

重建城市之美
Just for a better city



更多资讯
敬请关注

卓筑

EXCELLENCE IN BUILDING

精读2014

跨塘实小：一校古韵今风

中环快速路：构筑大城时代新脉动

征收动迁五个“首创”的实践之路

走在养老建筑设计前列

重建城市之美
Just for a better city



卓筑

EXCELLENCE IN BUILDING



封面图形 /

主办单位

苏州工业园区城市重建有限公司

单位地址

苏州工业园区旺墩路158号置业商务广场5楼、9楼

电话 传真

0512-66606999 0512-66606900

总编

蒋白夫

副总编

江昌明

顾问

陈曦曦 莫军伟 汪伟 朱峰

执行主编

刘海霞

编委

姚凌骏 生科峰 刘奇萍 王君 李甫宁 曹志华 苟杰 聂明波 郑建华 王睿华 解露 徐彦新 李鹏 朱华

责任编辑

宋亚 刘凤群 魏思齐 陈光霞 朱燕 王震 刘海炳 聂志勇 李丹 章超 沈达 汤海洲 平凡



更多信息
敬请关注

注：本刊部分图片来自互联网，请作者
及时与我们联系，以便支付稿酬

主办单位：苏州工业园区城市重建有限公司
准印号码：78-319
印制单位：苏州九方印务有限公司
内部资料 免费交流

筑语

作为是最好的证明	01
数说2014	03

筑新闻

十二学校项目签约 再续优势合作	05
重建代建两公司顺利合并重组	05
独墅湖公园夺大奖 领路项目管理	06
博览三期完美结项 获评金钢奖	06
文荟苑三区安置房项目创市优质结构	07
金龙客车EPC厂房工程成功交付	07
江苏银行靓丽竣工 跻身湖西地标	07
中环快速路园区南段主体全面贯通	08
圆德3E产业园开园 驱动苏相合作区发展	08

筑项目

六大城市更新片区	11
2014建设项目	17
跨塘实小：一校古韵今风	43
中环快速路：构筑大城时代新脉动	47

筑管理

打造商品房品质的民生安居工程	52
征收动迁五个“首创”的实践之路	53
以标准化程序创建安全生产标准化系统	55
内部控制实施路径与创新	59

筑职场

新主人翁精神	61
--------	----

筑视角

解密绿城代建模式背后的新浪潮	65
新一轮学校建筑设计革命	69

筑专访

走在养老建筑设计前列	71
------------	----

筑党风

在如火如荼的实践中收获力量	75
---------------	----

筑风采

融合，共筑美好明天	77
幸福是一种责任	83





作为

是最好的证明
BETTER PROVE BY
PERFORMANCE

2014年，在这个工业园区278平方公里的土地上，印有城市重建鲜明蓝橙色标识的标准围板和数十个项目一起静静地矗立在城市的经纬之间。16个学校项目，筑释着建筑与文化的高度融合；超过75万平方米的动迁安置房建设，比肩商品房的品质；总计3.6万米的市政道路工程，快速刷新城市互通的新脉络；充满现代气息的国际会展与医疗配套项目，不断拓展园区迎接世人的新维度……这一切，城市重建无不倾力打造。

一句“重建城市之美”的承诺，意味着始终提供高品质的专业服务，还城市以丰富而生动的城市规划流线，持续奉献卓越而充满人文关怀的建筑群落，从而真正改善人居环境，优化城市功能，提升城市形象。

城市重建，从2005年的冬天一路走来。凭着执着与韧性，毅然开始撬动覆盖8平方公里、涉及4.7万

居民、总投资额超过50亿的东环路综合改造工程。富于远见的2009年之夏，城市重建郑重勾勒了未来发展的远景，奠定了如今肩负365亿片区城市更新项目的根基。

2014年是城市重建的“重组元年”，是推动企业快速发展壮大的纪元，也是一次团队学习力与文化活力的自我提升与熔炼。企业的责任，团队的荣誉，个人价值的实现，成为共同的愿景。在强大行动力的推动下，运营模式与文化理念的碰撞迸发出奋进的火花。

勇于拥享变化，才会获得前所未有的独特机遇；敢于担当重任，方能笑迎一个又一个艰巨而荣耀的新挑战。与日新月异的明天相比，再光辉的历史、再华丽的语言也会显得黯然失色，唯有行动在当下，才能赢得新的地位与新的声誉。实实在在的作为，将是一切最好的证明。

数说 2014

2014年，重组融合一新的城市重建团队人数增多，业务种类丰富，营运规模扩大，更重要的是，理念交融与文化碰撞激发出前所未有的机遇与力量。一串串动人心弦的数字，铭记着城市重建走向新辉煌的征程。

1

合2为1

一家，是区域城市更新的主导企业，活跃在城市更新的最前沿；一家，是工程项目的管理专家，为城市居民缔造一座座品质工程。2014年3月29日，两家企业重组，“双建合璧”，形成城市开发全产业链的强势集结，给新的城市重建公司带来新的发展平台与机遇。

10

10年磨一剑

2005年末东环路旁的一个旧办公室里，不足十人的小指挥部剑指古城与园区交界处8平方公里的艰巨改造任务；如今，180人的强大团队怀着同一种信念活跃在非凡城市的各个角落。重建城市之美，不仅是一句承诺，更是十年如一的自我完善与价值追求。

19.24

19.24亿元土拍收益

通过成熟而清晰的土地整理与前期操作，园区老镇城市更新中的星塘街以东02、03地块、墩头村地块得以顺利按计划上市挂拍。全年我们完成了19.1公顷的土地拍卖工作，拍卖收益总计19.24亿元，快速的资金回笼形成对整个民生项目的强有力支持。

22.7

22.7亿元棚改贷款

作为园区范围内棚户区改造的唯一实施主体，我们与国家开发银行就棚改贷款进行合作，经过积极的协调与商洽，首期取得22.7亿元授信额度、期限10年。多年来，我们不断创新融资模式，为实施区域内的城市更新任务谋求优质的保障资金。

38

38个承建项目

2014年公司承建项目总数共计38个，包括4个动迁房项目、8个市政项目、16个学校项目、3个医疗配套项目、7个市民服务大型工程项目，规模庞大、类型众多，我们凭借科学的项目与项目群管理，利用专业技术资源，完成一次次挑战，一丝不苟，全力推进。

2

2大板块

依托苏州工业园区发展的高端平台，站在城市有机发展的高度，我们逐步形成片区城市更新与项目管理两大业务板块，涉及投资、代建、管理、运营等多元化业务，实现了覆盖城市一二级开发的“全产业链”运作。两大板块各具特色、联动经营、统筹推动；两种业务分别管理、独立核算、统筹兼顾、全面推进。

3

3E产业园

2014年11月，子公司苏州圆德自营开发的第一个工业地产——3E产业园盛大开园，首批即有6家企业率先入驻。产业园总占地面积340亩，分三期建设，其中2014年投用的一期项目占地面积100亩，总建筑面积5.6万平方米。高品质厂房标准与定制级配套服务为入驻企业提供灵动体验。

6

6大片区

我们承建了车坊、唯亭、娄葑、斜塘的老镇和城铁综合商务区以及东环路地区等六大片区的城市更新项目，总投资达365亿元。坚持高水平规划与高标准管理，打造苏州最有品味、最具特色、吴地文化与现代文明交相辉映的城市更新样板与示范是我们不懈的追求。

108

108米滑移行程

历时3个月，苏州国际博览中心三期工程总计1500吨的5榀钢桁管架总滑移行程共计108米。第一榀滑移时间4小时，滑移距离27米，我们每30厘米监测一次，将两端滑移不同步参数严格控制在3厘米内。从博览三期大跨径钢结构到吴淞江国内最宽钢桁梁桥，我们用专业与细致实践在技术最前沿。

5082

5082套民生住宅

2014年，我们开发在建的动迁安置小区总建筑面积达75.4万平方米，将向社会提供5082套民生动迁安置、保障类住宅。心怀让普通居民共享城市发展成果的诚意，我们坚持打造精品民生住宅，品质项目与专业服务是企业履行社会责任的最好例证。

筑新闻

十二学校项目签约 再续优势合作

2014年2月，园区教育局就凤凰城九年一贯制学校、墩头幼儿园、星塘幼儿园、园区六中重建、夏园学校重建等12个项目与城市重建签订代建合同。至此，城市重建已累计承建41个学校项目，总建筑面积达64.47万平方米，总投资超20.75亿元。通过高效沟通、理念共融，双方进一步发挥合作优势，又好又快地推进园区基础教育设施配套建设与完善，蓄力再造一批高品质学校，实实在在惠及民生，为迈向园区“科教兴区”的长远目标做好基础保障。



独墅湖公园夺大奖 领路项目管理

2014年6月，在京举办的“2014（第七届）中国项目管理应用与实践论坛”上，城市重建代建的苏州独墅湖公园项目获得“中国项目管理实践杰出成果奖”，一同获奖的还有中航工业成都飞机设计研究所、天士力集团研究院等7家企业的各类项目，而独墅湖公园是获此殊荣的唯一建筑类项目。这也是城市重建自2012年来第三次获得中国（双法）项目管理研究委员会下设组织颁发的项目管理类专业荣誉。



重建代建两公司 顺利合并重组

2014年4月，城市重建启动了与原代建公司的合并重组工作。融合一新的团队齐心协力，在确保业务正常推进的前提下，仅用3个月时间，顺利完成股权变更、财务合并、工商注销等关键性工作，并取得组织架构重组、人事安排、管理制度、操作流程以及企业文化融合等一系列突破，同时对企业的发展方向、业务模式和盈利模式进行了全面梳理。城市重建以崭新活力，勇敢面向未来挑战。



博览三期完美结顶 获评金钢奖

2014年6月，城市重建负责项目管理的苏州国际博览中心三期工程启动了2号馆异型钢结构管桁架滑移工作。钢结构异型管桁架是构造其贝壳般优美的外部形象之关键，也是该工程的一大技术难点。城市重建在前期进行了周密的论证与管控，严格控制滑移胎架的强度与滑移轨道的精度，以确保拼装过程的施工安全、安装精度及焊接质量，保证项目进度、质量、安全的高品质达成。

10月，上海市建设工程金属结构“金钢奖”专家组一行莅临项目施工现场，对其钢结构工程的施工质量进行了全面细致的检查，一致评价本项目钢结构工程施工难度大、组织合理、质量优良。12月末，项目喜获金钢奖，并被组委会推荐进一步参评“金钢奖”特等奖。



文荟苑三区安置房项目 创市优质结构

2014年8月，城市重建开发建设的东方文荟苑三区项目顺利通过苏州市“优质结构”验收。2012年，城市重建作为实施主体，拉开了园区六大老镇城市更新的序幕。文荟苑项目是车坊老镇城市更新项目中关系到动迁居民回迁安置的重点民生工程，三区工程于2013年7月底破土动工，总建筑面积约25万平方米，计划于2015年11月底竣工。城市重建以建设商品住宅的理念和标准建设动迁住宅，致力于树立优秀安置住宅的业界标杆。●

金龙客车EPC厂房 工程成功交付

2014年9月，城市重建向金龙联合汽车工业（苏州）有限公司交付了金龙新能源客车零部件项目一期工程，这是城市重建为苏州金龙成功建设的第二个厂房项目。同期交付的还有目前全国功能最全的电动汽车充电站，能够实现对在网电动汽车的全时段行车状况实时监测。EPC模式是城市重建重点探索的市场化项目承接模式，该模式为业主提供项目总承包式的基建解决方案，为业主保证优质、高效的的项目建设支持。●



中环快速路园区南段 主体全面贯通

2014年12月，由城市重建代建的中环快速路园区段苏虹路至独墅湖大道区间全面贯通。此次通车的高架与地面道路全长6635米，从北至南连通苏虹路、现代大道、中新大道、港田路、金鸡湖大道、独墅湖大道等重要道路，高架设有7对上下口，极大地方便了周边居民和厂家，有效缓解星塘街等南北干道的交通拥堵状况。同月，城市重建代建的吴淞江大桥也顺利实现第一次顶推。该桥是架通中环快速路园区与吴中区的的关键节点，单幅宽度达到24.6米，为国内同类桥梁之最，也是苏州中环项目的一大技术难点。●

圆德3E产业园开园 驱动苏相合作区发展



2014年12月，城市重建下属子公司苏州圆德的3E产业园2014年度招商推介会开幕，相城经济开发区领导、入驻客户、业内同行、合作伙伴、主流媒体记者等应邀出席。城市重建积极响应苏州市政府关于发展苏相合作区的战略规划，怀揣专业产业运营理念，倾力打造了以电子（Electronic）、节能（Energy）、环保（Environment）为主题的3E产业园。依托创新的规划理念与成熟的运作模式，苏州圆德与开发区政府深度合作，为产业园入驻企业的腾飞发展提供广袤平台，也为苏相合作区乃至苏州产业的发展注入创新驱动动力。●

江苏银行靓丽竣工 跻身湖西地标

2014年10月，城市重建将江苏银行苏州分行园区办公大楼圆满交付到了业主的手中。历时近四年，城市重建精工细作，全方位沟通，为业主实现项目目标，项目率先通过了区域内首次临近地铁轨交的深基坑施工挑战，继而完成了建筑外立面不规则结构下的点式玻璃幕墙。新建成的办公大楼不仅因其利落而富于流线美的形态跻身湖西新地标，也成为城市重建市场化道路上的一座里程碑。●

筑项目

2014年 城市重建全产业链形成 项目规模超四百亿

6大城市更新片区，38个建设项目，447亿的项目总投资规模

合并重组后，城市重建构建起城市更新与项目管理两大业务模块，形成了覆盖城市一二级开发的全产业链。

园区特色的城市更新解决了构建新型城市空间、综合提升城市品质的重大课题，囊括工业地产、商业地产、文化老街、特色住宅等系列组合开发经营。38个建设项目涵盖学校、医院、基础道路、快速路网、城市景观、会展中心、经济住宅、老年公寓、标准厂房、超高层楼宇、文化老街及公用设施等各建筑类型。

