

济高讲堂·东南大学园区规划与建设能力提升培训班

学习心得

园区开发关键词：多规合一、运营招商、危机管理

东南求学之旅感悟两三

从5月20日至5月24日,为期5天的济高·东南园区规划策划及工程建设能力提升培训圆满结束了。如今,耳畔依然回荡着教授们的谆谆教诲。在东南大学,这个《致青春》的拍摄地,我领略了百年老校风采,重温了学校生活,没有外界的干扰,两点一线的学习让我收获颇丰。从危机管理到宏观经济,从创新发展到规划建设,从企业运营到招商引资,在课堂学习之余,进行了两场现场教学,参观了江苏省绿色建筑与生态智慧城区展示中心和江宁高新技术开发区,可以说内容丰富多样且十分切合规划策划及工程建设的主题。现将心得体会分享如下:

一、新媒体时代,做好危机管理

新媒体时代主要是网络媒体,是多人到多人的传播。特别是移动终端的普及,让世界互联互通。在这种背景下,危机管理显得尤为重要。在遇到突发事件时,一句话、一个动作稍处理不当,都可能带来意想不到的后果。黄旭教授提到的“快讲事实,慎讲原因,政治立场正确,同时做到有温度讲温情”,可以说讲到了危机管理的精髓。其实,在工程建设过程中同样会遇到一些突发事件,而黄教授所讲的危机管理策略,如运用得当可以有效化解危机。

二、健全空间规划体系,推进多规合一

规划作为政府引导城市发展的重要手段,其重要性不言而喻。傅兆君教授、方斌教授、熊国平教授和陈家祥局长,都从规划着手,探讨规划前沿问题,分享规划建设与管理的先进经验。在我看来,这些课程的最终落

脚点都是健全空间规划体系,推进多规合一。当前,相关部门规划之间难以协调,城乡区域无法全部覆盖等问题已严重制约城市发展,特别是城市总体规划和土地利用总体规划不协调,给项目落地带来难度。而多规合一则是解决以上问题的有效途径。东区棚改项目在选址时,也存在城市总体规划和土地利用总体规划不协调的情况:因为土地利用总体规划滞后于城市总体规划,导致项目用地虽符合城市总体规划但不符合土地利用总体规划。这样一来,就需先进行用地规划调整,严重影响了项目总体进度。

三、从运营招商入手,提升园区建设和管理水平

运营招商是以满足实体经济的需求为运营目标,以产业导入和产业聚集为核心,最终实现园区可持续的盈利模式。孔庆善教授和吴哲主任分别从企业运营和园区招商入手,提出了运营管理和招商引资的策略,引导园区开发要转变思维,充分利用市场之手,满足市场需求和企业诉求,以起到事半功倍的效果。东信开发公司已将园区开发作为一项核心业务,目前已拍得一块工业用地,另有一块工业用地正在积极争取。因此,为保证这些产业地产项目的建设和管理水平,我们必须从规划策划环节开始,以招商企业的诉求为出发点,制定合理有效的招商运营策略。

最后,再次感谢集团及东信开发公司给予的宝贵学习机会,感谢人力资源部的悉心安排,感谢各位教授学者的耐心指导。

(东信开发公司 李普峰)

此次东南大学求学之旅,虽然只有短暂的6天,但是我非常珍惜这次宝贵的学习锻炼机会,潜心学习、虚心请教,勤于实践、取回“真经”,广交朋友、合作交流,严格自律、树好形象。通过学习,我开阔了视野,学到了经验,找到了差距,启迪了思维,增强了加快发展的危机感、紧迫感和责任感。现将本次学习感悟梳理如下:

一、几点收获

1、艰苦奋斗、无私奉献是园区不断开拓前进的精神法宝。新港园区起步比较晚,建园以来,面对建设资金严重短缺、用地指标难以到位以及国际金融危机等一些不确定因素带来的挑战,园区上下锲而不舍、任劳任怨,这些成就饱含着一批创业者的不懈追求和无私奉献。随着园区变化日新月异,艰苦奋斗、无私奉献的精神植根于园区的每一寸土壤,成为一笔宝贵的精神财富。园区一班人凭着这种精神,迎难而上,顽强拼搏,负重前进,创造出了值得铭记的业绩。只有进一步弘扬这种精神,为推进二次创业、实现跨越发展提供精神动力和重要法宝。

2、勇于探索、开拓创新是园区永葆生命活力的不竭源泉。开发区、园区既是改革开放的产物,又是创新发展的先行区、试验田。园区的管理体制,突破了传统的政府管理模式,园区的发展历史和运行轨迹总是伴随着传统观念和思维方式的超越。探索是园区的使命,创新是园区的灵魂。园区一班人创新、求变、突破,使勇于探索、开拓创新成为园区与生俱来的特质。只有与时俱进地探索,审时度势地创新,才能不断充满活力、不断保持领先的优势。

3、优化环境、强化服务是园区提升竞争优势的重要抓手。环境是基础,环境是保障,环境也是生产力。当园区面临企业发展与农村环境不配套、不适应时,园区一班人总是能及时启动路、桥、水、电建设;当周边地区争先拼抢项目时,新港园区更加注重营造良好的服务环境,以环境优化促进经济提升,做到以软补硬,在基础设施、政策环境、政府服务、人才队伍等方面推行新的举措,谋求新的突破。

4、加强党建、协调推进是园区实现和谐发展的根本保证。园区始终要坚持“围绕经济抓党建,抓好党建促发展”

的方针,不断发展壮大党员队伍和党的组织,造就了一批素质较高、结构合理、适应对外开放需要的领导班子和干部队伍,积极推进非公有制经济党建工作,村级组织建设得到切实增强,社会治安、综合治理扎实有效,党风廉政建设深入开展,营造了安全稳定的社会政治环境。

