

德必荟

第104期

Better Together

股票代码 300947

Better Together | 在一起,更美好

德必荟

招商热线：400-0300-947

总编 罗晓霞

主编 童言

编辑 符桢妮 刘连英 吕燕飞

德必官网：
www.dobechina.com

德必荟公众号：
德必荟
<http://weibo.com/dobechina>

编辑部联系方式：
dbbd@dobechina.com

德必园区投诉建议：
jack@dobechina.com
简历投递：
hr@dobechina.com



扫码关注德必荟公众号
获取更多企业资讯

ISSUE 104

目 录

- PART 1 德必头条 01
- PART 2 德必动态 03
- PART 3 企业之星 17

CONTENTS

- PART 4 社群扫描 41
- PART 5 焕新之路 55

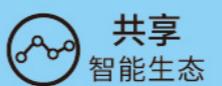
在这里
各得其



LEASING HOTLINE 火热招商

021-66392678

地址：上海市宝山区沪太路1528号



PART1 德必头条

Page 01-02

2023德必集团 首届供应商大会成功举办



2023年11月27日，以“在一起，更美好”为主题的德必集团首届供应商大会在德必世纪 WE 举行。活动当天，德必集团与水分子公益基金会联合举办了一场意义非凡的欢迎 & 慈善晚宴。随后两天，德必集团与部分供应商还开展了交互培训大会、采购与供应链管理专业培训等。

今年恰逢德必集团成立 20 周年，自成立伊始，德必集团就坚持打造互惠共赢、健康可持续的供应链管理体系。此次供应商大会旨在进一步加强与供

应商的沟通交流，深化合作，打造一条强大的供应链，共享资源，实现协同效应。

德必集团董事长贾波出席会议并讲话，德必集团供应链中心总监杨赞做主题发言，德必集团管理层高管、各区域公司总经理、新拓项目公司总经理、生态业务总经理，以及各职能部门的代表成员参加本次大会。会上还举行了战略合作签约仪式，并为优秀供应商颁奖。

德必集团希望与供应商共同形

成“一盘棋”的思维，“一条心”的心态，以更加开放、包容的心态，共同规划和推进供应链的发展，以“大链条”的思维来思考问题，以全局的视野来审视发展。贾波强调，全力以赴为客户创造价值，助力客户成功，并助力合作伙伴成功，就是德必集团存在的唯一理由。未来面对新的挑战和机遇，德必集团将以更加开放、灵活、多样的新模式，和更多合作伙伴一起奋斗、共同成长，共创美好未来。



新兴潮流文创目的地
汇聚先锋年轻企业力量

文化创意 / 数字科技 / 专业服务

office
big ideal

LEASING HOTLINE
垂询热线

5588 8883



PART2 德必动态

Page 03-16

德必集团携手御联行 服务小微企业

经过两个多月的筹备，2023年12月12日，德必与御联行首批合作的三个项目正式签约。

御联行是灵活办公领域的新生力量，

2017年成立于安徽合肥，目前已在合肥、上海、北京三地发展，专注于为企业服务，形成了自己独特的发展理念。此次德必集团携手御联行，优势互补，

携手服务小微企业。未来双方将充分发挥各自的优势，互相赋能，合作共赢，专注于为科技型小微企业健康发展创造更多价值！



德必集团董事长贾波当选 上海市光彩事业促进会副会长

与光同行，勇担使命。2023年12月29日，上海市光彩事业促进会（以下简称“市光彩会”）在上海展览中心友谊会堂召开第五届会员代表大会第一次会议并举办“光彩事业活动日”活动。

会议选举产生了市光彩会第五届理事会和第一届监事会成员，市委统战部副部长、市工商联党组书记王霄汉当选为会长，市工商联副主席汪剑明为常务副会长，德必集团董事长贾波等41位民营企业家当选为副会长，北京安杰世泽（上海）律师事务所合伙人陈贵为监事长，600余名会员代表出席会议。



德必集团董事长贾波此前接受上海市工商联专访
(图为专访视频)



上海市光彩事业促进会第五届会员代表大会第一次会议

今年是德必成立20周年，董事长贾波自创业伊始便写下“企业乃社会之公器。唯有具备社会责任感的人，才堪当大任，唯有具备社会责任感的企业，才能长久的生存和发展。”他期望德必不仅成为一家商业成功的公司，更期望它能够为社会的进步、国家的发展贡献自己的一份力量，成为一家有使命感的企业。

近年来，德必集团通过对口扶贫工作

助、社区服务、水分子公益基金会等多个方面积极践行企业社会责任，还积极联动其旗下文科创产业园区的企业共同加入光彩事业中来，希望带动更多的企业和企业家有家国情怀，勇于进取，不断创新，不仅在带动就业、助力乡村振兴等惠民生、推动共同富裕等方面发挥重要作用，同时，也将更多力量延伸到文化教育、公益慈善等各项社会公益事业中。

正式授牌！ 德必上海书城WE成黄浦区首个数字广告园区

2023年11月29日，首届黄浦广告创意论坛暨黄浦区数字广告园区揭牌发布会成功举办，正式宣布在德必上海书城 WE 设立黄浦区首个数字广告产业园区。与此同时，属于黄浦广告人以及行业上下游企业伙伴的专业合作平台“不锈钢创意联盟”也在论坛上正式成立，助力广告人、广告企业、品牌主、高校

研究院之间的交流合作、共同发展，合力打造黄浦创意发展新生态。

德必上海书城 WE 总体量 2.9 万平方米，聚焦文化创意、数字科技、专业服务三大产业类型。目前已引入众多国内外著名企业品牌，如卡尔蔡司光学、德国威娜、INNERSECT，以及众多广告营销类企业，如雄势达文化、火橙咨询、

志上文化传播、广告狂人、知外文化等。前不久，德必上海书城 WE 连获两项国际设计大奖——美国《室内设计》杂志年度最佳设计奖 Best of Year(BOY)建筑立面（包括商业 + 住宅）类别 Honoree 荣誉奖，以及美国建筑大师奖 The Architecture MasterPrize 2023 商业空间类别金奖。



德必集团受邀参加2023 全国中青年学者文旅经济研讨会

2023年11月13-15日，在文化和旅游部产业发展司、浙江省文化和旅游厅指导下，由中央文化和旅游管理干部学院、中国文化产业协会、中国民营文化企业商会主办，湖州市文化广电旅游局、德清县人民政府、北京京和文旅发展研究院和杭州师范大学文化创意与传媒学院联合承办的“2023年全国中青年学者文旅经济研讨会”在浙江德清莫干山成功举办。

本届大会旨在推动我国文化旅游研究在理论基础与实践应用层面取得新突破，邀请文旅专家、青年学者，与来自地方政府、文旅企业的文旅热点现象案例代表一同深入探讨交流，就文旅消费、文旅科技、城市品牌等话题，共同探讨展望文旅经济发展的实践与未来。德必集团董事长贾波受邀

出席大会并发表主题演讲。贾波以德必·桃花坞项目为例，发表《旅游吸引力的营造——城市更新与文化融合的思考与实践》的主旨演讲。他提到，如何以文化传承为基础实现产业的迭代更新，是文旅品牌运营的核心理念。



德必受邀出席白马湖论坛暨 第22届两岸文创产业高校研究联盟大会

近日，2023“文创中国：两岸文脉与数智人生”白马湖论坛暨第二十二届两岸文化创意产业高校研究联盟大会在杭州师范大学召开。德必集团作为中国大陆地区文科创产业园区代表受邀出席。

本次论坛由中华全国台湾同胞联谊会、中国文化产业协会指导，两岸文化创意产业研究联盟、杭州师范大学、杭州国际城市学研究中心主办，杭州师范大学文化创意与传媒学院承办，来自包括北大、清华、浙大、复旦等在内的两岸百余所知名高校、科研机构、行业协会及文创企业嘉宾和代表出席活动，聚焦两岸文创、数字景观、文旅创新、人才教育等议题，探讨国家形象、两岸认同、人才培养、文旅振兴等内容与数智传播之间的联动关系，分享最为前沿、精彩的研究成果。

《数字时代下的产业园区建设与创新》经验分享。高建平从大陆文化创意产业园区现状、发展历程谈起，着重介绍了德必集团在数字时代的模式创新以及多个园区的实践案例，与海峡两岸的学者及业内人士共同分享了德必集团在园区建设与运营方面的经验、对文化创意产业的独特理解、以及对数字时代下产业发展的思考探索。



德必打造新IP ——有邻市集

随着日益提升的线下生活体验与互动需求，街区商业和夜市经济正在复兴。德必旗下文科创产业园区或文旅商业项目有着明显的街区特点——开放、包容且服务辐射周边社区，有着得天独厚的场地资源；同时，优秀的文创产品开发者和品牌主理人，他们打造的原创文化产品需要展示平台。由此，结合商区、街区和社区打造的市集新IP“有邻市集”便应运而生。

2023年10月27日-29日，德必集团打造的“有邻市集”在位于上海市

宝山区大场镇的大华德必易园首发，活动现场汇集文创艺术、手工编织、萌宠生活、儿童成长、美食茶饮、绿色出行、潮流运动等领域的众多品牌，以其独特的魅力和精致感，吸引了众多白领和来自周边社区的居民。有邻市集首站落地大华德必易园，旨在为大华15分钟生活圈创造一个将娱乐、生活、工作、文化融于一体的新社区打卡去处，并提升以人为本的城市生活体验感和推动区域经济的发展。12月23-25日，有邻市集圣诞特辑在德必·大华里再次闪亮登场。

未来，德必将继续依托其在全国数十座城市的近百个文科创产业园区和文体旅项目载体，不定期发起“有邻市集”，让品牌主理人通过这一市集将产品和理念带到更多城市，走进更广泛的人群中，将工作与生活、商业与文化、线上与线下紧密地连接在一起，助力创业者、自由职业者和品牌长期发展的同时，也为推动城市经济和丰富社区生活带来更多可能性。



落子张家港 德必文体旅赛道新花又开两朵！

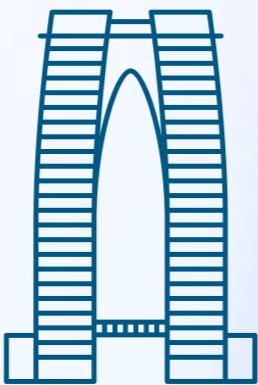
2023年10月20日，“共赴金秋之约 共赢产业未来”2023张家港市金秋经贸周开幕。张家港市委书记韩卫致欢迎词，市委副书记、市长蔡剑峰宣布经贸周启动，市领导李炳龙、王亚方、赵建明等与来自产业界、投资界等领域的200余位嘉宾齐聚一堂，共话发展前景、共赢美好未来。

开幕式上，德必集团分别与张家港市文旅集团、张家港市融媒体集团签约。此次签约的两个项目是德必集团实施转型发展，开辟文体旅赛道，首次尝试下沉县级市的重大战略探索。其

中，与张家港文旅集团签约合作的“数字文化产业园项目（暂定名）”，是德必集团下沉县级市的首个文商旅项目。与张家港融媒体集团合作的“融媒体文创园（常阴沙）项目（暂定名）”，是德必集团下沉县级市的首个农文旅项目。至此，加上在营的德必姑苏WE（国际文化艺术中心），德必已在苏州落子4个项目。

未来，德必集团将在发挥文科产业园区运营服务优势的基础上，以“文体旅”综合体项目为依托，深入融合“长三角发展战略”，深度参与城市更新和

乡村振兴实践，为地区发展、文化繁荣、富民兴农和区域消费转型升级、产业集聚升级做出积极贡献。



数字文化产业园项目（暂定名）



融媒体文创园（常阴沙）项目（暂定名）



德必·桃花坞项目效果图

德必·新湾里成功入选 “产业社区试点示范创新项目”

