

UDCN

上海 城开

总第138期

12

2016



当代田野

宽境人生 云居梦想

西安浐灞·自然界云栖·舒居主义旗帜之作

建筑面积约96-123m²水岸高层/136m²纯板小高/149-278m²阔景洋房

MODERN



/// 电话：029-8359 6000

/// 地址：西安锦江国际酒店南500米/浐河东路中段

/// 类别：住宅

FOREWORD
卷首语

圣诞颂歌

文/陈佳路

当我们在
谈论圣诞节的时候，我们在谈论什么？圣诞节本是舶来品，中华上下五千年不曾出现这个骑着驯鹿到处爬烟囱的老人，而随着地球村的出现，圣诞节也渐渐成为一个不大不小的日子。爱人们相互惦记，朋友们相互问候，商家们张灯结彩。

在中国，庙宇比那教堂多得多，然而佛诞日却远没有圣诞节那么热闹，想来想去，除却商业因素，或许是仪式感使然。玫瑰花园的苹果树下，狐狸对小王子说，幸福的价值应当是有一定仪式的，它能使某一天和其他日子不同，使某一时刻与其他时刻不同。春来燕归，杨柳依依，桃花依旧，万物生长，循环往复，人的日子也日复一日地一去不复返，仪式感让这匆匆流过的平淡日子变得更有滋有味。小日子里的仪式或许是内心与外界的一座桥梁，搭起日常中的趣味与美好，让你所看到的世界与众不同。

古人云：“沐浴焚香，抚琴赏菊”，便是我们自古以来的仪式感了，延续至今，如茶道中碾茶、擦杯、注水、出汤，品茶香；或是戴上棉布手套，轻柔地盘玩手串佛珠直至包浆；亦或是煮沸清水，冲刷紫砂壶内外，若伴以豆腐，谓去火，伴以甘蔗，谓滋润，如此1-2小时，谓开壶……仪式感存在于我们生活的方方面面。

人生天地间，若白驹过隙，忽然而已。名乎利乎道路奔波肠碌碌，来者往者溪山清静且停停。藉着仪式感，让生活放慢脚步，更富庄重且多彩，也让日常变得不寻常。

平安夜，和心爱的人一起吃个苹果吧。

CONTENTS

NO.138

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。

04/ 新闻

- 04 上实集团总裁周军到鼎实公司指导工作
- 04 上实集团监事会主席金建忠一行到长沙公司检查指导工作
- 04 杨彪、朱晨分别当选徐汇区、长宁区第十六届人大代表
- 04 “深港通”开通，上实城开港股红筹之路开启新篇章
- 05 上海市发改委专家为城开员工解读2020年上海城市发展战略
- 05 西安锦江国际酒店荣获“2016第八届中国最佳酒店大奖”
- 05 无锡 | 城开中心租赁产品发布会圆满成功
- 05 上实城开西安公司自然界项目首批集中交房



06/ 聚焦

- 06 激情飞扬·合作共赢——第四届员工活动日
- 10 拓展，我看到了……
- 12 意犹未尽的太阳岛探秘之旅
- 14 2016城开秋季网球公开赛成功举办



16/ 专题

- 16 源来是艺墅啊
- 30 艺墅里的圣诞趴
- 32 2016年城开大事件回顾



40/ 杏坛

40 联合办公：是救命稻草还是鸡肋？

44/ 城语

- 44 城开新人营——2016届管培生大揭秘
- 48 火灾扑救知多少

收藏家

征集通知

现今，文化地产逐渐成为趋势所向，为营造企业文化氛围，《上海城开》将于二〇一七年起，开辟一个关于艺术收藏品或作品的全新版块。
现面向所有企业员工征集藏品稿件，欢迎各位城开人毛遂自荐或举荐他人。

征集对象 集团本部、项目公司所有员工。

征集时间 即日起。

征集内容 1.字画、书法、器皿、玉石、紫砂、雕塑、文玩、瓷器、篆刻等收藏品的照片。
2.本人创作的字画、书法、器皿、雕塑、瓷器、篆刻等作品。

征集要求 1.藏品或作品高清照片，图片大小不小于2M。
2.涵盖文字说明，藏品（或作品）信息说明、与藏品（或作品）相关轶事等内容。

投稿方式 发送至邮箱：ckzz@siud.com

欢迎大家积极主动分享藏品，或举荐他人，《上海城开》诚挚地邀请大家分享同乐。

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，以方便联系。
- 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：ckzz@siud.com。有任何问题可联系：徐颖，电话：24129965，
- ⑥ 稿费标准：千字80—150元不等，具体额度视文稿质量而定。



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 / ckzz@siud.com

内部刊物 免费赠阅

上实集团总裁周军到晶实公司指导工作



10月27日，上实集团总裁周军、副总裁徐波、副总裁徐有利一行到晶实公司指导工作，上实城开领导季岗、杨彪、黄非、钟涛、李滨等陪同。

上实集团领导一行率先来到珑庭销售接待中心，听取晶实公司相关介绍。公司领导全面介绍了大型保障房社区——上海晶城项目以及周边整体情况，以及在售的商品房项目城开·珑庭。

周总对城开集团肩负社会责任的风范以及保障房建设中付出的巨大努力，他表示高度肯定。同时对商品房项目销售取得的成绩表示祝贺，他要求晶实公司再接再厉，要持续注重研判市场走势，充分挖掘产品价值，为地区的建设和发展做出应有的贡献。

上实集团监事会主席金建忠一行到长沙公司检查指导工作



10月11日，上实集团监事会主席金建忠、上实集团副总裁徐有利、上实城开集团董事局主席兼总裁季岗、执行董事阳建伟、总裁助理杨华等领导来长沙公司检查指导工作。

金主席一行听取了长沙公司董事长杨华的工作汇报，对长沙公司在有效的成本控制、F区建设的完善方面给予了肯定，并提出633地块是今后发展的重点，要求我们稳打实干，为下一步开发奠定基础。随后，金主席一行前往售楼部听取了销售工作方面的进展，并对633地块进行了视察。

金主席、季岗总一行的莅临指导给长沙公司全体员工带来了莫大的关怀和鼓励。

杨彪、朱晨分别当选徐汇区、长宁区第十六届人大代表



上海市各区第十六届人大代表换届选举工作圆满完成。经徐汇区和长宁区选举委员会公示，上海城开集团杨彪和世贸商城朱晨分别当选为徐汇区和长宁区第十六届人民代表大会代表。

杨彪，男，汉族，1963年8月出生，中共党员，理学硕士。现任上海城开（集团）有限公司党委书记、总裁、副董事长，上海实业城市开发集团有限公司执行董事。

朱晨，男，汉族，1975年7月出生，中共党员，管理学本科。现任上海世界贸易商城有限公司董事、董事长助理。

“深港通”开通，上实城开港股红筹之路开启新篇章

12月5日，“深港通”正式开通，上实城开（0563.HK）作为「恒生综合小型股指数」成分股，已被纳入深交所公布的符合资格之上市公司名单，为国内投资者成功建立投资渠道。随着“深港通”的开启，集团于财务、土地储备等方面的进展将吸引资本市场更多的关注。

季岗主席表示，此次入选港股通名单，正值集团的战略元年，相信境内流到香港资金将进一步增加，利好香港股市，有望推动上实城开股票的流动性；而另一方面，集团将通过深港通进一步吸引国内资金，为未来发展奠定良好基础，为广大股东和投资者创造价值。



上海市发改委专家为城开员工解读2020年上海城市发展战略



11月7日下午，上海市发改委规划处处长张忠伟受邀来到城开集团，为员工详细解读了2020年上海城市发展战略、目标和路径的主要内容。培训会由上实城开投资总监王亚民博士主持，集团战投、营销、技术、财务等部门及国宸公司同事参加培训。

本次培训详细介绍了2020年上海城市发展战略，并针对上海下一阶段所面临的主要挑战做出了指导。该战略提出，要在下一阶段全面推进“四个中心”能级提升，并明确了实现更高水平的小康社会、强化底线约束、推动功能升级、坚持创新驱动、促进转型发展的愿景。

本次培训内容丰富、深入浅出，在场同事反响热烈。张处长在提问环节就每一个问题给予具体分析和切实回应，为此次培训画上圆满的句号。

西安锦江国际酒店荣获“2016第八届中国最佳酒店大奖——最佳婚礼目的地酒店”



