

德必荟

第105期

德必荟

招商热线：400-0300-947

Better Together

总编：罗晓霞

主编：符桢妮

编辑：戴儒溢

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



股票代码 300947

Better Together | 在一起，更美好

目 录

- PART **1** 德 必 头 条
- PART **2** 德 必 动 态
- PART **3** 社 群 扫 描

CONTENTS

- PART **4** 企 业 之 星
- PART **5** 焕 新 之 路

德必·新湾里

WONDERLAND

新湾里
魅力主义
市政核心
产业高地

CREATE

DAILY

WONDER

招商
热线

VIPLINE
0510

81585088

江苏省无锡市太湖街道富力十号
C区商业街1楼招商中心



扫二维码 联系我们

PART1

德必头条

DoBe Headline News

Page 01-02

“科学智慧的空间 助力美妙的发生” ——《唤醒空间生产力》新书发布

对时空的不断探索，推动着人类文明的不断进步。

当我们将目光聚焦到现代都市文明，空间则从浩瀚无穷宇宙具象到我们工作与生活的城市空间。当人类规划与建设空间的同时，空间会不会反过来对人类产生影响？更具体来说，“空间，对于孕育、催生创意创新的力量究竟有多大？如

何唤醒空间的力量？”

《唤醒空间生产力》一书或许可以给出答案。

5月27日，《唤醒空间生产力》新书发布会在德必上海书城WE举行。《唤醒空间生产力》一书由知名财经媒体人汪若茵和李国卿联合撰写，湛庐文化策划出版，全书深入阐释了空间对于创意的影响。作

者结合对德必集团旗下园区的实地探访，深入剖析了创意空间设计的底层逻辑，传递了德必对空间理解的独特视角。该书结合德必多年的实战经验，用科学、优雅、人性化的先进设计理念，为现代创意空间的打造提供了宝贵的指导，旨在激发文科创企业和精英人士的创意生产力。



发布会上，作者李国卿分享了《唤醒空间生产力》的创作历程与核心理念，他强调空间作为人类情感、思想与文化的载体，通过精心设计能够焕发新的活力，提升工作与生活的品质。他指出，书中的方法理念被德必项目所验证，德必的产品逻辑和方法论带来了独特体验。产品逻辑主要包括时间轴、应用场景、用户痛点这三大方面，方法论则包括空间设计、商业服务、德必生态圈三大层次。

德必认为空间不仅是物理存在，更是生命力和创造力的源泉。《唤醒空间生产力》一书不仅展现了设计师们的智慧和匠心，也是对德必集团多年实践的总结和肯定。空间设计对于激发创意工作者的创新能力至关重要，通过精心设计的空间，可以

为创意工作者打造一个充满活力、创新力和创造力的办公环境，让创意得以自由生长。

此次发布会的举办地——德必上海书城WE，是德必集团空间创意服务于产业发展方面的经典案例之一。通过研究人与人的互动模式，德必对项目垂直空间进行了功能规划，形成了包括焦虑过滤器、快乐补给站、情绪解压阀、创意激发地及高效办公区在内的五大核心功能区，为入驻企业和个人提供全方位的办公体验。

德必上海书城WE及德必诸多园区的成功实践，也为城市景观的迭代和城市更新的高质量发展提供了宝贵经验。正如作者李意人群的聚集，德必无疑已经创造出很好的范例。

德必始终秉持“以人为本”的设计理念，不断探索和创新，为

创意工作者提供理想的工作空间。空间不仅是物质的堆砌，更是创意的孵化器。每一个园区的设计都充分考虑了空间与人的关系，追求舒适性与实用性的完美结合，同时也强调了空间的个性和特色。

未来，德必将继续在服务文科创产业发展的道路上探索前行，加强与设计师、企业家的合作，共同打造更多优质空间，为创意工作者提供更广阔的平台和机会。同时，积极响应国家创新驱动发展战略，推动文化与科技的深度融合，探索新的产业发展模式。德必坚信，科学智慧的空间将助力美妙的发生，唤醒空间的力量。国卿发言提及，创意园区正在从单纯的商业项目，向城市更新和社区重构演化。

E-MANOR

虹桥之上
创享无界美好



西虹桥德必易园

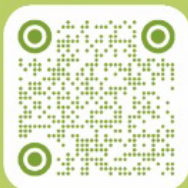
长三角数字科技创新中心

建筑
面积约

62-2000m²花园办公

4-10人创享空间

- 世界虹桥核心枢纽
- 全方位企业服务
- 多元功能空间



VIP line
021-69773808

中国·上海·西虹桥·华徐公路605号（蟠龙天地对面）

火热直租

小红书

西虹桥
德必易园

扫码获取最新房源信息

PART2

德必动态

DoBe Trends

Page 03-18

德必集团2023年年报公布： 业务发展持续向好，收入大增趋势可观

4月23日，创业板文创产业园区运营服务商第一股德必集团（300947.SZ）披露2023年年度报告以及2024年一季度报告；同时，发布了《（2023）年度环境、社会及管治报告》。

年报显示，2023年德必集团实现收入11.69亿元，同比大涨50.12%；同期实现归母净利润3323.85万元，同比增长2.29%；经营性现金净额达到7.78亿元，同比大涨78.93%。

2023年是德必集团成立二十周年，2023年年报出色的营收表现，也是德必集团对自己廿载奋斗路途的注脚。回顾德必集团的发展历程可以发现，因时而变谋求突破，是写入德必集团文化基因的一种底色。凭借自身持续成长的实力，围绕主业不断尝试创新。无论是主动从“承租运营”向“参股运营”“受托运营”经营模式转变，还是匠心打造“德必易园”“德必WE”“德必·文体旅”等系列产品品牌；亦或是布局完善海内外版图，在波动的外部环境中逆势扩张；乃至发力聚合产业生态力量，执行“轻公司生态圈”战略，成长为如今的文创产业运营服务商；在市场波动和行业挑战面前，德必集团始终保持强大的企业生命力，展现稳健发展态势。

欢迎扫描下方二维码

获取完整《德必集团2023年年度报告》



第二届“文创上海”创新创业大赛 “原创内容生产+”赛道决赛精彩呈现

2024年4月24日，由市委宣传部、市经信委、市科委、市人社局共同作为指导单位，市文创办作为主办单位，市文促会等作为承办方，德必集团联合承办的第二届“文创上海”创新创业大赛“原创内容生产+”赛道决赛在德必上海书城WE顺利完赛。

在“原创内容生产+”赛道中，涌现出了众多融合传统文化和上海地域特色的动漫、游戏、影视和演艺IP；多个原创的沉浸式互动及文旅场景项目以创新的技术手段，带来了全新的感官体验；而展览、电竞、赛事、国际交流等文创活动的发展也为产业创新注入了新活力。

德必集团董事长贾波表示，本届大赛中，创新与技术的融合更加紧密，充分展现了文创产业的多样性与巨大潜力。智能科技领域正展现出巨大的商业价值，企业在技术应用与内容创造上不断升级，一些项目可能孕育出数十亿甚至上百亿市值的企业。而一些文创项目



则很好地平衡了产业属性和社会属性。文创产业不仅具有推动经济发展的巨大潜力，更承载着传递文化价值的重要社会责任。通过“文创上海”这样的平台，我们可以更好地展示文创项目的双重价值，并且让更多人了解和认识到文创产业的重要性。

今年是德必集团连续第二年承办大赛，背后的动力源于对社会责任의 深刻理解与积极践行，以及对青年创业者的坚定支持。产业的蓬勃发展，离不开一

批充满潜力与创新精神的企业引领，而青年创业者正是这股创新力量的核心。产业兴旺是企业繁荣发展的基石，作为上海这一全球文创和科创领先城市的重要一员，德必坚信支持青年创业、推动文创产业发展是我们义不容辞的使命。相信在上海政府的大力推动下，在各方资源的共同努力下，通过大赛平台，必将培育出更多杰出的文创企业，为产业发展注入强劲动力。