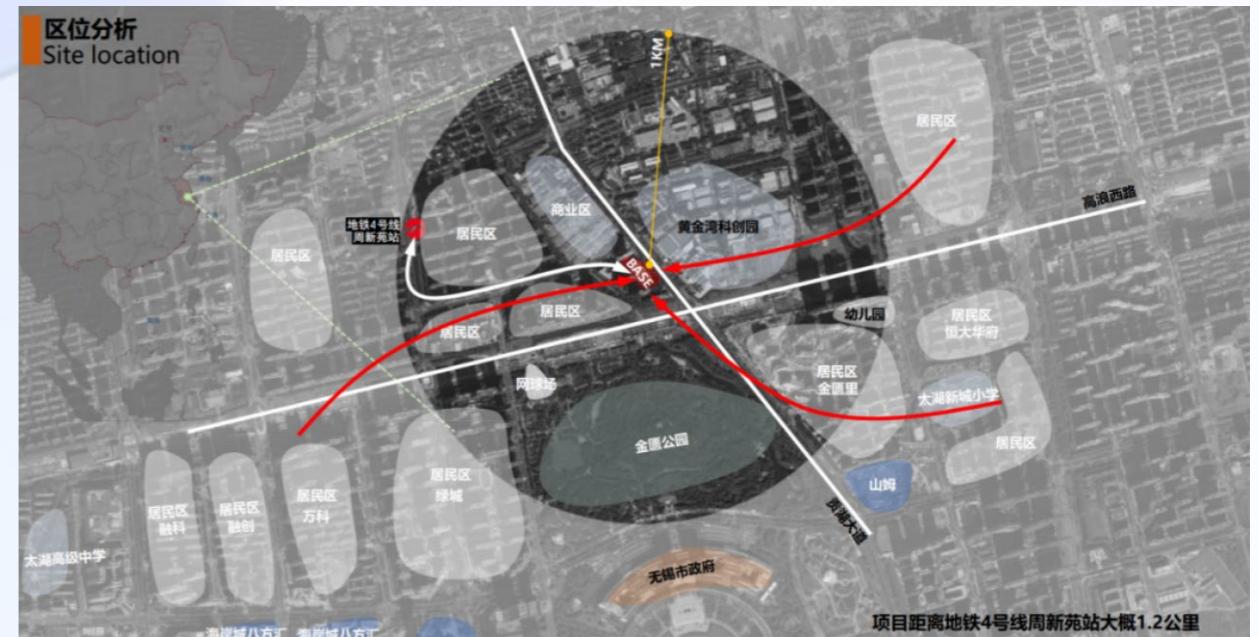
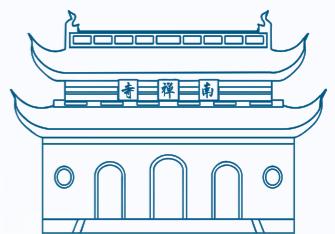
2023年12月，“首届中国城市更新年会·2023（第七届）中国产业园区与商办新驱动力峰会暨首届产业社区发展大会”在北京举行。大会以“城市更新·服务高质量发展”为主题，由中国城市商业网点建设管理联合会指导，中国城商联城市更新工作委员会主办，邀请了来自政府、行业、杰出企业、智库机构的代表为城市更新高质量发展献言献策，贡献力量。

会上，2023年首批产业社区试点示范创新项目名单发布，德必集团位于无锡的首个项目德必·新湾里成功

入选，并被纳入城市更新高质量发展促进工程。此外，德必集团获颁2023第七届中国产业园区·商办金梧桐——品牌价值企业奖。

作为德必集团首个无锡城市更新项目，德必·新湾里位于无锡市经济开发区富力十号C区，是高端住宅和科创园的中心商业区。德必·新湾里项目的美好愿景是通过引入文科领域知名企业、高端潮流品牌衍生店为主的高端商业、配套精致的餐饮和买手店，打造一个聚集众创、孵化、加速等各类平台的科技创新中心；一个集

企业总部基地、创客空间、文化社区为一体的“科产城人”融合载体；一个以艺术教育为亮点，数字文化为特色，智慧服务为支撑的国际数智文化产业综合体；一个融合园区、街区、社区、学区、景区的五区融和生态圈。



项目距离地铁4号线周新苑站大概1.2公里

德必世纪WE 成功获评上海市级众创空间

2023年12月，根据《上海市科技创新创业载体管理办法》（沪科规〔2023〕12号）的相关精神和要求，上海市科委公示了2023年纳入科技创新创业载体培育体系载体名单，经自主申报、形式审查和专家评审等评选流程，德必世纪WE成功纳入上海市科技创新创业载体培育体系，获评市级众创空间。



星光德必易园 连获三项殊荣



近期，西安市碑林区举办一系列创新成果展活动，星光德必易园荣获“秦创原碑林环大学硬科技创新街区立体联动孵化载体”“碑林区招才引智服务站”“西安市碑林区数字文化特色楼宇”三项授牌。

东枫德必WE获北京市朝阳区特色园区称号 百亿级园区培育入库名单双荣誉！



2023年全国老旧厂房协同发展联盟暨文旅产业赋能城市更新交流活动中，东枫德必WE获得北京市朝阳区特色园区称号、百亿级园区培育入库名单双荣誉。

德必庐州WE 连获3项市级认定荣誉

2023年，德必庐州WE先后荣获合肥市市级科技企业孵化器、合肥市市级科技企业众创空间、2023年度市级创业孵化基地等三项市级认定。获批合肥市创业孵化基地，是对德必庐州WE“培育创新创业主体、扶持创业企业发展”方面所取得成绩的认可，更是对德必集团专业化、精细化的运营理念和服务水平的肯定。



德必成都两园区获评2023年成都市商务楼宇 国家标准等级及专业（特色）楼宇认定

11月13日，成都市楼宇等级评定委员会公布了2023年度成都市商务楼宇国家标准等级及专业（特色）楼宇认定名单。经过书面申请、资格预审、抽选测评专家、书面评审、现场测评、顾客满意度调查、暗访等环节，专家及楼评委审定，确定32栋楼宇认定为成都市专业（特色）楼宇。

其中，德必集团位于成都的两个项目德必公交易园和德必天府五街WE成功获评成都市专业（特色）楼宇。



智链合创荣获 2023不动产低碳数字化“智远奖”



智链合创获“智远奖”数字服务典范企业奖项



智链合创CEO范阳获“智远奖”数字创新领军者奖项

2023年9月26日，由睿和智库主办的2023中国不动产低碳数字化创新峰会在北京正式揭开帷幕。大会以“重塑”为主题，汇集200+顶流企业，80+行业大咖，共同探讨如何加速不动产行业数字化、智能化、低碳化转型，为不动产行业注入新生命。

作为峰会一大亮点，中国不动产低碳数字化“智远奖”隆重揭晓。智链合创科技有限公司（以下简称“智链合创”）凭借多年行业头部园区运营管理的卓越表现，荣获“智远奖”数字服务典范企业。智链合创CEO范阳荣获“智远奖”数字创新领军者。

德必岳麓 WE 被认定为湖南省级孵化器

据湖南省科技厅11月20日公示文件，认定“德必岳麓WE”等12家孵化器为省级科技企业孵化器。科技企业孵化器是以促进科技成果转化、培育科技企业和企业家精神为宗旨，围绕科技企业的成长需求，集聚各类要素资源，提供物理空间、共享设施和专业化服务的科技创业服务机构。

目前德必岳麓WE内已有70余家注册企业，40余家办公企业，其中高新技术企业6家、科技型中小企业10余家，运营三年来已获批湖南省科技企业孵化器、湖南省级众创空间、长沙市市级孵化基地等多项资质，园区科技创新工作赢得各界好评。



上海市政府等多个代表团 先后来访中意设计交流中心

2023年10月13日，上海市政府合作交流办公室副主任熊英率领的上海市政府代表团一行抵达德必集团意大利中心，对上海设计之都促进中心指导、德必集团运营的中意设计交流中心佛罗伦萨基地进行考察访问。



2023年11月13日，上海推进科技创新中心建设办公室副主任刘燮一行抵达德必集团意大利中心，对上海设计之都促进中心指导、德必集团运营的中意设计交流中心佛罗伦萨基地进行考察访问。



2023年11月6日，由湖北省商务厅主办的以“共谋发展，同创未来”为主题的中国湖北意大利托斯卡纳产业合作对接会在德必集团运营的中意设计交流中心佛罗伦萨基地Villa Strozzi成功举办。



LINKING YOU TO THE FUTURE

杭州南站 链接WE"来



PART3 企业之星

Page 17-40

服务上百家头部企业，斯歌信息如何走出定制化 BPM 创新之路？

@ 德必世纪 WE @ 德必水贝 WE

 德必世纪WE和德必水贝WE 上海&深圳 作者：刘连英

1990年，美国麻省理工学院教授迈克尔·哈默(Michael Hammer)在《哈佛商业评论》上发表了一篇名为《再造：不是自动化，而是重新开始》的文章，首次阐述了“业务流程管理理论”。业务流程管理(Business Process Management,BPM)是一套达成企业各种业务环节整合的全面管理模式，以跨应用、跨部门、跨合作伙伴与客户的运作方式来实现更高效的生产。

此前，人们对企业的经营都遵照着18世纪亚当斯密的“劳动分工原理”和19世纪泰勒的“制度化管理理论”，但到了1980年代，企业家们认为这些理论带来了“分工过细、机构臃肿、员工技能单一、无人负责整个业务流程”等问题。

因此BPM一经推出就受到广大企业管理者的欢迎，引发管理革命浪潮，随着互联网的出现，更是实现了信息传递、数据同步、业务监控和企业业务流程等一系列管理手段，BPM成为工作流技术和企业管理理念的一次划时代飞跃。

一些大公司，如IBM、通用汽车、福特汽车和AT&T等纷纷推行



斯歌信息创始人李明

BPM，并都取得了巨大成功。

21世纪初BPM进入中国市场，一些有着海外学习、工作背景的人们成为该理论的第一批传播者，李明和他创立的斯歌信息就是其中之一。

中国特色的BPM

2005年，南洋理工大学毕业的李明回国创业，代理一个海外的BPM引擎产品，帮助其在国内落地，但他很快发现这套产品有些水土不服。

国内外公司的模式不一样，国外公司流行扁平化管理，而当时国内大公司组织层级复杂，他们在全国设置

分公司，架构交错，人员庞杂，这带来一些管理上的困境。李明举例说，往往一个人要分别向几个条线的领导汇报工作，同时常常面临跨组织的协同。

“一个项目服务于多个产品，多个业务，甚至形成了一种网状的结构，因此我们BPM在落地的时候发现，很难完全解决这些问题。”李明说，开始的时候，很多公司都认为买一个BPM工具就可以快速用来管理公司，但后来发现还有许多场景、工作、业务需要有更多的端口打通，所以需要更加复杂的BPM流程管理软件出现，正是这种水土不服促使了斯歌信息的创立。

2007年斯歌信息成立，主要用以解决“大公司实际工作中面临的复杂化个性化管理问题”因此从成立之初斯歌信息就是一个“面向大公司的可定制化、个性化的BPM服务商。”

李明解释说，BPM中有一些简单流程可以在许多公司中通用，例如“加班、入职、请假”等，但还有一些业务是需要针对不同行业，不同公司个性化定制的内容。

“就算是同样一个行业，面向相同的消费群体，不同公司之间的管理方式也会不同，因此我们斯歌信息主要为客户做这种定制化的BPM落地解决方案，其中一部分内容可能有通用性，但是更多的是个性化存在。”

最早期客户中最具代表性的是摩托罗拉，他们当时在建设自己的BPM管理平台，一些通用化的流程管理模块都已实现，但有一个问题却很难解决——他们想要一套BPM平台来承载生产线零部件的变更管理流程。

“我们要了解他们流水线怎么运送配件，还需要了解哪些零部件需要更换，按什么流程去更换，如何闭环这个管理过程，流程的输入输出需要如何衔接已有的生产系统等等，这种对生产过程进行管理的场景一定是定制化场景。”李明说，这就是斯歌信息典型的应用场景。

像这样的案例还有很多，比如从早期还是Office97的年代，满足客户更便捷的“从文档里面直接发起某个流程”这个需求，到如今云原生时代，通过BPM拉通PaaS的CRM系统、SaaS的HR系统、本地化的

ERP系统、主流的IM以满足客户更敏捷运营的端到端流程需求。以客户需求为导向，斯歌信息接受了大量定制化的BPM订单，并与时俱进推出了自己的基于云原生架构的BPM PaaS平台“Nebulogy BPM PaaS”(简称NBS)，智能化全流程的管理平台。通过这套平台，斯歌可以为用户提供基于企业级云原生构架、支持弹性高效能组织、拥有丰富一体化低代码开发能力、完全自主可控、全面适配信创技术环境等特点的多元化产品功能矩阵。

“这种场景往往出现在大公司的复杂管理流程中，所以我们的客户都是行业头部的公司。”李明说，斯歌客户有许多世界500强、国内500强等行业头部企业，生命科学领域如阿斯利康，罗氏，强生，迈瑞医疗；高科制造领域如捷普电子，诺基亚，ABB，科沃斯；汽车汽配领域如沃尔沃，捷豹路虎，福耀玻璃，利星行；能源化工领域如中燃，壳牌，中海油；地产建筑领域如万科，碧桂园，越秀，金茂；另外还有像中粮，中化，东方航空，中集等综合性集团。



端到端的自动化运营平台

NBS平台是一种云原生架构的BPM PaaS平台。

这种基于云原生的架构给了BPM系统更大的发展空间，首先基于云原生架构的“模块”都有着相同协议和环境，有着同样的开发标准，这样就会让“模块之间的连接更容易”，更容易生成企业数字化转型所需的IT生态。

