



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2期 总期第二期 双月刊





SIPSEA 苏州工业园区 楼宇经济

2018年第2期 总期第二期 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

0512-6988 6189

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 差异化商业服务 打造品质楼宇“闪光点”

Focus 【关注】

P2 杭州、南京、苏州写字楼市场回顾

P6 谁才是“明日之星”？“前瞻”中国写字楼市场之革新未来

P8 楼宇快讯

Subject 【专题】

P12 屹立于此，以建筑品质诠释初心——现代传媒广场

P14 定制化物管服务 为荣耀和品质保驾护航

P16 美自天然 云端上的苏州蓝

P17 苏州文化地标 湖东商务中心

Character 【人物】

P19 专访金培岩：优质的运营管理提升楼宇价值

P22 黄沙百战穿金甲，不破楼兰终不还

Share 【分享】

P23 苏州中心的智慧大脑——心云

P26 3+平台——分享，让工作更美好

P27 浅析非金融企业去杠杆问题

Activity 【活动】

P30 商务楼宇管理培训圆满结束 专业化学习促园区楼宇再上新阶

P33 湖东CBD党群融合共建工程全面启动

P34 党建联盟交流活动暨主题诗朗诵比赛圆满举办

P35 2018年苏州工业园区楼宇智能楼宇消防系统职业技能竞赛圆满落幕

P36 苏州工业园物业行业职业技能（电工专业）竞赛成功举办

P37 学习苏州文化地标——记参观学习现代传媒广场活动

P39 苏州中心“拥抱可能，驾驭未来”——企业夏令营活动圆满结束

P41 “合·世家”战略媒体私享会于沪成功举办

Announce 【预告】

P43 金鸡湖商务区“扬帆金鸡湖”系列活动预告

P44 星辰商务联合办公空间10月19日璀璨开业

P45 东方雨虹建筑修缮服务中心

P46 得天独厚“蟹”逅阳澄湖

本期人物：金培岩



Preface 【卷首语】

差异化商业服务 打造品质楼宇“闪光点”

苏州工业园区是苏州经济发展的核心区域，金鸡湖商务区更是园区核心中的核心、对外开放窗口中的窗口。1994年开发建设以来，金鸡湖边从连田阡陌到以传统产业为主导的工业区，再到目前基本形成以金融机构、商贸服务机构、总部机构聚集发展的产业格局，东方之门、国金中心等一座座承载这些机构的摩天大楼拔地而起，不仅实现了楼宇从形态到内涵的升级，更探索出了一条以楼聚产、产城融合发展的新路径。特别是自2017年底，金鸡湖商务区筹备工作小组成立以来，一直以金鸡湖湖畔两侧楼宇为载体和源泉，以招商引资和企业经济服务为抓手，着力打造一幢幢税收亿元楼宇，出台一系列政策促进高端现代服务业人才集聚，助推园区楼宇经济实现跨越式发展。

筑巢引凤、集聚要素资源，推动楼宇从办公向商务功能升级。随着写字楼软硬件标准的不断提升、商务区社会经济的持续快速发展，新金融、新模式、新业态不断涌现，总部经济、国际金融、文化传媒、科技信息等高端要素在楼宇中持续聚集、相互融合、互促发展，使楼宇具备了更多商业价值，不仅能满足不同企业的办公需求，也为一些创业企业落户提供多样化的承载空间，并最终融入到一个相互推动的商务大环境中去。

以点带面、推动产业结构调整，带动商圈提档升级。一幢幢商务楼宇的崛起，带动了一个个商圈的形成。商务写字楼一般地处核心商圈位置，集购物、娱乐、休闲、餐饮等多种功能为一体，配套设施建设成熟，可快速聚拢人气，形成集聚效应。园区近年来以商务楼宇为中心展开的商圈不在少数，从IFS到圆融时代广场、从东方之门到苏州中心，由点及面，群星汇聚，一步步拼凑出园区商务楼宇的帝国蓝图，打造出金鸡湖商务区特色商贸产业发展新路径。

面向未来，创新楼宇经济发展模式，着力打造特色楼宇。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，让使用者在楼宇的使用过程中除了原始功能外，还能感受到生活元素的流动，从而提升楼宇的使用价值。在竞争激烈的楼宇租赁市场中，地理位置、租金、环境、物业等都大同小异的情况下，楼宇如何挖掘一个“闪光点”，吸引市场目光，显现它的商业魅力，甚至蓄势打造一个独有的IP成为不可忽视的关键点。

要努力走在楼宇经济高质量发展的前列，离不开楼宇高品质的发展，建造一批高品质的商务楼宇，将成为园区楼宇经济的发展储备力量。

园区党工委委员
园区管委会副主任



Focus 【关注】

杭州、南京、苏州写字楼市场回顾

文/高力国际

灵活办公需求外溢至二线城市

在华东区，灵活办公运营商正在杭州、南京、苏州等二线城市积极寻求新的办公空间。2018年上半年，这些城市的写字楼市场均可见多宗灵活办公租赁交易，租赁面积在5000-10000 m²。在活跃需求的支撑下，这些城市的空置率均有不同程度的下降，租金也随之提升。

2018年下半年，华东二线城市写字楼市场中将有11个新项目入市，合计写字楼建筑面积约67.3万m²。与此同时，高力国际预测联合办公运营商在二线城市扩张的趋势或将延续，这将增加净吸纳量并减缓新增供应对空置率的影响。

我们建议办公楼业主深入研究联合办公行业并优选品牌影响力大、服务质量高、设计和社群运营能力强、招商能力优秀的联合办公运营商作为潜力合作伙伴。

供应

2018年上半年，除了南京因缺少新增供应而导致净吸纳量下降外，其他几个城市的净吸纳量均有所上升。展望未来，源自TMT，专业服务类企业和联合办公运营商的需求将在2018年剩余季度至2022年期间保持稳定。

需求

在2019到2022年期间将有434万m²，约合当前总存量的52%的新增供应完工入市。2019年将达到供应高峰，预计将有131万m²新增供应入市。

空置率

我们预测南京和苏州的空置率将在2018年下半年上升，而杭州将保持稳定。2019-

2022年期间，南京、苏州和杭州的空置率将逐渐下降。

租金

2018-2022年期间，预测杭州和苏州的平均租金将受到高于平均租金的新项目的拉升。南京的租金因大量新增供应入市而面临下行压力。

杭州优质写字楼物业市场



2018年上半年，灵活办公快速布局杭州，租赁大面积商业或写字楼物业。上半年仅一个新项目交付，强劲的需求使全市空置率继续下降，但仅钱江新城录得租金涨幅。高力国际预测杭州优质写字楼物业的空置率将在2018-2019年期间保持平稳，并在2020-2022年期间随着新增供应的减缓而逐渐下降。平均租金将在2018-2022年期间以每年4-5%的增幅继续上涨。

二季度有一座新项目入市

2018年上半年，天安金融中心入市。杭州优质写字楼总存量扩增至256万m²。

灵活办公引领写字楼租赁市场

2018年上半年，受益于IT、金融和房地产企业的稳健需求，写字楼市场表现活跃。全市净吸

纳量同比上涨76%至11.7万 m²。因此，空置率半年环比下降3.1个百分点至14.6%。

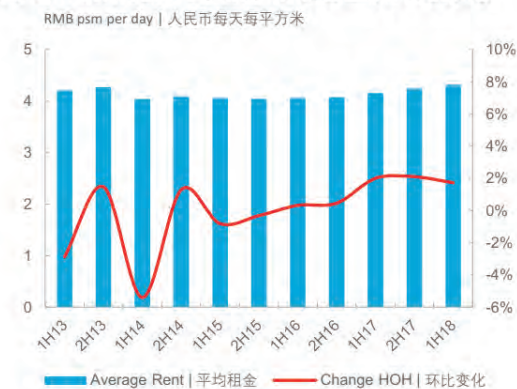
钱江新城持续吸引强劲需求，带动空置率下降 3.4 个百分点至 18.4%，达到自 2012 年以来的最低值。在武林和庆春子市场内，金融和专业服务类的企业的稳定需求拉低了市场空置率。武林的空置率半年环比下降4.7 %至13.4%，庆春半年环比下降 6.8 %至 10.5%。黄龙子市场内，空置率保持稳定于5.6%。

2018年上半年，灵活办公于杭州快速扩张，租赁大面积商业或写字楼面积。季内共有三个联合办公项目开张，建筑面积共计1.9 万 m²，另有三个联合办公项目签约，建筑面积共计2.1 万 m²。除上述租赁外，仍有其他运营商积极寻找合适物业得以扩张。

图 1： 杭州优质写字楼新增供应、净吸纳量及空置率



图 2： 杭州优质写字楼子市场租金及环比变化



数据来源：高力国际

租金小幅上扬

2018年上半年，杭州优质写字楼平均租金分别半年环比上涨1.7%或同比上涨3.8%至人民币4.3元每天每平方米。

录得一宗整售交易

2018年上半年有一宗整售交易公布。某投资基金从大悦城地产购得杭州大悦城项目的写字楼部分。交易金额约人民币10亿元。该项目位于拱墅区，办公建筑面积34,569 m²。

钱江新城新增供应放缓

2018-2019年间，年均新增供应量达18.5万 m²，至2019年末总存量将超过290万 m²。随后，武林、庆春、钱江新城和黄龙等成熟子市场的供应将于2020-2022年间放缓至年均12m²。未来五年，只有三个高品质项目于钱江新城竣工，黄龙也将迎来 2015 年后首个新项目。

自2018年第二季度末以来，P2P公司倒闭接连发生。这导致业主对金融行业的租户更加谨慎，或将影响租赁市场。尽管如此，源自TMT，房地产以及专业服务类的需求将保持强劲。高力国际预测空置率将在2018-2019年间保持在14-15%之间,并于2020-2022年开始下降。

2018-2022年期间,钱江新城的租金增长以及新项目高于平均水平的租金将持续推动全市租金以每年 4-5%的增速上涨。

南京优质写字楼物业市场

2018年上半年，南京写字楼市场保持平稳，空置率稳中有降。预计 2018 年下半年随着新增供应入市，空置率从目前的 6.2%上升至 8%。空置率将随着供应高峰在2019年末达到顶峰，约18%，随后在2020-2022年期间呈下降趋势。全市平均租金将继续保持平稳，预计平均租金在2019年受新增供应高峰的影响，预计下降 1%-3%，并在2020-2022年间逐渐平稳回升。



无新项目竣工

因若干项目延期竣工，2018年上半年主要

子市场无新增供应入市。因此，南京优质写字楼市场总存量保持144万 m^2 。市场平稳，空置率下降2018上半年，平稳的市场需求促使全市平均空置率下降1.6%至6.2%，全市净吸纳量增加2.4万 m^2 ，新的租户主要是来自于金融，专业服务以及科技行业。

据统计，南京优质写字楼里现有的灵活办公空间以服务式办公为主。目前尚未见联合办公品牌在南京大面积扩张，其主要原因是可租赁面积有限。上半年氩空间于汇金大厦租赁6,400 m^2 。另一联合办公扩张为瑞安集团的InnoSpace，选址于珠江路一商业裙楼，项目面积为8000 m^2 。