11月25日，“第八届中国最佳酒店大奖媒体发布会”在上海落下帷幕。西安锦江国际酒店从360余家优秀酒店中脱颖而出，最终斩获“最佳婚礼目的地酒店”大奖。

作为欧亚经济论坛永久会址，西安锦

江国际酒店傍水而建，占地200,000平方米，环境优美，设施卓越，其10,000平米的户外婚礼草坪更是为崇尚自然的宾客提供了完美的户外婚礼场地。除此之外，酒店服务团队经验丰富且注重细节，为会务组织者提供最完善的一站式优质服务并竭力让每一位宾客留下难以忘怀的美好回忆。在酒店业日新月异发展的今天，西安锦江国际酒店完美地诠释着“人和锦江”的待客之道。

无锡 | 城开中心租赁产品发布会圆满成功



12月19日无锡I城开中心就2017年全新发展战略在太湖皇冠假日酒店举行盛大发布会，无锡各界精英人士及媒体约200人共同见证这一时刻。

2016年无锡I城开中心劲销3.66亿元，创造了无锡市场高端商办项目的销售奇迹。2017年无锡城开中心将华丽转身，深耕租赁市场。活动中，置业公司、酒店、物业单位同与会领导共同揭开2017年无锡I城开中心的全新定位——“事业+生活家”。随后两位营销部一线同事，分别就办公产品与公寓产品进行主题宣讲。

无锡I城开中心两栋塔楼，西塔“事业+”，东塔“生活家”，将为无锡打造出经典的一站式垂直商务生态圈。

上实城开西安公司自然界项目首批集中交房



9月25日-10月4日自然界·忘岳首批集中交房801户，具备交房条件1189户，截止11月3日共交房954户。

10月28日，自然界·城墅项目首批集中交房。交房为期3天，具备交房条件77户，截至11月3日，共交房51户。

自然界·城墅项目交房当天，现场人头攒动，气氛热烈，业主们在现场服务人员的热情招待下，宾至如归。在服务人员的指导下，并经过身份验证、产权办理、验房资料签订等流程，业主们如愿以偿地领到了自家的钥匙，跟随工程技术人员一起查验了房屋，都表示对户型设计、工程质量非常满意，给予了很好的评价。



激情飞扬 合作共赢 高赢



上实城开本部
第四届员工活动日
拓展训练圆满结束



“能用众力，则无敌于天下矣；
能用众智，则无畏于圣人矣。”

为了加强集团内部沟通交流、促进合作，提升企业凝聚力和向心力，10月25日上实城开集团在青浦太阳岛拓展基地开展了主题为“太阳岛探秘之旅”的第四届员工活动日，集团领导、本部所有员工及部分子公司员工共140人参与了此次活动。



整装旗鼓，蓄势待发

清晨，上实城开上海公司本部全体员工乘坐大巴赶赴位于青浦的拓展基地，破冰小游戏——“琼斯先生”如同一位老先生，将晚辈们聚集起来拉拉家常，融化彼此的坚冰，消解陌生感，瞬间拉近了所有人之间的距离，拨开云雾重见和煦阳光。

到达拓展基地，在领导激情昂扬的动员致辞后，大家被随机分为十个团队，在季主席的鼓动下，各个团队蓄势待发、群策群力地制定好响亮的队名和口号。大黄蜂、路路通、丹顶鹤、蓝宇、蓝精灵……队名青春阳光，充满创意与诙谐；而口号也是各式各样，橙开队“诚心诚意开”，大白队“白里透红，气势如虹”，路路通队则更有意思，他们的口号是“666”。各队选出队长，摆出各异的团队造型，通过热身活动——坦克大战及大树与松鼠，欢声笑语洒满草坪，进一步突破彼此的隔阂，为之后的团队默契游戏奠定基础。



协同共进，团队无间

“合作共赢、沟通信任、心怀感恩、高效执行”，本次拓展培训旨在熔炼团队，增加信任，促进沟通，增强协作，促使大家敢于担当责任，勇于挑战自我、挖掘潜力，进一步提升团队的战斗力和凝聚力，打造一支团结协作、勇于进取、富有激情的优秀团队。这次拓展活动，令每一位参与者在实践中磨练意志、在沟通中收获感悟、在集体中感受温暖，既营造了“团队无间”的氛围，也令员工意识到个体应承担的责任，合作与沟通的重要性，为今后的工作奠定了更好的基础，团队抗压力也得到历练和提升。

员工活动日已是上实城开连续第四年举办的大型团队体验活动，在紧张的工作压力之下，亲近自然、放飞心情，提高工作效率，调动工作热情和积极性，目前已成为每年员工参与热情最高、最受大家欢迎的集团培训之一。今年新增了城行、国宸等几家项目公司员工的参与，充实和丰富了集团的培训层次，进一步增进了上海公司与项目公司之间的合作与交流，同时亦为企业的人文建设及可持续发展提供了坚实的基础。



缤纷游戏，探秘太阳岛

神笔马良、通天塔、紧急迫降、卡丁接力赛、动感高尔夫等集趣味性、创新性、协作性为一体的游戏项目，这些以激发潜能、目标管理等为目的而设计的游戏，令每个参与者通过游戏，对于自身弱点都得到一定锻炼和纠正。

每一关卡在未完成前，下一刻都充满了未知，如同生活和工作中，无时无刻不面对的变化和挑战。而活动过程中队员之间的资源调配、优势互补、分工安排、知人善任等能力都得到了锻炼。探秘结束后大家对本次活动进行了分享和总结，领导为获胜小组颁奖。最后特别设置的集体生日会，团队建设转而变成了家庭聚会，更添了一丝温暖与人情味儿，本次活动至此圆满结束。

拓展 我看到了……

——2016届管培生 杨景贵



蓝精灵

作为2016届的管培生，一入职，我便被分到上海世贸商城工作，除了几次会议外，对集团知之甚少，对集团的同事也不熟悉，因此当被通知参加集团的拓展时，我心理的期待可想而知。

拓展是在美丽的太阳岛，一个充满诗意的名字，整个岛的轮廓呈梭子状，有人说这是在为历史织布、为文明积淀成型，很多商旅墨客都在岛上留下了历史的印记，而我们在这儿留下了属于上实城开的回忆。通过各种小游戏和探秘闯关挑战，使得我对公司的人、文化和精神都有了深刻的认识，看到了很多。

齐心协力 开动脑筋
打败格格巫



我看到了创意

分组起队名时，每个组都能想出符合自己队伍特色的名字和口号，而且脑洞大开，创意满满，比如“橙开队”和他们的口号“橙心橙意为城开”、“蓝精灵”和他们的口号“齐心协力、开动脑筋、打败格格巫”、“涨停队”和他们的口号“涨涨涨”等等。在下午寻宝之旅闯关的过程中，更是展现了各组的智慧与创意，各种各样的闯关方法不断被提出来，并给予实施，最后成功解决问题。

我看到了坚持

拓展从开始到结束，没有哪个队伍想过放弃，大家一心想的就是更好的完成任务。在我们组的闯关过程中，耗时最久、也是印象最深的就是搭“九层妖塔”，一开始我们没有找对方法，耗时长，而旁边的队伍已陆陆续续完成了任务。但我们没有放弃，不断尝试新方法，终于用塑料板成功地搭起了九层共五米多高的小塔，搭建的方法和其他组都不同，而且是各组中最稳固的。坚持就会有胜利，这是我们体会最深刻的。

我看到了温馨

晚餐时的惊喜生日蛋糕和全场的生日歌，给这次拓展画下了完美的句号，也留下了最温馨的画面，一位在城开工作几十年老寿星的发言更是让人感动，我想，正是这种温暖的人文关怀才使得同事们有这么强的归属感和自豪感，我们的公司才被业界所称道。



我看到了团队合作

分组的时候是完全随机的，每个组里面的成员可能都不是平时工作中所熟悉的小伙伴，那么，这样临时组合在一起的团队能顺利完成一天的任务吗？这是在拓展刚开始的时候我心中的疑问。随着后面任务的进行，我彻底打消了这个疑虑，超强的团队合作能力，推举出来的司令尽职尽责，合理安排任务，队员们各司其职，遇到困难时群策群力，默契度不断上升，团队的凝聚力和向心力也在一个个任务完成后快速增强。

我看到了对规则的遵守

上至公司领导，下至普通员工，每一个人都完全遵守拓展公司所制定的拓展规则，这给我留下了深刻的印象。俗话说，无规矩不成方圆，对于一个公司来讲，这个规矩就是制度，能不能制定完善的制度，并切实去遵照执行，是公司管理的关键。这次拓展中，在有规可依的前提下，我们做到了有规必依，体现出了高效的执行力。而公司领导身体力行，全情投入，完全忘记平时的身份，出错时心甘情愿接收惩罚，也给我们做了非常好的表率。

