



冠军案例分享



年度专业咨询服务团队 - 建筑领域

中国建筑科学研究院有限公司
中海河山大观项目

2023China Awards 年度专业咨询服务团队 - 建筑领域

中国建筑科学研究院有限公司 中海河山大观项目

简介：

中海河山大观项目坐落于内蒙古自治区呼和浩特市，由呼和浩特市海巍地产有限公司开发建设。作为国内首批在严寒地区规模化应用超低能耗技术体系，脱离市政供暖，探索居住建筑零碳路径的典型案例，项目同步斩获绿色建筑、健康建筑最高运行星级，其技术实践与成果具有行业示范意义。

中国建筑科学研究院有限公司建筑环境与能源研究院高性能建筑设计研究中心（以下简称“我团队”）深度参与项目建设，支撑完成“严寒地区居住建筑超低能耗关键技术研究与产业化实践”课题，成果经鉴定达到国际先进水平；围绕项目开展“严寒地区超低能耗建筑产品研究”，其核心技术成果为内蒙古自治区《超低能耗建筑技术标准》的编制提供了重要支撑。与此同时，我团队为项目提供了超低能耗建筑、绿色建筑三星级、健康建筑铂金级全流程技术咨询服务。凭借扎实的技术赋能，该项目硕果累累，成为了我国居住建筑健康、绿色及低碳发展的典范案例。

我团队由吴剑林、高彩凤、彭莉、潘玉亮、陈梦源等28名专业技术人员组成，在徐伟、于震等院领导的带领下，长期深耕建筑双碳领域。业务涵盖近零能耗及零碳建筑设计咨询、可持续建筑咨询、建筑智能化等多个板块。凭借专业高效的服务品质，团队赢得客户高度认可，所服务项目更是屡获全国绿色建筑创新奖、中国建筑学会科技进步奖等重量级荣誉。

**中海河山大观项目
当前进度实景照片**



当前进度介绍：

1. 主体结构全部封顶，外墙保温、外窗、气密性工程已全部完成；
2. 无热桥工程中屋面、栏杆、穿墙管、被动区与非被动区交接处无热桥已处理完成，无热桥保温钉和托架随外保温同步完成；
3. 新风一体机室内机及管线已全部安装完成；电热膜已全部施工完成。
4. 地下车库管线安装完成81%，室内精装修施工，室外园林景观等其它工程正在有序推进中。

专业性：

我团队具有丰富的超低能耗、绿色建筑、健康建筑专业知识，深度参与项目建设全过程，从项目前期可研方案编制阶段、关键技术研究、产品定制开发、方案优化、专项技术施工图落图、高性能产品采购及施工质量把控、检测验收一直到项目运维，向建设开发单位提供专业咨询服务，提供全套技术解决方案。

我团队以科技部“十三五”重点研发专项“近零能耗建筑关键技术及指标体系研究”为工作基础，对超低能耗建筑设计体系在严寒气候区的工程应用难点进行研究攻关，从超低能耗建筑设计方法、超低能耗建筑施工技术措施以及建筑监测运维等方面进行了系统研究。研发了适用于严寒气候区的高保温性能外围护结构技术，包括严寒地区加厚保温选材、设计与施工技术、热桥处理技术、气密性处理技术；超大室内外温差、加厚外墙保温条件下，外窗选材、配置、及安装技术；建立了完善的严寒地区超低能耗建筑施工技术体系，解决了严寒地区超低能耗建筑技术应用瓶颈，形成实用性和落地性良好的闭环技术体系。项目采用高性能外围护结构，相对传统建筑隔热性能提升40%以上。气密性相对常规项目提升约40倍。项目使用的各种高性能建筑部品均明确了招标参数，进行公开招标，选取优质供应商进行供货，保证了项目的高质量完成。

我团队基于超低能耗、绿色建筑、健康建筑的技术要点，创新建立了超低能耗、绿色建筑、健康建筑的集成技术体系。项目综合应用智慧社区、直饮水系统、住宅产业化技术、铝膜施工及BIM技术等先进技术体系，打造了一个居住空间品质高、节能减排量显著、社会影响显著的“好房子”样板工程，具有极强的示范性和可推广性。



成果与成就：

本项目是严寒地区首个免用化石能源供暖的超低能耗居建集群，为严寒地区居住建筑实现双碳目标探索出了可行技术路径。项目同时达到了绿建三星及健康建筑三星级设计标准，旨在打造一种低能耗、低碳排、绿色健康，舒适耐久的新时代科技人居示范工程。项目2022年6月获得中科合创（北京）科技成果评价中心评价：“该项目总体技术达到国际先进水平”，并经浙江省住房和城乡建设厅及金华市住房和城乡建设局专家组验收，总体技术达到国内领先水平。

项目2022年获批立项住建部“零碳建筑科技示范工程”，该类示范工程全国仅获批5个中唯一的住宅类项目；参展2021年天津“中国建筑科学大会”，参展香港“时代精神耀香江”之大国建造主题展；荣获2023年内蒙古自治区优秀勘察设计奖一等奖、科技创新应用项目一等奖。获得2023年CONSTRUCTION 21国际绿色建筑解决方案奖，通过团队技术赋能，项目的研究产出成果包括：“一种被动房住宅无热桥通气管安装用钻孔设备”、“一种施工便捷的被动式超低能耗外窗”、“一种设置在被动房补风系统联控装置”等19项国家专利、5项软件著作权、形成“被动房拉片式铝模体系施工工法”、“被动房住宅无热桥施工工法”、“隔气膜透气贴膜施粘工工法”等3项自治区工法、2项优秀QC、发表高质量论文14篇、完成标准3部。为推动严寒地区建筑行业的高质量发展做出积极贡献。

团队合作：

不同于常规建筑，本项目设计、施工难度较高，对多专业协同设计和精细化管理的要求较高。针对项目体量大，气候严寒、技术程度复杂等因素，我团队通过调集优秀专业人员深度参与项目，协调开发单位、设计单位、监理单位、总分包管理单位、劳务单位等，建立起良好的工程管理体系，对项目进行整体把控，在降低建设成本的基础上，保证了项目高水平、高质量完成。

在项目方案和设计阶段，我团队根据项目实际情况制定设计指标和技术体系，向设计团队和建设单位输出超低能耗建筑专项技术方案；在施工图阶段，指导设计团队进行技术落图，完成关键建筑技术节点的优化。在采购阶段，制定关键建筑部品材料清单，与上下游产业产品厂家对接，协助建设单位寻求高性能产品，并对高性能部品的采购关键性能参数进行把关。

针对项目处于严寒地区，一年中施工期较短，以及项目超低能耗建筑技术体系复杂等因素，我团队建立了超低能耗建筑施工技术体系，完善施工工艺及工法，形成了超低能耗建筑无热桥施工、超低能耗住宅透气膜和隔气膜粘贴以及内嵌式被动窗便捷施工安装等多项技术，对施工单位进行专业的培训，指导施工单位制定科学合理的施工计划，加快施工进度，缩短施工工期。