二、几点感悟

1、虚心学习,增长自身才干。

跟班学习期间,我时刻把部领导的殷切希望、跟班学习的主要任务和具体要求记在心中,坚持深入实际学、沟通联系学、对照查找学,着力在“多听、多看、多学、多思考”上下功夫:多听,通过参加各种会议的机会,学习了解园区领导的思维方式、决策方式和落实决策的行为方式;多看,跟随教学老师或自己抽时间到工业园区参观学习,通过比较发现新问题,找出新路子;多学,从东南大学的优秀老师培训讲义入手,学习他们创造性地落实方针、政策的做法;多思考,做到每天将所见、所闻、所思与智慧谷目前工作实际相结合,为今后工作的开展奠定扎实的基础。通过学习,增进了敢为人先、敢于突破、与时俱进的理念,丰富了先进的管理手段和管理模式,实现了自身思想观念的大转变,推动科学发展的能力得到了一次“全方位、立体化”的提高。

2、务实工作,认真履行职责。跟班学习期间,我迅速融入学习集体、适应新环境、成为新角色,牢固树立了“任何事情都是干出来的”的理念。查找自身的不足,用对工作的反思,形成经验的积累,既提高了工作能力,又增强了工作实效。

最后,再次感谢领导给我这次难得的学习机会,让我到东南大学专题学习园区先进科学的工作经验和工作经验。6天跟班学习时间短暂,通过听、看、学、干,进一步开阔了视野,学习了新知识和新技术,丰富了工作阅历,增长了见识,更新了观念,提升了思路,悟出了新思路和新办法。在今后的工作中,我将进一步学习消化先进地区的先进经验,借石攻玉,不断完善工作思路和举措,加大思想解放的步伐,加大攻坚克难的力度,振奋精神,再鼓干劲,为集团快速发展做出自己的一份贡献。

(智慧谷公司 骆虎)

企业管理中的“三个到位”

培训中,东南大学的教授对新媒体时代的社会影响、区域创新发展规划、企业运营管理、招商引资等相关内容进行了生动的讲解,使我对企业文化、工程管理和运营管理有了更加深刻、更深层次的认识。

一、宣传要到位

营销管理是运营的一个环节,也是企业赚取利润的根本途径,所以产品营销管理相当关键。而新媒体使信息的流通量和接触量的增大,从而为每一位社会成员提供更多的利益表达机会。所以,我们要学会用新媒体为产品营销服务,用正确的舆论导向提高企业文化和企业产品的传播力、引导力、影响力、公信力,进而把品牌打出去。

另外,危机公关也是宣传的另外一种形式。发生问题是时应以理服人、以情动人,要讲道理,更要讲感情。要学会用接地气的方式表达,表达当中一定要有人的温度、人的情感。只有这样,才能打造出立体丰满的企业形象。

二、服务要到位

对于商业地产来说,我们所要关注的不仅仅是产品本身的质量,更多的是对服务质量和消费环境的要求。产品质量能够带来高价格,而服务质量也能够带来高价格,有时甚至比产品本身更重要。消费者都期望在消费

过程中能得到热情对待,期望有令人舒适的消费环境。服务热情,环境洁净,诚信无欺,是我们在运营管理过程中应尽的责任,同时也是一个企业核心竞争力的重要组成部分,只有不断的提高商业运营的产品质量、服务质量才能够吸引更多的消费者,才能够让消费者再次光临。商业在不断提高服务品质的同时,做好品牌宣传,才能将品牌做大做强。同时,不断的研究新问题,引进诚信好、品质好、知名品牌加入,让我们始终站在高品质、新品种的前沿,能够创造新的价值,才能够提高利润,才不会被市场所淘汰。发挥每一个人的力量,形成一个有凝聚力、向心力、自豪感的集体,共同的为企业的发展贡献力量。

三、创新要到位

创新促管理,进而促发展。管理者是充满责任和挑战的经营群体,承上启下、协调资源,以新的理念不断提升管理水平和整体工作效率,推动企业的运营发展。他们需要准确地理解上级的计划和意图,并通过相同资源的不同排列组合,充分调动下级员工的积极性,发挥团队合作精神和创造能力,确保工作计划和目标任务的圆满完成。

(智慧谷公司 高新军)

以创新引领区域发展

在集团组织安排下,我有幸赴东南大学参加了此次培训活动,在以“止于至善”为校训、在建筑与城市规划管理方面具有全球影响力的东南大学,进行了为期一周的专题培训。虽然时间短暂,却印象深刻、受益匪浅、感触颇深,使我进一步拓宽了视野、更新了观念,对今后开展工作有非常大的指导意义。现就区域创新发展方面的学习谈以下几个方向的心得:

一、为什么要创新

创新是人类自我超越的追求新鲜事物的所有行为与结果。区域创新是企业、政府、研究开发机构围绕创新而共同推动的经济社会活动及过程。区域创新与企业集群具有必然联系。区域创新活动从来就不是个人的行为,个别企业的行为。企业集群是产业关联度或相似性较大的众多企业在某一地域的集中。最易产生知识溢出、学习机会和人员交流,激发区域创新,从而实现经济利益最大化。

二、区域创新与产业园的发展

只有具有创新能力的空间集群才真正具有生命力,才能形成真正的区域创新系统,才能提高区域产业竞争力,促进地区的经济发展,创新是企业发展的强大动力。我国园区经济是新型工业化产城融合的重要载体,各类产业园是我国战略性新兴产业的主要集中区,特别是高新区、科技园区是我国创新集群发展最为活跃的增长区,产业园区是城市更新、新型城镇化发展的重要推动力量。

三、城市发展的政策方向

早在1847年,恩格斯在他的《共产主义原理》中就曾提

出“城乡融合”概念。从近现代社会发展历程看,近两百年,在工业革命浪潮的推动下,城市化成为世界发展的大趋势。研究现代社会发展历程,我们还发现现代社会里工业化是经济发展的主旋律,城镇化是社会发展的主旋律。我国目前总体上已经进入工业化中期阶段,随着工业化的推进,城市化的加快,统筹城乡发展已经成为我国的基本战略,城乡一体化已经成为我国经济社会发展的客观要求。

