



苏州工业园区楼宇经济促进会
Suzhou Industrial Park Space Elevation Association



苏州工业园区 楼宇经济

2019年第2期 总期第五期 双月刊





SIPSEA

苏州工业园区 楼宇经济

2019年第2期 总期第五期 双月刊



苏州工业园区楼宇经济促进会
Suzhou Industrial Park Space Elevation Association

地址/Add

苏州工业园区苏州大道西2号国际大厦17楼

秘书处电话

0512-6988 0342

0512-6988 0343

免责声明

本刊所载文字和图片仅供参考，未经允许不得转载或摘编。本刊为公开资料，可互相传阅。部分文字及图片为转载，版权归原作者，最终解释权归苏州工业园区楼宇经济促进会所有。

CONTENT 目录

Preface 【卷首语】

P1 庆祝苏州工业园区成立25周年

Subject 【25周年】

P2 苏州工业园区25年蝶变之路——从农田洼地到走向世界

P4 苏州工业园区成为国际合作典范

SIPSEA 【1周年】

P6 激扬园区，砥砺前行——记楼促会成立一周年

Focus 【关注】

P8 2019Q1上海及长三角写字楼市场季报

P14 2019第一季度苏州甲级写字楼市场报告

Share 【分享】

P17 停车场的两条线——苏州中心的小故事

P18 合世家视角

P21 窝沟封闭是什么？为什么建议每个宝宝都要做？

——实施窝沟封闭防龋，保障儿童口腔健康

P23 江泰打造“大救星”平台，助力救援与保险共成长

Law&Lawyer 【律师会客厅】

P25 自贸区的实践与经验

Seasons 【湖光四季闲说蘇】

P27 苏州的茭白，蕴含多少情和诗？

Character 【人物】

P30 苏州工业园区“开拓者”——施玉初

Activity 【活动】

P34 2019“地球一小时”楼宇熄灯活动圆满举办

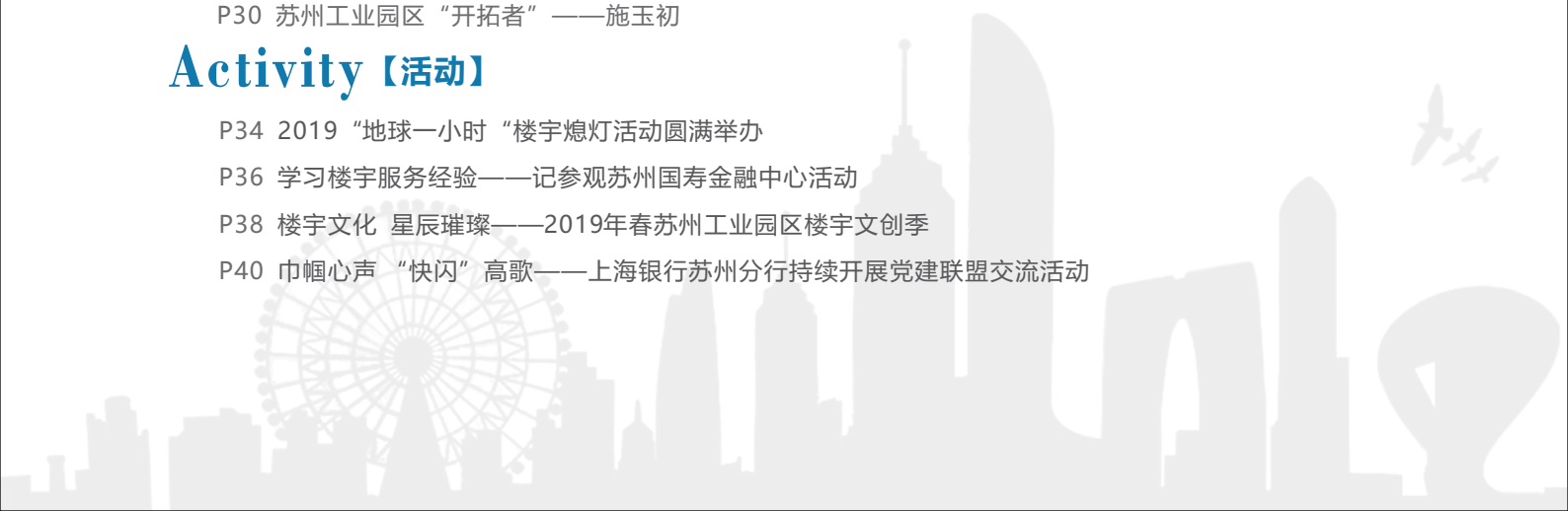
P36 学习楼宇服务经验——记参观苏州国寿金融中心活动

P38 楼宇文化 星辰璀璨——2019年春苏州工业园区楼宇文创季

P40 巾帼心声“快闪”高歌——上海银行苏州分行持续开展党建联盟交流活动



本期人物：施玉初



Preface 【卷首语】

庆祝苏州工业园区成立25周年

作为中新两国政府间首个旗舰型、具有标志意义的合作项目，苏州工业园区经过25年的不懈奋斗，实现了从“低洼农田”到“现代化产业新城”的华丽蝶变、从“学习借鉴”到“品牌输出”的重大跨越、从“世界工厂”到“全球化配置资源”的创新转型、从“现代工业区”到“绿色生态城”的和谐共生，取得了令人瞩目的成就，形成了“借鉴、创新、圆融、共赢”为基本内涵的“园区经验”，成为苏州改革开放“三大法宝”之一。

注重规划先行，建设和谐宜居新城

“先规划、后建设，先地下、后地上”是园区“一代接着一代干”“一张蓝图绘到底”的不变准则。在开发建设过程中，无论工业用地、商住用地，还是公建配套设施用地，园区都严格按照规划用途使用，切实杜绝了开发建设的滥权、随意与盲目。在基础设施规划方面，实行了高标准的“九通一平”（“九通”指道路、供电、供水、排水、排污、燃气、供热、通信、有线电视全通，“一平”指土地填高平整）。这些科学合理的城市规划保证了城市建设的高水准、高品质，商业、文化、教育、医疗卫生等公共服务设施百花齐放，让园区成为和谐宜居之城。

强化亲商服务，创造最佳营商环境

“亲商”服务是“园区经验”的重要内涵。近年来，园区认真贯彻落实江苏省委李强书记关于“实现企业追求与政府支持的同频共振”的要求，持续深化“放管服”改革，实现“2333”改革目标（即开办企业2个工作日、不动产登记3个工作日、工业建设项目施工许可3个工作日内完成），探索形成了“大部制保障、信息化支撑、不见面审批、平台型监管和专业化服务”等五大特色，努力打造最好的政务服务、最优的创新生态和最佳营商环境。

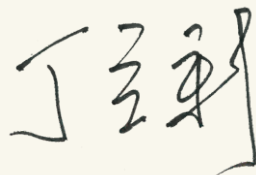
开放包容，构建科技创新高地

“不特有特，比特更特”的发展理念是园区开放创新主要竞争力之一。开放，是融入全球经济的必然选择；创新，是驱动城市发展的核心动力。开发建设以来，园区始终把做大做强产业作为立区之本，把科技创新作为引领高质量发展的第一动力，不断推动产业迈向中高端，形成了“2+3+1”特色产业体系（“2”是指电子信息、机械制造两大主导产业，“3”是指生物医药、人工智能、纳米技术三大战略新兴产业，“1”是指现代服务业）。此外，园区还引入大批人才资源，深入推进“金鸡湖双百人才计划”，集聚科技人才、创新技术、高校院所等创新资源，打造最具竞争力的人才政策体系，从而引领和支撑园区经济社会创新发展。

25年来，“园区经验”伴随着苏州工业园区的崛起之路，成就了其举世瞩目的辉煌，不仅在全国国家级经济技术开发区综合考评中蝉联第一，还在全国高新区排名中上升到第五位，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。新时代，肩负“在开放创新、综合改革方面发挥试验示范作用”的历史使命，园区新的亮点和看点就是为全国打造高质量发展的样板，为“开放创新综合试验”树立“园区标杆”，“园区经验”将赋予新的时代内涵。

面向未来，园区将继续扮演探路者角色，不断加强中新合作，丰富借鉴创新内涵，深化“放管服”改革，着力打造全方位开放高地、国际化创新高地、高端化产业高地、现代化治理高地，高质量建设世界一流高科技产业园区，当好中国现代化建设新征程上的开放旗帜。

苏州工业园区党工委书记
苏州工业园区管委会主任



Subject [25周年]

苏州工业园区25年蝶变之路

——从农田洼地到走向世界

文/新华网

2019年，是中新合作苏州工业园区建设25周年。25年来，苏州工业园区从一张白纸到创新高地，既是规划蓝图的产物，也是创新发展的突出成果。在深化改革开放和高质量发展道路上，园区汇聚国际资源，培育自主品牌，打造出现代化、国际化的“非凡新城”园区样本。

从中新合作到“园区经验”遍地开花

“25年前，园区还是一片荒芜。在中新合作背景下，我们坚持一张蓝图绘到底，积极借鉴新加坡城市发展模式，在农田地里打造出一个国际化的工业园区。经过25年的发展，园区摸索出一条适合自己的道路，我们称它为‘园区经验’。”中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事长、总裁赵志松说。

中新集团成立于1994年，是苏州工业园区的开发主体。以“筑中国梦、建新型园区”为己任，中新集团形成了以园区开发运营为主体、以产业载体配套和绿色公用为两翼的“一体两翼”协同发展格局，助力园区实现高质量发展。

如今，中新集团积极融入国家战略，不断输出苏州工业园区成功经验，已在江苏宿迁、南通、常熟海虞、张家港凤凰，安徽滁州、浙江嘉善、宁夏银川等地实施园区开发运营项目，发挥辐射带动作用，实现了“园区经验”再升华。

从一张白纸到创新人才集聚高地

1994年建设之初，园区只望得见池塘和农田。如今的园区高楼林立，已成为创新人才集聚高地，汇聚了一批国际知名高等院校和科研院所，探



索出一条以高端人才为引领、以合作办学为特色、以协同创新为方向的发展新路。



2010年，新加坡国立大学苏州研究院落户园区独墅湖科教创新区，成为中国首家世界一流大学在华开设并自主运营的研究院。2017年，在借鉴新加坡发展经验基础上，新国大产业集团研究院、星桥腾飞集团合作成立BLOCK71 Suzhou，率先在中国推出“BLOCK71”的创新孵化概念。目前新国大苏州研究院拥有研究项目90多个，已孵化高科技企业60余家。

2018年11月，牛津大学高等研究院（苏州）正式落户独墅湖畔，这是牛津大学800多年校史上首个在英国本土以外设立的多学科高等研究院。据悉，该研究院配备20000平方米高质量的研究实验室、成果孵化、讲座培训、会议和展览空间，满足实验、研讨、培训、公共活动、行政等多种功能需求。

从创新示范引领到走向世界

从农田洼地到创新高地，园区不仅汇聚了一批世界500强企业，还不断培育本土科技创新企业，形成生物医药、纳米技术应用和人工智能三大特色产业，构筑起高水平创新生态，加快了建设世界一流高科技园区的步伐。

2009年，飞利浦医疗（苏州）有限公司在园区成立。经过9年的快速发展，飞利浦医疗（苏州）有限公司已经成为飞利浦全球主要的生产、

研发、服务、培训基地之一，仅CT机每年可生产600余台，占全球产量的1/7，成为中国以及全球影像类医疗保健产品的领军力量。

“园区活跃的创业投资氛围，以及扶持云计算和大数据产业的配套政策和高效的亲商服务，是旭创科技落户园区的主要原因。在园区亲商度服务下，我们能够最大限度地专注于研发和市场。”苏州旭创科技有限公司执行董事、总经理刘圣说。目前，旭创科技自主开发的高速光通讯模块产品广泛服务于华为、中兴及一批国际一流数据中心等，其中用于云计算数据中心的40G QSFP+ /100G QSFP28高速光模块市场份额全球领先。

腾飞25年，“园区经验”通过园区这个改革开放的窗口走向四面八方，充分发挥着创新引领示范效应。下一步，园区继续深化中新合作，主动融入长三角一体化国家战略，实现更高水平对外开放。



苏州工业园区成为国际合作典范

文/人民日报海外版

记者从4月12日在江苏苏州举行的中新苏州工业园区建设25周年成果汇报会上获悉，截至目前，该园区人均GDP、单位GDP能耗、研发投入占比等一批指标达到或接近世界先进水平，跻身世界一流高科技园区行列，成为国际合作的典范。

中新苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间首个旗舰型合作项目，1994年2月经国务院批准设立。25年来，该区实际利用外资300多亿美元，累计创造税收8000多亿元，实现进出口总额超1万亿美元。在25年发展历程中，园区探索实现了一系列转变。