针对项目采用超低能耗建筑、绿色建筑、健康建筑等多项高级别认证，涉及技术条目众多等因素，我团队与多个专业团队进行紧密高效配合，制定技术清单，指导协调设计单位落图，协助开发单位实地实施，保障了各技术措施的落地效果。

创新与技术：

我团队基于超低能耗、绿色建筑、健康建筑的技术要点，创新建立了集成的技术体系，以中海河山大观建项目为样板工程，打造具有示范性、可推广性的大面积低碳居住小区。

(1) 在严寒地区首批大规模应用超低能耗、绿色建筑、健康建筑体系，综合应用智慧社区、直饮水系统、住宅产业化技术、铝膜施工及BIM技术等先进技术体系，全面提升建筑和社区品质。

(2) 对适用于各气候区的供暖空调系统进行了系统性研究。首次在严寒地区住宅项目中取消了市政供暖，采用清洁能源供暖系统。采用户式超低温空气源热泵，为严寒地区居住建筑供暖低碳零碳化发展开辟了新路径。

(3) 研发出适用于严寒地区的全套超低能耗建筑施工工法、工艺。解决了热桥和气密性施工薄弱点；首创了企口带附框内嵌式被动窗安装技术，解决了常规外挂式安装工艺的弊端。

(4) 构建了能源管理系统、空气品质控制系统，可实时进行能耗统计和分析。结合智能化技术，营造出高品质、低能耗、低碳的健康居住环境。

可持续性：

我团队长期以来从事建筑领域节能、低碳等工作，致力于解决行业关键共性问题，为客户提供实际工程解决方案，改善我国建筑环境质量，促进我国建筑性能向高水平提升。

我团队累计完成约500万平米超低能耗、绿色建筑、健康建筑及零碳建筑咨询案例，气候区涵盖严寒地区、寒冷地区、夏热冬冷地区、夏热冬暖气候区等，项目类型包括了大型公共建筑、大体量居住小区等，为建筑领域的节能、减碳做出重要贡献。

我团队综合超低能耗、绿色、健康建筑体系共同打造了健康舒适室内环境：恒氧、恒静、恒洁、恒温及恒湿，并将此系统体系在服务案例中推广，有效提升了居住者的身心健康水平，为居住者提供了优质的生活环境。

我团队参与项目多次获得全国绿色建筑创新奖、中国建筑学会科技进步奖、省市勘察设计优秀奖等奖项，项目多次参展国家、地方展会，项目团队成员多次在国家、省市地方大会上发言，有力的普及了超低能耗、绿色建筑、健康建筑相关知识的推广。

年度设施管理团队

- 仲量联行-综合设施管理团队
- 世邦魏理仕-某大型医疗公司项目

2023China Awards 年度设施管理团队

仲量联行 综合设施管理团队

简介：

仲量联行作为全球最大的企业设施管理服务商之一，在中国45个城市为超过100家企业客户管理着逾800万平方米的各类物业设施，其中包括企业办公场所、零售场所、校园、实验室、研发中心和制造业厂房等。

我们的工作发力于“人、科技与流程”的交汇点上，充分了解客户需求和战略发展目标，提供定制解决方案，为客户持有的物业打造体验非凡、健康安全的环境，以促进空间使用方的创造力和生产力，助力企业吸引人才，创造可持续的绩效。

我们选取三个企业客户项目，多维度展示仲量联行综合设施管理团队的服务战略，包含位于世界第四高超高层建筑、管理面积超24万平方米、服务约1.5万人的深圳平安金融中心自用区职场项目；建筑面积超14万平方米、服务约3500人、集办公、生产和员工住宿于一体、大量采用智能化自动化生产设备的东莞理光创想智造工厂项目；位于广州白云国际机场、建筑面积超10万平方米的联邦快递亚太转运中心项目。

团队始终秉持“以客为先，以人为本”的信念，将使用方体验、安全和健康福祉放在首位；运用科技制定更智能的解决方案，促进空间使用和管理方式的变革；通过创新和流程优化，帮助客户降低成本并提高业务和运营效率，赢得客户高度认可。



专业性：

在服务近7年的平安金融中心职场项目中，团队以精益求精的管理思维，重视客户触点管理，创新优化运营水平，保障大厦职场安全和平稳有序运行。年度完成设施设备预防性维保近2千次，发现并解决潜在安全隐患超百处，接听并处理各类客户工单超4千次，保障重要接待及会议超3千场次，接待访客超12万人次；疫情封控期间百人专项团队全天候值守，高效响应保障各项运营如常；通过关怀物资配置、组织节日活动等，打造有温度的愉悦环境。

作为首家接管理光创想智造工厂的服务商，面对尚处试运行阶段的智能化设备，团队在无历史运行数据和经验支持下，克服系统程序和数据庞杂、设置缺陷等困难，充分理解系统控制操作并整理出主要设备的控制线路图和培训资料，对相关员工进行实操培训和考试，确保生产故障发生时可在3分钟内精准定位并解决问题。全年阻止了43次故障约40万美元的停线损失。

在联邦快递亚太转运中心项目中，专家团队通过对PLC程序和变频器参数的优化，改善了OEM厂商多次尝试未能解决的自动分拣线缺陷问题，并创新性地在线体边缘加装检测装置，避免无法及时感知传输带偏移导致系统错误运行的问题，通过包裹堵塞预警装置的设计和安装，保障了分拣作业的可持续性。



成果与成就：

平安金融中心作为平安集团总部所在地和地标性建筑，安全管理是第一要务，同时大量的高规格接待对现场管理和服务水准要求极高。在近7年服务期间，团队保持了职场运行平稳有序，全年工程、安防类责任事故事件零发生，保障各项重大会议及外部重要接待顺利完成，并在2022年9月的全员客户满意度测评中获得综合得分94.8分（满分100分）的极高客户满意度。

面对户外环境给规模巨大的太阳能光伏发电设备带来的维护挑战，理光创想智造项目团队开展高频次数据分析、全方位维护和积尘清洗，发电能效超出原设计的年度发电量37%，确保实现该项目作为先进环保工厂减排70%的目标；面对电梯24小时转运大体积货物而造成严重损耗的情况，团队以配合生产效率为前提，通过高频次错峰维保、倡导电梯文明使用等措施，使年度电梯撞门事故故障率下降59%。

在联邦快递亚太转运中心项目中，面对客户业务增长导致原有设备平台数量不足的问题，团队将废旧平台进行翻新和重置，相比全新安装节省费用约80万元，工期减少60天。全年通过项目集采和招投标等方式，有效降低供应商成本，为客户节省90万元，在创新改造、节能降耗、集采和修旧利废四项中共为客户节省220万元。

