

时尚 創 建
LIFESTYLE CREATING

www.lifestylecreating.com

WORK | PLAY | LIVE

目录

- 公司简介
Our company
- 经营理念
Our aim
- 业务范围
Scope of our Business
- 精选案例
Project Refences



公司简介

时尚创建是一家具备国际视野，并熟悉中国文化的商业地产开发及经营管理专业机构。

公司管理层曾参与上海新天地片区开发及负责8号桥创意产业园区一系列项目的开发营运。

我们在中国境内负责开发及营运的项目总面积已超过**250万平方米**，提供策划、开发及营运咨询服务的项目总面积则超过**1,000万平方米**。合作及服务对象包括国内外知名基金及开发商如Morgan Stanley、Angelo Gordon、高和资本、中信泰富、百联集团及地方政府等。部分精选案例已节录在后供参考。

Our company

Lifestyle Creating is a professional company of international insight and with understanding on Chinese culture, which specialized in providing commercial planning, development, leasing and operation management services to commercial real estate projects.

The management team had been involved in Shanghai Xintiandi district development, and also in charge of “Bridge 8” series downtown revitalization project development and operation.

Our managed commercial real estate projects had been over 3 million sqm in size, while projects providing planning, development and operation management services had been over 15 million sqm in size. Serviced clients including Morgan Stanley, Angelo Gordon, Go High Capital, CITIC Group, Bai Lian Group and city/state government.

经营理念

我们多年来始终专注于**商旅文综合项目**、**旧区改造**、**新城开发**及**区域商业项目**的策划、开发与经营，并致力打造**工作**、**生活**及**娱乐**于一体的场所。

Our aim

We concentrated in **Commercial-Tourism-Culture projects** , **Downtown Revitalization Projects**, **New Town Development Projects** and **Regional Commercial Projects**, and always aimed to create a place for **Work**, **Live** and **Play**.



业务范围

我们的业务包括下列顾问及输出管理服务。

前期策划

我们将根据市场分析及操作经验，确立项目定位与业态比例，并管理规划建筑设计顾问完成总体布局，及制定开发战略与财务预算，为项目发展方向及后续开发奠定基础。

开发管理

我们将通过产品研发及设计管理，在设计过程中充分平衡功能、招商灵活性及终端使用者要求，并按项目进程、组织预招商及品牌建设等工作；及于施工过程中，以团队实战经验有效减低因招商要求而导致的工程改动。

Scope of our Business

Our scope of business includes the followings:

Planning

By utilizing our development and operation experience in various commercial projects, together with market analysis, we define the positioning of the project and its trade mix. We work with both international and local talented architects to deliver the master plan in accordance with the design brief we formulated, and finally prepare the development strategy and preliminary financial feasibility studies.

Development

Base on our R&D ability and design management techniques, we balance the functional requirement, leasing flexibility and end-user requirement through the development period, and organize preleasing activities and brand building related work in accordance with the development schedule. Also, we will fully utilize our project management experience to minimize the abortive and alternation work as a result of leasing requirement during the construction period.

业务范围

招商管理

我们将通过灵活的招商策划，整合自身及外部中介商家资源，推动招商工作；并管理活动策划、VI/CI及广告公司完成商标设计、软硬文推广及招商有关之宣传推广等工作。

营运管理

我们将通过营运系统的建立，制定各类预算及管理体系，并整合物业管理单位资源，为项目组建经营管理团队，对项目进行持续性推广及优化商户组合，培养项目步入成熟阶段及使其获得可持续的发展。

Scope of our Business

Leasing

By using our project – specific leasing strategy, and consolidating our internal and external leasing resources by working with outside agent, we deliver the leasing services and manage all event activities, VI/CI preparation, advertising and market promotion work by collaboration with external consultants.

Operating

Through our established operation guidelines and systems, we prepare the budgeting and management standard for the commercial project operation company. By collaboration with the general property management agencies, we build up the framework of the commercial project operation company and provide guidance and training throughout the project operation period. We carry on our work in marketing promotion and upgrade the tenant mix until the asset runs into mature stage.

商旅文综合项目

Commercial-Tourism-Culture projects

——商旅文综合项目是集合了商业、旅游、文化等元素为一体的综合开发项目，通常地处国家级旅游风景区，或拥有良好的景观资源及人文底蕴，并有稳定旅游人数和城市人群潜在消费力，通过合理的商业规划将形成“商旅文”综合之城市新名片…

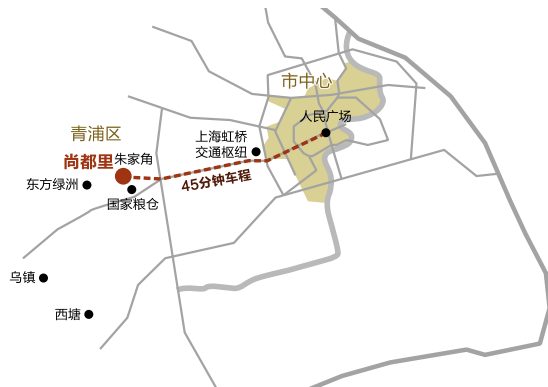
尚都里



尚都里

尚都里位于上海市青浦区朱家角古镇最核心商业区——放生桥畔，拥有丰富的旅游资源及历史文化遗产。

我司通过商业定位、建筑风貌、项目品牌塑造以及招商推广的全程参与，将项目打造成一个现代与传统文化相融合、时尚江南、国际化、多元化的休闲娱乐新地标，将现代商业以平和、时尚的姿态融入古镇生活，演绎出一幅充满江南意向的水岸休闲商业图景。



