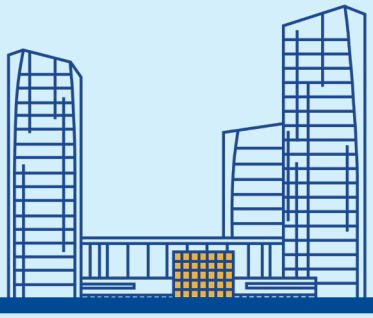
太古地產
SWIRE PROPERTIES



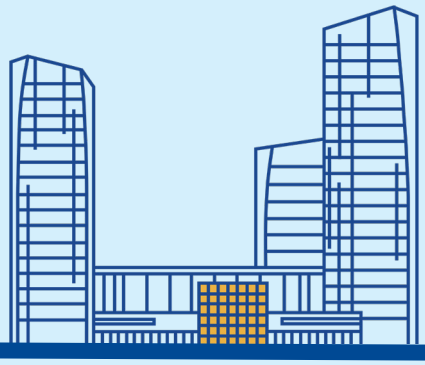
創新衍變
廣州太古滙

社區營造效益報告

2023年3月

太古地產於**2020**年及**2021**年發佈兩份社區營造效益報告，分別為《創新衍變港島東及太古坊的發展》和《創新衍變三里屯太古里》。130多年前，太古集團便開始在港島東一帶開展不同業務，而該處亦是太古地產開展社區營造的發源地；另一方面，北京三里屯太古里是太古地產在中國內地首個落成的發展項目。這兩份報告均是我們深入探討何為優質社區的重要研究，有助我們衡量我們的項目如何發揮影響力。

我們希望進一步從社區四大範疇——社區活力（**vibrancy**）、經濟民生（**livelihood**）、社群福祉（**wellbeing**）和社區抗禦力（**resilience**）進行社區營造效益分析，探索其是否同樣適用於不同環境。因此，我們以廣州太古滙為主題，開展第三份社區營造效益報告的研究。



關於社區營造效益研究

香港太古坊是一個以辦公樓為主導的大型綜合發展項目，而北京三里屯太古里是以零售為主導的開放式街區理念規劃。廣州太古滙是太古地產投資物業組合中，另一類型的綜合發展項目。

在第三份報告中，我們以廣州太古滙這個以室內為主、交通匯聚的綜合發展項目為研究主題，分析旗下「滙」品牌（意為「人們見面、相聚之地」）的社區營造效益。綜合發展項目的規模相對較大，包括零售商場、辦公樓、酒店和優質公共開放空間。

社區四大範疇是否仍然適用？若仍適用，這些衡量標準在不同的綜合發展項目和不同地域環境中，會有哪些分別？

廣州太古滙對周邊社區及城市本身所產生的影響，源於深思熟慮的社區營造和行之有效的社區管理，與我們在前兩份報告中得到的結論類似。

「規模」是產生影響力的重要因素，廣州太古滙的規模正正能夠促進周邊社區和更廣泛地區的創新衍變。廣州太古滙作為綜合發展項目，其精心打造的零售商舖及辦公樓、高尚酒店及公共交通樞紐等特點，均發揮了重要作用。這些元素結合在一起能產生協同效應，於項目之中或透過線上渠道增加人與人之間的實體互動和聯繫。

通過是次研究，我們了解到廣州太古滙出色的社區營造品質包括實體空間的連通程度、永恆經典的設計及引人入勝的室內外空間環境（包括寬敞的商場內部及備受歡迎的室外天台花園）。廣州太古滙商場匯聚的眾多及多元化國際品牌和高尚旗艦店，在帶動人流的同時為其打造與眾不同的氛圍。文化活動和快閃體驗等社區活動，也讓其趣味十足、影響深廣。更重要是，與當地政府的緊密合作、與周邊社區的共營共建，也同步提升天河路商圈的可持續發展和社區抗禦力。

是次研究也為廣州太古滙提出一些未來提升的方向。例如連通程度的重要性讓我們意識到，優化標識系統將促進整個項目中的人流；近年來，線上互動參與也變得越來越重要，廣州太古滙通過其社交媒體增加與租戶和訪客的線上互動，增加項目的整體影響力。

總而言之，通過這三份詳盡的社區營造效益報告，我們發現社區四大範疇普遍適用於不同類型的大型綜合發展項目。展望未來，我們將把這些洞察應用於我們全新及現有項目中。我們的團隊計劃將社區影響評估框架制度化，以便有效地通過我們的管理實踐整合到業務當中。

何為優質社區？

這個簡單的問題是三份報告的大前提，啟發我們展開相關研究：

我們的目標是創建和發展優質項目，長遠將其發展為可持續的活力社區。實踐上，積極的社區營造和社區管理是關鍵，使我們在推動社區蛻變的同時保留原有特色。

我們稱之為「**創新衍變**」。

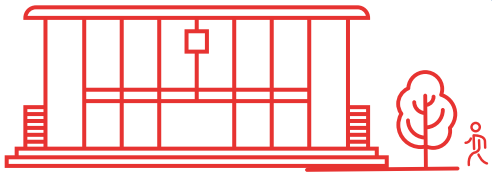
如何通過社區營造及長遠發展充分發揮社區的優勢？

如何營造和鞏固天河商圈的可持續發展，同時又能滿足社群需要？

有哪些是加深社區聯繫的必要屬性？

SWIRE
MANDARIN ORIENTAL

衡量社區營造效益



社區營造涵蓋不同範疇，當中有不少主題和屬性互相重疊，有些是直觀可見的，例如訪客和已發展的商業活動、可供使用的公共空間和座椅；另一些則是無形的，例如公共空間的質素，多元化社交場合形成的氛圍等。

當我們在2020年正式開始社區營造效益研究時，參照領先的研究成果和國際範例，制定「社區影響評估框架」。衡量任何一種「影響」都需要比較不同的情況，因此，本報告充分結合不同時期的變化開展評估，並與其它商業項目開展對比研究。

為了以客觀的方式進行評估，我們有幸與華南理工大學合作。該團隊在評估城市環境、衡量空間影響方面富有專長，同時也非常了解廣州太古滙及其周邊地區。

華南理工大學
South China University of Technology

華南建築
SCHOOL OF ARCHITECTURE
SOUTH CHINA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY
1932

研究方法

本研究報告繼續沿用太古地產的「社區四大範疇」展開分析，即社區活力、經濟民生、社群福祉和社區抗禦力，並進一步確定了四個範疇的分項指標及其衡量方法，旨在進一步分析社區使用和體驗方面的有形和無形屬性。本研究獲得的資料和觀察結果被用於開發一系列衡量社區效益的指標。本報告還通過使用者、空間、環境和經濟等全面角度評估多範疇影響。

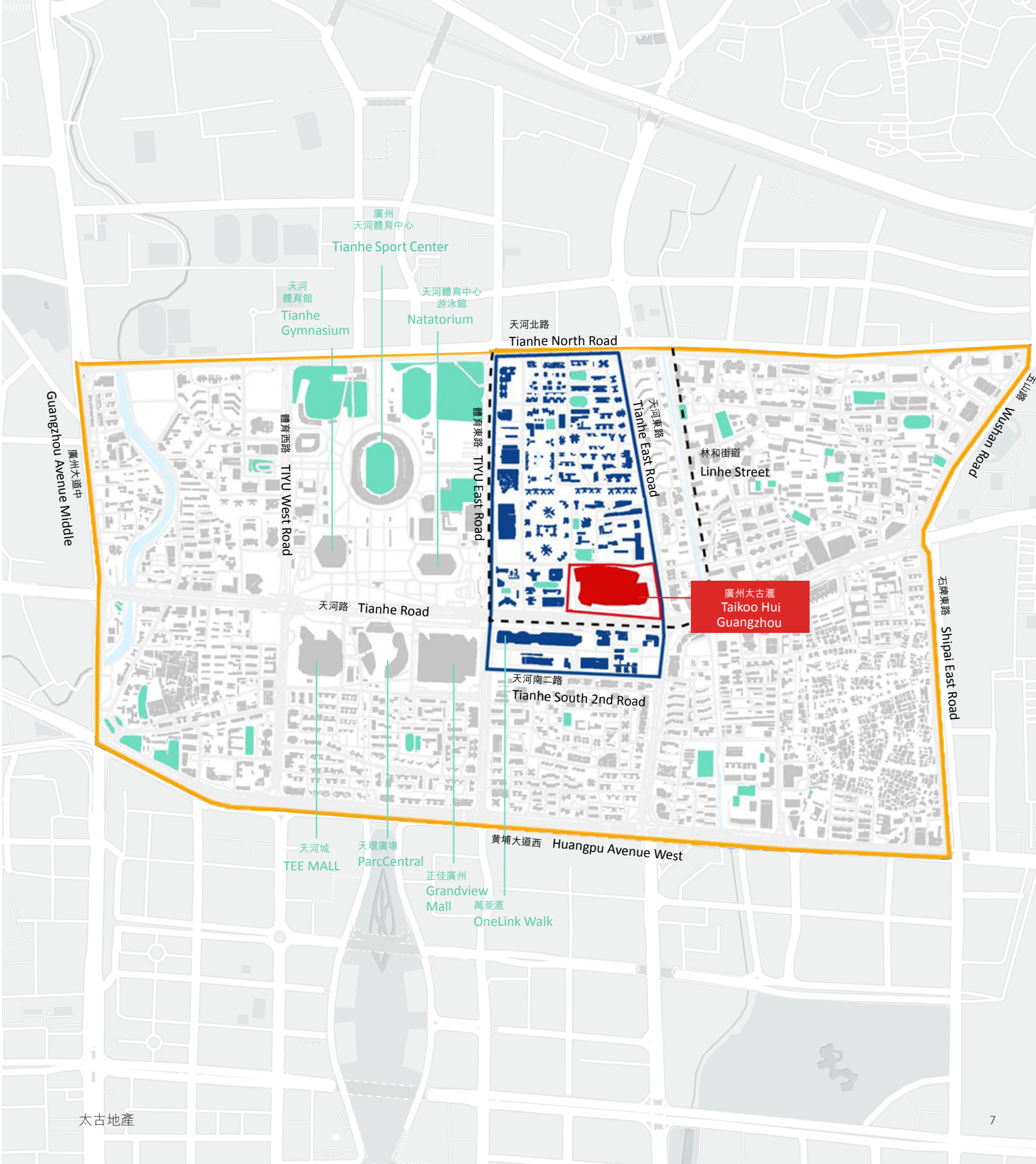
社區影響評估框架

太古地產的「社區影響評估框架」幫助我們加深了解和衡量投資可持續發展帶來的影響，並將我們的「2030可持續發展策略」提升至全新標準。此框架說明我們了解不同類型及規模的社區影響，包括三個層面。

投資層面
指由太古地產擁有及管理的區域。包括「硬件」（如建築物、基礎設施和公共空間）及「軟件」（凝聚租戶及社區的活動和項目）。

社區層面
包括廣州太古滙及周邊街道社區。從經濟、社會和環境多角度反映社區的特色和影響。

地區層面
擴闊視野，希望了解社區營造對廣州太古滙更大範圍地區如天河商圈帶來的影響。


廣州
天河體育中心
Tianhe Sport Center
天河
體育館
Tianhe
Gymnasium
天河體育中心
游泳館
Natatorium
天河北路
Tianhe North Road
廣州大道中
Guangzhou Avenue Middle
體育西路
TIYU West Road
體育東路
TIYU East Road
天河東路
Tianhe East Road
林和街道
Linhe Street
五山路
Wushan Road
廣州太古滙
Taikoo Hui
Guangzhou
天河路
Tianhe Road
石牌東路
Shipai East Road
天河南二路
Tianhe South 2nd Road
黃埔大道西
Huangpu Avenue West
天河城
TEE MALL
天環廣場
ParcCentral
正佳廣州
Grandview
Mall
萬菱滙
OneLink Walk

廣州太古滙的投資

1990年之前，廣州太古滙地段所在的天河路商圈只有零星小規模商業及居住區配套商業小區。

21世紀初期，深耕香港房地產多年的太古地產把目光投向了經濟騰飛的中國內地，廣州成為當時啟動內地房地產投資的合理起點。

廣州太古滙帶動周邊區域的房地產發展邁向高端化，空間環境向簡潔、精緻發展。自開業以來，廣州太古滙持續創新和突破商業社區營造及管理的界限，為其所在社區、租戶以及其他訪客創造全新的空間和體驗。