这次拓展圆满结束了，我想，每个人都应该切实体会到了拓展的意义，对公司的了解必定更加深刻，也明白了团队协作与个人能力之间的互补关系。以小可见大，这次拓展也从另一方面展现了整个公司的文化与精气神，体现了我们企业的价值观——远见、气度、责任和协作。期待下一次的拓展，期待我们能够收获更多。



意犹未尽的太阳岛

文/赵志莲 摄影/翁瑜

探秘之旅



10月25日，集团全员来到青浦太阳岛开始了为期一天的拓展培训。欢声笑语相伴全程，协同共进通过重重关卡，嬉笑怒骂间拉近了彼此之间的距离，我们唱着歌，我们牵着手，我们将声声祝福送到你们心头。



在前往太阳岛的途中，破冰游戏让我们重新认识彼此。一张纸、一支笔，正面写上自己的兴趣爱好、容貌特点或是性格特征，反面写上名字。打乱纸张后，每一位同事都需要猜测手中纸张上所描述的是哪一位身边人，那些平日里鲜为人知的特点，那些独一无二的个性，那些或高雅或接地气儿的兴趣爱好，同事们一个个真实大胆地“揭发”着自己不为人知的一面，互相之间有了更深层次的了解，感情也进一步得到了提升。当然，最劲爆的莫过于惩罚措施了，若猜错，不论男女或是职位都得抛开“偶像包袱”变身小天鹅，共舞一曲天鹅湖。



到达太阳岛后的小游戏更有意思。当所有人手拉手、肩并肩围成一个大圈，150个男男女女相隔，放眼望去，一种圆满的感觉油然而生，喜悦洋溢在每位伙伴的脸上。当我们投入游戏之中，竞技精神和愉悦氛围让我们放下隔阂，如儿时的小伙伴做游戏一样没有顾忌，齐心协力，携手奋进。或许延续到将来的工作上，彼此之间会更融洽，沟通与协作也会更有效。

下午的定向探秘是一个既考验智力又考验体力的活动，每项活动都需团队所有成员一起完成。我有幸被分到了黄队，在“黄”司令的带领下，我们一行过关斩将，顺利完成所有任务，并摘取了“开心奖”。虽然过程中出现了一些看似对比赛不利的情况，比如开卡丁车时，一队三人，每人一圈接力比赛，我们的“黄”司令因技术卓越，一人独当三人，第一个独自完成三圈“接力”，两名队友面面相觑，捧腹大笑，一边按耐不住哈哈大笑的冲动，一边笃笃悠悠地上路。结局如何并不重要，我们因此收获的嘻笑，收获的理解，才是我们此行的珍宝。



2016 城开秋季 网球公开赛 成功举办



2016年，正逢城开20周年和企业战略元年，如同一个身经百战的老兵游刃有余，又有着新兵的热情与憧憬，冲上战场，勇往直前，在专注深耕核心业务的同时，企业不忘社会公益事业发展。目前“上海网球123大师推广计划”已覆盖整个长三角地区及其他重要省市，网球已成为城开的品牌标签，也成为了上海市全民健身运动的城市名片，为城市搭建了一个经典的体育竞技平台。本届赛事作为城开集团第六届职工体育节的压轴项目完美收尾，作为企业三色公益的重要组成，对企业品牌建设意义深远。未来城开集团将持续开展网球公益事业，令企业倡导的“健康生活，快乐工作”的企业理念，和推行的“优享品质生活”的城市生活理念不断发扬传播。



霜降三旬后，赏馀一叶秋，天气渐冷，初霜渐起，而这凉凉秋意并不能阻挡大家对网球公开赛的热情。10月23日下午，<上海网球大师123计划暨2016上海城开网球公开赛>，在上海国际网球中心落下帷幕。

此次活动共吸引了45支俱乐部、372位中外球友参与其中，比赛当日，一扫连日来阴雨绵绵的潮湿，天空放晴，所有竞赛悉数展开。为了更好地挖掘具有潜力的网球人才，本届城开公开赛在以往大师组、精英组、同乐组之外，特别增加了趣味欢乐组和U12、U14两个青少年单打组别，未来的网球精英们就此诞生。当晚，全市26位中外球友齐聚在YONEX球拍试打互动环节之中，切磋球技，收获友谊。他们为自己的网前截击欢呼，为对手的ACE叫好，更为手中的奖杯、证书感到自豪。

当日也是城开集团第六届职工体育节闭幕式暨颁奖仪式，上实城开副总裁、上海城开党委副书记、工会主席李滨先生亲切致

辞。经过激烈的竞赛，各项成绩也都尘埃落定，上实城开集团领导杨彪、钟涛和李滨分别为体育节一、二、三等奖运动员代表颁奖。各位领导对城开人在赛场上昂扬向上、奋勇争先的表现予以充分肯定，大力赞扬大家对城开“健康向上，富有活力”的企业精神和气质的身体力行。至此，第六届职工体育节圆满落幕。

城开集团赞助合作“上海网球大师123推广计划”十余年，历久弥新，日臻完善，究其原因出于一个集团的社会责任，上海城开党委书记总裁杨彪如是说。这与李书记在闭幕致辞中所说不谋而合，“城开推广网球运动已有16年之久，有限的体育比赛不足以让我们挥洒满腔激情，但可以记载一种精神，传承一种动力。”这一天，城开人以城开网球公益活动作为今年体育节的完美收官，一幕幕奋勇拼搏的画面——定格，这是城开人意志品质最生动的写照。



