



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

2018年第1期 总期第一期 双月刊

图片来自深度苏州CITYSUZHOU



SIPSEA 苏州工业园区 楼宇经济

2018年第1期 总期第一期 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号国际大厦三楼

秘书处电话

0512-6988 6195

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，版权归原作者所有，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 掘金“楼宇经济” 打造园区新形态

Focus 【关注】

P2 苏州写字楼市场速递 (2018上半年)

P5 2018上半年苏州甲级写字楼市场报告

P7 楼宇快讯

Subject 【专题】

P14 世界对望 金鸡湖

P11 苏州中心成功的主角原来是他们——谈苏州中心项目设计管理

Share 【分享】

P16 共享办公空间对楼宇经济的促进作用

P18 苏州中心物业管理模式创新

P21 中国电信——楼宇智能系统

P22 浅析非金融企业去杠杆问题

Activity 【活动】

P25 楼促会联手RICS共促楼宇人才发展

P26 学习上海之巅——记上海中心调研学习活动

P27 机关中心顺利通过三大体系年度监督审核

P28 金鸡湖商务区“扬帆金鸡湖”系列活动

Announce 【预告】

P29 苏州工业园区楼宇经济促进会活动预告

P30 金鸡湖商务区“扬帆金鸡湖”系列活动预告

P31 东方雨虹建筑修缮服务中心



Preface 【卷首语】

掘金“楼宇经济” 打造园区新形态

夜幕降临，城市的灯光渐次亮起来了，灿若星河。金鸡湖畔，一幢幢高耸的国际化大楼，上演着精彩绝伦的声色光影秀，与熠熠生辉的苏州古城墙、粉墙黛瓦遥相呼应。千年姑苏城焕发出现代魅力。

苏州中心、建屋紫金东方、现代传媒广场、国金中心……近年来，苏州工业园区一幢幢建成和在建商业楼宇如井喷般涌现，在业内形成巨大的影响力，园区楼宇经济在业内打响了品牌，成为继北、上、广之后不可小觑的新生力量，楼宇经济成为园区转型升级的主战场、招商引资的主阵地、招才引智的主平台。

苏州工业园区通过发展楼宇经济推动产业转型，培植地方税源，成效显著。金融、现代物流、科技和信息服务等生产性服务业增加值，在苏州服务业中占比超过了50%。目前苏州市工业园区的甲级写字楼约占苏州写字楼分布的75%，整体出租率超80%。商务楼宇经历了从个体写字楼、写字楼扎堆、到规划建设集中商务区等空间发展的三个阶段。随着园区一些重点商圈的形成，这些商圈成为楼宇经济发展的重要依托和发展重点。

在一核四城的苏州城市新格局规划下，园区的市场供应长期保持了绝对的领先优势。2017年底，苏州写字楼整体市场的总存量约355万㎡，其中园区的供应量占到总数的54%，与此同时，园区也是苏州甲级写字楼的主要供应区域。更值得关注的是，2017年，园区商务楼宇净吸纳量首次超过了新增供应量，这一对存量市场的突破，无疑释放了一个强烈的利好信号——园区楼宇经济将迎来更加繁荣的腾飞期。

为配合着园区楼宇经济蓬勃发展，打造园区楼宇经济的金字招牌，提高区内楼宇运营水平，提成楼宇服务质量，增强楼宇招商能力，在苏州工业园区金鸡湖商务区筹备组的关心下，在CBD招商中心精心指导下，历经数月的考察调研、分析论证，成立园区楼宇经济促进会，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。

苏州是一个经济发展迅速的城市，同时，园区又紧邻上海这个中国楼宇经济发展最发达的城市，如何提升园区楼宇经济运营、建设能力，提升品牌效应，形成鲜明的产业特色，打响园区楼宇的金招牌，我们需要融合楼宇业主方、服务方、用户方等多方面的力量，资源共享、协同发展，抱团学习，而这也正是园区楼促会发起成立的重要出发点和未来发展目标。

未来，相信通过楼促会这个平台把楼宇经济相关行业的业主方，服务方，用户方等团结组织起来，积极参与到建设“世界一流高科技产业园”的发展战略中来，促进苏州工业园区经济大发展，促进城市大繁荣。

园区党工委委员
管委会副主任



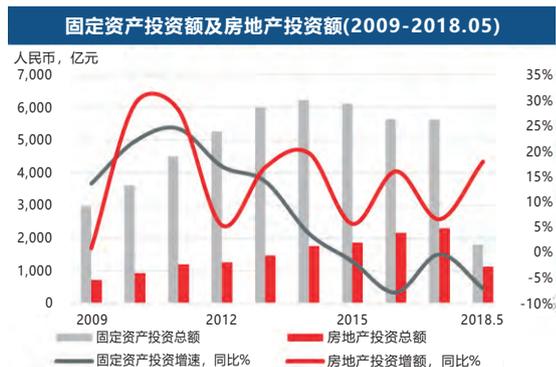
Focus 【关注】

苏州写字楼市场速递 (2018上半年)

文/戴德梁行

宏观经济

2018上半年, 第三产业比重稳定增长, 固定资产投资及办公楼投资增速为负, 写字楼投资额同比下滑。



行业动态

苏州房地产探索发展新模式, 知名品牌联合办公逐渐进入苏州市场, 政府、房企齐发力!

苏州首宗“只租不售”地规划出炉

漕湖置业以总价3.45亿元竞得相城区苏地2017-WG-80号地块, 成交楼面价3000元/㎡。这标志着苏州相城紧跟上海浦东张江、嘉定等地的创新步伐, 开始探索“只租不售”模式。仅过4天地块规划便火速出炉。该地块主要服务于周边企业未来3到5年的发展,

为引进高层次人才, 提供更为舒适、稳定的租赁公寓。整幅地块占地86亩, 规划容积率为2.0, 预计可建造15栋左右18层以上的高层公寓楼; 规划建筑面积为11.486万㎡, 将提供近2000套中小户型租赁公寓, 其中单人套间不低于200套, 双人套间不低于300套, 四人以上套间不低于1000套。

园区10地块控规调整公示, 左岸商业街地块高度升级

苏州工业园区管委会官网公布《苏州工业园区2018年第一批局部地块控规及城市设计公示文件》。根据文件本次公示涉及调整地块10宗; 规划调整用地性质涉及商业、居住、教育、医疗、市政、供电等各方面。值得注意的是之前暂缓出让的湖西左岸商业街地块重新进行地块规划调整从商住地块改为商业商务混合用地、商业市政混合用地, 而限高方面则从100米、150米分别调高到了140米、180米, 与相邻的环球188地块限高相同。

吴中致力打造智慧城市大数据产业高地

吴中区服务业“十三五”发展规划提出建设都市服务业新区。坚持城乡一体, 推进产城融合, 建设苏州南部都市产业新城。推进平台载体建设, 促进大数据产业集聚发展。以苏州市大数据特色产业园吴中经济技术开发区(吴中太湖新城)为中心, 打造大数据产业集聚区, 加快推进太湖新城云计算数据中心、航天科工智慧园区、生物银行大数据项目建设, 将吴中太湖新城打造成为大数据产业高地。

苏州排行2018年1-2月全国土地成交城市排行榜前三

伴随房地产市场调控的深入, 房企土地储备规模与结构对业绩的影响越来越大。从各城市群拿地金额来看, 长三角仍是房企重点关注区域。从城市排行榜来看, 一二线城市仍为房企投资拿地的重心。杭州以589亿元的成交总价位于榜单首位, 同比上涨251%, 北京和苏州市场依旧火热, 分别以564亿元和453亿元的成交总额占据榜单第2、3位。



中锐集团2226万元竞得苏州工业园地块面积达1.2万平

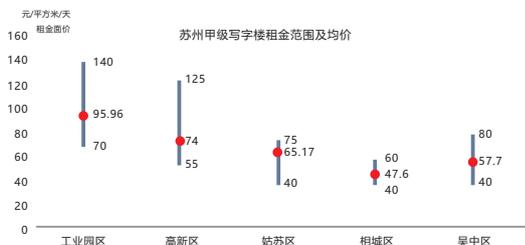
中锐地产集团以2226万元的成交价竞得苏州工业园区2018-G-1号地块，平均地价为每平方米1805元。此次竞得的2018-G-1号地块位于苏州工业园区北部，具体位置在珠泾路西、葑亭大道南，土地面积为12329.07平方米，土地用途为科研（研发）用地、旅馆用地（公寓式酒店）、零售商业用地。该地块地理位置优越，直接受上海辐射及产业外溢，临近园区城际高铁站，南北分别靠近北环快速路和京沪高铁。而中锐集团也表示，将把该地块建成为集总部办公、商务休闲、时尚文娱等功能于一体的都市特色功能集聚区，打造成为园区企业总部基地。

优客工场完成C+轮融资未来新增近20个直营社区

6月8日，优客工场宣布正式完成C+轮融资，由山东国惠与丝路华创战略投资。此轮融资完成之后，优客工场将继续在智慧办公、开源企业社交平台“优鲜集”与亚洲区域布局等方面重点发力。接下来将进一步加快其在亚洲地区的布局速度。同时，优客工场还将在苏州、西安、杭州、济南、南京以及香港、新加坡、雅加达等地增加近20个直营社区。

租赁市场

各商务板块写字楼租金差异较大，工业园区租金水平为苏州首位，且板块写字楼存量多、交付品质高；全市出租率波动不大。



- 全市租金均价为79.4元/㎡/月；工业园区报价70-140，均价96.6元/㎡/月，为全市最高；
- 全市空置率约23.7%，由于去年大量项目入市，导致整体出租率空置率偏高；

- 2018年第二季度迎来两个项目交付入市，苏州中心D栋和东方之门，共计60,450平方米的新增供应，但整体租赁市场较活跃，空置率无明显波动。



- 金融行业成交活跃，整体承租能力高，大面积新设需求选择主要在工业园区，如现代传媒广场、苏悦广场、兆润财富中心；另外也有一部分成交集中在姑苏区，如苏州世界贸易中心。
- 由于第三产业持续增长，专业服务行业成交也较活跃。由于该行业承租范围区间较大，所以园区以及城区均有成交，主要集中在工业园区，如爱特精英留学在苏悦广场租下2200平方米。
- 由于很多租赁合同都是年初到期，2018上半年由于租约到期而产生的搬迁较多，其中，由新区搬迁至园区以及园区内部的搬迁较多。

行业	公司名称	面积 (㎡)	动态	入驻项目	区域
金融业	南京银行	10000	搬迁	建屋大厦	工业园区
金融业	国泰君安证券	1160	新设	现代传媒广场	工业园区
金融业	中美联泰大都会	1500	搬迁	苏州中心	工业园区
金融业	中城银信	775	新设	兆润财富中心	工业园区
房地产业	中南银信	1050	-	兆润财富中心	工业园区
房地产业	创元集团	2100	新设	现代传媒广场	工业园区
房地产业	中梁地产	900	搬迁	苏州世界贸易中心	姑苏区

