

创新为帆 责任为骨 党建为基
——新元公司打造多层次保障房体系
侧记
28

每块砖都写满了历史
——记北京大兴国际机场安置房一期建设
52

2018年
第4期

总第
30
期

博大 亦庄控股

面向世界的产业新城运营商

安居之城

内部资料 免费交流

准印证号：京内资准字1418-L0121号



扫描二维码关注公众号
一键了解亦庄控股资讯



扫二维码
关注党员口袋书
Android 版



扫二维码
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

编辑部主任/Editorial Director：
孙国策

编辑部副主任/Deputy Editorial Director：
张小燕

编辑/Editor：
穆 一 李文君 吴 敏

美术总监/Art Director：
刘丽丽

图片总监/Picture Director：
封 颢

美术编辑/Art Editor：
韩璐莹

编务/Editorial：
王凯戎

媒体顾问/Media Advisor：
杨朝英

翻译顾问/Translation Consultant：
张 平

法律顾问/Legal Counsel：
万英才

编辑部电话/Phone Number：
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/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：
2018年12月4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
北京亦庄国际传媒有限公司
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
北京星网工业园有限公司

职住平衡成为产业新城“牛鼻子”

博大编辑部

职住平衡体系，正成为亦庄控股打造一流产业新城运营商的“牛鼻子”。

这个判断，有三个基础。

一是从历史角度看，安居才能乐业，具有一定的普遍性。

东汉末年哲学家、政论家仲长统曾言：“安居乐业，长养子孙，天下晏然，皆归心于我矣。”

这位以“人事为本、天道为末”论扬名的智者，除了留下“安居乐业”的成语，也为后人揭示了它背后的基本逻辑：天下归心。

1800年后的今天，这个逻辑成为我国国家治理体系的一环。党的十九大报告指出，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

二是从历史方位看，进入新时代，安身对于立命，具有强烈的现实性。

新时代的基本特征之一，是中国经济正从高速增长阶段迈向高质量发展阶段。

一方面，高质量发展要求全要素生产率的提高，更多依靠技术和人力资源的创造力，较少依赖能源、资源的简单数量型扩张。在这个阶段，人才的重要性，日益突显。

另一方面，随着我国城镇化进程加速，城镇化、工业化发展的不协调、不平衡问题也暴露出来，尤其是一线城市的高房价已经成为阻碍人才自由流动的一个显性因素。

在这样的背景下，为包括研发技术人员、管理人员、蓝领等各种人才创造舒适的居住环境，安其身，平其心，励其志，助其行，就显得尤为重要了。

三是从实践看，北京经济技术开发区26年的发展历史证明，在党委、政府领导下打造的多层次、立体化职住平衡体系，有力地促进了经济社会全面发展，为北京市打造和谐宜居之都做出了自己的贡献。

不久前，北京市《促进城市南部地区加快发展行动计划（2018—2020年）》发布。计划总结了历史经验，明确提出，围绕重点功能和产业布局，优先在南部地区建立包括商品住房、共有产权住房、棚改安置房、租赁住房等多种类型及一二三级市场联动的住房供应体系，提升基本居住需求保障水平。

站在新的历史节点，亦庄控股也有能力抓住这个“牛鼻子”，打造一流产业新城运营商。

首先是有基础。亦庄控股在北京市、开发区的领导下，已经完成了一批产业配套服务设施，建筑面积达到180万平方米，保障性住房2万余套，入住人员5万人，逐步形成了“公租房+人才公寓+蓝领宿舍+共有产权住房”多层次、全品类的保障性住房供应体系，租购并举成为现实，切实助力开发区员工住有所居，区域职住平衡体系进一步优化。

其次是有经验、有依托，也有新规划。20多年来，亦庄控股在打造职住平衡体系过程中形成了许多有益的经验。这些经验，来源于不同的子公司。他们正在集团统一规划引领下，在各自领域复制、升级、完善保障房建设和运营模式，并且逐渐在临空经济区建设、升级版开发区和扩区193平方公里建设中展开。

总之，行百里者，半九十。新时代，亦庄控股迎来了新的发展机遇，也将承担起自身的责任。我们坚信，在建设和谐宜居之都和“四个中心”以及“三城一区”的历史进程中，亦庄控股将大有可为，也必将大有作为。B

卷首语 / Preface

- 01 职住平衡成为产业新城“牛鼻子”

宏观 / Macroscopical

- 04 习近平总书记心系安居
- 05 十八大以来的安居政策



新元公司已构建起多层次保障房体系

▲28

安居 / Live in Peace

- 08 “为新亦庄人安个家”
——亦庄控股打造多层次、全品类保障房体系观察
- 10 永康公寓：万人大家庭的管理秘密
- 16 青年公寓：助力人才安居 服务产业新城
- 22 创客驿站：转型新探索 社交新舞台
- 28 创新为帆 责任为骨 党建为基
——新元公司打造多层次保障房体系侧记
- 36 联港幸福湾：幸福从哪里来？
- 42 悦廷：有责任感的商品房
- 46 风物长宜放眼量



联港置业探索出独一无二的自平衡运营模式

▲36

他山之石 / Other's Wisdom

- 47 荷兰社会住房体系的经验
- 48 国外保障房啥特点？

安置房 / Resettlement Housing

- 50 安置房：安放幸福 责任传承
- 52 每块砖都写满了历史
——记北京大兴国际机场安置房一期建设
- 58 回家
- 64 安置房亮点
- 70 最可爱的人



北京大兴国际机场安置房一期回迁圆满完成

▲58

党建 / Party Building

- 76 学习归来话苏区

周年回眸 / Anniversary Review

- 80 亦庄控股一周年啦
- 82 合力筑梦 继往开来



绿色低碳的集中式太阳能热水系统为回迁居民提供生活热水

▲67

要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多措并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。

——2016年12月21日，习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上指出

北京大兴国际机场建设涉及10多个村的群众搬迁安置，这是一项重要民生工程，要在标准和质量上把好关。要贯彻公开、公正、公平的原则，保障被安置群众利益，使搬迁安置的每个环节都让群众放心。

