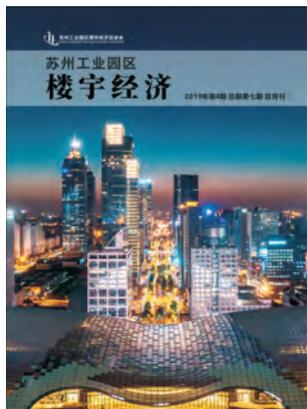


苏州工业园区 楼宇经济

2019年第4期 总期第七期 双月刊





SIPSEA

苏州工业园区 楼宇经济

2019年第4期 总期第七期 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

Good News【喜报】

P1 商务区核心区域被纳入苏州自贸片区 金鸡湖畔迎来新机遇、新使命、新挑战

Focus【关注】

P2 2019H1上海及长三角写字楼市场季报

P7 2019年上半年苏州甲级写字楼市场报告

Subject【专题】

P10 COOC中海商务 为城市带来全新想象

P11 中海财富中心 垂直华尔街

P12 运营为王 服务至上——中海财富中心运营服务体系解析

P14 为城市打造专属联合办公空间

Share【分享】

P15 银行转型：客户立场+服务旅程

P17 楼宇经济3.0，云系科技让楼宇管理服务增值

P19 预防和缓解办公室疾病，帮助我们更好的生活

Character【人物】

P21 专访喻立新：不忘初心，打造现代传媒广场优质楼宇品牌形象

Law&Lawyer【律师会客厅】

P25 楼宇租赁过程中热点法律问题风险管理

Seasons【湖风四季闲说蘇】

P28 高启写诗在青丘

Activity【活动】

P31 服务长三角 融聚金鸡湖——苏州工业园区楼宇招商恳谈会在北京成功举办

P33 苏州工业园区获奖“中国最具价值投资城区”，苏州中心获奖“中国最具贡献城市综合体”

P35 楼促会荣获太平金融“筑梦新时代 同心颂党情”主题诗歌朗诵二等奖

P37 园区机关中心积极协办物业管理技能（制冷空调安装维修）竞赛

P39 炎炎夏日的“聚力能量站”



本期人物：喻立新

喜报



商务区核心区域被纳入苏州自贸片区 金鸡湖畔迎来新机遇 新使命 新挑战



■ 围绕“一区四高地” 商务区赢得新发展“王牌”

我国目前已分多批次批准了18个自贸试验区，各自贸试验区肩负差别化的使命和任务，大胆闯、大胆试、自主改，逐步成为新时代改革开放的新高地。作为江苏自贸试验区实施范围，苏州自贸片区功能定位为建设世界一流高科技产业园区，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。

这意味着，位于自贸片区内的金鸡湖商务区将迎来新的发展机遇，对外开放优势更加突显，全球创新资源要素高度聚集，体制机制创新进一步深化。据悉，苏州自贸片区获批至今的短短几天，日均注册登记企业66家，同比增幅达26.9%，充分显示了广大投资者看好园区、看好自贸区的坚定信心。

■ 引领高质量发展 楼宇经济迎来“硬核”红利

目前，区内82幢商务楼宇中，有20幢为金融机构自用品牌大楼，积极布局知识产权、研发设计、科技服务、信息服务、检验检测、电子商务等生产性服务业，发展态势良好。苏州自贸片区的设立，为苏州和园区拓展了新的成长空间，也为楼宇企业发展开辟了广阔天地。

参照上海自贸试验区经验，自贸试验区改进的是政府治理，便利的是企业和群众。企业方面，自贸区注册登记企业可享受办事流程简化、进出口税收政策优惠、贸易自由化便利化等未来多项金融政策的创新优势。良好的外部环境、投资自由化、对新兴产业的利好、金融支持实体经济等，也将吸引大量优秀企业落户园区。群众方面，自贸区的设立必然带来对高层次人才的巨大需求和大量的外企就业机会，特别是在金融、生物医药、人工智能等领域，许多专业人才将有机会不出国门就拿到远超同行水平的“国际工资”。以自贸区建设为起点，搭配一系列的“硬核”红利，商务区楼宇将迈入高质量发展“快车道”。

9月1日上午，中国（江苏）自贸试验区苏州片区挂牌仪式暨建设动员大会在苏州工业园区举行。省委常委、市委书记周乃翔，市委副书记、市长李亚平共同为江苏自贸试验区苏州片区挂牌。面向未来，金鸡湖商务区将不忘初心，奋勇向前。身为自贸区人，让我们为苏州点赞，为大园区喝彩！

8月26日，中国政府网发文，国务院同意设立中国（江苏）自由贸易试验区。其中，苏州自贸片区60.15平方公里，位于苏州工业园区，涵盖高端制造与国际贸易区、独墅湖科教创新区、阳澄湖半岛旅游度假区、金鸡湖商务区的核心区域。苏州自贸片区选址园区，标志着苏州工业园区再次被赋予国家战略使命——开展自贸试验区制度创新。



Focus 【关注】

2019H1上海及长三角写字楼市场季报

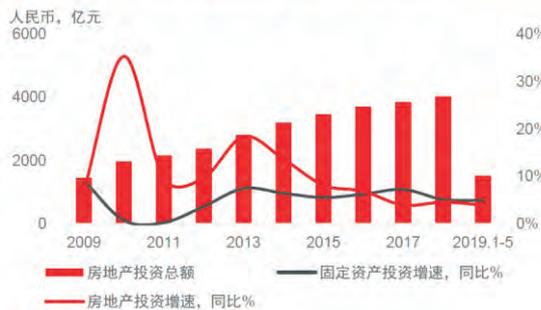
文/戴德梁行

上海

宏观经济

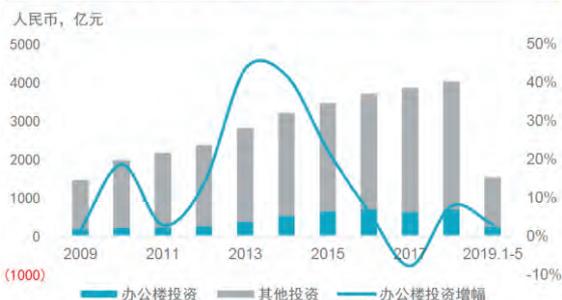
上半年全市生产总值完成16409.94亿元，按可比价格计算，比去年同期增长5.9%。其中，第三产业增加值11673.18亿元，增长9.1%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为71.2%，比去年同期提高2.0个百分点。从主要行业看，上半年，金融业增加值3206.34亿元，比去年同期增长13.0%；房地产业增加值937.40亿元，增长9.9%；工业增加值4207.86亿元，下降2.4%。

房地产投资额及增幅（2009-2019Q5）



2019年1-5月，固定资产投资增幅5.0%，增速同比放缓。房地产开发投资额1537亿元，同比增长4.0%，增速比去年同期提高。

办公楼投资额及投资增速（2009-2019Q5）



2019年1-5月，办公楼投资额255亿元，同比增长3.1%，与去年同期相比增速上扬。

租赁市场

上半年整体成交放缓，市场先抑后扬，大量新增供应下促使空置率持续攀升，租金在连续下滑后渐趋于平稳。



专业服务

大部分联合办公品牌趋于理性布局，但个别品牌受资本利好驱动持续扩张，个别联合办公品牌虽有退租现象，但迅速被其他品牌填补。

目前经济形势的复杂性，如P2P爆雷引发的诉讼、劳务纠纷，贸易战纠纷、经济热点下的互联网上市等因素一定程度上促进了律所、咨询、人力资源业务的增长。

电子信息科技

互联网+行业持续发展，大力发展人工智能、企业信息化服务、5G通信行业，利好驱动下，网络信息技术服务、IT硬件服务、互联网信息平台

需求保持稳定。

金融行业

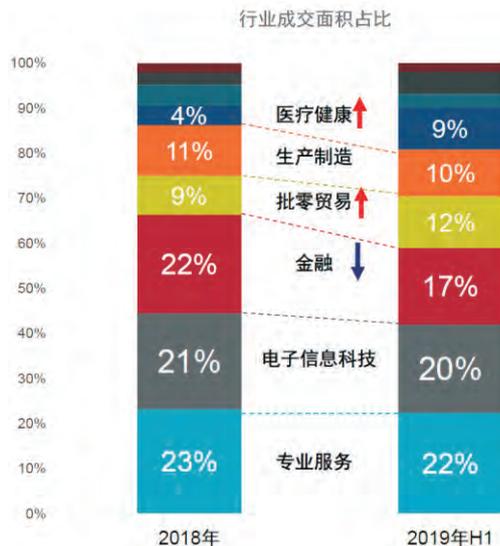
2018金融强监管，内资中小金融企业冲击较大（私募、信托、券商等），寻求成本控制；P2P持续爆雷（浦西核心、北外滩），新金融行业（投融资、小额贷款等）牵连较多退租。

批零贸易

在打响上海购物品牌，建设面向全球消费市场，建成具有全球影响力的国际消费城市的引导下，食品、百货类批零贸易企业扩租、续租活跃。

医疗健康

作为战略性新兴重要支柱产业，上海生物医药产业到2025年基本建成国际影响力的生物医药创新策源地及产业集群，国内外知名医药企业扩租、搬迁需求活跃。



销售市场

上半年，整栋销售保持较高比重，滨江沿线及利好规划的新兴区保持投资热度。



2019上半年，办公楼整体销售市场成交面积与销售均价与往年同期相比呈现上升趋势；整栋成交保持较高比重，陆家嘴、洋泾、北外滩、黄浦滨江以及利好规划的新兴区板块继续保持投资热度。

土地市场

上半年，商办土地底价成交比重75%；核心区土地稀缺，静安、长宁区出现不同程度溢价；其中静安南西社区地块位于南京西路板块，地段优势明显，中高端商务氛围浓郁，楼板价创新高；

长宁区天山街道地块所在商圈成熟，配套完善，受房企追捧；而程家桥街道地块航空产业导向明确，临空板块利好规划后市发展前景广阔。



总结

租赁市场供应方面，2019年上半年约42万方的甲级写字楼项目竣工，主要来自新兴商圈，其中北外滩板块迎来2个新项目入市。

租赁市场需求方面，整体需求不足，市场先抑后扬，大量新增供应继续推高空置率至18.5%，租金在持续下滑后逐渐走向平稳。节省成本为主的扩租及改善型企业从主要核心区向次级核心区、新兴区或园区搬迁。在复杂经济环境下，律所、咨询行业业务增长。

展望

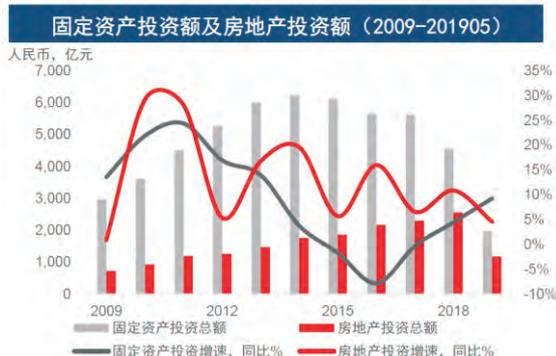
2019年下半年，市场预计约74万方的优质办公物业竣工入市。其中，徐汇滨江、前后滩供应量较大。

