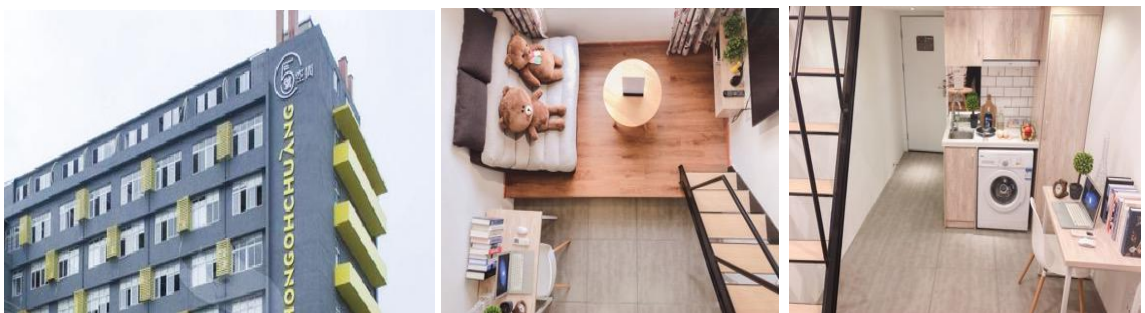


社区活动激活好朋友，营造享乐生活氛围，增加“窝友”黏性，作为窝趣直营项目代表，目前项目已出租率 100%的骄人成绩，成为知名的“网红”公寓。

2. 窝趣广州天平架轻社区

该项目属于窝趣旧改造的代表性案例，2015 年 10 月正式开业至今，通过全链条的运营，投资回报仅需 2.5 年，在行业内遥遥领先。项目位于广州天平架，原沙河轻工大厦，周边为城中村、建材批发市场，物业投资机构拿到物业后改造成成为文化创意园——五号空间文化创意园，在设计方案中窝趣轻社区配置了丰富了园区配套，增强了园区吸引力。由于项目定位的精准，房租已数次上涨，目前达 3600 元/月，租金增长 44%，溢价还在持续扩大，经常处于供不应求的状态。

项目的落地带动了周边城市更新的进度，使园区成为政府参观接待指定地



点，政府特拨资金支持，使整个创意园区的外部环境焕然一新。

3. 桂林经开区租赁社区（国企）

桂林经开区作为政府主导的高新产业园区，是窝趣服务国有企业大型租赁社区的标杆项目，本项目前期通过模块化咨询服务输出，提供项目定位及产品设计规划服等服务，后期直接接入运营管理，从根本上解决桂林经开区众多企业的员

工住宿问题，同时兼顾市场化租客住宿需求，经开控股与窝趣展开战略合作，通过窝趣全链条的运营促进产业园区的企业经营发展，推动桂林经开区产城融合，打造宜居宜业现代产业新区。

窝趣公寓对本项目房源提供品牌价值输出、运营管理输出、产品研发支持、人才培养支持、IT 系统支持体系、会员管理销售体系支持等。广州窝趣为经开控股提供从项目装修筹建到开业，从租客租前、租中、租后的全流程服务。对项目提供房屋的管理、租客的管理、产业园区内企业的管理。有效解决了园区的配套及园区管理问题，引入专业团队，打造贴心及时的公寓管家式服务，引入丰富有趣生动的社区文化活动，解决员工基本住房需求的同时，提高了服务品质，提高了企业员工的归属感，帮助企业完成引进人才和留住人才的战略目标，降低企业员工的流失率。



4. 北京慧聪园项目

慧聪园位于北京市昌平区北五环外七里渠南村东，距离京藏高速直线距离 3 公里，距离育知路地铁站直线距离 2 公里，距离回龙观商圈直线距离 3 公里。窝趣对慧聪园共 13 栋楼进行整体规划，引入窝趣轻社区提供的新享乐主义生活吸引了不少年轻人成为忠粉。慧聪园项目作为大型租赁社区，项目价值凸显在项目本身品牌项目的提升，通过窝趣专业的产品设计规划，节省装修成本，同时通过科学的运营管理，使得租金收入进一步增加营销渠道成本进一步降低，完善生活配套，进一步提升了居住体验。