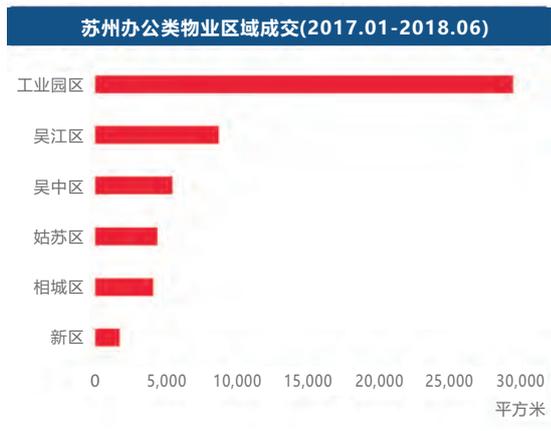
行业	公司名称	面积 (㎡)	动态	入驻项目	区域
专业服务	爱特精英留学	2200	搬迁	苏悦广场	工业园区
专业服务	法德永恒律所	675	-	现代传媒广场	工业园区
专业服务	高的律所	303	-	兆润财富中心	工业园区
专业服务	医疗健康	6300	新设	苏州世界贸易中心	姑苏区
信息技术	蚂蚁天下	350	-	兆润财富中心	工业园区
信息技术	江苏快拍立信	433	搬迁	苏州世界贸易中心	姑苏区
信息技术	北京五八信息	2800	搬迁	苏州世界贸易中心	姑苏区

租赁市场

办公类物业近一年首次出现新增供应，工业园区成交量居首位。



- 近一年来，首次出现新增供应。2018上半年，写字楼累计供应面积3.2万平方米，即为吴江区绿地中心办公项目；成交面积累计达5.4万平方米，同比下降64%，写字楼销售市场整体低迷。
- 从价格走势来看，今年1月份成交均价为近一年新高，达到2.6万元/平方米，其中东方之门成交价高达4万元/平方米。2018年上半年成交均价为1.6万元/平方米，同比增长40%。



- 从区域成交结构来看，工业园区成交面积依然居首位，2018上半年工业园区成交面积累计达29,466平方米，占全市交易总量54%；其余区域例如吴江区成交面积将近9000平方米，吴中区、姑苏区以及相城区成交面积在5000-4000平方米左右。
- 2018上半年，园区成交项目主要集中在湖东、湖西板块，例如湖西的东方之门、宏海大厦，以及湖东板块的中新汇金大厦、领汇广场等。

土地市场

2018年上半年共有11宗商办/商服用地成交，主要集中在吴中区。



2018上半年共有11宗商办/商服用地成交

序号	宗地名称	土地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	容积率	成交价 (万元)	综合楼面价 (元/m²)	规划用途	竞得方	成交时间
1	苏地2017-WG-49号	14468.1	57872.4	≤4.0	18519	3199.99	商务金融用地	江苏白洋湾口岸建设	1月8日
2	苏地2017-WG-50号	2003.2	20003.2	≤4.0	6001	3000.02	商务金融用地	苏州市吴中区燃气	1月8日
3	苏地2017-WG-51号	10951.6	26283.8	≤2.4	3614	1374.98	商务金融用地	苏州汇方通达信息科技有限公司	1月5日
4	苏地2017-WG-63号	7327.6	18319	≤2.5	3481	1900.21	商务金融用地	苏州高新污水处理	1月5日
5	苏地2017-WG-65号	72201.4	43320.8	≤0.6	17328	3999.94	批发零售、商务金融、住宿餐饮	苏州招商融新投资发展	1月5日
6	苏地2017-WG-76号	87845	328873.5	>1, ≤3.7	192381	5918.93	商服用地 城镇住宅用地	苏州和恒置地	1月31日
7	苏地2017-WG-77号	49533	123832.5	>1, ≤2.5	211749	17099.63	商服用地 城镇住宅用地	康宁控股	1月31日
8	苏地2017-WG-79号	22256	44512	>1, ≤2.0	45835	10287.22	商服用地 城镇住宅用地	厦门地悦置业	1月31日
9	苏地2018-WG-1号	1302.4	1302.4	≤1	2735	2099.69	商服用地	苏州桃花坞发展建设	4月8日
10	苏地2018-WG-2号	4306.3	5167.6	≤1.2	1731	3349.72	商务金融用地	苏州太湖山水城镇建设	4月8日
11	苏地2018-WG-4号	401902.2	450487.3	≤2.8	72004	1598.35	批发零售、住宿餐饮、商务金融	苏州市南环桥市场发展股份	4月9日

总结

2018第二季度净吸纳量为7.5万平方米。其中，租户对园区高品质的写字楼尤为青睐，此区域的写字楼租赁交易非常活跃，其净吸纳面积达到了7.4万平方米，占总净吸纳面积的98.8%。

本季度，苏州甲级写字楼市场迎来东方之门和苏州中心办公楼D座的入市，带来了约6万平米的新增供应面积。但在强劲需求的影响下，空置率进一步下降，环比下降3.3%至23.7%。

在2018年，苏州甲级写字楼市场的供需比较平衡，虽有大量的新增供应入市，但整体需求较为强劲，吸收了大量新增供应。租金也保持上涨趋势，环比上涨2.4%，达到每月每平米99.29元。

展望

未来三年将释放75.7万平方米新增供应，其中包含2018年下半年的32.7万平方米。大部分新增供应将集中于苏州园区。

由于旧楼硬件条件较为落后，物业管理和租户管理方面不太规范，考虑到甲级写字楼的性价比高，很多租户优选甲级写字楼作为扩租和搬迁的目的。预计甲级写字楼的空置率有进一步下降的空间，其租金有进一步上涨的空间。

考虑到有大量企业的租赁合同在10月之前到期，预计三季度的净吸纳量仍将保持较高水平，空置率有进一步下行的可能。

2018上半年 苏州甲级写字楼市场报告

文/施沃特·策略中心

2018年上半年苏州甲级写字楼租赁市场

总体表现

2017年市场回顾

- 苏州甲级写字楼总存量约为152万平方米
- 其中甲级新增供应22.7万方，
- 较2016年同比下降20.7%；
- 净吸纳量较2016年同比上升约16%；
- 空置率同比下降3%。

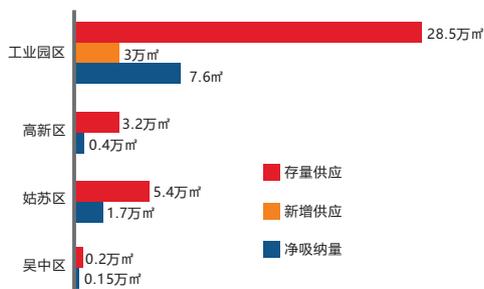
2018上半年市场表现

- 上半年市场需求持续活跃
- 支撑净吸纳量达9.8万平方米
- 推动空置率下降至24.5%
- 租赁市场表现活跃，但租金微弱下降较去年下落0.8元/平米/月



2018年上半年苏州甲级写字楼租赁市场

-供需情况



■ 存量供应

上半年市场供应以现有存量供应为主，主要集中在工业区，总体量约28.5万平方米，园区存量供应仍有一定压力。

■ 新增供应

由于新增供应少，市场以去库存为主，空置率明显下降；上半年园区继续成为热点区域，净吸纳量录7.6万平方米，占全市总吸纳量的78%。

■ 净吸纳量

上半年新增供应有限，仅有苏州中心D座项目推出市场，体量约3万平方米。

2018年上半年苏州甲级写字楼租赁市场

-租金及空置率

租金

- 上半年整体市场租金水平保持相对平稳
- 新增高品质楼宇供应
- 由于其成交量有限致平均租金水平影响较小
- 湖东大宗成交拉低成交租金
- 整体租金水平较去年略有下降

空置率

- 在活跃的租赁需求拉动下，上半年整体市场吸纳情况良好，空置率迅速降低；
- 姑苏区新交付两个项目，空置率相对较高。



2018年上半年苏州甲级写字楼租赁市场

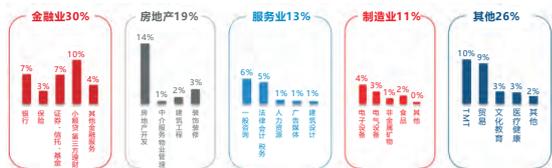
-成交租户行业分布

- 从实际租赁情况看，金融、房地产及专业服务三大行业仍为写字楼需求的主要来源；受P2P退租潮影响，上半年投资理财类的互联网金融企业持续受到入驻限制，金融类租户成交占比去去年的37%下降至30%；

上半年TMT行业需求有所萎缩，制造业需求表现突出，吸纳量占比达11%，随着传统制造业转型升级，

未来高科技制造业对写字楼需求将继续旺盛；

在所有企业中，内资企业占主导地位，吸纳



2018年上半年苏州甲级写字楼租赁市场

-租赁成交TOP10

上半年大客户仍以金融及房地产行业为主，区域内客户扩租需求有所提高。

项目	客户	行业	面积 (平方米)	租赁类型
建屋大厦	南京银行	金融	6134	区域扩租
苏州世界世贸中心	58同城信息技术有限公司	TMT	3000	区域扩租
现代传媒广场	中南置地	房地产与建筑	2455	办公升级
现代传媒广场	中辰创投股份有限公司	制造业	2455	新设分部
苏州中心A座	苏州市花慈医院管理有限公司	医疗健康	2200	新设公司
苏州中心A座	剑桥人律所	专业服务	2200	办公升级
中裕大厦	杭州川筑置业有限公司	房地产与建筑	2200	新设分部
兆润财富中心	海银财富管理有限公司	金融	2085	办公升级
兆润财富中心	东易日盛家居装饰集团	房地产与建筑	2085	办公升级
苏州世界世贸中心	盐城神农保健食品有限公司苏州分公司	制造业	1920	新设分部

2018年上半年苏州甲级写字楼租赁市场

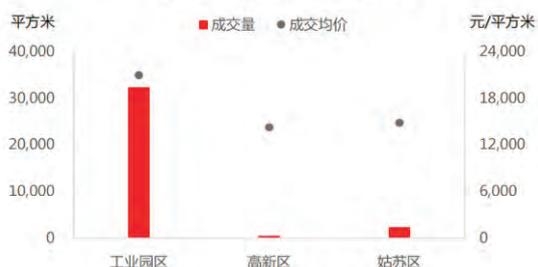
-各区市表现及大宗交易

从各区域的成交数据看，工业园区依旧是整体市场的热销区域，表现比较活跃，而其他区域成交量略显低迷；

上半年园区销售型写字楼总体去化量约32,300平方米，成交均价约21,000元/平米；大宗交易方面，上半年超亿元交易仅有2笔，大宗交易市场活跃度偏低。

项目名称	物业类型	成交面积	成交总价	买家
旺墩道135号	办公楼	约8,092平方米	约1.56亿元	江西银行
东方之门	办公楼	约6,100平方米	约2亿元	个人

2018H1各区销售市场成交情况

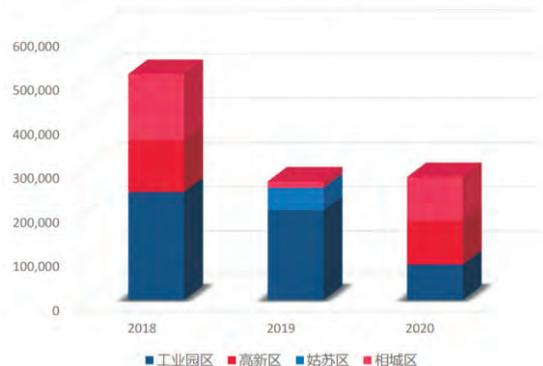


苏州写字楼市场

-未来供应 (2018-2020)