而这个云原生平台的生成就使斯歌的BPM产品和服务可以完美支持企业的数字化转型需求。为了给客户提供BPM服务，斯歌设计了大量的流程模块和服务，方便客户随时调用选择，这个过程有点儿像拼接乐高，斯歌设计的模块是一个个小小的乐高积木，他们将这些积木送

给客户，让客户按照需求自行拼装“搭成城堡或者火车头就看客户需求”。

此前客户会根据自己公司的管理需求搭建不同的业务流程，斯歌信息参与1、2期交付，完成“交钥匙”知识转移，客户完全具备了自主研发的能力后，这些流程应用斯歌都

不会参与，但未来随着PaaS的更广泛引用，那些已经搭建完成的“城堡和火车头”可以被用来给客户们共享、参考，有了这些基础后，斯歌可以通过云端为新客户提供在线化的服务，例如完整流程体系信息落地建议，流程诊断服务，端到端流程搭建建议等。

而这些在线化的服务最终将帮助企业实现“端到端的运营管理”，

李明说，企业对于BPM的需求一般分三个阶段，首先是管理过程的数字化和自动化，实现在线的流程管理，提高工作效率、标准化降低风险；

其次是精益化和体系化闭环进一步提高生产力；最后是希望运营智能化，以更好的支持自身业务的决策。

接下来斯歌希望通过BPM服务为企业打造一个“端到端的业务流闭环”。李明举例说，从概念到市场，从市场需求到线索，从线索到回款，从采购到付款，整个企业的运营全流程都通过价值链拉通，通过实现BPM平台管理和拉通，让企业管理者对公司整个运营情况更加细颗粒度、更清晰简单、更具全局观。

这种“端到端”的管理能更加高效快速的实现运营敏捷，这个过程就像人体四肢和神经中枢的关系，实现了端到端就打通了中枢神经和手指神经末梢的联系。“这些模块我们都有，到此前没有整合到一起，现在我们试图将这些整合到一起实现更高效的运营。”

目前这套“端到端”的运营已经在部分车企的营销业务中实现落地。此前营销流程各个环节，如申请费用、做活动、现场管理、客户留资管理、媒体投放都相对独立，甚至有些割裂，而实现端到端的运营之后，这个流程就呈现更多管理信息，如每年要做多少营销活动、做什么类型的营销活动、从设定KPI到申请、拆包、落地执行、以及执行后的营销效果监控，斯歌可

以通过前端到端梳理到落地设计咨询服务，加上自身和强生态合作伙伴在流程梳理、执行、优化3个大领域实现整个闭环的运营管理信息化链路。此外，除了可以从决策层到执行层的正向管理之外，这个闭环管理系统还可以将后续的执行效果、客户信息等反馈给决策者。

“端到端的运营就是我们打通了整个运营链条，让以前只是正向的运营变为可以双向反馈的运营模式，实现了运营闭环化管理。”李明说，这是斯歌下一步发展的重点。

现在斯歌已经是业内知名的专业的BPM与云原生PaaS平台服务商。他们业务遍布全国上百家大型企业。而早在2017年，斯歌信息就入驻了德必园区，李明说，在德必

园区他体会到别处没有的“服务感”。

“德必的服务意识很强，我和园区的管理层有过交流，能感觉到他们会站在企业的角度来发现问题，解决问题。”李明说，德必园区的一些服务也让他有“贴心”的感觉，例如园区会为企业提供法务、审计等讲座活动，甚至还会针对员工健康提供心理疏导、健康讲解等活动。

这让李明对德必园区有了很好的评价“德必是一个很好的品牌，现在我们深圳办公室也设立在德必园区。”李明说。



康城农业：用科技赋能农业 全国唯一鲜食玉米加工“三小时锁鲜”

德必虹桥国际WE 上海 作者：刘连英

“我们是国内唯一一家采摘后三小时就实现玉米锁鲜的品牌。”康城农业华东区总经理孔令刚说，和市场上大部分鲜食玉米“先蒸煮再真空装袋”不同，康城农业的鲜食玉米采用了“先锁鲜再蒸煮”的加工方式。

这种调整实现了多重功效。首先可以让鲜食玉米有更长的保存期限，这种工艺加工后的鲜食玉米可在常温避光下存储12个月，而传统鲜食玉米则大都需要冷冻储存。

其次，这样的制作方式能更好的保存玉米的香味，消费者在拆包食用时不仅能品尝到原味的鲜食玉米，甚至还能闻到玉米的鲜香。

不过这个看似简单流程调整，背后却有着复杂的加工工艺，而这正是康城农业能在市场竞争中赢得先机的关键。

2万亩种植基地 和6000平十万级净化车间

鲜食玉米，指具有特殊风味和品质的幼嫩玉米有甜玉米和糯玉米两大品类。和普通玉米相比，鲜食玉米没有经过冷冻冷藏，具有甜、糯、嫩、



从田间到舌尖

全产业链把控，只把放心的食物，送给健康的人群，严守食品安全生命线，让国人不在担忧



香等特点，其颗粒饱满、光泽明亮自然，具有营养价值高、口感好、附加值高、效益好、低脂高纤维等优点。

虽然都被统称为鲜食玉米，但

甜玉米和糯玉米的起源并不相同。

甜玉米起源于美洲大陆，1779年欧洲考察队发现后带回欧洲，之后逐渐在欧美、亚洲等地发

展普及。在海外甜玉米已成为一种大众化蔬菜。目前全世界甜玉米种植面积总计约134万公顷，其中美国种植面积约43万公顷。

糯玉米则起源于中国，是玉米在16世纪传入中国后发生变异而形成的一种类型，中国西南地区（云南、广西）是糯玉米的起源中心。

近年来这些口感香甜，营养丰富的食材开始受到国内消费者的喜爱，其在国内的种植面积也节节攀升，公开数据显示2020年全国鲜食玉米总种植面积已超过2000万亩，居世界第1位，市场消费量达570亿穗，全国已有24个省70多个科研单位和企业重点发展鲜食玉米。中研普华研究院发布的《2022-2027年中国鲜食玉米行业市场全景调研与发展前景预测报告》预计未来8-10年，中国鲜食玉米的种植面积将达到3000万亩。



在这蓬勃前景的带动下，诸多企业加入了鲜食玉米种植的大军，康城农业就是其中最具代表性的一个。

康城农业成立于2009年，其管理总部位于北京，种植基地与生产车间位于河北保定，种子研发于海南三亚的国家水稻公园，销售网络更是在华北、华东、华南、西南等

区域进行重点推广销售，2万亩的鲜食玉米种植基地，并且建立了一个6000平米的十万级304不锈钢加工净化车间。

“这个车间的净化标准应该做到了全国领先地位，不但地上设备全部做了净化消毒处理，甚至连下水道都采用了食用级的304不锈钢材质建造。”孔令刚说，每年的8到10月是鲜食玉米的集中采摘期，在这三个月里，他们会雇佣当地农户采摘玉米，采摘后剥皮清洗，再真空装袋内进行蒸煮加工。

“要在玉米采摘后的三小时内完成上述所有工作，这样才能保鲜锁嫩。”孔令刚说，他们的包装袋是进口的耐高温HG膜（高气体阻隔性尼龙薄膜，水煮及高温蒸煮处理后，具有卓越的氧气阻隔性），鲜食玉米装入后抽真空再放入121°翻滚式





蒸煮机器内蒸煮。

“为了防止包装袋受热爆裂，我们没有采用高温持续蒸煮，而是采用比较先进的翻滚蒸煮的模式，这样一方面可以保证包装完好，另一方面 121° 的高温可以快速杀菌、极速锁鲜。”蒸煮后再风干晾晒，就可以实现常温下12个月的储存。

“市场上80%的鲜食玉米都是经过冷库储存的，经过冷冻后，这样的玉米食用时已经没有了最初的鲜香口感。而我们这种先真空再蒸煮的加工模式能更好的保留玉米香味。”孔令刚说。

今年是康城农业第一次大规模采摘鲜食玉米，预计将有超过4000

万穗玉米收入库房，按照每穗8-9元的售价，总计销售额约3亿元。

除了在河北设立种植基地之外，康城农业还在云南、内蒙古设立玉米基地，都是地标性玉米种植基地，云南则是全国唯一一个可以四季种植鲜食玉米的地区，设立该基地后，康城农业的鲜食玉米实现了全季节供应。

全产业链背后的商业逻辑

选择鲜食玉米作为主打产品的一个主要原因是康城农业背后有一支专业的玉米研发团队。

康城农业的顾问兼首席专家

为国内知名玉米育种专家庄铁成，现任长春市农业科学院名誉院长，同时曾任国家863计划专家库评审专家，中国作物学会鲜食玉米专业委员会副主任等职。

庄铁成曾主持选育玉米自交系长3、春17、春09、春145等，获吉林省重大科技成果奖、吉林省科技进步二等奖。同时他还率先在国内开展专用型玉米研发工作，育成知名的三高玉米——高赖氨酸、高油、高淀粉新品种。2014年7月庄铁成和我国鲜食玉米育种带头人石德权、张德华、李庆富等先生荣获全国鲜食玉米产业开拓奖。

同时康城农业还联合中科



院、江南大学等高校成立联合鲜食玉米研究室，专门针对水果玉米的口感进行研究，他们希望还原鲜食玉米的自然口感，并在此基础上叠加营养属性和价值属性。

现在这些研发成果逐步落地。“我们现在种植的最便宜的种子也要300元/斤，而市场上正常的水果玉米种子都在10-20元/斤。”孔令刚说，康城农业要打造一个从种子培育到成品交付“育、繁、推”一体化的全产业链公司。

“我们的玉米色泽更亮一些，颗粒更饱满，同时口感更加清香。”孔令刚说。

现在孔令刚负责华东区、华南区的业务，他们的鲜食玉米销售业务已经在线上和线下同步推广。线上他们在德必虹桥国际WE的办公室内设置了两个直播间直播销售鲜食玉米；线下他们在上海松江、嘉定、长宁、青浦等区域设立了20个体验店，邀请用户品尝这些用新种子、新技术打造出来的鲜食玉米产品。

“我们今天还听说有消费者在试吃后，将我们的样品带走，说要回家给孩子试吃。”孔令刚说，优质产品通过试吃体验的方式可以吸引消费者的关注，最终提高复购率。

他在今年8月选择入驻德必

虹桥国际WE，这里共享共融的经营理念吸引了他，加上“公共休息区非常受我们年轻员工喜欢，大家在这里很放松，公共会议室也很大，减少了公共面积的占用，对客户而言很友好。”

此外，“德必品牌名称来自‘德不孤，必有邻’，这和我们的经营理念非常相似，我们都坚持用品质取胜，坚持长期主义，如果用一句话来说就是‘以心相交方能成其久远。’”孔令刚说。

3周完成13份报告，志上广告如何激发“高效”潜能？

@德必上海书城WE

德必上海书城WE 上海 作者：刘连英

2016年，包闻天决定从电通离职创业。电通是日本最大的公关广告公司，包闻天在这里有着稳定的收入和光明的前景，但因为一句话他改变了人生走向。

一个企业家朋友向他感叹：“有创业梦的人建议36岁之前一定要去试试，因为此后会受到各种因素的牵绊，很难全身心投入创业。”

这句话惊醒了包闻天，他随后辞职创业和伙伴们成立了志上广告，那一年他正好36岁。

伟大的广告

进入广告行业来自包闻天两个印象深刻的人生体验。

包闻天大学读理工科，后来进入松下工作。2005年他在松下食堂内看到了“人机互动”的产品，员工去食堂吃饭，从打饭到送还餐盘整个过程都是无人服务。

这在当时是一套很先进的交互方式，但即便在内部推广，松下也需要借助广告的手段来实现。

“这有点儿像后来的无人零售，虽然很简单，但大部分人一开始不

知道该怎么办。”包闻天说他那时候就发现广告的作用很大，“能将新鲜的，或者好的利益点传递给大家。”这让他在心里种下从事广告业的种子。

而另一个印象深刻的冲击出现在圣诞节，当晚包闻天在夜生活街区“六本木”逛街，突然周边街道的LED、树上的灯全部点亮，同时圣诞节的背景音乐也开始播放，“一下子把圣诞夜的氛围无限放大”。包闻天说，那一刻在他心里留下极其深刻的圣诞印记，以至于到今天，一提起圣诞夜他脑海中就会浮现出那一刻的画面，他后来知道这就是日本电通策划的一个LED广告。

“我突然觉得广告是一个很伟大的东西，我想如果有机会的话我也要做一件这样的事情。”