未来3年仍有大量新增供应入市，将会导致甲级写字楼竞争压力继续增加；短期空置率走高局面延续，短期租金反弹无力。

苏州

宏观经济

上半年苏州GDP总额为9548.27，同比增长6.0%。



2019年1-5月，房地产投资额为1177亿元，同比增长4.6%。



2019年1-5月，办公投资额为23亿元，同比下滑22.9%。

宏观政策

2019年7月2日，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》已正式审议通过并印发，明确了长三角“一极三区一高地”的战略地位，在江苏苏州吴江、浙江嘉兴嘉善和上海青浦这三个区域建设生态绿色一体化发展的示范区。

租赁市场

2019年6月份，全市租金均价为77.8元/㎡/月，较上季度小幅度下降1.8%，整体租金呈下滑趋势；2019H1共有3个新项目竣工，分别是苏州太平金融大厦、协鑫广场、丰隆城市广场，带来约17万平方米的新增供应，新项目的入市以及需求放缓双重压力下，导致全市出租率持续下滑至70.4%；由于新增供应均集中在工业园区，故园区出租率持续下降至69.7%；受经济下行的影响，整体需求放

缓，2019H1全市净吸纳量仅为14650平。



批零贸易 以服装贸易、制造类零部件贸易为主，工业园区依然为主力布点区域。

金融业 受政策因素影响，互联网金融行业退租普遍，但传统金融行业（银行、保险、证券）搬迁换租较活跃，且需求面积较大，偏好园区湖西板块。

信息科技 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 以律所、会计事务所、战略咨询为主，主要布局工业园区。

制造业 租赁甲级写字楼多作为前台行政或销售部门，用作形象展示，租赁面积500㎡以下居多。

销售市场

2019H1，新增供应主要为九龙仓国金中心，中海整体收购财富广场，散售依然为主流。



总结

2019H1苏州整体租赁市场新增供应约17.1万方，即为太平金融大厦、协鑫广场、丰隆城市中心。伴随大量新项目的竣工，全市空置率持续走高至29.6%。

租赁市场需求方面，2019H1全市净吸纳量仅为14650平方米，依然以工业园区为主。专业服务业攀登榜首，传统保险证券搬迁换租较活跃，金融业成交提升。

展望

未来3年预计将有120万新项目入市，工业园区占比近半。短期内受市场供应过剩以及需求放缓的双重压力下，预计未来写字楼空置持续上升，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，知名开发商、内外房地产基金等由一线城市往二线城市涌入，未来苏州甲级写字楼市场仍有较大潜力。

杭州

宏观经济

全市实现地区生产总值6949亿元、同比增长6.9%，其中一、二、三产分别实现增加值147亿元、2326亿元、4476亿元，增长1.5%、4.0%和8.8%。

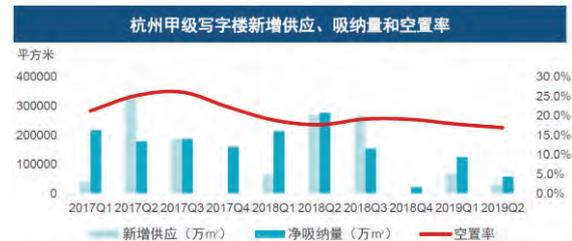
宏观政策

从“西湖时代”到“钱塘江时代”——奥体博览城地下城规划公布：

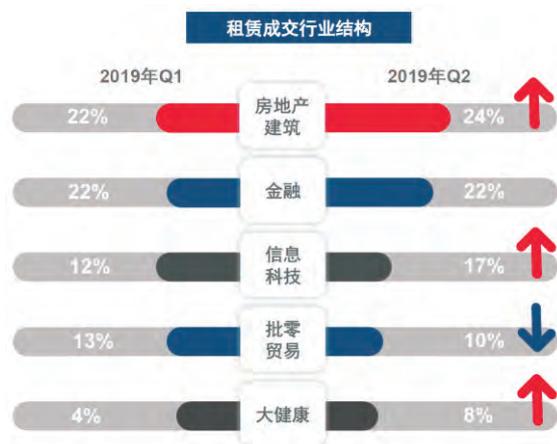
立足于城市地铁综合体开发思路，综合谋划地铁、隧道、地下商业空间、人防设施、城市紧急避难所等地下建设项目。

与地面体育会展设施结合起来，将奥体博览城打造成以体育、会展功能为主，集商务、旅游、休闲、文化、居住功能于一体的大型城市综合体。

租赁市场



2019Q2，杭州甲级写字楼租赁市场热度一般。全市甲级写字楼平均租金为4.36元/天/m²，平均租金小幅回落。季度新增供应量不多，空置率录得17.0%，整体空置率波动幅度不大。



销售市场

上半年，新兴板块现两宗大宗交易，散售市场观望情绪抬升。



总结

租赁市场方面，上半年租赁市场热度一般，市场需求减退，新兴板块仍有增长。从数据表现来看，上半年甲级写字楼租金有所下滑，新入市项目较少，空置率小幅下降。未来科技城EFC带动板块吸纳表现强劲，黄龙庆春等老核心商圈客户外溢现象显著。

销售市场方面，上半年杭州写字楼市场整体成交规模较18年同比下降53%，而成交均价则稳步升高。热点项目成交集中度高，拱墅区及近江区域项目上半年表现亮眼。

展望

19年下半年至2020年预计将有多个租赁项目入市，集中在滨江、钱江世纪城及钱江新城等沿江区域。为市场注入竞争的同时，有望刺激需求增长。

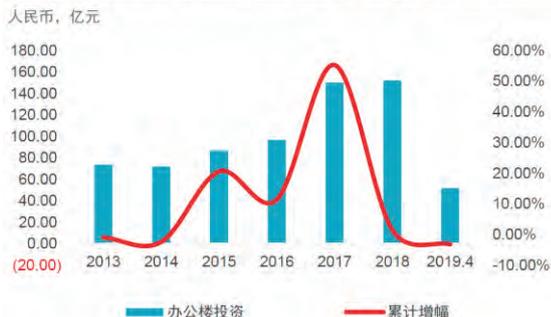
新兴板块标杆项目集中入市，多个项目已经提前开启亚运前夕的市场客户竞争。随着现阶段杭州人口落户政策的放宽及轨道交通网络的逐渐成熟，宏观环境的利好将会促进未来杭州销售市场需求攀升。

南京

宏观经济

上半年全市实现地区生产总值6742.59亿元，按可比价格计算，同比增长8.1%，增幅全省第一，增速连续9个季度保持在8%及以上。分产业看，第一产业实现增加值89.83亿元，增长0.4%；第二产业实现增加值2498.15亿元，增长6.5%；第三产业实现增加值4154.61亿元，增长9.4%。

办公楼投资额及累计增幅（2013-2019.4）



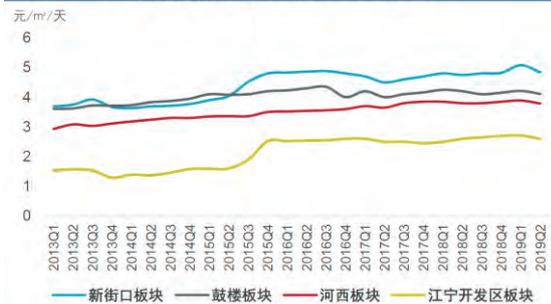
2019年1-4月，办公楼投资额为52亿元，同比下降3.2%。

市场热点

2019年6月26日-30日，南京市委市政府主办“2019南京创新周”主题“创新南京，机会无限”。作为南京版的“创新发展达沃斯”，南京创新周为南京建设具有全球影响力的创新名城注入了新的动力，“创新名城、美丽古都”已经成为南京的崭新标志。南京将从创新投入的力度、创新开放的广度、创新要素的黏度、创新氛围的浓度四个方面入手，进一步提升全市创新效能。

租赁市场

重点板块租金分布（2013Q1-2019Q2）



整体经济形势影响下，四大板块租金窄幅波动。目前新街口板块租金依然为全市最高，2019年Q2均价4.84元/㎡/天；紧随其后的是鼓楼、河西

CBD板块，租金均价分别为4.11元/㎡/天、3.79元/㎡/天；新兴商务区江宁板块租金均价约2.6元/㎡/天。

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高位，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。

销售市场

2018-2019Q2写字楼成交



江宁区占上半年总成交量近四成，建邺区成交放缓；整体市场成交均价约1.68万元/㎡。

总结

租赁市场供应方面，上半年新增供应较少，新入市的租赁写字楼项目主要是河西世茂·智汇园6号楼。整体经济形势影响下，四大板块租金窄幅波动；新兴商务区麒麟、浦口出租率有待进一步发展提升。

租赁市场成交方面，上半年南京活跃度最高的行业依然为金融、房地产建筑、专业服务、TMT四大类，其中金融类延续放缓趋势，TMT在南京新兴区域如江宁、雨花逐渐活跃。二季度吸纳量相较一季度出现较为明显的下降趋势，整层以上大面积的成交主要在新兴板块。

总结

未来新的供给主要集中的新兴商务区，如江宁、江北新区等，建设步伐加快，同时随着商务配套的日趋完善，新兴商务区将加速崛起。

受整体宏观环境及政策影响，下半年租售市场表现仍然会相对谨慎；未来南京高品质项目将持续入市，产品逐渐向绿色、科技、人文、共享趋势发展，满足客户多元化租赁及投资需求。

2019年上半年苏州甲级写字楼市场报告

文/施沃特资产

总体表现

2018年市场回顾

2018年新增供应约7.8万平方米，整体市场基本处于存量消化阶段；受全球经济下行、中美贸易摩擦等因素影响，整体市场办公需求显著萎缩，全年净吸纳量共录得约14.7万平方米；归因于有限的新增供应量，整体市场空置率下降至27.8%；新入市项目及大宗交易对整体市场租金水平有所抑制，全年平均租金约为97.1元/平方米·月。

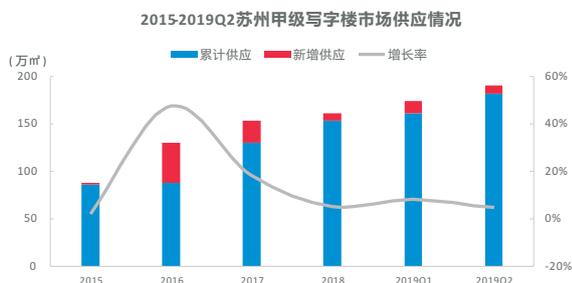
2019年上半年市场表现

上半年整体市场共迎来约21.5万平方米的新增供应，累计总存量达到约182万平方米；整体市场租赁需求持续放缓，净吸纳量共录得约7.3万平方米；受租赁需求缩减及供应压力等因素影响，整体市场空置率攀升至32.3%；上半年度整体市场租金水平降幅较大，约为90.6元/平方米·月，较去年下降约6.5元/平方米·月。



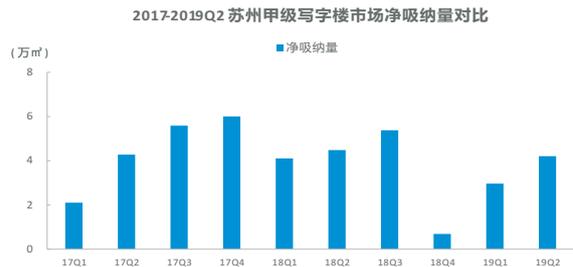
供需情况

新增供应



上半年新增供应，苏州中心B座、太平金融、协鑫广场、丰隆城市中心等4个甲级项目均集中于园区，总体量约21.5万平方米，环比增长330%；其中新增总体量约16.6万平方主要在湖东，致使湖东存量项目与新增项目招商竞争激烈。

