

# 博大BDA

2017年 总第25期

北京亦庄投资控股有限公司 产业新城运营商

## 新起点 新希望 新期待



内部资料 免费交流

准印证号：京内资准字 2014-L0121号



扫描二维码关注公众号  
一键了解亦庄控股资讯



扫描二维码  
关注党员口袋书  
Android 版



扫描二维码  
关注党员口袋书  
IOS版



主办/Sponsor:  
北京亦庄投资控股有限公司

编委会/Editorial Board:  
白 文 杨文良 韩洪英 罗伯明  
王佃宝 芦永忠 郭广庆 卢自锋  
杨永政

总编辑/Chief Editor:  
韩洪英

副总编/Deputy Editor:  
蒋希云 龚则刚

执行副总编/Executive Deputy Editor:  
齐 萱

策划/Planners:  
张秩铭 张小燕 陈 思 王明杰  
杜兴蕊

记者/Reporter:  
穆 一 连 明 李文君

美术总监/Art Director:  
承忠德

图片总监/Picture Director:  
封 飙

美术编辑/Art Editor:  
李明昌 李姝雨

编务/Editorial:  
王凯戎

翻译顾问/Translation Consultant:  
张 平

法律顾问/Legal Counsel:  
万英才

编辑部电话

/Phone Number Of Editorial Office:  
010—67881224

地址/Address:  
北京经济技术开发区荣华南路9号院1号楼

邮编/Zip Code:  
100176

编辑部投稿邮箱  
/Editorial And Contribution E-mail:  
bodabianjibu@163.com

发送对象/Recipients:  
内部员工

印数/Impression:  
1500册

印刷日期/Printing Date:  
2017年10月18日

理事单位/Governing Units:

北京经开投资开发股份有限公司  
北京亦庄置业有限公司  
北京博大经开建设有限公司  
北京博大数文广告有限公司  
北京博大坤元房地产开发有限公司  
北京博大新元房地产开发有限公司  
北京博大开拓热力有限公司  
北京博大兴投资开发有限公司  
北京博大酒店管理有限公司  
北京博大水务有限公司  
北京博大网信科技发展有限公司

北京亦庄国际投资发展有限公司  
北京亦庄国际开发建设有限公司  
北京亦庄国际生物医药投资管理有限公司  
北京博大万泰国际投资咨询有限公司  
北京联港置业有限公司  
博大世通国际物流（北京）有限公司  
北京新航城控股有限公司  
北京南海子投资管理有限公司  
北京亦庄盛元投资开发有限公司  
北京亦庄博润置业有限公司

# 落实十九大精神 改革正当时

本刊编辑部

10月9日，北京亦庄投资控股有限公司召开领导干部大会。会上,宣布了北京市委、市政府关于亦庄控股领导干部任职的决定。此次大会的召开，标志着亦庄总公司改制为亦庄控股。

站在新起点，亦庄控股迎来了续写新华章的发展契机。

北京市委常委、副市长阴和俊在会上指出，当前，首都经济社会发展已经进入了新的历史阶段。全市上下正在按照市第十二次党代会的部署，坚持以习近平总书记视察北京重要讲话精神为根本遵循，牢固树立和贯彻落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，坚持以提高质量和效益为重心，持续推进供给侧结构性改革，加快疏功能、转方式、治环境、补短板、促协同，以更高的标准推动首都经济社会发展。在新的形势下，亦庄控股要以改制为契机，加强发展思路研究，明确发展方向和目标，凝聚班子和干部队伍思想，加快推动建设具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商。

站在新起点，我们应该意识到，改制不仅仅是名称的变化，而是对公司治理结构和治理体系提出了更高的要求，对标集团的定位、任务和上级的要求，找到差距，弥补这个差距，就是我们前进的方向，也是发展的机遇所在。

当前，我们面临的一个重要任务是如何服务“三城一区”建设。

北京市党代会提出，打造以北京经济技术开发区为代表的创新驱动发展前沿阵地，建设创新型产业集群和中国制造2025创新引领示范区。

为此，亦庄控股理论学习中心组创新学习形式，全面听取、研讨“三城一区”专题报告，紧抓机遇，及早谋划。

站在新起点，提前谋划、做出安排的同时，我们也应适时回望历史，汲取前进的力量。

历史唯物主义的基本观点告诉我们，人民群众创造历史的活动要受到历史时代经济、社会条件制约，历史、现在与未来之间是不可割裂的一个整体。

亦庄控股作为建设开发区、服务开发区的主体平台公司，25年来在产业新城运营方面积累了丰富的经验。比如，以园区为主要载体搭建的科技创新平台，服务超过上千家科技公司。

当然，经验并不会自动产生生产力，需要我们提炼、总结，找到对接京津冀协同发展等国家战略的落地点。

不忘初心，方得始终。

我们坚信，乘着十九大召开的东风，只要立足产业新城运营商这个定位，吃透国家、北京市和大兴区、开发区的政策，抓住公司改制的契机，不断把经验转化为竞争优势，围绕“产”、“城”、“商”的内在联系和资源要素，不断提升资源整合能力，就一定能在北京建设具有全球影响力的科技创新中心、落实国家战略进程中，承担更大的责任，不断实现突破，做出新的更大的贡献。**18**



卷首语 / Preface

01 落实十九大精神 改革正当时

封面报道 / Cover Story

- 04 改制 一个新起点！
- 05 北京市委常委、副市长阴和俊在亦庄控股领导干部大会上的讲话
- 10 一图读懂阴和俊在大会上的讲话
- 12 满怀信心 继续前进 不断开创各项事业发展的新局面
- 14 抓住五个关键词 认真学习起好步
- 16 我们与亦庄控股同呼吸、共成长！
- 18 亦庄控股召开首次领导议事会暨理论学习中心组会议
- 19 亦庄控股开展重点项目巡检巡查

“三城一区” / Beijing's Three Future Science Parks & BDA

- 22 专注研究 认真实践——亦庄控股理论中心组研讨落实“三城一区”建设要求
- 23 主动有为 推进“三城一区”建设
- 27 为科技创新企业筑巢

博大人 / People Of Boda

32 入职第一课 人生新起点

中层干部大讲堂 / The Middle-level Cadres' Forum

- 34 好管家就得有看家本领——访亦庄控股项目管理部经理、亦庄久筑总经理颜刚
- 39 激发活力 服务创新中心建设——访亦庄置业总经理张志祥
- 44 工业园区物业服务企业标准体系构建及应用研究



10月9日，北京亦庄投资控股有限公司召开领导干部大会。会议宣布市委、市政府关于北京亦庄投资控股有限公司领导干部任职的决定。

▲05



9月8日上午，亦庄控股理论学习中心组召开学习研讨会，就如何贯彻落实“三城一区”建设要求充分研讨交流。

▲22

管理 / Management

- 50 提质增效 夯实产业新城运营商之基
- 52 “营改增”对土地一级开发的影响

两学一做 / Studies on the Theoretical and Practical Issues of Party Building

56 测一测 习近平总书记“7·26”重要讲话精神知多少

宣讲 / Preach

60 打造品牌宣讲 凝聚创新活力  
亦庄控股“全明星产业新城运营商”宣讲团震撼来袭

公益之路 / The road of public welfare

68 青春 在志愿服务中闪光  
——青年志愿者走进大美涿鹿

品牌故事 / Brand Story

70 ET保税商业模式走向全国

大兴史话 / Daxing's Anecdotes

- 72 唯善传家久 美艺润心田——大兴区魏善庄闲记
- 76 图记 25年 我们一起走过



8月28日，亦庄控股党委书记、董事长白文为新员工讲授入职第一课。

▲32



9月4日，亦庄控股总部、博大水务、亦庄置业团支部委员们来到三祖圣地河北涿鹿县帮扶共建，与栾庄学区下井沟小学孩子们一同度过了一个有意义的新学期第一天。

▲68





## 改制 一个新起点！

10月9日，在党的十九大即将召开的重大历史时刻，我们迎来了一个值得永远铭记的日子。

当日，北京亦庄投资控股有限公司（以下简称亦庄控股）召开领导干部大会，会上宣布了市委、市政府关于亦庄控股领导干部任职的通知。这标志着亦庄总公司改制为亦庄控股。

作为市属一级企业，这个新起点，凝聚了北京市委、市政府的新期望。北京市委常委、副市长阴和俊代表市委、市政府出席会议并发表了重要讲话（全文附后），为我们进一步指明了前进方向。我们要认真学习，深入领会，结合各自实际工作目标、任务，抓好创新落实。

作为一件涉及大兴区和北京经济技术开发区发展的大事，会议得到了各方面的高度重视。大兴区委书记、开发区工委书记周立云主持会议，市委组织部常务副部长贾沫微在会上宣读了市委、市政府任职通知，管委会主任梁胜、工委副书记高言杰等开发区领导出席了会议。

作为公司领航者，站在新起点，亦庄控股党委书记、董事长白文和其他领导班子成员，深感责任重大；作为新公司的一分子，全体干部职工也深受鼓舞、备感振奋——“有

了上级更有力的支持和领导班子的坚强领导，我们距离现代化、集团化、专业化产业新城运营商又近了一步”。

是的，梦想更近了，压力也更大。

回头望，多年来，亦庄控股在市委、市政府领导下，在大兴区和开发区大力支持下，广大干部职工奋力拼搏、真抓实干，着力搭建产业发展载体，不断完善城市服务保障功能，积极推动开发区建设，保持了企业良好的发展态势。

向前看，一个又一个挑战还在等着我们。公司改制组建工作、建立健全法人治理结构的任务还没有最终完成，主动适应新常态、按照首都城市功能定位和重点产业布局要求调整发展思路还未完全破题，融入京津冀协同发展、主动服务国家战略的力度还有待提高，等等。

目标就是方向，差距就是动力。我们要乘着十九大的东风，进一步解放思想，开拓创新，同心同德，齐心协力，不断把“两贯彻一落实”引向深入，在推动公司改革发展再上新台阶的进程中，让每一位亦庄控股人的人生价值得以实现。■



北京亦庄投资控股有限公司领导干部大会



## 在北京亦庄投资控股有限公司 领导干部大会上的讲话

北京市委常委、副市长 阴和俊

2017年10月9日



### 同志们：

刚才，沫微同志宣读了市委、市政府关于亦庄控股领导班子成员任职的通知，白文同志代表领导班子作了发言，讲的很好。

下面，我介绍一下这次亦庄控股班子配备的有关情况。

经市委常委会和市政府专题会研究决定，北京经济技术投资开发总公司进行改制，组建北京亦庄投资控股有限公司，按市属一级企业管理，领导班子成员由市委、市政府任命。市委对亦庄控股组建和班子配备高度重视，充分考虑总

公司历史情况、领导班子现状和亦庄控股组建工作需要，决定亦庄控股领导班子组建分步实施，先配备正职和部分副职，条件成熟后，再行配备班子其他成员。统筹考虑全市局级干部队伍和市管企业领导人员队伍建设，着眼于企业长远发展需要，优化班子结构，实现合理搭配、优势互补，经过通盘考虑、反复酝酿、认真比选，市委决定，白文同志任亦庄控股党委书记、董事长，杨文良同志任总经理，韩洪英同志任党委副书记，罗伯明同志任副总经理，王佃宝同志任纪委书记。





北京亦庄投资控股有限公司领导干部大会

借此机会，我代表市委、市政府，对亦庄控股改革发展和领导班子建设，讲几点意见。

### 深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，凝聚思想共识，进一步增强做好新形势下企业各项工作的责任感和使命感。

当前，全市上下正在按照市委的统一部署，全力抓好“两贯彻一落实”，以优异成绩迎接党的十九大胜利召

### 站在首都经济社会发展全局的高度，研究谋划公司经营管理和改革发展各项工作。准确把握首都发展的阶段性特点，自觉围绕首都城市战略定位，进一步理清工作思路，完善工作举措，提升服务大局的水平。

开。亦庄控股要认真落实市委、市政府要求，加强政治理论学习，把握大局大势，切实增强推动各项工作的责任感和使命感。要增强政治意识，提高政治站位。认真学习习

近平总书记系列重要讲话，特别是两次视察北京重要讲话精神，强化理论武装，牢固树立“四个意识”，进一步提升站位。要坚持围绕中心、服务大局。站在首都经济社会发展全局的高度，研究谋划公司经营管理和改革发展各项工作。准确把握首都发展的阶段性特点，自觉围绕首都城市战略定位，进一步理清工作思路，完善工作举措，提升服务大局的水平。要积极推进“三城一区”建设。近日，中央批复了《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，对首都建设发展提出了明确要求。公司要按照中央和市委

要求，以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，主动对接三大科学城科技创新成果转化，推进重大创新产业项目在开发区落地，打造北京发展新高地。要牢记国有企业的政治责任和社会责任，自觉从首都经济社会发展全局需要出发，处理好经济效益与社会效益、当前利益与长远利益的关系，把市委、市政府交代的任务完成好，把政治责任、社会责任履行好。

### 落实市委、市政府要求，深入扎实做好公司改制组建工作，建立健全现代企业制度。

由全民所有制企业改制为国有独资公司，是改革发展的重要举措，对于进一步激发企业活力、提升市场化水平具有重要意义。要抓好统筹协调，确保改制组建和正常经营管理两不误、两促进。要抓紧推进公司改制工作，按照市委、市政府的决定，加强与相关部门沟通协调，认真组织实施改制方案，处理好资产、业务和人员等方面问题，确保改制工作按期顺利完成。要建立健全法人治理结构。公司制改革不是单纯变更企业组织形式，更不是简单的翻牌，而是为了转换体制机制，成为适应市场经济和现代企业制度要求的独立市场主体。要完善制度设计，明确党委、董事会、监事会、经理层的权责边界，加快形成有效制衡的法人治理结构和灵活高效的市场化经营机制。要加强企业管理体系建设，优化组织架构和机构设置，健全工作制度，完善运行规则，开展精细化管理，加强对二级企业管控力度，不断提高企业管理的规范化水平。要维护好干部职工队伍的稳定，制定有针对性的举措，妥善处理历史遗留问题，加强干部职工的教育引导，深入做好思想政治工作，维护干部职工的合法权益，确保改制过程中企业安全稳定。

### 主动适应新常态，坚持改革创新，推动企业发展再上新台阶。

当前，首都经济社会发展已经进入了新的历史阶段。全市上下正在按照市第十二次党代会的部署，坚持以习近平总书记视察北京重要讲话精神为根本遵循，牢固树立和贯彻落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，坚持以提高质量和效益为重心，持续推进供给侧结构性改革，加快疏功能、转方式、治环境、补短板、促协同，以

更高的标准推动首都经济社会发展。从亦庄控股的情况来看，多年来，在市委、市政府领导下，在开发区和有关各方大力支持下，广大干部职工奋力拼搏、真抓实干，着力搭建产业发展载体，不断完善城市服务保障功能，积极推动开发区建设，保持了企业良好的发展态势。截至2016年底，资产总额达到692亿元，年度营业收入49亿元，实现利

### 要紧紧围绕全市中心工作，适应首都发展大局的需要，抓住“疏解功能谋发展”带来的机遇，调结构、转方式，发展与首都地位相匹配的新产业、新业态、新经济，实现“腾笼换鸟”，促进企业经营管理提质增效。

润5.5亿元。市委、市政府对亦庄控股取得的业绩是充分肯定的。

在新的形势下，亦庄控股要以改制为契机，加强发展思路研究，明确发展方向和目标，凝聚班子和干部队伍思想，加快推动建设具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商。要紧紧围绕全市中心工作，适应首都发展大局的需要，抓住“疏解功能谋发展”带来的机遇，调结构、转方式，发展与首都地位相匹配的新产业、新业态、新经济，实现“腾笼换鸟”，促进企业经营管理提质增效。要按照首都城市功能定位和重点产业布局的要求，注重科技创新成果转化，推动符合首都城市战略定位的重点项目和产业顺利实施落地，推动构建“高精尖”经济结构。要落实“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，加强科技行业发展态势研究，适应市场特点和行业发展趋势，加快培育新兴产业和高技术产业，进一步提升发展实力。要主动与大兴区政府、开发区管委会和有关市级部门沟通，为企业改革发展争取支持，增强工作合力。要发挥园区开发建设等方面的优势，积极融入京津冀协同发展和“一带一路”建设，主动服务国家战略，抢抓发展机遇，积极拓展新的市场，进一步提升公司竞争力。





北京亦庄投资控股有限公司领导干部大会

## 落实全面从严治党要求，切实加强新形势下国有企业党的建设。

党的十八大以来，中央和市委对国有企业坚持党的领导、加强党的建设高度重视，先后召开全国、全市国有企业党的建设工作会议，对加强和改进国有企业党的建设提出了一系列明确要求。9月22日，市委召开市管企业党建工作专题会议，对加强市管企业领导班子建设和领导人员队伍管理、落实巡视发现问题整改、提高市管企业党建工作水平有关工

## 要深刻认识坚持党的领导、加强党的建设是国有企业的“根”和“魂”，全面从严治党在国有企业没有特殊、没有例外，进一步增强推动国有企业党的建设的思想自觉和行动自觉。

作进行了再动员、再部署。亦庄控股要结合实际，认真落实中央和市委要求，研究采取有针对性的举措，不断提升党的建设水平。要筹备好亦庄控股第一届党员代表大会。积极稳妥做好筹备工作，抓好组织领导和统筹协调，确保党代会按期顺利召开，选举出一届坚强有力的党委领导班子和纪

委班子。要深刻认识坚持党的领导、加强党的建设是国有企业的“根”和“魂”，全面从严治党在国有企业没有特殊、没有例外，进一步增强推动国有企业党的建设的思想自觉和行动自觉。要坚持党对国有企业的政治领导、思想领导和组织领导的有机统一，充分发挥国有企业党组织的领导核心和政治核心作用，切实履行好“把方向、管大局、保落实”的重要职责，团结带领广大干部职工凝心聚力、攻坚克难，为企业发展贡献力量。要坚持党管干部原则。党管干部是一条重要政治原则，集团党委必须始终坚持，认真落实，保证党对干部人事工作的领导权和对重要干部的管理权。同时，要结合实际，创新党管干部有效实现形式，

推动党管干部原则与董事会依法选择经营管理者、经营管理者依法行使用人权有机结合。要坚持问题导向，认真研究解决党建工作中的突出矛盾和问题。从市委巡视组对19家市管企业开展巡视和巡视“回头看”反馈的情况看，市管企业不同程度地存在管党治党主体责任缺失、基层组织软弱涣散、监督管理宽松软等问题。亦庄控股也要认真查找党的建设弱化、淡化、虚化、边缘化的问题，研究采取有效举措加以解决，不断改进和加强国有企业党的建设。

## 切实加强领导班子建设和干部队伍建设，增强工作合力，提升履职水平。

国有企业领导人员是企业改革发展的领头人，是党在经济领域的执政骨干，是治国理政复合型人才的重要来源，肩负着经营管理国有资产、实现保值增值的重要责任。作为新组建的企业，要高度重视领导班子和干部队伍建设，不断提升履职能力和工作水平。要加强学习型班子建设。结合新形势新任务，健全领导班子集体学习制度，通过组织各类学习、调研活动，促进班子成员认真学习党的政策理论，深入学习现代企业管理、投融



北京亦庄投资控股有限公司揭牌仪式

资、开发建设等方面的专业知识，提升自身素质，为更好地履职尽责奠定基础。要认真贯彻民主集中制，严格执行“三重一大”制度，完善议事规则和决策程序，健全党委会、董事会、经理层的沟通协调机制，提高领导班子推动企业改革发展的能力。要树立正确用人导向，严格用人标准，坚决贯彻习近平总书记提出的“对党忠诚、勇于创新、治企有方、兴企有为、清正廉洁”的20字标准，不让老实人吃亏，不让干事的人心寒，不让一线的干部失落，不让带“病”的人提拔。要把讲团结放到更突出的位置。“一把手”要发挥好表率作用，带头维护班子团结，坚持公道正派，充分调动每位同志的积极性。各位班子成员要支持主要领导工作，按照职责分工完成好各项工作任务，自觉维护班子团结。班子成员之间要加强沟通，增强工作合力，不断提升班子的履职能力。要着眼企业改革发展，进一步加强领导人员队伍建设。要认真落实全面从严治党要求，坚持从严管理、从严教育、从严监督国有企业领导人员。抓好党章党规党纪学习，加强

党性教育、道德教育、警示教育、廉洁教育，增强领导人员队伍政治意识、大局意识和规矩意识。要加大优秀年轻领导人员培养力度，注重在重大项目、重点工程和重要工作中培养锻炼年轻领导人员。完善重要子企业优秀年轻领导人员发现、培养和选拔机制，促进优秀年轻领导人员脱颖而出。要根据企业发展需要，进一步扩大选人用人视野。结合企业发展需要，通过公开遴选、市场化选聘等方式，积极引进熟悉新兴产业和资本运作的高端创新人才，进一步充实干部职工队伍。要把从严管理和关心爱护统一起来，完善激励机制和容错纠错机制，树立正向激励的导向，坚持“三个区分开来”，为担当者担当、为负责者负责、为干事者撑腰，营造锐意进取、干事创业的浓厚氛围。

最后，希望亦庄控股在以白文同志为班长的领导班子带领下，进一步解放思想，开拓创新，同心同德，齐心协力，推动改革发展再上新台阶，以优异的成绩迎接党的十九大胜利召开！**18**



# 一图读懂市委常委、副市长阴和俊 在北京亦庄投资控股有限公司领导干部大会上的讲话

## 一、深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，凝聚思想共识，进一步增强做好新形势下企业各项工作的责任感和使命感



亦庄控股公司要认真落实市委市政府要求，加强政治理论学习，把握大局大势，切实增强推动各项工作的责任感和使命感。

### 1. 要增强政治意识，提高政治站位。

认真学习习近平总书记系列重要讲话，特别是两次视察北京重要讲话精神，强化理论武装，牢固树立“四个意识”，进一步提升站位。

### 2. 要坚持围绕中心、服务大局。

站在首都经济社会发展全局的高度，研究谋划公司经营管理和改革发展各项工作。

### 3. 要积极推进“三城一区”建设。



公司要按照中央和市委要求，以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，主动对接三大科学城科技创新成果转化。

### 4. 要牢记国有企业的政治责任和社会责任。



自觉从首都经济社会发展全局需要出发，处理好经济效益与社会效益、当前利益与长远利益的关系。

## 二、落实市委市政府要求，深入扎实做好公司改制组建工作，建立健全现代企业制度

由全民所有制企业改制为国有独资公司，是公司改革发展的重要举措，对于进一步激发企业活力、提升市场化水平具有重要意义。要抓好统筹协调，确保公司改制组建和正常经营管理两不误、两促进。

### 1. 要抓紧推进公司改制工作。

认真组织实施改制方案，处理好资产、业务和人员等方面问题，确保改制工作按期顺利完成。

### 2. 要建立健全法人治理结构。

明确党委、董事会、监事会、经理层的权责边界，加快形成有效制衡的法人治理结构和灵活高效的市场经济机制。

### 3. 要加强企业管理体系建设。

优化组织架构和机构设置，健全工作制度，加强对二级企业管控力度，提高企业管理的规范化水平。

### 4. 要维护好干部职工队伍的稳定。

制定有针对性的举措，妥善处理历史遗留问题，加强干部职工的教育引导，维护干部职工的合法权益。

## 三、主动适应新常态，坚持改革创新推动企业发展再上新台阶

在新的形势下，亦庄控股公司要以改制为契机，加强发展思路研究，明确发展方向和目标，凝聚班子和干部队伍思想，加快推动建设具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商。

1

要紧紧围绕全市中心工作，适应首都发展大局的需要，抓住“疏解功能谋发展”带来的机遇，发展与首都地位相匹配的新产业、新业态、新经济。

2

要按照首都城市功能定位和重点产业布局的要求，注重科技创新成果转化，推动符合首都城市战略定位的重点项目和产业顺利实施落地。

3

要落实“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，适应市场特点和行业发展趋势，加快培育新兴产业和高技术产业。

4

要主动与大兴区政府、开发区管委会和有关市级部门沟通，为企业改革发展争取支持，增强工作合力。

5

要发挥公司在园区开发建设等方面的优势，积极融入京津冀协同发展和“一带一路”建设，抢抓发展机遇，进一步提升公司竞争力。

## 四、落实全面从严治党要求，切实加强新形势下国有企业党的建设

亦庄控股公司要结合实际，认真落实中央和市委要求，研究采取有针对性的举措，不断提升党的建设工作水平。

### 1. 要筹备好公司第一届党员代表大会

选举出一届坚强有力的党委领导班子和纪委班子。

### 2. 坚持党的领导、加强党的建设

要深刻认识坚持党的领导、加强党的建设是国有企业的“根”和“魂”。团结带领广大干部职工凝心聚力、攻坚克难，为企业发展贡献力量。

### 3. 要坚持政治、思想、组织领导有机统一



要坚持党对国有企业的政治领导、思想领导和组织领导的有机统一。

### 4. 要坚持党管干部原则

保证党对干部人事工作的领导权和对重要干部的管理权。

### 5. 要坚持问题导向



认真研究解决公司党建工作中的突出矛盾和问题，不断改进和加强国有企业党的建设。

## 五、切实加强领导班子建设和干部队伍建设，增强工作合力，提升履职水平

作为新组建的企业，要高度重视领导班子和干部队伍建设，不断提升履职能力和工作水平。

### 1. 要加强学习型班子建设。

结合新形势新任务，健全领导班子集体学习制度，提升自身素质，为更好地履职尽责奠定基础。

### 2. 要认真贯彻民主集中制。

完善议事规则和决策程序，健全党委会、董事会、经理层的沟通协调机制，提高领导班子推动企业改革发展的能力。



### 3. 要树立正确用人导向，严格用人标准。

坚决贯彻习近平总书记提出的

对党忠诚、勇于创新、治企有方、兴企有为、清正廉洁20字标准

不让老实人吃亏，不让干事的人心寒，不让一线的干部失落，不让带“病”的人提拔。

### 4. 要把讲团结放到更突出的位置。

“一把手”要发挥好表率作用，带头维护班子团结，班子成员之间要加强沟通，增强工作合力。



### 5. 要认真落实全面从严治党要求。

坚持从严管理、从严教育、从严监督国有企业领导人员。



### 6. 要加大优秀年轻领导人员培养力度。

注重在重大项目、重点工程和重要工作中培养锻炼年轻领导人员。完善重要子企业优秀年轻领导人员发现、培养和选拔机制。



### 7. 要根据企业发展需要，进一步扩大选人用人视野

通过公开遴选、市场化选聘等方式，积极引进熟悉新兴产业和资本运作的高端创新人才。



### 8. 要把从严管理和关心爱护统一起来。

完善激励机制和容错纠错机制，树立正向激励的导向，营造锐意进取、干事创业的浓厚氛围。



## 最后

希望亦庄控股公司在以白文同志为核心的领导班子带领下，进一步解放思想，开拓创新，同心同德，齐心协力，推动公司改革发展再上新台阶，以优异的成绩迎接党的十九大胜利召开！