高效的广告公司

随后，包闻天回到上海创办了一个从事促销的广告公司，但为了学到更多的广告知识，没过多久他又加入了日本电通的上海公司。

离职创业后，包闻天想将志

上广告打造成一个效率更高的广告公司。

“我想规避掉体制上不完美的地方，去除掉那些不高效，不合理的东西，让志上成为一个健康高效的广告公司。”

创立之初他就从制度设计上提高工作效率，比如取消了综合汇报环节，采用了扁平化架构，从工作流程看，志上广告的工作效率比同行提高了80%。他们很快就以“高效灵活”而闻名业内，他们强调志上是一家思维、速度和战力都是升级版的4A公司。

但在硬币的另一面，高效服务也给他们带来压力。“为了服务一个项目，我们曾在三周内为客户从头到尾连着做了13份报告。”包闻天说，正因为志上广告有着超快的反应速度，所以才能实现这样的高效服务。

但这种反应能力也培养了客户“轻易提要求”的习惯，“客户提要求其实没问题，但是不能太随意，这确实增加了我们的工作量。”

在包闻天看来，作为乙方，广

告公司的高效运作“有利有弊”，从服务角度看，高效的运作能提高服务速度，给客户更好的服务体验，能让客户的想法更快速的变成可以落地执行的方案；但同时这种快速响应也培养了客户随意决策的习惯。“我们希望我们快速响应的同时，客户能更加审慎的更改决策，这样我们能做到双重进步。”包闻天说。

做提案的老板

凭借高超的工作效率和扎实的比稿能力，志上广告很快就在业内赢得关注。

他们获得一批大客户的信赖——银联国际、建设银行、日本最大的房产公司积水住宅、资生堂、DQ冰淇淋等知名品牌都成为他们的客户。

“我们成立第一年就接到了银联国际中国以外地区的全球品牌策略创意权，而且我们是通过比稿的形式拿到这个项目。”包闻天说，在日本，广告是一个比较受尊敬的行业，从业者都有着较高的社会地位。但在国内，广告公司竞争激烈，超过50万元的项目几乎都要进行比稿。

“我们时刻面临着被选择、被竞争的局面。”包闻天说，这种模式也锻炼了志上广告的工作能力——他们曾以比稿方式连续五年赢得客户的信任，这甚至创造了业界的一



小小奇迹。

“服务是我们的一个优势，毕竟我们还有一些极致服务的基因。”包闻天说，早年电通的经历给了他很好的服务意识，甚至直到今天他还亲自写提案。

“很多朋友都说老板应该做更多管理方面的工作将一线工作交给员工，我同意这种观点，但具体到我们公司我还是会自己做提案，可能我习惯了这种工作方式。”

一线的工作也给他带来更多的成就感。“每接到一个客户，我们都经历了从未知到深入了解到最后帮他们实现品牌知名度扩大，这个过

程我们都学到很多东西，最有成就感的时刻是年底收到客户的邮件，说感谢你们一年来对我们的付出，让我们的市场占有率达到你们服务期间

有了较大增长。”

印象最深刻的例子是安踏的体育博物馆，作为中国最知名的运动品牌，安踏的近年来取得了巨大的进步，其市值一度超过阿迪达斯，成为全球第二的运动品牌。因此安踏希望做一个体育博物馆来展现他们对运动的热爱和成绩。

这个项目吸引了全球12家公司参与比稿，其中有建筑师事务所，也有空间设计公司，志上广告是其中唯一一个广告公司，同时也是唯一一个用中文撰写提案的公司，并且赢得了这个项目，获得了安踏的信任。

“做一个博物馆不仅要注重建筑设计和空间设置，我们认为更多的是考虑其中的内容，希望进入博物馆的普通参观者能够感受到安踏



一路走来的历程，能够体会到中国体育产业的发展脉络。”包闻天说志上广告擅长这样的“内容策划”，他们也很自豪能参与这样一个项目中，为中国体育产业发展做一些贡献。

“从最开始的两页 brief 变成最终落地的一个博物馆，这个过程中我们经过了大量的学习和消化，建成的时候我们团队都很有成就感。”包闻天说从某种角度看，这体现了志上的一个优势——有一个有热情，愿意为这个行业倾情工作的团队。

神奇的开放空间

包闻天说自己热爱工作，每天有12-16个小时在办公室度过，因

此他希望给团队找一个“愿意待着的空间”，而这正是他们选择德必的原因。

“我以前在新天地工作，虽然办公楼很漂亮但是那里很难触发我的工作灵感，遇到问题时很难被治愈，后来在巨鹿路租赁一个独栋的小楼，我花了很大的心思来装修布置，但最终也未能获得一个很好的体验，因此在后续选择办公楼的时候就非常谨慎。”他们最终选择德必的原因是德必对客户有“深入的认知”。他和德必员工沟通时感到了体贴——因为“这些人能记住我们说到过的一些细节”。一个最直观的例子是，德必园区的保安都认识他并

且主动打招呼，而他在此前的物业从未享受到如此待遇。

“我经历过很多形态的办公空间，德必这种空间很好的打破了不同公司之间的隔阂，给大家很多自由交流的机会，他们的很多行动导线在设计时就为了方便大家沟通交流，甚至因此给我们带来了新客户。”包闻天说就在这样的园区交流中，一家教育机构希望志上广告能协助他们命名和设计，现在双方已经达成意向合作。

“在这样一栋楼里，两个完全不认识的企业有机会创造一些新的合作，这是一个多么神奇的事情。”包闻天说。

海舶无人船：获数千万元 Pre-A 轮融资 @ 东枫德必 WE 北京

东枫德必WE 北京 北京 作者：刘连英



德必北京

近日，东枫德必 WE 入驻企业「海舶无人船」完成数千万元 Pre-A 轮融资，此轮投资方是山东引领产投(寿光国资旗下投资公司)，本轮融資将用于无人船核心技术研发、产品迭代及智能产线工厂建设。

海舶无人船(AquaHelpers)成立于2019年，专注于水上自动驾驶核心技术研发及产品制造。秉承智慧水域、船递未来的理念，以智能无人船为载体，通过大数据技术及人工智能，为用户提供水域智能解决方案，实现水域数据价值的全

新开发。
海舶聚焦无人船全产业链自主设计、研发、制造及智慧水域应用，不仅提供水域智慧监测及污染溯源、水域巡检、水文地貌测量等服务，还致力于赋能公共应急安全、智慧无人化值守等其他应用场景，具备从产品研发、制造、装配、测试及运维全产业链条的落地能力。业务覆盖北京、天津、河北、山东、江苏、浙江、安徽、重庆等近20个省市地区，累计开展数百次水域技术服务项目。

海舶无人船产品线覆盖环保、水利、应急救援、科创文旅及特种单兵作业等多种应用场景，适用于河道、水库、湖泊、近海等不同水域。依托各产品线及无人船收集的海量大数据，海舶形成了“产品 + 服务 + 数据”的智慧水域一体化解决方案，实现全智能、数字化的水域作业及管理闭环，以专业性、高精细的水域大数据驱动科学高效的管理决策。

在技术方面，海舶汇聚环境感知、自动驾驶、集群编队协同控制、

大数据平台等六大核心技术，通过轻量级材料设计和模块化技术，打造出高效低能耗的整体系统，无人船续航时间领先全行业 90%，拥有强大的多传感数据融合分析能力，可即时提取和识别环境重要信息，为智能船艇决策提供底层支撑。

公司成立至今，在产品技术更新迭代、市场渠道及终端用户以及上下游生态合作伙伴等方面一直保持高速增长，已成为各地水环境监管职能部门、公共应急服务部门等主流行业用户重要的解决方案。”

案提供商。

创始人梁栋表示：“我们非常高兴能够获得这次融资。寿光具有一流的营商环境，为落地项目提供了从资金、用地、用工等保姆式全要素保障。寿光发展集团对公司的战略加持，将为我们进一步推动无人船技术的创新和应用提供强有力的支持。我们将继续提供高质量、高性能的无人船产品，为水域数字化应用带来更先进、更高效解决方案。”

寿光发展集团董事长郎继



荣表示：“国内民用无人船艇市场潜力巨大，下游行业应用驱动无人船艇市场规模持续提升。就国内而言，目前我国已成为全球无人船艇行业版图中最重要的一部分。随着国内水域持续开放、监管手段日趋完善、技术不断成熟，加之人工智能、5G 通讯等新技术赋能，我国无人船艇企业将在行业高速增长的背景下获得裂变发展的历史性机遇。寿光发展集团作为寿光市核心的国有产业投资及运营平台，肩负着加速培育寿光新兴、智能、现代产业集群，加快新旧动能转换的重要使命。海舶无人船团队技术体系领先、商业模式创新性强、具有可靠的可持续发展能力，我们坚定看好团队未来的发展。作为水上自动驾驶赛道新锐企业，海舶无人船项目的落地，将为寿光新经济的培育注入新动能，同时，寿光一流的营商环境和全要素保障，也将为企业的快速发展提供良好的机遇，实现多方共赢。

海舶无人船（AquaHelpers）成立于 2019 年，专注于水上自动驾驶核心技术研发及产品制造。秉承智慧水域、船递未来理念，以智能无人船为载体，通过大数据技术及人工智能，为用户提供水域智能解决方案，实现水域数据价值的全新开发。

靳峰空间设计：将国内私宅美学做到极致 @ 云景德必易园

云景德必易园 上海 作者：刘连英

他认为自己小时候没有设计梦，但从小就喜欢“美”。实际上这是他与生俱来的“设计因子”在起作用，靳峰的哥哥是业内顶级私宅设计师，母亲也做服装，耳濡目染下，他美学基因也被激活。

2006 年初始，客户 TestSuite 上的大部分还是“设计师说了算”。到 2010 年后，“能打造南法乡村风吗”“我喜欢南非某酒店”这样的私人化需求出现了。如今，靳峰把自己从美学布道者，推进到直接参与者。他改善了国内私宅的美学面貌，与美学观一道走进上流社会。

靳峰空间设计创始人 靳峰

入驻云景德必易园后，他将目光更多地放在上海市场，希望将自己的设计理念落地在这个魔幻的都市。

“上海是温度足够，包容性强的城市。浦西区马路窄窄的，却保证了距离，让人舒适。”在这里靳峰找到创作自由，客户也愿意让他大胆设计，他十分享受这种感觉。

1. 兼做科普的设计师

靳峰大学主修环境艺术，但这个专业是他“机缘巧合”下的选择，

放在不同的楼层。”那是一个三层带阁楼的别墅，最独特的地方在于室内有一个 2 米见方的花园，从底通顶。

但因为花园面积小，人站在一层向上看，感觉压抑，像一口狭深井。“我们要帮业主做更好的空间利用，他们在二层以上加层隔断，扩大空间利用度，采光也到达下层。”靳峰说这样改造后，别墅一层的利用空间增大了许多，“深井”成活力之源，空间舒服了业主才愿意花更多时间待在这里。

“客户本来以为那样也就够，没有对美学生活明确认知。”靳峰说，当时他除了要帮助业主做室内设计之外，还需要科普美学知识，传播现代



靳峰空间设计工作室室内景 @ 云景德必易园



靳峰空间设计工作室项目案例



靳峰与客户沟通

化生活理念，与业主争论以坚持自我设计主张。没有这种互动和磨合，房屋装修和舒适度达不到要求。

靳峰说，从那时候起他就感受到做空间设计师，最大的成就感是业主入住之后对他的夸奖。

从此他将工作重心放在私宅，风格固定为极简主义。

“这是我所热爱的状态”。靳峰说。

2. 伴随中国美学一起成长

2018年，靳峰带着自己的空间设计室来到了上海，那时候他刚刚接了杭州西溪的一个别墅项目，对方付了100万定金。

“我们当时觉得江浙沪的单子多，市场大，所以就在上海成立了新公

司。”为了开拓市场，他们调整了设计费用，在北京3000元/m²的设计费，在上海调整到1500元/m²。

如今的靳峰每年接10-15单。他的作品散布在誉品原墅、君悦湾、汤臣高尔夫、香江别墅、夏都花园、陆家嘴一号、曼哈顿、长宁西郊、翠湖等知名楼盘内，同时他也获得了包括红创奖、金外滩国际室内设计奖在内的多个业内奖项。

他的设计理念也日趋成熟，现在更加看重客户生活习惯，深入交流需要。“设计没有好坏标准，对于私人住宅来说，满足他们个人生活习惯的设计就是好的设计。”因此现在的靳峰更加重视和客户的沟通，更加深入的了解客户需求，甚至提醒客户未曾关注到的生活需求。