德必集团独家战略投资园区企业「海舶无人船」 加速水域数字化升级

2024 年 3 月，上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必集团”）成功完成了对园区企业海舶无人船的独家战略投资。此次投资不仅是德必对海舶无人船的高度认可与坚定支持，更是对无人船行业未来发展潜力的坚定看好。

自 2023 年 12 月海舶无人船获得山东引领产投 Pre-A 轮融资以来，其持续创新的技术和卓越的产品表现便一直吸引着德必的密切关注。无人船市场日益

扩大，作为国家发展政策中的关键领域，即将成为未来高端装备的标志性产品之一，并频频在国际舞台上亮相，展现出了巨大的发展潜力。作为投资方，德必集团将依托自身完善的企业服务体系和“轻公司生态圈”发展战略，为海舶无人船提供全方位的支持。双方将携手合作，共同丰富产业链资源，加速新产品的研发和商业化落地，推动海舶无人船在无人船行业的持续创新和发展。

德必集团董事长贾波表示：“科技创新作为引领新质生产力的关键力量，必须强调原创性与颠覆性，以实现高水平的科技自立自强。为响应中央提出的大力发展新质生产力的号召，德必将积极拥抱智能科技时代，以科技创新为引擎，推动科创产业的繁荣。海舶无人船，作为无人船全产业链研发制造的佼佼者，也是我们园区的重要伙伴，更是我们生态圈中的关键成员，我们对其未来充满期待。”



德必携手ER艺教，共筑海外艺术教育新篇章



6 月 23 日，ER 艺教共和课程中心品牌发布会在上海圆满落幕。此次发布会旨在汇聚全球艺术教育资源，共筑艺术教育创新高地。作为重要的合作伙伴，德必集团共同见证了这一历史时刻，并与 ER 艺教共和课程中心携手，共谋海外艺术教育的美好未来。

德必集团董事长贾波与 ER 艺教共和课程中心联合创始

人兼学术总监 Grant 教授共同签署了合作意向书，标志着双方在艺术教育领域达成深入探索与合作的共识。作为合作内容之一，双方计划在英国伦敦共建艺术教育孵化器，旨在结合德必集团在海外文科创园区的成功经验和 ER 艺教共和课程中心在艺术教育的优势，双方共同打造为海外艺术留学生和工作者提供就业机会、创业场

地等全方位支持的平台，以此推动中英两国在文化创意领域的交流与合作。

此次与 ER 艺教共和课程中心的合作意向，是德必集团未来海外战略的重要组成部分。双方将携手共进，共同打造一流的海外艺术教育平台，为中国艺术教育事业的国际化发展注入新的活力与动能。

德必集团入选文旅部 “新一批国家文化产业示范基地”榜单

2024 年 3 月 26 日，文化和旅游部新一批及通过复核的国家文化产业示范基地名单正式公布，其中上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必集团”）以其在文化创意产业贡献和行业影响力，成功入选新一批国家文化产业示范基地名单。

据悉，此次评选旨在贯彻落实《“十四五”文化发展规划》中关于“文化产业基地和集群建设”的任务部署，进一步提升国家文化产业示范基地的整体质量。经过严格的评审程序，文化和旅游部最终命名了包括德必集团在内的 219 家企业为新一批示范基地，同时确定了 165 家现有示范基地通过复核，示范基地总数达到 384 家。此次新命名和通过复核的示范基地文化特色鲜明，质量效益显著，创新发展水平和



示范带动作用突出。

作为新一批国家文化产业示范基地，德必集团将继续秉持创新发展理念，激发市场主体内生动力与创新活力，为文化产业的高质量发展提供有力支撑。同时，集团深化与国内外优秀文创企业的合作与交流，共同开创新产业的繁荣与发展新局面，为构建现代

文创产业体系贡献力量。

在过去的二十余年里，德必园区见证了包括美团点评、观池文化、樊登读书会等在内的无数企业的成长与壮大，他们在德必园区携手成长，共同为中国创意经济的发展贡献智慧和力量，拉开了新篇章。

德必集团获评 “上海市爱国拥军模范单位”荣誉称号

2024 年 2 月，上海市双拥模范集体和个人拟表彰名单公布。德必集团获评“上海市爱国拥军模范单位”荣誉称号，这一殊荣是对德必长期以来在爱国拥军事业和社会责任等方面所作出卓越贡献的高度认可。

根据《上海市双拥模范单位和个人评选表彰管理工作实施方案（2023 年版）》规定，为进一步弘扬拥军优属、拥政爱民

优良传统和社会正能量，经军地各有关单位认真推荐、严格评选，德必集团等 450 家单位被中共上海市委、上海市人民政府、上海警备区拟表彰为“上海市爱国拥军模范单位”。

德必创立之初便秉持“企业乃社会之公器”的核心理念，将爱国拥军融入企业文化，并将其作为公司发展的重要方向。董事长贾波强调，只有具备社会责任

感的企业和个人，才能肩负起时代赋予的重任，实现长久的生存与发展。德必将以此次获评“上海市爱国拥军模范单位”荣誉称号为新的起点，正确对待荣誉，始终保持先进模范本色，进一步发挥自身优势，履行社会责任。切实把双拥工作和精神文明建设以及充分发挥本行业的特点有机结合，全面落实好爱国拥军系列工作。



德必集团深化东西部协作， 积极投身乡村振兴事业

2024 年 4 月，德必集团携手江苏路街道、天山路街道、新华路街道联合开展了对云南省红河州红河县深入考察调研活动。此次调研旨在全面了解当地的产业融合进展及劳务协作状况，聚焦产业扶持、消费帮扶、教育扶持以及农文旅融合等重点项目。

此次公益行动，德必集团捐赠了价值 30 万元的物资，以实际行动支持乡村振兴和区域均衡发展，展现了德必的社会责任与担当。

此次合作协议的签署和考察调研活动的成功开展，加深了德必集团与红河县之间的了

解与合作，为推动东西部协作和乡村振兴战略注入了新的活力。未来，德必集团将继续坚守承担社会责任与可持续发展的理念，在新时代背景下展现德必的社会价值与责任担当，为乡村振兴和区域协调发展贡献更多力量。



西安市市长调研碑林区经济稳增长工作， 来访星光德必易园



2024 年 5 月，西安市市长叶牛平深入碑林区调研经济稳增长工作，并强调要发挥商贸和科创资源优势，推动老城区焕发新活力，实现高质量发展。在调研过程中，他特别关注了区域内园区的发展，包括星光德必易园在内的创新园区在推动区域经济发展中的积极作用。

作为区域内知名的智慧办公服务平台，星光德必易园一直致力于为企业提供前沿的办公解决方案。截至目前，园区已成功吸引五十余家创新型企业入驻，成为推动区域经济增长的重要力量。这些企业的入驻不仅促进了区域经济的繁荣，也为当地带来了更多的就

业机会和创新活力。
此次调研活动不仅为星光德必易园未来的发展指明了方向，也为整个碑林区乃至全市的经济稳增长工作注入了新的动力。相信在各方共同努力下，碑林区的经济将迎来更加繁荣的发展局面。

德必上海书城WE入选Architonic 多层次建筑立面案例合集

3月,“德必上海书城WE”被瑞士Architonic收录进了其发布的多层次建筑立面的案例合集,文章《Layer up: multi-purpose buildings with multi-layered facade solutions》。Architonic,作为建筑和室内设计领域的权威在线社区,一直受到全球建筑师、设计师及设计爱好者的热烈追捧。此次,德必上海书城WE的外立面设计脱颖而出,与杭州亚运会运动员村、德国罗伊特林根的Texoversum