# 满怀信心 继续前进 不断开创各项事业发展的新局面

北京亦庄投资控股有限公司党委书记、董事长 白文



**尊敬的阴和俊副市长，贾沫微副部长，立云书记，各位领导、同志们：**

刚才，市委组织部贾沫微副部长宣读了市委、市政府关于北京亦庄投资控股有限公司领导班子的任命决定。首先，我代表公司领导班子坚决服从和拥护市委的决定。这次市委、市政府批准北京经济技术投资开发总公司改制为北京亦庄投资控股有限公司并对公司领导班子作出调整，是市委、市政府根据集团长远发展和工作实际通盘考虑做出的决定，充分体现了市委、市政府对集团未来发展和班子建设的高度重视，公司全体干部职工深受鼓舞，备感振奋。我们将深入

领会市委、市政府对公司发展新的指示和要求，坚决贯彻落实市委、市政府的各项决策部署，满怀信心，继续前进，不断开创各项事业发展的新局面。

下面，我代表公司领导班子郑重表态。

**第一，牢固树立“四个意识”，始终坚持正确的政治方向。**自觉在思想上、政治上、行动上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致，坚决维护习近平总书记的核心地位，坚决维护党中央权威和集中统一领导。深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，把习近平总书记 7.26 重要讲话、两次视察北京重



北京亦庄投资控股有限公司领导干部大会会议现场

要讲话以及对北京工作的一系列重要指示，作为案头卷、工具书、座右铭，作为开展一切工作的根本遵循，持之以恒对标对表。坚决贯彻执行中央大政方针和市委、市政府决策部署，认真落实开发区工委、管委会的工作要求，不断深化新时期对首都工作新形势、新任务、新要求的认识和理解，持续加强学习，切实提高履职能力。

**第二，围绕首都城市战略定位，着力推动区域经济社会发展。**聚焦疏解非首都功能，着力推进“腾笼换鸟”，推动产业结构优化升级，加快构建“高精尖”经济结构。聚焦“三城一区”建设，深入对接三大科学城科技创新成果转化落地，着力当好“一区”功能的实践者，辐射带动北京东部和南部地区发展，打造首都南部发展新高地。聚焦资源和市场要素，在工委和管委会的统筹安排下，通过市场化手段促进区域资源要素有效合理配置，不断增强区域发展的内生动

力和可持续性。

**第三，全面深化改革，打造现代化、集团化、专业化产业新城运营商。**坚持问题导向，以深化国有企业改革为抓手，建立和完善适应新形势、新要求的现代法人治理体系，不断提升公司治理水平。拓宽思路加快市场化步伐，大力实施“走出去”发展，积极与央企、市属国企等市场主体开展务实合作，在“京津冀”、“一带一路”等国家战略中发挥更大的协同作用，不断拓展空间资源，实现管理、品牌和模式输出。进一步整合内外部资源，优化主业体系，推进二级公司体制机制改革，激发国有企业发展活力、创造力，持续提高企业核心市场竞争力。

**第四，从严管党治党，狠抓企业党建和党风廉政建设。**认真贯彻落实习近平总书记在全国国有企业党的建设工作会议上的讲话精神，牢固树立抓好党建是最大政绩的理念，严格履行一岗双责、党政同责，把强化党的领导、加强党的建设同完善公司治理统一起来，切实发挥党委在企业发展中把方向、管大局、保落实的重要作用，不断夯实基层党建工作基础，持续加强党建品牌建设。坚决把纪律和规矩挺在前面，严格执行中央八项规定和市委十五条实施意见，强化监督执纪问责，推动全面从严治党向纵深发展。坚决贯彻执行民主集中制，不断强化抓班子、带队伍能力，切实维护班子团结和谐，提升整体工作合力。加强干部队伍建设，营造风清气正的选人用人环境，打造一支忠诚干净担当的高素质干部队伍。

同志们，市委、市政府和工委、管委会对公司发展寄予厚望，广大干部职工对公司未来充满期待。我们要紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，在市委、市政府的坚强领导下，解放思想、开拓创新、同心同向、真抓实干，以良好精神状态和优异工作成绩迎接党的十九大胜利召开，为早日实现市委、市政府对公司发展的战略定位，为打造首都南部发展新高地和建设国际一流的和谐宜居之都而不懈努力奋斗。■



# 抓住五个关键词 认真学习起好步

■ 文/穆一

北京市委常委、副市长阴和俊代表市委、市政府在会上的讲话，体现了市委、市政府对亦庄控股的关心，既高屋建瓴，又深接地气，对指导我们今后的工作，具有重大的意义。

经过编辑部同事反复学习、研究，我们认为，在全面学习讲话内容的同时，也要抓住讲话的关键，提纲挈领，从整体上立体理解讲话内涵，从而为指导实际工作提供有力的思想武器。

## 第一个关键词——学习

作为市属一级企业，我们必须认真学习十九大精神、习近平总书记两次视察北京的重要讲话和党中央关

于北京的战略定位，以及北京市第十二次党代会精神，准确领会，深刻理解。

其中，总书记对首都提出的新要求、新定位，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心“四个中心”建设，是重中之重，是一条基本的主线。首都的战略定位也是首都的功能。而首都功能关系着国家发展的全局，首都功能明确了，非首都功能也就清楚了。哪些要做大，哪些要疏解也就清楚了。疏解非首都功能是为了更好地提升首都功能。自觉地把总书记的讲话作为案头卷、工具书、座右铭。只有学透了，学通了，学懂了，才能真正牢牢把握我们自己的历史方位，抓住“我们站在哪儿”、“我们的任务是什么”、“我们怎么干”等基本而又重大的问题，从而站在首都经济社会发展全局的高度，研究谋划公司经营管理和改革发展各项工作，准确把握首都发展的阶段性特点，自觉围绕首都城市战略定位，进一步理清工作思路，完善工作举措，提升服务大局的水平。

## 第二个关键词——落实

改制是一个新的开始。在发展目标上，我们距离建成具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商还有一定距离。在公司治理上，我们适应市场经济的能力还有不足，还不是完全符合现代企业制度要求的独立市场主体，党委、董事会、监事会、经理层的权责边界还没完全理顺，形成有效制衡的法人治理结构和灵活高效的市场化经营机制还需要一段时间，等等。针对这些问题，北京市委、市政府已经做出了安排，我们要落实好，需要下大力气。

其间，改制是涉及全公司的大事，这就要求我们要维护好干部职工队伍的稳定，妥善处理历史遗留问题，加强干部职工的教育引导，深入做好思想政治工作，维护干部职工的合法权益，确保改制过程中企业安全稳定。

## 第三个关键词——推动

推动力从哪儿来？首先要从公司与环境的关系上看。公司运营就如海上行舟，既要看天气变化，又要注意水势涨落。其中，近几年来，中国经济最大的特征就是进入了新常态。我们必须主动适应新常态，抓住京津冀协同发展等国家战略带来的机遇，顺势而为，才有更美好的未来。

其次要抓住主要矛盾。当前，我们必须紧紧围绕全市中心工作，适应首都发展大局的需要，抓住“疏解功能谋发展”带来的机遇，调结构、转方式，发展与首都地位相匹配的新产业、新业态、新经济，实现“腾笼换鸟”，促进企业经营管理提质增效。

## 第四个关键词——党建

基础不牢，地动山摇。方向对了，每走一小步都是进步。坚持党的领导、加强党的建设是国有企业的“根”和“魂”，全面从严治党在国有企业没有特殊、没有例外。落实全面从严治党，是把市委、市政府交代的任务完成好，把政治责任、社会责任履行好，是我们事业兴旺发达最有力的保障。

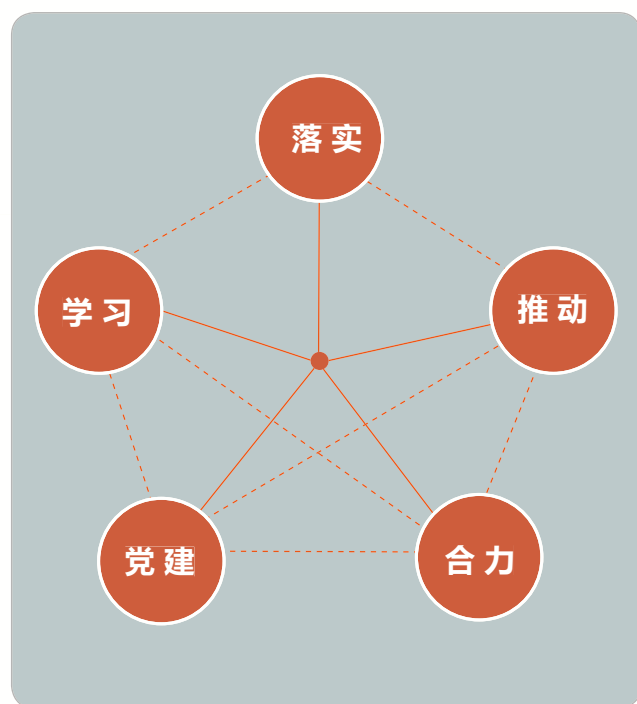
从实践看，全面从严治党依然面临挑战。从北京市委巡视组对19家市管企业开展巡视和巡视“回头看”反馈的情况看，市管企业不同程度地存在管党治党主体责任缺失、基层组织软弱涣散、监督管理宽松软等问题。对此，我们每个党组织、每个干部、每个党员都必须严肃对待，认真查找党的建设弱化、淡化、虚化、边缘化的问题，研究采取有效举措加以解决，不断改进和加强国有企业党的建设。

## 第五个关键词——合力

火车跑得快，要靠车头带。国有企业领导人员是企业改革发展的领头人，是党在经济领域的执政骨干，是治国理政复合型人才的重要来源，肩负着经营管理国有资产、实现保值增值的重要责任。领导班子和干部队伍建设成为关系事业成败的“关键少数”。只有不断提升履职能力和工作水平，加强学习型班子建设，不断提升自身素质，才能不断提高领导班子推动企业改革发展的能力。

群众是力量之源。人才是第一资源、第一资本、第一推动力，聚天下英才方能成天下事。习近平总书记指出，办好中国的事情，关键在党，关键在人，关键在人才！必须要不断加强制度建设，不断完善激励机制和容错纠错机制，树立正向激励的导向，坚持“三个区分开来”，为担当者担当、为负责者负责、为干事者撑腰，营造锐意进取、干事创业的浓厚氛围，让各种人才在亦庄控股的平台上实现自身的人生价值。

总之，站在新起点，我们既要振奋精神，进一步解放思想，真抓实干，也要抬头看路，沿着北京市委、市政府为我们设定的路径、方向、目标前行。只有这样，我们才能在下一个五年乃至更长的时间内，再创辉煌，再立新功。





# 庆祝北京亦庄投资控股有限公司成立



改制进行时 青年心声

## 我们与亦庄控股同呼吸、共成长！

崭新明天，辉煌未来！

共同前进，共同进步！

祝愿亦庄控股满载累累硕果，站在新的起点，开创新的辉煌！

亦庄控股，勇往直前，共筑辉煌！

二十五年，风华正茂；砥砺前行，筑梦前行！

10.09，长久久久；祝亦庄控股，基业长青！

青春尽我能，共筑亦庄梦！

岁月匆匆，凝心聚力，亦庄控股不忘初心再出发；革故鼎新，继往开来，携手共创企业美好明天。

亦庄控股，你的未来有我，我的未来有你！

有发展，有积淀，稳步前进，厚积方能薄发；新时期，新挑战，坚定不移，走出公司特色。

祝愿亦庄控股公司越做越大、越做越实。以国际化视野、工匠精神打造百年企业。

以党建为根，以发展为本，以服务大兴区、开发区建设为己任，谱写新时代亦庄的最强音。

非常荣幸能够见证总公司在成立的第25个年头迎来改制。改制完成后亦庄控股将拥有一套更加完备的法人治理结构，是机遇也是挑战。作为亦庄控股的青年员工，唯有撸起袖子加油干，希望能在“三城一区”的发展中贡献自己的力量！

忘掉过去的荣誉，争创更辉煌的未来。亦庄控股与坚持梦想者同行！

新的起点，新的征程，新的希望！祝愿亦庄控股日新月异，蒸蒸日上，再续辉煌！

未来，我会更加努力提升自己，力争做一名具有大视野、大格局的亦庄控股人，为亦庄控股的发展壮大贡献力量！

胡跃辰	李 硕	徐婧鹤	惠思思	于合健	孙亚彬
李沁雪	蒙 乐	吕永幸	佟俐颖	胡少恒	
甘 坤	马溢文	翟炳衡	汪正明	孙 健	





## 亦庄控股召开首次领导议事会暨理论学习中心组会议



10月12日，北京亦庄投资控股有限公司召开首次领导议事会暨理论学习中心组会议，研究讨论改制相关问题及热点专题，部署安排十九大精神学习工作。集团党委书记、董事长白文主持会议，杨文良等领导班子成员及总部各部门负责人参加会议。

会上，各研究小组负责人结合理论与实际，就习近平总书记在全国国有企业党的建设工作会议上的讲话精神，市委常委、副市长阴和俊在亦庄控股领导干部大会上的讲话精神，两区行政资源整合以来公司发挥的作用，公司法人治理结构，市委、市政府对改制后公司的定位以及“三城一区”等重要专题，进行了深入解读，提出了有价值、有针对性、有利于集团发展的良好建议。

会议部署安排了十九大精神学习工作，要求领导班子和各基层支部要增强政治意识，提高政治站位，高度重视十九大精神学习工作，将学习与促进亦庄控股改制发展结合起来，用党的十九大精神统揽全局、谋划工作。

10月9日，北京亦庄投资控股有限公司揭牌，站在新起点，亦庄控股开启了新征程。改制只是亦庄控股实现健康发展的第一步，集团将总结25年来的发展经验，承上启下、继往开来；将进一步统一思想，提高政治站位，精心筹备第一

届党员大会，加快建立健全法人治理结构；将妥善处理培育产业与自身发展的关系、改革创新与稳定发展的关系，一盘棋、一股劲、一家人，持之以恒促进区域经济发展；将加快培养一支高素质的干部队伍，团结一致、主动有为、肩负使命，为亦庄控股做强做优做大续写新的篇章。

白文表示，亦庄控股实现改制是令人振奋的大事，3400名员工为之激动、为之喜悦，这也为领导班子下一步统筹开展工作、合力助推发展提出了更高的要求。今天的会议，领导班子成员及各部门负责人，共同领会中央、市委精神，共同梳理集团历史，共同研讨发展思路，站位高、方向准、视野宽，为亦庄控股开好局、起好步奠定了坚实基础，充分体现了领导班子凝心聚力、不负重托、推进发展的信心和决心。

白文强调，下一步，要进一步坚持以“四个意识”为统领，加强学习型企业和学习型领导班子建设，讲政治守规矩，讲团结保稳定；要进一步加强制度体系建设，推进工作健康有序开展；要进一步强化分工协同、统筹规划，不折不扣完成全年任务，为做好明年工作打下坚实基础。希望大家心怀感恩、胸怀感情、满怀激情，用集体智慧共同托举起亦庄控股的每一项事业，向市委、市政府和大兴区、开发区交出一份满意的答卷！



## 抓安全 保稳定 促发展 亦庄控股开展重点项目巡检巡查

10月16日、17日，为了落实十九大的维稳安全保障工作、推动集团重点项目，亦庄控股党委书记、董事长白文带队，杨文良等领导班子成员以及相关部门负责人开展巡检巡查活动。

白文一行先后来到BDA芯中心、亦城财富中心、A18项目（亦城时代广场）、生物医药园、星网工业园、永康公寓、开拓热力3号热源厂、ET保税直购中心以及路南区污水处理厂和南海子公园，深入了解十九大维稳安全保障工作和重点项目进展情况。

### BDA芯中心

在BDA芯中心，经开股份公司总裁周世义介绍了公司的发展历程、项目投资板块、项目布局开发以及党建特色等工作情况。

BDA芯中心位于开发区核心区，以独栋办公为主，商业配套、商务配套为辅，其高水平的运营管理能力，成熟的高端产业办公氛围，吸引了中国数码、美国应用材料等众多精英企业入驻园区。

### 亦城财富中心

在亦城财富中心，亦庄置业公司总经理张志祥介绍了中心基本情况、商业和发展模式、服务体系、承办的各类展会活动。

亦城财富中心作为亦庄控股开发建设的高端写字楼项目，目前，已经吸引了中国智库创新科学园、全球创新港、国际互联网创新大道正式落户，同时引进了开发区办税大厅和开发区工商服务大厅，为创业者提供从办税、注册登记等一站式服务。未来，中心将围绕亦庄控股产业新城运营商的定位谋求更加全面、更加智慧、更加高端的创新发展模式。

### A18项目(亦城时代广场)

在A18项目施工现场，白文一行实地察看工程进展情况，了解项目1标段打造“美丽工地”及党建品牌工作落实情况。

A18项目被称作开发区东大门，区位优势明显，起点高、要求严。博大建设秉承工匠精神，已荣获40多项国家专利，把项目打造成为真正的品牌工程。



生物医药园展厅

### 北京亦庄生物医药园

在北京亦庄生物医药园，公司副总经理尹希杰介绍了园区功能、技术服务、一站式企业孵化平台、金融服务、园区成果、人才展示及各类荣誉等概况。

北京亦庄生物医药园是开发区生物医药公共服务平台的核心载体，北京市战略性新兴产业科技成果转化基地和北京生物医药产业跨越发展工程（G20）创新成果转化基地，同时承载北京南部生物医药创新型产业集群组织和实施职责。

### 星网工业园

在星网工业园，白文一行参观了北汽新能源科技创新中心以及蓝谷展厅，经营管理部经理朱彦恒介绍了园区商业模式、产业创新以及腾笼换鸟等相关工作。

2000年，以诺基亚为龙头的星网工业园在开发区兴建，





星网工业园北汽新能源科技创新中心

2016年，亦庄控股正式收购星网项目。现已引入北汽新能源研发总部，建设世界级新能源汽车创新科技中心，致力于打造国际先进的新能源汽车科技创新平台及示范园区、具有国际化水平的智能交通系统与物联网综合示范园区和国际先进的智慧能源管理及循环经济示范园区。

### 永康公寓

在永康公寓，白文一行了解了党群工作站和职工书屋建设情况。亦庄置业公司党支部书记岳邦宪汇报了党建与经营深度融合的特色品牌项目。

永康公寓是由亦庄控股投资兴建、北京亦庄置业有限公司运营管理的产业配套公寓，建筑面积13.4万平方米，现有京东方、奔驰等60余家企业的9000余名职工入住。2015年以来，亦庄置业公司党支部以物业服务为依托，统筹党建资源，探索“党建+”新模式，实现了“组织开放、活动开放、阵地开放、服务开放”，创建了“永康公寓 梦想家园”党建工作品牌，引领入住员工安居乐业、筑梦亦庄。

### 开拓热力3号热源厂

在开拓热力公司3号热源厂，公司总经理李树栋介绍了烟气余热回收系统减排情况和锅炉氮氧化物排放改造工作。

北京博大开拓热力有限公司负责开发区城市集中供热，服务于区内企业、商住、公建、居民等的生产、生活用热，供暖面积达1253.8万平方米。目前公司正在进行锅炉氮氧化物排放改造，改造后力争将氮氧化物排放浓度降低至30毫克/立方米以下。

### 博大世通公司

在博大世通，白文一行参观了北京亦庄保税直购中心（简称ET保税）和新建成的跨境电商智能一号机器人库。博大世通公司党支部书记黄建华介绍了ET保税整体情况及机器人库建设情况。

ET保税是依托北京亦庄保税物流中心等海关特殊监管场所，建设的线上线下相结合的一站式跨境购物平台，目前已在新疆、安徽等地开设多家实体店，并在开发区开设一家品牌示范店和社区店。

跨境电商智能一号机器人库中的机器人技术是由ET保税与水岩科技（北京）有限公司合作建设与运营。在机器人库投入运行后，将实现机器人代替人工，据介绍机器人拣货效率是传统库房人工拣货效率的1.8-2.5倍。

### 路南区污水处理厂

在路南区污水处理厂，博大水务公司党支部书记蒋玉明汇报了近年来污水厂建设情况，以及从污水到再生水的处理工艺流程。

南区污水处理厂占地面积3.49公顷，设计日污水处理能力一期2万吨。截至目前，博大水务公司在区内建有3个污水厂和两个再生水厂，污水处理能力达到25万吨/天，污水处理率100%。

### 南海子公园

在南海子公园，南投公司副总经理殷峰带大家回顾了公园从古至今的演变历程，汇报了南海子公园二期建设进展情况。

作为北京市四大郊野公园之一，南海子公园是“北京城南行动计划”重点生态项目。南海子二期核心区包括历史文化展示、狩猎文化和科技创新等园区，外围区含有公园环路外侧的湿地科普、文化创意、养生休闲、森林露营等园区。

此次巡检巡查活动有利于亦庄控股领导班子及时了解、掌握集团重点项目、园区的发展动态与工作进展。白文表示，所到单位都有条不紊地开展工作，员工们恪尽职守，精神面貌良好，看到了各子公司近年来不懈努力取得的丰硕成果。

白文强调，亦庄控股已站在新的历史发展起点，各单位要继续秉承开拓进取、开放发展、开创未来的企业精神，撸起袖子加油干，在“三城一区”建设中发挥市场化载体平台作用。同时，进一步落实各项目安全保障工作，以饱满热情和优异成绩迎接党的十九大胜利召开。18



## 融入“三城一区” 打造新引擎

随着北京城市功能的再定位，“三城一区”建设提到了新高度。作为市属一级国有企业、服务“一区”的主体力量，亦庄控股积极作为，提早谋划，主动承担责任。

今年8月初，公司组成专题小组，进行了专题研究。在一个多月内，研究小组通过深入“三城一区”实地调研、企业走访、会议研讨，形成了专题报告。

报告提出，亦庄控股应主动融入“三城一区”的跨越发展进程中，体现国有企业的责任和担当，为开发区建设科技创新中心主阵地、打造经济发展新引擎做出新贡献。同时，寻找亦庄控股发展新机遇，培育发展新动能。





# 专注研究 认真实践

——亦庄控股理论学习中心组研讨落实“三城一区”建设要求



亦庄控股“理论学习中心组学习研讨会”召开现场

9月8日上午，亦庄控股召开理论学习中心组学习研讨会，就如何贯彻落实“三城一区”建设要求充分研讨交流。

这次会议将“讲”与“议”有机结合，广开言路、集思广益，专题研讨一个具有战略价值的问题，是亦庄控股党委的一次创新尝试。

一个多月前，亦庄控股成立了“三城一区”专题研究小组，小组通过实地调研、企业走访、会议研讨等多种方式，深入调查研究，形成了专题报告。报告认为，亦庄控股应充分发挥产业新城运营商作用，在首都“三城一区”新高地的建设中主动有为，并提出了14条具体建议：

平台方面，亦庄控股应发挥智库资源优势，搭建“三城一区”创新合作平台；对标国际一流科技平台，搭建“三城”科技成果转化全过程科技承载平台；牵头组建科技成果转化联盟，实现“科技和产业”的无缝对接；参与组建国家级、区域、市级技术创新中心，服务开发区科技成果转化、承接。

要素供给方面，通过“腾笼换鸟”，破解空间要素瓶颈；构建大金融板块，破解资金要素瓶颈；配合开发区管委

会，优化营商环境，做好政策服务工作；整合亦庄控股系统服务资源，构建科技服务生态。

报告同时建议，亦庄控股要重点发挥全产业链优势，抓好新机场临空经济区建设；以宏达南路（地铁沿线）为主轴建设亦庄创业创新科技走廊；以蓝鲸园为突破点，形成军民融合创新体系；绑定“三城一区”科技创新成果和项目溢出效应，共同合作走出去；绑定“北京亦庄”，与开发区走出去实现同频共振，等等。

与会领导班子成员高度肯定了报告内容，并结合学习习近平总书记两次视察北京重要讲话精神、党代会精神以及大兴区委书记周立云的要求和指示精神，谈了亦庄控股如何参与“三城一区”建设的看法和建议。

会议研究认为，研究小组要进一步实现四个维度对接，即：与国务院发展研究中心等国家智库对接，提高研究高度；与“北京推进科技创新中心建设办公室”等权威机构对接，提高信息来源权威性；与“三城一区”有关职能部门对接，提高研究精准度；与国投研究院等亦庄控股内部研究部门对接，提高研究力量的厚度。亦庄控股作为产业新城运营商，身处“三城一区”走廊终端，建设好北京科技创新中心重任在肩，只有主动有为，才有品牌阵地；只有靠前指挥，才有品牌效应。下一步，我们要对亦庄控股参与“三城一区”建设的市场化、商业化模式进行深入研究，尽早拿出落地方案，为亦庄控股创造性地落实北京市、大兴区和开发区的工作部署，不断提高产业新城运营能力，打下坚实基础。18



# 主动有为 推进“三城一区”建设

“三城一区”专题研究小组

## 第一章 “三城一区”的提出

习近平总书记视察北京时提出，北京最大的优势在科技和人才，要以建设有全球影响力的科技创新中心为引领，抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京经济技术开发区这“三城一区”建设，深化科技体制改革，努力打造北京经济发展的新高地。

“三城一区”与首都城市战略定位密切相关。



1950年北京的定位是政治、经济、文化中心，我国强大的工业基地和技术科学的中心。1982年修订城市总体规划时不再提“工业基地”。1993年北京定位为国家政治、经济、文化中心。2004年提出建设国家首都、政治中心、文化中心、宜居城市。到了2014年，正式提出建设政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。

“三城一区”是落实科技创新中心建设的重要部署。

7月18日，北京市第十二届委员会第二次全体会议上，北京市委书记蔡奇提出：“坚持创新发展，以‘三城一区’建设为抓手，认真落实加强全国科技创新中心建设重点任务实施方案，打造北京发展新高地。”

