

《绿色健康项目背后的“红色”价值》

米 昂

中国建筑设计研究院有限公司 北京 100044

【摘要】截止今日，“绿色”“健康”这两个词汇从2019年开始，在我所处的建筑和室内设计行业中提及的越来越多，我对此的理解也是越发的学院派或者类似名词解释般的行业用语，“节能减排、人性化趋势等等”但随着我参与设计的远洋国际Well铂金级办公改造项目后，我对“健康”“绿色”设计的趋势有了些新的思考与感悟，在此与大家进行分享。

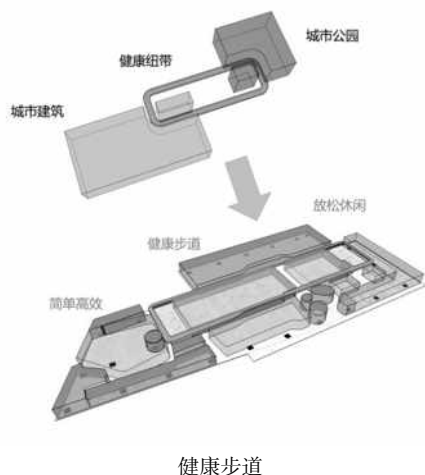
【关键词】健康办公；WELL认证；推动力；价值



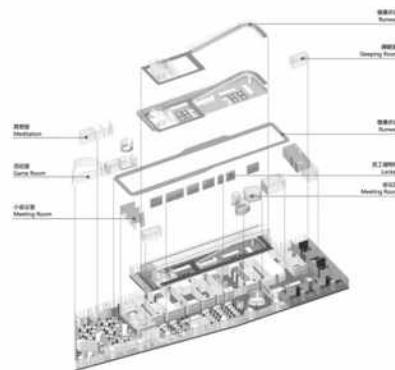
首先先看一组数据，截止2021年4月份，全球97个国家21,114个项目在使用WELL健康标准（注：WELL建筑标准是一个基于性能的系统，它更多地立足于医学研究机构，探索建筑业与其居住者健康之间的关系），其中美国16657个，英国1493个，墨西哥1425，意大利1020，中国有845个居世界第五，后续还有印度、加拿大、法国等等。看到这里请大家思考两个问题，1 为什么各国要不遗余力的打造健康项目，其背后的推动力是什么？2 为什么打造健康项目后又不遗余力的去争取认证？可能很多人会觉得我抛出的两个问题好像没什么区别，但其背后“秘密”正是我想跟大家分享的内容。我先看看项目案例。

[远洋集团办公改造项目案例]

一个拥有开放共享、健康绿色、人性体验的办公空间，它树立了未来办公趋势与人性体验的双重标杆。这是个让每个员工激发无限潜能的家，而这个家就是位于北京东四环的远洋集团总部改造项目。改造面积6471 m²



健康步道



32层分析图

功能组织：根据采光、工作模式及窗外景色为依据采用动静分区的划分原则，形成高管办公组团、员工办公组团、办公服务功能组团、休闲共享组团的平面分布，打造以人为本的舒适办公布局。

交通组织：室内布局分为放松休闲，健康步道，高效办公三个板块。由健康步道串联这三个功能板块。

[开放共享]



远景阁

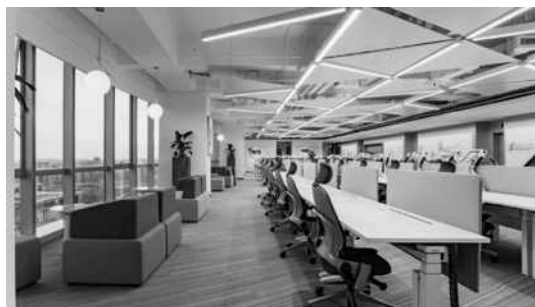
员工是企业发展的驱动力，通过此次改造，重塑一个开放、共享、智慧的工作氛围。设计中弱化了传统企业前台与背景LOGO墙的形式，用舒适的环境体验，表达企业理念，在本项目视线采光最好的区域打造员工的“城市花园”，引导员工交流、协作、分享且注重体验的人性化空间。



公共休息区



会议室



颠覆传统隔间办公模式，在光线视线最佳的区域设置员工的办公组团，在每个组团中设置会议室、电话间、洽谈室等共享功能间，鼓励员工以更加自由、开放、高效的环境中交流分享。

[健康绿色]



员工农场



贵宾室

本项目中绿植覆盖率达到 40%，增加工作环境舒适度的同时，辅助调节室内湿度，同时为每个员工提供无土栽培式菜园，提高员工幸福指数。



开敞办公区

员工办公桌面均设置电动升降桌面并加装可调角度支臂，鼓励员工站立式、健康化办公。办公区照明定制 3500K 暖色光源，视觉感官舒适温暖，且区域色温智能调控。



远景阁

项目中主要交通流线均以橡胶运动跑道贯穿各个空间，在 32-33 层同样设置了健康坡道，鼓励员工午休时散步运动、同时减少电梯使用量。

[人性体验]