来是 源艺墅啊

ART VILLA

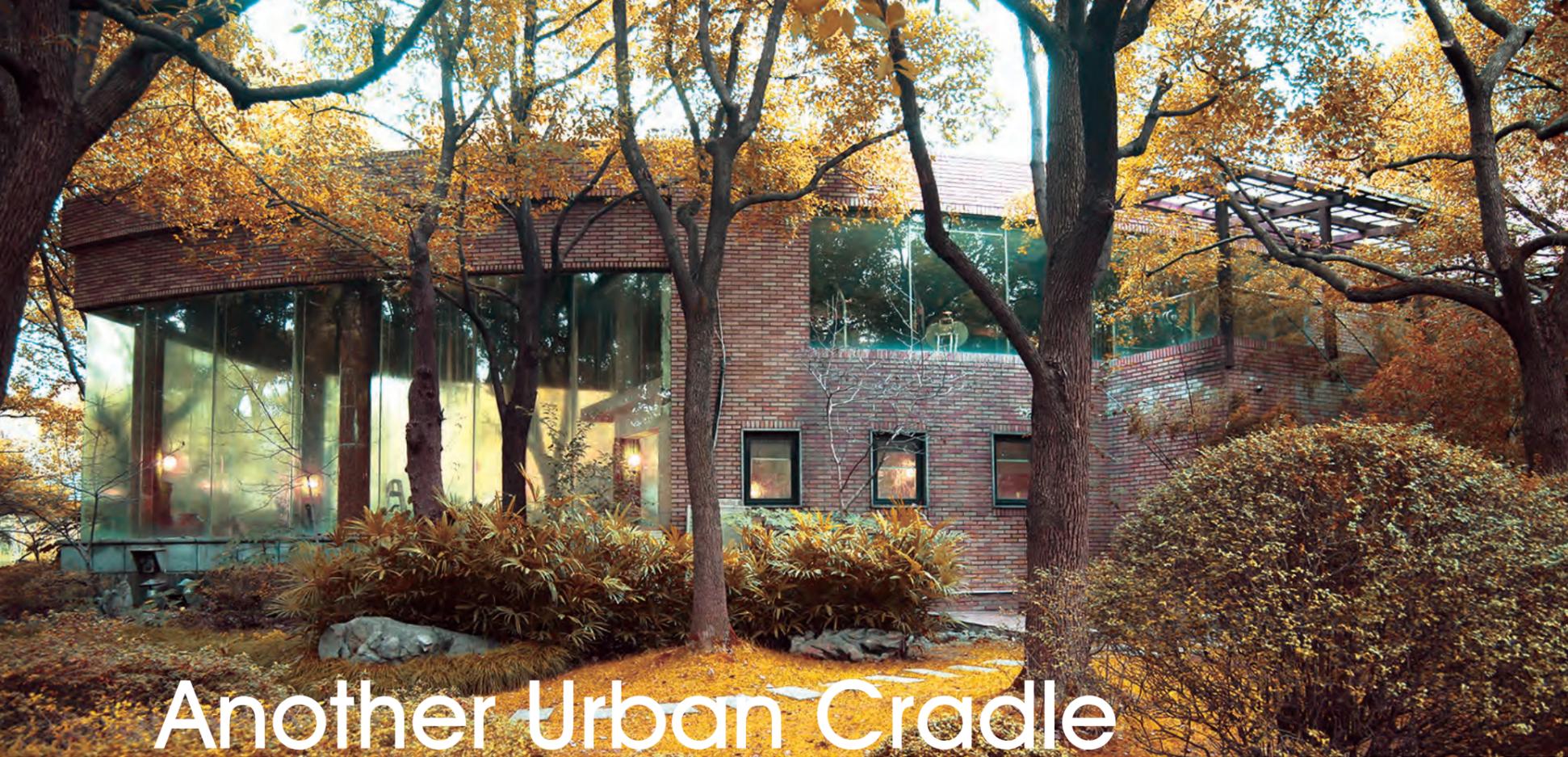


提及当代艺术，首先映入脑海的莫过于现代艺术之父塞尔·杜尚的“胳膊折断之前”——一把普通的五金店雪铲，自此“现成品”艺术跃入人们眼前。2016年9月18日，上实城开旗下上海城寰企业管理咨询有限公司与Fermtower Investments Ltd.签订股权转让协议，以总价人民币23.5亿元（包括净购买价及企业所得税款项）收购位于上海闵行区两个别墅项目——当代艺墅及当代美墅。此举不禁让人展开联想，上实城开是否如塞尔·杜尚一般，将原不起眼的当代艺墅和当代美墅，摇身一变成为一件艺术品，为时代留下属于城开的记忆？



是否能成为艺术品，产品最终将以什么样的样貌展现在众人眼前，或许这一切都离不开背后的经营班子。



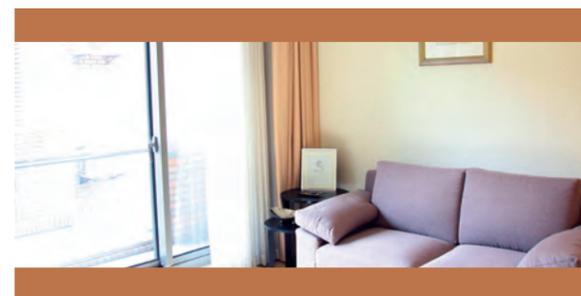


Another Urban Cradle at the GU MEI area

大古美还有一个万源城

从当代艺墅出发，沿着顾戴路一直往东走，便是万源城，而我们的经营班子便是来自那座城。

同属于大古美区域，当代艺墅与万源城有着诸多相似之处。总价上与万源城·御境相仿，而在体量上则相当于万源城的一个街区，目标客户群也存在着一定的交叉，执掌当代艺墅对于这个身经百战的团队而言，似是熟门熟路，这一份成竹在胸源于他们在这一区域的长期深耕。



当我们在考虑项目该如何做的时候，当代艺墅的经营班子们已经开始策划该如何做得更好，更有效的提升产品价值，增加产品附加值。

“已制定2017年计划，预期2018年出利润”财务副总监陈宏说，就前期开发而言，资金压力并不算大，而后期成本主要在于改建和精装。通过二手的方式获得产品，不仅直接拥有土地以及前期的建筑，若再将城开的住宅理念与之相融合，提升产品品质，其市场价值不可小觑。而面对近期推出的营增改政策，经营班子们似乎并没有将它看作是阻力。“在市场背景下，通过提高产品，增加产品附加值”，顺势而为，积极进取，勇立潮头，好的产品立足市场，大环境好坏固然有所影响，而究其根本，还是产品本身的品质。

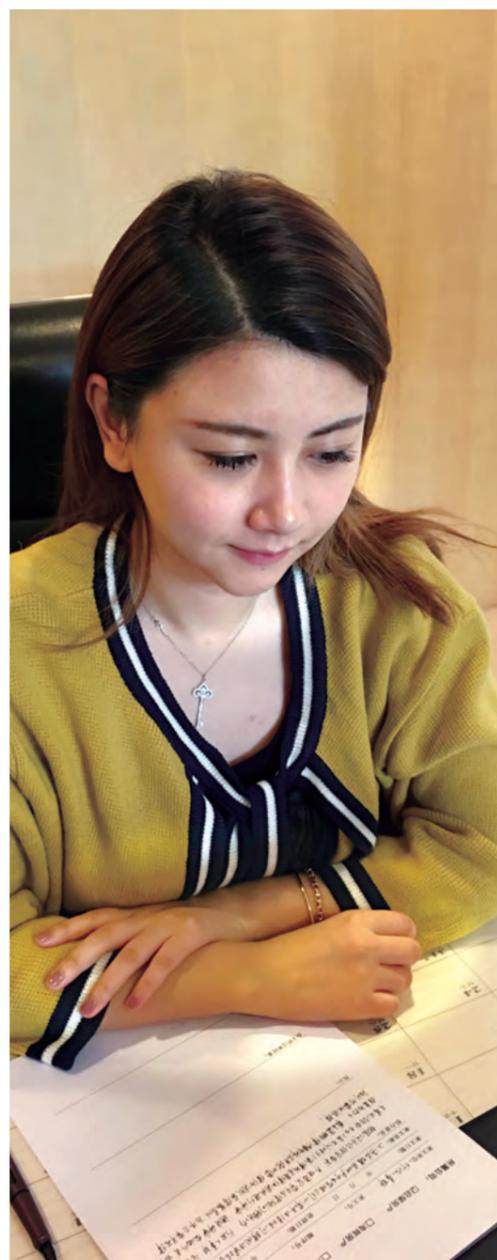
同样，受益于整个大市场环境，市中心公寓价格飞涨，诸多手持大量现金的首改、次改或是再改客户将目光放在交通便利、绿化宜人、居住更为舒适而远离市中心的外环区域。“当代艺墅一二期质量将很大程度的提升，包括功能布置、立面、门窗、公共区域和绿化等等，而三期会焕然一新”总经理冯静对当代艺墅项目充满信心，而针对尚未开发的当代美墅，其所在的颀桥区域，亦存在着相当大的潜力。“当代美墅所在的颀桥区域，在不久的将来，热度也会日趋上升，有利于我们的销售回报”营销部邱总如是说。

城开开发前的万源城所在地块，低矮的私房、狭窄的弄堂、局促的生活……而今的万源城10万方的城市生态公园、六大街坊、优质教育资源、醇熟的社区配套，宜室宜居的理想家园；相对万源城而言，当代艺墅的“底子”要好得多，现有的美式低密度住宅，茂密的绿化，相信在不久的将来，当代艺墅将以一个全新的面貌展现在我们面前，带给我们新的希望与惊喜。





Full of merit,
yet poetically,
man Dwells on this earth.



No rules no standards

无规矩不成方圆

孟子有云：“不以规矩，不能成方圆。”

方，企业制度是硬的，原则是方的，相较于原开发商家族式的管理方针，凡事“一支笔”说了算，小到员工间的小摩擦，大到企业规划财务用印，总经理事无巨细的处理每一件事，人情味有余而少了规范。上实城开作为一家国企，要经得起各方的审查，经得住时间的磨砺，要对社会负责，正规的流程制度、组织架构和管理制度等等内容必不可少。水之积也不厚，则其负大舟也无力，欲成大事，必先牢其根基。

圆，人情化的管理是柔软而灵活的。对外，收购伊始当代艺墅的经营班子便挨家挨户的送上《致租户朋友们的一封信》，颇有大家长的风范；对内，老员工的梳理考核，新员工的输入，每一步都以人为本，关注每一位员工的感受，也因此整个人事交接过程平稳而顺利的进行着。

天地之性，人为贵。方，为做人之本，圆，为处世之道，方外有圆，圆中有方，方圆相济，终成大事。





Dwell Poetically

诗意栖居

整个采访是在当代艺墅的一个小花园里进行，四周树木林立，阳光透过枝叶洒在花园的椅子上，几只小野猫懒懒散散的各自躺着。此时正值黄昏，可能是阳光在一天中最温柔的时刻，当代艺墅的经营班子们围坐在一起，阳光落在他们的身上，有一层浅浅的光晕。或许看出我略有些局促不安，冯静总笑咪咪地说：“随便问，我们都会回答的。”一颗强有力的定心丸，接下来的采访也格外顺利，听着他们举重若轻地诉说着有关项目的点点滴滴，有苦有甜，间或对项目未来的规划与愿景，让人不由深陷于他们描绘中的居所不可自拔。