“三城一区”是“怎么建设首都”的重要组成部分。

牢牢把握好“都”与“城”的关系→“三城一区”是城的重要构成。

牢牢把握好“舍”与“得”的关系→“三城一区”是得的核心部分。

牢牢把握好“疏解”与“提升”的关系→“三城一区”是提升的主要内容。

牢牢把握好“一核”与“两翼”的关系→“三城一区”是一核的发展高地。

怀柔科学城：重点布局国家重大科技基础设施和前沿科技交叉研究平台，建设综合性国家科学中心，成为世界级原始创新的承载区。

未来科学城：集聚一批高水平企业研发中心，建设重大共性技术研发创新平台，打造全球领先的技术创新高地。

开发区：以重大产业项目为牵引，对接三大科学城科技创新成果转化，打造以北京经济技术开发区为代表的

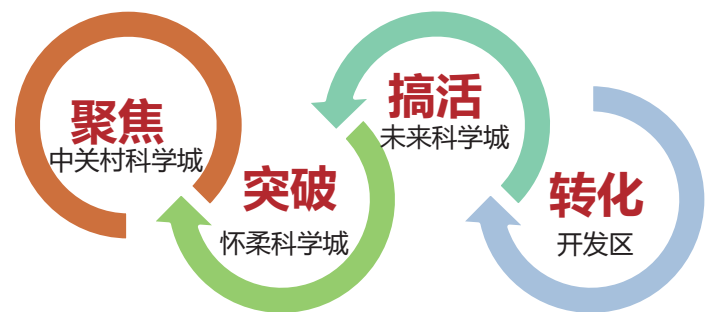
## 第二章 我们眼中的“三城一区”

### 1. 内涵

中关村科学城：集聚全球高端创新要素，提升基础研究和战略前沿技术研发能力，形成一批具有全球影响力的原创成果、国际标准、技术创新中心和创新型领军企业集群。



创新驱动发展前沿阵地，建设创新型产业集群和中国制造2025创新引领示范区。



## 2. 认识

（1）“三城一区”是建设全国科技创新中心的主平台。

中关村科学城集中力量主攻前沿性原始创新，形成一批有全球影响力的原创成果。

怀柔科学城侧重基础科学研究，建设综合性国家科学中心。

未来科学城侧重建设重大共性技术研发创新平台，打造全球领先的技术创新高地。

开发区侧重科技创新成果转化，打造创新驱动发展前沿阵地，建设创新型产业集群和中国制造2025创新引领示范区。

（2）“三城一区”是实现北京转型升级的主支撑。

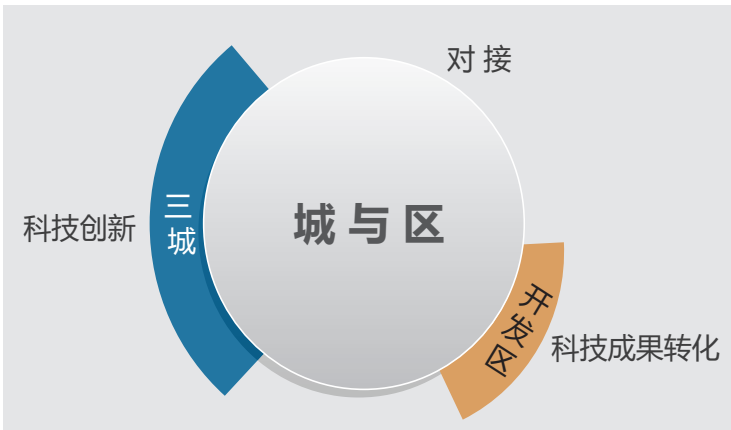
以供给侧结构性改革的思路重新布局首都创新资源，“三城一区”是北京转型升级的新动能，是北京科技创新的新引擎，打造北京经济发展的新高地。

（3）“三城一区”是构建“高精尖”经济结构的主战场。

如何构建高精尖？就是要在全球产业调整中找定位，在国家面向未来的产业布局中找准位置，在科技竞争中找先机。无论从全球产业角度、国家未来产业布局的角度，还是科技竞争角度，“三城一区”都具有领先优势，在北京构建高精尖经济结构中发挥着极其重要的作用。

## 第三章 正确认识两个关系

### 1. 城与区的关系。



（1）“三城”各有侧重点，从基础研究到原始创新再到技术创新，串成了完整的科技创新体系。

（2）“三城”和“一区”相互对接，构成了完整的科技创新到成果转化产业链条。

“三城”主要是科技创新，为高精尖产业构建提供源头活水和技术支撑。“一区”则要将科技创新转化为生产力，服务于经济社会的发展。

### 2. 区与商的关系。

亦庄控股与开发区的发展是耦合关系，互促成长、协同升级。

#### （1）新形势下的区。

北京市委、市政府对开发区的建设提出了更高的标准：创新驱动发展前沿阵地、创新型产业集群、中国制造2025创新引领示范区。

#### （2）新形势下的商。

亦庄控股的定位是特色鲜明、管理卓越、高效运行、跨越发展、具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商。

经过25年发展，亦庄控股已经形成了一定的优势，构建了从开发、建设、运营到资本、服务的产业新城全产业链资源体系。

- 一流的一级开发和园区建设水平，达到千万平方米量级规模。

- 极强的融资能力，累计规模超千亿元。

- 全过程的科技承载平台，拥有320万平方米的资产空间。

- 形成包括物业、水、热、网、传媒、职住完备的运营

服务体系。

- 优质的企业客户资源，园区入驻企业合计近2000家。

#### （3）新形势下商的机遇。

作为服务“区”的主体力量——亦庄控股应主动参与，服务北京发展战略，体现我们的责任和担当。

北京市委常委、副市长阴和俊视察开发区时强调：“北京作为全国首善之区，首善标准要体现在方方面面。包括开发区的建设，不仅要做到中国综合能力第一，更要向国际一流的城市对标。在基础建设上，要按照市委、市政府要求，以新的战略规划进行顶层设计。按照北京四个定位的要求，按照‘三城一区’的要求，以更高的标准建设开发区。”

## 第四章 我们的建议

### 1. 主动搭建“三城一区”对接合作机制。

（1）发挥智库资源优势，搭建“三城一区”创新合作平台。

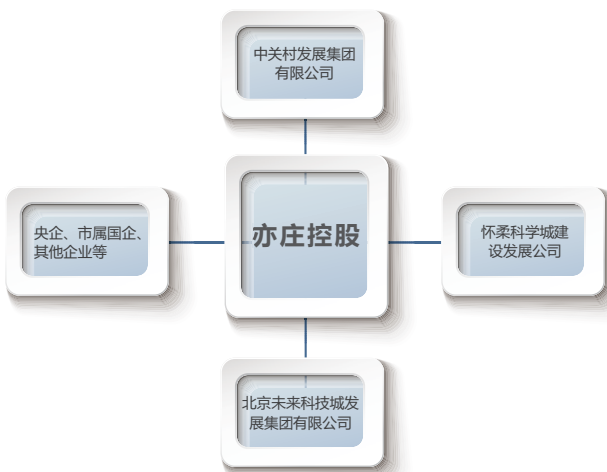
（2）牵头组建科技成果转化联盟，实现科技与产业无缝对接。

（3）发挥平台公司优势，以项目合作落地为抓手，与三城平台公司、央企、市属国企、其他企业等探索合作模式。

### 2. 破解制约科技成果转化要素。

#### （1）亦庄控股侧重点

空间上，通过“腾笼换鸟”，破解空间要素，扩大亦庄控股空间资源储备。作为资源获取的有效途径，重点发展政策性收储、盘活闲置土地资源、接手被疏解土地资源、收购意向出让土地资源等活动。



资金上，构建大金融（投融资）板块，破解资金要素，挖掘新的利润增长点。积极参与科技创新和成果转化重大项目，特别是落地亦庄控股平台的产业投资机会。探索建立多元化科技金融体系，重点服务亦庄控股产业平台科技创新和成果转化落地项目。

#### （2）亦庄控股辅助点

政策上，配合开发区管委会，做好政策服务工作，



为平台企业做好服务保障。

人才上，配合开发区管委会，做好人才服务工作，为园区更好聚集人才。

3.发挥全产业链优势，参与“三城一区”建设。

（1）参与国家级、区域、市级技术创新中心的组建，融入科技创新领域，服务开发区科技成果转化和承接工作。

（2）利用产业新城全产业链优势特别是产业园区建设运营经验，参与怀柔科学城的建设运营，拓展新的区域市场。



4.发挥资产平台作用，打造创新前沿阵地的主阵地。

（1）对标国际一流科技平台要求，搭建“三城”科技成果转化的全过程科技承载平台和孵化体系，丰富资产经营的内涵。

（2）以资产为载体，整合和集成亦庄控股服务资源，构建科技服务生态。

（3）从全球化战略视野出发，建设亦庄科技创新中心或生态走廊，科技承载要素资源集聚区，打造创新前沿阵地的主阵地。

5.军民融合实现突破，打造服务“三城一区”的新亮点。

以蓝鲸园为突破点，着力打造军民融合产业园，形成军民融合创新体系，拓展资产经营版图，培育亦庄控股未来新的增长点。

6.与“三城一区”捆绑走出去。

（1）绑定“三城一区”科技创新成果和项目溢出效应，共同合作走出去，考虑与雄安新区等建立对接机制，承接优质溢出项目。

（2）绑定“北京亦庄”，与北京经济技术开发区走出去同频共振，实现哪里有“北京亦庄”，哪里就有亦庄控股。

7.发挥区域优势，深入北京大兴国际机场临空经济区建设。

北京新航城控股有限公司已经承担了临空经济区开发的重任，保障性安置房建设也将于年底完成主体建设。下一步，亦庄控股要进一步发挥优势，推动水务、热力、网信、数文等子公司全面参与建设。

军民融合、深度参与临空经济区建设等方面下功夫。主动作为，积极担责，在北京全力推进“三城一区”的发展进程中，实现自身转型升级和历史使命。

第五章 小结

亦庄控股应争做“三城一区”科技转化承载平台的推进者、运营者、服务者、实践者。在对接合作机制、发挥全产业链优势、发挥资产平台载体作用、破解科技成果转化制约要素、捆绑“三城一区”走出去、



为科技创新企业筑巢——经开股份产业园区运营服务工作侧记

文 / 荣肖磊 穆一



经开股份总裁周世义在“让设计展现未来”主题沙龙上做发言

有时，数字也能说话。

2000年成立以来，北京经开投资开发股份有限公司（以下简称经开股份）旗下的“十园一场”，吸引了1000多家高质量企业入驻，其中位于开发区内园区的企业，产值就近300亿元，占开发区16个重点园区的70.6%。

园区是承载产业发展的空间载体，为区域经济发展奠定重要的物质基础。截至今年8月，经开股份已开发近400万平方米的园区，涵盖工业厂房、独栋研

发楼、总部楼、集约式写字楼、众创空间、创业公寓等多种产品类型。

如今，宏达工业园、永昌科技园、中和科技园、隆盛工业园、北工大软件园·荣京道、壹中心、智汇园、亦庄创意生活广场、国际企业大道（I/II、III）、数字工场等园区，以及专注于创业创新服务的“E7创享家”，都在各自的领域内取得了一定的成就。

“园区开发、运营对开发商的定位能力、开发能力、招商能力、运营能

力、资金能力都有极高要求。” 经开股份总裁周世义这样表示。

他认为，产业园区的运营，更为重要的是搭建一个符合产业发展需要和城市发展方向的平台。要依靠开发者和合作伙伴的共同努力，最终实现经济与环境的双赢。

园区是个不断生长的生态系统。如果说，厂房、办公楼等硬件构成了它的基本骨架，那么，产业落地、高效服务运营则代表了它的精气神。

正努力成为低碳智慧园区综合运营服务商的经开股份，近年来一直在积极推动园区的升级改造。其中，资产经营模式作为核心环节之一，经过多年摸索，已经开辟出一条为中小科技型企业科研和成果转化服务的新路。

这是一条充满希望的道路。北京市党代会提出，建设具有全球影响力的科技创新中心，打造以北京经济技术开发区为代表的创新驱动发展前沿阵地。在此背景下，经开股份在资产管理方面的探索，也为开发区传统工业园区的升级换代，提供了一条思路。





资产管理中心李倩上门和客户沟通并解决客户需求

## 转变

### 从坐等上门到企业的问题解决方和成长伙伴

2007年，经开股份负责物业租赁工作的只有一名员工，大小客户加一起不足50家，管理资产4万多平方米。

十年后的今天，资产管理中心负责的资产面积已经达到了近60万平方米，形成了“十园一场”的基本格局。同时，年资产收入复合增长率达到了10%。

2009年是一个关键转折点。适逢经开股份增资扩股，接收了亦庄控股划转的新资产，包括宏达工业园、永昌工业园等9万多平方米。

宏达工业园由亦庄控股1993年负责投资建设，也是开发区第一个工业园

区。永昌工业园1997年建成。两个工业园特点一样，都是开发区大工业企业集中发展的载体，曾有诺基亚、施耐德、汤姆逊等多家世界500强企业入驻。

在上世纪90年代末期，开发区工业园里的企业，大多属于纯生产型，工人大多不住亦庄。有产无业，商业配套弱，具有一定的普遍性。

依靠明星大企业带动、产业链集群快速发展的模式，逐渐成为亦庄经济发展的一种基本模式。直到今天，奔驰等跨国500强公司，京东方、中芯国际、中

科信、北方微电子等一批对接国家科技重大专项、重大科技成果转化和产业化项目，接连落户开发区，撑起了开发区经济的天空。

“但伴随着北京城市功能的变迁和再定位，对开发区的发展也提出了新的要求。”经开股份副总裁武玉福介绍说：“开发区把腾笼换鸟、升级换代摆到了突出位置。”这对于产业园区的运营管理也提出了全新的要求，怎样才能做好老旧园区的升级改造，推动产业的转型升级，成为摆在经开股份资产运营管理部门面前的一个重要课题。

这一点，作为经开股份从事资产管理工作时间最长的工作人员，也是资产管理中心副总监的郑连荣，有着深切的感受。之前，资产管理基本上等同于单纯的持有物业出租，工作的内容也相对简单，有客户来了，介绍一下情况，带着客户现场看看，基本就差不多了。但随着市场竞争的日益激烈，随着客户类型和需求的多样化，传统的资产经营理念和工作思路，正面临着越来越严峻的挑战。

永昌工业园，作为主动升级、提升园区产业发展质量和效益的试点，到底



2016HR公益分享讲座

应该怎样做？方案出了一版又一版，最终都被公司领导否定了。产业转型升级的发展契机稍纵即逝，这个试点只能成功，不许失败。在公司领导的支持下，资产管理中心的员工特地到长三角、珠三角，全方位学习当地服务企业发展的经验，逐渐理清了园区升级改造的思路——产业园区的核心，就是要打造园区的产业，促进产业氛围的形成，要围绕园区运营和企业后续服务做深耕，使企业能够不断成长。

这一次，永昌工业园《基于产业与创业生态的资产经营新模式》的方案，得到了公司领导的首肯。

## 实践

### 从工业厂房到智能制造和创新产业的聚集地

永昌工业园是轻型标准工业厂房的典型代表。早期服务对象主要是生产型外资、电子信息和制造业企业。十几年过去，各种设备设施都严重老化。

这次改造，目标客户是创业型中小微企业，还提出了符合开发区“4+4”高精尖产业体系等一系列条件。项目定位，是打造具有当代工业特征的创新型园区，其内涵包括，要有完善的商务生态链、充满活力的新街区、便捷的交通组织等。

永昌工业园8号楼共2.9万平方米，2013年开始改造施工，在不改变楼体结构的前提下，重铸外立面、内部隔断、公共部分精装修并室内简装，两年后全部完工。

这栋楼地上六层、地下一层。一

直以来，较高楼层都不好出租，因为工业企业生产所需的机械一般都比较重，需要的进深长，比较适合一二层等低楼层，三层以上大多成本增高很多。现在，客户定位变为科技型中小企业，每层4300平方米也有点大。于是，改造以500平方米为轴，用隔断按需求分割成300平方米至700平方米的单独空间，分别出租，提高了单位产出率。

正因精准地把握住了客户需求，永昌工业园8号楼的产品一经推出，就受到了市场的欢迎。

国产统一内容安全技术领导厂商天空卫士，堪称在这里成长起来的明星企业。今年7月中旬，天空卫士宣布，完成A轮对外融资。

本轮融资由360企业安全集团、华创资本、国投创业联合投资。这家创立伊始就扎根永昌工业园8号楼的科技公司，成立仅两年多就累计融资1.5亿元，在国内同类型初创企业中实属罕见。

此前，天空卫士CEO刘霖曾表示，天空卫士在深层内容解析的基础上，充分应用大数据、机器学习等先进技术，推出了基于统一内容安全（UCS）平台的系列数据防泄露产品和增强型Web安全网关产品，缩小了国产新一代信息安全技术与国外的差距。

他们所需要的电力、层高、通风等小规模工业产品生产的基本要求，是普通商务楼宇无法满足的，却恰恰是永昌工业园8号楼的独特卖点。而且，由于天空卫士的快速成长，办公面积很快从500平方米变为1000平方米，再到2500平方米。这些需求，永昌8号多样化的产品类型，都一一满足了。

永昌8号的成功，为经开股份旗下的园区升级改造拓宽了思路，奠定了基础，也给一批中小型科技企业营造了成长壮大的合适土壤——诺康达医药，办公面积从500平方米到700平方米，最后去购买经开股份其他园区的独栋办公楼，两年时间企业估值从1亿多元上升



资产管理中心白辰和同事们一起向创业者宣传近期的创业大赛活动



到20亿元。

水岩科技，2016年进驻经开股份宏达工业园2号楼，实现快速发展，于2015年8月获得300万元天使投资，并在2016年6月完成数千万pre-A融资，今年6月，还与亦庄保税物流中心签署合作协议，双方将以机器人作为技术路线，共同建设跨境电商智能一号机器人示范库。

蓝箭空间科技，以“民营航天的领军者、国有航天的补充者”为愿景，2016年入驻经开股份·北工大软件园经开大厦，实现快速发展，目前已获得亿元融资。2017年1月13日，蓝箭空间科技与丹麦Gomspace公司签订火箭发射服务协议，这是国内民营商业航天企业承接的第一笔国际市场商业火箭发射服务的订单。

.....

“在老旧园区升级改造的过程中，我们这些从事具体资产管理业务的工作人员整体素质得到了提升，工作思路也更开阔了。”资产管理中心负责园区招商工作的李倩感触颇深，“我们不仅实现了既定的目标，还挖掘了不少园区企业的深层次需求，比如有的企业就明确提出了和经开股份进行资本对接的需求，也为公司的转型升级提供了一些具体的抓手。”

除了老旧园区的升级改造，在打造园区产业，促进产业氛围的形成上，经开股份的新建园区，也结合开发区产业转型升级的实际情况，进行了积极探索。

比如数字工场项目，其最初的项目



2016产业互联网与其他路演专场活动

定位是为京东方提供配套服务，并且已经形成了以京东方为核心，日伸、易美芯光、LG化学等厂商为主体的数字电视核心材料供应商集群。伴随着大力鼓励和支持电子商务发展，新区于2012年被商务部授予首批“国家级电子商务示范基地”，同时提出了打造“北京电子商务中心区”的目标。经开股份结合京东方发展战略的调整，以及京东商城总部落户项目附近的实情，逐步调整数字工场的园区定位，提出建设电商示范集聚区的新目标，并吸引了酒仙网等一批电子商务公司。该项目先后获得了新区颁发的“电商示范园区”、开发区颁发的“电子商务创新园”等一系列荣誉。

## 生态从“E7创享家”全天候系统服务到低碳智慧园区

“运营是园区可持续发展的灵魂，经开股份的愿景是成为一流的低碳智慧园区综合运营服务商，这也是我们新的

发展方向。”周世义对产业园区的运营不可谓不重视。

对于服务初创科技创新小微企业，经开股份的表现也可圈可点。

2015年，积极响应“大众创业、万众创新”政策号召，针对园区创业者，经开股份搭建了园区孵化体系——以宏达工业园1号楼3层、4层为载体，推出了经开股份“E7创享家”创新创业生态服务品牌。E7 发音取自大众创业、万众创新的“一起”，也蕴含了发端亦庄（E-Town）之意。拿出两万多平方米的面积为创业者构建多层次的创孵空间，有免费孵化、小面积办公，还有公寓住宿，同时为创业者提供全天候的创业生态服务，积极扶持创业者发展。当年，它就实现了九成以上出租率，收入由原来的12万元增长到120万元。

“说得直白一些，刚开始创业的团队，基本上除了自己的核心业务，对于开办公司的各类事情都是一片空白。”白辰在经开股份资产管理中心具体负责

孵化器工作，他介绍说，“从工商注册、企业资质申请、专利申报，到相关政府部门的优惠政策解读、补贴项目申报等等，企业不懂、不会的各类事项，我们能办的都帮忙办了，不能办的，也都借助公司现有资源尽力帮忙解决。”

“E7创享家”创新创业生态服务品牌推出后，在不到两年的时间里，组织开展各类创孵活动18场次，服务中小微企业创新创业企业1500余家次；举办的活动包括专题投资路演活动5场，知识产权、创业人力资源、科技企业税收筹划、小微企业人力资源、企业路演技巧培训、政策宣讲会、创业企业征信大数据培训等8场，同时连续多年参与筹办北京经济技术开发区创新创业大赛，组织初复赛等活动5场。其中，特别是今年承办的开发区创业大赛互联网分赛，历时3个月时间，共有来自北京、台湾、上海、东北的350余个项目报名参与。

“没有‘E7创享家’的帮助，就没有我们的今天。”北京领悦时代科技

发展有限公司创始人潘萌的语气里满满都是感激，“经开股份为我们提供了工商迁址、知识产权咨询、高新技术企业辅导、区级报刊媒体宣传等服务，同时还组织我们参加了小微企业税收筹划、创业人力资源管理、多层次资本市场融资分析等各种专业培训。”在“E7创享家”的辅导下，该公司连续报名参加2016、2017年北京经济技术开发区创新创业大赛。特别通过融资路演技巧培训及商业模式的辅导梳理，他们在今年的大赛初赛中脱颖而出成功进入复赛环节。作为主要从事VR虚拟现实技术的研发及应用的一家公司，目前他们已经为北京市多个园区、景区、博物馆等提供VR及数字内容的解决方案和相关服务。

刘大地，是北京荟诚科技有限公司的创始人。和众多中小微企业一样，资金问题始终是让他挠头的一件事。“‘E7创享家’组织我们参加了北京市科委的政策培训宣讲活动，并推荐我们参加2017年北京市科委创新科技成果项目申报工作，有望获得一定的资金

支持。”刘大地说，“不论这次申报成功与否，我们都发自内心地感谢经开股份的创业创新服务团队。”

.....

