

【序言】

深入平凡，寻找隐藏的不凡；倾听背后的故事，记录被遮住的光；我们相信，追光的人，终会光芒万丈

《ESR 我是追光人》 第二期

吴小平推荐语：从意外转行到热爱奉献，从崩溃迷茫到自信坚守。他，在平凡的一线岗位上，十年磨一剑！怀揣一定要把项目做好的信念，这份追求卓越的精神，值得被看见。

张彬推荐语：技术大咖，专注专业，低调内敛，勤勤恳恳

【名片】

Bruce Zhang

-ESR 易商工程技术部高级设计经理

【访谈内容】

✓ Bruce：我是 ESR 易商建筑设计高级经理 Bruce，目前是 ESR 开发项目的图纸技术负责。

✓ Stefanie：您是什么时候加入 ESR？为什么当初会选择 ESR 团队？

✓ Bruce：我是 2012 年加入 ESR，已经在 ESR 服务了 11 年。当时我作为设计院的结构工程师，负责图纸的设计和现场施工配合等工作，那时恰逢易商进军（工业）物流地产领域，开发业务正处于高速发展迅速壮大的契机。从个人角度，希望能在其他工程设计领域和工程管理领域有更好地发展，ESR 正好提供了一个可以大展抱负的平台，同时我也看中了当时 ESR 迅猛向前的势头，能让我有更好的发展机会参与到项目开发。当时面试时印象比较深刻，面试时的心情还是很紧张的，毕竟从设计单位到甲方面试，多少心里是有点忐忑的，但实际面试过程很轻松，领导提出的面试问题非常专业，能像朋友一样地交谈，没什么领导架子。直到今天，ESR 的交流环境依然如初，大家都是坦诚面对，无话不说。ESR 以人为本的文化，这么多年并没有改变过。

✓ Stefanie：进入公司之后，你认为最有挑战的是什么呢？

✓ Bruce：挑战来自于两方面：1）个人层面上是角色的转换：从设计师转变为设计管理者；从结构专业工程师转变为全专业工程师；从项目开发的服务者转变为开发的主导者。这几方面综合起来可谓挑战巨大，能够坚持下来成功转型是要感谢公司团队的帮助，设计、施工、合约、投资等各部门的通力合作形成了一股推动公司前行的洪流，同时推动了个人的成长和进步，在这样的环境下个人面临的挑战会迎刃而解，促使个体适应新的岗位。2）来自项目层面的挑战：进入公司的时候正好赶上了电商的快速发展期，配套电商的物流仓储需求也非常旺盛，对于开发建设的要求，大家都处于探索的阶段。特别是在当时的国家设计规范层面不能完全适应市场的情况下，我们的物流仓库很多都面临着挑战当时规范的情况，为了建造出符合市场运营要求的产品，我们花了相当多的精力和相关部门逐一沟通和解释，寻找可以达成共识的解决方案。在一个个项目实践中改善产品，总结经验、逐渐的形成了现今 ESR 针对（工业）物流仓储的建筑技术标准。

✓ Stefanie：我们知道 ESR 建设了中国首个四层坡道高标库 ESR 富莱德三期，实现中国在多高层仓库上突破性的创新，能不能为我们讲述一下如何做到的呢？

✓ Bruce：15 年之前，市场上的仓库基本上是以单层为主，为了满足节约用地的需求，我们开始研究多高层仓库的开发建设，那时候几乎没有供我们参考的相关案例，高层仓库中的消防设施配置问题、消防疏散问题、车辆上楼的动线问题和火灾扑救问题等一系列新课题摆在面前，确实当时感到很棘手，也有些手足无措，所以在团队领导的带领下，我们技术团队确实是花费了很多的心血进行了探索，与规划部门、消防部门逐一沟通，针对问题各个击破，最终形成了 ESR 一套特有的也算是行业领先的多高层仓库建设标准。回看过去，感觉当时的付出还是值得的，现今很多高层仓库做法依然沿用了当时的做法，能够成为当时高标高层仓库开路先锋还是很自豪的。

✓ Stefanie：是否可以分享一下 ESR 工程技术团队在适应市场变化方面的改变？

✓ Bruce：工程技术团队的改变实际是在适应公司业务的变化，ESR 从之前单一的物流仓库产品开发模式正在往多元化发展，目前公司的产品类型包括物流仓储、工业产业园、医疗产业园、冷链产业园、光伏发电储能等，每一个新板块的开发都是对工程技术团队提出了新的要求，从新手成长为高手得花不少精力。市场竞品调研、市场新工艺新技术掌握、建筑规范理解、产品方向定位、用户运营需求等等，都是工程技术团队研究的课题。当然“实

“走出真谛”是亘古不变的真理，在开发项目的同时开发过程也赋予技术团队更多的经验，知行合一是我们 ESR 技术团队的宗旨。

- ✓ Stefanie：我知道你是青浦白鹤园区的技术负责人，是否能为我们介绍一下园区在设计上的亮点呢？
- ✓ Bruce：青浦雨润是一个一站式干库和冷库解决方案，他有几个方面的亮点吧
 1. 规模体量非常大，建筑面积达到 559000 平方米，是 ESR 目前中国最大的开发项目；
 2. 园区采用全坡道设计，在层高、承重、柱距、消防、电力供应等各方面都达到行业内较高标准建筑水平；
 3. 园区建设了超大规模的地下储存空间，通过利用天然的地库温差，只要很小的能耗就能满足恒温的要求；
 4. 园区已经获得 LEED 金级认证，应用了 LED 节能照明，雨水回收和利用系统，配置了 6 MW 的太阳能光伏系统，在停车场布置了大约 120 个快慢车汽车充电桩，冷库还配置了高效制冷设备和能源回收系统。