团队合作：

平安金融中心职场项目运营团队超300人，各部门成员间的通力配合与协作，确保项目运营目标达成。面对客户实现大堂闸机无卡化方式通行的要求，专项工作小组与客户沟通后制定时间表，工程部门配合客户方对现有闸机进行施工改造升级安装二维码识别等硬件设备，安防部门与客户科技公司对接，梳理各项制度流程等，行政部门于投入使用前一个月开始客户宣导工作，制作专项视频海报及现场提示等，确保了项目的顺利实施，无卡化通行率超95%并得到客户书面表扬。

理光创想智造项目集办公、生产和员工住宿于一体，对接事务繁杂，团队以超高效态度积极服务客户诉求。工程部实施设备、技术、流程信息可视化，大幅提效并实现操作标准化；软服务团队除厂内事务还兼管一个本部宿舍和两个外租宿舍共计800余住宿员工，每日对宿舍环境进行安全排查、制定并宣导安全教育资料以防范安全事故发生，并在招聘高峰期对应大量入住退宿的工作。

联邦快递亚太转运中心项目中，因客户急需更换大型安检设备但设备提供方无法满足完成时间要求，团队临危受命组建了专业技术小组，通过紧密合作群策群力，在不影响生产运行的前提下，高效准时地完成任务，得到了客户的高度认可和感谢。

创新与技术：

平安金融中心职场项目团队创新性地导入人脸识别通行系统、APP二维码通行等多项智慧化工具和创新运维优化举措，在替代物理卡片通行的同时给员工、访客提供多样化的通行方式，以及解决大堂人员滞留问题。

联邦快递亚太转运中心项目中，团队对80个分流器进行了改造，利用废旧皮带替代分流器原有的不锈钢板，提高了分流器的韧性，缓和对包裹的冲击力，强化了耐磨性和使用寿命，同时每年可节约16万的维护费用。面对钢结构建筑屋面防水层老化漏水的情况，项目团队在不改变结构情况下，从快速经济的角度出发，创新性地设计安装了滴漏分流器，对室内漏水点进行临时补救措施，有效解决了因漏水对分拣作业的影响，得到客户的一致好评和大力推广。

可持续性：

平安金融中心职场的运营团队积极持续践行可持续发展理念。通过关闭非必要照明及会议系统，年度可节省电费约82万元；减少瓶装水使用约67.3万瓶，年度节省费用约100万元；落实垃圾分类举措，年度减少职场垃圾约72吨，减少碳排放量约21吨。

理光创想智造厂区由于土质基础差，百余颗樱花树存活率只有1.6%，移交给项目团队管理后，通过改善土质、把握浇水量、保持土壤蓬松度和透气度、定期喷洒营养液等措施，补种存活率达94%。

联邦快递亚太转运中心项目团队针对棚灯高能低效的情况，改造LED灯共计332套，每年节省电费约58万元。协助并配合客户拟定燃油车淘汰计划，2022年安装充电桩35台，每年减少碳排放540吨。



2023China Awards 年度设施管理团队

世邦魏理仕 某大型医疗公司项目

简介：

世邦魏理仕(CBRE)为全球领先的商业地产服务和投资公司，自进入中国以来已为国内各类企业提供专业设施管理服务超过30余年。CBRE GWS跨国企业服务部致力于为客户提供运营等整合设施解决方案。端到端的运营模式将人员，资产，数据，技术，预算等和我们的全球供应链结合起来，推动实现出众的绩效和业务生产力。专业的团队和丰富的市场经验为客户制定合理的资源配置和投资组合，并在运营服务，空间战略，成本效率以及可持续性发展方面收获优异的表现。

自2020年起，CBRE与某大型医疗公司竭诚合作，为某大型医疗公司大中华区提供综合设施管理服务，CBRE与某大型医疗公司团队的服务范围涵盖某大型医疗公司的上海园区、苏州研发基地、24个商务办公室，涉及不动产和租赁管理、健康安全环境、设施服务、工作场所设计和项目管理等，服务管理面积达17万平方米。



专业性：

CBRE项目团队助力某大型医疗公司迈向新的工作方式（ABW），帮其重塑工作场所。为期四年的转型之旅，CBRE领导了整个项目的端到端交付，并根据外部及需求变化，保持敏捷及灵活性，实时调整方案。通过创新方式，回收再利用旧家具，使用可持续性材料，为客户持续节约成本，降低风险，提高运营效率。

通过创新和专用工具和技术为员工重塑工作环境，打造智能办公空间：

- 由传统1：1工位模式，增加至7种不同工作场景空间，供员工自由选择；并在不同空间提供不同的标识。
- 高效会议室预定系统以及会议设施，配备无线投屏设备，提升员工会议体验
- 工位配备24英寸集成屏幕，USB端口和C型接口。
- 个人智能储物柜只需用门禁卡即可轻松刷。
- 可调节高度的工作台，随时随地让员工舒展筋骨。
- 公共开放区域配备无线快充，便捷使用。
- 室内空气质量监测系统实时监控环境质量。
- 回收再利用共计300多套家具，并将现有文件柜改造成创意团队图腾区。

同时，面对动态的工作场所模式要求和多重挑战，CBRE团队采取行动，支持员工混合办公模式，

- 迅速启动在线预订疫情紧急物资，并派送至员工手中。
- 开启世界美食“云”课堂。
- “云”健身：与健身教练一起在线挥汗如雨。
- 诊所远程“云”服务，为居家办公同事提供医疗支持。
- “云”指导：给员工提供家电设备维修指导及视频培训，如如何维修空调、如何去除持久污渍清除等。
- 现场设立了临时核酸检测站，方便员工疫情期间的核酸采样。



成果与成就：

端到端管理 End To End 项目，是CBRE在某大型医疗公司推广的一个流程优化项目。通过对各个项目专业模块的流程和衔接的深入探索，打通模块之间的间隔，简化流程，使得投资组合流程、CPS项目交付流程、空间规划流程、设施管理流程紧密结合，无缝衔接，大幅度改善客户体验，提升客户满意度。

CBRE交易服务部门，项目管理团队和设施管理团队协同合作，成功协助力世界顶尖协会选址全球医药公司某大型医疗公司集团的上海园区，以及某科技公司入驻某大型医疗公司上海园区动物房空间，帮助某大型医疗公司有效规划空间战略，增益资产价值，并为某大型医疗公司转型之旅——推动跨职能协作，重塑某大型医疗公司工作场所——作出贡献。

1. 助力某大型医疗公司中国与世界顶尖协会签订了长期的战略合作协议，将某大型医疗公司上海园区六座建筑之一的4号楼（约10,000 m²）转租给世界顶尖协会，为其提供办公和实验室设施。
2. 助力某大型医疗公司与某科技公司签订长期的战略合作，将上海园区动物房及地下办公空间（约8,000 m²）转租于某科技公司。