项目地址：上海市青浦区朱家角镇

投资商：弘大集团

占地面积：39486平方米

建筑面积：45408平方米

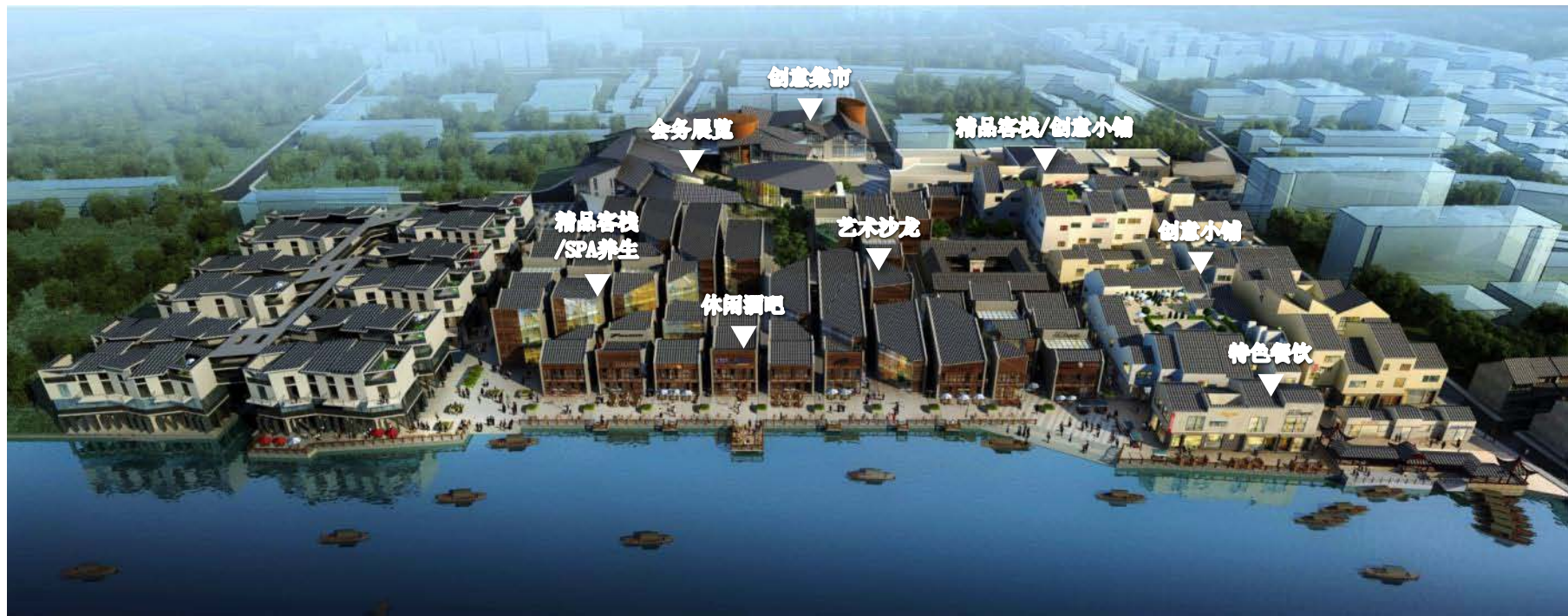
开业时间：2013年部份开业

尚都里



尚都里位于千年古镇—朱家角之漕港河的南侧，紧邻著名的放生桥，原地块上汇集着民居、厂房、油仓以及古宅黄宅等多种建筑形态。





业态功能定位

尚都里联袂五位中国当代建筑师亲力设计江南古镇的现代演绎，时尚结合建筑特色与项目的地理位置、特色对项目的业态进行定位



尚都里



非常建筑——张永和

延续。古镇的街、巷、廊、院的空间尺度

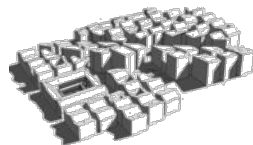
大舍建筑——柳亦春

亲切、悠闲、时尚的新江南水乡



MADA建筑——马清运

编织化零为整和化整为零的江南水乡空间肌理，利用并巷，斜街，挑廊形成了3号地块的三维织物，是的空间的使用上既传统又活跃时尚。



大样环境——登琨艳

利用油桶的位置及外形特色，重新设计属于整个区域的公共设施及空间。



MAP设计——精品酒店区域

尚都里



▲ Boat House



▲ 黄宅广场效果图

项目效果图



◀ 新建活动广场效果

改建后现场实景





朱家角尚都里开业商家

项目一期已于2013年5月开业，会所低调绽放，星巴克、爱西西里、满记甜品等众多知名商家入驻的同时，项目内的各项推广活动也如火如荼的进行中。

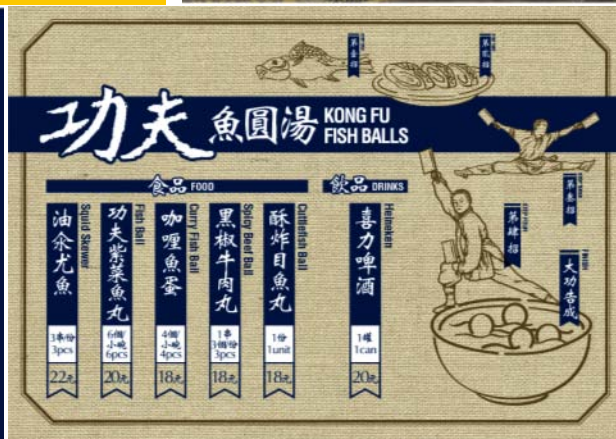
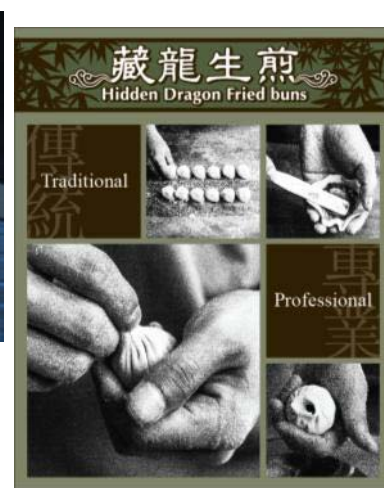


项目除了引入品牌商户，还注重对当地富有江南特色的传统美食的品牌打造提升，我们创立了“江南”美食集合驿站，集中选取了极具代表性的商户，挖掘其文化底蕴和经营特色，对其店面、logo、陈设、餐具等进行全方位形象提升，使得传统品牌具有了时尚元素和时代特征，同时能为消费者提供全新的就餐体验，更是对传统美食体验的保留和传承。