开放、服务贸易等领域拓展。近年来，园区品牌更是在“一带一路”、长江经济带不断辐射推广。



从“引进来”到“走出去”

25年来，70多个国家和地区的近5000家外资企业在园区深耕发展，其中不乏西门子、飞利浦、艾默生、三星等一批世界500强企业。在信息电子、高端装备制造等领域，更有一大批自主品牌企业发展起来。依托全国唯一的国家级境外投资服务示范平台，园区推动309家中国企业到53个国家进行投资布局，成为服务中国企业沿着“一带一路”走出去的重要平台。

从“学习借鉴”到“品牌输出”

苏州工业园区从系统学习起步，认真借鉴新加坡在城市规划建设管理、经济发展和公共行政管理等方面的成功经验，累计派出194批3680人次赴新培训，并出台了110项接轨国际通行规则、符合中国国情的规章制度。中新合作内涵从早期的联合招商、合作开发，逐步向科技创新、金融





从“园区制造”到“园区创造”

坚持以“亩产论英雄、创新论英雄、生态论英雄”，园区在“守”与“舍”、“进”与“退”之间加快企业升级转型，实施产业梯次转移。近年来，园区聚焦生物医药、纳米技术应用、人工智能三大特色新兴产业，吸引哈佛大学、牛津大学、麻省理工学院、冷泉港实验室等国际顶尖高校和研究机构在园区设立相关机构。2018年，园区生物医药领域高层次人才数量、创新型企业、新增生物一类新药批件均占全国20%以上，成为最具创新活力的生物医药产业园区。

从“先行先试”到“示范引领”

园区抢抓多重国家战略叠加机遇，深化开展开放创新综合试验，累计组织实施重点改革172项，其中近30项改革经验向全省乃至全国复制推广。在营造高标准的投资贸易环境和高效能的政务服务环境方面，该园区为全国开发区转型升级创新发展积累了鲜活经验。

江苏省委常委、苏州市委书记周乃翔说，随着苏州工业园区持续深化中新合作，“一带一路”建设、科技创新、金融开放、服务贸易等成为新的合作亮点。中新合作模式和经验在越来越多的国际合作、区域合作项目上复制推广。



SIPSEA [1周年]

激扬园区，砥砺前行 ——记楼促会成立一周年

文/楼促会



成立大会时的合影

转眼间，又是初春谷雨之计，回想2018年4月22日下午，园区管委会领导与近60家企业代表相聚在金鸡湖畔共同见证苏州工业园区楼宇经济促进会成立，忙忙碌碌已经走过一年的光阴。在这一年里，楼促会秉承促进园区楼宇经济持续、健康、有序发展的光荣使命，搭建政企桥梁，充分利用社会团体优势，推进会员单位之间的整体联动，使企业利益、行业利益、社会利益实现和谐统一，为园区楼宇市场营造良好的竞争氛围。

建立园区楼宇经济朋友圈，实现抱团发展

近年来，园区政府开拓思路、创新举措、重点培育、强力推进，楼宇经济实现了平稳发展，地

位明显提升。为打造园区楼宇经济的金字招牌，提高区内楼宇运营水平，提升楼宇服务质量，增强楼宇招商能力，2017年末在园区管委会相关部门的指导下，历经数月的考察调研、分析论证，经申请批准，园区楼宇经济促进会成立，标志着园区楼宇经济已从“数量递增”走向“质量提升”的关键拐点。

楼促会是园区各楼宇开发商、服务机构及入驻代表企业在平等自愿的基础上组成的公益性组织，目前有近80家会员，集合园区三分之二以上的商务楼宇及产业园，其中楼宇业主方、物业、资产管理、联合办公等楼宇相关企业占70%以上。

整合多方资源，丰富会员单位活动

回顾2018，楼促会整合多方资源，打造品牌楼宇参观活动，如参观上海中心、苏州中心、现代传媒广场等6家知名楼宇；联合RICS、BOMA中国、建筑运营管理研究院举办商务楼稽核与标准化的培训；在园区培训管理中心的支持下联合相关单位举办物业行业技能大赛、智能楼宇消防系统技能大赛等

集聚创新资源，打造更加全面的会员服务

2019年是苏州工业园区开发建设25周年，也是楼促会成立的第二年。新的一年，楼促会激扬园区，砥砺前行。在主管单位的指导下，在楼宇开发单位、楼宇运营单位、楼宇内优秀企业代表的协助下，充分发挥社会团体组织的优势，及时反馈会员的愿望和要求，积极向会员宣传有关政策、法规，做好上传下达的工作。这一年里，楼促会集聚创新资源，打造楼促会品牌活动，通过一系列的活动加强会员之间的交流，促进会员单位共同发展。

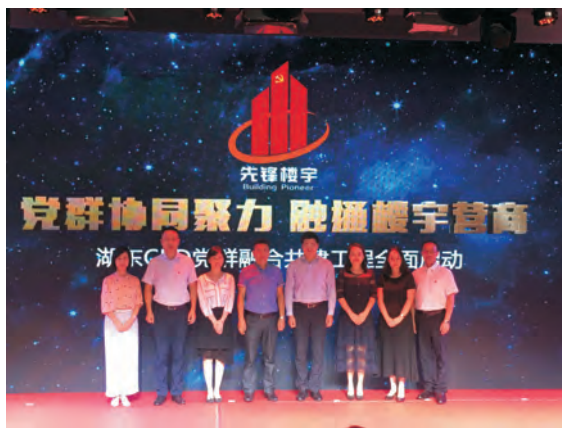


商务楼稽核与标准化之管理培训



楼促会在上海中心

楼宇是城市品质、创新创造的新场景。在新楼宇经济的带动下，未来场景将成为楼宇设计过程中的重要一环，楼促会努力让楼宇使用者在感受日常的办公氛围的同时，还能感受到生活元素的流动，提升园区楼宇整体竞争力！



楼宇党建

特别感谢：

苏州工业园区党工委书记、园区管委会主任 丁立新
 苏州工业园区党工委委员、园区管委会副主任 韩江
 苏州工业园区党工委委员、园区管委会副主任 林小明
 苏州工业园区金鸡湖商务区党工委书记、金鸡湖商务区管委会主任 沈晓明
 苏州工业园区金鸡湖商务区党工委书记、金鸡湖商务区管委会副主任 朱晓焱
 理事长单位 苏州恒泰控股集团有限公司副总裁 张亮
 苏州工业园区CBD招商中心
 各理事会单位领导、各会员单位领导
 各界关心和支持楼促会发展的朋友们

Focus 【关注】

2019Q4上海及长三角写字楼市场季报

文/戴德梁行

上海

宏观经济

2019年开局，房地产投资增速放缓，办公楼投资增速同比下滑



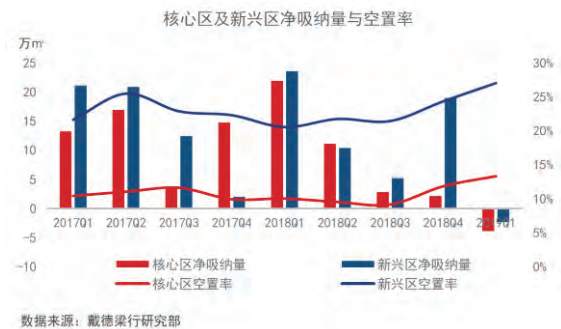
2018年，上海国民生产总值32680亿元，同比增长6.6%。2019年经济增长稳字当头，目标设定6-6.5%区间范围。第三产业增加值22843亿元，同比增长8.7%。占比69.9%，同比提高0.7%。预计2019年保持稳定。房地产开发投资增幅4.6%，增速平稳。

2019年1-2月，上海房地产开发投资额627亿元，增速同比放缓。办公楼投资同比增长9.4%，由负转正增长。办公楼投资额115亿元，同比下滑0.3%。

租赁市场



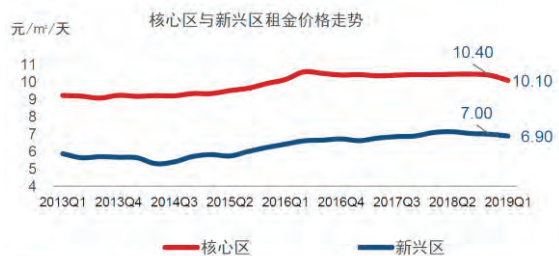
2019Q1，整体需求放缓，核心区（部分）外迁现象持续，区域板块博弈加剧。2019Q1搬迁典型板块：改善型搬迁：人民广场—新江湾城；业务导向搬迁：浦东陆家嘴、世博——大虹桥。



2019Q1，各行各业需求特点。

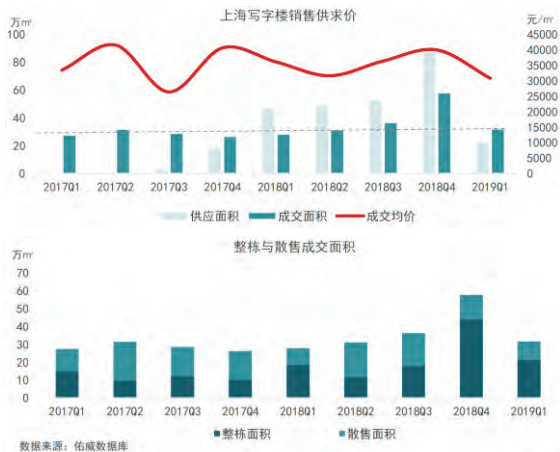


2019Q1，核心区、新兴区甲级写字楼租金下调。



销售市场

销售市场供求基本平稳，2019Q1，成交面积同比2018Q1上扬13%，成交均价30481元/平方米，环比同下滑；整栋交易保持活跃，2019Q1，整栋成交面积比重67%，保持较高比例近年来，销售前置现象较为普遍，既有利于缓解卖方资金压力也能为买提供定制化产品未来这种模式将继续。



土地市场

受供应影响，土地成交量价回落。2019Q1，土地成交建筑面积环同比分别回落30%、67%；

土地成交总价环同比分别回落20%、29%；底价成交占据主力。2019Q1，核心区有一幅地块溢价，其它均为底价成交；

企业拿地各取所需。华润摘下南京西路地块，楼板价创新高；陆家嘴深耕区域发展，在浦东川沙取得商住办地块；吉利汽车战略布局青浦。



总结

租赁市场供应方面，2019Q1约10.6万平方米甲级写字楼项目竣工。主要来自于核心商圈供应。

租赁市场需求方面，受经济因素影响，2019Q1全市租赁需求有所降温。成本控制型企业及改善型需求由核心向新兴商圈搬迁。受利好政策推动影响，电子信息科技、汽车生产制造行业需求相对活跃。

展望

2019年未来三季度，市场预计有157万平左右的优质办公物业将竣工。其中，徐汇滨江、前后滩、北外滩板块供应体量较大。

2019年大量新增供应完工入市，将会导致甲级写字楼竞争压力继续增加，短期租金下行压力和空置率走高局面继续延续。

杭州

宏观政策

杭州经济平稳发展，第三产业比重占6%，浙江打造大都市区，目标瞄准“世界级”。

总目标：努力成为长三角世界级城市群一体化发展金南翼。

近期目标（至2022年）：大都市区核心区GDP总量、常住人口总量分别达全省78%和72%以上，第三产业增加值占GDP比重达到60%，各类人才总量超过1000万人。城市轨道交通运营里程达到850公里以上，城市智慧大脑服务面积覆盖率达到30%以上。

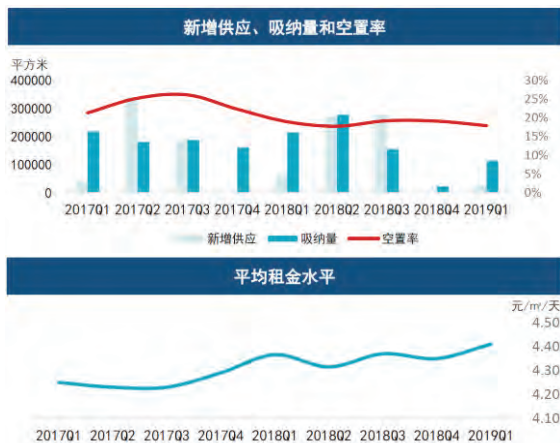
具体目标：打造参与全球竞争主阵地、打造长三角高质量发展示范区、打造浙江现代化发展引领极。

远期目标（至2035年）：建设“七个城”——充满活力的创新之城、闻名国际的开放之城、互联互通的便捷之城、包容共享的宜居之城、绿色低碳的花园之城、安全高效的智慧之城、魅力幸福的人文之城。