2001年，太古地產開始與土地產權方廣州日報報業集團談判合作開發廣州太古滙項目。

2006

地鐵三號線石牌橋站開通，石牌橋站D出入口可直達太古滙商場。

2007

廣州太古滙項目正式開始施工。

2010

廣州第一條快速公交系統（BRT）落成，地下步行通道可直達廣州太古滙。

2011

廣州太古滙正式開業，180多個商舖全部租出，其中70%為國際知名品牌，約70個品牌是首次進駐廣州。

2012

廣州太古滙辦公樓正式投入營運。

○ 硬件
○ 軟件

2013

繼文華東方酒店正式開業，廣州太古滙的所有項目全面亮相。

2016

廣州太古滙在五周年之際推出了「社交標籤會員計劃」，以更準確地為會員提供個人化禮遇。

2018

2018年和2022年分別落成兩個全新會員中心，以專屬空間為會員提供優質的線下體驗和服務。

○ 硬件
○ 軟件

2014

經歷了首三年的市場培育期，廣州太古滙適應新趨勢，迎來大規模租戶調整。

2016

自2016年起，商場的洗手間已重新裝修，減少用水量並融入環保理念。

2019

廣州太古滙啟動「衍藝時空」藝術專案,持續引進國際大師的藝術作品，致力為這座城市留下屬於公眾的藝術人文空間。

2020

廣州太古滙推出專屬的辦公樓服務小程式「TaikooHub」，為辦公社群提供一條連結辦公樓與商場、個人與企業、租戶與業主的溝通渠道。

2021

2021年7月起，廣州太古滙全面使用可再生電能，成為廣東省最早在業主及租戶營運中實現「淨零碳」年度用電的地產發展商之一。

2022

自2013年廣州太古滙啟動「愛心大使計劃」以來，至2022年12月，已舉辦69場公益活動，吸引了1818人次參加，貢獻了近4500義工小時。

2020

太古滙在新冠疫情期間完成60個店舖的搬遷和裝修。

2021

廣州太古滙推出網上精品店，通過限時快閃模式，開啟網上零售領域，逐漸成為品牌和年輕人之間溝通的橋樑。

社區四大範疇

用心營造和管理社區，社區就會蓬勃發展。

換句話說，社區營造和社區管理可以為周邊地區帶來社會經濟效益，同時提升居民、上班族和訪客的生活品質。

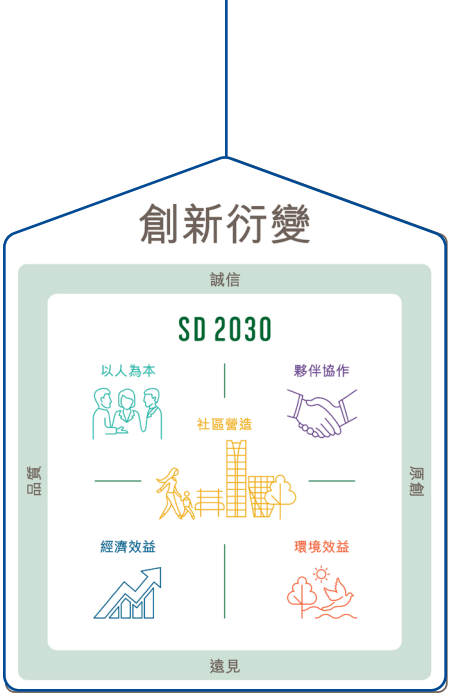
太古地產「2030可持續發展策略」中的「社區營造」包括四個範疇：社區活力、經濟民生、社群福祉和社區抗禦力。宏觀來說，這四個範疇結合在一起、相互作用，最終共同助力社區營造和社區管理。

社區活力

廣州太古滙創造了方便步行的公共空間，並提供向公眾開放的聚集地和公共活動空間。配合定期舉辦的優質活動，共同打造充滿活力的場所。

經濟民生

匯聚特色商業和娛樂活動的廣州太古滙，直接推動天河商圈的規劃發展，使太古滙成為吸引國際遊客和支持經濟持續發展的城市新地標。



社區的四個範疇有力回應了太古地產制定的「2030可持續發展策略」，該策略詳述了我們管理公司的環境、社會及管制表現的長遠綜合方針，並制定多項行動目標，其中包括科學基礎減碳目標。作為地產發展商，我們深明社區營造會為社會帶來深遠影響。

因此，「社區營造」是太古地產「2030可持續發展策略」的核心。

社群福祉

無論是廣州太古滙的訪客還是附近居民，對其都保持高滿意度，許多受訪者表示他們對項目的親近感來自購物體驗、整體空間以及視覺舒適感。

社區抗禦力

抗禦力最佳指標之一是適應和修復能力，在城市環境中指社區應對突發危機和長期壓力的能力。在新冠疫情期間，廣州太古滙從經濟和社會角度均反映出較高的抗禦力。此外，通過定期硬件升級和改造，核心基礎設施針對各種天氣變化也得以保持高效營運和強韌應變能力。

文化生活
熱度
可步行性
活力度
与你为邻 自然美
BORN FROM NATURE, BOND WITH NATURE

主要影響

設計完善的空間佈局以及出色的連接度能夠激發社群互動和帶來高客流量，進而增強社區活力。廣州太古滙充分利用城市交通的聚集效應，使內部空間與城市空間暢通無阻，並在內部發展了垂直立體的步行系統，在多個範疇上連接城市。此外，廣州太古滙一直以來定期舉辦多元的藝術與文化活動，為市民提供更多接觸藝術的機會。

提升社區活力的影響途徑包括：

- 與城市共融的空間佈局
- 以人為本的公共空間設計和立體步行系統
- 可持續的社區參與，如升級設施和策劃活動等

社區活力

為何有些社區生機萬象，有些社區則停滯不前？

社區活力探討不同因素，如可步行性、活力度、文化生活及互聯網時代下的熱度與影響力等。

社區活力指標 1

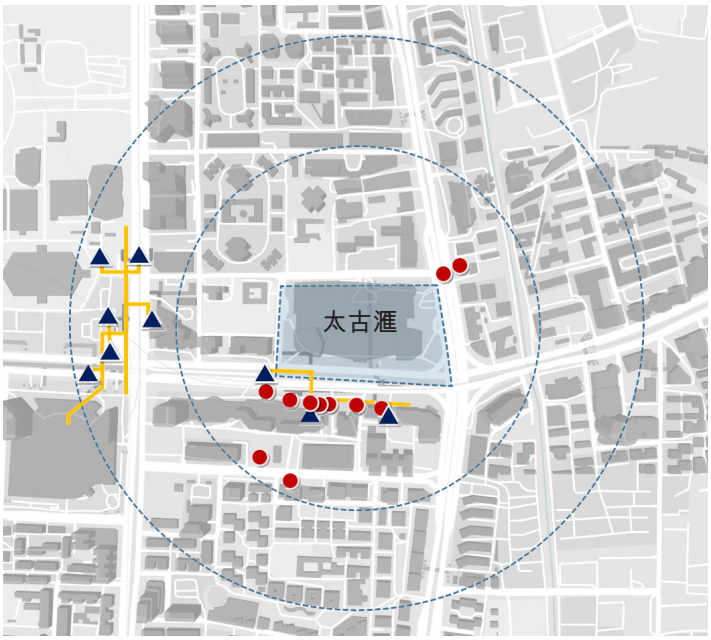
可步行性

可步行性是衡量場所活力度的重要指標，廣州太古滙打造了多元、便捷的步行環境，為使用者提供便利的同時，創造了一個充滿活力的城市商業中心。

公共交通連接度

與其他三個知名商業綜合體相比，太古滙在地鐵出入口和公車站分佈密度方面具備更高優勢。因此，太古滙擁有較好的客流基礎和公共交通可達性。

	太古滙	項目A	項目B	項目C
500m半徑內地鐵出入口密度	**0.13**	0.09	0.10	0
300m半徑內公交網站密度	**0.39**	0.21	0.35	0.11



太古滙周邊公交設施佈局

「廣州太古滙充分考慮社區、地鐵與快速公交系統的連通，大量人流可以直接從地下走廊進入建築內部，通過自動扶梯的豎向連接通往各處，在濕熱多雨的氣候中為顧客及行人提供舒適的室內步道。」

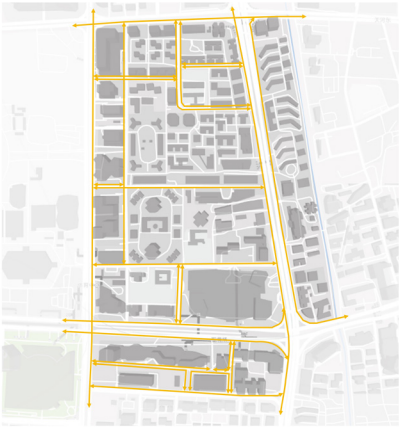
—— 楊焰文，廣州設計院總建築師

從**712**位訪客問卷調查的資料分析可見，訪客對廣州太古滙步行環境、標識系統完整度滿意度較高。

街道佈局設計

根據《城市步行和單車交通系統規劃標準》(GB/T51439-2021)，商業密集區的步行網路建議密度為10-20km/km^2。

經過計算，太古滙所在街區的步行道分佈密度為16.56km/km^2。因此，太古滙周邊具有良好的步行網路。

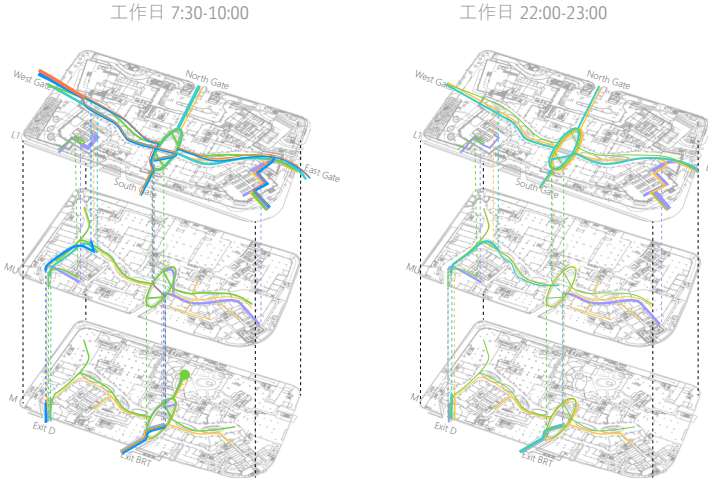


太古滙周邊步行道示意圖

在廣州太古滙非營業時段，主要使用者為小學生、居民、工作人員和餐飲快遞員。

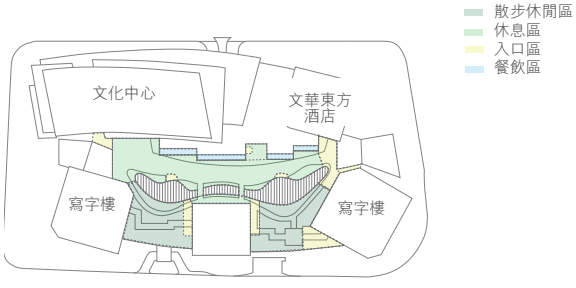
連接度

廣州太古滙街面層通過多個出入口和周邊城市街道相連接，創造了高連接、多層次的步行系統。而且，考慮到方便地鐵乘客通行，廣州太古滙在非營業時間段（7:00-10:00，22:00-24:00）向市民開放，不僅方便了周邊居民乘搭地鐵，中小學生上學步行變得更加便捷。太古滙為不同人群提供安全舒適的路徑，成為高連接度的重要樞紐。

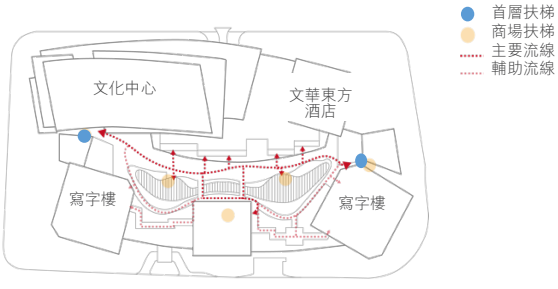


非營業時間段（調研時段）使用行為地圖

廣州太古滙天台花園實行24小時對外開放，通過自動扶梯和樓梯與城市街道連接，並佈置菜園、花園、天窗等，形成隔絕城市噪音的天然屏障，配合公共座椅與夜景燈光提升天台步行體驗。