2022年度团队协作，合心抗疫的工作热情和成果得到了某大型医疗公司管理层和不动产及设施管理部的高度认可，并召开了专门的表彰大会。

团队合作：

2022年3月初新冠肺炎疫情突袭上海时，CBRE某大型医疗公司项目现场团队迅速动员并整合包括HSE、安保、餐饮、采购和沟通等各部门资源，投入疫情防控工作。

3月10日晚，24名CBRE同事组成应急小组连夜制定了《某大型医疗公司上海园区应对新型冠状病毒应急程序-临时封闭48小时预案》，该预案详细阐述了如何保障近1500员工在园区隔离期间的基本生活配备和健康措施。

3月11日至13日，CBRE物资及后勤部门在全市物资紧张的情况下，成功储备了包括1000个睡袋、200张折叠床、1000张露营床垫、500条毛毯、3000套洗漱用品等生活保障物资。3月28日，上海全市进入闭环管理。CBRE9名保安及工程部的同事们坚守园区68天，轮流值班，确保园区基础运营的稳定。同时，为解决1000多名某大型医疗公司员工基本生活物资的短缺，CBRE采购及餐饮团队协助某大型医疗公司工会极限调动资源，成功采买并送达1400多套生活物资。

另外，在疫情封控期间，CBRE团队探索疫情模式下的服务创新，相继开出空中美食课堂、“云”健身、“云”健康诊疗服务，既保障员工身心健康，又提高员工工作效率。

创新与技术：

CBRE与某大型医疗公司共同探索创新技术，打造数字化园区。通过数字化空间解决方案支持混合办公，引入互动化软件来提升用户体验，应用大数据分析等的集成平台来提高运营效率。

- 就餐服务：将门禁卡和餐卡合一，推出微信小程序，员工可在手机端自由预定、下单、结算、信息推送和了解餐厅人流量等。应用AI智能菜品识别机器，自主结算，分析用户就餐喜好。
- 云能效平台：实时查看照明、空调等系统的能效状态并分析用能影响因素。通过算法给出高效用能建议。
- 电气数字孪生：智能显示电气线路图，可视化的电气管理，更有效地支持LOTO工作及电气安全管理，提升管理效率。
- 擦窗机器人：试行擦窗机器人，减少玻璃幕墙清洗过程中采用蜘蛛人的安全风险。

可持续性：

2022年对比2016年，CBRE在运营中节约能源23000 MWH，减少CO2排放13000吨，用水减少56000吨，生活垃圾减少57%。

- 冷站群控项目：通过末端用能负荷提供最优的设备运行组合和各台设备的负荷分配。
- 空调冷凝水回收项目：将夏季空调机组冷凝水的冷量通过水幕换热的方式来降低排风温度。
- 免费制冷项目：利用冬季环境的较低气温，实现低温冷却水制备冷冻水的功能，与原有冷站的无缝衔接运行。
- 新增微生物处理设备将餐厨垃圾进行发酵降解转变成有机肥料，使园区每年减少近9000千克厨余垃圾，并产出近2200千克有机肥料。
- CBRE与某大型医疗公司共同推动新能源电车更换方案，减少20吨二氧化碳排放。



年度建造项目

广联达科技股份有限公司
广联达（西安）数字建筑产品研
发基地

2023China Awards 年度建造项目

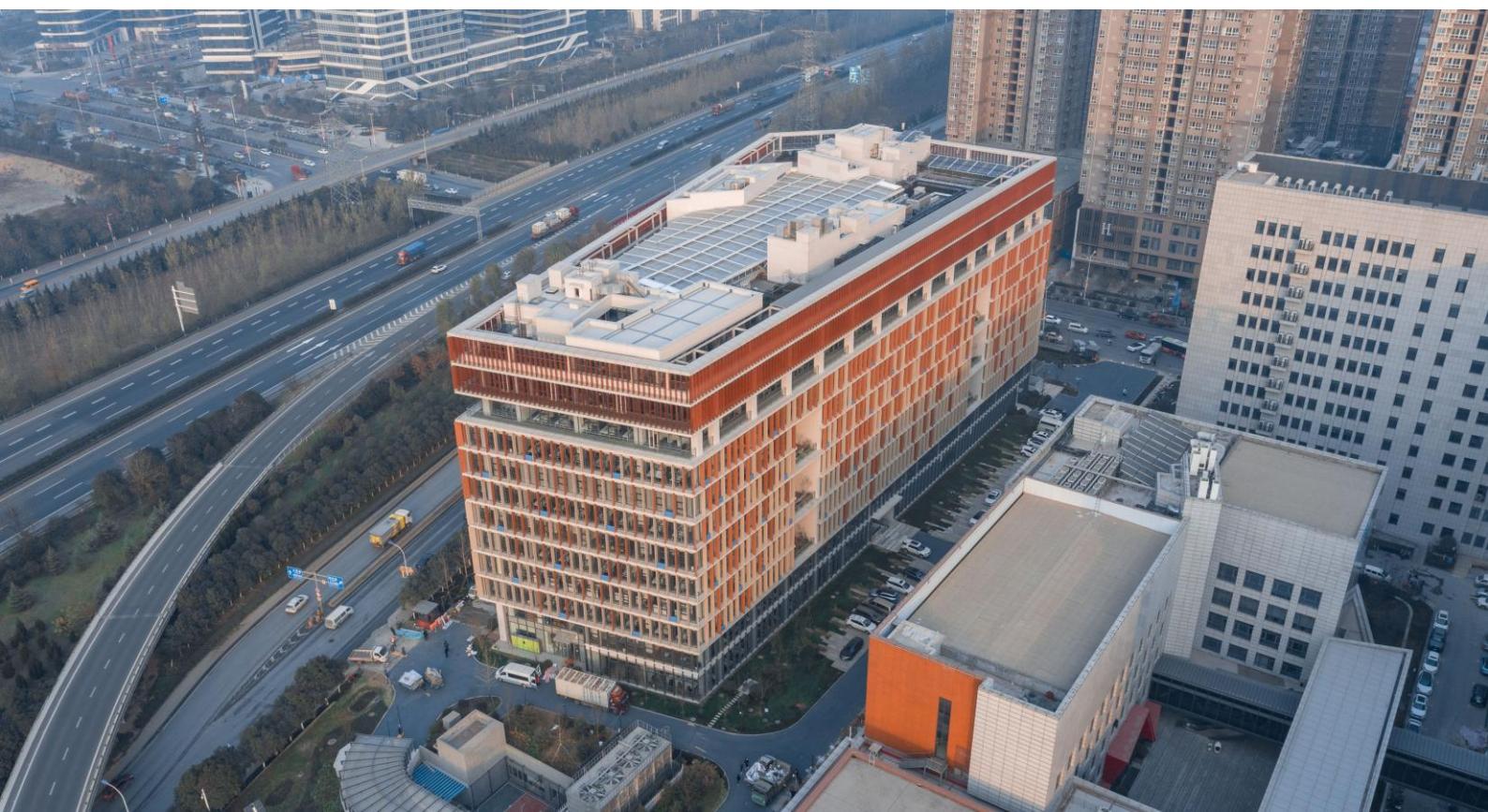
广联达科技股份有限公司 广联达（西安）数字建筑产品研发基地

简介：

广联达(西安)数字建筑产品研发基地IPD团队，包含决策治理层和项目管理层两个层级，决策治理层由三个委员会组成，整体协调项目的管理决策问题。项目管理层由项目委员会和七个部门构成，辅助日常的管理工作，项目委员会横跨两侧，承上启下。项目的具体实施和执行由作业层完成，包括材料设备供应商、专业施工队伍、咨询服务结构等。