四、如何推动城乡、区域一体化发展

由于区域发展的不平衡,缩小城乡差别、区域差别,必须统筹城乡一体化、区域一体化,发展以“以人为本、生态文明、城乡一体、节约型社会、创新驱动”为特征的新型城镇化,以生态文明建设克服各种形式的“城市病”。不仅要避免城市中心区的衰落,也避免规划上的千城一面、万村一面的问题——失去地域文化特色。

统筹城乡协调发展的关键是农村发展,强制性让农民“进城入镇”与强制性“建楼上楼”一样不可取。特色小镇发展同样会为城乡关系优化注入新活力。

通过这次的培训,让我对区域发展、城乡发展有了更多的认识和理解。虽然培训的时间是短暂的,但带给我们的启示是巨大的,感谢东南大学此次为我们提供了宝贵的学习机会。只有不断深入学习,以专业知识为主,以相关知识为辅,不断完善提升自己的素质水平,我们才能触类旁通。深入对象的本质,我们工作思路才会清晰有方向,才能找准工作切入点,在今后的工作中达到事半功倍的效果。

(东拓置业公司 吕海波)





www.jhgg.net.cn

(内部资料 免费交流)

市委常委、高新区党工委书记、管委会主任王宏志到汉峪金谷督查

本报讯 6月9日，市委常委、高新区党工委书记、管委会主任王宏志，党工委委员、管委会副主任寇梅、李怀东，国土规划建设局及消防大队负责人等，到汉峪金谷A5-3超高层项目督导检查消防安全工作。济高控股集团董事长李昊、总经理王康，中建八局副总经理、山东分局局长张作合，中建八局一公司总经理哈小平陪同检查。

王宏志一行现场查看了超高层项目安全施工、安全体验馆等工作开展情况，听取了项目功能定位、规划设计、建设进度、安全

文明施工等方面的汇报，并就消防安全工作提出了明确要求。王宏志强调，超高层的消防安全要时刻紧抓在手上，不能有丝毫松懈；要增强做好消防工作的紧迫感和责任感，严格标准排查安全隐患，确保各项消防安全设施的正常使用。

由济高控股集团开发、中建八局承建的A5-3超高层项目，位于汉峪金谷金融商务中心核心位置，总建筑面积约25.38万平方米。目前，项目已成功封顶，以339米的高度再次刷新了济南天际线。



济南市副市长吴德生到舜泰广场调研



本报讯 5月22日，济南市副市长吴德生一行到舜泰广场调研消防隐患排查整治落实情况。

市政府副秘书长相振谨，市消防支队支队长吴福军、政委任广治，济高控股集团董事长李昊陪同调研。

吴德生一行实地查看了舜泰广场消防隐患排查和“九小场所”消防标准化建设情况，听取了高新区“一单四制”消防责任落实工作的汇报。吴德生对此次消防隐患排查整治取得的成效表示肯定，强调舜泰广场的消防工作要始终坚持最高标准，针对人员密集、易燃易爆等火灾高发场所，逐一拉出隐患清单，层层压实监管责任，做到排查见底、清理彻底、整改到底，坚决杜绝“带病运转”，确保消防安全形势持续稳定。

隐患险于明火，防范胜于救灾。作为舜泰广场的建设运营单位，济高控股集团高度重视消防安全工作，针对高层建筑多、人员密度大、消防意识弱、火灾隐患多等问题，及时成立整改工作领导小组，启动消防隐患排查整治行动。活动期间，集团积极配合相关部门开展消防设施维护保养工作，投资500多万元用于更新公共区域的消防设备，并协调物业公司清查违规占用疏散通道等行为。为加大消防安全宣传力度，集团还投资建立了写字楼消防体验馆，自1月份投入使用以来，已有超过3000人次前来参观学习，正逐步打造成为集培训、宣传、体验为一体的消防教育基地。(智慧谷公司供稿)

精准发力 打好城市管理提升攻坚战

为落实济南市城市提升工程“十大行动”，加快构建生态赋能型发展模式，保质保量完成管委会交办的任务，济高控股集团严格对照《高新区城市提升工程实施方案》，迅速行动、统一部署，对舜华沿线及章锦片区的城市形象进行了全面提升。

坚持“五位一体”，打造美丽高新“样板路”

接到舜华路改造提升任务后，济高控股集团立即安排负责中心区开发建设任务的智慧谷公司和东拓置业公司在第一时间与高新区城管局对接，联合成立绿化整治提升工作领导小组、现场指挥协调工作小组和工程专项督查组，明确职责分工，细化提升任务，限定工期节点，加强督查通报，全面启动“五位一体”提升工程，着力打造美丽高新的“样板路”。

1. 提升景观绿化

组织设计人员重点从丰富植被色调、增加绿化层次、减少裸露地面、透亮透绿等方面制定改造提升方案，将周边自然山水、地域特色、城市特征等因素充分融入其中。方案定稿后，立即安排人员连夜施工，修剪苗木造型、更新绿植品种、修整地形、换填种植土……截至6月1日，舜华路沿线新栽各种树木260余棵、地被植物5万余棵、草花5.5万棵、草皮1200平方米，新增护栏150米、花箱160个，高标准打造具有高新区特色的景观连廊。

2. 打造口袋公园

针对舜华南路散乱的小块绿地，本着兼顾美观与实用的原则，因地制宜打造城市口袋公园，新增小叶女贞、大叶黄杨等装饰苗木和对节白蜡、罗汉松等各色造型别致的盆景，并加设优美舒适的景观长凳，高低错落，色彩丰富，为汉峪金谷的入驻企业及周边市民提供了舒缓压力、放松身心的好去处。

3. 清理沿街形象

形象提升不仅要城市绿起来，更要干净起来。自5月22日全面提升以来，济高控股集团对沿街建筑物外立面和商户门头形象进行了全面整治，清理城市“牛皮癣”，拆除私搭乱建，恢复消防通道，修葺市民广场、人行道的地面和阴井盖，给舜华路沿街门面彻底“洗了一把脸”。

4. 整治交通环境

积极与高新区交警大队沟通对接，研究制定区域交通优化方案，重点对汉峪金谷片区内的道路标识进行更新完善，引导车辆规范停放；利用摆放花箱、规划调整小区周边停车位、增加保安巡逻频次等举措，治理舜华路沿线乱停乱放现象，还市民一个清爽整齐的道路环境。

