

中国民营工程设计企业2016年年度发展报告(之二)

□毛伟芳 刘剑

(接2017年12月11日第六版)

关键词之三: 产业+资本

事件: 纵观商业文明史, 大多数成功的企业都遵循着“产品-产业-资本”的成长路径, 走向产融结合的至高境界。2016年部分民营设计企业或登陆资本市场, 或以资本为器, 助力产业布局, 实现企业的变轨发展。

相对于2014、2015年民营设计企业登陆资本市场的井喷之势, 2016年虽略显黯淡, 但也不乏亮点。2016年4月9日易庄登新三股, 2016年5月合立道登新三股, 2016年8月华阳国际登新三股, 2016年12月开尔股份登新三股, 2016年4月和10月华汇集团旗下华汇环境和华汇装饰两家子公司分别登新三股。除在2016年已成功登陆资本市场外, 还有部分民营设计企业在2016年筹划或启动了IPO或挂牌新三板准备工作, 其中汉嘉设计、福建永福、悉地国际等IPO申报材料证监会已受理。

资本改变了企业的业务发展逻辑, 加剧了业内整合。有资金实力的企业通过合纵连横实现企业外延式增长, 重构行业格局。苏交科通过投资、并购、参股等多种方式将产业布局延伸到智能交通、海绵城市、综合检测、环境保护等领域, 其在2016年并购中山市水利水电勘测设计咨询有限公司, 打通了水利和市政、景观专业, 形成覆盖水资源、水环境全部专业的能力; 通过增资取得全球领先的工程设计咨询服务商西班牙公司Eptisa 90%股权, 收购美国环境检测龙头TestAmerica, 为公司走出去拓展海外业务夯实了基础; 启迪设计于2016年11月并购了北京毕路德德建筑顾问有限公司、深圳毕路德德建筑顾问有限公司各51%的股权, 开启了其上市后并购整合大幕。中衡设计于2016年5月与广西中马钦州产业园区投资服务有限公司、桂林市建筑设计研究院、苏州工业园区未来规划建筑设计事务所有限公司共同出

资设立广西中马园区联衡规划研究院有限公司, 11月并购取得苏州华造建筑设计有限公司65.17%的股权。通过投资并购, 中衡设计在完善产业化布局的同时, 还实现了将其在苏州工业园区发展过程中积累的先进开发区建筑工程领域综合服务经验和高端建筑领域工程设计业务经验向全国其他地区产业园区的推广。

依托资本的力量, 部分民营设计企业在2016年持续推进产业转型。如陆道文公司于2016年底通过发行股票并购成都原乡文化投资有限公司, 完善其在文化创新领域的业务布局。苏交科在2016年通过PPP锁定了杭州大江东大产业聚集区基础设施工程总承包业务, 探索公司业务新模式。

简评: 无论是登陆资本市场, 还是借助资本力量投资并购或推动业务转型, 其背后的逻辑是民营设计企业的资本觉醒, 以及以资本为器实现企业内延式增长和外延式增长的诉求。对于以人为本经营为主的设计企业是否挂牌新三板, 是否上市? 已经上市的企业如何有效利用资本, 选择并购方向? 业内尽管存在不同的声音, 但对企业而言, 围绕企业核心能力的产业布局, 强化产业协同的“产业+资本”才是根本。

关键词之四: 跨界融合&泛生态圈

事件: 互联网让地球进入“村”时代, 空间距离骤降为零, 以泛生态圈促跨界融合成为商业活动的常态, 企业成功的关键也从基于自我资源的管理能力升级换代为基于生态圈资源的整合能力。

近年来, 众多设计行业大咖纷纷跳出本行“跨界打劫”, 且都干得有声有色。除《中国民营工程设计企业2014-2015年年度发展报告》所提及的, 还有如北京曹晓昕牵头的品那尔、悉地国际赵晓钧的民宿乡建、日清宋照青的原境界ArtGallery等等。