江南133



尚都里



国家粮仓

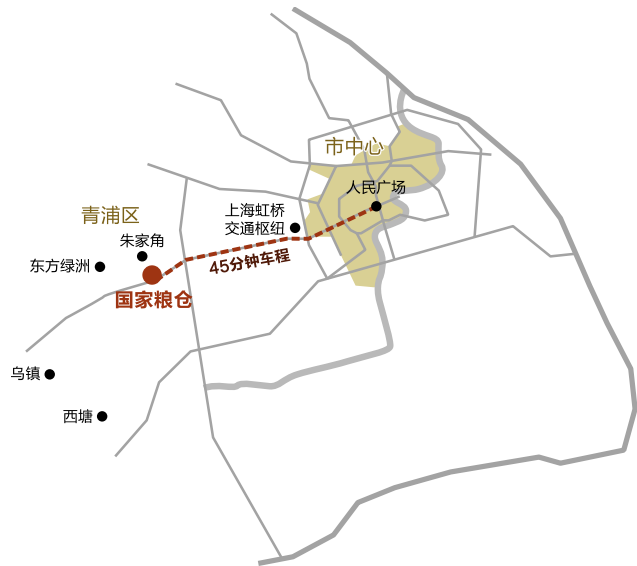




项目地址：上海市青浦区朱家角镇
投资商：弘大集团
占地面积：64,339m²
建筑面积：73,150 m²

本项目位于青浦区朱家角原国家粮仓地块，是原国家第二粮库、朱家角粮食储备库、青浦第二碾米厂、朱家角粮食管理所所在地。

基地南临漕港河，北侧隔小河紧邻正在拓宽的课植园路，课植园路北侧为上海家化的度假村，该地块呈现三面邻水，一面和古镇相接的特征。





▲ 改造后



▲ 改造后



▲ 改造前



▲ 改造前



▲ 改造前

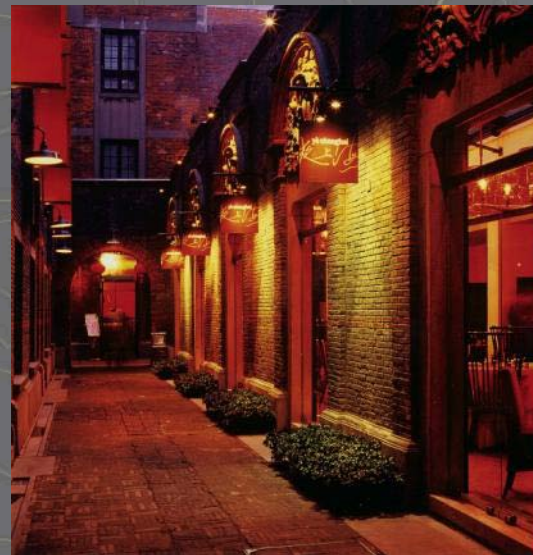
新旧对比

我司通过商业定位、建筑风貌等参与将项目打造为一个赋有建筑特色的精品酒店、高级会所及商业聚集区。



▲ 改造后

新天地



新天地

总占地面积：50万平米

总建筑面积：160万平米

其中：

办公 25万平米

商业 30万平米（包括6万
平米的新天地商业街和24
万平米的购物中心）

住宅 105万平米



上海新天地的前身是石库门建筑群，改造之后注入了诸多时尚的商业元素，变成了一个集餐饮、购物、娱乐等功能于一身的国际化休闲、文化、娱乐中心。

上海新天地毗邻高雅、繁华的淮海中路，周边的太平洋区域拥有办公楼、酒店，高品质公寓以及优质的生态环境。



新天地



新天地商业街在建造前，周边的住宅单价为1万/平米，如今，周边的住宅单价已升值至15万/平米，由此可见成功的特色商业街区为周边地区升值所做的贡献巨大。

但由于太平桥地区当时未一次性拆迁完全，新天地区域至今只开发了50万平米的体量，剩余的由于拆迁成本过高导致到目前还未开发完。



南京夫子庙



南京夫子庙

作为十朝古都的南京，夫子庙一直文教中心、商业繁华之地。80年代复建和整修之后，成为中外游客到南京的必游之地，每年吸引超过3000万的游客。

经过30年的发展，参差不齐的业态，混乱的店牌店招已经严重掩盖原有的建筑风貌和文化气息，2012年市政府确定了将夫子庙从商贸旅游转型为旅游文化休闲度假。



物业地址：南京夫子庙

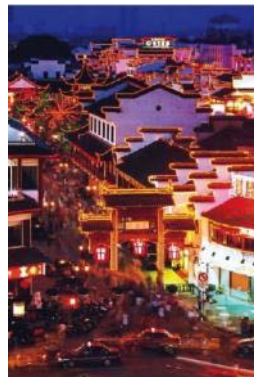
开发商：南京市秦淮区政府总占

地面积：约10万平方米

服务形式：整体前期策划、整体
品牌策划、主街（贡院街）设计
管理及项目管理

规划顾问：RTKL

建筑设计：DC国际





并于2013年底完成贡院街西段包括建筑风貌、景观、灯光以及商家店牌店招的综合提升，占地约1万平方米，建筑面积约2万平方米。于2014年初开始贡院街东段以及部分贡院西街的整体提升工作。

时尚协同RTKL为整个夫子庙核心景区（占地约10万平方米）做总体规划。

南京夫子庙



▲ 效果图



▲ 效果图

项目主街改造后将对外立面形象作有效梳理。既保留历史文化元素，又能形成特色商业氛围。



▲ 效果图

项目主街改造后将对外立面形象作有效梳理。既保留历史文化元素，又能形成特色商业氛围。



南京夫子庙

西牌坊主入口改造前后对比



▲ 改造前



▲ 改造后

南京夫子庙



▲ 改造前

主街西段改造后对比

▼ 改造后



南京夫子庙

外立面经过梳理后，原本突兀的商家店招得到有效弱化，更显出建筑的文化特征

▼ 改造后

▼ 改造前



南京夫子庙

主广场改造前后对比



▲ 改造前



▼ 改造后

南京夫子庙

主广场改造前后对比



▲ 改造前

▼ 改造后



南京夫子庙

贡院西街改造前后对比

▼ 改造前



▲ 改造后

阳澄湖东部区域综合项目



阳澄湖东部区域综合项目

物业地址：江苏昆山阳澄湖旅游度假区中心
开发商：昆山城市建设投资发展有限公司
占地面积：7,091,800 m²
建筑面积：1,016,000m²（含159,500m²已建建筑面积）
服务形式：前期策划

本项目地处昆山市北部，属于昆山阳澄湖度假中心。长期以来阳澄湖度假区旅游消费季节性较为明显，缺少持续的全面的旅游度假整体规划。

我们对整个片区进行深入研究，依托每个地块自身现状和特色，并结合项目范围内的道路情况，将整个项目以阳澄湖高铁站处为项目主入口，由南向北，由东向西依次铺开，形成或动或静不同层次不同主题的区域。将项目打造成集自然景观、居住、商业配套、产业集聚于一体的全方位体验式旅游度假地产。

目前项目正处于规划研讨阶段。



昆山大西门综合开发



昆山大西门

项目位于昆山市中心城综合片区的城市中心组团与亭林组团、玉山组团交界区域，距市政府约3.5公里，属于昆山老城区核心地段。

项目北面的亭林公园是昆山市民喜爱的市民公园，自然景观优越。但项目周边商业缺乏整体规划及梳理。项目希望结合昆山旅游资源，打造成为昆山城区内首个商旅文结合的休闲商业典范。

物业地址：昆山市马鞍山路

开发商：昆山城投

总建筑面积：4.4万平方米（一期）

商业模式：整体商业策划

开业时间：预计2015年



总平图





项目计划设计开放式的商业空间，在为当地市场导入品牌商业的基础上，更注重对本地特色商业的挖掘和培育，使得该项目成为时尚与传统碰撞的商业新地标。



梁祝天地



梁祝天地



梁祝文化产业园位于宁波市鄞州区，距离市中心约20分钟车程。产业园占地面积约138公顷，其中一期占地627亩。

对于一个大规模全新规划的区域，时尚与当地政府合作，为项目挖掘了明确的产业主题。并将项目细分为文化旅游基地、婚庆婚宴基地、婚纱摄影及微电影基地、休闲体验基地四大功能板块。各版块定位明确、特色鲜明、为梁祝文化装上了产业发展的引擎。

物业地址：

宁波梁祝文化产业园

开发商：宁波梁祝文化产业园
开发有限公司

总建筑面积：4.7万平米，
其中，商业休闲街：2万平米；
婚庆园：2.7万平米
开业时间：2015年初





梁祝天地位于梁祝文化产业园核心区，项目由“商业休闲街”和“婚庆园”两大部分组成，旨在将传统民俗与时代风貌和谐结合，打造一个以休闲、商务消费为核心，梁祝文化为背景，特色婚庆为主题的“商、旅、文”综合体。



项目是一个以梁祝传说为创作灵感，融合传统水乡肌理的现代中国风建筑群，表达了一种“新梁祝，真浪漫”的唯美意境。

“商业休闲街”致力于打造以特色餐饮、创意零售、艺术活动为主的综合商业平台。





“婚庆园”将为中高端消费人士提供一站式婚庆服务。项目现已结构封顶，成功引入薇婷故事、薇拉宫邸、大摄汇婚纱摄影基地等主力商户共计约2万平米。

项目预计2015年全面开业。



旧区改造

Downtown Revitalization Projects

——旧区改造项目，适合在经济发展相对成熟，交通区位相对便利，商业配套相对完善的地区，项目规模通常不小于1万平方米，如具有深厚的历史文化底蕴者则更佳，建筑风貌有值得保留之处，通过项目自身资源可发展相关特色主题商业…

