

# 2025 年度 ULI 亚太区卓越奖提交指南

## 提交指南

城市土地学会邀请各项目自 2025 年 1 月 6 日起参与 2025 年 ULI 亚太区卓越奖的申请提交。提交必须通过完成 <https://uli.secure-platform.com/a/solicitations/174/home> 上的在线表单以电子形式进行。对于以下说明中未涉及的有关提交的任何意见或问题，请发送电子邮件至：  
[asiapacificawards@uli.org](mailto:asiapacificawards@uli.org).



## 目录

2025 年度 ULI 亚太区卓越奖提交指南	1
提交指南	1
奖项概述	3
参选 2025 年 ULI 亚太区卓越奖的资格条件	3
评选标准	4
项目类型	5
遗产奖	6
市场接受度及财务状况	7
保密条款	7
项目授权	7
提交流程	8
多项提交	8
重复提交	8
提交材料	9
申请材料最低限度	9
提交图像	10
其他申请材料 (可选)	12
报名费用	12
评审团及评审程序	13
第一次评审会议	13
入围项目考察	13
第二次评审会议	14
来自评审团的反馈	14
对 ULI 的反馈	14

## 奖项概述

ULI 卓越奖计划自 1979 年以来坚持表彰私企和公共部门的杰出开发项目。该竞赛被公认为 开发界最负盛名的奖项之一，也是 ULI 在各类房地产开发中确定和推广最佳实践这一努力的核心内容。奖项旨在表彰项目的完整开发过程，包括规划、建设、经济可行性、管理、社区影响以及设计等方面。最初，奖项仅颁发给美国或加拿大的项目，但 2001 年，竞赛向全球任何地方的项目开放。经过多次调整，卓越大奖计划现已分为三个独立的区域奖项计划。每一奖项都有自己的评审团，根据特定的项目类型适用一致的全球标准。这三个奖项分别开放的地区：

- 美国和加拿大；
- 欧洲、中东和非洲（EMEA）；
- 亚太区（APAC）。亚太区竞赛于 2019 年启动。

## 参选 2025 年 ULI 亚太区卓越奖的资格条件

提交向全部人（不仅是 ULI 会员）开放。参选亚太区卓越奖的项目必须位于亚太地区。亚太地区包括东亚（但不包括俄罗斯）、日本、东南亚、南亚（包括巴基斯坦）和大洋洲。符合以下要求的开发项目及计划，均有资格申请亚太区卓越奖。

## 评选标准

### 项目必须：

- 财务上可行，运营上稳定；对于公共部门/非营利组织来说，这意味着要证明合理而负责任地使用财政资源。
- 基本完成（但不需要新建）。

参赛者应当注意，那些被认为是“稳定”的项目通常需要展示财务记录，因此对一个项目而言至少要运营一年，最好是更长时间。话虽如此，评审团认识到，在某些情况下，特别是在公共赞助的项目中，盈利能力并不是首要目标，因此项目的财务绩效没有那么重要，甚至可能无关紧要。此外，评审团认为，创造行业新模式的创新项目，即使财务记录时间相对较短，也可能值得嘉许。具有多个阶段的工程可以提交工程的完整阶段。“基本完成”是指单期工程必须完成、占用并投入使用；而对于多期工程而言，至少第一阶段必须完成、占用并投入使用。

### 评审委员会评估项目的标准是：

- 与众不同，富有创新精神，在同类项目中独树一帜。
- 通过在架构、设计、规划、施工、便利设施、经济和管理等各个领域的卓越表现体现领先地位。
- 从金融、土地利用、社会、发展等角度对周边社区产生有意义的影响。
- 拥有可参考复制的部分，可被适用于其他社区。
- 展示出可持续性和可抗性战略。
- 能够适应不断变化的环境。
- 展示出项目如何体现推广 ULI 价值观的特征。
- 展示出与周边社区当前和未来需求的相关性，并对这些社区产生积极影响。这种情况下，项目成功往往与单个建筑物甚至是整个开发过程无关。如果该项目被设想（可能是在总体规划的基础上）为创造或扩大更广阔社区的一种手段，那么它就有资格在此基础上获得奖项。