净吸纳量



相较于2018年Q4季度，2019年Q1、Q2季度净吸纳量逐步稳健上升，归因于上半年度市场有多笔新型办公的成交，预示一度遇冷整体市场有逐渐复苏趋势；但与2018年同期相比，2019年净吸纳量为7.2万平方米，减少1.4万方，市场整体客户需求相对仍是缩减。

租金及空置率

2019上半年苏州甲级写字楼市场的平均租金约为90.6元/平米·月，虽Q2季度整体市场平均租金略比Q1季度上升，但受多笔新型低价大宗成交等因素影响，与去年相较仍是大幅度下降，环比下降9.4%，同比下降9.3%。



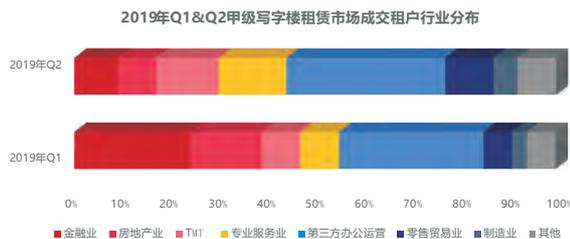
上半年新增项目集中供应，外加之市场吸纳需求缩减，使得整体市场空置率持续上升至近六个季度最高点32.4%。



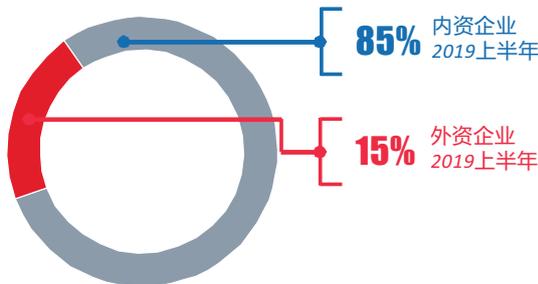
成交租户行业分布

从Q1与Q2季度的实际租赁情况看，第三方办公运营和TMT为半年度办公需求的主要来源，Q2季度分别占新增需求的31%和14%；一些优质项目的运营商及业主方青睐联合办公是为增加自身产品设计灵活性；在整体需求有所放缓，科技类企业上半年仍保持活跃度，科技行业的发展趋势为保持市场平稳奠定基础。

受去年金融监管政策的持续影响新型金融依旧受到入驻限制，上半年金融行业的新增办公需求占比相较于去年下降9个百分点；但从上半年有成交2组传统金融行业大宗交易看，来自银行、保险传统金融行业需求仍有扩张迹象。



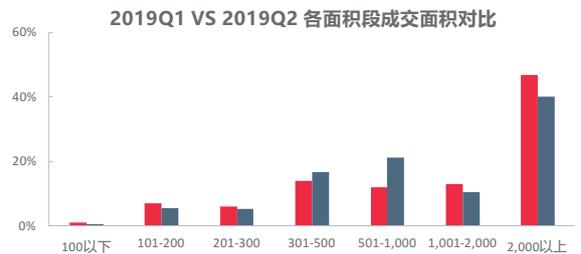
受WEWORK成交影响，上半年度相较于18年外资规模有所扩大，内资仍是办公需求的主要来源。



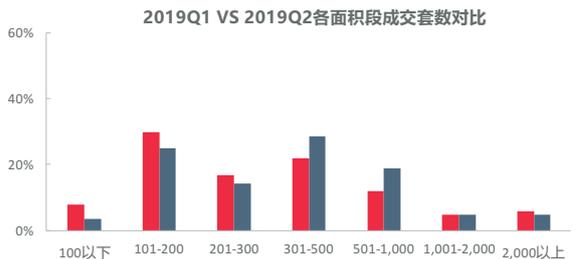
租户面积需求特征

2000m²以上大面积成交占上半年总成交量的43%，受联合办公使得大宗成交表现较为活跃，

预示整体市场精装定制及小面积需求有逐渐上升趋势。

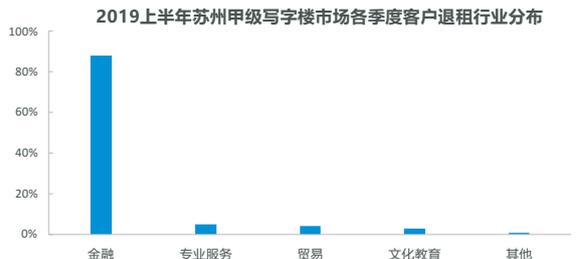


2019年上半年从成交面积及成交套数来看，租户面积需求主力面积段为301-500m²，核心客户需求显著。

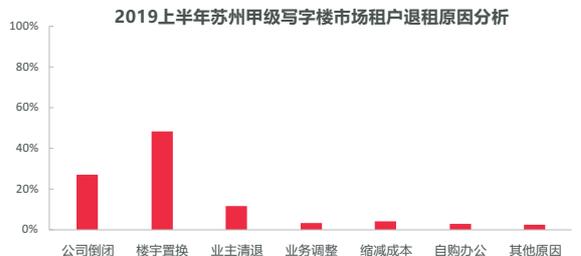


租户退租原因分析

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，上半年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。



*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。



租赁成交TOP10

上半年度1000m²以上的大面积租户主要分布在新型办公、科技IT和金融行业，新型办公运营商租赁面积3.14万平米；其中金融类大面积租赁需以保险行业办公需求为主，上半年内TMT办公需求

活跃，3家租户租赁面积总计约0.6万平方米。

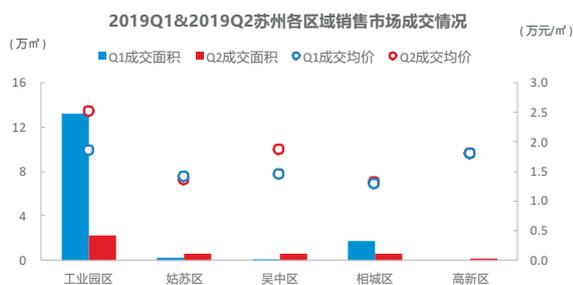
序号	区域	入驻项目	企业名称	所属行业	租赁面积
1	工业园区	丰隆城市中心	川岚	第三方办公运营	约15,000平方米
2	工业园区	苏州中心8座	WEWORK	第三方办公运营	约8,600平方米
3	工业园区	苏州中心8座	平安人寿	金融业	约4,800平方米
4	相城区	港口发展大厦	青云孵化器	第三方办公运营	约3,900平方米
5	相城区	港口发展大厦	Inspace众创空间	第三方办公运营	约3,900平方米
6	姑苏区	恒业铂金大厦	某设计院	房地产业	约3,500平方米
7	工业园区	信投大厦	泰康人寿	金融业	约2,000平方米
8	工业园区	国泰金融中心	丰游网络	网游科技	约1,700平方米
9	相城区	港口发展	智行众维	科技IT	整层面积
10	相城区	港口发展	华励志行	科技IT	整层面积

各区市场表现及大宗交易

Q1季度因中海收购兆润财富中心的整栋交易拉动下，整体市场共约15.3万平米去化；Q2季度销售去化稳定回落至5.3万平方米，成交均价也升至近六年最高点，约为1.87万元/平米。



Q2季度各区域销售市场中园区仍是去化主力区域；成交价格除高新区外均有上升，因九龙仓国际金融中心去化1.4万平方米，成交价3.6万元/平方米，拉高园区整体成交价格。



未来供应

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

其中2019年下半年的新增项目预计有33.6万平方米，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。

2019Q2-2020 苏州写字楼市场未来供应



交付时间	项目	区域	预计体量 (m²)
预计2019下半年	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
预计2020	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
	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
	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	

市场展望

新增供应

预计下半年整体市场将迎来约33.6万方的新增供应，如此庞大的供应量已远超市场吸纳能力，势必对市场形成一定的冲击，未来的市场竞争更趋激烈。

空置率

受到经济下行压力市场客户需求缩减，维持楼现有客户成为现阶段降低空置率首要手段；预计下半年内甲级写字楼空置率也将显著上升。

联合办公

上半年整体市场第三方办公服务运营大量布局以及优质的业主方亦同步布局联合办公；

此外联合办公集中放量市场对此看法不一，认为这是一把双刃剑，若作为楼宇配套功能将完善项目品质，若作为项目去化此会存在风险。

租金

未来新供应量巨大，尤其湖东未来三年竞争加剧，甲级写字楼租金平均水平面临下行压力。

Subject [专题]

COOC中海商务 为城市带来全新想象

文/中海海隆

2019年3月13日，中海集团与苏州工业园区管委会签订战略合作系列协议，全面推进双方在不动产开发运营、物业管理、公共事业服务、“飞地经济”等领域的战略合作。楼宇经济助推区域升级，在不动产运营领域，苏州中海财富中心作为COOC中海商务落地苏州的首个项目，助推苏州工业园区擎动苏州乃至长江三角洲地区发展。

2016年正式成立的COOC中海商务，隶属于中国内地最大单一业权写字楼发展及运营商——中海地产，作为中海地产商业发展有限公司旗下全域商办资产管理品牌旗舰，规划开发及已运营甲级写字楼达80余座，体量超660万平方米，布局伦敦、香港等全球20余个经济活跃城市。

COOC中海商务集合旗下中海中心、中海国际中心、中海财富中心、中海广场和中海大厦五大甲级写字楼产品线，联合办公品牌OFFICEZIP、综合商办服务品牌Officloud中海云商及定制化精装修产品OfficePR，形成完整、集约、多元的品牌矩阵，致力于打造以楼宇经济为核心的商务生态闭环，助力区域经济升级转型，激发城市经济活力。

基于行业第一的规模聚合效应，为适应现代社会日新月异的办公需求，COOC中海商务创办运营服务平台Officloud中海云商。中海云商以COOC中海商务完整多元的商业生态为运行基础，培育出多维增值服务体系，涵盖企业管理、企业发展、员工生活三大领域。凭借强大的资源聚合能力，中海云商化身交互平台，整合行业上下游，打破产业壁垒，为闭环内的每一个商业伙伴创造利益最大化、消耗最低化的环境。



COOC中海商务选择苏州和苏州中海财富中心，是洞悉长三角区域一体化国家战略后的举措，也是探索多元化发展路径的有效尝试。据悉，COOC中海商务计划进一步深耕苏州工业园区，将进驻金鸡湖东的成熟片区——思安街，建设以写字楼为主体的综合项目，构筑苏州工业园区顶尖商务空间，为苏州工业园区乃至苏州市的未来拓展想象空间。



中海财富中心 垂直华尔街



COOC中海商务旗下中海财富中心位于苏州工业园区湖西CBD核心区域，是金鸡湖商务区中轴线苏州大道上的地标建筑之一。项目以超高配置、绿色品质和综合商业配套为核心竞争力，周边汇聚文化中心、高端酒店等精品文旅场所，同时毗邻首个国家商务旅游示范区——金鸡湖，打造汇聚工业园区区内顶级企业的垂直华尔街。