下半年为未来三年的市场供应高峰期，主要供应将集中在园区湖东板块及高铁新城板块，预计新增供应量分别为24万㎡和15万㎡。

2018-2021年苏州写字楼市场未来供应

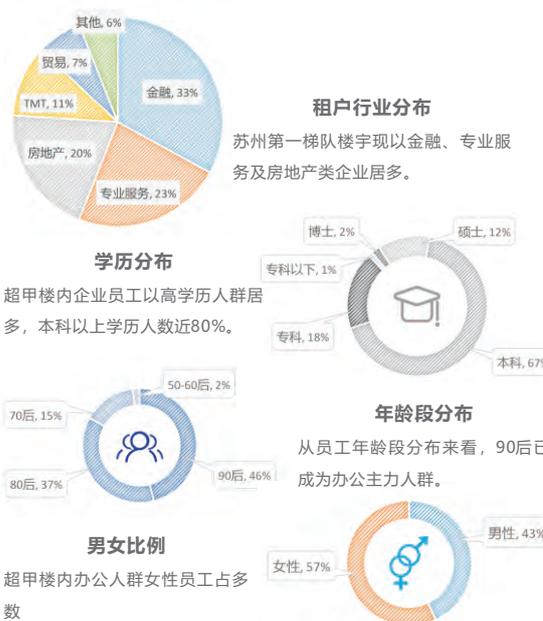


交付时间	项目	区域	预计体量 (万㎡)
预计2018H2	苏州中心B座	工业园区	48,580
	丰隆城市中心	工业园区	32,000
	协鑫广场	工业园区	54,000
	新闻大厦	工业园区	70,000
	建屋紫金东方C座	工业园区	40,000
	新港天都大厦	高新区	117,200
预计2019	港口发展大厦	相城区	41,000
	国发创新金融大厦	相城区	30,000
	科正大厦	相城区	8,000
	土禾同润大厦	相城区	11,000
	天成时代商务广场	相城区	60,000
	太平人寿大厦	工业园区	76,000
预计2020	九龙仓国金中心	工业园区	128,000
	高清传媒大厦	相城区	15,000
	星健中心	姑苏区	50,000
	新鸿基大厦	工业园区	80,000
	信汇达	高新区	100,000
	获溪大厦	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	

2018上半年苏州甲级写字楼市场观察

-超甲级楼宇租户观察

苏州超甲级写字楼当前人均办公面积：17㎡/人



Focus 【关注】

楼宇快讯

苏州楼宇动态

苏州工业园区即将重点聚焦生物医药、纳米技术应用、人工智能等战略性新兴产业，着力培育一批具有技术含量高、成长速度快、盈利能力强、产业模式新、高端要素集聚的瞪羚标杆企业集群，为园区转型升级、创新发展注入新动能。到2020年，培育瞪羚企业150家、瞪羚培育企业200家。符合的企业将优先享受园区利好政策和奖励政策。



按照《园区管委会关于印发<苏州工业园区服务外包引导资金实施细则>的通知》，2018年苏州工业园区服务外包引导资金项目于6月8号可以至苏州工业园区服务外包引导资金系统上申报，符合条件的企业可以获得在岸业务奖励、租金补贴及在岸共享服务中心奖励。

苏州 6月21日，苏州工业园区楼宇经济促进会召开绿色科技专业委员会第一次会议，会议拟定2018-2019年度工作方向，第一年以调研为主，及时发现园区各大楼的运维的优势及短板，挖掘有经验的工程团队为会员单位分享节能减排、智能化维护等实践运维经验。第二年以提升为主，根据第一年的调研情况，邀请专家对楼宇运营进行改善，充分调动楼宇改善提高的积极性；另外也可进行某一方向的课题研究，提升园区整体楼宇运营水平。

苏州 6月16日，由苏州市红十字会捐赠的2台AED机器已于现代传媒广场装置完毕，分别位于写字楼1F服务台旁和23F楼梯间，前者面向全社会开放使用，后者面向写字楼租户提供高水准的全天候生命安全保障。这便意味着，如果你身边突然出现心脏骤停的小伙伴，你完全有可能在救护车来临之前挽救TA的生命。



为了深入贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议、全国金融工作会议和全省金融工作会议精神，谋划打好防范非法集资攻坚战，持续全方位实施精准宣传，提示社会公众远离非法集资陷阱，切实保护人民群众的合法权益，维护社会稳定。楼促会配合苏州工业园区展开楼宇内金融企业排查工作，从根源防范非法集资企业。

在《苏州市2018年度重点产业紧缺人才需求目录》中，“智能楼宇管理员”在列，据采访，整个写字楼的智能平台有17个子系统，监控系统、暖通系统、门禁系统、会议系统、视频发布系统等，所以这份工作的

要求就三个字--万金油。每个写字楼需要智能楼宇管理员在3到10个不等。但是，目前来看依旧是供不应求。而随着苏州楼宇经济的火热，楼宇智能化水平的提高，今年，“智能楼宇管理员”再度被列入紧缺目录。针对市级高技能人才，苏州将给出高级工奖励1500元/人，技师2000元/人，高级技师2500元/人。



苏州 姑苏区举行“红帆引航”机关党课公开课。姑苏区发改局以“凝聚精气神、引领新发展、致红色向上精神”为主题的机关公开党课，吸引了区级机关党工委所属各部门党组织党务干事、企业党员等数十人共同参加。姑苏区发改局逐步探索“机关党建+楼宇党建”发展模式，依托机关党员队伍建立“红色立方”行动支部。行动支部致力于提升基层党组织的凝聚力，推动楼宇经济标准化、集约化、高端化发展，不断提升楼宇经济发展能级和水平。

苏州 园区“微巴”来了，为了解决地铁站与社区、楼宇之间的“最后一公里”，园区推出与地铁相关的配套交通——微巴，服务短途出行服务，“门到门”创新服务园区群众。线路长度控制在5-10公里，采用小环和往返线两种模式。



楼宇服务

昆明 2018年昆明楼宇（总部）经济论坛暨《盘龙区城市价值白皮书》发布会于6月12日在世博花园酒店举行。白皮书指出盘龙区楼宇经济发展势头强劲，是昆明最具发展潜力的城区，作为昆明未来经济增长的重点发力区，盘龙区的高速发展是“区域性国际中心城市”缩影。截至2018年，盘龙区已有商务楼宇83栋，在建楼宇17栋，楼宇总面积302.7万平方米，税收亿元楼宇14栋，税收千万元以上楼宇40栋，纳税金额39.72亿元。全区有总部集团型企业62家。



上海 陆家嘴“金领微驿站”集党员服务、云医院、电子图书、微心愿、法律咨询、心理咨询、信息发布等九大功能同时向金融城白领开放。在上海中心一楼，面积仅为2.5平方米的“金领微驿站”吸引了众多白领，他们或浏览近期金融城的活动、或扫一扫二维码在线阅读电子书、或关注云医院和在线法律咨询等功能。



南京 新街口11栋写字楼组成“楼宇社区”金陵饭店楼宇社区是南京市首个汇聚多座写字楼的社区，所辖范围并非街巷小区，而是商务写字楼。社区以金陵饭店亚太商务楼为基点，涵盖了新街口地区的新华大厦、世茂大厦、金轮大厦、春风大厦、华辰大厦等11座写字楼。华侨路街道作为属地街道，还特别为这一社区委派了社区党委书记，在社区大党委的覆盖下，11栋写字楼均成立了两新党支部。



东莞 2018年东莞市智能楼宇管理师职业技能竞赛在东莞市高技能公共实训中心成功举办。竞赛吸引了在莞工作的智能楼宇技能岗位各路精英积极踊跃报名，智能楼宇竞赛还组织了智能楼宇竞赛系列活动，包括人才专场招聘、行业创新产品展览、楼宇智能化及安全防范技术论坛，建筑智能化电气设计竞赛等活动，旨在为智能楼宇高技能人才提供分享前沿技术的学习机会，提供技能实训、技能竞赛、了解先进产品、人才就业交流、产学研的一站式的服务交流平台。其中，专项招聘会提供了约200个岗位。今年的竞赛设备采用国赛竞赛设备，此举也是为衔接明年国赛做选拔准备。



上海 虹口区首个设在商务楼宇内的医疗工作室——北外滩街道社区卫生服务中心家庭医生（全科医生）楼宇健康驿站，在瑞丰国际大厦正式启用。这是虹口区为改善营商环境再次推出的新举措。目前，医务人员每周在楼宇内驻点一到二次，以后会逐步调整驻点时间。白领在这里就医后，卫生服务中心工作人员会送药上门。虹口区相关负责人表示，试点成功后，将在虹口有条件的商务楼宇逐渐推广。

嘉兴 嘉兴市发展和改革委员会(服务业发展局)、嘉兴市质量技术监督局联合承办的2018嘉兴市楼宇资源暨服务业发展推介会在上海浦东召开，众多上海及长三角知名企业应邀出席了会议。国药健康在线云医疗(互联网医院项目)、海盐大型旅游综合体项目等16个项目现场

签约，涉及总投资近100亿元，新消纳楼宇空间3万多平方米。



常州 天宁区布局“一圈四社区”打造特色楼宇经济，天宁街道党工委通过完善“五级网络+党群服务中心（站点）+N”党建工作新格局，有效整合成员单位党建资源，利用15个社区（村）进行标准化党群服务站改造，充分挖掘辖区内的恽代英纪念馆、吕思勉故居、青果巷等历史文化资源，拓展党员教育新领地。同时整合区域党建服务资源，开展帮扶扶贫、金融公益、便民服务等各项活动。



楼宇新技术



北京 通州区人民政府与城市电力控股集团签约，以城市副中心核心商务区为首批示范项目区，通过在企业楼宇底层加设储能电站，在夜间充电储能，以用于日间消耗。企业用电有峰谷电价，通过“移峰填谷”的方式，不仅能降低企业的用电成本，还有利于城市供电系统的

平稳运行。并且随着清洁能源的远程消纳应用，可大幅降低城市能耗，提高能源综合利用效率，为构建安全能源、清洁能源首都提供有力支撑与保障。据预测，整个项目在城市副中心的规模化应用，将直接为该地区每年减少约20亿度高峰电量。

楼宇政策

杭州 以“大数据+互联网”为技术支撑，钱江世纪城楼宇管理信息系统进入试运行阶段。楼宇管理信息系统能够通过大数据及时有效抓取企业注册信息，并通过后台数据分析展示辖区内企业运营态势，弥补人工走访排查不彻底、信息不全的缺陷。楼宇管理信息系统通过数据分析、规则建模，结合工商注册、税收管理、风险预警、楼宇项目等多个指标，深入剖析产业发展态势，动态反映经济发展趋势，为世纪城企业管理提供分析依据和辅助支撑。

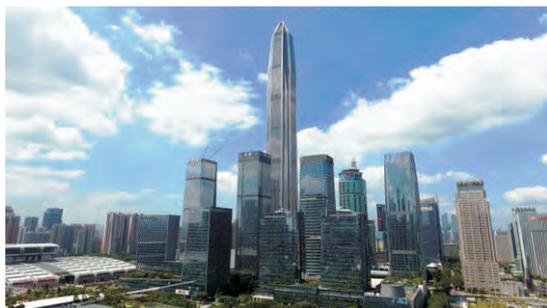
上海 虹口区正式在辖区里的十栋商务楼里推行“楼长制”，以重点商务楼宇为载体，以楼宇入驻企业为服务对象，通过“服务联手、资源共享、发展共促、党建联动”的服务模式，改变办事往返次数多，周期长、效率低的困状，提供“一门式”服务，推动楼宇经济实现高品质发展。

成都 “武侯区总部经济专业楼宇载体招商推介会暨百日擂台赛总部项目签约仪式”在四川国际文化人才港举行。现场发布《成都市武侯区关于加快总部经济发展的实施意见》，根据《成都市武侯区推进楼宇经济高质量发展若干扶持政策》，独栋楼宇补助总额最高可达500万元。此外，为鼓励楼宇配合引进重大项目，特制定两项政策支持楼宇整合载体资源、开展定制建设，独栋楼宇最高可获100万元补助。