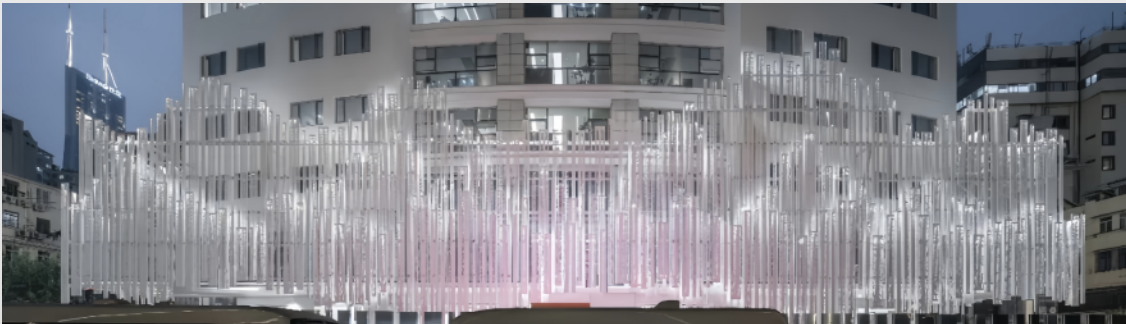
创新中心以及美国纽约布鲁克林的多米诺糖精炼厂等杰出建筑一同,被评为多层次建筑立面的典范之作。

德必上海书城WE项目由Wutopia Lab创始人俞挺担任总建筑设计师。呼应书籍这一经典媒介,同时表达电子媒体代表未来的媒介,整个外立面鳞次栉比排布形成“数字流电子雨”,金属书架流水形态构建形成“知识瀑布”。在花园边界处有一块电子方碑,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。

除了建筑层面的更新改造外,德必集团将年轻和活力注入德必上海书城WE,希望它可以传承书香文脉,成为舒适、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。

目前,德必上海书城WE已成为黄浦区首家数字广告产业园,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。



Pink Up!“她们”在一起,更美好! 德必女企业家私享会圆满举行



2024年3月7日,德必集团在七宝德必易园举办了一场主题为“Pink Up!——德必女企业家私享会”活动。作为文科创产业园区运营服务商,德必集团一直致力于为客户提供全方位的资源生态联动服务。此次活动,德必不仅为女性企业主们提供了一

个交流合作的平台,更展现了德必集团在多元化产业服务领域的创新实践。

活动聚焦女性领导力,旨在为德必社群中的杰出女性企业家量身打造专属权益,搭建起一座沟通桥梁,促进智慧碰撞与资源深度整合,汇聚成一股推动行业

前行的力量。在这里,每位参与者都能感受到“绿色通道”的畅通无阻,为事业发展铺就坦途。

“Pink Up!”私享会的成功举办,不仅是女性企业家风采的展示,也是德必集团在推动产业服务多元化道路上,迈出的坚实步伐。

南京德必长江WE荣膺新街口街道 党建联盟首批授牌单位称号

4月，新街口街道隆重召开党建引领产业发展大会，新街口街道现代服务业集聚区党建联盟正式揭牌成立，并同步推出“新企荟”“新企服”“新企链”“新企治”四大党建品牌。活动中，南京德必长江WE荣获党建联盟首

批授牌单位称号。市委社会工作部部长滕涛、“两新”工委书记顾全，区委书记闵一峰，区委副书记吕璟，区委常委、组织部部长施丽燕等领导出席，共同见证新街口街道党建引领高质量发展的创新实践。



德必广深公司拟打造 “数字创意x数字广告”产业基地



2024年5月23日，第二十届中国（深圳）国际文化产业博览交易会于深圳盛大揭幕。翌日上午，罗湖区委书记范德繁带队赴第二十届中国（深圳）国际文化产业博览交易会主会场巡馆，并见证文博会罗湖区招商引资文旅项目签约仪式，区领导吕漫妮、赖建华、詹辉，

参加了本次调研。

德必集团广深公司分别与上海康宁唯诺文化集团有限公司、深圳市超会文化有限公司签署了综合化数创中心、MCN数字广告生态基地项目意向，共同打造“数字创意x数字广告”一体化产业基地。

德必虹桥国际WE携手新虹街道， 共筑“丝路电商”新未来

“虹韵新丝路，电商新引擎——共筑丝路新经济”活动在上海闵行区新虹街道成功举办。本次活动旨在推动电商产业与“一带一路”倡议深度融合，共探经济发展新路径。活动中，德必虹桥国际WE凭借在产业引领和创新服务领域的贡献和努力，荣获“丝路电商”观测点称号。



作为新设立的“观测点”，德必虹桥国际WE将扮演起企业与政府间桥梁的关键角色。通过积极倾听企业声音，深入了解企业发展中的共性需求与挑战，为优化区域营商环境提供数据支撑。通过这一平台，德必虹桥国际WE致力于确保企业诉求得到及时反馈，助力政府精准施策，并持续推动服务品质的优化与升级。

智链合创与京城机电资产公司 携手打造个性化智慧园区

2024 年 4 月，智链合创科技有限公司（以下简称“智链合创”）与北京京城机电资产管理有限责任公司（以下简称“京城机电资产公司”）再度携手，达成更进一步的深入合作。自去年初步合作以来，智链合创与京城机电资产公司共同探索智慧园区管理的新模式，取得了显著成效。今年，双方决定共同将智慧园区管理系统拓展至更多园区，

实现更广范围的应用。在当前国家大力推行智慧园区的背景下，智链合创作作为国内领先的产办园区智慧化专家，凭借卓越的服务品质和稳定的技术实力，再次获得了京城机电资产公司的信任与青睐。去年双方初次合作的优秀成果，为这次深化合作奠定了坚实的基础。此次合作的升级不仅是对智链合创技术实力与服务品质的再度肯定，更

是对其专业能力和行业领导地位的认可。目前，智链合创已成功帮助多家国企资产方、运营方实现园区数智化转型升级，是园区管理者的优秀数字化伙伴。相信此次合作，智链合创也能为京城机电资产公司的业务发展注入新的活力，共同打造智慧化、高效化的产业园区。



“投资中国”意大利专场推介会在米兰成功举办 德必受邀出席并演讲



此次“投资中国”意大利专场推介会的成功举办，不仅加深了意大利企业和投资者对中国市场的了解，更为中意两国在文化经济领域的合作搭建了新的桥梁。德必集团作为中国文科创产业的优秀代表，将继续发挥其在全球产业布局、创新经营模式以及中意文化交流等方面的优势，推动中意文化经济领域的深度合作，共同

开创美好的未来。4 月 10 日，由中华人民共和国商务部主办，中国外商投资企业协会、商务部投资促进事务局、中国工商银行（欧洲）有限公司米兰分行承办的“投资中国”专场推介会在意大利米兰成功举行。聚集了来自中意两国的政府机构、企业、商协会代表等超过 200 位重要嘉宾。商务部外资司司长朱冰、

中国驻米兰总领事馆参赞耿协威、中国工商银行公司金融业务部总经理张锋出席并致辞，江苏省、四川省、北京市朝阳区、上海市长宁区等地方政府、产业园区和企业代表进行了专题推介。德必集团作为上海长宁区企业代表，受邀出席并发言。

中国—意大利商业对话论坛在维罗纳成功举办， 德必助力中意深化合作



4月12日，中国—意大利商业对话论坛在意大利维罗纳举行。中国商务部部长王文涛与意大利副总理兼外长塔亚尼出席论坛开幕式并做主旨演讲。本次论坛由中意企业家委员会主办，中国驻意大利大使贾桂德、意大利驻华大使安博思、中意政府机构、中意企业家委员会理事会成

员、两国企业和商协会代表36余人出席论坛。德必集团也受邀出席了此次活动，与各方共同探讨中意商业合作的新机遇。

在本次中国—意大利商业对话论坛上，德必集团作为上海长宁区企业的杰出代表受邀出席，凭借全球视野和丰富的资源，在推动中意文化交流与商业合作方

面发挥了积极作用。德必不仅通过举办文化交流活动增进两国人民的友谊，还在商业合作中展现了专业性和实力，为中意企业提供了宝贵的沟通平台。此次论坛上，德必集团与各方共同探讨商业合作新机遇，为推动中意经贸关系的深入发展贡献了力量。