租赁市场

2019Q1，杭州写字楼租赁市场相较去年年底的大环境遇冷，呈现一定的复苏迹象。全市甲级写

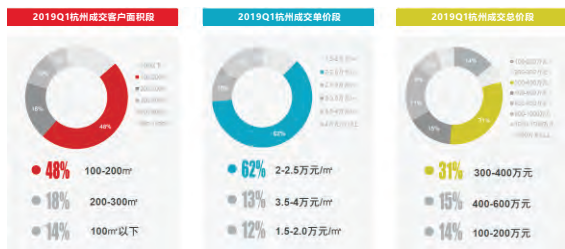
写字楼平均租金为4.41元/天/㎡，环比上涨1.4%，季度新增供应量不多，空置率录得17.9%，环比同比下降5.29%。



金融——优质金融客户加速迁移至核心商圈高品质楼宇，标杆项目客户准入门槛提高；销售贸易——销售贸易企业新增客户比例有所提高；联合办公——杭州扩张速度开始走缓；生产制造——传统制造业需求表现平稳，客户租赁稳定性高；互联网科技——大城西区域持续吸引独角兽企业入驻。

销售市场

2019Q1, 写字楼成交面积仅占去年同期的52%，整体成交量低迷。



土地市场

2019Q1, 共成交31宗商业用地, 集中在余杭及萧山区, 主城区核心区域有限。

成交区域: 1季度商业用地主要集中在余杭、萧山、西湖三大区域;

成交面积: 接近五成成交面积在1-2万㎡。其中余杭区出让土地数量最多, 而萧山区则是出让土地面积最大的区域;

成交楼面价: 1季度平均楼面价5960元/㎡, 平均溢价率7%。楼面成交价集中在4000-8000元/㎡区间, 万元以上成交价仅西湖区、江干区两处。

总结

租赁市场方面, 2019Q1, 新入市项目较少, 整体市场空置率有一定降低, 租金小幅上涨。自去年下半年以来, 多数项目清退一定数量的金融企业后, 市场客户结构发生一定调整, 进入盘整和复苏阶段。

销售市场方面, 2019Q1, 杭州写字楼成交面积仅占去年同期的51.59%, 写字楼散售市场整体成交热度不高, 核心区域现房项目为市场主力成交, 从而拉升均价。

展望

未来半年内, 杭州写字楼市场将迎来武林壹号、大悦城A座、龙湖西溪天街、华润中央车站广场等含办公产品的陆续交付入市, 为租赁市场注入大量高品质的新增供应。

钱江世纪城及奥体区域内的多个超高层销售型项目陆续进入入市阶段, 未来板块内销售潜力及压力均较大。

散售市场, 未来供应持续放大之下需求尚不能立即跟上节奏。而整幢物业供应旺盛, 内外资基金开始试水杭州市场, 预计2019年杭州市场大宗交易机会点增多。

南京

宏观政策

2019年2月2日, 南京市人民政府网站公布了南京市2019年经济社会发展重大项目计划。此次共公布了500个项目, 涉及创新名城、交通、教育、医疗、文化等, 总投资额达16948.2亿元。

2019年, 南京要实施的科创项目共有75个, 包括网络通信与安全紫金山实验室、中科院南京分院麒麟科技园一期、未来网络试验设施等技术创新平台, 还有阿里巴巴江苏总部、建邺科技创新产业园

等创新载体建设。值得注意的是，计划中明确阿里巴巴江苏总部预计将于2023年建成，总建筑面积约85万平方米，重点打造阿里巴巴江苏总部，开展智能制造计划、软件产业技术创新、智慧城市建设、金融综合服务平台建设。

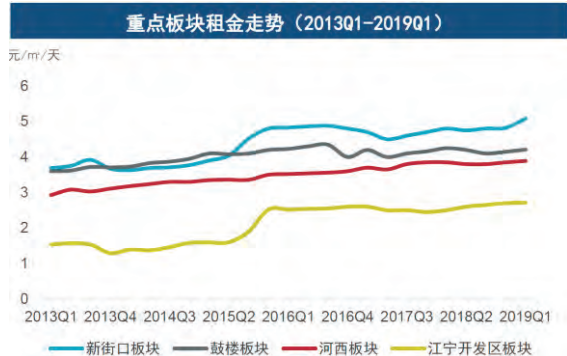
2019年，同时共建12条轨道交通，5条过江通道，实施5个城市道路及市政设施方面项目，实施9个公路、水运、机场设施项目。

2019年，南京将要实施117个先进制造业项目和73个现代服务业项目。116个现代物流与高端商务商贸产业列入重大计划。与此同时还有一大批商业综合体正在路上。

租赁市场

新街口稀缺价值明显，传统核心区与新兴商务区租金差价逐渐缩小。新街口板块稀缺性价值明显，甲级写字楼租金全市领先，2019Q1均价达到5元/㎡/天；鼓楼租金小幅上涨，均价约4.2元/㎡/天；河西CBD板块和江宁板块租金相比2018年Q4基本持平，分别为3.9元/㎡/天、2.7元/㎡/天。

三大传统核心区出租率较高，部分新兴商务区出租率有待提升。新街口板块出租率一直维持在全市最高水平，鼓楼、河西次之；新兴商务区的麒麟、浦口有待进一步发展提升。



金融 成交活跃度相比2018年明显上升，主要集中在建邺、鼓楼、秦淮，以银行、保险、证券等为主，多为大面积客户。

房地产建筑 成交较活跃，主要集中在建邺、雨花，以地产公司、设计院等为主，成交面积较大。

信息科技 成交较活跃，以信息科技应用类公司为主，传统核心区主要是中等面积成交，新兴商务区有大面积成交。

批零贸易 成交活跃度较低，主要集中在鼓楼，成交面积较大。

专业服务 成交活跃度相比2018年有所下降，主要集中在传统核心区及周边，以律所、专业培训等为主，成交面积中等。

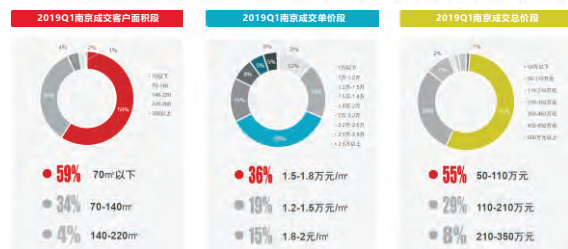
销售市场

整体趋势：2019Q1，写字楼销售市场新增供应相比2018年呈扩大趋势，新增供应增加明显。

区域分布：建邺区新增供应占全市新增供应50%左右，领跑全市；江宁以6.67万㎡的新增供应居次，浦口、鼓楼、玄武新增供应均不到5万㎡，栖霞、雨花台、秦淮无新增供应。



2019Q1，成交活跃的区域主要是江宁区，整体市场成交均价约1.99万元/㎡。



土地市场

整体市场：商办用地共成交4幅，总面积为6.78万㎡；

区域板块：商办用地成交主要集中在新兴商务区的江宁、南部新城、雨花板块；

秦淮南部新城校场路地块，出让面积较小。江宁南京南站中轴地块成交总价近10亿，溢价率约16%。雨花软件谷菊花里地块溢价率达72%。

总结

租赁市场供应方面，2019Q1，新增供应较少，新入市的租赁写字楼项目主要是河西世茂·智汇园6号楼。受整体供应影响，各板块租金水平稳中有升。

租赁市场成交方面，2019Q1，金融、房地产建筑、信息科技成交活跃，其中金融类成交活跃度相比去年下半年明显上升，信息科技类成交表现抢眼。

展望

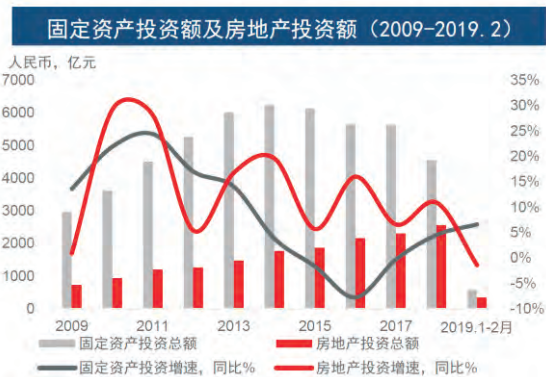
未来，南京将迎来一批高品质项目集中入市，如秦淮的平安国际金融中心，建邺的南京国金中心、河西金鹰等项目。优质项目集中入市，市场竞争态势将进一步加剧。

随着大量新增甲级写字楼的供应，产品标准将更为国际化，适应更多优质客户对于高品质办公的需求。预计金融、信息科技类将继续保持一定活跃度。

苏州

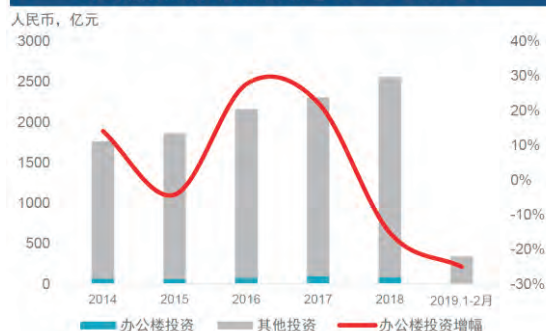
宏观经济

2019年开局，房地产投资回落，办公楼投资增速持续下滑。



2019年1-2月，房地产投资额343亿元，增速同比下降1%；2019年1-2月，办公投资额为8亿元，增幅同比下滑25%。

办公楼投资额及投资增速（2014-2019.2）



宏观政策

2019年2月28日，为进一步做好全市高新技术企业培育工作，推动科技型中小企业加快成长为高新技术企业，市科技局对《苏州市高新技术企业培育实施细则（试行）》（苏科规〔2017〕2号）进行了修订。加大对科技型中小企业研发创新的扶持力度，推动科技型中小企业加快成长为高新技术企业，组织实施高新技术企业培育计划，建立高新技术企业培育库，制定本实施细则。

培育措施

鼓励科技创新，建立研发机构，注重创新人才引进；资金预算支持，对入库企业当年给予10-30万元奖补；鼓励各市、区进一步完善高新技术企业培育扶持政策；增强培育工作责任意识，定期通报各市、区培育和认定情况，建立考核通报机制；加强高新技术企业培育业务指导，市科技局同财政、税务部门对各市、区加强工作指导；加大高新技术企业税收优惠政策联动落实力度。

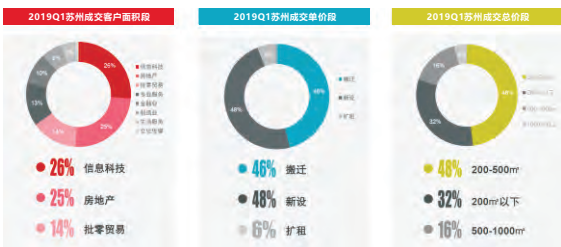
租赁市场

2019Q1，全市租金均价为77.8元/㎡/月，较上季度小幅下降2%；苏州太平金融大厦8.5万平方米的新增供应入市，导致全市出租率下滑至72.3%，环比下降7.4%。

受经济下行的影响，整体需求放缓，2019第一季度全市净吸纳量仅为6409平方米；工业园区租金报价70-140元/㎡/月，依然维持全市高位；由于新项目的入市以及城区存量项目的盘活，导致园区部分客户流失，整体出租率下降至70.9%，环比下降7.8%。

城区整体项目较老旧，租金难以拔高，基本维持在45-85元/㎡/月；由于部分存量项目重新盘活，

引起区域租赁活跃，出租率小幅上升至73.1%。



批零贸易 以服装贸易、制造类零部件贸易为主，工业园区依然为布点区域

金融业 整体成交量有所下滑，2019Q1主要成交的客户为证券、保险等传统金融业

信息技术 以互联网+类型企业为主，例如互联网房产信息平台，软件开发服务等

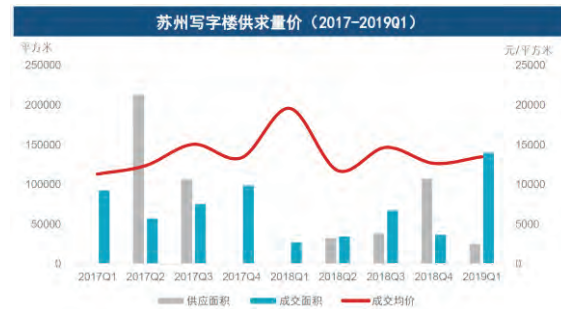
专业服务 以战略咨询、商务咨询服务为主，部分广告设计类企业，主要成交在工业园区

房地产 整体行业需求面积较大，集中在1000㎡左右，工业园区湖东板块活跃。

存量	2161280平方米	环比	↑
新增供应量	116000平方米	同比	↑
平均租金	98.9元/平方米/月	环比	↓
空置率	27.7%	环比	↑
净吸纳量	6409平方米	同比	↓
资本估值范围	1.7-3.5万平方米	环比	↑
预计收益范围	4.1-5.5%	环比	↓