行业大咖的跨界或许是兴趣所至,

或是艺术天性使然, 又或是“有钱有闲”后的“折腾”, 但部分民营设计企业纷纷跨界, 更多是基于企业生态圈打造、为企业赢得更大的生存发展空间考量。如霍普建筑2015年与上海数之颠科技有限公司共同出资成立上海璞居科技有限公司, 旨在借助合作方强大的数据库资源以及数据算法研究能力, 为房地产开发商提供精准的购房客户群, 延伸产业链前端的销售服务; 另外霍普建筑还出资设立千万间(上海)科技有限公司, 挺进建筑设计VR领域, 并于2016年3月开发上线“家源”APP——一款整合了最新MR技术的移动端应用, 旨在探索新时代地产营销模式。苏交科2016年参股设立新一站在线财产保险公司并发起设立江苏苏宁银行股份有限公司, “打劫”保险金融业, 旨在推动金融资本与实业资本融合发展, 拓宽公司融资渠道。中衡设计于2016年7月增资参股取得重庆卢浮印象数字科技有限公司15%的股权, 剑指建筑设计领域领先的VR技术。

互联网时代, “连接”已取代“拥有”成为资源的主要获取方式及企业生态圈打造的重要手段。2016年, 各民营设计企业可谓“八仙过海, 各显神通”般地制造连接, 丰富自我生态圈。陆道文公司于2016年1月与山东省淄博市经济开发区管委会、上海久有股权投资基金管理公司签署《淄博科技产业园合作框架协议》, 为淄博科技产业园项目准确定位, 确立规划设计理念, 同时在项



目的设计、招商运营以及资本运作方面, 提供专业化、系统化全程解决方案; 苏州设计于2016年3月与鄂旅投达成战略合作协议, 双方将在文化旅游、新型城镇化、生态农业等领域, 就创新产品的定位与策划、规划与设计、开发与运营开展业务和资本层面的合作; 年底因其控股股东赛德投资引进了清华系综合性大型企业启迪控股作为战略投资者, 与启迪控股达成全面业务合作, 未来将借助控股股东的资源平台, 进一步实现公司业务、市场、技术等各方面的提升, 苏州设计相应更名为启迪



设计; 华汇集团从线上、线下两个平台齐用力打造生态圈, 在2016年正式推出开放的线上平台——华汇城市建设服务平台, 利用互联网手段将设计师、客户、项目等资源连接起来, 其线下平台华汇科研设计中心在2016年底也正式投入使用, 目前已有国内外多家设计机构、个人工作室入驻; 吉林建苑在2016年以第一名入围PPP第三方咨询服务机构库, 并与中冶华发公共综合管廊有限公司在综合管廊项目领域达成战略合作, 随后又与长春城开集团签订战略合作框架协议; 山东同圆集团与济南四建

集团在BIM技术应用、建筑工业化、绿色设计与施工、人员培训与经验交流等领域达成战略合作, 实现了价值链的互补与共生。中衡设计与济宁经济技术开发区管理委员会就其在苏州工业园区建设过程中的成功经验复制到济宁经济技术开发区达成战略合作; 与海华顿经济管理咨询事务所、上海海美投资控股有限公司签订《战略合作框架协议》, 共同致力于智慧城市、海绵城市、生态城市、理想城市等城市基础设施和公共服务设施以及各类产业园区和特色小镇建设; 与中国路桥工程有限责任公司达成战略合作, 为中国路桥的各类项目的开发建设, 提供全过程一站式高效便利的前期策划与研究及开发建设工程中的咨询服务; 基准方中在2016年与荷兰Van-hoevenCS建筑设计事务所结成战略合作伙伴, 共同在城市公共交通一体化(交通地产)领域展开研究与合作。2016年我们还见证了华蓝集团与广西科技大学校企合作战略合作框架协议的签订, 长江都市与南京工业大学产学研合作、企业研究生工作站签约揭牌仪式等校企合作生态圈打造方式。

简评: 地球村时代, 信息鸿沟将彻底消失, 原基于信息不对称背景下的盈利模式必然会死去。以生态圈思维, 抛弃边界桎梏, 拥抱融合, 建立连接或许是我们能够继续生存的唯一法则。深受行业多年条块分割影响成长的民营设计企业更应如此, 与趋势同行, 才能走得更远。

回归建筑师的本源

——专访杰作建筑设计咨询(上海)有限公司首席执行官陈冰

□本报记者 时永庆

他是一名建筑师, 却不甘心只做设计; 他是一位企业家, 却不忘一个设计师的本源。本次专访的嘉宾是杰作建筑设计咨询(上海)有限公司创始人、首席执行官、设计总监、高级建筑设计咨询顾问陈冰。“精致”是记者对杰作公司和陈冰本人印象的概括: 踏进杰作公司大门, 艺术感与简约兼具的装修风格透露了领航人的品味。初见陈冰印象深刻, 这个阅历丰富的企业家十分精干, 在言谈中儒雅得体, 他的个人发展轨迹让人肃然起敬, 对于设计行业发展极具国际化视野的理解更成为了本次专访的亮点。

