

UDCN

上海 城开

总第136期

10

2016

纵使疾風起
人定不言弃
王欢

 上实城开
SIUD

时代 梦想艺术乐园

微旅行、时尚、体验、探索、梦想、情怀、奇趣、艺术

K-Land



服务热线: 023-68621618 | 地址: 中国·重庆·袁家岗·奥体路1号(轻轨站旁)

城里的月光

文/陈佳路

每颗心上某一个地方，总有个记忆挥不散。每个深夜某一个地方，总有着最深的思量。此时此刻的你，或许坐在格子间里拉着表格对着数据，或许倚着窗边伴着淅沥沥的雨声看着去匆匆的路人，亦或是窝在沙发上捧着电脑试图进入别人的聚散离合。闭上眼睛，是妈妈的红烧肉，是爸爸的旧报纸，是老婆的围裙，是老公的打火机，亦或是孩子的涂鸦……无论你在何时身处何地，心之所牵总会在不经意间触碰到你内心的柔软，亦如浓浓夜色里脉脉含情的守望。

太阳下山了，星星开始闪亮，隔着山川湖海，月光同样照亮着你和我。中秋的存在，似乎给了赶赴千里，只为与家人团聚的旅人们一个借口：名正言顺地放下所有的忙碌，理直气壮地让那些深埋心底的惦记和想念喷薄而出，与人倾诉。相聚的时刻总伴着欢声笑语，热闹也是驱赶落落寡欢的良方，三五好友、妻儿父母，一樽桂花酒，一轮明月，你我相伴，即便是远方，亦犹如身旁。

离家的理由千千万，可我始终相信：离开家，是为了更好地回家。不管你在世界的哪一个角落，远方定会有人为你亮起屋檐下的那盏灯，等着你回家。

鲤鱼风起，卷帘芳桂散余香。团圆是季羡林故乡的小月亮；是大观园里的羊角灯，是嘉荫堂月台上的斗香；是海上生明月，天涯共此时；是想家的人平安的叩响家门；是莲蓉蛋黄味儿的……

月缺是画，月圆是诗，世间万千的变幻把有情人分到了两端。心若知道灵犀的方向，哪怕不能够朝夕相伴。城里的月光把梦照亮，请温暖他心房。若有一天能重逢，让幸福撒满整个夜晚。

我说今晚月光那么美，你说是的。

CONTENTS

NO.136

约稿函

《上海城开》杂志是一本内刊，面向上海城开、上实城开员工，辐射集团各方面社会关系；《上海城开》杂志是一个舞台，面向多才多艺、能言善思的城开人，交流思想、展示才华。
《上海城开》现面向集团员工约稿。

来稿要求：

- ① 论点明确，力求文字精炼、准确、通顺，文题简明扼要，文稿应资料可靠、数据准确，本刊编辑
- ② 有权对文稿进行修改，在征得作者同意后在刊物上发表。在力求准确客观的前提下，尽可能感性地进行表达。一切美的艺术，都是理性的感性呈现。文稿字数至少在1000字（约1p）以上。
- ③ 文章标明作者、作者单位、作者职务、作者详细通讯地址、电话、邮箱等信息，以便联系。
- ④ 图片及相片要求：主题突出，图像清晰，清晰度在300dpi以上。
- ⑤ 稿件及相关图片请发送至邮箱：xuying@siud.com。有任何问题可联系：徐颖，电话：24129965，QQ：10975355。
- ⑥ 稿费标准：千字80—150元不等，具体额度视文稿质量而定。

04/ 新闻

- 04 上实城开荣膺2016中国房地产开发企业品牌价值50强
- 04 上实城开成功收购上海闵行区两个优质别墅项目
- 05 上实城开集团领导检查安全生产工作
- 05 西安公司自然界·云栖撼动古城长安，首开清盘
- 06 沈阳城开中心T3塔楼顺利封顶并签约万科物业
- 06 西安浐灞第二小学如期开学
- 07 天津公司举行2016年中工作会议及员工拓展培训活动
- 07 城开经纪开展“国有企业廉洁从业”培训



08/ 人物

- 08 纵使疾风起，人生不言弃



14/ 专题

- 14 探索时代，发现精彩——城开商业绽放发布会



- 20 厚积薄发，诚心诚品——城开商业项目介绍
- 26 TODTOWN天荟，天生传奇
- 30 地产思考者：叶维琪
- 32 希望二十年，专注在明天——探访六安希望小学
- 34 城开新人六安行

36/ 杏坛

- 36 永远振荡上涨的房价？

38/ 城语

- 38 “城外”生活欢乐多——外派时光
- 44 恋上田子坊
- 46 书为心画
- 48 安全急救知识：高处坠落怎么办？



编委会主任 季 岗
编委 杨 彪 叶维琪 黄 非
钟 涛 李 滨 周 燕
主编 陈 颖
责任编辑 张 丽 徐 颖
专栏编辑 王 骅 陈佳路
图片编辑 梁 国 孙玉蓉

上海实业城市开发集团有限公司

香港联交所上市代码 HKEX STOCK CODE: 0563

上海城开（集团）有限公司

上实城开（港股：0563.HK）机构企业

地址（Add）

上海市虹桥路3号港汇中心2座42楼
42F, NO.3 Hongqiao Road, Shanghai

邮编（Zip）/200030

总机（Tel）/021-24129999

传真（Fax）/021-24129898

Http://www.siud.com

投稿邮箱 / xuying@siud.com

内部刊物 免费赠阅

上实城开荣膺2016中国房地产开发企业品牌价值50强

9月21日，由中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合主办的“2016中国房地产企业品牌价值测评成果发布会（暨房地产品牌发展高峰论坛）”在厦门盛大举办。

上实城开凭借稳健增长的业绩表现，香港上市的本土房企品牌的影响力，荣获“2016中国房地产开发企业50强（第36名）”，这一奖项意味着上实城开精心布局的企业战略驱动品牌初见成效。

2016年，上实城开表现势头依然强劲，上半年度业绩持续增长，各大指标数据表现抢眼，录得大幅增长：股东应占溢利升至3.1亿港元，合约销售量价齐升，销售金额同比攀升119%至人民币45.3亿元。集团现金水平达119.6亿港元，净负债比率降至41.8%。此外，上实城开拓宽品牌推广渠道，加强推广力度取得了良好成效。

2016年是上实城开的战略元年，“住宅+商业+X”的战略全面开启。9月6日，上实城开商业平台正式成立，商业发展将成为集团未来发展的核心重点。9月18日，上实城开以23.5亿收购上海闵行区两个优质低密度别墅住宅项目，巩固重点深耕上海区域的战略。种种举措，不断夯实企业战略，令品牌价值得以强化和凸显。



上实城开集团领导检查安全生产工作

国庆前夕，集团领导季岗、杨彪、李滨分别带队深入一线，对上海地区部分在建项目工地、经营性物业场所包括世贸商城、晶实五标段以及万源城C街坊等项目进行了安全检查。经检查，现场安全管理情况良好，但个别方面还需改进，并督促提醒加强安全教育，提高安全意识，防控安全风险。同时也体现了集团各级领导对安全生产的重视和关心。

通过此次生产安全检查，集团领导要求对检查发现的问题要抓紧整改落实，及时消除安全隐患。最后，集团领导勉励大家戒骄戒躁，再接再厉，保持以往在安全管理上所取得的良好势头，继续做好日常的安全生产工作。



上实城开成功收购上海闵行区两个优质别墅项目

9月18日，上实城开旗下上海城寰企业管理咨询有限公司（上海城寰）与Ferntower Investments Ltd.签订股权转让协议，以总代价人民币23.5亿元（包括净购买价及企业所得税款项）收购位于上海闵行区两个别墅项目——当代艺墅及当代美墅。在上海的布局中再落一子，为上实城开在以上海为核心的发展格局中增添新动力！

当代艺墅及当代美墅项目，位于上海闵行区，总占地分别为116,308平方米及120,512平方米，均为高端低密别墅住宅。当代艺墅第一、二期及当代美墅第一期已竣工，其他期数仍在规划中。

此次成功收购，既是上实城开深耕上海版图的重要推动力，也是“住宅+商业+X”战略的又一稳步落地。不仅充实了优质土地储备，也成功巩固了重点深耕上海区域的战略。未来，上实城开将进一步深化“住宅+商业+X”战略，专注现有优质项目的经营运作之余，坚持“深耕精选”，为核心区域的运营提供稳健的发展动力。



西安公司自然界·云栖撼动古城长安，首开清盘

8月14日，上实城开西安公司自然界·云栖新品发布会隆重举办，上实城开西安公司领导、媒体代表团、自然界业主及准业主约400人出席。

发布会上，西安公司总经理杨斌对项目的品牌定位及沪灞生态区房市未来发展大趋势作出了研判和展望。活动现场还任命了“首席惊喜官”和“首席社群运营官”，“两官”将助推自然界项目的社群文化建设，促进邻里关系再上新台阶。社群系统是自然界结合互联网提升项目服务品质的一次新尝试，阐释了项目从“地产开发商”到“生活定制专家”的角色转变。

9月29日18点，自然界·云栖在西安锦江国际酒店正式开盘。购房现场人头攒动，虽然是工作日，但仍有不少购房者选择提前到场排队，上实城开的品牌号召力不言而喻。本次首轮开盘用时3小时，开盘即清盘，共售出412套，销售金额达到3.1亿。



沈阳城开中心T3塔楼 顺利封顶并签约万科物业

8月19日，上实城开集团沈阳城际公司与万科物业合作签约仪式于沈阳城开中心ART售楼处盛大举行。仪式现场，沈阳公司副总经理杨征帆率先致辞，为大家讲述上实城开集团对城开中心ART的美好期待和项目建成后将要营造的品质生活。沈阳万科物业服务公司总经理张会的讲话让在场嘉宾深入了解万科式服务的贴心与周到，在热烈的互动中，签约仪式完美落幕。

9月8日，沈阳城开中心ART项目T3塔楼甲级写字间举行封顶仪式。仪式上，沈阳公司副总经理杨征帆和上海建工五建集团沈阳分公司总经理张勇分别感谢各业务部门、参建单位的辛苦工作，并进一步强调了工程质量、进度、安全方面的工作要求。随着T3的结构封顶，“城开中心”项目主体形象实现基础呈现，完成了项目工程建设中一个里程碑式的重大节点。



西安浐灞第二小学如期开学

9月1日，由上实城开集团西安公司投资建设、后宰门小学纯正教育集团全面负责管理的全日制公办小学——浐灞第二小学隆重开学。

浐灞第二小学项目按期竣工移交，确保了区内适龄儿童的如期入学。学校位于浐灞生态区上实城开自然界小区A3区域，师资力量雄厚，拥有一流的教育教学设施，室外体育运动设备配套齐全。如今，自然界项目已拥有新加坡品格蒙特梭利双语幼儿园、浐灞二小（后宰门小学）、浐灞欧亚中学（交大附中）在内的12年优质教育资源。名校资源的入驻，为自然界业主们带来了便捷优质的教育配套。



天津公司举行 2016年中工作会议及员工拓展培训活动

8月4日，上实城开集团天津城际公司召开2016年年中工作会议，会议主要议题为传达集团年中会议精神、总结上半年工作成果、部署下半年重点工作，同时表彰优秀、良好员工。集团领导钟涛总出席会议，公司全体员工31人到会，会议由天津城际公司副总经理高晓东主持。

钟涛总充分肯定了天津公司从去年到今年上半年工作的成绩。各部门负责人围绕集团“创新驱动调结构，深化改革促升级”的战略目标，结合自身工作实况，汇报年度任务指标的完成情况。深入分析自身不足及改进措施，同时对下半年工作进行展望和计划。会后，天津公司举行了以“挥动激情、放飞梦想、挑战自我、突破极限”为主题的团队拓展活动。



城开经纪开展“国有企业廉洁从业”培训

10月8日，城开经纪邀请全国检察教育讲师团组长、全国职务犯罪侦查与腐败预防专家、全国多家知名高校研究员张亮教授，以“国有企业廉洁从业”为题，为全体员工进行培训。张教授切中时弊，对有效预防腐败谈了五点看法。并指导学员在当前以卖方市场为主导的房地产市场背景下，更需要增强自身的政治觉悟和法制观念。同时，为了进一步强化员工的职业道德认知，全员与公司签订了职业道德承诺书。

自2016年3月起，城开经纪以“职业道德与行为规范”为主题进行多次职业道德、行为规范教育培训，全力监督行为规范执行情况，为公司营造风清气正的企业发展环境。



离开熟悉的土壤，来到陌生的城市，从初来乍到时的迷茫与不知所措，到接受融入熟悉每一个生活的角落，外派er的生活总令我们这些囿于一方土地的人想要一探究竟。《上海城开》将在接下来的几期“封面人物”中，带领我们一起走进他们的工作与生活，一同经历他们的跌宕与起伏，看看他们在“城外”的别有洞天。

—— 题记

纵使疾风起， 人生不言弃

Le vent se lève, il faut tenter de vivre.