该团队实践广联达科技股份有限公司发布的《数字建筑白皮书》中的数字建筑的目标，打造新的的数字建造新模式；摸索出数字建造落地的基本方法；设计施工深度融合联动优化；BIM从技术管理向全面管理延伸；数字平台成为驱动建造的核心；物联网技术深度应用提升决策效率；培养新型数字精益建造人才，打造核心竞争力。

IPD团队用集成重新定义新设计；建设、设计、总包、造价咨询、专业设计及斯坦福大学咨询机构共同参与并协同的集成设计。集成设计阶段，通过数字平台一体化交付建筑打通设计施工模型延续性；用新技术推动精益建造；物联网让工地更智慧；用数字平台推动建造过程；建立PDCA管理方式下，通过应用质量、安全管理模块的巡检、验收功能，生成基于模型定位、问题类型分析、责任人的整改闭环及趋势分析图，提升质量安全管理水。



专业性：

该团队承诺严格遵守RICS道德规范的各项要求。

该项目绿色建筑目标为LEED铂金级认证，健康目标为WELL金级认证，严格按照评估认证体系标准进行方案、设计、施工、建材等各方面全过程管控，已建设成为绿色、健康、生态、以人为本的项目。

因为本项目的IPD合同是建立在成本加酬金补偿基础之上，在实施过程中就要确保项目所有的成本公开、公正、透明。目标成本的基础即是成本信息公开化，例如，在招标过程中，要求所有招标过程通过平台进行公开透明的招采流程、同时保留所有有关的详细记录及投标评标过程资料，业主及审计专员均可查看这些记录。业主也会定期带其审计人员去项目现场查证成本信息，设计、承包商的咨询人员、分包商、材料供应商等积极配合业主的审查工作。

最终，项目建立了以项目为核心多参与方的管理机制，实现以项目为核心的“人-企-项”等全管理要素的集成，同时，应用5大类30余种软硬件，有效提升专业技术工作和项目数据采集效率，提高质量安全数字化、智能化管理水平。



成果与成就：

项目目标为业内顶尖大奖，开工之初即对目标进行分解，施工过程中严格按照分解计划进行创优工作开展。通过住建部科学计划项目、绿色施工等各项工作开展，达到了结构、机电、装饰装修材料损耗率降低30%；建筑垃圾回收利用率不低于50%；能源消耗节省不低于10%；距离500公里以内建筑材料不低于70%；用水量节省10%；危险作业环境个人防护器具配备率100%；总用工量节约率不低于定额用工量的3%的目标。

项目应用基坑智能监测、大体积混凝土温度监测、塔吊监测、高支模监测等物联网设备、智能水电表、智能环境监测、雾化降尘、智能安全帽、AI智能识别等物联网设备，构建数字智能工地。平台集成数据，统计、预警与预测分析，生成数据报表，提升现场管理水平。

数字项目平台、明仕58平台联动，手机端、PC端编辑、控制进度、任务并更新自计算。具有强制关联关系的进度计划与模型挂接，实际开始、完成情况通过任务系统反馈至进度系统，自动推演，进度动态控制，达到了有效控制工期的目标。

全过程应用三维扫描及无人机倾斜摄影技术，施工前、施工中、完成后进行点云逆向建模，复核模型及实体偏差，确保竣工模型与实体完全一致，数据录入及时准确，奠定运维基础。

团队合作：

项目全过程深化设计可有效提升施工效率，降低材料加工阶段及施工阶段造成的材料损耗，同时可以避免设计不明确或设计变更造成的返工等材料资源的浪费。

探索精益思想在建设领域的全面落地，为交付工业级品质的建筑不断拓展，建立以集成设计引领、深化设计为龙头、从深化设计切入、以工序级排程为管理重点、以小时级任务为管理单元的精益施工管理模式。

利用数字技术和云计算、大数据、物联网、移动互联网、人工智能等信息技术引领产业转型升级，结合先进的精益建造理论方法，集成人员、流程、数据、技术和业务系统，实现建筑的全过程，全要素、全参与方的数字化、在线化、智能化，从而构建项目、企业和产业的平台生态新体系，高效、高质、高标准的建成西安本地最具特色的绿色建筑、智慧建筑。

通过精益建造各项措施的应用，项目信息化施工的落实，将本项目建设成为成为行业瞩目的数字建筑全生命周期技术及理念应用案例。

创新与技术：

项目荣获省、市级建筑优质结构工程；省、市级文明工地；通过省绿色施工示范工程中期验评；通过住建部科学计划项目绿色建筑示范工程中期验收。

先后取得省级工法2项、市级工法5项；国家级QC成果4项、省级QC成果16项；国家级BIM大赛获奖9项、省市级BIM大赛获奖3项；取得实用新型专利14项；软件著作权12项。

结合对建筑业十项新技术、绿色设计技术、绿色施工技术及“四新”技术在本项目的应用，项目部不断开展研究及应用总结工作，目前已完成16项技术总结，通过绿色施工、科技创新共产生经济效益1246万元。

可持续性：

探索建立集成绿色设计体系深化。项目在方案设计阶段即引入绿建咨询、专业设计等专业团队，共同构建绿色节能建筑体系。实践全过程绿色建造，不断扩大和延伸

“五节一环保”在施工阶段的应用能力。深度探索BIM技术的虚拟建造和数字化打样能力，建立方虚拟建造、施工调度、运维交付等全生命周期数字孪生体系，深度探索工厂工业化和现场工业化的结合，及数字建造新模式。项目被西安市评为2020年工作先进典型、2022年西安市质量安全优秀项目，承办了陕西省创建精品工程经验等多场观摩现场交流会，作为分项嘉宾多次在行业重量级交流会登台分享。先后被陕西省新闻联播、新华社等多家媒体采访报道，迎接200余次、共9000余人的参观交流。



年度最佳交易

仲量联行

DLJ物流和工业资产包交易

2023China Awards 年度最佳交易

仲量联行 DLJ物流和工业资产包交易

简介：

仲量联行作为出售方的联合代理，凭借专业的市场判断、高效的组织、规范化的操作以及对交易双方需求的精准把控，成功协助DLJ与易商就Prominence环沪物流和工业资产包达成了交易，促成华东地区迄今最大规模的物流及工业资产组合交易。