一系列针对不同类型客户的城市更新项目的实施，充分展示了窝趣在城市更新领域强大的全链条运营服务能力，涵盖了从项目定位、产品设计规划、施工实施、采购\供应链、开业筹备、销售、客群维护、租续等环节的全方位覆盖，也为存量资产提供更为合适的资产管理方案。2021 年，窝趣公寓与全经联共同发布以“窝趣公寓”为引擎 IP 的全经联住房租赁系统解决方案——窝趣方案，期待与全国各界人士展开合作，共同探讨产业园区、存量房地产、产业创新中心、产业孵化器以及其他各类主题的产业主题空间进行合作。为客户提供专业的住房租赁运营管理及资产管理服务。

发布人

刘辉

全经联城市更新委员会副主任

窝趣公寓创始人



扫码关注：窝趣公寓研究院



扫码添加业务联系人：刘海文

全经联共享办公系统解决方案——星库空间方案

一、在城市更新中，共享办公领域存在的问题

1. 我国城市化进程中，大量劳动力的涌入使得城市规模不断扩大，许多城市进行了大规模的改造更新。但在城市更新过程中——“杂乱”现状是由于城市系统中各元素相互作用而产生的多样统一的整体——这一客观事实常被忽视，而变成了千篇一律的图纸作业，而没有站在为人服务的角度进行设计和规划。究其本质，是要充分认识城市本身具有多样性特征，一切建设活动以是否满足人的行为和心理需求作为城市更新成功与否的关键。
2. 国内许多城市目前对旧城区采取的方法是大规模更新，这种方式往往是一次性的，投资大，且会导致原有城市空间的丧失，而小规模改造具有较大的灵活性。从社会经济角度上看，小规模更新极大减少了每次资金的需求量，并且可以使规划工作更加合理，共享办公空间正是小规模城市更新的解决方案之一。
3. 理念上的认知问题，导致共享空间运营和服务上的缺位问题。共享办公 ToB 业务的本质是服务，提供差异化的精细服务和公司管理是服务的核心。

二、全经联共享办公系统解决方案

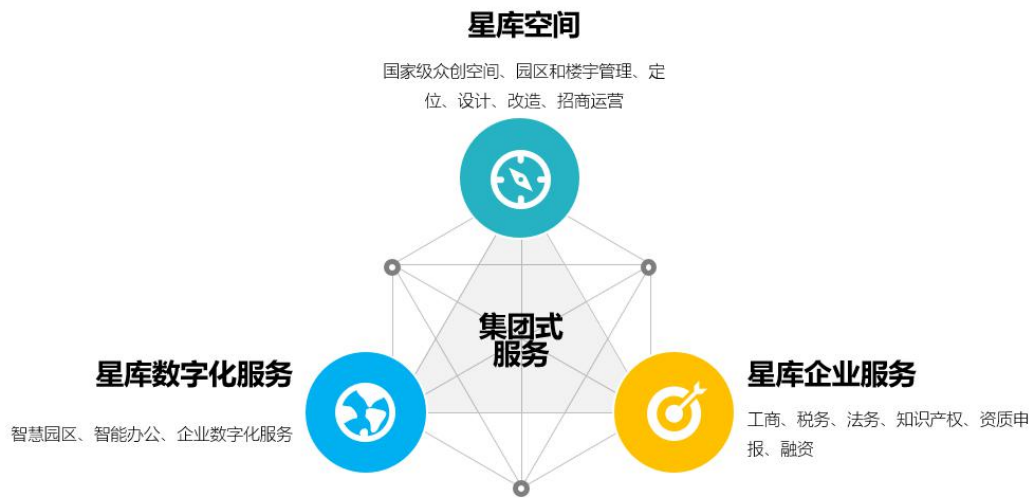
1. 思路

全经联共享办公系统解决方案——星库空间方案以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

2. 方案

全经联共享办公系统解决方案——星库空间方案的立足点、出发点、归属点是人，导向是运营；核心在于提供全链条服务，建立共生的、可持续的运营结构，实现可持续的、有效地运营；本质就是“星库空间核心 IP+全经联产业生态”的新发展模式。