5. 狠抓安全文明施工

严格按照济南市城乡建设委员会要求，抓严抓实安全文明施工，对建筑工地渣土及种植土运输进行全过程跟踪，及时覆盖裸露土层，降尘雾炮不间断作业，从源头上严格控制施工区域的扬尘污染。邀请安全生产专家组成检查组，对集团各建筑工地进行安全巡查，深入项目作业区、生活区实地检查消防和安全生产措施的配备情况，及时消除安全隐患。

紧扣“三个重点”，争当环境整治先锋队

按照实施方案要求，安排综保区开发公司以重点项目、重点问题、重点区域为切入点，全面启动章锦片区环境整治工程。

1. 重点项目形象提升

由项目负责人牵头，对保税大厦、章锦五村安置区、港盛大厦、传染病医院等重点工程的周边环境进行全方位整治，确保生活垃圾日产日清，作业区卫生不留死角，为加快推进项目建设营造干净有序的施工环境。

2. 重点问题着力破解

因章锦片区目前仍处在大开发、大建设阶段，区域内建筑工地较多，渣土运输车辆来往频繁，扬尘污染成了影响城市形象的重点问题。为此，综保区开发公司积极配合办事处，通过增加植被数量、覆盖裸露地面、透绿透亮等措施，因地制宜开展扬尘治理。截至6月3日，章锦片区新种植行道树150余棵，增加植被约2700平方，基本覆盖了B1路东段、A3路北侧道路、B7路东段等扬尘污染重点区域。

3. 重点区域秩序整治

组织人员实地调研，全面排查整治道路设施故障：在旅游路A1路口以及港西路B1、B2、B4、B6等路口增设信号灯；拆除B7路东段快车道电线杆墩并及时恢复路面；拆除旅游路A1路口、B7路东口等多处矮墙，共80米；修复旅游路A1路口、B7路东口和经十路A3路口花砖。同时，为规范药谷周边停车秩序，主动对外开放未来创业广场地下停车场的200个停车位，有效解决了商业区停车难的问题。

坚持“三高”原则，打赢城市提升持久战

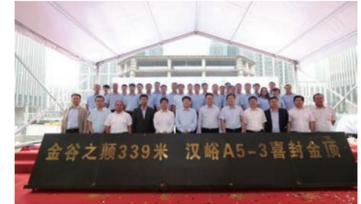
读不在三更五鼓，功只怕一曝十寒。城市管理提升是一项长期性、系统性的工作，只有常抓不懈、久久为功，才能让青山常在、绿水常流。下一步，济高控股集团将继续按照高新区打造“环境优美、整洁有序、和谐文明、充满活力”城市形象的要求，高标准落实环境整治工作，高效率推进城市提升工程，高质量缔造市民生活品质，为打造生态赋能型的高新区持续发力。



汉峪金谷 A5-3 超高层喜封金顶



本报讯 金斛初妆惊四方，泉城之巅瞰齐鲁。6月9日上午，汉峪金谷A5-3超高层封顶仪式隆重举行。济高控股集团董事长李昊、总经理王康等集团领导班子成员，中建八局副总经理、山东分局局长张作合，中建八局第一建设有限公司总经理哈小平，山东贝特监理A5项目总监程煜东，凯宾斯基中国区战略策划总监袁睿等出席典礼。



李昊在致辞中表示，A5-3超高层如期封顶，不仅标志着汉峪金谷“泉水喷涌而出”的天际线已然成型，也标志着现代泉城新高度的诞生，更标志着高新区、济南市对资本、金融的向心力和引领力再次提升。济高控股集团作为汉峪金谷和“济南第一高”的开发建设单位，将在高新区管委会的正确领导下，与中建八局等参建单位同心协力，加快推进超高层项目建设，使其早日为全

面推动新旧动能转换，“打造四个中心，建设现代泉城”，助力高新区生态赋能发展提供重要支撑。伴随着纪录片对超高层“成长历程”的回顾，最后一方混凝土冲破339米的高度，注入金谷之巅，标志着济南“第一高”正式易主。A5-3超高层项目形似八方斛，寓意“喜迎八方来客，聚合八方财富”。项目总高度339米，共计69层，建筑体量庞大，由相当于90个奥运会标准游泳池的混凝土和相当于52万成年人重量的钢材组成。自2016年4月20日开工以来，项目先后引入高强混凝土超泵送、大型钢结构桁架空中拼装、BIM云平台等多项新工艺、新技术，成为建筑行业智慧建造的标杆。万山磅礴，必有主峰。作为汉峪金谷片区主楼，未来，A5-3超高层将全力驱动TBD发展，助推高新区早日实现“打造济南‘首位经济’、建设全国一流高新区”的目标。

市城乡建设发展服务中心为辛庄二期项目把脉支招

本报讯 6月14日下午，市城乡建设发展服务中心主任卢保树率专家学者，到辛庄二期安置房项目就装配式建筑技术进行现场指导。座谈会上，卢保树一行听取了关于项目建设进度、装配式建筑专项方案编制以及关键工序、关键部位的质量控制等工作汇报，提出了针对性的建议和意见，并与项目技术人员就装配式建筑的预留插筋精度控制、外墙接缝施工、叠合板后浇带质量要求、外墙保温拉接件布设等施工难点进行了深入沟通，为集团加快推进项目建设提供了有力的技术保障。(东信开发公司供稿)



集团到山东省第二女子监狱开展廉政警示教育

本报讯 为进一步增强反腐倡廉意识，筑牢拒腐防变的思想防线，6月21日，济高控股集团党委组织干部职工到省第二女子监狱开展廉政警示教育。活动中，三名服刑人员现身说法，通过真实的案例讲述了职务犯罪的严重危害和加强自身廉政修养的重要意义。集团干部职工纷纷表示，将用反面教材时刻警示自己，用《廉



政准则》严格要求自己，牢固树立“四个意识”，切实做到严于律己、防微杜渐、警钟长鸣，为高新区和集团发展营造风清气正的良好环境。集团领导班子成员，各部门负责人、各二级公司中层以上人员参加了活动。

(审计监察部供稿)

金科初妆惊四方,泉城之巅瞰齐鲁

——借媒体之眼见证成长中的汉峪金谷

2018年的初夏,鹊华启幕、金光璀璨、金水霓裳、金觚初妆,汉峪金谷捷报频传,不断以胜利的笔触描绘着泉城之东的

资本天际线。就让我们一起,借媒体之眼,回望初夏里,这座金融城池的成长时刻。



第一篇 鹊华启幕 悦动泉城

大众网: 峪悦里鹊华街开街, 高新区又添好去处!