——2017年2月24日，习近平总书记考察北京大兴国际机场建设时强调指出

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

——2017年10月18日，习近平总书记在十九大报告中指出

鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。

人口净流入的大中城市要充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业。住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁经营。

鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应，优先面向公租房保障对象和新市民供应。

按照国土资源部、住房城乡建设部的统一部署，超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。

积极盘活存量房屋用于租赁。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房；改建后的租赁住房，水电气执行民用价格，并应具备消防安全条件。探索采取购买服务模式，将公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给住房租赁企业运营管理。

——节选自2017年7月18日住房和城乡建设部等九部委印发的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》

产城融合、职住平衡。在就业创业人才聚集区域布局，筹集房源就近解决人才居住需求。

以区为主、全市统筹。以各区人民政府、园区管理机构为主组织筹集、分配、管理，市住房城乡建设委会同相关部门进行政策指导和房源统筹调配。

计划管理、分级实施。各区人民政府结合本区功能定位、发展方向和引才需要，在编制年度政策性住房建设和供应计划时，确定一定比例的公共租赁住房和共有产权住房面向符合条件的人才专项供应，纳入全市政策性住房建设筹集计划管理。

租购并举、以租为主。以配租公共租赁住房为主，配售共有产权住房、发放人才租房补贴为辅，按照尽力而为、量力而行的原则，对符合条件的人才给予住房支持。

——节选自2018年7月北京市住建委会同市人才工作领导小组办公室等有关部门联合发布的《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》

简图

亦庄控股多层次安居保障体系

人才公租房
13940套

亦城茗苑	2353套	亦城景园	1926套
博客雅苑	2223套	金茂悦家园	789套
鹿海园五里	593套	海梓家园	297套
亦城科创家园	908套	金茂逸家园	929套
定海园	260套	联港幸福湾	29套
亦城文园	820套	待回购商品房配建公租房	2813套
...	...		

人才公寓
2475套

鹿海园五里	638套	创客驿站（亦庄·科创九街）	144套
亦城科创家园	600套	创客驿站（天津·国际企业大道）	110套
亦庄悦家园	733套	创客驿站（亦庄·壹中心）	78套
万科-金域东郡	172套	...	...

蓝领宿舍
7355套

亦城科创家园	2355套
永康公寓	2612套
青年公寓	2388套
...	...

安置房

12平方公里安置房	18387套
联港幸福湾	1346套
北京大兴国际机场安置房（一期）	15000套
北京大兴国际机场安置房（二期）	...

商品房

悦廷	壹中心
联港幸福湾	经开汀塘
...	...

其他

两限房	1411套
共有产权房	2138套
...	...

· 数据截止至2018年9月30日

“为新亦庄人安个家”

——亦庄控股打造多层次、全品类保障房体系观察

■卓 月

“确实有家的感觉！”

10月19日，亦庄控股集团党委书记、董事长白文前往北京博大新元房地产开发有限公司（以下简称新元公司）调研，看到亦庄悦家园白领公寓布置得宁静温馨、设施齐全，白文感慨地说。

让每一间房，都充满家的味道，实际也是亦庄控股打造保障性住房供应体系的内在追求。

拥有733套房间的亦庄悦家园，只是新元公司保障房的一支，也是亦庄控股保障房体系的一个缩影。打造职住平衡服务体系，正是亦庄控股作为北京市属国有企业、开发区主体平台公司努力方向之一。

目前，亦庄控股完成了永康公寓、青年公寓、亦城茗苑、博客雅苑产业配套住宅、路东区产业配套住宅等一批产业配套服务设施，建筑面积达到180万平方米，保障性住房2万余套，入住人员5万余人，逐步形成了“公租房+人才公寓+自住商品房+共有产权住房”多层次、全品类的保障性住房供应体系，租购并举成为现实，切实助力开发区员工住有所居，区域职住平衡体系进一步优化。

趋势：职住平衡地位渐升

2017年9月29日，《北京城市总体规划(2016年-2035年)》发布，完善租购并举的住房体系成为一个重点。

规划提出，未来5年新供应各类住房150万套以上。其中，产权类住房约占70%，租赁类约30%。产权类住房中，商品房约占70%，保障性住房约占30%；商品住房中，共有产权住房、中小套型普通商品住房约占70%；共有产权住房中，

70%面向本市户籍人口，30%面向非京籍人口。

值得注意的是，这是“职住平衡”首次作为政策目标正式提出。

职住平衡指在某一给定地域范围内，劳动者数量和就业岗位数量大致相等，大部分居民可以就近工作；通勤交通可采用步行、自行车或者其他非机动车方式。

据统计，截至10月底，北京市保障房新开工50041套，完成市政府确定的全年建设5万套实事任务的100%；启动公租房分配2.1万套（户），完成全年分配公租房1.5万套（户）实事任务的140%。

另据了解，北京将把符合一定条件的新就业无房职工和在京稳定就业的外来务工人员纳入保障范围。截至10月底，2018年通过园区人才配租、社会单位集体租赁和“新北京人”专项配租等各种渠道，为非京籍家庭配租公租房2100套，已累计配租1.5万套。

在京南亦庄开发区，新亦庄人也成为政策关照的重点。根据公租房申请规定，申请公租房，应当符合以下条件：（一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；（二）收入、财产低于规定标准；（三）申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。

特点：人才保障房为主体

需要强调的是，亦庄控股的保障房体系建设，围绕产业新城展开，保障对象以产业人才为主体。

这正是它与其他区市保障房供应体系的显著区别。这也是由亦庄开发区的特殊性决定的。

2017年11月，中共北京市委书记蔡奇、市长陈吉宁到开发区调研时强调：科技成果转化、发展高端制造业和战略性新兴产业，主要看“一区”。开发区要紧扣科技创新、“高精尖”等关键词，着力打造具有全球影响力的科技成果转化承载区、技术创新示范区、深化改革先行区、高精尖产业主阵地和宜居宜业绿色城区。