2014年，城市重建推进中的项目总投资达447亿高点，城市重建以专业、标准、高品质的服务全力投注到城市开发建设中。



SIPURD 六大城市更新片区

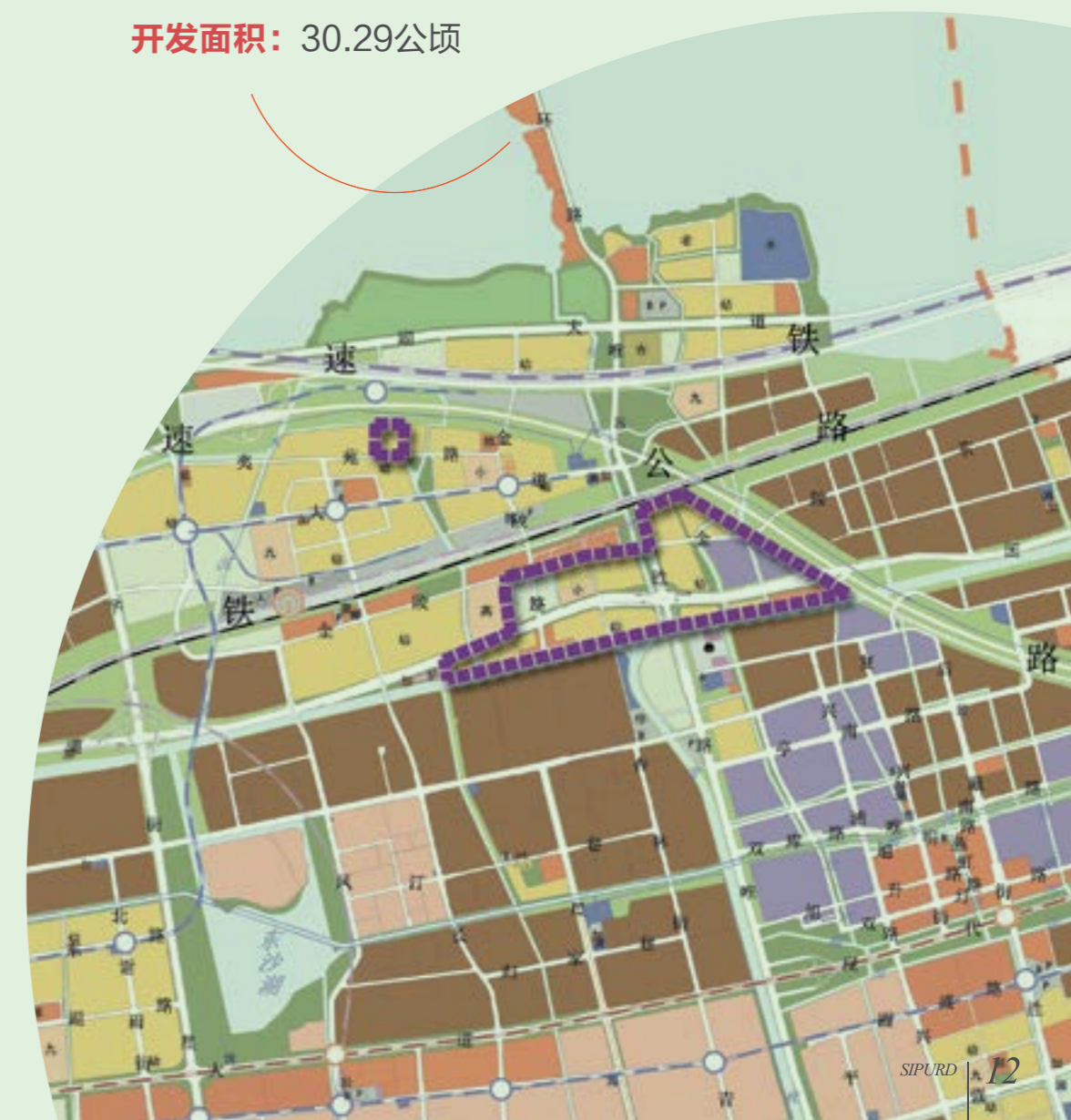


唯亭城市更新项目

开发面积：30.29公顷

车坊城市更新项目

开发面积：265公顷





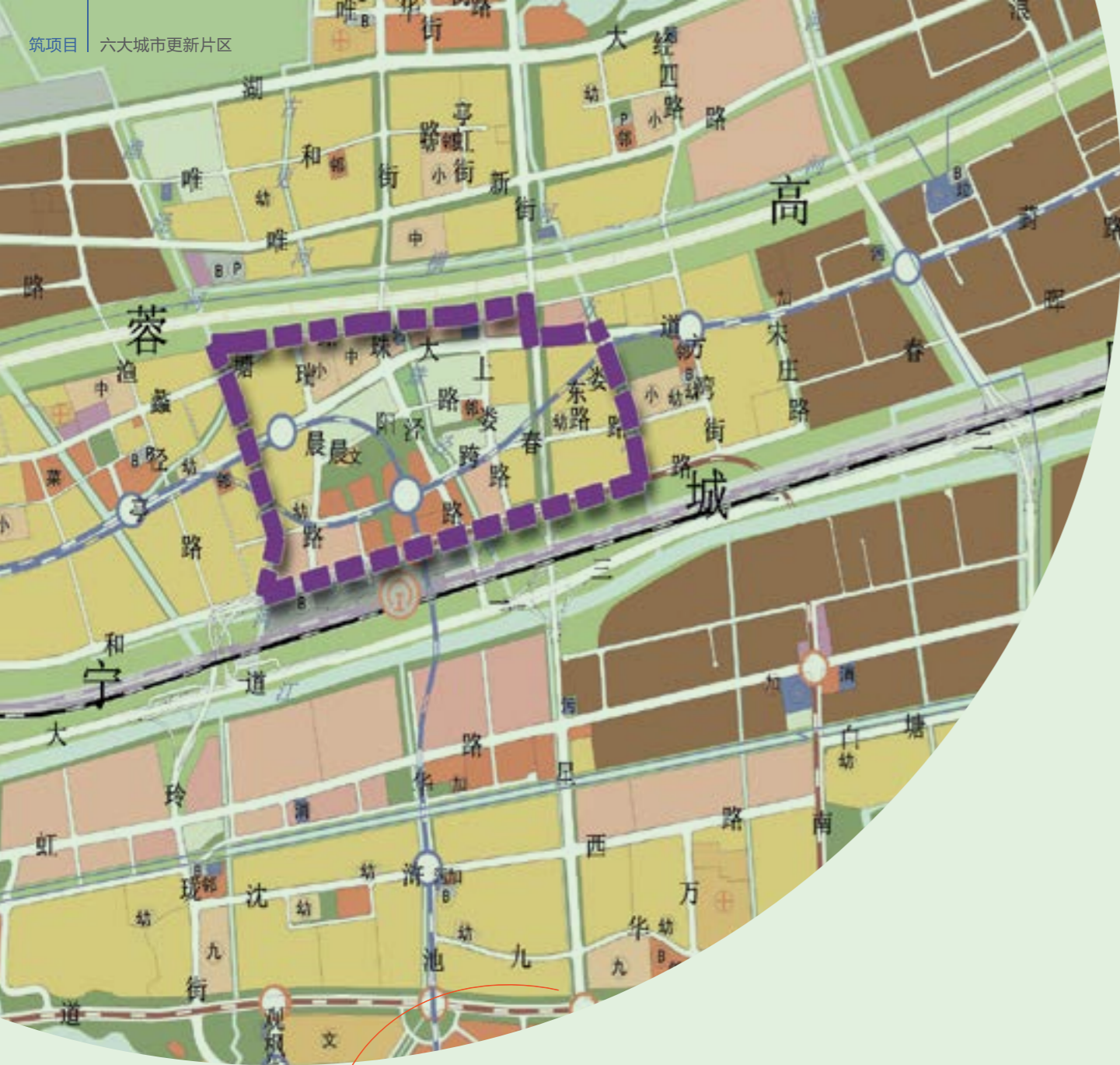
娄葑城市更新项目

开发面积：53.17公顷

斜塘城市更新项目

开发面积：49.95公顷





城铁综合商务区开发项目

开发面积：180.4公顷



东环路综合改造项目

开发面积：800公顷

SIPURD 2014建设项目



独墅湖学校 及幼儿园

学校项目

重建城市之美

项目概况

项目建设地点：八达街东和启月街北
进度管理目标：2014年8月竣工
项目建设规模：工程规模51400平方米

项目亮点

独墅湖科教创新区首家九年一贯制学校
校舍设计现代感与科技感风格突出
建筑实用空间和交通空间穿插组合





跨塘实小 虹桥校区

学校项目

项目概况

项目建设地点：唯新路90号
 进度管理目标：2014年7月竣工
 项目建设规模：工程规模24200平方米

项目亮点

吴文化主题风格复兴百年学校
 120余种植物挑动五重绿化造景
 原地优化重建实现规模翻倍配置一流

重建城市之美



莲花学校 改扩建及 配套工程

—— 学校项目 ——

项目概况

项目建设地点：莲池路1号
 进度管理目标：2014年8月竣工
 项目建设规模：工程规模8000平方米

项目亮点

达到江苏省教育技术装备I类标准
 以苏式建筑细节融合校园“莲文化”

重建城市之美



水墨江南幼儿园

///
 项目建设地点：东延路南，东华林街西
 进度管理目标：计划2015年6月竣工
 项目建设规模：工程规模6300平方米



重建城市之美

东方维罗纳幼儿园

///
 项目建设地点：青澄路北，科智路东
 进度管理目标：计划2015年8月竣工
 项目建设规模：工程规模8400平方米



重建城市之美

夏园小学（含幼儿园）改造

///
 项目建设地点：苏嘉杭高速公路西，中新大道南
 进度管理目标：计划2015年7月竣工
 项目建设规模：工程规模15100平方米



重建城市之美

西交大苏州附中二期

///
 项目建设地点：方洲路598号
 进度管理目标：计划2015年8月竣工
 项目建设规模：工程规模20000平方米



重建城市之美



外包学院三期

///
 项目建设地点：若水路99号
 进度管理目标：计划2015年8月竣工
 项目建设规模：工程规模36600平方米

重建城市之美



重建城市之美

凤凰城九年一贯制学校

///
 项目建设地点：港田路南，星华街西
 进度管理目标：计划2016年7月竣工
 项目建设规模：工程规模46000平方米

重建城市之美

苏大附中宿舍楼拆除重建



项目建设地点：东振路29号
进度管理目标：计划2015年8月竣工
项目建设规模：工程规模11000平方米



车坊实验小学教学楼拆除重建



项目建设地点：蔺谊西路
进度管理目标：计划2015年8月竣工
项目建设规模：工程规模5000平方米

重建城市之美



重建城市之美

苏州工业园区第六中学重建



项目建设地点：胜浦地区兴浦路西
进度管理目标：计划2016年8月竣工
项目建设规模：工程规模45000平方米

重建城市之美

墩头幼儿园



项目建设地点：莲葑路东、敦煌路南、朝阳路北
进度管理目标：计划2015年8月竣工
项目建设规模：工程规模10000平方米



重建城市之美

星塘幼儿园



项目建设地点：庐江路与长江路交叉口
进度管理目标：计划2015年12月竣工
项目建设规模：工程规模5500平方米





钟南街对接 金堰路工程

—— 市政路桥 ——

项目概况

项目建设地点: 钟南街/中新大道东交叉口-金堰路/金鸡湖大道交叉口

进度管理目标: 2014年12月竣工

项目建设规模: 工程规模1700米

项目亮点

车行桥、人非桥三幅桥面分隔设计

重建城市之美



中环快速路工业园区段（苏虹路-吴淞江）

项目建设地点：北接娄江快速路星华街互通，南跨苏虹路、现代大道、苏胜路、斜塘河、金鸡湖大道、独墅湖大道、吴淞江，接苏同黎公路
进度管理目标：主体于2014年12月竣工，吴淞江大桥段计划2015年4月竣工
项目建设规模：工程规模8400米

重建城市之美

零星道路改造拓宽

项目建设地点：唯亭、斜塘、胜浦
进度管理目标：计划2015年12月竣工
项目建设规模：工程规模累计1.03万平方米，包括唯亭扎根计划内部道路；斜塘片区道路拓宽、改造（松涛街、荷韵街、敦煌路、莲葑路支路）；中新大道东拓宽改造（唯胜路—界浦路）



弘德隆地块改造项目 市政工程

项目建设地点：312国道西，新东路北
进度管理目标：2014年6月竣工
项目建设规模：道路累计800米，驳岸累计1700米

重建城市之美

车坊老镇改造项目 市政工程

项目建设地点：星坊街东，星塘街西，东方大道南
进度管理目标：计划2015年12月竣工
项目建设规模：道路累计4900米



星塘街以东地块 市政工程

项目建设地点：星塘街东，栅头港西
进度管理目标：计划2015年1月竣工
项目建设规模：道路累计800米，驳岸累计1400米

重建城市之美



儿童医院 园区总院

—— 民生配套 ——

重建
城市之
美

项目概况

项目建设地点：苏胜路北，钟南街东

进度管理目标：2014年12月竣工

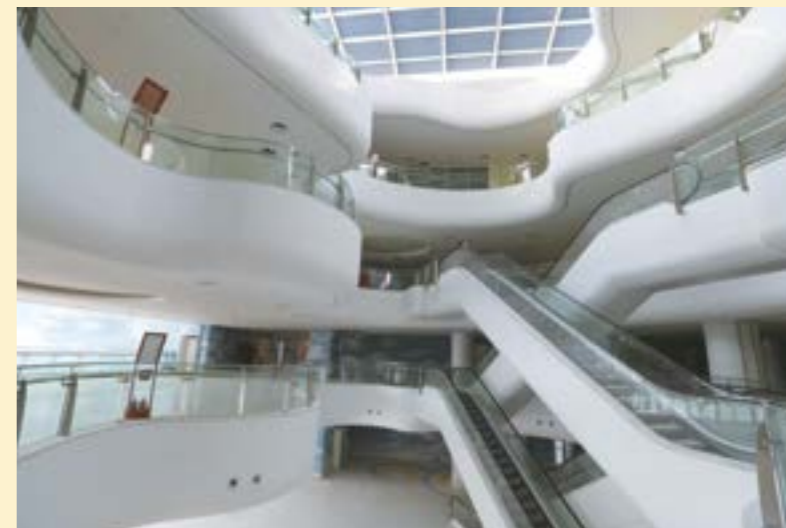
项目建设规模：工程规模131000米

项目亮点

“细胞分裂”的独特艺术造型

“三甲”高等级的专业配置

国际标准的接待能力





重建城市之美

久龄公寓



项目建设地点: 亭盛街西、康洲街东、唯华路北
进度管理目标: 计划2015年12月竣工
项目建设规模: 工程规模58000平方米

重建城市之美

公交警务综合服务中心



项目建设地点: 钟南街西, 沈浒路北
进度管理目标: 计划2016年6月竣工
项目建设规模: 工程规模44000平方米

重建城市之美

公共卫生中心



项目建设地点: 苏嘉杭东、娄江河南、苏虹西路北、星明街西
进度管理目标: 计划2015年12月竣工
项目建设规模: 工程规模32100平方米



独墅湖医院



项目建设地点: 创苑路北, 松涛街东, 雪堂街西, 崇文路南
进度管理目标: 待定
项目建设规模: 工程规模120000平方米(一期)