绝佳地段配套：中海财富中心毗邻轨交1、3号线，距离地铁站仅有约200m。临近城市快速环线、高铁园区站等交通枢纽，享有苏州最通达的交通脉络之一。

自带2.5万 m^2 商业配套，满足楼内企业日常所需；项目周边更是汇聚苏州中心等5家购物中心、W酒店等十家中高档酒店，苏州大道“银行一条街”更为项目提供完善的金融配套服务。

超甲硬件品质：中海财富中心总建筑面积约20万平方米，东西双塔结构由商业裙房衔接，国际著名建筑事务所KPF担纲设计。项目西塔高度230米，东塔高度169米，以双子塔超高层形象矗立于苏州大道西上。项目建筑形象恢弘大气，匹配苏州顶级企业形象。23.7m超高中庭自然采光穹

顶，是苏州市场最高的写字楼中庭之一，而总面积超过2400 m^2 的阔绰大堂彰显着入驻企业的形象和气度。总计40部进口OTIS智能电梯，再有电梯预选系统加持，使得项目保持极高的垂直交通效率，避免早晚高峰电梯拥堵。冰蓄冷系统、雨水回收系统、24小时冷却水系统、柴油发电机系统、行政卫生间等硬件设施在致敬人文、关怀生态的同时，更是为楼内客户提供了卓越的硬件服务标准。美国绿色建筑协会LEED金级认证与中国鲁班奖双认证，更是项目超甲级硬件品质最好的证明。

独特景观资源：项目不但尽享金鸡湖、独墅湖、阳澄湖三湖景观，更是纵览城市商务区之繁华与老城区之静谧。而在楼下，两条河道环绕，形成区域独一无二的双河景观。湖景、城景、河景交相辉映，为中海财富中心入驻企业提供丰富、独特的办公景观配套。

作为聚集科技、绿色、人文价值于一体的商务标杆项目，中海财富中心吸引了包括普华永道、金杜律所、招商蛇口、民生银行、日本理光、德国全球物流在内的众多名优企业的入驻，助推苏州工业园区擎动苏州乃至长江三角洲地区发展。

运营为王 服务至上

——中海财富中心运营服务体系解析



作为新进入苏州写字楼市场的新面孔，COOC中海商务在接管中海财富中心后，凭借26城独特的项目运营管理经验，迅速为项目导入资产管理体系，从招商推广、运营服务、品质改造、资源引入等对项目进行全方位升级，快速推动高效高质的市场化运作。早在2014年，中海商业就发布了写字楼运营服务品牌——中海云商。基于5大甲级写字楼产品系的规模效应，多年服务各行业的经验积累，中海云商自诞生起就更懂市场、更懂企业。在正式接管中海财富中心之后，中海云商也被全面引入项目的经营管理中。作为中海商务内的“企业服务管家”，中海云商向所有租户提供包括企业管理、企业发展和白领生活助手三大领域服务。

从租户入驻开始，中海云商的全流程化服务始终伴随左右：入驻初期的成本管控解决全方案，入驻后的内部管理及外部对接服务，针对中小企业的注册等服务。我们致力于帮助企业免去繁杂的行政琐事，令企业办公更为便利的同时，能够通过聚合效应，有效降低成本。想企业之所想，为企业发展铺平道路，是中海商云商一贯以来的坚持。

“白领生活助手”将中海云商的服务从面对企业延伸到面对员工。中海云商整合多家战略合作商家资源，为白领生活创造更多价值，为企业员工提供就餐、购物、交友、交通、娱乐、运动、健康等多种服务。

为更好地丰富运营服务，苏州中海财富中心还开展形式多样的运营活动、季节性主题季活动、



暖心关爱计划、评鉴类活动等，目的是为了关注楼内白领的健康及生活所需，寻找工作与生活的平衡点。

现代社会节奏飞快，在高强度的工作压力下，写字楼已经成为公共安全事件的高发场所。为此，中海云商专门发布了针对都市白领健康的暖心关爱计划OffICARE，通过设置e键互救物联网系统、准备急救设备、培训具备专业急救技能的急救人员，共建写字楼生命安全保护网络。目前中海财富中心的骨干团队均已经获得美国心脏协会颁布的

急救资质证书，可以熟练操作AED等急救设备，为楼内白领生命安全保驾护航。

值得一提的是，COOC中海商务主打的季节性主题活动会根据不同时间节点开展形式多样的精彩活动，给全国的中海系写字楼带来耳目一新的丰富体验，让都市白领的商务生活更加绚烂。COOC中海商务始终倡导健康可持续的商务生活方式，通过每次不同的活动设置和氛围打造，使楼宇更具温情。我们相信商务楼宇不仅是创造财富的场所，更应是美好生活的策源地。COOC中海商务同时针对白领的日常办公需求设定了100个运营工作触点，以及配备专项运营服务人员，在租户提出建议与意见的第一时间里快速反应，让专项人员提供相应服务。诸如此类以人为本的品牌运营服务可谓是比比皆是，获得了租户的一致好评及赞许。



为城市打造专属联合办公空间



苏州青瓦白墙·苏式建筑的风格

COOC中海商务研发了创新型联合办公品牌 OFFICEZIP，是COOC中海商务旗下独立经营的中高端联合办公品牌。创建至今，已完成北京/上海/雄安/成都/济南/武汉——六城全域布局。作为“未来办公实验室”，OFFICEZIP除了为客户提供灵活办公、专业会务和产业对接的联合办公解决方案，更积极探索“城市一人一职场空间”的合理共生关系，正在重新定义整个商办市场。

我们将Officezip定位为未来办公室实验室。

充分利用互联网、物联网思维，投入最前

沿、智能、最具共享精神的设备与服务，力图实现办公与生活的无缝衔接，营造人与人、人与空间的良好互动。更要在创新产品设计、提升运营品质、打造品牌口碑的基础上，不断完善项目安全保障体系，建立起与世界500强、百强独角兽的合作平台。为入驻精英提供暖心、安全、人性化的全域商务服务，实时联动，商机无限。

COOC中海商务积极探索未来商业逻辑，创新型推出“OfficePR”系列产品。即在大楼前端设计时即融入客户需求的定制化办公产品

OfficePRE、提前装修的配套组合精装修产品 OfficePRO，提供有针对性的房源品面布局、设计风格、配套服务及办公家具，帮助企业真正走向轻资产办公模式，实现快速入驻，满足从简装到精装、从拎包入住到定制化装修的全客群需求。



Suzhou苏州露台庭院·向苏州园林致敬

国际甲级写字楼 湖景办公全球招商

区位地段

交通条件：交通比邻轨交1、3号线，并迅捷抵达高架、高速及高铁站等交通枢纽；
商务配套：项目自带2.5万方商业空间，周边商务配套醇熟，数十家银行、酒店、购物中心环伺。



运营服务

智生活 员工生活服务

就餐、购物、交友、交通、
娱乐、运动、健康、
理财



促发展 企业发展服务

政策、投融资、
发展咨询、项目咨询、
行业协会、产业孵化

企业管理服务

优管理

人事、行政、
财务、法务、税务

商旅助行服务

新租户服务计划
中小企业服务计划



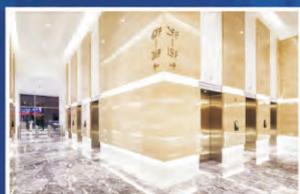
DIY综艺



香氛品鉴会

硬件参数

- 大堂挑空23.7米
- 24小时冷却水系统
- 两路20KV独立电源系统
- 国际绿色建筑协会LEED金级认证
- 中国建筑工程鲁班奖
- 40部OTIS高速电梯



40部高速电梯直达办公楼层



准层样板间净高2.9米



大堂超高挑空23.7米



三湖景观视野

楼层平面图



● 办公空间 ● 安全通道 ● 升降电梯 ● 设备空间 ● 洗手间 ● 茶水间

租赁面积120㎡起及整栋

Share 【分享】

银行转型：客户立场+服务旅程

文/邮储银行

从2012年，商业银行税后利润增速相较上一年几乎腰斩开始，银行转型在过去十年作为热点话题常谈常新。经济高位运行下，以规模情结为显著特征的1.0时代，到经济步入结构调整和增速换挡时期，以专注质量、效益为纲要的2.0时代，再到以新的商业模式制胜的3.0时代，银行业供给侧结构性改革持续深入，挑战无限，机遇无限。但是，不论外部如何风云变幻，不论转型如何各显神通，银行业作为服务业的本质没有变，客户作为商业逻辑起点的本源也不会改变，这是共识。

客源是商业银行终其一生的追求，服务是到达客户的根本法门。

>>>变革<<<

过去的银行业常常把对客户的服务定位在一声问候、一个笑容、一粒糖、一副老花眼镜，这些固然是服务的题中之义。但是今天的银行客户，受益于互联网的快速发展，对服务的内涵外延、边界标准已经有了新的定义。

我们会发现，隔壁奶茶店的消费者正风雨无阻地排着长龙，而银行网点内的服务人员比客户还多。更不得不正视的是，很多在考虑换银行的客户，尤其是年轻客户，更愿意把账户交给腾讯、苹

果或者小米手机这些非传统银行企业，因为他们可以做到比客户自己更了解自己。

以客户需求为中心，提供个性化服务，优化客户在银行的服务旅程，成为银行3.0时代商业模式的变革路径。

三年前，邮储银行苏州市分行启动了以客户需求为中心，以科技为引领的创新转型工作。我们搭建了一套独立于核心生产系统、不涉及客户资料的客户服务平台，利用科技，发挥银行分支机构直面市场、了解客户的优势，以“客户需求”为服务和产品创新的宗旨，致力于打造敏捷银行。推出的互联网金融产品个人消费贷款“白领贷”及小微企业贷款“生意贷”，打破人们对银行授信耗时长、流程不透明的“刻板印象”，为客户提供“一秒知额度”的全速体验，刷新了客户对银行贷款旅程的认知。带来的效应是，“白领贷”三年净增22个亿，是过去7年净增总量的8倍，“生意贷”两年净增36个亿，远超过去8年净增量的总和。

我们对客户投之以桃，客户欣然报之以李。

>>>重新定义<<<

符合这个时代的速度一定是互联网的速度，尽管银行在网点和人力资源上相较于其他商业竞争主体有一定优势，但是客户的青睐才是面对面温度服务的前置条件，“白领贷”和“生意贷”做到了。

依托科技，找到银行服务与客户需求之间的触点，形成有效互动，让产品与服务真正走进客户心



里，互联网思维在苏州分行悄然萌芽，并茁壮成长。2018年，我们在分析研究个人储蓄存款、保险、信用卡等个人金融类客户特点和服务偏好的基础上，推出了以“邮储食堂”为品牌的客户权益体系，继续深耕客户服务旅程的优化。

服务旅程就是要一路帮客户达成愿景。当多种多样、动态变化的需求不断得到满足，“痛点”被时刻感知和化解，客户没有拒绝的理由。

以个人储蓄存款的客户为例，他们来自于寻常百姓家，柴米油盐的价格波动牵动着生活的交感神经，他们中很多人，尤其是一些中老年客户常常为存款利率的些许变化在各家银行间奔波，只为了给生活增添多一点点经济保障。所以，我们选择与“百趣网”电商平台合作，为在邮储银行办理个人储蓄存款、保险、信用卡等业务的客户，提供各类生活消费品和生活服务的供应商直供价格，免去中间商差价，由银行补贴，让客户在享受市场同等金融产品利率、服务的基础之上，额外享有权益服务，节约生活成本。这就是“邮储食堂”。