平均租金微涨

南京优质写字楼平均租金继续保持稳定，半年环比微涨0.9%至人民币4.5每天每平方米。各子市场均有个别高品质项目录得最高租金涨幅。

图 3：南京优质写字楼新增供应、净吸纳量及空置率

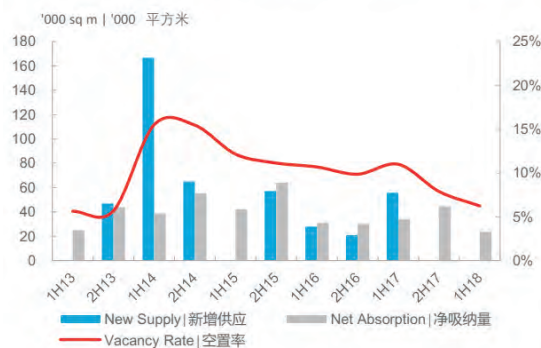
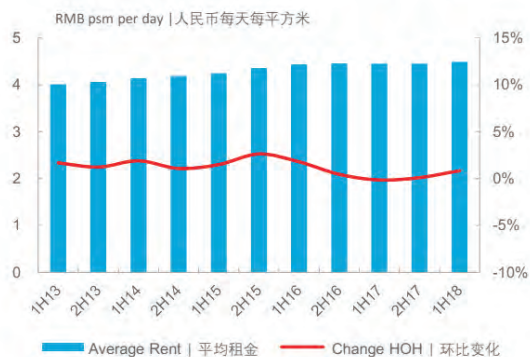


图 4：南京优质写字楼市场租金及环比变化



数据来源：高力国际

河西写字楼市场展望乐观

2018年下半年，将会有12万 m^2 的高品质写字楼入市，推动市场存量扩增8.6%至156万 m^2 。全部的高品质写字楼都将于河西子市场竣

工，有效缓解该子市场对高品质写字楼的需求，同时刺激租户升级搬迁。预测空置率在2018年下半年将有所上升，租金会继续保持平稳。

2019-2022年期间，年均新增供应量将达到38万 m^2 ，其中2019年将达到供应高峰，有56万 m^2 新增供应。预测空置率将随着新增供应的高峰在2019年末达到顶峰，约18%，随后在稳定的需求和日渐完善的交通等配套设施的促进下，空置率在2020-2022年期间将呈下降趋势。

高力国际预测租金将会在2019年下降1-3%左右，并在2020-2022年期间随着新增供应的减少而上涨2-3%。

苏州优质写字楼物业市场



2018年上半年，苏州写字楼市场表现强劲，净吸纳量半年环比增加37%至10.6万平方米，实现自2013年上半年以来的最大值。随着2018年下半年大量新增供应的入市，高力国际预计全市平均空置率将从目前的20.7%上升4-5个百分点至25%-26%左右。2019年-2022年期间，随着新增供应的下降，空置率会逐年下降并在2022年末降至19%左右。平均租金将在2018年下半年保持平稳，之后受到高于平均租金的新项目带动而在2019年-2022年将实现1%-2%的年增长。

一个新项目竣工

2018年上半年，苏州工业园区的（湖西）的苏州中心D塔交付，为苏州优质写字楼市场新增3.1万平方米的优质供应。因此，全市总存量同比扩增3.1%至199万平方米。

苏州中心项目快速去化

年上半年，苏州优质写字楼市场需求旺盛，净吸纳量半年环比增加37%至10.6万平方米，

达到自 2013 年上半年以来的最大值。这主要是由苏州中心 A 塔和 C 塔快去化速度所拉升，净吸纳量占全市的 43%。全市平均空置率下降 4.2 个百分点至 20.6%。

各子市场中，苏州工业园区（湖西）空置率下降 5 个百分点至 21.8%左右；苏州工业园区（湖东）空置率下降 6 个百分点至 20.5%，而高新区空置率上涨 1 个百分点至 22.8%。

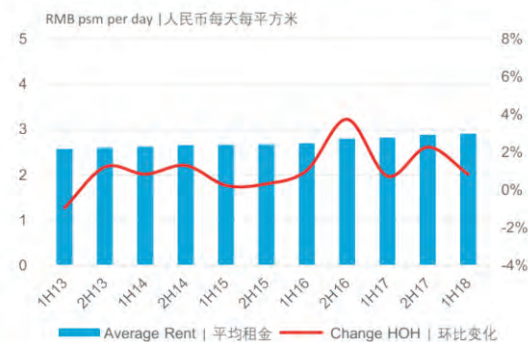
平均租金小幅上涨

苏州优质写字楼平均租金同比上涨 3.1%，半年环比上涨 0.8% 至人民币 2.9 每天每平方米，主要是受到新项目高于平均水平租金和湖西个别高品质项目的租金年涨幅拉升所致。

图 5：苏州优质写字楼新增供应、净吸纳量及空置率



图 6：苏州优质写字楼市场租金及环比变化



数据来源：高力国际

灵活办公扩张或将有效支撑苏州写字楼市场

高力国际预测将有 25.2 万 m² 的优质写字楼面积于 2018 年下半年竣工，推动市场总存量半年环比扩增 13% 至 225 万 m²。近一半新增项目位于苏州工业园区。我们预测联合办公的扩张或将吸纳大量空置面积，有效支撑苏州写字楼市场。因此，空置率将从目前的 20.7% 上升 4-5 个百分点至 25-26%，平均租金保持稳定。

2019-2022 年，苏州优质写字楼新增供应将维持在年平均 10 万 m²。高力国际预测空置率会逐年下降至 2022 年 19%，全市平均租金将受新项目之高于平均水平的租金所推升，年增长 1-2%。



谁才是“明日之星”？“前瞻”中国写字楼市场之革新未来

文/第一太平戴维斯

到2030年，将有85%的工作岗位是当前尚未出现的。这意味着业主需要发挥想象力，设想未来的办公空间需求，建筑的设计应不再围绕一个单一目的，或为单一客群服务，办公的定义正在迅速演变。

第一太平戴维斯华东区商业楼宇部高级董事郑廷俊表示，国内不少开发商已经意识到产品的革新问题，很多全新的写字楼产品正处在设计阶段。



人工智能化正在代替现在的楼宇自动化

目前即便是在上海最黄金的地段，大部分的写字楼还是属于“传统优质甲级写字楼”。郑廷俊表示，全新的写字楼产品与传统写字楼相比，有几个比较显著的特点：

1、新产品多为社区型的办公产品，无论是垂直动线还是office park形式，都融合了“交流中心”的概念，能够帮助租户缓解办公的压抑氛围，多一点空间进行放松交流，提供互动与商机。

2、新产品将被感应系统、物联网以及人工



智能系统全面覆盖，包括运用人脸识别技术以及预留机器人的工作空间等。

3、新产品更注重绿色环保，开发商在更积极地对楼宇进行LEED或者WELL认证。

4、如果写字楼的体量够大的话，在配套上，不仅会考虑办公需求，还会考虑生活上的基本需求，比如在项目内设置托儿所、幼儿园，解决上班族离家过远的问题。

5、“写字楼就是要让员工享受到更丰富的配套，更高效、智能的环境。”郑廷俊说。随着这些新特点的发展，写字楼行业的一些概念在被重新定义，最先被挑战的是“得房率”，这是传统办公楼时代租户非常关心的问题，而现在，“空间的有效使用率”会更加被看重。

技术发展正颠覆旧行业 同时创造新行业

过去，技术的进步让人们告别“低等”工作，逐步进入价值含量更高的岗位，例如从田间



走进工厂，再从工厂走进写字楼。数十年来，金融及服务业企业是全球领先城市核心CBD写字楼的主力租户，但未来技术业可能会横扫金融服务业，接替其在CBD写字楼市场的主导地位。

郑廷俊表示，这种情况也正在国内发生，以上海为例，过去写字楼租户的产业分布多为金融服务业、现代服务业以及律师、商务咨询等专业服务类，而在可以预见的未来，上海的写字楼租户群体将发生一定程度的转移，现代服务业、高端制造业、文化消费和旅游消费类企业将会成为主体。租户中，国内企业的比重在增长，外企增速较国内企业慢，因此比重在下降。

以上这些行业类型的改变，都将促使写字楼的发展越来越人性化、智能化。在《前瞻——亚太房地产》中提到，机器人、尖端生命科学、网络安全、大数据以及数字化金融（例如区块链的应用）是推动未来数十年经济社会变迁的五大关键产业。这些产业拥有很高的技术含量，且相关

技术的发展离不开创新与协作，这就推升了企业对弹性、协作空间的需求。

另外，安全性会越来越地成为企业的关键诉求，写字楼需要使用高新技术手段保障租客的信息安全，而共享办公行业未来也需要发展新型系统来提升安全性。

健康与绿色 已是大势所趋

另一方面，国内写字楼的绿色健康，仍然是一个难题，“尽管大开发商在做新产品时，会尽量严格监控，推出符合国际认证标准的产品，但目前仍然难以避免二次装修阶段时产生的环保问题。”郑廷俊说。

随着技术类行业中个人的重要性提升，员工对环境的满意度也将更深层次地影响工作效率和企业经营。空气清新、光照充足、配有健身设施的“健康建筑”，将上升到与绿色建筑同样重要的位置。在美国，健康建筑的销售及租赁表现已经显著高于开发商预期。

远见，发掘价值，走在市场最前沿的我们，以灵敏独到的眼光把握市场最新动向，以精准高效的行动挖掘最大潜力。经由房地产项目及品牌代理服务，为企业，机构，及个人客户把控风险，打造绝佳收益。



楼宇快讯

苏州楼宇经济动态



苏州恒泰控股集团一体化重组整合方案通过工委会议审议，标志着苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司、苏州工业园区兆润资产管理有限公司、苏州恒泰控股集团有限公司三家企业重组工作圆满完成。自此园区又一家坚持市场化导向的大型国企集团踏上崭新征程。重组后集团净资产达120多亿元资产，总规模330多亿元，主要涵盖：商业地产、产业地产租赁住宅、工程代建地下空间开发等多种业务板块累计开发各类物业载体430万平方米。



随着实体企业自身发展，简易的工厂办公室已远远不能满足企业办公需求，苏州许多实体企业办公楼向商务办公楼的水平看齐。例如苏州工

业园区的罗氏诊断生产基地行政楼于2018年7月获得LEED铂金级认证。该项目占地面积2,135平方米，总建筑面积11,700平方米，包含一层地下室空间及四层地上空间。该项目从一开始便践行LEED整合设计的理念，综合统筹规划、设计、施工、运营等各个环节。建筑主要用于该基地的行政办公及会议功能，同时设有厨房、餐厅和健身房等设施。



苏州：允许工业用地、商业办公用地建设租赁住房。苏州市政府印发实施了《关于加快培育和发展住房租赁市场的意见》。《意见》从保障供地、培育主体、鼓励和支持个人消费、强化管理和服务等方面提出了具体要求，进一步发展和完善苏州市住房租赁市场。《意见》从培育租赁市场供应主体及加大租赁住房的建设和供应两方面入手，筹集房源，加快租赁住房建设。计划将剩余安置房源按照一定条件快速推向租赁市场，并采用多种方式增加人才公寓、集宿楼等租赁住房用地的有效供应，鼓励社会资本投资建设人才公寓、集宿楼等租赁住房。同时鼓励从租赁市场筹集租赁房源，向各类人才、新就业人员出租，允许工业用地、商业办公用地建设租赁住房。



苏州市相城区在深圳举办主题为“创智鹏城·相融相成”的科技创新投资推介会，签约34个产业、基金和平台载体项目，总投资213.7亿元，分别涉及智能制造、机器人、新能源汽车、医疗健康、科技金融、数字经济等新兴产业。推介会上，相城区委书记顾海东向到场嘉宾重点推介了占地10平方公里的苏州阳澄国际研发社区。该社区位于相城“五大功能片区”的核心区——阳澄生态新区片区，紧邻京沪高铁苏州北站。计划用5年左右时间完成建设，5~8年时间完成入驻，集聚10万以上高科技研发人才，以此为引领，推动相城打造“东方硅谷”。据介绍，苏浙沪交汇处，“空铁一体化”的交通网络，使相城成为京津冀、长三角、珠三角和长江经济带“三圈一带”发展格局的节点区域。