天台花園功能分區



天台花園步行連接

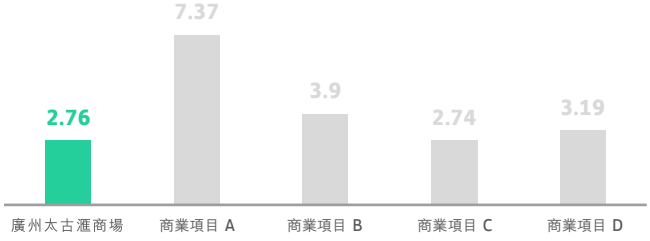
社區活力指標 2

活力度

以人為本是建造成功的城市空間首要元素，因為人是一個場所活力和生機的泉源。

開發強度

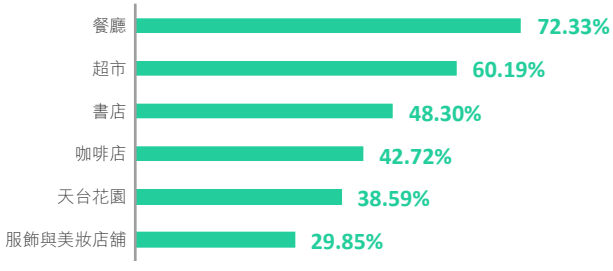
廣州太古滙商場容積率（總建築面積/用地面積）為2.76，豐富的中庭開放空間、天台花園、周邊開敞街道，為訪客帶來悠閒舒適的體驗。



容積率

訪客行為

廣州太古滙環境行為研究顯示，多樣化的功能選擇為訪客提供良好的休閒空間。餐廳、超市、書店是來訪者駐留的熱點區域。另外，除了有特定功能的場所外，太古滙中庭區域同樣是活力熱點。中庭的空間設計與舉辦的豐富活動使其成為太古滙最標誌性的特色場所之一。

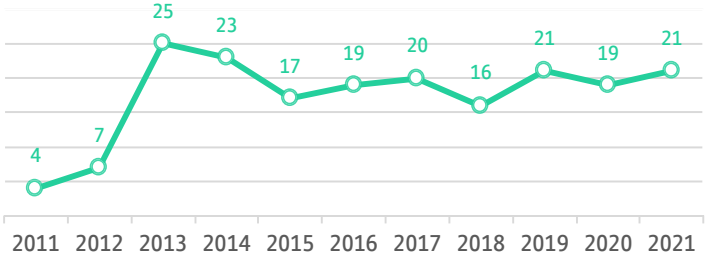


辦公樓員工休息期間停留地點

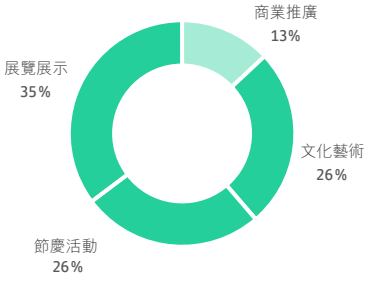
社區活力指標 3

文化生活

讓藝術走進社區，鼓勵與公眾互動，有助打破社交隔閡。廣州太古滙豐富的文化活動，讓社區更有特色，也成為人們到訪廣州太古滙的重要原因之一。



商場歷年舉辦的主要文化活動數量



訪客參加太古滙舉辦的活動類型

文化藝術

2015年起，廣州太古滙每年舉辦「廣府文化體驗工作坊」。活動對象為青少年群體，聯合公益和文化力量，以「原汁原味」的體驗活動，讓參與者在「非物質文化遺產大師」的帶領下近距離感受在地傳統文化之美，激發公眾關注對傳統文化的保護和傳承。

2015年 南粵戲曲藝術

2015年 粵語經典歌謠

2016年 粵語説書

2017年 藤編和彩紮

2018年 傳統沙河粉

2020年 傳統宮燈

「**2011**年開業以來，廣州太古滙一直持續投放資源於文化藝術領域，利用商場的公共空間提升訪客體驗。」

—— 黃瑛，廣州太古滙總經理

2011年以來， 廣州太古滙已舉辦逾**400**場活動。且**2020**年至**2021**年期間 ，廣州太古滙舉辦的文化活動數量依然保持平穩。

展覽展示

廣州太古滙每年舉辦各類展覽活動，將商場公共空間重塑為獨具特色的展示空間，使來自各地的公眾體驗到各類展覽的魅力與廣州的地方特色。

2020年 動物保護展覽

2021年 公共藝術裝置《請就座》

2022年 高達動客主題展覽

節慶活動

廣州太古滙舉辦的節慶活動旨在推廣中國傳統工藝美術文化，並結合有創意的表達形式，向訪客傳遞節日的誠摯祝福，豐富周邊社區的節慶氛圍與市民的節慶體驗。

2020年 手鞠藝術展

2018年 嶺南剪紙藝術展

社區活力指標 4

線上線下「熱度」

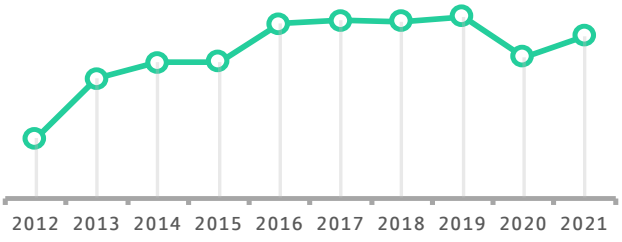
一個受歡迎的場所可以激發社區活力，社交媒體所形成的線上社區成為訪客表達與交流的平台。線上和線下的「熱度」共同構成一個地方的人氣並帶來巨大活力。

利用「新榜有數」平台收集的抖音、小紅書等社交資料進行流量及內容分析。

人流量

廣州太古滙商場人流量自開業以來一直穩步上升。2020年曾受新冠疫情影響導致下滑，但人流量在2021年開始明顯回升。

廣州太古滙歷年人流量變化

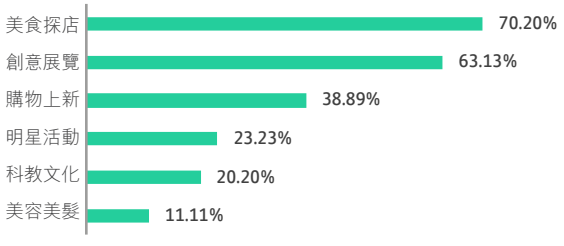


社交媒體數據

一半訪客表示在社交媒體流覽過太古滙相關內容，瀏覽渠道主要為微信公眾號、小紅書、抖音等。豐富多元化的活動帶來了豐富的線上內容，同步形成了高熱度的線上媒體社區。

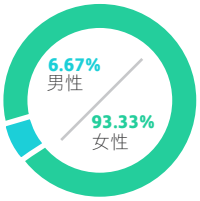
與太古滙相關的熱門內容多為美食、探店打卡、展覽、生活、美髮、明星、奢侈品等。

吸引訪客來太古滙參加活動的線上推廣內容



小紅書粉絲畫像

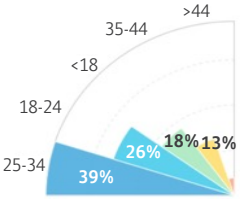
性別:



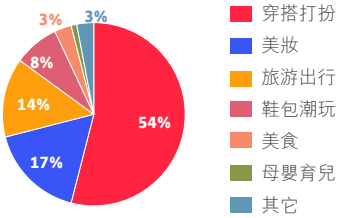
興趣標籤:

#知識	1.7%
#出行	1.52%
#時尚	1.14%
#美食	1.14%

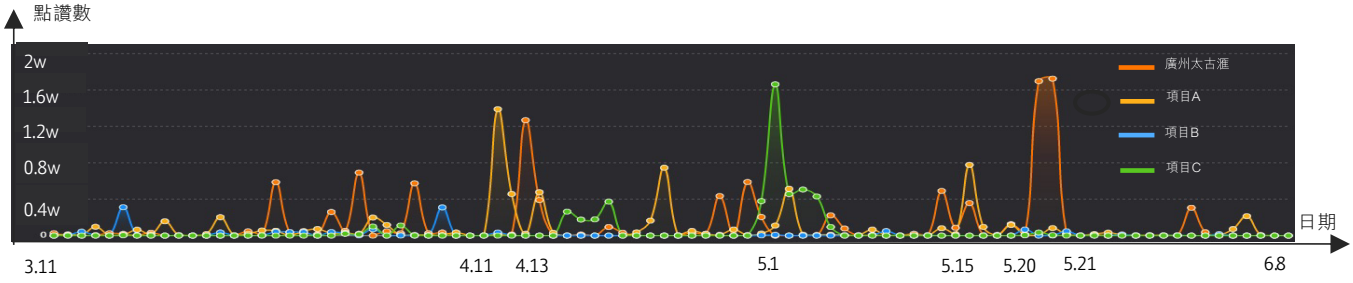
年齡分佈：



筆記內容：



四個典型商業綜合體相關抖音視頻獲讚數（2022/3/11-6/8）



三座商業綜合體社交媒體資料對比（2022/3/11-6/8）

社交媒體名稱	數據類型	廣州太古滙	項目A	項目B
微信	近一月內最高閱讀量	21,000（高達展覽）	11,000（寶可夢展覽）	21,000（美妝）
大眾點評	大眾點評入選榜單	2021年必玩榜 廣州商場熱門榜第二名	2021年必玩榜 廣州商場熱門榜第一名	2021年必玩榜
	粉絲總數	4,906	1,752	無數據
抖音	粉絲總數	10.35萬	2.37萬	2.2萬
	點讚總數	77.98萬	23.97萬	22.31萬
小紅書	筆記總數	1,178	768	480
	累計評論量	8,859	8,767	2,703
	累計點讚量	7.45萬	7.69萬	4.58萬
	累計收藏量	3.41萬	3.41萬	2.52萬

社交媒體資料分析

廣州太古滙在小紅書的受眾大多為女性，年齡為18~44歲，內容多與穿搭、旅遊、時尚、美食等相關。2022年3至6月期間，在廣州四個知名商業綜合體官方帳號發佈的抖音短視頻內容中，最受歡迎的主題包括節日活動、時尚新品、新冠疫情、家居設計等相關內容。而在熱度前四名的短視頻中，太古滙佔一半數量。

此外，廣州太古滙在微信閱讀量、大眾點評、抖音及小紅書粉絲總數、點讚、收藏量等方面資料明顯佔優，在未來的線上營運中，太古滙應繼續發佈具吸引力的內容，並加強宣傳力度，進一步提高知名度。

甲線辦公樓及配套設施

酒店及配套設施

經濟價值

商業運營

人群特徵

密度

主要影響

廣州太古滙已發展成為廣州市的高端商業休閒地標，為許多商業活動和娛樂服務提供支援。過去的11年，廣州太古滙及其周邊地區的興趣點種類的數量有所增加，培育欣欣向榮的商業社群，支持這個社區的經濟民生。

為廣州太古滙繁榮和商業成功做出貢獻的影響途徑包括：

- 訪客及附近居民和不同背景的工作人員，都對廣州太古滙有高滿意度，並有著被吸引來此的不同理由
- 每天都有大量人流到訪，是一個兼具商舖、餐飲、酒店、辦公室以及備受歡迎的公共空間之商業中心
- 首店策略成功吸引了新品牌進駐，積極回應消費者不斷變化的需求