“我们有一张表格会让客户选择空间功能，比如是否预留雪茄吧、保姆房等。”很多客户都会感慨他们自己都没有想到这么多细节功能。

当然这也对他们的团队的设计能力提出了更高的要求。“和许多设计工作室将制图外包给其他机构不同，我们自己组建了效果图的团队。”靳峰说，业内95%以上的设计师事务所都将效果图外包给第三方机构来制作，但靳峰觉得这种模式很难达到精准私人订制的目的。

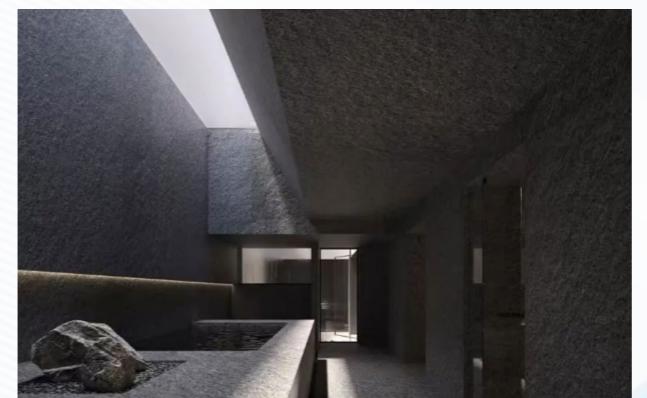
“效果图非常磨时间，有时候为了做一个精准的效果图，设计团队需要通宵达旦，但这样做的好处在于我们的每一个模块，每一个细节都是根据我的设计给业主私人订制的，这里包含了设计师的个人理念。”靳峰说，



靳峰空间设计工作室项目案例



靳峰空间设计工作室项目案例



靳峰空间设计工作室项目案例



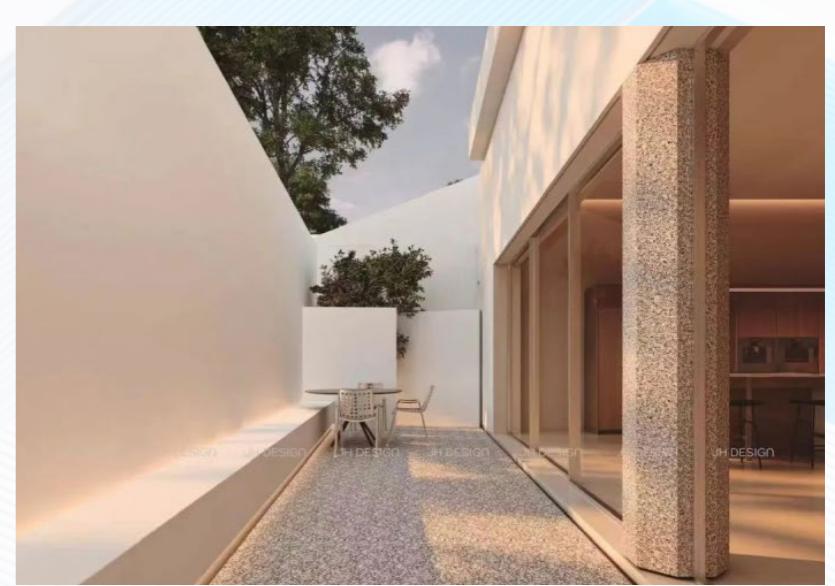
靳峰空间设计工作室项目案例

他们有专门小组绘制设计效果图，确保精准度。一间别墅大约300张设计图，精细到厘米级别。

包含拆改图、点位图、放线图等等图纸，并且精准到厘米甚至是毫米。靳峰说他们的施工制图要能达到施工方看着图纸就能精准施工的标准。

3. 自身办公空间的高标准

“我们对客户和物业的设计都负有责任。”正因如此，靳峰空间设计工作室选择upper-class服务和硬件的云景德必易园办公便成为必然。在寻找办公室的时候靳峰和同事们定



靳峰空间设计工作室@云景德必易园

了一个标准——一定要找上市公司旗下的办公园区。

“上市公司的服务标准高一些，办公环境也是我们的一张名片，我们的客户都是中高端人群，我们需要让他们感受到我们的审美，让他们信任我们的设计能力。”靳峰说，云景德必易园满足了他们的需求，这里服务非常好，保安的素质很高，客户来拜

访时，保安会主动的帮助客户指挥倒车，这能给客户留下非常好的印象。

同时云景德必易园距离喜迎门国际馆只有2公里，而那里是设计师们经常集中采购的地方。“我们当时就想找小一点儿的园区，大的园区人员比较多，我们更喜欢静谧一些的空间。”今年5月靳峰工作室入驻云景德必易园，他们自己设计了办公室和

周围环境，在白色的外墙旁边种植了一排绣球花。夏天的时候，在旁边乒乓球运动完的家长们会带着小朋友来他们门口拍照打卡，这里成了一个网红打卡的空间，甚至还有家长进来参观后直接介绍客户合作。

“我们的客户很多都是靠口碑介绍，人们对美好的设计都有着强烈的共鸣。”靳峰说。



靳峰空间设计工作室@云景德必易园



靳峰空间设计工作室时尚派对

易方智慧：从小生态到大产业，打造国产交通仿真的一大未来 @德必天府五街 WE

德必天府五街WE 成都 作者：刘连英

拥堵正在成为大城市病症中最“磨人”的一种。

公开数据显示，2023年中国最拥堵的五个城市分别是：重庆、北京、贵阳、上海、济南。这些城市的通勤高峰交通拥堵指数都超过了2.0，意味着在高峰时段，车辆的行驶速度只有正常时段的一半。

拥堵病如何解决？不同城市选择不同的策略，单双号限行、强化公共交通、限制私家车数量等方法纷纷登场。

在施行这些政策之外，交通管理者还将目光投向科技领域，希望从中找到更好的解决方法，早前此

类软件被海外公司垄断，而近年来几家国内公司成为该领域的翘楚，入驻德必天府五街WE的易方智慧就是各方关注的焦点之一。

01. 始于一场报告会

“2018年底，我听一个关于交通仿真软件的报告会，认为这个行业大有可为，并且该行业当时被海外品牌垄断，没有国产替代品，于是我辞职创立易方智慧来打造国产的交通仿真软件。”易方智慧CEO刘双侨解释说，前东家已经在智慧交通领域深耕十余年，他在相关领域有丰富的经验。

2019年易方智慧成立，并集

合了一众“高精尖”人才，核心成员来自电子科技大学、西南交通大学、美国威斯康星大学、德国锡根大学的博士团队，以及图像识别与交通仿真等行业的多位技术专家。到2022年底，他们集合了50多个员工，其中专业技术型人才40余人，同时还拿到了40余项自主知识产权。

他们将创业方向聚焦在“交通仿真”领域，这是一种对交通运动随时间和空间的变化进行跟踪描述的技术，简单的说可以在电脑上对复杂的交通现象进行解释、分析、找出问题的症结，最终对所研究的交通系统进行优化。

以上述城市拥堵为例，为了提高通行效率，交管部门对交通设施（红绿灯时间、道路标线等）进行试验性调整，但这种调整会引发连锁反应可能出现新问题，因此更好的解决方法是在调整现实设备之前先在交通仿真软件上进行调整尝试，通过虚拟的软件来寻找现实中最高效的高峰通勤方式。

不过要研发交通仿真产品，首先要制作“三维地图”。

刘双侨说，要实现交通仿真功能，



需要完成三大流程——三维地图、交通设计和交通仿真。

“地图是一切的基础。”刘双侨介绍说，制作三维地图有多种方式，可以通过相机摄影、激光雷达等硬件来搜集信息后处理加工，这种方式成本不菲；而易方智慧希望打造一些更加简单低成本的制图方式，他们在今年底将发布自己的“球形地图”产品，在有相关数据的地图上，用户框选后就可以自动生产对应的三维场景，这将提高效率并且降低成本。

制作出三维地图后，就需要按照现实场景在地图中进行交通设计，例如编辑路口的车道布局、转弯区域，或者在三维地图上添加路车设施设备。

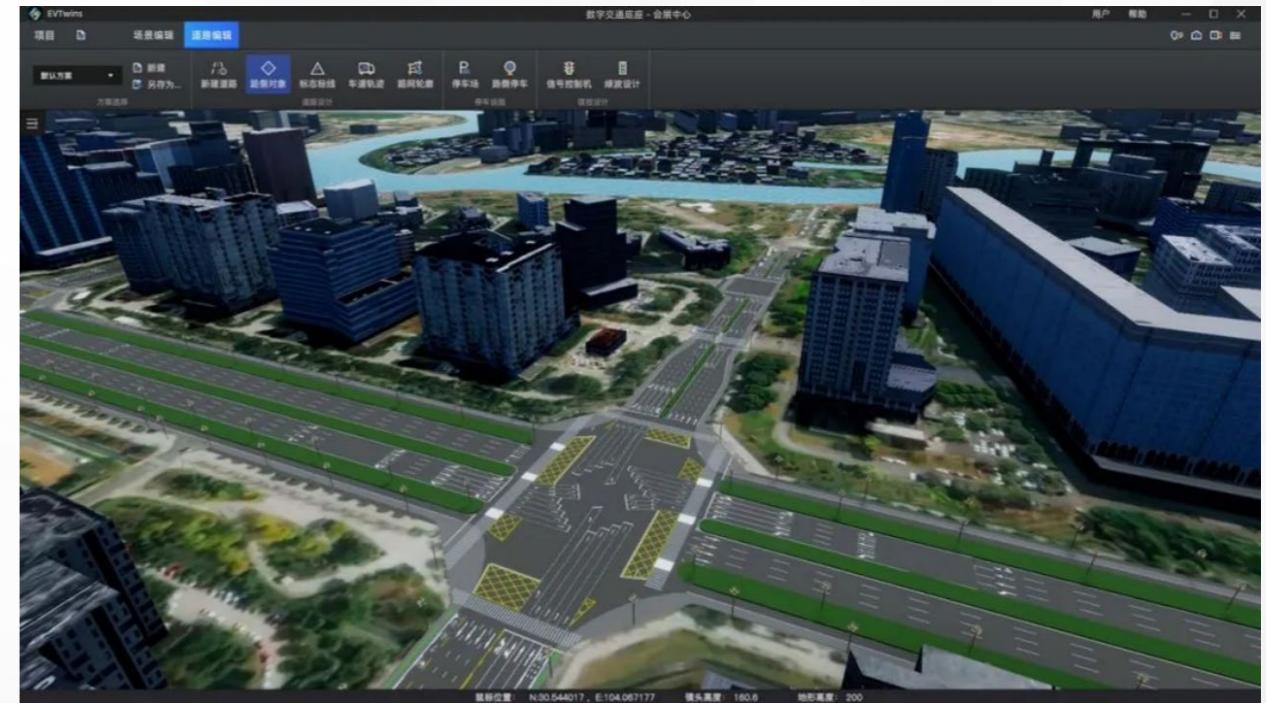
“交通设计非常复杂，因为每个路口的情况都不一样，没办法标准化操作，必须要人为参与设计。”刘双侨举例说，针对车流大小，每个路口会设置不同的车道，有时主路上3车道到了路口变成5车道，此外还有左右转弯的待行区变化，这种区域需要人工在三维地图上进行编辑设置。

完成上述设置后，再叠加各种数据和算法后才能制作交通仿真系统，拥有一键仿真功能的系统可以完成交管方面的各种试验。

“交管只需向仿真系统输入一个结果数据，它会通过模型自动生成一套和这个数据对应的交通解决方案。”刘双侨举例说，如果将某路口左转弯

的红绿灯放行时间从15秒延长到25秒，那么系统就可以计算出这个路口车流的通行效率、排队长度和通行车辆数，通过这些数据交管方可判断如此更改信号灯是否合理。

“在通行方案实施前，交管方可将相关数据在这个系统上测试下，通过仿真结果就可以验证这个方案是否合理，这样可以节约大量成本。”刘双侨说。



02.入场券

当然，要完成上述三个流程，需要进行大量的数据采集、运算以及模型搭建，需要产业链上多个公司的合作完成。

现在易方智慧已经完成了自己两个核心产品——EVTwins 和 EIVDSIM。前者用来搭建三维场景，后者则是一个成熟的三维交通仿真平台。基于这两大平台，易方智慧可以为城市交管、车路协同、道路巡检等领域提供智能化的解决方案。

有了这两大核心产品，易方智慧就有了交通仿真领域的入场券。

客观的看，交通仿真有着巨大

的市场空间，此前该领域一直被海外软件占领，其中最知名的是VISSIM系统，这是德国PTV公司开发的软件系统，其1992年投入市场，2005年2月进入中国，目前占据中国市场90%以上的份额。公开信息显示，该产品一年销售额约为1亿元，而通过该软件撬动了约200亿的市场份额。