成都 成都市楼宇经济促进会、成都市标准化研究院协办的楼宇经济国家标准暨标准化技术委员会研讨会在成都举行。此次研讨会上，三项楼宇经济国家标准草案公布并发布成都倡议，同时成都积极申报成立TC(全国楼宇经济服务标准化技术委员会) 并争取其落户。

天津 和平区今年启动商务楼宇品质提升工程，出台十一条新政，重点就是鼓励楼宇经营方自持产权。如果企业自持产权超过80%，且楼宇入住率超过七成，他们将获得200万元的一次性奖励。新政策还对商务楼宇盘活转化、星级评定、税收贡献、招商引企等进行了细化，多个角度共同发力，推动楼宇经济转型升级。



深圳 宝安区新桥街道以构建现代化社区治理体系为抓手，按照“四抓四落实”工作要求，制定《新桥街道商务楼宇综合治理工作实施方案》，全力推动辖区内商务楼宇综合整治工作，做好商务楼宇内涉众型经济纠纷和各类违法犯罪案件防范工作，取得了较好的成效。抓主体——落实责任；抓日常——落实监管；抓防范——落实整治；抓诚信——落实管理。

无锡 蠡湖街道巧做“湖畔经济”文章，位于隐秀路与五湖大道交界口的蠡湖科创中心，以高税收产出的楼宇，让有限的空间释放更大的可能。高门槛的划定将增强楼宇经济的内涵：一方面引育一批千万级税收贡献的优质企业，另一方面吸纳一批苏商、浙商创新打造“总裁办公室”高端楼群。

苏州中心成功的主角原来是他们

——谈苏州中心项目设计管理

文/启迪设计·陆勤

作者全过程参与了苏州中心项目的设计工作，深切体会到了业主方的设计管理工作对于项目品质的重要性。本文就以苏州中心为例来探讨业主在项目设计管理中发挥的作用。

苏州中心商场在2017年双十一这个网购的盛大节日成功开业，在实体商业普遍不被看好的大环境下，110万方的建筑体量，35方的商业航母能否顺利起航？所有建设者心中都是忐忑的。



当身处商场内三、四十万人次的汹涌人流中，我们惊喜地发现，曾经被视为违反商场常规尺度常识的宏大公共空间，被认为是浪费面积的开放挑廊、露台都是那么的合理。

业主的远见卓识突破了技术的限制，让苏州中心真正成为了城市的中心，远远超出了一个大型商场的概念。也恰恰是反映出我们不仅需要购物，更需要多样的消费体验和丰富的城市生活。

作为苏州中心设计团队之一，经历了从方案到施工为期数年的合作与磨合，我们发现业主在项目成功背后所发挥的重要作用很难令人忽视。

一：引导

我们经常发现即使同一位建筑师在不同项目上也会体现出不同的水准，特别是在大型的商业综合体项目，可以说，项目质量好坏的决定性因素是业主的标准，而苏州中心整体开发的模式：“统一规划设计、统一开发建设、统一招商管理”为整个项目的设计确定了方向。

业主会选择与项目需求和定位相匹配的设计公

司，不追求最大牌的，也不限于报价最低的，务实和灵活的评标方法最终为项目找到了理想的设计团队。业主的超高标准又会鞭策这些设计公司不断地突破原有水平，不断创新创优，最终设计成果的形成也是一个困惑和惊喜交织的过程。

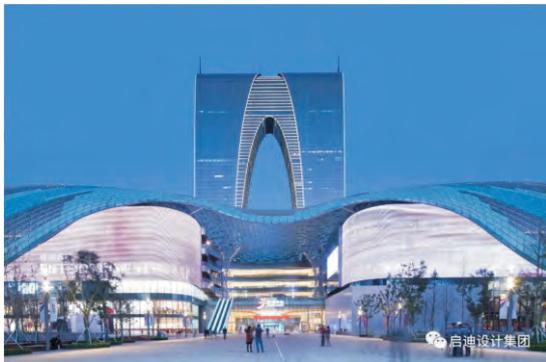


在项目尚处在规划设计阶段的时候，业主就组织相关机构开展了土地规划、商业运营、交通、景观、绿建、能源、消防、供电、人防等专项研究，保证了设计工作的科学合理性，并在每个环节提出了创新的想法。

“比如为了解决大型综合体的交通问题，项目组全面梳理了工业园区的交通体系，提前牵头规划了第二条轨道线在项目区域的两站三区间，引入了先进的地下环路概念，有效的提高了地下交通的效率，轨道、隧道、天桥、环路、公共交通系统和步行系统构建了一个完整的立体区域交通体系，苏州、上海地区的交通设计院、市政设计院以及轨道公司、轨道交通设计院都参与到前期的研究工作”。



管理层对项目设计管理团队也提出了严格的要求“不能只当‘二传手’：仅仅是传达领导的要求，转交设计师的成果”。在设计过程中要充分发挥设计师的创造力，不轻易否定他们的想法，做到引导而不误导。



二：协调

参与苏州中心设计顾问除了总体设计，还包括建筑及景观部分、交通及停车系统、机电及结构部分、专项设计咨询、酒店部分。其中有国内的和国外来自日本、香港、美国、欧洲的国际一流设计咨询公司。在得到这些公司专业性的技术服务的同时，不同的文化、不同的标准、不同的工作时间，却给设计的管理工作带来了极大的困难。

“比如在设计最紧张的阶段，为了赶进度，推崇生活至上的欧美公司也开始加班加点，项目组还利用时差，与全球的参与者玩起了“接力游戏”：在清晨和傍晚进行远程交接后，设计工作在一天24小时不间断的进行；欧美公司提完资料后便开启了度假模式，一回到办公室就能拿到国内公司的深化成果；同样的，在国内欢度春节的时候，国外公司的技术人员仍在奋力工作”。

相对于设计进度的配合，协调解决参与者众多引起的大量重叠、冲突则是难度更大的挑战

如果不能及时地研究决策，大家各执一词、互不妥协，会不可避免地造成混乱和延误。管理团队采取了多种办法来进行设计协调：

1、确定牵头单位或个人协调各相关设计顾问

通俗的讲就是一定要有人能拍板，否则会议和讨论的效果就无从谈起。在不同阶段，需要找到最合适的牵头单位才能真正推动设计工作，在规划设计阶段，业主明确了日建设计作为总体设计单位加强项目整体把控和设计沟通协调，确保多单位平行设计工作的顺利推进。

而在中轴线共享空间则选择了BENOY来牵头设计工作，苏州中心中轴线区域是整个项目最重要的节点之一，参与中轴线设计的顾问数量更是远多于其他区域。中轴线有复杂的大跨结构，异型幕墙结构（南树、北树、倒树、海鸥雨棚），水景幕墙系统等等，在项目开始施工之后的很长一段时期内，中轴线的方案还在深化研究，同时需要不断的协调让一个个设想落地。过程中各顾问公司之间的方案经常出现冲突，相互之间也没有权利要求其他合作方作出妥协，并且当他们祭出各自的

技术标准时，业主和施工图设计团队也很难做出科学的评判。

图9

为了提高工作效率，业主及时明确由商业设计顾问BENOY牵头，把控方案效果，协调各方分歧，其他参与顾问负责各自的技术分析，方案有了定论后交由本地施工图设计公司进行深化设计，流程明确了，职责清晰了，整个设计工作的开展也顺畅了。

2、划分合理的设计工作界面

苏州中心项目参与设计单位比较多，各设计单位之间的接口比较多，包括上部和下部、南区和北区、建筑设计和专项设计等，除了在设计前期进行详细的设计界面划分，还需要在设计推进过程中，根据实际情况，按照有利于项目管理的原则进行优化调整，同时，切实落实各方的提资会签制度，以保证设计接口的准确性和完整性。

3、制定统一技术标准

不同标段设计公司之间存在设计方法和成果标准之间的差异，必须要制定统一的技术标准，（包括构造做法、流动、预埋表达方式、图纸编号方式、归档要求等），这些工作也必须要业主的主导下完成。



三：攻关

苏州中心项目规模大、业态多、标准高，全方位的创新又带来了大量的技术和施工难题，而同时设计公司的分工越来越细，参与的众多设计顾问虽然具备了先进的专业技能，面对一些难题往往会局限在各自的专业领域内，很难全盘评估技术、施工、成本、运营、政策等因素，难免会走弯路，造成工作的反复。而一旦这些问题不能解决，就会影响到进度及质量。

苏州中心项目比较好的经验就是专项设计研究制度，除了委托相关设计顾问进行的设计研究外，业主还构建了一套高效的攻关机制，由公司领导带头，管理团队的技术人员为骨干，本地设计院作为常备技术支持，同时根据需要开放地吸收顶尖专家、顾问甚至政府的职能部门加入进行攻关，特别是针对跨专业多部门的设计难题做专题研究、讨论和评估，快速梳理、决策，为设

计顾问提供基础条件和发展方向，有效的推动了项目的设计进度。大的如地下空间的开发，立体交通的组织，集中能源的实施，小到餐厨垃圾收集、停车收费系统、车库地坪材料，数不胜数。

“比如针对大面积绿化屋顶的防排水问题进行的专项考察研究，分析了目前国内现有技术规范和防水材料，吸取了国内成功案例的经验，结合本项目的实际情况制定了个性化的构造方案，为建筑和景观的设计顾问提供了统一技术措施，最终确保了绿色屋面这一概念的完美实现。”

管理团队必须要解决方案设计的高标准与国内技术规范之间的矛盾

1、项目组未雨绸缪，与建筑设计同步开展消防规划设计

通常是建筑方案完成后才开始消防设计，先天的不足将给后期的深化设计带来很大的困难，严重时甚至会对原有建筑方案和空间效果产生颠覆性的影响。比较理想的情况是在建筑概念方案完成后即开始消防规划设计：确认设计方案的可行性；评估设计工作中的难点；指导方案的后续深化设计。在建筑方案中更多地运用下沉式广场、屋顶退台等有助于消防设计的建筑形式，为后期的设计深化创造有利条件。同时针对难点问题提前与消防部门沟通协商，采取有效地对策，保证整个项目设计工作的顺利进行。进行消防控制管理的总体规划，确定与产权、运营、物业等一致的管理界面，有效利用既有消防设施，减少重复建设。

2、设计中充分利用项目的有利因素创新的解决消防问题

比如由于条件限制，在中轴线55米间距的范围内只能作为连接地铁站的城市公共空间，设计团队充分利用这一先天条件，采用了“防火隔离带”的概念，把这一区域用于分隔大于2万平方地下商业，同时该场所作为开放的城市客厅丰富了商业体验，成为了苏州中心的一个标志性场景；为了完美对接金鸡湖的景观资源，苏州中心广场项目三~六层设置退台，宽度大于6米，市民可通过两条宽度二、三十米的景观平台跨越星港街直通湖滨公园。项目的消防设计充分利用了这一有利条件，结合安全性能评估的论证，这些观景平台被用于各楼层的消防疏散，可有效降低各层准安全区疏散距离，并增加了各层疏散宽度。商业面积的有效使用率大幅度的提高了。

3、执行规范是要符合消防救援和人员疏散的客观规律消防设计并不只是为了满足规范的要求和审查的需要本项目的消防设计得到了消防部门的大力支持，既坚持安全的基本原则，又不死抠规范，实事求是、敢于创

新，这在严峻的消防安全保障的大环境下是非常难得的。而其他如国土、规划、人防、审图等相关部门在本项目上均体现了良好的创新意识，共同保障了高标准的方案设计最终能变成完美的现实。