今年苏州轨道交通将在乐桥站、陆慕站、星海广场站陆续推出新的地铁商业街。其中，乐桥站“柠檬町”将填补区域便捷性、实用性的商业空白，方便市民和乘客在出行中解决日常就餐、休息放松的需求；陆慕站“麦田里”定位打造成周边社区居民“家门口的邻里中心”；星海广场站“Bingo126”与周边众多商业、写字楼均直接相连，计划推出中外各式美食、3C数码、精品零

售及各类新鲜有趣的各类互动体验项目，旨在成为园区又一潮流聚集地。



江苏省人民政府正式批准实施《昆山市城市总体规划（2017-2035年）》，新一轮昆山总规充分借鉴雄安新区规划理念，是昆山全面落实新发展理念、开启“减量发展”模式、实现新时代高质量发展的最新蓝图。以城市总体规划为统领，昆山突出功能区统筹发展，规划建设青阳港滨水城市中心、杜克智谷小镇科创中心、昆山南站城市门户、朝阳路商业中心、亭林园传统文化集聚区等五大功能区和轨交S1线走廊等“五区一线”，最高标准建设各具特色、具有标志性的“城市客厅”，打造城市精致化发展样板区。

楼宇服务

澳门海事及水务局推出“楼宇安心用水计划”，鼓励大厦业主和物业管理实体按照《楼宇自来水系统维护指引》，妥善管理物业的内部供水系统。局方表示，目前已有255栋楼宇承诺参与，约占澳门高层楼宇的两成。“楼宇安心用水计划”对象为住宅、商业、工业、学校、公共部门设施、酒店娱乐场等所有使用内部供水系统的楼宇，申请者需为物业管理实体。参与计划的楼宇只要按“计划”要求，维护内部自来水系统，包括每半年清洗水箱一次等，即可获发“初级证书”，如在此基础上进行水质检验且合格，更可获发“高级证书”。



烟台 东山街道深挖楼宇“双创”潜力，一方面，联合打造创业活动、创咖社交、知识产权、创业投资、商事直通五大服务平台。一方面，创新“一楼十员”等楼宇管理模式，上线楼宇经济信息管理系统，东山街道严格落实东山楼宇分包责任制度，定期实地走访，并充分发挥辖区人大代表、政协委员作用，将其与国贸楼宇分包第一责任人一同纳入“一楼十员”，以更好地为园区创新、创业人才提供便捷、优质的服务。



天津 今年上半年，和平区深入开展“双万双服促发展”活动，大力优化营商环境，助推区域经济健康发展。在“双万双服促发展”活动中，和平区税务局以“更惠民、更便利”为着眼点，不断创新工作思路与招法，在全市率先启动“自助办税进楼宇”项目，在楼宇中设立自助办税机，对促进经济发展、优化营商环境起到了助推作用。给更多的企业提供便利，也让企业能够真正享受到‘数据多跑路，企业少跑腿’的办税体验。

南京 玄武区红领汇杰楼宇关工委在新街口街道正式揭牌成立，成为南京首个以楼宇为单位建立的关工委。“楼宇关工委”将进一步把“红色动力”引入楼宇基层党建中，精准服务楼宇内职工

子女及青年职工。目前，定期参加红领汇杰楼宇关工委活动的志愿者已超过500人。“五老”顾问组定期开展的道德宣讲、科技宣传，以及革命前辈讲故事、全国劳模做演讲、南博专家开课堂等特色活动，也都在帮助楼宇职工的下一代“接棒”红色基因。

武汉 随着产业格局大调整，江岸区创新提出，重点发展楼宇经济，打造“立起来的开发区”，向空间要效益，提高亩产投资强度，一栋栋高楼大厦成为“柱状经济”发展的新载体。围绕“三区一带一城”总体规划，江岸区充分利用商务服务、现代金融、文化创意和高新技术等产业特点，大力打造特色鲜明、功能完善、结构合理的楼宇格局，逐步形成楼宇经济特色功能区和集聚圈。

楼宇新技术

百度公司智能楼宇项目荣获2018年IDC亚太区智慧城市大奖。百度智能楼宇项目融合百度云ABC技术和物联网技术，赋能楼宇行业，打造智能楼宇解决方案，从感知、分析、优化三个层面打造楼宇环境，从设备、人员行为、楼宇业务三个方面实现数据由离线转向在线；通过人工智能和大数据技术，提供数据分析服务，设备模型、系统运行模式判断、人脸图像识别，从不同层面进行数据挖掘，为不同场景的应用提供数据支撑，同时，协同智能楼宇生态合作伙伴，以数据为驱动，从信息化、自动化、智能化三层面提供场景优化服务，包括提高体验，节约能源，规避风险等。

百度科技园作为首批采用百度智能楼宇解决方案的建筑园区，从单一设备着手，扩展到整个空调系统，从信息化、自动化、智能化角度提升楼宇空调系统运行效率，年节省电费100万元左右，实现系统节能20%以上。

楼宇政策



武汉 首个《江岸区促进楼宇发展奖励办法》在全市率先发布。该奖励办法涵盖楼宇自持奖励、招商奖励、提升奖励、贡献奖励、服务奖励、聚集奖励六大方面内容。自持奖励指对2018年1月1日后投入运营楼宇，满足相关条件，最高不超过100万元的一次性奖励。招商奖励指的是，新引进境外世界500强企业功能性机构的，奖励50万元，新引进本条其他类型企业功能性机构的，奖励40万元。对新引进金融服务、工业设计、文化创意、高端商务商贸等现代服务业及战略性新兴产业企业，满足相关条件累计最高不超过100万元。此外，江岸区还鼓励打造特色专业商务楼宇及园区。同行业企业入驻率占楼宇内企业数、属地注册率、属地纳税率达到70%以上，满足相关条件连续3年给予楼宇运营管理企业40万元奖励。



中山市 火炬区印发了新修订后的《中山火炬开发区现代服务业发展管理办法》（以下简称《办法》），旨在进一步促进以生产性服务业和总部经济为主的现代服务业项目集聚和发展。经认定的区亿元楼宇重点培育项目可享受：十三五规划期间（2016年-2020年）每年根据楼宇范围内工商登记的入驻法人单位主营业务收入，结合入驻的数量、合规经营、经营效益等情况，对楼宇运

营机构给予奖励，主营业务收入10-20亿元（含）的，给予200万元奖励；主营业务收入20-30亿元（含）的，给予350万元奖励；主营业务收入30亿元以上的，给予500万元奖励等相关扶持。



常州 天宁区对楼宇外立面进行更新提升；对楼宇的大厅、楼道、厕所、电梯等公共部位进行改造提升；对楼宇附属的停车场、周边环境等进行改造提升；对楼宇进行智能化、信息化改造。奖励办法中指出，这次的奖补对象为商务楼宇改造提升的实施主体，即业主或运营单位。一旦有商务楼进行改造提升，将给予该工程审计决算金额的20%作为资金补助，单个楼宇的项目奖补总额不超过50万元。

北京 《促进城市南部地区加快发展行动计划（2018-2020年）》在北京正式公布，到2020年底，北京城南地区的城市承载能力有效提升，南中轴生态文化发展轴加快规划建设，丽泽金融商务区新兴金融产业加快集聚，北京新机场临空经济区加快建设。同时，土地、人才、审批、投融资等领域改革先行先试取得初步成效，扩大开放和利用外资步伐加快，重大合资合作项目明显增多，国际化程度逐步提高。

Subject [专题]

屹立于此，以建筑品质诠释初心

——现代传媒广场

文/现代传媒广场

- 邀请国际知名建筑设计公司日建设计筑就18米大气挑高精装大堂
- 高规格通力电梯，高层速度达6米/秒，确保国际化运行速率
- 水冷中央空调、除霾新风系统，打造醇正生态办公环境
- 中国建筑行业工程质量最高荣誉奖——鲁班奖

一座美好的城市，应兼具“包容性”与“生命力”。而一座灵动的建筑，也应当承载着人、自然、建筑与城市共融之理念。

2011年，中共苏州市委明确提出中心城市“一核四城”的发展新定位，要求全面提升中心城市首位度，全力打造布局合理、功能完善的现代化苏州的重要任务。苏州工业园区作为东部综合商务城，亦将环金鸡湖的市域CBD区域列为“东部综合商务城”建设重点，着力发展金融、总部、商贸旅游、专业服务等现代服务业，打造转型升级的重要功能区。

现代传媒广场项目在这场大潮中孕育而生。

作为领衔湖东、代表整个湖东的政经文商核心区商务综合体，工程总建筑面积330717.92平方米，其中，现代传媒广场主楼办公楼高度为214.8米，共50层，北侧塔楼高度164.9米，共43层，是希尔顿在苏州的首家酒店，两幢建筑中用M形屋架相连。工程出自世界顶级建筑

设计大师、日本日建设计宫川浩之手，由中衡设计集团股份有限公司担任施工图设计，中亿丰总承包施工。

在这座以苏州广电总台为核心，由办公、酒店、酒店式公寓、商业、公共广场组成的大型综





合体项目内，“传统与创造”始终是设计师的母题思想。在此基础上，建筑的灵魂首先赋予我们视觉取向：两栋相对的L字型塔楼形成首尾相连之势，塔楼之间丝织物般的玻璃雨棚、充满光影效果的外装、如青砖黛瓦般凹凸错落的幕墙、造型与自然光的交相辉映……炫目视觉效果之后，更有苏州古老历史涵构、文化语境携手科技创新，如此恢弘造势，方才成为地标的最佳注解。

现代传媒广场虽然是超高层建筑，但继承和发扬了苏州工业园区优秀创新的基因，在策划定位、规划设计、开发建设等多个方面进行了创新实践：主楼办公楼采用钢框架混凝土核心筒结构体系，塔楼东侧外立面呈悬垂曲面，形成大型变高度曲线中庭，结构形式采用钢结构，跨度东西向42m，南北向45m，高度约12-65m，施工采用标准单元组装，整体现场滑移装配；主楼的演播楼采用“预制装配钢架+支撑+大型空间桁架”结构体系；而做为副楼的希尔顿酒店采用核心筒——外框架劲性结构，配套的裙房商业楼采用框架结构。

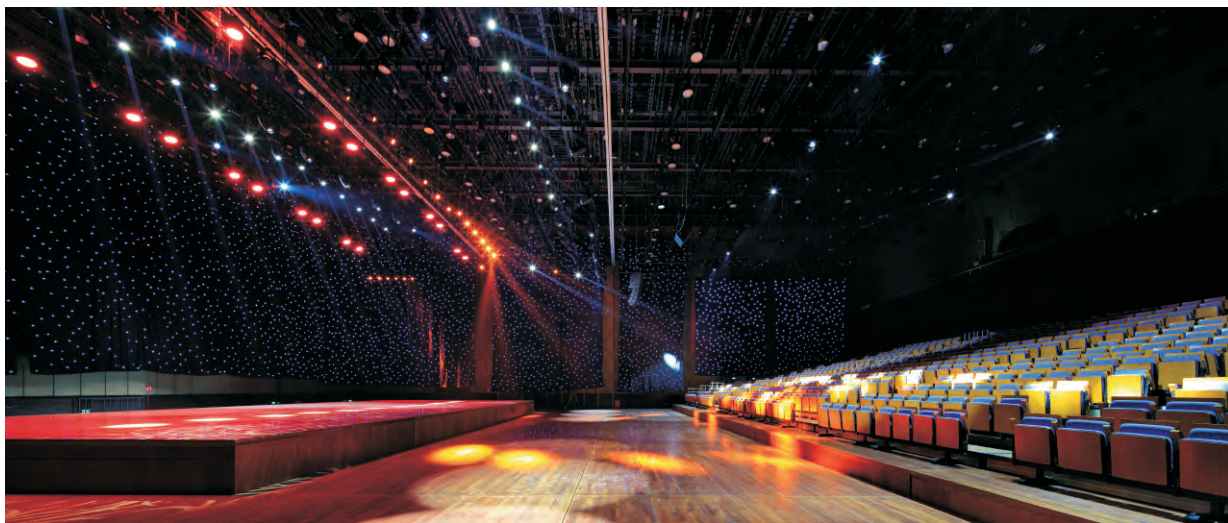
由于屋架连接办公楼、演播楼、酒店楼和商业楼，为保证地震作用下变形协调，各大楼在地上部分根据各自功能特点通过抗震缝独立，在地下室连成一体，采用桩筏基础。建筑师更用新颖的建筑语言赋予了大楼全新的华彩，将玻璃、金属、石材的现代设计与粉墙、黛瓦、窗棂、编织、丝绸的古城印象相呼应，将各种功能元素形成有机结合。