德必国大·SPACE
杭州商务中心



3600元/月起

即可入驻杭州市中心办公

西湖边的宝藏办公地

拎包入驻、灵活分割

定制装修、共享配套



招商电话

0571-86083009

PART3

社群扫描

Community Scan

Page 19-28

德必北京

“第七届德必美好生活市集” 开心一夏！

东枫德必WE

“德必美好生活市集——东枫德必 WE 开心一夏市集”是一场集购物、娱乐、文化体验于一体的综合性市集活动。本次活动旨在为园区客户以及来访者提供一个享受美好生活、体验传统文化与现代科技

交融的平台。市集汇聚了各类优质商家和特色产品，同时也融入了丰富多彩的文化活动和互动体验，让园区客户以及游客在轻松愉快的氛围中感受到生活的美好。



体育馆路街道民营企业招聘会成功举办

德必天坛WE



5月22日，体育馆路街道联合东城区人力资源和社会保障局在德必天坛 WE 文化产业园区举办“就业在北京”东城区体育馆路街道民营企业服务月现场招聘会。东城区人力资源和社会保障局副局长王慧、体育馆路街道办事处副主任汪

志修、各企事业单位人员以及城乡劳动者、高校毕业生等参加招聘会。此次活动不仅为求职者提供了丰富的就业机会，也彰显了德必天坛 WE 作为社区一份子，对于促进地区经济发展和民生改善的积极贡献。

德必上海

巧手制香囊，浓情享安康

云亭德必易园

端午节，又称端阳节。该节日是集拜神祭祖、祈福辟邪、欢庆娱乐和饮食为一体的民俗大节。2024年6月7日下午，云亭德必易园开展端午节香囊DIY

活动，邀请园区客户参加。云亭德必易园表示，未来将继续举办更多类似的文化活动，共同传承和弘扬中华优秀传统文化。



德必携手「恒星·宇宙」举办世界自闭症日

社会融合主题活动

虹口德必运动LOFT



近日，德必集团联合「恒星·宇宙」项目、一境忆工作室和無予 WooU 包容性共益社区，在虹口德必运动 LOFT 成功举办以「恒星·宇宙」—世界自闭症日社会融合为主题的特别活动。活动在花园城居民区党总支的指导下开展，并得到

联劝基金会和睿晟公益志愿者服务平台的大力支持。活动以「全生涯服务，全方位关爱」为核心理念，以关爱自闭症儿童为契机，让自闭症儿童的生命价值，并结合上海市民文化节的“城市美育日”，为参与者带来独特体验。

德必上海

“集”荟优选品、“市”井老字号

📍 德必外滩WE

4月3日，淮海集团“老字号·零距离”服务项目在德必外滩WE举办。园区所在大楼前身为1930年代华商证券交易所，是黄浦区重点历史保护单位。淮海集团携旗下诸多知名“老字号”送来诸多明星商品和优质服务，

吸引园区白领纷纷驻足询问和选购。淮海老字号是传承与品质的融合，德必外滩WE是经典与文化的碰撞，活动切实为外滩街道商务楼宇的白领们提供了便利的购物环境，让他们在工作之余能够尽享购物的乐趣。



魔都办公楼下的书菜市场，很菜很爱！

📍 德必上海书城WE



4月26日至4月28日，德必上海书城WE首次书菜市场活动圆满举行！三天时间里，从午间至黄昏，现场人气爆棚，融合生鲜美食、文化书籍与创意手作，为市民带来了一场集购物、休闲、文化于一体的购物文化嘉年华。

德必上海

色彩形象力，找到你的“出彩色”

📍 西虹桥德必易园



五月，德必开展女性企业家俱乐部特别活动——“DoBe PINK 母亲节月私享会”圆。邀请 DoBe PINK 女性企业家携母亲出席，共同度过温暖惬意的午后。本次私享会的主题是“色彩形象力”，俱乐部为大家分享“个人形象色彩美学”。通过专业的色彩搭配知识帮助大家找到自己的“出彩色”，感受色彩魅力。

春光正好，有邻欢聚，「有邻市集」热情开启！

📍 西虹桥德必易园

春光正好，美好新生！3月20日至21日，由德必集团打造的「有邻市集」在西虹桥德必易园，正式拉开序幕，春日活力的市集氛围，在此刻扑面而来，共同欢聚！在这里，不仅有创意品牌主理

人的独特好物，更有浓厚的社区氛围，在游玩的同时，感受邻里间的温暖与亲近。在这里，遇见新鲜的人，体验新鲜的生活。在这里，与春风相拥，自在游心，邂逅那份属于你的美好。



德必浙江

直击“杭南有约 萧山请你留下来”专场招聘活动

德必彩虹WE

2月26日至27日，德必彩虹WE携手园区企业走进由杭州市萧山区人社局、区文旅局、区总工会和杭州南站新城管委会联合举办的“杭南有约 萧山请你留下来”——专场招聘活动。

为了更好地服务此次专场招聘活动，德必彩虹WE作为园区代表，特意在招聘现场配置了专业的工作人员团队。这些工作人员以一对一的形式，耐心细致地解答求职者们的各类疑问。



德必CEO私享会圆满举行，春风轻拂，好友相聚

东溪德必易园 德必彩虹WE



近日，德必CEO私享会在东溪德必易园圆满举行。此次私享会专为直播电商行业量身打造，特别邀请东溪德必易园和德必彩虹WE园区内的15位电商行业精英CEO，共同探讨行业的最新动态、发展趋势以及未来机遇。

德必南京

2024南京新剧荟国民小剧场隆重开幕

德必1913WE



3月20日，正值春分节气，2024南京新剧荟如期而至。当晚，本届新剧荟在德必1913WE国民小剧场拉开帷幕。艺委会主席、

著名华人剧作家、导演赖声川，艺委、评委及特邀嘉宾郝蕾、陈捷、段菲、高城、赵晓苏、丁一滕等出席了活动。

经典话剧《中央饭店》即将登上上海舞台

德必1913WE

德必1913WE国民小剧场经典话剧《中央饭店》将于5月18日受邀在上海宛平剧院上演。这部由德必1913WE国民小剧场和江苏省演艺集团话剧院共同创排，融合谍战、悬疑和喜剧元素。《中央饭店》由国家

一级导演、江苏省话剧院导演袁俊平、青年编剧汪琦与德必1913WE国民小剧场及其团队共同打造，反映在历史大变迁的时代南京人的奋斗挣扎与悲欢离合，充分诠释了大义精神和南京人民的“家国情怀”。



德必武汉

园区宠物森友会，趣味落幕！

德必创立方

5 月 31 日，一场充满爱意与趣味的萌宠聚会在德必创立方产业园热闹举行。毛孩子们与铲屎官们共同度过了一

段难忘的美好时光。爱心人士们领养到了自己心仪的毛茸茸小伙伴，宠物们在草地上尽情玩闹、释放活力。



德必深圳

黄金珠宝企业法律合规和风控专享会

德必水贝WE



3 月，由德必水贝 WE 联合一埠法律主办的“黄金珠宝企业的法律合规和风控”专题分享会顺利举办。本活动特邀广东一埠律师事务所主任孔倩律师，为参会的企业家们频亮“实招、硬招”，护航企业高质量发展。作为深圳市律协电商委委员、罗湖区律工委宣传与

外联工作中心主任、企业合规法律专业发展中心干事，孔律师从企业“商业模式 + 法律合规”出发，通过专业的法律合规知识助力企业商业模式的构建，实现商业利润降本增效的初衷，同时也为企业家们梳理法律“红线”，筑牢权利保护法律屏障。

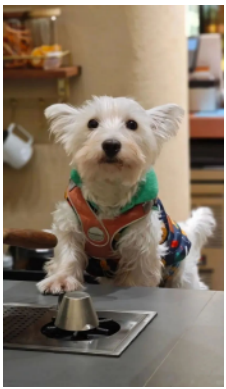
德必西南

说走酒走More一下狗

德必公交易园

德必公交易园携手磨More& 公路肉垫联合邀请小狗们来参加这场浪漫的周末夏日约会，毛孩子

们带着自己的铲屎官纷纷赶来赴约，一同度过一个美好的夏日午后！



德必西南 & blankme

520心动变妆

德必公交易园

德必大陆宽窄WE



德必西南携手专业底妆品牌blankme，在德必川报易园 & 德必大陆宽窄 WE" 开展 520 限定活动——原生好皮，只为透亮。现场邀请到专业的彩妆护肤讲师分享护肤知识，为现场伙伴检测日常肤色挑选适合的底妆色号，并演示日常通勤妆的上妆技巧。