四：落实

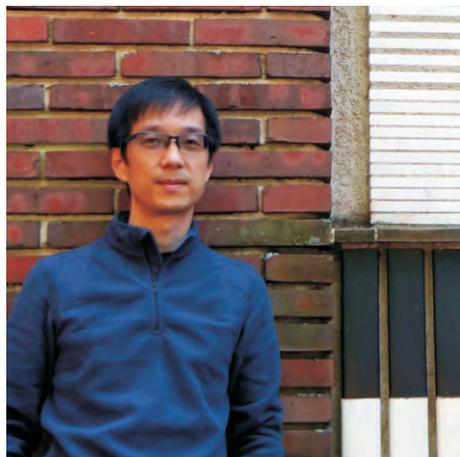
商业项目开发过程中唯一不变的情况就是“一直在变”！

宏伟蓝图变为现实的前提是项目一定要能满足运营和管理的需要，建筑是用的而不是看的。苏州中心项目的运营和策划工作始终伴随着设计过程，并且根据市场的变化不断修正，边设计边修改，边施工边调整给本已紧张的建设过程带来了极大的难度，但这种调整是主动的并且经过事前的充分研究后确定的，管理团队一旦评估并确定了调整的必要性，会以最快的速度下达指令给施工现场，所谓的流程同步甚至事后再完成，尽可能的减少损失。

其次，项目参与设计公司多、现场情况复杂，设计中存在问题、施工与设计之间存在误差的情况是难以避免的，为了尽可能的减少这些问题引起的返工或者影响建筑品质的失误，业主在建设过程中建立了现场巡视制度。由启迪设计和中衡设计和作为南北区域总协调单位，负责起项目设计协调管理与现场服务职能，明确了现场处理问题时效、根据现场施工需要派驻现场代表等具体要求。

在苏州中心，业主是设计团队的一部分，设计师也是业主管理团队的重要组成部分。大家为了一个超高的目标而努力。一个好的项目背后一定是有着一个好的业主，需要有一个强大的业主设计管理团队。这远比一套看似完备的管理制度和流程更有效。

作者简介：陆勤，启迪设计集团股份有限公司副总建筑师、研究员级高级建筑师、一级注册建筑师





世界对望 金鸡湖

苏州中心办公楼 世界500强目的地

苏州中心办公楼，位于苏州工业园区金鸡湖西岸，
是113万平方米超大城市共生体中的重要组成部分，
由4栋国际甲级办公楼组成，以国际高标准定位，依水而立，
全面纳入绿色环保概念，为全球领先企业创造舒适办公环境。



(86) 512 6988 8888

体验馆地址：苏州工业园区苏绣路和星阳街交汇处



金鸡湖岸 城市共生商业共融

苏州中心，整体规划将内部多类业态，与外围金鸡湖景观带、主干道、地下交通综合统筹，通过空中连廊，将建筑全面融入了项目 60000 平米的空中花园以及 11.5 平方公里的金鸡湖 5A 级景区。形成一个融合城市景观、建筑景观、地上商业中心、地下轨道空间为一体的城市共生体，重新打造，并激发苏州城市活力。



交通共生 贯通五湖四海

集聚高速铁路、城铁、高速、城市轨道、公共交通五重交通方式，为长三角经济带带来变局，为区域的联合发展提供想象空间。



融通城市内交通：地铁1号线、规划3号线、星港隧道直达苏州中心办公楼地下，北环、南环、现代大道、金鸡湖大道等多维交通顺达城市各个角落

4条城际高铁：沪宁城际、京沪高铁，苏通嘉高速、湖苏沪铁路（规划中），打通东西南北经济通道，实现沪宁杭同城一体化轨道生活

3座国际空港：上海虹桥国际机场、上海浦东国际机场、苏南硕放国际机场，连接世界，畅行无阻

5条高速公路：沪宁高速、苏嘉杭高速、沿江高速、苏沪高速、沪苏浙高速，五条高速路打通长三角经济主体脉络



配套共融 加码商务磁吸效应

涵盖商场、办公楼、公寓、酒店四大业态的苏州中心，形成全套办公环境。



W 酒店：以设计为主导的时尚酒店品牌及行业创新者，W 酒店为入驻企业和往来客商提供优雅的商务体验和宴请空间；
商场 & 餐厅：商场内配备各类时尚中西餐厅、咖啡馆、健身房、电影院等，一流的体验环境，将为员工营造工作之外更好的生活；

金鸡湖滨湖公园：跨桥连通城市景观，举步与自然相拥；
退台花园：自然办公氛围，让商务更国际。

国际团队 运营一流办公楼

金鸡湖城市发展有限公司和新加坡凯德强强合作运营；设计团队包括著名的日本日建设计、英国 Benoy 设计、美国 SWA 景观、美国 AECOM 景观等，犹如“小联合国”。



绿色建筑 构建高品质办公体验

办公楼采用 PM2.5 空气净化系统，VAV 变风量系统、冰蓄冷技术等节能科技，为城市优化能源，节约企业运营成本。2500 平米大堂，16 米挑高；世界顶级品牌的高速电梯；无柱式标准层设计；室内 3 米净高；预留的 24 小时 IT 机房和用电保障……为入驻企业提供绝佳的企业形象展示。



国际视野 量身定制跨国平台

园区 CBD 之上，依托国际商务品质，为跨国机构、知名企业、企业总部基地量身定制专属服务。目前，写字楼热租中，用世界前沿视角，与世界 500 强品牌共赢未来。

Share 【分享】

共享办公空间对楼宇经济的促进作用

文/星辰商务·任颂华

笔者作为一个多年从事房地产经营的老兵，想借苏州工业园区楼宇经济促进会的平台和各位聊聊共享办公对楼宇经济的促进作用。



一、何为共享办公？

也许大家对共享办公的概念和实际案例并不陌生：它在本质上是一个众人分享使用一个大空间的空间运作方式。共享办公的供应商（或者说管理方）一般从大业主那里通过租赁、合作的方式获得空间的使用权，加以改造然后为不定向（但可能定行业）客户提供优于一般租赁办公室的使用体验。

我们注意到，如上的定义只涵盖了共享办公中“硬”的一方面。共享办公之所以能如此吸引大量优质客户，其实更在于“软”的一面。而这软的一面，又可以进行细分。

其一，是共享办公供应商提供的各种与办公直接相关的配套服务。比如秘书服务、文印服务、茶水服务、IT服务、物业服务等。

其二，是共享办公供应商利用自身资源，对客户的需求做出反应而提供的各类增值服务。这类增值服

务一般都能为供应商带来直接的经济收入，但使其更具有战略价值的在于它打造了一个良好的生态圈，将“发散”的客户集合起来，充分发挥空间-管理方-平台-客户四方之间的多维度互动，目的是形成：

客户间的良好互动。这一互动不仅应体现在客户间存在的上下游关系上，还应体现在相应外包服务的供应上。

客户与管理方的双赢关系。管理方可以通过提供咨询服务、导师辅导的方式，为客户的进一步发展提供助力；客户发展了，就可能扩租并直接为管理方带来经济效益。

客户与空间的互补关系。这一关系的直接体现就是常说的“人气”。人气提升后的空间将有更大的吸引力，除了保证稳定的租金收入，也能带动周边配套的发展，并从整体上提升空间地位。而客户也能享受到空间提升后带来的所谓perceived value（感知价



值)，如常说的：有档次、有品位、有眼光。

结合空间、客户、管理方形成的平台更是所有“活动”的发生之地。沙龙、讲座、论坛、路演、成果展示、商务洽谈会……这些活动能为平台带来活力和动感。

限于篇幅，笔者在此不深入展开。

二、共享办公空间对楼宇经济的促进

笔者认为，共享办公对楼宇经济的促进可以从如下几个方面得到论证。

首先，共享办公空间可以为楼宇带来最初的优质客户。共享办公空间管理方一般都是该行业中具有丰富经验的公司，对空间、行业乃至客户来源有自己独特的优势，而这往往是业主并不具备的。共享空间的



设立在楼宇启动伊始就进驻楼盘，为业主带来首批锚链客户和稳定的租金收入。这对整个楼宇后续的招商具有积极的示范效应。

其次，共享办公空间本身具有极大的公共空间，可以也应该成为大楼的核心活动区和聚集区。共享办公空间和业主方可以展开多重合作，举办各类基于平台之上的活动，吸引楼宇内客户和楼宇外潜在客户的参与。这样的活动也许不能直接、立刻产生经济效益（如吸引新客户入住），但必能提升楼宇整体品位，也就是所谓的感知价值。

第三，共享办公空间与楼宇之间会产生一个良性的双向互动。楼宇业主（或其整体招商运作方）可以将有潜力、可培养的初创企业先行安置到共享办公空间中加以观察和培育；而共享办公空间管理方对这些企业进行导师指导、政策争取以及资源倾斜，可以在一定程度上加速它的成长，并成为该楼宇想要争取的优质客户。

第四，共享办公空间相对较高的租金也会为楼宇市值评估做出贡献，并为楼宇未来的升级改造指明方向。

以上，笔者从共享办公空间的运作和平台等方面对共享办公空间对楼宇经济起到的积极促进进行了一个简要的分析。



YOU FOCUS ON
YOUR JOB
WE FOCUS ON YOU!

即刻开启苏州三大中心移动办公新体验！
遍布苏州轨道交通一号线，
可按您的需求灵活选择，时间地点由您掌控。

“带上朋友一起来”

RMB 498/月/人

即日起至 2018 年 9 月 30 日止，凡
购买 RMB 498 会员年卡客户，均可
以 RMB 330 / 月特惠价，为好友加购
等值年卡一张。

※ 会员资格拥有本活动注册解释权。

RMB 868/月/人

年卡（赠送1个月）

OfficeStar
T 86 512 6255 8000
www.theofficestar.com



◆ 星辰商务时代广场中心
◆ 星辰商务星海广场中心
◆ 星辰商务现代传媒广场中心

苏州中心物业管理模式创新

文/恒泰集团·张烜



苏州中心占地面积约16.7万平方米，总建筑面积约113万平方米，包括35万平方米商场，由1座大型一站式商场及1座时尚潮流商场组成，两幢15.2万平方的豪华精装湖景公寓，建筑面积17.4万平方米四幢国际甲级办公楼，苏州W酒店组成，位居苏州市域CBD核心区域，苏州工业园区湖西中央商务的核心，紧邻富有盛名的5A级景点金鸡湖，集商场、办公楼、精装公寓、W酒店于一体。苏州中心有别于传统城市综合体的新形态，商业开业后日均客流20万人次左右，最高客流近68万人次，逐步形成辐射带动城市经济、孕育城市活力生机的“城市共生体”，是兼具“包容性”与“生命力”的城市多功能综合有机体，将协同周边项目一起成为市域“苏州中心”商圈。苏州中心植根于地方特色的同时，更通过对不同业态的多元融合，以国际化的视野诠释苏州文化。项目以商业、办公、生活、旅游、文化等多元化产业为主导，整合不同业态的资源与优势，力求打造全方位的乐享模式和丰富体验。

同时，苏州中心将致力于绿色智能科技的运用，继承和创新现代生活，充分满足人性化需求。项目整体达到“国家绿色建筑科技示范工程”标准，所有建筑单体兼具国家绿色建筑二星设计标识及美国LEED双重认证，其中内圈购物中心达到LEED金级标准。项目设置集中能源中心，为目前国内规模最大的城市综合体供冷供热系统。大体量、多业态带来的物业管理困惑：苏州中心作为苏州乃至华东整体开发体量较大的综合体项目，政府重点民生工程，项目业态丰富，管理单位有两家商业管理团队、一家酒店管理公、一家写字楼物业管理公司、一家公寓物业管理公司等多家单位，各单位界面交错，近5000个车位的停车场有21个出入口且互相关联；另外还面临市民广场和市政道路、步行街等错落于项目内，存在着政府下属市政管理和项目物业管理的界限，因此整体物业管理责任重大界面复杂，管理单位难度极大，就管理界面、管理复杂程度来说，调研了国内外都没有先例参考。