销售市场

2019Q1，新增供应仅有九龙仓国金中心一例，中海整体收购苏州国际财富广场推动整体交易上扬。



项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交总价 (万元)	成交均价 (元/平方米)
苏州国际财富广场	湖西	109600	/	/
碧桂园新翼广场	高铁新城	17383	16786	9657
中新领袖天地	胜浦	3515	3227	9180
星湖国际广场	月亮湾	2499	4636	18555
苏州城市生活广场	平江新城	1756	2170	12353



土地市场

2019Q1，成交2宗住宅和商服混合用地，分布于姑苏和相城区。



宗地名称	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	容积率	成交价 (万元)	综合楼面价 (元/平方米)	溢价率	规划用途	竞得方	成交时间
1 苏地2018-WG-35#	13876	55504	≥3.0, ≤4.0	54394	9800	0%	商服: 城镇住宅	中铁第五勘察设计院集团有限公司 中铁十八局集团房地产开发有限公司	2019.01
2 苏地2018-WG-46#	54191	170351	≤2.2	206094	12098	54%	城镇住宅 商服	海基投资有限公司	2019.02

总结

租赁市场供应方面，2019年Q1，苏州整体租赁市场新增供应约8.5万方，即为工业园区湖东板块的苏州太平金融大厦。伴随该项目的入市，全市空置率由21.9%上升至27.7%。

租赁市场需求方面，2019Q1，全市净吸纳量6409平方米，城区及高新区成交活跃，超过工业园区。全市金融行业成交比例持续下滑，本季度跌出前三；传统批零贸易、房地产行业租赁成交稳健。

展望

至2019年底，苏州甲级写字楼市场新增供应主要集中在工业园区及高新区，对于周边项目去化压力较大。短期内受市场供应过剩以及需求放缓的双重压力下，预计写字楼空置比例将有一定程度的上升，同时未来部分开发商可能会降低租金来达到项目快速去化。

尽管当前苏州市场供求矛盾突出，但随着长三角一体化的加速发展，以及伴随苏州市城市轨道交通第三期建设规划获批复，进一步巩固和强化苏州作为长江三角洲重要中心城市的地位，工业园区将加速吸引省外优质企业聚集，未来苏州甲级写字楼市场仍有较大潜力。

2019年第一季度 苏州甲级写字楼市场报告

文/施沃特资产

总体表现

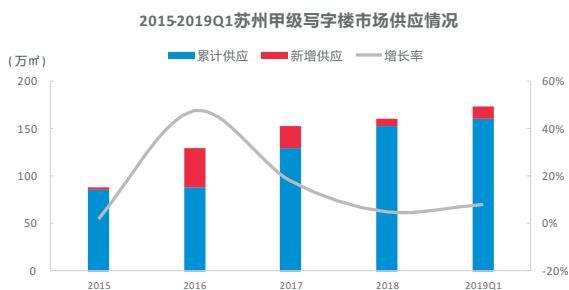
本季有2个甲级写字楼项目入市，为市场带来近12.9万平方米的新增供应，在优质新增项目带动下，季内整体市场录得净吸纳量约3万平方米；新增项目的集中放量也致使整体市场空置率有所上升，达到31.4%；受多笔新型办公的大宗成交影响，本季度整体市场平均租金下降幅度较大，约为90.2元/平方米·月，较上季度下降约10.2元/平方米·月。

总存量 (m ²)	新增供应 (m ²)	净吸纳量 (m ²)
1,738,830	128,580	29,690
空置率	31.4%	
平均租金	90.2元/平方米月	

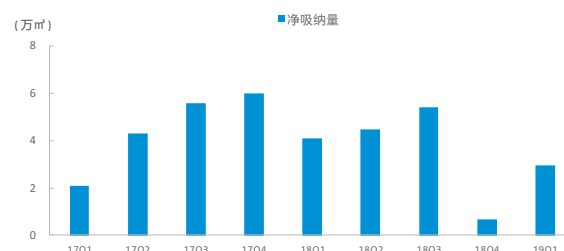
供应量&净吸纳量

一季度，整体市场共迎来苏州中心B座和太平金融大厦2个甲级写字楼项目入市，分别位于园区湖西和湖东的核心区域，为整体市场带来约12.9万平方米的新增面积，使全市甲级写字楼总存量攀升至173.9万平方米。

整体市场租赁表现好于预期，一季度净吸纳量从上季度的0.7万平方米上升至2.97万平方米，环比涨幅高达324%。



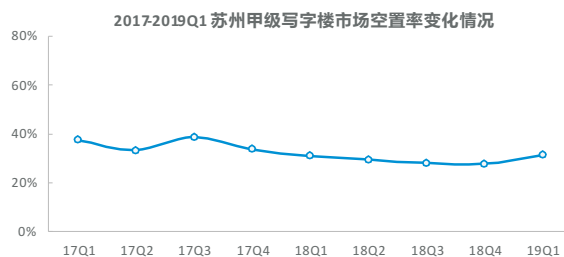
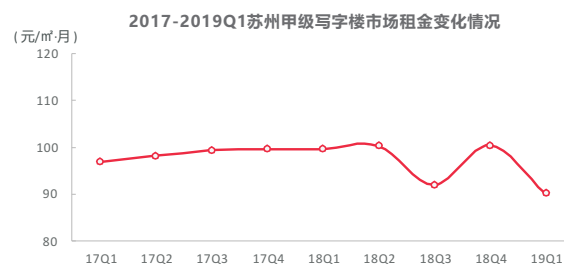
2017-2019Q1 苏州甲级写字楼市场净吸纳量对比



租金&空置率

受新兴板块多笔低价大宗成交等因素影响，一季度整体市场平均租金跌幅较大，约为90.2元/平方米·月，环比下降10.2%，同比下降9.4%。

受新项目入市影响，本季度整体市场空置率较上季度上升了3.6个百分点至31.4%。



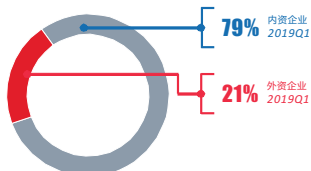
租户行业分布

金融和房地产为本季度办公需求的主要来源，分别占据新增需求的24%和15%，其中金融行业的新增办公需求80%以上源自于保险类企业，受去年金融监管政策的持续影响，互联网金融及小额贷款

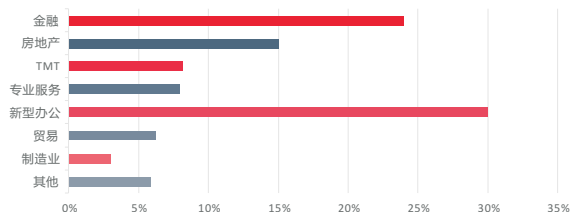
等新型金融依旧受到入驻限制。

联合办公领域，经历去年大规模扩张后的联合办公在本季度呈谨慎状态，而孵化器和众创空间运营商在布局上更加青睐新兴板块的优质项目。

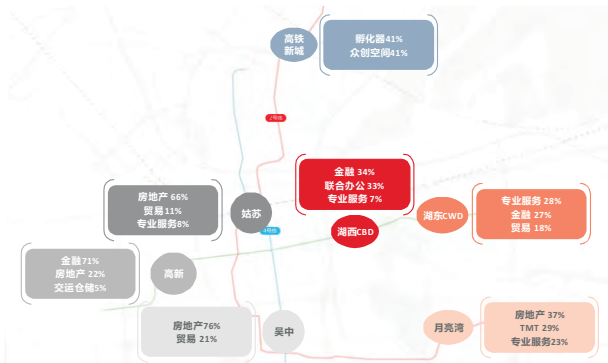
受WEWORK成交影响，本季度外资规模有所扩大，内资仍是办公需求的主要来源。



2019Q1苏州甲级写字楼新增租户行业分布



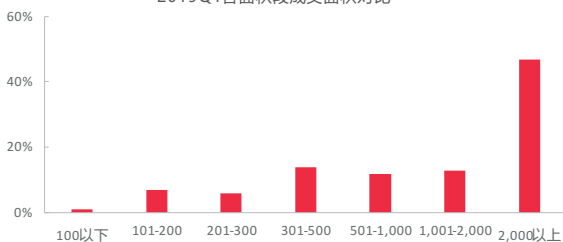
苏州各区域成交热点行业



租户面积特征需求

1000m²以上大面积成交占季内总成交量的60%，大宗成交表现较为活跃，预示一度遇冷整体市场有逐渐复苏趋势；从租户成交数量占比来看，季内100-300m²面积段是企业租赁的主要需求段，占比约47%。

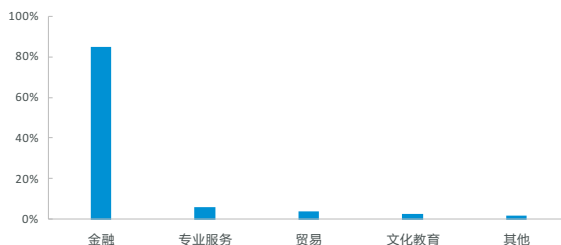
2019Q1各面积段成交面积对比



租户退租原因分析

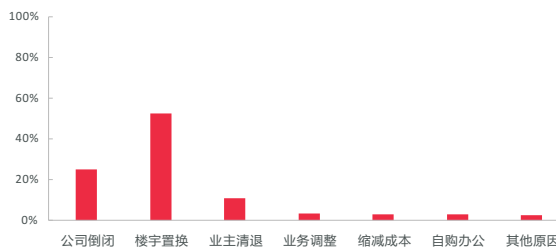
受大面积租户南京银行楼宇置换及金融监管政策的持续影响，季内金融行业租户成为主要退租群体，传统金融类租户以楼宇置换为主，而公司倒闭、业主清退则是互联网金融及小额贷款类公司退租的主因。

2019Q1苏州甲级写字楼市场各季度客户退租行业分布



*租户退租：包括但不限于因企业搬迁、倒闭、换址而变更原办公地点。

2019Q1苏州甲级写字楼市场租户退租原因分析



写字楼市场大宗交易

本季度1000m²以上的大面积租户主要分布在新型办公、金融和房地产行业，3家新型办公运营商租赁面积总计超过1.6万平米；

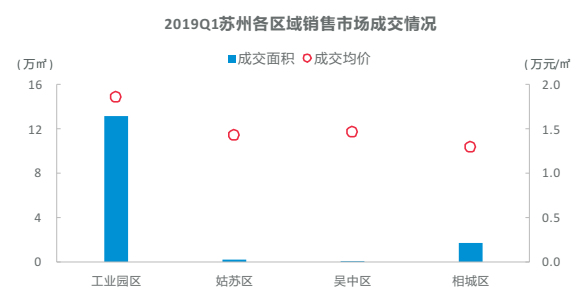
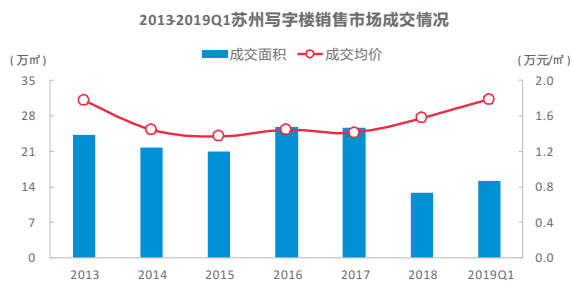
季内保险行业办公需求活跃，3家租户租赁面积总计约0.85万平米，而保险类租户对租赁市场的影响愈发举足轻重。

区域	入驻项目	企业名称	所属行业	租赁面积
工业园区	苏州中心B座	WEWORK	第三方办公运营	约8,600平方米
工业园区	苏州中心B座	平安人寿	金融业	约4,800平方米
相城区	港口发展大厦	青云孵化器	第三方办公运营	约3,900平方米
相城区	港口发展大厦	Inspace众创空间	第三方办公运营	约3,900平方米
姑苏区	恒业铂金大厦	某设计院	房地产业	约3,500平方米
工业园区	信投大厦	泰康人寿	金融业	约2,000平方米
吴中区	中润中心	造成物业	房地产业	约1,800平方米
高新区	高新广场	中国人寿	金融业	约1,700平方米
工业园区	中新大厦	中梁地产	房地产业	约1,100平方米

销售市场表现

一季度，在中海收购兆润财富中心* 整栋项目的拉动下，整体市场共约15.3万平米的网签成交量创单季度销售去化新高，成交均价也升至近六年最高点，约为1.79万元/平米。