德必意大利佛罗伦萨

“生活小画”线上艺术展

Mostra Online di Mauro Betti

📍 中意设计交流中心佛罗伦萨基地

由德必意大利、中意设计交流中心和国际文化交流发展协会主办，佛罗伦萨市政府、上海设计之都促进中心、上海市对外文化交流协会支持的意大利艺术家毛罗·贝蒂线上艺术展“生活小画”于意大利时间2024年1月26日上线。

La mostra d'arte online "Dipinti Domestici" dell'artista italiano Mauro Betti, è organizzata dal DoBe Italia, il Centro Sino Italiano di Design e Associazione per lo sviluppo degli scambi culturali internazionali, con il patrocinio Comune di Firenze, in collaborazione con lo Shanghai Promotion Center for City of Design, la Shanghai International Culture Association, e il Museo Ugo Guidi, si inaugura alle 12.00 del 26 gennaio 2024.



德必意大利佛罗伦萨

“HUMANITY人性”线上艺术展

Mostra Online di Quirino Cipolla

📍 中意设计交流中心佛罗伦萨基地

由德必意大利、中意设计交流中心和国际文化交流发展协会主办，佛罗伦萨市政府、上海设计之都促进中心和上海市对外文化交流协会支持的意大利艺术家奎里诺·西波拉线上艺术展“人性”于意大利时间2024年4月12日上线。

La mostra d'arte online "Humanity" dell'artista italiano Quirino Cipolla, è organizzata dal DoBe Italia, il Centro Sino Italiano di Design e Associazione per lo sviluppo degli scambi culturali internazionali, con il patrocinio Comune di Firenze, in collaborazione con lo Shanghai Promotion Center for City of Design, la Shanghai International Culture Association, e il Museo Ugo Guidi, si inaugura alle 12.00 del 12 aprile 2024.





合肥科创 庭院办公

合肥首个庭院式创意办公 · 火热招租

- 🌳 环城公园为邻
- 🏡 庭院景观入户
- 👜 精装拎包入住
- 👨‍💼 专业运营服务



城市更新 · 科技创新 · 产业焕新

PART4

企业之星

Enterprise Star

Page 29-36

Morning LAB舞帐六釜： 露营文化会成沪上文旅消费市场新流量入口吗

📍 德必波特营

在沪上文旅消费市场的浪潮中，露营文化以其独特的“松弛感”与“透气性”异军突起，成为都市人追求品质生活的新风尚。随着 2024 年上海旅游节的临近，这股风潮愈发强劲。

近日，德必客携手文汇报，共同对位于陆家嘴德必波特营园区的 Morning LAB 舞帐六釜进行专访，探索露营文化如何成为沪上文旅消费市场的新流量入口。

文商旅融合热潮中，露营文化以其独有“松弛感”与“透气性”拿捏了不少都市人的心。近年来露营旅游异军突起、市场火热，各大平台相关搜索量、发布量呈指数级增长。此前，文化和旅游部等 14 部门印发《关于推动露营旅游休闲健康有序发展的指导意见》，让人们们对露营旅游所承载的露营文化愈发关注。

“相较于传统文旅消费项目，露营经济凭借强个性化、低成本、高体验感以及高度契合都

市人休闲需求的优势，展现出了强大竞争力。”前不久位于陆家嘴一带的德必波特营园区，新开了露营文化综合体 Morning LAB 舞帐六釜，融合了露天电影、主题餐厅、书香沙龙、音乐派对、公园绿植等多种业态，兼具野趣与文艺范儿。“有时，生活在都市里的人也向往大自然的召唤，以山野方式度过休闲时光。在这处沉浸式互动空间，花上几小时，就可与志同道合的人



在露营氛围聊天、进餐。露营文化会越发融入爱好者与市民日常生活方式，也成为公司团建、商务谈话的新场景与新体验。”在主理人代铮看来，露营场景容易链接消费者的情感，激发强社交属性，成为文旅消费的新增量和流量新入口。

复古铁路提灯、照明松果灯、专业帐篷、烤串托盘、折叠凳……漫步城市露营综合体验空间，新型精致的生活方式以露营场景为容器，承载不同类型的活

动内容，以潮流方式探索都市空间与自然，为更多希望亲近户外的消费者带来多样化、个性化文生活方式，也成为公司团建、商务谈话的新场景与新体验。”在主理人代铮看来，露营场景容易链接消费者的情感，激发强社交属性，成为文旅消费的新增量和流量新入口。

复古铁路提灯、照明松果灯、专业帐篷、烤串托盘、折叠凳……漫步城市露营综合体验空间，新型精致的生活方式以露营场景为容器，承载不同类型的活动内容，以潮流方式探索都市空间与自然，为更多希望亲近户外的消费

者带来多样化、个性化文化体验。业内评价，消费升级趋势下，人们更注重品质与个性——“氛围感”消费和经济由此而生，由此通过营造独特消费场景、消费体验，在体验式消费中挖掘出增长点，为传统商业转型探路，也激发新活力。

“比如，光是地铺也会根据不同季节或风格诉求微调，树皮、草皮、鹅卵石，也可能是沙滩等。”代铮希望根据消费者需求灵活拼接移动，符合户外露营比较自由的体验感。在他看来，大文化产业共荣的背景下，契合城市更新业态以及公园 20 分钟效应概念，

“露营+”仍有巨大潜力和市场空间待挖掘，“这种包容性很强、弹性足的载体，可以无缝衔接休闲体育、音乐、阅读、教育、智能制造等产业，进而解锁新业态、新模式、新场景等。”比如，此前与巴黎奥运会等文体旅热点契合，主题场景可灵活变动；与年轻人生活方式、企业聚会需求相契合等，持续提供情绪价值。”他谈到，舞帐六釜选址在德必波特营创意园区，有望进一步形成“集聚效力”并打包复制，与此同时，园区也需要新业态、商户需标杆化定制服务，彼此能够互补赋能，共促城市文化消费升温。



奇响天外：用声音还你一个真实的虚拟宇宙

📍 德必上海



生于七零八零年代的人，对译制片有着一一种别样的“童年滤镜”，这一时代的人看过的经典国外电影，大多是经过翻译配音的译制片。《虎口脱险》、《茜茜公主》、《魂断蓝桥》等脍炙人口的老电影，它们的配音工作全都出自上海电影译制片厂，上译厂是中国译制片产量最多、成就最高的厂家之一，配音演员邱岳峰、乔榛、丁建华、刘广宁、童

自荣等，贡献了许多令人耳熟能详的经典声音。随着时代的发展，影碟、网络等新媒体载体进入大众的生活，大家更多地开始观看原版影视作品，译制片这种常见于电视媒体的文化产品也渐渐淡出了人们的视野；进入 21 世纪，日本作为游戏动漫业大国，日本的配音产业也依托 ACG（漫画、动画、游戏）文化的兴起开始了井喷式发展，并跟随大量的日产

IP 作品登场于世界文化产业的舞台。配音艺术与配音演员也愈发得到全世界的关注。

这次，我们走进一家以游戏动漫配音为主要业务的文化企业：奇响天外，它诞生于译制片时代配音产业最为繁荣的城市上海，自 2016 年创立以来，已迅速成长为国内外享有盛誉的游戏动漫配音公司，一直致力于“向世界传播汉语言文化之美”。

向世界传播中国语言文化的声音魅力

当然，彭博如今更重要身份就是奇响天外的创始人。为何会创办以动漫游戏配音为主的公司？彭博告诉我们，创业的原动力还是因为对动漫游戏的喜爱，并且相信国产动画和游戏肯定会迎来属于它的辉煌。在奇响天外创办之初，彭博发现，配音行业