8号桥



8号桥



▲ 8号桥I期地标



8号桥I、II、III期都位于上海的中心黄浦区，交通便捷。黄浦区第三产业比较发达，同时具有深厚的历史人文底蕴，将传统与现代、东方与西方、商业与文化交融在一起，拥有各种引领时尚休闲的标志性场所。



▲ 8号桥I期：建国中路8号



▲ 8号桥II期：局门路436号



▲ 8号桥III期：局门路550号

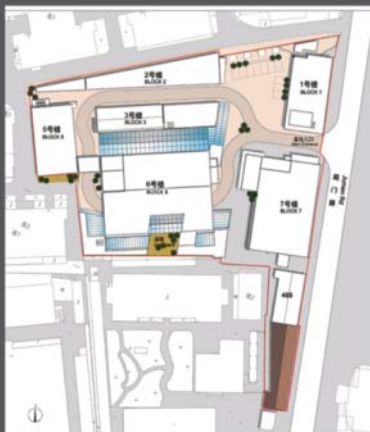
8号桥I期 / II期 / III期

8号桥I



占地面积: 9,700 平方米
总建筑面积: 20,400 平方米
开业时间:
建国路以北: 2004年12月
建国路以南: 2007年7月
建筑数量: 8栋

8号桥II



占地面积: 7,000 平方米
总建筑面积: 15,700 平方米
开业时间: 2010年1月
建筑数量: 7栋

8号桥III



占地面积: 5,800 平方米
总建筑面积: 13,500 平方米
开业时间: 2010年1月
建筑数量: 7栋

8号桥

RENOVATION PROCESS

空间改造—改造过程



空间改造 — 改造原则

- 阳光、空气
- 公共空间
- 空间感
- 活动空间
- 绿化
- 连廊



新旧对比



▲ 8号桥I期 5号楼改造前



▲ 8号桥I期 1号楼改造前



▲ 8号桥II期 1号楼改造前



▲ 8号桥III期 1号楼改造前



▲ 8号桥I期 5号楼改造后



▲ 8号桥I期 1号楼改造后



▲ 8号桥II期 1号楼改造后

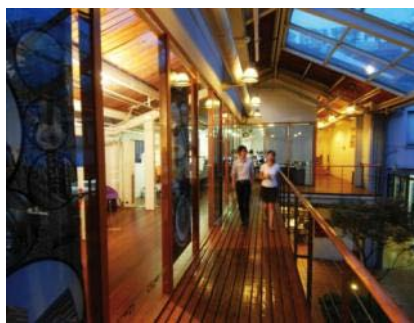


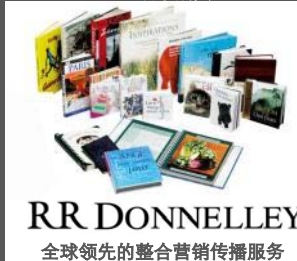
▲ 8号桥III期 1号楼改造后

8号桥



24小时开放的园区，焕发历史感的砖墙和覆盖园区的绿化，构建创意人士理想的生态型办公园区





8号桥园区内汇集了百多家高端现代服务业的领头羊企业，租户来自国内
外极具声名的设计公司。3000多位国内外高端创意产业人才在这里施展
才华，为上海高端现代服务业的发展起着推动作用。

租户组合





2007.8.28 习近平总书记时任上海市委书记时，视察以创意设计业为主题的上海8号桥创意产业集聚区，总书记对8号桥创意产业园区作了高度的评价，他说，“8号桥”是我在浙江杭州、上海莫干山路上看到的创意产业园区，“8号桥”做的最精致的、质量最高的，能够代表上海创意产业地标。



2010.1.16 国家领导人胡锦涛视察8号桥文化创意产业园区。在8号桥一号大厅胡主席发表了重要讲话，他指出：“创意产业蕴藏着巨大发展潜力，要进一步做好园区规划，要完善服务体系，要营造创意氛围，要把创意产业真正培育成上海经济发展新亮点。”



2013.6.5 香港特别行政区行政长官梁振英视察



2013.11.6 上海市委书记韩正视察



2012.9.3 上海原市委书记、现中共中央政治局常委、全国政协主席俞正声视察



2005.6.27 江苏原省委书记、现中共中央政治局委员、国家副主席李源潮视察

领导人来访

至今，8号桥接待了超过50批次的中央级各省市领导，2007年、2010年国家最高领导人习近平，胡锦涛莅临8号桥视察，并对以设计为主题的文化创意产业园区的发展作了重要讲话，给予了高度的评价和肯定。



2006.6.26 张高丽视察



2008.2.17 汪洋视察



2007.9.21 赵洪祝视察



2005.1.15 孙春兰视察



2010.4.30 周强视察



2010.5.24 胡春华视察



▲ 专业杂志 Professional Journals



▲ 时尚杂志 Fashion Magazines

媒体报道

至今，8号桥接待了超过50批次的中央级各省市领导，2007年、2010年国家最高领导人习近平，胡锦涛莅临8号桥视察，并对以设计为主题的文化创意产业园区的发展作了重要讲话，给予了高度的评价和肯定。



▲ 境外媒体 Foreign Media



▲ 大众报纸 Mass Newspapers

社会效益	保留上海老厂房的历史风貌, 注入新价值, 提供了成功案例
	上海创意园区孵化器, 时尚创意设计人士交流平台 培育自主创新品牌, 建设国际化服务外包园区
	创造3000多个就业岗位
经济效益	I, II, III期目前出租率超过95%。 年投资回报率逾20%
	园区中的企业注册于黄浦的超过65%。
	I期税收增长迅速, 2005年开业初期达300多万元, 2012年近8000万元。

四行天地





苏河湾是上海市闸北区最重要的城市CBD，区域内汇集了中粮大悦城及华侨城宝格丽酒店等备受瞩目的商业项目。

百联集团联合时尚对沿河近6万平米历史建筑进行全面改造升级。第一期项目名为四行天地，由银行仓库改建而来，将打造成以loft办公为主的创意园区，项目将于2014年6月竣工，届时将成为苏河湾核心区一崭新门户地标。



项目地址：上海闸北区
西藏北路18号
投资商：百联集团
建筑面积：20,275平米
开业时间：预计2014年中



▲ 华侨城41地块



▲ 大悦城



▲ 宝格丽酒店



▲ 四行仓库



▲ 衍庆里



▲ 光二/光三分库

四行天地



▲ 改造前实景照



▲ 改造后效果图

项目虽然坐拥最核心的地段，但由于常年经营文具用品批发，项目呈现一片杂乱无序的状态，时尚经过对项目定位的重塑和对硬件及周边环境的梳理，并为项目引入新的高端知识型服务类企业，使得四行天地融入到苏河湾片区的整体开发进程中，并得到重生。

改造后照片 ►





▲ 改造后效果图

改造后效果图 ►



▲ 改造前实景照



▲ 改造前实景照





时尚为项目引入独特产品理念，突破项目单体建筑的空间局限，将二楼打造成公共交流平台，呈现全新办公园区形态。

项目当前签约率达到70%，成功引入唯品会、DC国际等知名企业入驻。

改造现场照片 ►



四行天地-2期

继一期成功打造完成后，我司继续与百联集团合作，继续四行天地二期的打造。



建筑概况：

占地面积：4574m²

总建筑面积：29931m² 独栋6层

陆家嘴滨江金融城（二期）



陆家嘴滨江金融城（二期）

陆家嘴滨江金融城二期项目作为上海陆家嘴的二期开发用地，总用地面积约25公顷，总建筑面积达136万平方米，其中商业建筑面积16.1万平方米（地上9万平方，地下7.1万平方）。