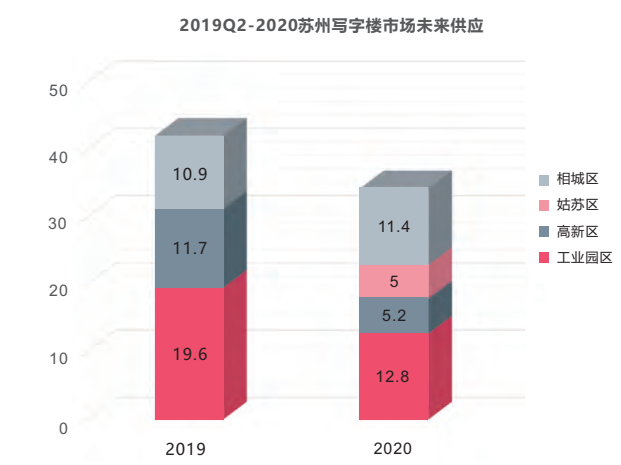
作为国内最大单一业权写字楼发展及运营商，中海此次收购不仅提振写字楼市场信心，也意味着中海对苏州未来经济发展和写字楼物业升值有较高的预期。



未来供应 (2019Q2-2020)

预计至2020年，苏州甲级写字楼市场将有约76.6万平米的新增供应，届时市场存量规模将达250万平米；

其中2019年的新增项目预计有42.2万平米，主要分布在园区湖东与月亮湾板块、高新区及相城区高铁新城板块。



交付时间	项目	区域	预计体量 (㎡)
预计2019	丰隆城市中心	工业园区	32,000
	协鑫广场	工业园区	54,000
	新闻大厦	工业园区	70,000
	建屋紫金东方座	工业园区	40,000
	天都大厦	高新区	117,200
	国发创新金融大厦	相城区	30,000
	科正大厦	相城区	8,000
	土木同润大厦	相城区	11,000
	天成时代商务广场	相城区	60,000
	九龙仓国金中心	工业园区	128,000
预计2020	龙湖时代天街五期	高新区	52,000
	星健中心	姑苏区	50,000
	高清传媒大厦	相城区	15,000
	荻溪大厦	相城区	17,000
	非凡城市大厦	相城区	40,000
	芯城汇18#	相城区	42,000

供应

预计今年整体市场将有约42.2万平米的新增供应入市，主要分布在湖东及高铁新城板块，高铁新城板块也将逐步成为新的供应主力和商务热点区域。

需求

虽然一季度甲写面积去化表现活跃，但受整体经济增速放缓等因素影响，用户需求仍处于相对疲软状态，且仍会持续一段时间。由于年内将有大量优质项目入市，预计整体市场空置率将会有所上行。

租金

在大量新增供应的压力下，部分项目或出现“以价换量”的“抢收”行为，以缓解自身的去化压力，预计未来租金将有调整型下浮。

联合办公

经历了2018年大规模扩张后，联合办公现已放缓在苏州市场的扩张步伐，预测各品牌运营商之间将从规模、价格上的竞争转到产品和精细化服务上的竞争。



Share 【分享】

停车场的两条线 —苏州中心的小故事

文/万润第一太平·张烜

2017年11月开业以来，很多来苏州中心参观的朋友们在参观到地下室时，都对停车场的划线不是一条而是两条的情况感到好奇，问这只是为了设计好看吗？



其实中间有这么个故事：2016年底，我随我们领导赴日本考察项目，学习国外的运营和管理经验。每天行程都很满，走了很多项目。在考察六本木项目的过程中，领导说：“小张，你发现了吗？日本的商业停车位都是两条线，你去看看这么划的好处在哪里。”我仔细观察了车位线，原先划单线的车位宽度较大，车辆停靠余量较大，随意地靠左或靠右，因此也会给后面停车的人带来难度，特别是开门很容易碰撞，甚至有些靠墙或柱子的车辆会无法正常进出。而一旦停车位划了双线，车位虽然小了但并不影响正常车辆停放，也给之后的车主带来了方便。

我把自己的发现向领导汇报，领导对其表示赞同，并提出画双线的方法不光是为了方便，更重要的是为了引导大家养成好的停车习惯。

居中停车给左右都带来方便，一个小小的优化点便能让顾客的用户体验得到提高。作为商业运营管理者，要多站在顾客的角度思考问题，只有这样才能从竞争者中脱颖而出。听了领导的一席话，我受益匪浅，在后面的考察中更加仔细地去发现日本物业管理中的细节和亮点，并且真的在很多项目中都发现了类似“双线车位”的细节。比如，国内月租车位车牌都是贴在墙上，又大又不方便，而日本则是将车牌号码用蓝底白字的不干胶帖贴在车位右上方，既明显又节约成本。

回到苏州，我将考察的情况和心得整理出来，并且将需要重点优化的细项逐一落实。在落实到双线车位的时候，因与原方案不符且划双线施工繁琐等原因，遭到了工程部负责人的婉拒。但在多次交流后，负责人同意邀请各部门在这两种车位方案中进行试用。经过评议研究，大家一致认为双线车位更为人性化，可以提高顾客停车时的用户体验。

如今，回首当时的一些优化点给后期带来的便利和美观，作为一个参与者，我感觉到满满的荣誉感，更从老领导身上学到了要兢兢业业地做好每一件事，学到了精益求精的工匠精神。



合世家视角

文/合世家（苏州分公司）

2018年是充满动荡的一年。全球经济在经历了2017年底的狂热后开始出现分化。美国经济独强，欧洲前瞻经济指标增速明显放缓。全球主要央行持续缩表，释放了大量的短期波动性，新兴市场债券与汇率大跌，石油价格与美元走强，使得全球市场笼罩在持续上升的悲观情绪中。在地缘政治层面，许多长期的不确定性得到了有效的舒缓，但同时也诞生了许多新的摩擦。中美贸易谈判、英国脱欧、意大利债务危机、法国“黄背心”运动、美国政治僵局、全球政府对大型科技公司的垄断限制与个资使用监管、和美国与中东国家重起谈判等问题都会持续支撑全球金融市场的不确定性。从经济层面来看，2019年中国经济放缓无疑将是全球市场的核心风险，尤其是中国正在执行的全面性金融稳杠杆、方风险政策所带来的外延隐性风险。

中国经济过去10年的高速发展中，金融深化扮演了举足轻重的角色，与发达国家的发展历程相比，中国的金融化发展速度太快。在人均GDP尚未超越1000前，私人部门债务占GDP比重就已经超越200%。创新金融机构，P2P，小贷公司，基于人工智能的线上借贷平台大量涌出，将无法完整辨认风险水平的贷款打包成金融资产出售给大量习惯了刚性兑付且无法对资产包进行审慎评估的个人投资者。

合世家视角

2018年初，一行三会出台《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，明确打破刚性兑付，强化金融产品净值化管理，严格禁止资金池式的资管结构也掀起了一场前所未有的金融改革。中国金融去杠杆的元年在一阵惊讶中被打响。一场没有硝烟的战争悄然展开。2018年沪指全年跌近25%，创金融危机以来最大跌幅。实体经济出现资金链断裂危机，科技与金融行业面临大规模裁员，居民消费一蹶不振，中国经济增速持减缓。2019年1月4日，中国人民银行宣布全面性降低金融机构存款准备金率1%，挥别了2018年一直执行的定向降准政策，全力尝试支撑经济稳定增长。展望2019年，中央政府似乎已经充分了解到民营企业的金融困难与金融体系内的结构性风险，并积极出台相关政策，阻挡中国经济硬着陆。

GDP增速分解



接下来，我们通过总结 2017 - 2018 年度各项GDP指标走势来判断 **2019年中国的经济走势...**

>> 民 | 间 | 消 | 费

2018年1-11月社会消费品零售总额同比增速降至8.1%，较2017年同期的10.2%明显下了个台阶。过去5年居民杠杆率的快速上升，可支配收入因此跟不上GDP增长率，在未来金融强监管、消费贷平台持续整顿、与市场对未来经济放缓和通货膨胀下行的担忧等背景下，民间消费增长率预期将持续减缓。



>> 投 | 资

民间投资自2017年1-11月同比增速下滑至7.2%后，2018年1-11月同比增速下滑至5.9%，但已经较2018年4月份的低点5.3%略为好转。房地产开发投资完成额2018年1-11月同比增速达9.7%，较2017年同期增速上升2.2%，但绝大部分的投资增长来自于土地购置，因此并不会记入当年度GDP。从细分指标来看，在2018年去杠杆、稳杠杆的大背景下，开发商的资金来源紧张，赶着开工达到出售条件，但并不急着完工。

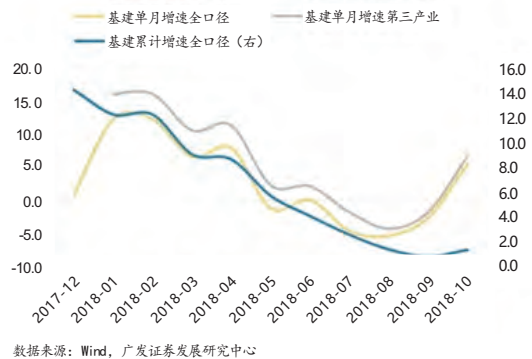


>> 政 | 府 | 支 | 出

政府支出可能会是2019年经济的唯一亮点，但完全不足以支撑整体经济。2018年10月中央一

般公共预算同比12.3%，较9月回升1.4%，地方一般公共预算支出同比增长7.2%，较9月回落4.6%。10月份整体地方政府支出增速回落，对基础设施建设投资形成拖累。但从政策的角度来看，中央政府已经明确表示2019年将增加地方政府专项债务的发行，有望提升地方基础设施建设支出。

基建投资年内首次反弹 (%)



>> 净 | 出 | 口

2019年中国净出口数据预计将持续承压。欧洲经济减速，德国与法国PMI 2018年底超预期下滑。日本制造业PMI下滑。中美贸易战若要得到有效的解决方案，中国势必必须降低与美国之间的贸易顺差。新兴市场2018年全年表现疲软，因美元相对强势和美联储加息造成资金撤出新兴市场，进而对中国出口造成压力。展望2019年，若美联储加息进度放缓，新兴市场有望开始筑底。新兴市场资产的低估值也将会吸引全球投资者的关注。2018年11月，以人民币计算的中国出口总额为1.57万亿元，增长10.2%，进口1.26万亿元，增长7.8%，1-11月贸易顺差为1.96万亿元，较去年同期收窄21.1%。因此，从短周期数据来看，海外贸易伙伴的经济增速放缓将持续压抑中国的净出口动力。

摩根大通全球PMI





展

望未来，中国第三产业的崛起是长期的投资趋势。中国第三产业占GDP的比重在2012年超过第二产业，且敞口逐渐扩大。投资人应持续关注95后消费模式的改变、人口老龄化带来的医疗与养老服务投资机会、与创新科技，如5G商用领域和工业互联网的发展。

中国的财富管理分为三个阶段，2008年之前，是1.0阶段，主要以传统金融机构理财产品为销售导向；2008到2018年的2.0阶段，是线上线下独立理财机构产品的销售红海。而2018年以后，财富管理迎来了3.0时代——即站在客户视角的买方顾问模式。

合·世家开创的买方顾问——参与式全权委托服务模式填补了中国财富管理领域的空白，以客户利益最大化为目标，创建并成就一个值得尊敬的买方顾问领航品牌。秉承“一致透明，定制参与，尽责存续”的理念，依托创新的买方顾问模式，20年领先的整体资产配置经验及国内外专业机构资源支持，“合·世家”已为超过100组国内外上市公司实际控制人、知名企业家等提供专项服务。



合·世家

“合·世家”品牌是目前国内专注于为高净值人士提供以“买方顾问”定位、参与式全权委托服务的整体资产管理领航品牌。团队初创于2013年，并于2015年正式成立。

创建“合·世家”品牌的上海天恩成合金融信息服务有限公司（全资子公司：上海合禧资产管理有限公司、珠海横琴合世家资产管理有限公司、苏州天恩成合资产管理有限公司），成立于上海浦东陆家嘴金融贸易区。