客户服务旅程，在“邮储食堂”被定义为琳琅满目、与日俱增的权益商品和权益服务。推出一年半时间，我们与125余家供应商实现了签约合作，提供了包含食品饮料、日用百货、个人护理、婴幼儿用品、手机数码、家用电器、运动户外等多个品类，近700种精选权益商品。

这一年半，14万苏州老百姓成为“邮储食堂”的忠实用户，8万体验会员在“路转粉”路上；“邮储食堂”销售金额超过了1600万元；会员的人均消费成本节约了500元，远远超过了定期存款的波动利率。这一年半，“邮储食堂”也为苏州市分行带来68个亿的定期存款，而商城活跃会员中30岁以下占比13.9%，30-49周岁占比55.5%。

>>>因用户而变<<<

“邮储食堂”的月活指标（MAU）是权益平台经营好坏的唯一标准。科技部门多次优化平台界面、操作体验，权益中心广泛接洽、追踪市场热度，无限开放地拓展权益服务的边界。这些直接指



向会员数的增加、权益产品的销量、客户的评价。

在这里，便宜至1块钱的食用盐卖了26万袋，价格稍高些的华为手机，竟让“邮储食堂”成为华为在苏州地区的销售高地，年轻的爸爸妈妈从纸尿裤到退烧贴，可以完成婴幼儿抚养的一站式采购。

所谓客户服务旅程，就是我们一直在感知客户的个性化需要，知客户所需，想客户所想。

2019年，“邮储食堂”继续进阶。针对用户提出的“网点提货不方便”，也发自我们进一步丰富权益商品，不断满足客户需求的初衷，“邮储食堂”与国内知名优质电商平台“京东”展开合作，开启“邮储食堂2.0”时代，上架将近20万种京东自营商品。这些商品除了面向“邮储食堂”会员最高打8折，还匹配了京东配送、京东售后，送给邮储客户一个“包邮的折扣平台”。

2019年，我们着手推出“邮储食堂主题信用卡”，它是信用卡，也是VIP卡，办理邮储银行有关业务的客户扫描卡面二维码进入“邮储食堂”商城，绑定手机号，就可以开启数十万种商品或服务的购买体验。

数字化、开放性银行时代，我们不再将客户客户化，不将服务分层化，而倾向于场景化和分群化。邮储银行请你吃火锅、邀您走进华为、阿里的培训现场……这些生活服务、健康、文化类客户需求的场景都是客户权益体系的应用范畴。

走出围墙，遍地阳光。当我们不再局限交易思维，不再因销售产品而自我设限，当我们真正以客户立场为立场，始终与客户站在一起，在这样一个以科技革命为引领的大变局的大时代中，银行才能收获“稳稳的幸福”，这也正是邮储银行“普遍服务和普惠金融”的底色。

楼宇经济3.0，云系科技让楼宇管理服务增值

文/楼小二

中国经济从高速增长时期转入结构调整时期，中国楼宇经济的发展也在2018年进入了新时期——楼宇经济3.0。这一时期，楼宇与经济的结合度前所未有的，楼宇不再局限于硬件载体或是实体房地产，而是一种能驱动经济增长的产业。楼宇经济的驱动因素从市场开发转向科技驱动，科技与绿色、共享、多元等趋势融入楼宇经济。在2.0“空间+配套”的二元竞争基础上，楼宇经济3.0看重运营管理服务等软性附加值，因此“空间+配套+运营”等全方位竞争成为主流趋势。

云系信息科技有限公司（楼小二）成立于2013年，是一家以云计算、人工智能、物联网为核心技术驱动，为商业写字楼、政务机构、园区、办公共享空间、酒店等场景提供专业的AIoT智慧楼宇解决方案的提供商。

自成立以来，云系科技专注于写字楼场景整体智慧应用研发和楼内企业服务，以“智慧科技，连楼成网”为理念，不断探索科技，建设城市智慧

楼宇。目前已发展为行业领先的智慧楼宇解决方案提供商，以广州总部为中心，分设华南、华北、华东、华西四大区域，覆盖北京、上海、成都、苏州、杭州等一二线城市，截止目前已在全国签约超过1000栋写字楼，运营347栋，平台运营收入连续3年飞跃式增长。

◆ 科技手段，提升运营管理服务体验 ◆

在智慧楼宇建设方面，云系科技依托云计算、人工智能、大数据、物联网等技术，研发出集访客自助式服务、业主交互式授权、道闸联动、电梯联动、停车场联动等功能于一体的综合全方位访客管理系统。产品全面涵盖智慧访客系统、智能通道管理、门禁考勤、AI智能迎宾、机器人物流配送、楼宇轨迹管理、智能会议室等多个场景解决方案。目前，产品已应用于300+栋甲级/超甲级写字楼、园区。



人脸识别大堂访客机

访客自主登记|人脸识别|人证对比|访客数据统计



人脸识别闸机

小程序预约开闸|人脸开闸|闸机梯控数据互联



AI人脸考勤
员工考勤|VIP访问|人脸授权

◆ 多元发展，提升楼宇服务经济效能 ◆

在楼宇企业服务方面，云系科技衍生出“楼小二”商业写字楼企业服务平台。围绕企业从入驻到搬迁、置办办公、经营阶段、发展阶段的全生命周期需求，提供企业办公采购、企业饮水、绿化保洁、员工福利等一站式企业服务解决方案，深度服务写字楼场景，以数据驱动服务，赋能合作伙伴，构建楼宇新生态。商业写字楼企服行业规模第一平台，目前已拥有超千家企业服务供应商，30W+办公采购SKU。签约楼宇达1000+栋、运营楼宇340+、服务覆盖企业10W+、覆盖白领人群300W+。

荣誉资质

- ◆ 广州市科技创新小巨人企业
- ◆ 广东省知识产权优势企业
- ◆ 2016年度中国互联网+智能楼宇服务行业最具影响力企业奖
- ◆ 2016年度中国互联网+智能楼宇服务最佳解决方案奖
- ◆ 2017年云计算最具成长力企业奖
- ◆ 快公司2017中国最佳创新公司50强
- ◆ 2018年广州市首批人工智能入库企业
- ◆ 2018年广州科技局“未来独角兽”企业



楼小二分拣中心



预防和缓解办公室疾病，帮助我们更好的生活

文/乐体运动

办公室疾病 不可忽视的小问题

现在办公室职业病越来越普遍了。很多坐办公室的人都知道，整天低头看文稿，对着电脑敲键盘，午餐叫份外卖简单对付下，午睡的时候趴着睡觉，经常加班到深夜，不知不觉就感觉头昏眼花、腰酸背痛。如果有这些症状，小心办公室职业病已经找上你。

虽然办公室伸展法没有办法让你像做有氧运动那样大量出汗、加速新陈代谢，但是工作间隙的拉伸，能够促进血液循环，滋养僵硬的关节，给你的健康状况带来很大不同。

这些伸展的体式，每个体式坚持15-20秒，多做几遍，最好每个小时都活动一次，远离久坐疾病，健康工作，快乐生活！

针对常见的几种办公室疾病，我们来具体看下应该如何去改善吧！

颈椎病

端正坐姿，调整工作台的高度和倾斜度，原则上应使头、颈、胸部保持正常的生理曲线，避免空调冷风直吹颈肩部肌肉，注意保暖。工作之余多做适合颈椎恢复的运动。



办公臀

许多上班族都感觉屁股“越坐越大”，大腿越来越粗，这就是办公臀，预防办公臀。可以爬楼梯，一步迈两层台阶，这能够提臀；后踢腿，用膝盖和前臂支撑身体，大腿与地面垂直，后背挺直，将左右腿交替伸直后尽量抬高。

坐姿牛面式



适度下犬式



椅子站立前屈



座椅船式



站立侧伸展



下肢水肿

长时间站立或久坐不动不可取，站立时可以让两条腿轮流休息，空闲时多垫脚和下蹲动作，或是双腿上下摆动，都可以促进血液循环。慢跑也是不错的运动方式，此外，按摩腿部、用热水烫脚也是很有好处的。

腰间盘突出

长期伏案工作，需要注意桌、椅的高度，不要高于胸，不要低于腰，坐时要挺胸收腹，要避免久坐，每坐1小时要站起来活动5-10分钟。

全民健身

每年的8月8日全民健身日



全民健身是指全国人民，不分男女老少，全体人民增强力量、柔韧性，增加耐力，提高协调，控制身体各部分的能力，从而使人民身体强健。

全民健身旨在全面提高国民体质和健康水平，以青少年和儿童为重点，倡导全民做到每天参加一次以上的体育健身活动，学会两种以上健身方法，每年进行一次体质测定。为纪念北京奥运会成功举办，国务院批准从2009年起，将每年8月8日设置为“全民健身日”。



乐体健身走进企业

作为健身俱乐部，我们有义务去帮助更多人改善身体健康问题，所以针对目前常见的办公室综合征，我们乐体健身从去年开始就已经走进各大企业了，特别企划了“企业福利行”公益项目，开展“好颈常在”为主题的公益沙龙。至今已经帮助过20余企业缓解办公室常见疾病。



乐体运动

基于运动的健康教育消费平台

THE PLATFORM OF HEALTH EDUCATION AND CONSUMPTION BASED ON SPORTS

乐体健身是乐体运动旗下子品牌，乐体运动致力于服务品质客户的一站式运动体验，从设计到产品服务，致力于开发创新型门店产品，不断将更好的运动体验带给客户。乐体的每一家门店，都会分析周边市场以及目标客群的消费习惯，结合项目的整体经营理念，定制属于每家门店的独特运动空间。

Character 【人物】

专访喻立新：不忘初心， 打造现代传媒广场优质楼宇品牌形象

文/楼促会

■ 时光变迁，光影流动。繁华熙攘，车水马龙。作为园区湖东文化商业地标，现代传媒广场自建成起就肩负着强大的社会责任和历史使命，不忘初心，砥砺前行，发挥多业态联动优势，用更加细致周到的服务、更加丰富多元的活动，为租户提供满意舒适的办公环境，打造优质楼宇品牌形象，推动广电走向欣欣向荣的未来。

本期专访人物，苏州工业园区楼宇经济促进会特别邀请到副理事长单位、品牌建设专业委员会——苏州现代传媒广场投资管理有限公司总经理喻立新，聊一聊现代传媒广场的成功运营之道。



拓宽产业，促进媒体事业可持续发展

时间追溯到2009年，传统媒体正处于鼎盛时期，得益于苏州广电总台党委的高瞻远瞩，广电先后投资了现代传媒广场、国际影视娱乐城、演艺中心二期三大文化产业项目，创新优化产业结构，促进苏州广电可持续发展。

传媒人做事，要做便力争做到最好，建造楼

宇也是如此。不管是项目拍地、商业地产规划，还是设计国际招标、施工建造，每个环节的细节把控都可谓是精益求精。经过重重筛选，现代传媒广场项目最终敲定由日本建筑设计大师宫川浩倾力设计，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。