自此，湖东被重新定义，中央河畔投下一缕荣耀曙光。

正如林语堂先生所言，“最好的建筑是这样的，我们深处在其中，却不知道自然在那里终了，艺术在那里开始。”现代传媒广场投入使用两年多，“经典”，始终是多数人之于这座建筑的第一印象。

经典，实乃取道艺术，乃天性使然、自然生发，能简单地囊括传统、持续引领潮流，拥有着亲近艺术与生活的血脉，所以经典得以传承，高尚的艺术持久闪光。

好“靴子”，鲁班造。一路走来，得益于卓越的建筑工程质量。这座被昵称为“靴子楼”的建筑如艺术的笔触在南施街晕开，与自然、风光、人文和谐地交织于一体，于设计者、于建造者、于我们、于苏州，织就了一幅华美的锦绣、一方城池，一座地标、一轮繁华……



定制化物管服务 为荣耀和品质保驾护航

14

文/现代传媒广场



在全球化的趋势下，跨国企业或者总部企业在择址时，也遵循着同样的国际惯例——中心商务区的位置、极具品位的建筑、高端的商务环境、专业的物业服务……正是由于此般惯例，现代传媒广场不仅为租户提供着绿色的办公环境，亦通过顶级物业，从预案至实施，从整体装修到个性定制服务，为企业赋能，用实力演绎着传媒业的风韵。

安全高效 用守护承载前行

2016年，以“靴子楼”造型屹立于湖东景观中轴线之上的现代传媒广场落成，它酷炫、独树一帜，集“苏州广播电视总台总部”“六万余方国际甲级写字楼”“苏州首家希尔顿酒店”“一万余方品质商业配套空间”“2000m²大型多功能演播厅”和“大型文化休闲广场”等业态于一身，每一次光影的变幻，都使它充满了魅惑和

神秘感，也吸引了全世界的目光，处处彰显着作为国际5A甲级办公楼的优越性。如此高的楼层和丰富的功能设置，使得安防自然成为了楼宇安全的重中之重。

基于现代传媒广场巨大体量和业态的复杂性，所有进驻楼内的方案需符合人身安全、财产安全，人员管理要求，访问控制系统必须全面、严格，识别水平必须高效、迅捷。最终，亚萨合莱中国团队使用了美标ANSI与欧标EN相结合的整体规划方案，制定了两套分别为五级和四级独立的总钥匙管理系统，以满足希尔顿酒店和写字楼对安全安保以及人员管理方面的开门需求；传媒广场内部选用了集安全性、私密性和便携性于一体的智能门禁卡“一卡通”，并通过一楼大堂的闸机设立高区不同的访客权限，实现了出租办公和广电办公人员的完全分离管控，保障了大楼的高安全性。

目前，无论是大楼的外围、演播大厅，还是每一个楼层的电梯间、走廊等细节，800台高清摄像机还以专业的色彩及高清细节还原能力忠实地守护着现代传媒广场的每一个角落。不夸张地说，安保人员正随时掌握各种细节，为现代传媒广场提供高效安防保障。



管家式物业造就写字楼标杆

现代传媒广场写字楼仅仅依靠独特的地标性建筑来保持行业领军者的优势，长远而言是不够的，软性的服务较量将助力真正精于管理的写字楼最终决胜。因此，写字楼推出《写字楼运营管家服务管理办法》，办法吸收国际先进的行业标准及理念，规范成严格详尽的工作手册，工作目标也从基本满足租户日常办公需要发展到努力实践给租户带来个性化的“满意加惊喜”的完善服务。

管家们会重视租户对物业的满意度，将租户

提出的意见在第一时间进行反馈，并跟进调整，用实际行动反馈租户。从流程上而言，《办法》尽可能地将之前繁琐的沟通过程简化为租户与4名“专属管家”一对一地提供针对性服务。无论租户遇到任何问题，只需和一名“专属管家”沟通，就能解决所有问题，大大减少了沟通环节的流程和时间。

在此宗旨之下，现代传媒广场写字楼利用微信公众号“现代传媒广场”帮助物业打造“互联网+”的新物业服务、管理系统。业主有任何需求可在微信端联系写字楼会议室预定人员、物业服务人员，确保第一时间得到服务。说到底就是“以人为本”，一切以客人的需求为出发点，租户才能真正感受尊重和贴心，从而获得更高的满意度和归属感。

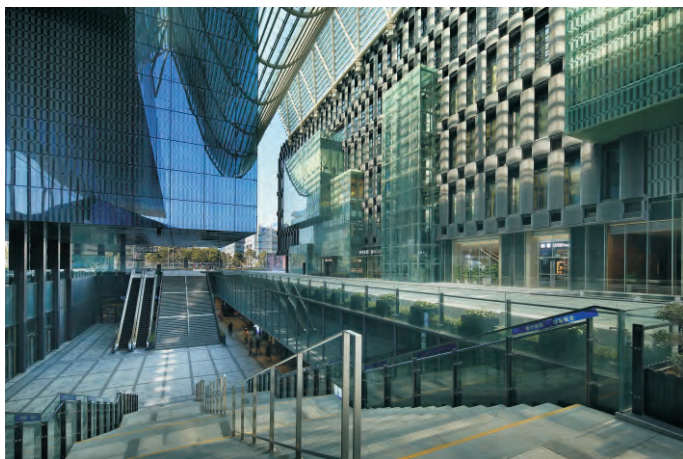
据悉，“管家式”服务办法推行以来，不少享负盛名的租户，对现代传媒广场的优质管理，均表示了一致肯定。

在写字楼出租这场不见硝烟的市场逐鹿中，现代传媒广场凭借着国际5A级写字楼的软、硬件实力，必将在湖东这片金地上冲天而起，其独具的前所未有的领先理念，也势必将定义生态办公、智能办公、人性办公的时代内涵，引领着园区写字楼办公新革命。



美自天然 云端上的苏州蓝

文/现代传媒广场



当绿色环保行动席卷整个世界，在这一背景下，建筑作为使用者思想的媒介，不可避免地站在了第四次工业革命的最前沿。而美自天然的现代传媒广场，又如何守卫云端之上的苏州蓝……

独具特色的低碳基因

随着现代传媒广场运营的日臻成熟，低碳环保型写字楼的概念再一次占据了苏州人的视野。

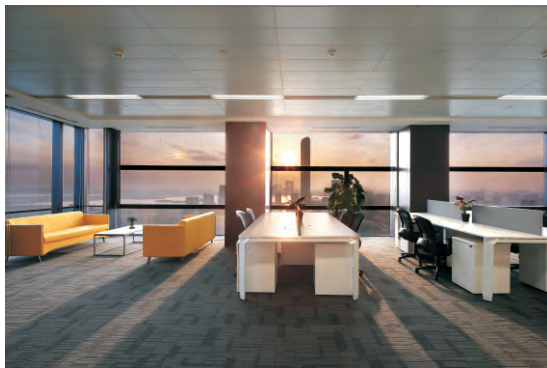
在这幢高达214.8米，领跑湖东的写字楼空间内，设计上最大的亮点除了用坚固的钢结构来展现苏州丝绸的韧性与柔软，还在于其采用了多样化技术以减少环境负荷。如玻璃幕墙表皮、光热玻璃、空气诱导透风雨幕、房中房隔音降噪、演播厅自由升降舞台、空气采样雨淋消防系统等绿色节能安全科技手段。其中，主要用于超高层塔楼向水平部分延伸过渡的悬索幕墙部位，位置就正处于两幢“L”型塔楼的北楼泳池上方，为了消除玻璃顶带来的过高热辐射，写字楼选用了中空蜂窝玻璃——三层玻璃中夹六边形铝合金反射片的巧妙设计解决了节能问题。特别是下雨天，“M”型顶棚会变身成一个天然瀑布，雨水

倾泻下来，在解决了传统建筑的排水问题上，更为“靴子楼”增添了一道自然靓丽的风景线。

现代化而绿色的空间

好的写字楼，具备人性化的内在设计，成为一幢科技、绿色、人文的城市综合体，才是打动人心的关键。

在现代传媒广场写字楼6万㎡的空间内，之所以能吸引到多家世界500强企业入驻，很大意义上归功于写字楼营造了一种令人愉悦的低碳氛围，传递着一幢高端建筑本身的价值与功能。作为办公人员既能享受现代交通、办公的便利和智能，也能充分感受到自然的气息。例如办公大楼的通风换气系统，为办公中厅、空中露台、屋顶花园提供了现代化而绿色的空间。这正如大楼的总设计师、中衡设计集团股份有限公司董事长兼总建筑师冯正功所言，让建筑在通达中畅意展现自己，也是孔子“志于道，据于德，依于仁，游于艺”中的“游于艺”之境，真正有才识之人能随心遨游于天地之间，此时的建筑，方能真正通畅表达自己的灵魂内核。





苏州文化地标 湖东商务中心

现代传媒广场构筑政务、金融、文化、商贸四圈合一的多元高端商务环境。项目位于金鸡湖东、湖东商业文化区（CWD）与白塘东南部综合商贸区（BGD）中间区位，兼具繁华与生态。



现代传媒广场

写字楼招商热线 0512-69150000

商业招商热线 0512-69150588

湖东四圈聚合效应，商务势能比肩国际

金融圈——地处园区湖东金融总部区，正在成为园区乃至整个苏州金融商务的运作中心，被称为苏州的华尔街。

政务圈——比邻园区管委会、园区人力资源市场、园区一站式服务中心、国税局、贸易局等管理机构以及多家管委会下辖机构，为入驻企业未来事务办理提供极大便利。

商贸圈——靠近园区综合保税区，周边大型商综与五星酒店云集，逐渐形成城市高端商贸中心，成为吸引国际资本的强力磁场。

文体圈——广电总台、奥体中心、名城艺术馆、华谊电影世界等文娱体育设施，工作之余尽享高品质的生活，提升企业人员的综合素能。



大城都会商务中心，接轨全球先机

地铁1号线南施街站与广场商业区和写字楼无缝对接。40分钟之内横跨园区、新区、姑苏区、吴中区四区。

项目距中环东线（钟园路入口）4公里；娄江高速（星湖街、星塘街）4.3公里。距离苏州高铁园区站4.9公里；苏州火车站11.5公里；苏州高铁北站20公里。距上海虹桥机场68公里；苏南硕放机场仅1小时车程。

苏州文化地标，领创十大硬件体系

世界建筑大师宫川浩在长三角地区首度匠心尝试，从国际前瞻设计与传统文化中汲取灵感，倾力代言一座世界级城市的文化地标价值。



60000㎡出租写字楼精准分区，通透布局，集多种前沿功能为一身，形成包括共享会议室、侧开窗通风系统、17部高速电梯、VAV空调、欧盟室内空气质量认证、2组备用发电机及1组UPS不间断电源、屋顶直升机停机坪、2000㎡模块化会演厅、万兆光缆、智能寻车十大方面的硬件体系，完美诠释国际甲级写字楼的领先标准。