的生产力，远远匹配不上游戏动漫文化产业的发展速度与规模。彭博度与规模。彭博以自己的配音经验总结了当初国内游戏动漫行业的缺陷，“在动漫游戏等以非真人表现的文化载体中，大量需要配音的角色，但是他们中难免会有不少‘奇形怪状’的存在，他们的语言表达是会脱离正常人的语气、语速和语言习惯的。”

在一部中大型体量的动漫游戏作品中，会有大量类似高难度的配音角色，虽然现今中国配音行业内有许多诸如符冲、李晔等资深顶尖的配音艺术家，但是彭博认为，仅依靠现有的资深配音演员仍难以满足未来国产动画游戏行业的蓬勃发展。从这个考量出发，彭博在 2016 年率先在上海创办了奇响天外，“因为行业的发展需要丰富的人员储备，需要更大的配音演员池，需要更多‘能手’、‘好手’等中上游的配音演员。”

奇响天外的公司理念是“传递声音的力量”，致力于打造业内品牌标杆，寻找声音之美，这样的理念源于创始人彭博是一个对声音、对中国语言文化有深厚感情的人。在国产游戏动漫配音演员匮乏的年代，彭博对这个行业产生忧虑，“有一个严峻的现实摆在面前，在游戏和动画的配音领域，日语配音借助日本这个动漫游戏界的“超级大国”的影响力，在观众的接受度、语言收听习惯等，日语配音相较中文配音有极大的行业先发优势。作为关注动画和游戏的配音从业者，我们希望打破这个僵局。”

所以，奇响天外创立，并且彭博等人努力把它发展为行业的领头公司，“我很想做些尝试，试着以我们的能力为这个行业带来一些改变，我们也希望，能够通过大家的努力，向世界传播中国语言文化的魅力，传递中文声音的力量。”

他们为虚拟形象
注入灵魂

奇响天外和米哈游、腾讯游戏、网易游戏、巨人、盛趣游戏等行业大佬级公司都有密切的合作关系，奇响天外参与这些游戏动漫公司中的作品创作，让其中的故事、人物、情感更加真实。

《崩坏 3》是游戏玩家心目中非常有影响力的一款国产游戏。奇响天外为游戏提供了关于配音的综合性一体化工作，包括配音导演、配音演员、配音设计等，通过配音，提升了游戏角色的情感表达与故事叙述的质量。许多玩家通过声音喜欢上了游戏角色，喜欢上了游戏，声音更增加了游戏体验的真实感。还有另一款爆款游戏《原神》，这是一款全球发行的游戏，有多种语言版本的配音，奇响天外为中文版的《原神》提供了配音。中文版的《原神》同步发行到海外，各类媒体反馈，非华语地区的玩家对中文配音《原神》的好评程度很高。彭博欣慰地表示，这

正契合了我们“向世界传播汉语语言文化魅力”的想法。

在彭博的带领下，奇响天外摸索出一套独有的声音艺术创作流程体系，帮助动漫游戏角色形成鲜明的性格特征，同时准确传达角色的情感状态，加深故事感染力。例如，在与米哈游合作的游戏《原神》中，奇响天外为每个角色都赋予了独特的声音特质，这种个性化配音有助于玩家更好地理解角色背景和性格。与米哈游合作的游戏《崩坏 3》中，演

员们的精湛表演让各类角色的情绪变化得以完美呈现，例如配音演员林簌在游戏中饰演“无量塔姬子”一角，凭借虚拟形象让玩家泪目。彭博表示，配音、旁白环节在游戏动漫中同样至关重要，恰当的语气和节奏讲述故事，帮助观众理解剧情发展，配音结合作品本身的文字和画面可以形成一加一大于二的效果。另外，不同地区的配音版本，能够有助于吸引更广泛的国际观众。



例如，日本动画《工作细胞》在中国大陆发行时，奇响天外配音演员花铃为“血小板”献声，大受欢迎成功“破圈”，也使得中国观众更容易接受，并喜爱这部作品。

配音工作是游戏动漫产业中必不可少的一环，优秀的配音可以为作品本身增添了更大的吸引力。当然，这些工作少不了专业的配音演员。公司核心团队除了彭博外还有两位：林簌，奇响天

外联合创始人、资深配音演员、配音导演，配音代表作为《原神》琴和甘雨；《王者荣耀》阿珂和公孙离等，声线甜美，音域宽广，从天真萝莉到霸气御姐都能够轻松驾驭，作品涵盖大量国内外IP；林景：奇响天外艺术总监，著名配音演员、配音导演、演员、导演、舞台策划，上海戏剧学院《身体训练》课程教师。擅长塑造角色，演绎风格深入人心，作品涵盖大量国内外IP。其他演

员还包括鱼冻、MACE、金船、蒋丽、多多、花铃、宴宁、杜冥鸦、子音、诺亚、秦旦歌、小敢、金娜、喵*酱、肿圆、鹿暗、宋国庆、陈润秋、初华崢、万景霆、邵晨等，这些演员在游戏动漫迷心中，都有一定的影响力，是当仁不让的幕后明星。市面上有影响力的游戏动漫作品几乎都和奇响天外合作过，游戏作品《崩坏：星穹铁道》《无限世界》《崩坏3》《月圆之夜》《王者荣耀》《英

英雄联盟》《剑侠情缘》《最终幻想》《守望先锋》《炉石传说》《天涯明月刀》《三国杀》等，动画作品《工作细胞》《樱桃小丸子》《飞天小女警》《精灵宝可梦》《蜘蛛侠》《麦兜》《秦时明月》等，还有影视剧《流星花园》《相爱穿梭千年 2》《寄生兽》等等，不胜枚举。演员们将这些虚拟的人物形象，变

得真实和深入人心，带给大家更生动深刻的沉浸式体验感。彭博说，“作为一个配音团队，我们深知配音在推动二次元动漫和游戏产业发展中的重要作用。配音不仅仅是技术上的声音录制，更是艺术创作的一部分。我们希望通过专业的技能和对作品的深刻理解，为每一部作品增添生命力，从而促进整个产业的健康发展。”

游戏配音行业也要秉持专业的未来

目前奇响天外在游戏动漫配音领域里已积攒了大量的作品案例与丰富的创作经验，对于未来公司的发展，彭博有着系统的规划，“首先要完善配音演员的专业教学体系，提高专业水平。同时加强与戏剧、电影等其它表演艺术领域的专业人士合作，拓



宽视野和技术交流，同时也能提升专业技能的多样性与高度。”彭博对公司旗下的配音演员要求很严格，他认为，配音的质量与影响力要并重，就相当于老话说的“里子”与“面子”，现在公司有了一定的影响力“面子”，但专业实力“里子”更要用心打造。要有结实的“里子”来作为基础，否则“面子”是虚的，是不牢固的。所以在彭博的规划中，要提升公司影响力，首先根本还是增强业务水平，提升作品质量。

在未来，奇响天外将更注重配音演员的培养与挖掘。目前，已经和上海戏剧学院共同组建了配音表演联合教学基地，打造更专业更科学的教学方法。奇响天外还将更多元化发展公司业务范围，包括舞台演出、活动策划、影视剧相关内容等等。公司还会

更多参与公益项目，奇响天外之前参与了无障碍版《流浪地球》、青少年自我保护动画短片等，诸如此类公益项目是奇响天外未来的发展重点，彭博说，“时代帮助了我们，我们也要回馈社会。”

作为行业的领军企业，彭博也一直在思考未来国产游戏和二次元动漫产业的发展方向。首先，他认为应该持续关注并接受更先进的技术手段，比如高保真度的声效处理、实时渲染技术等，用来提升用户体验。其次，在全球化的大背景下，他认为还是要加强促进不同文化之间的交流与融合，创造出既具有本土特色又能被国际广泛接受的作品。同时要加强知识产权保护，尤其是在AI急速发展的大环境下，既要鼓励更多优质原创内容的创作，也要关注行业内部的公平竞争和健康生态建设。

线下演出、衍生品开发同德必合作未来可期

彭博在创办奇响天外之初，就把公司选在了德必，他是经过深思熟虑的，“当初创办时虽然公司规模还非常小，但我们对公司发展的预期却不低，所以我们需要一个长期、可靠、稳定、友善的办公环境”，而德必的规格和稳定性以及可拓展性，正好契合了奇响天外的发展要求。通过这些年的合作下来，彭博感到在德必，员工办公环境的舒适度、安全感，以及企业外来客情来访的环境体验等方方面面，园区都给公司日常运营提供了很大的增益。

如今，奇响天外除了和德必有基础的场地租借合作外，也在规划将来和园区更深度的合作方向，比如资源整合、衍生品开发、线下演出等一系列可行的业务拓展。



TA HUA WU LI

桃花坞里

TAO HUA WU LI

明朝那些“市”儿
MING CHAO NA XIE SHI ER

招商热线: 131 4086 7857

苏州市姑苏区桃花坞大街158号桃花坞里

PART5

焕新之路

Urban Renewal

Page 37-50

"Peach Blossom Spring
in the Ming Dynasty marketplaces."