星库产业服务集团 轻资产+SaaS数字化平台



全业态产品：产业园区、商务楼宇、创新中心（众创空间、孵化器）、共享办公

全过程服务：项目定位、空间设计、改造实施、产业招商、空间运营、企业服务

数字化赋能：智能办公系统、企业数字化 SaaS 系统

三、案例

1、星库空间酒仙桥项目：作为代表星库空间荣获“2020 城市更新十大经营楷模奖”的项目，被表彰为城市更新中经济效益好，社会影响大的代表性项目。星库空间与来自新加坡创新建筑的国际设计团队深度合作，通过区域文化元素的提炼，树立独具一格的“亚洲新时尚”风格，让东方美学创意改善企业的环境。为了改善平层空间的刻板感受，星库空间对空间进行了魔法改造，将上下，东西两个方向进行了打通处理，形成挑空中庭，并用悬空楼梯进行连接。同时还引入咖啡厅、健身房、西餐厅和共享睡眠仓等设施，自开业以来持续保持满租状态，成为新经济企业聚集地。



2、奥园集团石景山园项目： 项目位于中关村石景山园数字媒体创意产业园内，园区以发展网络游戏、手机游戏、动漫画、数字音乐、数字出版、新媒体以及相关衍生产业为导向，是国家批准的“产业培育基地”。星库作为市场顾问及设计改造顾问，经过前期市场调研和企业需求分析，提出将共享办公理念和定制化总部办公的需求结合，将商务品味与科创活力融合，结合业主的企业文化和资管目标，形成高雅而不失共享空间氛围的新办公风格。



3、住总昌平温泉酒店综合改造： 住总温泉酒店位于北京西三旗枫丹丽舍西

路，酒店总占地面积和总建筑面积均约 4 万平方米，建筑层高地上 4 层、地下 2 层，拥有标准间、商务单人间、商务套房和总统套房等各式客房共 157 套。星库作为独家升级改造咨询顾问，对项目发展现状研究和分析，对项目进行定位优化、功能规划、空间规划、运营提升等升级工作，实现了资产价值大幅提升。



4、奥园珠海创新中心：项目位于香洲保税区南湾大道北侧、宝利路西侧。星库与奥园集团双方在产业落地服务、智慧城市建设、空间运营与管理、招商等方面全方位深度合作，发挥双方的资源优势，为构建创新型城市体系发展提供范例。星库在此次合作中输出管理运营、智能系统、入驻招商、企服平台、社群活动、资源对接等优势，建设广东一流、国内先进标准的国际创新中心，构建产业孵化器、众创空间、园区导流、共享办公、企业服务综合体，打造国内一流的创业软硬环境，将本项目建设成为珠海科创新地标。



5、济南北方健康集团创新中心：项目位于济南城市之光科技信息产业园，创新中心所在的B座主要打造科技服务、新一代信息技术类企业的商务办公、企业孵化、总部基地等特色楼宇，通过吸引企业入驻，进而带动周边经济，加速济南西部发展。星库将从产品设计、改造提升、后期运营等方面进行多维度资源整合，以济南为核心辐射周边，促进科技创新创业生态的进化与发展。



6、郑州中核 1954 星座式精品文创园：项目位于郑州市金水区农业路，处于郑州城区的核心区域国贸 360 商圈。主楼 A 楼建于 1954 年，为我国“一五”期间的苏式建筑，具有独特的历史文化价值。由于建筑年代早，经过多次出租使用，外立面受到一定程度的破坏；大堂区域较小，风格、陈设相对传统老旧，整体形象落后于企业需求。星库秉持恢复历史面貌、修复如旧的理念，对楼体外立面进行修复还原，打造苏式建筑特色；引入新兴业态，吸引时尚年轻人；并将其与附近的分散物业中核仓库 B、C 楼功能联动，形成星座式微型园区，打造城市中心的微型精品文创空间。未来 A、B、C 楼将分别规划历史展厅、传媒工作室、直播间、咖啡厅创意工作室，引入网红餐饮、时尚设计师工坊以及各类文创企业，将本项目打造成为城市中心区的文化归宿。