文/陈佳路

拉开窗帘，这座山城仍如往常一般笼罩在一片薄雾当中。刷牙洗脸，吃完昨晚准备好的早餐，扎一个利索的马尾，也如往常一般出门。家离公司并不远，步行十分钟就可以到，这样就可以避免迷路、堵车。车辆驶过，孩子们背着书包上学，商户前有人正擦着窗户，步伐匆匆的是年轻人，而老人则舒服地坐在长凳上抽烟，天逐渐亮，街道正逐渐变得热闹起来。于是上楼，坐在自己的位置上，用喜欢的杯子泡一杯茶，打开随身携带写得满满的工作记录，页脚并没有褶皱，字体整齐娟秀，她拧开笔，开始了一天的工作。

这是王欢来到重庆的第三个月。她已经适应了这里的种种，空气，阳光和水，盘旋而上或往下的道路，笼在云雾里的山，不一样的食物和语言，以及新的团队和伙伴。她在这里工作，她在这里生活。

初次接到采访任务，惴惴不安地加了王欢的微信，便陷入自己的遐想之中。她是什么性格？会不会很难讲话？她的星座会不会和我的不合？她的感情生活怎么样？她工作会不会忙到不能回我？她有什么业余爱好？会不会是一个没有故事的女同学？在短短的3分钟里，文科生的脑子里已经从《编辑部的故事》演到了《绯闻女孩》。

"I've accepted your friend request. Now let's chat!"

小编在第一时间杀进了王欢的朋友圈，K-Land小时代、城才梦想家、上海市优秀毕业生……难道是一个工作狂？学霸？再往下翻翻，云南梦、重庆游记、贵州、阿坝藏族羌族自治州……也许是一个追求自由、热爱冒险的girl？嗯，美美的自拍，朋友聚会的小视频，结婚照，嗯？！才刚结婚不久，她不是被外派到重庆了么？她不会不开心吗？带着一个又一个的问号，抱着各式各样的好奇心，小编开始了与王欢的第一次采访！





聪明的左撇子



开始了吗？我原先还以为你们会来重庆采访，来看看我们呢



我脸都红了
I face is red

你等等，我去买机票！



一开始看你简历，同济大学热能工程专业硕士生，在读期间发表论文4篇，其中SCI检索和EI检索各一篇；2013年优秀研究生干部奖学金、2014年硕士研究生国家奖学金、同济大学优秀硕士研究生、上海市优秀毕业生……脑海里是一个不苟言笑的学霸，现在感觉和想象中的不一样。

王欢：哈哈！学霸谈不上，只不过工科出身，做事情比较注重条理，比如会拿小本子记录要做的事情。硕士期间的老板很重视学术，对学生也很好，15年的时候还带我参加了威尼斯的国际会议。研二在做完所有的实验、发表好小论文、大论文提纲也都完成的情况下我才出来实习的。

每一步都很有计划，实习是在什么公司？

王欢：实习就是在城开，后来第一份工作也选择了城开。

第一份工作就职业生涯而言起着至关重要的作用，是什么原因让你继续选择城开？

王欢：其实当时已经收到中粮的offer了，听说他们的老大还挺喜欢我的，面试之后排名第一。但是后来双十一的时候，城开去我们学校举办“城才梦想家”的招聘会，座无虚席，集团很多领导都去了，很厉害的！城开是上海本土的地产企业，优势也很多，加上之前在集团实习的时候，和人事部打过一些交道，感受到很浓厚的人文情怀，是真的有在关心我们。所以最终选择来城开，工作本来就是相互选择，看缘分的。



双十一开招聘会真的蛮特别的，所以你是通过“城才梦想家”计划进入城开的？

王欢：对的。管培生第一年是轮岗，当时我跟的是龙城机电部经理，经验很丰富，跟着他学了很多，如何与施工单位、顾问、设计院等各方沟通，如何做好甲方等等，很牛的！而且进来第一年，集团人事也很重视，每隔段时间都会来向我们了解情况，陈颖总也找我谈过两次。每三个月交总结，并且会安排和大老板们对话交流。

写总结会不会很烦？和大老板说话会不会很有压力？

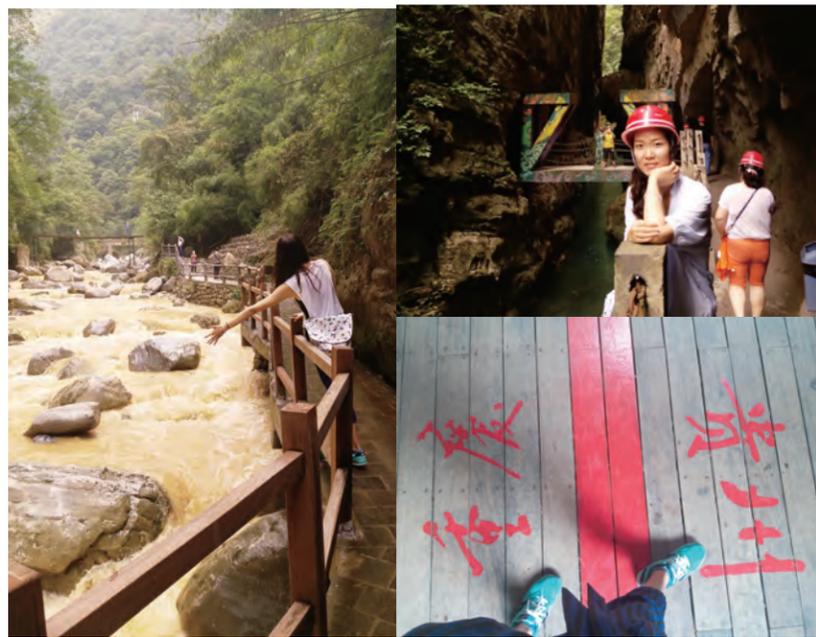
王欢：其实每次写总结都会发现这不全是写给别人看的，更多是写给自己。因为我们是做工程的，经验很重要，需要有一个循序渐进的过程。每一次总结都会发现自己比原先做更多的事，接触更多的人，本身也是个学习的积累与记录。另一方面，了解自己做过哪些事，也能一定程度提高自己的自信心。我们的大老板都蛮好的，不会有太大的压力，但是紧张总会有一点点的。印象最深的是，最后一次和书记的谈话，当时我已经确定要外派了。杨书记说，集团不会忘记为集团付出过的人。然后我就记住了，真的，特别好。

怎么会决定去重庆的？还适应吗？

王欢：集团的未来发展，将从开发转向运营，我也想学习更多的内容，锻炼锻炼自己，又恰好有这个契机我就来了。刚来重庆，马上就需要进入工作状态，但工作还没有完全上手。当时也有过情绪的，因为做的都是些那时候看来无关紧要的事，觉得和自己来这里的初衷不一样。后来，我和我们商管领导聊，真的是很耐心的劝导我，让我从长远看，我都有点不好意思了，领导是个好人！现在回头看看当时那些所谓无关紧要的事情，其实都是个积累的过程。刚来可能只是帮领导打打杂，写写会议纪要，后来慢慢深入了，开始和小时代经营委托管理公司的人接触，负责更多更具体的事务，开业前的几大项工作，包括商管招投标。其实刚开始单独负责的时候有点害怕，我们的招投标数额还是挺大的，也是这个时候真正感觉到压力，必须保证各个环节都没有问题，不然就会给公司带来风险，反正我现在有时候睡觉都会想着“小时代”，想尽心把事情做好。现在重庆公司商管的副总会放手让年轻人做事，所以我也得到了很多锻炼，不懂的难题再去请教他，再一起推动，感觉自己成长了很多。我觉得自己能有这样的机会很幸运，“小时代”项目很好，如果我有孩子一定会带TA来这里，我基本每晚都会去逛一圈，里面的VR也很吸引我自己。而且在这里除了工作，还能寄情山水，满足穷游志向哈哈！



急性子的慢生活



在重庆，生活上都还适应吗？

王欢：重庆的快递太慢了，以前都是江浙沪包邮，现在感觉是偏远地区。除此之外就是饮食上不习惯，太辣了，来重庆后一直在长痘。我喜欢吃海鲜，但是重庆海鲜少，一斤虾差不多要60元，被吓到了，不吃了不吃了。所以每次回家都是改善伙食，多吃海鲜哈哈！

一般工作之余会做些什么？

王欢：下班后和同事一起逛逛街，吃吃饭，绕着奥体中心散步，晚上那里很热闹，同事养了一条萨摩耶，有时候会和她一起遛遛狗。也会在周末在家晒晒太阳泡杯茶看会儿书，喜欢探险类的书，像《藏地密码》这种；有时候会和同事们一起去唱歌，周杰伦的歌我可以歌谱上走一轮！还在这里认识了一个特别志同道合的妹子，之前我脚崴的时候她还帮我搬了一箱水回家！其实更多的是到处走走看看，爬山，像金佛山、黑山谷、照母山、金刀峡、缙云山……都去过了，还去了一次贵州哈哈！

左脚重庆，右脚贵州？你很喜欢旅行？

王欢：挺喜欢旅行的，穷游之类的。近几年和小伙伴一起玩过不少，沈阳、长白山、大连、南京、连云港、雁荡山、九寨、乐山峨眉...很多地方，也遇到了不少有趣和善的人。

旅行途中有什么印象深刻的事情吗？

王欢：研究生毕业，自己去四川玩了一周，想想现在工作在重庆也是挺有缘分的。那一次只知道跟着地图走，算是一个外来者，现在对很多地方都有深刻印象，在这里工作也算是半个重庆人，可以为其他人指路了。一个人来四川的那次在路上遇到好几个妹子，特别聊得来，一见如故的那种，后来也一路同行。当时因为预订的房间临时取消，就直接住到其中一对四川姐妹的家里了，感觉还是好人比较多，和她们分别的时候还是满难过的。这些年结交了不少重情重义的人，之前结婚的时候，并没有大张旗鼓地告诉所有人，但一些在国外的朋友依然送来祝福，还塞了我红包！新加坡同门、交大的十年老友、大学闺蜜都来帮我做伴娘，真的很幸运！

肯定也因为你待人很好，大家才会对你真诚以待的，善良与爱是世界上最珍贵的东西。和老公一起去过哪里旅行吗？

王欢：09年的时候去过雁荡山，那时候还很小。记得那是刚到的第一天，下午坐中巴去山上探路，准备下山的时候车没了，就只能走下来，走了很久很久很久，真的走了很久。那时候还没有导航，我们俩都不认识路，现在想想真的很后怕。最后是我老公，那时候的男朋友带我找回镇上的，当时天已经完全黑了，我完全不知道方向了，还好有他在。

七年真情 终成眷属

你们在2009年已经在一起了？

王欢：嗯，他是我大学同学，也是我的初恋，我们09年在一起，15年9月结婚，我俩现在还很恩爱哈哈！之前考研的时候压力特别大，都是他陪在我身边，需要的时候马上就会出现，每天吃完饭，一起散步半小时，陪我放松心情。考试的时候，每考完一场，他都在外面等我出来的。他之后还和我说话，看着我走出来自己也特别紧张，担心我会哭。