更为重要的是，经开股份还在园区内推广了“大孵化器”的理念，服务对象由小微初创企业扩展到所有符合国家政策的入园企业，类型覆盖厂房、研发楼、写字楼、公寓等所有形态。

这也是为什么经开股份“E7创享家”创新创业生态服务品牌，推出的时间不长，就能入选第二批北京市创业孵化示范基地名单、荣获示范基地称号的原因。

2016年，永昌8号、“E7·创芯中心”同时获得中关村亦庄园现代服务业中小企业创业孵化试点资金。2015年9月20日，周世义也因在建立众创空间，推动“大众创业、万众创新”工作中作出的贡献，获得2015第十届中国中小企业家年会颁发的“推动大众创业·建设众创空间特别贡献奖”。

创业生态服务只是园区运营服务的一部分内容。经开股份也正在强力构建园区服务软件环境，建设了囊括餐饮、交通、人力、法务、IT等企业服务为一体的园区综合服务体系。

对于产业园区的发展，周世义有着深入的思考：“低碳、智慧型园区的打造是我们差异化的核心内容和发展基础，我们要通过服务创造价值，并在此基础上进行资产持有经营和股权投资。”



2017年开发区第三届创新创业大赛互联网分赛





华夏文化素来重“冠笄”之礼，它代表一个人从仅属于家族内部的成员向社会人的转变。

在亦庄控股，也有这样一个神圣的形式，帮助新入职的员工实现从学子到职场人的转变。

它就是新员工培训会。

8月18日至25日，18位充满朝气的新人经过了一系列的培训。此后，在亦庄控股党委书记、董事长白文的嘱托中，他们打开了新的人生之门。

## 从18个人到一个团队

又是一年桂花香，又是一年硕果时。

8月18日，伴着晨曦朝露，18位亦庄控股2017届新员工来到昌平区军事体验基地，开始了以“打造‘亦’TEAM 高效团队”为主题的培训拓展活动。

培训的五个环节，个个都有很深寓意。

破冰导入——消除新员工之间的陌生距离，迅速建立团队意识。

数字城堡——明确团队定位，学会有效沟通和分工协作，实现个人目标与团队目标相统一。

激流勇进——教会大家只有最大限度发现自我、变革自我和超越自我，才能完成“不可能的任务”。

呼吸的力量——培养职场菜鸟在团队中的沟通协调和资源整合能力，塑造积极的职场心态和团队责任感。

超音速——锻炼团队成员协作能力，通过制定科学、合

理的计划，达成战略目标。

接下来是分两个主题、共四天的职业化塑造专项培训。

一是以“职业化塑造——非‘亦’般的思维”为主题，帮助新员工快速养成职场思维，成就自己成就未来。

二是以“职业技能提升——‘亦’达人”为主题，助力职场“菜鸟”华丽蜕变为职场“达人”的职业化技能“秘籍”。

新员工们被分成四组，通过“成长树”积分评比制度和知识抢答的形式赛训结合，真正实现入职培训高效率、高效果、高产出。

通过系统地学习培训，大家收获颇丰，学会了合理制定工作计划，有效安排时间，掌握沟通之道，提出问题并积极解决问题，勇于承担责任，始终保持上进心和团结奉献意识等。

8月24日，亦庄控股为2017届新员工打造的第二阶段课程——职业化素养专项培训告一段落，新员工们将自己的点滴感悟记录在册，相互分享。

8月25日，培训活动迎来重头戏，以“亦”家人为主题的亦庄控股企业内训在亦庄控股宣讲会的热烈氛围中拉开序幕。

宣讲会上，宣讲员们将发生在身边的平凡事迹，讲成了不平凡的故事。酸甜苦辣里体现的是亦庄控股人独有的精神风骨。他们当中，有怀揣赤诚之心，海外学成归来后深入一线的莘莘学子；有“5+2”、“白+黑”，夙夜在公的开发区建设者；有深入西部，舍小家、顾大家的援疆脊梁；有用枯燥数字和乏味计算默默记录公司发展的伟大母亲；还有安居梦的梯田里，用爱呵护一方安宁的水暖工……



锻炼团队成员协作能力



“成长树”积分评比制度



新员工们前往东区污水处理厂参观学习



新员工们参观南海子公园



亦庄控股党委书记、董事长白文为新员工讲授入职第一课

宣讲团成员们在声情并茂中娓娓道来，将亦庄控股榜样的魅力带给2017年的新员工们，启发他们深入地思考和认知。

随后，亦庄控股人力资源部进行了企业文化内训，详尽介绍了亦庄控股相关政策及制度，帮助大家强化作为“亦庄控股人”的责任与义务。

结束了前两个环节之后，新员工们前往博大大厦、朝林大厦、亦城系列项目、生物医药园、A18亦城时代广场、东区污水处理厂、保税物流中心等部分亦庄控股重点项目参观学习。

## 做有担当的职业人

雨洗新秋，霜天红叶。

8月28日，亦庄控股党委书记、董事长白文出现在新员工的面前，为他们讲授了入职第一课。

“每一年，每一届，我都不会缺席新员工入职亦庄控股见面会，因为你们是亦庄控股的希望和未来！”与2017年新员工初次见面的白文说，每一次培训，不仅是互动，更是激励。“老兵”谈经验，“新兵”学方法，只有随时交流，随时互动，才能共同学习，共同进步。

他肯定了亦庄控股人力资源部在接收毕业生方面所做的创新工作，并亲切地对新员工表示，希望你们真正转换角色，成为一名心存感恩的新青年，感恩家人多年来的默默付出；感恩努力学习收获的美好事业；感恩即将并肩同行的领导、同事和“战友”。做一个有责任感，有担当的职业人。把责任变成习惯，激励自己持之以恒；把责任变成信念，无

惧困难，时刻准备着迎接挑战；把责任心当作成长的标志，引领亦庄控股创新日进，蓬勃发展。

白文说，今年是亦庄控股大发展的一年。2月，习总书记视察北京时提出了“三城一区”的发展思路。作为开发区的重要平台，亦庄控股必须挑重任，打头阵，主动有为发挥主体作用。希望大家把握机遇，铭记初心，为实现“现代化、集团化、专业化”的产业新城运营商奉献青春，挥洒激情。

亦庄控股相关领导和往届亦庄控股接收优秀毕业生代表、2016届优秀实习生、2017届新员工参加会议。亦庄控股人力资源部经理孙红主持会议。

“用心做事、用心做人”“励志勤学、刻苦磨炼”“心怀感恩、主动作为”“勇于实践、提升本领”“大道至简、知行合一”……来自亦庄控股的往届优秀毕业生代表用自己的亲身实践，与新员工们分享了在亦庄控股工作的收获和感悟。

“数载寒窗积累的知识文化和一丝珍贵的缘分，让我们能与亦庄控股相遇。”在分享收获时，2017年新员工们纷纷表示，通过培训和见面会，他们不仅被亦庄控股的峥嵘岁月和企业文化震撼，也被每一位亦庄控股人的精神风貌感染。

“我们将用青春和汗水努力拼搏，成为社会责任感的传播者、品牌影响力的推广者、接地气的实践者，做亦庄控股限量版青年，与亦庄控股一起实现人生梦想！”

（穆一 整理）



# 好管家就得有看家本领

## ——访亦庄控股项目管理部经理、亦庄久筑总经理颜刚

■ 本刊记者 连明



亦庄久筑，2014年7月成立，创业兴企求品质恒久，匠人匠心求天工永筑。

8月初，记者采访亦庄控股项目管理部经理、亦庄久筑工程管理有限公司总经理颜刚的时候，亦庄久筑刚刚度过三周岁生日。从担任亦庄控股项目管理部经理，到执掌这家亦庄控股全资创办的企业三年间，颜刚的笔记本上密密麻麻记载着这家企业从无到有、从小到大的过程，每一个项目的最新进展、每一位员工的成长足迹、每一项工作完成后收获的感想和思索。

作为一家主营工程项目管理、房地产开发、房地产信息咨询及投资管理的公司，亦庄久筑的旗手颜刚把自己看作是“管家”——一名兼任着亦庄控股项目管理部经理的管理专家，一名管理着企业巨细事务的“当家人”。

做好这个“管家”，带好这支队伍，做大做强这个企

业，颜刚必须拿出“看家本领”。

### 底气

#### 来自亦庄控股的强有力支持

“组建一流团队，培养一流人才，创造一流业绩，建设一流企业”，这是亦庄久筑的发展目标，也是公司成立之初亦庄控股领导给颜刚提出的工作要求。

三年时间里，四条要求始终记在他的心上。在全面服务大兴区、开发区发展的每一个项目当中，他的团队经受住了重重考验，优秀人才不断挑起大梁，公司的业绩和发展得到了大兴区、开发区和亦庄控股领导的认可褒奖。

从亦庄控股项目管理部到亦庄久筑，这个团队先后管理竣工项目40余项，总竣工面积约255万平方米，总投资约110多亿元……这些成绩的取得超出了团队成立之初的设想。在



亦庄久筑公司代管在建项目一角

颜刚看来，取得这些成绩的关键在于国家和北京市一系列政策的促动下，赶上了大兴区、开发区蓬勃发展的好时候，亦庄久筑不断发展壮大的底气，始终来自亦庄控股强有力的支持与指导。

“中华人民共和国公民：当你在海外遭遇危险，不要放弃！请记住，在你身后，有一个强大的祖国！”颜刚引用采访时刚刚上映的票房奇迹影片《战狼2》的台词做比喻——

“对于亦庄久筑而言，无论在经营管理中遇到任何风险挑战，背后始终有一个强大的亦庄控股，可以说，我们是站在亦庄控股项目管理部打下的坚实基础上不断前进的，无论在财力保障还是人才支撑上，比起竞争对手有着明显的优势。”

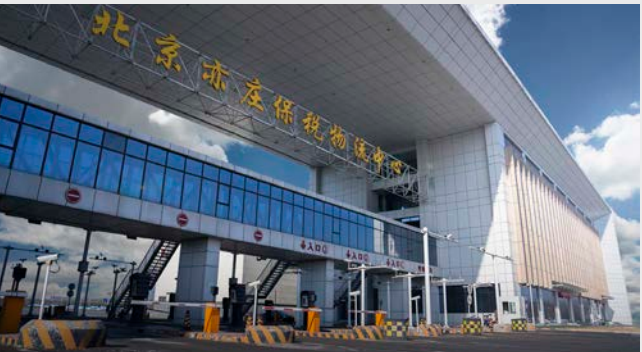
“我们是亦庄控股的全资子公司，在资金上有亦庄控股作为坚强的后盾。企业发展没有后顾之忧，参与市场竞争的能力就会强大许多。”颜刚认为，随着亦庄久筑的不断发展壮大，盈利能力不断增强，但来自亦庄控股的全方位支持仍是不可取代的底气。

除了资金上的支持，亦庄控股培养出的优秀人才更是让亦庄久筑“底气十足”。目前，亦庄久筑公司拥有专业齐全的技术专家、工程师团队。现有员工33人，其中，教授级高工1人，高级工程师4人，注册造价师4人，注册一级建造师9人，工程师18人，本科以上学历100%。

亦庄久筑的员工是由亦庄控股项目管理部全体人员转制而来。此前，他们在亦庄控股的平台上，先后参与过开发区七号供热厂、恩智浦工业厂房、亦城国际中心、亦城科技中



亦庄久筑成果展示





心、亦城财富中心、亦庄国际生物医药产业园、路东区产业配套公租房、亦庄保税物流中心、路东区电子工业园、京津塘高速路西侧绿化带管理用房、亦庄数字电视产业园、翰博高科定制厂房，中芯国际二期、保华国际教育产业园、永康公寓综合改造项目，以及开发区行政服务中心、博大大厦综合展厅、荣华路南环岛雕塑等项目现场施工管理工作，积累了大量经验。“市政工程、商业项目、工业产房、住宅楼及装修工程等不同用途、不同规模的项目，之前我们都做过，积累了丰富的经验，这种天然的优势无可比拟，也为亦庄久筑的发展打下了良好的人才基础。”

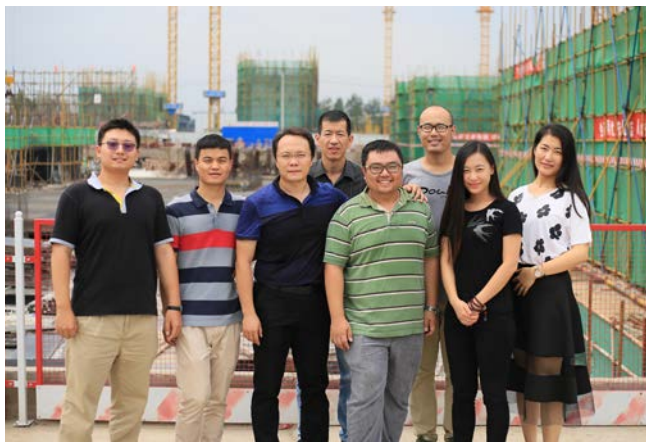
对于每一个员工，亦庄久筑要求他们必须明确理解管理公司在项目实施过程中的定位——既强调服务性及从属性，做好建设单位的助手、参谋，将公司管理融入业主单位管理体系之中，不“脱轨”、不“越位”；又强调担当意识，切实履行合同义务、主动解决现场困难，不当二传手。

## 核心竞争力

### 和谐团结的员工团队

亦庄久筑员工不多，但都是懂经营、善管理的高层次人才。亦庄久筑走的道路，也是依托智力和知识前进的道路。

如何把这些有文化、有思想、有见识的员工拧成一股绳，生产出强大的凝聚力和战斗力？颜刚的思考是，一定要营造和谐团结的团队作风，尊重每一位员工对于企业发展的思考与努力，培养一专多能的人才队伍，让每个人都能在公司中找到合适自己发展的岗位。



和谐团结的青年员工团队

和谐出团结，团结出力量，而和谐的源动力必定来自领军人。“人才是企业发展的灵魂与核心，我的考虑是亦庄控股把这份沉甸甸的任务交给我，把这些优秀的人才交给我，我就必须把每个人的热情与潜质激发出来、凝聚起来。”颜刚说。

作为一名70后，颜刚是出生在改革开放前后的一代人。在那一代人的人心中，强调责任感和纪律性，凡事喜欢按照规矩、不折不扣。而他所带领的团队是以80后、90后为主体的，研究这些“小兄弟姐妹”的性格特点，是颜刚开始带领队伍就着手的事。

“80后、特别是90后思想更加活跃、创造力更强，喜欢凭兴趣和爱好做事情。”研判出这样的基本规律，颜刚在加强对员工责任心、荣誉感教育的同时，更加注重因势利导、充分发挥青年人的特点。“尽管‘兴奋点’有所不同，但大家在事业心上保持着高度一致，为了做好一件事，青年人们同样保持着高度的专注与热情。”

加强引导、扬长避短、增进共识、联络感情，颜刚的“青年近卫军”很快就整合出了强大的战斗力，涌现出一批爱岗敬业、勇于创新的青年骨干。不拘一格用人才，能上能下看作为。在颜刚的言传身教下，金波、李贺营、许洋等一批才俊逐渐担纲大任。

今年36岁的金波是环境工程专业毕业的大学生，与亦庄久筑的主业本来关联度不大。可正是这样一个“专业不对口”的80后，凭借着强烈的事业心、责任心，逐渐从普通员工成长为项目负责人，如今已经成为新航城安置房建设项目的项目经理。“专业知识不足可以通过学习实践补齐，年轻人的



新航城安置房建设项目项目经理金波（左）、业务骨干李贺营（右）



可塑性强，关键在于对待自己的职业有着怎样的态度。”

25岁的李贺营是一名退役大学生士兵，小伙子好学肯干，土建、机电、项目预算，到公司几年间，已成长为一名“一专多能”的业务骨干。一次与颜刚聊天时，他反映了一个在工地上发现的安全隐患，有的电工师傅把水杯放到配电箱里，极易引起安全事故。“我当时问小李这种情况应当如何处理，他告诉我，如果是因为安全常识不足，应该对他加强教育；如果是责任心的问题，应当予以警告、罚款甚至开除。”颜刚对小李的回答很满意，同时也提醒他还需要关注电工在工作中的饮水问题应当怎样解决，要多从关爱工人的人性化视角分析解决问题。

“没有一个人可以把一个项目的工作全都做完，也没有一个项目只依仗几个人就可以完成。”在亦庄久筑，每一个项目团队人才都是采取“网格化交叉”的方式选拔任用，一个人可以在不同的项目上担纲不同的角色，“谁有能力谁上，英雄不问出处只看成绩。”

## 新机场安置房

### 检验团队执行力的试金石

和谐团结带来的力量，在大兴国际机场安置房项目上得到充分体现。“可以说，这个项目是公司成立以来接受的最重要的一个项目，也是检验我们这个团队执行能力的‘试金石’。”

亦庄久筑在新航城安置房项目的角色，即在业主的授权委托下，负责管理范围内各标段进度、安全、质量、成本等全面监督管控，全面协调各参建单位工作配合；以丰富的管理



大兴国际机场安置房项目

经验为业主提供全过程管理服务；搜集信息、提供建议以辅助业主决策。

简而言之，如果新航城安置房项目是一个大家庭，久筑公司就是大家庭的管家，承上启下、恪尽职守，事无巨细、力求有条不紊。

“新航城安置房项目是我们参与的一个重点项目，为了管理目标的顺利实现，参与之初就精心组建了一支专业齐全、能力过硬、不怕吃苦、敢于担当的管理队伍。”

亦庄久筑新航城安置房项目部自2014年9月参与项目前期工作，配合业主单位策划完善布局方案、梳理优化管理流程、编制调整制度文件、考察论证设计标准。2015年12月项目正式开工。一年多来，亦庄久筑持续强化制度及团队建设，不断提高整体凝聚力及战斗力，在工作中形成了“体系完备、强化落实”、“多点对接、统筹推进”、“资源共享、优势互补”、“大胆尝试、创新手段”的团队品格。

在项目管理过程中，亦庄久筑围绕各阶段项目的分解目标，团队上下时刻冲锋在前，深入了解业主单位管理意图，做好参建各单位的沟通协调工作，确保落实业主单位要求；及时处理、反馈工程推进情况及现存问题，通过专业化分析提供解决方案；随时掌握项目进度、质量、安全及成本动态，提前预判减少或避免额外损失。

“不同于其他的项目，安置房的建设关系到京津冀协同发展的大局，也关系到回迁群众的实际利益，一点也马虎不得。”颜刚说，“出于对新居的期盼，很多老人都会时常到工地查看房屋质量和建设进展。如何把安置房建设成群众满意的民生工程、放心工程，需要我们在建立过程中执行更加严格的标准。”

一分耕耘，一分收获。亦庄久筑在新航城组织的质量月、安全月、百姓开放日等工作中有声有色，在各级领导检查中广受好评，在新航城安置房项目管理公司综合评比中拔得头筹。

## 三道辩证题

### 亦庄久筑一一作答

如何在保证质量的同时，追求效益最大化；如何在控制成本的同时，保证项目有序进展；如何在安全生产的同时，兼顾环保？颜刚和亦庄久筑面临的三道辩证题目，需要用不





大兴国际机场安置房项目

断努力和创新来一一解答。

项目伊始，亦庄久筑即牵头构建了包含新航城公司、久筑管理、监理、施工等各参建单位的项目管理架构，在进度、质量、安全、造价等方面编制了系统的流程及制度。

“随着工程逐渐深入，现场细部问题及阶段性重点的管理，出现了效率降低、落实不力等现象。对此，我们经过策划、试点、推广，及时调整推出了新的安全、质量管理体系，该体系横向包括各专业、各部位，纵向从管理公司逐级贯穿到劳务公司，一竿子插到底。”颜刚说。

纵横交织、密密麻麻，“网眼”变小了，问题就浮出了水面，配以相应的整改、奖惩措施，现场的安全、质量隐患大幅减少。同时，该体系很好地对建委的条块化管理进行了细化。2016年，凭借这一体系的运用，亦庄久筑管理的三个标段顺利封顶，同时通过了“北京市绿色施工安全文明工地”（其中两个标段被评为为样板工地）、“北京市结构长城杯”的验收。北京市环保督察组2017年6月底入驻大兴区，对工地的扬尘控制给予了认可。

新机场安置房项目是组团工程，开工面积大，单体多，传统的管理手段很难实现管理目标，需要依靠科技化手段来辅助管理。在业主单位的要求及倡导下，亦庄久筑引入了BIM（三维辅助技术）专业技术管理，在施工图深化设计阶段，通过建立模型直观地看出各建筑构件所用材料、尺寸、综合排布等，既便于提前发现图纸缺陷避免返工，又方便了现场指导施工、保证质量。

“我们在施工现场管理中，利用业主单位搭建的工程管理软件线上平台，实现了手机APP发布安全质量整改通知及整改回复，及时高效；无人机航拍让施工现场情况尽收眼底，违章作业、扬尘源头无处遁形；门禁识别系统保证施工人员进出场安全有序，出工记录一目了然；风光一体发电照明系统绿色、节能、环保；充分利用微信、QQ等移动平台实现高效沟通；重要文件全部数字化处理等。”颜刚列举的这些，都体现出信息化手段为工程管理带来的高效与便利。

安置房工程项目管理全过程处在动态变化中，面对不同阶段产生的管理降效，必须充分沟通相关单位人员，及时分析问题、研究讨论寻求可行方案，从实际出发，打破既有的思维束缚，大胆尝试不同的管理方法，并采取试点的方式验证效果。

“这个项目对安全、质量管理体系的调整、扬尘治理的专项联合整治、生活区服务设施统筹、合并多项目同类会议等工作中体现出良好的效果。”

从三到万，日臻完善。

从三周年的起点再度出发，颜刚和亦庄久筑的每一位员工都深知任重道远。当下，面对着京津冀协同发展、北京全力打造科技创新中心建设的大背景，面对着开发区不断创新发展、亦庄控股改制，走向市场化、集团化发展的大态势，亦庄久筑正迎来难得的发展机遇期。如何把握好这一时期，使企业真正成为行业当中佼佼者和亦庄控股矩阵里的骄子，是留待未来用行动和业绩回答的“发展之问”，也是每一位员工的使命担当。**18**

# 激发活力 服务创新中心建设

## ——访亦庄置业总经理张志祥

■ 本刊记者 穆一



产业新城运营商是一个生态体系，物业服务和物质空间载体是必不可少的要素。

北京亦庄置业有限公司（以下简称亦庄置业）作为亦庄控股的全资子公司，在这两个环节上都有较强的实力：经营资产面积超过100万平方米、物业服务面积超过310万平方米。

亦庄置业具有国家一级物业服务管理资质，通过了质量、环境、职业健康安全三大体系认证。业务涵盖资产经营、物业服务等领域，经营资产类别包括写字楼、公寓、工业厂房、住宅、商业等多种业态，客户包括政府机构、

世界500强企业、高新技术企业等不同类型。

落实党代会的要求，对开发区来说面临两个基本问题：怎么吸引科技创新人才、项目和待转化成果？怎么服务好并且促进它们最终在开发区落地生根、茁壮成长？

解答这两个问题，需要各方面不断探索。其中，作为服务开发区、建设开发区的主体平台公司，亦庄控股及体系内所有公司都承担着重要责任。亦庄置业也是其中之一。

亦庄置业总经理张志祥在接受专访时，结合公司发展实践提出，产业新城正成为科技创新和成果转化的高效载体。25年来，亦庄控股在打造产业新城方面已经积累了



非常宝贵的经验，正在向着特色鲜明、管理卓越、高效运行、跨越发展，具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商目标迈进。

“亦庄置业作为亦庄控股的子公司，在这个过程中得到了快速发展，并且取得了一定的经验。”张志祥说，作为服务科技创新的服务商，无论是从物业服务还是资产经营角度看，都必须不断激发创新活力，伴随客户共同成长。

### 物业服务升级——

### 打造国家级品牌的背后

工业物业服务水平是衡量产业新城运营商能力的关键指标之一。其中，工业物业服务又是基础环节。

目前，亦庄置业所管理的各类物业项目中，有国家级工业物业服务标准化试点项目、北京市首家全国示范工业区、北京市四星级物业管理示范项目，还有多个项目先后多次荣获市政府、市房管局、市环保局授予的“北京市优秀管理工业区”、“市安全文明小区”、“首都绿化、美化花园式单位”和“市环保模范小区”等荣誉称号。

其中，最闪亮的一张名片，是亦庄生物医药园国家级工业物业服务标准化试点项目。进入2017年，这个项目开始从“试点”向含金量更高的“示范”升级——打造国家级工业物业服务标准化示范项目。

这个国家级品牌的背后，包含了张志祥和亦庄置业人矢志创新的坚强意志和执行力。

2011年，亦庄置业实现“三合一”整合之后，张志祥面临

的局面是，物业服务面积超过100万平方米，利润却是负数。

这不是张志祥一个人面对的窘境。服务业标准化、专业化程度低，已经成为制约我国经济发展的短板之一。其中，包括工业物业在内的物业服务更是短板中的短板，与中国作为世界第二大经济体、世界工厂的地位非常不匹配。

张志祥和亦庄置业人当时定下了一个基调——边学习、边探索、边研究。“把理论上的东西拿过来，也没办法直接用。传统物业服务对人的依赖性比较大，实现标准化比较难。”张志祥说，但难点也是节点。突破了，就会有惊喜。

2011年，亦庄置业承接了生物医药园项目，开始按照物业管理服务一级资质的要求，严格遵循质量、环境、职业健康三标管理体系工作。



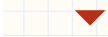
北京亦庄生物医药园

经过两年摸索、总结经验，他们也发现了一些具有规律性的东西。为此，当发现我国工业物业缺少权威国家标准时，张志祥和亦庄置业领导层做了一个大胆的决定，拿出看家本领，努力总结出一套对全国工业物业服务都有价值的服务标准。

2013年，亦庄置业生物医药园项目申报国家级工业物业服务标准化试点项目。

此后两年多，生物医药园项目团队依次构建了服务提供标准体系、服务保障体系和服务通用基础标准体系，并在此基础上编制了各岗位工作规范，“写我所做、做我所写”，形成了103项标准体系，涵盖了园区管理与服务的各项要求。

经过艰苦努力，2015年年底，项目顺利通过考核验收。



2011年，亦庄置业承接了生物医药园项目。

2013年，项目申报国家级工业物业服务标准化试点项目，2015年年底，项目通过验收。

2016年，项目申报国家级工业物业服务标准化示范项目，2017年下半年将完成验收。

探索并没有就此停止。

2016年，亦庄置业又向国家标准委申报生物医药园参评国家级服务业工业物业标准化示范项目，并于2016年11月15日正式获批，2017年下半年将完成验收。

这项填补了我国工业物业服务领域空白的成果，对亦庄置业服务标准化的拉动作用是毋庸置疑的，经济效益以10%以上速度逐年稳步增长，客户年度综合满意度也连年提升。

“通过重点项目实现突破，以点带面，最终推动整体服务水平升级，是一条比较现实的路径。”张志祥介绍说，现在公司正推动内部其他同类项目向生物医药园项目学习，效果非常明显。

它附带的另一个成果是，亦庄置业成为20153389-T-469国家标准编制的参加单位。

“正是因为开发区拥有这么好的产业基础，为我们提供了实践的舞台。开发区发展20多年来，亦庄控股在工业物业服务方面的探索、积累，也是其他一般物业服务公司无法比拟的。没有这些基础，我们也不敢做。”张志祥说。

张志祥的另一个体会是，创新环境与创新一样宝贵。这也正是亦庄控股作为全链条产业新城运营商的优势之一。

“内部各单位之间的宽容度，一定会比市场上纯粹的甲方、乙方关系要高。这一点，对创新来讲至关重要。”张志祥说，正是因为生物医药园管理公司和园区内企业积极配合、支持，实现了同频共振，激发了协同效应，才会有这项多方共赢的成果。

### 资产经营突破——

### 把握新趋势 开拓新空间

写字楼、公寓、工业厂房、住宅、商业等资产是产业新城的重要物质载体，也是产城融合的根本依托。

实现物质载体与产业的融合共生，需要运营商用智慧、心血浇灌。

从数据来看，亦庄置业交出了一份漂亮的成绩单：今年上半年，本部实现收入超过1.3亿元，完成全年经营指标的44%；回款率达到82.22%，完成全年经营指标的60%。代管资产实现收入超过2亿元，完成全年经营指标的50%，回款率95%。

“我们按照年初制定的计划，扎扎实实推进，基本实现了时间过半、任务完成过半。”张志祥说。

记者注意到，2016年底，亦庄置业的年度工作任务指标都进行了上调。其中，物业服务营收任务上调超过10%，资产经营任务上调超过20%。

成绩来自踏踏实实的努力，也需要科学的方法。

张志祥以资产经营为例说，作为亦庄控股的二级子公司，首先必须牢牢把握住自己的职能定位，承担起对代管资产保值增值责任，最大程度地发挥开发区主体平台作用。

这一点，要求亦庄置业在资产经营过程中，始终以开发区产业发展在北京市总体布局中的分工、战略定位为基本遵循。比如，以集成电路为重点的电子信息产业、以新能源汽车为重点的汽车工业、以机器人产业为重点的智能制造业、以疫苗和新药为重点的生物医药产业等产业链条上的关键企业，都是潜在或现实的客户。它们的需求，就是亦庄置业努力的方向。

张志祥认为，产业新城运营商不是一个固化的概念，而是具有一定灵活性的立体生态圈。“具体到资产经营环节，就要求服务商具备适应产业发展趋势和商业模式变化的能力，因需而变、因需而动！”

比如，网络社会带来的碎片化办公诉求，对传统办公环境形成了一定的冲击。

张志祥也敏锐地捕捉到了这种变化。“现在的创客空





国研智库创新科学园

间、孵化器业态上的初创企业，很多就一两张办公桌、几台电脑就搞定了。这与传统企业动辄需要三五百平方米的办公空间差异明显。”

再比如，企业对创业创新软环境的要求、对产业链资源要素供给能力的要求，也在不断提高。

这些变化，成为亦庄置业创新资产运营模式的契机。

比如在招商理念上，借鉴专业园区、“产业新城运营商Top10”建设经验，改变传统资产单一租赁形式，引入资产证券化，初步探索了一条置业特色的资产运营模式。

中国智库创新科学园建设就是这个理念的代表作。

亦庄控股与国研文化传媒股份有限公司合资成立了国研智库创新科学园投资股份有限公司，以智库和互联网+金融产业链两大业态为主线，服务智库、智慧、智造和互联网+金融四大产业创新发展。