窝沟封闭是什么？为什么建议每个宝宝都要做？ ——实施窝沟封闭防龋，保障儿童口腔健康

文/苏州口腔医院 星海诊所

很多家长都有个误区，觉得小朋友看牙是多此一举的，反正是要换牙的，但是等到孩子满口蛀牙疼痛难忍的时候，又着急忙慌地排队看医生了……

根据世界卫生组织的统计，我国5岁以下儿童的龋齿率达到76.6%，可以说很多孩子们都在饱受龋齿的困扰。



长了龋齿，轻则补牙，重则根管治疗，如果任由龋齿发展下去，那牙齿终将缺失，治疗起来，孩子痛苦不说，费用还不低。



那么如何才能最大程度地预防龋齿呢？除了平时老老实实认真地刷牙漱口之外，还有一个非常有效的办法——窝沟封闭，它可是世界卫生组织重点推荐的一种预防龋齿的方法呢！

少年儿童如果接受过窝沟封闭，换上龋齿的概率会大大降低。

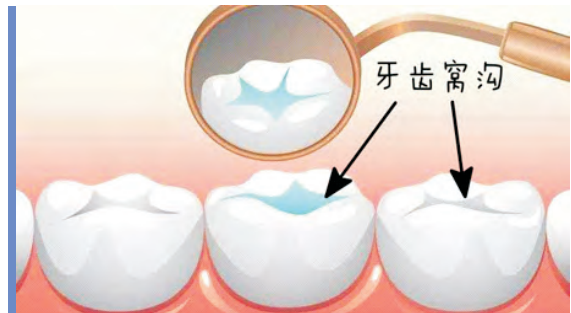
那么，窝沟封闭到底是什么原理？宝宝的乳牙能做吗？具体怎么做？做窝沟封闭有没有副作用？做完窝沟封闭就不会有蛀牙了？……



儿童为什么要做窝沟封闭？

我们口腔中的磨牙上有很多凹凸弯曲的窝沟，这些窝沟区域容易堆积食物残渣滋生细菌，就算天天刷牙也不一定能完全清理干净，加之儿童乳牙不如成人牙齿坚硬耐磨，因此非常容易形成蛀牙。窝沟封闭能大大增强牙齿的防御能力！

窝沟封闭是世界卫生组织向全世界儿童推荐的一种预防龋齿的方法，安全有效、无痛无创。



什么是窝沟封闭？

窝沟封闭是指不损伤牙体组织，将窝沟封闭材料涂布于牙冠咬合面、颊舌面的窝沟点隙，当它流入并渗透窝沟后固化变硬，形成一层保护性的屏障，覆盖在窝沟上，能够阻止致龋菌及酸性代谢产物对牙体的侵蚀，以达到预防窝沟龋的方法。





窝沟封闭怎么做？

窝沟封闭是一种安全有效、无痛无创的预防龋齿的方法，做起来并不麻烦，所以，家长们不必担心，宝宝们还是很好接受的~



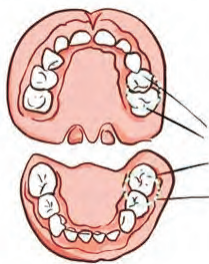
酸蚀剂会损害牙齿吗？

酸蚀只是让孩子的牙齿窝沟区域的表面达到轻微脱钙的效果，不仅不会损害牙齿，还能使窝沟封闭剂（牙科树脂材料）粘贴得更加牢固，达到预防蛀牙的目的。



窝沟封闭什么时候做最好？

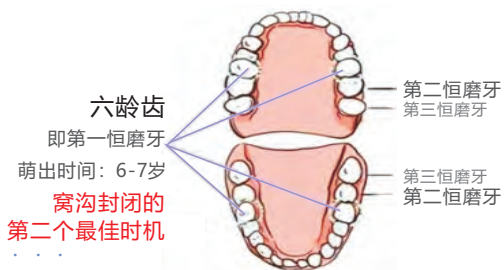
给孩子做窝沟封闭就是为了防患于未然，因此在磨牙萌出后不久既可做，具体可以参考下图的时间。



乳磨牙

萌出时间：2-3岁

窝沟封闭的第一个最佳时机



六龄齿

即第一恒磨牙

萌出时间：6-7岁

窝沟封闭的第二个最佳时机

第二恒磨牙

第三恒磨牙

窝沟封闭的第三个最佳时机

萌出时间：11-13岁



龋齿能做窝沟封闭吗？

窝沟封闭只适合于预防龋齿，孩子的牙齿发生龋坏，需要及时补牙，补牙后的牙齿就不能再做窝沟封闭了。所以家长们一定要随时关注孩子的牙齿情况。



做了窝沟封闭就不再有蛀牙吗？

做了窝沟封闭并不能一劳永逸。首先，窝沟封闭主要保护的是最容易长蛀牙的窝沟区，对其他位置的蛀牙没有作用。其次，当封闭剂完全脱落或部分脱落时，牙齿亦可出现龋坏，而窝沟封闭剂保存良好的牙齿并未发生龋坏。因此，窝沟封闭后应每隔3个月至半年进行定期复查，复查时，要注意封闭剂的完整性，若有脱落应及时封闭。

江泰打造“大救星”平台，助力救援与保险共成长

文/江泰保险

大救星智能云平台

自建全球救援指挥中心

为建立高效的救援体系，我司建立了“全球救援指挥中心”，实时智能监控、预警全球风险信息

和案件。同时我们拥有最新的全球定位系统、自研的案件受理系统和上百名救援服务团队，能够秒级响应求救信号，第一时间安排最合适最有效的救援单位实施救援。

江泰救援服务有限公司拥有全球救援指挥中心，高素质的专业救援服务团队和救援网络，严格的流程管理和质量控制管理机制，自研大救星救援服务平台，以智能网络云平台技术链接客户、保险保障以及救援机构，在全球范围内，为客户提供全年24小时的高质量、高效率、低成本的救援服务。

极致体验的网络救援服务窗口

自主研发的面向客户、覆盖全球风险预警、报案求助平台大救星APP及小程序，服务包括：

- 1、依靠全网风险监控、星使团队实时为客户发布本地安全信息、自救知识等预防信息；
- 2、提供关联救援指挥中心的“一键救援”快速求救按钮，有无网络皆可求救；
- 3、提供关联保险产品的“保单卡”报案系统，帮助购买了任何保险产品的客户快速立案，极速救援，高效索赔；
- 4、多场景求救窗口，客户可根据实际需求，直接预约具体救援项目；
- 5、使救援更高效透明的智能救援跟踪处理系统，全程同步救援进度；
- 6、自助星使服务，客户可自行预约本地星使服务，并且可以在线求助星使；
- 7、定位、翻译、导航等多项免费服务；
- 8、救援保障卡：我们为客户提供了VIP救援保障卡，激活后享受全球范围的免费无次数限制救援，支持在线激活购买和一键救援。



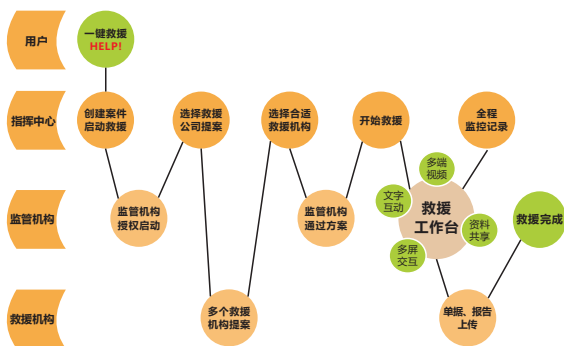
大救星救援服务生态

一站式救援生态，自建并整合了多形态救援服务

江泰救援经过多年的资源沉淀和近三年的行业深耕，目前已经具备完全的实力，受理如突发重病、突发重伤、门诊治疗、住院治疗、

海外医疗、健康体检、安保服务、医美养生、家庭护理、运动防护、向导服务、秘书服务、法律服务、生活服务、留学服务、移民服务等16项救援项目。构配置了案件接收、案件分理、案件跟踪等救援受理系统，以保证救援的快速实施。





(云平台救援流程示意图)

覆盖全球的专业救援网络

2016年由江泰救援发起，并联合了全球知名的救援企业、银行、航空公司、安保公司、律师事务所、旅行社等企业团体组织成立了“全球救援联盟”，以江泰救援为指挥中心，联盟成员为客户提供全球范围内的救援服务。

至今已经有30000多家救援链条机构加入联盟并展开业务，如国际知名十大商业银行、众多中国旅行社、权威医疗机构等，同时，江泰救援在全球各地区都设置有海外业务代表处，这使得江泰救援服务不仅完成了全球布局，而且救援单位也有效本地化，救援更加高效且成本更低。

自建服务于本地的星使网络

为了解决客户因不了解当地风俗、语言不通以及不熟悉地理等诸多困难而产生的服务需求，江泰救援自建了能够提供现场服务的“星使”网络。我们采用领使馆、旅行社、医疗机构、救援机构等推荐制保证星使的可靠性，并建立了完善的认证、培训机制筛选出专业的星使团队。截至目前，已经有近3000名星使活跃在全球各地，为客户提供陪同、向导、翻译、法律援助、住院安排、医疗监护、转运等一系列贴身专业救援服务。

未来业务计划

作为一个以“中国公民，有求必救”为使命的平台，大救星将继续深化救援产业改革，以前沿智能科技赋能行业，探索产业结构更加高效的可能性。

- 建立全球最全面的智能风险信息预警系统，从源头降低人身、信息、财产、建设、环境、城市等各行各业出现风险的可能性；
- 深化建设政企/个人救援服务产品及价值标准，改革线下救援服务模式向线上电商模式转化，目标支持全球救援服务在线预约采购；
- 继续深耕线上保险服务平台，目标让市场全面告别传统保险购买和案件受理模式；
- 建立基于本地的多样化星使服务网络的电子商务平台，占领本地专业人才服务行业大市场。

救援服务案例《包机转运》

2017年1月5日晚11点，35岁男性，从人字梯摔下，当时从事电工工作，触电摔下，口鼻出血，立即被送至帝力国立医院，急诊室做了清创，并给予抗炎治疗，医院唯一一台CT设备坏了，无法做进一步检查。患者于1月6日凌晨三点左右开始处于半昏迷状态，急需转运到能够做检查和做手术的地区，但是患者没有保险也没有钱。1月7日，当地华人协会联系大救星平台，并为其筹集了费用，当日大救星即安排包机将伤者转运了离帝力最近的巴厘岛医院进行了手术，手术顺利，医生说再晚几个小时，患者将没有存活机会。

江泰打造“大救星”平台，助力救援与保险共成长，并将不断在救援事业上不断探索，长期开放寻求与保险单位、各类救援机构、城市、信息服务商等的合作、共享、共赢。

Law & Lawyer【律师会客厅】

新个人所得税法给大家带来的优惠

文/石荣

个人介绍

陈立虎教授是苏州大学法学院教授，中国国际经济法学会常务理事，中国法学会 WTO 法研究会常务理事，长期从事国际商贸法律研究，发表专业论文一百余篇，出版专著和教材十余本。



自2013年9月中国(上海)自由贸易试验区(以下简称“自贸区”)正式挂牌运作，到2015年4月广东、天津、福建自贸区成立，2017年4月在辽宁省、浙江省、河南省、湖北省、重庆市、四川省、陕西省新设立7个试验区，再到去年10月在海南海岛全岛设立自贸区，我国目前已经实现了“1+3+7+1”的自贸区布局，取得了多方面的重大进展。就自贸区积累的实践和经验，石律师与苏州大学法学院教授、博士生导师陈立虎先生进行了访谈。

>>石律师：陈教授，您能先为我们介绍一下自贸区的定位和功能吗？

陈教授：如同习近平总结书记在上海自贸区建设3周年总体评估时指出的，建设上海自贸区是新形势下一项战略举措。自贸区肩负着我国在新时期加快政府职能转变、积极探索管理模式创新、促进贸易和

投资便利化，为全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验的重要使命。

中国自贸区有中国的特色，与此前的经济特区、经济开发区、产业园区不同，自贸区的发展目标是率先建立同国际投资和贸易通行规则相衔接的制度体系，把自贸区建设成为投资贸易自由、规则开放透明、监管公平高效、营商环境便利的国际高标准自由贸易园区。

自贸区的核心功能是扩大开放、深化改革、制度创新。因此，作为一个新的改革开放载体，自贸区是一个“制度创新高地”，实践的是一种制度创新试验。

>>石律师：陈教授，您能详细跟我们说一下上海自贸区是如何围绕“制度创新”这一核心推进自贸区建设的吗？

陈教授：上海自贸区是紧紧抓住“制度创

新”这一核心，以扩大开放--深化改革--促进发展为主线，从下面这三条路径推进自贸区建设的：

第一，以市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用为主线，遵循简政放权、放管结合、优化服务的改革逻辑，构建权责明确、公平公正、透明高效的市场准入及事中与事后监管体系，率先实现政府职能由注重事前审批向注重事中与事后监管转变，实现治理体系现代化。

第二，以主动对接国际贸易投资高标准、培育功能与政策创新为主线，遵循投资、贸易便利化及金融开放创新的改革要求，先行先试国际投资、国际贸易、国际金融、国际航运等方面的开放措施及监管创新，形成一套适应国际与国内要素有序、自由流动的管理制度和监管模式。

第三，以提高法制保障、优化法律环境为主线，根据行为规则和监管制度协调一致原则，推进国际化、市场化、法治化的营商环境建设。

>>石律师：从设立至今，自贸区在全面深化改革、推动高水平对外开放方面积累了宝贵经验，取得多方面的重大进展，一批重要成果复制推广到了全国，陈教授，您能为我们介绍一下这方面的情况吗？

