

德必荟

第101期

德必荟

招商热线：400-0300-947

For Creative

总编 罗晓霞 主编 童言 编辑 符桢妮 谢嘉 刘连英 虞米娜

德必官网：
www.dobechina.com

德必荟公众号：
德必荟

德必新浪微博：
<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

德必集团股票代码 **300947**
For Creative | 助力中国创意

ISSUE 101

目 录

PART	1	德 必 头 条	01
PART	2	德 必 动 态	03
PART	3	社 群 扫 描	09

CONTENTS

PART	4	企 业 之 星	21
PART	5	波 波 茶 馆	33
PART	6	焕 新 之 路	35



PART1

德必头条

Page 01-02

德必集团开辟文旅新赛道

苏州古城新布局，产业升级新跨越



近日，“2023年姑苏区（上海）投资环境说明会”在沪举行。苏州市委常委，保护区党工委书记、姑苏区委书记方文浜出席并致辞，保护区管委会主任、姑苏区区长陈羔做推介说明，德必集团董事长贾波受邀出席并作为企业代表在会上发言。

德必目前已进入文体旅融合发展新

阶段，聚焦文化、体育和旅游资源的共用共享，将文化内容、符号、故事融入旅游各环节，助力城市更新与产业升级。当德必新文体旅邂逅千年姑苏城，“旧貌展新颜，古城焕新生”的想法便不谋而合。选择深耕姑苏，看重的是“名城保护”这块金字招牌所蕴含的政策优势；看重的是政府从产业、载体、

消费、服务四个方面为企业发展保驾护航的服务优势；看重的是千年姑苏历史悠久的文化优势；看重的是打造城市更新“姑苏范式”的潜力优势。桃花坞项目将是德必集团与苏州市名城保护集团携手打造的古城保护献礼项目，未来更是城市更新的又一崭新名片。

在此次说明会上，德必集团与姑苏区政府、苏州名保集团签署了战略合作协议，标志着德必集团将会深度参与古城保护与开发利用，助力姑苏区城市更新战略。

桃花坞历史文化片区东至人民路，南到东中市、景德路，西、北至护城

河，总占地面积1.84平方公里，约为苏州古城区面积的八分之一，桃花坞项目就在其中，她位于苏州桃花坞大街158号，原名桃花坞创意园，是在原新光丝织厂老厂房的基础上改造而成，北临唐寅故居，南临桃花坞大街。

未来，德必集团将持续深耕文体旅

融合发展，希望能以苏州桃花坞为起点，以城市更新为主线，稳中求进，短期聚焦长三角，系统谋划长线布局长江中游城市群与陕川渝西三角经济区，为文化添翼，为旅游铸魂，领跑城市更新升级赛道，助推打造“千园千面”新德必。





PART2

德必动态

Page 03-08

西安市委副书记、市长李明远 参观考察星光德必易园

三月底，西安市委副书记、市长李明远前往碑林区调研环大学硬科技创新街区建设的有关工作，参观并详细了解星光德必易园运营模式和现况。

市长李明远强调，要完整准确全面贯彻新发展理念，坚持规划引领，强化创新驱动，增强发展动能，努力打造中心城区高质量发展新引擎。看产品、问效益，详细了解星光德必易园及园区入驻企业和创（北京）科技股份有限公司、鲨鱼引擎等企业运营模式、产品研发和销售等情况。他鼓励企业坚持走创新发展之路，用好用活创新人才团队这个“第一资源”，强化产品创新和设备更新，围绕创新链布局产业链，切实提升企业发展质量和效益。

在随后召开的座谈会上，李明远指出，碑林环大学硬科技创新街区，要以国家级创新街区试点建设为契机，深入实施创新驱动发展战略，推动科技创新与城市更新有机结合，为中心城区高质量发展提供实践样板。要加强规划引领，做好顶层设计，充分发挥高校、科研院所主体优势，打开“围墙”，充分释放科技创新要素和潜力。要坚持政府

引导、市场化为主，健全体制机制，优化营商环境，搭建创新平台，狠抓招商引资，努力为城市高质量发展提供有力保障。

星光德必易园作为德必集团在西安的首发项目，肩负着引领新一线城市办公产品标杆的使命，朝着西安地标级产业园区的目标迈进。园区定位为西安数字文化创新中心，将持续发挥以“数字经济+科技创新+文化创意”的融合效应，打造智能化、创新化、生态化的新型办公空间。



宝山区重大项目集中签约 大华德必易园上新启动

春节假期后首个工作日，宝山区召开优化营商环境强化招商引资大会，吹响新一年“北转型”发展号角。会上，投资总额达528亿元的50个重大项目集中启动。其中，大华德必易园作为落子宝山区大场镇的重点新上项目，在大会现场进行集中签约。

大华德必易园位于宝山区大场镇沪太路1568号，园区产业定位数字文化产业创新中心，将重点引入数字文化传媒、互联网、虚拟现实、大数据等数字技术与文化创意深度融合的行业，形成数字

产业生态。园区配套系列科技硬件以及智慧园区管理系统，同时将整合德必各方资源为企业提供“十大增值服务”及专属定制服务，为园区企业深度赋能，助力数字文化产业创新发展，助力城市数字化转型。

园区设计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，融合娱乐、生活、工作、文化与一体，打造有温度的一站式生活街区+艺术办公空间，7*24小时的开放街区也将完善社区配套服务

半径，形成十分钟社区生活圈。
大华德必易园是德必集团与大场镇深入合作，合力推进老园区转型升级的标志性园区。项目拟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、落税稳定的总部经济产业高地。项目将以产业聚集人才，以人才赋能产业，助力大场镇持续发力科创中心主阵地建设，推动开创区域高质量发展新局面。



德必上海书城 WE 设计正式揭幕 打造城市文化新地标

3月22日，德必上海书城WE设计揭幕仪式圆满举办，德必上海书城WE——世纪数字文化创新中心正式对外亮相。德必上海书城WE位于黄浦区湖北路136号，前身为世纪出版大厦，毗邻福州路，与上海书城“O”距离相连。福州路与上海书城是人们心中不可磨灭的文化符号，作为百年福州路地标的上海书城改造项目，更是牵动着无数上海市民的心。2022年，德必集团与上海世纪出版(集团)有限公司共同合作的德必上海书城WE，紧随上海书城改造规划，开启了紧锣密鼓的同频更新。

德必上海书城WE项目总建筑面积2.9万/㎡，旨在传承书香文脉，打造舒适、创意、多维的办公空间，构建面向未来的文创及数字产业高地。在谈及德必上海书城WE的设计改造理念时，项目总建筑设计师、wutopia lab主持设计师俞挺进行了全面解读：纸媒书籍是人类文化与历史的经典媒介，电子媒体代表

了未来的媒介。因此在设计时，将代表二进制的穿孔肌理遍布整个外立面，鳞次栉比排布形成“数字流电子雨”，犹如交响乐音律般起伏，光线由孔洞透出似极光闪耀，金属书架流水形态构建形成“知识瀑布”。位于花园边界的电子方碑，通过红色LED电子流水与建筑内的电子方碑遥相呼应，是现在向未来致敬的象征主义。一切设计，都代表了城市的文化自信。同时，以白领一天的工作时间及需求重置空间的功能性是德必上海书城WE楼内业态规划的重点及亮点，在内部空间业态组合上，将传统园区的多元化的场景装入其中，构建垂直园区的空间形态。

活动现场，黄浦区商务委、区文旅局、区科协，及上海世纪出版(集团)有限公司、德必集团的各位领导，共同见证了项目设计的揭幕，并发布了园区空间地图，涵盖了空中花园、白领加油站、企业发展所需的各种空间场景，其

中包括：1楼开放的户外及共享大堂，是凝缩福州路百年文化的“口袋公园”；12楼的“空中加油站”配备半层会议空间，用于品牌、艺术活动的展览，打造为企业家的汇客中心；30楼的文人客厅，成为面向所有出版人、作者、作品发行人及园区企业开放的空中发布走廊。早在年初，德必上海书城WE便携手最“不走寻常路”的书法家、书法界的“网红段子手”、艺术家朱敬一，以汉字为线索，呈现WE ART艺术文化季之朱敬一潮流书法艺术个展——《敬你是一个汉字》，一场文化与视觉的双重盛宴。这次展览不仅是对艺术表达的探索，更是对理想办公生活方式的探索。

除了文创办公空间外，为了更好服务企业及白领人群，楼体低区、高区双咖啡空间、健身私教配套、整层瑜伽馆、职业病防治等全工作时段为白领提供服务，重新定义文创办公生活新方式。德必上海书城WE结合黄浦区的区位优势及产业导向，通过引入国内外优质的文化企业和资源，聚焦文化创新、数字传媒、专业服务三大产业，目前，已吸引了雄势达、Innersect、Sneakercon、广告狂人等一批优秀的文科创企业入驻。

未来，德必上海书城WE将持续致力于通过舒适、创意、多维的办公空间和服务，面向全球市场，携手文创及数字科创企业，打造一个城市文化新地标。



德必洛克公园战略合作官宣 首馆落座西虹桥德必易园



3月25日，德必与洛克公园官宣战略合作，双方合作首馆选址西虹桥德必易园，当天还同时成功举办了西虹桥运动嘉年华活动。活动现场，德必集团携手洛合体育共同签订战略合作协议，宣布成立合资公司，就建设运营体育建设场馆等相关项目展开合作。首个由双方联合打造的“互联网+运动”智能化场馆“德必洛克公园”(徐泾旗舰店)也于当日正式启动运营。

