



## 境外房地产案例研究

Real Estate Project Case Study

2019年7月31日

### 摘要

BIKINI 位于柏林 Budapester 大街，紧邻柏林动物园，以及德国著名购物大道选侯帝大道（Kurfürstendamm）。始建于上世纪 50 年代，见证了冷战时期的动荡和繁华。2012 年，Bayerische Hausbau 收购了该项目，并进行了三年的改造和修缮，直到 2013 年才使得 BIKINI 呈现出新的风貌。

新的 BIKINI 前卫十足，在这里，你找不到任何奢侈品牌，他们打破常规——取而代之进驻的是各种个性十足、奇特、新鲜，具有柏林风格的独立艺术设计品牌以及展览。这栋集购物，影院，办公，秀场，展览，酒店，艺术中心，城市氧吧为一体的综合建筑，完全可以称之为柏林城市中的一座风向标，细节之处有着浸入骨髓般的十足的酷劲和蛊惑力。

项目特色之一：BIKINI 购物中心首层中庭 16 个灵活别致、大小迥异的“盒子”（Pop - up boxes）快闪店，共 3300 平米。这些木质的盒子，传递着一种关于概念的空间。盒子大小各异，有一种抽象几何意味在里面。这些空间是临时提供给那些荷包紧张、怀揣梦想，有着艺术天份的年轻人进行恣意创作的。在这里，任何一个年轻人都可以自由编制他们的梦想，任性地按着他们的思想、风格、美学意识进行创作，并售卖以他们的创意为原型的独特商品。从生活用品，香氛蜡烛，到皮具，服装，首饰，甚至咖啡。租期：3-12 个月。

另外一特色：在对购物中心三层整体空间做了慎重权衡，舍去了大量的商业空间用作市民休息的公共区域。7000 平米的宽阔天台，被巧妙地设置成阶梯状、岛状等不同的形状，为居民提供一个休闲、娱乐与社交的城市绿洲。从顶层望去，可以看到动物园的景色盎然，绿茵错落，也能够欣赏到柏林城市的繁华。

电话：(010) 53317288

邮箱：[gt@gaotongchina.com](mailto:gt@gaotongchina.com)

网站：[www.gaotongchina.com](http://www.gaotongchina.com)

高通智库是一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

基于行业转型趋势，以及移动互联网时代的企业研究需求特点，2017 年高通智库对定期行业报告进行了系统的调整，主要变化如下：（一）增加深度专题研究报告比重；（二）聚焦房企转型的新产品领域；（三）增加对教育、医康养等新兴行业的研究。



## 德国首个新概念购物中心——Bikini Berlin



### 一、项目概况

- **项目名称：** Bikini Berlin（柏林比基尼购物中心）
- **持有者：** Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, München
- **总建筑面积：** 54.000 平方米
- **综合体组成部分：** Bikini Berlin 购物中心、25h 酒店、办公空间、影院

- **购物中心面积：**17.000 平方米
- **开业时间：**2014 年 4 月 3 日
- **商店个数：**约 67 个
- **主力店：**Speegold (餐饮)、Kantini (美食广场)、Cyberport (3C)、Edeka (超市)
- **建筑设计：**SAQ; Hild und K Architekten (改造时间 2010-2013)
- **投资：**3 亿欧元
- **区位：**Budapester Straße 38-50, Berlin-Charlottenburg (柏林布达佩斯大街 38-50 号)
- **所获殊荣：**
  - 2014 年“受尊敬和具有前景”的可持续建筑奖
  - Mies van der Rohe Award 2015 (2015 年度密斯凡德罗奖项综合体提名)
  - 2015 世界不动产联盟在世界范围内评选不动产领域的最佳商业项目奖金奖得主
  - 入围 2015 年德国 DAM 建筑奖
  - 2016 年最佳室内建筑设计 AIT 奖第四名

BIKINI 位于柏林 Budapester 大街，紧邻柏林动物园，以及德国著名购物大道选侯帝大道 (Kurfürstendamm)。始建于上世纪 50 年代，见证了冷战时期的动荡和繁华。2012 年，Bayerische Hausbau 收购了该项目，并进行了三年的改造和修缮，直到 2013 年才使得 BIKINI 呈现出新的风貌。

摇滚歌星 Iggy Pop 旅居柏林的时候，说过一句话——“柏林是一个可以沉迷异乡，重新发现自我，同时又想有所收获的城市。这个城市对艺术家和疯狂之人来说，充满魅惑。”遥看它的历史：经过普鲁士，纳粹，分裂，以及接踵而至的运动，解放，这些浓烈的冲突，碰撞，早已磨砺成就出柏林包容、开放、大度、特立独行的气质。而 BIKINI 以其个性鲜明、桀骜不驯的特色秉承并发展了柏林这一特质：不羁，独特，前卫而时髦。Bikini Berlin 的命名也跟该建筑的历史有关，因为当时这里曾是一个时尚聚集地和娱乐场所。

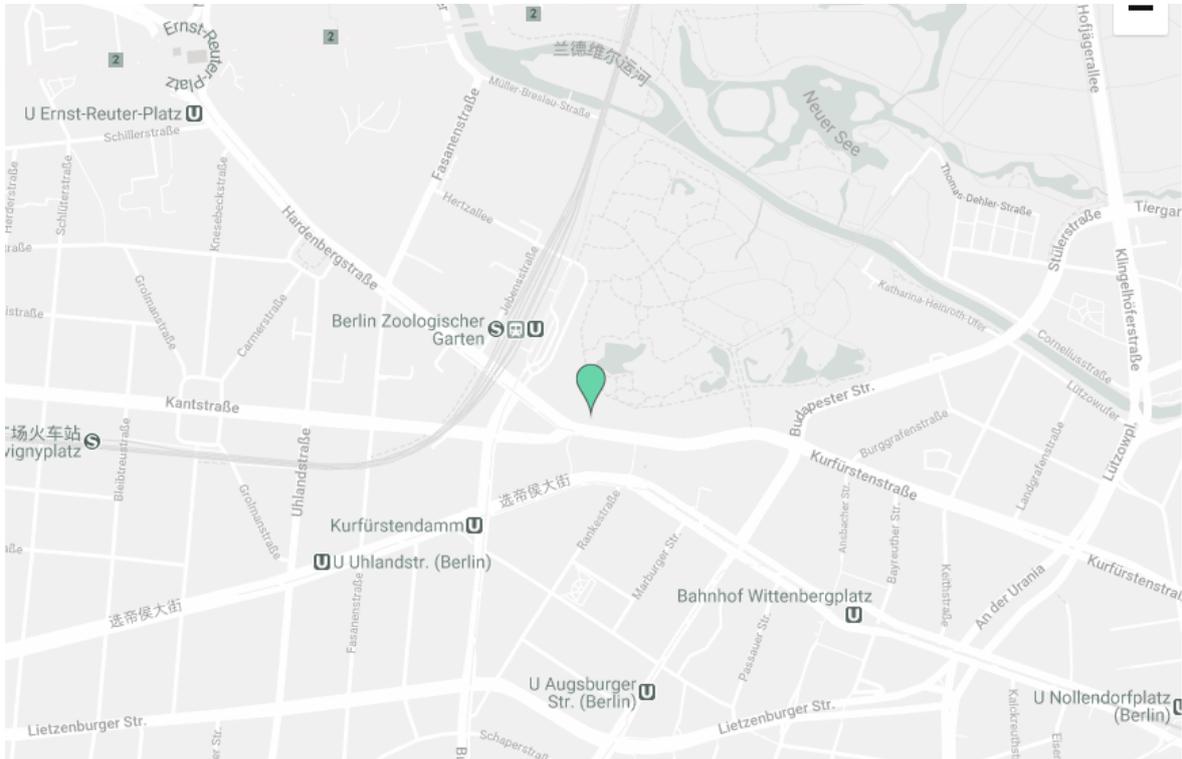
新的 BIKINI 前卫十足，在这里，你找不到任何奢侈品牌，他们打破常规——取而代之进驻的是各种个性十足、奇特、新鲜，具有柏林风格的独立艺术设计品牌以及展览。**这栋集购物，影院，办公，秀场，展览，酒店，艺术中心，城市氧吧为一体的综合建筑**，完全可以称之为柏林城市中的一座风向标，细节之处有着浸入骨髓般的十足的酷劲和蛊惑力。

## 二、项目区位交通

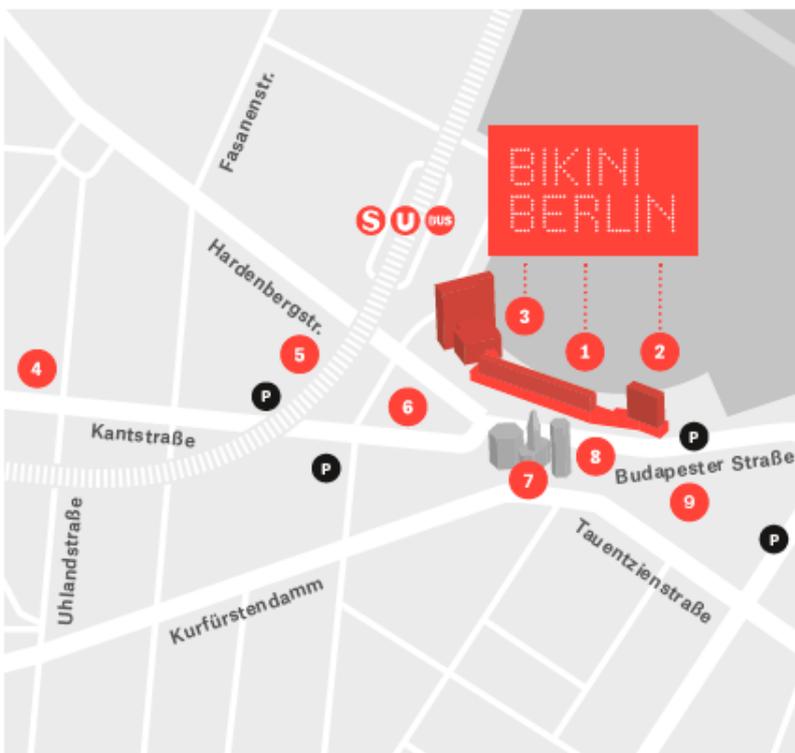
BIKINI 位于德国首都柏林西部夏洛滕堡区域的 Budapester 大街，紧邻柏林动物园，以及德国著名购物大道选侯帝大道 (Kurfürstendamm)。紧邻的 Zoologischer Garten Hbf (动物园火车站) 是柏林区域内离市中心最近的一个火车站，周边商业较繁华，人流量大。项目对面即是德国著名的威廉皇帝纪念教堂、布赖特沙伊德广场和欧洲中心，因此除了德国本地人，还会有大量的游客到访。