經濟民生

經濟民生探討社區如何通過更多經濟活動來維持自身發展，其角色與功能，以及每天往來區內的人群、他們的活動和所創造的價值。

經濟民生指標 1

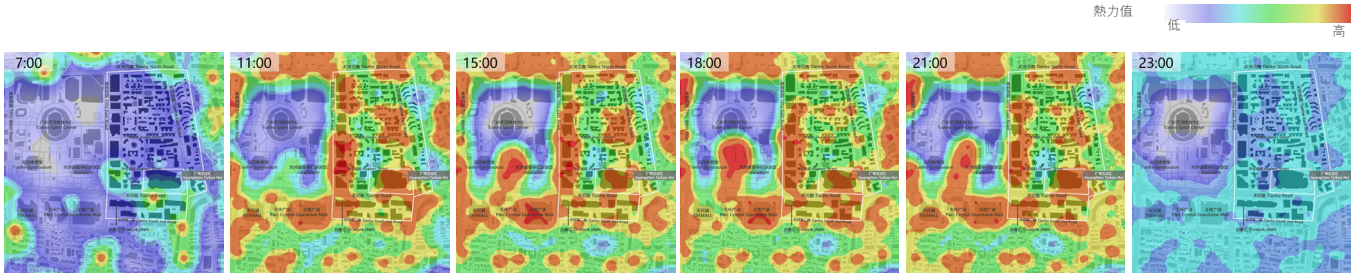
密度

各種活動日益頻繁，説明廣州太古滙作為核心商業區在持續進化，並對其社區及周邊更廣泛區域的發展產生重大影響。

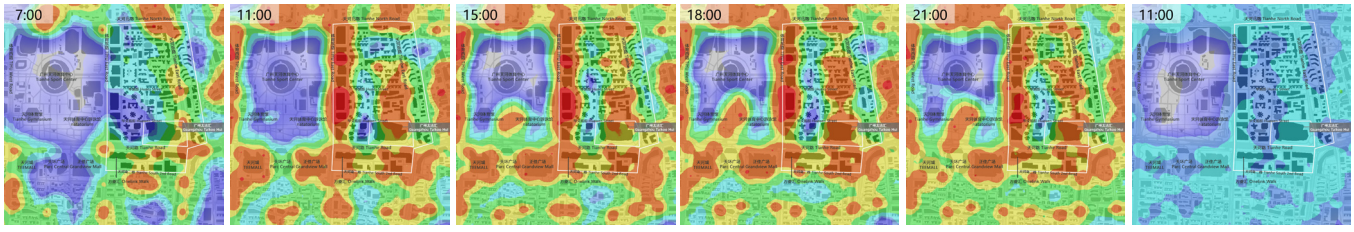
街面層熱力圖

選取太古滙及周邊社區工作日和週末不同時間點的熱力圖，熱力值越高，表明人群集聚越密集，反之亦然。

通過對比晝夜不同時間點熱力值可知，太古滙是周邊社區重要的活力集聚點。



太古匯及周邊社區週末（2022.6.11）不同時段熱力圖



太古滙及周邊社區工作日(2022.6.13)不同時段熱力圖

工作日上午7:00-8:00，石牌橋地鐵站口的學生和等待辦公樓開放的人群

經濟民生指標 2

商業營運

廣州太古滙在過去營運的12年，表現出強勁且可持續的商業活力。

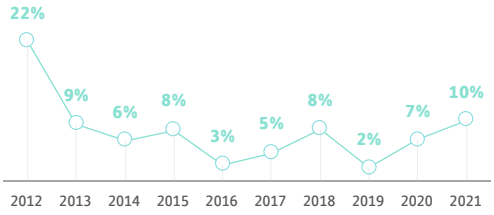
租金表現

廣州太古滙的租金水平反映了市場的經濟狀況，儘管2020年初新冠疫情在全國蔓延，但疫情後廣州太古滙租金依然呈穩定增長趨勢，反映商場持續的人氣與活力。

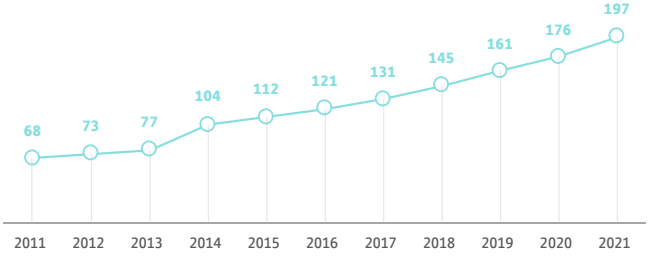
廣州首店

截至2021年，廣州太古滙已累積引入197家廣州首店，其中有些品牌是華南地區乃至中國內地首店。

歷年租金增幅變化

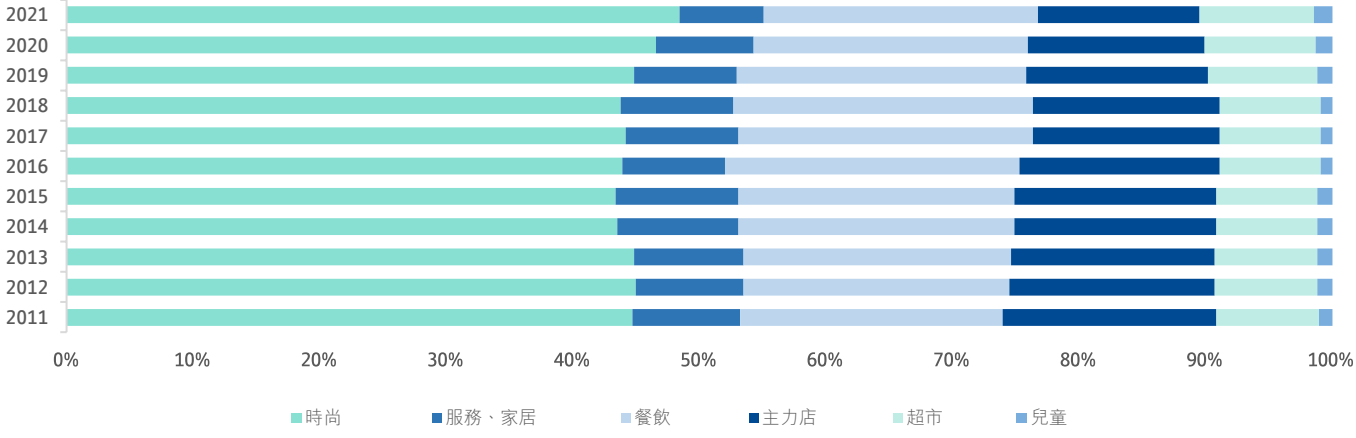


廣州首店累積數量



業態多樣性

從業態資料上看，開業以來「時尚」類別增長幅度最大，與此同時「超市」和「兒童」類別也呈現增長，說明太古滙持續滿足社區生活的日常需求。



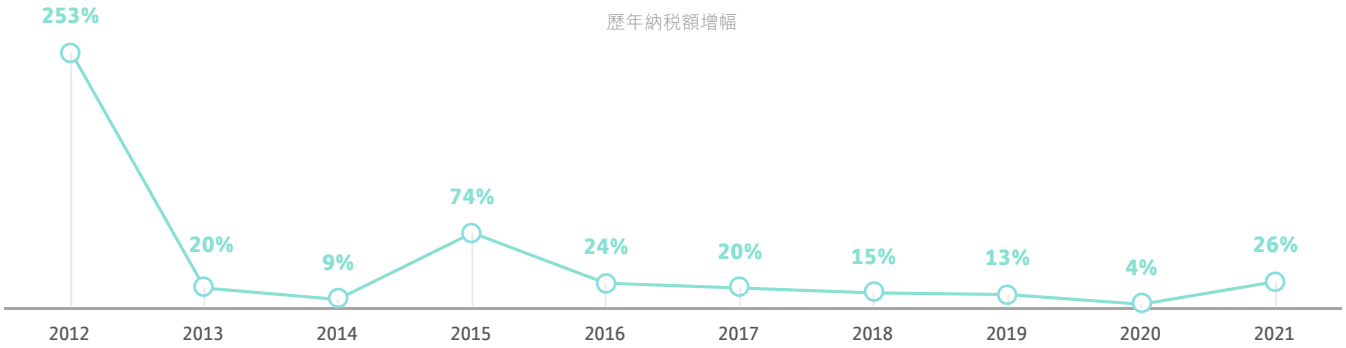
經濟民生指標 3

經濟價值

廣州太古滙對當地經濟的價值在多個方面體現，如創造就業、提升地區經濟活力等。

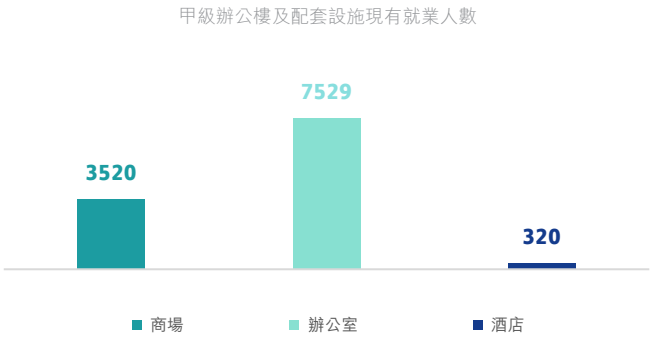
納稅額

自2011年開業以來，廣州太古滙的納稅額持續增長，為地區經濟民生作出貢獻。即使在新冠疫情的衝擊下，也保持正向增長率，且明顯回升。



就業情況

自2011年開業以來，廣州太古滙為周邊社區甚至社會提供大量就業機會。現有職位總數達到11370個，其中，約66%的職位來自兩座超甲級辦公樓，31%來自商場，3%來自廣州文華東方酒店。