因此，从项目建设阶段起就着手研究管理模式和界面划分。为了保障项目物业管理的有序性和整体性，避免前期定位和后期管理的脱节，专门成立了大物业管理公司——苏州城泰商业物业管理有限公司（以下简称城泰），公司人员精简，职责明确，采取扁平化管理模式，由城泰承担着项目整体大物业角色。公司定位以专业设施管理、资产管理和监管物业服务为基础，侧重商业招商策划和运营管理，打造大型综合体的全生命周期系统资产管理服务，在苏州中心项目管理中全生命周期全程参与，从前期设计阶段顾问咨询，设备系统优化，施工阶段现场质量检查、管理角度提出方案优化以及到后期整体大物业管理，内外兼顾，既负责苏州中心各区域五家管理公司的协调和监管、集中能源中心运维管理、心云中心集中监控指挥、公共区域物业管理，又对外协调公安、城管、市政物业等政府及公用配套部门，高效有序地建立苏州中心整体物业管理机制，协调管控各业态管理公司，定期组织联席会议商讨区域物业管理问题，落实责任和解决矛盾。

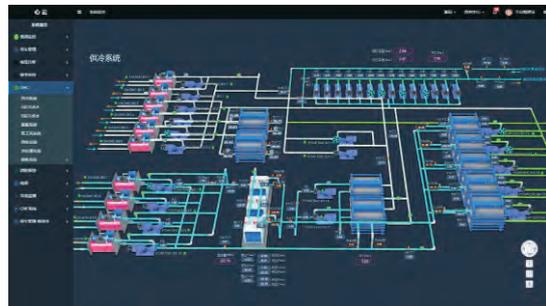
苏州中心建立了具有苏州工业园区特色的创新型大型城市综合体的大物业管理模式，即大物业管理公司，城泰以资产管理为主导，协调和管控专业化物业服务企业为服务主体，协调区域内商业管理公司和酒店管理公司三者相结合的综合管理模式，既有消防、治安、信息化、停车场等的统一管理，又有各自商业、酒店、写字楼的自我经营，扬长避短，共同管治。同时在城泰人员精简的情况下，强调科技引领，技术管控，积极引入新兴技术和管理手段，自主研发了物联网管控平台——心云，心云是苏州中心的物联网平台，作为苏州中心的中枢大脑，心云平台现阶段囊括9大模块，将环境监测、客流、机电设备监测、停车场、电梯、消防等集中在我们中心进行统一的管理和调度。任一模块中的任一设备或其监控的内容发生异常，系统都会自动报错，颜色发生变化，并提供错

误原因和解决方案，同时将信息推送至相关责任人的手机中。平台将整个建筑群的听觉（广播系统、音频采集器）、视觉（视频采集器）、感觉（空气、水、温度等传感器）、运动系统（消防、电梯等各类设备）集成在一起，通过实时监控、数据挖掘、模型建立、深度学习等一系列动作将物联网、大数据云计算结合起来，最终实现高效、远程和智慧管理；同时将位置、时间、客流等信息反馈给商业部分，辅助商业运营。



心云系统界面

心云平台实现了对辖区内所有设备进行全面有效的监控和管理，将苏州中心建筑内的机电设备及相关子系统集成起来，形成可以在统一人机界面下实现对所有机电设备及子系统，进行监视、控制和管理，并提供集中报警和联动功能，以确保苏州中心内所有设备处于安全、高效、节能、最佳运行状态。心云中心作为日常运营集中控制中心、重大事件现场指挥调度中心，可以预见的是心云系统可以大幅降低人工成本、减少能源消耗、增强系统可靠性、提高服务品质、增加营运收入，实现高效、低碳、智能的控制管理。各模块相互关联，相互作用，超越时间、空间及部门之间的分隔限制，通过经验的逻辑化、规则化，让集中控制中心这个中枢大脑实现能力的迭代推进，功能更加精细化、智能化，向苏州中心提供优质的、全方位的服务和管理。苏州中心无处不在的传感器和制动器所产生的数据，通过大数据和人工智能技术实现“从量变到质变”的数据智能服务；目前我们已与园区公



心云系统设备管理



安、互联网巨头合作搭建了交通流预测模型，准确度高达 97%。基于该技术，我们还将预测苏州中心内部人流、停车场停车位、停车场进出车辆数以及轨道交通的人流等。目标是实现有预见性的智能干预。我们将努力把苏州中心打造成为智慧城市应用的蓝本和示范，参与行业标准制定，走向华东，推广至全国。

苏州中心项目在物业管理模式上，突破传统模式，将物业管理、社会综合治理有机结合，采取以城泰商管作为大物业管理公司为主体，协调区域内业态管理公司团队，区域共管，发挥各物业公司的作用——群防群治，共管共治，用心云平台为集控管理的手段，共同努力完成了从设计、施工、移交以及投

入使用等过程。现在全部业态都以华丽的面貌向广大公众开放，开业以后设施运行稳定，各物业现场服务规范，各业态良性发展商家业绩逐步提升，在社会效益、经济效益和环境效益上均取得了良好的口碑，自主研发的心云系统及管控体系在运营中发挥了很大的作用，得到政府、企事业单位的认可和赞誉，也获得了英国皇家特许测量师学会颁发的“2018 年度RICS Awards China设施管理团队入围奖”。同时，城泰将与公安部门合作编制以苏州中心为制定城市智慧综合体的相关安全和信息化技术规范 and 标准，这些标准和规范也将进一步为大型城市综合体物业管理的发展增添新动力。

关于作者



张焯 2011年加入恒泰控股集团任总经理助理，组建了恒泰集团旗下物业管理团队并负责集团物业管理业务，根据公司和项目特性开展全生命周期物业管理服务，也建立了具有大型城市综合体特征的物业服务业务流程和管理模式。同时也是英国特许皇家测量师学会RICS会员，国际设施管理学会IFMA会员，国际项目管理协会IPMA认证项目管理经理。

中国电信——楼宇智能系统

中国电信的智慧楼宇综合体方案将通过建设宽带多媒体信息网络等基础设施平台，整合各类信息资源、为客户提供无处不在的独具特色公共服务，为物业及运营管理提供高效而有竞争力的手段，为企业提升工作效率，最终使楼宇综合体在信息化时代的竞争中持续立于不败之地。



1. 智慧基础信息设施系统



2. 智慧机房系统



3. 智慧公共安全系统



4. 智慧交通系统



5. 智慧节能系统

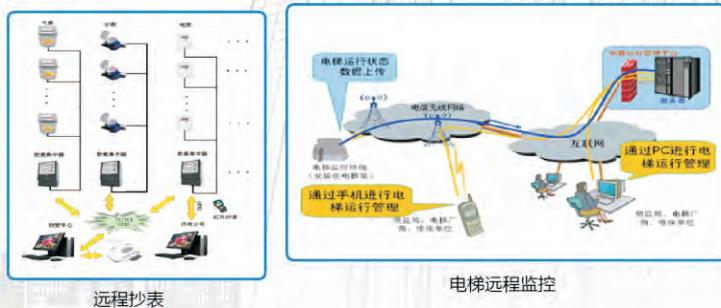
节能减排:

1. 间歇运行: 使设备合理间歇启停, 但不影响环境舒适程度。
2. 最佳启动: 根据建筑物人员使用情况, 预先开启设备, 晚间之后不启动设备。
3. 最佳关机: 根据建筑物人员下班情况, 提前停止设备。
4. 调整设定值: 根据室外空气温度对设定值进行调整, 减少设备能量消耗。
5. 夜间风: 在凉爽季节, 用夜间新风充满建筑物, 以节约能量。

6. 智慧信息化应用系统



7. 智慧物联网应用系统



远程抄表

电梯远程监控

浅析非金融企业去杠杆问题

文/上海银行苏州分行·罗鹤予 王珮珺

去杠杆是我国供给侧改革的核心任务之一。当前我国非金融企业的杠杆率偏高，一方面对企业自身的经营发展造成沉重负担，另一方面给地区经济金融稳定带来潜在威胁。非金融企业在去杠杆的实施过程中，势必会对企业的融资方式、结构等造成较大影响。同时，去杠杆过程中企业也会遇到各种难题甚至遭遇破产重组的问题。本文首先分析我国非金融企业杠杆率偏高的现状和产生原因，其次分析去杠杆对金融市场、社会及非金融企业自身的重要性，最后提出对我国非金融企业去杠杆的建议和对策。



一、我国非金融企业杠杆率现状

(一) 企业杠杆率的含义及衡量指标

企业杠杆是指企业通过较小的自有资金，通过财务方法和金融工具撬动大规模资金，用以满足自身生产经营需要。从微观金融角度分析，基于资产负债表理解的企业杠杆率常用资产负债比、长期债务资产比等指标表示。从宏观角度分析，由于缺乏某一经济部门的资产负债表，杠杆率常用某一经济部门信贷与GDP的比值来衡量。体现企业负债风险，也反映了企业的偿债能力。

(二) 我国非金融企业杠杆率的特征

1、2008-2016年我国非金融企业杠杆率增长迅速

以国际清算银行（BIS）统计的信贷与GDP比率作为我国非金融企业的杠杆率的衡量指标，可以发现2008年金融危机之后，我国的非金融企业杠杆率水平快速增长，由2008年的96%上升至2016年末的166%。同时与国外相比，我国非金融企业的杠杆率水平在2008年之前已处于较高水平，再加上08年以后的快速增长，导致我国非金融企业的杠杆率明显高于其他国家和地区。截至2016年末，美国的非金融企业杠杆率为70.40%，新兴市场的非金融企业杠杆率为99.30%，全球的非金融企业杠杆率为91.10%，而我国的非金融企业杠杆率远高于此类地区的非金融企业杠杆率。

表1 2010-2017 一季度世界主要地区非金融企业杠杆率

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 一季度末
中国	124.40	124.00	130.60	140.70	149.90	162.70	166.30	165.30
美国	66.60	66.10	66.70	67.40	68.50	70.40	72.30	73.00
欧元区	103.60	102.70	102.70	100.40	102.70	105.20	104.00	104.40
日本	104.20	105.10	104.40	102.90	101.90	99.30	101.40	102.30
英国	87.80	85.10	87.60	82.10	76.30	73.40	76.20	75.80
全球	85.00	80.90	84.40	86.30	84.60	91.10	91.70	93.50
新兴市场	73.40	72.00	78.00	84.60	88.80	99.30	102.20	103.60

注：单位为（%）

2、2016年以来我国非金融企业杠杆率稳中有降

根据BIS数据，我国非金融企业杠杆率2016年1,2,3,4季度分别为166.20%、166.80%、166.30%、166.30%，2017年一季度这一指标降为165.30%。可见在党中央的倡导下和去杠杆政策的指引下，我国非金融企业的杠杆率已经逐渐遏制住上升的势头，并逐渐下降。

二、非金融企业杠杆率偏高的原因

（一）宏观经济政策影响

2008年，我国为应对美国次贷危机的影响，采取了“一揽子”刺激计划。这些宽松的经济政策扩大了内需和投资需求，稳定了进出口贸易，促进了我国经济的平稳增长。但是这些以投资驱动型为本质的政策加剧了产能过剩和经济结构的失衡。非金融企业受这些政策的影响，有扩大投资的需求，从而导致企业加杠杆意愿的提升。同时，宽松的货币政策导致流动性充裕，银行为提高效率有动机借助信托、证券、金融租赁等通道机构开展通过表外业务变向给企业融资，从而导致近年来非金融企业杠杆率的不断上升。