苏州广电整体持有，委托CBRE物业管理

项目由苏州广电整体持有，只租不售。联袂五大国际地产业务顾问公司之一世邦魏理仕（CBRE）引入先进的管理系统和顶尖的管理团队，通过统一管理，为入驻企业保证高质量的物业服务。



多元化商务配套

写字楼共享会议室，为入驻企业提供专业化中小型会务服务；苏州首家希尔顿酒店，为全球商旅人士打造国际一流商旅体验；10000㎡综合商业广场，为写字楼白领人群提供多种生活配套服务；2000演播厅，具备承办大型舞台演出、文娱类节目录制、经济类论坛讲座、行业盛典盛会等各项功能；名城艺术馆的各类艺术展，丰富了白领人群的精神文化生活。



总部平台，高端圈层

当我的办公室隔壁就是城市顶尖企业的时候，就不用再说什么了，在这里办公就相当于拥有了整个世界——建材大王尼尔·凯瑞斯。现代传媒广场一贯秉承精品招商的策略，使您与苏州广电总台、美国康宁、安永、南京证券、多家地产企业、律所等知名企业为邻。



Character 【人物】

专访金培岩：优质的运营管理提升楼宇价值

文/楼促会

苏州工业园区万润第一太平
物业管理有限公司 总经理
金培岩



“我算是一个国企出身的外企管理人员。”
2005年，金培岩先生来到苏州工业园区，开始了物业管理的事职业涯。他的第一份工作是在中新和乔物业管理有限公司，任CSSD大厦的物业经理。

“那时候的园区不像现在这样高楼林立，只有稀稀落落的几栋写字楼。”站在CSSD的顶楼放眼整个园区，除了湖东的行政中心以及湖西零星的几栋写字楼外，再也看不到其他楼宇，更不用说大型的综合体。

2013年，金培岩正式进入苏州工业园区万润第一太平物业管理有限公司（以下简称万润第一太平）。据金培岩介绍，当时苏州本土的物业公司不在少数，但著名的本地国资与全球“五大行”合资经营的物业管理企业，万润第一太平是第一家。

此时的园区楼宇，不仅是高度和体量上的增加，物业的类型和业态也更丰富了，一个综合体里不仅有写字楼、商场、酒店，还有公寓、空中花园、地下宝库、观光层等等。新的形式和内容

不断涌现，对物业服务的要求也随之提高，本地物业企业对这一类新兴楼宇的物业服务工作经验几乎为零，难免有些“望而生畏”，市场迫切期待一家市场化、国际化的物业管理企业出现。

而当时园区国资第一高楼——“兆润财富中心”正在紧



张建设中，“财富中心”的开发商，园区国资航母级开发企业兆润控股集团（原园区地产经营有限公司）与全球领先的房地产服务提园区国资航母级开发企业兆润控股集团（原园区地产经营有限公司）与全球领先的房地产服务提供商第一太平戴维斯强强联合，苏州工业园区万润第一太平物业管理有限公司应运而生。



横轴覆盖全世界

纵轴包揽全业务

作为全球著名的房地产顾问“五大行”之一的第一太平戴维斯，是全球领先房地产服务提供商，通过深耕中国市场二十余载，见证了整个物业服务行业在港澳、上海、北京、广州、成都等城市萌芽、发展及完善的过程。凭借国际经验和本土洞悉的深入结合，第一太平戴维斯始终致力于推动中国房地产和物业服务行业创新升级，朝规范化、国际化方向快速发展，实现了在中国地区的全面落地。

2013年，第一太平戴维斯正式进驻苏州。

“第一太平戴维斯不是传统意义上的物业管理公司，我们的‘纵轴’业务线非常长。从地产前期的定位、策划、评估，再到买卖、租赁、运营，到最后的物业服务。”用金培岩的话说，“我们不是开发商，但可以做开发商全程的顾问及服务提供商，是开发商全程及全面的‘参谋长’和运营‘执行官’。”

据金培岩介绍，第一太平戴维斯在苏州的业

务拓展成绩斐然，运营面积已达300万平米，而且正在向包括办公楼、住宅销售及租赁服务、资产、物业、设施管理、商铺及零售服务、酒店式服务公寓、房地产投资、项目及开发顾问、评估及专业服务等全业务线覆盖。

“其实，我们已经开始争取在苏州展开住宅销售代理业务了。”金培岩话锋一转，讲起第一太平正积极争取天房（苏州）置业有限公司相关别墅项目的销售代理工作的案例。“像第一太平这样已经落地的国际化公司，既可以像本地公司一样整合本地各方面资源，更可以通过全球化的网络把全国乃至全球的客户资源充分地拓展和整合到位。”如上述的案例，第一太平把一个极具民族化特征的楼盘，变成一个更全国化、全球化的社区，这一点是本地公司无法比拟的优势。

“因为第一太平的‘横轴’也较长，覆盖地域非常广泛。”金培岩介绍，第一太平戴维斯目前已在美洲、欧洲、亚太、非洲和中东各地设立了200家办事处及联营机构。以上述住宅销售代理为例，“我们不仅能够将中国的楼盘卖给外国人，还能把外国的楼盘卖给中国人，这就是我们的优势。”

写字楼竞争愈发激烈

找准“主题”，“性价比”高才能立足

近几年苏州园区很多大型的综合体和写字楼如雨后春笋般拔地而起，但建成之后却面临着空置率居高不下的困境。据不完全统计，目前园区部分综合体和写字楼的空置率高达25%-30%，也就是说有近300万平方的办公或商业面积处于“闲置”状态。

对此，金培岩认为，如果把写字楼按照酒店的标准来划分，大致可以分为两类，一类对应

savills
第一太平戴维斯



豪华酒店”，一类对应“精品酒店”。类似苏州中心、苏悦广场、协鑫广场项目，可以对应“豪华酒店”，它们的共同特点就是开发商实力雄厚、设计理念先进、位处CBD核心区域、各类配套设施完备。这些项目在规划伊始，就以改善城市环境和提升城市形象为己任，与入驻其中的国内大型企业和国际知名公司形成良性互动，使建筑能够发挥出引导城市经济实力和综合竞争力大幅提高的巨大作用。而所谓的“精品酒店”，虽然综合优势不明显，但可以通过准确定位建筑在城市中的功能，使建筑内部业态之间、建筑与外部社区衔接方面达成和谐、一致和互补的状态，以其功能化、个性化的方案，独树一帜，赢得自身的良好发展。

“比如我们最近在谈的一个的5万平方的写字楼，它坐落于湖东‘金融街’之中，紧靠地铁站，区位也不错，现在被基金公司收购后，正在重新打造，将以更具优势的价格推出，通过良好的“性价比”在激烈的竞争中谋求更好的发展，以贴近‘精品酒店’这一概念。”金培岩说。

未来可期

楼促会将打造园区楼宇行业标杆

今年4月，苏州工业园区楼宇经济促进会（以下简称楼促会）正式成立，万润第一太平成为楼促会第一届副理事长单位，金培岩表示，第一太平作为全球领先的房地产服务提供商，将利用自身资源，包括邀请行业内的知名专家到苏，对全球楼宇运营模式及前沿趋势进行深入探讨，分享国际新经济发展成果，探寻新经济成长路径，以国际视野，加快建设国内一流园区。同

时，第一太平作为楼促会的物业服务单位代表，将从服务运营的角度，分享全球楼宇专业物业管理最新理念，通过物业服务、运营管理、价值增值分层打造并提升园区楼宇的资产价值。

现在园区面临楼宇存量巨大、同质化严重的局面，如何将手中的项目实现价值最大化是一个备受关注的命题。楼促会的成立，将强化企业服务、推动行业交流、组织人才培训，搭建产业招商对接平台，开展数据研究，推动楼宇经济标准化建设，在宣传园区营商环境等方面积极开展工作，不断增强行业凝聚力和影响力，并邀请各方企业家来园区投资兴业，为园区楼宇经济的发展献计献策、助力园区楼宇经济迈上新台阶。

为了实现上述目标，金培岩着重强调了一点，“目前在全国范围内的商业楼宇行业，没有一个客观的评价体系。”他认为，不能够简单地以“5A”、“甲级”的概念来定义一栋楼宇的品质，需要有具体可量化的标准，在每个不同层次上，都有样板楼宇。他同时也以更具象的想法阐明了自己的观点，比如对应“豪华酒店”的超级写字楼就可以导入先进标准，增加LEED、WELL等国外认证标准下的更智能、更环保、更健康理念的“新服务”取胜。而对应“精品酒店”的写字楼，也可以找准主题，给楼宇找对合适的客户，以鲜明的“性价比”取胜！

金培岩相信，楼促会一定能够在推动深入交流，导入先进理念，树立样板企业，提升服务品质等各方面为园区的楼宇经济做出更大贡献。



黄沙百战穿金甲，不破楼兰终不回

文/邮政速递

他，憨厚老实，乐观向上，黝黑的脸上总是带着笑容。

当记者采访到他时，他很热情的介绍了自己。“我叫沈连高，地地道道的苏北老农民家出生。2011年，我到苏州邮政速递物流公司工作，现在石路营业部做经理。其实本人没有啥闪光点啦！”也许是“谦虚使人进步”，结合沈连高这几年的职业成长之路，他有很多闪光点值得去捕捉。



咬定青山不放松，立根原在破岩中

进入公司以来，沈连高从一名揽投员开始做起，保质保量完成揽投工作任务。利用空闲时间，向部门营销员前辈学习，并利用投递契机，开发段道客户，提高实践能力。

2012年被公司任为揽投班长，给了他更好的锻炼机会，期间沈连高的管理及营销能力得到了很好的提升，接触了不少规模客户。他回忆道：“那时候我真累啊！每天都要分析不同客户的需求，探索如何让客户达到最满意的状态，然后记录在笔记本上。后来从自己实操到带领部门团队，一步一步从摸排、开发到与客户紧密合作，不仅为部门为公司带来了业务收入，多方面提升了自己。”说完，他便哈哈大笑。

2013年7月，通过公司内部竞聘渠道，沈连高担任了营业部经理一职，这是公司对他前期工作的肯定，同时也给了沈连高更好的发展平台，开发更多高利润客户。

破釜沉舟，百二秦关终属楚

提到沈连高，公司员工都知道他的“光辉事迹”。大家对他的评价是“钻石营销员”！他打响了驻点苏州中级人民法院的第一枪。

EMS与法院合作比较长久，但是合作模式一

比较单一，并没什么创新。如果一直以这样单纯揽收、投递模式下去，很容易被竞争对手切入，也会逐渐失去原本的优势。沈连高意识到了这个问题，大胆创新。于是通过与政务中心沟通协商，决定从中级法院寻找突破口，改变现有模式，利用苏州国税、行政中心EMS人员驻点成功合作模式，复制到中级法院，以此来加强与法院的合作。于是作为区域的负责人的沈连高，率先约见法院办公室主任，介绍自己驻点的想法。然而法院方面，也觉得随着案件增多，在邮件寄递上需要更加规范化智能化的操作，就此双方达成了初步合作的共识。

2016年底，中级法院有意向推出智慧法庭模式，希望将邮件的分类、邮寄、接收等工作交由第三方统一操作。在得知这个信息后，沈连高第一时间与政务中心联系，争取此次合作机会，连续多日积极与法院沟通、提供合作方案，确定操作流程，最后，法院在三家第三方供应商中，选择了邮政EMS。就此我们也跨出了进驻法院的第一步。

长风破浪会有时，直挂云帆济沧海

2018年，沈连高深化与法院的合作，争取抓住每一个合作契机，以中级法院成功案例为标杆，将政务项目做大做强，推动EMS与苏州各类政务客户的深化合作，相信他会用汗水来诠释拼搏。