这或许是个浮躁的时代，生活节奏不断加快，每个人都有那么点身不由己，心中有众多东西几欲喷薄而出却又不得落脚，每一颗心都飘荡而不得安定。而在当代艺墅那颗躁动不安的心似乎也开始渐渐沉下来，或许是因为环境太过“原始丛林”，绿树成荫，草木葱茏，更多的或许是因为感受到眼前经营班子们身上的安定与踏实。他们不仅仅是在开发住宅，他们是在为每一个飘荡不安的心营造一个安心栖居的家，为诗意栖居提供一种可能性。

The key is to solve problems

解决问题是关键

由于原开发商缺乏系统的企业管理制度，我们的团队需要处理一系列历史遗留问题。

账务上的一团乱麻，与其口说无凭，各说各家理，当代艺墅团队经商讨决定聘请第三方会计事务所进行23年的财务梳理。这一工作费时费力，而又不可或缺，对于项目之后的开发、审计等都有所裨益。工程资料杂乱无章，“项目至今23年，有许多手写资料，很难辨认，整体资料也不齐全”工程副总经理鲁民似乎有些头疼，不过最终凭借以往丰富的经验，抽丝剥茧，分门别类，整理出能够正常开展工作所需的材料。

每一个部门面临着诸多意料之外的突发事件，“老革命遇到新问题”行政人事邱伟伟笑着轻描淡写地说了一句。但若细细观察，不难看出他眼下的黑眼圈，正如总经理冯静所说“我们的风格是不大会说，事情能解决就解决掉，没必要到处说”，“在这里接触很多实操的内容，班子其他四人专业能力都很强，可以学到很多专业知识，而不局限于人力资源”说这话的时候，总觉得

张黎总的眼睛亮晶晶的，那里面是一种面对挑战、面对新鲜事物的兴奋感，是跃跃欲试的冲劲。

想来，正是因为这种实干精神与专业能力，带领万源团队披荆斩棘获得成功，而延续这些精神，加之以学习型的氛围，注定将会带领当代艺墅/当代美墅项目走向另一个辉煌。

当代艺墅/当代美墅的成功收购，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。





A LETTER TO ALL LESSEES

SHANGSHICHENGKAI

致租户朋友的一封信

CHENGKAI

租户朋友的 一封信

亲爱的朋友：

您好！冒昧拜访，打扰之处还望海涵。对于这次谋面我们倍感荣幸！并诚挚感谢您选择了本社区作为您和家人在上海居住生活的家。

关于这次拜访，除了表达对您的感谢之外，我们还要告知您一个小信息，就是我们接替了原有的公司，成为您新的服务者。我们是一家在香港上市的具有国资背景的房地产集团，我们的名字叫作“上海实业城市开发集团有限公司”，简称“上实城开”。我们在中国 12 个城市开发和经营有二十余处房地产项目，业务涉及住宅、办公、商业、酒店、服务公寓、金融、物业服务等多个领域，是一家全国布局的大型综合房地产集团企业，您可以通过我们的官方网站 <http://www.siud.com/> 了解到我们更多的信息。

在刚刚过去的 10 月，我们收购了本社区原本的开发公司，作为一家国资背景的上市公司，我们历来十分重视服务品质和社会责任，并且运作规范、遵守法纪，故我们在此郑重向您承诺，我们将严格遵守既有租赁合同约定的事项，为您和家人提供优质的服务，请您放心。同时，我们和原开发公司在收购之后有一个资产和业务交接的过渡期，在此期间，如有一些地方让您感受到不便，还希望您能够谅解，并为我们指出，我们将竭力、尽快为您解决。我们十分欢迎您对于本社区服务提出的意见和建议，我们的客服人员将在第一时间向公司反馈这一切，我们也将进行合理的改善和提升。希望您能接受我们的诚意，并给予我们信任。

感谢您拨冗接受我们的拜访，并让我们感受到了您的善意及风度，我们相信，在我们共同的关注下，这个社区将会变得更为温馨和宜居。

谢谢！诚挚地祝您和家人身体健康、生活幸福！

您的朋友 上海实业城市开发集团有限公司

2016年 11月



香港联交所上市代码 HKEC STOCK CODE : 0563



漫画家丰子恺曾说：“在上海住家，邻人是不相往来的。”倘若他生活在21世纪的今天，栖居在当代艺墅，恐怕就不会有这番言论了。



12月10日的当代艺墅会所人声鼎沸，热闹非凡。沿着被圣诞花装点一新的台阶拾级而上，两棵圣诞树映入眼帘，小朋友们正围着圣诞老人讨糖吃。再往右走，金色的Merry Christmas，配以红绿白的气球，每一张桌子上都摆着一只小麋鹿，孩子们围坐在中间的长桌嬉笑打闹，或是认真看着彩绘师在小伙伴的脸上妙笔生辉。而大人们，则坐在四周的圆桌上，或三三两两的聊天，或逗逗邻居家尚不会走路的孩子，或是排着队在自助餐台取餐。当你一踏入当代艺墅的会所，听着耳边的圣诞颂歌，看着眼前其乐融融的场面，嘴角便会不自觉的上扬。



感叹于布置的温馨，便与活动执行方聊了起来，在小朱看来，这一次活动的执行非常高效，不同于一些公司模棱两可的活动描述，当代艺墅营销部在沟通过程中，将整体活动的调性、场景布置、餐点要求、礼品品质等等事无巨细的全部安排好，他们要做的只是执行。

这是来自法国的Guillaume在当代艺墅度过的第三个圣诞节，他说较往年而言，今年的抽奖礼品质量更高，德国的Alston边喝着啤酒边说孩子们在这儿玩得开心，他们也会觉得幸福，宝岛台湾的陈先生一家则觉得今年的圣诞晚餐特别好……



现场的氛围在一次次的舞蹈表演，一轮轮的抽奖活动中推向高潮……夜深了，孩子们揉了揉眼睛，一手牵着妈妈的手，一手抱着活动送给每一户人家的圣诞花，回家了。

在梦里，他们能听到麋鹿经过屋顶的舞步，和烟囱根儿的圣诞老人握个手，告诉他，我做了一年的乖孩子，能给我圣诞礼物吗？

2016

城开大事件回顾

Events Review



Events Review

事件回顾

龙城项目股权变更



01/08
上海城开与绿碳基金订立赎回协议，绿碳基金同意以总金额人民币16.68亿元赎回上海城开持有的合伙权益，即上海城开龙城项目35%股权。

福州城开成功摘地



02/04
城开中庚以4.17亿元摘得福州市商住用地“马宗地2016-01”地块；8月8日，城开中庚以6.84亿元摘得福州市商住用地“马宗地2016-06”地块。

上实城开与中国电建、电建地产战略合作



04/15
上实城开与上海电力建设有限责任公司、中国电建地产集团有限公司签署合作框架协议。根据协定，三方将充分发挥各自优势，聚焦上海及国内一线城市与长三角地区重要城市，共同寻求优质房地产投资机遇。

西安公司A3-5、A3-6地块开发建设启动



05/28
上实城开西安公司自然界A3-5、A3-6地块开发建设正式启动。新地块的开发与建设，标志着自然界项目将在产品品质、客户服务、品牌影响力等各个方面再次进行全面整合、升级。

琨城帝景园三期高层公寓集中交房



06/18
昆山公司琨城帝景园三期14-18#高层公寓顺利完成集中交房，本次交房共317户。

北京西钓三期绿地拆迁工作启动



06/28
北京公司西钓三期占地2.4万平方米代征绿地拆迁工作正式全面启动。

06/25 沈阳城开中心艺术精装公寓开盘预售



06/25
沈阳“城开中心”艺术精装公寓正式开盘预售，装饰精良的展示样板间、开放式商街等城市顶级配套资源、铂金级万科物业服务和“购房首付低至两成、7988元/㎡起、认筹一万抵97折”等三重购房礼的推出，在区域市场不良、竞品前堵后截、客户信心不足的不利环境下，实现认筹客户转签超50%，首开销售额超2000万元的良好局面。



杨雄市长调研天荟

07/21



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。杨雄市长首先肯定了莘庄地铁站上盖综合开发项目对改善莘庄乃至闵行地区的交通环境和城市面貌方面起到的积极作用并称赞其运营模式值得借鉴推广。

西安自然界·云栖新品发布会



上实城开西安公司自然界·云栖新品发布会隆重举办，标志着生态大城自然界再次启航，迈入“摩登范·东方筑”的新时代。此次着重关注社群文化建设，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。