廣州太古滙員工性別比例相對均衡，酒店和辦公樓的就業崗位提供給各學歷背景人群。

經濟民生指標 4

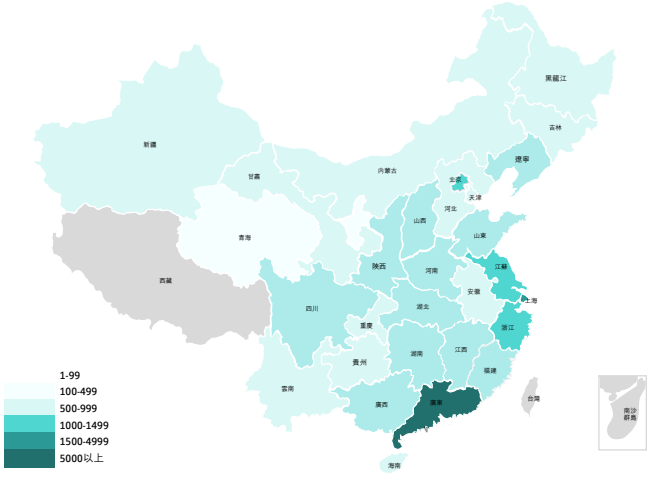
酒店及辦公樓配套

五星級酒店文華東方與兩座超甲級辦公樓的配套使廣州太古滙成為一個優質、高端的綜合發展專案，多方位推動社區經濟民生。

酒店客群區域分佈

廣州文華東方酒店約31.5%的預訂來自非中國內地客源市場的高端旅客，其中22.6%為國際旅客。

內地客源方面，基於人口基數以及對文華東方品牌認知度的差異，來自廣東的住客佔據絕大多數，其次是上海、北京以及江浙兩省。

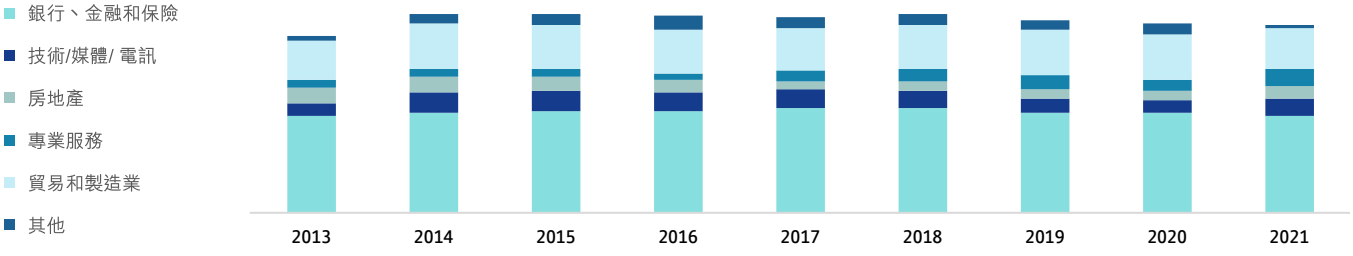


甲級辦公樓外資公司佔比

外資企業是廣州太古滙辦公樓的主力租戶，佔約80%，是廣州外企進駐率最高的辦公樓之一。

專業服務界別的就業分佈

從服務類型上看，辦公樓聚集大量知名金融企業，專業服務業在辦公樓的比例增長明顯。



甲級辦公樓專業服務類型比例

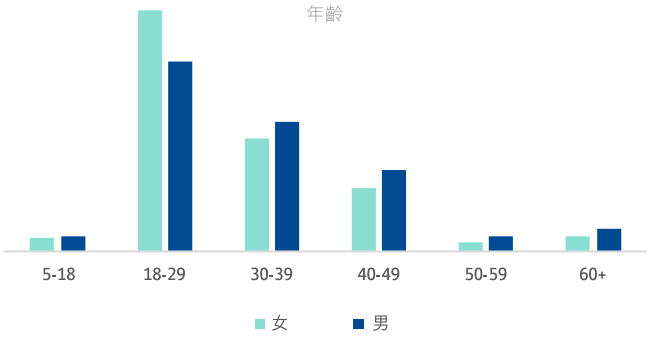
經濟民生指標 5

人群特徵

通過了解這裡的空間使用者的背景資訊、基本印象、到訪目的等，了解廣州太古滙到訪者的人群特徵。

本地訪客

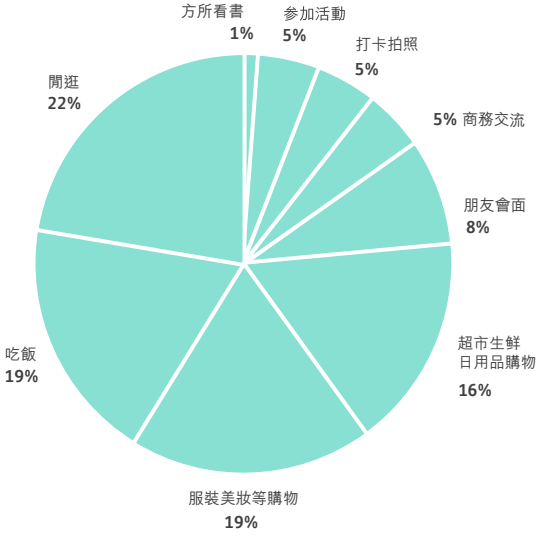
根據問卷調研資料，廣州太古滙訪客覆蓋幾乎所有年齡層，其中18至49歲年齡段佔絕大多數。



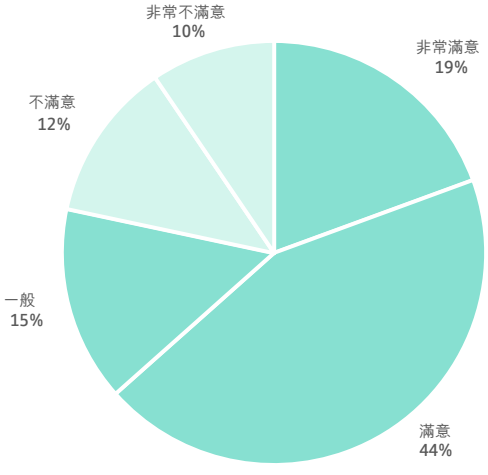
廣州太古滙日常訪客的主要目的為：閒逛，吃飯，購買服飾及化妝品、購買超市新鮮日用品等。這表明太古滙滿足這些群體的日常需求，成為市民生活中有影響力的一部分。

根據問卷調查結果分析，147位受訪區內居民的滿意度超過78%，大部分受訪者認為廣州太古滙給他們帶來正面影響，認為太古滙是具備購物、社交、文化多元化功能的優質公共場所，並為周邊社區提供了很多便利設施。

廣州太古匯日常訪客主要目的



附近居民對廣州太古匯和周邊環境的設計滿意度

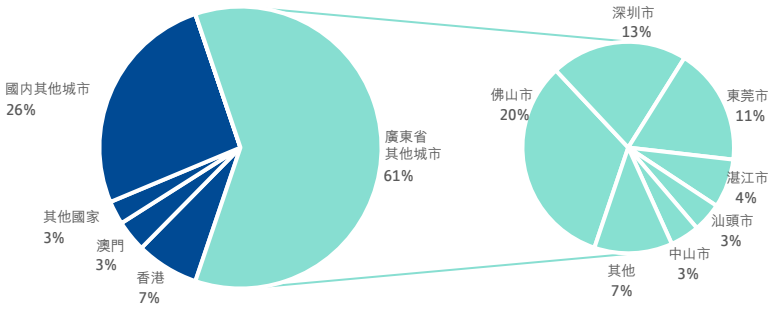


跨城訪客

從由117位跨城訪客參與的問卷調查結果分析，廣州太古滙的影響力遍及粵港澳大灣區以至全國其他城市，其中最大的訪客群來自廣東省其他城市。

廣州太古滙能滿足跨城訪客享受美食、購買時裝及化妝品等不同需求，同時為他們提供具吸引力的展覽及活動體驗。

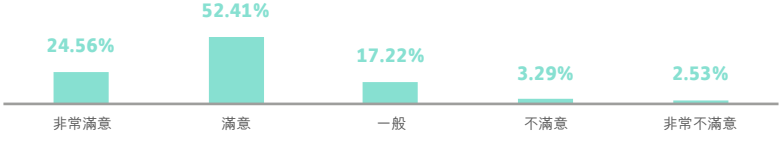
城際訪客來源地占比



商場員工

根據由395位廣州太古滙商場員工參與的問卷調查結果分析，近半數員工在太古滙商場工作達5-10年，近八成員工對廣州太古滙商場的工作環境評價正面。

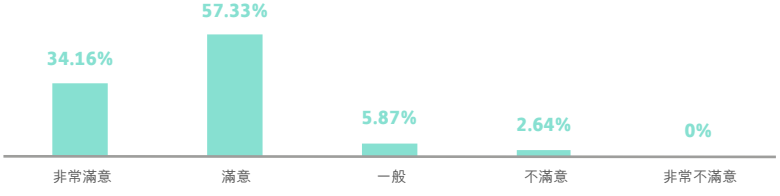
商場雇員對工作環境滿意度



辦公樓員工

根據由682位廣州太古滙辦公樓員工問卷的資料分析，近半數雇員在太古滙辦公樓工作達5-10年，九成以上員工對廣州太古滙辦公樓的工作環境評價正面。

辦公樓雇員對工作環境滿意度



設計説明

安全指數

社區滿意度

主要影響

促使廣州太古滙成為一個安全健康場所的途徑包括：

- 廣州太古滙的平面佈局和設計細節，讓步行道發揮「守望相助」的作用，使區內獲最高安全評分
- 優質設計貫穿整個項目，為有不同需要的使用者皆可容易通達
- 街道規劃適宜步行，鼓勵人們在此休閒駐足

社群福祉

社群福祉反映人們如何使用實體空間, 以及通過人與社區之間的互動滿足社交需求、促進身心健康。本節主要探討以下三個問題:

社區對廣州太古滙的滿意度如何？

訪客最喜歡廣州太古滙哪些方面？

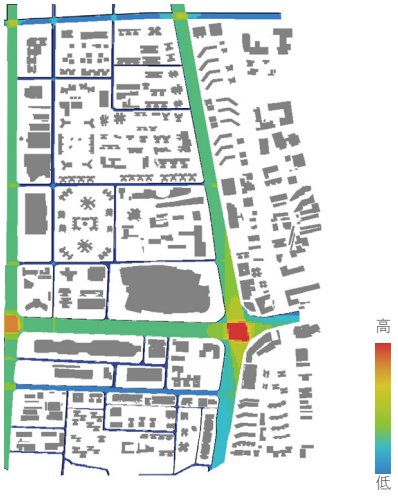
廣州太古滙如何為周邊社區營造安全環境？

社群福祉指標 1

安全指數

城市環境中的安全，直接關係到公共空間的品質及其對人們在此進行日常活動的吸引力。

詳細的實地考察和空間句法分析互相補充，使道路安全性評估更科學化。



可視度分析

監控鏡頭密度分析

街道監控鏡頭分佈情況

道路安全性結果分析

道路安全性

「街道眼」 可為預防街道罪案發生的重要因素，包括依靠人們留意周遭環境，及透過鏡頭監控。

運用空間句法分析每條街道的可視性，同時，結合詳細實地考察和監控鏡頭的分佈和密度進一步疊加分析，對街道安全性進行評估。

由分析結果顯示，太古滙周邊的道路安全性較高，可優化其整體步行環境，以提升居民和訪客滿意度。

社群福祉指標 2

社區滿意度

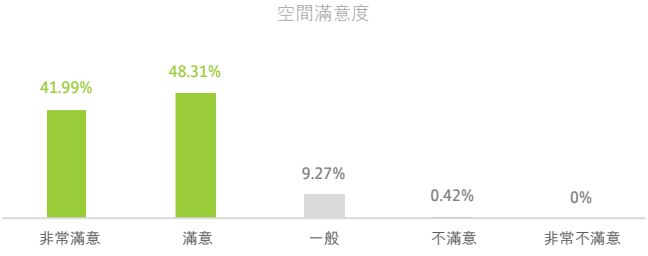
社區滿意度是衡量社群福祉的指標之一。如果人們在自己喜歡的地方逗留，便可相對提升他們的滿意度和快樂度。

空間滿意度

評估因數：

平面佈局、地下空間 、中庭、入口廣場 、天台花園 、公共座椅、洗手間 、整體氛圍

90%的受訪者對廣州太古滙的空間設計表示滿意和非常滿意。

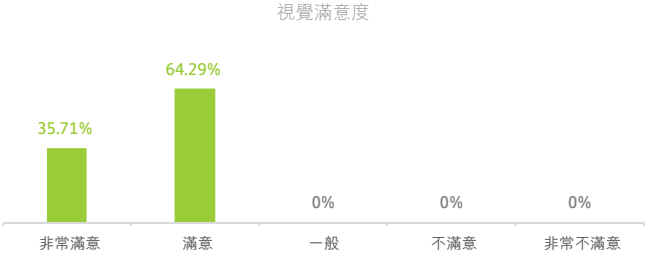


視覺滿意度

評估因數：

建築設計 、整體環境品質、建築色彩 、路面、園林綠化

所有受訪專家對廣州太古滙的視覺呈現表示滿意和非常滿意。

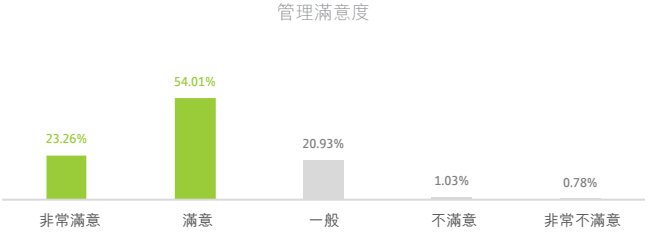


管理滿意度

評估因數：

清潔度、人群管理、保安措施 、戶外設施保養、廢物管理 、無線網路連接

77%的商場員工對廣州太古滙的管理和營運表示滿意和非常滿意。



社群福祉指標 3

設計使用

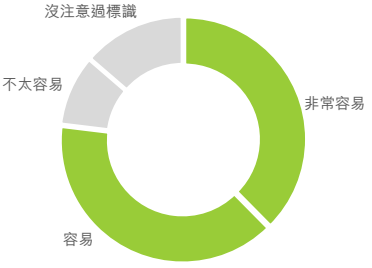
一個場所的設計是否令人愉悅，對使用該空間的社群福祉有很大影響。完善而人性化的設計能促進一個場所真正的活力，與無論經過或逗留的人們對這空間的舒適感和豐富體驗有著莫大關係。

地下空間引導與視覺識別度

有關公共設施方便度，約65%的周邊居民選擇以地鐵入口進出。

根據訪客調查問卷，77%的訪客認為太古滙地鐵指示系統清晰，提供良好指引。

地鐵標識牌引導性問卷調查

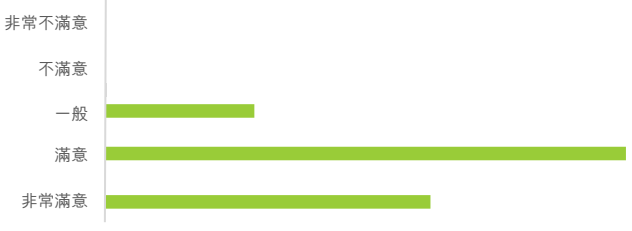


天台花園公共設施豐富度

區內居民與訪客對天台花園整體滿意，但問卷調查中，10%的區內居民與20%的訪客並不知道廣州太古滙有天台花園，我們藉此提升商場內的標識系統，並向居民和訪客增加天台花園的營銷活動。