记者: 简单介绍一下您选择建筑设计行业的缘由。

陈冰: 简单说源于“兴趣”两个字, 对建筑理想的执着追求促使我在当时填报大学志愿时不顾家人反对, 只选了“建筑”这一当时并不热门的专业。四年大学的专业学习让我坚定了从事建筑行业信心, 同时也打下了坚实的理论基础。1986年从华南工学院建筑学系毕业后, 包括我在内怀揣设计理想的师兄们各奔东西, 追求自己的人生目标。虽然可以在当时的国内找到一份体面的工作, 但我隐约感觉到自己能够做到更好。经过与家里商量后, 我选择了继续深造, 于是毕业没多久我便马不停蹄赴艺术殿堂英国留学。这段难忘的留学经历虽然没有直接影响到我的事业, 但不得不说, 艺术修养的再造直接对我在建筑设计美学上的帮助极其深远, 也为后期从事建筑师工作有潜移默化的提升。业界对我们的评价是设计风格稳健而富于变化, 对于细节的把控有得天独厚的优势。现在回想, 之前跨出的每一步虽然都很辛苦, 但这些都成就了如今的我和杰作公司。

记者: 陈总, 您如何评价自己在新加坡建筑设计事务所十余年的成长经历?

陈冰: 在新加坡的这段职业经历则让我明白了建筑不光只有“艺术”, 更源于生活, 设计也不光只有“图纸”, 更涉及到全领域方方面面的沟通和协调。也是在新加坡建筑设计事务所的工作经历让我逐渐建立了沿用至今的设计理念。在新加坡的执业经历源于1992年, 我在新加坡获得了第一份设计工作, 1995年加入新加坡杰盟建筑设计集团, 在加入

杰盟之前的工作经历让我学会了怎么做真正的“建筑师”。当时新加坡的行业环境和职业规范已经相当完善, 对于建筑师似懂非懂的我来讲, 建筑师“画图”的角色定位被完全颠覆, 无论助理建筑师还是建筑高级总监, 他们都被赋予了绝对主导地位, 这样的工作方式十分有利于全面培养建筑师各方面的能力。此外, 看似“轻松”的管理方式对建筑师的责任心和管理能力也提出了很高的要求。在三年的打拼后我顺利进入了影响我职业生涯方向的公司——新加坡杰盟建筑设计集团。在杰盟公司的项目实施, 让我系统地学到了包括工程管理、专业协调、现场协调在内的整个过程, 也培养了我高纬度全面思考问题的习惯, 这也是在回国发展之后我本人和公司深受业主褒奖的重要原因之一。在专业方面, 经过诸多项目沉淀, 我对于公共、私人住宅及商业和学校建筑的设计以及总体规划的把控能力也是在那个时期得到了质的飞跃。

记者: 谈一谈比较大的合作客户, 您对哪个项目印象深刻?

陈冰: 新加坡知名开发商仁恒集团是杰盟在国内市场接触最早的大客户, 也是杰盟如今最重要的高端客户之一。两家公司合作的第一个项目便是上海首个高端精装修住宅项目——仁恒滨江, 作为同样具有新加坡纯正“血统”的仁恒集团与当时的杰盟一拍即合, 无论对于建筑设计管理的理念还是对于高端精装修楼盘开发设计的理解, 两家新加坡公司都能很快达成共识, 这段合作的经历非常愉快。在当时理念、管理、运营发达程度并不高的本土环境下, 杰盟结

合本土特点与“环境+配套+物业”的总体思路, 创新性地提出了一系列颠覆传统的规划设计, 比如在朝向的取舍上, 设计师大胆提出将建筑朝向面对外滩(东西走向)。此外, 该楼盘引进了很多国外的生活方式, 在仁恒实施的那些诸如健身娱乐、户外配套、社区会所等“超前”的想法得到当时地方有关部门的理解和大力支持, 除了创造“天价”记录外, “仁恒滨江模式”也成为了此后国内高端楼盘领域的标杆, 该项目先后获得“杰出建筑奖”“浦东开发十年建设精品项目”“上海市优秀住宅金奖”等多项荣誉, 这段与仁恒难忘的合作经验同样帮助杰盟以及杰作公司逐渐在国内高端楼盘领域树立了良好的声誉。

记者: 您在社会工作中, 还扮演哪些角色? 这些角色对您有何意义?