沈阳城开中心签约万科物业



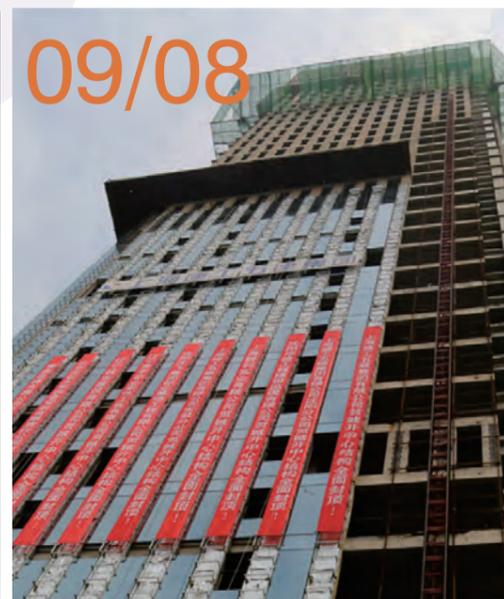
上实城开沈阳城际公司与万科物业服务服务有限公司签约合作。标志着上实城开集团对品质生活的营造与万科物业万科式贴心周到服务之间的强强结合，为业主带来提供更优质的生活环境。

上海城开成功发行公司债券



上海城开于2016年8月底成功发行了17亿公司债（非公开），本次债券发行期限为6年（附3年期末回售选择权），最终票面利率3.90%。2016年战略元年，集团将在金融市场上，以良好的资本运作能力，继续保持与金融机构的长期战略合作。

沈阳城开中心T3塔楼封顶



沈阳“城开中心ART”项目T3塔楼甲级写字间举行封顶仪式，项目主体形象呈现，是以项目工程建设中一个里程碑式的重大节点。

城开商业 平台成立 09/06



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，上实城开集团董事长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，“住宅+商业+X”5年战略规划将逐步实现落地。

收购当代艺墅及当代美墅



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Fermtower 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稅款項）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。

天荟一期T2、T3住宅结构封顶



TODTOWN天荟一期T2、T3住宅楼主体屋面结构正式结构封顶。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天荟将面临核心建设——铁路、地铁上盖大平台工程。在既有运营线路上加盖板进行平台建设，在国内尚属首次。今年四季度，莘庄站南广场出站天桥将进行首次翻交。

上实城开荣获 品牌价值50强

09/21



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”，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。

天荟悦麓秘境大宅发布会



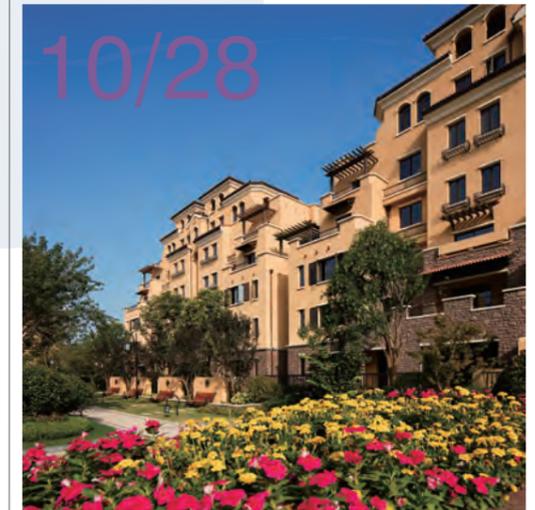
“天生传奇·荟此时” TODTOWN天荟首期作品悦麓秘境大宅发布会召开，售楼中心SKYCLUB客户会正式对外开放。悦麓为上海带来全新的上盖居住理念，象征着上海的人居史向“空间站”迈出扎实的一步。

西安自然界·云栖开盘热销



西安公司自然界·云栖在西安锦江国际酒店正式开盘，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。

西安自然界·城墅项目 首批集中交房



上实城开西安公司自然界·城墅项目首批集中交房，交房为期3天，具备交房条件77户，截至10月30日，共交房50户。

上实城开（0563.HK）被纳入“深港通” 合资格交易标的



“深港通”正式开通，上实城开（0563.HK）作为「恒生综合小型股指数」成分股，已被纳入深交所公布的符合资格之上市公司名单，为国内投资者成功建立投资渠道。

上实城开秉持“住宅开发+商业运营+城市服务+产融协同”的四大战略板块，在未来布局和谋划上，将积极支持未来资本市场，在内地市场和香港市场的投资和战略联系将进一步加深。



“联合办公”

作为商业地产界的网红，
如果你还不知道，
那就真的OUT了。

所谓联合办公，百度给出的解释是一种为降低办公室使用成本而进行共享办公空间的办公模式，来自不同公司的个人在联合办公空间中共同工作。在特别设计和安排的办公空间中共享办公环境，彼此独立完成各自项目。办公者可与其他团队分享信息、知识、技能、想法和拓宽社交圈子等等。

其实，只要你对办公环境有任何需求和遐想，你都可以选择联合办公，例如以下几种情景：

我们是个小团队，我们想要一个低成本的、私密的办公空间……

我们是创客，喜欢在圈子里，一起分享我们的创意……

我刚刚创业，我需要办公场所，我也需要一系列创业服务……

我是自由工作者，需要一个临时的正规办公场所及配套服务……

我出差到这里，不想在酒店办公，我需要有一个舒适的办公空间……

我来这里游玩，临时需要和我的客户开个视频会议……

WeWork

说起联合办公，不得不提起目前已是纽约市最具价值的独角兽创业公司——WeWork。

2010年，WeWork在纽约开办了第一个创新式的联合办公空间——它的创新在于把冷冰冰的办公空间变为了一个联合办公的社群。六年以后，WeWork在《财富》的独角兽榜单上位列13，估值已达160亿美元。

中国版WeWork

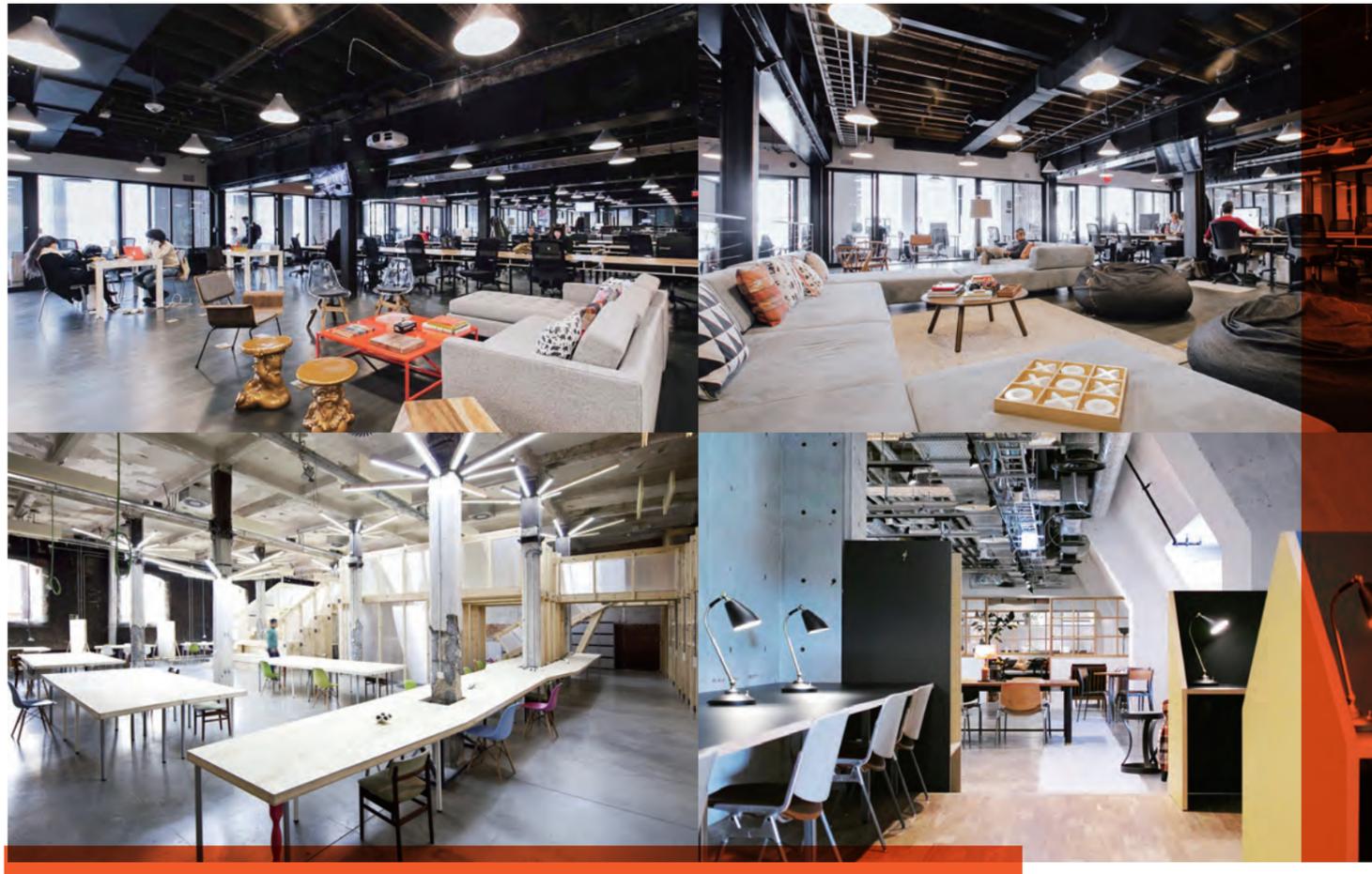
2010年以后，打着WeWork复刻以及升级版旗号的联合办公模式，在中国大陆的土地上遍地开花，房企与互联网企业联手越玩越大，联合办公至此已经不是一个新鲜的名词了。