一系列兼具产业主题、科技赋能和空间创意的城市更新项目的实施，充分展示了星库空间在城市更新领域强大的全过程服务能力，涵盖了策划定位、设计施工、项目管理、招商运营、企业服务、数字化赋能等核心能力，可以为各类存量资产提供最适合的解决方案。2021 年，星库空间与全经联共同发布以“星库空间”为引擎 IP 的全经联共享办公的城市更新系统解决方案，期待与全国各界人士展开合作，共同探讨产业园区、闲置资产、不良资产、创新中心、孵化器以及其他各类主题的产业空间的最佳运营方案。

希望全经联共享办公系统解决方案——星库空间方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

白羽

全经联城市更新委员会委员

星库空间（北京）创业投资有限公司创始人兼 CEO

联系人：徐经理

电话：15536885657

邮箱：xujin@thinkool.com.cn



全经联城市轨道交通公共服务系统解决方案——锐而威方案

一、城市轨道交通公共服务系统现状和存在的问题

近年来，在国家政策的推动下，我国城市轨道交通取得了巨大发展。在“十三五”时期，我国城市轨道交通运营里程数持续增长，并且地铁建设规模加快，其他制式轨道交通协同有效发展。在“十四五”开局之年，中国城市轨道交通协会提出了国内城市轨道交通四大发展要点，推进智慧城规发展。同时，《十四五规划和 2035 年远景目标纲要草案》也提出，“十四五”期间我国城市轨道交通运营里程数将新增 3000 公里，预计“十四五”累计客运量将突破十亿人次，累计完成投资额有望达到 18188 亿元。

高速发展的城市轨道交通步伐暴露了在该领域公共服务体系呈现的不配套局面，主要体现在如下三个方面：

1. 现有轨道交通公共服务设施未能满足广大人民群众对于安全出行、幸福出行的愿望；
2. 现有轨道交通商服开发仍处于起步阶段，不能满足通勤人员、地铁旅客的消费需求；
3. 现有轨道交通公共服务设施未能满足周边居民对商业的配套、社区服务的需求。

二、全经联城市轨道交通公共服务系统解决方案

1. 思路：

“全经联城市轨道交通公共服务系统解决方案——锐而威方案”以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以企业核心 IP 为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新项目的创新发展。

2. 方案：

根据十四五规划结合城市更新的主题，以全经联新经济理论和思想体系为指导，以提升人民群众出行的安全感、幸福感为目标，以文化孕育场景，以数字化

驱动运营，以 IP 集群充实内容，以打造地标式 TOD 为愿景来建立全经联城市轨道交通公共服务的生态系统。

全业态产品：公共服务、商业街、美食广场、微会展、地铁博物馆、文创市集、教育培训、体育公园、有机市集、VR 电竞

全过程服务：项目定位、空间设计、改造实施、产业招商、空间运营

数字化赋能：智能销售、数字化物业管理、智慧餐厅

三、案例

正在为重庆轨道交通客站进行公共服务体系的整体规划商，引入了引入“儿童、体育、康养、农业”等幸福产业集群，结合地铁站所在周边环境规划了沉浸式儿童培训中心、生态市集和数字化室内体育公园，围绕交通枢纽打造所在区域的区域名片，带动这个地区城市更新的步伐。

希望全经联城市轨道交通公共服务系统解决方案——锐而威方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，将“通勤圈”“商业圈”“生活圈”高度融合，从而推动城市综合价值进一步提升，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

胡骏

全经联秘书长

北京锐而威商业管理有限公司董事长



北京锐而威商业管理有限公司

全经联城市智慧公厕系统解决方案——华泰科技方案

一、城市更新中，公厕存在的问题

1. 公厕更新难以满足高质量发展、服务于人的要求。城市更新过程中，公厕属于重视度不足的社会文明、民生服务板块，进入高质量发展阶段，公厕发挥着增强人民群众的获得感、幸福感，推动城市社会文明更新、民生服务更新的重要作用，但目前的公厕更新改造的过程中，还是以一座供“方便”的厕所为定位，更新后是否能够满足高质量发展的要求、发挥出服务升级应有的职能存在问题。
2. 公厕更新重建设轻运营的问题普遍存在，导致投入使用后难以符合百姓的期望，使用效率、使用满意度低，同时，给政府财政也造成严重的负担，投后由于使用率不高、没有收益模式，仅能靠财政投入维持，无法实现可持续运营，导致改后又重新废弃。