据张志祥介绍，亦庄控股的投资占总股份的50%，实现了由原来填空式招商向园区式招商、集团化招商、专业化招商的转变。

这样的探索还有很多。

比如，为贯彻开发区文创战略规划，亦庄置业与文化

创新工场合作，推进文化创意产业落户经海产业园，并且申请了文化特色园区挂牌，打响了“亦庄文创”品牌。与中国集团公司促进会等单位合作，打造“全球创新港”，推动亦城财富中心B座从单纯商务楼宇向具有高价值竞争力产业服务载体转化。如今，“全球创新港”产融结合示范实施体系已经进入落地阶段。

### 小步快走不停——

### “六化”驱动向未来

在大数据时代，打造和谐宜居的产业新城，数据管理已经成为新型基础设施。

亦庄置业近两年的一个工作重点，就是加速推进BIM（建筑信息模型）系统建设进度，引入智能化管理体系。

“要大幅度提高服务质量，必须提高智能化程度，减少因人不同而产生的差异。”张志祥介绍说，比如配电室智能化改造。原来人工管理配电室，一个项目全年需要配备8个人管理，信息收集反馈对人的依赖比较严重。经过智能化改造，不仅大幅降低了人工成本，信息反馈速度、安



亦庄置业将服务前置，融入设计、规划，提高了服务效率

全维护水平都提高了一大截。

正是在总结配电室智能化改造试点项目成功经验基础上，亦庄置业大力推广配电室智能代维模式，13个项目已实现了配电室智能化管理。

同时，亦庄置业启动了亦城财富中心停车场智能化改造工作，打造人性化、便捷化、科学化的停车服务，完成了亦城国际中心电梯、消防、安防、给排水系统智能监控改造，确定了生物医药园分布式能源改造方案，进一步提升了智能化管理水平。

智能化只是亦庄置业探索未来的一个尝试。它与专业化、信息化、体系化、标准化、知识化共同构成了亦庄置业“六化”新模式。

如今，每个轮子都在产生源源不断的驱动力。

比如消防、特种设备、应急抢险等专业化技术能力建设，为开发区打造了一批特别能吃苦、特别能战斗的团队；资产、经营、物业三个信息化模块的上线运行，大幅提升了公司的信息化管理水平；通过成立楼宇分公司和工业分公司，亦庄置业体系化能力上了一个

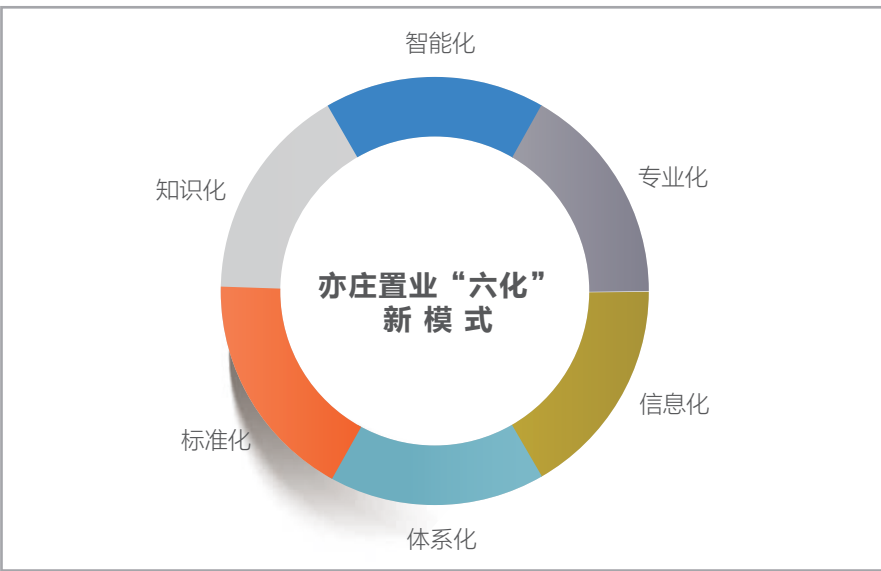
大台阶。

再比如，标准化建设上，除了生物医药园国家级服务业工业物业标准化示范项目，还有亦城国际中心的北京市物业管理优秀项目，去年已经通过四星级评审，今年正申请五星级物业服务标准，以及北京市安全标准化二级单位等多个标准体系；通过亦庄控股大学生分配倾斜、社会化招聘等方式，人才储备日益丰富，加上内训、外训相结合的全面培训工作，亦庄置业知识化水平不断提升。

“北京市党代会提出建设国际一流和谐宜居之都的目标，这对我们既提出了更高的要求，也提供了难得的发展机遇。”张志祥说，在“三城一区”建设中，科技创新成果的转化需要一定的物理空间和载体，需要相对专业化、高质量的服务。在这些方面，亦庄开发区都有一定的优势。比如，仅亦庄置业具体经营的高质量资产载体就有100多万平方米，物业服务覆盖范围超过310万平方米。

当然，优势转化为生产力，中间需要不断探索、努力。

对此，张志祥充满期待。“我们只要按照亦庄控股新的战略定位及开发区、亦庄控股的具体要求，一步一个脚印地走好，同时根据客户需求坚持微创新，积少成多，量变到一定程度就会迎来质的飞跃，为北京市和开发区的发展，做出更多的贡献。”张志祥说，这一点，我们坚信不渝，充满信心。■





9月21-22日召开的第14届中国标准化论坛，颁发了优秀论文奖。北京亦庄置业有限公司总经理张志祥撰写的《工业园区物业服务企业标准体系构建及应用研究》论文喜获特等奖。

论坛共收到全国27个省区市作者撰写的论文410 篇。经过标准化专家严格评审，选出特等奖10篇，优秀奖26篇。

《工业园区物业服务企业标准体系构建及应用研究》以生物医药园项目的4年标准化实践、研究为基础，立足自身企业发展，着眼全国和行业标准化需求，探索出一套标准化理论与方法。在工业物业服务方面，补上了开发区服务北京科技创新中心建设的一块短板。

为进一步营造专业研究氛围，为打造专业化产业新城运营商提供智力支持，本刊特全文转载，供读者学习借鉴。

# 工业园区物业服务企业标准体系构建及应用研究

■ 张志祥 宋国建

## 一、背景

本文结合北京亦庄置业有限公司生物医药园国家级工业园区物业服务标准化试点项目建设，通过对工业园区物业服务标准化工作现状和发展情况研究，提出了工业园区物业服务标准体系结构，在体系的规划下制定了大量既体现企业服务水平又满足工业园区服务特点的企业标准，并加以实践验证，为工业园区物业服务标准化工作发展探索了新路。

关键词：标准化 工业 物业服务 标准体系框架

改革开放以来，我国工业经济得到迅猛发展，涌现了多种类型的工业园区。这也使得我国工业园区的物业服务功能愈发重要，工业园区的物业管理服务成为工业园区发展壮大的重要组成部分。随着住宅、写字楼的物业管理不断发展与成熟，物业管理服务的许多有益经验正向工业园区物业推广，其做法也在被快速效仿，如何对工业园区进行更加专业的物业管理，更好地为工业企业服务，实现工业企业和物业服务双增值，已成为驻区工业企业和物业服务企业共同关注的议题。对工业园区进行专业化的物业管理，不仅有利于提升工业园区的管理社会化和专业化水平，更有助于提高工业园区自身的服务效益和经营能力，促进驻区工业企业降低运行成本，提升效益，实现可持续发展。

由于工业园区物业服务在我国还刚刚起步，近几年来，大多数物业服务企业及相关的行业组织对工业园区的物业服务模式、方法、标准、内容等进行了探索研究，但在实践上往往套用住宅物业管理的做法，不能完全适应工业园区物业服务工作的特点和当前工业园区运行、管理的需求。随着工业园区规模的不断扩大，园区企业对物业管理服务的需求也随之不断增加，工业园区物业服务面临着前所未有的机遇和挑战。

为进一步提升工业园区物业服务水平，北京亦庄置业有限公司以承担国家级服务业标准化试点任务为契机，针对园区工业企业多、涉及领域广的特点，运用标准化原理，积极探索标准化的管理方法，既提升了服务水平，提高了管理效能，又为园区企业物理解决了后顾之忧，使之更加专注于企业发展。

## 二、工业园区物业服务标准化现状分析

### 1.行业整体标准化工作水平低

目前，物业行业的服务主要聚焦在住宅和写字楼上，对于工业园区物业的服务与管理仍处于探索阶段，其相应的标准化能力和标准水平不高。工业园区物业服务行业准入门槛低，物业服务企业管理能力参差不齐，整体标准化意识薄弱，标准的制定也处于初级阶段，工业园区物业服务企业之间缺少有效的标准化交流。

### 2.行业标准体系不完善

我国改革开放过程中，物业管理作为社会化、专业化、市场化的新生事物，国家立法、修订标准多针对住宅小区的物业管理和服务领域，而针对工业园区物业服务的法规体系和标准规范不够完善。工业园区物业服务的市场化程度不高，专业性的工业园区物业服务企业较少，缺少行业龙头企业，也限制了行业标准体系的完善。同时，目前国内工业园区的规划、设计不很完善，进驻企业及物业服务公司前期介入的力度不足，设施、设备与园区功能配套不协调、不平衡，同样限制了标准化工作的开展。随着市场经济持续发展，我国许多地区建立了开发区和商贸区，针对工业园区物业服务的需求日益增加，部分省市进行了工业园区物业服务标准化的有益尝试，如上海市DB31/T 562-2011《工业园区物业管理服务规范》，山东省DB37/T 1997.7-2011

《物业服务规范》中的第七部分“工业园区物业”，以地方标准引导工业园区物业服务企业开展标准化建设。

### 3.标准化市场化程度不高

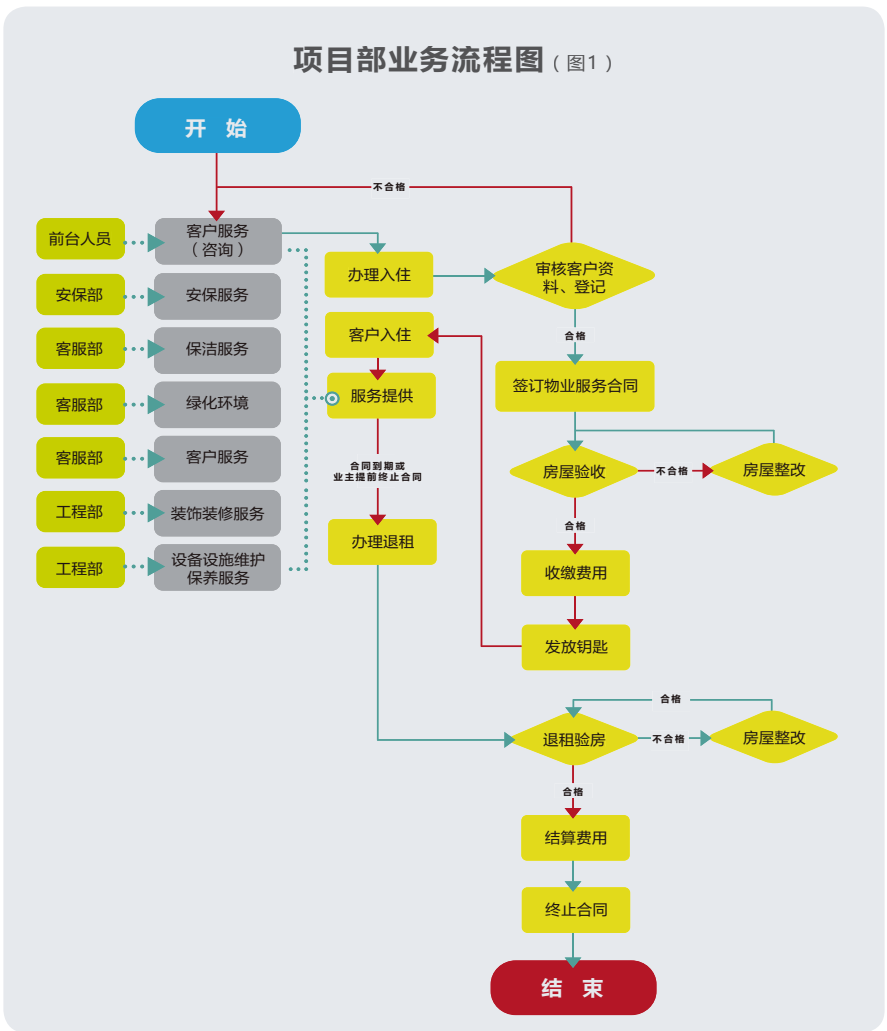
我国工业园区物业服务分工不细，缺乏标准指导，导致实际工作既缺少服务保障方面的标准，更缺少服务提供标准，服务的随意性较大，物业服务人员身兼数职，缺少专职人员，不能精细化服务，致使物业管理人员成了“消防队员”，处处救火，无益于促进工业园区物业服务的规范化发展。

### 4.物业服务企业对标准化重视不够

提起标准化工作，一般企业会认为自身的管理制度就能满足标准化的需要，认为企业标准化就是为了完成任务，并没有理解标准化可以给企业带来的深远影响。

### 5.标准化工作人员水平有限

由于标准化没有得到企业重视或过于形式化，导致标准化工作人员的水平有限，使标准化工作实施起来难度过大。





三、工业园区物业服务标准体系建设

（一）项目服务需求分析

1. 服务对象划分

工业园区的服务对象为业主及物业使用人。业主即产权人，物业使用人为入驻园区企业即园区客户。我们首先要了解业主的需求，即质量要求、服务内容、服务方式等，依据业主的要求签订《物业管理委托服务合同》。园区客户主要为医药类研发型企业，对物业服务提出了较高的要求，我们通过对客户需求的分析，与客户签订了《物业服务合同》。

2.服务需求分析

我们采取让业主满意的服务策略来拓宽物业管理服务内容，依据业主需求，我们提供如下服务内容：

- (1) 园区内房屋建筑及配套设备设施进行日常维修（小修），养护和管理；
- (2) 公共环境卫生及绿化管理服务；
- (3) 公共区域消防设施设备的维护及消防管理；
- (4) 公共秩序维护；
- (5) 负责园区制冷/供暖工作；
- (6) 业主和物业使用人对房屋共用部位、共用设施及设备的维修、养护等提出专项委托时，应接受委托并合理收费；

- (7) 负责向业主和物业使用人代收代缴水费、电费及其他相关费用；
- (8) 对物业使用人违反入住公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取制止、告知、规劝等措施；

- (9) 管理与物业相关的工程图纸与竣工验收资料；
- (10) 园区配套专业性服务。

（二）服务流程分析

根据客户需求并结合试点项目服务流程进行分析，确定了从咨询、办理相关手续、入驻提供各项服务以及退租离园的全过程，逐个环节地梳理，确保调整后的业务流程做到“程序最简、效率最高、服务最优、管理无缝衔接”（见图1）。打破部门界

求，需对国家法律法规、国家标准、行业标准、地方标准、政策性文件以及现有的标准文件等进行动态识别，最终识别出适用的法律、法规和各项标准。进行日常识别跟踪与筛查，确保所用法律法规和各级标准的高度适用性。收集与物业服务相关的法律法规、行业规划、公司章程等规范性、依据性文件，主要有：《中华人民共和国物权法》《北京市物业管理办法》《北京市建筑节能管理规定》，

服务保障标准体系标准明细表								
序号	体系文件号	体系文件名称	依据法律法规	国行地标	引用及参考标准	关联标准	主管部门	协作部门
BZ 201 环境标准								
1	Q/BZYY BZ201.1-2015	环境管理规范	1.中华人民共和国固体废物污染环境防治法； 2.中华人民共和国大气污染防治法（修订）； 3.中华人民共和国环境噪声污染防治法； 4.中华人民共和国水污染防治法（修订）； 5.北京市生活垃圾管理条例； 6.北京市公共场所禁止吸烟的规定； 7.北京市城市市容环境卫生条例； 8.北京市绿化条例。	GB12348-2008 工业企业厂界噪声标准  GB50034-2013 建筑照明设计标准  GB18918-2002 污水综合排放标准	1、DB11/T 658-2009 卫生保洁服务通则  2、CJJ/T 125-2008 环境卫生图形符号标准  3、DB11/ 307-2013 水污染物综合排放标准	Q/BZYY BZ205.4-2015 绩效考核管理规范  Q/BZYY TG303.1-2015 绿化环境服务规范  Q/BZYY TG302.1-2015 保洁服务规范  Q/BZYY BZ209.1-2015 外包服务管理规范	客 服 部	工 程 部

(图2)

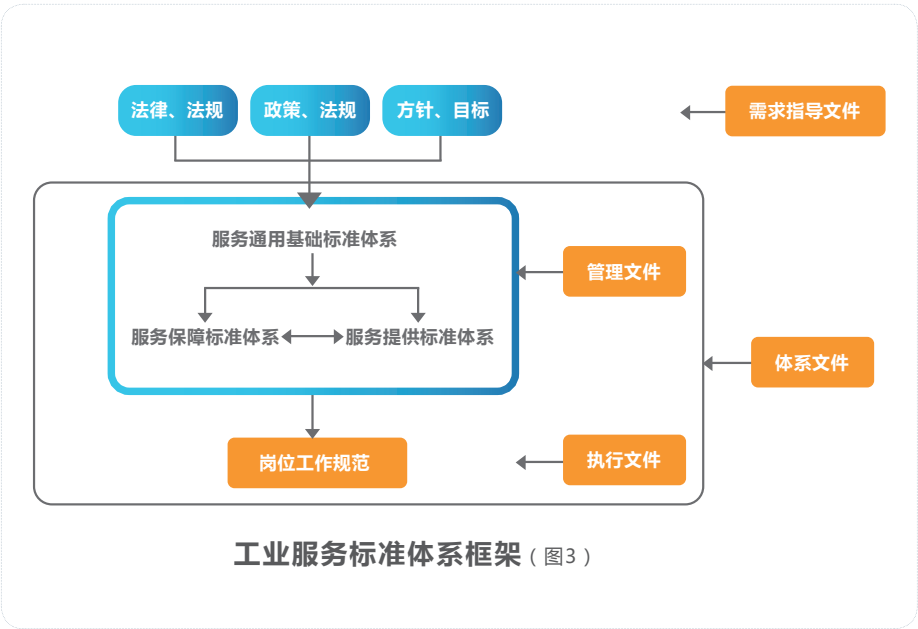
限，根据服务对象需求，归纳出7大类物业服务事项。

（三）体系结构设计

1.标准化需求分析

为使工业园区物业服务业标准体系建设在国家法治框架内进行，符合国家发展政策和行业组织规划要

收集分析物业服务业标准化相关的国家标准、行业标准和地方标准，如：DB11/T 487—2007物业保安服务质量要求、GB/T 24050-2004环境管理术语等，对这些资料逐一解读，找出适用条款和要求，分析其与物业服务企业经营管理的相应要求和指导性意见，



确保公司编制的标准能够充分落实需求（详见图2）。

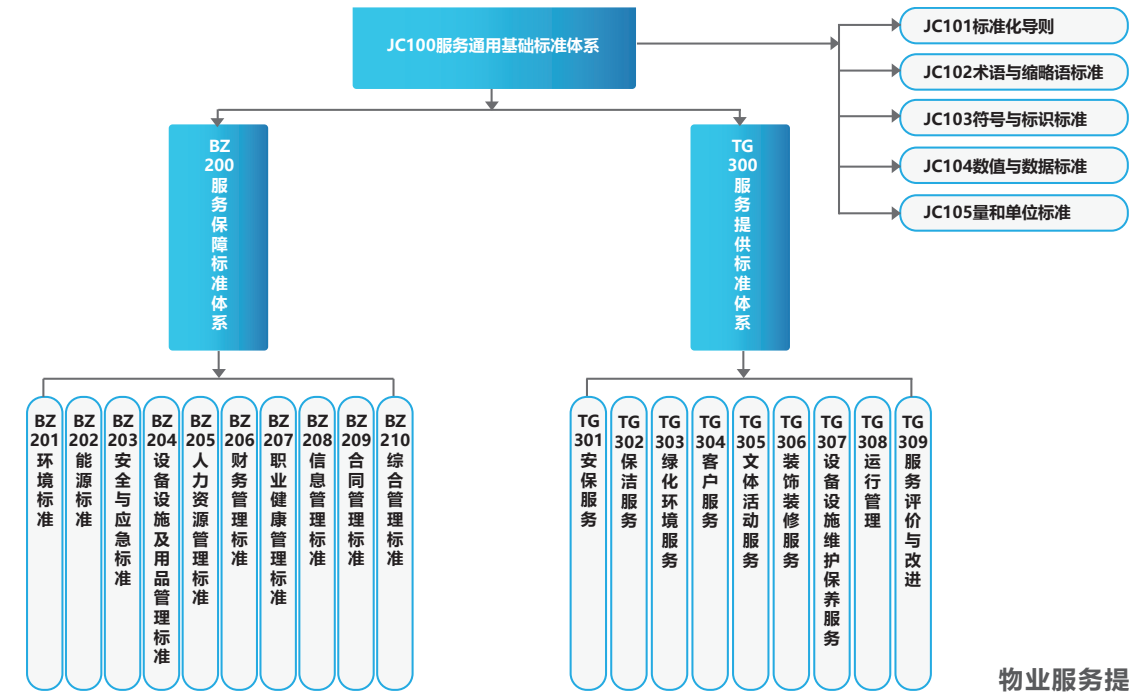
2.构建体系结构

在遵循GB/T 24421.2-2009《服务业组织标准化工作指南第2部分：标准

体系》的原则基础上，充分关注工业园区物业服务标准化工作特点，针对工业园区物业服务的条件，如环境、能源、设备设施、服务的事项，如服务形式、服务流程等构建工业园区物

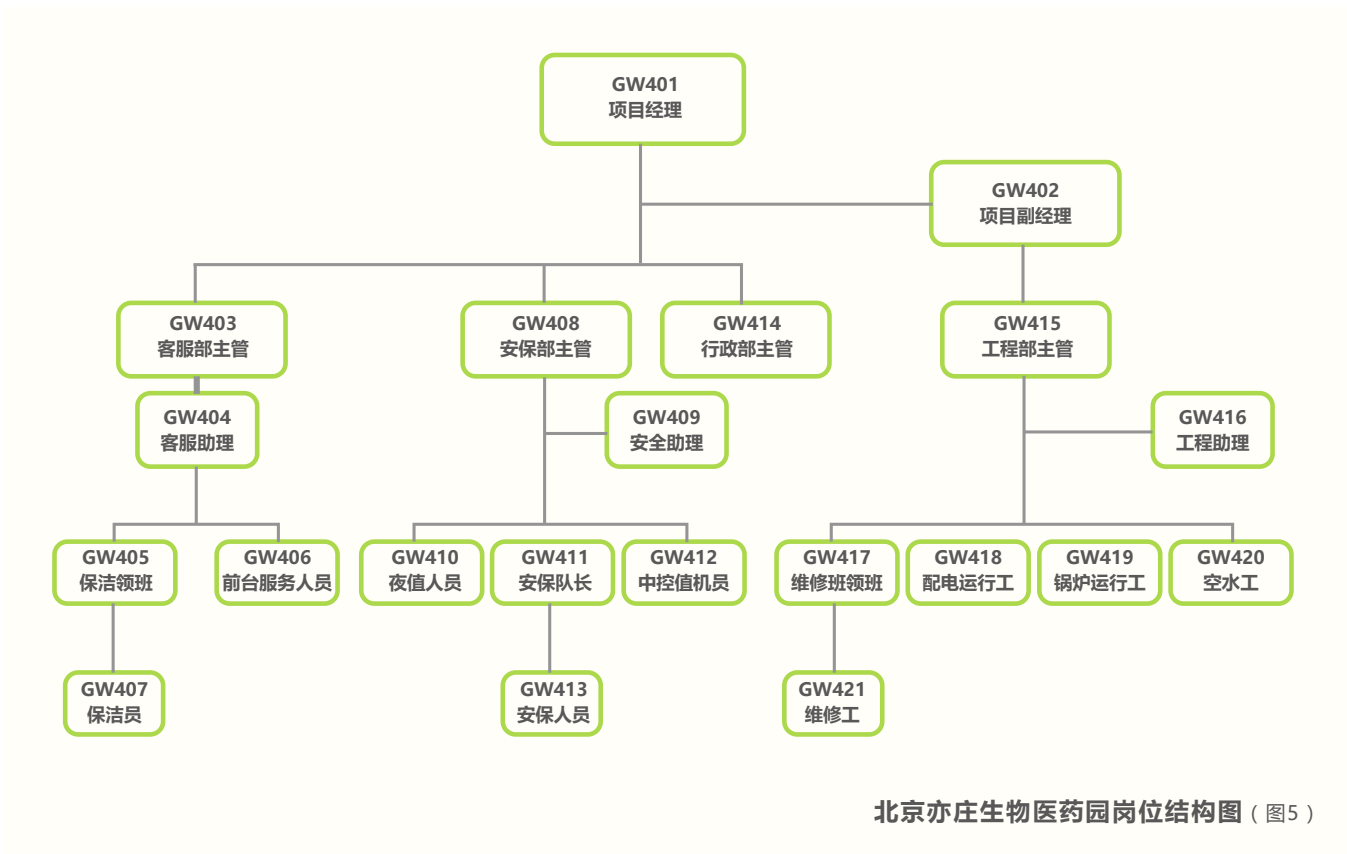
业服务标准体系，增强工业园区物业服务标准的适用性、可行性。结合工业园区服务和管理的实际情况，采用过程法和分类法相结合的方法，对工业园区物业服务标准化对象进行分析研究，梳理出工业园区物业服务标准体系各子体系的逻辑关系，确立工业园区物业服务标准体系框架（见图3）。以工业园区物业服务企业经营管理需求为导向，充分分析企业面临的社会条件，如法律法规、民俗民情、技术措施等限制条件，贯彻政府及行业部门提出的发展规划、政策措施以及政府标准的要求，积极落实企业制定的方针目标，按照事项范围和内