Share 【分享】

苏州中心的智慧大脑——心云

文/金鸡湖城发·张炬



苏州中心目前是国内最大的城市同生体，总建筑面积约113万平方米，约60个标准足球场大小，其中包含30万平方米的内圈购物中心、5万平方米的外圈购物中心-星悦汇，4幢写字楼、2幢公寓、1个超五星酒店，百余家餐饮，4000余个停车位，日均客流16多万人次，最高峰达到48万人次。面积大、客流多、内容多样化给我们的管理提出了挑战，苏州中心的“心云”管理平台应运而生。

心云平台，是恒泰集团主导自主研发的苏州中心物联网平台管理系统，在商业运营和设施管理领域具有较强的技术领先性，凭借其系统功能和可视化操作大大节约了人员和能耗成本，近期

该系统获得了国家版权局颁发的软件著作权证书，作为苏州中心的中枢大脑，心云平台现囊括了9大模块，将环境监测，客流，机电设备监测，停车场，电梯，消防等集中在心云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，系统都会自动报错发生颜色的变化，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。

心云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

和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。

视频监测系统。我们的视频监控运用了最先进的人脸识别技术，能够在第一时间过滤到犯罪分子，为保障苏州中心的安全提供技术支持。视频采集器遍布建筑各个区位，形成密不透风的网络，基本做到无死角监控。当监控点发生故障或其监控区域发生异常时，平台会自动弹出该点位的报错信息及错误原因，方便我们及时发现并记录处理各种异常。之后与公安监控连接，我们可以随时调取周边任一点位的监控及录像信息，这样还能保障苏州中心周边安全。

客流分析监测系统。通过具有方向识别的视频采集设备获取进入苏州中心的客流量，并将人员密度信息实时更新在电子地图上。未来我们将实现客流监测分析的细化，细化到每个区域、商铺的客流，细化到男性、女性比例，细化到年龄段分区，为我们的招商、各类活动提供数据支持。

停车场管理监测。“心云”平台图形化显示停车位，用数字化模型来直接反映苏州中心地下各层行车数据，并且用绿，黄，红色块来区分停车率。依靠视频智能识别等技术，主动去发现路面堵车、事故违停等异常，触发警报，并通知停车场管理人员以最快速度前往现场。开业至今，尤其是双十一开业50万的客流下，实现了交通基本畅通，无长时间堵车。此外，“心云”对匝道，环道和停车场的交通状态进行后台数据分析，并及时发送给交通引导屏，引导车辆选择合理路径，从而与周边道路，星港街隧道的管理单位，市政物业形成有序的交通管理。经过挖掘我

们也会形成我们极具价值的信息数据，然后我们的数据也会通过政务专线上传到园区大数据中心，为园区公安警务大脑和园区智慧化城市管理提供数据支撑，实现了资源实时共享。

楼宇自控监测系统，通过各类设备及传感器，承担着整个苏州中心建筑群的冷热源系统、送排风系统、给排水系统等的实时监测监控，除此之外，还有对回风口的温湿度监测、对水箱的超高超低液位显示，对设备运行状态的监控等。当监测数据达到阈值（临界值）时，对其进行远程调节。

电梯监测系统。“心云”集中显示重要电梯的运行状态，一旦有任何一台电梯发生异常，“心云”会通过显示以及声音的方式提示，发出故障报警，显示其故障原因、故障楼层、故障时间，并配合视频监控系统显示有无人员被困，被困人员数量等。

消防CRT监测系统。接入了苏州中心所有消防室和消防设备的数据。如果发生火灾或者故障，报警区域的图形会自动切换显示，除了声音并配有相关的中文信息比如故障地点，配合视频监控系统可以直观地显示报警及联动状况，这样有助于全面掌握现场火情，有序地指挥灭火工作。除此之外，“心云”还会自动记录上述各项报警信息和故障信息发生的内容和时刻。提示消防系统各日常维护及检测计划。

环境监测。空气环境直接影响着顾客及工作人员的体验和安全，因此，平台对公寓、办公、商业、地下车库进行着全方位的环境实时监控，监测数据包括CO浓度、PM2.5值、湿度、温度、厨房排烟量等，超过设定阈值时，联动其他系统设备进行自我调节。比如CO浓度超过标准值时，地下车库的排风装置会自动开启，降低到一定浓度时，再自动关闭。除了监测，系统还会将这些室内数据与室外的数据进行对比分析，点滴的环境监控，都可以让我们的环境更加安全舒适。

DHC系统及集中供冷供热能源站。我们苏州中心的DHC能源站是国内最大的能源站，供冷主要分为溴化锂系统，基载系统和





双工况系统，而供热主要是蒸汽系统，我们苏州中心在不同时间不同季节不同地使用DHC能源站，这样可以充分发挥

各个系统的优势，规避其劣势，做到最大限额的节能以及减少成本，“心云”分区域、分楼层监测着各用电支路或用电设备每日、每周、每月的能耗数据，形成同比、环比分析图，记录能耗的变化趋势、关键拐点和异常特征，同时实现各区域能耗信息的实时传输，并在电子地图上显示能耗点位信息。这样的能耗数据分析对于我们节能工作会起到至关重要的作用。

我们集心云平台是苏州中心智慧大脑，作为日常运营集中控制中心、重大事件现场指挥调度

度中心，发挥着重要作用，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，让心云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，心云因其强大的功能和服务效应赢得了有关部门和业内同行的一致好评，也被写入2018年苏州工业园区信息化白皮书。

心云实时所产生的海量数据，是苏州中心发展的宝贵矿藏，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安、互联网巨头合作搭建了交通流预测模型，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，积极参与行业标准制定，走向华东乃至推广至全国。



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]

商务楼宇管理培训圆满结束 专业化学习促园区楼宇再上新台阶

为不断提升园区商务楼宇品质、优化营商环境，苏州工业园区楼宇经济促进会在金鸡湖商务区、园区CBD招商中心和园区培训管理中心的指导下，理事长单位的协助下，于9月6日下午，为期四天的商务楼稽核与标准化培训之管理培训正式开班。

来自园区的30余位重点楼宇业主代表、运营公司负责人等参加了此次培训。金鸡湖商务区筹备工作小组产业招商组组长陈莉主任和园区培训管理中心钱华老师出席活动并致辞。

陈莉主任表示，随着园区的开发进程，园区呈现越来越多质量高、管理好的商务楼宇，成为高端产业的重要载体、城市形象的展示名片。当前，金鸡湖商务区已进入提质增效、高品质发展的阶段，在此背景下，各楼宇项目在提升自身品质的同时，必须培养更加专业的人才团队，才能更好把握市场规律，提升楼宇品质，在庞大的写字楼市场中保持高端引领的地位。



本次培训楼促会邀请了BOMA中国执行董事Dominic Lau、平安不动产资产管理总经理张栋、中国物业管理协会常务理事魏凯、FOG富尚资产集团董事长陈晓欧等行业大咖，为学员讲授BOMA国际运营管理标准价值、资产管理视角下的写字楼租赁管理等课程，理论结合实际，帮助学员丰富国际商业地产运营管理方面的知识、深化对楼宇经济发展的认识，加强各楼宇间的交流合作。



课程安排

course arrangement

Day 1 BOMA国际运营管理标准价值

授课讲师

Dominic Lau BOMA

中国执行董事

课程提纲

1. BOMA中国介绍
2. 国际运营管理标准是什么?
3. 为什么国际运营管理标准如此重要?
4. 商业地产职业规划
5. BOMA中国为您提供服务
6. 嘉铭中心案例分析
7. 美国怡安中心案例分析



Day 2 资产管理视角下的写字楼租赁管理

授课讲师

张栋

平安不动产资产管理总经理



课程提纲

1. 投建管理
2. 写字楼租赁业务特点
3. 投前资管策略
4. 基本的运营认知
5. 建设期资管策略

Day 3 高级写字楼管理困惑、趋势（联合办公）和对策

授课讲师

魏凯

中国物业管理协会常务理事

课程提纲

1. 中国写字楼物业管理的发展与趋势分析
2. 写字楼物业管理的定位
3. 写字楼物业全周期管理服务的设计与输出
4. 写字楼智慧物业与智慧运营的思考
5. 共享经济下写字楼管理困惑与对策



Day 4 资本管理与资产管理



授课讲师
David Chen 陈晓欧
BOMA中国常务副主席

课程提纲

1. 资产价值与资产管理
2. 地产金融与金融地产
3. 重资产与轻资产模式
4. 资产管理的含义与工作内容
5. 资产管理与资产价值
6. 资产管理的标准化
7. 资本与资本管理的核心价值

一分耕耘一分收获，每一位课程参与者都满载而归，培训收获的不仅是一张荣誉证书，更是一把打开楼宇管理新世界大门的钥匙，在这个陌生而热门的领域，本次培训对于每一位探索者而言，只是一个崭新的开端。

今后，楼促会将金鸡湖商务区的支持和各会员单位的协助下，在实际工作中不断深化，通过多种形式的活动促进楼宇间深化交流，提高区内楼宇运营水平，提升楼与服务质量，增强楼宇招商能力，打造园区楼宇经济的金字招牌，共同培养出“金牌楼宇管理员”，不断推动园区楼宇高品质发展，提升CBD辐射功能和综合竞争力。



学员合影

湖东CBD党群融合共建工程全面启动

文/楼促会



为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，扩大红色管家项目的品牌效应，彰显党群融合情怀，展示社区党组织文化建设以及社企合作的丰硕成果，满足人民群众对美好生活的向往，9月28日，在园区组织部的指导下，湖东社工委区域协同、党群聚力举办的“党群融合开启崭新时代 红管先锋共创美好生活”主题汇演在景城民众联络所举行。

湖东社区党工委的创新项目——湖东CBD党群融合共建工程之先锋楼宇行动启动仪式也在众人的期盼中揭开了神秘面纱。

园区“两新”工委副书记王松山、金鸡湖商务区筹备工作小组副组长祝欢、园区团工委副书记丁令德、园区宣传部文体旅游局副局长沈丽娟、湖东社区党委书记江晓春、园区楼宇经济促进会副秘书长陆立英、现代传媒广场投资管理有限公司副总经理赵昱、上海银行苏州分行办公室主任陈巍共同按下手掌，开启湖东CBD党群融合共建工程。

2018年以来，湖东社工委针对区域内楼宇CBD密布，中小企业集聚的显著特征，在园区组织部“两新”党委、园区总工会、团工委、妇工委的指导下，协同园区楼宇促进会等专业性组织，针对性的推出“湖东CBD党群融合共建工程”，探索将党群工作与楼宇企业发展相结合、与楼宇职工需求相结合，加强楼宇企业间横向联

系，促进楼宇企业抱团发展、借力发展、集群发展，实现楼宇经济与楼宇党建的互动并进之路。



作为该工程的试点项目，今年6月份启动的金匙望湖先锋楼宇“筑家”行动，成功构筑了包含楼宇会客厅、楼宇书吧等在内的楼宇共享空间；发展了由22家楼宇商企组成的爱心联盟；开展了5场满足楼宇职工需求的筑家活动，成功建立金匙望湖先锋楼宇行动支部和联合工会，为楼宇内中小企业搭建了畅通的互动分享平台，为楼宇内职工营造了楼宇大家庭的温馨氛围。

党建联盟交流活动暨主题诗朗诵比赛圆满举办

文/楼促会



为扎实推进基层党建各项工作，增强基层党组织的凝聚力战斗力，9月26日下午，党建联盟交流活动暨“不忘初心跟党走 爱岗敬业献青春”主题诗朗诵比赛在上海银行苏州分行成功举办。

苏州工业园区招商局党总支副书记朱晓焱，中国银行苏州工业园区分行党委委员、纪委书记李晓红，苏州信托有限公司董事长沈光俊，上海银行苏州分行党委书记、行长邵云飞出席当天活动，并交流了各党支部、党委的党建工作进展，以及近阶段的卓越成果。会上，大家一致认为，党建工作作为联合企事业单位的重要纽带，通过多形式的活动，能够增强各党支部、党委的协同创新能力，充分实现各方资源共享，优势互补，共建共享，互助互促，有效服务区域经济大发展。