重建城市之美

重建城市之美

星明街垃圾中转站



项目建设地点: 星明街东, 苏虹西路北
进度管理目标: 计划2015年12月竣工
项目建设规模: 工程规模6000平方米



车坊垃圾中转站



项目建设地点: 星塘街以东, 车郭路以北
进度管理目标: 待定
项目建设规模: 工程规模6000平方米

重建城市之美



东方文荟苑三区动迁安置房

项目建设地点：东方大道路南、星塘街西
进度管理目标：计划2015年11月竣工
项目建设规模：工程规模251000平方米

重建城市之美



东方文荟苑一二区动迁安置房

项目建设地点：普惠路南、星塘街西
进度管理目标：计划2016年7月竣工
项目建设规模：工程规模199000平方米

重建城市之美



重建城市之美

唯亭唯胜路东动迁安置房

项目建设地点：312国道北，唯胜路东，金陵东路南
进度管理目标：计划2016年3月竣工
项目建设规模：工程规模222000平方米



重建城市之美

胜浦农贸市场

项目建设地点：淞江北岸滨江路旁，西侧为动迁小区浪花苑，东侧为动迁小区滨江苑，北面为胜浦路吴淞工业坊
进度管理目标：计划2015年1月竣工
项目建设规模：工程规模6354平方米

重建城市之美

唯亭渔业村动迁安置房

项目建设地点：夷苑路北，青苑新村六区西
进度管理目标：计划2016年6月竣工
项目建设规模：工程规模82000平方米





江苏银行 苏州分行 园区办公大楼

市场承接

重建城市之美

项目概况

项目建设地点: 苏华路北, 苏雅路南, 星汉街西
进度管理目标: 2014年10月竣工
项目建设规模: 工程规模48600平方米

项目亮点

临近地铁轨交的首个地下四层建筑
 高难度点式幕墙



金龙新能源 客车一期

市场承接

重建城市之美

项目概况

项目建设地点: 312国道北, 星华街高架东
进度管理目标: 2014年9月竣工
项目建设规模: 工程规模15000平方米

项目亮点

全国首个可全面智能监控电动汽车充电站,
 5个月的超紧施工周期



重建城市之美

世乒锦标赛场馆改造

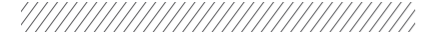


项目建设地点：苏州国际博览中心内
 进度管理目标：计划2015年2月末主体完工
 项目建设规模：改造面积110000平方米



重建城市之美

苏州国际博览中心三期



项目建设地点：苏州现代大道南，观枫街东，翠园路北
 进度管理目标：计划2015年10月竣工
 项目建设规模：工程规模159000平方米



重源大厦



重源大厦（规划中），位于苏州工业园区城铁站的正前方，至和路以北，总建筑面积24万平方米，由一座200米的主塔楼、两座100米和80米次塔楼及裙楼四部分组成，集办公、酒店、公寓及商业为一体，建成后将成为城铁综合商务区的地标建筑。

重建城市之美



重建城市之美

唯亭老街

唯亭商业项目(规划中), 位于312国道以南, 娄江以北, 风景秀丽, 交通便利, 总建筑面积约3.6万平方米。项目以传统建筑风格为主, 将商业功能与文化有机结合, 即满足区域商业提档升级的内在需求, 又赋予项目文化传承的使命。其中, 沿娄江北岸约850米保留历史上东街、中街、西街的风貌, 李泾桥、乙未亭、仁寿桥等历史建筑点缀其间, 将打造集餐饮、休闲、文化娱乐为一体的滨水特色商业街。



车坊水街

车坊商业项目(规划中)位于园区兴达路与黄山路交界处, 港田江两岸, 总建筑面积约4.4万平方米。项目以水系景观为中心, 将打造休闲水乐园、都市剧场、美食走廊等主题, 建成未来周边社区大众群体交往、购物、娱乐休闲的中高端体验式商业街。

重建城市之美



项目特写

KUATANG PRIMARY SCHOOL

跨塘实小：一校古韵今风

文 / 宋亚

2014年，城市重建代建的独墅湖九年一贯制学校、独墅湖幼儿园、跨塘实小虹桥校区与莲花学校改扩建等5所学校如期交付。至今，城市重建代建园区学校项目已达41所，其中12所仍在建设之中。

如今，站在一座又一座校舍建设的实践基础之上，学校在城市重建眼中已不再是单纯的公共建筑，而是承载着历史、人文、未来等多种内涵的艺术综合体。城市重建明白，自己的角色亦不再仅仅是一个建筑专家，而肩负着文化传承的责任与使命。

跨塘实小虹桥校区便是这样一件作品，以现代的建筑语言诉说着一个悠远、清雅、栩栩如生的吴地文化故事。





葛茂东 / 跨塘实小项目经理

“因占地面积紧凑，除了校园唯一一条文化主干道之外，所有的文化交往空间就要在楼间花园、风雨连廊里去规划。绕着校园走一遍，你会发现我们巧妙地利用了每一寸的土地，让建筑与景观融合得更为合理。”

昆曲声声忆传统

走过唯新路90号，近40米宽的钢结构支撑起的深金色门面在阳光的照射下熠熠生辉，大幕墙与银灰色铝线条塑造出的现代风格英气逼人。这或许是苏州工业园区跨塘实验小学给人的第一印象。

然而，还未走进校门，一阵吴侬软语轻声伴唱的四言诗入耳：

一曲昆腔声声唱
以生为本在跨塘
书香满园育新苗
誉满姑苏美名扬

一问才知是跨塘实小的课间铃声。和着那昆腔的步调，移步进入学校大门，现代线条下难掩的古韵扑面而来。

大门左侧，一幅10米高的仿木刻浮雕“牡丹亭”跃入眼帘。跨塘实小是一所有着百年历史的学校，素来以昆曲作为学校的办学特色，怀有一份唯美的苏式情怀。“牡丹亭”浮雕仿佛迎候着来者，将来者不动声色地引向校园的主轴文化步道——澄阳大道。两侧水景缓缓跌落，簇拥着澄阳大道延伸向校园深处。

步道之上，古今哲人的传世古训凹凿于地面，让人驻足冥想。行政楼前，太湖石与白色细砂石堆叠组合，描摹出淡淡的枯山水庭院风貌。现代教学空间简洁、素雅与典型的苏式园林特色完美融合，不啻为对“新中式”园林风格的一次尝试。

艺术点点传文化

2013年，位于唯新路北的虹桥校区迎来了一次彻底的原地新建，为的是让这所百年老校焕发新的生机与活力。经过跨塘学校与城市重建一年多的精心合作与建设，学校教学规模翻番，校园功能空前丰富。而校园建筑细节对艺术的关照更是跨塘实小虹桥校区的独到之处。

开放式的校史馆里，数块玻璃展板诉说着学校的发展历程；遮风避雨的吴韵长廊中，丝绸、木刻画等吴派艺术标志性作品触手可及。书法教室线条古朴的实木条案可供孩子们摆纸研墨尽情挥毫，仿古方灯播撒出的光线格外柔和。午间休息时，孩子们大可到木樨社小坐，听昆曲、评弹兴趣班的小伙伴们弹唱几曲。点点艺术气息浓厚的校园布置给孩子们创造了最好的成长土壤。

景观园园彰品格

校园中有“三园”，由南向北依次为“木兰园”、“木樨园”和“木槿园”。木兰园以“木兰从军”的典故为出发点，广玉兰、红花玉兰、紫玉兰、二乔玉兰等木兰科植物环绕，配以色彩跳跃的塑胶地垫与幻彩砖，孩子们乐在其间，如花木兰般活泼、勇敢。木樨园中心的圆形镜面落水盘与层次丰富的文化景墙相互呼应，木樨科的金桂、银桂、丹桂、丁香、女贞彼此掩映，和学校“吴文化”核心所推崇的雅致、细腻、尚文、宁静暗暗相合。木槿园的众多锦葵科植物由弧线型的小品串联，供孩子们玩耍嬉戏的塑胶地面高低起伏如音乐符号般色彩斑斓。

谁能想到，跨塘实小虹桥校区整个校园1.5万平方米的空间内竟采用了120余种植物素材，

运用五重绿化的造景手法，局部采用花镜的设计，营造出精致、细腻的景观，创下了同等规模学校景观设计之最，不仅提升了校园环境品质，更为学校植物知识的教学提供了优越条件。

在丰富经验积累的基础之上，城市重建携手园区教育局，不断将学校建设标准化推向深入，致力于为社会提供优质的教育硬件资源。但城市重建未止步于此，立足一地教育格局和一校教育理念，设计与打造出最为合宜的建筑语言与功能，做文化的传承者，才能使一个个学校工程更完美地贴合需求，为孩子们“筑”美好的世界。

项目特写

ZHONG HUAN ROAD

中环快速路：构筑大城时代新脉动

文 / 唐晓雯

道路就像一座城市的“血管”，在不断运输新鲜“血液”的同时，也记录着城市成长的轨迹。两年间，在园区东部，一条贯穿南北的高架快速路拔地而起，与其他区域的快速道路接通后，将共同组成苏州中环快速路，架构起一个“大城时代”。



苏州中环快速路工业园区段（苏虹路-吴中区界）一路跨越现代大道、苏胜路、斜塘河、金鸡湖大道、独墅湖大道、吴淞江，全长8.4公里，沿星华街中心线布设，全线采用高架桥方案，已于2014年底基本建成通车。中环快速路是苏州目前投资最大的市政道路工程，在普通市民看来，中环路代表的是更便捷的出行，但在城市重建项目负责人钱文华看来，中环路代表的是建设者不变的责任。

针对这一全市瞩目的民生项目，城市重建派出了三名经验丰富的项目经理和一整套专业工程师组成的项目管理团队。责任在他们手中化作建设管理过程中的每一个精细步骤、每一次探索创新。

最远见的三十年规划

中环快速路园区段的推进速度在整个中环快速路工程中处于领先，如今主体已全面贯通。细心的人或许会发现，在园区段8公里的高架道路上分布着16个出入口，如此高密度的分布与当下还稍显冷清的周边环境并不合拍。项目负责人钱文华解释道：“考虑周边人流以及未来发展，我们与园区规划局、设计单位一起，以大量真实数据为基础，模拟三十年内道路可能的使用情况，经

过多次论证后定下此方案。”

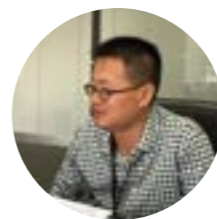
不仅如此，中环园区段在出入口布置上采用了非对称设计，在快速路车流进入主干道前设置了多级缓解。“这与传统的做法非常不同，”钱文华继续谈到，“目前国内城市快速路的主流设计一般会在主干道处设置快速路的出入口，这往往会加重高峰时段的拥堵。”中环快速路园区段在全国范围内首次完整践行快速路路口与平交道衔接的非对称设计。

此外，项目在外形设计上借鉴了工业设计的理念，使得桥面看上去非常薄；而原本笨重的墩柱在造型上融入了曲线元素，显得刚柔并济。远远眺望，轻盈的桥面犹如鸟儿轻盈展翼一般。



钱文华 / 项目负责人

“考虑周边人流以及未来发展，我们与园区规划局、设计单位一起，以大量真实数据为基础，模拟三十年内道路可能的使用情况，经过多次论证后定下此方案。”



应文兵 / 项目1、2、3标段项目经理

“表面上看来架桥修路都是在做地面上的工程，其实在眼睛看不到的地下，每一根管线的位置都影响着设计与建设的过程。”

最复杂的管线迁移

提及整个工程最大的难度，“管线迁移”是1-3标段项目经理应文兵脱口而出的答案。“表面上看来架桥修路都是在做地面上的工程，其实在眼睛看不到的地下，每一根管线的位置都影响着设计与建设的过程。”星华街沿线地下管线繁多，强电、弱电、燃气、国防光缆等十几种管线纵横交错，有的路段甚至还与轨道交通交叉，稍有毫厘之间的差异就可能引发极大的负面影响。

预先考虑、超前准备是中环快速路园区段之所以能快速崛起的重要因素之一。早在项目开工前，作为项目代建方的城市重建便邀请所有管线权属单位到现场做好标识，并建立起快速反应的联系机制，施工时遇到不明管线便可及时现场办公解决。

在应文兵看来，管理一个项目不仅要追求结果，过程也十分重要。作为一项民生工程，如何减少中环快速路建设对周边居民生活的影响始终是城市重建关注的焦点，施工管理中，项目大量采用节能、降噪、防尘等科技绿色施工方法。“比如打桩，我们采用了旋挖桩工艺，打一个桩所花的时间能从原来的3天缩短成4小时。”施工前后，城市重建还协调社区及物业代表一起挨家挨户走访，也因此取得了大多居民的谅解。

最领先的技术创新

道路工程因为要满足安全、耐久、可行性等硬性指标，创新之处往往体现于细节中。4、5、9标段项目经理沈华锋介绍说：“尽管会带来一些难度，我们将高架高度设置在7米左右，比苏州的内环高架足足高了2米，因为这样做将大大提升桥上、桥下通行的感官舒适度。”其它微小的技术创新就更数不胜数了，例如中环快速路全线路面采用先进的SMA沥青材料，可降噪3-5个分贝，而通透型声屏障设计既满足隔音功能，又美观协调。

技术创新必须有管理创新来护航。高架道路建设用得最多墩柱、箱梁等构件了，为在创新探索中保证质量安全，城市重建引入了“首件工程”。沈华锋解释道：“简单来讲，就是每个构件施工前都必须先做一个样板，只有样板通过严格的审核后才会被大面积运用到工程中。”