交易资产规模大（位于5个城市11个项目，总面积逾55万平方米），区位优势显著（聚集在长三角环沪区域人口稠密，高端产业聚集，电商和物流超前发展的城市），交易总值高（超45亿人民币），交易时点特殊（新冠疫情持续影响房地产市场时期），交易资本化率创市场新低。凭借此交易，收购方易商进一步扩大了其在新经济资管领域的影响，奠定了在中国物流地产市场的领先地位。

仲量联行中国区投资与资本市场团队由50余位本土和外籍专家组成，2022年完成交易24亿美元，市场份额达20%。团队凭借物流地产领域的前沿洞见和极高的专业能力，资产包操盘、境内外交易处置的丰富经验，及跨城市跨区域的紧密团队协作，促成这一中国物流和工业市场大宗交易的里程碑项目。

2022年受经济大环境影响，投资机构持谨慎态度，但工业物流地产仍表现出强大的韧性。本次交易创华东最大交易及市场资本化率新低记录，无疑是一剂市场强心剂。



专业性：

行业和市场研判

在市场推广准备阶段，仲量联行将调研工作前置，凭借深耕物流和工业领域多年积累的丰富经验，为项目提供了贴近市场的研判，子市场分析和投资模型假设，搭建了出售方认可的投资模型，为市场推广的成功提供了充分的前提。

交易流程设计和管理

团队对出售方的价格预期和出售时间把握充分。在与其财务和运营团队的沟通中熟知每个资产(共11个)的特点，结合市场情况，设计出一套系统的推广和交易管理流程。同时深入分析并挖掘潜在风险，制定切实可行的风险管理战略。

项目推广和营销技术

团队6名成员均为总监级以上且有超10年的投资经验，包括CFA持证人和持牌地产经纪人。凭借对市场的熟悉度和扎实的财务功底完成出售方认可的资产包现金流分析。团队在短时间内为项目定制了完善的宣传材料和长达64页的投资备忘录，实现高品质的项目精准推广。

高质量的过程管理

项目推广的时点仍是新冠疫情持续影响房地产市场的时期，仲量联行对国家经济政策、各城市的总体和区域规划、仓储需求来源等进行了大量的研究，为潜在投资者提供了深入的市场数据，以帮助投标人进行合理而稳健的投资分析。与买卖双方诚信沟通，成功助力出售方在疫情期间达成高于预期的出售价格。



Team Photo



成果与成就：

项目复杂性高

本资产包内项目情况复杂，既有物流仓储，也有工业园区和制造业厂房，每个项目因前期收购背景不同，需在合规性上向投资人做出合理说明。除一些项目存在使用年限长、建筑标准低或部分空置的情况，代理方也需要让投资人充分了解一些项目新建和扩建的可行性，挖掘资产最大潜在价值。JLL为卖方和投资人的决策提供战略支持，实现了资产总价值的最大化。

谈判难度大

帮助卖方实现最佳价值是本项目的核心诉求，但在谈判过程中也要兼顾买方及其财务投资人的利益。JLL在整个过程中积极参与商业谈判，全程参与尽调以及SPA谈判，为各方寻求最佳利益平衡点，攻克谈判难点。

交易模式复杂

本项目的竞标方既有外资也有境内投资机构，因此需要代理方既熟知境内交易流程，也兼具境外交易经验。本项目更是少有的涉及并购保证及补偿保险(W&I Insurance)的大宗交易，JLL在交易过程中向买卖双方举荐了合适的保险经纪，保障项目最终交易成功。

客户满意度

JLL的专业能力和工作态度得到了委托方、投资方及各关联方(联合代理、律所、会计师事务所、尽调公司等)的肯定。其成交价格创下了市场记录的资本化率新低，且从开始推广到全部交割仅用了不到6个月的时间。

团队合作：

配备精英团队

JLL为本项目配备了具有丰富物流和工业资产经验的专项对接团队和项目主要协调人，和DLJ内部各业务线、外部律师和联合代理方通力合作、无缝对接，始终以客户利益为首，避免因竞争产生市场噪音。

工作效率最大化

本资产组合包含项目众多，推广时间非常紧张。JLL制定了严谨的时间表，协调各关联方，在10天之内安排了数十组投资人考察11个项目，并全程安排项目成员向投资人全面介绍项目并在现场回答各类问题，最大程度地协助投资人做出合理和稳健的投资测算，实现卖方预期。

高效率沟通

JLL在整个交易过程中，始终秉承高效沟通的工作方式。受客户信赖，在我方推荐的投资人入围排他尽调期和合同期后，买卖双方及其委托第三方的所有沟通邮件均经由JLL进一步处理。即使信息处理量极大，团队始终保证沟通效率，并做好邮件、文档记录和归档，为交易合规性做出了极大的保障。

团队合作：

资源最优化

在受到委任后，JLL投资团队获得了公司内部包括研究部、工业部等多个业务线的支持，运用JLL强大的研究数据库、市场一手信息及房地产科技系统，对各项目所在市场作出精准判断，协助投资人充分了解市场，挖掘项目亮点，有效调动了JLL平台资源，实现团队价值最大化。

创新与技术：

仲量联行运用Virtual Data Room (VDR) 协助客户建立在线数据库，向潜在买家提供包括各类证照、财务资料、工程图纸在内的全面项目信息，为尽职调查工作的开展保驾护航。同时也对推广流程精准把控，确保仅有真正意向的买家才能获取关键信息，确保信息保密。

JLL全球投资及资本市场团队统一使用Capforce平台，能够在短时间内更加高效地为投资者提供来自于全球的不动产投资机会。此次推广充分发挥了Capforce的优势，借力市场独一无二的科技加持的同时，实现精准高效推广。

同时，在推广阶段建立有效的沟通机制和科学的文件管理系统，确保信息安全的前提下，实现JLL内部、以及与外部相关机构的高效沟通。

可持续性：

作为可持续发展的倡导者和践行者，仲量联行注重在商业地产的各个环节，将可持续理念付诸实践。对于物流和工业大宗交易而言，越来越多的大型投资者加入国际性责任投资相关组织，ESG在投资决策中的重要性与日俱增。不少物流仓储企业积极践行ESG原则，尤其注重仓储设施的节能减排，将屋顶光伏、电力存储、水循环系统等实际运用于物流地产的建设和运营中。

在DLJ资产组合的推广过程中，仲量联行运用ESG方面的专业能力，帮助委托方挖掘项目中ESG的潜在增长点，并将这些潜在的增长点作为项目的优势向潜在的投资人说明，使得对于肩负ESG企业承诺的买方以及资方而言，更顺利地推动项目取得批准。



AWARDS
2023

年度地产科技创新成就

仲量联行
睿见数据

2023China Awards 年度地产科技创新成就

仲量联行 睿见数据

简介：

中国商业地产进入存量时代，业主、投资者及资管方在决策过程中，更加依赖以详实数据为支撑，智能分析来做出科学决策。仲量联行旗下赋能房地产科技的全新业务线仲量科技研发的产品，为商业地产全生命周期提供了智能解决方案。