“四区一阵地”成为北京亦庄的最新定位，其中，“科技成果转化承载区”成为首要任务。

数据显示，2012年以来，北京经济技术开发区企业累计转化各类专利技术约4万件，专利转化率达到90%以上；研制出国际领先、填补空白的新产品超过240种。

7月17日，在纪念改革开放40周年之际，亦庄开发区管委会透露，打造具有全球影响力的科技成果转化承载区，是北京经济技术开发区的首要任务。下一步，开发区将大力支持企业成果转化、技术创新、产业集聚；建设中试基地，提升成果承载能力。

其中，在加强生活配套方面，将公租房等保障性住房重点向科技成果转化的关键岗位人才和高技术人才倾斜。

优势：多层次、全品类

从亦庄控股业务划分来讲，保障房供应体系从属于城市公共服务保障板块。

从形成的过程来看，它伴随着集团服务保障能力的不断提升而日渐丰满，在北京市和开发区领导下，经历了一个不断完善、升级、迭代的过程，形成了不少经验和模式。

针对蓝领，形成了以亦城科创家园一期、永康公寓、青年公寓为代表的蓝领宿舍模式。针对白领或者其家庭，形成了亦城茗苑、博客雅苑、亦城科创家园、亦城文园、亦城景园为代表的公租房模式，和以亦庄悦家园、金域东郡、鹿海园五里、创客驿站为代表的人才公寓模式。

在蓝领单身宿舍和以家庭为单位的成套公租房之间，还开发了一款新型保障房产品白领单身公寓。此外，正在建设的共有产权住房项目，也能满足部分居民自有住房需求。

值得关注的是，亦庄控股旗下公司参与保障房建设的子

公司，都形成了各自独特的特点和优势。

比如，新元公司是以保障房开发运营为主的专业公司，已经面向消费者的产品就已经有十几个，还有几个在建设过程中，形成了专业化的团队和标准化、规范化的流程，在北京保障房运营主体中，名列前茅；两区融合背景下诞生的联港幸福湾项目，开发运营主体是联港置业。它创新了商品房、保障房建设运营物业一体化新模式，形成了独一无二的经验，为解决开发区职住平衡提供了新样板。

面向未来，白文指出，要逐步完善多层次职住平衡体系，进一步满足升级版开发区保障性住房的多样化需求，加速人才集聚，推进产城融合，早日成为北京市保障性住房“智慧化、标准化、品牌化”建设运营的样板与典范，为开发区宜居宜业绿色城区建设做出新的贡献。**18**





永康公寓： 万人大家庭的管理秘密

■ 穆一

家家有本难念的经。如果家里有上万人呢？

北京地铁亦庄线同济南路站A1口（西南口），紧挨着一排叫永康公寓的现代建筑群，里边有2612个房间，最多可以同时容纳1万人住宿。

10月底，记者在永康公寓采访，感受可以用四个字概括：井然有序。

2007年，为促进开发区职住平衡，亦庄控股投资兴建了永康公寓，2015年进行了改造提升。公寓整体占地5.37万平方米，建筑面积13.45万平方米。其中，有8000平方米商业配套设施、1.25万平方米综合服务楼。

北京亦庄置业有限公司负责永康公寓运营管理，主要对象是年轻蓝领。目前，京东方、中芯国际、威讯、加多宝、三洋能源、博世力士乐、同仁堂、金风科创、富士康等百余家优秀企业9000余员工已入住。

这座客户满意度超过95%、入住率超过96%的公寓，曾经登上《北京日报》头版、北京电视台新闻黄金时段及其他媒体重要版面。

它在管理上到底有什么与众不同？它的经验，对正在推进的“三城一区”建设，有什么借鉴意义？带着这些疑问，记者进行了深入采访。

志愿服务 张兴华和的小伙伴们

进入永康公寓，停车场左侧的6号楼一层，过道两侧墙上挂满了各种体育比赛、歌咏比赛、舞蹈比赛的照片，一股青春活力扑面而来。

记者见到张兴华时，他正在准备周日的乒乓球比赛。

这位开朗的小伙子是山东省德州市人，2012年高中毕业就来北京打工。前几年，他在威讯半导体做品管员。2018年初，张兴华入职世界著名气动元件综合制造商SMC北京公司做库管员。

在永康公寓，他的另一个身份更有名——永康青年志愿者服务队队长。

体育对于年轻人来说，是放松身心、强健体魄、结交好友的绝佳载体。今年上半年，张兴华和志愿者们已经组织了多场篮球、羽毛球等普及程度比较高的体育赛事活动。

作为国球，乒乓球比赛当然不可或缺。“我们请专业老师培训半年多了。上半年，组织过一场20多人的循环赛，效果非常好。大家提议下半年再搞一场。这次比赛，报名参与的人数多了一倍。项目上，除了原来的单打、团体，增加了一项双打。”张兴华兴奋地说，奖品已经到位，裁判人选、



志愿服务队组织乒乓球等体育赛事



公寓青年学习丝网花制作

队伍组建都已完成，就等比赛哨响了！

组织体育活动、比赛，只是永康公寓志愿服务的一小部分。

目前，永康公寓志愿者有上百名，张兴华、高绍军、王江涛是志愿者服务队的三名主要牵头人。

“周二、周四练习舞蹈，周三、周六放电影，周五有乒乓球训练，周末还有K歌。”张兴华介绍说，三人分工有所侧重，他负责体育，另外两位负责文艺和手工。“周六上午就有手工课，学丝网花。”

志愿者的户外活动，也很精彩。今年5月20日，永康公寓社区服务站为志愿者组织了一场能力提升扩展活动。50多名志愿者通过热身游戏、鼓动人心、急速60秒游戏、分队竞技、活动分享交流等环节，充分体验到团队协作的魅力。

“有新人入住（永康）公寓，我们就把他拉到微信新人大群，争取让他找到自己感兴趣的活动参加。”张兴华说，我们既然来到这里生活，就要有主人翁意识、大家庭意识，不要落下一个人。