发布会后，西虹桥运动嘉年华系列活动火热展开，吸引近千人参与。现场特别组织了篮球、羽毛球两大重磅赛事，近百组队伍蓄力“比拼”；飞盘、橄榄球、陆冲等沪上最新潮的俱乐部一对一教学，带来沉浸式运动新体验；八品脱、生来有趣、mo+咖啡等园区入驻商户组成MINI市集，为这个春日续满能量。

据悉，德必集团将联合洛合体育，基于德必洛克公园这一场馆载体，持续整

合优质资源，开展全方位、多层次的业务合作，依托数字化技术不断升级改造场馆设施，引进训练营、系列主题活动及知名IP赛事等内容，满足个性化体育需求的同时，充分激发场馆与园区的载体新动能，增强产业创新力与竞争力，为推动文体融合的高质量发展提供实施路径，为区域文体经济注入新活力。

云亭德必易园荣获法国双面神“GPDP AWARD”办公空间类国际创新设计大奖

近日，由德必集团申报的参赛项目《DoBe E-Manor Yunting》（云亭德必易园）成功荣获2022第九届法国双面神“GPDP AWARD”国际设计大奖办公空间类—国际创新设计大奖。该奖项由法国设计学院创立，被誉为世界设计界三大“奥斯卡”工业设计大奖之一，其中每年颁发与办公类别专业项目的名额全球约十个，在全球工业设计领域中享有崇高的地位。

云亭德必易园位于上海市松江区九亭

镇沪亭路880号，前身为正好广场，随着城市发展进程，由德必集团承接进行改造焕新。基于建筑本身具备的可开放式顶棚，设计团队为其量身打造了中庭云境花园，并以“云”为主题造型元素构造景观小品。同时，园区以“长三角数字文化创新中心”为定位，为企业提供面向未来的智慧办公体验，打造融合科创、文创产业的新高地。

云亭德必易园是德必集团在松江的首发项目，既是一个起点，也是对过去

的沉淀所作出的回答。“云亭”之所以被赋予这个名字，一方面是承袭德必易园系列追求的“人与自然生态和谐”，让都市白领能够在云境生态中享受办公、自由休憩；另一方面也是对九亭曾经作为驿站的历史致敬，使得园区成为一个高度交流的平台。园区通过配套的科技设备和智慧管理系统，丰富的生态场景和共享空间，为九亭、为松江的产业变革注入新的力量，为新一代的企业带来全新未来办公体验。

在上海，在建筑内有中庭且抬头就能望到天空云朵的低层写字楼相当的稀缺，针对这个建筑形态，以“云”为主题，在中庭打造层层叠叠的云层既视感。同时在封闭的建筑中打开空间，纳入自然元素将阳光、溪流、森林、雨露引入共享的内庭院，让都市中的工作者能有机会亲近自然。

项目为德必集团“易园”系列产品，秉承易经的哲学理念，加入中国24节气的国风文字到各个场景，让国粹文化更符合年轻人的审美。

内庭院得名-“小满园”。物至于此，小得盈满。人生小满，却不能自满，既要知足，又要知不足。花未全开月未圆，人生最好是小满。心有小满刚刚好，小有所得既安然。花半开，月半圆，酒微醺，人初好，时光微凉，流年静好。一种松弛而静宜的环境带给每一个享受空间的人们。



“共赴新征程 · 共话新发展” 德必集团应邀出席福田区委座谈会 开拓大湾区发展新布局

“共赴新征程 · 共话新发展”。近日，广东省青联常委、福田区政协委员、深圳市文化创意行业协会秘书长陈鹤平、德必集团广深城市公司总经理张洁及相关企业家团前往福田区委参加座谈会。本次座谈会区委书记黄伟出席并讲话，区政府副区长王立萍，区委区政府办、区委宣传部、区工信局、区文广旅体局、区投资推广和企服中心等主要负责同志一同出席。

会上，黄伟书记代表区委区政府向长期以来关心、支持、参与福田创新发展、贡献智慧力量的协会及企业表示衷心的感谢。他表示，今年将加大力度发展文化创意产业，通过福田肥沃的文创土壤助力更多的企业乘势而上，希望文

创协会及其会员企业能聚力福田、深耕福田，为福田的发展提供源源不断的生产力。

深圳市文化创意行业协会秘书长陈鹤平详细介绍协会。作为扎根福田区的协会，从萌芽到茁壮成长，得到区政府各部门的大力支持与关心。发展期间，有效参与福田区建设的工作，如招商引资、引智，政策宣讲，论坛、展会覆盖等，同时结合会员企业发展特点，围绕福田“三大新引擎”“三大产业”“三大定位”发展建设等提出真知灼见。

产业园区作为区域经济发展的龙头，是对外开放、招商引资的主要载体，是发展高新技术产业、促进产业集聚的重要平台。在各地“十二五”规划中，产

业园的上马和扩建令人瞩目。作为文创产业园行业的头部引领者，德必集团积极响应政策，于2022年正式进军大湾区，次年1月12日，深圳市福田区政府代表团莅临德必集团运营的中意设计交流中心佛罗伦萨基地，进行深圳福田区与佛罗伦萨的合作交流会议。黄伟书记在座谈中提出，深圳福田与德必合作潜力巨大、空间广阔，建议进一步构建双方常态化交流机制，为深圳和佛罗伦萨交流合作迈上新台阶作出新贡献。在此之前，德必水贝WE作为大湾区首发项目，在融入当地行业特色的同时实现创新，为德必大湾区未来发展起到了良好的开端作用，并重点规划未来在大湾区开拓经营。





PART3

社群扫描

Page 09-20

德必北京

携手搭建服务平台，保护女性权益

德必天坛 WE



3月3日，德必天坛WE园区联合东城区社保局主办“党建引领双创人力社保服务进示范基地”系列活动——女性权益保护专场活动圆满结束。现场邀请专业劳动律师系统讲解了女性“三期”维权法律知识，搭建咨询平台，宣传普及东城区社保局创业就业扶持政策、社保政策、劳动保障维权、大学生求职平台等内容，解答企业疑难问题。

德必行政人 Club，构建赋能共享平台

德必天坛 WE

为了给园区入驻企业构建一个相互赋能、资源共享的平台。3月初，德必北京城市公司发起了“德必行政人Club”主题活动，德必天坛WE、德必光明WE、东枫德必WE邀请入驻企业加入“德必行政人Club”，园区准备了杭州亚运会手作、德必天坛WE园区金属徽章纪念品、香薰蜡烛等手伴DIY活动，企业在活动中交流互动的同时，也为园区优化企业服务方面提出了宝贵建议。未来，“德必行政人Club”将持续开展形式多样的交流互动活动，实现资源共享，相互赋能。



德必上海

“西中春节公路跑”跨文化交流活动成功举办

虹口德必运动 LOFT

1月7日，第三届“西中春节公路跑”西班牙-中国跨文化交流活动在虹口德必运动LOFT园区成功举办，众多葡萄酒、西班牙语、跨文化交流爱好者齐聚一堂，体验不一样的文化交流及灵感碰撞。



发挥音乐产业集聚优势 IMCO OpenTalk 音乐开放沙龙举办

德必老洋行 1913



2月下旬，首场IMCO OpenTalk 系列沙龙活动在德必老洋行1913园区企业“看见音乐”主办，IMCO、IMX协办，主题为“自媒体运作如何帮助音乐人实现宣发曝光”。作为此次活动的支持单位，德必老洋行1913充分发挥园区音乐产业集聚的优势，协助活动在音乐与自媒体平台交流的氛围中成功举办。

德必上海

“大虹桥－中欧企业跨国交流合作平台”成立 大虹桥德必 WE

2月22日下午，“环境、社会及公司治理领军者”颁奖仪式暨大虹桥-中欧企业跨国交流合作平台成立活动在大虹桥营商服务中心（大虹桥德必WE一楼）顺利举办。上海报业集团党委副书记、总经理、副社长陈启伟，上海市商务委员会副主任诸旂等领导出席。上海市及长宁区各相关部门、外资企业、行业协会代表等嘉宾莅临。活动中，“大虹桥-中欧企业跨国交流合作平台”正式成立，标志着长宁与欧洲企业联动的进一步深化。由上海设计之都指导、德必集团投资运营的上海佛罗伦萨-中意设计交流中心作为代表，对欧洲企业投资长宁提出倡议。



携手中欧商业评论 探究 OKR 目标管理法 德必世纪 WE



降本增效是企业在持续挑战中保持定力、穿越“寒冬”寻求突围的必然选择，而OKR对增效软实力有着巨大价值。从公司战略到年度OKR解码到部门OKR的对齐与拆解，德必世纪WE携手中欧商业评论，带企业探究从敏捷战略到高效执行。

德必上海

携手普陀万里商会共同关爱女企业家 沪西德必易园

近日，沪西德必易园携手万里街道商会，联合万里街道营商办、真如地区投促中心、建行交通路支行党支部、万里街道机关第二党支部等单位，在“三八”国际妇女节来临之际，共同举办“繁花漫漫，与你同行”主题沙龙活动，为女性企业家们送上诚挚的节日祝福，引领广大女性工作者把思想和行动统一到党的二十大精神上来，巾帼心向党、奋进新征程。



芳华园区举办浦东新区人社新政解读会 芳华德必运动 LOFT



3月15日下午，由浦东新区人社局指导，浦东新区花木街道办事处、浦东新区就业促进中心、芳华园区联合举办的“浦东新区最新创业就业政策解读”顺利举办。作为区级创业孵化基地，此次园区特邀浦东新区就促中心创业指导科的詹老师，为企业讲解最新补贴政策及申请方式，活动共吸引园区内外10余家初创企业参与并咨询。