陈教授：2014年12月21日，国务院发布《关于推广中国(上海)自由贸易试验区可复制改革试点经验的通知》，将上海自贸区第一批可复制改革试点经验在全国范围内推广。2016年11月10日，国务院发布《关于做好自由贸易试验区新一批改革试点经验推广工作的通知》，将上海及广东、天津、福建自贸试验区可复制、可推广的新一批改革试点经验在全国范围内复制推广。

结合上述两份《通知》，自贸区在全国范围内复制推广的改革事项包括投资管理领域、贸易便利化领域、金融领域、服务业开放领域、事中事后监管措施；在全国其他海关特殊监管区域复制推广的改革事项包括海关监管制度创新、检验检疫制度创新。最为知名的为已写入《外商投资法》的“负面清单”制度、已经广泛实施的“社会信用体系”制度等。

自贸区“1+3+7+1”的布局，说明中国面对国际、国内形势的新变化，通过扩大开放、深化改革，在构建开放型经济新体制方面，获得了良好的成效。

>>石律师：听说自贸区还将进一步扩容，对于现有的保税区、开发区，该如何转型为自贸区呢？

陈教授：由于国内外高端生产要素和企业的集聚有相当的区位条件、经济条件和制度技术要求，现有的保税区、开发区可以转型为自贸区，通过制度创新与园区开发融合互动，根据总体方案要求，通过改革创新提供有效的制度供给条件，在此基础上创新招商服务体制与机制，创新商业模式和产业业态，铸就招商、造商、营商的功能优势，释放自贸区的制度创新红利，在对内、对外的辐射区域形成经济社会发展、基本公共服务、市场监管制度、法制环境、产业结构、国际化发展等要素一体化的制度条件和营商环境，形成国际化的区域价值链及合作新格局，引领区域经济转型发展。

另外，中国自贸区的发展不仅要有量的发展，还要有质的进步，要为自由贸易港的建立提供基础。



Seasons 【湖风四季闲说蘇】

苏州的茭白，蕴含多少情和诗？

文/嵇元

唐朝末年，诗人皮日休流寓苏州（据说是在苏州做官），留下了许多关于苏州的诗篇。有一次，他到重玄寺（法脉传承就是今天的重元寺）去，主持元达和尚喜欢种中草药，大和尚告诉他，这中药里有一种草，结的籽叫雕胡，是一种可以做成饭的米。皮是湖北天门人，对这种米很感新奇，就写了两首诗，叫《重玄寺元达年逾八十好种名药余奇而访之因题二章》，其中有句：“怪来昨日休持鉢，一尺雕胡似掌齐。”大意是，怪不得和尚说吃饭不用愁，原来雕胡这植物已长到一尺来高，意思是收获期快了。



茭米，杨忠明提供

雕胡，又叫菰米，古代属于六谷之一。唐朝大诗人李白也曾吃过，写有诗：“我宿五松下，寂寥无所欢。田家秋作苦，邻女夜春寒。跪进雕胡饭，月光明素盘。令人惭漂母，三谢不能餐。”（《宿五松山下荀媪家》）



好象这雕菰饭挺有魅力的，吃了以后会让人难于忘怀，所以古人关于雕胡饭的诗并不少。

但大约宋开始，雕胡饭不大听到人提起了。北宋药物学家苏颂在《本草图经》里说：“（菰）至秋结实，乃雕胡米也。古人以为美饌，今饥岁人犹采以当粮……然则雕胡诸米，今皆不贯。大抵菰之种类皆极冷，不可过食，甚不益人。”他从养生的角度谈雕胡饭之所以淡出人们生活，是因为其性极冷，对人体无益处。而明清以后，基本上就很少听说主食是雕胡饭了。



嵇元，退休前为新华日报苏州市记者站站长，主任记者；全国作家协会会员。出版有《走读苏州》《品读苏州》（五卷本）《本草—生活在时光柔波里》等随笔散文。

茭白田
摄影 铂泉娜

据说，雕胡饭，吃口比较滑，要掺大米同烧，也许是粘性不够吧。其实笔者也想穿越到晚唐的重元寺，去香积厨要一小碗雕胡饭，品尝一下这稀罕之物的风味。

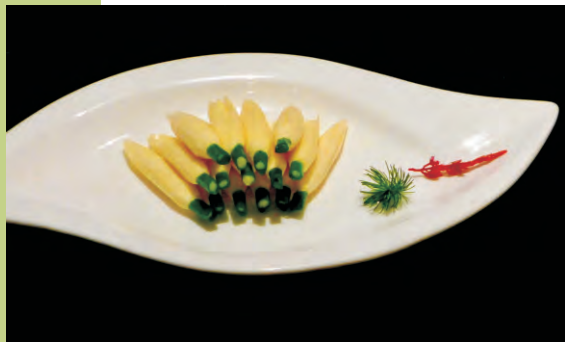
产雕胡米的菰，是一种多年生的草，禾本科菰属水生植物，与水稻近缘，苏州人叫茭草。太湖流域是茭草的主产地之一，苏州城东地区和昆山、城南部的吴江，河道纵横、湖荡星布，地势低洼，近岸浅水和洲渚河滩均有野生茭草生长，太湖南岸的湖州，在两千五百年前的春秋时期，还因此被称为“菰城”。茭草原先是野生植物，夏秋间中心抽穗结实，名雕胡，即菰米，叶子也

可以作食草动物饲料，用于喂牛喂马；平江路有座桥叫“朱马茭桥”，据说是因宋代这里设茭草局（军马饲料）而得名。

古代人为解决吃饭问题，或选育野生植物，或从国外引进，后来集中到几个主要的粮食作物大面积栽培，水稻、麦子、玉米、高粱、小米、山芋等唱起了主角，而产量甚少、吃口没有啥粘性的菰米，就淘汰了。

但人们发现——请允许我怀疑是苏州农民发现：这菰草的根茎膨大了，而且是色白而嫩，似有微甜，可以作蔬菜。据专家说，“茭白之明确食用始于唐，兴于宋，作为蔬菜大行种植更在其后。两宋时吴中的茭白生产尚少，上溯六朝更不足称。”（程杰《三道吴中风物，千年历史误会——西晋张翰秋风所思菰菜、莼羹、鲈鱼考》，载《中国农史》2016第5期）反正就是雕胡唐以后逐渐退出主粮位置的同时，茭草以蔬菜的新身份坚持在人们餐桌上。

这蔬菜古称菰首、菰手、茭笋或茭



玉兰茭白，苏州得月楼菜馆提供

瓜，但今天普遍称之为茭白。它的出现，有一点偶然。原来，是茭草的花茎秆基感染了一种“菰黑粉菌”，导致膨胀形成了纺锤形肥嫩肉质茎。古人没有见这特殊变化而骇异，有胆大又勇于尝新的人，先试吃了这茎，哎，不仅外表洁白，而很脆嫩，生食熟食俱可（现主要为熟食），用作蔬菜很不错耶！那叫什么名呢？这茭草之白茎，就叫它为“茭白”吧。

苏州人唐以后，从吴越国至南宋，人口增多，为发展生产，苏州人开始围湖造田，低洼地也尝试种植物水生作物。因地制宜加上各显神通，大约明清时苏州有了“水八仙（鲜）”这八种代表性的水生作物，茭白是其中比较大宗、比较著名的一“仙”（鲜）。

我今天到金鸡湖散步，湖风拂面，微波荡漾，环湖气象万千，心旷神怡。而在1993年前，这里有大片茭白田，苏州话叫“茭白荡”。



茭白之所以成为苏州特产，是有原因的。一是茭草如果营养不足，花茎长得不好，叫“雄茭”，如果黑粉菌早早进入繁殖阶段，茭白里出现黑点那就是“灰茭”。因为金鸡湖一带的茭农栽培茭白非常有经验，种出没有黑色孢子的茭白，又白洁又肥嫩，远近闻名。二是苏州茭农种茭白可以做到一年收获两季，从五月开始到十月都有供应，让苏州人吃个畅快。三是苏州茭白名种多，有小蜡台、中蜡台、中秋茭、吴家茭等。不过因为城区的发展，茭白荡大量减少，苏州种植茭白转移到昆山、吴江等地，而且有的茭白品种不大见到了。

苏州人的菜肴，分家常的苏州菜和商品性质的苏帮菜，但不管是苏州菜还是苏帮菜，都有茭白做的菜，什么糟茭白、虾籽茭白、茭白炒肉片、茭白丝炒蛋等等。苏州家常菜最常见、最有名的茭白菜，大约非“茭白炒虾”莫属了。此菜看上去皎白如玉，太湖虾微红如海棠花瓣，色彩淡雅，赏心悦目。更何况茭白有18种氨基酸，本身就非常鲜美，加上鲜虾同炒，水中两鲜结合，那独特鲜味更是绕舌不消了，甚至菜汤淘在饭里，味道也会比什么鱼翅拌饭好上百倍。据说，出嫁的女儿，最想念母亲的味道，就是这道菜，不是有苏州童谣这样唱的么：

吭令吭令马来哉，
隔壁大姐转来哉。
“买点啥格小菜？”
“茭白炒虾……”

苏州话“转来”就是回娘家之意，这位姑娘回娘家不是坐船而骑马，可见姑爷是北方人，做官经商都有可能，母亲给她准备的头道菜、重点菜，是茭白炒虾。是啊，不是苏州人，怎知此菜内含多少情和诗？

Character 【人物】

苏州工业园区“开拓者”——施玉初

文/楼促会



>> 人物专访→ 苏州工业园区原副书记、管委会原副主任 施玉初

25年来，一座座高楼从江南水田中拔地而起，从农业经济到楼宇经济的飞速变化，园区的变化可谓是沧海桑田。截止去年，已实现地区生产总值2570亿元人民币，每平方公里土地GDP达9.4亿元人民币。在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续三年（2016、2017、2018年）位列第一，并跻身建设世界一流高科技园区行列，牛津大学、哈佛大学，微软、苹果、西门子等世界知名高校、企业也纷纷将分支机构、研究院所落户在园区。

说到园区的高速发展，不得不提到苏州工业

园区原副书记、管委会原副主任——施玉初，他曾经参与了“金鸡湖改造”“苏州中心”等项目的规划设计，恰逢园区成立25周年之际，在金鸡湖商务区党工委书记、金鸡湖商务区管委会副主任朱晓焱和园区组织部副调研员、老干部局局长贡小静的帮助下，楼促会很荣幸能够在园区最高楼国金中心（IFS）采访到施玉初，聆听他对园区成立25周年的感悟。

采访一开始，施玉初回忆道，1995年刚从张家港到苏州园区工作时，对园区未来的发展还抱着未知和摇摆，是怀着不确定但又好奇的复杂心情开



1994-2000 中新两国共同签署合作协议，开发建设苏州工业园区，奠定发展基础；
2001-2005 快速发展，主要经济指标达市级1993年水平，相当于再造了一个新苏州；
2006-2011 成为国家高新区试点，从制造业、服务业向科技跨越的转型升级计划，“四个超千亿”、“九大行动计划”等发展成就促成转型升级的完整体系；
2012-至今 苏州工业园区深化探索开放型经济新体制，构建创新驱动发展新模式……

25年里，一步步参与并见证了高楼从江南水田中拔地而起，从农业经济到楼宇经济的变化过程。

如今，园区成为长三角地区重要的经济区和商务文化活动中心之一，离不开时代的机遇与建设者们对理想的坚持。

借改革开放为东风，以中新合作为载体

1992年，邓小平同志发表了借鉴新加坡经验的讲话，一时间在中国掀起了向新加坡学习的热潮。恰逢新加坡也有意寻找可以进行深层次经济合作的试验场。1994年，中国和新加坡政府签署《关于合作开发建设苏州工业园区的协议》，带着这纸“出生证”，苏州工业园区“呱呱坠地”。

施玉初感叹：“要不是全国吹起了改革开放的浪潮，工业园区还是落后的小渔村。要不是中新合作定下了发展的基调，苏州还是小富即安的安逸地。要不是政府大力扶持相继出台各种政策，哪里来的国际合作成功示范区？”

如今园区高楼林立，楼宇产业集聚度、融合度、贡献度持续提升，国金中心、东方之门共同构建、升高、重塑苏州园区天际线，现代化高楼与金鸡湖5A景区的结合美轮美奂，令人赞叹！