现在易方智慧有了和这些国际巨头一较高下的能力，利用ASSEP系统，易方智慧实现了国产替代。他们可以为客户提供“傻瓜式”编辑三维地图服务，再叠加大规模三维地图加载技术，最终易方智慧实现“提供大范围、高精度、可编辑的”

的数字交通底座开放平台。

“数字交通底座可以应用到很多场景中，例如数字底座可以为智慧城市提供数据和交通信息，其应用场景非常广泛。”

03.从西部到全国

重庆就是一个最具代表性的城市，易方智慧曾多次为重庆盘龙立交桥建立三维地图，盘龙立交桥有五层20条匝道，被认为是世界上最复杂的立交桥，网友评论称“走错一个路口就是重庆一日游。”

给这个立交桥建立三维图是一个非常困难的工作，2021年易方智慧用1.0版本的软件去构图时，

一个人花费了11个小时；2022年系统更新到2.0版后，同样的工作量变成6个小时；今年5月他们实现了基于数据自动生成的3.0版本，制作这个立交桥的三维地图只需要“一键生成”。

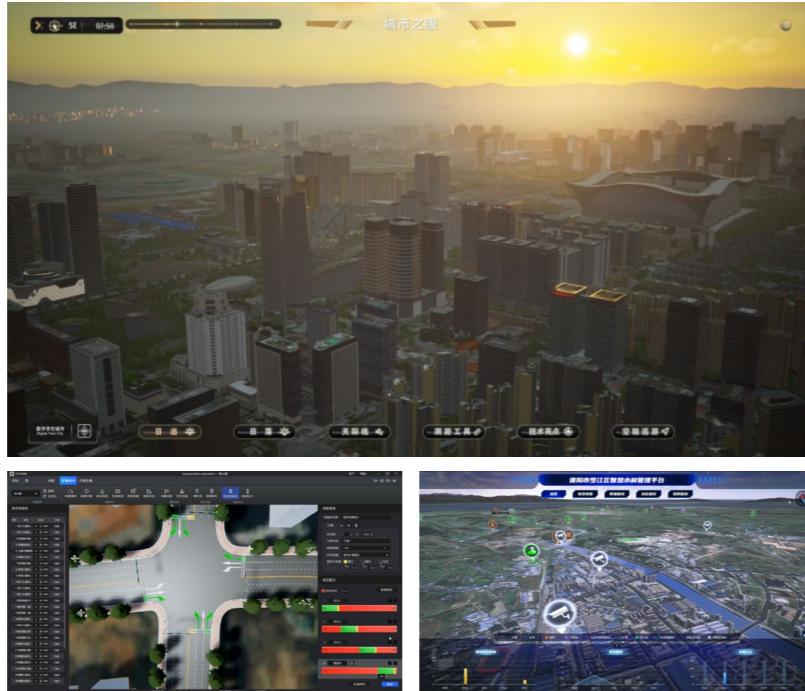
今天这种能力正被广泛的应用到各个交通仿真的场景中。今年5月，他们承接了重庆市的部分交通仿真项目，为重庆640个路口建立交通仿真系统。

“我们要对这些路口进行1:1的还原，包括标志标线、绿化标志等，再结合现场的路测设备、卡口雷达等设备提供的数据信息，最终在仿真系统中进行运算，协助交管部门制定最佳交通方案。”刘双侨说，除了早晚高峰的交通拥堵之外，城市交通还面临重大节日活动流量突增、特殊接待任务临时限行、安保线路规划等挑战，而这些都可以利用交通仿真系统来提前验证规划。

实现了城市内的交通仿真后，易方智慧将目光投向了全国，现在国内有500多万公里的公路干线，这些都需要数字化的服务。

“每一公里的数字化投入约1万人民币，这个市场的规模非常大，因此我们未来要做一个数字底座，建造一个全国范围的三维公路干线地图，让不同行业的公司和机构加入进来拓展各项应用场景。”

基础技术往往有着更加广阔的应用前景。

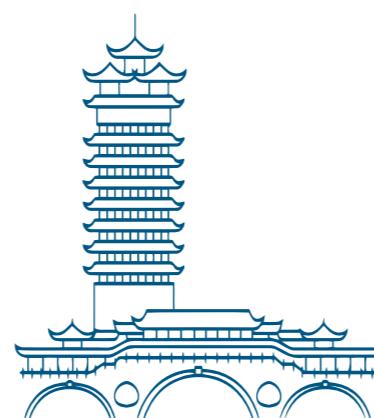


应用场景，除了交通领域之外，这套系统还可应用于水利场景。

“河流和道路的逻辑相似，因此我们这些技术同样可以用来开发智慧水利平台，我们开发一个水利行业的编辑器，将道路改为河流就可以编辑设计河道地图。”

刘双侨还计划在德必天府五街WE内寻找客户。“这里环境很吸引我，服务水平很高，优良的环境和有素质的服务会催生一个良好的生态。除了智能汽车，我们园区还有元宇宙公司，这些都和我们从事的事业相关，我也计划参加园区活动认识园区内企业，形成我们自己的小生态。”

而在一个小生态之外，今天的



阳光海天闫亮：像“垒砖”一样做好运营，就能保有信心！ @ 东枫德必 WE 北京

近日，睿和智库对德必集团旗下北京园区——东枫德必WE的入驻企业“阳光海天”董事长闫亮进行了专访。以下为专访全文，由“地产资管网”公众号授权转发。

走运固然不错，不过我宁可保持精确。那样，机会来临时，你已经做好了准备。——欧内斯特·海明威《老人与海》

2023年闫亮非常忙，全年一半时间在出差。当然，一年的忙碌也交出了令人满意的战绩：业务增长近4成，营收已恢复到疫情前水平且略有

增长，企业利润状况稳定。作为阳光海天和停简单的创始人，闫亮算是“毕业即创业”的连续创业者。闫亮是幸运的，选择了停车这一刚需市场；闫亮更是务实的，创业17年来稳扎稳打，即便背后有豪华资本军团的支持和信任，即便企业已跻身行业独角兽，他依然脚踏实地，对市场保持足够的敬畏。2022年，停车场资产已经被纳入到公募REITs的资产范畴，对阳光海天和闫亮而言，新的长周期方向若隐若现，他是否已做好准备？第33期火花谈，睿和智库创始人韩玮烨对话阳

光海天董事长闫亮。

01.创业： 这是一场持久的心力战

同为创业者，对话闫亮的两个小时，我也在复盘何为“创业”？创业的终局究竟在哪？

我曾经很羡慕上市敲钟的荣耀，估值千亿的身价以及创始人台前人后的侃侃而谈。殊不知，这只是外部世界呈现的“果”，“因”则是探索未知——一群未知的人去一个未知的地方，干一件未知的事情。这种特性，



决定了创业之路总是在开端充满浪漫的理想主义色彩，过程则满是孤独和煎熬，到了收场就更为不易。

而且，几乎没有一个创业者能在出发之前就想清楚所有的事情。

闫亮踏入停车行业，完全是机缘巧合。大学毕业后，他一没人脉，二没资本，只是发现写字楼停车场没人认真管，而且进入门槛不高。于是，北京北三环一幢公寓写字楼的停车场成了阳光海天的第一个项目。停车场管理数字化的缘起也很简单——可以节约人力成本。从智能门闸开始，到停车场的多元业务场景，再到底层的停车场数字治理。这条看似不宽的赛道上，衍生出很多“创新”业务，都是闫亮接手第一个项目时没想到也不敢想的“未知世界”。换个视角去看，这也是创业者普遍经历的“孤独”之美。他要去建立团队，不断提升组织效能；

要去适应资本、协调客户；要去预判未来的风险。这些日常无人替代，只能 self-talk。于是，闫亮开始跑步了。每天跑的量不大，但每天都坚持。疫情三年带来的市场巨变，闫亮做不到不焦虑，但他深知，企业必须要活下去。怎么活下去？唯一的路径是深挖运营潜力。坚持跑，一直“跑”。闫亮在享受孤独之美的同时，业务更加专注。“阳光海天首先是一家运营企业，我们就是赚辛苦

钱的一群人。所以得把运营的所有细节做扎实，在细节处找到创新。”闫亮如是说。

02.运营如同“垒砖头”

运营就像是“垒砖头”，扎扎实实，一步一个脚印，但策略灵活，在不确定性中努力提振经营业绩。

韩玮烨：17年以来，是什么样的目标支撑阳光海天持续进行转型升级？

闫亮：我们的“价值观”非常朴素。在阳光海天看来，运营如同“垒砖头”，是不可能像3D打印一样瞬间盖出一幢高楼大厦的。运营必须扎扎实实，一步一个脚印。虽然也期待有一天行业能够有突破性创新，但目前看来还不具备这样的条件。

运营类企业的精益管理，是动态的。及时捕捉客户及合作伙伴的需求变化，才有可能做到精益。以停车场管理为例，前几年，客户更注重停车场中的智慧化程度，关注长期付租能力。现在，客户关注的是与零售场景中C端需求的协同，深挖流量价值。

所以当前，通过“垒砖头”把运营精细化壁垒和技术壁垒筑高，是企业不断追求进步的核心。

阳光海天已经历了四次转型，锤炼了包括停车场规划设计、一站式解决方案的打造、创立智慧平台等能力。但企业总体目标没有发生

大的变化，一直致力于做智慧停车场服务。

03.以科技为创新突破口

构建停车复合场景

数字场景不仅可以提升停车场的资产价值，也满足了汽车作为智能硬件升级的需求。作为运营方，

阳光海天正在逐渐推动平台建设，并与自动驾驶公司等进行协同合作。截至目前，企业在科技和研发方面，仍然集中在场景内的应用能力上。

韩玮烨：你曾提到希望围绕出行和汽车服务，将停车场打造为复合场景。这样的实践将如何赋能企业运营？

闫亮：我们认识到两个关键模型对于阳光海天的良性发展至关重要。首先是成本结构，如果我们的成本高于合作伙伴，企业的盈利空间将受到限制。其次是收入模型，我们需创造比合作伙伴更高的经营收入，其中差距是我们合作和生存的关键。因此，在阳光海天确定智能停车这个方向之后，在数字化方面持续投入，并取得了大量的软件著作权和发明专利。通过近年的积累，企业正逐渐进入红利期。其中，在物理空间和数字空间复合上，企业已经打造了AIPP(AI In One Parking Platform)智慧停车管理平台，联动线上线下管理。

从资产管理和运营的角度来看，打造停车复合场景是必要的。同时，我们也需要改变成本结构和收入模型，以腾挪出更多的盈利空间。未来，我们的服务方向可能扩展到汽车服务，新能源汽车的高速发展扩展了出行类智能软硬件的梦想空间。

韩玮烨：智能停车管理如何赋能商业不动产的运营提效？

闫亮：阳光海天几乎和国内主流商业不动产开发运营企业都建立了合作。合作方对我们的需求早已不仅仅是简单的配套服务，而是流量的多元变现。通过停车场的车流数据，如首次到场、多次到访的汽车品牌、汽车价格等信息，阳光海天已逐渐建立了车主的画像大数据。这种数据赋能，能够直接对应到业态的引流和复购能力上。同时，商业客户也能将这些数据作为业态搭配的参考。不仅可以佐证其商业经营，还能增强团队的判断力。在管

理层面，企业通过智能化措施，提高了单个停车场的管理效率。特别是在像疫情这样的极端环境下，由于无法增加收入，只能严格控制成本，智能化措施就成为了实现企业生存的重要抓手，扩大了企业节约成本的空间。另外，通过停车系统成功做到了与客户自身的全面打通，旨在与用户的交流交互中相互赋能，提高用户体验。客户可以轻松地将停车场服务与会员制度相结合，不同会员级别可能享有不同的停车服务体验，尤其是头部客户可能会有更好的服务体验。

韩玮烨：首单停车资产类REITs已于今年6月在深交所完成设立，实现了全国首单停车资产类REITs的成功落地。那么，阳光海天是否有计划收购停车场类资产，为公募REITs提前布局？

闫亮：从资产的角度看，停车场资产是一个非常具有吸引力的机会，但国内大多数停车场的产权不

清晰，运营收益与资产价格不匹配，这也是目前停车场资产证券化的难点。近几年，阳光海天也在一直寻找并储备符合需求的资产包，并持续准备和寻找机会。至于信心方面，闫亮坦言：“企业发展的每一步必须经过理性客观思考。信心还有，但是短期内谨慎地相信。”彼得·蒂尔在《从0到1》这本书中写到革命性的“垂直”变化（从0到1）和增量性的“水平”变化（从1到N）的不同，“如果你有一台打字机，打出140个字，这是水平性进步。但如果你又开发了一款文字处理器，则是垂直性进步。”面对国内巨大的存量市场和城市更新趋势，闫亮带领阳光海天在局部市场已经夯实了自身的竞争门槛，在增量市场的水平性进步上已具备优势。接下来要做的是，一直跑下去，持续引领，从而实现从量变的积累到质变的创新飞跃。