除了组织各种活动，参与公寓日常服务、管理也是志愿者服务队的重要工作。

比如图书室管理服务。每天管理员下午6点下班。晚上10点以前的图书室管理就由志愿者接手。他们通过微信建立

了图书室管理群，每天沟通值班人员安排、钥匙保管和读书登记等工作，“简单高效”。

志愿者服务队在参与荣华街道社区公共活动方面，也很积极。

今年十一国庆长假期间、中非论坛期间，永康公寓志愿服务队都选出精干力量，参与社区治安巡逻、执勤等活动。

管理创新 党建聚人心 五站提效率

志愿服务正成为永康家园管理体系创新的一个亮点。

采访过程中，记者头脑中不断闪现一段国际科学史上的趣事。

1977年，比利时布鲁塞尔学派领导人普利戈金，因在耗散结构理论上的研究，获得了当年诺贝尔化学奖。

事实上，普利戈金是一位物理学家。他在1969年提出，开放系统在远离平衡状态时，由于内部的非线性相互作用，最终会形成一种相对稳定的结构，即耗散结构。

现在，普利戈金又被无数管理学者奉为大师。为何？因为他的耗散结构理论，从理论物理学跨界到管理学，成为自组织管理学说的理论渊薮。

这个学说的基本逻辑是，靠外部指令形成的组织叫他组织；系统内部按照某种规则，协调自动运行形成的有序结构叫自组织；现代组织的效率，最终取决于自组织与他组织的协调程度。

当下，很多中国一流科技公司，如华为的小组制、海尔的员工创客，都是自组织管理理论的实践形态。

这个管理理论的关键是他组织对自组织的协调、引导。它也正好科学地解释了永康公寓管理的特点：党建创新聚人心，五站合一提效率，志愿服务增活力。

党建就像精神磁石，紧紧地把心聚在一起，引领前进的方向。由此，诞生了亦庄置业党总支党建品牌“亦家园”。

据介绍，亦庄置业党总支针对永康公寓入驻企业数量多、活力足，员工年纪轻、思想新的特点，统筹党建资源，以特色“党建+”形式为特点，创建了“永康公寓·亦家园”党建工作品牌。





2016年，“亦家园”永康公寓党群工作站获批成为开发区基层党建创新项目孵化工程的推广型项目。

开放是这个品牌的关键词。“亦家园”以组织开放、管理开放、活动开放、阵地开放四大内容为核心，打造开放式党建新模式。

比如，“亦家园”永康党群工作站是亦庄置业公司在亦庄控股倡导下建立的党群工作站点，重点搭建永康公寓服务平台。

此后，亦庄置业联合开发区工委组织部、市总工会永康工会服务站、荣华街道办事处永康社区服务站、开发区团工委永康公寓青年汇等机构，共同打造集组织活动、信息交流、党员服务等多功能于一体的“红色亦站”，为入住永康公寓员工提供多方位全面的服务。

为什么要开放？

此前，亦庄置业总经理张志祥曾做过解释：一方面，置业公司仅物业管理面积就超过310万平方米，服务客户近500家，服务人员总数超过2400人，并且分布在30多个项目上，人多且散，不好管；另一方面，客户群体复杂，上规模企业和个体小商贩，企业CEO和生产线工人，类型繁多。“完全管控型管理，或者完全外包，都不行。既要有主心骨，又能整合资源。在保证大方向的前提下，实现效率最高、效益最大。”

目前，永康公寓内设置了荣华街道办事处服务信息查询室、会议室、党员电教室、“心晴”心理咨询室、志愿者工

作室、劳动保障服务窗口、爱心超市等便民利民服务设施及机构。

同时，建立了图书阅览室、健身室、娱乐室、乒乓室等休闲娱乐场所，免费开放，让入住员工找到“家”的归属感。

内外合力 站在全局谋发展

记者见到高程时，她正在和团队研究在公寓内安装电动自行车充电桩的事儿。

她现在是亦庄置业楼宇物业管理分公司永康公寓项目部总经理。

去年到今年上半年，永康公寓已经安装了50个电动自行车的充电桩，但还是有点紧张。高程告诉记者，安装充电桩并不是买来装备，找个地方随便安上就行了。“绿化带不能占，停车场也不大，公共活动空间要保证，而且充电时要方便……这只能一点儿一点挤了！”

其实，正是靠这种一点一点精细化“铁杵磨针”的功夫，永康公寓才能管理得井井有条。

硬件上，永康公寓出入口加装了智能停车管理系统，每栋楼宇都有门禁。2015年11月后，永康公寓经过大修，硬件水平又上了一个台阶。

软件上，永康公寓经营定位于中高端自助式公寓，提供“公寓式管理、酒店式服务”配套物业服务。实行首问负责制和随叫随到服务。

同时，她们在直饮水、停车、网络运营、应急、娱乐休闲和金融等专项服务上，也不断整合资源，服务效能不断提升。

目前，亦庄置业永康公寓项目部团队有6名管理人员，35名一线员工。“我们一直强调，要站在为开发区服务的高度来谋划、做事。因此，要不断提高服务质量，也必须争取各方力量的支持。”高程说。

比如，荣华街道2018年首批公益微扶持计划，首批共计签约8个项目。聚焦永康公寓服务站青工成长的“面向未来”职业生涯规划项目，就是其中之一。

项目以系列课程的形式开展，历时一个半月。授课内容包括认识自己-兴趣与天赋、认识自己-能力、制定个人战略等8讲。项目结合青年职工需求和工作时间，将课程安排在每周四晚上，调动EAP咨询专家、高级猎头顾问、HBDI全脑思维优势分析师等优质师资授课。

商业配套环境改善是永康公寓今年的一件大事。项目部配合荣华街道永康公寓服务站，借“疏解整治促提升”的契

机，有力地推动了环境提升。

随着开发区扩区193平方公里的推进，以及北京大兴国际机场临空经济区建设的有序展开，职住平衡的问题再一次突显。

永康公寓运营的经验能否在这两个空间复制、推广、提升？

面对记者这个问题，高程提出，是否能够复制，取决于是否有大量蓝领工人群体需要解决高质量住宿、休闲和成长的需要，这是前提。

“永康公寓内部运营体系经过10多年摸索，已经形成了一套可行的办法。如果再建这种大型员工公寓，这些办法、流程、硬件都可以借鉴或改进。”高程建议说，还有一些环节需格外留意，比如，她们在为一些餐饮客户服务时发现，个别店面电力供应出现短缺。这在以前从未出现过。