陈冰: 目前, 本人担任中国建筑学会会员、复旦大学房地产协会建筑设计专业委员会副主任等职务。对我来说, 除了履行应尽的社会责任外, 我更多的层面还是在实现自我价值方面, 比如在复旦大学房地产协会房地产数据研究院和建筑设计专业委员会定期开展一系列行业研究、数据分析、专家研讨等行业乃至规划层面的工作, 作为参与者, 我会结合自身工作经验和总结的成功案例与大家分享, 对于国外的一些好的做法也会推荐给专业朋友, 这些全国、区域、地方房地产市场的调研和数据分析报告汇编成文供有关部门和开发商参考。此外城市规划、市场需求、建筑理念、设计风潮等方面的话题也经常作为命题进行研讨。作为中国建筑学会个人会员, 我还参加了学会组织的常规活动个人, 我除了向学会出版的《建筑学报》、

《建筑结构报》、《建筑知识》等刊物投稿, 参与学术课题探讨, 围绕城市规划、建筑设计、公共建筑、城市更新等焦点问题提出建议。这些话题探讨已经远远超过广义的“设计”本身, 对于我和杰作公司来说, 以具有前瞻性、高格局的眼光做事, 将越走越远。

记者: 今后在专业领域有怎样的规划、打算?

陈冰: 身为一名设计师, 我会将注意力更多集中在研究高端住宅、商业综合体、写字楼及各类公共建筑的规划和设计的发展方向, 在提供精细化设计的同时全程把控所有项目细节, 为客户提供专业的设计与服务, 保证设计作品的完美实施。作为一名首席执行官, 在过去的20年我已尽力将我所理解的“新加坡模式”融入中国, 并逐步形成“杰作模式”, 为设计领域的其他同行起到良好的引领示范作用。我希望在将来的20年, “我的模式”能够走向兼容并包的美国。每一个城市都有自己的特色和人文, 每一个建筑都有自己的设计和灵魂。虽然美国的房产颇具特色, 但是近些年来, 房地产库存短缺的困境并没有得到改善, 沿海地区的高端房产项目更是没有得到有效的开发。我相信, 在美国的房地产项目开发中, 更能贯彻我的设计理念, 发挥每一个在周围环境中托下的建筑特色。我希望能够参与到城市规划、城市更新、城市建设、建筑设计材料与材料等方面前沿的研究, 为行业发展贡献智力。当然, 更多更深入地参与政府项目以及知名开发商项目, 为社会贡献更多佳作是我的和同仁们长期以来与今后始终不变的努力方向。

四部委联合下文规范特色小镇建设 防范“假小镇真地产”

警惕“房地产化”倾向

日前, 国家发改委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部联合发布《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》(以下简称《意见》), 规范推进各地区特色小镇和小城镇建设。

近年来, 特色小镇和小城镇建设出现了概念不清、定位不准、急于求成、盲目发展以及市场化不足等问题, 有些地方甚至存在政府债务风险加剧和房地产化的苗头。为此《意见》提出, 各地要把特色小镇和小城镇建设作为供给侧结构性改革的重要平台, 从实际出发, 遵循客观规律, 防止盲目发展、一哄而上。

《意见》要求, 各地要落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度, 在符合土地利用总体规划和城乡规

划的前提下, 划定特色小镇和小城镇建设边界, 避免另起炉灶、大拆大建。鼓励盘活存量和低效建设用地, 严控新增建设用地规模, 全面实行建设用地增减挂钩政策, 不得占用永久基本农田。合理推进特色小镇和小城镇建设, 规划用地面积控制在3平方公里左右, 其中建设用地区积控制在1平方公里左右, 旅游、体育和农业类特色小镇可适当放宽。

《意见》强调, 各地要综合考虑特色小镇和小城镇吸纳就业和常住人口规模, 从严控制房地产开发, 合理确定住宅用地比例。适度提高产业及商业用地比例, 鼓励优先发展产业。科学论证创建特色小镇规划, 对产业内容、盈利模式和运营方案进行重点把关, 防范“假小镇真地产”项目。

对于当前出现的一些不当倾向, 专家呼吁要引起高度关注和警惕, 及时加以纠偏规范引导。不能演变成政府的任务工程, 只以特色小镇的数量、投资规模等指标性要求来进行考核, 产生拔苗助长的效果。不能以发展特色小镇之名, 行房地产开发之实, 也不能以工业园区、产业集聚区的传统思维谋划特色小镇建设, 要对产业模式、运营方式、制度、改革等方面进行系统考虑。