苏州现代传媒广场投资管理有限公司总经理 喻立新



历经六年时间，现代传媒广场建设完成，斥资32.5亿，总建筑面积达33万平方米。建筑总体造型由两栋L型超高层大楼组成，远看像一个U形磁铁，意味着文化功能与现代产业的集聚。两栋塔楼中间由一个M型巨型钢结构的玻璃顶棚连接，建筑师巧妙地通过坚固的钢结构来展现苏州丝绸的韧性与柔软。除此之外，建筑师还创新运用了玻璃、金属、石材等现代元素演绎粉墙、黛瓦、窗棂的古城印象，将现代科技与苏州文化完美融合，打造了属于苏州的人文精神地标，形如磁铁的两幢大楼也暗喻着吸引更多企业入驻的美好愿景。

截至2019年7月底，项目已获得2019年度写

字楼十大金地标奖、第十六届中国土木工程詹天佑奖、2016-2017年度中国建筑业协会中国建设工程鲁班奖、2015年度中国建筑金属结构协会中国钢结构金奖等多项荣誉。



一站式服务，缔造湖东商务新生活

现代传媒广场是由办公、酒店、酒店长租房、商业、公共广场组成的大型综合体项目。“和其他综合体不同，我们项目只有不到一万平方米的商业。一直以来，项目的定位便是为写字楼配套，在商家的选择上也是充分考量到租户的需求，目前商业是一铺难求。”喻立新说道。

本着为写字楼配套的项目定位，现代传媒广场既能满足租户“吃、住、用、行”的基本需求，广电独有的2000m²大型多功能演播厅、名城艺术馆，又能提供租户在文化、传媒、艺术等领域的全新体验感受和精神追求。



为了更好地服务于租户，现代传媒广场聘请全球最大的商业地产服务和投资公司世邦魏理仕（CBRE）为商务办公的安全和便利保驾护航，针对不同行业的差异化办公需求，提供全天候、定制式物业服务。今年5月，广场携手世邦魏理仕打造的“一站式物业服务中心”，为入驻企业提供全流程全资源的物业服务选项，让每一位租户都能感受到超5A甲级写字楼办公待遇，感受到现代传媒广场是一个有温度、有效率、有品质的美好办公地。



品牌赋能，助推楼宇经济新发展

当下，随着全国城市发展进程加速，楼宇经济已经成为经济提速发展、产业结构优化的重要推手。受租赁需求缩减及供应压力等影响，整体市场空置率有所攀升，市场租金水平降幅较大。

喻立新认为，市场经济不景气的大环境下，服务好楼内现有租户是楼宇运营的主要手段。压低租金只能解决燃眉之急，但并非长久之计。想



要让楼宇长久良好运营，最关键的还是利用物管资源等优势，给租户提供更加优质的服务，发挥楼宇品牌效应，以此吸引“大而强、专而优”的企业入驻。



况且，现代传媒广场对楼内租户的关怀不止于工作和办公，广场向来注重人文关怀，倡导“Work Well”精神，即“以人为本”，推崇工作与生活的平衡与相互成就。对于楼内精英而言，工作之余，就可以有诸多享受生活的方式，例如，与国内顶级画展、论坛邂逅，加入立鹞沙龙，或参与提升生活品味的各类课堂。



现代传媒广场获得
2019年度写字楼十大金地标奖



写字楼具有典型的聚集效应，科创企业重视产业链，跨国企业喜抱团，金融企业偏好聚集，由此产生的圈层效应再形成身份认同，所谓英雄所见略同。现代传媒广场的经营之道亦是如此。精准的项目定位、丰富的业态组合、多元的文化

活动、周到的物业服务……正是这面面俱到的楼宇运营方式，在办公之余为精英人群提供更多外延的选择，缔造了广场在租户心目中的优质品牌形象，获得了良好的市场口碑，从而吸引到旭创科技、旭辉地产、创元期货、国泰君安、迪思科、佳能、盈科律所等众多高端商务企业入驻办公。



作为楼促会的副理事长单位，喻立新认为，现代传媒广场今后将继续积极承担起副理事长单位应有的职责，在打造好自身优质楼宇品牌形象的基础上，协助楼促会做好会员服务及活动开展等工作，促进会员单位间的交流合作，提高楼促会品牌影响力，助推园区楼宇经济新发展。



Law & Lawyer【律师会客厅】

楼宇租赁过程中热点法律问题风险管理

文 / 石荣

就楼宇租赁过程中经常遇到法律问题的风险管理，结合日常业务过程中为客户该等问题提供的建议解决方案，石律师一一为大家解答如下：



热点问题一：楼宇租赁后的执照办理及迁移

用于商业目的的楼宇出租，一般均会涉及营业执照的问题，包括承租后营业执照的办理、退租时营业执照的注销或者注册地址的迁移。石律师经常被咨询到承租的房子办不了营业执照，或者租户搬走以后公司的注册地址没有迁移、导致后面的承租人无法办理自己的营业执照等等问题。



“防患于未然”永远是解决问题的最好方式。为避免上述问题的发生，在签署租赁合同之前、至晚在签署租赁合同的当时，出、承租双方就应当明确房屋的租赁用途、是否在该地址上办理营业执照。如果要办照的，双方就应当对拟出租的房屋是否符合用于公司注册地址的要求进行核查，如有没有有效的房地产证、出租房有没有权利出租所述的房屋等等。如果出租房怠于核查、糊里糊涂将房子出租出去，承租方最后办不了营业执照的，要来找出租方赔偿的；如果承租

方怠于核查、到时候办不了照的，承担不必要的损失不说，还会影响自己的商业计划的实施。另外，如果承租人要将租赁的房屋用于公司的注册地址的，双方还应在租赁合同中约定清楚租赁合同到期时，承租人应在约定的期限内将公司的注册地址移走。如果不移走，押金不退，并设定相应的违约责任，敦促承租人届时尽快办理移址手续。

热点问题二：一址多户

一址多照是指对无需前置审批且符合条件的企业，可以在一个地址登记两个或者两个以上商事主体的住所登记。最早于2015年6月11日，国务院发布的《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》中提出：支持各地结合实际放宽新注册企业场所登记条件限制，推动“一址多照”、集群注册等住所登记改革，为创业创新提供便利的工商登记服务。自此“一址多照”在实践中成为可能。但是，国务院并没有对“一址多照”的条件进行详细规定，而是将权力下放给了各个地方，由此导致了实践中不同地方对于这项政策的推进力度、具体审核要求各不一样。所以，如果需要在特定房产上实施“一址多户”的，出、承租双方宜在签约之前，咨询当地工商部门，确认该地址满足当地可以申请一址多照的条件，避免不必要的麻烦。

热点问题三：二房东

二房东现象目前在租赁市场不论在哪一类型的房屋租赁中均会出现，楼宇出租中也不例外。

在存在二房东的租赁关系中，原来一层的租赁关系，变成了二层的租赁关系，而且在法律上来讲，如果各方当事人在协议中未做相应的预防，这两层的租赁关系还各自独立，在二房东出现不良状况的情况下，业主方与承租方不能直接找对方以有效解决问题。

为保护存在二房东的租赁关系中三方的权益，促进商业楼宇的良好运行，需要注意以下几点：



首先，依照目前合同法的规定，未经出租人同意的转租合同是无效的。故，建议商业楼宇的第一层租赁关系中的出、承租人双方在租赁合同中对是否同意承租人对楼宇进行转租，以及转租后的承租人、次承租人各需要满足什么条件、承担什么责任进行明确约定。其次，建议无论是第一层出租关系下，还是第二层出租关系下，出租人与承租人之间都应签订书面的房屋租赁责任，明确各方的权利义务。若是实际情况允许的话，最好由两层租赁关系下的三方当事人共同签订一个三方的房屋租赁合同。

值得注意的是，在实践中，许多商业楼宇的租赁合同，出租人很有可能是业主雇佣的代理人或机构，这种情况就不是二房东转租的问题，而是受托进行房屋出租。这种情况下，出、承租双方宜在签约前，查核代理人的授权委托书等法律文件，以确定租赁合同下出租方是谁、代理人的权限范围等事宜，以减少法律风险。

热点问题四：二次招租

“一次招租”入驻企业如果发生经营不善，有可能发生逃租、停止营业、甚至被司法查封等行为，而这些行为将会导致楼宇运营方“二次招

租”造成一定的困难。

出现上述情况，若通过法院诉讼程序确认合同解除、主张赔偿损失等进行审理、执行等程序，一般需要6个月甚至更长时间，等待成本或者损失可能更高。比较高效的解决办法可以是在合同订立之初，就对合同的解除权、出租方届时可采取的救济措施等进行约定，让出租方在最坏的情况下能尽早进入、占有房屋，实现房屋的使用、收益权。另外，为防止出现类似情况导致后面的承租人无法办理营业执照，目前上海市杨浦区认可可通过律师事务所出具论证楼宇运营方单方解除租赁合同合法性的《法律意见书》，并将其作为“二次招租”商户工商注册登记的场地材料参考要件、为“二次招租”商户办理营业执照。对这一举措值得优化与推广。

热点问题五：带照租赁

带照租赁，即出租人将租赁房屋及以租赁房屋为经营场所办理的营业执照一并出租给承租人，承租人不仅可以使用租赁房屋，还可依据出租人的营业执照载明的经营范围，在租赁房屋中经营。因此，带照租赁的租赁合同实际上包含营业执照租赁和房屋租赁两部分内容。



但是，在法律上，营业执照的租赁无疑是违反了《中华人民共和国公司登记管理条例》的规定。那么，在租赁合同中一并约定房屋租赁与营业执照租赁时，该租赁合同是否绝对无效呢？答案是不一定。法院并不会一概认定所有带照租赁合同均无效。但需注意的是，因国家对于涉及国计民生、国家利益、社会公共利益等的项目设置了限制经营和



特许经营制度，若出租的营业执照载明的经营范围涉及该等经营，擅自变更经营主体、使不具备经营资格的主体不经监管直接进入市场，可能会对市场秩序造成较大破坏，影响国家、集体利益以及社会公共利益，故该类带照租赁的房屋租赁合同在实践中会被认定为无效合同。

热点问题六：无证房屋出租

商业楼宇的租赁必须要关注房屋的产权证等证件。出租的房屋应当具有房产证，对于没有房产证的房屋，也并不是一概不能出租，需要分情况区别对待：对于已经办理建设规划许可证的建筑，针对在规划面积范围内的房屋所签署的租赁合同是有效的。如果房屋是临时建筑，则需要查看建设主管部门对临时建筑的批复，针对超出批复的面积和使用期限的房屋签署的租赁合同是无效的。

当租赁合同被宣告无效后，合同中约定的违约条款、损害责任条款都一同无效。双方的损失费用按照《合同法》第58条规定“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”值得注意的是，根据最高法院的裁判，“对方因此所受到的损失”应限于信赖利益，不

包括在合同有效情形下通过履行可以获得的利益。对于过错的判定，如果出租方隐瞒房屋不具备出租的条件，一般认为出租方为过错方；如果承租方未尽合理审查义务，或者明知房屋不具备出租条件而承租的，一般认定承租方为过错方。当然，此类房屋是否能办理营业执照，还是得事前与当地工商部门进行确认。