“商业配套的互补越来越重要。比如餐饮和药店、银行、理发、休闲等各种设施的比例搭配。”高程说，商户投资有一定的盲目性，实现服务多样性需要科学规划作引导。18



俯瞰永康公寓，左右两侧道路分别为“Y”“K”状

青年公寓： 助力人才安居 服务产业新城

■ 孙国策

从2002年开建计算，青年公寓已经16岁了。

青年公寓地处凉水河南岸，在开发区职住平衡发展史上拥有独特地位——它是开发区第一个产业配套服务项目。16年来，它跟随开发区的发展步伐，在保障职住平衡工作中扮演着举足轻重的角色。

青年公寓建筑面积117900平方米，共有6个居住组团，房间2388间，每间房面积为43.85平方米。

有7000余人正居住于此，他们分属开发区内的100多家企业，包括京东方、揖斐电、康龙化成等知名企业，其中仅京东方的员工数量就占总数的30%。





转型升级 协力安居

翻开青年公寓的发展史，转型升级是其中最具分量的关键词，它之所以能在合作企业、开发区乃至北京市赢得认可，与其紧跟需求变化，不懈追求提升关系密切。

北京博大兴投资开发有限公司经营部经理孔强告诉记者，自筹建之时，青年公寓就对自身做了准确定位：服务政府、服务区内企业、服务人才、服务社会。16年来，伴随着开发区的发展变迁，公寓的转型升级也始终围绕这一定位展开。

早期的青年公寓房型以6人间与8人间为主，入住群体为开发区一线产业工人、职教园学生等，最高峰时有1万余人。2012年前，一线产业工人的占比均在70%以上。

随着开发区产业的转型升级，非首都功能的疏解，产业工人数量明显减少，2009年左右，青年公寓的出租率仅为60%左右。实际上，出租率波动的背后是开发区人才结构的

重构，白领人才数量快速增加，企业和员工的居住需求已非青年公寓原有条件可以满足。

鉴于此，青年公寓迅速开始转型，把重点服务群体转向白领人群。自2008年开始，青年公寓陆续将房型改为3人间、4人间，在减少每间房住宿人数的同时，增加独立卫浴、空调电视、洗衣设施、网络设施等，提升硬件水平。

同时，持续增强软实力，提升服务水平。合作企业可享受一站式服务，合作签约流程简便快速。此外，公寓可以根据企业的特殊需求提供个性化服务，如床位布局调整、洗衣服务、保洁服务等。

项目转型吸引了更多的优质企业，现在，青年公寓的白领人群数量已经占80%以上。

梳理功能 提升品质

2018年，青年公寓园区的转型提升仍在继续。“我们进

一步梳理园区功能，使其更加科学合理地发挥作用。”孔强说，“最重要的是注重实用性，我们不搞花架子。”

梳理的主题是“升活+”，主要目的在于提升“人车分流、动静分开、疏密有致”三大功能。这次梳理的特色是“生态、开放、智慧、健康、文化”，将突破传统公寓，打造开放的公共空间；提倡节能环保，塑造生态化公寓景观；注重消费体验，催生智慧化生活方式；升级社区功能，提供健康化生活居所；挖掘场地文脉，塑造文化性主题社区。

在具体工作中，新的安全设施将大大提升青年公寓的安全性。园区南门和北门正在进行改造，除大门视觉设计更具现代感之外，最重要的是出入口禁设施改造，旨在加强人员和车辆的管理，提升安全性。改造后，南门为主，北门为辅，主辅结合，功能各有侧重。

园区内6个组团正在加装门禁设施。由于每个组团建筑均呈包围型，四面楼体相连，仅有一角与组团外部连通，中间为一相对独立的庭院，这为设立门禁提供了有利条件。今后任何人要进入组团，必须刷卡。如此，居住安全将再加一层保障，加强人员管理也有了更好的抓手。

建设“智慧社区”已纳入青年公寓工作日程，公寓正

打造园区智慧生活驿站，如24小时智慧书屋、智慧消防驿站等，紧跟智慧社会时代的脚步。

公寓园区秩序的强化也在此次提升内容之中。最核心的是人车分流。青年公寓园区道路分为内环道路和外环道路，提升后的外环道路主要供车辆行驶使用，内环道路则专供行人使用，同时增设了健康步道，以满足住宿人员的健身需求。车辆行人各行其道，不仅能解决流动阻滞、乱停乱放等问题，道路安全也更有保障。

停车管理秩序方面，此次改造统筹规划了汽车停车场和自行车停车场。汽车停车场有三个，其中两个较大的主要用于燃油车停放，另一个稍小些的主要用于电动汽车停放，三个停车场总共可以满足300辆车的停放需求。

自行车和电动自行车则有5个集中停放区，并且为电动自行车设置了充电设施，避免有人将电动自行车带到楼内或户内充电。强化了住宿安全保障。

景观文化方面，青年公寓正着力打造银杏文化，将银杏元素渗透到景观设计当中。青年公寓建设之时，选取了银杏作为园区绿化最重要的树种，经过十几年生长，银杏树已经颇成气候，特别是在秋季，一树金黄，棵棵挺立，景色唯



银杏树是青年公寓园区一大景观



美，蔚为壮观。

环境生态方面，青年公寓结合气候特点改良了绿化品种比例，减少了存活率较低、寿命较短的草皮面积，代之以适应不同季节的乔木花卉，使绿化景观四季常新。绿地中还植入了垃圾桶，在便于集中管理的同时，也美化了环境。

贴近需求 凸显文化

“升活+”提倡的是一种新的公寓发展生态。公寓的转型升级，服务人群的变化，还提出了另一个要求，就是不能仅仅把公寓做成住宿的地方，还要满足入住人员更多的精神和物质需求，比如娱乐、学习、社交、运动、职业能力提升等新的生活方式的塑造。