天台花園滿意度（居民）

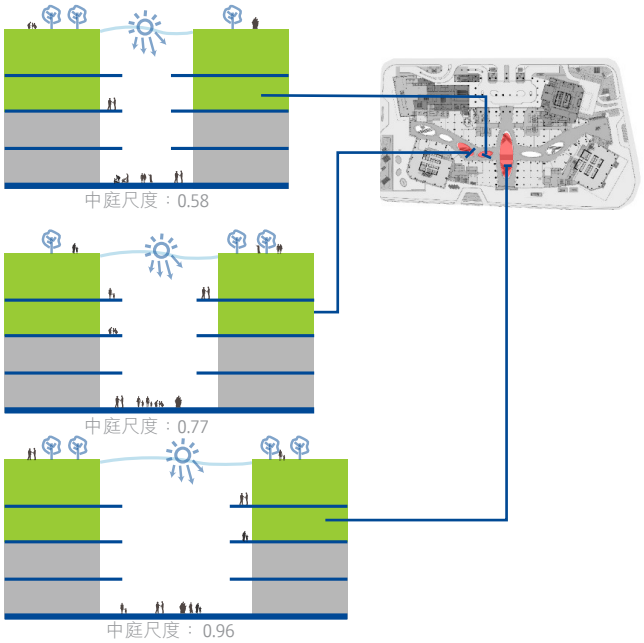
天台花園滿意度（訪客）



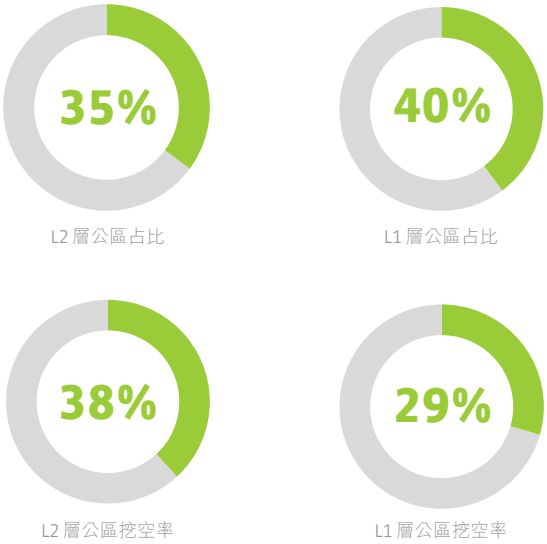
商業內街空間尺度

廣州太古滙的十字形內街擁有寬敞的空間給公眾使用。不同面積的中庭空間設計既為內街提供充足的自然光線，同時提升了空間氛圍，為訪客創造了一個優質的公共場所。

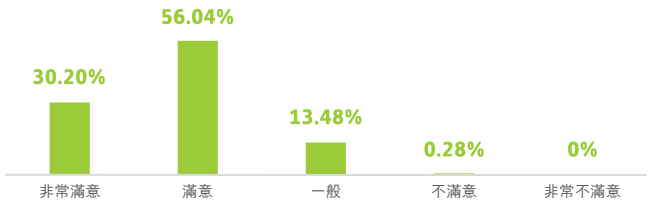
中庭尺度=中庭寬度/中庭高度



公區占比=公區面積/總面積
公區挖空率=中庭挖空面積/公區面積

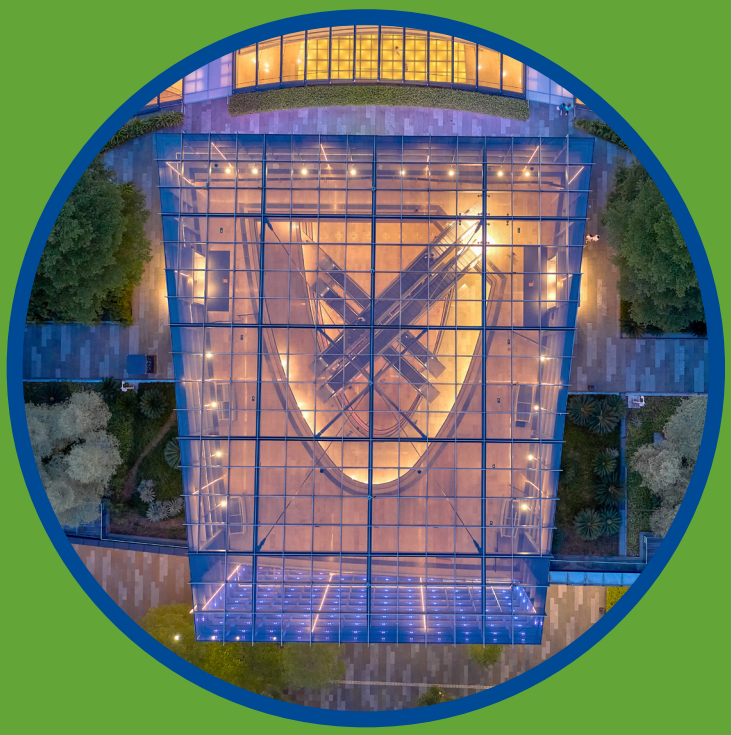


中庭空間滿意度



86%的受訪者對中庭空間表示滿意或非常滿意。

風險管理
氣候適宜性
評估
經濟抗禦力
環境及實體
抗禦力
社會抗禦力



主要影響

廣州太古滙對硬件和軟件的持續投資，彰顯了項目對於提升社區發展的長期承諾，也為所在地區的環境和社區作出了積極貢獻。有助提升廣州太古滙抗禦力的途徑包括：

- 持續策劃和舉辦活動，加深與本地社區和地方政府的合作
- 新冠疫情期間，採取有效業務策略保持經濟抗禦力
- 維持多元化的租戶組合
- 定期升級改造基礎設施和硬件配套
- 完成就廣州太古滙的全面氣候風險評估，以發掘、分析和管理業務風險

社會抗禦力

如何將抗禦力延伸到建築環境之外？

社區抗禦力研究在面對自然、社會及經濟挑戰時，
社區規劃、應變、復原和適應的能力。
因此，社區抗禦力不僅限於實體資產， 還包括社區及經濟考量。

社區抗禦力指標 1

社會抗禦力

要創建共融的社區，社會抗禦力是一個關鍵要素。長遠的社區發展策略能夠確保其融入並成為所在社區的一部分，在這方面，廣州太古滙一直致力透過公益活動為周邊社區提供支援。

新冠疫情期間凝聚社區

例子：「安心驛站」

- 關注出行安全活動——安心午餐+安心出行能量包
- 表揚醫護人員於疫情期間的貢獻——化妝品能量包+市民感謝卡

安心午餐

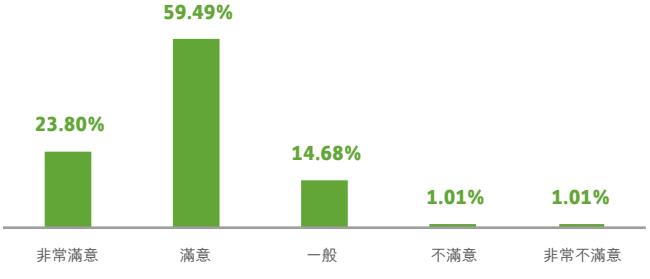
安心出行能量包

「疫後暖陽」活動

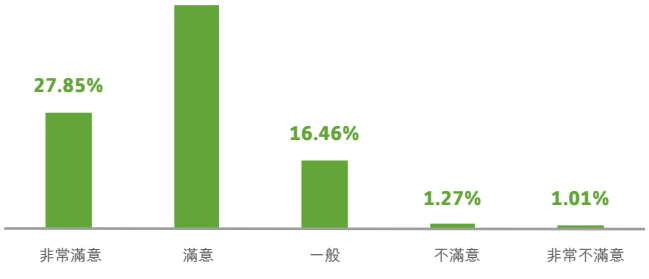
商場員工對防疫措施滿意度

八成以上商場員工對太古滙公共健康措施（尤其是新冠疫情防疫措施）及突發公眾事件（如突發封閉管理、核酸檢測等）處理機制表示滿意。

商場員工對太古滙公共健康措施滿意度



商場員工對太古滙突發公共事件應對滿意度



促進周邊社區發展

例子：太古地產「愛心大使計劃」

愛心大使計劃由員工主導，透過策劃及參與義工活動，主動回應基層需求，服務廣大社群。

廣州太古滙於2013年啟動「愛心大使計劃」，至2022年12月已舉辦超過69個活動， 超過1818位員工和合作夥伴人次，貢獻了超過近4500個義工時數。

天河區前進街低保家庭家居改造

佛山民辦大江小學閱覽室改造

協助社區傷殘人士在太古滙
“天台菜園”體驗蔬菜種植

致敬抗疫“逆行者”，慰問社區一線
工作人員

辦公樓微信小程式-TaikooHub

「TaikooHub」辦公樓小程式是一個高效協同、環保便利的智慧平台，協助太古滙上班一族連接商場，並把個人與企業、以及租戶和業主連繫。

功能設計 - 六大模組:

- 商場活動
- 通知公告
- 尊享優惠
- 員工管理
- 場地查詢
- 表單處理

“環保積分獎賞計劃”

目標用戶：太古匯辦公樓雇

活動方式：員工把廢棄空瓶投入「 舊瓶回收機 」，並使用TaikooHub辦公樓小程式登記積分，累積環保積分可兑換相應禮品。

舊瓶回收

辦公樓小程式推動廣州太古滙無紙化辦公，配合環保節能、可持續發展的社會及企業願景，切實回應執行太古地產2030可持續發展戰略的主張。

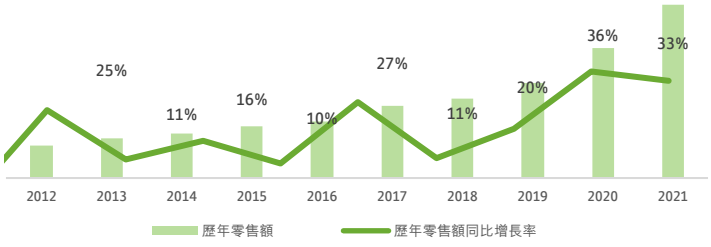
社區抗禦力指標 2

經濟抗禦力

廣州太古滙優越的財務表現使其成為許多品牌開店的首選地點，尤其是進軍中國內地市場的新品牌。同時，面對近三年的新冠疫情，廣州太古滙亦表現了出色的經濟抗禦力。

歷年零售額

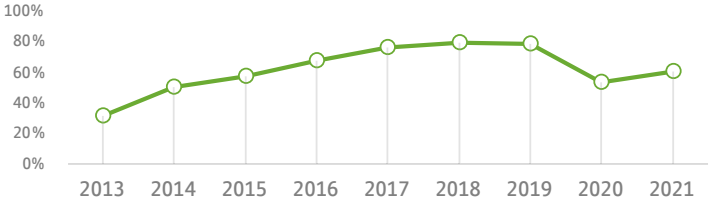
開業以來，廣州太古滙零售額持續增長，已樹立知名零售地標地位。2020年新冠疫情爆發時，廣州太古滙零售額逆勢增長36%，創開業十餘年以來最大增幅。項目於2021年依然保持了33%的增長。



2011-2021年太古滙商業零售額變化

疫情期間的經濟回穩

疫情前，廣州文華東方酒店入住率自開業以來逐年上升。2020年受疫情影響，酒店入住率有所下降，但最低入住率依然超過50%，並於2021年迅速回升至60.8%，預計未來入住需求將進一步增長。



酒店入住率變化

社區抗禦力指標 3

風險管理

太古地產設有風險管理架構，監督資訊披露、風險識別和分析，以及危機應對等重點風險管理範疇。

企業風險管理（ERM）系統

太古地產企業風險管理系統設有清晰的組織架構。太古地產董事會和管理層負責確認和分析實踐業務目標的潛在風險，並決定如何管理和減輕類似風險。

氣候相關財務資訊披露

根據公司的氣候變化政策，太古地產每年都會參照氣候相關財務資訊披露工作組（TCFD）的建議，披露氣候相關財務資訊，與持份者分享其在減緩、適應氣候變化及保持抗禦力方面的管理方法和策略。