容，构建企业标准体系。实现标准在企业各个工作面上得到落实，以体系文件中的服务保障和服务提供标准为



物业服务提供标准体系（图4）





指导，以工作岗位为落脚点，编制岗位工作规范，明确职责与权限、工作内容与要求、考核办法等内容。岗位工作规范是管理文件中各项标准的要求在特定工作岗位上的具体体现。岗位工作规范构成的标准体系与管理文件中的服务保障标准体系和服务提供标准体系在规范的内容上和范围上是一致的，两者只是标准化主线不同，服务保障标准体系和服务提供标准体系的标准化主线是企业内基于功能实现的各类事项和活动，而岗位工作规范的标准化主线是基于企业治理形式而设定的工作岗位，也就是说这两层文件本质上包含的内容和要求是一致

的，之所以要分两层构建，采用不一致的表现形式，一是源于对这两层文件体系的管理和使用需求不同，管理文件用于响应标准化需求指导文件，确保企业面临的标准化需求得到有效落实，这个体系的重点在“管”标准，而岗位工作规范顾名思义是用于指导具体工作岗位实践的，这个体系的重点在“用标准”；二是源于这两层文件之间有因果关系，在标准体系构建过程中，需要先梳理服务保障标准体系和服务提供标准体系才能确保岗位工作规范的完整性和系统性，在层级上先有服务保障标准体系和服务提供标准体系，后有岗位工作规范。

### 3. 标准体系构建

服务通用基础标准体系包含了标准化导则、术语与缩略语标准、图形符号与标志标准、数值与数据标准、量和单位标准5大类。服务保障标准体系为服务提供全方位保障，主要是针对物业服务企业保障内部运行的组织管理。服务保障标准体系包括环境标准、能源标准、安全与应急标准、职业健康标准、信息标准、财务管理标准、设施设备及用品标准、人力资源标准、合同管理标准、综合管理标准等10大类，服务提供标准体系主要是物业服务企业为客户提供服务的内容，是标准体系的核心，对服务保障

标准体系有检验和验证作用，促使服务保障标准体系的完善。服务提供标准体系包括安保服务、保洁服务、绿化服务、客户服务、运行管理服务、装饰装修服务、设备维护保养服务、服务评价与改进8大类（图4）。在体系构建完善的基础上，收集和编制标准文件，以编制企业标准为主，小量使用政府标准，符合企业自身条件和特点，确保每一个子体系内的标准有效、完整。为使服务提供标准体系、服务保障标准体系和服务通用基础标准体系中的要求能够顺利、完整、直观地落实到岗位中，需编制作为执行文件的岗位工作规范。明确岗位职责与权限、内容与要求、监督与考核要求（图5）。

## 四、标准化体系运行与监督检查、评价改进

### （一）大力开展标准培训工作

对标准体系文件进行针对性培训，确保工业园区物业服务企业全体员工分层次进行标准培训，采用笔试的形式进行计分考核，提高员工对管理标准和专业技术标准的熟知程度。

### （二）全面开展标准化宣传工作

标准试运行阶段，每半个月一次发布标准化动态简报，宣传标准化工作动态，协调物业服务企业部门间标准化工作。充分借助信息化管理手段，及时宣传新标准、新技术，加快标准知识和专业技能在企业内的更新。

### （三）加大监督检查工作力度

组织标准化监督检查人员定期到

现场对标准执行情况进行检查，发现问题、分析问题，对可能影响服务质量的问题提出整改措施。每月对各岗位工作进行评价，评价结果与绩效工资挂钩，提升员工参与标准化工作的积极性。

定期召开标准化工作会议，梳理标准化工作，反馈试运行实践中的意见与建议，并制定下一阶段标准化工作任务。通过制定标准和实施标准，逐步实现服务质量目标化、服务方法规范化、服务过程程序化。

### （四）科学评价，促进标准化工作持续发展

#### 1.自我评价

定期开展标准化工作自我评价工作，制定标准化工作自我评价方案，组建企业标准化工作领导小组，从标准体系的有效性、适宜性等方面开展自评。参照《服务业标准化试点评估计分表》的内容进行评价计分，对关键环节、关键工作岗位要重点考核。

#### 2.客户评价

每半年为一周期，通过随机抽样方式，面向驻区企业开展综合满意度

的测评。

### 3.专家评价

积极承担标准化试点项目任务，寻求政府资源支撑，争取相应的帮扶政策及政府专家资源的评价支持。用好专业机构的技术服务，聘请行业内具有影响力的标准化专家定期进行现场工作指导和评价。

## 五、结语

标准化建设能够推动工业园区物业服务企业在设计、经营、服务、管理等各个环节走上科学化、规范化的发展轨道，是推动物业企业可持续发展的内生动力。工业园区物业服务行业要坚持先试点后推广，经过试点探索、持续改进、总结完善，使标准在实施过程中发挥应有的规范和指导作用。

工业园区物业服务标准化在我国刚刚起步，工作机构尚不健全、标准体系尚不完善，因此在推进标准化工作时不能过分追求速度，不能把标准化数量作为标准化工作的目标，应及时发现和总结标准化工作在企业经营管理中产生的实际效果，大力宣传，不断提升工业园区物业服务企业的标准化意识和能力。■

作者：

张志祥 硕士 工程师 北京亦庄置业有限公司 总经理

宋国建 硕士 高级工程师 国家标准委处长

参考文献

[1]国家标准化管理委员会服务业标准部、全国服务标准化技术委员会、服务业标准化[M].中国质检出版社、中国标准出版社[2013.16-24.]

[2]李靖.浅析物业管理标准化体系建设方向[J].山东工业技术，2014年21期



# 提质增效 夯实产业新城运营商之基

■ 本刊记者 穆一

打造成为特色鲜明、管理卓越、高效运行、跨越发展，具有国际视野、一流水准的现代化、集团化、专业化产业新城运营商，这不仅是一个理论问题，更是一个需要在实践中给出答案的现实问题。

2016年以来，亦庄控股将提质增效工作与参与京津冀协同发展、加强集团化管控、全面多要素创新培育发展新动能、推进二级子公司混合所有制改革、加强企业党的建设等工作紧密结合，有力夯实了发展根基，为打造一流产业新城运营商创造了必备的条件。

## 组织有序

## 强化集团管控力

亦庄控股党委书记、董事长白文为负责人的提质增效工作领导小组，设立提质增效工作办公室，将提质增效工作开展情况纳入其总部各部门、二级单位年度综合考评。

经过周密准备，细致调研，结合文件精神，制定下发了《2016年亦庄控股提质增效工作实施方案和分解落实任务清单》，梳理83项具体任务，其中总部各部门任务清单25项，各单位任务清单58项，实现了提质增效工作可落实、可量化、可监督和全覆盖的目标要求。

财务是企业的血脉。亦庄控股在

强化集团管控力方面，着力加强成本控制，有力地促进了精细化运营。

比如，在降杠杆方面，通过集团内部信贷、完善担保程序、防范企业担保风险、合理利用经营回笼资金偿还对外债务、研究以新的低利率项目置换已有的高利率项目、提高直接融资比重等一系列举措，资产负债结构持续优化。2016年，营业、管理、财务等成本费用增速均低于营业收入增速，其中财务费用同比减少15%。

## 服务大局

## 突出国企特色

国企姓国。在落实国家战略和区域发展战略方面，亦庄控股找准位置，勇

于承担责任。

积极参与新航城建设和京津冀协同发展。亦庄控股总投资121亿元，助力新航城公司加快建设安置房项目，年底实现80%楼座主体结构封顶。配合开发区管委会推进北京亦庄·永清高新区规划建设，参与河北永清县旧城改造项目，参与天津武清天和城项目土地一级开发，协助开发区完善了京津冀科技创新公共服务平台建设，打造了京津冀区域服务品牌。

加快实施“腾笼换鸟”工作。亦庄控股已完成星网工业园诺基亚和三洋能源项目的土地和房产回收工作，引进北汽新能源汽车、鹏博士等高精尖重大项目；欧文托普、达涅利、GE航卫等生



通过“腾笼换鸟”新引进的北汽新能源汽车科技创新中心

产制造型企业已疏散至河北、江苏等地，亦庄控股正在与被疏解企业进行项目用地的回收谈判工作。以上总涉及土地面积21万平方米，建筑面积22万平方米，通过有效盘活一批低效、闲置存量土地资源，为开发区产业转型升级和创新发展拓展了新的发展空间。

围绕开发区产业定位，亦庄控股打造了一批特色楼宇和主题园区等创新型产业平台，服务开发区建设科技创新主阵地建设。2016年，落地智库、文化创意、科技创新类等符合首都定位和开发区产业导向项目20个。

同时，亦庄控股充分发挥主体作用，支持“大众创业、万众创新”。比如，旗下北京亦庄生物医药园专注生物医药产业，完善“项目一平台（技术服务）一导师一投资”的园区孵化体系，

强化生物医药产业集聚水平，获得国家小型微型企业创业创新示范基地认定。



北京亦庄生物医药园一站式孵化平台

## 融入趋势

## 管理现代化 行业专业化

混合所有制改革成为国有企业改革的一个突破口，成为国企建立现代企业制度的有益探索。

2016年以来，亦庄控股以激发企业活力和提升竞争力为目标，通过增资扩

股、存量股转让等方式逐步试点、有序推进市场竞争类二级子公司混合所有制改革，探索体制机制创新。

现在，已完成了北京博大网信科技发展有限公司混合所有制改革工作，激发了企业市场化发展活力，运行效果良好。

为进一步提高专业化水平，亦庄控股不断加强技术创新，节能减排，有力地促进了提质增效。

2016年，共获得发明专利1项，实用新型专利14项，作品著作权2项，计算机软件著作权2项，生产高品质再生水替代自来水约1200万吨，保障了开发区重点项目用水需求。通过烟气余热深度回收改造、氮氧化物减排改造等技术创新手段推动节能降耗，年节约标煤400吨，减排二氧化碳1.16万吨，为开发区的碧水蓝天做出了积极贡献。■



博大水务再生水厂内景



营业税是按收入全额作为纳税基础。也就是说，不考虑成本、不考虑增加值，只要东西卖出去多少钱，就按全额征税。

增值税是按增值额作为纳税基础。也就是说，一件商品卖出去之后，要扣掉买进来的材料等成本，按一进一出的差额征税。

税制变化，不仅对纳税额有影响，对经济结构调整的宏观引领作用，也非常重要。

为此，根据亦庄控股业务特点，本期约请亦展置业的亢喆来把营改增对土地一级开发的影响，做一次系统梳理。

—— 编者

# “营改增”对土地一级开发的影响

■ 文 / 北京亦展置业有限公司 亢 喆

2016年3月23日，财政部、国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

至此，从事土地一级开发的企业由缴纳营业税改为缴纳增值税。

## 一、土地一级开发的基本情况

### （一）概念

2002年，北京市国土资源和房屋管理局印发的《北京市土地一级开发管理暂行办法》提出，本办法所称土地一级开发，是指政府委托市土地整理储备中心(以下简称市土地储备中心)及分中

心，按照土地利用总体规划、城市总体规划及控制性详细规划和年度土地一级开发计划，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施建设的行为。

一级开发是一个“生地”变“熟地”的过程，土地的权属还是归属于政府（不涉及到转让土地使用权的行为），一级开发后的土地可以直接使用进入房地产二级开发（房屋建设销售）。

### （二）性质

1986年《土地管理法》颁布后，明确了我国实行土地社会主义公有制，土地使用权可依法转让和有偿使用。土地无偿、无限期划拨使用形式正式终结，如何规范和有效管理土地市场成了政府迫切需要解决的一个问题。城市土

地一级开发工作是深化土地使用制度改革过程中，应实践需要发展起来的，是一个逐步演变的过程。

北京市土地一级开发大致经历了三个阶段。

第一，开发商、用地单位自行进行土地开发阶段。第二，成立土地一级开发公司，政府指定该公司完成具体地块的一级开发向社会出让熟地。第三，土地储备机构和政府土地行政部门授权委托的公司共同开展土地一级开发，将土地开发为熟地后以公开方式向社会供应。

《北京市国土资源局、市发展和改革委员会等关于印发北京市土地储备和一级开发暂行办法的通知》规定，国土资源局负责本市土地储备开发管理工作，并委托土地储备机构组织实施。土地储备开发坚持以政府主导、市场化运

作的原则，可以由土地储备机构承担或者通过招标方式选择有相应资质等级的房地产开发企业承担。

虽然政策中规定的开发主体是土地储备中心，但是很多一级开发的主体为房地产开发企业。

### （三）模式

#### 1．政府主导开发模式

由政府下属的土地储备机构作为开发主体直接负责一级开发，即以土地储备机构为主体办理所开发项目的文件手续，并且为该项目进行资金的筹措，可以由储备机构自行组织实施，也可以通过招标方式选择固定收益模式、收益分成模式、保底和分成相结合模式等其他模式的开发企业负责具体管理。

#### 2．企业主导开发模式

委托开发企业实施一级开发，由开发企业作为项目的开发主体，即“自负盈亏”模式，负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。在选择企业的方式上，目前以政府确定一级开发企业为主，实施通过招标确定一级开发企业的办法。

本文以土地储备机构为开发主体，开发企业作为实施主体为例进行分析。主要的收入来源为所开发项目的管理费收入，一般不超过项目成本的2%-8%。

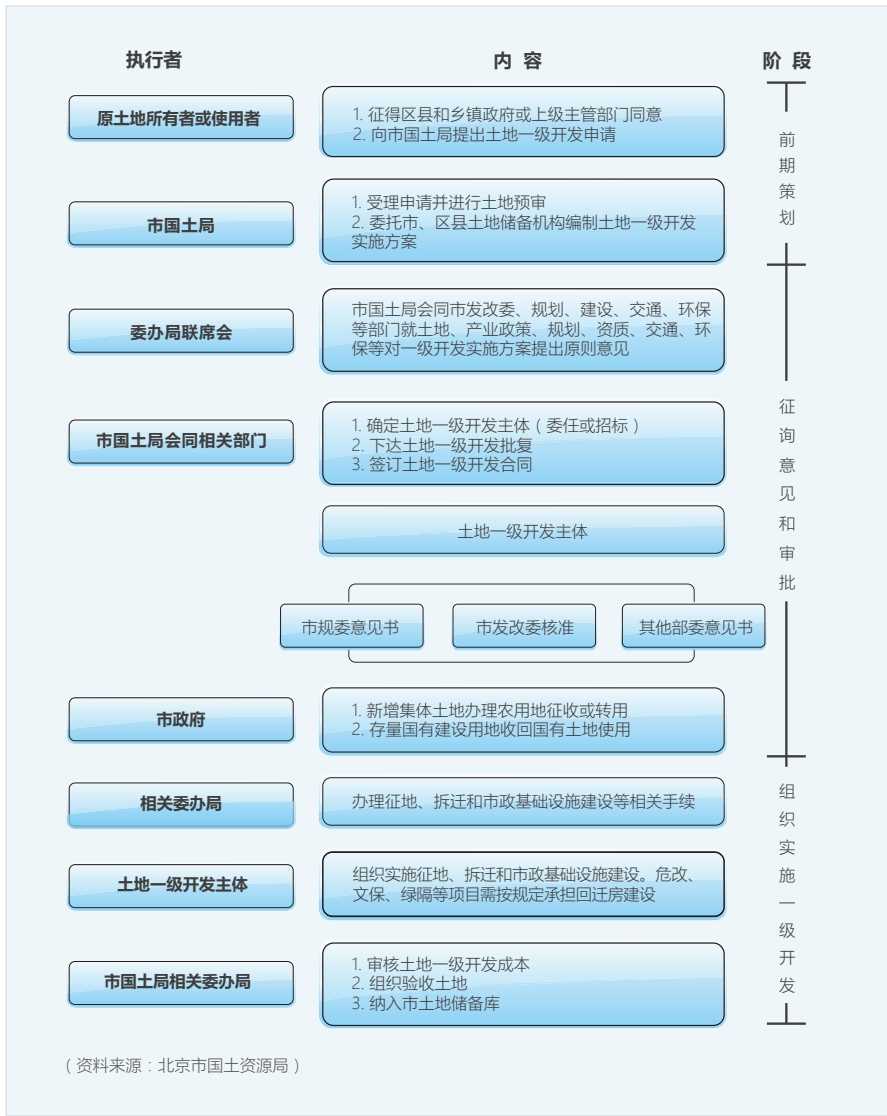
### （四）内容

对于房地产企业来说，一级开发的主要工作内容是融资、征地、拆迁安置补偿、平整土地、市政设施建造、土地移交前的看护管理等。

### （五）流程

北京市的土地一级开发项目开发流

程如下图：



### （六）成本

- 项目前期费用
- 征地补偿费用
- 拆迁补偿费用
- 公共区域市政基础设施建设费用（包括：场地平整费用及为各二级开发单位提供施工临时供水、供电设施、临时道路等费用）
- 区域内公共环境景观建设费用（本部分费用是指在土地一级开发区域内，各二级开发地块红线范围外的公共

区域的环境景观建设费用）

- 区域内公共配套设施建设费用
- 工程建设其他费用
- 管理费（指土地一级开发主体在土地一级开发全过程中所发生的管理费，也是实施一级开发项目的房地产企业的主要收入来源）
- 财务费用
- 销售费用
- 应纳税费
- 不可预见费



## 二、“营改增”对土地一级开发企业的影响

一级开发企业一直被认定为房地产开发企业。“营改增”前，土地一级开发企业涉及到的税种主要有营业税、房产税、土地增值税、契税、城镇土地使用税、企业所得税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。其中，营业税、企业所得税是两大税种，营业税税目为代理服务业，按5%税率缴纳营业税。

“营改增”后，税种由营业税改为增值税，其他税种不变，现行的营改增政策中并未对土地一级开发业务如何适用增值税政策做出明确的规定，也没有明确的税目相对应。税率由原来的营业税5%改为增值税11%（暂按建筑业税率考虑），税率有较大提高。

由于增值税存在抵扣链条，只对增值额征税，而营业税是对全部营业额征税，所以从理论和长远发展上讲，最终会降低整体税负。

目前由于各方面的因素，营改增将对土地一级开发企业产生除税收缴纳工作之外的诸多影响。

### （一）营改增之前营业税处理

1. 政府主导型的土地一级开发模式，一般由土地储备中心或城投建设公司等代表政府进行开发，投资企业只是受托方，适用《国家税务总局关于政府收回土地使用权及纳税人代垫拆迁补偿费有关营业税问题的通知》第二条的规定，纳税人受托进行建筑物拆除、平整土地并代委托方向原土地使用权人支付拆迁补偿费的过程

中，其提供建筑物拆除、平整土地劳务取得的收入应按照“建筑业”税目缴纳营业税；其代委托方向原土地使用权人支付拆迁补偿费的行为属于“服务业——代理业”行为，应以提供代理劳务取得的全部收入减去其代委托方支付的拆迁补偿费后的余额为营业额计算缴纳营业税。

2. 税收政策上看，针对特定的“自负盈亏”模式，根据《国家税务总局关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》的规定，将该行为视为投资，对于投资收益不征收营业税。

具体规定如下：投资方作为建设方与规划设计单位、施工单位签订合同，协助地方政府完成土地规划设计、场地平整、地块周边绿化等工作，并直接向规划设计单位和施工单位支付设计费和工程款。当该地块符合国家土地出让条件时，地方政府将该地块进行挂牌出让，若成交价低于投资方投入的所有资金，亏损由投资方自行承担；若成交价超过投资方投入的所有资金，则所获收益归投资方。

### （二）营改增之后企业增值税处理

#### 1. 挑战

##### （1）税目不明确

全面营改增后，国家税务总局对于提供土地一级开发服务的纳税人该如何缴纳增值税并未作出明确的规定。

##### （2）增值税链条断裂

原营业税税制下，营业税发票仅作为购入方相关资产或费用的确认依据，而不作为抵扣凭证。

在增值税税制下，增值税发票的管理尤为重要，由于一方开具增值税专用

发票，会涉及到下游企业的抵扣，增值税形成整个行业完整的闭环链条，因此销项发票的领购、开具、保管、作废，进项发票的取得、认证、抵扣等都显得尤为重要。

企业在营改增后，应更加重视发票的管理，同时在选择供应商时，应注意选择增值税一般纳税人，以便相应的进项税额可以抵扣，减少企业的应纳税额。如果土地一级开发企业无法取得足够的增值税专用发票的话，则可能会导致企业整体的税负增加。因此，能否取得增值税专用发票是土地一级开发企业税负增减的重要因素。

36号文附件2《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》指出，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为免征增值税。

个人取得的拆迁补偿费不得开具增值税专用发票。因此土地一级开发项目在支付征地补偿款以及拆迁补偿款等款项时，均不能从对方取得增值税专用发票，无法抵扣进项税，导致一级开发企业整体增值税税负增大。

#### 2. 处理模式

根据36号文附件1《营业税改征增值税试点实施办法》附件《销售服务、无形资产、不动产注释》，结合土地一级开发项目与政府签订的合同不同，有以下几个适用税目：

（1）现代服务——商务辅助服务——经纪代理服务，税率为6%。土地一级开发企业与土地储备机构签订委托合同，相当于房地产开发企业为委托人（如：土地储备中心）代为寻找施工企

业进行开发。但是，施工企业的发票开具给了土地一级企业，没有开具给土地储备中心，所以从这点上来看作为经纪代理业务也有些牵强。

（2）建筑服务，包括工程服务、安装服务、修缮服务、装饰服务和其他建筑服务。其中，“平整土地”归入“其他建筑服务”。虽然房地产开发企业并未在一线从事具体的拆除建筑物和平整土地（具体分包给施工企业），但是与土地储备中心签订的合同中已经约定了由其提供这类服务。因此，房地产开发企业从事一级开发业务也可以适用其他建筑服务的增值税处理。

根据附件2，一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。

建筑工程老项目是指，《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

36号文附件1第十八条规定，一般纳税人发生财政部和国家税务总局规定的特定应税行为，可以选择适用简易计税方法计税，但一经选择，36个月内不得变更。

根据2016年6月17日北京国税局在热点问题中明确，纳税人从事土地一级开发取得的收入应按照建筑服务纳税。

## 三、企业应对管理

### 1. 提高会计人员的管理水平

企业出于合理降低税收负担与经营成本的考虑，会要求自身财会人员加强宏观财务管理，甚至要求财会人员加强与合同招标采购决策与具体执行人员的联动沟通，达到合理降低税负与经营成本的目的。

营改增前营业税税率5%，企业所得税的征收可采取核定征收，所以供应商（或者是劳务提供方）的选择“自由度”较高。

营改增后，一级开发企业按照其他

建筑服务业税率11%缴纳增值税，那么税负高低的计算就是关键。在选择货物或者劳务提供商时，面临价格定价、发票类型、适用税率等综合因素的判断。

### 2. 设置相应的会计处理

在增值税制度下，土地一级开发企业的增值税会计核算面临价税分离，抵扣纳税，一般与简易计税方式并存等挑战。土地一级开发企业“营改增”后，一般来说核算增值税时，应在“应交税费”一级科技科目下设置“应交增值税”“未交增值税”“待抵扣进项税额”“增值税留抵税额”“增值税检查调整”5个二级明细科目进行会计处理。

其中大部分增值税的会计处理，是通过“应交税费-应交增值税”二级科目的借、贷方设专栏来进行的。

### 3. 拓宽融资渠道

由于土地一级开发业务属于资金密集型业务，资金需求往往达到几亿元、几十亿甚至上百亿元。营改增前营业税供应商（或者是劳务提供方）的选择“自由度”较高，所以可以选择垫付能力强的单位合作，但是增值税下选择供应商（或者是劳务提供方）的选择“自由度”较低，并且要求“三流统一”，这些就要求从事土地一级开发的企业必须有良好的融资能力与充足的现金流来维持企业的正常运转。

## • 营改增对建筑业的价值





# 测一测 习近平总书记 “7·26”重要讲话精神 知多少？

## 一、填空题（12题）

1. 习近平总书记强调，党的十八大以来5年，是党和国家发展进程中很不平凡的5年。5年来，党中央科学把握当今世界和当代中国的发展大势，顺应实践要求和人民愿望，推出一系列重大\_\_\_\_\_，出台一系列重大\_\_\_\_\_，推进一系列重大工作，解决了许多长期想解决而没有解决的难题，办成了许多过去想办而没有办成的大事。

2. 我们全面加强\_\_\_\_\_，大大增强了党的\_\_\_\_\_、战斗力和\_\_\_\_\_、号召力。

3. 我们坚定不移贯彻\_\_\_\_\_，有力推动我国发展不断朝着更\_\_\_\_\_、更有\_\_\_\_\_、更加\_\_\_\_\_、更\_\_\_\_\_的方向前进。

4. 我们坚定不移\_\_\_\_\_，推动

改革呈现全面发力、多点突破、纵深推进的崭新局面。

5. 我们坚定不移全面推进\_\_\_\_\_，显著增强了我们党运用法律手段领导和治理国家的能力。

6. 我们加强党对\_\_\_\_\_的领导，巩固了全党全社会思想上的团结统一。

7. 我们坚定不移推进\_\_\_\_\_建设，推动美丽中国建设迈出重要步伐。

8. 我们坚定不移推进\_\_\_\_\_，推动国防和军队改革取得历史性突破。

9. 我们坚定不移推进\_\_\_\_\_，营造了我国发展的和平国际环境和良好周边环境。

10. 我们坚定不移推进\_\_\_\_\_

，着力解决群众反映最强烈、对党的执政基础威胁最大的突出问题，形成了反腐败斗争\_\_\_\_\_态势，党内政治生活气象更新，全党理想信念更加坚定、党性更加坚强，党自我\_\_\_\_\_、自我\_\_\_\_\_、自我\_\_\_\_\_、自我\_\_\_\_\_能力显著提高，党的执政基础和群众基础更加巩固，为党和国家各项事业发展提供了坚强政治保证。

11. 习近平总书记指出，抓住重点带动面上工作，是唯物辩证法的要求，也是我们党在革命、建设、\_\_\_\_\_进程中一贯倡导和坚持的方法。

12. 经过改革开放近40年的发展，我国社会生产力水平明显提高；人民生活显著改善，对美好生活的向往更加强烈，人民群众的需要呈现多样化多层次多方面的特点，期

盼有更\_\_\_\_\_、更稳定的工作、更\_\_\_\_\_、更可靠的社会保障、更\_\_\_\_\_、更舒适的居住条件、更\_\_\_\_\_、更丰富的精神文化生活。

## 二、选择题（单选25题）

1. （ ）是改革开放以来党的全部理论和实践的主题。

- A 中国特色社会主义
- B 一个中心、两个基本点
- C 建设社会主义和谐社会
- D 实现人民群众对美好生活的向往

2. 全党必须高举（ ）伟大旗帜，牢固树立（ ）道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，确保党和国家事业始终沿着正确方向胜利前进。