保留厂房地块原为上海造船厂，面临距地铁出入口较远且处于道路最末端的挑战，时尚创建通过对项目总体商业的研究和评估，提出以“跨界”商业为主题，将沿即墨路商业打造为“国际品牌展示街”，而即墨路末端的保留厂房则定位为“代表金融城二期项目名片、融合高端商业及音乐文化的“国际音乐文化中心”，打造成上海的“国际、文化、时尚”集聚地，文化时尚休闲新地标。

国际大师隈研吾为项目主创建筑设计，国际著名工程咨询顾问奥雅纳为项目结构设计单位，目前项目正在开发中。



物业地址：上海浦东新区即墨路银城路
开发商：中信泰富集团/中船集团
总建筑面积：约2.7万平方米
开业时间：预计于2016年上半年
服务形式：策划顾问
建筑顾问：隈研吾建筑都市设计事务所
(KENGO KUMA & ASSOCIATES)
结构顾问：奥雅纳 (Arup)

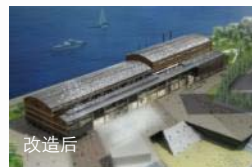
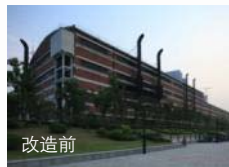
以即墨路作为“国际品牌展示街”引导客流，
联接二期商业与船厂项目。

一期办公配套商业（总建筑
面积1万平方米，包含龙玺餐
厅Dragon Seal 2,200平米）

2.4万平方
米地下商
业

2.4万平方
米地下商
业

船厂项目（总建筑面积2.7万平方米）



二期精品时尚购物中
心（总建筑面积6.3万
平方米）

即墨路国际品牌展示街（1.3万
平方米的商墅）



- 1 办公大楼 Office Tower
- 2 住宅 Residential
- 3 住宅会所 Residential Clubhouse
- 4 会所 Clubhouse
- 5 商业别墅 Commercial Villas
- 6 保留厂房 Conserved Factory
- 7 林荫大道 The Avenue
- 8 酒店附属楼 Hotel sidewalk
- 9 企业道 Corporate pathway
- 10 展览大街 "Showcase" avenue
- 11 文化长廊 Cultural promenade
- 12 景观穹道 Landscape Crescent
- 13 演艺广场 Performance Plaza
- 14 企业花园 Corporate Garden
- 15 文化广场 Cultural Plaza
- 16 商业峡谷 Retail Valley
- 17 瑞明项目 Ruiming
- 18 瑞博项目 Ruibo
- 19 滨江绿地公园 Riverfront Park

陆家嘴滨江金融城（二期）



▲ 改造前



▲ 改造后



▲ 改造后



▲ 改造后



▲ 改造后



▲ 改造前



▲ 改造后



▲ 改造后

静安高和





项目地址：上海静安区
华山路2号

投资商：高和资本

建筑面积：约31000平方米

开业时间：预计2014年6月

静安高和

JIA GAOHIGH BUILDING

静安高和大厦位于上海最黄金的商圈-静安寺，是一座建于90年代的办公楼。原时尚同高和基金合作，对项目进行重新定位提升，作为精品办公楼推出。

从整体外立面的提升，到内部公共区域的改造，以及周边环境的改善，项目当前的价值已得到市场的认可，并较改造前有了成倍增长。



静安高和

通过改造升级，静安高和大厦将成为区域内唯一的精品写字楼

入口改造后 ►

入口改造后 ▼



外立面改造前 ▲

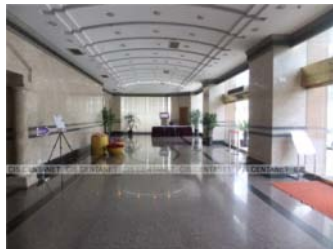
外立面改造后 ►





▲ 大堂改造后实景照

▼ 大堂改造前实景照



项目预计14年6月完成全面改造升级，当前已有数家国际、国内知名客户签约入驻，客户类型包含生物医药、时尚消费品、旅游服务、金融证券等多个行业。



▲ 大堂实景图



▲ 过道效果图



▲ 招商中心效果图



▲ 会议室效果图



▲ 洗手间效果图

天津棉纺三厂创意园



天津棉纺三厂创意园



物业地址: 天津市河东区
开发商: 天津天纺投资控股有限公司
建筑面积: 约138,000m²
商业模式: 前期策划咨询

项目原址为天津棉纺三厂，借由天津市加快发展文化产业之契机，希望通过对现有硬件设施的改造和梳理，重构空间功能，将项目打造成天津市著名的文化创意产业园区及现代服务业集聚区。

时尚通过自身对于创意产业园区运营之丰富经验，集合国际化团队力量，对项目定位、功能和方案进行深入的分析研究，帮助政府实现高端创意企业和人才的有效导入和集聚。



天津棉纺三厂创意园

项目从高端人才和创意企业之需求着手，提出打造集工作、娱乐和生活于一体的创意产业综合体，通过对50万平米综合体的合理功能分区，真正形成创意园区的规模效应和集聚效应。



天津棉纺三厂创意园



天津棉纺三厂是天津轻纺工业的重要遗迹，在城市的发展过程中见证了天津市这一传统工业重要城市的发展、变迁历程。因此项目改造必须尊重现有的历史痕迹和文化肌理。

天津棉纺三厂创意园

项目在传承历史的同时，更为其全新的功能业态提供丰富的空间载体。



项目在传承历史的同时，更为其全新的功能业态提供丰富的空间载体。



天津棉纺三厂创意园

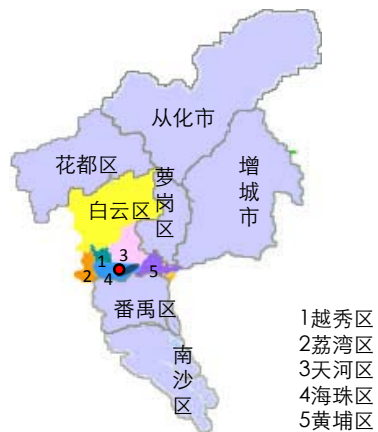
项目在传承历史的同时，更为其全新的功能业态提供丰富的空间载体。



珠影文化创意产业园



珠影文化创意产业园



- 1越秀区
- 2荔湾区
- 3天河区
- 4海珠区
- 5黄埔区

项目用地为珠江电影制片有限公司用地，项目旨在融合珠影原有的历史文化，以电影和音乐为主题，打造广州市规模最大、配套齐全、最具特色，具有国际影响力的创意文化产业聚集地，广州文化创意、休闲娱乐的新地标，为文化创意人士提供舒适的工作及休闲环境，同时为公众缔造一个体验创意文化与艺术的平台。

物业地址：广州市海珠区新港中路
开发商：广东环球数码创意产业有限公司&珠江电影集团
占地面积：130,000 m²
建筑面积：320,000 m²
商业模式：前期策划咨询