热点问题七：提前解约

租房市场因价格等变动，经常发生提前解约的情况。因此，租赁合同中一般均会约定“租赁期未满合同一方单方终止合同，应提前告知对方并支付违约金”。所要说明的是：即使合同中约定了该条款，也并不是必然赋予合同一方任意解除权。在实践中，法院会根据履约本意、违约责任具体约定等客观情况予以具体分析。若是长期租约且租赁目的明确，应认定该条款约定应系对合同履行中违约责任的约定，并非赋予双方任意解除合同的权利。出租人因租金上涨等自身原因要求解除合同的，属不诚信行为，不予支持，承租人要求继续履行合同的，法院一般予以支持。承租人想要单方撤离房屋的行为，不具有单方解除合同的效力，如果出租人也愿意解除合同，法院可判决解除合同，由承租人承担违约责任；如果出租人坚持不解除，法院不宜强制承租人必须使用房屋，可以直接判决解除租赁合同，要求承租人就提前解约给出租人造成的损失承担赔偿责任。



Seasons 【湖风四季闲说蘇】

高启写诗在青丘

文/嵇元

明洪武三年七月，高启（字季迪，1336-1374）在京师（今南京）辞官回到苏州府，继续住到吴淞江畔的青丘。这是他的隐居地，今天大致是在胜浦，元末明初时可能属于甫里（用直）。

高启祖籍开封，随宋室南渡居临安（今杭州），他的父亲入的谱还是《钱塘高氏家谱》，但他的籍贯是苏州人，可能是北方人的缘故，他身長七尺，这身高在当时苏州土著人中是少有的，加上他“有文武才，无书不读，而尤邃于群史”，是个风度翩翩、才华横溢的美男子。

他20来岁时，天下大乱，群雄竞起，高启避居姑苏城北，和一帮意气相投的文人朋友唱咏自



娱，史称“北郭十友”。张士诚武装集团渡江南来占领富庶的苏州，建立割据政权，高启和苏州地区的众多文人，均无可奈何地地卷进了历史漩涡之中。

张氏到了苏州，特地请了文化修养高、在东南文化人中很有人望的临川人饶介，延揽管辖区域内的文士才俊为其所用，许多文人因此去做了张氏的官。

饶介很欣赏高启之才，“以为上客，季迪谢去，隐居吴淞江之青丘，自号青丘子。”（明末清初常熟人钱谦益《列朝诗集·高启小传》）饶介想拉高启进入张士诚团队，但高启非常聪明，虽然对张氏政权并无恶感，也去过饶介的府衙，自己也迁进城内居住，但洞察出山去做这种割据政权的官不是好遭遇，所以宁愿隐居到僻远的今天胜浦街道那



里的农村青丘（青丘是一个地名，大概是一个村的村名，靠近吴淞江）。他以此地之名为号，表达了他不想出仕、愿意在此为农并终老于青丘的态度。

高启之所以带全家迁到青丘乡下，还有一个重要原因是他的岳父周仲达是青丘那里的富户，广有田粮。高启到了青丘，可以在那里主要是教书，做一个乡村教师，同时写写诗，过着远离政治的隐居生活。他在青丘基本衣食无忧，因此创作顺利，并在艺术上有所探索。

梅花是他众多诗作中喜爱的题材。苏州是一个种植梅花为经济作物的地方，而果梅的花和观赏梅不一样，花为白色，太湖边光福、西山岛等地广种梅花，花开时冰清玉洁的梅花就如漫山皆雪，这也为人赏梅提供了不一般的意象。

也许高启是天性喜梅，也许是梅花独特气质和当时形势、他本人的政治态度等有关，因此高启很喜欢写梅花诗。在《高青丘集》中，涉及梅花的诗就有近40首之多，其中包括6组咏梅的组诗。高启对梅花这种传统题材的创作，艺术上不仅是继承，



而且有发展。高启的梅花诗有人研究后认为，都是写于青丘。

其中最具有代表性的梅花诗是组诗《梅花九首》，前人称《梅花九首》“飘逸绝群，句锻字炼”。1961年11月6日上午，毛泽东三次致信秘书田家英，请他查找一首咏梅诗。并在第二封信中写明：“有一首七言律诗，其中两句是：雪满山中高士卧，月明林下美人来，是咏梅的，请找出全诗八句给我，能于今日下午交来则最好。”

毛泽东为要创作《卜算子·咏梅》，要寻找这首梅花诗参考。诗当然很快就找到了，是高启写的梅花九首中的第一首：



琼枝只合在瑶台，谁向江南处处栽。
雪满山中高士卧，月明林下美人来。
寒依疏影萧萧竹，春掩残香漠漠苔。
自去何郎无好咏，东风愁寂几回开。



此诗颌联用“高士”、“美人”两个人物形象（也是两个典故）来比拟梅花，高启借这来写梅花，既是拟人，别有抒怀，天衣无缝，显示了极高的艺术造诣、文学修养，一是形象之清美脱俗，从此独步诗坛约600年直至1960年代再无诗句可以超越，二是写高启自己面对“雪满山中”的险恶处境，依旧坦然高卧，拒绝俯首屈从；三是写自己诗才如女人之天赋之美，品性高洁，不是凡庸之物。这两句诗是对自己节操和才华的评价，自然也透露



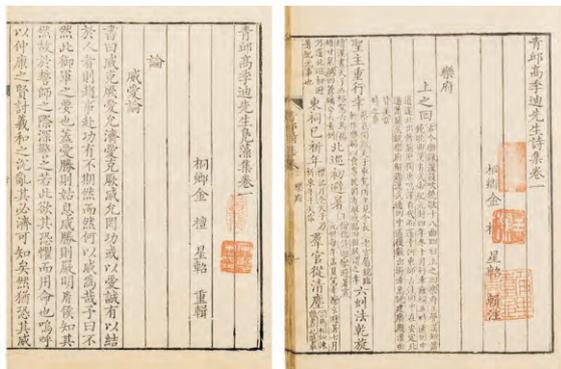
出铮铮傲骨。

以梅花写自己节操高洁、寄托坚贞情怀的诗作，此前也是不少的，最著名的当数北宋隐居在杭州孤山的诗人林逋(967-1028)的“疏影横斜水清浅，暗香浮动月黄昏”，此两句诗人多认为是咏梅绝唱，为杭州西湖生色。而高启的“高士、美人”两句咏梅诗，无论诗境形象还是所要表达的立意，都远胜林诗。“疏影、暗香”和“高士、美人”的梅花诗句，是苏杭诗坛相互媲美的一段佳话。看来，梅花可以作为胜浦的文脉。

高启回青丘，还创作了《姑苏杂咏》，到次年底共有123首，大概在此之前如此全面歌咏苏州名胜古迹、景点的诗作还没有，他为这组诗写了序，解释了写此诗的本意：



吴为古名都……及归自京师，屏居松江之渚，书籍散落，宾客不至。闭门默坐之余，无以自遣，偶得郡志阅之，观其所载山川、台榭、园池、祠墓之处，余向尝得于烟云草莽之间，为之踌躇而瞻眺者，皆历历在目。因其地、想其人，求其盛衰废兴之故，不能无感焉。遽采其著者，各赋诗咏之。辞语芜陋，不足传于此邦。然而登高望远之情，怀贤吊古之意，与夫抚事览物之作，喜慕哀悼，俯仰千载，有或足以存劝戒而考得失，犹愈于饱食终日而元气用心者也。



可见了，他这些诗，并不是专为写景的逍遥



游之作，而是寄托着朝代更替、历史兴亡。结合元朝崩溃、张士诚割据政权覆灭，世道沧桑，变故激烈，他当然有着无限城郭依旧人事非的感慨，也必然对自己亲身经历的这段历史有着自己的看法，再看这些诗，虽然写得非常含蓄甚至隐晦，但还是有着寄托，因而特别有分量，是苏州文学史的瑰宝，值得重视。

高启当朱元璋面拒绝做官，自然导致忌恨，表面上还赏了点银子，将他放归青丘。洪武七年魏观修复府治，有人告发说高启写过一篇上梁文。朱元璋终于找到借口，命将高启逮到南京，在闹市处以腰斩之刑，时年仅39岁。假如不是非常痛恨高启，处死何至于采用如此酷刑？

所谓上梁文，当时人就没有看见，许多人再三搜寻也未见到，加上不久魏观被平反，因此都认为高启是被朱元璋报复杀害。值得庆幸的是，他的遗孀周氏也会写诗，将丈夫的诗文稿小心珍藏，到永乐元年（1403）时让其侄子周立将诗文刻印出来，里面收有在青丘写的《梅花九首》和《姑苏杂咏》。

Activity [活动]

服务长三角 融聚金鸡湖

——苏州工业园区楼宇招商恳谈会在北京成功举办

文/楼促会



为进一步打响金鸡湖品牌，提升金鸡湖楼宇服务，拓宽区域楼宇招商渠道，提升楼宇经济发展水平，7月16日，以“服务长三角，融聚金鸡湖”为主题的2019苏州工业园区商务楼宇招商恳谈会在北京成功举办。

此次招商恳谈会由苏州工业园区金鸡湖商务区管理委员会、园区CBD招商中心指导，园区楼宇经济促进会主办。活动吸引了来自北京及周边地区的大型企业、楼宇专业机构等近200名嘉宾出席。

大会以苏州及苏州工业园区的宣传片拉开序幕，丰富的视觉画面迅速吸引住在场嘉宾的目光，让大家对苏州有了更直观的认识，快速拉近

苏京两地的距离。

苏州工业园区金鸡湖商务区党工委书记、管委会副主任朱晓焱致欢迎辞并向在场嘉宾介绍园区投资环境。她表示，苏州工业园区作为改革开放的“试验田”，已经成为全国开放创新活力



最强、发展质效最好的区域之一，一大批企业在碰撞，全球创新资源在这里集聚。园区已经成为高水平开放与高层次创新福地，国内外企业家、高端人才追求和实现梦想的乐土。朱晓焱希望与会企业来到园区，共同碰撞出新的发展火花，迎来新一轮发展的“黄金时代”！



项目推介环节，大会邀请了来自楼促会理事单位苏州恒泰商用置业有限公司策划营销部总经理季晖、中海海隆商业管理（苏州）有限公司总监董德职、苏州圆融发展集团有限公司营销副总王淳在内的11位行业资深大咖围绕楼宇经济发展，从不同角度作了精彩分享。现场还邀请中国科技出版传媒股份有限公司董秘张凡作为楼宇入驻企业代表发言，他表示，园区为来苏州落户企业提供了优越的创业环境，出台了一系列扶持政策，帮助企业解决了诸多难题，让企业得以发展壮大。



在最后的圆桌对话环节，苏州工业园区CBD招商中心副主任李悦作为主持人，与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、中海地产商业发展有限公司华东区总经理陆凤存、戴德梁行中国区写字楼部主管 高级董事沈洁、中海地产商业发展有限公司OFFICEZIP全国招运副总监于俊青、中联前源不动产基金管理有限公司张唯也分别从政府机构、开发商、专业机构、联合办公代表企业的角度就苏州写字楼市场以及未来发展趋势展开了深入交流，现场气氛热烈，为与会人员带来了一场思想碰撞的盛宴，为楼宇经济行业发展和楼宇经济企业经营者提供了建设性意见。