- A 邓小平理论、三个代表、科学发展观 中国特色社会主义
- B 中国特色社会主义 中华民族
- C 改革开放 中国特色社会主义
- D 中国特色社会主义 中国特色社会主义

3. 即将召开的党的十九大，是在全面建成小康社会（ ）、中国特色社会主义发展（ ）召开的一次十分重要的大会。

- A 决胜阶段 关键时期
- B 重要关头 关键时期
- C 决战阶段 决胜时期

D 决胜阶段 重要关头

4. 十九大能否提出具有（ ）、（ ）、（ ）的行动纲领，事关党和国家事业继往开来，事关中国特色社会主义前途命运，事关最广大人民根本利益。

- A 根本性 战略性 全局性
- B 根本性 关键性 战略性
- C 全局性 战略性 前瞻性
- D 战略性 关键性 根本性

5. 分析国际国内形势，既要看到成绩和机遇，更要看到短板和不足、困难和挑战，看到形势发展变化给我们带来的风险，从（ ）着眼，做（ ）的准备，朝好的方向努力，争取最好的结果。

- A 最根本处 最充分
- B 最基本 最重要
- C 最底线处 最全面
- D 最坏处 最充分

6. 党的十八大以来5年，党中央科学把握当今世界和当代中国的发展大势，顺应实践要求和人民愿望，推出一系列重大战略举措，出台一系列重大方针政策，推进一系列重大工作，解决了（ ），办成了（ ）。

- A 一系列重要问题 一系列事关大局的大事
- B 一系列带有根本性的问题 一系列带有全局性的大事

C 许多制约改革开放的难题 许多管党治党的大事

D 许多长期想解决而没有解决的难题 许多过去想办而没有办成的大事

7. 习近平总书记在回顾十八大以来的五年时，（ ）。

- A 用了五个“坚定不移”来概括
- B 不仅仅用了五个“坚定不移”来概括
- C 开宗明义地指出：我们坚定不移推进全面从严治党

D 明确指出：我们坚定不移加强党对意识形态工作的领导

8. 习近平总书记在讲话中提出的“两个牢牢把握”是

- A 我们要牢牢把握社会主义初级阶段最大国情，牢牢把握改革开放这一总要求。
- B 我们要牢牢把握“两个一百年”这一总目标，牢牢把握全面从严治党这一总方针。

C 我们要牢牢把握我国发展的阶段性特征，牢牢把握人民群众对美好生活的向往。

D 我们要牢牢把握坚持和改善党的领导这一基本点，牢牢把握改革开放这一总方针。

9. 习近平总书记强调，全党要牢牢把握（ ）这个最大国情，牢牢立足（ ）这个最大实际，更准确地把握



我国（ ）不断变化的特点，坚持党的基本路线，在继续推动经济发展的同时，更好解决我国社会出现的各种问题，更好实现各项事业全面发展，更好发展中国特色社会主义事业，更好推动人的全面发展、社会全面进步。

A 社会主义初级阶段 改革开放发展变化

B 中国特色社会主义 社会主义初级阶段 改革开放

C 改革开放 当代中国 社会主义初级阶段

D 社会主义初级阶段 社会主义初级阶段 社会主义初级阶段

10. 习近平总书记指出，党的十八大以来，党和国家事业发生历史性变革，我国发展站到了新的历史起点上，中国特色社会主义（ ）。

- A 进入了新的发展阶段
- B 实现了新的跨越
- C 取得了新的成就
- D 开辟出新征程

11. 习近平总书记指出：中国特色社会主义不断取得的重大成就有“（ ）个意味着”，其中一个（ ）。以下哪一个正确

A 三；意味着全面从严治党进入了新阶段。

B 三；意味着近代以来久经磨难的中华民族实现了从站起来、富起来到强起来的历史性飞跃。

C 四；意味着社会主义在中国焕

发出强大生机活力并不断开辟发展新境界。

D 五；意味着中国特色社会主义拓展了发展中国家走向现代化的途径，为解决人类问题贡献了中国智慧、提供了中国方案。

12. 习近平强调，在新的时代条件下，我们要进行伟大斗争、建设伟大工程、推进伟大事业、实现（ ）梦想，仍然需要保持和发扬马克思主义政党与时俱进的理论品格，（ ）

- A 中国；不断提出新的理论判断。
- B 伟大；勇于推进实践基础上的理论创新。
- C 两个一百年；勇于推进全面从严治党。
- D 全面小康；不断把改革开放事业推向前进。

13. 习近平强调，到2020年全面建成小康社会，实现第一个百年奋斗目标，并且（ ）、（ ）。之后，要激励全党全国各族人民为实现第二个百年奋斗目标而努力，踏上建设社会主义现代化国家新征程，让中华民族以更加昂扬的姿态屹立于世界民族之林。

- A 全面脱贫、社会和谐发展
- B 全党高度团结、人民生活幸福
- C 得到人民认可、经得起历史检验
- D 满足人民日益多元化需要、实现社会和谐

14. 习近平总书记强调的两个“毫不动摇”是指

A 必须毫不动摇坚持党的基本路线，毫不动摇坚持全面从严治党。

B 必须毫不动摇坚持党的基本路线，毫不动摇坚持一个中心、两个基本点。

C 必须毫不动摇坚持和完善党的领导，毫不动摇开展许多具有新的历史特点的伟大斗争。

D 必须毫不动摇坚持和完善党的领导，毫不动摇推进党的建设新的伟大工程。

15. 习近平总书记指出：历史和现实都证明，（ ）是中国特色社会主义最本质的特征，是中国特色社会主义制度的最大优势。

- A 中国共产党领导
- B 人民当家做主
- C 坚持改革开放
- D 中国特色社会主义理论体系和实践

16. 习近平总书记强调：要推动全面从严治党（ ）

- A 向纵深发展
- B 向基层延伸拓展
- C 落实更扎实举措
- D 落实到基层

17. 习近平总书记反复强调，（ ）是关系党的事业兴衰成败第一位的问题。

- A 思想教育
- B 党的领导

- C 道路问题
- D 人民幸福

18. 五年来我们之所以能取得历史性成就、发生历史性变革，最根本的是我们党有以习近平同志为核心的党中央的坚强领导，有（ ）的科学指引。

A 马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观

B 习近平总书记系列重要讲话精神

C 治国理政新理念新思想新战略

D 习近平总书记系列重要讲话精神

19. 中国特色社会主义是改革开放以来党的全部理论和实践的主题，全党必须高举中国特色社会主义伟大旗帜，牢固树立中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、（ ），确保党和国家事业始终沿着正确方向胜利前进。

- A 历史自信
- B 创新自信
- C 文化自信
- D 实践自信

20. 全党要以习近平总书记“7·26”重要讲话精神为指导，清醒认识世情国情党情的变与不变，牢牢把握我国发展的阶段性特征，牢牢把握人民对美好生活的向往，发挥历史主动性和创造性，不断推进理论创新、实践创新、制度创新以及其他各方面创新，以新的思路、（ ）、新

的举措，决胜全面建成小康社会，夺取中国特色社会主义新的伟大胜利。

- A 新的理论
- B 新的战略
- C 新的要求
- D 新的做法

21. 习近平总书记重要讲话具有重大的政治意义和重大的理论意义，坚持（ ）和（ ）的立场、观点、方法，提出了许多具有开创性的重要思想观点，进一步丰富和发展了党的理论创新成果。

- A 解放思想 实事求是
- B 辩证唯物主义 历史唯物主义
- C 中国智慧 命运共同体
- D 人民立场 全球视野

22. 习近平总书记反复强调，道路问题是关系党的事业兴衰成败第一位的问题，道路决定命运，道路就是党的生命。一个国家实行什么样的主义，关键要看（ ）。鞋子合不合脚，自己穿了才知道；一个国家的发展道路合不合适，只有这个国家的人民才最有发言权。

- A 这个主义能否解决这个国家面临的历史性课题
- B 这个主义是由谁提出来的
- C 这个主义是否符合理论体系
- D 这个主义是不是符合大多数国家的经验

23. 学习贯彻习近平总书记“7·26”重要讲话精神，要紧密联

系（ ），加深对历史性成就和变革的理解，进一步增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，增强维护核心、保持一致的思想自觉和行动自觉，确保党和国家事业始终沿着正确方向胜利前进。

- A 实际工作中出现的具体问题
- B 所学过的系统理论知识
- C 科学方法论
- D 党和人民过去五年砥砺奋进的伟大实践

24. 十八大以来，习近平总书记提出以（ ）为中心的发展思想，就保障和改善民生作出一系列重要论述，强调“中国梦归根到底是人民的梦”。

- A 人民
- B 理论
- C 实践
- D 利益

25. 社会主义从来都是在开拓中前进的。（ ）是马克思主义的理论品格，也是社会主义的实践品格。社会主义在中国的活跃和兴旺、成功和胜利，是在中华民族从站起来、富起来到强起来的历史进程中实现的。

- A 不忘初心
- B 与时俱进
- C 科学发展
- D 中国梦

（答案在本期找）



# 打造品牌宣讲，凝聚创新活力 亦庄控股“全明星产业新城运营商” 宣讲团 震撼来袭

8月30日下午，亦庄控股三层报告厅现场气氛热烈，掌声此起彼伏。亦庄控股2017年“全明星产业新城运营商”宣讲活动在这里正式启动。

宣讲员们声情并茂、绘声绘色地讲述自己身边的故事，每一个人物都是一面鲜红的旗帜，他们踏踏实实付出，兢兢业业奉献，在平凡的岗位上抒写着不平凡的诗篇。

专业培训、反复修改稿件、互帮互促互学，短短一个月，宣讲员们从不敢上台、不敢开口的宣讲新人，到今天落落大方、张弛有度的宣讲达人，凝聚了宣讲团无数的辛勤汗水。

今年亦庄控股突破创新，成立“全明星产业新城运营商”宣讲团，通过打造品牌宣讲，用文化凝聚创新活力，助力打造现代化、集团化、专业化的产业新城运营商。

“全明星产业新城运营商”宣讲团还把亦庄控股的品牌、产品、项目带到企业、社区进行宣讲，增强亦庄控股作为产业新城运营商的品牌效应。

《博大》杂志从本期起，将陆续为大家分享亦庄控股“全明星产业新城运营商”宣讲团宣讲的精彩段落和宣讲员的宣讲感受，让我们一起领略宣讲的魅力！



## 援建新疆 情洒和田

■ 亦庄控股办公室 王明杰



### 精彩段落：

2017年2月，外面的冰还没有融化，天气还很冷，很多家庭还沉浸在阖家团圆的氛围当中，亦庄控股项目管理部的副经理周涛作为第九批援疆干部，背上行囊、告别家人，远赴万里之外的新疆和田。

到了和田，周涛一边努力适应着当地的生活环境，一边开始熟悉当地的工作。在看到亦庄控股援疆项目后，充满自豪感的他立下志愿：作为亦庄控股的挂职干部我也要发挥出自己的特长。

接下来，他主动在岗位上寻找难

点，经过梳理，他发现当地的14项道路、排水等工程虽然建完了，但是却都没有投入使用，怎么回事呢？一问才知道，都没有验收手续，当地不太熟悉流程，所以一直就搁置了，凭借着丰富的施工管理经验，他主动对接各单位，指导并完成了和田北京工业园区给水工程、排水工程以及十四师纺织工业园区供水工程3条市政管线的竣工验收工作。这还不算完，为了方便其他同事参考借鉴，他还制作了验收路线图，给当地政府留下了宝贵的财富。问题通过他这么一解决，新建的37公里市政管网、386座检查井、54座阀门井、135座消防

栓井都已经顺利地投入使用，并将其余一直未验收的7条市政道路的资料备齐，将验收手续全都捋顺了。

周涛说，作为一名建设工作者，能被选派到新疆来工作，重要的决不是埋头苦干，重在传帮带，在于传艺，让先进的思想理念、工作方法、绝活绝艺在和田这片土地上生根、发芽、开花、结果。援疆三年的付出，对于新疆的经济建设可能是杯水车薪，但是真情付出，努力工作，用实际行动为国家战略的实现做出努力，离开的时候必定会为自己的奉献而自豪！

### 宣讲感受：

从加入宣讲团到现在已经有两个月的时间了，感触很深。除了被一个一个真实感人的故事打动之外，还有就是经过了两次正式的基层宣讲后，我感觉自己在很多方面都有待提高。

要想把宣讲的稿子写好，首先得把被宣讲主人公的工作业绩、性格特点等情况充分了解，还要深入事件探究本质和内涵，比如我宣讲的是援疆干部周涛，作为亦庄控股项目管理部的副经理，他是一位充满阳光、积极向上、爱岗敬业的典型人物，三年的援疆时

间，家中年迈的父母需要照顾，孩子才3岁，家中的大事小情也将落在妻子一个人身上，再三斟酌之下，在父亲的鼓励和支持下，毅然决然地报了名，他感到能作为一名援疆干部，心中无比的光荣与自豪。要抓住人物的性格特点进行描写，还要把人物的心理变化通过语言表现出来，这样人物才能丰满起来。最重要还是要与宣讲人物感同身受，讲的时候要带着感情去讲，要让观众听得有情感、有反思，真正做到故事从群众中来，声音到群众中去。

通过这段时间接触宣讲活动，我深

刻体会到了台上一分钟，台下十年功这句话的道理，如果没有按照老师要求的：“跑着背、走着背、把电视开到最大声，对着电视背、上班和下班路上也背”，如果不是这样准备，台上就会忘词。

总之，宣讲工作要向实际学习、向生活学习、向群众学习，进一步强化针对性思考和研究，无论是宣讲原则，还是宣讲技巧，都要通过有的放矢的理论宣讲，也只有提高主流意识形态对各种思想观念和社会思潮的整合能力，才能团结和凝聚广大人民群众为实现和谐社会而努力。



## 筑城 筑梦

■ 亦庄控股办公室 张小燕



### 精彩段落：

一步步走来，昊园宾馆、老管委会、博大大厦、BDA企业大道、亦城科技中心，几次办公地点的变化，见证了企业的成长壮大，也见证了亦庄的发展。您看，京东方、奔驰、中芯国际、京东这些大企业逐一落地亦庄，亦庄控股也成为了产业链齐全，总资产达到750亿，注册资本金达到175亿，拥有员工数量3400人的大型“产业新城运营商”，我们为开发区建设了多个第一，第一个热力厂房、第一个科技孵化器、第一个污水处理厂、第一个青年公寓，等等。这一系列“第一”，都见证了亦

庄控股人洒下辛勤汗水。

今年，亦庄控股25岁了，伴随着北京科技创新中心和“三城一区”的建设，我们作为承载科技创新成果转化的重要平台载体，我们的平台作用也愈加强大。就说生物医药园吧，里面汇聚了首都生物医药领域80%的高精尖企业，我们不仅建园区，更是在做服务。“玻璃人”、乳腺癌、小儿疾病等……这些新药研发的实验，全都体现在我们的中试平台上，我想这就是科技成果转化的最好体现。此外，亦庄控股的平台上还涌现了全国第一条12英寸芯片生产线、全国第一台云计算服务器、全国第一个全人源化抗体新药等。

3年前，习近平总书记在首都调研提出了“京津冀协同发展”战略。我们作为首都的“产业新城运营商”，今天的视野已经不仅仅在大兴区和开发区，而是放眼了整个京津冀，从天河城、天津滨海国际企业大道再到河北永清高新区等项目，清楚地记录了我们这3年为“京津冀协同发展”作出的探索、努力和成效……未来，我们的战略布局范围将更加扩大，我们的产业将更加专业化。但是，开发区是我们25年书写的作品不会变，我们作为“产业新城运营商”的历史担当不会变，我们绘制美好城市的决心不会变，让我们收拾行装，筑城 筑梦，再出发！

### 宣讲感受：

当我站在宣讲台，与大家一起回顾亦庄控股25年的发展历史时，内心激动澎湃。我们经历了从无到有，见证了开发区一路发展的困难与艰辛，这既是内心宝贵的财富，也是今后奋斗的激情。

在亦庄控股的两年里，我一直从事着企业文化建设和品牌建设的工作。现在，我又成了亦庄控股“全明星产业新城运营商”宣讲团的一员。当宣讲徽章佩戴在胸前的时候，我更加感受到了作

为品牌宣传者的一份责任。

在宣讲的过程中，我发现宣讲是一个特别难能可贵的锻炼机会，它不但可以培养让人在台上镇定自若的自信，还可以锻炼在众人面前侃侃而谈的口才。我也从起初的紧张到镇定再到自信。

其实有时候只要勇敢迈出一步，就会有意想不到的收获。在此之前，我从来没有想过，有一天我会站在大家面前，讲述亦庄控股的故事，分享亦庄控股的历史。

我们做每一件事儿都是一样的。只要抓住机会，有目标、有信心、有魄力，就可以做到你希望的样子，即使没那么圆满，也不留遗憾。就像亦庄控股在25年耕耘中，也是奔着目标，不断壮大、不断成长，25年后的今天，回头再看，原来我们有这么多成绩、这么多艰辛、这么多不易……过程中，虽然难，但亦庄控股人从来没有放弃、没有退缩，一路带着激情和勇气走到现在，才有了今天的“产业新城运营商”。**IE**

## 低碳发展 智慧服务

■ 经开股份 李沁雪



### 精彩段落：

今年3月传来了一个令人振奋的好消息：经开股份的“互联网+”智慧能源项目入选了国家能源局首批示范项目名单。这意味着我们的低碳智慧园区探索得到了国家的支持！听到这个消息，我们园区的企业比我们自己还高兴：“经开园区建得越来越好，最终受益的还是我们这些入园企业！”

近年来，产业地产行业都在提“园区4.0”，那4.0和1.0到底区别在哪呢？在经开股份看来，从“盖房子”

到“精装修”，完善各种低碳、智慧的园区配套设施，这些都是基础。更重要的是要转变思路，从“卖房子”到“做运营、做服务”，以人为本，为园区企业提供全方位的贴心服务和更广阔的发展平台——这就是经开股份的品牌理念。我们与园区企业共同成长，共建一个又一个舒适温暖的智慧园区。

老张在经开北工大软件园已经工作十多年了，说到分时租赁，他可是感触颇深：“唉，想想十几年前，软件园刚建成，开发区发展也刚刚起步，园区门口连公交都没有，我们上下班真是不

方便。我们公司跟经开一提，经开去找了市政部门，就在园区东门设了1路、5路公交车站，这才结束了我们骑自行车出行的日子。过了几年，经开又开设了园区接驳车，每天上下班高峰时段，就在地铁站和软件园之间来回跑，坐地铁的同事们别提多方便了！现在又有了分时租赁，手机里下个应用就能自己开电动车上下班，既便宜又环保。想想这些年，为了我们的方便，经开真是没少花心思。能在这样的园区上班，是我们企业员工的福气。我们可离不开经开！”

### 宣讲感受：

从选取素材撰写宣讲稿，到不断地完善稿件内容和表现形式，再到现在一次次登上宣讲台……在这个过程中，我也在不断探寻宣讲背后的意义。

在最初选材时，我抱着敬仰和崇拜，与同事讨论我们身边的一个个榜样，看看到底要把经开股份的哪些人和事讲给大家听。业务精湛、爱岗敬业的领导和同事有不少，每一位榜样都是经开人的代表，每一个事迹都是经开日常

工作的缩影——他们都来自我们，而我们也要努力成为他们。我所讲述的不是“他们”，而是“我们”——这是自豪感，更是责任感。

结合今年“产业新城运营商”的品牌宣讲主题，我最终从低碳智慧园区建设和以人为本园区服务两个角度描绘了经开的园和经开的人。宣讲后，我通过各种途径收到了一系列的询问：“你们的‘经彩用车’押金是多少呀？我们现在下载APP就可以用吗？”“你们的

园区托管班还收小朋友吗？寒假还继续开班吗？……”每当收到问题询问的时候，我内心总会迸发出一点小小的成就感。在为公司、为宣讲团感到自豪的同时，我也清晰地认识到了宣讲存在的意义：除了让更多好人被知晓、让更多好事被传颂之外，亦庄控股作为产业新城运营商，经开股份作为园区开发运营综合服务商，我们要让更多人了解并享受到我们所提供的便利服务，使生活质量获得提升。**IE**





## 赤子之心

■ 亦庄置业 翟炳衡



### 精彩段落：

2015年底，研究生毕业后还在英国的我，正面临着回国还是留英这两条路的选择。

“孩子，你机票买了吗？哪天回国啊？”

“还没呢，再过几天吧，定了我告诉您。”

刚挂上电话，紧跟着铃声又响起来了。

“哎小翟，英国这边市场可真不错，咱一起搞个公司吧，凭咱的能力和想法，绝对赚钱啊！哥儿几个可都留下来，就差你啦！”

“我，我得考虑下，我妈刚还打电话问我什么时候回国呢。”

两通电话让我回想起了留英读书时那么多的酸甜苦辣。刚来时，语言不能完全听懂，那老师上课讲的知识点就理解不了。这可把我急坏了，我就利用晚上，把白天的上课录音反复听好几遍，3个小时的课，我就再花它6小时，我就不信我学不会！学业赶上来了，我就开始利用课余时间，去中餐馆打工，来补贴生活。可我妈也总打电话说“孩子，想吃啥吃啥，想买啥买啥，不要打工，太累了，你把书读好，妈再怎么省吃俭用，也会供你学习，你要好好照顾自己”。这些话也是我想对爸妈说的啊，

爸妈岁数大了，我也希望他们能吃好喝好，有个健健康康的身体，那多好啊。

“妈您放心吧，我能吃苦，我能自己养活自己”。可打工的日子真难熬啊，上早班要7点到店准备早点，晚班啊，要是碰到有喝酒的顾客，那可就得到深夜了。洗碗洗到手脱皮，切菜切到手划伤，当服务员时站到脚肿腿肿，点错菜了，要自己掏钱买单。嗨，这些事儿，我到现在还没跟爸妈说过呢。

毕业了，除了学费，我将原本的生活费给家里寄了回去！优异的成绩让我也得到了留在英国工作的机会，和朋友的创业项目也取得了进展。

可这，我到底回不回国呢？

### 宣讲感受：

想起不久前，我刚接触宣讲时，写稿子就要绞尽脑汁好几天，好不容易磕磕绊绊写完稿子，第一次彩排时紧张到全忘了，脑袋一片空白地站在台上，越使劲想越想不起来，别提多尴尬了。稿子不熟就会紧张，越紧张就越记不住。我就每天早起睁眼背一遍，吃早点背一遍，上班路上背一遍，中午午休背一遍，下班路上、晚饭后遛弯、洗澡、睡前躺在床上时都背一遍。虽然我现在站

在台上还会紧张，可通过这些努力，我有信心可以担起宣讲这份重任。同时公司也为我们提供了丰富、专业的培训，不仅请了北京人民艺术剧院的王大年老师进行辅导，各位老宣讲员们也耐心传授给我们丰富的经验与技巧，宣讲团小伙伴们也都互相学习，相互鼓励。

通过培训，我对宣讲有了一个更加科学的认识：宣讲是讲给大家听的，语言要生动活泼、口语化，这样才能让大家对宣讲的故事印象深刻，真正达到

传递社会正能量的目的。而且宣讲啊，不仅要让听众听得见、听得清楚，还要让听众听得明白、听得好听、听得有情感、听得有思考，真正做到故事从群众中来，声音到群众中去。

作为新一届的宣讲团成员，我们一定会不辱使命，通过打造品牌宣讲，用企业文化凝聚品牌合力、青年活力、创新动力，为亦庄控股打造现代化、集团化、专业化的产业新城运营商，贡献自己的一份力。**18**



## 坚守平凡

■ 博大水务 孙元



### 精彩段落：

邵博洋2013年来到水务大家庭，已经四年了！从出纳做起，事事都经历过，已经是财务部的高手了！她说印象最深刻的就是做出纳工作，出纳岗位是财务部的窗口，经常被同事们误解，心里难免苦涩、无奈。

工作中经常会有这样的情况：发票的名称或项目填写不完整就不给报销，必须补齐。报销单后面要求附很多单据，说明、请示、合同、拆分、验收单、服务确认单等等等等，缺一张都报销不了。同事都说她事事刁难我们，工作中敬而远之。但我认为这就是财务工作一丝不苟的态度。还有预算管理工

作，时间紧，任务重。需要公司上上下下通力配合。

年初，邵博洋休完产假回到工作岗位，压力紧接着就来了，她独立承担汇算清缴工作，汇算清缴可是财务部门上半年最重要的工作了。还在哺乳期的她，每天加班加点工作，中午还要匆匆赶回家照顾孩子，经常晚上九十点钟还在和审计沟通税务工作。直到5月底终于完成了汇算清缴工作，为公司减轻税负足足几百万。

有一天，家里突然打来电话，母亲说：“孩子发烧了，快40℃了，你快回来吧！”孩子第一次发烧毫无经验，可桌子上的报表今天下班前必须审完，要不然就会影响汇算清缴工作的整体

进度。停顿了几秒钟，她和母亲说：“妈，你们先带孩子去医院，就快下班了，咱们医院汇合。”挂断电话忙完手边工作，她急忙赶到医院，见到儿子，心里总算踏实了。经过一个小时的输液，孩子安稳地睡着了。回家的路上，她抱着孩子默默流下了眼泪，孩子呀，你是妈妈的亲骨肉啊，妈妈最疼你了。你那么小，生病时最需要的就是妈妈照顾你啊。可是我不在啊。妈妈亏欠你太多了！

邵博洋的工作是最平凡的，可平凡决不意味着平庸。无论从事的工作多么琐碎，多么枯燥，我们都用积极的态度去面对，在平凡的岗位上展现不平凡的人生！

### 宣讲感受：

我宣讲的主人公邵博洋是我们水务公司一名特别普通的财务人员。从出纳到会计，她的成长轨迹也紧密伴随着水务公司的发展壮大！就是凭着“坚持原则”、“做好本分”、“按时完工”这最基本的工作要求，枯燥的数字和乏味的计算却因她注入的激情而变得鲜活。

同为新手妈妈，产后回归工作岗位，我面临着白天工作，晚上带娃的体

力、精力双重考验。我太了解这一时期女性的迷茫和脆弱。得知亦庄控股构建宣讲平台，我决定将她身上的闪光记录下来，用声音传递出去，为更多的“有娃”职业女性代言，除了让大家了解职业女性的拼搏和付出，更是为了激励自己和众多职业女性——工作岗位的平凡并不意味着工作价值的平庸！人生价值同样可以在工作中体现得精彩、饱满！这是为了公司发展，自身价值，更是为了教育孩子，最好的身体力行！