氣候風險評估

太古地產全面評估了氣候變化對其全球資產和業務營運構成的主要實際風險，旨在制定長期策略，保護其業務免受未來氣候相關風險影響。

實體風險評估

實體風險評估就不同氣候情境下的極端及慢性實體風險，進行資產層面的建模分析，指定時期涵蓋短期到長遠將來——2030年、2050年及2100 年。

全球物業組合在所有評估氣候環境下出現洪水、熱負荷、水資源短缺及極端強風的風險均為低至中等。因為太古地產旗下建築物適應能力相對較強，並設有各種紓緩措施。

這些措施包括：加強防洪及警報系統、提高冷凍機效率、定期檢查玻璃外牆、及安裝智能監控系統。在新發展項目的規劃及設計階段，引入部分應變措施，以確保太古地產的資產能夠應對未來不同的氣候情況。

轉型風險和機遇評估

隨著全球轉型至低碳經濟，太古地產全面評估全球、國家和地方政府在不同氣候情境下的政策，包括《香港氣候行動藍圖2050》，以及監管、市場和技術趨勢。根據分析，在向低碳經濟轉型的過程中，我們可憑藉現有的業務及可持續發展策略，有效管理已識別的轉型風險並把握當中機遇。

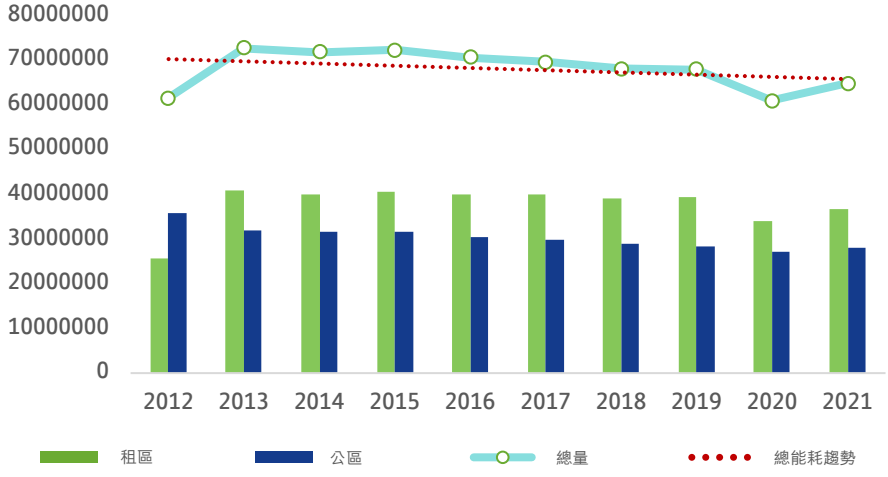
社區抗禦力指標 4

環境及實體抗禦力

廣州太古滙在滿足政府對基礎設施監管要求的基礎上，致力做得更好，並在保障業務營運的前提下，積極推進業界長遠減碳和可持續發展工作。

節能減碳

從前期設計施工到後期的營運保養，廣州太古滙都秉持綠色環保理念。在有效的節能減碳措施下，太古滙整體能耗呈現逐年下降趨勢。自全面開業到2021年底，約節省用電780萬度（相當於960噸標準煤發電量），節約用水4.1萬噸（相當於7,450多萬支普通瓶裝礦泉水）。



歷年能耗數據

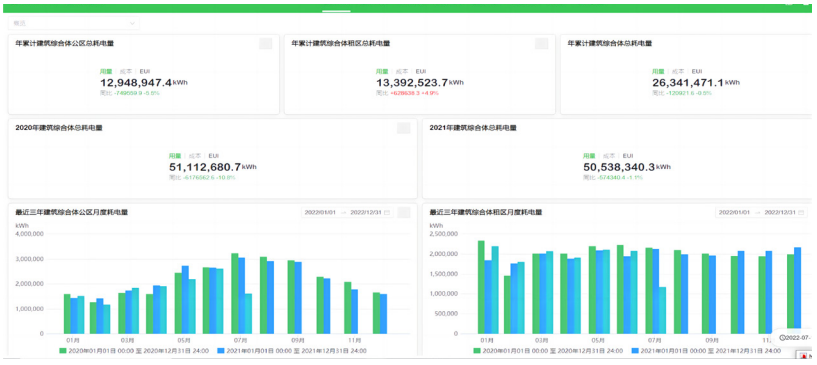
- 環保洗手間：應用先進環保技術，有效節能減

洗手間多處牆身和吊頂使用GRG（玻璃纖維增強石膏）綠色環保材料，無氣味、可水洗、可回收。

內部牆身採用了100%循環再用和可回收的紙筒材質。

- 太陽能光伏發電：廣州太古滙啟用天台分散式光伏發電，可抵消項目營運消耗碳排放，每年發電量可達76000度。

- 構建廣州太古滙雲端智能能源管理平台（EcoStruxure），即時監測和分析系統運行參數及系統性能評價指標，並顯示節能重點和改進措施。



LEED綠色建築認證

2012年，辦公樓一座及二座成為廣州首個獲得LEED「建築主體與外殼體系」金級認證的項目；2017年，廣州太古滙商場和兩座辦公樓分別榮獲LEED「既有建築：營運與保養」鉑金級認證，前者更是全球首個獲得該認證的封閉式商場；2022年，廣州太古滙商場和兩座辦公樓再度獲得LEED「既有建築：營運與保養」類別鉑金級認證。

天台花園植物多樣性

天台花園栽種了不同種類的喬木和灌木，綠色植物的空氣淨化及吸收二氧化碳的能力可減緩溫室效應，樹蔭及綠葉的蒸散作用可為天台產生降溫效果，從而能降低建築物能源消耗及減低熱島效應。

社區抗禦力指標 5

氣候適宜性評估

測量公共空間的氣候適宜性對於優化使用空間的舒適度、提高社區居民的生活品質、實踐可持續發展願景具有重要價值。

天台花園對於微氣候的調節

廣州太古滙的綠化天台將辦公樓、酒店、商場、餐飲區及文化中心連為一體，形成飽覽周邊城市景觀的綠色高地。綠化天台上備有裝飾效果的天窗和通風口將光線和空氣帶到地下層。

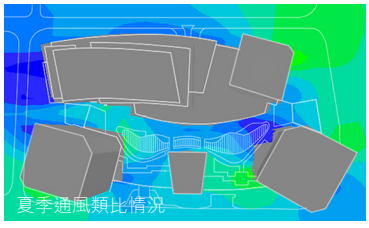
在天台種植多種喬木和灌木，還可減緩溫室效應，降低建築物能源消耗及熱島效應。

此外，天台花園還開設了菜園，希望藉此連繫員工、租戶、社區以及大眾，一起實踐可持續發展理念，共同營造更美好的城市生活。

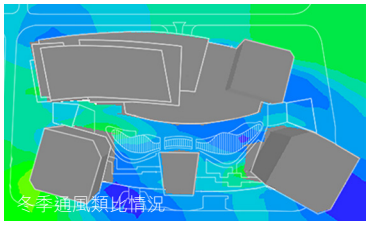
通風環境

採用PHOENICS軟件以計算流體力學的數值模擬為基礎，對太古滙天台花園的夏季和冬季通風環境進行模擬。類比結果顯示，夏季與冬季的風速保持在0-2.5米/秒範圍內，使天台花園能在一年四季保持良好的通風環境。

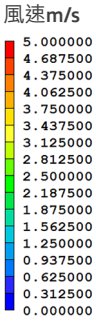
根據通風類比結果及訪客行為特徵選取天台花園17個抽樣點，於每個抽樣點使用風速儀進行通風實測，證實夏季風速平均值可以保持在0.6-2.3米/秒範圍內，尤其天台花園北側和西側通風環境較好，其次為東南側，這與人流主要分佈空間較為一致。

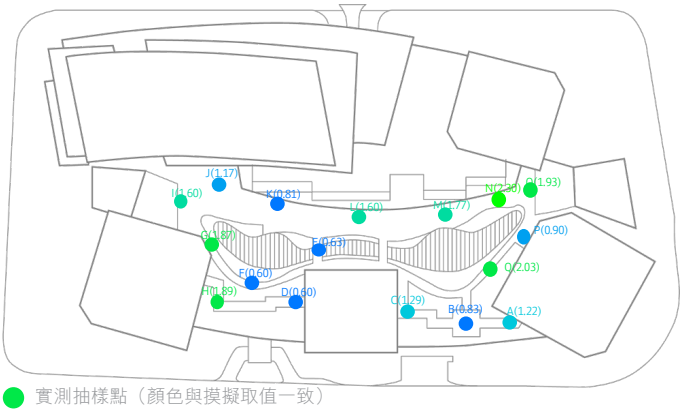


夏季通風類比情況



冬季通風類比情況

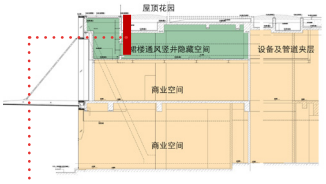




實測抽樣點（顏色與模擬取值一致）

天台花園風速儀抽樣點實測情況（夏季）

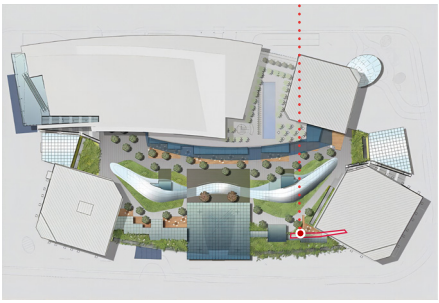
天台結構的設計，採用夾層的方式設置裙樓通風管井，避開天台花園的主要空間，有效減少了廢氣和噪音的影響，為天台花園舒適的微氣候環境創造條件。



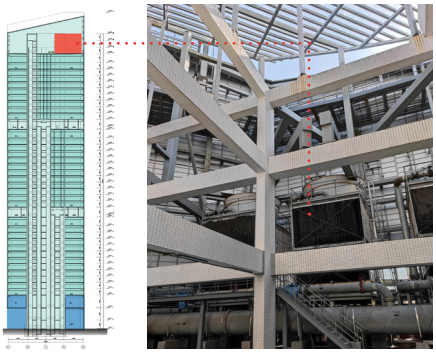
裙樓夾層及天台風道剖面圖

所有空調冷卻塔都位於塔樓頂部，降低了建築物的熱島效應和噪音，有助建築物下層的自然通風和室外活動區域的舒適度。

天台廢氣及雜訊排放口



天台花園平面圖



空調冷卻塔放置位置

颱風天氣應對措施

天台花園的平整地面

架空層的雨水井

設置擋水板

天台花園的石板地面完全平整，在每塊青石板之間預留3毫米罅隙，雨水匯入架空層的雨水井後，能迅速有序地排走，即使暴雨期間，也能有效避免地面積水。

配合無人機和望遠鏡，在颱風期間每隔兩小時檢查玻璃安全；有暴雨應急方案和聯動方案；專門配備雨水收集系統，可臨時儲存雨水，有效減緩颱風和暴雨期間市政管網的排水壓力。

是什麼造就了廣州太古滙成為優質社區？

2020年4月，我們發佈了首份針對香港港島東及太古坊的社區營造效益報告。當時世界已發生巨大變化，新冠疫情席捲全球，沒人能夠預見未來幾年世界將面臨的嚴峻挑戰。在2021年疫情發展中期，防疫措施和經濟發展均不甚明朗之際，我們發佈了第二份社區營造效益報告，系統地研究和評估北京三里屯太古里的影響力。現在來到2023年3月，邊境重新開放等措施標誌著疫情管控的結束，我們再次發佈公司第三份，針對廣州太古滙的社區營造效益報告。

過去這非同尋常的三年進一步證明，造就一個優質社區的，是人與人之間的連繫。這一點比以往任何時候都要明確。

從過往的研究來看，我們認為這種連繫一方面由設計精良、以人為本的實體空間所構建（社區營造），另一方面需要持續不斷、組織有序和高參與度的活動來啟動空間（社區管理）。

在這個結論基礎上，我們留意到一個重要變化。優質社區是一個充滿活力的多元生態系統，它與城市及周邊社區融為一體。實體空間固然非常重要，因為它將人們聚集在一起，連繫他們注入活力。同時，疫情也加強人們在線上環境中建立和保持人與人之間聯繫的重要性。