（二）经济周期影响

非金融企业的杠杆率具有逆周期性。经济繁荣时，非金融企业的产销良好，资金回笼迅速，营运能力较好，杠杆率也会相对稳定。而在经济衰退期，非金融企业的存货周转率和应收账款周转率下降，流动资金紧张，企业不得不通过债务扩张来维持其对资金流动性的需求。并且，在经济衰退期，非金融企业的销量及利润会收到严重的萎缩，但企业从经济繁荣期的运行规模和人员规模下降需要一定的时间，因此，在其规模下降到新的平衡点之前，企业有时也需要融资来维持其正常运营。甚至部分企业需要通过以债还债的方式避免违约事件的出现。这些因素都加速了企业杠杆率的迅速上升。

（三）以债务融资为主的单一融资结构

我国的金融体系一直是由商业银行主导，企业融资方式也以债务融资等间接融资方式为主，股权融资长期发展不足。截至2017年9月末，我国社会融资规模存量为171.23万亿元，非金融企业境内股票余额占比仅为3.80%。而且，与欧美等发达国家相比，我国的场外市场、私募股权投资、股权众筹等直接融资模式尚处于发展初期，规模较小。



三、去杠杆的紧迫性及必然性

（一）非金融企业杠杆率偏高对社会的影响

非金融企业杠杆率偏高具有诸多不利影响。高杠杆率不利于经济结构调整，部分行业盲目扩大融资可能导致资金流向产能过剩或者高污染高能耗行业。此外，非金融企业债务规模越来越大，会加剧系统性金融风险。企业的盲目融资和循环担保会增加企业间风险传染，同时传统银行、影子银行、民间借贷的相互交叉更加剧了风险的传导，极易引发系统性金融风险。

（二）非金融企业杠杆率偏高对于企业融资利率的影响

较高的杠杆率不仅对于金融市场及社会会产生不利影响，对于企业本身也会产生许多不利影响。企业通过加杠杆扩大投资的同时也承担了更多的债务成本压力，过高的杠杆率在债务集中到期时也会给企业造成较大的资金流动性压力，加剧了企业违约风险事件的比例。

同时，负债越多，企业对资金的流动性要求越高且固定的利息支付也会减少企业的盈利及再投资能力，企业违约风险更高，投资者往往要求较高的价格来弥补他们承担的风险。因此较高的杠杆率也往往伴随着较高的融资成本。

综上所述，降低我国非金融企业的杠杆率水平势在必行。

四、我国非金融企业去杠杆的建议与对策

杠杆率本身不无好坏之分。合理范围内的杠杆有利于促进经济的发展，而高杠杆率会导致一系列金融风险。从历史发展来看，2008年以后我国非金融企业杠杆率上升较快，而且相较于其他国家明显偏高，这是我国金融系统风险的重要隐患，需要采取有效措施控制非金融企业的杠杆水平，来推动经济可持续发展。

去杠杆，尤其是降低我国非金融企业极高的杠杆率迫在眉睫，但是在去杠杆的过程中，一刀切所有问题是不理智的并且也会给企业和社会带来诸多问题。去杠杆是一个长期的过程，需要一步一步走，循序渐进。市场上目前兴起许多用于解决传统融资工具高杠杆问题的新型融资工具，但是新型融资工具属于创新类产品，该类产品的

市场还未成熟，机制还未完善，并且投资者对于这类产品的认可度还不高。一味地追求快速的去杠杆，一方面可能会造成投机者在此类市场快速膨胀中通过迅速进入而又退出的方式套利，从而对新型融资工具市场的稳定发展造成一定程度的打击；另一方面，由于投资者对于此类产品的认可度还不高，摈弃原有的融资工具可能会造成企业融资问题困难，从而影响企业的正常发展。因此，去杠杆需要脚踏实地的来推进。

（一）将去杠杆与去产能相结合，稳步推进企业重组整合

通过将现有资产进行证券化，如未来一段时间内的稳定的应收账款，企业可以提前收回未来的收入，从而缓解前期巨额投资给企业带来的资金流动性方面的压力，降低企业的杠杆率，达到去杠杆的效果。并且，对于负债率较高但是该较高负债率的成因主要是由于前期巨额项目投资的企业来说，通过传统方式进行融资的成本往往由于其较高的负债率而较高，但是稳定的收入使得其可以较低的成本发行资产支持证券，从而降低了企业的融资成本。因此，资产证券化不仅可以优化企业的债务结构、降低其杠杆率，还可以让企业以较低的成本达到融资的效果。

相比起依靠政府兜底、依靠行政办法去杠杆，去杠杆这个过程更应该通过市场自身，如资产支持证券等创新型融资工具和破产重组等完善的退出制度，循序渐进地去杠杆。

（二）发展多层次资本市场，拓宽直接融资渠道

以债务融资为主的非金融企业在去杠杆过程中必然面临着资金短缺的压力，必须进一步完善直接融资市场。首先要加快资本市场改革，完善股票发行制度，简化审批流程，增强股票市场的直接融资功能。拓宽股票市场的融资渠道，完善制度，促进如股票质押式回购市场，结构性融资等市场的不断完善。其次要不断完善新三板，加快全国中小企业股份转让系统和区域性股权交易市场建设，全面拓宽企业直接融资的渠道。

（三）加强影子银行监管，控制其信用扩张能力

影子银行的出现为企业增加负债拓宽了渠道，而且这些影子银行对于企业偿债能力的评估往往没有传统银行的评估严格。这就造成了企业在未增加自身偿债能力的情况下，借入了更多的钱，高杠杆并没有高偿债能力做支撑，使得此类高杠杆企业极易变成高违约企业。政府部门应该尽快出台和完善互联网金融、第三方支付以及民间金融的监管制度和办法。严格规范商业银行通过理财资金直接或非银行金融机构间接投资“非标债权资产”变向给企业放贷的行为，按照实质重于形式的监管原则，确保银行业按照审慎管理要求计提各项拨备，规范商业银行的经营行为，在源头上防止银行过度给予企业融资，逐步推进非金融企业的去杠杆化。

五、结论

2008-2016年我国非金融企业杠杆率增长迅速，一方面使企业债务规模越来越大，对其自身的经营发展造成沉重负担，另一方面极易引发系统性风险，给地区经济金融稳定带来潜在威胁。目前而言，我国非金融企业杠杆率整体偏高，虽然自党中央提出去杠杆以来有所缓和，但是相较全球许多国家，我国非金融企业杠杆率任然处在一个高危点上，因而积极稳妥地推进去杠杆进程刻不容缓。具体来说，一是要将去杠杆与去产能相结合，稳步推进企业重组整合；二是要发展多层次资本市场，拓宽直接融资渠道，多探索创新型融资产品；三是要加强影子银行监管，控制其信用扩张能力。

去杠杆将会是一个长期缓慢的过程，虽然会伴随阵痛，但是对企业和地区金融稳定意义重大。非金融企业应该积极探索正确的方式，逐步地完成去杠杆。对于政府而言，在去杠杆过程中，遇到的企业违约等问题，相比起以往的政策引导及兜底方式处理，从长远看来更有益的方式是引导金融市场自行通过重组等方式去化解此类问题，促使中国的金融市场成为一个更加成熟的市场。

Activity [活动]

楼促会联手RICS共促楼宇人才发展



6月29日，楼促会联手RICS皇家特许测量师学会为会员单位奉献了一场精彩的宣讲会，理事长单位张亮总、RICS运营总监尹丽总、RICS资深会员及考官徐进亮博士，以及会员单位共计45人参加了此次宣讲会。RICS会员关系经理陈施雨详细介绍了RICS的历史及国际性和专业性。徐进亮博士为在场人员分享了RICS考证经验。

张亮总表示RICS皇家特许测量师学会是一个具有150年的英国专业机构，RICS打通了房地产全生命周期，对从事房地产行业人士有很大的帮助。另外RICS的MRICS专业会员人才符合苏州市人民政府办公室2017年第335号文件《关于转发苏州市国际职业资格比照认定职称资格办法的试行通知》，弥补了楼宇经济相关专业人才对于国内资质与职称的空白。

为此，楼促会联手RICS皇家特许测量师学会，为会员搭建学习平台，从楼促会报名的会员单位员工，将享受一定的优惠，我们也将邀请讲师在苏州开课，

减少会员奔波上海上课的辛劳。

精彩的宣讲交流会让前来参加的会员单位收获颇丰，楼促会将举办更多对于会员单位发展与人才培养方面的活动，与会员单位共同促进园区楼宇经济发展，实现园区的城市更新发展。



RICS皇家特许测量师协会简介：

RICS皇家特许测量师学会致力于在土地、房地产、建造和基础设施的评估、开发和管理领域推广和执行最高的专业认证和标准，在国际上有着非常高的影响力。

根据苏州市人民政府于2017年11月29日发布的苏府办[2017]335号，市政府办公室关于转发苏州市国际职业资格比照认定职称资格办法（试行）的通知中明确指出：RICS特许会员对应工程师职称，RICS资深会员对应高级工程师职称。

学习上海之巅 ——记上海中心调研学习活动



2018年7月17日，为进一步开拓视野、创新理念，加强交流合作、促进楼宇经济发展，苏州工业园区楼宇经济促进会在上海富尚资产管理公司和理事长单位苏州金鸡湖城发公司的帮助下，经过前期详尽的筹备和联络工作，组织会员单位考察调研上海中心，学习其在楼宇运营、楼宇智能化、楼宇能耗管理等方面的优秀经验，调研活动吸引了各会员单位30多人参加。

在上海中心会议室内，上海中心副总经理江彪、资产管理总部副总经理陈翔和富尚资产董事长陈晓欧接待了苏州楼促会一行，一起观看了上海中心建造过程视频、及完工后的宣传视频，中国第一高楼的高科技含量震撼了在坐的苏州同行。接下来上海中心江彪总、陈翔总及富尚资产陈晓欧董事长为大家详细介绍了上海中心大楼的分布情况、运营方式、楼宇能耗、楼宇智能化及中心人文情况。



苏州业主方就自己楼宇运维过程中的难题与上海中心的领导进行了深入的交流探讨，理事长单位金鸡湖城发公司副总裁张亮表示，精彩的分享使大家更进一步认知了上海中心，大家也从表面的感官体会升华到上海中心在楼宇运营方面的先进性和严谨性，确实是中国的第一高楼！随后在上海中心资产管理总部副总陈翔及富尚资产董事长陈晓欧的带领下，苏州工业园区楼促会一行参观了上海中心党建区域——金领驿站、上海中心观复博物馆及上海中心五楼大平台。

在三个小时的调研活动中，苏州工业园区楼促会的代表与上海中心领导热情互动、深入交流，对上海这座标志性建筑的高度、速度、气度有了进一步的了解，回去的车上，大家依旧热情展开讨论，纷纷表示要将今天的参观体会带入今后的楼宇工作中，不断提高自身楼宇的综合水平，促进园区楼宇经济的发展。



机关中心顺利通过三大体系年度监督审核

文/机关中心·陈若峰

2018年6月4-5日，上海质量体系审核中心对机关中心实施ISO9001、ISO14001、OHSAS18001质量、环境、职业健康安全管理体系进行了年度监督审核，对质量、环境管理体系进行标准转换审核。审核前期中心各级领导高度重视，组织召开专题体系会议，明确目标、落实分工、强调要求，各部门也积极配合做好各项体系审核准备工作，确保了此次审核的顺利通过。