**地理位置非常优越，交通四通发达：**

- Bahnhof 火车站: Zoologischer Garten (动物园站)
- S-Bahn 城际快轨: S5、S7、S75
- U-Bahn 地铁: U2、U9
- Omnibus 公共巴士: 100, 109, 110, 200, 204, 245, 249, M45, M46, M49, X9, X10, X34, N2, N10, N26



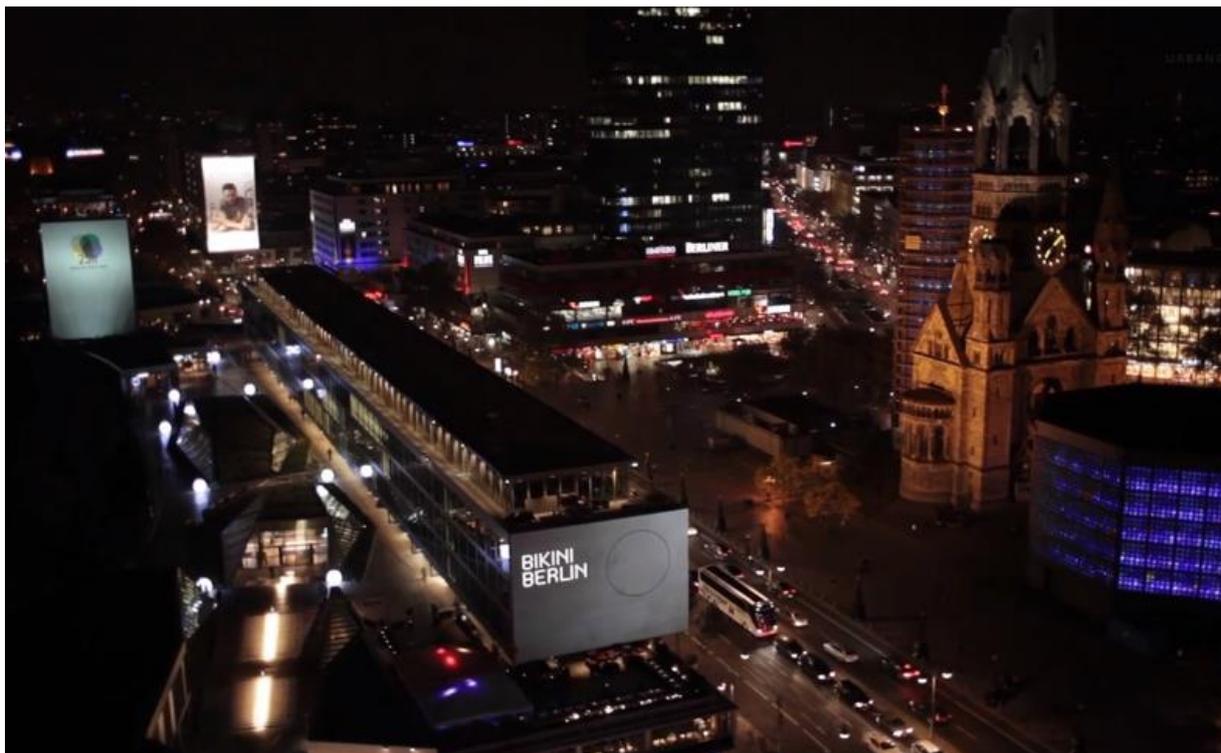
**周边环境:**



- 1 Concept Shopping Mall / Offices
- 2 25hours Hotel
- 3 Kino / Cinema Zoo Palast
- 4 stilwerk
- 5 C/O Berlin
- 6 Hotel Waldorf Astoria
- 7 Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche
- 8 Breitscheidplatz
- 9 Europa Center

1. Concept Shopping Mall / Offices (新概念购物中心 Bikini Berlin/办公)
2. 25hours Hotel (25hours 酒店)
3. Kino / Cinema Zoo Palast (Zoo Palast 影院)
4. stilwerk (以售卖家具和百货为主的商场)
5. C/O Berlin (柏林摄影展览馆)
6. Hotel Waldorf Astoria (阿斯托里亚华尔道夫酒店)
7. Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche (威廉皇帝纪念教堂)
8. Breitscheidplatz (布赖特沙伊德广场)
9. Europa Center (欧洲中心)





#### ■ 陶恩沁恩大街/ Taentzienstraße

陶恩沁恩大街得名于普鲁士将军陶恩沁恩，长约 500 米，起于维滕贝格广场，一直到布赖特施德广场，是柏林的一条主要的购物街，与选帝侯大街形成了柏林的购物中心。陶恩沁恩大街聚集了数百家世界知名的品牌专卖店，如 H&M, Benetton, Zara 等等，而这里的卡迪威商场和 Peek und Cloppenburg 商场则令陶恩沁恩大街成为柏林最受瞩目的购物区之一。



### ■ 选帝侯大街/ Kurfürstendamm

选帝侯大街是陶恩沁恩大街的延续，得名于当年的勃兰登堡选帝侯，是柏林最著名的大街之一，被认为是柏林的“香榭丽舍大街”。选帝侯大街同样是国际名牌的集中地，Gucci、路易威登、华伦天奴、施华洛世奇等世界名牌都在这里设有专卖店，是柏林另一个购买名牌的好去处。另外，在逛选帝侯大街周边的支路有众多的个性小店，同样提供琳琅满目的商品。



### ■ Breitscheidplatz (布赖特沙伊德广场)

布赖特沙伊德广场是德国首都柏林西部夏洛滕堡区的一个重要的城市广场，被看做是两德统一之前西柏林的市中心和象征。布赖特沙伊德广场位于大蒂尔加滕的西端，介于选帝侯路堤、陶恩沁恩大街和布达佩斯大街之间。欧洲中心位于布赖特沙伊德广场东侧。广场旁边的教堂即为威廉皇帝纪念教堂，这里是游客的必到之处。



### ■ Europa Center

作为一座带有奔驰商标的高楼，Europa Center 在闹市中非常容易辨认。Europa Center 原址是一个著名的咖啡厅 Romanisches Café 的所在地，经过二战的洗礼，该咖啡厅被夷为平地，在 1963 至 1965 年，Europa Center 在这里落成。这座 80000 平方米的两层建筑有超过 100

间商铺和食肆，并提供电影院、酒店、办公楼、绿色庭院等配套设施，是一个休闲购物的好去处。



#### ■ C/O Berlin

C/O 柏林 (C/O Berlin) 是德国柏林的一家摄影展览馆。从 2013 年起，C/O 柏林成为一家私法性质的公益项目基金会，以 C/O 柏林基金会的名义运营。每年这里都要举办最多 15 场展览。过去数年间，展出的多是 Annie Leibovitz、James Nachtwey 等国际大师的作品。



## ■ Stilwerk

Stilwerk 是德国的一家以售卖家具和百货为主的商场，在德国开设了多家分店。Stilwerk 的柏林分店和其他分店的外观有所不同，这家位于古旧建筑群中的 Stilwerk 采用了全玻璃外墙，为商场增添了一份时代感。在 Stilwerk 这座设计独特的大楼中，有数十家时尚的家具和装饰商店，包括 Alessi、Cassina、Kartell，令人们大开眼界。

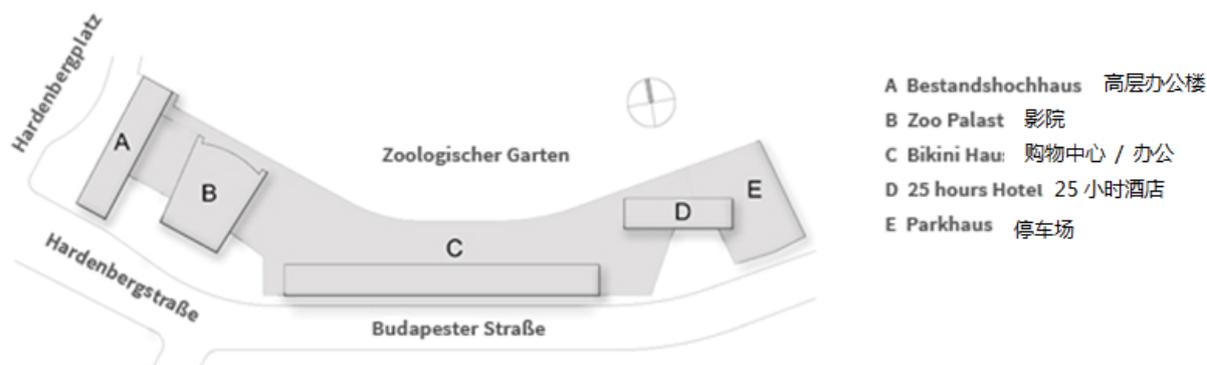


## 三、 项目规划和建筑特色

### 1. 建筑特色

位于柏林 Budapester 大街的比基尼购物中心，以独特的工业艺术风设计彰显着性感与理性的巧妙结合。

比基尼购物中心始建于上世纪 50 年代，历经岁月波折后重新装修内饰，于 2014 年以崭新的面貌开业。该项目紧邻动物园以及 25hours Hotel，是集工作、娱乐、休闲、艺术、酒店和城市绿洲于一体的综合性购物中心。