那你们才结婚不久，你就来重庆，不是异地了吗？

王欢：他还是很理解我的，也支持我出来锻炼下，晚上我们也经常视频，沟通很方便。而且两个人在不同的地方，互相各自成长，再重新以更好的状态在一起，是一个很不错的感觉，每一次回家都很开心。不过有时候也会脆弱难过，刚来重庆的时候脚崴了，一个人去医院拍片，一个人晚上疼痛难耐的时候也会想要有个人在身边。那一次还好有领导和同事的关心照顾，帮了我很多。还有一次，他调休，周一去看电影，发了张很丑的自拍，告诉我他包场了，我当时上班看到竟然哭了，就是一瞬间的事情。

那家里人呢？会不会更心疼？

王欢：妈妈肯定是不舍得我出来，担心我一个人不能好好照顾自己，不过大学的时候就一个人在外面，也没有什么问题，家里还有两个姐姐也能互相照应。老公家里人也都很好，现在每次回去都是给我大补，知道我爱吃海鲜，每天都吃海鲜！他们也都蛮能理解我的选择，年轻人嘛，要多出来历练历练，我在为我以后的孩子做努力！而且说真的，来这里我的的确确学到了很多，这是在原来环境中可能好几年内都做不到的。

正所谓将来的自己，一定会感激现在拼命努力的自己。采访到这里差不多就结束了，最后想问问你最喜欢的一句话是什么？

王欢：纵使疾风起，人生不言弃。



和王欢聊天很轻松，你能感受到她身上的热情与真诚，对待工作的认真，对待他人的善良。她始终抱有感恩之心，对待身边的人、事、物都留有一份敬意。听她讲的最多的便是“很牛的”“很厉害的”。不断学习、不断反省、不断成长，慢慢的、润物细无声般的成为Better ME。

王欢很幸运，毕业不久便跟了好项目，遇到了相信她的好领导，遇到了懂她的另一半，家庭的理解让她勇往直前；但回想考研时候的暗无天日，孤身异地的孤苦无依，只身来到重庆的果断。其实只要稍微回头，看着我们过去所有关于命运发生变化的转折和瞬间，做下的每一个决定，遇见的每一个人，随后发生的所有故事……就会发现，一切好像没有偏差似的，一个紧扣一个，像一颗颗螺丝钉精准地嵌在机器上，像机械表盘的时分秒针滴答运转，像有一双手在缓缓拨弄着这一切，像命中注定这件事情真的应该存在。然后让我们之所以成为现在的我们，所要感激的不过是那个曾经处于灰暗，依旧没有放弃的自己，是那个纵使疾风起，却不曾言弃的自己。她说她很喜欢周杰伦，也很喜欢《蜗牛》，我说总有一天你会有属于你的天。

“探索时代，发现精彩” 城开商业绽放发布会

—— 上实城开商业平台正式成立



4大核心优势 突围商业 4大核心产品 全方位升级

2016年9月6日，题为“探索时代，发现精彩”的城开商业绽放发布会在上海世贸商城金色大厅隆重举行，上实城开集团董事局主席季岗宣布上实城开商业平台正式成立，商业发展将成为集团未来发展的核心重点，集团高层们共同推杆启动城开商业，将发布会气氛推到了最高潮。

在发布会现场的签约仪式上，涵盖了体验型、文创、教育、儿童、健康、餐饮等领域的合作品牌暨全国策略联盟伙伴集中亮相。盈石董事长司徒文聪主持的“为改变未来”沙龙论坛与各界合作商业伙伴畅想商业未来，气氛热烈。

上实城开领导层及合作伙伴、签约商家、论坛嘉宾及媒体等200多位人士出席了此次发布会。

依托商业核心四大优势 奠定城开商业成功之路

走过了20年历程的城开集团，已成为上海最具代表性的房企之一，布局多项城市综合体项目，改善城市空间，更新城市面貌，见证并参与了上海这座城市的飞速发展。20年来，城开深耕核心城市，不仅在房地产住宅领域，精工打造了上海万源城、北京西约、西安浐灞半岛等极具代表性的住宅项目，近年来在商业领域，也逐渐积聚起一批如世贸商城、徐汇滨江地标城开中心、莘庄轨道交通枢纽项目等未来领航城市发展的优秀商业项目。在房地产渐渐进入平稳发展的白银时代后，城开通过长期对市场的成熟把控、对有效资源的整合以及创新思维的运用，厚积而薄发，终将迎来突破性发展，并逐步实现集团战略的全面升级。

2016年是城开新一轮战略发展的元年，也是城开转型发展的重要拐点，然而万变不离其宗，四大商业核心竞争优势是城开前进道路中不变的灯塔。

首先，上实城开所拥有的国资背景在消费者心中树立了良好可信的品牌形象，中国已进入品牌化时代，品牌已成为优质企业的内在生命，美誉度高的品牌意味着更广阔的市场空间、更忠实的消费人群和更具想象力的发展前景。城开掌握得天独厚的发展资源，雄厚的实力为上实城开商管带来强大支撑。

其次，在项目运营上，上实城开拥有一支专业投资招商团队，具有丰富的项目运营经验，对常规性项目执行规范化的运营服务流程，认真把控招商运营六大环节：定位、业态、规划、招商、销售、管理，营造最专业的运营服务体系，并能根据项目特色适时调整优化商业模式，为企业带来勃勃商机。

开放思维、海纳百川是上实城开具备的第三个核心优势，上实城开商业坚持兼收并蓄，关注自身团队优化建设的同时，也非常关注对优秀潜在战略合作伙伴的挖掘，并通过合作、合资等多种方式，建立与优秀团队之间的紧密合作关系。融合双方资源优势，提高招商、运营等工作的效率与水平，打造更多优秀招商运营作品。

优秀整合平台是上实城开的第四个核心

优势。借助集团强大的资金实力与商业体系多元化的发展模式，辅之超强超前的战略眼光，通过灵活多样的模式整合，在价值体系、运营、投资、服务等方面进行合作。整合多方优势共同提升核心竞争力，在未来实现共赢。

运营四大核心产品 优化城市布局

城开商业基于以往商业地产商的实践经验，通过优化城市布局，提升企业绩效，在商业发展上，将加码优质商业资产的战略持有，以多元化的产品线发展与前瞻的眼光，快速实现城市核心运营商的企业愿景。

上实城开的商业版图现已覆盖至全国8座城市、16个商业项目，在这些项目的开发建设过程中，逐渐形成了城市综合体、精品mini mall、小时代和乐斯生活广场四大核心产品类型。

定位高端的城市综合体通常位于商务CBD核心区域、传统商业中心和新兴商务区，如地处徐家汇核心CBD的老牌项目城开国际大厦，自落成以来就吸引了众多跨国名企，世界第六大食品制造巨头——通用磨坊中国区总部、三星中国投资上海分公司、以及中国银行、招商银行等国内外知名企业分别选择进驻；又如在建项目滨江城开中心，位于后世博最具潜力区域——徐汇滨江板块的核心商务地带，东倚黄浦江龙腾大道，坐拥一线江景，与轨交11号线云锦路站无缝对接。项目总体量达50万平方米，涵盖办公、商业、文化、休闲等多产业集群，引领徐汇滨江“一带”、“三核”、“三区”的概念布局。徐汇滨江将会开设多家品质生活概念店，从形态、空间、颜色、灯光、气味、音乐等都有自己的独特气质，打造高品质的消费空间；走出上海，无锡城开中心位于蠡湖湾滨水核心区，背山面湖，实属风水宝地。它集成了甲级5A智能办公、精装酒店式公寓、太湖皇冠假日酒店及商业广场，是无锡蠡湖板块首个以绿色、环保为理念的城市综合体项目，也是整个湖区区域地标性建筑。

定位时尚、创意、体验的精品Mini mall服务年轻、新锐的潮流青年。Mini mall紧扣城市核心区中小型商业体，希望通过城开的专业优势与空间、业态、运营和数字营销四大维度的创新和变革，从而展现“小而美”社区的创意性与城市吸引力。地处徐家汇繁华核心的城开 YOYO，是城开商业今年力图打造的又一小而美的mini mall力作，这幢七层的独立空间，1-4层将成为创意商业空间，5-7层将打造为精致音乐文化主题创意办公空间，让商业办公与音乐文化互动，形成一处缤纷秀场与办公完美结合的创意互动空间。

以创意时尚先锋体验为特色的小时代率先选址充满活力与朝气的重庆，项目毗邻奥体中心，位于重庆几何中心、交通中心、奥体中心之上的袁家岗板块核心，与渝中区、高新区、九龙坡区三区交汇形成黄金三角要塞——重庆市规划的“城市副都心”中心地带。小时代贩卖的不是商品，而是体验，与其称其为购物中心，不如命名为梦想艺术乐园。重庆小时代总建筑面积约11万平方米，融合休闲娱乐、互动体验、运动竞技、文化教育、儿童产业、潮流服饰、时尚餐饮等业态，以现代都市人亲子、亲情体验为中心，开创都市文旅商业先河，是第一个已落成的以社交体验为主的购物中心，并成为感受“最美重庆”最佳地之一。

为高端住宅社区及周边中产阶级生活配套的社区商业乐斯生活广场将成为千家万户出门即达的超级生活中心。城开一贯以社会责任为己任，因此对与民生息息相关的社区商业极为重视，为周边居住区量身定制高尚社区商业配套，优化生活品质。如万源城乐斯生活会馆，作为上实城开的业绩支柱，它是万源城项目及周边整个古美板块数十万居住人口中，最重要最便捷的一站式邻里生活配套中心，以国际创意规划为建造宗旨，围绕乐活族健康、快乐、环保的核心生活理念而建，涵盖生鲜超市、主题餐饮、生活购物、儿童早教娱乐、休闲健身的多功能生活空间，区域内住宅居民也为万源城乐斯生活会馆带来强大消费动力。

不懈 追求商业 成功模式 打造 专业商业平台

上实城开商业致力打造极致商业成功模式，从品牌联盟与孵化、资产运作-收购优质资产、证券化操作到产业合作，建立专业资管体系，为项目提供更精确及系统的商业解决方案。

城开商业正着手打造具有包容性的商业品牌联盟，与国内外优质商业品牌结成同盟，借助集团公司强大资金优势，为具有潜力的品牌提供多维度品牌孵化支持，助力品牌成长。城开商业凭借品牌联盟所成功孵化的特色商业品牌，除了可以为企业带来可观的投资收益之外，还将实现商业项目的差异化竞争，驱动项目的稳健快速发展。

2014年，上实城开联手南丰集团收购位于上海虹桥经济开发区的老牌商贸城——上海世贸商城，将其重新定位为全球贸易专业服务平台，升级改造为展览展示、办公融为一体的总部运营平台，上实城开以雄厚实力打造时代商业地产走向，成就区域核心形象与标杆地位。

在企业经营与运作上，上实城开一直在不断寻求着发展与突破，寻求与其他公司进行互补优势的产业合作，亦不排除与国际企业合作，合作范畴则不单止是房地产，也会涉及文化等多元化产业机构。

随着重大项目的逐一落地，城开集团资产管理平台将不仅仅局限于打理上实城开集团下的产品，而是有望形成自有品牌，实现与资本市场挂钩。



季总发表讲话

四大核心业务板块 搭建统一高效的 商办资源平台

城开商业以搭建统一高效的商办资源平台，通过市场化运营实现商业资产收益持续性增长、挖掘持有资产的价值潜力为发展愿景。在此平台上实现资源整合与对外合作、投资，共生共赢，深度挖掘优质商业地产资源，着力打造集投资、运营、服务与创效于一体的专业商业管理平台，成为全商业领域最专业系统的集成平台。这一平台主要有四大核心业务板块。

一，专业商业模式

专业商业运营管理是城开商业所拥有的基础平台服务，从定位、招商、运营和合作4个维度去打造一个成功的商业地产项目。定位，制定符合自身商业模式与差异化竞争需求的精准商业定位；招商，以多年累积的商家品牌库为强大资源支撑，甄选最优质、最高品牌效应、最强活跃力度的商家进行优先合作，并在这种深度的合作中，与品牌方建立更紧密的联盟关系；运营，通过专业的运营提升商业资产自身获利和增值能力；合作，利用各方专业能力，联袂创造新的价值点，强强联手实现稳健共赢。