宣讲稿的创作让我了解宣讲——一种对文字，对情感的全新呈现方式。没有粉饰，没有渲染。你的声音，你的表达就是直击人心的力量。从熟稿、脱稿到上台呈现，克服时间、精力、心理上的种种障碍，是孩子给了我温暖的力量。

感谢亦庄控股宣讲平台，让我一路挑战自我，一路快速成长！在这个宣讲季，我可以骄傲地说：我是水务好员工，也是中国好妈妈！**18**



# 水暖工程师的老黄牛精神

■ 博大新元 杨雪



## 精彩段落：

“致力保障事业，承载安居梦想”，作为亦庄开发区公租房的运营单位，每到配租季，新元公司上上下下总会严阵以待。如果您居住在新元公租房的园区内，就会看到一个手提工具箱，紧握手电筒，健步如飞的熟悉身影，他就是新元公司的水暖工程师钱存华同志，园区百姓眼里的“老黄牛”！

时间倒转回2012年7月21日，北京遭遇了61年来最强暴雨和洪涝灾害，当时我们所管辖的小区也出现了管道断裂、排水不畅的问题，情况十分危急。当天

并不值班的钱工却主动带领维修队连夜冒雨前往管道断裂处进行抢修，一个快50岁的人站在湍急的流水中查找漏水点、和工人们一起扛着几十斤重的沙袋封堵车库入口、飞奔在地下空间的各个积水点组织抽水，在雨水中不知打了多少个跟跄，喝了多少雨水，才完成了那一次的抢险，保住了园区百姓的安全。

“报修”就是命令，这是他为维修组立下的规矩，也是铁的纪律。只要报修电话响起，他就会立刻带领维修队赶赴现场，哪怕这一天是逢年过节、孩子高考，躺在病床上的老父亲需要他照顾

的日子。爱岗敬业，这是钱存华的基本信念，就像他说的：“我们是工程人，比起自己的小家，园区百姓的生活问题才是重中之重啊。”就这样，老钱用他的专业与热忱，守护着园区与住户，守护着那些时常为他点赞，整天喊着“有事找老钱”的铁粉儿们。

今年，由于工作上的突出表现，钱工被调往X17公租房项目，除了一如既往的勤奋，他还负责组织成立了新元自己的维修队伍，作为新元维修的试点项目，不但让园区维修变得更及时，更让维修变得更高效、更有质量。

## 宣讲感受：

2017年1月我入职新元公司，那是我第一次接触到公租房项目，8月我站到了亦庄控股的宣讲平台上，向大家讲述我所见的新元品牌，

回想起来，宣讲的准备工作早在7月份就已拉开序幕，我参加了亦庄控股宣讲培训会，跟随市委讲师团王大年老师学习如何做宣讲，那一天我才真正学习到了如何去构架一篇独具特色的宣讲

稿，认识到了“一分钟吸引人，三分钟感染人，五分钟打动人”的宣讲真谛。8月我参加了亦庄控股的宣讲测评会，得到了领导的指导和老宣讲员提出的中肯建议，这让我在宣讲的语速、语调和感情投入方面有了质的飞跃。一周后，我又站到了宣讲启动大会的现场，直到今天我都清晰地记得那天的紧张与激动。

非常幸运能成为亦庄控股“全明星产业新城运营商”宣讲团的一员，在这里，亦庄控股为我们提供了更加专业

广阔的平台，让我们真正感受到自己就是亦庄控股文化体系的宣传者、企业品牌的建设者，更是宣传社会正能量的使者。下一阶段，宣讲团将进入到企业和社区，而我也将会不断总结宣讲经验，以更加饱满的热情，为大家带去更加精彩的宣讲。尽我所能将亦庄控股品牌、产品、项目以更加专业的方式宣传出去，为亦庄控股产业运营品牌建设贡献自己的一份力量！

## 测试题答案

### 一、填空题（12题）

1. 战略举措 方针政策
2. 党的领导 凝聚力 领导力
3. 新发展理念 高质量 效率 公平 可持续
4. 全面深化改革

5. 依法治国

6. 意识形态工作

7. 生态文明

8. 国防和军队现代化

9. 中国特色大国外交

10. 全面从严治党 压倒性

净化 完善 革新 提高

11. 改革

12. 好的教育 满意的收入 高水

平的医疗卫生服务 优美的环境

### 二、选择题（单选25题）

1—5 A D A C D

6—10 D B C D A

11—15 B B C D A

16—20 A C D C B

21—25 B A D A B

答案在这里



# 从无到有，再从有到好

■ 联港置业 马溢文



## 精彩段落：

来到公司的时候，联港幸福湾项目一期已经完成，二期正在建设中，十字街区已初具规模，我没赶上开荒时期的激情澎湃，只能按部就班地核算工程量，审批费用，虽然同样忙碌，但总觉得和想象中不太一样。

直到那天，我跟着工程部去小区核查住宅维修情况，发现有不少居民居然在绿化草坪上围个篱笆，种起了菜，什么大葱白菜西红柿啊，种类还挺丰富。拐到楼背面，一只公鸡被大藤筐扣在草坪上，说来也巧，正好有居民来给它喂食，我们就上去问，“怎么在这里养鸡啊？这可是公共草坪”。来人看了看我们，说“我在这买的房，付了绿地的

钱，咋就不能养了，又没碍着你”。

协调会上汇报情况后，领导当即拍板“这个事儿一定要好好处理，不能硬碰硬，千万要注意工作方法”。于是经过各部门讨论，我们首先安排人在各个圈地范围周边蹲点，等着来浇水施肥的居民进行谈话。从情况严重的位置开始，逐个击破。一家一户地谈，总算是赶在来年开春前完成了清理，能够及时对被破坏的绿地进行补种。

施工过程中我们时不时去现场看，有一回遇上过往居民围观工人们热火朝天地施工，他们还上来问，“你们这种的啥，这个小树苗挺好看的，是不是挺贵的”。发现居民感兴趣，我们就趁机聊起来，“这哪里开花哪里铺草都是有设计的，等浇上水让它长一长，过个几

天再看，肯定比乱七八糟的时候好看多了”。

补种完成后，我们又安排物业加强了定点巡逻，听说居民们看见整齐又鲜亮的新草地，都挺满意，偶尔有人带着工具想再种，也很快被阻止，没人带头，大家也就都不圈了，小区真正做到了走到哪儿都能看见一抹宜人的绿色。

就是这样，公司不仅要让老乡搬进楼房，也要让他们习惯在新的楼房里过上新日子。

我也在过程中逐渐意识到，想要成为合格的建设者并不仅仅是像我想的那样把楼盖好就完了，只有真正做到以人为本，把居民的问题当做自己的问题来思考、解决，才能建设出符合时代需求的宜居社区。

## 宣讲感受：

仔细算来，从7月份得知我有机会参加本年度的宣讲工作，到8月底登上舞台，在宣讲启动仪式上完成自己的第一次正式宣讲，不过短短一个月的时间。想起刚参加培训的，总觉得自己每天干的工作就是些不能再普通的事儿，没什么好拿出来说的，枯坐了两个小时，抓耳挠腮怎么都憋不出三行字。

是王大年老师在听了我的讲述后一针见血地提出指导意见，教会我如何挑选切入角度，从小处着手讲述平凡故事中的闪光点，又如何将每一个点串联成完整的文章。好不容易稿子写了出来，结果又犯起了演讲的毛病，腔调不对，情感也不够丰沛。是老宣讲员们给我讲经验，说办法，是宣讲团的朋友们互相出主意，给建议。

稿子一遍遍地改，一次次地讲，语

句润色得越发流畅，感情也渐渐饱满，而我在这个过程中不仅学会了写作和宣讲的技巧，也深刻地体会到了团队的力量。我想，宣讲工作或许会告一段落，但我们的学习和进步并不会停止，我会在宣讲工作中获得的经验启发与感悟，融入到自己的日常工作去，就像我们宣讲中所讲述的那样，在平凡的岗位，做出不平凡的贡献。





# 青春，在志愿服务中闪光

## ——青年志愿者走进大美涿鹿

9月4日，新学期开学的日子，依托亦庄控股团委志愿服务大联盟平台，亦庄控股总部、博大水务、亦庄置业团支部委员们来到三祖圣地河北涿鹿县帮扶共建。

新学期新气象，下井沟小学的孩子有了新校舍，白墙绿漆的新教室以及崭新的课桌椅。亦庄控股青年和职工代表为孩子们带来了计算机设备、书本文具、净水系统等生活用品，把爱心传递给这里的每一位小朋友，用实际行动诠释亦庄控股青年志愿活动的意义。

作为蜚声海内外、拥有悠久历史的千年古县，涿鹿古城得益于首都近邻的优势，紧跟京津冀一体化发展大势，逐渐转变区域功能，与北京优势互补。澄澈的蓝天白云下，令人印象深刻的，是朗朗读书声，是天真无邪的笑脸，是无忧无虑的追逐嬉闹和画笔下天马行空的想象。贫穷和落后可以阻隔外面的世界，但梦想依然能够飞跃到孩子们的心里。

每种色彩都应该盛开，每一个梦想都值得灌溉。在下井

沟小学简陋的小操场，亦庄控股青年、职工代表以及这里的孩子们共同感受了一场意义非凡的开学典礼，校长朴实的感谢、孩子们献给大家的红领巾，还有庄严国歌下炯炯有神的目光，是不虚此行最珍贵的礼物。

欢声笑语中，亦庄控股青年与孩子们互相比拼，打成一片。美术课上，亦庄控股青年主动带头，在黑板上描绘城市的模样，孩子们也不甘示弱，妙笔生花，用画笔描绘乡村的美好。

博大水务的团员青年，还将“膜过滤”的净水实验带到高级别的课堂，宣传环保知识，通过小实验让孩子们快乐学习，快乐成长。足球比赛最能体现大家团结协作的集体精神，孩子们热情高涨，毫不示弱，亦庄控股青年们也拿出十二分精神，享受比赛的乐趣，享受童年特有的纯真。

短暂的共青团志愿活动结束了，亦庄控股青年和职工代表带着孩子们的祝福和感谢踏上归途，两天的志愿活动带



亦庄控股团委志愿服务大联盟平台捐赠图书



亦庄控股团委志愿服务大联盟平台捐赠文具



下井沟小学开学典礼暨爱心捐赠活动现场

来的触动深入人心。孩子们真挚柔软的内心和对未来充满期待的态度，让青年志愿者有了许多新的思考和体会，即使岁月沉淀，饱经霜雪，依旧要保持童心，朴素谦虚，积极乐观，感怀美好。同时，亦庄控股青年们投身公益的热情和担当也汇集成了大美涿鹿中一道亮丽的青春。

今年是中国共产主义青年团成立95周年，也是亦庄控股共青团工作蓬勃发展的一年。亦庄控股团委打造的以“青年行”为核心，“青年学堂”、“青年说”、“青年行动”

为内涵的系列品牌活动持续推进。青年团员们在团委的领导下，充分发挥桥梁和纽带作用，主动有为，下沉基层，创新工作方法，深入开展了多项特色优质的共青团活动。

今后，亦庄控股系统的共青团青年力量，将沿着“党有号召，团有行动”的优良传统，深化亦庄控股共青团品牌内涵，加强“志愿服务大联盟”平台推广，统一思想，凝心聚力，勇于担当，服务大局，以“功成不必在我”的决心，为推动亦庄控股的发展书写壮美的青春史诗。■





# ET保税商业模式走向全国

8月31日，商务部官方网站挂出了一条题为《北京ET保税加强保税直营店品牌全国推广》的消息。

消息说，因保税进口商品必须在海关监管范围内销售，所以保税店都建立在保税区内。但近日北京亦庄保税直购中心（以下称ET保税）在北京门头沟斋堂和安徽黄山同时落户开业。它并没有像传统保税店一样建立在保税区内，甚至是在非京区域安徽黄山开店。ET保税方面曾多次表示，要向全国推广复制ET保税模式。

据了解，对于可以向非保税区域推广复制的进口商品直营模式推广主要有两种模式。一种是网上销售同时开线下体验店。一种是商家和保税区公司合作，从保税区中选择商品后到店内销售，价格比传统渠道便宜。“但这些企业因经营能力不同，部分可能会很成功，也有部分会亏损。”这条消息提示道。



ET保税黄山店开业



ET保税斋堂店开业

8月28日，ET保税项目在安徽黄山正式落户。

北京亦庄ET保税黄山店，位于安徽省黄山市徽州区岩寺老街，200多平方米的宽敞店铺内，来自德国、美国、新西兰等50多个国家和地区的近千种进口商品整齐陈列，商品涵盖食品、酒水、护理用品、母婴用品等多品类。“我之

以创新的服务模式，丰富的资源经验，进一步促进黄山外向型经济转型升级，在更多领域服务经济建设和居民消费。

北京ET保税落户黄山徽州的同时，与黄山市祁门县就北京ET保税黄山祁红店签署了合作协议，不久黄山祁红店也将正式开业。



ET保税黄山店内部环境



ET保税新疆喀什店开业

前经常在网上购买爱吃的进口零食，但网上商品质量参差不齐，总会担心自己买到假货。现在在家门口就能买到国外的商品，品种特别齐全，质量有保障而且价格挺便宜，以后想吃什么、想用点什么随时过来买就可以了，特别方便。”正在货架前认真选购进口饼干的女士满意地说。

据了解，店内商品大多由运营方从国外厂家直购或者向一级代理等机构采购，省去了代理等层层加价的环节，因此价格更优惠。黄山地区消费者可以买到价格优惠10%-30%的商品。

作为黄山市徽州区人民政府引入的重点项目，北京ET保税是北京服务品牌复制推广至黄山的第一步。下一步，双方将继续在保税物流、国际贸易、文化交流等方面开展深度合作，

在黄山店开业的同时，坐落于北京门头沟斋堂镇的ET保税也正式对外营业，为周边居民和游客提供食品、酒水、护理用品等百余种优质进口商品。

据介绍，斋堂店和其他店不同的是，所有店员均是来自当地的低收入村民，这也是ET保税作为国有企业，积极响应和用行动落实精准帮扶政策的方式之一。ET保税斋堂店的开业既解决了当地部分就业问题，又将高品质、低价格的进口商品带到斋堂，进一步服务当地居民和游客的消费新需求。

同时，ET保税将进一步与当地政府开展深入合作，充分发挥资源优势，为改善当地居民的生活水平做出更多贡献。

ET保税正随着国家消费升级的步伐，加紧走出去的步伐。

7月18日上午，北京ET保税新疆喀

什店正式落户喀什综保区，开门迎客。

美国的洗发水、法国的红酒、马来西亚的薯片、德国的啤酒……ET保税新疆喀什店里整齐地陈列着来自不同国家和地区的近千种进口商品。这些商品涵盖食品、酒水、护理等多品类。

喀什当地居民阿依布拉克得知新店开业，一大早便赶来等候。“这里有很

多以前买不到的进口商品，而且价格实在，品质也有保障。”阿依布拉克说，以前喀什从来没有这样的商店。

此外，北京亦庄保税区将与新疆喀什综保区实现保税区间货物流转，搭建北京——喀什两地之间进口商品流通平台。运用两地保税区域资源优势，将哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦等喀什周边国家优质商品资源引进来，满足北京市民需求。

此前，ET保税已开设北京亦庄品牌示范店、北京燕莎金源店。此次新疆喀什店开业后，ET保税将继续立足北京，面向全国，复制推广ET保税创新服务模式，逐步建设城市中心店、邻里店，为全国各地消费者提供更加便捷贴心的进口商品购物服务。**IB**



# 唯善传家久 美艺润心田

## ——大兴区魏善庄闲记

文/穆一

8月22日，住房和城乡建设部公布了第二批全国特色小镇名单，北京市有四个镇入选，大兴区魏善庄镇就是其中之一。

许多没来过魏善庄镇的人，都不知道它在哪儿。其实，它非常好找：从北京天安门城楼向南直行，13公里处是著名的南苑机场，再走13公里就是魏善庄镇地界。

也就是说，以南苑机场为中心点，魏善庄镇与天安门城楼呈南北对称分布。因魏善庄镇地处京南中轴线上，自古以来就有“龙脉”之称，被视为吉祥之地。

今天，我们要说的就是这块吉祥之地孕育的两大特色——善与美。

### 文化为源 至善厚德育名庄

善，是中国传统文化的核心精神之一。

儒家经典《大学》有言：大学之道，在明明德，在亲民，在止于至善。

在千年文化传承中，导人向善已经成为社会文化的一种自发选择。

《周易》说，君子见善则迁之，见过则改之。《易传·文言传·坤文言》进一步解释说，积善之家，必有余庆；积不善之家，必有余殃。《老子》在第十七章更是直言，天道无亲，常与善人。

现代社会，依然如此。

党的十八大提出，积极培育和践行社会主义核心价值观，友善是其中之一。北京精神中的厚德，也包含善良、仁爱、互助、知礼、勤俭、孝顺、谦让、诚信等美德。

因此，文脉沿袭千年之后，作为历史文化古都的北京，地名中含善者多达上百

个，就不足为奇了。比如，崇善里、信善里、义善里、善安里、弘善胡同、积善胡同、同善胡同、永善胡同、迁善居胡同、良善庄、善台子、玉善庄等。

当然，魏善庄镇也是其中之一。

说到魏善庄名字的由来，有三种说法。

第一种认为，因最初当地有魏、善两姓人家在此定居而得名。但有研究者遍查史料，未发现此说有正史记载。

第二种说法认为，它的名字与居住此地人家的姓氏没有直接关联。

它的依据直接来源于正统的地方志。据《北京市大兴县地名志》载，明朝初年，山西省洪洞县陈家台移民至此，时有陈、刘、韩三姓，耕垦成村，其村名来历无从查考。当时，这里属于

京都顺天府大兴县黄村管辖。

第三种说法，夹杂着正史记载与民间传说。

据《顺天府志》记载，清朝同治、光绪年间，魏善庄一名已经出现在当地的正式记载中，不过它在行政区划上属于另一个单位——礼贤巡检司。

这种说法又把第二种历史记载的内容往下延伸了一下：陈、刘、韩三姓人家，一路奔波，饱受疾苦，到此定居后只希望能永远安定下来，平平安安地过日子。因此，他们与周边村民和睦相处，待人以善，成村后此地就渐渐被称为“唯善庄”。

到了清代，在此居住的人越来越多，成为几十户的大村庄，唯善庄逐渐被谐音为魏善庄。民国时还曾有前魏善庄、后魏善庄的说法。

魏善庄地处古永定河畔，附近有大龙河流经，地势平坦，水源丰沛，历史上以农作物种植为主。清末，村落西部修建了一座火车站，这里逐渐成为交通要道，直隶、山东、山西、安徽等九省十八县移民纷纷云集此地，逐渐成为京南重镇。

值得注意的是，不同时期的魏善庄镇、魏善庄村，位置和范围有些差异，这是由于行政区划调整造成的。1958

年，以魏善庄村为核心的魏善庄公社成立。1974年，魏善庄公社拆分成魏善庄、半壁店两个公社。1983年，公社改乡，因政府驻魏善庄，取名魏善庄乡。2000年，撤销魏善庄乡、半壁店乡，合并设立了魏善庄镇。

不管名称、范围怎么变化，魏善庄这块土地的魂儿没有变。

2017年8月初，魏善庄镇党委决定在全镇组织开展“首善榜样”评选活动，以进一步加强培育、践行社会主义核心价值观，弘扬社会正能量，树立良好社会风尚，发挥先进人物的示范引领作用。

### 月季为媒 大美风光天下赞



2016世界月季洲际大会在魏善庄举行

“这是历史上最好的月季盛会之

一!”。一年前，世界月季联合会主席凯文·特里姆普曾盛赞，这里环境一流，服务一流。月季成为使者，架起了中国与世界沟通的桥梁。

2016年5月18日至23日，

2016世界月季洲际大会暨第14届世界古老月季大会在魏善庄举行。其间，月季博物馆也正式开馆，成为世界上唯一以月季为主题的博物馆。

来自全球的月季行业领军人、参观者，在20余场主题盛会之余，在这座拥有5000余亩月季的特色小镇上，一饱眼福：主会场月季主题园、古老



魏善庄传统文化形象墙





全球唯一的月季博物馆

月季文化园、纳波湾月季园、爱情海月季文化园里，百年盆景月季和绿萼、紫袍、无刺粉团、大花香水等珍贵古老月季共2000多个品种，让人目不暇接。

为了打造这个盛会，魏善庄通过土地流转，将13个分散的小型农业园，升级改造为综合性月季公园。处于魏善庄镇核心地理位置的半壁店村，将村南1000余亩土地经过统一流转，引入纳波湾月季园、亿水阳光古老月季园。

此外，当地还引入高端企业，承租村民民居，发展特色旅游业。

以泰迪低碳乐园为例，一期包括泰

迪熊博物馆、泰迪体验馆、原乡民宿、农家餐厅、户外营地、小熊训练营、乡村动物园、乡村绿建示范馆、泰迪月季主题互动墙画等项目，定期举行巡游活动，为游客和京津冀区域周末亲子家庭提供了完备的休憩活动内容。

月季大会提升了魏善庄的名气和月季产业集中度，有力拉动了当地特色农业发展。

目前，魏善庄镇形成了好心情、桃园、绿鑫蕊、绿源艺景等15个生态高效农业园区，培育了农业产业化龙头企业金维福仁，拥有全市最大人造森林的

半壁店森林公园，有风光秀丽的“京南第一湖”星明湖度假村，以及田园风光优美的北京最美乡村——张家场村。

此外，千亩农业示范园引进世界各国40余种高新品种，满足了城乡居民鲜食高档水果需求。

借着2016年世界月季洲际大会在魏善庄镇召开的东风，今年5月19至20日又召开了2017首届都市休闲高峰论坛。

会上，大兴区相关负责人宣布，将以魏善庄镇半壁店村为设计蓝本进行农宅改造，邀请北京工业大学、北京印刷学院、北京建筑大学、北京石油化工学

院、北京电子科技职业学院等多所专业院校设计方案，优中选佳，预计3年内对20余处民宅进行绿色升级改造，今年内将实现7处民宅改造落地。

随着设计大赛让绿色设计和科技创新在乡村建筑领域落地，改造后的民宅将最大程度地实现建筑全生命周期的资源节约，包括节能、节地、节水、节材。

魏善庄镇不仅抓大项目增绿，在小细节上也很动脑筋。

比如，大狼堡村古树至今已有300多年历史，原为兴龙寺中的一棵杨树。2011年，为了打造庞安路延线景观，魏善庄镇在绿化、美化、整修的基础上，因地制宜地利用大狼堡古树等自然景观新建景观公园，提升了庞安路延线观光旅游景观效应。

绿色之美，正成为魏善庄镇的一个名片。

目前，魏善庄全镇完成平原造林面积3万亩，植树183万株，绿化面积达到70万平方米，森林覆盖率达62.4%，形成名副其实的天然氧吧，向着“现代田园新市镇”大步前行。

## 艺术为友 古韵悠悠曲绵长

一般形容古人的文化修养，经常形容其精通琴、棋、书、画。

琴排首位，有深刻的文化寓意。《白虎通义》认为，琴者，禁也。禁人邪恶，归于正道，故谓之琴。因此，古琴被视为君子之器，象征正德。

琴相传为伏羲氏发明，地点在今鲁西、豫东地区。

传说伏羲制古琴十分讲究。他认为凤凰为百鸟之王，只栖于梧桐树之上。因此，梧桐是制作古琴最好的木材。至于琴弦，大约在虞舜时代，已经出现用蚕丝纺制而成的工艺。由于蚕丝坚韧耐用，用蚕丝制古琴弦的方法一直延续至今。

丝弦特点是音量小，利于琴师愉悦心的精神追求。如能听出他人琴声之义，定为知音。《诗经·小雅·鹿鸣》中说，我有嘉宾，鼓瑟鼓琴。中国十大古曲之一《高山流水》正是表现以琴音觅知音之义：传说先秦琴师伯牙有一次在荒山弹琴，樵夫钟子期竟然能领会这是描绘“峨峨兮若泰山”和“洋洋兮若江河”。钟子期死后，伯牙痛失知音，摔琴绝弦，终身不弹，故有高山流水觅知音之说。

古琴正因为有这些文化特征，成为中国文化遗产的一个绝佳载体。

2008年8月8日，北京奥运会开幕式上，“太古遗音”师旷式古琴独奏，让全球观众得以同飨天籁，再次领略了中华文化之美。

这把琴由我国著名古琴斫制大师王鹏亲自设计制作完成。他创立的国家文化产业示范基地钧天坊正位于魏善庄前苑上村。这里也是国家级非物质文化遗产项目钧天坊古琴技术研发中心所在。

以此为基础，大兴区通过在魏善

庄举办古琴研讨会、古琴名家音乐会、古琴艺术融入生活论坛等方式，以琴交友，雅集与交流相融合，不断繁荣当地的艺术生活。

参加活动的古琴艺术家除了王鹏，还包括2008年北京奥运会开幕式上独奏古琴曲的中国音乐学院教授、著名古琴演奏家、广陵派传人陈雷激，中国民族管弦乐学会古琴专业委员会会长、中国音乐家协会理事、著名古琴演奏家龚一，中国当代古琴演奏家、教育家、中国民族器乐学会副会长杨青，当代著名古琴演奏家、琴歌演唱家乔珊，以及著名古琴收藏家、鉴赏家陶艺，等等。

正因在古琴文化保护传承方面的突出成绩，2012年召开的北京市非物质文化遗产保护工作会上，魏善庄镇获得了北京市年度非物质文化遗产保护贡献奖。

如今，魏善庄镇正围绕钧天坊古琴技术研发中心、以徽州祠堂为核心的坦博艺苑（创造过美术展览七项吉尼斯世界纪录）大力发展文化产业，挖掘传承首都中轴文化。

此外，全镇建成文化大院近40个、农村文艺队伍30多支，培育农村文艺骨干200余人，艺术氛围越来越浓厚，群众的娱乐休闲生活也越来越精彩。■



# 图记

25年 我们一起走过

25年来，从一片田野，到如今的现代都市，从开发区第一个工业园区宏达工业园奠基，到如今园区林立，从十二平方公里项目开发到“亦城三兄弟”成为开发区地标性建筑……开发区成长之路上，亦庄控股在贡献智慧、力量的同时，也快速成长。本刊撷取几个片断，以飨读者。



2012 →



2013 →



2014 →



2017



亦城财富中心



2007 →



2008 →



2009 →



2011



2012

亦城国际中心



十二平方公里项目