珠影文化创意产业园

改造前照片



珠影文化创意产业园

改造后效果图



珠影文化创意产业园

项目集一站式体验购物、中高端餐饮、创意办公区、时尚公寓于一体，打造华南梦工厂。

产业园一期“花样年华”街区已开业，20世纪福克斯、环球制片公司、迪士尼、海底捞、星巴克等已进驻园区。项目已接待多位国家级地市级领导前来参观考察，深受好评。



新城开发

New Town Development Projects

——新城开发项目通常地处政府规划中的新兴区域，建筑体量通常在30万平方米以上，需具备良好的产业集聚、市政配套及政策扶持。业态规划需引入特色主题商业以吸引目的性消费，商业部分需要一定时间的培育期…

水都南岸





项目地址：上海青浦区朱家角镇朱枫公路

投资商：美国安祖高顿投资基金

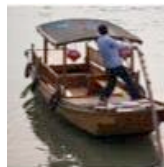
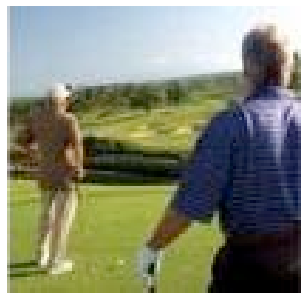
合作团队：Jerde美国捷得

建筑面积：295,000 m²

开业时间：一期：2010年底

二期：预计2014年下半年度

三期：预计2016年下半年度



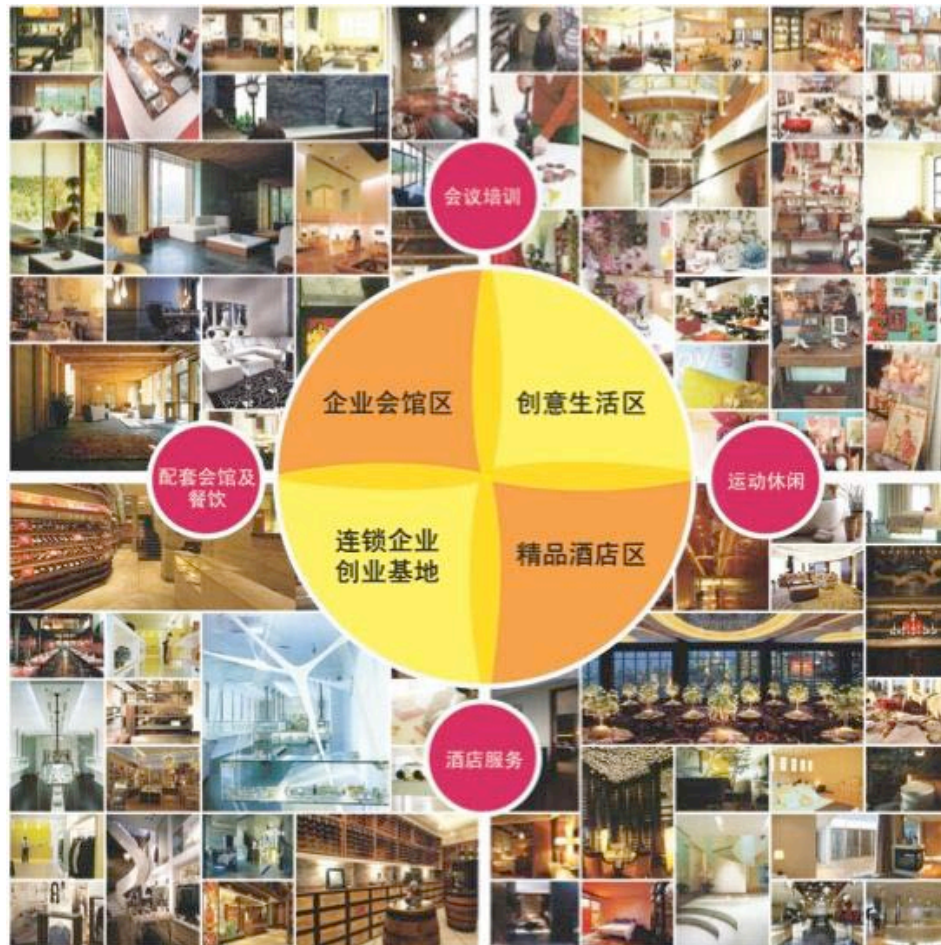
水都南岸位于水乡古镇朱家角——上海的“后花园”。

项目依托其得天独厚的自然景观，结合区域产业发展的需求，将打造成集自然、人居、艺术、旅游、商业于一体的朱家角首个30万平方米国际创艺型新市镇。

项目规划三期建成，当前一期已基本建设完成，二期正在建设过程中。



水都南岸
MOSAIC COMMUNE



水都南岸

水都南岸项目的核心理念是打造一个时尚、文化、创意产业链的平台，包含设计、研发、生产、展示及销售于一体的集聚地。

- 中小企业总部基地
- SOHO集群
- 企业会馆
- 公寓式酒店
- 配套设施



水都南岸

水都南岸项目位于朱家角工业园区内，距离上海市中心仅40分钟车程，是青浦西区门户的第一地标。

◀ 实景照片



▲ 实景照片



▲ 内部景观河道实景



▲ 实景照片



▲ 商业区实景

水都南岸



▲ 休闲商业区



▲ 多功能活动中心



▲ 休闲商业区

水都南岸产业集群区项目的规划理念，主要围绕“五区一轴”的概念展开。

一轴：纵贯项目南北的中央大道，成为项目的主轴线，从南到北依次联结SOHO集群区、休闲商业区、多功能活动中心及高端企业会馆区。从热闹开放向安静私密过渡，形成丰富的步行体验。



▲ 高端企业会馆



▲ SOHO集群区



实景照片

企业总部基地：倡导生态节能的办公氛围，集聚一大批具有国际视野的创业型中小企业，结合概念店展示、办公、培训等功能，形成国内该类型企业总部基地的典范。



▲ 实景照片



▲ 实景照片



▲ 欧普士OPUS



▲ 壹霖艺术中心

水都南岸



▲ Boat House



▲ 商业街实景



▲ B. B. Bear



▲ 画廊实景



▲ 维美源素会所

SOHO集群区：以创意工作、艺术生活为主题，集聚家居装饰品、礼品及日用消费品等，吸引大量创造研发、设计创作类的中小型企业 and 许多具备自主创业能力的个人，鼓励中国原创智慧的产生、交流和集聚。



◀ 曹昱霖工作室



▶ 勇创意生活馆



公寓式酒店区：将以精致的风格及富有人情味的经营理念为特色，为区内的商务及创意交流活动提供后勤支持。

企业会馆区：企业会馆区主要是企业或企业高层、成功人士进行商务洽谈、贵宾接待、企业文化展示的私密空间。

配套商业区：主要包含了大型公众市集、会展中心、中央公园和高端商务休闲会馆等四类设施，为区内的创意工作者及企业家等提供生活及工作所需的配套。

海南神州半岛



海南神州半岛

物业地址:

海南省万宁市

开发商: 中信泰富集团

总建筑面积: 20万平米 (商业)

商业模式: 商业策划

开业时间: 预计2018年

神州半岛位于海南省中部的万宁市, 项目距离华润石梅湾不到10公里, 距兴隆旅游区及万宁万城中心城区约15公里, 神州半岛拥有区域内最优海湾资源, 岛内由中信泰富集团开发的地块总规划建筑面积约188.4万m², 住宅约137万m², 酒店约31.4万m², 商业约20万m²。