二，资产资本管理

首先，城开商业将依托集团雄厚经济实力和专业团队，通过合作开发，项目收购等多维方式，挖掘优质商业资源，以专业资产管理确保实现资产价值最大化。同时，城开商业亦将积极探索资产证券化的道路。在未来的资本管理规划中，将依托集团优质资产，利用境内外双向平台的投融资优势，建立科学的投资决策与退出机制，深挖资本运作的潜力，重点拓展REITs的实现途径，将通过渐进式增持优质物业、与已有项目形成良好的项目/资产组合，在金融化、证券化的市场中积极寻求机遇。最后，城开将通过各种形式的产业合资、资产重组、金融创新、资产证券化进程，造就上实城开生产经营、资产经营、资本经营多管齐下发展体系的中坚力量。



共同点亮城开商业平台

三，品牌整合孵化

城开商业是上实城开商业地产板块的起步，在较短时期内整合更多的力量是其发展的必经之路。城开商业将以已投入运营的商业项目为基础，建立品牌池，同时导入更多外部优质品牌资源，最大程度的为未来更多商业项目储备品牌资源以形成品牌策略联盟。此外，建立独立预测及后评估模型，针对拥有良好发展前景，健康财务模型的新生商业品牌通过品牌孵化、股权投资等多种合作方式，助力品牌成长，反哺城开商业版图扩张。最后，城开商业也将着眼于战略合作，整合资源、建立战略联盟，合理借助与专业机构的深度合作，加快项目打造、商业产品复制和团队建设。搭建投资平台，跟踪商业投资方向，做实投资、营运、服务、创效一体化经营模式。



四，商业云数据

大数据应用已逐渐成为商业模式的关键支点，城开商业致力于构建一体化大数据与应用挖掘的能力。建立大数据分析，提升应用转化能力，帮助商业开发定位、品牌规划，使商业运营达到最合理、效益最大化的成果。未来，在实业商业基础上，将建立大数据收集分析系统，构建线上线下高效运营平台、客户消费体系评估与引导平台。这也将成为城开商业未来以精细化管理、专业化服务、跨平台精准整合的重要抓手。同时，在写字楼租赁服务的基础上，城开商业将建立完善的企业智能化互联网服务体系，提供多元化增值服务，增强客户对商业体系的整体粘性与满意度，打造互联网+垂直商业生态圈。

在社区商业应用上，城开商业将整合社区周边资源、社会资源，打造高效的运营平台，将便捷的物业服务、团购特惠、专项金融服务、圈层交友等服务带给业主。以为业主提供更好、更广、更便利的服务为宗旨，通过服务外延、服务创新不断刷新赢利模式，提升集团住宅物业产品品质。

在商业大数据上，城开商业将以互联网+体系，创新升级商业体验，整合大数据，搭建服务平台，指导未来的投资、管理、营运。



目前，在上实城开整体已运营的商业资产建筑中，面积占比前三位的是办公、购物中心、酒店，其中办公主要集中在上海。随着井喷的项目增量和竞争升级态势，加大商业地产投入将成为重要战略。在此市场趋势下，上实城开商业在商业产品的发展方向上，提出“以区域级综合体为主，以社区级商业产品为辅”的未来发展方向。

上实城开的长远策略将是专注发展长三角地区及发达城市，尤以上海为重点发展城市。2016年是上实城开战略元年，“住宅+商业+X”5年战略规划将逐步实现落地。X，即代表创新业务领域。在此战略背景下，上实城开商业资产比例在不断提高，在经济新常态下，集团未来发展将扩大品牌影响力，为客户、投资者和社会创造更多价值。

厚积薄发 诚心诚品

淬炼昨天
专注今天
璀璨明天

20年来，城开深耕核心城市，她不仅在房地产住宅领域，精工打造了诸多极具代表性的住宅项目，近年来在商业领域，也逐渐积聚起一批如城开YOYO、TODTOWN天荟、世贸商城、乐斯生活馆、滨江地标城开中心、重庆小时代等未来领航城市发展的优秀商业项目。

20年的博观约取，20年的厚积薄发，不妨跟随本刊一起领略城开在商业项目中的诚心诚品。



城开 YOYO 徐家汇繁华核心 精致创意综合体

上海·徐家汇·精致创意综合体

城开
YOYO

地理位置：上海市徐汇区 天钥桥路123号
占地面积：约4000 m²
物业类型：综合体（办公、商业）
总建面：约13840 m²
办公：约4500 m²
商业：约6000 m²
地下：约3300 m²
停车位：约50个

城开YOYO地处上海市徐家汇最繁华的地段——天钥桥路辛耕路，徐家汇商圈核心位置，商业资源丰富。周边交通便捷，毗邻徐家汇地铁枢纽，向北步行距离不足400米便捷通达地铁1号线、9号线、11号线综合换乘枢纽，向南步行600余米可达地铁4号线上海体育场站。周边港汇广场、东方商厦、太平洋百货、汇金商厦等高端商业中心带来区域旺盛的消费力，日平均人流达60万以上。对于错位竞争的城开YOYO，也带来充沛高端潜在消费力与市场成长性。

城开YOYO是一幢7层独立建筑，1-4F为创意商业空间，5-7F打造精致音乐文化主题创意办公空间，多家音乐文化企业对此表现出浓厚兴趣，其中不乏行业翘楚。商业与办公互动，音乐文化餐厅、创意主题咖啡吧、乐视直播、小众精品分享剧场、创意孵化办公……形成一个缤纷秀场与办公完美结合的创意互动空间。



TODTOWN-天荟

枢纽上盖 天空之城

上海·莘庄·城市综合体

TODTOWN-天荟

地理位置：上海市莘庄地铁枢纽上盖
 占地面积：约11.7万m²
 物业类型：综合体（住宅、办公、商业、公寓式办公、酒店）

总建面：约62.15万m²
 住宅：约9万m²
 公寓式办公：约8.5万m²
 办公：约5万m²
 商业：约13.33万m²
 酒店：约2万m²
 停车位：约50个

天荟由上实城开与香港新鸿基联袂打造，项目地处上海西南门户——莘庄核心板块，地缘位置优越，地铁1号线、5号线始发于此，三十余条公交线路接驳周边各大生活片区，日均客流约20万人次，且未来规划金山支线也将在此枢纽换乘，预计日均客流最大可达50万人次以上。

天荟又被称作“空中之城”，因为所有产品均将建设于莘庄地铁站的一个平台结构之上。坐落于（横跨）地铁1号线莘庄站的南、北广场之上，整个地块由宝城路、梅陇西路、莘朱路、江南苑用地界线、广贤路、众贤路、水清路（西股）、沪闵路、水清路（东股）及莘建东路所围合的区域构成。整个项目总建筑面积约60余万平方米，分三期开发，其中一期为高档住宅，预计最快2016年下半年即可进入市场；二期为商业、办公、公寓式办公及酒店项目，目前已开工建设；三期为商业、高档住宅，同时配建综合配套部份，包含地铁铁路综合使用的交通广场，北集散广场及其他基础设施等。

天荟采用TOD（以公共交通为导向）开发模式，以公共交通枢纽为核心，5至10分钟步行路程为半径，打造成集出行、工作、文化、教育、居住、休闲等为一体的新一代城市综合体，为莘庄乃至上海西南片区带来绿色、舒适、时尚的国际生活新趋势，使天荟成为新一轮城市轨道交通沿线用地开发的经典案例。

世贸商城 聚焦时尚产业

全球贸易专业服务平台

上海·虹桥·商贸会展综合体



上海世贸商城是中国第一家、亚洲规模最大的国际级专业展览市场，在很多年以内一直占据着整个上海乃至全国核心的会展业务，是上海老牌的会展中心。去年，城开携手南丰集团收购了上海世贸商城，并根据市场环境与发展趋势重新定位升级转型。综合上海世贸商城的区域总体规划、企业历史传承、目标客户群体、市场趋势需求，上海世贸商城的经营定位确定为：打造成以纺织服装产业为基础，聚焦时尚创新产业，以中高端客户为主，为客户搭建海内外贸易平台，提供线上、线下及各种商务服务的虹桥商贸会展综合体。

将上海世贸商城打造成常年展示（Mart）、会展服务（Expo）、商务办公（Tower）三大核心业务板块和总部经济中心、自由贸易中心、文化创意中心、时尚产业中心、时尚发布中心、商务会议中心、商办服务中心等七大中心构成的、聚焦时尚产业的全球贸易专业服务平台。以“国家馆”为单元，引进国际优秀品牌，打造全新概念的自由贸易展示区；实现自贸区政策在上海世贸商城无缝对接，形成规模效应，搭建线上购买线下提货、境外购买境内提货、现场体验、现场交易的商贸展示交易平台。

世贸展馆将从综合、大型展览逐步向专业、时尚、高端会展转型，改“大而全”为“小而精”，重塑世贸展馆的品牌知名度。充分发挥“展带会、会带展”的市场空间，提升展馆与其他业务板块的配套协同能力，聚焦时尚主题，开发具有上海世贸商城独创性的精品展会、品牌展会。

万源城·乐斯生活会馆

家门口的一站式休闲广场

上海·闵行·商业

万源城，位于上海市闵行区，东邻莲花路，西接合川路、南至顾戴路、北达平南路，距离中环线不足700米，地铁12号线顾戴路站就位于项目中。

万源城总用地面积约94.31公顷，规划总建筑面积约130万平方米，分为6个大型街区陆续开发。万源城A地块由一个约10万方主题绿地公园及近9万方商业及办公业态构成，目前尚在规划中。与之相邻的是已经交付的城市别墅街区——万源城·御溪与高级精装公寓街区——万源城·尚郡。另外还有已经交付的高级公寓街区——万源城·逸郡与万源城·朗郡，以及在售的大平层街区——万源城·御境。

古美板块目前拥有20多个大型楼盘，总建筑面积约300万平方米，居住人口超过20万，区域内住宅居民为万源城乐斯生活会馆带来强大消费动力。

万源城乐斯生活会馆系万源城及周边整个古美板块数十万居住人口中，最重要最便捷的一站式邻里生活配套中心。

万源城乐斯生活会馆位于古美板块核心，毗邻协和双语学校，与上海市著名的复旦大学附属儿科医院仅相隔一个街区。其以国际创意规划为建造宗旨，围绕乐活族健康、快乐、环保的核心生活理念而建，涵盖生鲜超市、主题餐饮、生活购物、儿童早教娱乐、休闲健身齐全生活功能空间。“乐斯”将以万源城为主轴，直接辐射泛古美区域20万精英人士，成为这一区域的全新商业内核，也将为片区居民带来更卓越国际生活氛围。



万源城

地理位置：上海市闵行区万源路916号
 物业类型：商业
 总建面：约31101.9m²



滨江城开中心 徐汇滨江 · 见证城市发展澎湃动力

上海 · 徐汇滨江 · 海派商务综合体

徐汇滨江，坐落上海徐汇区经济腹地，北起日晖港，南至徐浦大桥，东临黄浦江，西至宛平南路、云锦路、丰谷路和龙吴路，紧邻徐汇中心商业圈、龙华旅游区。

徐汇滨江系上海市政府斥资千亿元，规划定位为徐家汇商业圈的延伸与升级板块，将倾力打造成独具魅力的文化传媒区、国际一流的商务商贸区及充满活力的滨水新城区。

徐汇滨江正加速打造由“西岸文化走廊”、“西岸传媒港”、“总部商务区”、“中国民航服务中心”四大产业为核心的世界级湾岸。

滨江城开中心项目位于徐汇滨江商务区核心板块，坐拥浦江一线江景，地处“西岸文化走廊”中枢节点，与地铁11号线云锦路站无缝对接；项目规划地上总建筑面积28.46万平方米，涵盖铂金级超甲写字楼、庭院式花园办公、精品商业空间与文化休闲等多重业态，商务、商业、文化三大核心功能联动、铸就新式海派商务综合体。其中约23万平方米多维度旗舰办公系上实城开在办公领域全新尝试。国内首创主打办公用户舒适度与健康体验的建筑系统，包含空气、水、营养、光、健身、舒适性、心理七大标准体系，以更专业品质，缔造徐汇滨江商务新核。