- 其中：**购物中心：17000 平方米（1-3 层）  
办公（购物中心 4-7 层 + 高层办公楼）面积：2000 平方米  
酒店：149 间不同设计主题的套房  
影院：7 个演播厅共 17000 个座位

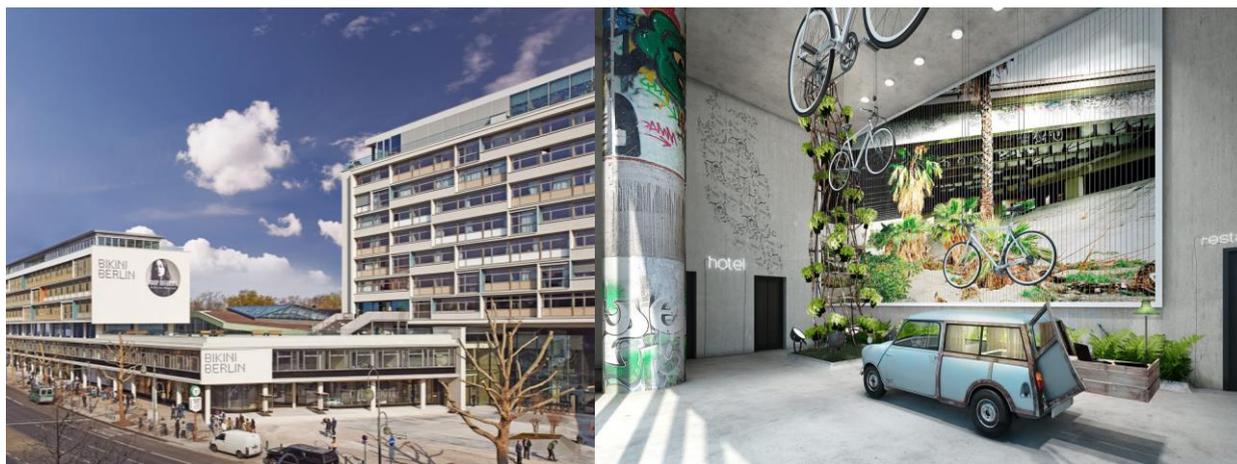
▼购物中心（200 多米的沿街展示面）



▼购物中心 4-7 层为办公空间



▼购物中心右侧为 25h 酒店

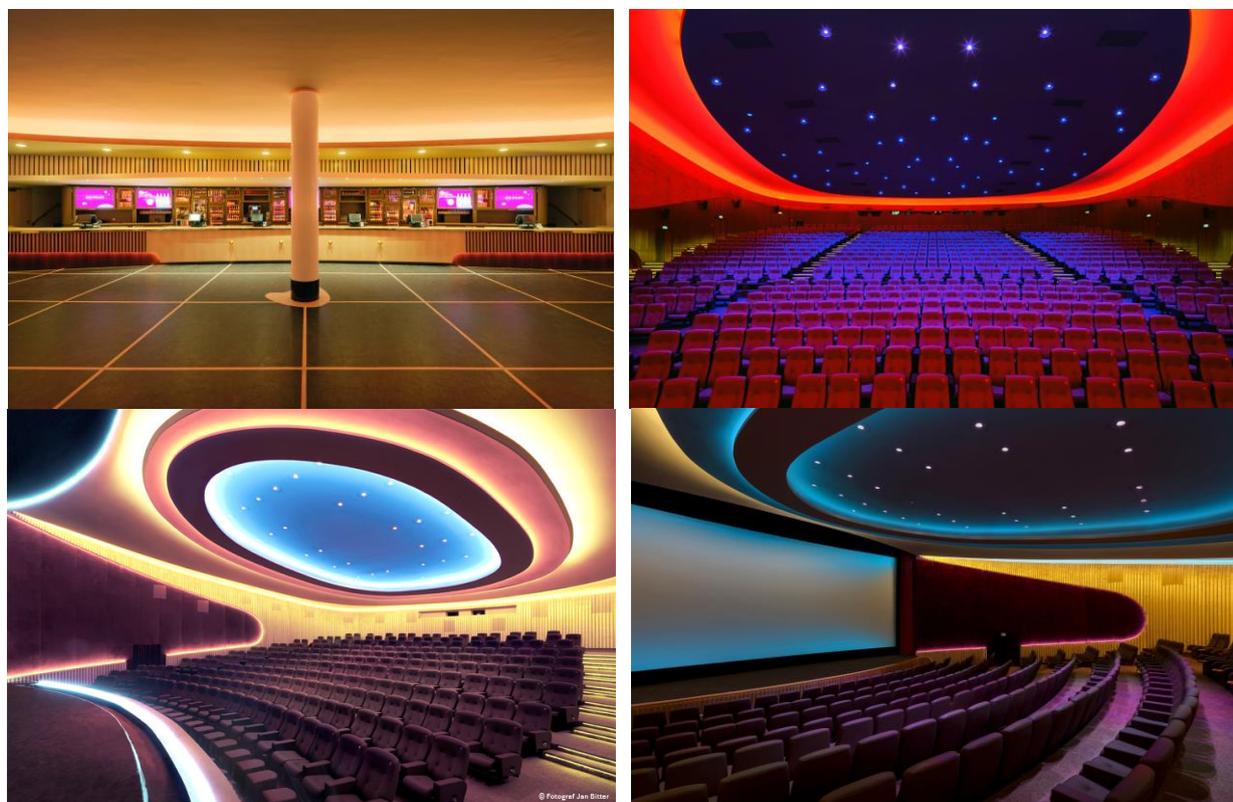


25 HOURS HOTEL BIKINI BERLIN, 以“都市丛林” (Urban Jungle) 为主题, 由设计师 Werner Aisslinger 操刀, 打造的这个时髦, 清新, 环保的空间, 创意十足, 绿意盎然。从酒店的窗户眺望, 还能窥见猩猩和大象等动物。值得一提的是酒店顶层的露天餐厅, 开放式设计, 被层层绿砖以及植物所环抱, 营造出宁静致远的氛围。傍晚, 于宁静的星空下, 点一杯鸡尾酒, 放松酣然。呈现出一份曼妙的都市度假姿态。

▼ ZOO PALAST 影院



▼ 影院大堂和演播厅

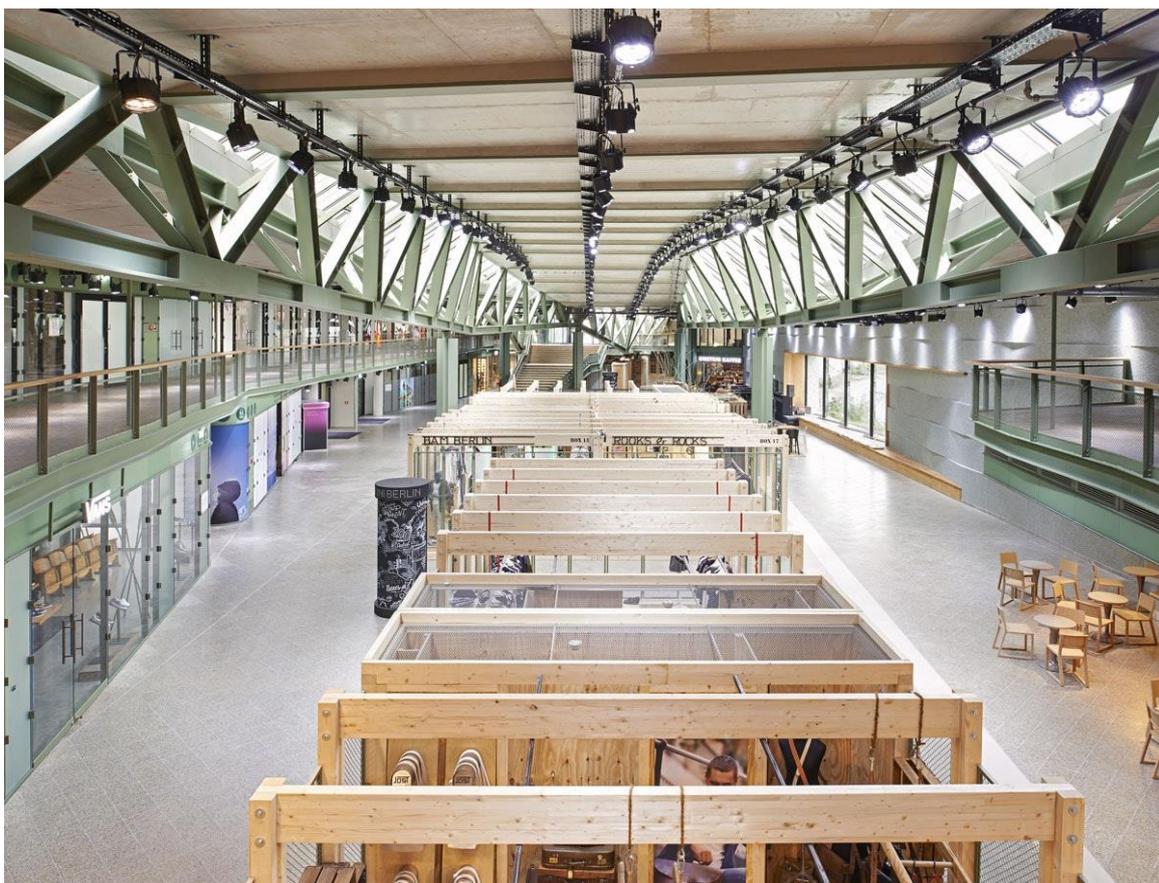


▼ 影院入口处设有餐饮店、咖啡酒吧



步入 BIKINI 购物中心首层大厅，映入眼帘的便是 16 个灵活别致、大小迥异的“盒子”（Pop - up boxes），共 3300 平米。这些木质的盒子，传递着一种关于概念的空间。盒子大小各异，有一种抽象几何意味在里面。这些空间是临时提供给那些荷包紧张、怀揣梦想，有着艺术天份的年轻人进行恣意创作的。在这里，任何一个年轻人都可以自由编制他们的梦想，任性地按着他们的思想、风格、美学意识进行创作，并售卖以他们的创意为原型的独特商品。从生活用品，香氛蜡烛，到皮具，服装，首饰，甚至咖啡。可以说，无论是热爱未来科技感前卫的夸张装饰，还是对复古手工制作持有独特情怀的顾客，一定可以在这里淘到各种独特新潮的东西。而这些木质的盒子以迥然各异的形式将当代年轻人狂放奔烈的艺术风貌淋漓到极致。所以，从某种意义上来说，BIKINI 是一个更能邂逅有着卓越才华、自由奔放、特立独行的德国年轻人的地方。