转载自睿和智库官方资讯平台：地产资管网





虹桥之上 创享无界 美好

E - M A N O R

建筑
面积约

100-1500m²商务花园办公 火热直租



021-69773808

中国 · 上海 · 西虹桥 · 华徐公路605号



PART 4 社群扫描

Page 41-54

德必北京

东枫德必 WE & VIPKID 共绘：初心如一 萌宠童趣市集

📍 东枫德必 WE



2023年10月12日-13日，东枫德必 WE与 VIPKID为园区白领和周边社区居民带来秋日精彩共绘活动。萌宠、甜点、服饰、手作、香氛……在这里，可以淘到摊主的私房宝贝，现场手绘图、撸宠物、看经典童剧，大朋友、小朋友收获意想不到的快乐。

传递爱与欢乐 圣诞树 DIY & 童言童语元旦汇演

📍 德必光明 WE

联合园区客户月木艺术，面向社区，举办圣诞节DIY圣诞树活动，彩绘圣诞老人玻璃画，让小朋友们互相交流，懂得友爱与集体协作，传递满满的爱与快乐能量。

德必光明WE在元旦时联合园区客户天才声共同举办童言童语元旦新年汇报演出，同时邀请了园区其他客户家的小朋友们共同参与，为小朋友们搭建了一个展示自我的快乐平台，让孩子们在活动中感受快乐，同时收获自信感。



德必北京

助力“2023 青创东城—创梦 · 遇见 · 相约”创新创业青年走进东城区

📍 德必天坛 WE

激发青年人才在东城的创新创业热情，汇聚起东城经济社会高质量发展的青春动能。12月21日下午，团区委、区人社局在德必天坛WE联合举办“2023‘青创东城’—创梦·遇见·相约”创新创业青年走进东城主题活动。来自北京大学、北京交通大学、北京电影学院等近百名创业青年参加。



德必上海

同一宇宙，音乐无界：第三届「IMX 国际音乐季」

📍 柏航德必易园



2023年10月20日-22日，全球音乐产业创新博览季，第三届「IMX 国际音乐季」在柏航德必易园成功举办。为期三天的线下IMX 2023 活动，包括主题论坛、主会场大师课、华为空间音频工作坊、艺术集市等不同形式，用音乐和文化连接彼此，遇见同频挚友，共享难忘体验。

IMX2023首次融合线下与线上互动的双重模式。其中，线下活动依托上海市虹口区文化创意产业优势，融合柏航德必易园的创意空间与服务矩阵，汇

聚全球超过 16 个国家和地区的数百位行业精英和艺术家，为全球音乐行业带来新观点、新作品、新技术、新产品、新服务，开启全球音乐产业交流与合作新时代。

德必上海

WE Christmas “爵” 美开启——圣诞新年季系列活动

📍 德必外滩 WE

2023年12月24日-12月29日，由德必外滩WE与焕能竞文化联合企划，浣熊唱片、朵卯卯、Tender bar共同呈现的WE Christmas——圣诞新年季系列活动，一次融合摩登爵士、纯粹足球、暖心微醺、唯美花艺的圣诞新年季就此暖启序幕。



敬献 2023，启航 2024：德必 × 秦川字传 独家题写企业【人生一字】

📍 西虹桥德必易园 德必虹桥国际 WE



2023年终，德必园区特邀新派书法家@秦川字传为园区入驻企业题写年度关键字，将这一年跋涉攀登的努力、对新年的美好希冀斟酌、凝练成【专属一字】。

德必上海

原来是“可爱鬼”：西虹桥萌宠主题万圣节

📍 西虹桥德必易园

独撸撸不如众撸撸，园区企业伙伴们秀出自家的“捣蛋鬼”，将上班快乐值拉满！萌宠主题万圣节上，大家带宠上班，共赴一场萌宠聚会。



德必深圳

WE ART 时尚罗湖 2023 水贝选品节成功举办

📍 德必水贝 WE



2023年10月20日-21日，WE

ART时尚罗湖2023水贝选品节在德必水贝WE城市艺术会客厅成功举办。

本次活动依托深圳市罗湖区时尚创意产业优势，结合德必水贝WE独特的空间与服务矩阵，联动行业品牌方、供应链及服务商资源，旨在加强水贝“中国宝都”的名片形象，逐步树立品牌效益，有效提振市场消费，进一步激发区域经济新活力与产业模

式升级。

活动现场大咖云集，新品热品闪耀登场，圆桌论坛，沙龙分享，音乐酒会深度交流，还有时尚达人直播带货……

德必杭州

跨界携手，赋能企业人才甄选

📍 东溪德必易园

2023年11月30日，德必浙江携手智联招聘在东溪德必易园以“高效人才甄选策略与实战”为主题展开了一场赋能企业的培训活动。本次活动特邀金牌面试官高煜东老师主讲，高煜东曾任智联招聘集团人力资源总监，是《职来职往》节目的金牌嘉宾顾问，当天共吸引120余位园区内外的企业hr，企业主和职场人踊跃报名参加。



宠物友好！“爱与温暖” WE ART 艺术展亮相

📍 德必彩虹 WE



让爱与艺术相逢。2023年12月21日-2024年1月21日，“爱与温暖” WE ART艺术展来袭！这次的展览在德必彩虹WE 14楼的DoBe Space彩虹艺术长廊举行，围绕着“爱与温暖”这一主题艺术家用画笔呈现温暖，与空间高度契合有关于“毛孩子”的可爱记录，也有杭城美景的温暖定格，让爱与艺术相逢。

德必南京

“释 FUN 活力 诞愿有你” 圣诞主题活动

📍 金旅德必艺术盒子 WE



2023年11月23日-24日，金旅德必艺术盒子WE联合园区商户举办“释 FUN活力 诞愿有你”圣诞主题活动。本次将节日氛围布置与游戏相结合，提升活动趣味性，吸引更多小朋友参与其中。此外，设置奇趣游园会环节，将小朋友吸引到园区商户打卡参观，增加商户的体验度和参与度。

解锁韩剧同款浪漫之旅分享会

📍 金旅德必紫金 WE

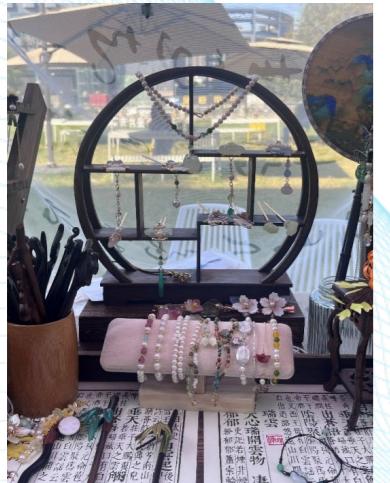
2023年10月，金旅德必紫金WE联合SMART与阿斯顿马丁汽车，共同在紫金山下解锁韩剧同款浪漫之旅分享会，一起探索不同地方的文化美景。



德必武汉

共创万圣节市集

德必创立方



万圣节市集开市，园区客户带着自己的产品，或者闲置的宝贝前来“摆摊儿”，相互认识，

还有客户把直播间搬到了户外，好不热闹~

敬颂冬绥，举杯敬此年！新春国风视听音乐会

德必 · 汉口江滩

2023年12月30日晚，雅乐颂冬，只此一梦，用一场国乐开启2024龙年新篇章。悠悠琴声，雅韵和鸣，跨越千年时空，在百年古建里感受它蕴含的魅力与古韵，置身其中享受艺术与音乐的熏陶，体会旋律之中的思维与情绪，品味漫长时光里的瞬间美好，这是一次难忘的视听之旅。



德必武汉

话剧爱好者的多话剧片段排演

德必 · 汉口江滩



10月5日，在德必 · 汉口江滩，一群热情的话剧爱好者聚集在一起，开展了一场精彩的话剧片段排演活动。这群爱好者来自不同的背景，他们以极高的热情和创造力，排演了选自经典剧目的话剧片段，这些经典剧目经过岁月的沉淀，依然能够触动人们的心灵。通过他们的演绎，这些经典剧目焕发出了新的生命。这次话剧片段排演活动不仅提升了参与者的表演技巧，也为观众带来了欢乐和感动。同时，也为项目的文化生活注入了新的活力。未来，德必汉口江滩计划继续举办更多的话剧片段排演活动，让更多的人能够感受到话剧的魅力。

毛庆教授读书会

德必 · 古田坊

德必 · 古田坊邀请毛庆教授为大家带来精彩的讲座与交流。活动提供一个独特的机会，让参与者与毛庆教授面对面，共同探讨和分享对书籍的智慧和见解。他深入探讨书籍中的主题、人物和故事情节，并分享他对这些内容的独特观点和解读。

参与者可以倾听毛庆教授的讲解，并在交流环节中提出问题和观点。参与者还有机会与其他阅读爱好者分享对书籍的理解和感悟，并进行讨论和交流。这个读书会活动提供一个开放、友好的环境，鼓励参与者互相学习和启发。



德必苏州

致敬苏州园林

比利时艺术家马努 · 维布 · 廷托雷举办个展“花园小径”

德必姑苏 WE



2023年11月24日，伴随着《姑苏行》悠扬的笛声，比利时艺术家马努·维布·廷托雷个展“花园小径”在位于德必姑苏 WE（国际文化艺术中心）的优艺美术馆（姑苏）空间启幕。

本次“花园小径”主题展览是隐匿于德必姑苏 WE（国际文化艺术中心）之中 QU ART MUSEUM优艺美术馆（姑苏）空间全新改造升级后的首展，是又一次跨

越文化与时空的艺术对话，在苏州这座拥有两千多年文化积淀的城市，廷托雷作品中的生态哲学与苏式园林中所蕴含的自然美学将在这里产生深刻共鸣，呈现一场文化与自然的独特对话。该展览将持续至2024年2月29日，每周二至周五免费向市民游客开放。



追风姑苏 秋日骑行 – City Ride

德必 · 桃花坞



10月21日，在苏州姑苏区内举行了一场秋日骑行活动 – City Ride 追风姑苏。20多人一起，穿着定制的卫衣，从德必·桃花坞项目起，骑自行车环姑苏内城区一周，用车轮丈量城市之美，用轨迹记录美好生活。不赶路，我们看路！

德必苏州

“桃坞雅集”花式练摊

德必岳麓 WE

10月26-29日，桃花坞游园会举办，德必·桃花坞项目以“桃坞雅集”花式练摊，售卖文创潮品、中式糕点之余，推广预热桃花坞项目，吸引了众多年轻群体、亲子群体拍照打卡，并加入项目社群，共赴一场有温度的秋日盛宴。



“坞托邦里”音乐时光周

德必 · 桃花坞

11月10-17日，在桃花坞项目招商中心沿街，开启了“坞托邦里”音乐时光周活动。当每晚吉他声响起，烤炉上肉味四散，三两好友就一起来到暖炉旁边，围坐取暖、共聊人生。活动持续一周，吸引了近百余人参加，一起 CHILL 一下。



11月10日-11月17日/10:00-22:00 (白咖夜酒) 德必·桃花坞 (苏州市姑苏区桃花坞大街158号)

德必苏州

办公好物巡游节

📍 德必姑苏 WE



办公好物巡游节于11月16日举办，现场邀请园区内所有客户免费领取宝藏好物。园区内客户伙伴们积极参加，不到40分钟，所有礼品就已经派送完成。滴眼药水、手机支架、鼻通软膏，贴心守护每一位打工人！

德必合肥

携手混沌合肥，破解新生代员工管理谜题

📍 德必庐州 WE

2023年11月11日，由德必庐州 WE 联合混沌合肥举办的“破解新生代管理难题，练就创新领导力”活动成功举行。本次活动邀请到了混沌创新领教、国际著名领导力公司资深顾问刘宏利老师，通过121个真实案例调研提炼的方式，为与会者带来了一场关于新生代管理挑战的深度探讨。通过“学模型 + 练场景 + 真反馈”的形式，与会者们不仅获得了知识的输入，更有机会在实践中检验和提升自己的领导力水平。



德必合肥

城市治理如何实现应用场景创新？17家企业云集“论剑”

📍 德必庐州 WE

2023年11月17日，2023年合肥首届应用场景创新大赛 - 城市治理赛道复赛路演在德必庐州 WE 拉开序幕。现场，来自北京、上海、苏州、合肥等地的 17 家企业同台竞技，展开城市治理“大比武”。此次举办的城市治理赛道复赛，主要聚焦智慧城市治理，依托数字化转型，提升城市服务平台能力，探索智慧政务、市政治理、城市安全、智能建造等创新场景方向，征集更多优秀解决方案，推动更多新技术、新产品在城市治理中落地应用。