睿见数据是一站式办公楼市场数据分析平台。收录了中国超200个城市的优质办公楼数据，整合仲量联行在数据追踪与分析领域的权威优势，一站式呈现办公楼市场全维数据，解决资管方办公楼市场分析的痛点。平台集合了6000个全国的优质办公楼项目（收录数据每月增加）硬件、租户组合、租金、空置率等数据，通过智能分析，实时展现子市场、城市乃至全国的办公楼综合表现。该平台提升了商业地产市场分析效率，也跨时代的整合了行业数据标准，为楼宇经济数化，乃至智慧城市发展奠定基础。



睿见数据

专业性：

基于数据的智能洞察

睿见数据的智能洞察以数据为依托，通过覆盖全国200多个城市的6000栋优质办公楼样本，收录四年+历史数据和100多项数据指标，帮助用户掌握从宏观市场到城市、子市场，再到办公楼项目的周密数据，实现全面的办公楼市场洞察。

专业团队支持

睿见数据拥有专业研究人员组成的数据分析团队，旨在为客户提供全方位个性化解决方案，通过资深技术专家打造的智能分析平台，满足客户投融管退各环节的科学决策需求。

完善的数据合规

睿见数据严格遵守国家对于数据隐私的相关法律法规，确保平台数据精准有效、用户信息和数据隐私得到妥善的保护。

成果与成就：

睿见数据是目前商业地产领域唯一一款对200+城市的办公楼项目进行全面数据整合和专业分析的数字化产品，填补了市场空白。平台基于GIS（地理信息系统）以可视化的地图式交互界面帮助用户掌握项目市场表现。通过该平台，客户还实现了不同城市、子市场的核心指标对比，以及竞品项目对标，从而在投拓阶段做出精准的区域市场、地块研究及产业研判；睿见数据也帮助了用户在资产交易阶段快速了解市场基本面，助力投资者筛选标的，优化资源配比，控制风险。睿见数据现服务于两家世界500强中资企业，助力其监测全国办公楼市场。

团队合作：

与客户团队高效合作：

睿见数据：业务团队即时响应客户研究、采购等部门在项目推进中的疑问，并借助周会等形式定期复盘项目进展；月度分享研究团队的最新分析成果，帮助客户掌握市场动态；平台指定专人客服提供操作指引。

与内部团队协作共赢：

睿见数据在产品开发过程充分调用仲量联行内部资源，结合多年的研究方法论，在仲量联行十余个城市办公室同步开展数据收集与分析工作；以数字化平台有效赋能办公楼租赁等内部团队，提升客户服务整体价值。

创新与技术：

睿见数据采用MDM (Master Data Management) 方式，整合行业数据，囊括全国办公楼产业数据、租户画像等七大维度，消除数据冗余，帮助用户以可视化方式掌握洞察。采用线上+线下的方式对企业租赁行为数据进行单元级的跟踪采集，形成对于企业迁移行为的实时跟踪和产业结构的分析。

可持续性：

为行业提供高效平台

睿见数据在开发中始终秉承可持续发展的思路。从研究院的实际痛点出发，让用户发现平台的便捷性和准确性，再从用户反馈中寻找共性问题，从而设计产品的功能，提升用户粘性。并考虑逻辑耦合性，提升产品的可扩展性和可维护性。

提升市场透明度，引导行业专业化发展

睿见数据不断推动市场透明与标准化，将重塑中国商业地产的市场研究的传统范式。通过更全维度、更长周期、更细颗粒度的数据，结合研究分析模型，赋能商业地产投融管退的各个环节。这款产品将致力于推动中国商业地产数据分析标准化进程，提升市场透明度，引导行业向专业化及成熟市场方向发展。



仲量聯行

AWARDS
2023

年度建造领域专业人士

华东建筑设计研究院有限公司
查君

2023China Awards 年度建造领域专业人士

华东建筑设计研究院有限公司 查君先生

简介：

查君致力于区域开发中城市设计及落地实施工作，针对城市复杂区域，如立体城市、高密度中心区、TOD站城一体等开发与更新开创性地提出了“规划设计总控”的理念，并进行了深入研究与实践。

运用这一理念，2022年查君带领总控团队，充分发挥技术引领，为湖南金融中心、上海地产三林滨江以及上海南京东路街道社区规划师等工作提供规划设计总控与全过程设计咨询服务，全方位组织与管理三个项目的规划、设计、落实工作。

上述三个项目作为复杂区域开发建设的典型，具有规模大、影响大、主体多、要素多、周期长等两大两多一长的特征，而复杂区域多主体、多专业、多条线交织，使得建设复杂性和管理难度进一步增加，重建设轻运营、重蓝图轻落实、重管控轻协调的问题尤为明显。

通过规划设计总控，项目开发建设缩短了规划流程，提高了报批效率，减少了无效设计，降低了项目投资，保证了片区品质。在政府层面落实“放管服”、向管理要效益；在平台公司层面实现开发效率、片区货值提升；在社区层面满足空间环境提升、高品质生活需求。

规划阶段避免空间矛盾；设计阶段协调矛盾冲突；实施阶段修正调整成果；建成阶段开展实施评估。

创新与技术：

1、创新一区一册根据三个项目特色需求，编撰各项目开发建设导则，通过政府部门审定，作为规范片区建设实施标准及土地开发要求的技术管理规定。

2、创新模式方法

打破传统区域开发建设四大红线束缚。打破专业束缚，以工程实施为切入点；打破空间束缚，以公共空间为切入点；打破时间束缚，全过程管控协调托底；打破机制束缚，全主体统筹协作平台。

3、创新技术运用

运用无人机采集并分析多维影像图谱；采用云端OA系统、资料档案管理平台；用ArcGIS / 3D Modeling 等软件分析场地基础条件及前期数据；采集大数据信息对规划实施评估提供数据支撑；运用VISSIM 交通仿真模拟与测算，为控规及方案调整提供技术支撑。



专业性：

带领总控团队提供贯穿规划设计到建设实施的全过程控制、全专业整合的规划设计与管控融通并行的技术咨询服务。

1. 搭建总控平台——创新总控机制

三个项目采用类似工作机制，由查君领衔总控团队与片区平台公司和规划管理部门形成联合体，搭建总控协作平台，共同开发建设。平台由查君牵头，组织多方技术协调，跨专业协同，保证工程可实施性，从后期建设反推前期管控；提供重要技术支撑，统筹红线内外、地上地下，从公共空间反推地块建设；统筹完善阶段成果，解决复杂区域规划设计要求高、协调难度大、开发周期长等问题。