德必杭州

写福字、测血氧……这场活动将满满祝福带回家

德必彩虹 WE

1月17日，德必彩虹WE代表德必浙江联合杭州南站管委会、铁路杭州南站等在杭州南站候车大厅、西出站口，开展“健康迎亚运，福到千万家”春节送服务活动。活动现场，德必彩虹WE的工作人员为旅客分发提前准备好的实用丰厚的返乡暖心礼包。同时，南站驻点医师们为旅客进行血氧、血压监测，让旅客带着一份健康，带着一份祝福回家。



用心经营助力发展，东溪德必易园开展企业全面激励机制实践与创新活动

东溪德必易园



3月17日，杭州市上城区创业创新协会联合东溪德必易园、宁波银行，共同举办了“企业全面激励机制实践与创新”活动，现场有园区内外近20家企业共同参与。企业纷纷结合自身发展现状，讨论交流在企业激励机制设立方面的需求与痛点，并与在场嘉宾就企业后续发展方向展开了热烈的讨论，激发全场热情。

德必南京

在金陵青年读书会中探讨人生课题

金旅德必艺术盒子 WE



3月11日，艺术盒子WE联动金陵青年，在艺起书谷举办金陵青年读书会，共读《苏东坡传》与《被讨厌的勇气》。活动邀请内外部伙伴共同参与，一起浅谈苏东坡的人生哲学，共同探讨关于勇气、幸福、人际关系等人生课题。

紫金山下“郊”个朋友，社群交流会举行

金旅德必紫金 WE

3月29日，一场紫金山下“郊”个朋友社群交流会正在展开。本次活动由金旅德必紫金WE联合园区企业MotoLife体验中心联合发起，活动特邀内外部企业伙伴共创共享，搭建上下游合作平台，诠释园企之间，内外圈层，跨界合作，自由链接的新场景。



德必成都

企业低成本打响品牌如何做？德必成都联合 HELLO 再会带来解决方案

德必公交易园

为更好服务园区入驻企业，为企业
提供全生命周期发展所需的支持，德必
成都团队联合Hello再会创始人，结合创
业实践经验，带来本次主题训练营，并
总结出一套方法论：聚焦定位—传播出
圈—用户社群。



草坪运动日，德必成都携手一筑一事喊你来耍！

德必川报易园



3月初，德必川报易园携手入驻企业
一筑一事举办草坪运动日活动，现场不
仅设置了手绘飞盘DIY，即兴摇摆舞环
节，更特邀专业教练进行飞盘教学，传
递运动精神，和身边的伙伴们一起唤醒
僵硬的身体，开启活力满满的春天。

德必西安

碑林区科技政策培训会举办

星光德必易园

为帮助碑林区内科技企业进一步了
解和掌握高新技术企业认定和科技金融
的最新政策要求，熟悉高企认定和科技
金融贷款申报流程，碑林区科技局、碑
林科技产业管理办公室、碑林巾帼科创
联盟联合西安生产力促进中心、星光德
必易园举办“碑林区科技政策培训会”。



德必长沙

欢声笑语贺新年，德必长沙派对迎春与客户共庆新年

德必岳麓 WE



为增加园区企业之间的互动，将共
享、共创等理念传达给每一家客户，德
必长沙在22年底举办新年派对社群活
动，派对现场设个多个“福气”小游
戏，以丰厚的派对礼品、有趣的游戏环
节吸引上百人客户参加活动。派对现场
音乐迭起，轻松愉快的氛围让客户们仿
佛身处有服务有温度的游乐园。

德必合肥

链接上海优质资源，为合肥企业上一堂“实战课”



为顺应媒体环境新变化，满足企业营销新需求，德必庐州WE邀请到上海知名讲师、小红书内容营销实战专家唐木老师，开展了一场主题为“企业如何从0-1布局小红书”的品牌营销实战课活动，活动吸引80余名企业营销负责人、品牌主理人齐聚一堂，共同学习探讨新媒体时代企业产品推广技巧。



ChatGPT 专题沙龙，为企业发展助力



为了让园区客户更好地了解AI和ChatGPT-4 的最新发展，对自身企业经营和职业发展带来启发和思考，4月2日下午，德必庐州WE联合友行商学院，邀请到知名人工智能企业科大讯飞的科技大佬，为大家带来一场分享沙龙，现场讲解GPT-4 的原理特点和应用案例，并探讨展望AI技术在未来的发展方向。据了解，诸如此类结合时事热点的社群活动，传递新鲜知识，贴近工作实际，广受园区企业和员工喜爱。

德必深圳

前瞻潮玩 IP 设计未来，“潮玩设计与市场” 主题讲座活动举办



2月18日，中国地质大学深圳研究院主办，德必水贝WE承办，深圳市金银珠宝创意产业协会和大芬油画艺术协会联合举办的“潮玩设计与潮玩市场”主题活动圆满结束。现场百余名专家学者和行业人士参与本次活动，共同探讨潮玩IP设计的发展和未来趋势。



研选公益课堂，探索独立设计师的创业之路



3月25日，德必水贝WE携手中国地质大学深圳研究院共同举办的研选公益课堂系列活动如期举行，本次课堂以独立设计师的创业之路为主题，就设计工作室运营与商业发展等核心模块展开了深度探讨。

德必武汉

政务宣讲活动助力企业开好局

德必创立方



3月1日，为大力提振民营经济发展信心，稳住经济基本盘，兜住民生底线，推动实现市场主体质的有效提升和量的合理增长，由江岸区行政审批局主办、区委组织部、区科经局、区市场监管局、区金融局、区税务局区委组织部协办、武汉创立方产业园承办的“迎春送温暖 助企开门红”江岸区全生命周期服务优化升级宣讲活动顺利举办。区行政审批局向参会的五十余家企业详细介绍一季度开门红“10+1”政务服务改革创新举措，企业代表在会上表示将积极为全区经济高质量发展开好局、起好步贡献力量。

2023 年江岸区高企认定巡回宣讲会顺利举办

德必创立方

3月24日，为持续加强高企培育，提升企业创新能力，更好地服务江岸区塔子湖街道高企申报工作，江岸区科学技术局、塔子湖街道办事处联合举办2023年江岸区高新技术企业认定政策巡回宣讲活动在武汉创立方产业园举行，并吸引了江岸区塔子湖街道及园区共计60余家企业、80余人参加，活动反响热烈。



德必美国硅谷

连线硅谷：与微软科技大咖对话 ChatGPT

德必硅谷 WE

2月初，德必硅谷WE特邀AI领域专家，在微软任职Principal Engineering Manager的李宏乔博士，为海内外创业者带来“地表最强”聊天机器人ChatGPT主题讲座。讲座中，李宏乔博士为我们揭开CHATGPT的神秘面纱，并为我们解读对于当下工作生活的改变与影响，更是对未来的应用场景做出了剖析与分享。



德必意大利佛罗伦萨

第八届「美的探索」国际女艺术家联展举行

德必佛罗伦萨 WE



由德必集团、中意设计交流中心、马来西亚艺象中心和国际艺象主办，佛罗伦萨市政府、佛罗伦萨市第四区政府、上海设计之都促进中心、上海市对外文化交流协会、意大利乌戈·圭迪博物馆支持的第八届「美的探索」国际女艺术家联展在意大利时间3月8日12时上线，无论是写实、意象、抽象皆具有一定个人独特创造的精神语言和丰富多彩的艺术飨宴，本次艺术展精选25幅亮丽作品，让大家耳目一新。



PART4

企业之星

Page 21-32

用百年匠心描绘千万家故事 @ 布鲁斯特

 西虹桥德必易园 上海 作者：王泽宇



家是什么？家是在奔波生活中的安心归宿，家是在海阔天空中只属于自己的独特天地，家是陪伴我们生活的朋友。它容得下热闹，也装得下孤独。家是我们的精神世界，而生活不仅是烟

火，更有诗和远方。

国人心中“家”的思想根植于心，历久弥新，也造就一个个家居、软装品牌的崛起。在西虹桥德必易园有这样一家家居品牌，起源于1892年，历经五代

人的传承与发展，坚持“百年匠心，为爱定制”的理念，不断追求创新、提升品质，只为打磨这份“生活的诗意”，它就是——**布鲁斯特BREWSTER**。

匠心之作

布鲁斯特，全球历史最久、规模最大的墙面材料跨国公司之一，在中、英、美三国都设有设计中心，始终坚持以创新、品质、品位为基因，聚焦前端时尚理念，凝萃全球设计与制造资源，把握国际家居流行趋势和先进生产工艺，以差异化的产品引领中国消费者的高品质生活，将爱与温度注入上百万个家庭。

谈起布鲁斯特的“核心”，CFO Annsen起身带我们参观了会客厅旁的“神秘空间”——设计创意室。Annsen熟练地翻开一本本设计样品册，介绍道：“我们拥有自己的设计团队，都是全球顶尖的设计师，在保证品质的前提下，尽可能满足不同人群、不

同价格的需求。技术层面，我们自有工厂里使用镭射雕刻机、惠普数码打印机、MS印刷机，面对客户个性化的定制需求，我们也能够快速响应。”

如果说生活是时光的答卷，那么空间则是品味的作答。布鲁斯特正是为不断追求这份“品味答卷”的满分而努力，也正是这份“匠心”坚持，推动着它始终走在绿色建筑解决方案服务商的前沿。