二、全经联城市智慧公厕系统解决方案

1. 思路：

全经联智慧公厕系统解决方案——华泰科技方案，以新发展理念为指导，走“全产业、新经济、联发展”的道路，以人为核心、以运营为导向、以数字经济为引擎、以幸福产业为内容、以华泰佳德的企业核心IP“城市智慧公厕驿站”为抓手、以产业生态为支撑，系统化地推进城市更新中智慧公厕的创新发展。

2. 方案：

全经联智慧公厕系统解决方案——华泰科技方案的本质是以物联网为运行平台，智能硬件、人工智能技术为核心，结合全经联幸福产业IP生态，以人民群众的基础需求“如厕”为支点，充分利用城市微空间，“以全场景+全过程”为服务特色，做好多功能布局，融入医疗、养老、儿童、教育、便民服务等多类型IP，形成持续有效运营的共生发展结构，充分满足人民群众美好生活的多样性需求。

全场景：城市主干道、写字楼、医院、商业综合体、社区、工业园区等。

全过程：规划设计、建设施工、环保设施、智慧管理、生态循环、商业运营。

三、案例

1、株洲市建宁驿站

2018-2019 年，由株洲市政府牵头，华泰德佳提供全过程解决方案及落地实施工作新建、改造和开放各 200 座公厕。项目建成后，人民日报刊登《城乡协调增添发展新动能—城市驿站暖人心》专栏；2020 年株洲建宁驿站被国家标准管理委员会列为第六批社会管理和公共服务标准化试点项目，同年，株洲市“多元共治深化厕所革命创新实践”荣获 2020 年国家治理创新典型案例。



在建宁驿站内的新风、除臭、灯光、音乐、用水、用电、安防、监控、客流等智能化设备实现了全自动化控制，同时全市共用一个数据平台，实现了驿站管理的设备检修、人员考勤、单元测评等工作的线上化，提升城管精细化和数据化管理水平。



在便民服务上,设置了基本功能+X种 24 小时不打烊的便民服务。基本功能: 免费厕纸、洗手液、挂衣钩、呼救器、新风除臭等;“X”功能包括超市、温水、共享充电宝、WiFi信号、共享雨伞、图书漂流角等免费服务;



在公共服务上，设置了 24 小时智能书屋、政务服务终端、献血站、环卫工作室、治安岗亭、党员连点驿站服务、青少年活动中心、社会救助联络及失物招领等来实现社会公共服务的下沉；



在商业运营上，建宁驿站引入了便利店、书吧、咖啡吧、花店、婚礼堂等各种适宜周边环境需求的商业化服务，用商业租赁租金补贴驿站的管养经费。



2、梅州市客都驿站

在全经联合作城市“梅州市”，以全经联梅江幸福产业加速器为与梅州政府共建的融资平台，系统化推动智慧公厕驿站落地运营，成为梅州政府城市更新、服务百姓的抓手和试点。“遇见梅州、遇见美好”，梅州市客都驿站结合梅州城市文化符号，在外观效果上体现梅州客家文化，在驿站内融入客都特产展销中心，既成为城市对外展览展示、文化及特产输出的窗口，又提供商业化服务，用经营收益补贴驿站管养经费。



希望全经联城市智慧公厕系统解决方案——华泰科技方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业IP加入该系统解决方案。

发布人

张婧

全经联生态环保委员会副主任

北京华泰德佳科技有限公司总经理

电话：15600624040

全经联城市科技文化研学系统解决方案——身临其境方案

一、在城市更新中，科技文化研学领域存在的问题

1. 我国符合中小学生研学实践生源 1.74 亿，是俄罗斯的 7 倍、美国的 3 倍。美国营地数量超过 1.2 万个，发展历史 150 多年；俄罗斯营地数量大约 5.5 万个，全球数量最多；日本修学旅行渗透率 97%以上，营地数量大约 3700 个。中国研学实践尚处初级阶段，场地数量不足 2000 个，中国有 55 万所中小学校，需要 10 万个以上研学实践营地。
2. 新冠抗疫的影响下，公共卫生安全直击每个人。同时我国每年的安全事故，火灾、交通事故、地震、台风、次生灾害、传染病等对人员伤亡和社会损失的数字触目惊心。
3. 献礼建党 100 周年，爱国主义教育基地是提高全民族整体素质的基础性工程，是引导人们特别是广大青少年树立正确理想、信念、人生观、价值观，促进中华民族振兴的一项重要工作。
4. 随着我国经济的不断发展，商业综合体的建设呈现高速增长局面，同时面临电商产业、空置率高、同类产业或经营模式过剩、消费者需求变化等问题冲击。