跨吴淞江段的施工是项目的难点，吴淞江大桥单幅宽度达到24.6米，桥梁宽度为国内同类之最。针对钢桁安装困难等问题，城市重建联合江苏省交通规划设计院专门成立科研小组，对其关键技术进行课题研究，也为进一步推动国内宽幅大跨钢桁梁桥的发展作出一点贡献。

怀抱“中环”，苏州“大城”仿佛顷刻间从图纸上跃然现实。然而这过程中，一个个创新的脚印，一处处精心的关照，恐怕只有日夜相伴的项目建设者才会一一铭记。伴随着这条未来之路的崛起，区域城市生活将越来越美好。



沈华锋 / 项目4、5、9标段项目经理

“尽管会带来一些难度，我们将高架高度设置在7米左右，比苏州的内环高架足足高了2米，因为这样做将大大提升桥上、桥下通行的感官舒适度。”



筑管理

CONSTRUCTION MANAGEMENT

对融合一新的城市重建而言，项目建设思维与企业管理理念的碰撞和互相滋养，是公司一笔不可多得的财富。短短不到一年，我们惊喜地见证了融合带来的积极变化，体会了变化激发的眼界升华。这一切，都将成为我们下一步跨越的内在动力。



东方文荟苑 效果图

打造商品房品质的民生安居工程

文 / 曹志华

伴随着工业园区城市进程的快速发展，园区老百姓的生活水平显著提高，政府和居民对住房品质的需求亦不断提升。城市重建从诞生之日起，就肩负着为园区打造高品质安居工程的使命。2014年，公司对在建的安置房项目进行了重新定位，并积极推行先进的管理理念与创新思维，通过更加人性化的设计以及精细化、标准化的项目管理，进一步地提升动迁安置房的品质，改变人们心中对动迁安置房的刻板印象，让所建设的安置房能够比肩中高档商品房，让城市居民真正享受到园区现代化发展的成果。

东方文荟苑高层安置房项目是车坊撤镇变街道后的第一个民生实事工程，总建筑面积45万平米，计划安置3003套。本着为园区居民打造高品质安居工程的理念，城市重建群策群力，结合以往建设经验和安置居民的居住特性，对安置房项目重新定位，通过卓有成效的设计和管理措施积极推进项目建设。

精益求精

打造居民生活品质的新高度

东方文荟苑三区项目始终都会记得确定楼体色彩方案前后的经历。为实现最好的外立面效果，项目组谨慎遴选色号，制作色板，公司管理层更是多次到现场亲自比对。几经调校、优化色彩方案，先完成一栋楼施工作为样板，请相关方实地确认后，方在全项目推行，确保了项目外立面的高品质。这样精益求精的故事，在2014年城市重建进一步升级安置房交房标准的过程中并不罕见。

呆板的建筑布局、毫无生气的公共空间一直是人们对动迁居民安置房的固有印象。而城市重建从客户群体的角度出发，转变设计理念，从基本的满足动迁乡镇要求跃升到营造动迁居民生活体验的新高度。城市重建不仅对房屋结构质量、建筑线型涂料等提出了严格的设计要求，还设定了与园区中高档商品房小区同等的绿化设计标准，更是在设计管理的过程中，通过色彩与布局的精心规划，打造温馨、适应居民活动需求的公共空间。

细节关怀

营造居民宜居空间的新体验

在东方文荟苑项目中，城市重建为每户都安装了外遮阳系统，即使是商品类住宅也未必都可配备。城

市重建在更新安置房交房标准的过程中，尤其注重细节设计对入住者情感的关照。汽车出入地库的坡道上方，增加绿植花架；在室外公共空间中，开辟健身游乐场；在绿化景观园地上，采用全花岗岩简欧风格构筑物与高档的银杏、乌桕苗木。一系列综合设计调整使得东方文荟苑的整体风格统一，品质感显著提升。

专业构建

筑造居民生活环境的新质感

设计标准的提升往往带来成本的增加，城市重建却通过娴熟的项目管理，在牢牢控制住成本的同时，确保实现质量与观感的双效提升。项目前期，城市重建就规划方案专门组织了多方论证，对桩基、地基等设计处理进行了关键性调整，连同限额设计与施工方案调整，使项目的资金效率提升，为建筑的外观、景观、硬件设施等留足了资金。因而，城市重建得以采用一线品牌电梯、钢副框门窗防水施工工艺、高档景观绿化等，全方位地为入住居民体验服务。

一直以来，城市重建按照动迁乡镇街道的需求，制定了明确的安置房交房标准（即1.0版本）。2014年，城市重建从设计到建设、移交进行了全过程的优化升级，下一步城市重建将在此基础上重点研究完成《安置房交房标准1.5版本》，争做区域安置房建设模式探索的创新实践者，奉献出品质更加优异的民生安置工程。



夏家桥花园二期 实景图

征收动迁五个“首创”的实践之路

文 / 朱燕

至今，城市重建开展征收动迁工作已有九个年头。从业已完成的园区城市更新排头项目东环路沿线综合改造，到时下稳步推进的六大片区改造，城市重建征收动迁辐射的范围累计已达18平方公里。作为园区城市更新的唯一实施主体，城市重建始终活跃在大型改造开发项目的最前线。

伴随着非凡城市发展的不断深入，城市重建凭借专业与经验，逐步形成了科学的、适宜本土情况的工作流程，为片区开发前期的征收动迁工作提供可靠保障。其中五大区域首创的征收动迁操作更是确保了城市更新项目的高效实施。

首创精细测算

测算工作是关乎城市更新项目成功与否的重要工作，也是难度最大的一项工作。在项目还未正式确定的前期，基础资料匮乏，各项数据的准确率极低，这都给测算工作带来了困扰。城市重建作为项目的开路者，也是项目的花钱大户，承担着项目测算的重要任务。在实践的过程中，城市重建大量积累与分析经验数据，提出了“精细测算”的全新理念。实施精细测算，首先要保证单户具体补偿项目不能漏项，其次对测算的基础数据的准确度要求准之又准。在测算工作时，更要考虑到政策变动、市场变化、企业类型、规模大小等各种影响因素对补偿的影响。

每次测算，城市重建都会与测绘中心、产权中心、国土部门、属地街道联动，调取所有的相关数据，反复核算。此外，一次次的现场实地勘察、步测、了解相关情况是提高测算精度的法宝。由于项目还未正式确立，在做前期调查工作时，城市重建都要派遣保密勘察技巧成熟的调查员现场摸底。整合科学数据、经验数据与实际数据而成的测算成果，得到多方认可，为项目决策提供了重要依据。

首创按实结算

在东环路民房动迁结算以前，园区民房动迁一直采用包干结算的模式，即按协议核准动迁户数后，按户支付包干补偿款。而包干结算模式由于存在两层结算的问题，不利于补偿款的精确到位和整体动迁工作的统一推进。在东环路综合改造的过程中，民房动迁与乡镇的结算模式改为了按实结算。当时，按实结算模式没有可参考的范本，我们既要保证结算的相对准确、尊重事实，又要考虑税务部门和财政部门的结算要求。城市重建反复研究思考，首创了一套政策审计与现金流审核相结合的模式：首先对每份协议进行政策审核，剔除政策外部分，其次对每户每笔补偿款进行到户追踪审核，确认补偿款的按实发放。而现金流审核需要到动迁办、各动迁村财务翻阅支付凭证，基本上每户动迁户从第一笔补偿款到最后一笔过渡费的完整付款要涉及4个年度。尽管项目涉及的民房动迁数量多、时间跨度长、居农混杂、情况复杂，城市重建最终形成了结算模板，开创了按实结算的新模式。

首创多个平衡

园区开发地大时久，动迁政策一直是个敏感问题。一旦存在政策差异，就会引发不稳定因素。城市重建的动迁项目遍布园区各个地块，涉及各个街道。作为各个街道的联系枢纽是公司必要的角色，城市重建针对不同项目的情况，汇集各个街道的操作办法，比对各个街道间的差异，进行科学化调整，杜绝同类型项目

存在补偿差异。

此外，研究协调项目评估亦是一项重要工作。一般而言，评估工作会根据评估所需的专业指标和工作量委托两家评估公司分工完成。城市重建对两家评估公司的评估报告要进行比对，核查评估项目、评估数量等方面的重算和漏算，校准同项目中企业相似补偿项目是否执行同一标准等等。

首创协调审核

动迁工作一直由属地街道负责实施，城市重建并不实际参与动迁工作。但为推动城市更新项目的开展，真正发挥公司作为实施主体的统一管理优势，城市重建从根本上改变了普遍的“等、上、报”模式，主动走出去，深入一线，不“等”不“靠”，主动工作，获取一手资料。确保对每个动迁村、每个动迁企业历史数据与征收进展的全方位掌控，为审核工作做好准备。

协调审核是城市重建征收动迁工作的一大特色，依靠实践积累，摸索出一套审核方法。凭借着深入一线调查到的资料、熟练的业务水平、敏锐的洞察力，城市重建对每份协议、每份请款进行细心、严格、准确的审核，确保每笔付款有据可查、有法可依、合理准确。

首创处置流程

2014年6月3日，园区管委会召开专题会议，根据会议纪要精神，即日起被回购企业资产移交后由出资单位负责管理，并按国有资产相关处理程序执行。这项工作园区没有先例，也没有现成的操作流程。在短短的半年之内，城市重建边做边摸索，完成了资产处置流程的设立，创新建立了“三移交一评估一委托”的处置模式，确保资产的完整性和处置过程中的安全。



以标准化程序 创建安全生产标准化系统

公司安全生产标准化创建实践的总结

文 / 刘海炳

近年来，一系列重大生产事故让社会对安全生产的重视程度不断升温。企业的安全管理观念也在不断更新升级，从零散的、粗放型的、经验式的、作业规程模式的向系统、精准、专业、制度化的全面安全管控转变。不同类型的企业，安全生产管理的重点都有差异，城市重建在创“安全生产标准化三级企业”的过程中，摸准自身特性，走出了一条安全生产标准化系统构建之路。

园区久龄公寓 效果图

园区国有企业开展实施安全生产标准化建设

园区要求所属国有企业开展实施安全生产标准化建设

为了认真贯彻落实国务院、省、市关于企业安全生产标准化工作部署要求，夯实安全生产基础，全面推进园区国有企业标准化建设，苏州工业园区于2014年5月印发了《园区安监局国资办关于全面推进国有企业安全生产标准化建设的工作方案》（苏园安监督（2014）20号），决定全面推进国有企业安全生产标准化建设，努力实现“全覆盖”。

园区推进国有企业安全生产标准化的总体方针是深入贯彻落实党的十八大精神，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，牢固树立以人为本、安全发展理念，按照《安全生产“十二五”规划》的要求，根据《企业安全生产标准化基本规范》及相关安全生产标准和规范的规定，加快推进企业安全生产标准化建设，实现岗位达标、专业达标和企业达标，全面提升企业安全管理水平。

园区推进国有企业安全生产标准化的工作要求为切实加强“红线意识、底线思维”，落实“一岗双责”制，将安全生产标准化建设列入国企年度考核内容。各国有企业要在园区工委、管委会和国有企业安全生产标准化建设领导小组的统一领导下，把企业安全生产标准化建设作为落实主体责任、实施安全发展战略的重要措施，明确专人负责，统筹协调，抓紧制定标准化建设工作方案，深入开展以岗位达标、专业达标和企业达标为重点的标准化工作。

安全生产标准化的基本内涵

安全生产标准化是指通过建立安全生产责任制，制定安全管理制度和操作规程，排

查治理隐患和监控重大危险源，建立预防机制，规范生产行为，使各生产环节符合有关安全生产法律法规和标准规范的要求，人、机、物、环处于良好的生产状态，并持续改进，不断加强企业安全生产规范化建设。

安全生产标准化就是以系统的思维方式，以标准化的工作方法加强和管理企业生产安全工作，企业对自身的生产经营活动，从制度、规章、标准、操作、检查等方面制定执行具体的规范和标准，监控和规范“人、机、物、环”等安全要素，做到安全生产有章可循、有法必依、有据可查，使企业安全生产管理实现制度化、规范化、流程化。它的基本内涵是：安全生产标准化要求生产经营单位分析安全生产风险，建立预防机制，健全科学的安全生产责任制、安全生产管理制度和操作规程，使各生产环节和相关岗位的安全工作符合法律法规、标准规程等规定，达到和保持一定的标准，并持续改进、完善和提高，使企业的人、机、物、环始终处于安全状态下运行，进而保证和促进企业在安全的前提下健康快速发展。

安全生产标准化建设的意义

企业开展安全生产标准化工作，遵循“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，以隐患排查治理为基础，目的是提高安全生产水平，减少事故发生，保障人身安全健康，保证生产经营活动的顺利进行。安全生产工作的最终目标是为了保护人民群众的生命安全和企业的财产安全，维护社会和企业的可持续发展。

国务院安委会在《国务院安委会关于深入开展企业安全生产标准化建设的指导意见》（安委〔2011〕4号）中指出深入开展企业安全生产标准化建设具有重要意义。

安全生产标准化建设是落实安全生产主体责任的必要途径。企业是安全生产的责任主体，也是安全生产标准化建设的主体，要通过加强企业每个岗位和环节的安全生产标准化建设，不断提高安全管理水平，促进企业安全生产主体责任落实到位。

安全生产标准化建设是强化企业安全生产基础工作的长效机制。安全生产标准化建设涵盖了增强人员安全素质、提高装备设施水平、改善作业环境、强化岗位责任落实等各个方面，是一项长期的、基础性的系统工程，有利于全面促进企业提高安全生产保障水平。

安全生产标准化建设是政府实施安全生产分类指导、分级监管的重要依据。

安全生产标准化建设是有效防范事故发生的重要手段。深入开展安全生产标准化建设，能够进一步规范从业人员的安全行为，提高机械化和信息化水平，促进现场各类隐患的排查治理，推进安全生产长效机制建设，有效防范和坚决遏制事故发生，促进安全生产状况持续稳定好转。

企业创建安全生产标准化的过程方法

根据国有管理型企业具有的特点，结合自身实际实施安全生产标准化

园区的国有管理型企业具有自身的特点，不完全和工矿商贸以及交通运输行业相同，有的是资产管理型企业，有的是建设管理型企业，很多都不具有自己的生产设施设备，有的是集团型管理企业，只负责下属企业的管理，而不直接参与产品生产制造。这样就要求各企业既要遵照安全生产标准化基本规范的一般性要求，又要从自身实际出发，结合自身特点，适当的裁减，参照执行。