口碑之选

自创立之初起，布鲁斯特始终秉承着“客户至上、环保、健康”的经营宗旨，致力于延续经典融合创新，将最新技术与创意设计相结合，为立面墙饰、智能家居以及绿色建筑事业注入活力与生机，引领建筑装饰时尚潮流，带给消

费者更美好的生活空间体验。

当问起布鲁斯特的代表性产品时，Annsen笃定地回答道，“我从不认为我们哪一个产品是最好的，因为布鲁斯特这个品牌本身就是最好的产品。我们希望，大家在提起布鲁斯特时，能够想到它有哪些不错的产品，我想这才是最重要的，我们也一直在为此而努力。”

同时，他补充道，“当下市场竞争非常激烈，服务也是拉开差距的关键因素。针对不断变化的需求，布鲁斯特推出了一系列深度、细致的服务内容。现在顾客们可以通过线上渠道预约，免费上门量尺，48小时内出具方案，产品配送及安装售后也能快速响应，让顾客能够用最基本的投入，得到极大的满足。”





求变之路

1999年，布鲁斯特正式进入中国市场。随着中国经济的飞速发展，国内市场已经成为布鲁斯特业务版块中至关重要的部分。2022年，对于布鲁斯特是“求变”的一年，更是充满机遇的一年。

“受疫情影响，人们居家的时间越来越多，对于家居品质的要求也越来越高，越来越细节”，Annsen介绍道，“在选品时，除了美观性，大家也非常关注健康。自疫情以来，我们推出搭载了BRESHield®抗菌技术的钻石墙膜，也在不断升级技术，以流感病毒作为检测目标病毒，布鲁斯特水性钻石墙膜的抗病毒活性率最高达99.98%。”

Annsen透露，此类环保产品表面高达3-5H硬度的保护层，配以超过30万次的耐污擦洗性能，可以最高程度减少日常使用对墙面的破坏，降低维护成本和翻新频率，同样适合酒店、办公、展厅等商业空间。

在潜心革新产品技术的同时，布鲁斯特也持续在升级营销运营模式，优化用户体验。近年来，布鲁斯特逐渐从单一零售渠道逐渐拓展为软装零售、工程精装、局装焕新与装饰公司在内的四大渠道，为全国门店提供除软装渠道赋能之外的精装BBC业务、二手房焕新业务的样板系统，旨在为全国门店提供多品类、多元渠道的核心竞争优势。

对于未来规划，Annsen表示：“首先还是要抓好老本行，在软装产品设计与技术上持续创新，始终坚持时尚、创新、环保、健康、科技的理念。最近我们也自主研发，推出了房屋电子锁，接下来布鲁斯特也将着力于全屋中控，声控，电控等智能化产品的开发，向着亿万级蓝海的软装行业全屋生态链进发。同时作为绿色建筑解决方案的服务商，我们未来产品线的拓展和新品的研发也将大力围绕这一方向，为更多住宅、商业以及公共项目提供更全面和专业的解决方案。”

访谈的尾声，聊起布鲁斯特和德必的“缘分”，Annsen笑着打趣道，“我们是第一家入驻西虹桥德必易园的企业，选址时一眼就被你们的设计吸引了，可能志同道合的伙伴总是惺惺相惜吧。复工以后，我们设计天团的思路都打开了，他们有时候卡壳，就会聚在这中庭天井晒太阳放空，精神舒放好了，再回去烧脑，创作。”

“我们也很开心有机会见证一个城市更新项目的“前世今生”，从外立面改造到公区的软装，还有运营团队的用心，实实在在感受到园区在一天天变化。希望布鲁斯特作为园区的一份子，和德必，和上下左右的邻居们一起越变越好！”

如果城市是一幅画，万家灯火便是精髓点缀。万家灯火万家样，每一盏灯光下的家居都有着自己的故事，塑造起这故事氛围的布鲁斯特，大概就是“灵魂故事家”了吧。

用设计成就无限可能
@TOALL DESIGN 的未来探索之旅

📍 德必外滩WE 上海 作者：曹娜娜



在工业设计中，越复杂的系统结构，想要创新越难。已经定型的底层架构早已形成了自洽的逻辑体系，牵一发而动全身，创新则意味着设计团队必须跨出原本成熟的体系，打破市场上同质化产品的共性，完善或创造出产品的全新外观及功能。这需要设计团队对行业有更加系统性的辩证思考，更需要拥有颠覆性的创造能力。

TOALL DESIGN（凸凹设计）团队设计的海通（HITO）柔性装配自主移

动机器人Autonomous Mobile Robot（简称为AMR）就是这样一个在行业内极具创新力与颠覆性的作品。

彻底摆脱传统AMR方块钣金件横平竖直的呆板感受，凸凹设计团队提出“太空飞船银河战舰”概念，上下分层式的造型设计，富有个性化的品牌符号涂装和金属质感的表面处理，让海通AMR的外观如同穿梭在茫茫银河中的战舰一般，耀眼恢弘。

凸凹设计团队也凭借这一作品，从

521件作品中脱颖而出，与一众优秀作品同时荣获2022年中国优秀工业设计奖。

连振是TOALL DESIGN（凸凹设计）上海设计中心的创始人，2017年在人民大会堂荣获中国设计业十大杰出青年荣誉。在他看来，“设计”是一个很难用特定的词汇去描述的概念，因为这一概念本身也在随着时代、科技甚至是使用场景的变化而进化。而凸凹设计正在做的，是通过不断的学习、摸索与创新，用设计为客户成就无限的可能性。

原创 UMDT 方法论，
设计有温度的好产品

海通AMR的成功，是凸凹设计多年来不断积累与探索的成果之一。自2003年凸凹创新设计集团正式成立，十九年来，凸凹设计累计创新项目3000+，服务500强企业60+，两次入围“红点奖全球设计机构”前十名（注2），荣获“中国工业设计十佳服务机构”。

一系列好产品的背后，凸凹设计有着一套多年实践总结出来的宝贵方法论。构建产品之初，凸凹设计擅长先用原创的UMDT研究方法洞察产品愿景，梳理目标用户画像，对标杆竞品进行分析，对消费行为进行数据挖掘，对设计和技术趋势进行研究，以专业的设计流程帮助客户进行整案创新。从用户、市场、趋势等多个维度，进行需求

分析与机会挖掘，使其具有更强的产品落地能力与市场洞察。这也让凸凹设计的每一件作品都能够深度地契合用户的需求，在设计细节上体现温度，传递温情。

2021年凸凹设计为北美运动潮流品牌Urpotia打造了极具潮流感和科技感的E-Bike。凸凹设计基于UMDT研究方法，针对北美市场和用户的需求细分了产品使用的两大场景。

通勤场景聚焦北美用户核心痛点问题——通勤距离长、多上坡，利用更轻松、快速的电动模式满足用户需求；骑行场景，则在通勤之余满足用户的锻炼需求，在无电的状态下让人充分地享受单纯的骑行乐趣。

而在使用过程中，为了防盗，用户常选择将车搬上搬下随身安置，所以车的重量越轻越好。这款

E-Bike2021年在北美市场推出后，帮助海通获得了海外市场的大量订单，当年就以超过400万美元的销售额成为年度众筹市场销量最佳的E-Bike产品。

以设计赋能新产品，
老牌国产也能成为新物种

“新物种”这一概念最初在2017年被提出，它代表了互联网、人工智能等技术与传统商业模式相结合后衍生出的新品类、新需求或新的使用场景等，而这些都是极富想象力的设计与前沿科技携手共创所产生的巨大动能。吉利远程超级VAN就是这么一款商乘一体新物种。

远程汽车超级VAN不仅是基于滑板底盘技术电动的轻型商用车（LCV），更集中了首创数字魔法货舱、智能分区仓储、货舱环境监测等创新功能，并可搭载L4级以上智能驾驶，以满足城市

物流全场景定制化需求。凸凹设计有幸应邀为超级VAN这个新物种设计车机交互系统，以设计赋能新产品，助力吉利远程超级VAN这一新物种的诞生。

产品研发初期，凸凹设计秉承“一切从使用者体验出发”的设计理念，以天为单位，深挖超级VAN的驾驶场景中，使用者的真实需求，助力吉利远程超级VAN打造出全新的数字魔法货舱。定制化设计的导航界面、3D立体的路线标记、灵活多变的全功能商乘车机系统……除了常规的工作娱乐功能之外，凸凹设计为超级VAN定义了健康检测、哨兵模式、车家互联等满足物流车主需求的独特功能，并赋予统一的设计语言，形成一套完整的物流车载系统。

在与西车智能合作的过程中，凸凹设计用全新的设计语言重新定义了搬运。通过引入新能源等，凸凹设计成功得把属于工程机械领域的叉车转变成使用电能的电叉车。

而在叉车的使用模式上，凸凹设计重新创造了叉车的新的举升方式，操作人员无需再把货物扮下叉车，只需直接把电力叉车的插盘插进托盘，利用电力按钮把它抬起来移动，再放到另一个地方即可，大大节省操作人员的体力与时间。这一设计不但帮助西车叉车以崭新的新能源动力设备生产商拓展全球市场，更获得了2022年德国红点奖的殊荣。

十九年来，连振能够清晰地感受到科

技的进步、社会环境的演变所带来的用户需求和使用习惯的变化。但科技和智能化永远只是手段，为用户设计真正有价值、有温度的好产品才是凸凹设计一直以来的坚持。就像凸凹的英文是“To All”即“为众人”，秉持了凸凹设计“善为众人计”的服务理念。

遵循“人本主义”，
以设计赋能产业升级

现在的凸凹设计早已拥有一支多元化的专业团队，而全新的凸凹设计服务体系，将体验设计、结构设计、品牌设计、趋势研究这些原本独立的领域有机组合跨界，实现产品系统化提升。