5月17日,峪悦里·鹊华街启幕盛典在汉峪金谷黄河广场隆重举行。这是继2017年5月19日晴日庭和芳草路开业之后,汉峪金谷绽放的又一商业组团。鹊华街,作为汉峪金谷·峪悦里的二期组团商业,其名采撷于旧时“济南八景”之一的“鹊华烟雨”。组团贯穿汉峪金谷A1、4、6三个地块,自西向东延伸,形态似如“济南鹊华桥”,一桥一街,通古贯今,故取名“鹊华街”,寓意人气与财气的无限延伸。为便于区分和记忆,A1、4、6三个地块分别以西、中、东三个方位命名,是为鹊华西街、鹊华中街、鹊华东街。上午11点48分,随着主持人的引导,济高控股董事长李昊与青石劲道董事长许大金,以及毛家饭店、致锐名品、味都汇的商家代表共同登台为鹊华街启幕注册。随着5位领导将手中的水缓缓注入鼎中,峪悦

里logo悠悠升起,鹊华街开业礼成。据悉,作为国际金融城的配套,峪悦里·鹊华街充分把握当代济南人的消费需求,在已有业态的基础上迭代蜕变,整合优质商业资源,荟萃精品餐饮、时尚零售、休闲酒吧、美容护肤等品类,为金融城的商业精神赋能。目前,鹊华街已成功签约毛家饭店、茉莉餐厅、致锐名品、阳光生活家、川西坝子、久方餐饮、味都汇、TANK、李二鲜鱼火锅、道克图文、茂昌眼镜、你的世界、唯恋国际皮肤管理中心等40多个品牌商家,签约率在90%以上。峪悦里鹊华街组团将与已经开业一年的芳草路、晴日庭组团,共同为济南市民打造家人聚会的好去处,商务洽谈的会客厅、朋友放松的能量场。



第二篇 金光璀璨 点亮经十

济南日报: 汉峪金谷高楼“点亮”经十路



近日,高新区汉峪金谷33栋高层的夜景照明灯全部亮起来,“点亮”了经十路。济高控股集团设计部门的张崇军表示,汉峪金谷A区规划功能以金融办公、企业总部和配套商业为主,集合5A级写字楼、五星级酒店、大型会议中心、地下商业街等多种业态,规划建设39栋高层、超高层楼宇,其中包含一栋内含五星级

酒店、高度为339米的超高层地标性建筑。“目前已有38栋建筑进行了夜景照明设计,建筑面积约192万平方米,夜景照明设计理念和施工图设计由国内著名的天津大学建筑设计院张明宇教授负责。近期亮灯的一共有33栋高楼,大约有55000套灯亮了起来。”据介绍,汉峪金谷项目夜景照明以339米的“济南第一高楼”动态夜景照明为主,配以经十路沿线整体内透光的照明,形成凸亮亮点。内透光为主的照明方式可以对大体量商务办公地块进行形象衬托,还可以减少对建筑主体外立面的破坏。汉峪金谷夜景照明工程的总控制中心设在A7地块环路控制室,其他地块设置分控制中心。其他地块分控制中心通过联络线路连接至总控制中心,由总控制中心统一发布指令,统一指挥,能够实现各地块效果的实时联动。

第四篇 金觚初妆 俯瞰齐鲁

济南时报: 站在济南“第一高”, 看城市长高长大



6月9日,济南汉峪金谷A5-3超高层八方觚主体正式封顶,这也意味着,这座建筑再次刷新了泉城的新高度:总高度339米,共计69层。作为济南市委、市政府及省金融监管部门打造区域性金融中心的破题之作,这座在建的汉峪金谷A5-3#楼也是高新区实现“打造济南‘首位经济’,建设全国一流高新区”目标的重要支撑之一。那么,它究竟有哪些“高超”的奥秘?据了解,该超高层建筑体量庞大,由相当于90个奥运会标准游泳池的混凝土和相当于52万成年人重量的钢材组成。中建八局一公司项目负责人乔元亮介绍说,项目自2016年4月20日开工以来,在超强混凝土超泵送、大型钢结构环带桁架空中拼装和起重设备与模架体系集成施工等方面均实现了山东省首创,并在安全方面应用了VR、BIM云平台等“黑科技”,不仅全力保障工程进度,且自主研发技术已达国际先进水平。汉峪金谷的超高层独特的“八方觚”造型,寓意“喜迎八方来客”。济高控股集团董事长李昊表示,A5-3超高层的建设是助力区域经济发展、“四个中心”建设和新旧动能转换的重要一环。汉峪金谷A5-3超高层八方觚计划于2019年竣工,2020年投入使用。投用后将以星级酒店和写字楼为主要功能,是东部城市天际线的制高点和新地标。目前,这座刷新了济南最高天际线的综合写字楼群已引进招商银行、兴业银行、华夏银行等金融机构;引进山东铁投、省发展投等总部企业40余家;并且引进超五星级酒店凯宾斯基。记者体验·大城次第入眼 站在“第一高”,看城市长高长大 一场夏日细雨中,济南“第一高”被刷新,这同时也是山东“第一高”。站在“第一高”鸟瞰泉城,目之所及可以看到哪些风景?雨中封顶之日,并非登高望远的绝佳日子——视野会被云雾遮挡。记者有幸,在一周前一个晴空万里的日子登顶。10:00,是这座在建摩天大楼使用相对冷清时段,在承建方中建八局本项目安全总监刘宗敬的带领下,我们乘坐电梯从一楼升到63层,用时8分15秒。对这座高楼而言,搭建建设通行电梯是个挑战。施工方搭建了楼外和楼内电梯组合方式,将工人送上高楼。抵达63层后,又进行了徒步攀爬,经4层临时楼梯后抵达操作层,所处位置大约为320米。按照设计,这座楼建到69层后进行封顶。头顶烈日,钢筋工人们正在进行钢筋骨架搭建,记者拍摄了一张他们工作的场景,背景是济南的蔚蓝天空,加上远处一抹青山。在他们面前,“用汗水换取城市高度”这句话,并不诗意。正是这样的普通劳动者,用手“码放”着城市高度。在登顶时,目光由近及远。首先入眼的是汉峪金谷的群楼楼