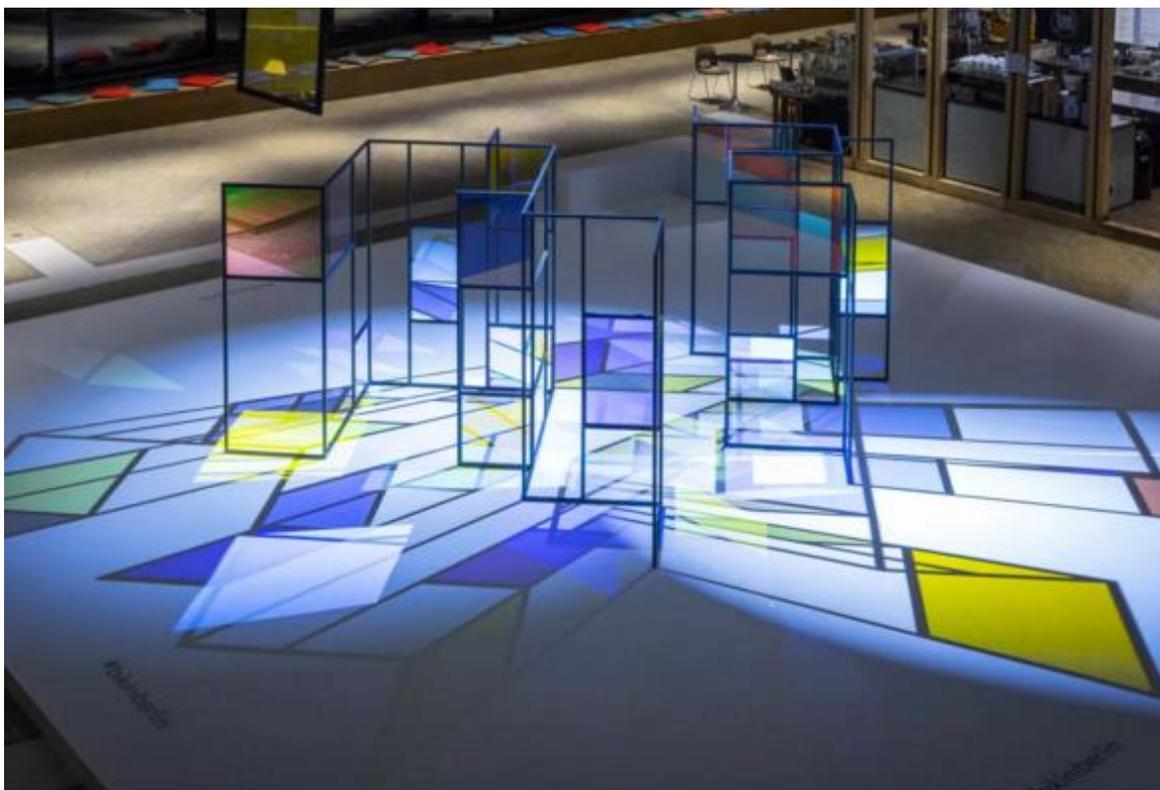
▲ “盒子” (Pop - up boxes)

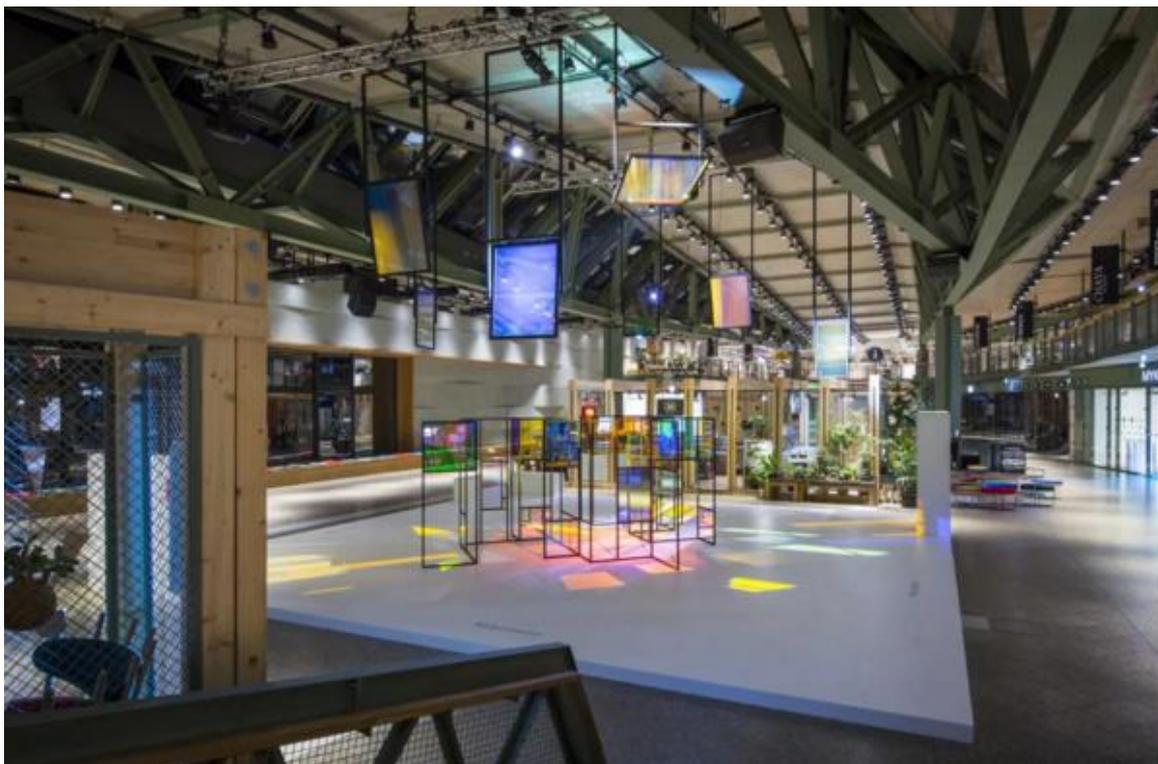
整座建筑的基调，是以一种绿色的姿态展示在人们面前。它内部结构采光通透，内里有一扇明亮的玻璃全景窗，直接与动物园相连。顾客在购物间隙就可以欣赏到动物园的美景，甚至与动物进行零距离互动。



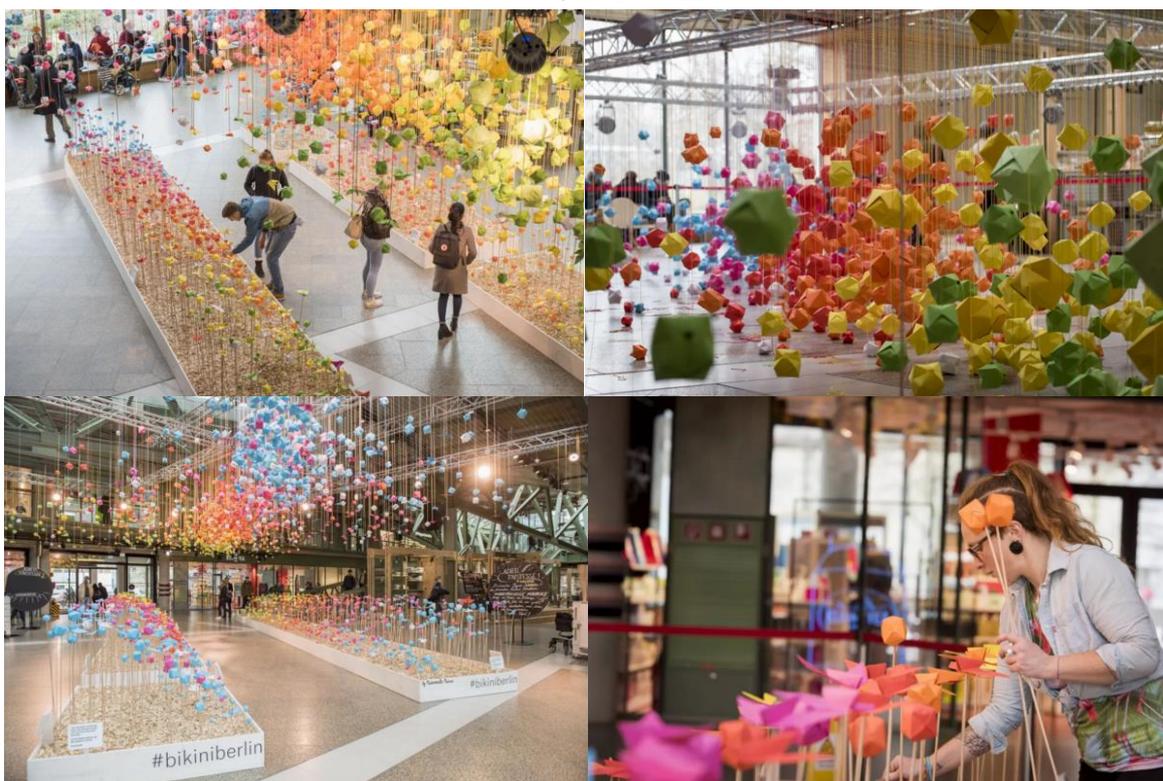


来到二层，一定会惊艳于这里举办的各式展览。比如 Philipp Stähle 的影展，Vera Mercer 的巴洛克式静物摄影展，H21 的实验艺术布景展览，家具、时尚珠宝设计、混泥土砌块展览，节日主题展览等等，都个性十足，强烈而具有张力。不得被这里的艺术展览和店铺设计所折服：艺术家骨子里的不安分，打破常规，创意和先锋实验艺术，追求自由的情怀和德式思维对当下社会的批判和反思，甚至顾客与展览、商场之间的一种亲密互动，美好而真挚，无不反映出艺术作为一种生活养分，早已根植于这座城市中的每一个角落。