无论是颠覆行业的海通AMR、契合绿色出行理念的E-Bike、新物种汽车的交互系统、重新定义搬运的新能源叉车……凸凹设计注重挖掘产品潜力，为用户带来高颜值产品的同时，也会充分考虑产品所使用的材质，真正做到好而不贵。

而在商业考量之外，凸凹设计也时刻关注公益事业。在对帮扶凉山打赢脱贫攻坚战的背景下，凸凹设计和四川省内的院前急救领域的 SaaS 平台共同努力，从0到1开发出包含院前急救大屏、救护车车载平板、手机App三端的整套医疗急救系统，帮助医院内外进行信息共享，完善凉山急诊急救应急管理体系，提高医护人员提高沟通效率，简化会诊流程，以挽救更多病人的生命。

这是一次以设计创新推动产业升级的胜利，提及未来，凸凹设计将以更大的热忱，致力于用设计赋能产品、商业与产业。

携手德必外滩 WE，
以经典成就经典

2020年，凸凹设计正式入驻德必外滩WE，在上海南京路成立TOALL DESIGN上海设计中心。作为德必以国际文化创意为核心的经典项目，德必外滩WE位于中国近代史上最早的股票公债交易所“上海华商证券交易所”旧址，2015年，德必外滩WE携手意大利著名设计师博埃里赋予建筑新生。

设计过程中，德必外滩WE引入阳光、水与森林等元素，打破物理空间的阻隔，为用户带来全新的、共享式的工作方式。凸凹设计是德必外滩WE的宝藏企业。与凸凹设计志同道合的是，德必集团自创立以来也始终坚持“以人为本”，“以客户为中心”等服务理念，用科技为用户提供更具人性化的服务和体验。未来，凸凹与德必将以德必外滩WE为纽带，在上海这片热土，互证成长。



全网千万粉丝 @ 鲨鱼引擎 用内容创造价值

星光德必易园 西安 作者：高科迪



在内卷激烈的剧情号赛道，不到一年的时间里全网粉丝达到3000万+，总播放量超过100亿，“荣获小红书2022年度十大突破成长达人”、“第三届金剧奖年度新锐剧星”、数月蝉联小红书涨粉榜前十，这样的数据可以说相当亮眼。

舞蹈生“丁郑美子”以她独特的魅

力和个性人设，迅速吸粉走红，在众多剧情号中占据一席之地。她也选择将自己的MCN机构——**鲨鱼引擎**，成立在西安星光德必易园。

剧情赛道作为短视频的强势赛道，一直有着旺盛的生命力，也吸引了很多创作者投身其中，但向来日新月异短视频市场，也给投身其中的博主达人设

下了不少难题。

丁郑美子是如何在这样竞争激烈的剧情号赛道中一步步突出重围的？剧情号的差异化怎么做？

本期德必客我们邀请到了西安星光德必易园的企业鲨鱼引擎和旗下博主丁郑美子，为我们讲述她在舞蹈生系列背后的故事。

本色出演， 真实引起共鸣

在定位舞蹈生之前，丁郑美子也做了很多尝试，视频虽然也有几万、十几万点赞，但很快淹没在抖音巨大的流量池中，并没有给她带来更大的影响力，这让丁郑美子产生了流量焦虑。

“舞蹈生”这个身份为她带来了转机。丁郑美子从4岁开始学舞蹈，毕业于广西大学民族民间舞专业，之前是一位舞蹈老师。

“我看到一些很牛的学长学姐，毕业去了国家级剧院做首席舞者，或舞蹈演员，但其实舞蹈演员是有寿命的。三十岁之后可能就不会出现在舞台上而转做幕后，我虽然喜欢舞蹈，但它养活不了我，所以我选择了做短视频。”

在一次次尝试后，丁郑美子选择回归初心，将自己真实、擅长和热爱的一面展示给大家。

“作为一个舞蹈生，我在想为什么不把我舞蹈生的经历展示给大家呢？外界

有时对舞蹈生或艺术生会有一些偏见，觉得我们很容易，其实舞蹈生等艺术生都吃了很多苦”。

随着剧情越来越丰富，视频里加入了朵拉等同学的角色，他们也成为丁郑美子团队中的一员。同窗和师生之间“相爱相杀”的故事，引发了大家对学生时代的回忆，舞蹈生系列受到了网友的欢迎。

数字化时代竞争， 内容创造价值

在走红网络后，有不少MCN向丁郑美子抛出橄榄枝，但都被她拒绝了。

“我享受自由创作的状态，不想被别人牵绊住。”作为一个“野生博主”，她选择自己成立团队MCN机构——**鲨鱼引擎**。

鲨鱼引擎于2021年末在西安成立，作为一家新兴的专业MCN机构，在一年多的时间内蓬勃发展，已拥有完善的短视频制作团队，包括专业的摄影、编导、演员、运营等，为优质原创内容保

驾护航。目前旗下有多位孵化达人，特别是舞蹈生系列里的重要角色@橙皮猿-朵拉，在60天内涨粉100万+，全网获赞量2000万+。

丁郑美子作为视频呈现的源动力，从构思写脚本到拍摄、出演、剪辑，都由她环环把关，每一个细节都精益求精。也是这样高标准的要求，让她在激烈的竞争中脱颖而出。在舞蹈生的系列中，丁郑美子借助短视频同时也升级为作者，不再仅仅是被看被消费的内容，通过每个人物的多元塑造，或是不屈不懈的努力姿态，或是展示人性情性的一面，每个短视频都具备传播价值的功能，传递情绪、价值、力量或主张。

关于未来的发展规划，丁郑美子和她的团队想要在继续深耕舞蹈生系列的同时，逐步孵化新的账号。对团队扩张招聘的需求，他们也渴望全国各地的短视频编导和短视频运营方向的人才加入。



结缘星光德必易园

作为首批入驻的企业，鲨鱼引擎与星光德必易园可以说十分match。这种匹配不仅仅是物理空间，更是一种在创业过程中，价值观和精神上的契合。

星光德必易园一直致力于为创业者和白领打造理想办公空间，贴合新世代年轻人的职业观，由“被动输入，完成

任务”进化到“自我驱动，创造价值”。在设计上，创造性地打破原有建筑的审美藩篱，对建筑进行重塑，如同办公空间中的“潮牌”，迎面而来的元气满满的青春活力。不论是旋转楼梯、巨型鱼缸还是会议室，这些有设计感的场景都是鲨鱼引擎在拍摄时最合适便捷的场地。

同样是在企业价值观的趋同上，鲨鱼引擎通过有价值、有意义的短视频内容输出为粉丝带来正能量的传播；德必致力于精细化服务和运营，为文科科创产业全生命周期发展赋能，搭建契合文科科创产业发展的优质生态平台。相信在与园区共同进步的未来，鲨鱼引擎的船帆会扬的更高更远。



当中国人爱上三明治 @SUBWAY

虹口德必运动LOFT 上海 作者：吕燕飞



相比在中国已经家喻户晓的麦当劳、肯德基和必胜客等西式快餐连锁品牌，拥有40000多家门店、位列全球第一的SUBWAY（赛百味）似乎还没有那么大众化。

在虹口德必运动loft，近期迎来的一家SUBWAY，成为了园区白领解决午餐的热门选择。黄白相间的标志搭配绿色的墙面，开放可视的操作台，新鲜烘焙的面包，以及白天洒进店里的阳光，无一不给人以舒适、明亮和健康的印象。

作为德必园区首次入驻的连锁品牌，SUBWAY是如何打动新一代“打工人”的？让我们一起来看看他们的品牌故事。

赛百味的生存之道

如果我们来到SUBWAY的门店，会发现一切都可以由自己决定。工作人员会首先询问你想要什么种类的面包，然后是

肉类和蔬菜，接着是让人眼花缭乱的酱汁。如果是初次进来的话，往往会因为选择太多而不知所措。而老顾客已经开始在小红书上发布：赛百味一定要学会的点单攻略。

谈到与麦当劳、肯德基的区别，SUBWAY的相关负责人张天旻先生表示，“我们跟其他西式快餐的差异点，主要在于它主打的是新鲜和健康，比如说所有的肉类都是采用非油炸的烹饪方式，而且所有产品的制作都是在顾客面前的”。

作为SUBWAY目前在上海最大的加盟商，张天旻先生管理着20多家门店。2012年，他在江苏路开了第一家门店，彼时赛百味进驻上海的时间还不算很久，还火了一阵子。“算是阴差阳错吧，”他回忆道，“因为我自己挺喜欢吃的，所以研究了一下发现可以加盟，开了第一家之后发现还不错，就一直开下来了。”

与其他品牌不同的是，SUBWAY几

乎是采取全加盟的模式来运营。在早期，投资一家SUBWAY就需要100万左右，相对而言是一个比较高的门槛。当时能拿出100万的企业家，往往不可能亲自经营门店，而是选择雇一个店长。这带来一个问题：如果只是单店遍地开花，没有规模化运营，就会难以进行标准化管控，这也是SUBWAY早期进入中国发展不足的原因之一。

而随着像张先生这样的规模化加盟商出现，加上品牌本土化后对管控的要求越来越严格，SUBWAY调整了管理模式，开始引入第三方机构做资质评估。当加盟商自己有了相对完整的组织架构后，对于门店的管理也形成了一套自己的优化机制。“讲白了就是两方面：一方面是将门店跟店长的利益进行捆绑，比如有的店长会持股，或者跟绩效挂钩；另一方面是门店之间会形成竞争，进行优胜劣汰。”