因此，一個優質社區需要將設計精良的物理空間和線上線下生機勃勃、以人為本的豐富活動有機結合在一起。

廣州太古滙成為優質社區的獨特要素，包括：

- 多層次的空間設計讓整個項目各部分能高度融合並連接在一起；
- 天台花園是一個寶貴的公共綠洲，受到顧客、辦公樓員工、訪客、社區居民等大眾喜愛；
- 商場在非營業時段保持開放，方便顧客以外的人群；
- 首店策略為廣州引進了眾多全新的國際品牌，結合持續不斷的文化藝術活動，使太古滙成為城中極具吸引力的地點；
- 國際品牌將太古滙視為進入廣州市場的理想起點，從而實現了長期且雙贏的合作；
- 建立了線上線下融合的社群，使項目持續擁有高「熱度」和高關注度。

我們對於廣州太古滙的研究顯示過去十多年來該區發生的顯著變化。社區營造效益的具體佐證包括：

1

廣州太古滙開業以來，周邊的熱點數量顯著增加。訪客流量的增長推動了區域重心及商業活動沿天河路東移，積極推動整個天河路商圈的發展和擴展。

2

廣州太古滙吸引了眾多國內外品牌在廣州開設新店，自開業以來，已累計引入209間首店，加速城市商業格局的演變。這些首店與商場公共空間內一直舉辦的各種文化展覽及市場活動，一起推動社區新觀念、新潮流、新創意的發展。

3

關於社區抗禦力與經濟抗禦力的佐證，可以從過去十多年尤其是新冠疫情期間觀察到。在疫情接近尾聲之際，廣州太古滙於2023年春節假期錄得同比去年22%的客流增幅，比疫情前2019年同期高出11%。

創新衍變
仍在繼續

儘管廣州太古滙在「社區四大範疇」上都表現優異，但要在未來持續成功，關鍵在於繼續開展豐富多彩的活動，以帶動顧客、租戶、訪客和周邊社區的參與，同時透過更多線上體驗加強與更廣泛社群的連接。

廣州太古滙的成功得益於眾多持份者的密切合作，他們共同的願景，是打造一個欣欣向榮的優質社區。而過去十餘年的持續成功，尤其離不開當地政府不遺餘力的支持。展望未來，我們將繼續投資於廣州太古滙及其周邊地區，為廣州發展為國際消費中心城市貢獻力量。

—— 太古地產行政總裁彭國邦

前瞻未來

社區營造和社區發展是一份長期承諾。2021年慶祝開業十周年以後，廣州太古滙仍持續投資於周邊社區以及天河區，為其帶來積極變化。

我們有信心，這份承諾將為該地區帶來活力、增加熱點數量、發展繁榮的商業社區，並支持當地經濟發展。

其中計劃包括升級滙坊，引入更多軟件，同時優化硬件，以提升租戶的多樣性和吸引新顧客。

太古地產還制定了令人振奮的計劃持續投資於周邊社區，將在廣州太古滙籌辦更多文化活動、藝術展覽及演出，為訪客、租戶和周邊居民帶來新鮮體驗。

合作展望

與當地各政府部門的緊密溝通和多方合作，對廣州太古滙及其周邊地區的可持續健康發展至關重要。

展望未來，廣州太古滙將繼續尋求機會，在促進廣州城市發展和推廣其獨特文化方面發揮更大作用，以提升天河路商圈的競爭力與社會經濟發展。

廣州太古滙方便步行的設計、與當地社區的協同共建及豐富的文化藝術活動，體現了太古地產致力透過建築環境的可持續發展，創造長期價值的堅定承諾。

我們的創新衍變之旅仍在繼續……

附錄

研究原則和方法

本研究報告的資料收集、分析、展示及設計是多方合作的成果。研究由華南理工大學建築學院主導，太古地產各部門透過提供歷史資料和業務記錄，為該項目作出重要貢獻。

資料來源

本研究使用的「社區影響評估框架」需要從多方面展開分析，研究使用的資料主要8個來源如下：

1. 問卷調查和深度訪談

在2022年5月至7月期間，研究團隊在太古滙的協助下，對廣州太古滙及其周邊的訪客、商場員工、辦公樓租戶、酒店住客展開問卷調查。在林和街道辦事處的協助下，向附近主要居民區的居民發送調查問卷。

研究團隊訪問了參與廣州太古滙開發建設的設計師、太古地產和太古滙的管理團隊、文華東方酒店總經理、天河CBD管委會相關負責人及專家學者等相關人員。

2. 興趣點數據（POI）

興趣點數據（POI）資料來自百度地圖，包含各類設施的位置資訊，本研究利用餐飲POI分析了天河商圈內的餐飲業分佈密度。

3. 百度熱力圖（BHI）

百度熱力圖基於手機信令資料所攜帶的位置資訊，通過GIS平台計算地區人群密度，並將結果以不同顏色顯示，用以反映人流量的空間差異。

4. 線上大資料分析

利用「新榜有數」平台對抖音、小紅書等主流APP資料進行監測與彙集，研究中利用該平台收集的抖音、小紅書原始資料進行流量及發佈主題分析。

5. 廣州太古滙相關商業營運資料

廣州太古滙提供了商業營運資料以支持本研究。資料包括但不限於商場業務、租金和就業資訊，酒店及辦公樓相關資料，社區效益相關專案資訊以及TSSD部門相關資料等。

6. 廣州太古滙設計圖紙

廣州太古滙的規劃設計圖紙和原始檔説明了解場地的空間特徵。

7. 其他研究和報告文獻

研究團隊充分採納了太古地產過去的研究報告及出版刊物。例如，可持續發展報告提供了氣候風險評估中氣候變化的潛在影響，以及已披露的加強抗禦力、緩解風險的相關策略等。

8. 深度現場調查研究

團隊通過深度現場調查研究，記錄不同人群的行為地圖，並記錄協助保護街道安全的監控鏡頭數量及位置，以此作為資料分析的依據。

研究團隊還利用風速儀對太古滙天台花園通風環境進行實地測量，以此為基礎評估天台花園為訪客提供的空間舒適度以及改進可能。

社區活力

公共交通設施密度 - 公共交通連接度即由外部到達太古滙的難易程度，周邊公共交通設施密度可表達該指標，即太古滙步行10分鐘（500m）範圍內地鐵站出入口和步行5分鐘（300m）範圍內公交網站密度，其計算結果用網站數量/街區面積表示，公共交通設施密度越大表示其公共交通連接度越高。

行人網路密度 - 步行道路密度可以反映該街區是否適宜步行，步行道密度越大，表示該街區可步行性越高。 以步行道長度/街區面積（m/hm^2）表示。

開發強度 - 開發強度是對容積率的分析，容積率=總建築面積/建設用地面積。本研究分別計算了廣州太古滙和廣州其他代表性商業綜合體的開發強度。

訪客行為 - 通過問卷與現場實地調研，研究訪客經常停留的空間。

連接度 - 連接度指廣州太古滙地下空間與城市公共交通的連接、商業內街與城市街道的連接、天台花園步行系統與城市街道的連接便捷程度。

無障礙步行系統 - 廣州太古滙的無障礙連接包括與公共交通的無障礙連接、與街道的無障礙連接、室內空間的無障礙連接。

熱度 - 熱度是社區活力的表現，包括線下人流量以及社交媒體形成的線上熱度。

經濟民生

密度 -人群聚集的密度可以一定程度上反映經濟行為的強弱，百度熱力圖通過智慧手機使用者攜帶的位置資訊，用不同顏色和亮度反映出人流量的空間差異。

訪客 - 本報告中使用的訪客資料是從719份訪客滿意度問卷調查中分析得出。

附近居民 - 本報告中使用的林和街道附近居民資料來自147份問卷調查。

商場員工 - 本報告中使用的商場員工資料來自395份問卷調查。

辦公樓員工 - 本報告中使用的辦公樓員工資料來自682份問卷調查。

社群福祉

安全指數 - 安全指數通過空間句法、GIS等方法對街區內公共道路進行可視分析及監控鏡頭核密度疊加獲得。

管理滿意度 - 滿意度調查採用1到5分的評分標準（1分表示非常不滿意，5分表示非常滿意）來評價場地管理的以下六個方面：整潔程度、秩序管理、安保措施、戶外設施維護、廢物管理、無線網路連接。廣州太古滙的總體場地管理滿意度得分是這六個方面的平均分。

視覺滿意度 - 滿意度調查採用1到5分的評分標準（1分表示非常不滿意，5分表示非常滿意）來評價以下方面：建築造型整體環境品質、建築色彩、地面舖裝和環境綠化。廣州太古滙的視覺滿意度得分是這五個方面的平均分。

空間滿意度 - 滿意度調查採用1到5分的評分標準（1分表示非常不滿意，5分表示非常滿意）來評價以下範疇：平面佈局合理性、地下空間、中庭和入口廣場、天台花園、公共座椅、衛生建設、整體氛圍。廣州太古滙的空間滿意度得分是這五個方面的平均分。

公區佔比 -公區佔比是指某一層的公共區域面積與該層的總面積之比。

公區挖空率 -公區挖空率是指某一層中庭挖空的總面積與該層公共區域面積之比。

中庭尺度 - 中庭尺度是中庭的最大寬度加上兩旁公共內街的寬度與中庭通高高度之比。這一幾何指數以寬度/高度（D/H）值表示，它與行人在內街裡的視覺心理感受緊密相關。

社區抗禦力

歷年銷售額 - 該指標通過廣州太古滙2011年-2021年曆年商業零售額的財務資料得出。

疫情期間的經濟復蘇 - 該指標通過廣州文華東方酒店2013年至2021酒店入住率數據及廣州「5.21」疫情後60天內小紅書發帖資料分析得出。

企業風險管理 - 風險管理框架下，太古地產董事局和管理層負責判斷和分析實現業務目標的潛在風險，並確定管理和減輕此類風險的策略。

氣候相關財務資訊披露 - 我們向持份者及投資者報告我們在減緩、適應氣候變化及保持抗禦力方面的管理方法和策略。我們從管治、策略、風險管理以及指標和目標這四個方面披露與氣候相關的財務資訊。

氣候風險評估 - 我們完成全面的氣候風險評估，以確定氣候變化給業務營運帶來的主要風險。我們選定了短期和長期的時間框架，在資產層面模擬了各種氣候情境下的緊急和長期實體風險。

通風環境 - 採用PHOENICS軟件基於計算流體力學的數值模擬方法，並使用風速儀進行風速實測。

關於太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店及住宅物業，發展策略集中在主要運輸交滙點的優越地段發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業包括太古坊、太古廣場、太古城中心及東薈城。除香港以外，太古地產於中國內地、美國、印度尼西亞、越南和泰國也有投資。在中國內地，太古地產已於北京、上海、廣州和成都共落成六個綜合發展項目，北京的頤堤港二期、西安太古里，以及一個位於三亞的全新零售項目現正發展中。公司在中國內地已落成投資項目占地約130萬平方米。

鳴謝

本報告由太古地產聯合華南理工大學建築學院共同完成。

華南理工大學
South China University of Technology

華南建築
SCHOOL OF ARCHITECTURE
SOUTH CHINA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY
1932

© 2023太古地產有限公司

何謂優質社區？

這是我們的第三份《社區營造效益報告》，我們嘗試回答這樣一個簡單的問題——什麼因素有助於塑造一個健康、活力和有抗禦力的社區？

我們運用第一份報告中制定的「社區影響評估框架」，評估了太古地產在廣州太古滙的社區營造和社區管理的表現。報告聚焦於廣州太古滙——一個以零售為主導的綜合發展項目，也是我們在中國內地的第一個綜合項目。

在此研究基礎上，我們將更有信心及動力去營造和管理優質項目，繼續為我們營運所在的社區服務，也為建設更具抗禦力的城市發展做出貢獻。

太古地產
SWIRE PROPERTIES

了解更多 SD2030 @ swireproperties.com
或聯系：places@swireproperties.com