▲ 2018 年春季装置展



▲ 2016 年春季装置展览

整座建筑的基调，便是以一种绿色的姿态展示在人们面前。它内部结构采光通透，内里有一扇明亮的玻璃全景窗，直接与动物园相连。顾客在购物间隙就可以欣赏到动物园的美景，甚至与动物进行零距离互动。登上顶层，便是一个 **7000 平米的天台**，可供休闲。天台被大片植物环绕，从顶层望出去，动物园碧绿葱郁，枝蔓错落。远处的城市轮廓和繁华剪影，

也都一一浮现在眼前。繁华与安怀，这一片绿意，让人心情抒怀。那通透的玻璃窗，绿色生态植物，水泥墙以及原木质感般的店铺，都巧妙地表达了设计师的想法：我们的生活根植在这片旷野土地之上，现代摩登生活都依赖于人与自然的这份和谐相处。从中可以窥见设计师对大自然所抱有的一份深沉热烈情怀和敬畏之感。可以说，BIKINI 本身就是一座生态艺术博物馆。



▲被绿色包围的天台



▲从天台眺望柏林夜景

## 2. 动线设计



项目动线呈清晰的“一”字型，由于沿街长度较长，因此沿街一侧设置了6个入口，便于导入人流。项目两侧（ZOO PALAST 影院处和 25HOURS 酒店处）分别有一个前厅广场，广场周边布置有餐饮业态，供访客驻足休闲用餐。