奖项不只保留给大型、昂贵的开发项目。事实上，评审团所看到的一些最杰出、最值得关注的的项目，是那些预算紧张、规模相对较小的项目。如果项目体现了这些指南中所规定的优秀品质，无论投资规模或赞助商的声望如何，评审团将平等地对项目进行评估。

## 项目类型

奖项不只保留给大型、昂贵的开发项目。事实上，评审团所看到的一些最杰出、最值得关注的项 目，是那些预算紧张、规模相对较小的项目。如果项目体现了这些指南中所规定的优秀品质，无论投资规模或赞助商的声望如何，评审团将平等地对项目进行评估。这意味着同一个项目不能以不同的类型重复提交

项目类型包含：

- 商业：酒店
- 商业：休闲及娱乐项目
- 商业：写字楼
- 商业：零售
- 商业：产业及物流地产
- 混合用途项目
- 住宅（包含公寓，可负担得起的住宅，老年公寓及学生公寓）
- 规划社区
- 教育设施，包含学校及大学
- 市政/公共项目，包含图书馆，法院大楼，医院等
- 项目/倡议
- 开放空间

## 遗产奖

除了卓越奖外，评审团还可以将遗产奖授予满足以下条件的开发项目或项目：

- 满足上面列出的所有资格要求
- 建立了其他人效仿的新概念或标准
- 具有国内或国际知名度
- 已完成至少 **25** 年。

**申请遗产奖的申请者必须在提交表格中说明他们认为自己的项目符合上述标准的理由**

遗产奖并非主要针对历史保护项目，尽管此类项目可能会获奖。可以提交单体建筑项目，但立志于长期场所营造并旨在造福整个当地社区的项目非常适合。

遗产奖的提交不需要开发商或所有者的事先授权。但是，提交者必须在项目或项目群中有地位。ULI 保留独立决定哪个组织有资格获得遗产奖的权利。

提交者必须在提交表中将项目或计划指定为遗产奖候选者，才能获得此特殊考虑。通过将参赛作品作为遗产奖候选人提交，评审团将只对其进行评估，而不是将其作为整个亚太地区卓越奖的一部分。请仔细评估该项目是否最适合这种区分。访问<https://americas.uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/ULI-GAE-Heritage-Award-Winners.pdf> 查看过去的遗产奖获奖者（在该列表中称为“遗产”奖）。

评审团仅以一致投票的方式指定遗产奖。

## 市场接受度及财务状况

评审团采用的标准之一是项目获得广泛市场接受和财务上成功的程度。因此，对其财务绩效的了解是评审团所考虑的关键因素。对于不是以商业成功为首要目标的公共或非营利项目，应当表明它们如何支持更宏大的目标或成就并证明合理使用财务资源。

为了证明您的参赛项目在市场上被广泛接受，您可以使用任何有代表意义的指标，例如已销售或租赁的单元比例、整体面积的出租率、利用率、平均每日费率、访客数据、投资回报率(ROI)、市场估值的增长(基于独立评估)、入住率(与市场相比)、刺激社区经济增长等。提交材料可能包括其他财务信息，如试算报表、会计报表等。如相关，也请确定关键租户。

评审团需要的财务信息不必广泛，但应足以评估项目的基本商业业绩水平。参赛者应注意，评审团不会向未披露财务信息的项目颁发奖项。

## 保密条款

除非另有说明，ULI 和评审团将对提交人披露的财务信息保密。ULI 仅在获得提交人事先同意的情况下，才能以公开方式说明财务信息。

## 项目授权

申请表格要求项目所有者、开发商、指定公职人员或者负责项目的代表证明：

- 使用公认的会计标准，当适用时，项目应达到投资者资本回报率的预期；
- 对项目的财务状况、债务、股权或公共机构补贴没有即将出现的问题；
- 除非另有说明，否则ULI可以使用和复制申请表和证明材料(包括图像和说明)上的信息，并且
- 他/她拥有提供此信息并授予这些权利和权限的全部权力和权限。