神州半岛整体定位为国际化、高品质、标杆性的, 海南极致休闲度假旅居生活栖息地; 而岛内商业分为服务岛内旅居人口的社区配套商业和服务来岛旅游度假人口的特色旅游商业。是海南岛旅游片区首个“商旅文综合项目”

目前, 项目正处于规划设计阶段。



海南神州半岛



我司作为中信泰富长期合作伙伴，为本项目进行整体策划时更注重对其商业、旅游、文化如何有机融合这一课题，因此各个功能片区的规划上更突出其相互之间的包容关系。同时对于该项目的开发时序及各阶段开发体量做了深入研究，以确保项目的开发节奏与整个海南岛片区旅游开发及人口导入相符。



海南神州半岛

我们与国际顾问团队进行多轮论证修改，完善核心商业片区的业态规划及建筑设计，岛内特色旅游商业集中于小镇中心及中央商业大街，以打造国际化、特色、高品质湾区休闲度假旅游商业体验标杆为目标，满足来岛旅游人士全方位、高端的休闲度假独特商业消费需求。



滨海国际森林庄园



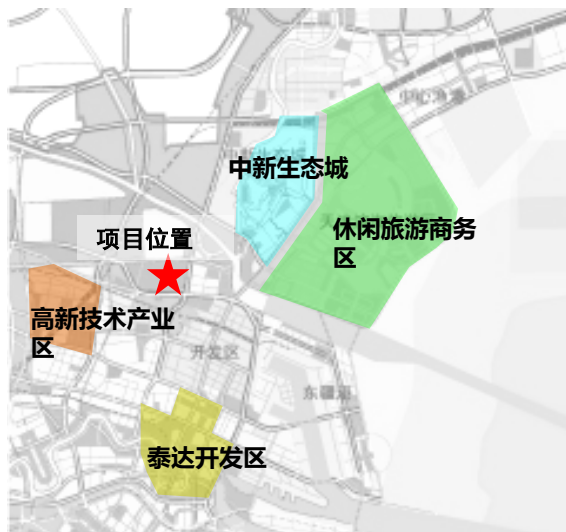
滨海国际森林庄园

物业地址：天津市滨海新区
开发商：嘉铭投资/金建（天津）
建筑面积：约23万平方米
商业模式：策划咨询
建筑设计：Jerde
开业时间：预计2017年

本项目位于天津市滨海新区，项目地块北临北塘水库，南至森林公园，东侧为高尔夫球场；总体交通便利、景观优势突出。

项目拟采用产城结合的开发模式，通过业态组成、布局规划以及配套服务三方面的打造，真正做到产业发展带动区域开发，促进项目总体的可持续发展，将项目打造成国际化的休闲生活小镇，成为城市中的绿洲。

目前项目正在开发阶段。



滨海国际森林庄园



滨海国际森林庄园

通过与国际设计团队的磨合，将整个项目打造成既具有地方特色又具有异域风情的度假休闲小镇。





余姚保利艺术文化城



余姚保利艺术文化城

余姚位于宁波西北面。项目位于余姚市中心3公里。整个片区占地约1300亩，建筑面积200万平方米，我司作为保利置业之商业营运顾问，为其位于宁波余姚之1300亩大型片区开发中，其中14.5万平米之中国保利艺术文化城提供前期营运评估，以及整体规划之优化工作。为日后营运奠定可操作性之基础。

物业地址：余姚市东南部河套地区
开发商：保利置业
建筑面积：16.8万平方米
商业模式：运营评估咨询
建筑设计：PLP
开业时间：预计2017年



余姚保利艺术文化城



香河银宝街





物业地址：香河银宝街

开发商：北京建工

总建筑面积：约150万平米

服务形式：前期策划

规划顾问：Jerde美国捷得

香河县位于北京市、天津市及河北省的交界处拥有1小时内可达三地的便捷交通网络，是环首都经济圈中离北京最近的一个地区。

依托于香河县及周边集聚大量的产业园区及华北第一家具贸易基地（拥有专业家具商家超过5000家，2010年成交额超过150亿元人民币），香河银宝街项目将打造成京津冀国际创意设计产业城，集城市的便捷与田园悠闲相融合、工作、生活及娱乐于一体的全新生活方式，成为香河国际新市镇之典范。



商务办公区

- 塔楼商务办公/星级酒店/商业中心



生活及商业配套区

- 服务式公寓:大面积阳台/空中花园/垂直绿化
- 社区商业中心



创意设计产业办公及展示区

- 企业会馆/企业总部
- 办公SOHO
- 多功能活动中心
- 会展中心、活动广场



购物中心区

- 大型购物中心





区域商业

Regional Commercial Projects

——区域商业集结了多种功能业态，以满足区域内的工作及居住人口所需。项目服务范围辐射3公里乃至更大，商业规模通常在2万平米以上，按项目体量可涵盖办公、酒店、公寓及商业配套…

华漕时尚生活中心





物业地址：上海市闵行区华漕镇

开发商：丰柏集团

总建筑面积：48,440 平方米

开业时间：预计于2014年

服务形式：策划顾问

建筑顾问：凯里森（Callison）

项目位于上海市闵行区华漕镇金丰国际社区，靠近正在开发中的虹桥国际交通枢纽。金丰社区不但是一个成熟的国际别墅社区也是上海著名的国际教育社区，内有众多高档物业、国际学校及国际化的运动俱乐部和娱乐设施。

针对国际社区内的居民特征，本项目定位为高端的、以家庭消费特别是外籍人士消费为主的生态型、社区型的体验商业中心。时尚创建作为项目商业咨询顾问与国际级规划设计单位凯里森（Callison）共同完成项目商业规划方案（至扩初设计深度）。

项目于2013年竣工，并已陆续引进众多知名商户入驻。



▲ 实景照片



▲ 效果图



▲ 效果图



宁波南部商务区水街



宁波南部商务区水街

南部商务区是宁波鄞州区最大的中央商务集聚区，距离宁波市中心20分钟车程。项目总建筑面积约330万平方米，共分5期开发，建成后将引入6万办公人口。2010年11月16日正式开园，一期38幢总部大厦已投入使用，入驻企业1700多家。

南部商务区商业面积共20万平米，其中水街是商务区内最核心的商业配套。时尚作为当地政府的商业合作伙伴，共同将水街打造为商务区内以特色餐饮与休闲娱乐为主，同时为周边酒店及商务办公提供配套服务的高品质商业社区。



项目地址: 宁波鄞州区日丽中路

投资商: 宁波城投

设计团队: 马达思班

总建筑面积: 8.7万平方米

开业时间: 2011年11月

宁波南部商务区水街



▲ 宁波南部商务区鸟瞰

水街原规划以酒店及办公为主，时尚结合整个商务区的定位及业态功能，提升项目中餐饮及休闲娱乐的比重，使之更能承载起园区核心商业配套的功能。同时对项目的硬件设计及商业氛围营造提出修改建议，项目建成后焕发出浓郁的水乡休闲商业氛围。