总体而言，虽然企业各有特点，但下面的共性是需要体现的。

总体要求是一致的。都应该按照《企业安全生产标准化基本规范》（AQ/T9006-2010）和相关规定，制定完善安全生产标准和制度规范；严格落实企业安全生产责任制；加强安全教育培训，强化安全意识、技术操作和防范技能，杜绝“三违”；加大安全投入，提高专业技术装备水平，深化隐患排查治理，改进现场作业条件；通过安全生产标准化建设，实现企业达标，企业的安全生产水平明显提高，安全管理和事故防范能力明显增强。

目标任务是一致的。就是进一步加强企业安全生产规范化管理，推进全员、全方位、全过程安全管理；加强安全生产科技装备，提高安全保障能力；不断完善工作机制，将安全生产标准化建设纳入企业生产经营全过程，促进安全生产标准化建设的动态化、规范化和制度化，有效提高企业本质安全水平。

工作模式是一致的。《企业安全生产标准化基本规范》推荐企业安全生产标准化工作采用“策划、实施、检查、改进”动态循环的模式。一般的工作步骤是，拟定工作计划、制定工作方案；建章立制、执行和贯彻各项规章制度、操作规程；检查考评、严格整改；不断完善、持续改进。

区别的是，针对基本规范要求的13个大要素，40个小要素，不同的企业可以根据自身的情况有所侧重，有所适用，可以繁简不一。

运用PDCA过程方法，建立安全生产标准化体系

“策划、实施、检查、改进”动态循环的模式（简称PDCA循环），吸收了管理体系的思想，具有管理方法上的先进性。我们公司根据PDCA循环建立、实施安全生产标准化的基本步骤。

制定工作方案—策划（P）。根据园区的统一部署，在6月底，公司就成立了安全生产标准化建设小组，进行了安全生产标准化项目的启动，由总工办具体编制实施方案、制定工作计划。

实施创建活动—实施（D）。一系列的活动包括按照基本规范要求编制、整理完善安全生产规章制度、操作规程；实施全员各级

各层次的安全教育培训；完善项目安全管理内容；进行隐患排查和治理；建立和保持各类安全生产记录档案；实现日常常态化安全管理等。

进行检查评价—检查（C）。以园区安监局为指导，以公司自查自测为手段，建立严格而细致的考评体系，通过审查资料、现场确认等开展自查自评。定期实施安全生产目标指标完成、安全生产责任制执行、法律法规操作规程遵守等情况的评估，全面开展安全生产标准化绩效的评定。

寻找机会改善—改进（A）。通过各种评估和评定，寻找和发现改进的机会，制定和实施纠正预防措施，对安全生产标准化系统进行持续改进。同时，在顺利通过安全生产标准化三级达标评审后，又开始策划深化标准化系统，申请二级达标创建和维护。

企业顺利实施安全生产标准化的关键点

企业实施安全生产标准化建设是规范企业安全管理、提高企业安全素质、实现企业本质安全的系统工程，是一项基础性、长期性、根本性的工作。安全生产标准化建设是从根本上改变企业安全理念和安全行为的过程，是从“要我安全”向“我要安全”飞跃的过程，是动态循环、持续改进、不断提升的过程，为此，企业在开展安全生产标准化建设过程中，要注重把握好关键点。

发挥领导作用，积极引导和示范

安全生产标准化工作涉及到企业的全方位，因此，企业的主要领导层的重视和亲历亲为至关重要。企业的管理层的安全意愿，以及在安全生产过程中的实际表现，决定了企业安全生产水平，也直接影响到企业员工的安全意识和安全行为。一个企业的高层领导者如果不具备良好的安全意愿和安全表现，这个企业就不可能实现安全生产标准化管理，也不可能取得卓越的安全绩效。只有充分发挥领导作用，才能在人、财、物等方面给与支持和投入，以保证目标的实现，也才能真正落实主要负责人的安全职责。

鼓励全员参与，确保各级责任落实

安全生产标准化工作涉及到企业的全员，所以，全员参与是创建和实施的基本原则。在构成企业安全生产系统的众多因素中，人是关键因素，员工是企业安全生产系统中的执行者，企业安全生产标准化建设需要全体员工通力合作才能实现。也只有企业全体人员参与其中，才能建立和分解企业安全生产责任制，才能明确各级、各部门和人员的安全生产职责，使每一项管理要素都明确工作内容、管理要求、绩效目标、责任部门或人员和承担的责任。人员责任纵向到底，横向到边，自上而下层层分解，自下而上层层对应，保证标准化规范中的各项管理要素得到落实，进而确保企业的安全主体责任得到落实。

发挥培训功能，提高安全意识和能力

安全生产标准化建设是一个转变和规范企业与员工生产作业行为的过程。只有当淡薄的安全意识、不安全行为或不规范作业活动从根本上得到转变，才能取得达到本质上的安全。准确理解法律法规要求、增强全员的安全意识，提高全员的安全能力是达成实质安全目标和完成安全生产标准化创建工作的重要基础，教育培训是相当有效的方法。为使员工牢固树立先进的安全理念和安全核心价值观，掌握与岗位作业或管理相匹配的安全生产理论知识、技能和方法，必须以培训教育为落脚点，并贯穿于安全生产标准化建设的全过程。

严格过程控制，规范企业和员工行为

安全生产标准化工作涉及到企业生产经营活动的全过程，是一项系统的工作。安全生产中的过程控制包括针对所排查出的风险与隐患，采取对应措施实施预防和治理的活动，它涉及到企业所有的生产场所、人员、材料、设备设施、作业条件环境、作业行为、采购、相关方管理等环节，因此，企业必须严格过程控制，规范企业和员工的生产行为。严格过程控制就是要严格执行各活动过程的方案、程序、监督，严格遵守规章制度、操作规程、作业指导，严格控制非常规的生产活动，严格控制危险点和危险作业，严格管理好承包方的生产活动，真正消除违章指挥、违章作业、违反劳动纪律，从行为上实现科学化、规范化、标准化。

结语

安全生产标准化系统的创建和初评达标只是安全生产标准化工作的一个起步和初始阶段，行百步者半九十，系统创建不是目的，评审达标也不是终点，本质安全才是硬道理，公司利益和员工安全才是终极目标。安全生产标准化工作重在持续改进和维护，贵在全员参与和坚持，难在责任落实和务实，落脚在制度执行和检查，升华到安全文化和管理，受益为公司经营发展和员工健康安全。三级达标还只是一种初探，更高的要求则是更好的追求，期望在新的2015年，公司在现有基础上，在全体员工的努力下，安全意识和安全管理持续提高增强，真真正正把公司安全生产工作落在实处，安全水平和安全绩效不断提升更上层楼，同时，争取实现安全生产标准化二级达标。

内部控制实施路径与创新

文 / 魏思齐

2009年以来，城市重建紧紧围绕园区国资办“加强市场运作、调优发展结构、促进集约经营、夯实管理根基、完善监管体系、提升品牌实力”的工作思路，高标准、严要求，实事求是地提出了内控建设的构想，全面规划、阶段推进，逐步建立和完善了“围绕战略、领导重视、顶层设计、专家指导、全员发动、务求实效”的内控体系，并以内控制度为抓手，全面梳理管理短板和薄弱环节，实现了企业风险防范能力、企业内部控制制度、企业管理水平的三重跨越。



内部控制实施特色

（一）内控实施的战略特色——以风险为导向，企业实际问题为导向

城市重建从实际情况的角度考虑风险应对措施。城市重建认为，正视风险、容忍风险、接受风险、承担风险在许多情况下比将风险降到最低限度更有实际意义。因为相对于风险的降低，捕捉机会更加重要。为此，城市重建在内控设计时制定了“重要性原则”，着力把握重要领域、重要业务、重要项目、重要风险、重要措施的风险控制。

同时，城市重建还审慎地考虑固有风险、内控管理和剩余风险这三者的关系，从风险管理的角度出发，考虑内控是否有效地管理了风险，并进一步识别剩余风险及其应对措施，制定了“四步走”的风险管理循环流程：1)



围绕企业的战略、运营、财务等目标，识别、评估企业可能面对的所有固有风险，形成风险清单及相应的重要性排序；2)针对所识别出的风险点和重要性顺序，逐一判断企业现有内控体系的控制措施是否能够有效降低风险发生的可能性或者严重程度；3)通过改进工作（设计整改、运行整改）实现控制有效；4)针对剩余风险再采取进一步的应对措施。流程反复循环、不断优化，保证企业切实控制风险，解决实际问题。

（二）内控实施的执行特色——专家指导、全员参与、实施落地、常态执行

在内控建设的初期，城市重建考虑到自身专业人才不足、没有以往的经验可借鉴，以及时间成本效益，确定了“专家指导、全员参与”的工作思路。在设计上，城市重建聘请了内控专家作为顾问，共同梳理了业务流程和风险，协助设计了内控制度，编写了内部控制制度手册；聘请了国内著名专家学者，组成内控建设评审委员会，对内控制度建设进行评审和鉴定验收，并编写专家评价报告；落实专家评价报告和专家建议，积极优化和改进内控建设。同时，城市重建非常重视全体员工的共同参与。各部门的工作交流和业务交叉比较多，有条件也有必要让大家广泛参与。尤其在内控建设的起始阶段，部分员工对内控建设不太了解，以为内控就是控制，就是监督，产生抵触情绪，或者以为内控等于再加一道环节，增添了工作负担，比较排斥。而通过全体员工、尤其是部门负责人一开始就参与内控建设、一开始就了解内控目标、一开始就制定内控制度，大大提高了员工的积极性，减少了内控建设中的阻力，从根本上有利于内控建设的推进。同时，又由主要领导或者内控部负责人对会议进行把控，确保议题正确、提高效率，鼓励发言，集思广益，最大程度上了解各部门、各员工对内控的需求，以及内控应该关注的重点环节。

在基本确定了内控思路、进行了全员发动、制定了内控规范的情况下，内控的重点就在于实施落地、执行常态化。内控的实施怎么落地，

在于执行。城市重建慎重研究，认为运动式地时紧时松、时快时慢地执行，不利于内控建设的持续有效，只有建立常态化、标准化的执行流程，才能促进内控落地，为企业长远发展提供有力保障。常态化、标准化的执行，对人员素质、人手都提出了较高要求。城市重建决定，在岗位设置、人员配备上先分两步走。第一步，把各部门内部控制实施情况自我评估和内控部复核、抽检相结合。这样避免了因为内控而大量增加各部门工作量，同时又保证内控工作得到各部门重视。第二步，针对重要业务环节、重要部门，设置对口内控岗位，或者专人负责内控，保证内控的落地与执行。

（三）内控设计的防控特色——防范错弊与提高效率并重

城市重建在内控制度建设中，重点关注防范错弊与提高效率。从一开始在设计内控制度时，就强调以“防”为主，不做“事后诸葛亮”。多次针对内控具体措施提出明确标准，要求设计重点在防控上、实施重点在防控上、内控效果体现在防控上，切实保证企业风险事故少发生或者不发生。难以预料、或者难以全面防控的风险，在其起始环节，就进行控制活动，坚决将其抑制，同时控制措施留下痕迹，错弊发生时，通过追溯控制活动，找到内控的无效环节和错弊的源头，进行起始纠正，促进内控不断自我完善。在防范错弊的同时，要提高内控的效率与各部门业务工作的效率。内控的实施，不是以降低各部门业务效率为代价，恰恰相反，而应该反过来促进各部门工作效率的提高。

（四）内部控制实施的责任特色——风险控制的责任和奖惩

城市重建进一步加强了定期汇报，年度考核，内审监督、绩效评估的内控评价体系建设，持续对内控设计及执行情况进行系统的自我评价，评价内容涵盖内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素的具体要求，同时通过多种方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价。

内审监督。每年内控部对各部门内控实施情况的审计，撰写内控实施情况年度报告，对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层报告，出具整改建议和意见，并督促相关部门予以改进，第二年内控部对整改、落实情况进行专项审计。对于重要业务、重大风险及重要岗位，分别开展专项审计、专项调查，评价其内控有效性，促进各部门内控工作质量的持续改善与提高。

绩效评估。内控部还协同人力资源部制定了绩效管理制度，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，将内控执行情况纳入部门和个人绩效考核，保证内控得到实施、实施效果得到保障。

截至目前，城市重建已经建立起涵盖管理层、职能部门、全体员工的内控评价体系，通过常规检查、专项检查以及聘请第三方检查等多种形式，全方位、多层次地对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，提高内控工作质量。



职场成长论

新主人翁精神

—— 做岗位主人 为自己打工

文 / 赵飞整理

传统的主人翁基于集体主义，如今我们倡导的新主人翁精神是基于个人主义。

今天，主人翁精神越来越多地被打工心态所置换，主人翁精神有被边缘化的危险。如果一个企业的员工都是持有打工心态：对工作不负责任，对报酬斤斤计较，对责任推脱逃避，对集体漠不关心的话，这样的企业是没有生命力的。但如果我们每个人都具备了主人翁意识，“做岗位主人，为自己打工”，那时候，我们每一个人将拥有比现在更好的成长环境；那时候，将再没有任何力量能够阻止我们个人、组织发展的步伐。

1. 为什么需要主人翁精神

个人事业的成败，有一个最重要的关键因素，那就是，是否具有主人翁精神。

几乎所有成功人士，不管他是老板、职业经理、一般员工，还是公务员、大学教师、医生，或者是电影明星、体育明星，只要是事业有成，必定具有强烈的主人翁精神。

我们发现，个人的成长和发展，需要主人翁精神；组织和社会的和谐发展，期待主人翁精神。我

们已经看到太多因为消极、被动、麻木、敷衍、不负责任给个人的成功带来的阻碍，给社会和组织带来的灾难。

我们希望大家用主人翁精神武装自己。当企业每一位员工都能用主人翁精神工作时，我们的企业将成为和谐企业、效率企业。那时候，我们每一个人将拥有比现在更好的成长环境；那时候，将再没有任何力量能够阻止我们个人、组织发展的步伐。

2. 主人翁精神是什么

事实证明，在所有成功人士的身上，几乎无一例外地表现出几个关键特点：把工作上的事当成自己的事，甚至比关心家事更关心工作；主动、积极、负责、奉献、坚持、追求成功、永不言败。他们不贪图名利、不计较得失，只是全身心地投入工作，全力以赴地完成任务，以“怎样才能更好、怎样才能更快”的标准处理每一个工作细节。我们认