明朝那些市儿
MING CHAO NA XIE SHI ER

相聚桃坞新境，共鉴姑苏风雅

德必苏州

4月19日，德必桃花坞项目招商大会在姑苏古城桃花坞举行。苏州名城保护集团、苏州文创产业发展中心、姑苏区教体文旅委、发改局、经科局、行政审批局、金阊街道与桃花坞社区、桃花坞发展建设公司等政企代表，以及各方合作伙伴出席活动，共同见证文化与商业融合的崭新篇章。

在一曲悠扬的评弹和一段充满江南风情的舞蹈中，大会正式拉开序幕。德必集团文体旅事业部、苏州名城保护集团及金阊街道的负责人相继发表致辞，表达

了对项目成功的美好祝愿。

会上，德必桃花坞项目负责人详尽介绍了项目定位——富有江南诗意的文商旅融合街区，并正式公布项目名称为“桃花坞里”。此外，上海德康宁文化公司作为德必婚礼堂生态业务的代表，也带来了精彩的品牌展示。

大会举行了隆重的签约仪式，项目自2023年启动招商以来，累计洽谈客户约300组，签约客户23家，漫心府、必胜客等知名品牌强势入驻，桃花合院、森屋便利店等主理人品牌也纷纷落定，为项目注入了强劲的活力。



“桃花坞里”是德必集团与苏州名城保护集团携手打造的古城保护献礼项目，更是城市更新的又一崭新名片。项目地处姑苏古城核心地段，占地35000多平米。项目计划总投资超过8000余万元，将聚集时尚潮玩、特色餐饮、精品酒店、文创衍生、汉服摄影等业态，引进知名品牌和优秀主理人品牌，深度经营梦墨书房，桃花里剧场等自营品牌，通过“赛、会、集、节”

不断制造内容吸引人流，同时，招引优质文创、科创企业入驻，满足外地游客、在地居民、文艺青年、办公人群多元化需求。

“桃花坞里”第一期计划6月28日对外开放，并将于9月底正式开园，预计开业率将达到80%以上。项目以“城市、历史、文化”为基石，以“唐寅”文化为灵魂，融入在地文化，打造独具特色的桃花坞文化IP。结合日

游与夜游两大场景，融入“文化+科技+自然”的理念，丰富项目内涵，展现独特魅力。

在未来，“桃花坞里”还将与桃花坞历史文化片区做有机联动，形成整体文化效应，串联北寺塔、报恩寺、唐寅故居、泰伯庙等文化景点，打造“可观、可居、可游、可学”的苏式典范园区，再现桃花坞风雅和江南水乡人文生活气息。

德必集团进驻徐州，打造中心商圈年轻力新标杆

德必徐州

今年以来，徐州中心商圈“彭城壹号”更名“德必·彭城壹号”，金龙湖高铁商务区“金龙湖新天地”更名“德必·金龙湖新天地”，据悉市政府原址“彭城大院”也即将更名“德必·彭城大院”。

以上种种变化，预示着徐州 3 座商业街区焕然一新，更向市民告知：“德必集团”正式进驻徐州！徐州作为淮海经济区中心城市，依靠沉淀千年的文化底蕴和中心城市的虹吸效应，逐

步成为网红且长红的中国文旅消费新兴目的地。德必集团在未来将以拳拳之心，为徐州文旅持续赋能，努力打造文商旅融合的标杆项目。



实现上海和徐州的双向奔赴

历年来，在徐州商业地产运营商的名单中，上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（以下简称：圣博华康）绝对占据一席之地，仅在徐州便运营了彭城壹号、金龙湖新天地及彭城大院等商业项目，其中彭城壹号更是运营长达 15 年之久。2023 年 5 月，德必集团正式收购圣博华康，获得圣博华康旗下包括徐州金龙湖新天地、彭城壹号、彭城大院在内的全国各项目的管理经营权，并成立徐州城市公司，全面接管上述项目的运营管理工作。

德必集团是中国领先的文创产业全价值链运营服务商，2021 年 2 月 10 日，上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司正式在深圳证券交易所挂牌上市（股票代码 300947）。2023 年，德必集团成立文体旅事业部，为古建旧城新改、主题文化商业街、景区及公园、商务街区等提供全程解决方案，是集



事业部，为古建旧城新改、主题文化商业街、景区及公园、商务街区等提供全程解决方案，是集资本运作、资源整合、策划规划、建筑设计、运营管理、业态培植于一体的文体旅资产运营服务平台。

目前，苏州唐伯虎故居“桃花坞里”、张家港报业集团旧址“数字文化产业园”与“融媒体文创园”，以及田园风格的“阿那亚”——常阴沙农文旅等正在推进，德必力求打造文化特色与产业价值的精品项目。



“一主两翼”
推陈出新助力
徐州文商旅融合新发展

德必徐州公司将以文化和商业为核心，探索文商旅融合发展新路径。德必徐州3个项目将着眼各自区域优势和项目定位，主动融入徐州文商旅发展主轴线，融合文商旅生态，通过文旅概念

的植入和深耕，创新业态的招引和培养，差异化的运营和企划，打造具有区域引领性的第三空间。在德必集团接手后，3个项目将在定位、硬件、招商、运营等层面进行综合提升。如德必·金龙湖新天地将围绕高端商务服务进行定位和改造，在硬件上已完成停车场升级、路面更新、夜间亮化等一系列改造施工；在招

商上聚焦高端餐饮和酒店业态，夯实高端商务服务定位；在服务上，金龙湖新天地融合自然景区和健康生活理念的原创IP社群“LakeRun跑团”，获得了周边消费者的一致好评。德必·彭城大院也将围绕园区内建筑群的百年历史积淀和艺术底蕴，突出文化属性附加值，进行重新定位和打磨。

德必重塑“彭城壹号”
从休闲时尚街区
到年轻力中心

在硬件设施上，彭城壹号将进行外立面改造，以全新的面貌入市。

未来，彭城壹号将实现从“休闲时尚街区”到“年轻力中心”的转变。在业态上兼具国际视野和文化自信，引进自带流量的淮海经济区首店、徐州老字号餐饮新形象店及本土原创主理人店铺，

打造真正适合徐州年轻人和文旅游客打卡游逛的“年轻力中心”。项目运营层面，商户和商业运营商是唇齿相依，荣辱与共的关系，只有不断迭代、强化自身能力，才能更好为合作伙伴创造价值。



落子无锡，德必集团深耕长三角布局再下一城

德必无锡

作为创业板文科创产业园区运营服务商第一股，德必集团（300947.SZ）不断拓展业务布局，将目光投向了历史文化名城无锡。公司在无锡的首个城市更新项目——德必·新湾里，后续将正式亮相。以艺术教育为鲜明亮点、数字文化为独特特色、智慧服务为坚实支撑，德必·新湾里矢志打造

一座国际数智文化产业综合体，项目正有条不紊地推进中。素有“小上海”之称的无锡，GDP 表现在全国居于前列，2023 年其人均 GDP 更是超越京沪，表现亮眼。德必集团此次精心打造的项目，则坐落于充满活力的无锡经开区内。该区域不仅是无锡“一城双核”战略的重要一核，更是