二、全经联城市科技文化研学系统解决方案

1. 思路

城市更新要打开刚需流量入口，首选利器：科技文化研学营地

触摸文化脉搏讲好城市故事，探究科技发展点亮强国理想

利用城市存量资产做改造，改造方向：研学实践、沉浸式互动体验、文化传承、亲子娱乐、科技创新应用、数字技术、夜游观光等。

2. 方案

全经联城市科技文化研学系统解决方案——身临其境方案，以全经联幸福产业 IP 身临其境为核心引擎，构建产业联合体，挖掘文化传承价值，以科技文化为核心，数字教育为抓手，发现价值，创造价值，形成多角度落地方案，助力城市更新发展。落地形式包括：数字化研学营地、安全教育基地、爱国主义教育基

地、城市文教综合体、亲子乐园、航天国防 IP 主题小镇、乡村振兴劳动营地、应急安全救援产业园、退役军人创业综合体、大学生就业创业实训基地等。其中：数字化研学营地、安全教育基地、爱国主义教育基地、城市文教综合体为城市更新首选。

三、案例

1. 数字化研学营地

研学实践：由教育部门和学校有计划地组织安排，以中小學生为主体对象，通过集体旅行、集中食宿，以提升学生素质能力为目的，依托研学基地和营地载体，开展研究性学习和旅行体验相结合的校外教育活动，是衔接学校教育和校外教育的创新形式，是综合实践育人的有效途径。

身临其境数字化研学营地通过数字化手段打造集研学品牌、课程孵化应用培训，研学主题基地、社会大课堂、综合实践教育基地、军事拓展基地、主题研学农场、寓教于乐、研学公寓、研学食堂、医疗中心、大数据平台等业态。最终实现以研学教育为产业驱动的营地新模式，通过流量导入，创造黏合性消费和价值。



2. 安全教育研学营地/基地

安全教育研学营地，依据消防安全、自然安全、社会公共安全、国家安全、网络安全、交通安全、校园安全、家庭安全、生存实训等内容进行规划，可满足全国大中小学生安全教育需求。

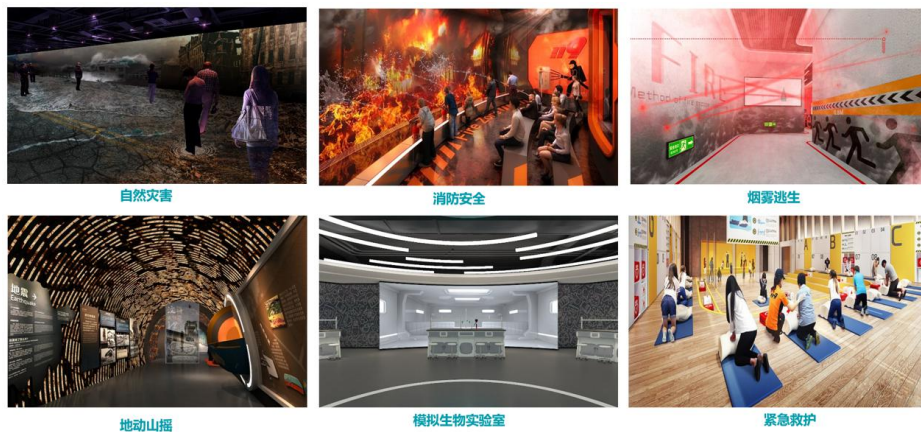
安全教育研学基地“1235”策划核心

- **1 条逻辑线：**基于研学与旅行的共性，形成适合学生的展陈逻辑，感受→思考→学习→体验→实践→考评→激励。

- **双课程研学内容：**课程体系包括小学和初中生，课程包括互动课堂、数字交互、实操体验，满足不同年龄段学生的研学需求。

- **3 合 1 研学积分模式：**为了有效学习，研学积分模式由三个部分组成，互动设施的数字积分+带队导师考评+学生自我评价，最终体现在研学手册中，进行评比和颁奖。