据媒体报道, 一些地区还存在借特色小镇之名行房地产开发之实现象。在珠三角, 某房地产企业借助“科技小镇”概念推动产业地产, 获得地方政府大量土地资源支持; 在长三角, 一家房

地产企业打算在大城市周边打造标准化的“农业小镇”; 两平方公里农业区配套一平方公里建筑区, 计划承载3万人。由于房价过高、土地财政等原因, 一些大中城市房地产过度扩张的形势已经出现了危机, 而特色小镇的拿地成本远远低于大中城市, 给这些房地产企业提供了新空间。

四部委《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》指出, 特色小镇和小城镇建设应厘清政府与市场边界, 以企业为建设主力军, 注重引入企业作为特色小镇主要投资运营者, 并强调严控房地产化倾向, 防范“假小镇真地产”项目。

(徐豪)

借力建筑前沿院校 改变乡村落后面貌

2017水墨·盐津六校联合设计工作营方案终评揭晓

□本报记者 方岚岚

经济欠发达地区想要改变自己贫穷落后的面貌怎么办? 云南盐津县的地方政府想到了好办法: 借力! 借助国内建筑设计类前沿院校的智慧, 打造人和谐可持续发展的环境典范和山水城市示范区! 由在京6所知名院校的建筑设计、建筑与城市规划学院设计团队参与的2017水墨·盐津六校联合设计工作营方案终评暨颁奖典礼于2017年12月27日在清华大学建筑设计研究院举行。



盐津县是云南省昭通市下辖县, 山水生态环境优越, 历史文化资源丰富, 同时也是经济欠发达的山区县、国家级贫困县。为了加快推进盐津县新型城镇化建设和精准扶贫工作, 提供精细化设计和新技术的集成示范, 由中国城市规划学会、云南省昭通市盐津县人民政府主办, 北京清华同衡规划设计研究院有限公司、世界建筑杂志社承办组织了此次设计工作营。设计工作营与盐津县城景观建设、旅游部署等相关工作结合, 以落雁乡和牛寨乡为设计场地, 邀请参与团队为盐津提供具有可实施性的民宿设计方案, 旨在将民宅或构筑物改造为民宿, 增加景区丰富性与景观表现力, 为盐津未来的全域旅游发展提供示范。

受邀参加此次设计工作营的设计团队来自清华大学建筑学院、中央美术学院建筑学院、北京交通大学建筑与城市规划学院、北京交通大学建筑与艺术学院、北京工业大学建筑与艺术学院。

2017年10月7日~10日, 在盐津县举办设计工作营启动仪式, 中国城市规划学会曲长虹副秘书长、清华同衡规划设计研究院王晓东副院长与6所院校的设计团队师生赴盐津县进行实地踏勘测绘, 收集设计基础资料。10月11日~12月11日, 各设计团队完成了方案制作及提交。12月9日~10日, 专家评委中国城市规划学会副理事长张泉、清华大学建筑学院院长庄惟敏、中央美术学院建筑学院院长吕品晶、北京交通大学副校长兼建筑与城市规划学院院长张大玉、北京工业大学建筑与艺术学院院长夏海山、北京工业大学建筑与城市规划学院院长戴临、北方工业大学建筑与艺术学院院长贾东、中央美术学院建筑学院研究生部主任韩涛出任评委。

6所学校参与团队所展现的设计方案展现了丰富的想象力, 各有所长, 对于乡村的发展、更新与改造的新模式, 以及新的生产、生活方式进行了探索, 将为盐津县提供參考。

城乡规划系主任高巍与清华同衡规划设计研究院副院长郑筱津一起赴盐津进行了实地考察, 并对盐津县总体规划的编制、水田新区城市设计、水田文化综合体给予了专业建议。

12月27日, 方案终评暨颁奖典礼由盐津县委副书记李保林主持。中国城市规划学会副理事长张泉、清华大学建筑学院院长庄惟敏、北京交通大学副校长兼建筑与城市规划学院院长张大玉、北京交通大学建筑与艺术学院院长夏海山、北京工业大学建筑与城市规划学院院长戴临、北方工业大学建筑与艺术学院院长贾东、中央美术学院建筑学院研究生部主任韩涛出任评委。

6所学校参与团队所展现的设计方案展现了丰富的想象力, 各有所长, 对于乡村的发展、更新与改造的新模式, 以及新的生产、生活方式进行了探索, 将为盐津县提供參考。