## 提交流程

提交表单包括分步提交流程。即使申请人填写了以另一种语言提出问题的表格，最终需用英语提交信息。您可以随时保存应用程序并在稍后返回。ULI 建议经常保存表单，以避免任何潜在的数据丢失。在最终提交表单之前，ULI 无法访问表单中的信息。请预留时间上传您的提交材料。

评审团不评估不完整的提交。一旦提交者完成并发送了提交表单，表单就不能被修改。如果您提交申请有误，或者希望添加/修改提交内容中的某个方面，如果提交仍然开放，请与 [asiapacificawards@uli.org](mailto:asiapacificawards@uli.org) 联系以请求 ULI 重新开放您的申请。

当 ULI 收到您提交的表单时，您会收到一则电子邮件通知。如果您已试图提交，但没有收到通知邮件，请联系 [asiapacificawards@uli.org](mailto:asiapacificawards@uli.org) 。

## 多项提交

同一位提交者可以在系统中提交多个项目。每个项目需单独支付申请费。提交者必须完成一项提交才能开始提交下一项。

## 重复提交

过去没有获奖的项目可以重新提交。

## 提交材料

### 申请材料最低限度

提交的项目和开发案应展示房地产和城市开发领域的最佳实践和创新，并提供具体用于开发示范项目的想法和策略。我们鼓励提交者将这些提交材料视为创建一个令人信服的研究案例的第一步。

项目描述(在提交表单的第 1 页)应直接而简洁。专注于您项目的与众不同之处，最重要的是，描述项目空间对周围区域的经济、社会和环境的影响。请务必尽可能地提供项目指标；具体数字有助于评审团做出决定。

除了完整填写表单之外，参赛者还必须提交一份 A4 横向、每英寸 300 像素或以上的 PowerPoint 演示文稿(注意:不是.pdf 格式!)，大约 20 页比较理想。

幻灯片应当包括：

- 项目位置图
- 项目现场规划
- 项目与其周围环境
- 开发时间表
- 支持项目关键事实或故事的相关计划和其他图纸或图表/概念图像
- 最终构建和运营开发的部分图像

幻灯片不应包括：

- 边框、标识、数字或其他拼贴元素
- 渲染，这可能会造成参赛项目被取消资格。重点应当放在建筑开发的图像上。

## 提交图像

演示文稿中的优质图像对于维持项目说明至关重要，并且通常在评审团会面和评估参赛项目时起到推动对话的作用。特别是：

- 通常，选择能说明项目为何应该获奖，以及如何体现 ULI 价值观的图像。
- 不要过度使用图形。每张幻灯片的图像在两到四张之间通常是理想的。
- 使用可以在大型演示屏幕上显示而没有像素失真的高分辨率图像。
- **在图像中显示人物。** 评审团希望看到该项目的真实世界，还希望看到项目具有活力，并被广泛使用。空的建筑或空间很少值得获奖。
- 图像应该展示项目如何与周围环境相融合。
- 如果提交的项目涉及建筑，应同时包含建筑的内部和外部图像。
- 对于混合用途开发，图像应显示项目的各个部分是如何集成的。
- 通常，避免使用建筑图纸或效果图。它们很少帮助评审团分析项目的价值。

如果幻灯片上使用了文本，字体不应小于 12pt。然而，由于幻灯片是一个视觉故事，因此，大多数的描述性文本应当包含在提交表单中，幻灯片上的文本应保持最少。

幻灯片的图像也被用于创建在 ULI 研究和编辑材料中各个项目的内容。ULI 通常会展示所有获奖项目和入围项目，也可能包括其他申请项目。ULI 还将经常使用这些图像制作视频，在 ULI 年度会议、典礼和相关活动期间展示。图像质量越高越好。