2. 发挥技术引领——集中技术优势

A. 目标管控

描绘项目蓝图，通过增补相应专项，分解落实项目特色目标，保证各类规划建设基于统一的目标和标准。

B. 问题管控

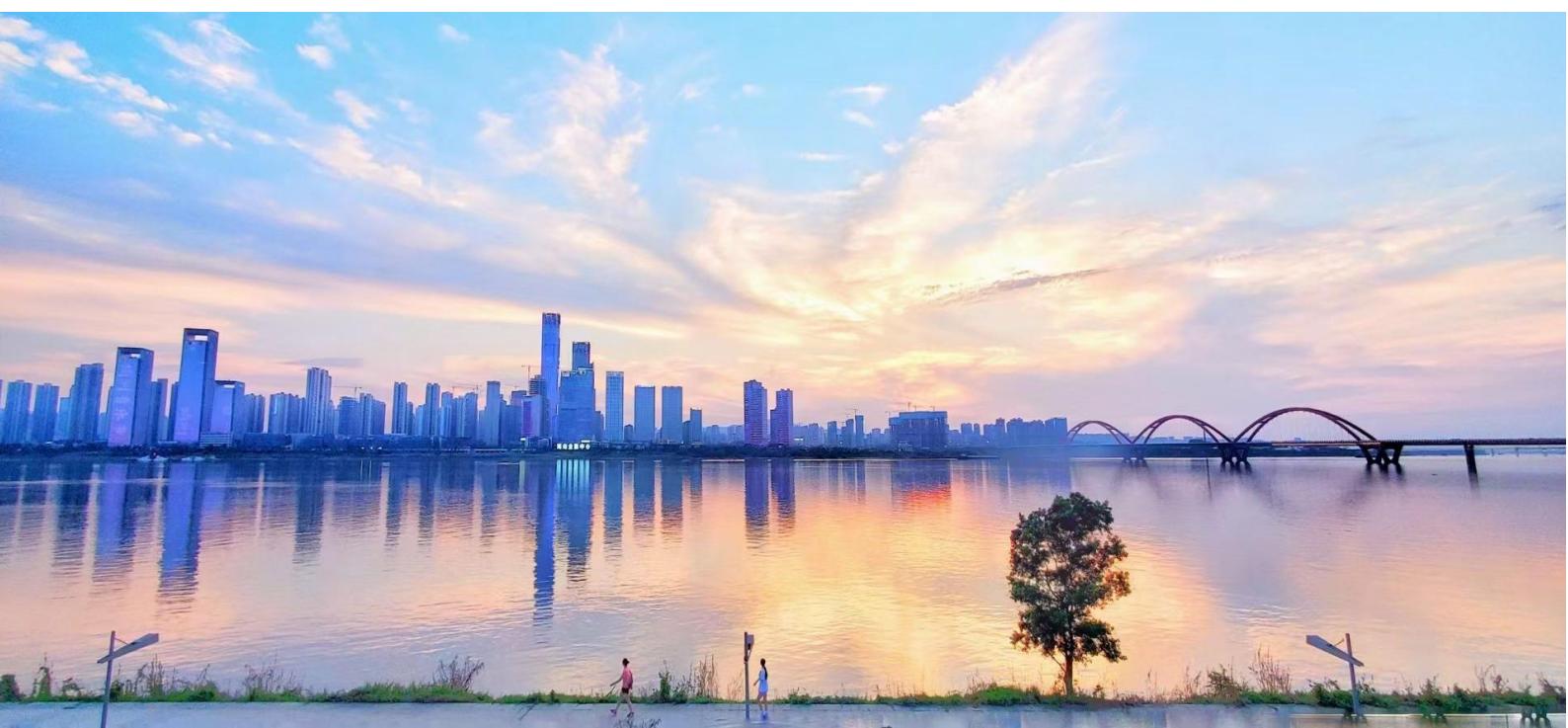
梳理边界条件，如地下隧道、地铁、市政管廊等，确定项目开发掣肘，逐一专题落实，解锁项目重大基础要求，保证片区内各项目能按时开工建设。

C. 品质管控

明确各类标准，对比国际及国内要求，塑造地方个性，保证片区整体建成品质。

D. 时序管控

制定推进计划，统筹协调项目边界、建设关系，保证各子项目征收、拆除、规划、设计、建设、运营互不干扰，避免相互制约，高效推进项目建设。



成果与成就：

1. 开发目标完整落实

截止2022年湖南金融中心累计落户金融机构及配套企业近900家，较2016年成立初增长70倍，金融业税收超60亿元，增长25倍，基本实现打造湖南“陆家嘴”“建成目标。

三林滨江项目已累计安置居民近3000户，成为上海最大城中村动拆迁安置示范区。截止2022年，区内2.4km²城市绿廊、10个居住项目、3个社区配套已启动。

南京东路街道工作根据更新发展目标及现实条件，排定三年、五年行动计划，形成上报10个“一街一路”更新项目，年内已实施完成。

2. 带领团队屡获殊荣

湖南金融中心规划设计总控团队获2022年RICS年度专业咨询服务团队建造领域冠军，AAP美国建筑奖城市设计类金奖，上海建筑学会创作奖；三林滨江规划设计总控获得全国及上海优秀城乡规划奖、上海建筑学会创作奖及科技进步奖。

3. 提升项目社会影响力

南京东路街道项目为街道量身制定的社区生活圈行动蓝图和行动计划，获得区政府肯定和表扬；为打造安全韧性社区而共同编制应对突发事件的空间储备清单，已在全市宣传推广。

4. 建立一套可推广的机制

根据湖南金融中心经验，湘江新区自然资源和规划局出台了《湖南湘江新区重点片区规划总控工作机制》。

可持续性：

湖南金融中心项目通过保护工业遗产，保留原有肌理，融合历史内涵与现代城市。推动智慧能源中心建设，打造湖南首个、亚洲最大的水源热泵区域能源中心，供能面积212.6wm²。以地标塔楼湘江FFC为例，运用可再生能源供能的21wm²，年节约标煤944吨、减排二氧化碳3040吨、硫及氮氧化物192吨。相对于传统空调，夏季节能15%，冬节能30%，初始投资节约20%建设费用。

三林项目通过打造上海最大的千亩城市森林，年减排二氧化碳约7万吨，形成市区链接外部的生态廊道，树种达150种，保证生物多样性。

作为南京东路街道社区规划师参与社区更新活动，协助街道开展宣传讲座，展示可持续更新亮点，发挥政府与居民“桥梁”作用。

Delivering confidence

We are RICS. Everything we do is designed to effect positive change in the built and natural environments. Through our respected global standards, leading professional progression and our trusted data and insight, we promote and enforce the highest professional standards in the development and management of land, real estate, construction and infrastructure. Our work with others provides a foundation for confident markets, pioneers better places to live and work and is a force for positive social impact.

Americas, Europe, Middle East & Africa

aemea@rics.org

Asia Pacific

apac@rics.org

United Kingdom & Ireland

contactrics@rics.org