滨江城开中心

地理位置：上海市徐汇区 云锦路瑞江路
 占地面积：77.370m²
 物业类型：综合体
 总建面：约50万m²
 建筑总高：最高199.5米

办公：总建筑面积约22.4万m²
 低密度总部办公约1.8万m²
 层高1F5.5米，2F以上4.35米
 5A甲级写字楼总建筑面积约20.5万m²

商业：约8万m²
 地上约5万m²
 地下约3万m²
 8.4米层高为地下商业最大亮点

停车位：约2000个



小时代 中国首个大型都市“亲子体验” 旅游圣地

重庆 · 袁家岗 · 体验式商业

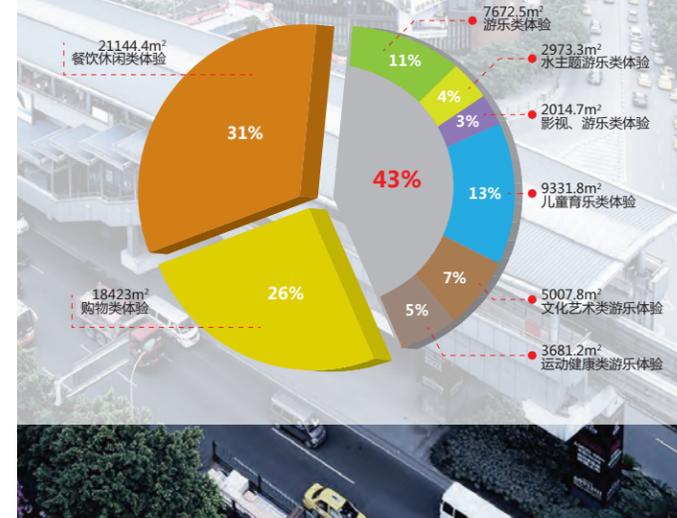
小时代所在的城上城项目毗邻奥体中心，位于重庆几何中心、交通中心、奥体中心之上的袁家岗板块核心，与渝中区、高新区、九龙坡区三区交汇形成黄金三角要塞——重庆市规划的“城市副都心”中心地带。

城上城，总占地11.3万平方米，总建筑面积近80万平方米，集商务酒店、5A甲级写字楼、超大规模购物中心、酒店式商务公寓、城中花园洋房以及2万方主题公园为一体。商务酒店与写字楼、酒店公寓是重庆中心区规模最大、楼层最高、业态最完整的高端物业。主体建筑高220.5米，总高度242.4米，系重庆又一全新地标建筑。

小时代总建筑面积约11万平方米。融合休闲娱乐、互动体验、运动竞技、文化教育、儿童产业、潮流服饰、时尚餐饮等业态。以现代都市人亲子、亲情体验为中心，开创都市文旅商业先河，并成为感受“最美重庆”最佳地之一。其前瞻性地涵盖了都市微旅行、体验式消费、主题乐园的全部概念，集合了旅游、体验式消费的全部功能，同时满足了从幼儿、少年、青年到成年人的各个年龄层的心理诉求，是都市家庭微旅行的首选目的地。

相比传统购物中心，小时代传统购物类消费比例较低，特色餐饮休闲体验和游乐体验种类丰富，占比较高，休闲游乐氛围更浓厚。

在传统购物中心逛街、购物、吃饭、看电影，通玩也不过寥寥数小时。而小时代，拥有新奇有趣的互动场景、艺术化的主题空间，回味无穷的特色美食，无论是大人还是孩子，玩上一整天都不腻。小时代，给人以多种快乐方式的选择！



小时代

地理位置：重庆袁家岗 城上城
 物业类型：综合体
 总建面：约56万m²
 住宅：约12万m²
 写字楼：约8万m²
 商业：约20万m²
 地下：约7万m²
 停车位：1653个

TODTOWN天荟 天生传奇

穹宇之下，云端之上有这样一座城。

它闪耀着光芒，照亮天际。

当云朵唤醒阳光，当清风穿过岁月，在那云麓之上遥望无边晴朗。

那是一座传奇之城，那是一片桃源之地。

那里，饱含了我们对幸福的向往。那份安然，那种静谧。在如梦般的秘境里。

天空之城，闪耀在云巅，自在于心田。

随我一起向天空飞去，感受美好的当下，

探访天际的家乡。



上实集团董事长王伟向杨雄市长汇报TODTOWN天荟项目概况

TODTOWN天荟是上海实业城市开发集团有限公司与新鸿基地产达成共同合作开发的上海闵行区莘庄地铁上盖项目。该项目由上实城开旗下附属公司上海城开（集团）有限公司与新鸿基及政府各占约三分之一股权。该项目建成后将令上海西南面的区域价值、商业级别得到大幅提升。

TODTOWN天荟，位于上海市闵行区莘庄地铁站，19万方的规划用地区域内涵盖了轨道交通一号线、五号线，铁路金山支线、沪杭客运专线，以及莘庄南北公交枢纽近20条公交线路。

TODTOWN天荟作为中国内地第一个真正意义上的TOD项目，采用的是TOD(Transit-Oriented Development)开发模式，即公共交通导向型发展模式，将以科学的视角充分挖掘交通枢纽用地价值，以公共交通为导向，以轨道交通换乘站及其核心商业为中心，以5-10分钟步行时间为半径，建造出地上、地下共计70万方，集出行、工作、文化、教育、居住、休闲等为一体的新一代城市综合体。为莘庄乃至上海西南片区带来绿色、舒适、时尚的国际生活新趋势，使之成为新一轮城市轨道交通沿线用地开发的典型案例。



TODTOWN天荟一期T2、T3工程封顶仪式现场

政府的支持与重视

今年7月，上海市市长杨雄，在闵行区区委书记赵奇、区长朱芝松的陪同下来到TODTOWN天荟的展示中心进行调研考察。

考察期间，杨雄市长首先肯定了莘庄地铁站上盖综合开发项目，称赞其对改善莘庄乃至闵行地区的交通环境和城市面貌方面有着积极作用。其次，作为国内首座TOD项目，特别是这样一种利用既有铁路和地铁上空进行综合开发，统筹规划原本被轨道交通割裂的土地，实现城市土地集约化利用的开发模式，非常值得借鉴推广。

杨雄市长同时指出，项目在开发进程中遇到的困难，希望市、区两级职能部门积极配合、共同解决，也希望能有更多类似的优秀项目出现。

结构封顶，完成阶段性目标

9月20日上午，TODTOWN天荟一期T2、T3住宅楼主体结构第一斗混凝土被吊上100米的高度，这标志着TODTOWN天荟一期T2、T3住宅楼工程正式结构封顶。自2014年6月20日开工以来，经过823天的奋战，TODTOWN天荟顺利完成了阶段性目标。

一期T2、T3住宅楼主体结构封顶后，TODTOWN天荟的建设者们依然面临着巨大的挑战，随着项目的推进，TODTOWN天荟

的核心建设——铁路、地铁上盖大平台工程也将随之启动。在既有运营线路上加盖板进行平台建设，在国内尚属首次。但TODTOWN天荟的团队，已做好迎接困难的准备。今年四季度，莘庄站南广场出站天桥将进行首次翻交。

TODTOWN天荟自开工以来，备受业内人士关注，主要是因为它创新理念。

作为国内首个铁路、地铁上盖综合开发项目，坐落在上海西南中心城镇——莘庄。它的建设将对有着20年历史的莘庄地铁站进行升级改造，同时集铁路客运、地铁、公交、非机动车出行于一体，布局住宅、服务式公寓、办公、酒店、商业等各种业态，加上“智慧城市系统”，使其成为新城市建设的引领者，TODTOWN天荟的建成，无愧于“城市之王”的称号。

TODTOWN天荟预计在2022年实现整体竣工，而TODTOWN天荟秘境大宅已率先于莘庄站北广场上揭开神秘面纱。



秘境大宅发布会现场

9月28日，TODTOWN天荟售楼中心前，如往常般的车水马龙，然而这一次来到这里的人们，更是带着一份好奇，一份期许，一份激动，一起见证秘境大宅的问世。在近2小时的发布会中，观众中发出此起彼伏的赞叹声，不愧为一场“天空盛荟”。

天荟秘境大宅发布会为观众带来五大惊喜。三重梦境的会场设置，烟火绚烂如梦如幻，一步一步带领观众走向秘境；视觉宣传大片、VR体验让观众们抢鲜领略秘境大宅；秘境大宅之名——“悦麓”在烟火中出现在众人面前，更是有台湾青年画家培泉细致自己的“悦麓”情怀；TODTOWN天荟开发手记《穹宇筑梦》发布，见证“天空之城”的创造不易；售楼中心SKY CLUB客户会重新开启。每一处独特的构思与安排，无不体现着开发者对上海居住新高度发起挑战的决心。

秘境产品发布会现场的震撼是一时的，但“悦麓”秘境大宅给上海带来的意义注定不凡。作为中国内地首个TOD项目，TODTOWN天荟无疑是个传奇；作为传奇之上的住宅产品，悦麓无疑为上海带来了全新的上盖居住理念。秘境大宅的诞生，象征着上海的人居史向“空间站”迈出扎实的一步。此外，再造莫奈花园的大师灵感园林、首推103-177平米精选国际品牌的精装修演绎，更令人惊喜的是，“悦麓”融入科技大宅元素，在移动时代为每一位居者带来智能系统，所谓“智慧城市，让居者心生欢喜”。

“悦麓”的盛放，将天赋奇景与天生传奇的产品理念演绎的淋漓精致。TODTOWN天荟 | 悦麓的售楼中心SKY CLUB客户会现已正式对外开放，更多关于秘境大宅的答案，也等你来现场揭晓。

地产思享者： 叶维琪

——城开 = 品质担当

1996到2016，城开集团走过了20年。城开集团作为“上海最具代表性”本土房企之一，始终致力于探索城市核心区域的运营，从住宅开发到城市综合体运营，从上海起步到全国布局，这20年里，有太多精彩的故事可以讲述。万源城、滨江城开中心、上海晶城，城开集团打造诸多沪上极具知名度和影响力的经典项目。同时，城开集团积极履行企业的社会责任，热心慈善、回报社会。城开集团20周年，腾讯房产上海站专访上实城开执行董事、副总裁，上海城开副总裁叶维琪，听他讲述城开未来的布局与发展。



谈布局 稳健发展 做出高品质

腾讯房产上海站：城开发展中您觉得集团秉承着什么样的理念？

叶维琪：在房地产领域，我们可以看到企业战略和地域、文化是有很多关系的。跟城开同步发展的很多企业，有的发展迅速，有的却几乎消亡。城开集团虽然看不到很激进快速的一面，但却能看到很稳健的一面，这可能跟我们的文化有很大关系。

城开集团是在徐汇区慢慢长大的，我们擅长在夹缝中做高品质楼盘，我们不怕地价高，不怕产品难做。越是地价高、品质要求高，我们和其他企业相比可能反而会做得更好。

一路走来，随着房地产住宅的不断开发，土地价格越来越高，竞争也日趋激烈。所以我们也慢慢转型，企业业态中城市综合体的量在不断增加。这就需要一方面开发住宅，一方面开发综合性的办公楼商务楼，并实现部分自持。但持有项目一多，就会对资金、金融政策、筹集资金、运营资金的能力带来挑战。另外，团队能力方面也需要调整。原来住宅卖完就结束了，而今后商办项目开发完成之后，还要经营管理，包括后续的管理、资金的管理，都要慢慢展开。



谈商业 未来5年占比将不断加大

腾讯房产上海站：近年来上实城开在商业地产上有很多的动作，请介绍一下在这块的发展思路？

叶维琪：商业是趋势，之前万科说过“永远不做商业只做住宅”，在某个特定历史条件下，它是对的，但是住宅总归会做到一个饱和量。上实城开作为上市公司，两者之间都不能偏向于哪边，特别现在是在一个调整期。