本土化之路

SUBWAY品牌自二十世纪60年代由弗雷德·德卢卡创立，70年代开始特许经营模式，一度在美国大受欢迎，并且在全球建立了庞大的特许经营网络，在100多个国家拥有着约40000家门店，是名副其实的快餐界“第一”。然而，自1995年进入中国后，以“赛百味”作为中文品牌名称的SUBWAY，却并没有如预期般得到发展。

三明治跟汉堡、披萨一样，都是西方人的主食基因，对于中国人来说无疑是一个“外来物种”。传统的中国人大多爱喝热水，不喜生食，三明治里面未经烹饪的蔬菜往往会难以被接受。

“消费习惯是可以培养的。”张先生对此表示道，“比如说汉堡，你说在90年代中国人吃汉堡吗？中国人也不吃汉堡，但

是因为肯德基和麦当劳在国内蓬勃的发展，后来像汉堡王华莱士等等越来越多，消费习惯就养成了。”

在1994年的一项社会调研中，学者注意到虽然儿童喜爱麦当劳的大汉堡和炸薯条，而大多数成年人实际上并不喜欢那些快餐食品。许多人觉得口味不好，不适应奶酪的味道。成年顾客中最普遍的抱怨是吃不饱，意思是麦当劳和肯德基更像是小吃而非正餐，不能让人觉得吃饱了。而当时北京的“洋快餐热”现象恰恰证明了，口味并不是决定食物的受欢迎程度的唯一因素，而是一种西方食物背后现代化和全球化的象征，人们为此产生了全新的体验。

那么，如何培育一种新的消费习惯？事实上，消费者和产品之间的关系并不是单向的，一个产品的成功往往在于其对于

消费趋势的把握。SUBWAY品牌自上世纪六七十年代在美国出现，八九十年代快速发展，正是迎合了大家对健康饮食的需求。在国内的今天，都市白领的快节奏化生活下，健身和轻食成为一种热潮。而十几年前SUBWAY相对于麦当劳、肯德基偏高的价格，到现在也到了一个快餐的标准线。在这样的情境下，SUBWAY有充分的空间去抓住目标客群的市场。

“我认为最终还是要回到产品和服务。我们如果把品质做好，把服务做好，然后随着门店越来越多，整体市场就相对地越来越好，比如说用户基数的提升，包括大家的消费层次也自然而然会去上去。当市场越来越大，品牌越来越多，三明治也会成为一个热门的品类。”



后疫情时代蓄力生长

过去的三年，对于餐饮行业来说并不容易。疫情让线下消费变得充满风险，因此，SUBWAY开始重点发展外卖业务。相比之下，线上丰富的套餐组合和优惠让其更加具备吸引力。同时，三明治和沙拉简便的制作方式、合理的营养搭配也使SUBWAY成为疫情期间的不二选择。得益于此，加之上海封控期间部分门店做了保供，SUBWAY扛住了上半年的疫情冲击。

“其实我们最难的时候是12月份，因为疫情放开后的第一波，12月份应该是我们从单月亏损来说最大的一个月。但

目前来说我们恢复还是不错的，基本上已经恢复到80%这样的一个业绩。明年可能会有二波三波，从国外的经验来看，应该是一波比一波的影响要小。所以我们的判断也是最差的时候应该已经过去了，就对接下来的情况保持谨慎乐观的态度。”

谈到未来的规划，张先生认为SUBWAY在上海的市场远远没有饱和。目前在上海，SUBWAY只有60多家门店，未来可能还有几倍的发展空间，只要市场的反馈是好的，就不会停止拓店的脚步。在之后，也会考虑拓展整个长三角地区的市场。

在选址方面，张先生表示德必的定位和赛百味的目标客群匹配度是比较高的。“入驻虹口德必运动loft其实是一个巧合。我们这个门店原本开在虹口龙之梦，疫情之后租约到期，托了中介朋友反复看了几个地方，最终因为位置合适搬迁到这里。进来以后，各个方面都比较满意，营业额也基本达到了预期。园区的工作人员无论是在前期装修办证，还是后期的一些服务上面，都向我们提供了充分的支持。”同时他也表示，如果未来有机会的话，也想跟德必集团有更深度的合作，甚至达成战略合作关系。



PART5

波波茶馆

Page 33-34

为什么企业需要持续增长？

对于企业而言，没有好日子，只有永远面对挑战的日子

作者：贾波 德必集团 董事长

为什么企业必须持续增长？这是一个很深刻的问题。

很多管理者会认为，已经很难了，难道我们要一直增长下去吗？答案是肯定的。企业之所以需要无条件持续增长，是三个根本因素推动的：一是员工收入增长和个人发展的要求。任何一个员工，哪怕是最普通的员工，都有收入增长的需要，因为生活成本和人的需求也在不断增加，这是人性的规律。二是股东回报的要求，股东投资企业是希望持续获得收益的，成本持续增长，要保住收益，营收就必须持续增长。三是外部竞争的加剧。在市场化

的条件下，任何有利可图的行业，必然会导致竞争者的加入，企业止步不前，会面临被超越的风险。这三个因素都倒逼企业必须无条件持续增长。例如，华为公司的内部预算，每年企业的人均收入需平均增长10%，这是它底层反推营收增长率的一个基本要求。如果一个企业不能够保持每年10%以上的持续增长，员工不满意，股东也不满意，一个被员工和股东都嫌弃的企业，在面临竞争加剧的情况下，将很难生存。所以，企业的增长是无条件的。必须行，没有条件。

每一家员工收入的增长来自于什么？

就是来自于营收的增长。如果营收不增长的情况下去增加员工收入，企业会成本增加、利润减少，从某种角度讲，是在变相损害股东利益。企业一定是通过价值创造来实现价值分享。所以为了维持企业生存，如果营收不能增长，就要裁员（我们看到这两年企业裁员潮很多，主要原因就是营收无法增长）。比如，原来企业100个人年营收1个亿，如果下一年营收不能增长，而优秀员工也就是绩效A和B+类的员工，每年必须加薪，那就意味着企业利润会降低，必须裁掉一些绩效差的人，否则绩优员工得不到奖励，很快就会流



失，企业发展也会出问题。企业的资源配置要拉开差距，就是要对A和B+类的员工进行有效激励。这也就是员工的薪酬增长和企业增长之间的关系。从这个角度来说，企业的增长是无条件的，这是理解企业必须不断发展和前进的根本。

企业如何持续增长呢？是需要每个企业一把手认真思考的问题，对于企业而言，没有好日子，只有永远面对挑战的日子。人生是一个战场，如果我们害怕上战场，那就无法生存。用《亮剑》里李云龙的话说：“只有不怕死的人，才配活着”。其实做企业也是一样。企业需要的是创业者精神，并不是仅对一把手、对管理层，而是要求每个人都要有创业者精神。

增长方式无外乎三种。一种，是通过外延式的扩张，比如通过扩大规模，实现增长；另一种，是通过产品、服务创新，探索新的增长点或新赛道；第三种，是通过流程变革和精细化管理，减低成本、提高效率，实现人均产能增长。能力是要求出来的，优秀也是要求出来的，成长也是要求出来的。人生中，很多我们被迫干的事情往往是难而正确的事；任由自己脚踩西瓜皮去溜的事情，很多只是容易但可能长期有害无益的事。增长是必须的，优秀也是必须的。因为不优秀不足以生存，不增长不足以生存。

如果企业已经增长了很多年，还怎么保持持续增长呢？总结一句话，就是要以客户需求为中心，创造增长条件。华为最

喜欢的员工叫“一贫如洗、心怀远大”。为什么一贫如洗？他有挣钱的需要，他就要去创造价值。如果只想安安稳稳地养老过日子，这样的员工很难激发出创造力。所以不要认为企业过去增长了，未来就可以不增长。中国过去40年创造了人类经济发展的奇迹，现当下仍然在追逐经济发展和民族复兴，国家并不会因为过去的发展成绩就选择停滞下来，因为还有那么多老百姓想要过更好的日子。所以，怎么增长，大家要去想办法，去琢磨客户与市场的需求，去琢磨技术、产品、服务的创新，去琢磨流程与管理效率的提高方法。不存在可以不增长的逻辑。持续增长，很多人会很痛苦，大家想要日子相对稍微舒服一点，但竞争环境不允许。

无法增长的企业，意味着已经无法为客户创造持续的新价值，无法超越竞争对手满足客户需求，最终必然会走向衰落和灭亡。

客户的需求是无限的，创新是无限的，因此，为客户创造价值的成长也是无限的。唯有能够始终满含激情，持续为客户持续创造新价值的企业，才能持续活着。企业无条件的持续增长，倒逼着企业里的每一个干部、每一个员工，把自己的潜能都激发出来。只有这样的企业才可以活下去。



PART6

焕新之路

Page 35-40



项目参数

总建筑面积: 10000m²

标准层高: 3.2-6m

车位: 20个

网络通讯: 高速WI-FI全覆盖

总楼层: 7层

大堂层高: 4m

电梯数量: 3部



垂询热线 **028-6106 9888**
LEASING HOTLINE
ADD: 成都市武侯区双楠路 286 号

重启城市记忆，解锁理想办公 德必公交通园开启办公 3.0 时代

德必公交通园的设计理念承袭《易经》简与变的精神，追求简约、素雅、隐逸的风格，承载着开放、创新、生态和文化的精神，结合在地基因的历史脉络，打造一个有着深厚人文底蕴的数字文创产业园，为企业提供园林式办公舒适体验的同时，再现双楠繁华盛景，重启城市记忆。