项目体量不大，但却设置了11部步行梯、2部扶梯，及5部升降电梯。2部扶梯设置在中庭，11部步行梯和5部升降电梯分别分布在各入口处，便于垂直导入人流。

▼ZOO PALAST 影院处的广场和步行梯



▼ ZOO PALAST 影院处的步行梯可达天台

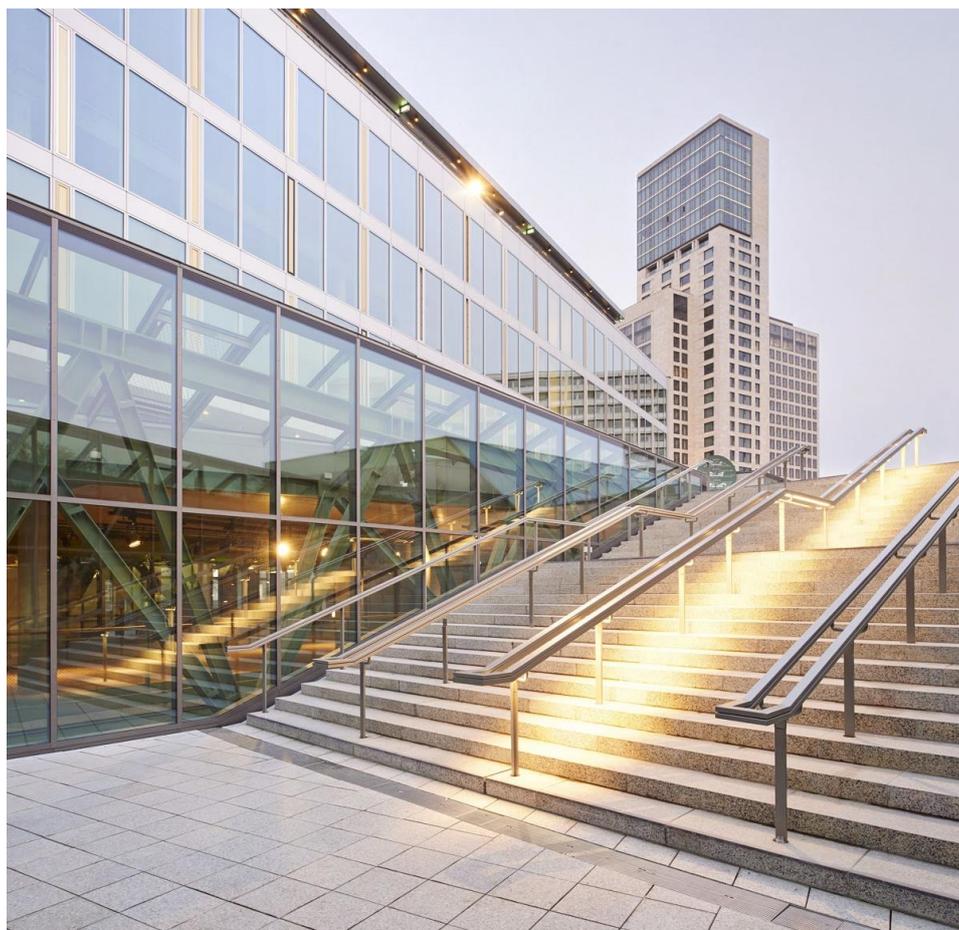


▼25HOURS 酒店前的广场

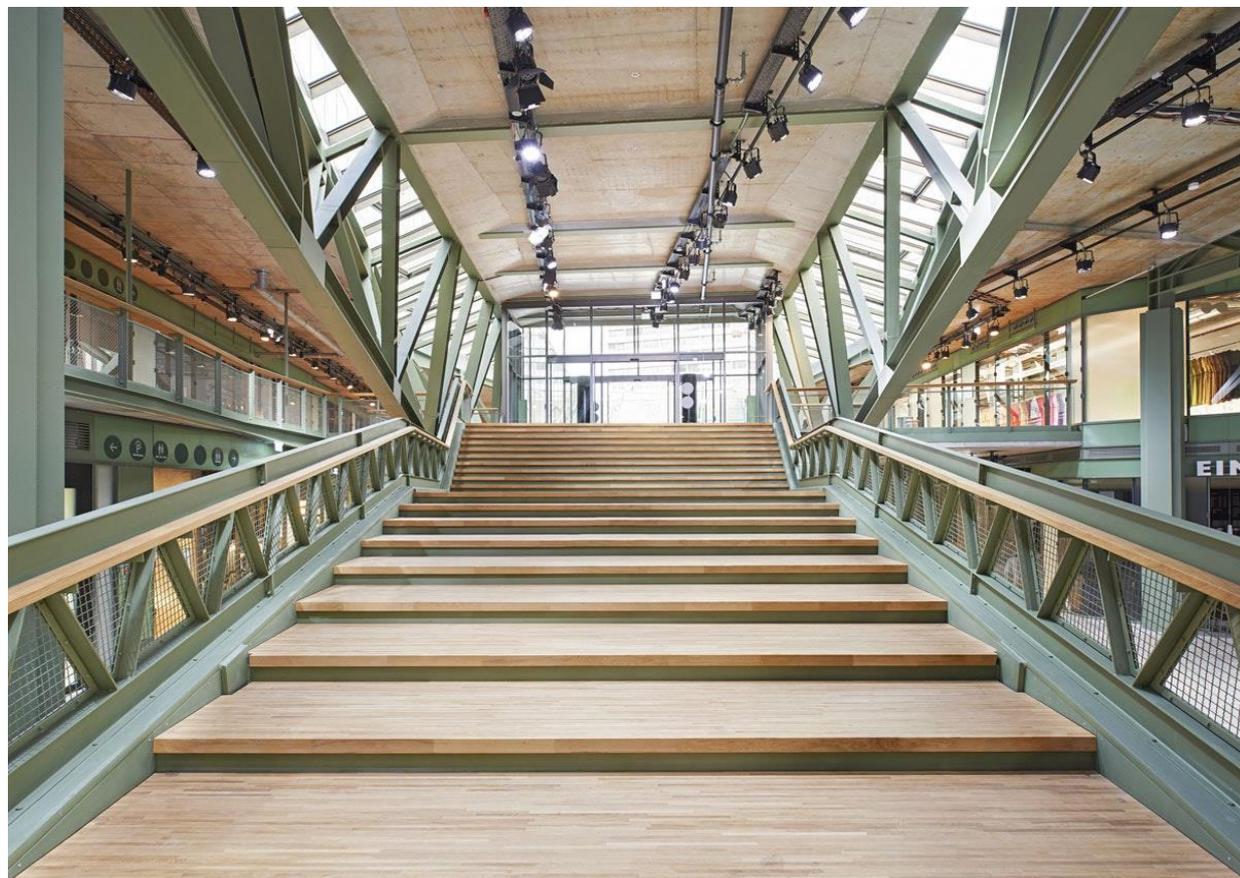


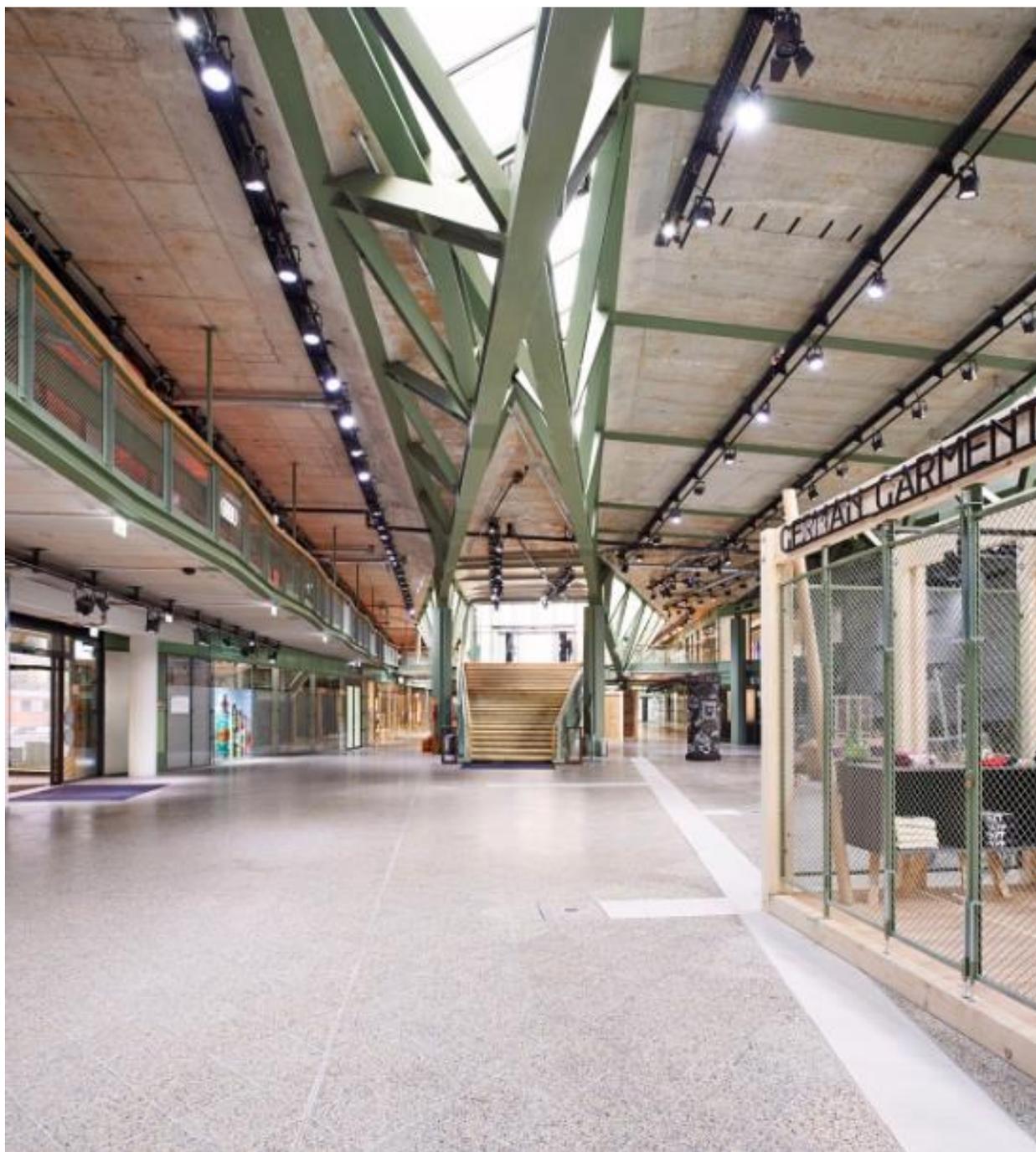
▼25HOURS 旁的步行梯可达 3 层天台





▼中庭“盒子”（Pop-up boxes）旁的木质扶梯可达二楼、还具有很高的装饰和观赏价值





## 四、 项目业态

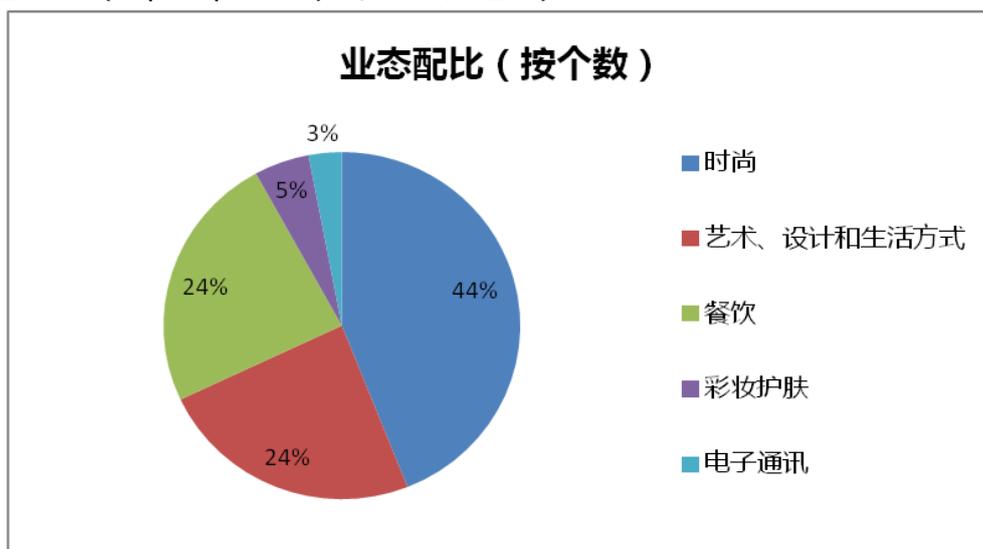
### 1. 业态配比

比基尼购物中心前卫十足，摒弃了奢侈品大牌，它 60% 的品牌都是极具个性、奇特、新鲜、具有柏林风格的艺术设计师品牌。该购物中心也因此被誉为德国首个概念商场，德国最前卫、最具个性的购物中心。

在业态组合上，比较强调时尚、艺术设计和餐饮，（按品牌商铺个数）占比分别为 44%、24%、24%。另外，彩妆护肤占比为 5%，电子通讯占比为 3%。

（注：餐饮中 Kantini 美食广场虽包括 14 个品牌，但是是按一个店铺计算；另外，位于

中庭的“盒子”（Pop-up boxes）不再计算之内）



### ▼各业态品牌一览

FASHION	BEAUTY	GASTRONOMY & FOOD
43 Address Gallery	42 juicynails	34 Block House
10 Reisenhel	18 MAC Cosmetics	4,15 Einstein Kaffee
39 AM+	6 Taoasis	33 Jim Block
7 Bam Berlin		1 Edeka
44 Blutsgeschwister		25 Kusmi Tea
19 Boots & Shoes	<b>ART, DESIGN &amp; LIFESTYLE</b>	29 Lakrids by Johan Bülow
20 Carhartt	51 Abury	14 L'Osteria
26 Closed	41 Chaya	37 Candide
22 Pukka Berlin	48 Godelmann	30 Spreegold
21 Gant	38 LNFA	46 Super
2 Goldfish Kinderkaufhaus	24 Mykita	13 808 Club
8 Groove Rome Berlin	47 mydays, The Dawg	
36 Labo.Art	32 Promobo	
38 LNFA	3 Feelinly	
28 Manila Grace	46 Super	
50 Premiata	35 Ikono	
27 Samsøe & Samsøe	45 Yoga & Salt	
17 Scotch & Soda	49 Bene	
40 Studio 183		
31 The North Face		<b>SERVICES</b>
23 Vans		③ WC / Toilets
5 Rust Sydney	<b>TECHNIK / ELECTRONICS</b>	① Infopoint
9 American Vintage	12 Cyberport	② Fotoautomat / Photo Booth
52 Manuel Kirchner	16 Teufel	④ Geldautomat / Cashpoint

**主力店：**Speegold（餐饮）、Kantini（美食广场）、Cyberport（3C）、Edeka（超市）

## 2. 楼层规划及品牌落位

整个商业项目保留了原有的工业建筑架构，内部装饰以灰色石材为主，并依据消费客群的分类，设置了三个不同的主题楼层：

## 首层

该层主要零售为主，包含具有个性时尚的服装服饰品牌、美妆护肤、3C 店、电子通讯及餐饮。该层有主力店 Speegold（跨 3 层的餐饮店）、Cyberport（3C 店）、Edeka（超市）。



品牌落位上，楼层左侧靠近动物园的一侧，设置了主力店 Edeka 超市、The North Face 户外运动店、Promobo 和 Jim Block 餐饮店。右侧靠近酒店的一端，设置了主力店 Cyberport (3C)、808Club 餐饮酒吧店、L'Osteria 餐饮店。中庭盒子的周边设置了轻餐饮 Einstein Kaffee 可供在此休憩的访客用餐。另外，在主入口处设置了来自巴黎的 Kusmi Tea 茶叶店和 Mykita 设计师手工眼镜店。