从住宅来讲，每年即期的利润会比较快；对商业来讲，特别是开始的时候很艰苦，不会有很多现金流，但是通过稳健经营，进入持续期，那它的回报将平稳持续。

作为上市公司来讲，很多股东每年需要有个均衡的利润分配，既要看到这个公司未来的发展前景，也要看到眼前的回报。因此，从住宅过渡到商业，是慢慢持续的过程，这个过程不能太着急，快速跨越将产生较大风险，所以要求稳健发展，注重风险控制。未来5年我们集团会做到商业和住宅并重，同步开发，同步运作。

开发商业地产需要获得位于好地段的土地，这是成功的基础。另外一个方面，运作商业地产需要相当成熟的运作体系，我们还需要慢慢积累各方面成功的经验，所以在前期策划过程中，也会越来越从专业化方面去考虑。

我们从人才、组织架构上都进行了一些调整。从组织架构、从人才培养的角度、从金融体系上来进行全方位的整合。

未来，上实城开将在商业地产领域走出自身特色的发展模式。我们将通过自己的商业资产管理公司凭借专业的眼光，精准的选择，去寻找更多的优质合作者，在更短的时间内，花更少的精力，来整合优势资源，协助推进商业发展。

滨江城开中心 商业结合文化、艺术预计 年底实施全面启动

腾讯房产上海站：能否介绍一下滨江城开中心项目，目前推进情况如何？

叶维琪：从板块角度来讲，经过徐汇区政府几年的努力，徐汇滨江已经成为了上海甚至国际上知名的地方，主要以文化、艺术为特色，整个滨江沿线有很多博物馆。我们所开发的这个城市综合体，也希望跟文化搭边。

从整个区域来讲，未来5年，就整个上海商务综合楼的发展而言，既有文化的高度，还将承担娱乐功能的发展区域，就是徐汇滨江。滨江城开中心有近10万平米的商业，将把4个地块的地下全部打通，使车流入流商业全部在一个平面上完成，也就是说我们的项目和11号线将形成无缝衔接，这得到了徐汇区政府等各方的支持。项目周边有余德耀美术馆、西岸艺术中心，项目中还规划有像上海中心一样的观复博物馆。我们也在跟其他艺术中心在交流，设想是在观复博物馆边上建一个剧院，这个剧院可以做成多功能剧院。所以，我们项目建成后，有商业、办公、文化、休闲，是一个多功能型的大型城市综合体。另外，这个区域的环境非常好，滨江、绿化、步道都是上海比较有特色的，西岸现在被大家叫为跑步天堂。我们设想，未来我们能否完善配套设施，提供细心服务，满足那些骑自行车上班的高净值白领人群的需求，做到商业文化娱乐服务相结合。

如果顺利的话，项目今年年底可以正式实施全面的启动。这样的话，几年以后，随着滨江城开中心的崛起，徐汇滨江将成为大家向往的地方。

希望20年 专注在明天



城开员工探访六安希望小学

探访六安 希望小学

9月8日，集团领导李滨、老领导高德元、城开各支部书记、党员代表等一行探访慰问六安市上海城开希望小学。

在城开领导、员工与当地教育工作者的座谈会上，六安市裕安区西河口乡人大主席丰友法、六安希望小学校长潘传应就西河口乡和希望小学的发展情况进行了交流，对城开集团多年的支持表达了感谢。城开集团党委副书记李滨回顾了城开与六安希望小学的渊源，介绍了城开近年来的发展。座谈会上，城开希望小学的老师收到了来自上海城开集团的教师节献礼，刚入学的一年级小朋友也收到了爱心文具大礼包。城开集团向六安希望小学捐赠了20棵香樟树，代表城开与学校结对援建20年的情谊常盛长青。

会后，城开集团领导走访了结对的贫困学生，送上新学期的爱心礼包和助学金。自2013年起，集团领导和各党支部与贫困学生开展了结对助学活动，目前已有26名贫困学生受到定期资助。

20年来，城开集团坚持每年组织青年志愿者赴六安帮扶支教，并于2013年与有关单位联合开展了“乡村教师公益培训计划”，邀请安徽六安等地教师来沪参加培训，并多次邀请希望小学师生到沪参观学习。



六安城开希望小学20年，感恩每一位将知识与希望传递给孩子们的园丁们。



六安市裕安区西河口乡人大主席丰友法感谢城开集团对六安市城开希望小学的长期关怀。



城开集团党委副书记李滨称将以20年为一个新起点，并祝愿六安城开希望小学越办越好。



城开集团赠与六安城开希望小学20颗香樟树，将爱心延续。



恰逢六安城开希望小学开学之际，城开集团为学生们赠送文具用品。



城开新人六安行^记

文 / 周扬

行为心理学研究认为：一个动作或想法，如果坚持21天就会变成一个习惯。我曾经因为坚持20天的行为“沾沾自喜”，而城开的慈善事业已经坚持了20年。

——题记

篇章一

六安第一天奉献爱心传承希望 城开二十年，浇筑理想成就未来



上午十点抵达六安站，蓝天白云和类似于家乡的站台

2016年9月8日，我作为一名城开新人有幸参加到城开探访六安小学的活动中。在边陲小镇出生并成长的我对慈善事业、希望小学并不陌生：小学三年级新开设了计算机课，课程所用的电脑就源于上海市浦东区政府的援助；中学时期教授我们课程的很多老师都是上海50、60年代的知青。所以这次六安行对于我来说既是一次慈善行，也是一次感恩行。

凌晨五点赶往虹桥火车站，上午十点到达六安，下午近两点抵达六安城开小学。本以为会因为大半天的车程而疲惫的我，一下车就被小朋友们的热情所感染：学校电子屏上打着“上海城开集团援建城开希望小学20周年”，欢迎横幅上写着“希望20年，专注为明天”，一路上小朋友们主动大方的叫着“叔叔阿姨好”……小朋友的活泼开朗以及对我们的友好让我仿佛看到年少时候的自己，对帮助我们成长的“叔叔阿姨”抱有天然的好感，只是那时候的我似乎并不敢主动说出感谢。



还没下车就看到了六安城开小学横幅，伴着小朋友们开心的欢迎声，旅途的疲惫随着童稚的声音也一扫而空

二十年的结对援建，我们在城开希望小学看到了专门的电脑室、绘画室，运动场上有标准的塑胶跑道，城开希望小学已成为当地师资力量领先、教学环境优良、基础设施完善的学校。秋阳高照、硕果累累，二十年的坚持为六安培养了一批又一批优秀的学生，我从摄影师视角也捕捉到了很多美好时光：叔叔阿姨们充满期望和关怀的目光，孩子们充满天真和幸福的童趣。

记得在入职培训的时候集团领导说城开是一家有良心的国企，因为我们建的房屋质量过硬，我们的旧屋改造工程做得让百姓满意；入职之后也听同事说过城开是家有良心的国企，因为我们在2015年房地产涨价潮中坚持了自己的底线。这次六安行不仅让我感受到城开作为国企的良心，也感受到了城开企业的爱心，二十年的坚持，二十年的慈善事业，看到的是回馈社会，培养人才的企业文化。

篇章二

重温历史革命老区星火燎原 勿忘初心，城开党员重温誓词



2016年9月9日，是伟人毛主席逝世四十周年。在这特殊的日子城开党员参观了金寨革命烈士陵园，数百名将军的陵墓建在这里，我们为革命先烈默哀，在党旗下重温誓词。金寨革命老区走出了无数革命先烈，家喻户晓的“余则成”、“李云龙”的原型都与金寨革命老区有着千丝万缕的联系。作为一名党员，听着革命先烈抛头颅、洒热血的英勇事迹，看着红军前辈不怕苦、不怕累的革命历史，在感恩之余更应不忘初心。

踏上归途，六安之行落下帷幕，但是我知道城开的慈善事业还将继续书写。感谢城开给予我回馈社会、参与慈善的机会，也为能成为城开的一员而自豪。



党员代表期望小朋友茁壮成长



集团领导鼓励小朋友好好学习



在金寨革命老区，重温入党誓词

永远振荡 上涨的房价？

论一些非常流行但又存在纰漏的房价观点

今年年初房价的暴涨，再一次点燃了居民对房价崩盘的预期，为什么长期上涨以及什么时候短期下跌？为解决这个疑惑，本文简析一些误导众人且非常流行但又明显错误的房价观点。

文 / 殷琪洋

错把房地产产业到顶等同于房价到顶

一个产业的黄金期过去，销售投资热潮消退，并不代表行业产品价格的到顶，这主要是简单的把产业周期和价格周期进行了等同。这种太过直接的联想容易得到很多人的认可，但却迷惑了很多需要买房的人，甚至错失财富积累的良机。

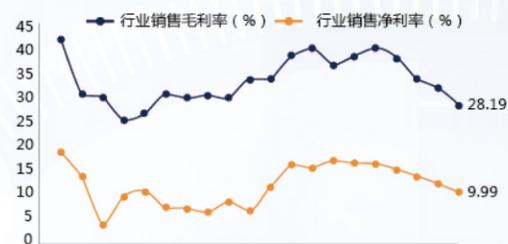


图1. 中国房地产行业毛利率与净利率

错把人口作为衡量房价周期的核心因素

中国的购房人口在2017年是个明显的拐点，以人口作为判断产业周期的长期趋势是最重要的变量，但对价格周期而言，有些时候与人口并不是那么严密正相关。以美国为例，拉斯维加斯人口增长率（气泡大小表示）远高于底特律，但房价表现（横轴）却并没有比底特律好很多，也仅与增速倒数的亚特兰大相差无几，主要原因在人均收入（纵轴）差异上。此外，人口总量的大小也与房价高低并不直接正相关（如图3），典型如旧金山的房价表现。



图2. 美国主要城市人口增速与房价关系



图3. 美国主要城市总人口与房价关系

错把房价收入比当做判断房价过高的依据

市场普遍认为房价有很大的泡沫，其中最常提到的一点观点是，“房价严重偏离收入，不吃不喝都要50年才能买房！”，这个观点有很强的迷惑性。因为房价收入比的确是判断房价的估值标准之一，但不能因为房价收入比过高就断定房价过高，有三个反问：

- 1) 为什么这个问题在10年前、20年前、30年都这样？比如人民日报89年2月20日报道北京大学生不吃不喝需要100年才买得起房；
- 2) 为什么国外很多城市也存在这个问题？国际上普遍的房价收入比较高，最高的分别是香港19、悉尼12.2、温哥华10.8、圣何塞（硅谷）9.7等，中国最高的是北京16.6、深圳11.2、上海10.8、广州10.4；
- 3) 为什么有些人不提这个问题？因为他们收入高或者者增值快，关注房价收入比的群体和买房群体是有区分的。



图4. 全球主要城市房价收入比

中国的房价收入比可以通过收入的增长来拉近和国际都市的距离，目前看是有机会的，房价收入比除了上海，京广深都有下降趋势，也就是估值靠业绩增长来消化。

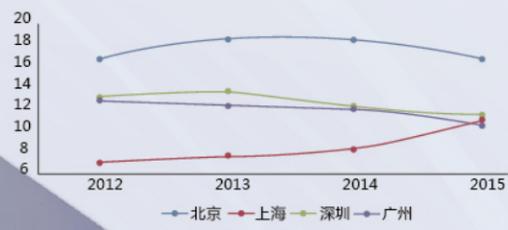


图5. 北上广深房价收入比趋势

错把房价下跌当做一种严重不可逆的趋势

由于受日本失落二十年影响较深，很大一部分人把房价下跌视为就会出现日本那样的趋势，暂且不论我们会不会重蹈覆辙，但其实，以美元计价的东京首都圈房价在2010-2012年三年都超过了1991年的高点。

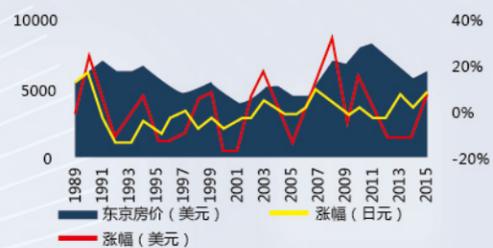


图6. 美元计的东京房价走势

此外，房价下跌并不一定是灾难性的结果，虽然结果并不好受，但中国的房价08年和12年都曾下跌过，美国房价在06年也大跌过但在次贷危机的08年已经开始筑底回升了（真正只是下跌了两年，见图7）。