德必公交通园总建筑面积约10000m²，作为全国首个公交主题的产业园区，我们

在将老建筑焕发新生的同时，也尽量保留项目历史底蕴的部分，基于项目前身为公交集团总部的历史文化背景，我们深度挖掘了成都公共交通发展历史，并梳理呈现在项目的多个点位，记录了整个成都公共交通的发展变迁。一座城市公共交通的发展史就是一个城市的发展史，我们希望通过成都公共交通发展史的呈现，来记录成都整个城市的发展脉络。

园区定位为成都智慧云文创中心，将汇聚最具创意创新的文科创企业，形成社群生态空间。园区内共配备了3座花园平台、2间智慧共享中心、1处大草坪和面积的集市外摆区域，室内层层花园露台和多处社交休憩空间，未来园区会举办多种社群活动，丰富园区内入驻企业的生活，同时带动街区的发展。项目打造完成后将成为成都市文化创意产业又一地标。



德必世纪WE”

国际数字科技中心 上海

项目参数

总建筑面积：17612m²

总楼层：18层

大堂层高：8m

车位：60个

电梯数量：客梯3部、货梯1部

空调：24小时VRV分体式空调，可独立控制



数字驱动变革，赋能企业成长 德必世纪 WE 正式投入运营

德必世纪WE，位于上海市徐汇区浦北路6号，原为上海科学技术出版社，项目总体量1.7万平方米，共18层。2023年3月16日，德必世纪WE国际数字科技中心正式揭牌。同时，由徐汇区人民政府漕河泾街道指导、德必集团与上海市科技创业中心孵化基地联合举办的“数字科技在企业经营中的实战应用交流论坛”在德必世纪WE顺利举行。

项目位处徐汇中部融合更新区、靠近高能级科创集聚带，项目定位为国际数字科技中心，结合十四五规划和徐汇

区产业布局将重点引入数字科技类企业，形成科技产业集群。

在数字化运营上，德必世纪WE接入由德必集团自主研发的Wehome空间智慧管理平台，同时高敏感度人脸识别闸机、无触式梯控、3D交互水牌、AI无人值守超市、IOT物联网技术、中央控制智能大屏等前沿科技配置，将致力于打造数字化、网格化、科技化的智慧办公场景，并用数字服务赋能企业成长。

为了更好的集合数字产业，增加人工智能应用场景，德必世纪WE携手上海市

人工智能技术协会成立了人工智能技术协会徐汇智能科技创新中心，人工智能技术协会徐汇智能科技创新中心作为强劲的推动力，项目将在日后运营中举办各类交流活动，打造产业生态创新集群。

在办公产品上，德必世纪WE为初创企业、中小企业以及具有一定规模的企业提供舒适的智慧办公体验，提供从66㎡小面积至1006㎡整层面积，豪华装修和家具齐全的办公条件给企业拎包入住的便利，免去装修烦恼。同时，项目提供多重共享空间，共享会议室、静音舱、母婴室等，为企业节省30%的空间成本，更显人文关怀。

未来，德必世纪WE将朝着成为行业领先的智慧园区这一目标坚定前行，通过科创策源及区域优势赋予项目多重发展契机与潜力，深度结合数字科技与智慧系统，以优质的创业氛围以及数字生态推动产业数字化转型。



垂询热线 021-5690 1616
LEASING HOTLINE
ADD: 上海市徐汇区浦北路 6 号

德必彩虹WE”

数智创新中心

📍 杭州



总建筑面积：25000 m²

项目定位：数智创新中心

总楼层：22层

项目层高：3.8米-4.79米

空调：独立分体式空调（24H无加时费）



垂询热线 **0571-8837 8881**
LEASING HOTLINE
ADD: 杭州市萧山区国潮商务中心3号楼

杭州南站新城的想象空间有多大？ 德必彩虹 WE 正式开园，书写产城融合新答卷

“一座枢纽引领一座新城”。枢纽交通，改变的不仅是不断刷新城市交通的“通达速度”，更是各类资源的汇聚。人、钱、物在城市间、地区间的流向更加便利和高效，为区域和城市带来新的发展模式和机遇。

如今，这些宝贵资源，都在杭州南站汇聚、重组、融合。正是地铁、城铁、高铁“三铁”的不断延伸，使得南站的战略地位更加突出，让“缩地成寸”成为现实。在这方可用产业空间超1400亩的土地上，如何更好的发挥交通枢纽带来的多方优势？借力交通，杭州南站正走在由“站”到“城”的高位跨越中，围绕高端商务、新型消费以及数智交通等三大产业，开辟出一条属于自己的发展

路径。

德必彩虹WE，位于杭州南站新城商务核心区，是杭州南站新城建设运营有限公司和德必集团强强联合，倾力打造的数智创新中心，聚焦数智经济和新消费为企业提供系统优质的生态创业环境。在盛世优嘉创始人纪伟眼中，德必彩虹WE数智创新中心不仅仅是一个产业园，更像是个小型的生态圈。在这里，他和小伙伴们为了自己的梦想共同创业、共同生活。“选择德必不仅仅是因为便利的交通，而且这里有着完整的业态，我们很多伙伴都选择居住在这里、工作在这里、生活在这里。”

为了更好服务企业及白领人群，德必彩虹WE定期携手园区企业及楼内伙伴共

建快闪集市，开展富有创意的户外直播、游园集花、营地游戏、拍照打卡活动，以生动活泼的方式展示园区新消费业态和企业创新产品的同时，也展现德必作为专业产业园区运营方差异化、多元化的社群服务能力。

有别于其他产业园区，德必彩虹WE致力于将“绿色生态”与“智慧科技”相结合，园区公共区间遍布智能化设备，包括智能窗帘、配备雾化功能玻璃的共享会议室等。希望能为企业营造高效、智能、有温度的数智化办公场景，释放高能生产力，打造数字化、网络化智慧办公体验，无缝桥接生活与工作的双重世界。

德必集团董事、总经理陈红表示：“德必聚焦文创、科创产业集聚，将更加国际化和科技化。依托南站新城优越的区位优势、良好的营商环境，从而实现‘城以站兴、产站互动’的效果，达到了‘站、城、产’三者之间的良性循环。德必也将持续助力科创、文创企业发展，共同为中国创意经济的发展贡献力量。”

截止2023年第一季度，德必彩虹WE已累计洽谈企业超百家，正式签约60家，已然变成令人瞩目的“创业热土”和“创新高地”。



德必虹桥国际WE"
长三角数字科技创新中心

DoBe INTERNATIONAL WE

智慧办公城势所向

虹桥枢纽旁 · 建面约 100-3000 m²

精装灵动办公空间



虹桥枢纽
Transportation hub



产业集聚
Industrial agglomeration



全维配套
Comprehensive supporting



科技办公赋能
Science and technology office

上海市闵行区丰虹路199号 地铁2/10号线虹桥2号[航站楼]

联系电话 021-6233 5008

德必庐州WE"
长三角(合肥)数字经济科创中心

迈步科创高地 鸟瞰合肥城芯

建面约100-1100m² 创意办公 拎包入住

📍 主城核心 🚇 双轨直达 🏠 全维配套 👤 统一运营



招商热线
0551-62628008

📍 合肥市庐阳区三孝口地铁站向南200米

For Creative



园区入口：地域文化，彰显底蕴



办公大堂：颠覆传统，激活创意



会客大厅：宾至如归，倍感舒心



办公空间：精装交付，拎包入住



无界花园办公

建筑
面积 约 **168-3000m²**精装入驻

招商
热线 **021-69773808**



创意办公|火热招租

地址：上海市青浦区华徐公路605号



德必上海书城 **WE**[®]
世纪数字文化创新中心

office
big ideal

福外
文创大理想

文化创意—数字科技—专业服务



LEASING HOTLINE
垂询热线

021-5588 8883

上海市黄浦区福州路465号



星光德必易园
碑林数字文化创新中心

THE FUTURE IS HERE

未来已来·引领办公新体验

——星光德必易园



国际平台

搭建全球资源圈



十大增值服务

赋能企业成长



为企业节约

30%空间预算



内静繁花

三重庭院幽享



外近繁华

双轨地铁环绕



星光德必易园·西安数字文化创新中心

创意办公 火热招租

029 - 82281515

地址：西安·碑林·公园南路26号(地铁3/6号线)

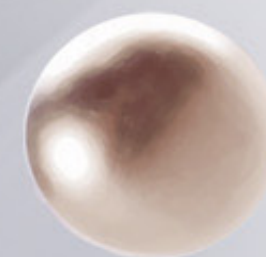


德必水贝WE"

— 体验花园创意办公

SECRET GARDEN SINGLE-FAMILY OFFICE

建筑
面积 约 60-2000M² 创意独栋办公 火热招租



T
VIP LINE
0755 8899 9975

招商中心：深圳·罗湖·水贝地铁站

免责声明：本物料所示一切资料，均以政府最后批准之图则及法律文本为依据，所展示有关项目的文字、数据、图片、地图、图表、交通设施及周边环境等仅供参考，不视为要约、承诺或保证，最终交付标准以办公租赁合同及政府等相关部门的批准文件为准。资料发布时间：2022年12月。