园区招商局党总支副书记、CBD招商中心党支部书记朱晓焱表示，党建工作始终是为民服务、反腐倡廉的重中之重，今后CBD招商中心将走向基层，服务基层企业成长和发展。“我们将以更强的责任担当、更实的创新举措、更好的工作成效，坚决有力落实全面从严治党要求，不断

增强基层党组织的凝聚力战斗力，在工作中积极发挥党员的先锋模范作用，做好招商亲商本职工作。”

本次主题诗朗诵比赛吸引了来自金鸡湖商务区筹备工作小组、CBD招商中心党支部、苏州信托党支部、中国银行苏州工业园区分行党委、上海银行苏州分行党委共8支队伍参赛。他们气宇轩昂的姿态，豪情壮志的诵读，展现了新时代背景下青年党员蓬勃向上的精神风貌。在最终的公开投票环节，来自CBD招商中心党支部的朗诵节目《问苍茫大地 谁主沉浮——毛泽东同志诗词欣赏》获得了第二名的优异成绩。

据悉，本次主题诗朗诵比赛是继6月红歌比赛后又一次党建联盟交流活动。系列党建联盟活动的举办，大大凝聚了各党员与预备党员的向心力，为企事业党支部、党委搭建了良好沟通的平台。本次交流活动营造了互相学习、共同进步的良好氛围，让党员更加坚定了岗位职责和信念，在今后工作中做到求真务实，锐意创新，为不断开创园区发展新局面做出贡献。



2018年苏州工业园区楼宇智能楼宇 消防系统职业技能竞赛圆满落幕

文/楼促会



为全面贯彻落实党的十九大提出的“建设知识型、技能型、创新型劳动者大军，弘扬劳模精神和工匠精神，营造劳动光荣的社会风尚和精益求精的敬业风气”精神，加快培养和选拔高技能人才，推动园区高技能人才队伍建设，根据“金鸡湖高技能人才计划实施意见”关于高技能人才工作的总体要求，苏州工业园区楼宇经济促进会与苏州工业园区工业技术学校联合组织开展智能楼宇消防系统技能大赛。

9月8日，2018年苏州园区智能楼宇消防系统职业技能竞赛预赛结束，来自园区各单位共计91人参加了此次竞赛预赛。

竞赛项目预赛考察职业道德素养、基础知识、综合布线系统、火灾自动报警及消防联动系统、通信网络系统、建筑设备监控系统、安全防范系统等相关知识内容。

9月21日，竞赛决赛举行。来自万润第一太平物业管理、三星、码捷、瑞晟微电子、中海物业管理、金鸡湖物业管理、圆融商业物业管理等多家公司的23名员工进入了此次决赛。

决赛项目决赛为完成系统的硬件安装调试，楼宇相关设备的配置，相关应用系统的部署配置，完成相应的一些应用操作。以及完成相关传感器的数据采集和设备联动控制的软件开发。

本次大赛得到了社会各界的高度重视，在赛前多次召开竞赛筹备工作会议，并请来专家对每位参赛人员进行培训。选手们一个个蓄势待发，经过赛前刻苦的训练、充足的准备，比赛中各参赛选手都发挥出了应有的水平，参赛选手们对本次比赛的安排也表示非常满意。



苏州市工业园区楼宇经济促进会作为智能楼宇消防系统技能竞赛的承办单位之一，全程参与了竞赛的发布、考场监督、阅卷监督及宣传工作。从9月8日的预赛到今日的决赛，见证了比赛中每一个精彩时刻。通过竞赛的形式，大力挖掘和培养园区技能型人才，促进园区楼宇人才储备和建设，是楼促会未来的重点工作之一。

竞赛成绩公告

姓名	工作单位	排名
顾晟昕	苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司	1
崔德波	苏州三星电子液晶显示科技有限公司	2
范志斌	苏州三星电子液晶显示科技有限公司	3
张磊	三星电子(苏州)半导体有限公司	4
张崇金	瑞晟微电子(苏州)有限公司	5
付霏	三星电子(苏州)半导体有限公司	6
顾鑫良	三星电子(苏州)半导体有限公司	7
朱斌	苏州三星显示有限公司	8
陈长山	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	9
戴昕鑫	三星电子(苏州)半导体有限公司	10
卞磊	码捷(苏州)科技有限公司	11
王志平	苏州三星电子液晶显示科技有限公司	12

苏州工业园物业行业职业技能 (电工专业) 竞赛成功举办

文/楼促会

9月9日上午,苏州工业园区物业行业职业技能(电工专业)竞赛开幕式在苏州工业园区服务外包学院举行。苏州工业园区楼宇经济促进会作为承办单位之一,积极参与了本次大赛的组织筹备和宣传工作,理事长张亮代表楼促会出席当天开幕式。

当日进行的预赛,综合考核选手的低压电气、智能建筑、电梯、消防及安全生产等方面的运行和维护理论基础知识。



9月15日,决赛在服务外包职业学院圆满落幕。比赛以“新时代 新技能 新梦想”为主题,经过预赛激烈的角逐,共有44名选手在决赛现场一展风采。

主办方园区机关事务管理中心根据“金鸡湖高技能人才计划实施意见”关于高技能人才工作的总体要求,在竞赛项目和内容、组织形式、流程设置等多方面进行了周密考量和设计。技能竞赛采取理论知识考核及实际操作两种方式进行,搭建了彰显物业行业形象、展示行业风采的平台。

决赛现场,各参赛人员按要求穿着规范的电工服和绝缘鞋,在三轮共长达180分钟的实际操作考核中,全神贯注、一丝不苟,表现出了执着的精神和高超的技能,完美诠释了物业管理行业的匠人技艺和工匠精神。



值得一提的是,为确保大赛公平、公正,大赛组委会还邀请外省市行业专家担任此次竞赛的评委组组长和技术组组长。竞赛的成功举办为选拔一批技术精湛、爱岗敬业的高技能人才提供了激励手段,号召更多物业管理行业单位传承精湛技术和工匠精神,助推园区行业高技能人才培养,也为物业管理行业培育高素质高技能人才队伍贡献力量。

苏州工业园区楼宇经济促进会将在未来与园区机关事务管理中心更加紧密合作,开拓更多人才引进和选拔渠道,为工业园区楼宇行业挖掘高技能人才,输入新鲜的血液。

竞赛成绩公告

姓名	工作单位	排名
徐鸣	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	1
于正风	苏州物源物业管理有限公司	2
戴铭	上海锐翔上房物业管理有限公司工业园区分公司	3
喻根华	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	4
赵继承	中海物业管理有限公司苏州分公司	5
沈志华	苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	6
冯欣	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	7
王亚明	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	8
漆松林	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	9
倪宏俊	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	10
徐冬兴	苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	11
南良	中海物业管理有限公司苏州分公司	12

学习苏州文化地标

——记参观学习现代传媒广场活动

文/楼促会



为了更好地打造苏州工业园区楼宇经济促进会会员单位交流平台，提高园区各楼宇综合竞争力，楼促会继成功举办上海中心和苏州中心调研活动后，本月组织会员单位参观学习园区优秀楼宇——现代传媒广场，学习其在特色建筑、文化营造、运营管理等方面的优秀经验。

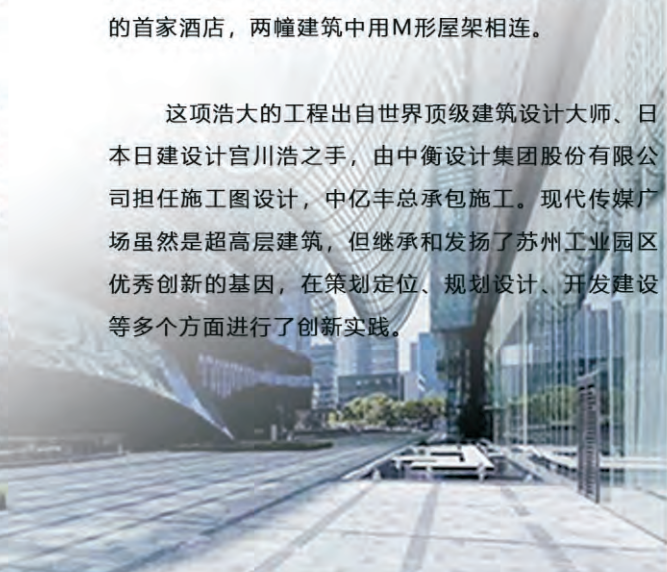
9月21日下午，来自楼促会的二十多家会员单位40余人、湖东社工委共同参加了当天的活动，在现代传媒广场业主方的帮助下，对楼宇管理、苏州广电历史、名城艺术馆、2000演播厅以及共享办公空间等进行了深度考察和学习，收获累累。

在现代传媒广场一楼大厅及室外，苏州现代传媒广场投资管理有限公司总经理喻立新、副总经理赵昱向我们作了整体介绍，并对“靴子楼”在建造中遇到的难题进行详细分析，以及最终给出的解决方案。据了解，现代传媒广场是以苏州广电总台为核心，由办公、酒店、酒店式公寓、商业、公共广场组成的大型综合体项目。

现代传媒广场项目

作为领衔湖东、代表整个湖东的政经文商核心区商务综合体，工程总建筑面积330717.92平方米，其中，现代传媒广场主楼办公楼高度为214.8米，共50层，北侧塔楼高度164.9米，共43层，是希尔顿在苏州的首家酒店，两幢建筑中用M形屋架相连。

这项浩大的工程出自世界顶级建筑设计大师、日本日建设计宫川浩之手，由中衡设计集团股份有限公司担任施工图设计，中亿丰总承包施工。现代传媒广场虽然是超高层建筑，但继承和发扬了苏州工业园区优秀创新的基因，在策划定位、规划设计、开发建设等多个方面进行了创新实践。



2000演播厅

置身于在2000平米演播室内，仿佛走进了极具未来和现代感的视听空间。播厅内长46米，内宽36米，高18米，为满足综艺晚会、会议、产品推广发布、庆典礼仪活动、体育比赛等需求，在演播厅设计中还采用了模块化设计的机械升降舞台，采用两道活动隔断的设计来适应需求。

值得一提的是，在特效设计上，2000演播厅还运用了AR增强现实技术，全息投影灯等多种高科技技术手段，实现了虚拟与现实的交融，力求为观众呈上极具未来感与幸福感的视觉盛宴。



名城艺术馆

苏州名城艺术馆以广电总台为平台，将传统与现代结合，建筑艺术与书画艺术结合，媒体平台与艺术平台对接，是传统媒体积极转型，介入艺术品领域及文创产业的一次有益探索。

在这里，全年上演着一场场精彩绝伦的艺术品收藏、展览陈列，致力于公众教育、艺术交流及公益活动，向世人诠释了苏州的深厚底蕴。



会议分享

23楼的会议室是一个为现代传媒广场的租户们提供会议室租赁的独特场所，在这里，参观团队开展了分享交流会，并对楼宇管理及运营展开了热烈讨论。



场地参观

此外，嘉宾还共同参观了广电5楼的全媒体指挥中心，了解系统运作下每一条新闻的实施发布与监控；在50楼观光台，俯瞰园区全景，领略苏州现代化发展风貌；在22楼星辰商务服务式办公室，星辰商务任总向我们展现了未来共享办公的无限可能和机遇。



行程总结

现代传媒广场项目自2016年4月通过验收后，已历经了800多个日日夜夜，始终保持着稳定而可靠的运行，更以国内建筑质量最高奖项鲁班奖的收入，用实力证明了其在不同业态间的跨界融合与转型升级的成功。