顶,被远远躲藏在脚下。几座楼顶上的停机坪轮廓和图案清晰可见。再向外,目光沿着经十路向两侧延伸。“车如甲虫,人作蝼蚁”并不夸张。只能靠近建筑的外形,辨别城市中日常熟悉的大厦和地标。经十路,看上去依旧宽阔。站在高处这条车水马龙的城市干道,把道路弯曲走势,尽收眼底。目之所及,道路两侧,高楼林立,并排入眼。不远处的华润中心,高度也在努力向上。奥体中心的“东荷西柳”,在阳光下泛着银白色光,给这座高楼林立城市中惯常的方形几何,以曲线调和。城市南部,青山绵延,绿为屏障。曾经,一座城市最高的海拔是山。随着不断被超越,青山成了城市高度的坚强拱卫和美丽衬托。再往远处,一处熟悉的外形——济南绿地中心——在脚下这座高楼之前,曾是“济南第一高”。300米的高楼,一度是城市第一高的代名词。白天衬托着济南的湖光山色,夜晚霓虹闪烁,借助无数条充满创意的语句,代替这座城市和城市中的个体进行“表白”。在过去,站在高处鸟瞰泉城,绿地中心是绝佳的位置。能看到大明湖水面如镜,趵突泉公园里游人摩肩接踵。而今天,城市又增加一处观景台。站在汉峪金谷主楼,以新的第一高度,换来新的角度鸟瞰城市。尽管看不到老城时光悠悠,泉水垂杨,却能感到城市长高长大的力量。对高度的超越的背后,是一座城市的成长活力。再往远去看,因为太远,济南的一座座楼宇已化成道不大不小的阴影。而一道黑影相对高大。凭借轮廓,可辨别出这是济南西片区的山东高速广场的塔楼。这座建筑群,最高一座达200米。将目光收回转向北方。齐鲁软件园,18年前建成的这座建筑,曾是世界上最大的单体环形建筑。从高空看,若一枚钻戒。目光再向北,华山峰一柱。如今,这座197米高的城北之山,周边有了更多建筑的衬托。华山片区,一座新城也在崛起。“看,那不就是黄河大桥的斜拉索么?!”采访对象,这座新晋的第一高的塔吊司机杜延庆喊出一句。顺着他指的方向,可勉强辨别出济南黄河大桥桥塔和斜拉索的轮廓。杜延庆从2017年1月8日动臂式塔吊如井开始,随着此处高楼不断攀升。他工作的地方,要比楼顶高出至少15米。他的日常,能看到别人不一样的风景。这是他第一次分辨出黄河大桥的模样。跨过黄河,一片平坦的沃野,正是新旧动能转换先行区的地方。刘宗敬介绍,建成后这座高楼,将会安装24部高速电梯,可以快速直达高楼上的每一层。未来,这座大楼上的上千个窗户,都为鸟瞰泉城提供最佳视野。城市在长高,区域在扩大。站在这座新晋的第一高上,大城趋势清晰可见,且日新月异。

第三篇 金水霓裳 婀娜华章

身披光芒, 赴一场繁华如梦的华章

伴随着鹊华街的华彩启幕,“金谷水秀”映入市民眼帘。如梦似幻的光影,余音袅袅的旋律,带来一场永不磨灭的绚丽华章。

这是一场水与光的视觉盛宴,在汉峪金谷超高层正前方绽放,感受水的灵动,触摸光的魔幻,将金谷夜之美美炫彩呈现。

你看那水花,似芭蕾起舞,款款的微光,如梦一场,传奇如斯,入夜的不凡注定会传唱在金谷中;亦真亦幻,经典的演绎必将将会镌刻在时光里。

音乐响起,光束舞起来,跃动的光影,似水,似云,似烟,似雾。“光”说故事,赋予天地一坛幽梦;彩“氩”之间,守住心中无限遐想。金谷水秀,美得惊艳,令人神往,不经意间,美好已然烙印在心上。

齐鲁壹点: “金谷水秀”, 西湖印象的原班团队打造

伴随着汉峪金谷商业街峪悦里·鹊华街正式开街纳客,汉峪金谷的“金谷水秀”也开始映入市民眼帘。

音乐响起,光束舞起来,跃动的光影,似水,似云,似烟,似雾。如梦似幻的光影,余音袅袅的旋律,人感受到水的灵动,触摸到光的魔幻,可谓是美得惊艳,令人神往,吸引了不少市民驻足围观。

据了解,“金谷水秀”曾服务于G20峰会、APEC会议、上海世博会、广州亚运会、西湖印象的原班团队打造,一般在晚8:00-9:00在汉峪金谷·嵩山广场不定期献映,但目前仍处于调试阶段,预计6月中旬以后将以全新面貌升级致献。



6月25日 华夏幸福签约两宗产业新城PPP项目

6月25日,华夏幸福基业股份有限公司发布称,拟与贵阳市清镇市和中山市产业平台(民众园)签订产业新城PPP项目合作协议。

在贵阳项目中,基础设施、公共设施建设项目、土地整理服务、产业发展服务的建设费用的投资回报率为15%,当年产业发展服务费总额占入区项目当年新增落地投资额的比例为45%;规划设计、咨询等服务非经营性、公共设施物业管理和公共项目维护及公用事业服务等服务,按照成本费用