ECO-GARDEN OFFICE

虹桥南商务芯 生态办公空间

数创之芯·文创之谷·生态园区



T.021-5789 9898 | ADD:上海市松江区沪亭路880号



G60科创
走廊助力



多维立体
交通覆盖



绿色健康
工作环境



云海庭院
休憩花园



24小时安全
无忧办公



上海集团
全价值链服务



CENTER OF THE FUTURE

创见未至之智

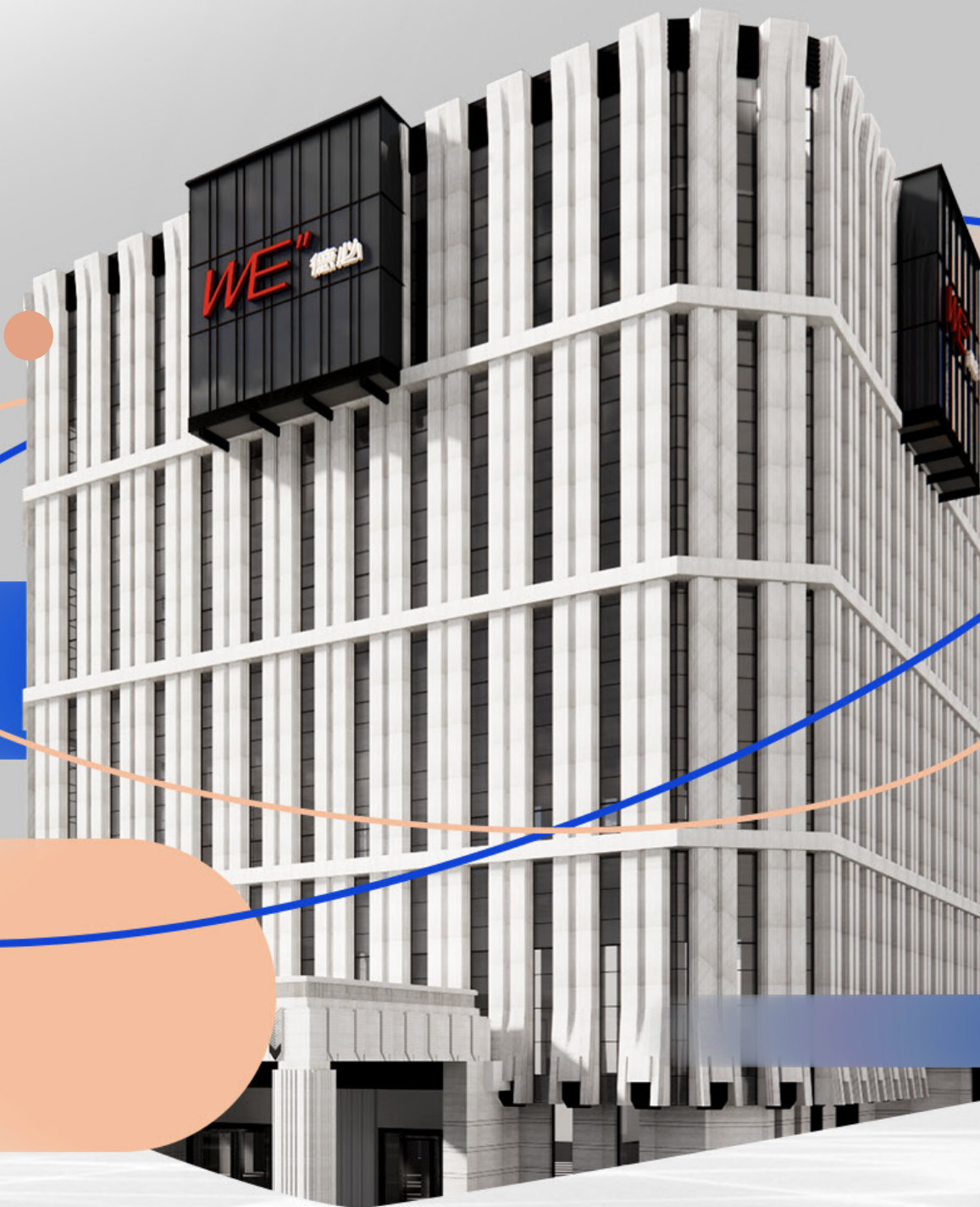
INNOVATION
TAKES PLACE HERE



创意
办公 021-62262606

📍 上海市长宁区娄山关路35号 (地铁2/10/15号线直达)

大虹桥德必WE"
国际数字时尚创新中心



长宁商圈联动聚力

虹桥政策速享直达

数字时尚产业集聚

轻奢办公焕新赋能

SEE THE FUTURE
TOGETHER
BEYOND
IMAGINATION

成都·科技办公必选站

德必天府五街 WE"
成都国际数字科技中心

森林里的5A甲写

TO THE FUTURE

政策引领 国家级高新区
森林甲写 稀缺花园独栋
10层低密 聚焦数字科技

VRV分体式空调
350kg/m²高层楼板承重
10层7梯
空中无界花园
竹林层叠庭院

☎ 028 - 62071888
📍 成都市高新区天府五街168号



DOBE WE" INTERNATIONAL HUB @ 5TH TIANFU STREET



*意境图

TO FIND & TO BE

找到向往的自己

德必永福里，
打造现代都市人的
情绪赋能空间。

德必·永福里
YONGFULI

招商热线 LEASING HOTLINE

021-3636 0066

永福路123号

NO.123, YONGFU ROAD

构筑数字文化产业新生态

DoBe E-Manor of Dahua

VIP LINE
021

6639 2678

项目地址：上海市宝山区沪太路1528号



毗邻地铁 / 醇熟商业 / 花园独栋 / 生态融合 / 科技配套 / 企业扶持

ENJOY WORKING

汉口之芯 生态办公

创 / 享 / 工 / 作 / 新 / 体 / 验



江岸核心
双轨直达



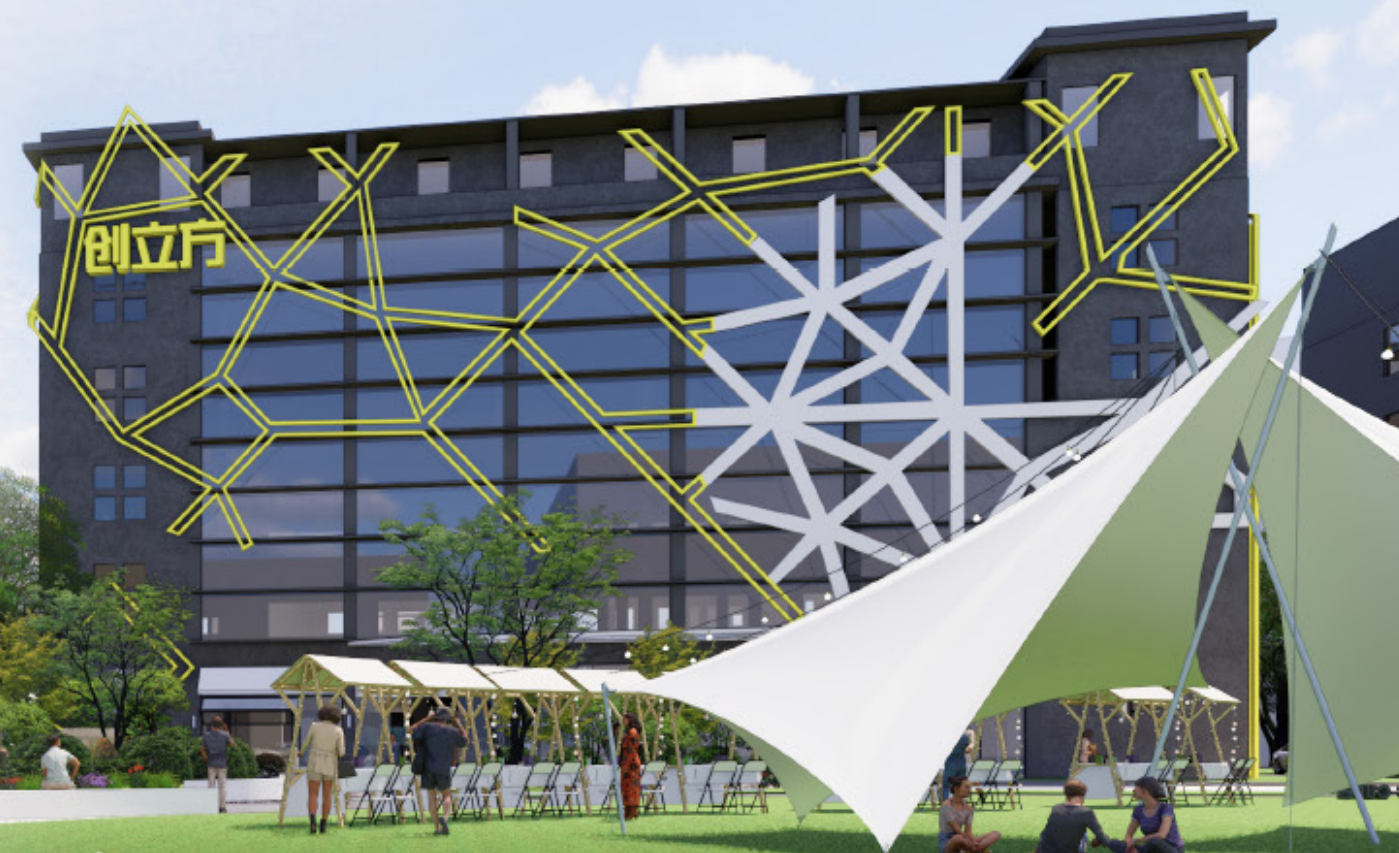
央企入驻
名企汇聚



花园办公
精装定制



十大增值服务
赋能企业成长



C-CUBE



创意办公 火热招租

☎ 027 - 82333379

地址：武汉市江岸区石桥一路18号（竹叶山路地铁站）