为，这就是主人翁精神的核心内容。

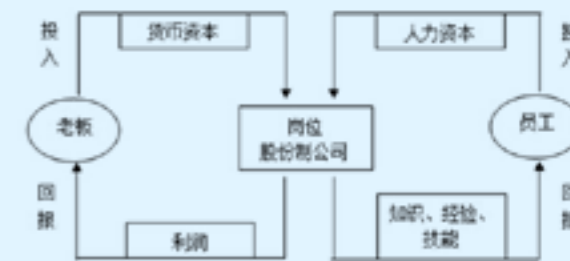
主人翁精神不是一个口号，而是一种信仰。在我们要培养自己的主人翁精神时，需要从内心深处理解它，把它作为自己的一个内在追求。主人翁精神更是一个实践，需要用行动去体会、去理解、去证明、去实现。

3. 员工凭什么能做主人翁

岗位股份制公司理论

每一个岗位，都是一个股份制公司。这个股份制公司有两个股东，一个是老板，一个是员工。老板向岗位股份制公司投入的是货币资本，表现为资金、厂房、设备、土地等；而员工向岗位股份制公司投入的是人力资本，表现为知识、经验、技能和创造力等。因为员工是岗位股份制公司的股东，所以，员工就是岗位主人。

老板投入的是货币资本，要求回报的也是货币资本，表现为利润；员工投入的是人力资本，

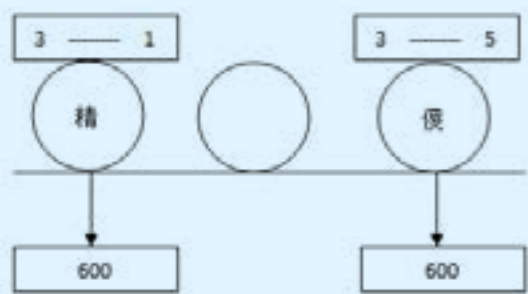


岗位股份制公司图示



所以要求回报的也是人力资本，表现为知识、经济、技能。

在岗位股份制公司中，老板在这个岗位股份制公司任“董事长”；员工任“总经理”。如果老板聘请了20个员工，就相当于注册了20个小的股份制公司，聘请了20个总经理。事实上，实际运作这个股份制公司的，不是董事长，而是总经理。也就是说，是员工本人，决定着这个岗位股份制公司的发展前途。



职场“精”“傻”辩证法图示

在这些岗位股份制公司中经常会发生这种情况：老板同时布置了3个工作。“精”员工只挑容易的，做了1个，另2个都没有做。但是，老板没有考核，照发工资600元。而另一个是“傻”员工，老板也布置了3个工作，他认真完成了3个，看到另2个工作没人做，自己又主动做了，他干了5个工作，老板也没有考核，照发工资600元。按照传统标准，肯定是干1个工作挣600元的精，干5个工作挣600元的傻。

但是，按照岗位股份制公司理论，情况正好相反。老板布置了3个工作，就相当于给了员工3次积累知识、经验、技能的机会，可是“精”员工只积累了1次，而“傻”员工却积累了5次。这就相当于，“傻”员工从公司分红5次，而“精”员工只分红1次。按照同比例分红原则，老板在“傻”员工公司的分红相当于在“精”员工公司分红的5倍。在需要追加投资时，老板当然是追加给投资回报率高的“傻”员工。所以，“傻”员工随着知识、经验、能力的积累，由一般员工到骨干员工，到主管、到经理，职业生涯就发展起来了，工资、奖金、职位、荣誉也都得到了。因为“精”员工只分可怜的1次红，按照同比例分红的原则，老

板从“精”员工公司获得的分红也只有1次，所以，老板没有从“精”员工岗位上获得理想回报，就没有给“精”员工追加投资的动力。如果长期得不到老板的投资，自己也没有积累，这个岗位股份制公司也肯定要倒闭了，最后的结果就是“精”员工不得不下岗。

岗位主人翁精神

岗位股份制公司理论，决定了员工的岗位主人翁身份。要求员工以主人翁精神进行岗位工作。其实“精”、“傻”就取决于是否具有主人翁心态。“精”员工是打工心态，“傻”员工是主人翁心态。打工心态使人失败，主人翁心态使人成功。我们渴望成功，所以，我们应该以主人翁心态定位自己。

心态与定位

1、打工者定位：紧盯工资报酬就是打工者定位。把自己定位为打工者，必然产生“我为别人做事，别人给我工资”的心理；“尽量少做事，想法多挣钱”就成为自然的“打工者逻辑”；“遇到难事躲着走，能少干就少干”就成为打工者的工作表现。

2、打工者定位为何要不得：少干一个工作，就少积累一次经验，就等于少分红一次。躲过一个困难工作，就等于放弃一次技能提升的机会，就等于放弃一次分红的机会。最终，知识、经验、技能没有提升，报酬的提升就没有了根基。因此，打工者的定位不可能有长期的职业发展。

3、主人定位：把岗位当成自己的公司，“见工作就干，不管分内分外”、“有困难就上，不管报酬高低”。结果，多干一个工作，就多积累一次经验，就等于多分红一次；克服一个困难工作，就等于争取一次技能提升的机会，又争取一次分红的机会。最终，知识、经验、技能大大提升，报酬的提升就有了根本的保证。

也许，岗位主人翁理论仍然不能改变我们打工的事实，但是，成功人士这样想：即便是打工，我也首先是为自己打工。虽然我不一定是企业的主人，但是，我是名正言顺的岗位主人翁。

4. 每个人都是自己人力资源的管理者

人力资源衰减定律

知识、经验、技能、体能都是人力资源的具体形态，都是通过学习、实践和锻炼获得的。一旦获得，人们就必须不断地学习或在实践中应用，否则，将受自然衰减规律的作用而不断衰减。

个体人力资源的保值增值理论

了解了个体人力资源的衰减定律，员工就要想办法使自己的人力资源保值增值。

人力资源保值理论

通过学习和实践使人力资源获取量正好弥补随着时间连续发生的人力资源衰减量。其公式为：

人力资源的获取量 = 人力资源自然衰减量

人力资源增值理论

由于人力资源存在自然衰减，因此，要使人力资源增值，必须满足下列条件：

人力资源的获取量 > 人力资源的自然衰减量

个体人力资源获取定律

个体的人力资源获取有两个途径：一个是先天遗传，如智力、人格；一个是后天获取，如学习、实践。后天获取有间接获取和直接获取两种途径。间接获取是通过学校和书本学习，直接获取是通过实践。其中，知识通过直接、间接两个途径都可以获取，经验、技能和体能只能通过锻炼和实践的参与才能获取。

人力资源向人力资本的转化定律

人力资源在实践中应用才能转化为人力资本。人力资源不能创造价值，只有转化为人力资本，才能创造价值。

人力资本周转定律

知识越用越多，技能越用越熟，经验越用越丰富，甚至，智力也是越用越高。这就是人力资本的增值。



5. 岗位主人翁行为指南

当我们用上述理论解读主人翁行为之后，终于发现了成功密码。我们把这些成功密码编写成岗位主人翁行为指南，奉献给所有渴望成功的人士。

1、工作难度越大，背后隐藏的知识、经验、技能就越多，一旦完成这样的工作，积累知识、经验、技能的机会当然也越大。

2、当有人偷懒，该做的工作没有做时；或者你眼睛好使，发现了别人还没有发现的工作时，请你不要迟疑，把它做好。因为做这些工作最重要的是能够使自己的**人力资源增值，做得越多，增值越多。

3、只有提高自己在单位的不可替代性，才能提高自己的地位，才能使自己的职业生涯顺利发展。

4、以主人翁心态做事，就要维护企业形象，保护企业利益，遵守企业制度，领会企业理念，获得自我价值观和企业价值观的最大平衡。

5、以主人翁心态做事，就要保质、保量、保期地完成岗位任务。

6、当完成任务的条件已经具备时，那就马上行动，还要勇于创新。只有持续追求，才能不断超越。

... ..

努力去做一名主人翁，这不但是给企业一个发展的机会，更是给自己一个成功的机会！

推荐书目：《新主人翁精神》，高贤峰著

解密绿城代建模式 背后的新浪潮

文 / 李雪婷

江苏银行园区办公大楼 实景图

作为中国第一个以代建模式为主要业务载体的企业，绿城建设脱胎于中国最知名的高端物业开发商绿城集团，于2010年正式成立。通过绿城品牌输出，轻资产运行，避开自有投资能力限制的瓶颈与行业风险，通过代建业务进行专业化的开发服务，为投资商及政府单位提供开发、建设、销售，后期物业管理、运营等房地产专业服务。目前，绿城累计代建项目近200个，总占地2000多万平方米，总建筑面积4000多万平方米，累计销售额已经超过1300亿元，如果仅以绿城代建项目7%的收益来计算，绿城建设可以盈利的空间或在近百亿元。



浅析绿城代建模式

绿城建设的代建业务主要分为三种模式：政府代建、商业代建和资本代建。

1. 政府代建

政府代建就是与政府安置房建设对接，承接安置房、限价房等保障性住房和大型公共服务配套的建设管理。截至2014年8月，绿城已在全国各地承建保障房和安置房项目总建筑面积达1800多万平方米。绿城的保障房代建业务的收费标准为建造成本的3%左右，按照建造成本约3100元/平方米控制标准，其盈亏平衡点在10~12万方左右的建筑体量。

2. 商业代建

商业代建就是与已经取得土地证的企业对接，由合作方承担全部或部分资金，绿城建设承担开发任务，通过管理和品牌输出，为已获得项目的委托方提供房地产全过程的管理。绿城的收益主要来自三部分：派驻团队基本管理费（包括工资、社会保险、福利等）、委托开发管理费（一般为总销售额的7%）、项目业绩奖励。

3. 资本代建

绿城资本代建的业务，是指绿城将与财团、基金、信托等各类金融投资机构对接，由绿城为其寻找合适的房地产项目并承担开发任务，实现资本利润产出，与投资方共享收益。目前业务模式主要有以下三种：投资商拿了地，但需要筹集资金，绿城在代建的同时引荐资本；投资商找到基金共同投资，基金要求引入绿城来代建项目；专门的房地产基金直接找绿城代建其投资的项目。

在现有绿城建设的签约项目中，政府代建、商业代建、资本代建比例大致为5:4:1。而资本代建是绿城建设的终极目标，金融机构出资，绿城负责买地开发，让投资与开发真正分离，最能体现代建的本质。

绿城代建的启示与借鉴

1. 战略模式

从纯粹的房产品开发商身份向广义的房地产运营服务商身份转变，是绿城建设一次轻资产的战略转型。代建模式让绿城即使不拿地，也一样可以开工建设。其产品营造力

和品牌价值，不仅有效地让绿城在前几年严峻的调控环境下规避现金流及政策的风险，同时也让绿城以及委托方获得了新的利润新生点。

2. 产品研发

以保障房为例，从2012年开始，在一代保障房产品的基础上，绿城用两年多的时间动用大量资源进行了二代保障房研发，通过长期的区域、地块调研，与当地原住民沟通交流，了解他们对项目、景观、园区、户型等方面的实际要求，进而设计出老百姓更喜爱的产品，并且在各自设计阶段邀请相关建设主管部门、社区及居民代表参加，倾听各方意见，将建设性意见融入各项设计中，使整个设计不仅能保证绿城的建筑品质，更能满足委托方及原住居民的需求，例如：尝试在小区内辟出菜地供住

户种菜，菜园也成为景观的一部分；楼顶统一设置晾晒公共空间，供住户集中使用；小区内设文化礼堂，锄头、蓑衣、背篋等农家用品可以在礼堂农具间归置，一可使用二可作民俗用具展示，文化礼堂除了满足村居办公、老年人娱乐活动需求，还可满足住户红白喜事招待来宾等需求。概而言之，绿城二代保障房从四个维度进行升级和优化，即成本管控更严格，户型设计更优化，外立面设计更简洁明快，景观设计更人性化。

3. 标准化的实现

产品户型面积的标准化和建筑外立面、公共区域等设计的标准化，能让品质更加有保障，采购成本更低。建造流程的标准化、产业化，不但可缩短工期，还可解决劳动力紧缺等问题。目标成本管理



（目标成本评审、目标成本跟踪）与各阶段（设计阶段、招标阶段、施工阶段、竣工阶段）成本动态管理，要求对流程严格规范，精细控制，杜绝浪费。代建的核心竞争力是成熟的产品标准及制造流程，绿城对每一个环节都进行“标准化”，以最大限度地促进管理的集约化，最终实现成本控制、进度控制、质量控制，确保收益最大化。

4. 品牌价值

近年来，绿城建设从前期管理、规划设计到工程营造、成本控制、营销策划、竣工交付以及后期的物业管理实现了一条龙的“品牌输出”，代建项目呈现出绿城系品质，获得了和绿城自持楼盘同样的价值认同度。

对于商业代建和资本代建，绿城品牌的高溢价率（一般20%以上）成为投资商选择绿城建设的重要原因；而政府代建并非绿城的盈利点，但通过参与国家的民生工程建设，在赢得市场占有率的同时，也获取了更多的社会资源，提升了企业形象和品牌价值，这也是企业持续发展的保障。

关于代建模式的思考

曾经被认为利润微薄的房地产代建业务，成了实力房产开发商规避风险、品牌输出、建设与开发并驾齐驱发展模式的全新尝试。在拿地资金有限，调控风险依旧的现状下，代建似乎正成为一处蓝海。像绿城、万科、中海、保利等大型房企，近年来都频频涉足并探索代建模式。的确，房地产行业已从黄金时代进入白银时代，轻松赚钱的日子已经过去，企业只有把握方向，历练内功，不断变革，方能持续发展。

中国城市化还远未结束，离2020年达到60%城镇化率的目标还有42万亿的投资需求。同时，由于地方债风险，以及对“土地财政”的批评之声四起，原有城镇化

建设主要依赖财政、土地的投融资体制弊端已显现，亟需寻找新的城市建设投融资渠道。

2014年9月24日，财政部发布《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（以下简称通知），称将在全国范围开展政府和社会资本合作（Public-Private Partnership, PPP）模式项目示范。尽管要真正实施PPP模式，在我国立法、政府机制和金融体制等问题上还存在有待完善之处，但PPP模式给予了社会资本介入政府项目分享城市化红利更大的想象空间。