- 2010年9月，几乎与WeWork同时，P2产品在中国诞生。
- 2015年2月，第一家SOHO 3Q产品在北京和上海同时开出。
- 2015年3月，知名地产人士毛大庆宣布离职万科，创业优客工场。
- 2015年4月，方糖小镇3店在上海同时开业。
- 2015年5月，已经面世3年的You+开始由青年生活社区转型青年创业社区。
- 2015年5月，We+在上海面世。
- 2015年8月，X.NODE首店湾谷空间开幕。
- 2016年7月，3W发布“咖啡+孵化器+共享办公”进军联合办公领域。

是救命稻草还是鸡肋？

WORKING

文/颜梦初



鸡肋鸡肋，弃之可惜，食之无味

为什么说联合办公是鸡肋？对于拥有自有地产背景的联合办公企业来说，联合办公确实具有高效去化存量房的快速强行针功效，但事实确实是这么么？我们不妨来看以下几个故事和数据：

1、以北京近期新开的一个联合办公空间为例，据了解，一个占地1500平米的空间，每天6元/平米的租金需要有至少27万元每月的租金支出。该空间内可以容纳约170个座位，以每人每月2000元来计算，理想状态每月最多收入34万左右。其中7万的收入看似丰厚，但是加上物业、装修、网络水电以及人员等这些不小的成本，这样一个空间运营下来的利润已经所剩无几。

2、从SOHO中国发布的2015年度业绩报告来看，去年净利润5.38亿元(人民币，下同)，同比大跌86.82%的数据，已然说明了一切。尽管潘石屹夫妇一直坚称SOHO中国的转型是成功的，租金收入和毛利率也在微幅上升，但仍然难以掩盖整体业绩下滑的事实。

3、离开万科集团的毛大庆，随后创办了优客工场，正式进军联合办公领域。从成立之初，优客工场就以红杉资本、真格基金、创新工场等顶级投资机构背书，各方资源优渥、扩张资本股实让其他“草根”众创空间玩家相形见绌。

然而，在这样令同行艳羡的成绩之中，其实隐含了许多问题。

就本次A+轮融资来说，融资金额与上一轮相差无几，而投资方早已没有了红杉资本、真格基金、创新工场的身影，这不禁让人猜测这些顶级投资机构对优客工场未来发展信心的动摇。

联合办公真正的盈利点在哪里？

租金产生的利润其实很低，仅仅依靠租工位其实很难扭转商业地产的高空置率，其核心应该是通过为创业者提供多样的服务实现多元化盈利。而这一点，恰恰是传统地产出身的玩家所欠缺的。

盈利来源主要是提供创业服务或通过投资增值

关键字：**空间、生态、社群、共享**

让我们来看看各位大咖是怎么理解和定义他们心目中的联合办公形态。



丁祖昱

空间价值是联合办公商业模式的基础

联合办公这个平台上面将衍生出很多种商业模式，但空间是基础。空间是联合办公这种形态的一个载体，人们需要更多线下交流，能够把闲置资源更好匹配，在空间里面做到更好的集约化，空间的价值将非常大，会直接或间接依靠空间这个载体衍生出不同的盈利模式。



毛大庆

联合办公本质是生态

生态，渴望人与人之间的连接，入住的企业在空间里实际上扮演了各种不同的角色，形成一个很有意思的生态。第二是社群共享，共享经济推动人人共享。最终要做三件事：打破信息不对称，降低企业交易成本，区别中心化，形成一个一个鲜活的人。

资源放在兜里就是产能过剩，拿出来用就是共享

平台里的每一家小微企业都有自己擅长的领域、自己的产业和未来发展的经济模型，链接人跟人，链接人跟资源，每个人都有本地化，有差异化，有专业化，各种各样的资源，链接在一起我们就是一家大公司。而能实现资源的共享将产生巨大的价值。



郑健灵

社群是最大价值

联合办公最重要的价值在于聚拢了大批创业者的社群，通过联合办公这一服务模式，吸引不同的创业者形成创业者社区，并围绕社区衍生出多种增值服务，这些增值服务对联合办公提供商而言是具有很大盈利可能的。

读到这里，你心中对联合办公的定义是什么？

笔者认为，一切关键词都逃不脱“需求”二字，有需求才有联合办公生存的空间，空间里才能孵化这一类社群，多种社群汇聚在一起才能形成一种生态，随后各种生态间进行资源共享，如此循环，创造出一种良性的、可持续的共享体验。

联合办公的功能性再升级——从单纯满足办公需求到提供创业服务的再升级

从上述联合办公的发展速度以及模式的变化，我们可以看出联合办公的功能性已不单单满足聚合各类公司的办公场地，而是往提供支持与服务方向发展，例如对进驻的创业型企业提供产业投资、孵化、加速的服务功能，更具有产业整合功能和共享性经济的特质。

在未来一到两年内，因为初创公司的大量涌现，孵化器、加速器也将大量出现，从需求端催生市场增量。由于上述功能的再升级，也客观地把市面上的各大联合办公企业进行了分类，简单来说，如图1所示。

好了，以上科普知识完毕，下面我们开始步入正题，联合办公——是救命稻草还是鸡肋？

拯救传统商业地产的一根稻草

做联合办公最有资源优势的行业，毋庸置疑是房地产，这也正是为什么市面上的联合办公创始人都具有房地产出身的背景，我们耳熟能详的就是离职万科的毛大庆，带着地产人的梦想，走上创业之路。还有以SOHO 3Q为代表的一些商业地产商，其创办初衷是为了盘活旗下存量房，进而尝试用最小的代价吸引增量用户，尝试全新的联合办公运营模式。

要打造和实现上述功能1.0版本的联合办公模式，对深耕房地产的精英来说，绝非难事。将一些位置远离市中心的新建项目以联合办公的形式作为配套包装亮相，再以新的噱头去吸引大众的眼光，瞧，就是这么简单。

几乎所有项目创始人都宣称，联合办公项目一开张，不少人驻率已达到90%以上，这样的数字远超普通商业地产。

但市场需求的，绝不仅仅只有这些。场地，绝对不是联合办公的核心要素。



图1

与众不同的你



编者按：上实城开始始终视人才为企业发展的第一启动动力，尤其重视对新生代储备人才的培养。从1999年开展校园招聘工作开始，城开集团通过有序培养，加强在实践工作中对职场新人的历练，形成了一套具有实践特色的高校优秀毕业生人才培养体系，成功地为企业培养大批优秀骨干人才，使众多优秀的毕业生走上管理岗位，成为集团发展与扩张的中流砥柱。2016年，3位“小鲜肉”从校园招聘中脱颖而出。

2016届管培生，他们来了！



“非典型”上海人

我是一个土生土长的上海人，却有着与传统思维里上海男人截然不同的形象和性格——黝黑的皮肤、坦诚而朴实的性格，以至于经常有人会惊讶地问我：“你是上海人？！”（非地域黑）

动物之友

虽然外表粗犷，但我有一颗与外表不太相称的爱心。无论是猫猫狗狗还是小鸟小兔，我都觉得非常可爱，非常乐意与他们“交流”。大学时期也曾经在寝室养过兔子和猫，可以说是名副其实的“动物之友”。

“文武双全”

业余爱好方面，我可以称得上是“文武双全”。

文，指的是围棋。大学时期，我曾与来自上海各高校的同学一起组织了第一、第二届上海市大学生围棋联赛，并以队长的身份率领同济大学围棋队参与该项赛事，连续两年取得了第七名的成绩（一共八个队）。