楼宇经济是地区经济发展的动力引擎，也是城市经济转型的强大支撑。近年来，园区楼宇经济蓬勃发展，汇聚了国内规模最大的城市综合体——苏州中心、江苏第一高楼——苏州国际金融中心等城市地标，建成高端商务写字楼八十余幢，涌现

出税收超亿元高端楼宇35座。此次招商恳谈会实现了精准招商，为园区楼宇经济的发展注入更多新生力量。未来，金鸡湖商务区将进一步探索商务楼宇创新管理和服服务机制，为提升楼宇经济寻找新动能。

苏州工业园区获奖“中国最具价值投资城区”， 苏州中心获奖“中国最具贡献城市综合体”

文/楼促会



●● 导语 ●●

楼宇经济现今已成为判断地方经济实力、财富集聚、新经济发展状况的重要标志。近几年，楼宇经济作为一种新型经济形态逐步引起各个城市的重视。

>>>

6月18日，由成都市人民政府支持，成都市商务局、成都市博览局、国际购物中心协会（ICSC）主办的全球商业地产中国大会暨2019中国楼宇经济全球合作大会在成都世纪城国际会议中心正式开幕。

苏州工业园区金鸡湖商务区和苏州工业园区楼宇经济促进会受邀参会。楼促会组织20名会员单位代表一起赴蓉参会学习，与全球楼宇经济开

发商、运营商、服务商、品牌商及政府机构、商协会一起共商城市经济新引擎，论道楼宇经济新发展。

▽大会下午，通过副理事长单位戴德梁行的引荐，楼促会组织会员单位参观成都IFS项目和远洋太古里，了解成都商务楼宇的运营情况。





△苏州工业园区荣获“中国最具价值投资城区”奖项



△苏州中心荣获“中国最具贡献城市综合体”奖项



本次大会采取“两会一展”形式，即“全球商业地产中国大会、2019中国楼宇经济全球合作大会、中国楼宇经济博览会”，还包含开幕式、国际合作展览、成都之夜颁奖晚会及城市更新、国际品牌合作、楼宇标准化等18场活动。大会政府引导、市场运作、专业行业机构与企业主体参与，致力于打造中国一流楼宇交流合作平台。

开幕式现场发布了《中国楼宇经济发展年报》和《成都市服务业投资项目清单》等重要报

告，并签约众多服务业重大项目，展现楼宇经济新价值。其中，《中国楼宇经济发展年报》中，从中国办公楼市场、中国零售物业市场、中国产业园区市场、楼宇经济工作、中国重点城市楼宇经济等方面解读中国楼宇经济发展现状和趋势。

在成都之夜颁奖盛典上，苏州工业园区荣获“中国最具价值投资城区”奖项，苏州中心荣获“中国最具贡献城市综合体”奖项。



恭喜楼促会荣获太平金融 “筑梦新时代 同心颂党情”主题诗歌朗诵二等奖

文/楼促会



为庆祝中国共产党成立98周年，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，进一步强化楼宇党建在楼宇经济发展中的引领作用，7月2日下午，金鸡湖商务区在首批“楼长制”试点楼宇之一的太平金融大厦举行“筑梦新时代 同心颂党情”主题诗歌朗诵比赛。



活动由金鸡湖商务区党工委主办，湖东社区党工委承办，太平置业、联通苏州分公司协办。金鸡湖商务区市场监管分局、经济服务中心、劳动监察大队等楼长制“八大员”单位以及园区楼宇经济促进会、联通苏州分公司、戴德梁行、太平置业等14家机关、企事业单位代表队参赛。

太平金融“筑梦新时代 同心颂党情”主题诗歌朗诵在主持人的开场下正式拉开序幕！选手们依次上台朗诵，朗诵的内容分别是：园区消防大队《火海洗礼的勇士》、太平人寿保险有限公司苏州分公司《一树太平，根远流长》、联通苏州分公司《唱响我们美丽中国梦》、市场监管《回首来路征程，赓续光荣历史——献礼中国共产党建党98周年》、太平置业《世上有多英雄的



花》、太平国发资本管理有限公司《党在我心中》、太平养老苏州中支《党的赞歌》、苏州工业园区楼宇经济促进会《楼宇魂 中国梦》、CBD招商中心《春天呵，请在中国落户》、戴德梁行《火红七月》、太平财险苏州分公司《筑梦新时代 共享太平情》、湖东社工委《红色的七月》、商务区经济服务中心《请不要忘记》、商务区劳动监察大队《你就是答案》。

比赛中，伴随着荡气回肠的伴奏音乐、美轮美奂的舞台背景，各单位代表队围绕“筑梦新时代 同心颂党情”主题，或个人演绎，或团队合作，用声情并茂的表演，和满怀激情的朗诵，给现场观众带来了优秀的朗诵作品，表达了园区楼宇企业和员工对党对祖国的热爱之情。经过一番激烈的角逐，现场共产生一等奖1名，二等奖2名，三等奖3名。

赛后，苏州市朗诵协会理事、苏州市优秀群

文指导员、苏州市理论宣讲“百姓名嘴”一等奖得主惠晓婷女士对参赛选手的朗诵作品进行了精炼点评。园区金鸡湖商务区党工委书记、园区金鸡湖商务区管委会副主任朱晓焱对此次朗诵比赛总结发言。

苏州工业园区楼宇经济促进会荣获太平金融“筑梦新时代 同心颂党情”主题诗歌朗诵二等奖！感谢百忙之中来现场观摩比赛的各理事单位代表为楼促会助威加油。



园区机关中心积极协办 物业管理技能（制冷空调安装维修）竞赛

文/楼促会

为认真落实中央办公厅、国务院办公厅《关于进一步加强高技能人才工作的意见》精神，贯彻落实苏州市高技能人才高质量发展工作总要求，加快优秀技能人才队伍建设，建立健全引导广大劳动者岗位成长的激励机制，营造“学知识、练本领、增技能、比贡献”的良好氛围，助推苏州工业园区高质量发展，根据园区“金鸡湖人才”计划要求，经研究，决定举办第九届高技能大赛暨首届金鸡湖技能邀请赛活动。



为认真落实中央办公厅、国务院办公厅《关于进一步加强高技能人才工作的意见》精神，贯彻落实苏州市高技能人才高质量发展工作总要求，加快优秀技能人才队伍建设，建立健全引导广大劳动者岗位成长的激励机制，营造“学知识、练本领、增技能、比贡献”的良好氛围，助推苏州工业园区高质量发展，根据园区“金鸡湖人才”计划要求，经研究，决定举办第九届高技能大赛暨首届金鸡湖技能邀请赛活动。

此次竞赛由苏州工业园区管理委员会、苏州市人力资源和社会保障局、苏州市总工会主办，苏州工业园区工委组织部、苏州工业园区劳动和社会保障局、苏州工业园区总工会、共青团苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区培训管理中心承办，苏州工业园区机关事务管理中心、苏州市物业管理

协会、苏州工业园区楼宇经济促进会、苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司、苏州工业园区综保物业管理有限公司协办。



园区机关事务管理中心主动协办物业管理技能（制冷空调安装维修）竞赛项目。为圆满完成竞赛报名工作，机关事务管理中心多次派员至社区、企业内部面对面开展赛前宣讲会4场，报名人数一度突破200名。为确保赛事有序开展，中心于6月17日召开赛前说明会1场，并于会前重点审核参赛人员资格及签订安全告知书。中心组委会全体人员紧密协作、通力配合、迎难而上、激流勇进，顺利完成预赛前各项准备工作。

苏州工业园区楼宇经济促进会作为协办单位之一，也通过会员走访等形式积极配合组织会员楼宇单位报名参赛，支持竞赛顺利开展。

苏州工业园区第九届高技能大赛竞赛中的物业管理技能（制冷空调系统安装维修工种）竞赛预赛于6月22日在园区服务外包职业学院正式开赛，并于6月29日在同地进行了决赛。大赛吸引了园区20家企业共180位选手参赛。



本届园区高技赛旨在积极营造“学知识、练本领、增技能、比贡献”的良好氛围，为各行业人才搭建展示技能的大舞台，助推园区高质量发展。园区机关事务管理中心协办的竞赛项目在竞赛内容、组织形式、流程设置等各个方面、各项环节均秉承“公正严谨、高效有序”的办赛要求，进行了周密考量和设计。

据悉，园区机关事务管理中心长期致力于人才培养，倡导终身学习、强化职业教育、培育工匠精神、鼓励激励各类专业型人才学习成长。近年来，中心多次派员参加区、市、省、国家相关赛事，连续三届获得苏州市物业管理竞赛设施设备第一名，两年内6人进入物业管理竞赛江苏赛区前十名，两人代表江苏参加全国技能大赛，其中员工翁琦于2018年8月获中国技能大赛——“金融街物业杯”第二届全国物业管理行业职业技能竞赛电工决赛第一名。今年是中心继2018年园区自主类竞赛后，第二次协办园区技能竞赛，希望借助这一平台继续发挥并积累更多竞赛经验，进一步促进人才技能提升，助推物业行业技能人才培育，为园区创新引领转型升级，深入实施“人才优先发展”战略贡献力量。

炎炎夏日下的“聚力能量站”

文/金鸡湖天虹

“天虹”的品牌形象从视觉直观印象上讲，是一抹极简的彩虹，同时也是一枚纽带，金鸡湖天虹商场始终积极响应品牌形象，构建人与人之间信任、平等、亲和的桥梁，作为湖西的先进工作单位，始终铭记“分享生活之美”的口号，给店里的顾客们保证清凉的同时没有忘记在外奔波的户外工作者，与湖西社区党工委联合设立“聚力能量站”，在大暑来临之际，提供他们短时休息、免费补水的服务，在小角落传递大爱心。

活动开始就受到了公众的高度关注，许多消费者驻足金鸡湖天虹“聚力能量站”前纷纷拍照转发到朋友圈，为本次活动点赞。有些户外工作者从一开始的好奇也到后来的主动去取用我们补给的矿泉水，爱心在无声之中得到了传递，仅活动开始当日供应免费饮用水就超过400瓶！金鸡湖天虹愿意去携手各行各业的劳动工作者，我们尊重一切努力生活的人们，我们想要看到每个人脸



上最真实的笑容。

除了到“聚力能量站”补充体力，金鸡湖天虹有三点避暑建议给予广大户外工作者：

1、时刻备好防晒用具

许多户外工作者在烈日下工作的时候会缺少防晒意识，长时间作业后容易出现头晕恶心、食欲不振的状况，建议在高温时段穿防晒衣、戴遮阳帽或者戴太阳眼镜等防护工作来抵抗暑气。

2、及时补充所需水分

户外工作者出汗量大，需要及时补充身体所需水分，除了在“聚力能量站”能补充到水分之外，还可以随身准备好常温的盐水，以备不时之需。

3、晚上保证充足睡眠

户外工作者工作量相对比较大，夏天人体新陈代谢旺盛，如果没有充足的睡眠很可能在工作的时候出现犯困、头晕的情况，在户外存在一定的危险性，建议适度休息，不要过于勉强。

金鸡湖天虹在此倡导湖西各爱心单位和广大居民朋友和我们一起来加入到关爱户外工作者的行动中！一瓶小小的矿泉水，守护大大的爱心，我们在行动！





楼促会微信公众平台二维码