同时，未来国内金融市场的不断创新也将对代建模式起到更大的支撑作用。一旦未来市场有更活跃的资金，可以预见，房地产产业链条会分化成多个环节，社会资源充分整合，专业优势充分发挥，资本代建将会实现“1+1>2”的共赢效果。

未来房地产行业发展会更加成熟、健康，代建只是其中一种模式而已。企业应该看清形势，找准自身定位，提升核心竞争力，才能激流勇进、持续发展。



新一轮学校建筑设计革命： 融合教育的学校建筑设计实践

文 / 孙宗超 The ONE Studio建筑设计事务所主持设计师、创始人；浙江新中环建筑设计院方案所所长
马文 苏州工业园区城市重建有限公司设计师
邵兴江 浙江大学学校建筑文化研究中心主任，博士；浙江大学教育领导与政策研究所副所长\书记

学校建筑是人们依据不同区域的政治、经济、文化、地理、历史和教育等的实际情况，为达至特定的教育目的而兴建的教育活动场所，包括校舍、校园、运动场及其附属设施，不同的学校建筑蕴含丰富且不同的教育与文化意义。它不仅是建筑学研究与实践的重要范畴，同时也是教育学、心理学和文化学关注的核心议题。

长期以来，人们致力于通过教师、学生、课程、教学、制度等相关领域的教育改革来提升学校教育的质量，而学校建筑因素对教育质量的影响并未引起充分关注。伴随对教育认识的深入和社会外部环境的变化，人们日益认识到学校建筑的重要性，并将其纳入学校文化建设的重要范畴，懂教育的学校建筑设计正成为引领未来学校建设的新趋势。

一、迎接新一轮学校建筑设计革命

今日学校的生存环境已远非昔日可比，教育正在发生深度革命。当代社会已进入一个全新的时代，即“以创新为核心的知识经济时代”，它更为强调学校教育培养具有创新能力的复合型人才。为满足需求，学校教育不再仅以学生掌握知识的多少作为衡量教育质量的唯一标准，而是更为关注“知识与技能、过程与方法、情感态度与价值观”三维目标的协调发展。学校的教学模式也有以往的“知识灌输授受式学习”向“对话建构式学习”转变，从“教师为中心的教学”向“以学生为主体的教学”转变，强调学生能力的多元化发展。

显然，传统的以单一性“知识”传播为本位的学校建筑设计已经不能满足需求，建筑如何更好地支持新教育教学模式，促进学生能力的多元发展，满足教学实施的情景性、过程性、开放性与灵活性，教学评价的动态性、生成性与发展性等方面的

需要，已成为值得深入研究的重大课题。

当代学校建筑设计亟待迎接一轮新的发展革命，即从多维学科的视角，尤其是从教育学、心理学、建筑学、艺术学和文化学的视角，建构本领域发展的学科基础，推进学校建筑设计的创新发展。

二、赋予建筑教育的深度

学校建筑作为育人的场所，蕴含教育目的，体现一定的教育功能，并努力满足各类教育教学活动的需要。可以说学校建筑品质的优劣，会深度影响教育活动的类型、形式、规模与质量，建筑已经成为优质教育实施的必要外部条件。让建筑为教育而建，为现代教育而建，为学校的发展特色而建，为文化传承发展和师生共同发展而建，不仅是每一所学校营建的基本原则之一，也是学校营建的基本目标与功能底线。概言之，应当赋予建筑教育的深度，从建筑的宏观规划到空间的微观设计，均有教育学的合理考虑。

宏观层面布局学校建筑，应注重教育功能空间的合理设置与分布。一般而言，为满足基本的教育功能，学校空间分为教学服务区、行政办公区、运动休憩区和后勤服务区，上述区域又可以进一步细化，如教学区可分为普通教室和专用教室，专用教室还可以进一步细化为各类功能室。总体上，建筑的布局设计应考虑彼此的动静态关系和空间的功能联系，从而更好地促进教育目的的达成。



独墅湖学校 实景图

微观层面精细打造学校建筑的环境因素，考虑学校整体环境品质，以及室内空气质量、温度、湿度、采光、噪音、色彩等因素对教育活动的影响。近年来的研究表明，不同的建筑环境品质，会对学生的学业成绩、课堂参与度、情绪、出勤率、行为等产生重大的影响，彼此之间存在程度不一的关联度。以温度为例，学生在22-26摄氏度学习效率最高，温度上升或下降都会对学生的产生负面影响。人们已经清晰地认识到，建筑环境因素已成为影响学生学业表现的重要因子之一。

三、彰显学校文化的魅力

学校建筑既是实用的物质空间，又是一个文化的载体，可承载多维文化使命，彰显丰富的文化意义，对师生的精神品质和个性行为产生潜移默化的影响，产生引领、规范、凝聚与约束等多方面的教育功能。

追求“特色”的学校建筑往往张扬它的个性文化。在文化日益多元，强调互为包容、追求个性时尚和促进学生有个性发展的今天，“特色”取向已成为众多学校内涵式发展的核心议题。学校建筑顺应特色化潮流，张扬个性建筑文化已成为应有之义。一所学校营建个性建筑文化，应在结合本校实际的基础上，着力寻求所追求的个性文化与自身资源之间的“关联性”。譬如学校独特的发展历史、办学定位与愿景、区域特色文化资源、特色教师资源、具有时间持续性的特色学生资源等，都可成为学校建筑个性化文化形成的重要创作元素。

另一方面，彰显“地域性”的学校建筑必然反映它的本地文化。在全球化浪潮下，反映地域特色的本地文化遭遇了前所未有的挑战，大有被消解甚至消亡之危险。显然，本地文化的传承、延续与发展成为需要关注的重要课题。学校是社区的公共文化中心，

是人们的精神凝聚力所在，通过学校建筑及其教育活动延续并发展本地文化，是学校建筑可以且应当负起的历史担当。一所学校建筑的规划设计，通过分析本地独特的自然与人文地理、区域文化传统，以及本地的气候、政治、经济、建材和设计传统等，可提炼具有区域典型文化代表性的建筑元素和设计手法，使营建的学校充满地域性气息，成为具有典型社区特征并反映本地文化的学校。

立于时代变革发展的浪尖，欲积极推进新一轮学校建筑的创新设计，至少在两方面必须做出重要努力：其一，努力赋予建筑蕴含教育的深度，从教育的角度对每一处建筑及其细节的规划与设计作深度雕琢；其二，努力彰显一所学校文化的魅力，精心营造学校建筑及其构成的环境与场所氛围，使之能够向师生施加润物细无声的“境教”功能。



查金荣

苏州设计研究院股份有限公司董事、院长、总建筑师，强调建筑必须融入城市与环境，设计必须尊重历史与文化传统。苏州设计院承接了园区久龄公寓项目的设计。

DIALOGUE

人物专访

走在养老建筑设计前列

如今养老产业发展迅猛，这对我们建筑设计行业带来了怎样的影响？

查：根据第六次人口普查的数据，我国的老年人口将近2亿，超过60岁的老人占总人口的13.26%，我国已进入老龄化社会的行列。2013年9月国务院下发的《关于加快养老服务业发展的若干意见》中，明确要全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的、功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。这就要求首先从城市规划的层面上建立一个老年友好型城市，规划老年宜居型社区，创造合理的空间结构和配套设施。随着建筑市场的细分、房地产行业的转型，建筑设计企业也必须紧跟形势，细分居住类型，深化养老设施的研究工作。

目前有哪些大热的养老项目类型？规划设计上各有什么特色？

查：目前养老项目有多种分类方法，不同的投资主体、运营方式都决定了项目的不同特质。一般按照投资主体来分主要有几类：

一是由政府兴办的福利院项目。此类项目是解决社会基本托底养老的任务，完全由政府投资和运营，以满足基本的生活需求为目标，功能需求较为单一，设计标准也不高。而随着目前养老社会化的政策日趋明朗，此类项目在养老建筑项目中所占的比例越来越小。

二是由政府和企业共同兴办，即民营非盈利型企业为投资主体，以市场化经营为主，辅以承担一部分社会养老义务，实现社会效益和经济效益双丰收。因而此类项目的特点是服务人群多样化，要求在设计上具有相当的灵活性。

三是由企业投资兴建并运营，具体形式有租赁式公寓和产权式地产项目等不一。这是当下政府着力发展的一种机构



久龄公寓街景效果图

养老模式。根据市场目标人群的不同，项目的建筑档次、配套设施和居住单元规模各异。

养老建筑的设计与其它建筑类型相比有什么特别之处？

查：养老建筑看似和普通的居住建筑没有太多的差异，但是事实上进行养老建筑设计必须要和环境心理学、社会学、医护技术等学科结合起来。从小区规划到家具细节上都要关注无障碍、适老化。同时不仅要考虑老人当下的需求，还要兼顾到未来老人身心变化时，建筑空间如何适应新的状况。因此养老建筑设计一定要满足老年人的生理、心理的要求，同时还必须具有灵活性。

怎样通过建筑设计去贴合老年人的生理、心理需求？

查：需要考虑的方面与细节非常多，举例

来说，从生理上老年人就有生活自理型、一般护理型、护士护理型、特殊护理型等多种类型，不同类型对空间、设施配置的诉求差异非常大，不可能以同一的设计去覆盖，需要从专业的角度一一进行规划。然而另一方面，老年群体的心理层次非常丰富，一方面应尽量避免不同生理状况人群的彼此影响，但另一方面也要特别注重空间对整个群体公共交往、户外活动需求的包容。

您觉得久龄公寓设计上最大的亮点是什么？

查：地理位置及整体规划是久龄公寓的一大优势。该项目位于园区阳澄湖与青剑湖之间，西北远眺能赏阳澄湖畔的高尔夫球场美景，向东能眺望青剑湖，是一块优美的清静场所，久龄公寓因地制宜，将毗邻的城市公园一并纳入统筹规划，设计了门球场、垂钓区、蔬菜种植园等老年人喜爱的活动空间。此外通过功能形式的多元

养老建筑设计必须要和环境心理学、社会学、医护技术等学科结合起来
建筑空间要适应新的状况
同时还必须具有灵活性。

是颐养的上佳之地，
位于园区阳澄湖与青剑湖之间
西北远眺能赏阳澄湖畔的高尔夫球场美景，
向东能眺望青剑湖。

化、服务人群的多样化、公共交往空间的层级化和细部设置的人性化几大方面的精细打造，目前来看，久龄公寓走在了养老建筑规划的前列。

地缘与人文因素在久龄公寓项目中是怎样体现的？

查：重建邻里关系，营造丰富的公共交往空间是久龄公寓项目设计的一项主要工作。不同于其他年龄阶段的人群，老年人更注重

对居住环境和满意度评价的双向互动。因此，他们对居住环境的需求也区位周边的交通、生活配套和活动设施会成为选择的主要因素。针对老年人对安静的需求、健康的需求、和睦的需求、伴侣的需求等，久龄公寓不仅专门设置了供老人学习活动的综合楼，而且在每栋公寓楼的底层设置了活动室、生活小超市、理发间等，并且根据本地老人的偏好规划户外活动空间，充分渗透地缘文化对项目的提升作用。



久龄公寓夜景效果图



久龄公寓鸟瞰图

其实早在十年以前，一些大中城市就有开发商盯准了面向老年群体的公寓项目，却往往遭遇了失败？您怎么看待这个问题。

查：这其中的原因比较复杂。我认为有以下几点：一是当时的政府政策在还不明晰，对民营企业介入养老产业的支持力度还不够大；二是开发商对市场的预期有偏差，就是市场需要什么类型什么层次的产品，开发商没有做足前期的调研，导致项目太高端，市场承担不起，或者项目太低端，没有客户。因此老年公寓项目的服务人群一定是在项目策划阶段需要明确的。三是对养老机构的投资是一个长期行为，很多开发商习惯了普通地产开发的模式，也就是“大干快上”，销售完成即能收回成本，实现盈利。而老年公寓的开发，除了产权式公寓以外，其盈利点往往在于后期运营的居住、医护费用，因此老年公寓项目是一种长期投资型的项目，开发商必须有足够的准备，并且在设计时要充分考虑未来经营的盈利增长点。

您觉得未来养老产业的发展将呈现哪些趋势？对建筑设计又会有怎样的影响？

查：随着养老事业改革的深化，一大批养老机构已投入运行，无论是建筑设计还是投资策划，都将随着经验教训的积累而做出适当而必要的调整。未来养老产业的市场化趋势势不可挡，市场细分将越来越精，养老与其它产业的结合也将越来越丰富，因此养老建筑设计也必须更具专业性针对性。此外养老机构的连锁化、品牌化也日渐突出，独居风格的建筑设计是品牌特色最具体的体现方式，养老建筑设计急切呼唤大胆的艺术创造。而社区化养老是国家重点扶持的一种机构养老模式，这也意味着建筑设计的适老化需要普及到更广的范围内。

从您的角度来看，久龄公寓的建成投用对区域养老产业的发展有什么意义？

查：久龄公寓以老年人的居住心理为基础，从多方面对老年公寓的设计进行了探索，采用适当超前的管理模式和设施设备。作为园区政府投资的第一个养老项目，必将对区域的养老产业起到探路和引领作用。



久龄公寓街景效果图

在如火如荼的实践中

收获力量

记城市重建党的群众路线教育实践活动

文 / 李丹

“照镜子、正衣冠、洗洗澡、治治病”，是2014年党的群众路线教育实践活动的总要求，围绕这一要求，城市重建深入开展各项活动，把转变工作作风与提升业务实效紧密联系起来，特色鲜明、成效显著。

创新活动载体：做生动教育

城市重建开展党的群众路线教育实践活动，不仅仅满足于将规定动作做到位，更注重创新活动形式，做生动的教育，利用党的群众路线教育实践活动机会解决公司实际问题，促进公司健康发展，同时给广大党员及员工搭建展现自我才华的舞台。

4月，城市重建以风靡全球的“TED大会”演讲模式组织召开学习交流会议，邀请一线员工代表用TED演讲轻松、明快、生动的语言，分享工作中感悟与践行群众路线的亲身故事。

全心听取意见：汇群众智慧

城市重建把开门搞活动、全心听取群众意见作为本次教育实践活动的重要一环，因为群众的智慧来源于广泛的一线实践，汇聚群众的真知灼见投入再生产，定将获得实效。城市重建鼓励领导及各级别间的串访学习，领导带头组织学习