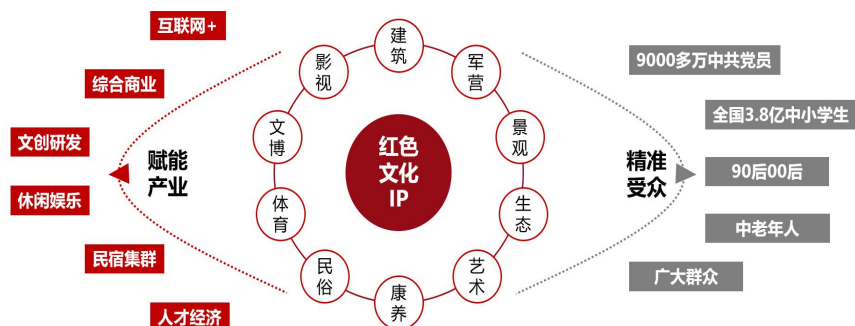
- **5 大基地亮点：**大数据平台，整合流量，可增值；数字化交互，高性价比，能更新；沉浸式展陈，身临其境，近真实；多类型模式，寓教于乐，重体验；适龄双课程，小学中学，同满足。



3. 爱国主义教育基地

身临其境爱国主义教育基地，采取红色文化 IP 赋能产业模式，以党团队，革命故事、领袖人物等主题建设红色区域，将科技与红色文化结合，涵盖沉浸馆、互动课堂、主题街区、演艺剧场、实景体验、红色路线游历、文创美食等多项内容。

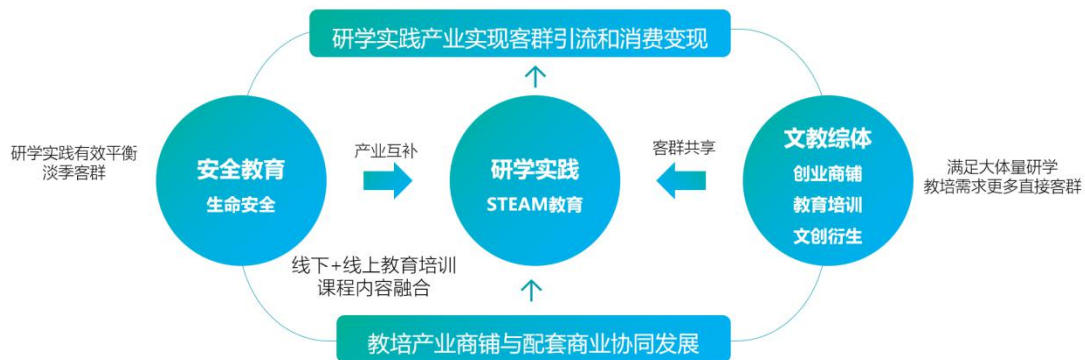
以在地革命历史资源为核心 打造红色文化IP 与多元文化构成全国红色旅游目的地



4. 城市文教综合体

城市文教综合体以文化、教育、科技为核心的研究性学习与实践的综合教育基地，适合城市消费需求及客流保障。通过数字化安全研学教育实现客群引流，打通教培产业商铺与配套商业协同发展，最终打造教育培训、创业商铺、文创衍生、餐饮休闲于一体的消费变现路径。

安全教育、研学实践、教育综合体三大产业互补发展盘活经济新引擎



希望全经联城市科技文化研学系统解决方案——身临其境方案为城市更新的高质量发展发挥积极作用，欢迎全经联企业家和全经联幸福产业 IP 加入该系统解决方案。

发布人

刘宣付

全经联儿童产业委员会副主任

北京身临其境文化股份有限公司董事长

电话：13911885058

邮箱：352505@qq.com

地址：北京市丰台区丰台科技园·汉威国际广场三区 6 号楼 7 层