青年公寓探索的路径是联合开发区总工会，在园区内设立工会服务站，开展文体活动，打造园区文化。初时，服务站仅有100多平方米，服务种类也较为有限，但入住人员反响极好。这种模式也得到了北京市的认可，2010年前后，时任北京市长郭金龙等领导曾两次来到这里，鼓励进一步发挥工会服务站的作用。明确了青年公寓发展方向及定位。

此后，工会服务站迅速蓬勃壮大，现在面积已经扩大为三层楼、1600多平方米。服务内容也大为丰富，读书、电子阅览、舞蹈、瑜伽、书法、绘画、桥牌、心理咨询……入住人员根据各自兴趣，还组成了书法协会、桥牌协会、艺术团各类团体，开展各类活动。

现在，青年公寓每年各类活动次数都至少在30次以上，开发区工会的众多活动，如桥牌比赛等都会在这里开展，青年公寓工会服务站也被评为北京市星级工会服务站。

从2017年开始，青年公寓楼内服务设施也加以逐步提升，积极打造“菁英社区”。对公共空间进行统一标准、统一文化的设置：书吧、水吧、mini健身房、文化长廊等多种空间，使每栋楼内人员足不出户即可就近享受相关服务。

精细管理 筑牢基础

公寓管理向来不是件容易的事，把7000余人的公寓管理好就更考验功力。“我们看起来运营的是项目，但本质上是服务于入住人群。”孔强如是说。

而青年公寓十几年来运营得越来越好，在于其探

索出一套“政府扶持为保障，企业化运作为灵魂，员工自治为发展方向”的“三位一体”管理模式以及“经营、资产、服务”的“三个工作标准”。在这一模式及标准下，博大兴聚合了一切可以聚合的力量，除项目经营团队外，还充分发挥物业公司、自管组织的作用，共同推进公寓管理。

青年公寓的物业公司是博大兴自有的，但却与博大兴是委托管理的关系，按照合同约定提供服务。物业公司有30余人，分别承担安保、保洁、维修等全系服务。

值得强调的是，宿舍管理委员会、安全管理委员会等自管组织参与管理，是青年公寓的一大特色。

每家合作企业都必须安排一名专职宿管人员，组成宿舍管理委员会。他们常住在青年公寓，既是住宿者，又是本企业员工的管理者。住在这里，他们就能对居住环境和服务有真切体验，可以协助改进管理和服务，也可以及时协调解决本企业员工遇到的难题。

作为人员聚居区，青年公寓管理的头等大事便是安全。青年公寓制定了完善详尽的安全管理规定，成立了安全管理委员会，物业公司、企业宿管人员都是安全委员会的成员。安委会下设办公室，每周对公寓做例行安全检查，并组织开展消防演练、培训等活动，对安全进行常态化管理。

其他如卫生管理方面，物业公司提供楼内外公共区域的保洁，房间内卫生则由入住人员保持。青年公寓也形成了极为细致的管理规定，如楼道里不能有垃圾，不能有杂物，楼内不许吸烟，不能乱贴乱画等。

除此之外，合作企业也有各自的安全管理办法，其中许多条款比青年公寓的规定还要严格，执行也非常坚决。

揖斐电是苹果公司的全球供应商，其北京公司员工自



青年公寓样板间内景

2003年便入住青年公寓，现有300余名员工住在3号楼。苹果公司对供应商的考核全面而严格，包括对供应商员工居住条件和安全的考核。因此，揖斐电有极为严格的员工住宿管理规定。

例如，涉及用电安全的热水器、电饭锅、净水机、电热毯等各类设备一律禁用；涉及治安安全的各类刀具（包括水果刀）等一律禁用；涉及消防安全的打火机等一律禁用；不允许带外来人员住宿等。宿管人员每天上午下午两次入室检查，公司另有安全人员每周五到宿舍检查。

经过实践检验，“三位一体”管理模式效果甚佳。十几年来，青年公寓已经在洞察人才居住需求、管理服务公寓过程中形成了标准化的工作规范，拥有了市场化的运营经验，品牌化的公寓文化，它们都是未来公司发展可以复制及推广的宝贵经验。

孔强表示：“青年公寓的目标是树立中高端公寓品牌，为开发区人才筑梦，服务产业新城建设。”开发区扩区和人才的不断集聚是青年公寓发展的机遇，未来的职住平衡将越来越重要，青年公寓已经做好准备，在更广阔的舞台上，贡献自己的力量。IB

创客驿站： 转型新探索 社交新舞台

■ 穆一 吴敏

安居新选择

每天上下班需要多久？

这个问题，对于工作、创业在北京的绝大多数年轻人来说，计量单位往往是小时。

这个问题，对于金伟来说，答案很轻松——开车只要10多分钟——只相当于他的大学同学从小区步行到地铁的时间。

生于福建、毕业于北京航空航天大学的金伟，参加工作刚3年。此前，他实习和在北京朝阳区工作时，已领略过长时间通勤的苦恼。

今年4月份，他从原单位辞职，入职北京昭衍新药研究中心股份有限公司。这家公司是我国首家通过美国FDA GLP（食品药品监督管理局药物非临床研究质量管理规范）检查的新药临床前安全性评价机构，具有国际AAALAC（动物福利）认证、中国CFDA GLP认证、欧盟OECD GLP认证以及韩国MFDS GLP认证资质。

刚办完入职手续，公司就为金伟找好了住宿的地方：位于开发区科创九街32号院的北京经开·E7创客驿站（以下简称创客驿站）。

公司所在地开发区荣京东街甲5号，距离创客驿站，即使按从办公室到宿舍门计算，也不超过5公里。

“没想到会这么近，而且不堵车，生活很舒服。”金伟在接受记者采访时说，休息时或者看看书，或者与同事、朋友打打篮球，仿佛又回到了大学的时光。

从百度地图上看，创客驿站所在的位置，毗邻京沪高速、五环路，距离亦庄线经海路地铁站1500米左右，与京东方等开发区重点产业集群隔路相望，距京东商城总部、酒仙网也只有两条街区。