太湖湾科创带的核心区域，肩负着推进长三角——粤港澳（无锡）科创产业融合发展区试验示范区的重任。无锡经开区地理位置优越，交通便捷，湖光山色交相辉映，四通八达的交通网络为区域发展提供了有力支撑。



德必·新湾里正选址于此区域，占据了高端住宅和科创园中心商业区的优越位置。与德必园区以创意设计和人文关怀见长的风格一脉相承，德必·新湾里致力于塑造更有活

力和生活品质的社区生态，并通过城市更新带动区域产业结构迭代。该项目不仅注重产业的集聚与发展，也着眼于为园区注入生活的烟火气息，通过引入文科创领域知名企业、高

端潮流品牌衍生店以及精致的餐饮和买手店，全力打造一个集科技创新、企业总部、创客空间、文化社区于一体的综合载体。



品质是德必集团打造每个项目不懈的追求。与周围传统园区相比，德必·新湾里在办公形态、空间功能、产业服务、园区活动等方面优势显著，带来了来自行业龙头的新风。

在公共领域，德必独创的wehome开放式社群中心没有缺席，内设商务会客、休闲洽谈、放松休憩、聚会娱乐、咖啡吧台、休闲阅读等多功能复合场地；待正式亮相后，德必还将定期举办展会、演讲、培训、艺术体验等跨界活动，为园区

品牌及员工提供亲和共享的一站式沟通与休闲平台，同时也更有利于入驻企业相互交流学习，乃至产业链资源联动。

创意设计能力始终是德必集团的核心竞争力之一。不同于简单复制，德必集团以其独特的设计理念和业界声誉，为德必·新湾里带来了深思熟虑的设计方案，从无锡当地引以为傲的太湖与灵山中获得灵感，以“绿谷长流”为设计理念，力求打造错落有致的空间美学。

在空间及环境友好等细节上，德必·新湾里也力求打磨完善：项目在数智低碳方面取得了显著成果，同时通过将AI活力广场、曲线形景观带以及绿色连廊有机结合，将“数智之谷”概念具象化。

为了实现园区人才与周边居民、产业发展与生活业态的和谐共生，德必集团提出“湾有引力”的商业概念，将德必·新湾里打造为具备内生力的商业空间，又具备业态上的数智之实。

为实现园区人才与周边居民、产业发展与生活业态的和谐共生，德必集团提出“湾有引力”的商业概念，将德必·新湾里打造为具备内生力的商业空间，人群在此从单向好奇走向认同与归属，最终实现商业的可持续循环，成为商业地标。

德必·新湾里对人群源源不断的“引力”，来源于合理的商业布局。以手工作坊、新锐艺术展、生活美学品牌体验

店等为代表的“艺文体验商业”，让空间具备体验消费与展示交流的双重属性；汇聚时时当下当红创意餐饮、跨界联名店、潮流快闪店等的“创意网红商街”，持续带来新鲜感；服务于日常高频消费的运动旗舰、进口商超、游乐游艺等更是必不可少，在“下沉式新型商区”中构筑起品质消费能量场，自然融入周边居民衣食住行的生活之中。

德必·新湾里的成功落地，实现了上海优质IP与无锡的完美结合。这不仅满足了当地居民对于美好生活与工作平衡的需求，也搭建起联接政府招商和品牌商户的桥梁。借助德必集团在产业运营服务及文体旅方面的优势，德必·新湾里正式开园后，有望成为集娱乐、商业、文化、数智体验于一体的新地标，深受大家的关注。



合肥科创“向新”，庐阳即将开启“易园”模式

德必合肥

随着经济增长步入新的阶段，以科技创新为引领的“新质生产力”已成为推动经济持续高速增长、实现产业升级的核心动力。

合肥，这座被誉为“科创之城”的城市，正积极推动“科创+产业”的深度融合，其独特的“合肥模式”也引发了广泛关注。

作为“合肥之根、庐州文脉”

的合肥庐阳，立足资源禀赋、产业基础和区位优势，发展新质生产力也是大势所趋、优势所在。

那么，新质生产力从何而来？庐阳科创集团作为庐阳区政府直属国有企业，是庐阳核心科技创新力量，站在新科技革命的前沿，秉承新发展理念，以新产业形态为支撑，立足庐阳区

“2+3+X”产业发展方向，携手国内首家创业板上市产业园区运营服务商——德必集团，对金寨路322号308巷的原城管楼、原人社楼进行升级改造，精心打造环城德必易园项目。此举标志着庐阳正式开启城市更新、科技创新、产业焕新的“易园”模式新篇章。



城市之根 推动科创回归都市

环城德必易园坐落于庐阳环城内，这片区域被誉为“城市之根、繁华之心、文脉之源”，紧邻合肥的“翡翠项链”——环城公园。依托区域内人口密集、创新资源丰富、应用场景多元等诸多优势，项目

定位为数字科技产业创新中心，专注于吸引和培育信息技术、数字文化传媒、科技服务、大数据应用等数字技术与实体经济深度融合的优质产业。通过科技创新推动产业创新，努力为新质生产力的发展注入强劲动力，推动“科创回归都市”，为庐阳老城注入新的活力和竞争力。

同时，项目还携手中国科学技术大学知识产权研究院，成立中科知产运营中心（拟），打造产业、创业孵化服务的平台。此举旨在进一步完善科创企业的孵化功能，形成具有庐阳特色的科创孵化服务体系，为科技创新、城市更新以及产业焕新提供有力支撑。

庭院办公
闹市中的创意静土

作为德必易园系列的一员，环城德必易园承袭了《易经》中简与变的精神，巧妙地融入竹林、鱼缸和卦象等元素，既保留了城市文脉的深厚底蕴，又展现了现代科技的无限魅力。在这里，庭院式的创意办公空间，舒放、素雅、隐逸，让繁忙的办公生

活得以片刻的宁静。在这里，可以感受到生命的脉动、微风轻拂、暖阳的照耀，为入驻企业在繁华的都市中提供了一处创意静土。

在办公产品的打造上，项目充分考虑不同成长阶段企业的实际需求，规划多种面积区间。无论是初创企业的共享办公空间，还是成长型企业的创意工作场所，亦或是总部企业所

需的整层空间，在这里都能得到满足，为企业构筑了一个全生命周期的发展空间。

此外，项目还精心打造了多样化的公共空间，包括观景区、休憩区、会议区和会晤区等，提供丰富的共享空间选择。在这里，共享的不仅是低成本、配置完善的办公空间，更是对于高效、精致工作品质的不懈追求。



专业运营
助力企业持续发展

德必拥有 20 余年文科创产业专业运营服务经验，累计服务了 1 万 + 文创、科创企业及 20 万 + 白领精英，汇聚了众多高新技术、科技服务、数字新媒体等领域的知名企业。在环城德必易园项目中，德必将继续发挥其专业优势，为企业提供优质的运

营服务。

德必还率先推出“轻公司生司生态圈”发展战略，致力于构建一个彼此信任、深度连接、共创价值的“未来森林”。通过搭建园区内外企业、企业与个人、人与人之间的连接平台，为企业提供了更加广阔的发展空间。此外，德必还为企业提供了一系列增值服务，包括社群活动、创业导师团、人

才服务、品牌推广等，为企业打造一个系统优质的微生态创业环境，助力文创、科创企业的持续健康发展。

展望未来，庐阳科创集团与德必集团将携手并进，共同推动项目发展，持续招引和培育优质企业。相信在双方共同努力下，环城德必易园将成为合肥科创产业的新地标，为合肥的高质量发展注入新的活力。



虫工机森 525

CREATIVE PARK

吴中路C位 森系创意园区

10号线上 62-2280m²精装花园办公

火热直租



招商热线
VIP LINE 133 8160 5236

德必虹桥525：上海市闵行区金雨路55-59号
金汇德必虹桥易园：上海市闵行区吴中路1366号

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”