## ▼首层主力店（左侧 3C 店、右侧超市）



→ CYBERPORT

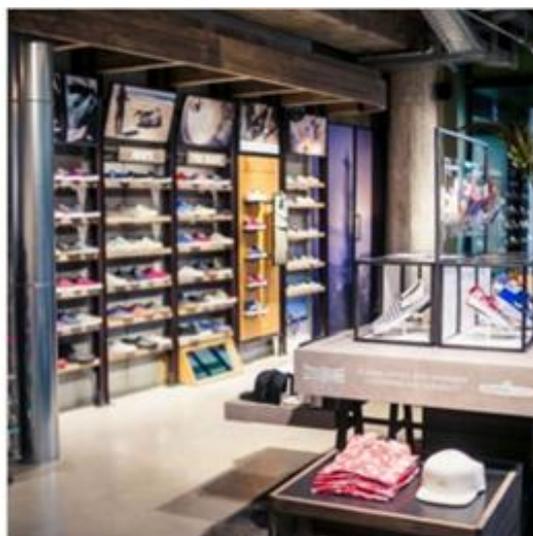


→ EDEKA

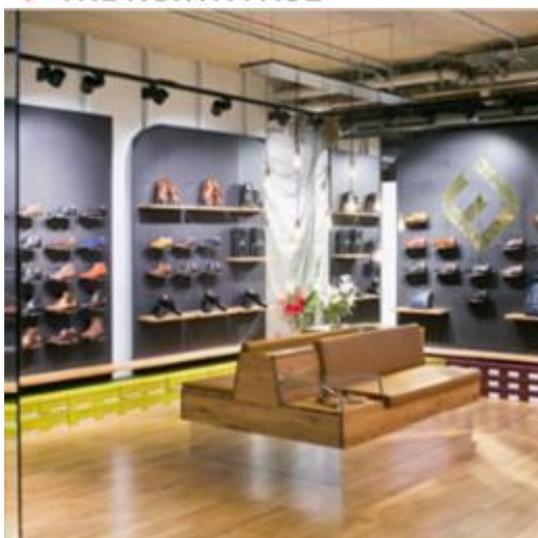
▼首层其它店铺展示



→ THE NORTH FACE



→ VANS STORE



→ FEELINY



→ MAC COSMETICS



→ TAOASIS



→ TEUFEL



→ GANT



→ GOLDFISH-KINDERKAUFHAUS



→ REISENTHEL



→ RUST SYDNEY



→ EINSTEIN KAFFEE



→ EINSTEIN KAFFEE



→ 808 CLUB BERLIN



→ SPREEGOLD



→ JIM BLOCK



→ L'OSTERIA

该层还有一个最主要的特色，就是中庭约 3300 平方米的快闪店空间，被打造成 16 个灵活别致的盒子概念店“Pop-up Boxes”，是临时提供给年轻人创作并售卖原创商品的场所。从香氛蜡烛到皮具、首饰，甚至咖啡，这些木质盒子以各异的形式展现着当代年轻人的艺术风貌。租期 3-12 个月不等。







→ ATELIER GODOLÉ



→ EMOTION SCHMUCK



→ EXCLAIM



→ GONCA BERLIN



→ IND-BERLIN



→ KAOTIKO



→ KF HEMDEN



→ LAVENDER &amp; LEMON



→ MARKET LIFESTORE



→ OBEYYOURBODY



→ REHATS BERLIN



→ SANDLOVERS



→ SOLE FRESH



→ URBAN DRIVESTYLE



→ VATTENFALL



→ VIO BERLIN

## 二层

二层以艺术与餐饮为主题，这里经常举办各式展览，如家具、时尚珠宝设计展览等等，吸引了不少艺术爱好者。

另外，该层特色美食广场 Kantini，这里有来自墨西哥、以色列、夏威夷和韩国的美食，Kantini 餐饮集合商户的食材由购物中心统一集中采购，以确保货源的安全有机。

在品牌落位上，右侧是美食广场 Kantini，左侧有跨层主力店 Spreegold 和 Block House 餐

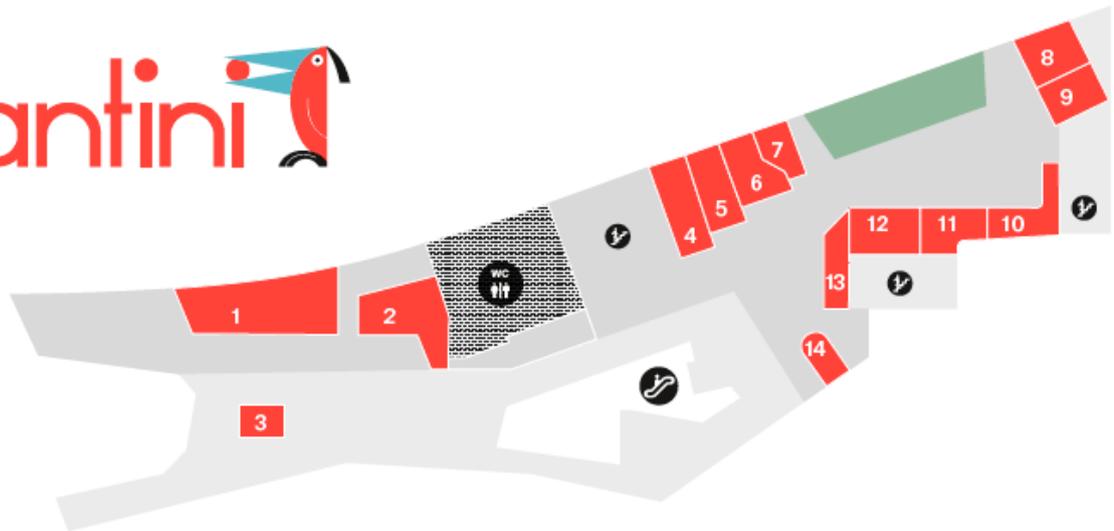
饮店。中间部分设置有艺术设计师品牌服饰店 LNFA、Labo.Art 和 Ikono, 来自日本的传统家居瓷器店 Chaya, 美甲店 juicynails 和瑜伽店 Yoga&Salt。



1.0G / First Floor

FOTOAUTOMAT / PHOTO BOOTH

- |                |               |                     |
|----------------|---------------|---------------------|
| 30 Spreegold   | 38 LNFA       | 43 Address Gallery  |
| 34 Block House | 39 AM+        | 44 Blutsgeschwister |
| 35 Ikono       | 40 Studio 183 | 45 Yoga & Salt      |
| 36 Labo.Art    | 41 Chaya      |                     |
| 37 Candide     | 42 juicynails |                     |



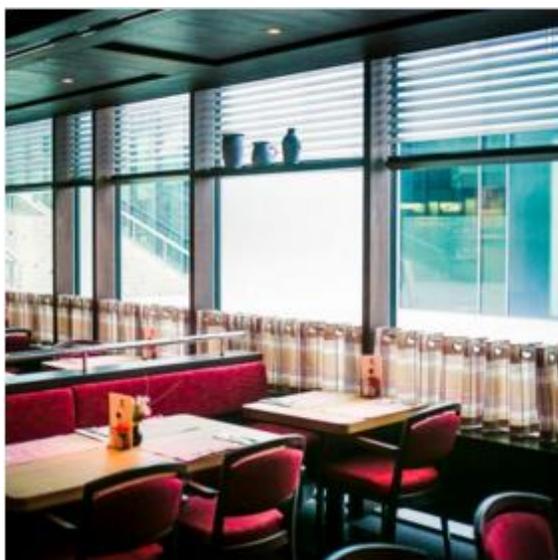
1.0G / First Floor

- |                 |                          |                  |                  |
|-----------------|--------------------------|------------------|------------------|
| 1 Copper&Flint  | 5 Pasta Deli             | 8 Djimalaya      | 12 Yuzu Ramen    |
| 2 Madrido Tapas | 6 Chaparro               | 9 Fish Club      | 13 Frai          |
| 3 Madrido Bar   | 7 Berliner Curry Company | 10 Royals & Rice | 14 Talking Beans |
| 4 Sons of Mana  |                          | 11 Bibimix       |                  |

▼该层主力店 Kantini 美食广场



▼该层其它品牌店铺展示



→ BLOCK HOUSE AM ZOO PALAST → CHAYA



→ IKONO



→ JUICYNAILS



→ LABO.ART



→ LNFA

**LNFA 为时装买手概念店，创意平台。**支持年轻艺术家和时装设计师，作为德国唯一一家零售店的代理商，被评为世界十大时尚商店之一。收银台被设置成 DJ 打碟台。时髦怪诞，有趣好玩。



→ ADDRESS



→ AM+



→ STUDIO183



→ YOGA &amp; SALT

### 三层

**该层以艺术设计和休闲为主题。**其特色一是家居设计体验馆，该体验馆的美陈装饰与本层楼的艺术基调一致；其二是设计师 showroom 展厅，前店后厂的模式将设计师工作室、展示空间及销售功能集合于一体。



### 2.0G / Second Floor

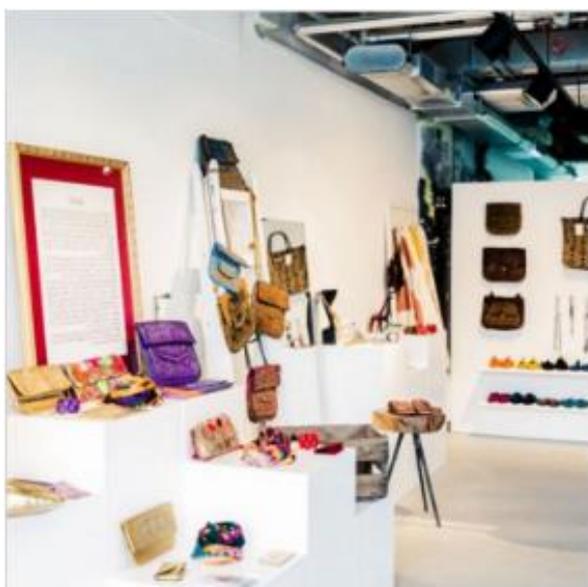
30 Spreegold/ Bar Darwin's Lab	47 mydays/The Dawg	50 Premiata	53 Showroom Fashion Council Germany
46 Super	48 Godelmann	51 Abury	
	49 Bene	52 Manuel Kirchner	

在品牌落位上，该层将餐饮设置在两端，并且靠近动物园一侧，访客们在用餐的同时还能欣赏动物园美景。左侧有 SUPER CONCEPT SPACE（融合零售、餐饮和聚会为一体的超级概念店），右侧有 mydays/The Dawg（The Dawg 为国际创意餐饮店；mydays 为一家冒险体验店，可以模拟赛车和飞行体验，并且里面还有礼品纪念品售卖）。中间主要是家居设计体验店、德国服装协会展厅和办公家具店等。