远望室

在景观好的区域，设置了睡眠休息室、远望冥想室、健身房、阅览室等休闲空间。让员工在上班中体验如度假般的感受，增加员工幸福感受，从而激发更多活力。



公共休息区

交流区提供茶饮及简餐服务，家具的配色在考虑美学的前提下保证人眼舒适度，配合区域绿化整体提升空间舒适度，让员工幸福愉悦、让访客宾至如归。



多功能会议室



电梯厅



领导办公室

此次总部办公改造是基于远洋集团“健康”品牌理念下，结合 well 铂金评分标准进行的办公模式的实践项目，以体验、服务、产品为载体，打造未来、健康的办公新模式，实现人、环境、建筑之间的和谐运作。

结合这个项目，再一次思考打造健康建筑的动力是什么？我想，答案是绿色健康是企业转型的必经环节，是企业更新迭代的一种投资。之所以有这样的思考是因为企业的发展是需要适应社会的变化，比如

①科技生活方式的变化：从原来的电灯电话，到现在的移动互联网、智能化办公系统、微信、腾讯会议等等。不光如此，有时还需要面对突发的公共卫生事件导致的居家办公模式。

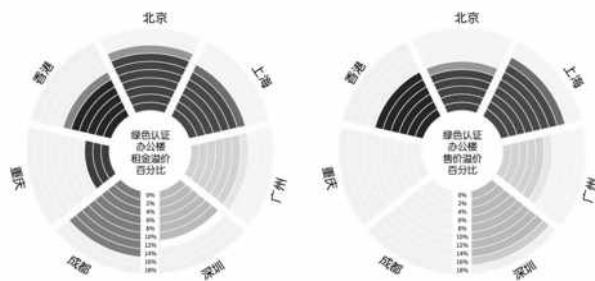
②行业模式在竞争下的变化：好比远洋地产它要思考在竞争激烈的地产红海领域如何另辟蹊径，提升企业品牌竞争力，开拓新的市场。

③员工需求与管理者的压力：企业如何留住老员工，如何招募好员工，如何提高员工幸福指数和工作效率，如何平衡员工的薪酬比例等等。如上所述，在不断适应变革的市场环境下，以人为中心，也就是所谓绿色和健康的空间其实是能够助力企业在转型期间赢得竞争优势。

在过去，业主对于设计的侧重点是，①审美一也就是风格化，装饰化。②成本一钱多装，钱少尽量多装，几乎支出后无回报。

而在当下，之前对于设计侧重点发生如下变化，①品牌价值一提高行业的曝光与竞争力；②体验记忆一通过良好的空间环境让人

眼前一亮，流连忘返，可维护用户与企业的联系，提高品牌认同；③空间助力一科技智能、形态多样的办公空间，能激发员工创造力与积极性。④文化认同一良好的办公体验可加强员工使命感与归属感，提高企业人才留业率。⑤共赢社区一优质的办公环境可连接员工与员工、企业与企业、乃至城市与城市的沟通桥梁。综上所述，绿色健康设计可以说是只赚不赔的投资方式。



我们再看一组仲量联行提供的的数据，截至2019年上半年，LEED 认证的办公楼在上述城市均保持可观的租金溢价，相比于非绿色认证办公楼的平均租金高6.1%至13.8%不等。以北、上、广、深来看，其租金表现均呈现至少10%的溢价，LEED 铂金级比铂金以下租金高出将近14%。

结语

所以说不管是 LEED 绿色建筑还是 WELL 健康建筑，我想其掀起这场变革的并不是我们这样的设计行业从业者，而是资本运作发展的产物，但这种资本行为与人性关怀，绿色生态并不矛盾，也不讽刺。而且相互协同，互赢互利、并行发展的良性循环。是一个1+1大于2的化学反应。

设计虽不是带动绿色健康的引领者，但却是这场变革的最有利的推动者。正所谓总结过去、预见未来，依托绿色健康的设计趋势，继续打造共赢、和谐的建筑空间与环境。

【参考文献】

- [1]WELL 建筑标准 V1 (2017 年第 2 季度修订版)
- [2]激发绿色潜力 发掘价值回报：仲量联行绿色金融与地产白皮书.2019 (10) 仲量联行 (JLL) 研究报告
- [3]办公场所——“人性化体验”2018 (10) 仲量联行 (JLL) 研究报告
- [4]未来办公——成就愿景之地 2017 (7) 仲量联行 (JLL) 研究报告