德必成都

首届 DoBe 圣诞邻里派对

📍 德必川报易园

12月22日，德必川报易园联动园区内入驻商家及园区外合作品牌，联合呈现的「DoBe 特别企划 · 圣诞邻里派对」启幕，后备箱集市、暖冬观影会、圣诞游戏 & 礼品缤纷来袭。



德必西安

携园区企业走进高校 助力企业人才引进与大学生就业

德必星光易园



12月26日，由园区牵头带领园区企业浑水传媒、则腾电子、鲨鱼引擎、等闲内容等公司走进西安邮电大选数字艺术学院参加大三实习、大四校招交流会，现场咨询火热，共收获四百余份简历，截止发稿统计，已有一名学生入职。

德必长沙

古风汉服打卡体验，寻味辰年游园会

德必岳麓 WE



2023年12月29日，辞旧迎新之际，德必岳麓 WE 开展了“寻味辰年”汉服体验打卡游园会。活动现场设有“汉服体验”、“手绘团扇”、“新年祈愿”、“围炉煮茶”等多个国风打卡体验点，园区小伙伴身着汉服，穿梭于活动现场，共赴一场跨越千年的约会。

德必意大利

圣诞假面派对在中意设计交流中心举行

德必意大利

12月17日，由德必意大利、中意设计交流中心及中意国际合作协会联合主办，佛罗伦萨第四区政府、国际文化交流发展协会、中意艺术交流协会与托斯卡纳 3 电视台的支持，莱圆国际事务所、莱圆实业有限公司协办，意大利中意青年联合会、意大利炎黄文化研究会、瑞祥酒店、洲际大酒店赞助的圣诞假面派对在德必意大利中心 Villa Strozzi 成功举办。

嘉宾们在活动中赏析了来自世界各地的杰出艺术家表演，包括意大利男高音 Niccolò Yacus、佛罗伦萨小童星叶梓墨、中国青年歌手郑宇康、李若喻以及一对可爱的龙凤胎何鑫和何银。这些艺术家通过西式面具和京剧面具展现了精彩的演出，涵盖了西方经典歌剧《卡门》、《爱的甘醇》等片段，以及中式作品《梨花颂》与《中国范》。最终，他们以歌剧《爱的甘醇》中的经典二重唱将整个派对推向了高潮。



当艺术邂逅音乐：中意设计交流中心举办国庆活动

德必川报易园

2023年10月1日，由中华人民共和国驻佛罗伦萨总领事馆、佛罗伦萨市政府和佛罗伦萨第四区政府支持，中意设计交流中心与德必意大利主办，国际文化交流发展协会和意大利炎黄文化研究会协办，当歌供应链赞助的“当艺术邂逅音乐”国庆活动在中意设计交流中心施特洛奇别墅成功举办。政、商和社团等代表出席。

中华人民共和国驻佛罗伦萨总领事馆管仲奇副总领事表示，艺术与音乐是人类文化的珍贵遗产，它们超越了国界和语言，传达着情感和思想，让人们共

鸣并建立起深厚的文化纽带，也是友谊的桥梁，正值祖国的生日，借此活动，祝愿伟大祖国繁荣昌盛，祝愿中意友谊愈久弥坚。

八位杰出艺术家的影像艺术作品和绘画作品在本次活动中精彩亮相。来自不同国家的九位杰出音乐家在一场国际音乐盛宴中汇聚一堂。中国、意大利、美国、荷兰和智利的音乐家携手演绎，为观众带来跨国别的音乐精华。

这场“当艺术邂逅音乐”活动不仅是一次音乐和艺术的跨界交融演绎，更是国际文化的交融与友谊的象征。在

中华人民共和国成立第 74 周年之际，我们共同见证了跨国界的和谐交流。无论我们身处何地，文化与音乐都是连接人心的力量，促进和平与合作。愿这份热情和友情永远延续，祝福我们伟大的祖国繁荣富强。



CREATIVE PARK

创意赋能城市

空中艺术花园

精装全新家私

水贝城央地铁上盖

1100 m²共享艺术客厅

十大创新增值服务

WE 德必

国际时尚创意中心

VIP LINE 0755 8899 9975

招商中心：深圳市罗湖区布心路3008号

德必水贝WE

YOU LOOK AWESOME TODAY

梵隐

德必集团
股票代码 300947
WEHOUSE.CSE
WE-USSE



PART5 焕新之路

Page 55-58

德必 · 大华里： 数字文化新地标，承载一代人的城市记忆

◎ 上海



德必 · 大华里的前身为大华饭店，位于沪太路1528号，始于上世纪90年代，是一家主打上海本帮私房菜的国营饭店，二十多年以来，经历过重新装修开业，如今退出了历史舞台。2023年初，大华饭店由德必改造运营，改造后的园区由4栋主楼和8座裙楼组成，配合路面改造、停车系统重新规划和环境修整，完成了一次美好的蜕变，

融入片区发展，成为数字文化新地标。2024年1月3日，德必·大华里(数字文化产业创新中心)正式开园亮相。作为2023年宝山重大产业投资项目，德必·大华里将探索打造“园区、街区、社区、商区、景区”“五区融合”新地标，以城市更新模式迭代产业结构，为上海开启“北转型”下篇章提供新动能。

由此，这个承载着一代人集体记

忆的“地标”被以另一种形式保留下来。

延续城市记忆：助推社区功能转型

为了提升空间影响力、文化影响力和内容影响力，德必团队在立面保留了部分原有元素，如古朴的瓷砖，惬意的阳台，独特的建筑形态，同时结合德必园区的特有风格，在重

塑历史街区、场所再造中，传承简约、素雅、隐逸的风格，为企业提供园林式舒放办公体验，实现街区功能再造和对城市片区的激发。

主楼利用窗沿，做出了卦象，卦象为“需卦”，表达的是明珠再展华光，有涅槃重生之意，从城市更新的意义上来说跟项目有一个很好的契合。纯漫步的文化与休闲主街，串联星空广场、中心花园、环绕庭院、路演广场等空间节点。

城市记忆的延续，除了建筑本身的更新之外，也离不开文化的沁润。宝山区大场镇在德必 · 大华里成立“行知读书角”，园区在大场镇指导下，携手园区内外企业，开展一系列介绍宝山历史、文化、名人轶事的文化、艺术沙龙活动，展现宝山及

大场镇丰富的历史文脉，传承红色文化。打造市民与白领都可以参与的公共文化阅读空间，激活建筑活力，助推区域功能转型。

德必 · 大华里还在开园之际成立了“德必有邻社区赋能联盟”，引入刺猬青年成长平台，借助线上全媒体宣传，高校创业社区资源链接，德必活动策划和运营执行，志愿者和体验官招募等层面协助德必进行商户联动和社区联动，支持德必商业赋能社区的同时，为社区注入更多青年创新力量。

科技赋能产业：助力“科创宝山”

除了“软件”服务之外，德必 · 大华里以科技赋能，配套系列科技硬件以及智慧园区管理系统。如，

主楼拥有数字化信息大屏、激光投影、wehome 智慧曲面屏，报告厅智能大屏，智能会议预约系统，让园区充满科技感，实现科技为园区赋能，吸引科技企业的入驻，助力数字文化产业创新发展，助力城市数字化转型。

德必 · 大华里整体业态规划以数字产业办公，商业服务、新商业经济，文化教育及体育等业态，商业将放大文化创意和休闲业态配比。重点打造文化科技产业发展带和新型数字文化产业集群，建设数字创意孵化基地，打造聚集度高、落税稳定的产业经济新高地，助力数字文化产业创新发展和城市数字化转型。

打造青少年人工智能体验中心，让社区青少年也可以感受、甚至参与



大华焕采
聚里前行



到人工智能的开发中，成为今后 AI 领域发展的新势力。

德必·大华里是德必与大场镇深入合作，合力推进老园区转型升级的标志性园区，将打造轻公司生态圈，助力产业发展，对优化营商环境、助力“科创宝山”建设有着重大意义。

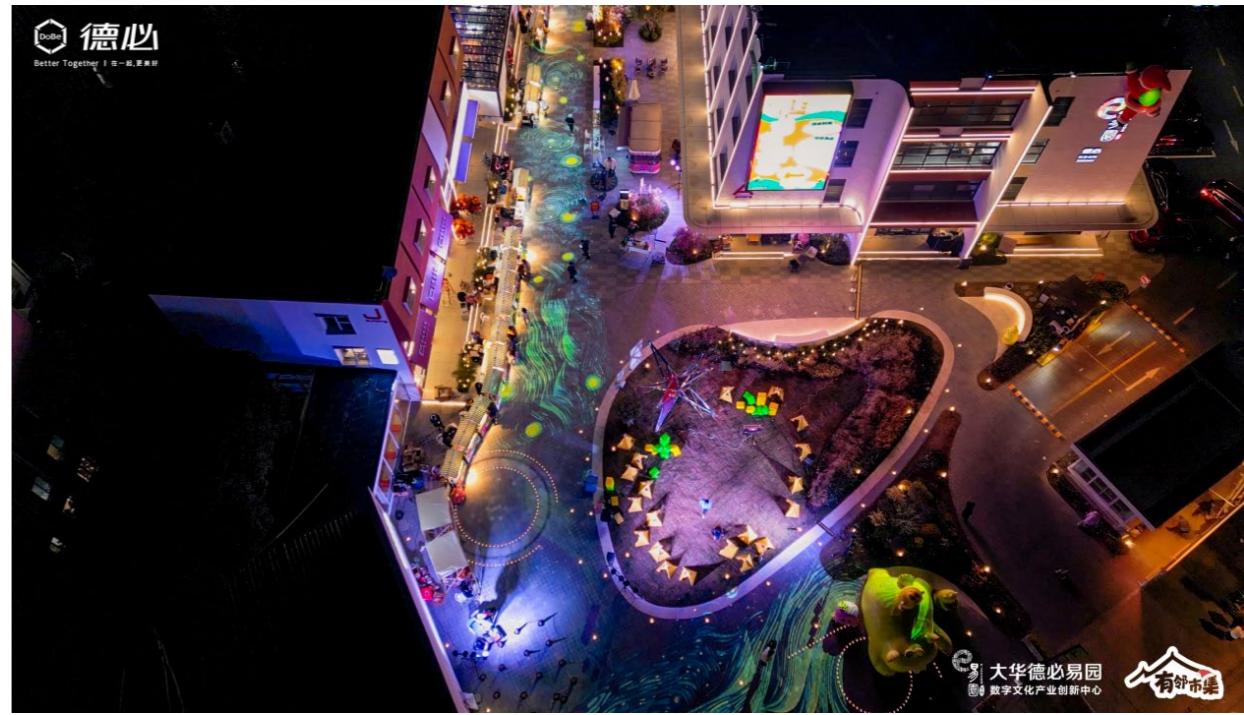
烟火气搬进产业园区： 打造15分钟生活圈新范本

在内容上，园区也没有走一条常规路径，而是挖掘区域居民需求、填补商业空白，和周边商场进行差异化配置。如，引入花园独墅、露天影院、天台露营、市集摊位等网红、夜间和首店元素，融合“园区、街区、社区、商区、景区”五区，集娱乐、生活、工作、文化于一体，打造可以

辐射周边 3 至 5 公里的网红慢生活时尚街区。同时，街区 7*24 小时开放，完善社区配套服务半径，成为 15 分钟社区生活圈重要一环。

2023 年 10 月，德必集团打造的“有邻市集”新 IP 首站落地德必·大华里，为大华地区 15 分钟便民生活圈创造一个将娱乐、生活、工作、文化融于一体的新社区打卡去处。市集活动吸引了大华地区及周边居民近万人次，收获了大量好评，受到居民、摊主、社区和媒体的较大关注，是一次成功的创新尝试。

12 月 22 日 -24 日，“有邻市集”圣诞特辑在德必·大华里开市，为寒冷冬日带来融融暖意。市集联动 IP “萌芽熊”，搭配 50 余个暖心摊位和



云境办公

atrium cloud environment

舒缓城市焦虑

RELIEVE

CITY

ANXIETY



约110-400 m² 精装办公/沿街旺铺

021-57899898

地址：松江区九亭镇沪亭路880号

德必

栏目征集

德必集团官方微信公众号“德必荟”特设栏目【德必客】征稿啦！面向各园区入驻的文科创、新兴行业以及行业头部企业等，我们将通过深度访谈的形式，记录创业故事，见证客户成长。欢迎各位创始人通过德必园区伙伴联系编辑部，可直接供稿或提供相关素材。

投稿咨询可联系园区伙伴或者编辑部邮箱：

dbbd@dobechina.com (德必品牌部)



欢迎关注德必集团
官方微信公众号
“德必荟”