▼ SUPER CONCEPT SPACE：融合零售、餐饮和聚会为一体的超级概念店



→ SUPER CONCEPT SPACE



→ ABURY

→ PREMIATA

▼ mydays 冒险体验店, 可以模拟赛车和飞行体验

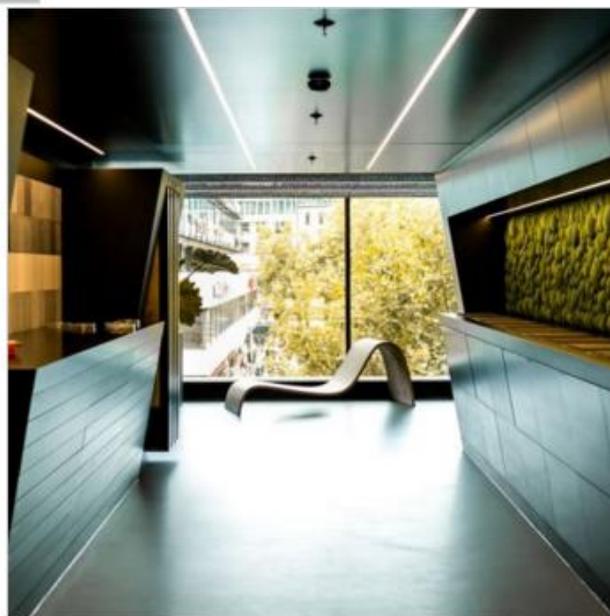


→ MYDAYS ERLEBNISWERK



### BENE

来自奥地利的办公家具品牌展厅,提供精致的办公家具设计方案和办公室解决方案。



### FASHION COUNCIL GERMANY

### GODELMANN

另外,购物中心三层最大的特色在于,对整体空间做了慎重权衡,舍去了大量的商业空间用作市民休息的公共区域。7000平米的宽阔天台,被巧妙地设置成阶梯状、岛状等不同的形状,为居民提供一个休闲、娱乐与社交的城市绿洲。从顶层望去,可以看到动物园的景色盎然,绿茵错落,也能够欣赏到柏林城市的繁华。



▲ 供顾客休憩的天台

## 五、 项目运营

本项目为持有运营项目，包括办公空间和酒店，盈利方式来自于租金和经营收入。

对商业地产运营者而言，比基尼购物中心值得借鉴的地方还在于其全年不间断的营销活动，如美食周、针织派对、屋顶骑行、艺术展览活动等，这些活动为商家吸引到特定消费人群，同时也满足了周边居住客群的生活休闲需求。

▼部分展览活动



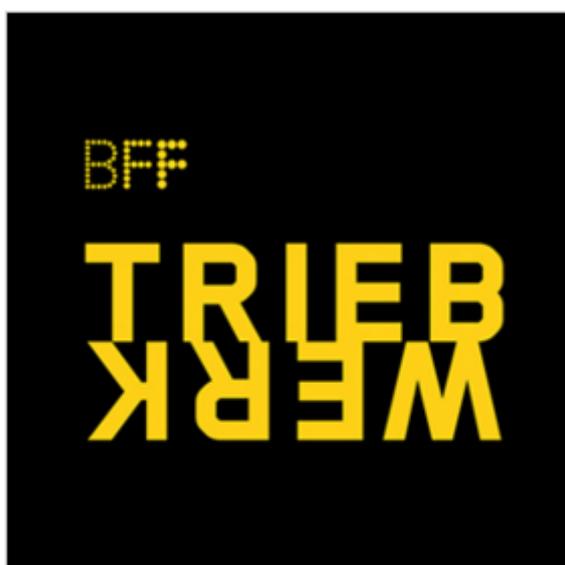
14.05. - 02.07.2014

HELDARI READY FOR THE SHOW



24.09. - 27.09.2014

LES PROCHAINES THE ART AUCTION



08.10. - 07.11.2015

BFF TRIEBWERK PHOTO EXHIBITION



27.04. - 14.05.2016

SPECIAL EXHIBITION PAPER POSITIONS



**16.05. - 24.06.2016**

→ WINDOW POSITIONS AT  
BIKINI BERLIN



**30.04. - 27.05.2016**

→ THE BIKINI DIARIES  
ELIZAVETA PORODINA



**28.04. - 13.05.2017**

→ PAPER POSITIONS 2017



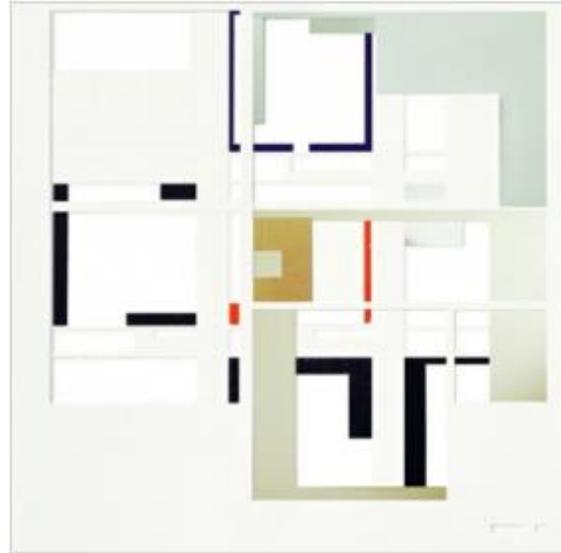
**07.04. - 30.05.2017**

→ SEH'N SE, DE I IS' DER  
BERLINER WESTEN!



06.03. - 27.04.2019

→ A JOURNEY OF BELONGING  
PART II



13.02. - 11.03.2018

→ 'MARGINALIA' BY ANJA LUIZ

▼ 2019 年上半年的活动主题

**think**  
Die IBM Pop-up-Experience  
im Bikini Berlin  
20. Mai - 29. Juni 2019

Let's expect more from technology

#ThinkatIBM

**5** JAHRE  
FLAGSHIP  
STORE  
Teufel

25.05. - 01.06.2019

→ 5 YEARS TEUFEL AT BIKINI  
BERLIN

MAKE  
A F-AKE

16.05. - 18.05.2019

→

FASHION COUNCIL GERMANY & BIKINI BERLIN  
**POP UP BOX**  
02/05 - 15/05

02.05. - 15.05.2019

→ FASHION COUNCIL  
GERMANY X BIKINI BERLIN  
POP UP BOX

**SUPER  
OSTER  
BRUNCH**

21.04. - 22.04.2019

→ SUPER EASTER BRUNCH



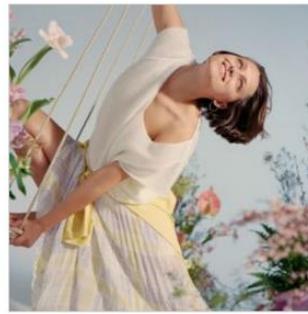
17.04.2019

→ MARKET LIFESTORE | STUDIO PARTY



13.04.2019

→ TURN UP THE VOLUME THIS EASTER!



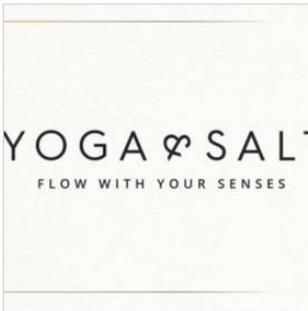
11.04. - 04.05.2019

→ SWING INTO SPRING: FLOWER SWING



05.04.2019

→ ESKIMO CALLBOY X TEUFEL FLAGSHIP STORE



23.03.2019

→ YOGA &amp; SALT OPENING FLOW WITH YOUR SENSE



25.01.2019

→ RIDE BERLIN X LULULEMON X HERMANN'S



15.01. - 19.01.2019

→ BAG SWAP YOUR BAG, OUR DONATION.



14.01.2019

→ DONSKOY LIVE AT BIKINI BERLIN

## 六、项目小结

地理位置优越，交通四通发达。紧邻 Zoologischer Garten Hbf（动物园火车站）是柏林区域内离市中心最近的一个火车站，人流量大。项目对面即是德国有名的威廉皇帝纪念教堂、布赖特沙伊德广场和欧洲中心，因此除了德国本地人，还会有大量的游客到访。此外，项目紧挨柏林动物园，也能为项目导入大量客群。

比基尼购物中心以其理性的工业风格、不同空间的互动连接以及全景生态平台，为顾客塑造了不一样的商业氛围与购物体验，因而也成为了柏林城市的潮流新地标。

首层中庭的“盒子”快闪店除了能给年轻人一个自由编制他们的梦想，任性地按着他们的思想、风格、美学意识进行创作，并售卖以他们的创意为原型的独特商品的场所，更能为购物中心带来持续不断的创新感，这也符合本项目“新概念”的定位，且能与周边的商业形成明显的差异化。

其全年不间断的营销活动，能为商家吸引到特定消费人群，同时也满足了周边居住客群的生活休闲需求。

---

### 免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归高通智库所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。

任何人使用本报告，视为同意以上声明。

---

### 有关我们的组织

高通智库作为一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

在研究团队方面，我们依据市场领域和行业核心运营环节组建成一支具有复合型知识结构的团队，团队核心成员具备 17 年专业研究从业经验。

基于行业转型趋势，以及移动互联时代的企业研究需求特点，2017 年高通智库对定期行业报告进行了系统的调整，主要变化如下：

- 一、 增加深度专题研究报告比重；
  - 二、 聚焦房企转型的新产品领域；
  - 三、 增加对教育、医康养等新兴行业的研究。
- 

### 联系方式

**公司地址：**北京市朝阳区建国门外大街 19 号国际大厦 A 座 11 层 11-E

**邮编：**100004

**电话：**(86-10) 53317288

**网站：**[www.gaotongchina.com](http://www.gaotongchina.com)

---