的110%计算。

中山项目中,土地整理服务费用、建设服务费、运营维护服务费、规划设计等咨询服务费的投资回报率为12%,产业发展服务费用为落地投资的40%。本合同生效日时的财务费率为4.9%。土地整理服务费用、子项目相关建设服务费、上一年规划设计等咨询服务费、上一年运营维护服务费、产业发展服务费用,最迟须在次年3月底前付清。

6月11日 招商蛇口40亿元公司债发行完毕

6月11日,招商局蛇口工业区控股股份有限公司公告称,2018年公司债券(第二期)发行工作已结束。品种一实际发行规模为18.4亿元,利率5.25%,品种二实际发行规模为21.6亿元,利率4.97%。

据了解,招商蛇口本期发行债券基础发行规模为5亿元,其中品种一简称为“18蛇口03”,债

券代码112715,基础发行规模为2.5亿元,发行期限为5年;品种二简称为“18蛇口04”,债券代码112718,基础发行规模为2.5亿元,发行期限为3年。债券可超额配售不超过35亿元(含35亿元)。招商证券股份有限公司为该债券主承销商和簿记管理人,中信证券为债券受托管理人。

6月1日 张江高科正式纳入MSCI全球市场指数

6月1日,MSCI发布首批将纳入MSCI新兴市场指数的A股个股名单,张江高科名列其中,表现了国际资本市场对张江高科的充分认可。

Morgan Stanley Capital International 摩根士丹利资本国际公司暨明晟公司,简称MSCI。由其所推出的MSCI指数是全球投资组合经理中最多采用的

投资标的。根据MSCI估计,在北美及亚洲,超过90%的机构性国际股本资产以MSCI指数为标的。根据美林/盖洛普调查显示,约三分之二的欧洲大陆基金经理使用MSCI为指数供货商。MSCI指数也作为共同基金的标的,特许用作评估与指数有关的基金、研究及专产品。

5月28日 合肥高新集团党委引入PDCA循环管理推进党建考核

为加强国有企业党的建设,推进党建工作科学化、规范化,5月28日,合肥高新集团党委正式引

入全面质量管理的PDCA循环法对年度党建工作目标进行分解,从考核目标的制订、组织实施、监督检

查到反馈完善,形成一体化管理机制,切实推动基层党建工作任务落地生根;借助“立计划,落实党建工作责任”、“严执行,提升基层组织力水平”、“强

督查,规范党务工作标准”、“促完善,持续改进党建工作绩效”四大举措,切实把党建工作成效转化为企业发展优势,向“党建+”要效益。

5月25日 中国产业园区大会公布产业园区运营商前五强

5月24至25日,2018年度中国产业园区大会在上海举行,华夏幸福、招商蛇口、中关村发展集团、苏高新集团等多家单位齐聚一堂,以“创新40年”为主题,结合自身项目经验,通过主题演讲及圆桌对话等形式分享探讨。大会还发布了年度中国产业园区运营商、年度中国产业园区金项目两大重磅榜单。其中,华夏幸福、招商蛇口、中新集团、宏泰发展、张江高科位列运营商前五强。

本次大会由中国工业合作协会、园区大会组委会主办,上海工业合作协会、决策者集团、识局、园区中国等单位承办。大会自2007年来持续跟踪研究,深入分析产业园区经营规律,每年通过峰会向行业分享标杆企业的经验成果,为促进行业健康发展,企业良性运营发挥了重要作用。而产业园区大会的榜单成果,也逐步成为企业选择入驻园区、评价产业园区运营商公司行业地位的重要参考标准。

5月25日 东湖高新集团再签精准医疗产业项目

5月25日,第十一届中国生物产业大会在武汉举行。会上,东湖高新集团董事长杨涛与光谷生物城签署了“光谷东新精准医疗产业基地项目”合作协议。该项目由东湖高新集团旗下武汉光谷加速器投资发展有限公司出资,在光谷生物城投资建设光谷东新精准医疗产业基地项目,重点引进精准医疗领域的领军企业,开展以诊断试剂原料、早期、精准、快速、微创/微创为方向的产品研发生产。

本次签约标志着东湖高新集团与武汉国家生物产业基地开启精诚合作新篇章。此前,东湖高新集团与光谷生物医药园强强联合,合力打造光谷生物医药企业加速器,积极引入200余家国内外优质企业,其中包括费森尤斯卡比和赛默飞世尔两家世界500强企业以及以华大基因、益基生物、波睿达为代表的多家行内优质企业,精准医疗产业聚集效应基本形成。



(编辑部整理)

产业纵横

政府平台公司：片区开发转型的“三个闭环”

——火花S-Park执行董事宋振庆在“第二届政府园区平台公司闭门峰会”上的发言

在如今政府平台公司风雨飘摇、伤痕累累的形势下,本次峰会的分量相当于我党革命遭受重大挫折、处于低潮期时召开的“八七会议”,我们实在惭愧,当不起如此重大的历史意义,但从大家的掌声中可以看到,都是于心深有戚戚焉。

应该说,我们现在的的确碰到了很严峻的形势,现在政府平台公司在融资方面被卡得很严,从43号文到23号文,从信托到境外债,每一条路都在日渐逼仄;国家现在正在清理PPP入库项目,像新疆、湖南、山东陆续开始叫停一些在建项目,可以说是风声鹤唳,草木皆兵,很多平台老总跟我说,已经开始担忧未来3~5年还能不能活下去的问题了。

为什么会这样?就我的观察体会而言,恐怕就是因为这种建设还是老路子,就是建一个东西,跟政府要一份钱,这还是BT的思维,所以还在变相增加政府债务,大家有没有去想这个过程中到底有没有运营,怎么通过运营增加它的价值来形成还款闭环,能不能有现金流和利润,形成一个可持续的公司化模式?恐怕不多,学术一点说,这叫做路径依赖。

从我们行走的观察中发现,很有意思,现在中央和地方是两种态度:中央觉得再也不能这样活,要求“停、缓、调、撤”,要终身追责;而地方政府政绩导向为先,还是抑制不住特别强的投资冲动,高呼“兄弟们给我上,顶住!”