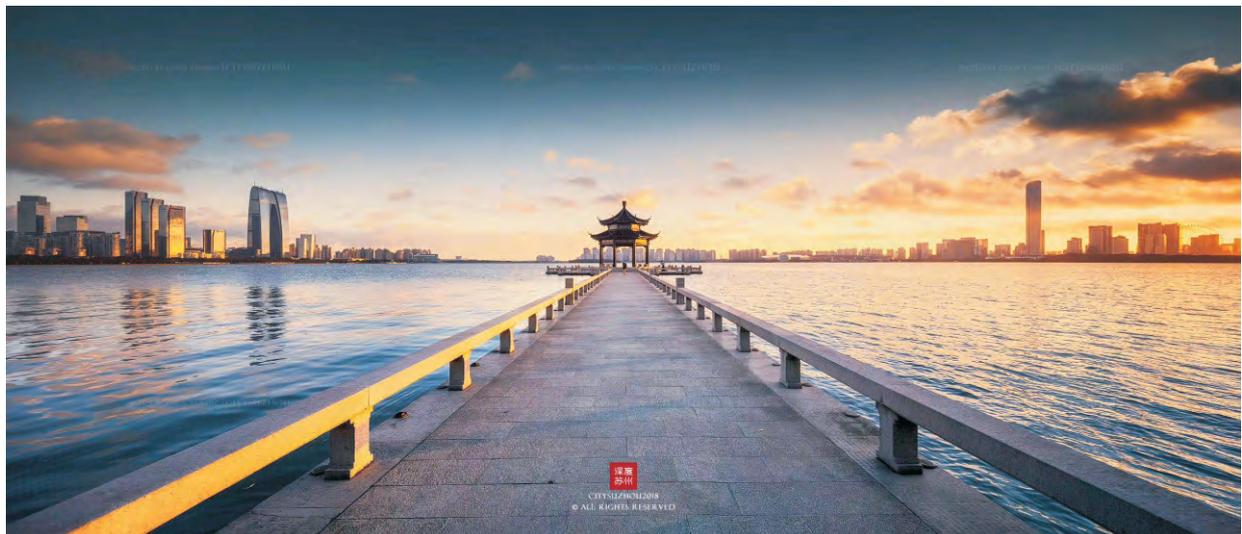
审核组专家们通过与各层次人员交谈、现场检查、审查文件、记录等方法获取了组织质量、环境、职业健康安全管理体系运行情况的客观证据。通过两天的审核，审核组对中心三大体系贯标和质量、环境管理体系换版工作给予了较高的评定，认为中心在突出内部职能管理，强化内部控制，创新管理服务手段，推进企业文化建设等方面取得了良好的绩效。同时，审核组针对在审核过程中发现的问题，提出了相应的整改意见，对进一步运用好三个管理体系、全面提升企业管理体系的有效性提出了建议。

在体系审核末次会议上，中心主任张汉华感谢两天来审核组专家们认真、细致、客观、公正的审核，对审核组专家扎实的专业知识、认真的工作态度、严谨细致的工作作风表示钦佩。他要求，各部门要高度重视审核发现的问题和建议项，认真分析原因，举一



市场大厦现场审核及餐饮现场审核

反三，立即进行对照整改，并按规定将相关资料按时报送。各部门要根据服务提升、管理变革、法律法规更新及云平台运行配套等需求，结合组织内外部环境变化的要求，充分利用“PDCA”循环管理模式分析问题、解决问题，推动三大管理体系持续改进，确保管理体系要求全面落实到位，使企业的质量效益、社会责任、员工关爱均保持在科学实用、先进合规的高标准管理水准上。



金鸡湖商务区“扬帆金鸡湖”系列活动

金鸡湖商务中心举办商贸体安全事故应急知识培训

苏州工业园区金鸡湖商务区邀请园区EHS协会为辖区内重点商贸单位安全负责人做商贸载体安全事故应急知识培训。来自丰隆汇、天虹百货、久光百货等多家商贸单位安全负责人和商户负责人参加了培训活动。

园区EHS协会详细介绍了商场火灾的危险特性、主要原因以及应对措施。商场的电气照明设备多、可燃商品多，导致火灾的因素复杂，加之商场的面积大、跨度大、人流密集，发生火灾时横向蔓延的危险性大，容易造成重大的经济损失和人员伤亡。下一步，金鸡湖商务区还将针对不同行业，举办安全教育活动，让安全知识深入人心。



楼促会配合金鸡湖商务区协办楼宇消防安全知识培训



7月25日，作为“扬帆金鸡湖”系列活动之一，苏州工业园区金鸡湖商务区邀请园区EHS协会为辖区内重点写字楼宇和企业负责人做楼宇消防安全知识培训，并联合园区消防大队做火灾应急演练，促进写字楼宇安保人员和企业负责人增强安全生产意识，加强火灾防护和应急能力。楼促会会员单位积极报名参加此次活动，共计25名消防主管参与了此次楼宇消防火灾应急演练。

金鸡湖商务区位于园区的核心区域，辖区内高层写字楼宇众多，发生火灾的危险性比较严重。园区EHS协会详细分析了高层楼宇发生火灾的危险性，主要原因及应对措施。诱发楼宇火灾的因素较多，主要以电气、违规动火等火灾为主。建筑垂直距离高，人员疏散苦难，容易造成重大的人员伤亡和经济损失。

Announce 【预告】

苏州工业园区楼宇经济促进会活动预告

苏州中心调研学习活动

时间：2018年8月21日

活动对象：

苏州工业园区楼宇经济促进会会员单位

活动地点：苏州中心办公区域

交流内容：

苏州中心运营情况、物业管理情况、创新技术等

物业行业职业技能（电工专业）竞赛

时间：2018年9月8日预赛

2018年9月15日决赛

参赛对象：

园区正常缴纳社保的物业企业在职工，并在近3个月内(2018年5月~7月)连续缴交园区社保。报名人员应持有在有效期内的“低压电工证”。已获得“全国技术能手”、“江苏省技术能手”、“苏州市技术能手”、“苏州工业园区技术能手”称号的人员，不再参加本次竞赛。

竞赛地点：苏州工业园区服务外包职业学院

报名网址：<http://www.sip-gjn.com>

竞赛方式：

竞赛分预赛和决赛两个阶段进行，预赛采用理论考试形式，决赛采用实际操作形式。

1、预赛（理论）：

60分钟闭卷笔试，卷面满分为100分，按照考试成绩排名，取前45名选手进入决赛，并将理论成绩按30%的权重比计入竞赛总成绩。

2、决赛（实操）：

时间为180分钟，详细的任务书由竞赛当天当场下发。成绩评价方式采用结果评价和过程考核相结合的方式进行，具体评分标准根据不同的任务书具体设计。

商务楼稽核与标准化培训之管理培训项目

时间：2018年9月6-9日

地点：苏州中心A座33楼

培训对象：楼宇相关企业管理人员

课程模块：

- 1、BOMA国际运营管理标准价值
讲师：Dominic Lau
- 2、资产管理视角下的写字楼租赁管理
讲师：张栋
- 3、高级写字楼管理困惑、趋势（联合办公）和对策
讲师：魏凯
- 4、资本管理与资产管理
讲师：陈晓欧
- 5、苏州工业园区各楼宇的经验交流
讲师：金培岩

智能楼宇消防系统技能竞赛

时间：2018年9月8日预赛

2018年9月22日决赛

参赛对象：

园区注册物业企业的在职员工，并正常缴纳园区公积金。

竞赛地点：苏州工业园区工业技术学校

竞赛方式：

苏州工业园区（金鸡湖商务区）智能楼宇消防系统职业技能竞赛分预赛和决赛两个阶段进行。

预赛方式：理论考试，考试时间90分钟。总分100分，成绩占总成绩20%。

决赛方式：项目实践考核，考核时间2小时。总分100分，成绩占总成绩80%。

报名网址：<http://www.sip-gjn.com>

金鸡湖商务区“扬帆金鸡湖”系列活动预告

“激励”变“纠纷”——企业离职人员退股的防范

活动时间：2018年8月10日

活动地点：国际大厦会议厅

承办单位：金鸡湖商务区经济服务中心

苏州工业园区企业发展服务促进会

活动流程：

14:00-14:30 活动签到

14:30-16:30 主题演讲

- 1、“虚”股权、“实”薪酬，有何风险？
- 2、员工股东能否开除？
- 3、持股平台的合伙人如何“除名”？
- 4、如何实现回购离职员工股权
- 5、如何处理股权激励方案与协议的关系？

16:30-17:00 交流答疑

主讲嘉宾：

徐函修 北京观韬中茂（苏州）律师事务所律师

活动对象：企业中高层管理者、法务人员

中小企业融资相关演讲活动

活动时间：2018年8月25日

活动地点：国际大厦会议厅

承办单位：金鸡湖商务区经济服务中心

平安银行苏州分行

苏州工业园区融资租赁行业协会

活动流程：

14:00-14:30 活动签到

14:30-16:30 主题演讲

- 1、中小企业创新金融产品KYB税金贷
- 2、中小企业开展融资租赁注意事项
- 3、平安租赁小微企业产品介绍
- 4、国、民、台资租赁公司服务中小企业融资优势

16:30-17:00 交流互动

主讲嘉宾：

顾博 平安银行副行长

钟行 平安租赁综拓经理

李东霖 平安租赁小微事业部片区主管

融资租赁行业协会各会员单位代表

活动对象：企业主要负责人、投融资副总、财务总监等

“四级人才”的申报要点和注意事项

活动时间：2018年9月10日

活动地点：国际大厦会议厅

组织单位：金鸡湖商务区筹备工作小组

苏州工业园区企业发展服务中心

承办单位：金鸡湖商务区经济服务中心

活动流程：

14:00-14:30 活动签到

14:30-16:30 主题演讲

- 1、科技人才项目申报条件
- 2、企业申报各级人才项目流程
- 3、近期人才项目申报准备及注意事项

16:30-17:00 提问答疑

主讲嘉宾：

殷俊 企业发展服务中心人才服务处处长

活动对象：企业主要负责人、行政负责人等

科技研发费用专题宣讲

活动时间：2018年9月25日

活动地点：国际大厦会议厅

组织单位：金鸡湖商务区筹备工作小组

苏州工业园区企业发展服务中心

承办单位：金鸡湖商务区经济服务中心

活动流程：

14:00-14:30 活动签到

14:30-16:30 主题演讲

- 1、为什么要重视研发和研发支出？
- 2、做好研发费用支出的关键要点
- 3、可申请的政府政策奖励有哪些？

16:30-17:00 提问答疑

主讲嘉宾：

朱利锋 企业发展服务中心企业服务一处处长

活动对象：企业主要负责人、财务和行政负责人等

建筑医院 修缮未来

全国报修热线：400-995-8686



东方雨虹建筑修缮服务中心

服务热线：400-995-8686 No.80001



东方雨虹建筑修缮技术有限公司是国内防水上市企业东方雨虹（SZ.002271）全资子公司，依托现有一千余家合作伙伴拓展多层次的营销渠道和供应网络，逐步在全国成立1000家建筑修缮服务中心，进一步完善服务网络。

东方雨虹建筑修缮技术有限公司当前阶段的主要业务范畴是为各类建筑提供修缮类、翻新类及加固类工程服务。主要包括但不限于由物业公司对接的住房整体维修项目，各类园区工业厂房，学校、医院、电力、仓储等系统办公厂房建筑等甲方工程资质可覆盖的工程修缮业务领域。工程作业面包括并不限于屋顶、外墙、地面、电梯井、地下室等。



建筑医院 修缮未来



微信公众号



官网二维码



既有建筑
翻新改造

建筑结构
补强加固工程

钢结构防腐工程

地下空间
渗漏修缮

厂房防腐
防水修缮

桥缝渗漏工程

民用地坪系统

室内装饰
装修工程



楼促会微信公众平台二维码