苏州工业园区的建立和发展，借助了改革开放的东风，以中新合作为载体，成就了苏州城市发展的一次飞跃。

吸取国际先进经验，坚持合理科学规划

施玉初回想当年规划落地时，为了加快中新合作的进程，解决中外文化差异，面对中央政府的“高要求高希望”，施玉初作为协调人表示“压力大”、“责任重”。“要与新加坡政府友好协作，但又不能完全照搬复制”，施玉初强调了“城市创新”的规划重点，并开始组建专家团队，希望借鉴国际理念，吸取国际先进经验，并先后前往美国、欧洲、日本多地学习调研。历时三年时间，总体规划终于完成，包括中新合作区70平方公里概念规划和首期8平方公里详细规划。这份规划，20多年前就已经体现出科学性、先进性和超前性。

25年来，园区一直坚持合理的科学规划，以“规划先行”作为工作指导，施玉初表示，“这么多年过去，经历了无数次的规划检查和修整，但工业园区的城市建设主要框架、功能区域、城市道路经纬线一直没变”。这些坚持是园区能将城市区和产业区有机融合，功能区域分布合理，做到“产城联动”的重要原因。施玉初骄傲地说道，“如今园区能拥有现在的成就，很重要的一点就是‘一张图纸管到底’，一切都得益于政府当时对规划的坚持和从园区长远发展考虑的前瞻性。”

>> 对话人→ 朱晓焱



建设前大面积农田



建设后的湖东景观



建设前金鸡湖地区的规划手稿



建设后的湖西景观



(建设前的金鸡湖 VS 建设后的金鸡湖)

坚持以规划为引领，加强园区精细管理

借鉴和创新是把双刃剑，施玉初谈到了“中新合作区功能规划定位”、“园区邻里中心的设立推进”、“金鸡湖早期景观概念设计”、“城市交通道路布局”、“区域城市设计及楼宇单体设计”等项目多采取国内外竞标，择优录取，注重细节，力争唯一性和第一性，以“确保城市的品质和品位”为追求，为如今优美的高水准园区城市打好了坚实基础。这些项目作为园区开发初期艰苦创业的历程体现了园区老一辈开拓者对规划蓝图的坚持和艰苦奋斗精神。朱晓焱非常赞同老领导的观点，并强调作为当代建设者，不仅应该坚持老一辈制定的发展规划，更加应该注重并加强精细化管理。施玉初副书记表示如今园区能成为高水准的现代化城市，离不开几代人的共同努力，作为奋斗在当代园区这片沃土上的工作者，要传承、发扬并践行好园区精神，真正让老一辈的艰苦奋斗精神薪火相传，积极主动、创造性地开展工作，为园区建设发展贡献自己的一份力量。

扩大园区亲商服务，提升企业幸福归属

在未来园区的发展道路上，除了坚持城市规划蓝图外，还需不断提高园区“亲商服务”水平，增强企业归属感，加深园区人民幸福感。施玉初建议道，一定要加强建立园区营商环境软实力，加深入驻企业的归属感，让入驻企业得到长远稳定的发



展。对此，他肯定了楼促会成立的必要性及一年来工作的成果，希望楼促会今后继续积极发挥政企桥梁的作用，通过政府引导和市场调节，支持园区楼宇经济的发展建设。

施玉初提出一定要积极建立智能化信息网络，从楼宇智能化、公共设施智能化、景区及住宅智能化等方面逐步试行，运用5G及大数据

等现代化科技，形成智能园区示范区，促使未来园区仍然走在全国发展前列。

坚持规划蓝图的整体效果，从“业态”、“动态”、“形态”、“生态”等方面出发，考量入驻品牌、位置等商业元素，结合人流、车流等动线要求，关注建筑外表样式与周边商业的整体效果，再辅以绿色生态的环境布局，从细节和不断变



化的居民需求出发，就区域内的现状深入研究，做出优化措施。

提出利用“名人效应”的招商新举措，邀请各领域具有先进水平的公司一同进驻高端楼宇，形成区域集聚经济，知名人士集聚一堂，园区招商必定事半功倍，影响力必定更加广远。

结束语



左起：贡小静、施玉初、朱晓焱

从洼田密布、阡陌纵横到现代化产业新城，25年来，园区践行“一张蓝图绘到底”、“先规划后建设”的发展理念，持续提升城市功能定位、优化空间布局、增创城市发展新优势，成功地将新加坡经验“本土化”，形成了“借鉴、创新、圆融、共赢”为基本内涵的“园区经验”，并成功地将其在国内甚至国际的一些地区复制推广。

站在第二个25年的起点，面对更大的发展机遇与挑战，园区在规划建设、招商亲商、人才引进、社会治理等方面将继续努力，成就更加卓越的园区，绘筑城市“最美名片”……

特别感谢：苏州国际金融中心提供交流场地

Activity [活动]

2019 “地球一小时” 楼宇熄灯活动圆满举办

文/楼促会

为了更好地传达城市绿色发展理念，响应全球公益活动“地球一小时”的号召，3月30日夜，由苏州工业园区楼宇经济促进会举办的2019“地球一小时”楼宇熄灯活动于现代传媒广场成功落幕。此次活动在金鸡湖商务区的指导下，楼促会召集了现代传媒广场、市场大厦、建屋大厦、圆融星座、太平金融大厦、晋合广场等多家楼宇单位。这些楼宇中不乏有单幢税收过亿元、过十亿元的楼宇，他们在贡献经济力量的同时也不忘回馈社会，积极参与环保活动。活动现场还邀请了看苏州新闻客户端对本次活动进行多现场连线报道。



苏州工业园区金鸡湖商务区党工委委员、管委会副主任陈莉参加了此次活动，并表示从靴子楼到山塘街，两者如同“双面绣”一般，一面是传统，一面是现代，传递着从古到今的环保理念。她提出今年是“地球一小时”活动进入中国



以来的第12年，也是中新合作苏州工业园区建成25周年，2019“地球一小时”旨在与自然共生，苏州工业园区楼宇经济促进会希望借此全球性活动，让人们提升环保意识，向世界展示苏州工业园区对环保的重视以及对绿色发展理念的坚持。

在正式楼宇熄灯前，现场准备了前期预热活动。小靴子童星俱乐部合唱团挥动着手中的国旗，热情唱响《我和我的祖国》；来自姑苏区的小红帽志愿者带来心底的誓言《最初的梦想》；苏州市环



境卫生管理处垃圾分类管理中心副主任干磊为大家讲解垃圾分类知识；希尔顿酒店现场宣布主题为“与自然共生”的摄影比赛结果……

当晚，除了楼宇熄灯活动外，还有一个重要环节——绘本交换。100组参与活动的家庭，不光分享了精彩故事本身，更分享到了快乐及传递环保的精神。



最后，熄灯进入倒计时环节，大家纷纷攒聚在一起，翘首以盼楼宇熄灯的那一刻。20:30到了！从园区到山塘街，11座建筑灯光齐暗，“熄灯”后的素颜城市颠覆了无数人的想象，漫天的璀璨，美出天际！每熄灭一盏灯，更意味着一份



环保意识的觉醒！

地球一小时，苏州进行时。楼促会坚信，如果每个人在日常生活中都能为环保献出自己的一份力，那么赖以生存的家园一定会愈发变得充满生机。

本次“地球一小时”楼宇熄灯活动能够圆满落幕，离不开各单位以及广大市民的积极配合与支持。楼促会与大家相约明年再见，同时我们也真挚地希望下次熄灯活动可以有更多的楼宇能够加入到我们的环保队伍当中。



学习楼宇服务经验

——记参观苏州国寿金融中心活动

36

文/楼促会



2018年，苏州工业园区楼宇经济促进会举办了多次楼宇参观活动，收获了广大会员单位的良好口碑。为了更好地打造楼促会交流平台，提高园区各楼宇综合竞争力，2019年楼宇参观第一站正式开启。

4月11日下午，楼促会调研考察活动走进苏州国寿金融中心（SIFC），活动自报名起就受到了热烈反响，吸引了30多位会员单位代表参与，在楼促会的组织下，共同了解和学习苏州国寿金融中心在楼宇服务、物业管理、招商情况等方面的优势。

苏州国寿金融中心作为园区金融商务区甲级写字楼，项目位于苏州湖东CBD的核心区域，地铁1号线上盖，与时代广场站1号出口零距离接驳。苏州文化艺术中心、国际博览中心、多家银

行、保险机构总部、五星级酒店、高档商场环绕左右，地理位置得天独厚。拥有全方位配套服务，涵盖行政、餐饮、娱乐、办公设施，彰显核心商务领地。

项目委托圆融商管物业公司进行现场物业管理、委托戴德梁行为租赁代理保证现场运营工作的有序开展。目前楼内出租率约为90%，主要租



户有银行、证券公司、国内知名房产公司、日、韩资保险公司、外资贸易公司和外资电气公司等。



苏州国寿金融中心项目经理钱律对楼促会的来访表示欢迎，并向会员单位介绍了大堂的访客系统，强调了该系统的便利性与安全性，减少了物业登记管理的繁琐。

在钱经理的带领下，会员单位参观了位于负一层的楼小二分拣中心与暖通设备。楼小二负责人表示，一站式在线企业服务平台大大方便了楼中租户企业购买矿泉水、办公用品。



随后，会员单位参观了交付标准层、高格联合办公、代表租户公司环境。参观结束后，钱律经理在高格联合办公会议室内和各会员单位进行了楼宇服务、招商情况等方面经验的交流会。会员单位纷纷表示对本次参观之行受益匪浅。



苏州国寿金融中心参观是楼促会举办的第七场楼宇调研活动。未来，楼宇调研将继续推进，前往苏州各区以及其他城市里的更多高端楼宇开展多种形式的学习和体验，共促园区楼宇经济发展。敬请期待！



楼宇文化 星辰璀璨

——2019年春苏州工业园区楼宇文创季

38

文/楼促会



为了促进金鸡湖商务区的楼宇文化交流和展示，4月15日由苏州工业园区楼宇经济促进会主办，苏州星辰商务服务有限公司承办，苏州工业园区润秀文化传媒中心、深度苏州公益文创研究所协办的2019年春苏州工业园区楼宇文创季在星辰商务现代传媒广场中心顺利开展。广大市民朋友纷纷

闻讯赶到这里，于文创分享中感受苏州这座城市的文化韵味。

本次楼宇文创季以浮生六记、太湖窑等传统文化因素为亮点，楼促会希望通过“楼宇+文创”的形式，将苏州传统文化以及现代文化引入园区CBD，让园区写字楼迸发出苏州的文化力量，从而加深园区CBD的文化氛围。

活动一共持续两周，参展的品牌有“园林昆曲”浮生六记、“传承红木”虞林世家、“高定旗袍”金剪刀、“兔女郎”之父吴思骏、“苏州之声”Love·苏州原创乐团等。60余件展品，在园区楼宇内的苏式会客厅，进行为期两周的文创展览，尽显苏式生活东方美学。

楼促会于4月17日晚参加了楼宇文创季中的首





次文化分享会，会上邀请了著名翻译学者任颂华作为主持人，“浮生六记”品牌创始人萧雁、“太湖窑”品牌创始人孙厚义作为演讲嘉宾。深度苏州对活动进行全程现场直播。

分享会开始，台下座无虚席！通过聆听这些“品牌大佬”讲述自己的文创之路，听众们对文化创意及发展传承有了更深一步的了解与领悟，均感到不虚此行。

朝霞在这里升起，文化在这里启程。于楼宇之间，与时光之外。各行各业的人因为本次楼宇文创季齐聚一堂，一起观摩探讨，无关身份性别，只为创意而来，共同进行一场关于文化创意的深度交流。



苏州工业园区楼宇经济促进会作为楼宇会员单位之间交流合作的平台，今后还会更多地组织此类文化创意活动，促进楼宇内文化交流与文创展示，希望届时各会员单位能踊跃参加！



巾帼心声 “快闪” 高歌 ——上海银行苏州分行持续开展党建联盟交流活动

文/上海银行苏州分行

3月8日，正值国际劳动妇女节，为强化基层联建共建，增强基层党组织的凝聚力，唱响当代巾帼之声，上海银行苏州分行组织党员参加了苏州工业园区金鸡湖商务区举办的党建交流之“我和我的祖国”主题活动。

为更好地深入基层、融入群众，本次活动以“快闪”合唱的形式穿插在苏州国际旅游展开幕式中。“我和我的祖国，一刻也不能分割……”随着悠扬的歌声响起，会展现场的群众逐渐加入了合唱的队伍，一曲曲回声嘹亮，一位位英姿昂扬。包括苏州市政府领导在内的近百人动情齐唱祖国的宏伟画面，成为本次活动最难忘的瞬间。

苏州工业园区金鸡湖商务区党工委副书记朱晓焱与苏州分行党委交流了党建工作经验和近阶



段的党建成果。作为联合企事业单位的重要纽带，党建工作拓展了各级党组织与企事业间良好的党务沟通平台。系列党建联盟活动的举办，坚定了党员的岗位职责和信念，营造了互相学习、共同进步的积极氛围。





楼促会微信公众平台二维码