服务开发区重点大型企业和创新型企业的白领青年、管理者、创新创业青年，正是创客驿站成立的初衷。它由亦庄控股子公司、北京经开投资开发股份有限公司负责具体运营。

北京经开负责资产运营工作的是资产管理中心，副总监郑连荣告诉记者，如何助力开发区产业转型，服务于全国科技创新中心和“三城一区”建设，始终是公司领导班子关注的重点。资产管理中心在创客驿站的运营方式上开展了多方面尝试，如今的入住率已经超过90%，客户超过190人，并且客户反馈都非常好，说明现在的运营模式正走在正确的道路上。“休息好了，创新、创业才有劲头。这是最简单的逻辑。”郑连荣深有感触地说，但是，有时越是看起来简单的事情，要提高一个档次、实现飞跃，越是困难，需要久久为功的心态和韧劲。

记者在采访过程中了解到，北京经开正是通过明晰的定位，不断改进的精细化管理，把创客驿站打造成别具特色的精品公寓，为开发区产业转型升级和创业创新，注入了一股内生动力。

社交新舞台

北京双仪微电子公司总务孙瑛黛今年3月开始入住创客驿站。如今，她有几十位同事也都住在这里。

“很多同事都时常参加公寓组织的活动，或者一起做饭、看电

影，也很有意思。”孙瑛黛说，由于自己工作比较忙，参加活动的机会比较少。但许多同事住在这里，骑自行车上下班也就十几分钟，在一起的时间比在单位还多，关系处得非常融洽。

增强社交属性，正是创客驿站与其他类型公寓的显著区别。郑连荣解释说，创客驿站刚开始运作时，定位于北京经开创业创新品牌E7创享家的子品牌。他们在研究项目过程中发现，现在的年轻创业者、白领普遍比较宅，这并不利于他们健康成长。为此，强制社交，让年轻人走出自己的小天地，融入社会，成为创客公寓的使命。

北京经开资产管理中心公寓项目运营主管王芳负责创客驿站的日常管理。她告诉记者，正是因为承担的使命不同，创客驿站一开始就与蓝领公寓实现了差异化，以打造开发区内最有情怀、有活力、有品质的80、90后青年公寓、精品公寓为目标，聚集了一批有思想、有追求、喜欢社交的文艺活力型年轻人。

这个特质，体现在创客驿站运营的方方面面。客户选择方面。主要针对年青创业者、白领，年龄在45岁以下。同时，带小孩或者养猫、养狗、养宠物的不租。硬件配套也充分考虑了公共活动需求。



活动中心内配有台球、乒乓球、桌上足球等设施

创客驿站近6000平方米的建筑面积，为了增加公共活动空间，活动中心就占去了1000平方米。活动中心内有自助做餐区、用餐区、水吧、电影放映区，同时配备有台球、乒乓球、桌上足球等活动设施。

在主楼住宿区内，配有单独的健身房、咖啡书吧、屋顶花园、瑜伽室、游乐室等空间和相关设备。

此外，户外的篮球场、足球场、羽毛球场也很给力。

孙瑛黛就特别喜欢公寓的公共厨房。“不但能做饭，还有社交的功能，感觉特别好。”

转型新探索

今年中秋节那天，孙瑛黛回到公寓时，发现房间多了两箱水果。这让她很感动。“节假日里的这些礼品，让人非常温暖。”孙瑛黛说。



创客驿站外景

除了温暖，还有安全感。“晚上回来晚了，门卫会仔细核查入园人员身份、车牌号，防止非住户混入园区。”金伟说，进了公寓，保安还会检查，确保安全。

记者也发现一个细节，在120平方米的健身房，竟然没有跑步机。面对记者的疑问，王芳解释说：“健身房楼层高，跑步机运转时声音大，会影响客户休息。”

每一份付出，都会有反馈。

目前，创客驿站管理团队有9人。除了王芳以外，还有现场主管1人、保洁2人、工程1人、保安2人、前台2人。

王芳曾做过3年人力资源管理，1年行政工作，还有1年会员管理经验，养成了注重细节、力求完美的工作习惯。

王芳与团队成员一起，不断在细节上精益求精，“就像照顾自己的孩子一样，伴其成长。”

比如，采购的台球桌是星牌



创客驿站前台



创客驿站房间内景



都在面临从传统工业向现代高精尖产业、战略型新兴产业，从工业向现代服务业的双转型。转型过程中，必然会出现一些房产的冗余，也必然会产生一些升级的居住需求不容易满足。创客驿站及其他类似项目，正好为其提供了一系列解决方案。

郑连荣进一步解释说，正如公司领导始终要求的，作为企业，我们必须具备创新精神；作为国企，我们不能完全以利润为导向，要在市场化和承担社会责任两方面，都有成绩，都有贡献。**18**

的，乒乓球桌是红双喜的，“用得好、用得久”；每天放映什么电影，都要提前在微信群里与客户商量；每间房租户入住前，王芳都要仔细查看各种细节是否妥当、设施是否齐全。

据了解，创客驿站现有144间客房，两种户型。普通户型40平方米，最多不超过两人居住，内有大床或两张单人床、独立卫生间、洗漱台、预置式衣帽间、灵活办公桌、休闲茶几、沙发、床头柜、衣柜等，家用电器有热水器、洗衣机、电冰箱、饮水机、空调。

套间80平方米，除了与普通户型相同的配置外，还可以独立做饭，并且配有会客厅和迷你吧。

王芳告诉记者，这样高品质的配置，房租水平却明显低于市场同档次民宅出租房，大体在3000元至4500元之间。“我们的停车场还是免费的。”

目前，已经有16家高新技术企业或者医院客户入住，每家客户员工房间数在1间至20间不等。

创客驿站只是北京经开试水公寓服务的一个试点。面对未来，北京经开还有更大的规划。

郑连荣告诉记者，创客驿站将进行适度扩建。“就在活动中心旁边，还有一块地方，计划建一个3000平方米的

公寓。”创客驿站2016年底正式运营，已经积累了一定的经验。今年10月底，北京经开天津滨海企业大道项目里，有一个8000平方米、110个房间的类似项目开始招租。同时，在智慧化、国际化管理水平上都进行了提升。