小组深入到基层、深入到工地现场，详细了解员工的意见建议，帮助解决员工在工作中遇到的实际问题，对领导干部、对基层员工的工作水平、热情和干劲均起到双向提升的作用。

在交流的过程中，领导干部、基层之间都坦诚交换意见，讲真话、讲实话、讲心里话，通过反复几个回合，把问题谈深、谈透，交流了工作，融洽了感情，增进了自信，取得了思想共识。在听取意见的基础上，城市重建积极将收集到的“四风”以及工作各方面的意见进行整理和反馈。

据统计，公司组织召开6个不同层面的座谈会，累计听取120多人次的意见，收集各类意见建议159条，班子及班子领导对照检查材料进行了7次的修改完善。在管理班子的带领下，公司上上下下都开始了一场与“四风”做“斗争”的行动，彼此互相监督，共同改进，进而让城市重建作风建设与效能提升工作顺利而圆满地进行。

高标建章立制：树实效风范

切实做好整改落实、建立长效机制，是城市重建教育实践活动取得实效的核心和落脚点。针对查摆出来的具体问题、员工反映强烈的突出问题，以及“回头看”进一步查漏补缺提出的个别问题，公司领导班子进行了认真细致地研究，逐项分析确定整改的努力方向和重点任务，制定了《苏州工业园区城市重建有限公司群众路线教育实践活动整改方案》。整改方案着力突出“实”字，突出整改措施的针对性、可操作性和可检查性。

整改方案共包括六大类，涵盖了领导班子在“四风”方面存在的主要问题，以及公司在经营管理与改革发展方面反映强烈的议题。公司狠抓整改方案的推进落实，每项整改任务都明确了具体措施和时限要求，由班子成员亲自担任责任领导，将整改措施分解落实到领导和相关部门。方案共制定了9个方面共18项专项整治措施，并纳入年度重点工作和职能部门指令性任务中，建立检查评估标准和监督问责的机制。

实现群众长效监督的关键是要建立有高度的、标准的规章制度，用制度规范人才，用流程引导企业的合理运转。根据教育实践活动的成果，城市重建对现行的规章制度进行认真梳理，切实做好废、改、立工作，修订程序53项、作业指导书83项、表单133项，完善制度36项，新建制度4项。通过查漏补缺、填平补齐，城市重建形成了便于遵循、便于落实、便于检查的制度体系。由此，重建公司逐步建立了党的群众路线的长效机制，推动了改进工作作风、密切联系群众的常态化、长效化。

对城市重建而言，2014年是企业融合年，是重新站在更高的起点。我们在稳步推进规定动作的同时也将公司融合工作渗透其中，将党的群众路线教育实践活动与企业文化相结合，凝聚融汇，借助教育实践活动打破传统管理次序、团结一心畅所欲言的宝贵机会，引导全体党员和群众更好地理解党的群众路线在实际工作中的意义与应用，加速积聚内力，锻造高凝聚力、高战斗力的国企团队。

项目管理部的蒋卫良谈到，“在工作中践行党的群众路线，是一个不断深入的过程，需要一步步改进，比好做得更好”。比如在东环路拆迁农民回迁房建设这件事情上，你可能以为已经很为群众着想，但还是会有投诉、有抱怨，只有当你和群众深入接触，了解他们的所需、所想，你的工程才会真正受到群众的认可。

回为项目经理的张明在建设园区久龄公寓的过程中也体悟到了同样感受。这是一座老年人生活乐园，大到功能布局、配套设施的精心安排，小到墙面涂料颜色的用心选择，每一处细节都充分考虑并满足老年人的生理与心理需求和变化。专业技术、专业管理更要与专业的态度相结合，才能真正践行好群众路线。

招商营销部的李鹏则通过一次“反面教材”证明，为客户服务坚持走群众路线必须注意到方方面面，任何一点小的不精确、模棱两可都会对群众的切身利益带来影响。只有不断端正自己的立场，透过不断的工作方法的改善，才能把群众工作做实、做深、做细、做透。

一年来，城市重建共召开了5次党总支会议和9次集体学习，还进行了一系列的形式丰富的教育学习活动，包括一对一谈心谈话、观看《苏联亡党亡国20年祭》专题纪录片、参观《人民永远的好儿子—邓小平诞辰110周年大型展览》和观看电影《永远的焦裕禄》等，达到了预期效果。





融合，共筑美好明天

这一年，
我们经历了公司的合并壮大，见证了两支团队的融合发展。
从单一领域迈向多元化领域，从专业项目运营走向全产业链服务，
只追求从“好”跨越到“更好”。

融合，不是负担，而是我们乐享的责任。
融合，看似挑战，却是刺激发展的机遇。

180人的新团队，是专业的汇聚，更是经验的共享，
我们一起携手快乐工作，认真生活，
共筑美好明天！



Happy work 属于城市重建的微信天地

2014年4月，城市重建官方微信订阅号与大家见面了。每周，或是耐人寻味的职场故事，或是深刻隽永的人生启迪，或是新鲜有料的企业资讯，又或是幽默风趣的生活周边，我们在多彩的虚拟时空相约，彼此分享乐观、进取、豁达的正能量。110期订阅号陪伴我们走过了丰富而充实的一年。



EMBRACING THE CHANGE 拥享变化

年轻人离开故乡，要去实现人生的梦想，他动身之前，前去拜访本族的族长，请求指点迷津。

老族长正在练字，他听说本族的后辈开始踏上人生的旅途，就写了三个字：不要怕。然后抬起头来，望着年轻人说：“孩子，人生的秘诀只有六个字，今天先告诉你三个字，供你半生受用。”

十年后，这个年轻人建立起了一个超级商业王国，取得了巨大的成就。回到家乡，他又去拜访那位族长，却发现老人已经过世。

族长的家人取出一个密封的信封对他说：“这是族长生前留给你的，他说有一天你会再来。”

他这才想起来，十年前他在这里只听到人生的一半秘诀，拆开信封，里面赫然三个大字：有何怕！

为了让伙伴们顺利度过重组发展期，我们通过企业内的微互动平台，开展了以“变化，不要怕”为主题的悦读活动，共同分享融合带来的乐趣。



沈悦

“怕变化”，与其说其是怕，还不如称其为“懒”。面对变化，很多人会因为对目前生活和工作状况有着满足感、懒得去适应新环境，抵触接受新事物而感到压抑。但由于身边环境，都存在着大大小小、不同的变化，周而复始，便会陷入恶性循环。积极、主动地生活和工作，永远对变化充满着期待，会使一个人时时处于快乐的状态，大大提高办事和工作的效率。



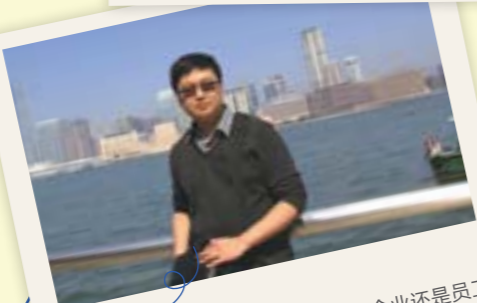
赵飞

“唯一不变的就是变化”，在一个不断变化的世界，所谓的稳定都是相对的，暂时的，唯有变化才是永恒的。“拥抱变化”需要一种积极的心态、宽广的心胸，包容一切事物，面对一切变数都能荣辱不惊，从变数之中寻找出提升点，并加以运用。



谭亚升

古人云，流水不腐、户枢不蠹。社会人，只有适应不同的环境、应对各类不可预知的变化才能生存，从而磨练心智，持续成长。在变化到来的时候，不应消极面对，应该积极去探寻新的机遇和挑战，把握自己能够把握的，提升自己应对不能把握的。人生，因不可预知而精彩！价值，因不断挑战而提升！



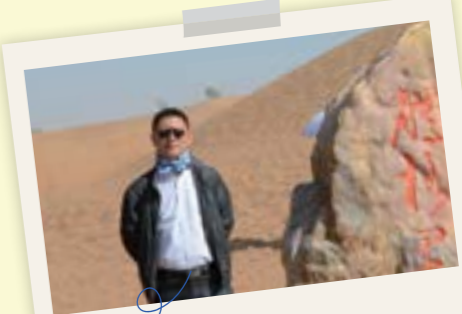
魏思齐

因“变”而“新”。变化不管对于企业还是员工来说，既是风险，又是机遇。不能适应变化的企业，逃脱不了像柯达、诺基亚一样衰败的命运；适时、顺势之变，可以为企规避风险，提供更好的发展空间，就如IBM的多次转型一样，造就了百年企业传奇。我相信重建公司能牢牢地抓住此次“变化”的新机遇，有所作为，在公司的发展史上写下光辉的一笔！



李平

人生最大的风险就是不去冒险！人的改变是由内而外的，要真正从内心改变自己，才能真正地快乐起来，享受人生。



徐鹏云

变化是现实，不变是本质；不变是现实，变化是必须。变化意味着不确定性，在面对变化的不确定时，我们应如何对？是拥抱变化，还是因噎废食、一味的躲避？对变化的态度和应对，既反映了一个人的性格，也反映了一个人的思想，更反映了一个人的能力。没有人可以控制自己身边的变化，你可以做到的，就是学会怎样让外部的变化让自己变得更强。



朱燕

又是一年的5月，还记得8年前的5月，我带着对重建的好奇走进了这个集体。凭着一句“不要怕”，我伴随着重建走过了8个年头，这8年的重建生活，让我成长。2014年是重建开启又一新篇章的一年，能够再次见证重建历史的重要时刻，我觉得很骄傲。如果说8年前的重建是个幼儿，那现在的重建就是年轻力壮的小伙子。强强联手，让重建更加的壮实、羽毛更加的丰满。



刘奇萍

说实话并不是所有人都惧怕变化，我认为人的一生就是在变化中前行的。生活中你分分秒秒都在面对变化，有的你感觉不到，有的你体会深刻，有些变化给你带来机会，有些却是难题。认识到这一点，我觉得变化没什么可怕的，相反，我惧怕生活的一成不变，日复一日重复的单调才是可怕的，在变化中我们才会有工作和生活的激情和动力。



陈光霞

在一个人的职业生涯里，一个人的变化只是其中的一个片段。着眼于实际，放眼于未来。与其揣测不安，不如脚踏实地做在当下。把自己每一天都过得充实，让自己不断的积累、沉淀和提升，不局限于现状，也给自己的未来做好充足的准备。



刘海炳

其实，变与不变都会顺应天时、道法，所以没有什么可担忧的，更不用说害怕。如果说害怕也就是人们对未知结果的不确定性的预期心理，是一种普遍的正常现象。所谓“权不离经”，权，权宜就是变化；经，就是规律、法则。对变化的适应与接纳，甚至主动推动和参与变化，既然是人的行为，那首先更是心理的活动。变前有预期，变时有担当，变后有承受，心又何忧？凡事心态积极，必然充满正能量。



夏宇

生存在变化的社会里，关于变化，已习以为常。一直以遵循自己为宗旨，不管外界环境如何，都朝着自己既定的目标前进，不受外界环境所影响。在这种环境下，更是一个学习的好机会，结识更多的良师益友，见证企业文化融合的过程。有挑战的生活，才是有意义的。修炼自己，只有更强了，才能坦然面对所有的变化。



LIFE IS LIT 点染人生

在繁忙的工作之余，伴随着城市重建人的是更加丰富多彩的生活。学习，运动，修身，拼搏，我们在各个维度里拓展自己的能力，犹如生起一团团薪火，点染我们的人生。

Hello! 城市重建 全员参与业余兴趣小组

午休时刻，城市重建人忙不停：这边厢几位提笔运气，飞龙走凤，于书法教室无声中听有声；那边厢小伙跑步健身，挥汗如雨，在健身房内见热血朝气蓬勃。而周末，篮球、足球、徒步、羽毛球、自行车，各类健康活动让人目不暇接。



Hello! 城市重建 活力团队奋勇拼搏

5月10日，在“2014年苏州工业园区体育运动会”上，城市重建代表队充分展示了强大的团队凝聚力，奋勇拼搏，从三十二支代表队中脱颖而出，一举夺下拔河竞赛组亚军、协力竞走竞赛组季军、团体总分第六名三项荣誉。在这个其乐融融的周末，彼此加油鼓劲、享受运动带来快乐的心情！



Hello! 城市重建 盛夏，再出发

6月28日，100名城市重建的小伙伴们整装出发，去迎接大家的是一场与平日不同的挑战。这一天我们留下了汗水，这一天我们晒黑了脸颊，这一天我们迈出了彼此更了解、更信任、更相亲相爱的一步。



Hello! 城市重建 high翻-彩虹跑

9月6日，生动有趣的彩虹跑现场，又现城市重建小伙伴的身影。比赛不是重点，玩HIGH才比较重要。



... ..

我们将以更加健康、活力的身姿，拥抱未来。



幸福是一种责任

文 / 沈达

我曾经悄悄地问自己，幸福是什么？

小时候我觉得，幸福是母亲为我做早餐的侧影。清晨，她站在灶台前，灵活地敲开两个鸡蛋为我做荷包蛋。鸡蛋由嫩白变成金黄，散发出诱人的香味。我知道，这日复一日的简单的动作里，包含着无尽的爱，这就是幸福。

再后来的我觉得，幸福是可以自由支配时间，追逐梦想。在大学上课之余，我拥有了真正属于自己的时间，可以去运动场挥洒汗水，或是在图书馆的角落里安静地坐上一个下午。我知道，这就是幸福。

如今，我进入社会三年了，工作已步入正轨，而父母也日益苍老。我又一次想问自己，幸福是什么？

每次完成工作，看到辛勤的付出得到了回报；每次用自己的收入给父母添置些用品，与他们分享身边的新鲜事时看到他们满脸的笑容；每在工作之余，还会读读书、列列未来计划，充实自己的人生；我发现，这就是属于我的幸福。而且我能感到，这比我从前体会到的幸福更让人舒心，因为，现在的幸福里，多了一份责任。

飞鸟的幸福是天空的辽阔，游鱼的幸福是大海的自由，荷花的幸福是骄阳的亲昵，柳丝的幸福是春风的梳理。我的幸福，多了一份付出，在温馨的小家里，创造欢声笑语；在平凡的岗位上，奉献青春热情；在梦想的道路，努力展翅飞翔！



我们可以为您提供什么？

工程项目管理 >>

*Constructional Project
Management*

地产项目开发 >>

Real-Estate Development

EPC模式代建 >>

EPC Mode Construction

BOT模式代建 >>

BOT Mode Construction

营销热线：0512-62763137

更多内容请登录：www.sipurd.com