图7. 1970-2015年美国房价指数

错把没有上涨空间等同于有很大下跌空间

广大的三四线城市由于广义库存面积太大不存在房价大幅上涨的可能，上涨空间也相对有限，且很多城市已经连续同比近17个月的下跌了，但并不表示三四线房价就必定暴跌，因为最简单的，很多三四线城市房价并没有比建筑成本多多少。

长期来看，房价始终是持续振荡上涨的，尤其是核心城市，所谓振荡上涨是说房价在受到诸如97、08等全球金融危机的影响下，会有调整，但在每次危机之后各国政府都开动了印钞机器，绝大多数国家房价都慢慢回升，且都超过了历史高点，少数国家因回调幅度和救市幅度不同而有所放缓。

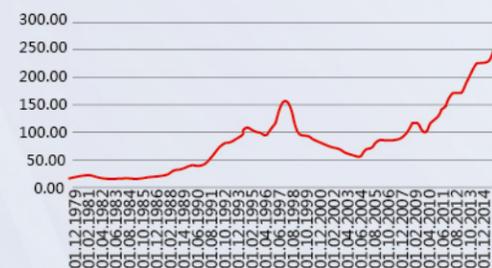


图8. 1970-2015香港房价指数

错把房价当做唯一大幅上涨的生活用品

由于房价在家庭支出中是最重大的一块，大家对房价的涨幅记忆深刻，但却忽视了在房价上涨的同时，居民工资以及其余生产生活资料涨幅并不比房价低，既然人民日报89年就感叹买不起房，以上海地方志办公室记录的上海89年以来的物价数据，可以看到，房价并不是涨幅最大的那个，工资涨幅也并没有小很多多：房价涨幅2455%，工资涨幅2129%，带鱼涨了1355%，萝卜涨了3863%，青菜涨了6267%，油菜籽更是涨了8750%。

房价不会永远上涨，但会永远振荡上涨。目前中国的房价，利多多于利空，由于政府维持GDP合理区间的决心依旧没有动摇，流动性格局依旧偏向宽松，CPI压力不断缓解，货币政策空间较大，难言房价下跌，但量在价先，下半年房地产成交量增速极有可能放缓，明年或许看到房地产成交量的同比下跌，行业会进入新一轮盘整期，如果出现货币紧缩信号，则房价将应声下跌。

(来源：国家统计局，安信证券研究报告)

“外”派

职场



又是一年秋风起

文 / 郑瀛

又是一年秋风起，蟹肥稻黄，清风朗月。除了最喜欢的冬天（大家都穿得很厚实，不显身材），就欣赏中庸适宜的秋季了。收获的季节，不论成果多少、大小、好坏，都有辛劳的过程。享受过程，就是人生。

转眼外派已整2年，对机场的通道、对陌生的城市、对异乡的食物、对共事的伙伴已然有了习以为常的感觉。人的适应性是可以培养的，而且远比自己想象中的要强得多。从一开始的战战兢兢、惴惴不安，到现在的泰然自若、游刃有余，开始渐渐欣赏这样的工作和生活状态。挑战无处不在，但太阳照样升起。相比于2年前的自己，现在的我更加从容、成熟、豁达和谦逊，原先的棱角经过岁月磨砺得光滑透彻，不是没有原则，而是更得章法。尤其结伴在异乡打拼的情谊，更是别有风味。沈阳公司班子就是成功的组合，各有特点，取长补短。攻能冲锋陷阵，守能安之若素，这种“一起扛过枪、打过仗”的革命情谊可能会是一辈子的，是一种超越性别、年龄、地域（有位筒子刚去支援战斗民族）的交情。

如果说不想家，那是谎话。对家人的亏欠始终是所有外派人想躲又躲不开的心结。但人生永远面对着取舍，今天为忠义，明天就要给孝爱，当下的选择决定未来的运途。所以，能陪伴家人时一定要全心全意，得投入工作时必须要全力以赴，因为要给自己、给家人最好的交待。

时光宝贵，岂能虚度。身在一线的我，祝福人月团圆，祝愿国泰民安，最最最最最重要的，就是经济繁荣市场旺，多卖房子多回款！

与城开的亲密接触

文 / 蒋楚楚

三年前进集团刚满一个月的时候，同届的管培生们都一起给城开杂志投过一篇稿子，主题是《与城开的亲密接触》，清楚的记得当时那个内心懵懂而充满斗志的职场小白是这样写的：“开始喜欢每天正在做的事情，开始学会脚踏实地的走，渐渐熟悉城开特有的速度，你许诺自己，终有一天也将破茧而出，因你，而城。”

写下这篇文青言论几个月后，便幸运的被外派到无锡项目上。璀璨蠡湖，十里风光，坐拥得天独厚的地理条件和浓郁深厚的人文底蕴，超高层双子塔楼应运而生。在自小长大，全然熟悉的山水名城，起初最直观的感受是对这座城市综合体的敬畏，对建筑的敬畏，此外便是扎根细节工作的愉悦了。

正值无锡项目从建设到运营的转型期，项目公司的工作节奏快速也自主，从没事做、找事做到分轻重、选事做的过程，从项目通过整体竣工验收，到皇冠假日酒店的盛大开业，再到东塔公寓的火热开盘，一桩桩，一件件，真正是使出了洪荒之力。可以说每天都有未曾预见的挑战，每天都满怀期望的等待新事物的到来。伴随着磕磕绊绊，项目逐步平稳的进入了运营期，看着公司为无锡这座美丽的城市带来的些许变化，而自己竟然是创造、推动甚至主导这些变化的团队中一员的时候，那种满心喜悦的归属感油然而生。

我想，因你，而城。



火锅之城

文 / 王海军

又到一年月圆时，被外派至重庆工作也将近两年，秉承着既来之，则安之的原则，这期间我尽快融入重庆，借此机会给大家介绍一下这个祖国大西南著名的山城。

重庆是一个空气中都飘着花椒和辣香味的城市，每天的饮食对于我这样一个从小在长江中下游长大、喜食虾蟹的人来说，已经不是传统意义上的能否吃辣了，而是饮食习惯的颠覆。比如重庆人有早上吃小面的习惯，经常在早上上班路上看到穿着白色衣服踩着高跟鞋拎着包健步如飞的妹子，却让人惊叹地手托一碗红彤彤重油重辣的重庆小面，隔个空还能舔溜擦一口面吃。

重庆的火锅文化传承甚久，是个名副其实的火锅之城，据说有26000多家火锅，分布在大街小巷。路过街边，就能闻到火锅的香味。不管是连锁的品牌火锅，还是独家的N年老火锅，味道都相当诱人，和平日在上海吃到的火锅完全不一样。上海吃火锅以牛羊肉、虾、丸、滑等为主菜，而在重庆，吃火锅必须点毛肚、鸭肠、鹅肠、耗儿鱼等。

打住，其实说到这里你肯定看出来了，这就是一个吃货口中的重庆。独在异乡为异客，每逢佳节倍思亲，每一个身处异地的人，思乡思家之情在所难免，特别是念起家里四岁多的女儿，时常觉得作为母亲亏欠她太多，只能对着明月遥祝她无忧成长、平安喜乐。千江有水千江月，万里无云万里天，因为工作需要，远离家人避不可免的情况下，如何发现身边的美，成就一个更好的自己，是我经常提醒自己的事情。

最后，给大家提个小问题：火锅、冒菜、串串、麻辣烫，这四者到底有何区别？欢迎大家来重庆小时代找我问答案。





感恩

文 / 颜文翔

接到《上海城开》小编的电话，询问外派工作的近况，并分享一些所思所想。于是坐在电脑前，发现自己思绪万千，却不知从何写起。

思来想去，想着小编或许是因为中秋佳节，想采集一些外派员工的工作生活现状。感受到集团对在外员工的人文关怀，心里油然而生一股暖意。同时也第一时间想到可以借此机会，好好谢谢自己的家人，因为他们的付出，使得我能长期在外工作而无后顾之忧。

或许仅仅对我而言，外派不过是一个再普通不过的身份。诚然承担了外派的任务，离开了自己熟悉的生活环境。然而细细想来，其实自改革开放以来，中国大地上工作人口的大量流动早已是一种常态。异地学习、异地工作早已成为我们这代人司空见惯的事情。

感谢国家这些年的繁荣，让我们无需忧虑衣食住行。而集团这些年在上海以外的发展项目，其所在的城市，就我所知，至少在物质生活保障上不用我们这些外派员工发愁。另外，通讯技术及交通设施的进步，即时通讯的普及，也使我们与家人的距离不再那么遥不可及。

感谢家人的付出，这个是由衷的。家里老人放弃自己退休后的闲暇时间代我照顾孩子、太太深夜12点独自带着发烧的孩子看病，第二天还要早起上班，但他们在电话里除了通报情况外，说的最多的就是别担心，情况挺好。这点来说，我确实很感激家人。不过再想想，每个家庭都会遇到各种情况。即使没有外派的同事，他们也有经常一次出差就2、3周、遇到目标节点加班加点甚至搭上周末的情况。某些时候，他们或许得到家里的理解比我们这些外派的要少些，因为家里对他们的期待更多些。但其实他们也不容易。

东西写的很杂，临结束，再次感谢国家的发展给了自己安稳的生活环境，感谢集团关注着我们这些外派员工，感谢家人的支持与付出。同时，也对集团的兄弟姐妹们说，大家都不容易！辛苦了！加油！



“奇妙”生活

文 / 董轶

1351 公里，是摩登上海与古都西安的飞行距离，是一个外派西安员工离家的距离。2013年7月6日，落地西安的那一刻起，一个长期生活于上海的小伙开始了古都的奇(wai)妙(pai)之(sheng)旅(huo)。

奇，奇葩。一碗胡辣汤是许多西安人一天的开始，正如无法适应这种辛辣之物一样，初来乍到的我从生活到工作有着各种不适。奇，好奇。对这座城市最初的陌生开始被好奇所取代，那些“外来感”随着工作的顺利，西安的热情而改变。奇，奇特。三年多的工作逐渐让我感受到西安作为十三朝古都的奇特，古韵是一种独特的气质，它赋予这座城市乃至每个人别样的风味。

妙，新妙。工作伊始，头疼、费解、纠结成了部分工作的主旋律。老员工的得心应手，处理方法的新妙让刚走出校园心怀抱负的我感到了差距，因此观察与学习成为了工作的重要组成部分。妙，奇妙。随着外派生活的继续以及工作经验的积累，一些小小的量变渐渐奇妙的积累成了质变。妙，绝妙。当看着三年多前还是毛荒之地的地方变成了现在古都人的家园，开发者的自豪油然而生，那是一种绝妙的感觉。

当“你们”变成“我们”，当“外派”变成“回到”，当“高兴”变成“自豪”，这是一个过程，一种生活，一份体验。



恋上田子坊

文/寰宇公司 秋月白

转眼已入秋末，初冬裹上薄雾，若隐若现、乍暖还寒，久久留恋于太康路斑驳的门牌号前，每每淡淡地回味，却总是让人格外思念。穿梭于车水马龙的都市，偶然瞥见这一隅别样：杂乱却又不失简约，喧闹亦不乏宁静，摩登之中夹杂些许颓圮……在步履匆匆中寻找一份闲适，写意，宽慰，田子坊魅力便汇集于此吧。

窄窄的弄堂，老旧的墙砖，欧式吊灯挂悬于街角，古朴高贵，别致的古铜散发着老上海特有的韵味。诺大的石库门中央巧妙地扣上一双精美的门钹，道道划痕记录了过往的霜露雨雪，在微风之中依然摇曳。墨黑的门板，木纹早已透出剥落的漆色，那粗糙的质感也让人敬意油然而生。房头的老虎窗探头探脑，巡视这阡陌交通中的人来人往，鸟瞰着鳞次栉比的错落有致。