而我们政府平台公司是夹在中间当炮灰,

不做,地方政府觉得你是不是我亲儿子?做,中央说你顶风作案杀无赦——自古忠孝难两全,到现在还是这样,所以大家才觉得特别难,特别苦。

但其实恰恰是因为特别难,特别苦,反而是一个千载难逢的机会,什么机会呢,一个逼着我们向市场化转型创新的机会。陈胜吴广当年在大泽乡起义的时候说过一句话,“今亡亦死,举大计亦死,等死,死国可乎?”就是说,现在逃跑也是死,起义也是死,一样都是死,我们为国家和人民而死,死得有价值点儿不行吗?当然这么说话好像有点悲壮,我的意思不是让在座的各位揭竿而起,而是说反正没有别的路可走,我们为什么不利用这个机会,向死而生,倒逼自身的一个转型呢?

那么,到底如何转型?

我觉得未来在片区开发方面,从顶层设计上,应该学学足球;政府要当足协、足总,是制定规则的,考验政府的眼光、定力、视野,如何提高执政、研判和管理的能力;而平台公司是什么呢?应该是“裁判员”的角色,一方面帮助政府执行这个游戏规则,监督运动员,另一方面与社会资本,也就是足球运动员共同奔跑在绿茵场上,把这场比赛踢得漂亮,流畅。

所以经过这几年的调研和思考,我觉得政府园区平台在片区开发方面,未来只能走一条道路,叫作三个化——“区域化品牌+专业化运营+全球化资源”。

这个具体展开就很多了,简单来说就是你要树立一个区域化的品牌、端口和平台,

做一个大运营者,执行这个游戏规则,让更多优秀的操盘手、资本方进入一起做片区开发,在这个大运营的筛选、整合、统筹方面体现你的专业性——以前我们平台公司的专业性体现在哪里?土地平整,修路搭桥,让我融资花钱的事我擅长,现在要求变了,要求我来赚钱,不好意思这个我真不擅长,那就只能被淘汰。最后,要把视野和触角延伸,整合全球化的资源为我所用——这三点上,新加坡的裕廊集团其实已经给我们树立了一个非常好的样本,这才是未来最核心的方向。

那么在这个前提下,大家在做片区开发之前,一定要先想清楚你和政府之间的算账方式,以及你自己真实的收入方式是什么。这两个是有区别的,算账方式是一种博弈模式,保证自己与政府博弈的有利地位及融资的故事性,真实收入方式则能够保证公司盈利的可持续性。

以前大家差不多跟政府完全是一体的,可能不一定想清楚这些事情,但现在情况完全不同了,就一定要慎重行事。我经常说产业地产是一门很高深的学问,什么学问呢?以现金流管理为基础,以政企良性博弈为顶层框架的政治经济学。很多平台公司都吃过这样的亏,前期纯粹为了政治性功能一次性投入太多,真正后期要市场化算账的时候,发现算不过来账,只有一堆沉淀下来的债务和无法变现的资产;这里面有很多前车之鉴,所以未来我们这个裁判员的原则是什么?一定要以市场化、公司化的方式体现政府的意志、导向和利益,要保证你的模式能够激

励政府长期履约,实现你自己的价值点,这叫良性博弈,而不是恶性斗殴。

在这一点上可以稍微讲讲华夏幸福和宏泰发展,我觉得这两家从廊坊起家的片区开发商实际上也是这个行业最聪明的两家企业,它们俩虽然是民企,但做的却在和在座各位一样,是百分百政府平台公司做的事情。它们其实像鲶鱼一样,在传统政府园区平台这个鱼群里搅和,应该能够让大家产生一些灵感和活跃度。

这两家公司教给我们的是什么呢?我觉得有两点:

第一点,在产业地产这门“斗智斗勇”的学问中,做好片区开发的要诀只有一个字——熬,像中药一样,慢慢熬到最后,产业和资产价值这些雪球都能够滚起来,做起来,都能赚到钱,但全周期中的现金流管理是生命线,保证你能熬到最后。

而在这个过程中你怎么跟政府通过不断的良性博弈,利用一些关键时点的技巧来讨价还价,获得对自己最有利的政策与资源支持,以及用一个封装的体系,把与政府之间的算账方式和真实收入模式,把现金流保障和回款利润保障虚实结合,非常巧妙的包装在里面,这种政治与经济互相缠绕结合的艺术,其实是能够保证模式的整体可持续性和安全性。

第二点启示,我觉得是一定要从一开始就想好的核心问题,那就是如何解决“片区开发强闭环”的问题。这个强闭环,是由小、中、大三个阶段、三个层面的闭环所组成的。

园区小闭环——早期的投入肯定是不赚钱的,通过政府一定程度的付费和可行性缺口补贴,一方面对市场是一个慢慢培养和检验的阶段,另一方面则是看看政府的履约能力到底如何,慢慢地形成一个良性循环;

片区中闭环——慢慢的通过运营,让片区的土地升值,用这些增值收益继续完善片区运营,其实是一种封闭式运营的概念;

产业大闭环(结合政府的引导基金,以基金模式投入到产业当中,通过资本招商、加速器Pre-IPO等形式,同时分享招商引资的落地投或者税收分成收益,以及产业成长的投资收益。

最近我看了一篇爆款文章,很有感触,题目叫《城投公司:生于1992,卒于2018》,看起来真是触目惊心,它的意思在座各位的公司在今年就应该寿终正寝了。我相信大家肯定是不同意这个说法的,否则你们就不会出现在我面前了。

这个说法的确有些夸大,从主体上,不可能说这一年政府平台公司就都要死光了,但是换一个角度的话,我是非常赞成的——也可以理解成,传统城投公司、投融资平台的模式诞生于1992年,但是这个模式在2018年就要结束了,我们必须赋予这些公司新的使命,那么这个新模式是什么呢?这就有赖于在座各位勇敢的去探索,大家戮力同心,颠覆式创新,抱团式发展。我希望今天这个峰会的结束,更是一个崭新的开始,我们与诸位共同去寻找这条新路的开始,谢谢大家!