我们强烈建议使用以下字符命名 PowerPoint 演示文稿：**[项目位置]\_[缩写项目名称]**

**Example:** China\_Dongfeng Hotel

## 其他申请材料 (可选)

您最多可以提交六份包含相关信息的文件，特别是展示所提交项目的不同方面的录像对 提供额外信息是很有用的。

其他潜在有用的信息可能包括描述性文献、新闻文章、博客文章等。能为您的项目特征和 影响提供客观的第三方视角的材料尤其重要。

## 报名费用

每提交一个项目都必须附上报名费。2025 年度 ULI 亚太区卓越奖的费用为：

政府部门/非营利性机构 400 美元

私营部门 850 美元

费用可以通过信用卡、银行转账或支票支付。特别是，信用卡付款可以在通过提交门户提交 每个申请时时直接进行。

请注意，上述费用适用于提交申请的公司或组织类型，而不是项目类型。例如，**提交公共项目的私营公司需支付私营部门的费用。在这种竞争中，国有企业被视为私营部门实体。只有在不自筹资金和/或不以商业方式运作的情况下，属国家所有的组织才会被视为公共部门机构。**

## 评审团及评审程序

由 ULI 资深会员组成的评审委员会选择入围者和优胜者。评审团成员是公认的领导者，他们代表了广泛的地域多样性和许多领域的房地产开发专业知识，包括金融、土地规划和开发、公共事务、设计和专业服务。评审团成员往往轮流工作，为期三年，这保证了评审团在每个周期的多样化和不同化，并具有反映 ULI 成员多样性的新观点和专业知识。评审员独立运作，采用城市土地学会[道德守则](#)所代表的最高评价和专业实践标准。评审员不得在评审过程中就评审员或与其有关联的公司提交的项目进行投票或评论。

## 第一次评审会议

材料提交结束后，每位评审员都会收到一组参选项目，以便在第一次评审会议之前进行审查。在第一次会议期间，通常在两天内，每位评审员会向其他评审介绍他或她所收到的参选项目来进行讨论评估。这一过程通常会产生 15 至 20 名入围者进入第二轮评估。今年，评审会议可能会在线上举行。ULI 将在 3 月底举行的这次会议之后不久通知入围者和非入围者。

## 入围项目考察

如果您的项目被选为入围项目，在接下来的几个月中，至少有一名评审员会做实地考察，对每个入围项目进行更密切的评估，他们会与负责项目或计划的人员会面。目标是详细了解项目或计划的各个方面。如果实际情况阻止评审员访问任何特定项目，将安排“线上”现场访问以代替。

## 第二次评审会议

4 月，评审团将召开第二次也是最后一次会议，再次审议每个入围项目。参观过每个项目的评审团成员以简短的演示开始讨论，其中包括他们在访问期间获得的个人见解。经过一天的讨论，评审团会选出八至十二个 ULI 亚太区卓越奖获奖项目。

ULI 将在会议结束后不久通知获奖者和未获奖者。随后，获选的获奖者应协助准备其项目的多媒体演示，这些演示将在 2025 年 5 月 26 日至 29 日在香港举行的 2025 年 ULI 亚太峰会上展示。

## 来自评审团的反馈

尽管 ULI 旨在为提交的项目提供评审团的反馈和意见，而无论它们是否进入决赛阶段；但鉴于提交的数量，无法保证全部反馈。

## 对 ULI 的反馈

要求、评选标准、奖项营销以及相关表彰（奖杯、城市土地内容、仪式等）。

在任何时候，ULI 欢迎您对卓越奖计划的反馈，包括但不限于：应用平台、提交流程、资格。请发送电子邮件至 [asiapacificawards@uli.org](mailto:asiapacificawards@uli.org) 分享您的反馈。