五颜六色的广告，天南海北的游客，田子坊在历史陈刷之余无疑秀出了不俗的摩登之气。淡雅的水墨，绵厚的笔法，犀利的刻画，陈逸飞工作室里的件件作品勾勒出江南女子的素净与水乡恬然，故人已去，留下的却是艺术家对其钟爱一生创作的孜孜以求。而或是令人费解的构思，铺张的布景，超现实的创意，每一处精心安排都寄托着绘者的不羁与随性。即使忽然在某个不起眼的拐角无意间驻足，拿起黑白相机，田子坊依旧可以从这两种简单的色调中彰显绚丽。

清风，和煦，一米阳光斜撒午后，休憩于露天的咖啡吧，点上一杯卡布奇诺，小酌微呷，任身旁游人如织纷繁嘈杂，带着久违重逢的乡音，聊着漫无边际的话题，借着咖啡的香



浓扑鼻欣赏着眼前的华丽。两杯咖啡，一种心情。俄而，小雨零星，不期而至，情侣们支起了伞，用右手牵着左手，两侧的心紧紧贴在一边，说着甜言蜜语，惹得绯红笑靥，一路漫步，一路悠长。

在这里有时抬眼即是一线天，得见那檐牙高啄，钩心斗角；有时小心翼翼的侧身来到楼上，又可查探局促简约，规整划一。星罗棋布，摩肩接踵，正所谓“螺丝壳里做道场”，被挤压着生活的空间却恰恰锁住了彼此亲情，微不足道的亭子间埋藏着多少童年——摇头晃脑的蒲扇，兢兢业业的煤球炉，还有古道热肠的邻居和阁楼里的饭菜飘香。眨眼间一段历史得以擦痕，恍惚间一代人的记忆得以温存。

建筑，不是这钢筋水泥城市中的看客，而以他们特有的方式呵护着我



们，带来了前所未有的舒适、便捷与高效。而今座拔地而起的摩天巨人正对着脚下式微的老者虎视眈眈，昭示着曾属于他们的时代将一去不返。为了苟活，这些白发苍苍的老者们，只得用孙辈们的时尚和商业打扮自己，以耄耋之年笑脸迎客，若非如此，便是粉身碎骨，哪怕一砖一瓦也终究逃不过覆灭的命运。这样奇特的搭配就如同“特修斯之船”，已分不清哪一个“老瓶”，而哪一个装的又是“新酒”。

入夜，月皎洁，星璀璨，霓虹初裳的田子坊和这座城融为了一体，一回首仿若旧貌，一定睛却是新颜，罢了罢了，但愿这片刻的感动与诗化，永远镌刻在梦中人的心间。

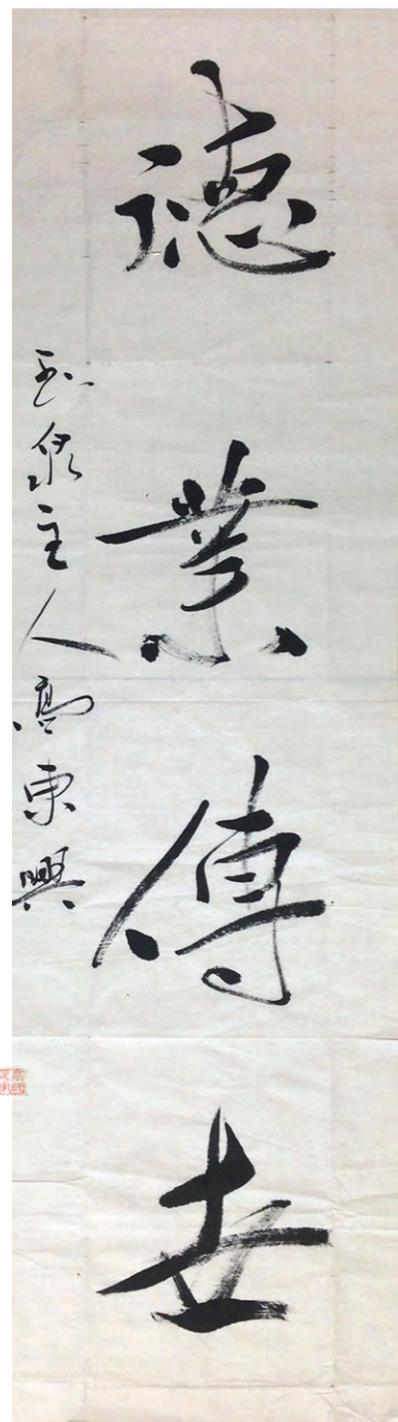
書法

书为

心画

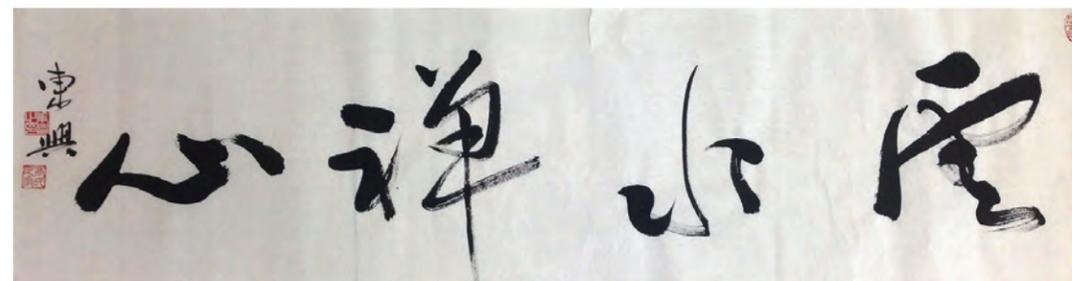
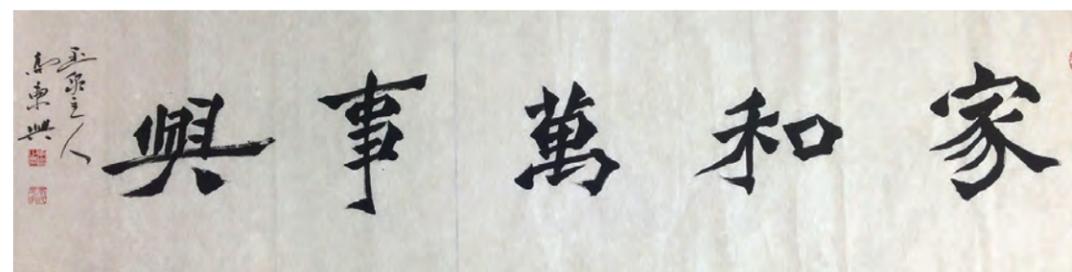
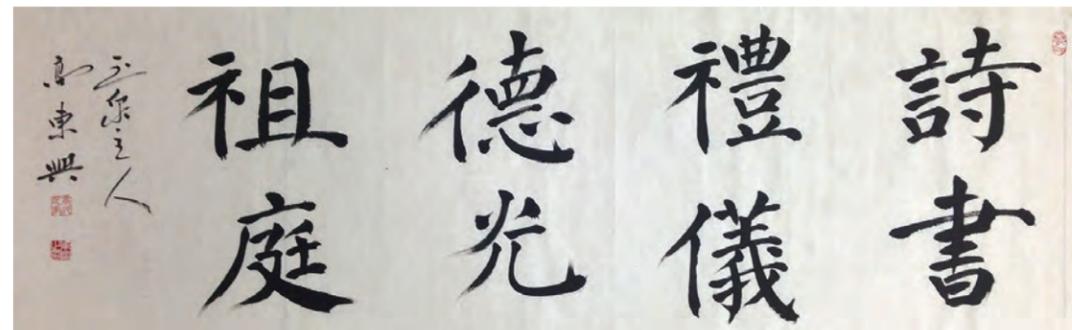
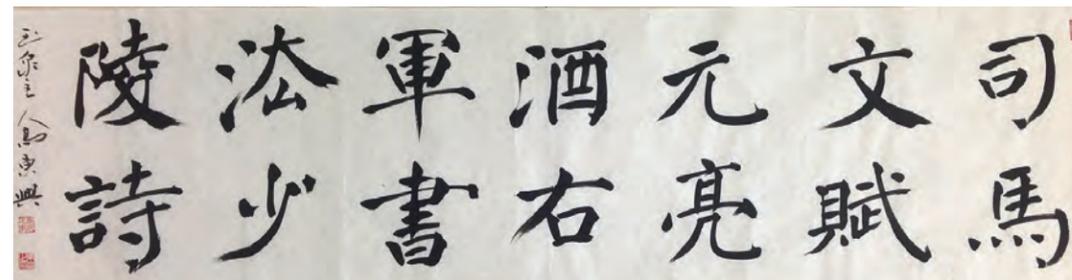


高东兴，西安公司行政人力资源部。
生于1982年，号玉泉主人，中共党员，宁波市书法家协会会员。
自幼对书法、绘画、文学艺术有着浓厚的兴趣。书法初学王羲之、赵孟頫，以灵动飘逸，典雅多姿见长。
曾在首届“滕王阁杯”“第二届中华杯”“第四届金鼎奖”“纪念毛泽东诞辰115周年”全国书法大赛中获得多次奖项。
篆刻宗法汉印，追求秀劲、恬淡的治印风格，著有印集《玉泉印痕》
著有随笔《当岁月滑过心痕》



书法的线条和笔墨是书者情感的倾诉和吐露，心性的抒发，艺术灵感的迸发。
书法是一种生活方式，蕴含着丰富的人生哲理。在喧嚣的当下，独守一隅执着和清雅，漫步于书林沃野，于那诗情雅韵中徜徉，这何尝不是一种生活和追求，精神的升华？
我爱书法。爱她的道劲壮美，她的雅逸散淡，她的天真烂漫。
兴酣落笔摇五岳，诗成笑傲凌沧洲。
墨似狂飙倒海山，笔若飞龙翻天地！
爱上书法，使我由此窥探和领略到民族文化的博大精深，雅逸绵长。

学书之路是漫长的，艰辛的，但对书法的挚爱和赤诚只会随时光的流逝而与日俱长，不减，不灭。
志与道，据于德，依于仁，游于艺。



安全急救知识 高处坠落怎么办？

根据近年来所发生在建筑业“三大伤害”（高处坠落、坍塌、物体打击）的事故中，高处坠落事故的发生率最高、危险性极大。因此，减少和避免高处坠落事故的发生，是降低建筑业伤亡事故的关键；同时正确及时的应急救援工作也是减少事故伤亡的有效途径。

当发生高处坠落事故后，
抢救的重点应放在对休克、骨折和出血上的处理上。

- 1 去除伤员身上的用具和口袋中的硬物。
- 2 在搬运和转送过程中，颈部和躯干不能前屈或扭转，而应使脊柱伸直，绝对禁止一个抬肩一个抬腿的搬法，以免发生或加重截瘫。
- 3 创伤局部妥善包扎，但对疑颅底骨折和脑脊液漏患者切忌作填塞，以免导致颅内感染。
- 4 颌面部伤员首先应保持呼吸道畅通，松解伤员的颈、胸部钮扣。
- 5 复合伤要求平仰卧位，保持呼吸道畅通，解开衣领扣。
- 6 周围血管伤，压迫伤部以上动脉干至骨骼。直接在伤口上放置厚敷料，绷带加压包扎以不出血和不影响肢体血液循环为宜，常有效。
- 7 快速平稳地送医院救治。

亡羊而补牢，不如防患于未然。凡事预则立，不预则废。加强安全自我保护意识教育，强化管理安全防护用品的使用，加强安全防护设施的巡查，方为重中之重。



秘境大宅

云麓之上·悦无边

TODTOWN 天荟 倾力呈现



VIP: 021-3358 3333

售楼中心 莘建东路188号（水清南路碧秀路口）





微信

是一种生活方式

扫一扫, 扫出生活新精彩“城开会”公众微信
关注上实城开客户俱乐部 获取生活资讯, 关注生活百态

了解城开企业文化
参与微信互动, 赢取城开会好礼



香港联交所上市代码 HKEX STOCK CODE : 0563



上海城开 (港股: 0563)