本次活动是苏州工业园区楼宇经济促进会第三次举办会员参观学习活动的，受到了各会员单位以及园区CBD招商中心的高度评价。今后，楼促会将不断开展楼宇管理与智能化运营相关学习和培训，以资源共享、协同发展，抱团学习的方式，全面提升园区楼宇经济运营和建设能力，促园区楼宇经济蓬勃发展。

苏州中心“拥抱可能，驾驭未来” ——企业夏令营活动圆满结束

文/苏州中心



每天与各行各业的精英们，穿梭于明亮的办公楼，精致的社交圈让平凡的上班日也变得更加闪耀。结束一天的工作，相约一场无需计划的慵懒，不用担心行程，每一站的吃喝玩乐，都是给你最好的安排。

你猜中我的心

好不容易到来的周末从不愿意敷衍地过，她带上闺蜜，我带上家人，无论是萌娃想要的趣玩，闺蜜心仪的购物，爸妈期待的电影还是他喜欢的运动体验，都统统满足！

8月29日，由苏州中心主办、更苏州承办的“拥抱可能，驾驭未来”苏州企业家夏令营在苏

州W酒店举办，参加活动的百余位苏州企业家共同探讨了新时代企业发展的破冰之路，分享了企业家创业之路上的经验感悟。

大咖云集，分享闪耀时刻

首批受邀TED演讲分享的五位企业家，均是目前活跃在创业圈中的“明星”企业家。他们分别是：欢否科技创始人兼CEO 黄欢、涟漪科技创

始人刘杨博士、太湖雪董事长胡毓芳、苏州伊斯特环保装备有限公司董事长常英、氩空间投资拓展副总裁钱啸。

“人、自然、建筑与城市共融共生”的理念，成为企业家们探讨的热点。来自中国住建部建筑人文高级规划师王相涵表示，未来，办公美学中的平衡、黄金比例等美学原则势必与科学原则相呼应，企业的发展将与优质环境更加密不可分。



共融发展 创新黑科技与古老珠宝

企业家夏令营，也是新品展示与发布的平台。围绕驾驭未来主题，部分企业将最新研发的黑科技产品带到了夏令营活动现场。既有用意念控制的“疯狂赛车”，也有为宅男定制的“智能机器女友”……而这些黑科技已经悄然改变着我们的生活。

此外，一款名为“CLB”的古老珠宝，也十分吸引眼球。“CLB”是由苏州本土的3个年轻80后、90后自主设计并手工制作的。他们将古老的墨玉融合时尚的设计，将苏式香炉的手工融入珠宝镶嵌，被戏称为珠宝的跨界之作。

企业家是新时代创新驱动发展的先行者，而苏州中心希望通过夏令营这一“开放”的活动模式，吸引更多有志于苏州发展、有志于拥抱未来的企业家们。



共创未来 苏州中心打造理想空间

“苏州中心”是苏州恒泰控股集团整体开发的匠心之作，2017年11月11日全面落成，涵盖商场、办公楼、公寓、酒店等多种业态，一亮相便荣膺“2018中国商业地产标杆项目”。

“苏州中心”总建筑面积113万平方米，如今已成为苏州商业综合体的地标，其中办公楼更是需求旺盛，今年苏州中心办公楼B座、D座也将入市。活动现场，“苏州中心”办公楼D座正式亮灯，即意味着可正式对外租赁。

“苏州中心”兼具包容性与生命力，承担着为苏州企业发展、为市民生活，的现代服务功能。通过企业家夏令营的活动形式，苏州中心传递出全身心服务市民、服务企业、服务苏州经济的理念，立足新起点，奋进新征程，苏州中心期待与每一个苏州企业、每一个苏州人共创未来。

“合·世家”战略媒体私享会于沪成功举办

文/合世家资产

41



近日合世家资产管理有限公司（以下简称“合世家资产”）在上海虹口区举办了“鼓声渐近，合聚‘人’心——‘合·世家’战略媒体私享会”。路透社、财富管理杂志、第一财经、每日经济新闻、上海热线、界面新闻、国际金融报、新华社、和讯网、环球网等多家知名媒体到场。

此次媒体会议中，合世家资产执行合伙人兼CEO白昊先生向各大媒体解析了合世家资产“机构化买方顾问”模式及公司战略；合世家资产合伙人，实战经济学家杨文斌先生深度探讨了在当前“强监管”、“违约潮”、“贸易战”的大背景下，中国经济形势的走向及高净值人士的资产配置方向。

合·世家开创的“参与式全权委托”这一模式，以资产的稳健安全为前提，克服了西方“全权委托”水土不服的困难并做出改良，一方面吸收了西方标准全权委托强调“契约”层面的优

优势，客户将资金委托给专业机构进行配置组合专业高效、省时省力；另一方面，又考虑到资金归属，在合法合规前提下让客户深度参与全球一体化投资、风控及匹配未来现金流等，实现为客户提供安全且持续的超预期回报，最终实现买方利益的最大化。

强调“存续服务”是合·世家商业模式的重中之中，对客户而言，及时有效的“机构化存续服务”，加大了投资的透明度，客户可以第一时间了解资产的投资情况，配合顾问的投资建议，快速高效做出加持减持等不同应对决策，共同参与、主动管理资产，最大程度确保资产的安全和稳健。合·世家专门成立了独立于资产管理的配置存续委员会，及时、独立、客观地跟进项目的存续及配置调仓，且对于全委客户，合·世家充分发挥机构化买方顾问的优势，每个季度会整合团队资源逐一做系统性、团队化的整体沟通，公开透

透明地让客户了解账户配置情况。

合·世家核心团队穿越8次金融风暴，业年限20年，历史资产管理规模1500亿。团队近30人，平均金融从业超过10年，资产管理团队CFA3名，硕士10名。合·世家深知，投资的有效分散性、管理人对于重点价值的判断、产品的设计及存续配置，是管理好客户资产的重要环节。他们在发挥自身资深优势的同时，保持着低调稳健的优势与心态，在严格风险控制前提下，筛选股权投资、不良资产等类别，形成了成熟齐备的可供配置的品类。来自先锋基金、罗素基金的历史数据显示，资产配置过程中，除了项目本身收益外，买方顾问可以为客户额外增加每年约3%的正回报。

杨文斌作为合世家资产合伙人，实战经济学家，曾任平安集团首席投资官，资产管理规模超1000亿美金。杨文斌用40年的实战经验为记者分析，“市场、银行间非常宽松，没有传导到实体经济，银行避险情绪仍然高涨，中美一年期国债利差缩窄，即将倒挂，不排除下次美国加息，央行不得不跟进，否则人民币贬值压力增强。”“财政政策放水对经济增长的刺激效果越来越

弱，难以改变中国经济增速长期下行的趋势。”

中美贸易摩擦持续升级是下半年我国经济金融平稳运行面临的最大的不确定性因素。目前来看，中美贸易摩擦已陷入拉锯战和持久战。中美贸易摩擦不仅会对进出口贸易产生直接影响，还会通过金融市场情绪和预期、汇率、国际资本流动等多个渠道冲击我国金融稳定。杨文斌告诉记者，“美国转入加息周期，外储下降，人民币汇率受压。货币放水带来经济1年短期反弹，改变不了经济增速长期回落的趋势，货币越来越多，债务率居高不下，股市牛短熊长，如果再催生地产泡沫，将加剧人民币贬值的压力。”

在如今的市场环境下，高净值人士如何进行资产配置？“类固收产品适合战略配置资产，不动产资产管理非常专业，建议透过靠谱基金投资。应对下降周期的资产，中国不良资产将是值得关注的投资方向。黄金是战术资产配置的对冲工具，比特币与其他资产几乎没有相关性，是分散风险的好工具，可极少量配置。”杨文斌对记者分析，“审时度势当前时局，在股市，债市低点进入，提高整体组合的收益率，加入逆周期资产提高组合收益率。”



Announce【预告】

金鸡湖商务区“扬帆金鸡湖”系列活动预告

金鸡湖人才计划项目政策宣讲和申报解读

活动时间：2018年10月30日（周二）

活动地点：国际大厦国际会议厅

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 专题宣讲：人才政策申报解读

1、政策内容及申报条件

2、各类项目的申报流程

16:30-17:00 提问答疑

参会嘉宾：

苏州工业园区企业发展服务中心人才服务处

活动对象：企业主要负责人、行政负责人等

建议参与群体：

1、在园区从事生物医药、人工智能、纳米技术应用等新兴产业工作的企业；

2、注册在园区开展和进行高新技术研发投入的企业；

3、已获得国家、江苏省、苏州市和园区各类人才奖项的高层次领军人才在园区创办的高科技企业；

4、掌握先进科学技术或具备原创性、引领性、标志性技术成果的国内外高层次人才、归国创业团队等；

5、其他感兴趣的企业或代表。



We Focus On You

预告

44

星辰商务 联合办公空间

现代传媒广场22F

10月19日璀璨开业



灵活的共享办公



全方位的专业服务



活跃的社区平台



国际化创新设计

OfficeStar



T512 6255 8000
Theofficestar.com

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



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主要承接各类建筑的修缮类、翻新类及加固类业务需求。主要包括但不限于各类园区工业厂房；学校、医院、电力、仓储等系统办公厂房建筑；由物业公司对接的住房整体维修项目等甲方工程资质可覆盖的工程修缮物业领域。工程作业面包括并不限于屋顶、外墙、地面、电梯井、地下室等。



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

桥隧渗漏工程

工民用地坪系统

室内装饰
装修工程

**建筑医院
修缮未来**

全国服务热线
400-995-8686

微信公众号

官网二维码

得天独厚“蟹”逅阳澄湖

每年秋冬是大闸蟹最肥美的季节，此时来自五湖四海的食客们无不惊叹于阳澄湖的壮丽景色，所谓“菊黄蟹肥时，阳澄湖最美”，深秋的阳澄湖万顷碧波水连天，湖面幽静雅洁，美不胜收。得天独厚的环境正是孕育阳澄湖好蟹的关键。



阳澄湖澜廷度假酒店位于阳澄湖最核心区域，每年供应给食客的大闸蟹均从源头确保品质，在坚持传统养殖方式的基础上，为爱蟹之人奉上最好的阳澄湖大闸蟹，是真正阳澄湖大闸蟹的极品，为广大“吃货”揭开阳澄湖大闸蟹的美味奥秘。

蒸上一锅香香的姜葱水，在姜葱水沸腾香气飘出时，放进大闸蟹，这样蒸出来的大闸蟹不但保存了蟹的鲜美，并且在吃的时候隐隐约约会感觉到姜葱的香味，味道真心鲜美，让人回味无穷。

在这凉凉的秋日里，三五知己，来点小酒，蒸上几只蟹，这会是多么惬意的事情。



澜廷酒店品蟹 + 莲花岛之旅套餐

2018年10月6日 — 2018年12月9日

豪华房+次日双人早餐+大闸蟹套餐+莲花岛门票
园区高铁接送+儿童乐园体验

扫码直接购买



跃层家庭套房 + 大闸蟹礼盒套餐

2018年10月6日 — 2018年12月9日

跃层套房+次日早餐4份+大闸蟹礼盒
园区高铁接送+儿童乐园体验

扫码直接购买



阳澄湖澜廷度假酒店
Palace Lan Resort & Spa

苏州阳澄湖澜廷度假酒店

电话：0512-6298 8888

地址：苏州工业园区阳澄湖旅游度假区慈云路168号

从上海、南京、杭州方向
沪宁高速—阳澄湖服务区出口—（右转）阳澄湖大道—（左转）阳澄湖环路—（右转）慈云路—阳澄湖澜廷度假酒店
从苏州市区
现代大道—北环高架—中环高架—阳澄湖环路—（左转）慈云路—阳澄湖澜廷度假酒店



楼促会微信公众平台二维码