▲ 水街商业区全貌



▲ 水街鸟瞰

宁波南部商务区水街



▲ 星巴克咖啡



▲ 台湾王品台塑牛排



▲ LUNA音乐酒吧



▲ 水街实景照

水街作为一个新区开发中的地标性商业项目，在政府的大力推动下，时尚团队成功引入星巴克、台湾王品台塑牛排、NASUBI高级日料、上海新天地露娜酒吧、顶级粤菜潮涌轩、宁波本土大型高端餐饮江南美景等国内外知名商家，其中多家品牌均首次入驻宁波。2011年11月开业时，水街已成功招租85%以上，成为宁波市场上备受瞩目的商业示范区。



▲ 潮涌轩精品粤菜



▲ 一品会

宁波东部新城国展区项目



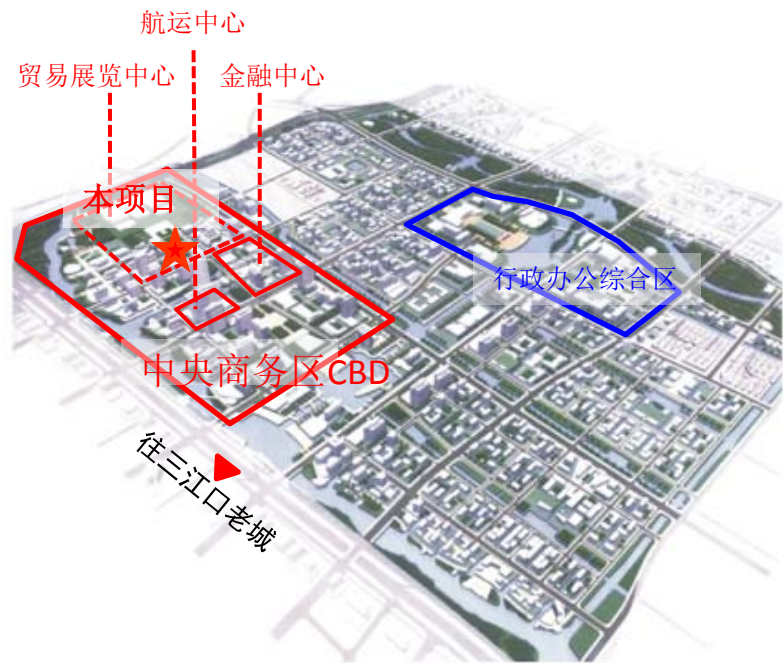
宁波东部新城国展区3#4#地块



本项目位于宁波东部新城核心商业区的国展板块，东部新城是宁波未来中心商务和行政办公为核心的综合性城市新区。规划核心区面积845公顷，计划居住人口为60,000，工作人口80,000人。

我司针对项目自身定位对其产业链上下游进行深入研究，拓展其办公商务配套适应市场的可能性，突出其“自主创新”和“贸易平台”的两大特色。使得项目在庞大的新城建设体量中拥有自己独特的市场竞争力。

物业地址：江东区东部新城国际贸易展览区
开发商：宁波市国际贸易投资发展有限公司
建筑面积：595,400m²
商业模式：策划咨询
建筑设计：日建设计
开业时间：预计2017年



宁波东部新城国展3#4#地块

我司与设计团队进行深度沟通，研究项目的商业如何增强可达性，在做到人车分流的基础上，提升高区商业的价值，并且在挖掘地下商业空间价值方面提出了诸多可行性建议。



宁波东部新城国展区3#4#地块



映月天地



物业地址：无锡锡东新区
开发商：无锡锡东新区管委会
建筑面积：4.5万平方米（商业部分）
商业模式：全程商业顾问
开业时间：预计2015年底



受聘于无锡新区管理委员会，我司作为映月天地之整体开发及营运团队，为其位于无锡东高铁站旁之区域性休闲娱乐兼配套商业提供全过程服务，包括项目定位，设计管理，招商及营运服务。



映月天地



映月天地



张江高科中区商业规划



张江高科中区商业规划

根据建设张江科学城的需要，技术创新区的功能必须通过城市再造，在现有基础上进一步提升与完善，由目前单纯的技术创新孵化区提升为以技术创新为重点包括具有完善综合城市服务功能的技术创新综合服务区，真正成为张江科学城核心功能区域之一。

本项目通过对浦东新区以及张江科技园区周边商业项目的调研及分析，确立了服务人群及项目定位，并提出了功能规划及方案建议，为张江技术创新区的整体城市设计，特别是商业规划方面提供了专业建议。

目前项目正处于规划研讨阶段。



上海浦东新区

物业地址：
上海浦东新区张江高科园区中段
开发商：
张江高科技园区开发股份有限公司
总占地面积：150公顷
商业模式：前期策划



5号地块建筑效果
Building with sunken plaza



廊桥效果
Platform



生活网络风廊效果
Canopy at the office street loop



卢湾65号地块



卢湾65号地块

物业地址:上海马当路徐家汇路
开发商:凯德商用产业有限公司
总建筑面积:180,500平方米
商业模式:前期策划

项目位于上海市黄浦区徐家汇路和马当路交汇处, 原为摩根士丹利持有, 现由凯德商用集团和上海永业集团共同持有开发。我司在项目规划初期参与项目的整体定位研究, 并与国际设计团队协作, 进行设计方案的征集论证, 并参与项目的整体投资策略研究。

项目于2013年底开工建设。



卢湾65号地块



项目基地现状

项目策划阶段
效果图



大连东方水城（二期）



大连东方水城（二期）商业街项目

项目位于大连市**东港商务区**最靠近海岸的填海区域。东港商务区是大连规划建设的最高端城市功能区，也是大连建设国际化大都市的标志性区域，规划总用地面积597公顷，规划为港口服务、总部办公、金融商贸、文化娱乐、滨海服务、高档住宅七大功能区。

我们作为海昌集团的长期合作团队，从该项目规划启动时便参与其主题定位及商业模式研究，尤其针对自持商业部分作长远规划，以期提升其资产价值。逐步将项目打造成为**东港商务区内极富建筑特色和主题特色的休闲文化广场**，成为东港商务区内未来的办公、居住人群的主要消费场所，也将是区域内未来的核心商业展示门户。

项目目前正处于建设中，预计于2016年开业。



物业地址：大连市东港商务区
开发商：海昌集团
总建筑面积：2.1万平米（自持部份）
商业模式：前期策划，开发顾问，招商管理及营运顾问
开业时间：预计2016年10月



十尚坊



十尚坊

十尚坊商业街位于上海闵行区龙茗路，项目名称来源于商业街中的10栋形态不一的商业建筑，“十”既是数目又是“时”的谐音，因此“十尚坊”实际上是指10栋时尚建筑汇聚而成的商业街。十尚坊以餐饮、零售、娱乐、休闲业态为主，实行整体管理、只租不卖的经营方式，使其成为沪上独具特色的时尚风情商业街。



物业地址：上海龙茗路

开发商：丰柏集团

总建筑面积：18,000 m²

服务形式：前期策划，招商/营运代理

开业时间：2005年10月



THANK YOU

时尚 創建

上海黄浦区局门路550号“8号桥”三期6号楼203A室 邮编: 200023
Room 203A, Block 6, "The Bridge 8 Phase III", No. 550 Ju Men Rd, Shanghai 200023, PRC
T(电话): (86 21) 6093 2868 F(传真): (86 21) 6093 2822

A MEMBER OF  GROUP. 时尚生活中心集团成员