武，指的是足球。多年来我热衷于参加各类足球赛事。曾以队长的身份，率队取得校级比赛的亚军。

俗话说，能当上队长的人，必有其过人之处。作为双料队长，我要大言不惭地说，我的过人之处在于责任心、团队精神以及人际关系处理能力，我也希望我能在今后的工作中展现出这些优势，为城开贡献自己的一份力量。



姓名：任鹏程

性别：男 年龄：22

外貌特征：短发、浓眉、小眼睛

性格特征：乐观、坚强、脾气好

工作经历：2016年7月入职，现于晶实分公司开发部工作。





虽平淡，但志存高远。
可静可动，亦可切换自如。
乒乓我所欲，足球亦我所欲也。
初入上实城开，满腔激情请关照。

我是**杨景贵**，16届管培生，
我在**上海世贸商城工程部**，
在学习，在努力，在积蓄。



我叫**周扬**，下一句应该接的是哪里人，但我是出生在新疆籍在陕西户籍在南京在上海生活了8年的汉子。就像我复杂的“生世”独一无二的是汉子一样，作为我的特点独一无二应该就是一双不笑也眯一条缝的眼睛。

我喜欢七匹狼的广告，就是那句

“男人不止只有一面”。

我能因一杯茶、一朵花甚至是一缕光影陷入沉思，臆想微观世界的纷扰；也能因一座山、一方水甚至是广袤沙漠点燃激情，感叹宏观世界的寂寥。

我能享受独自长跑，追逐的不一定是光和闪电的力量，也可以是奔跑时独自面对内心的淡然；我能接受分享音乐，讨论的不一定是琴和管弦的韵律，也可以是欣赏时触动情感的共鸣。

我一直在与自己比赛，寻求挑战让自己脱离舒适区，鞭策自己不断进步；我也一直在享受生活，珍惜身边拥有的所有美好，督促自己不负美好时光。

这就是我，能严肃认真，能搞怪活泼，能滔滔不绝演绎身边的喜怒哀乐，也能默默不语将自己融入自然。爱看书、爱长跑、爱听奇闻异事，也曾痴迷新闻周刊。

男人不止只有一面，接触了你会发现一切皆有可能。我是2016年新入职的管培生，我叫周扬。



火灾扑救 知多少?

在各种灾害中，火灾是最经常、最普遍的威胁公众安全和社会发展的主要灾害之一。

人类能够对火进行利用和控制，是文明进步的一个重要标志。掌握针对不同起火原因、火势情况的扑救方式，把握最有利的灭火时机。

冷却灭火，浇水降服

所谓“水火不相容”，以水扑救，可以使温度降至该燃烧物的燃点以下；同时，产生的水蒸气又能冲淡可燃气体和氧气的浓度；高压密集的水流更能强制冲散燃烧物和减弱燃烧强度，这些都能达到灭火效果。但水也不是万能的灭火剂，因为水可以导电，会引起触电；水、油不相容，用水灭油火，会造成油火漂盈，要谨慎用之。故电着火、油起火不益直接用水灭火。

沙土覆盖，窒息灭火

窒息灭火法，是小火阶段最好的手段。灭火时采取覆盖的方式，用锅盖、湿棉被、泡沫、沙土等不燃或难燃物质覆盖在燃烧物上，隔绝空气，使燃烧物质“缺氧而死”，此举不会造成水渍损失，方法简单，器材方便，防火救灾必学招式。

扑救电器，二氧化碳

二氧化碳灭火器喷射出的是雪花状的低温二氧化碳，又称干冰，它释压气体时，会大量吸热，从而使燃烧物质温度降低。同时又能隔绝空气和降低空气中的含氧量，使火熄灭。二氧化碳是一种惰性气体，对绝大多数物质没有破坏作用，不留任何痕迹，同时，它既不导电、又无腐蚀性，特别适用扑救电器和贵重物品发生的火灾。使用二氧化碳灭火时，绝不能对着人脸和手，同理，若人体自身着火不可使用二氧化碳灭火剂施救。因为二氧化碳气体会使人因为缺氧而呼吸困难，对人体造成其他的危害。

身上着火，打滚水洗

在火场中，身上衣服着火者应迅速逃离火场，就地打滚或用水浇（有清水潭时也可以跳入水中）。不要狂喊大叫，以免火焰吸入喉部，引起咽喉部及内脏灼伤。不要狂奔或用力拍打，这样会增大受创面积和延烧其他部位。用手去拍打，就会造成裸露的手严重受伤。

FIRE
EXTINGUISHER[®]



秘境大宅

云麓之上·悦无边



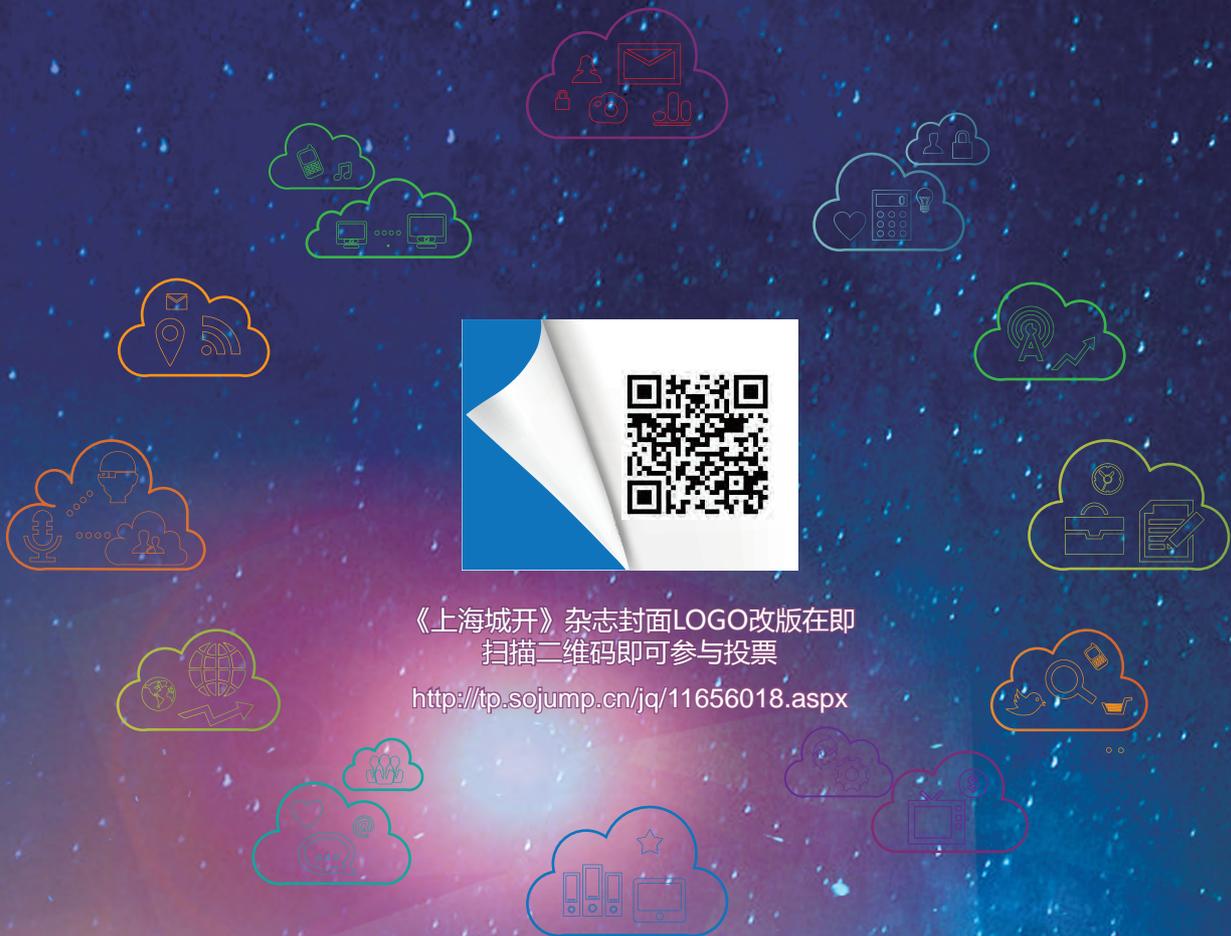
TODTOWN 天荟 倾力呈现



VIP: 021-3358 3333

售楼中心 莘建东路188号（水清南路碧秀路口）





《上海城开》杂志封面LOGO改版在即
扫描二维码即可参与投票

<http://tp.sojump.cn/jq/11656018.aspx>



香港联交所上市代码 HKEX STOCK CODE : 0563



上实城开 (港股: 0563) 控股公司