2019年，北京经开壹中心将有一个8000平方米、78间房的自持公寓对外招租，同时实现全面升级。“主要面向金领、高级管理者、创业者。”

项目不断深化推进的背后，是管理者认识水平的不断深化。

“这个项目是公司推进自身业务转型，以及推动开发区、区域经济转型的一个尝试。”郑连荣解释说。

这并不难理解。

如今，亦庄控股正在全力打造一流产业新城运营商。北京经开作为其子公司阵营中的一员，长期承担了高端产业园区开发、运营、投资以及综合服务的职能。

新目标，需要新作为。北京经开正在全力推动业务模式转型、升级，以与集团发展目标相一致、相协调。提升资产运营效率、提高服务能力，正是其中重要环节。创客驿站及其他类似项目，应运而生。

从开发区转型和区域升级角度看，探索价值也很大。

当前，无论是亦庄开发区，还是天津滨海新区，乃至全国的园区、城市，



活动中心设有水吧、休息区

创新为帆 责任为骨 党建为基

——新元公司打造多层次保障 房体系侧记

■ 孙国策 吴 敏

故事 王小雨的快乐时光

每个工作日的早晨，7点多出门，步行10分钟左右到公司，在食堂吃早点。休息一会儿，8点半正式开始上班。

5点下班后，有时会在公司健身房锻炼一会儿再回家，路上去超市买点儿菜。有时会在小区健身步道跑跑步。

.....

今年39岁的王小雨，是北京奔驰有限公司质量部管理人员，主要负责质量考核，以实现对奔驰车身油漆颜色的精确控制。

作为一名工程技术人员，他对控制时间节奏很敏感。但生活在北京，这并不是一件容易的事，特别是上下班高峰时的出行时间。

2006年，他就开始在北京奔驰工作。工作之后，他一直和父母挤在双井一处30多平方米的筒子楼里。每天，他都要早点起床，以免错过单位班车，路上单程要40多分钟，堵车的话，就要一个多小时。

去年，这种忙碌的日子发生了改变。“去年公司通知我说，可以申请公租房了。报名后，填了一次表格，不久就通过了。”王小雨笑着说，一个月不到2000元的租金，住着非常好。

交通上，他住的开发区博客雅苑小区，距离公司1号门只有1.3公里。

居住条件上，父母、夫妻四个人住在两居室里，很宽





亦城茗苑是北京市最早一批人才公租房社区之一

敞。“孩子在海淀区上小学四年级，跟外公外婆住。回来也很方便。”王小雨介绍说，小区里的绿化率很高，有时时间在健身场那儿待一会儿，感觉也特别好。

他以前曾拜师学习过形意拳。晚上，微风掠过，打一套拳，对于王小雨来说，是一天最享受的休闲时光。

在这里，他并不感到陌生。他认识的同事，就有十几个在这里住。“出门见面打招呼、平时帮忙收个快递，氛围非常好，与双井那儿的老邻居感觉差不多。”

公租房的服务更是超赞。有一次，他上班后，父母在家发现水管坏了。还没等他回来，就已经修好了。

“如果像这样的公租房再多一些就好了。好多同事都问我，还有没有了！”王小雨说。

品牌

公租房两朵花：博客雅苑+亦城茗苑

博客雅苑和亦城茗苑是北京市最早的公租房项目，经常在媒体的报道中出现。

2013年9月，《北京日报》就曾报道过一条消息《北京

三个公租房获国家A级住宅》。

报道称，8月20日，住建部举行2013年度A级住宅建设经验交流大会。会上，住房和城乡建设部为全国第八批认定为A级住宅的项目颁发了证书和铭牌，共有17个保障性住房项目入选。

其中，开发区X17R1地块住宅亦城茗苑项目、开发区X31F1地块住宅博客雅苑项目通过国家A级住宅性能认定。

其实，这个公租房项目在建设过程中就曾获得过重要奖项。作为北京市2009年确定的54件实事之一，工程获得了“北京市保障房工程质量安全管理竞赛季度优胜单位”称号，以及“北京市建筑结构长城杯银质奖”和“北京市绿色施工文明安全工地”等荣誉称号。

据了解，这两个公租房项目共有近4500套房屋，项目的投资、建设、运营单位是亦庄控股下属公司博大新元房地产开发有限公司（以下简称新元公司）。

在北京市住房保障办公室组织的全市38个公租房项目后期经营及服务管理检查中，新元公司运营的亦城茗苑小区和博客雅苑小区得分均名列前茅。新元公司作为北京市乃至全国最早参与社会化公租房建设、运营的专业公司而广受赞誉。

发展 2个到18个

专业，来源于不懈的努力。

10年间，新元公司在保障房投资、运营的道路上，不断前行。

2015年，新元公司的公租房项目由两个发展到8个，建筑面积也达到了130万平方米，管理总房屋达到1万套。

2018年，新元公司负责的保障房项目增长到18个，总面积达到了200万平方米，一共有两万套房屋。其中，已投入运营的有13个，一共有1.5万套房屋。正在建设中的共有产权项目两个，有2138套共有产权住房；2019年还将回购两个公租房项目，能够供应2813套公租房。这些项目的性质虽然都具有保障房性质，但细分下来，内部还有不小的差异。

据了解，新元公司作为亦庄控股管理的子公司，承担着落实产业发展配套服务，特别是服务职住平衡、产城融合、集聚人才的重要职能。

目前，从开发区层面上看，新元公司已经汇聚三个平台。

一是公租房建设、投资、运营平台。目前，租赁型保障房中，有适合家庭居住的人才公租房、适合单身产业工人居住的蓝领宿舍，还有介于两者之间的白领单身公寓。

二是商品房配建公租房的回购平台。新元公司作为开发区商品房配建公租房的回购主体，把商品房配建的公租房回购过来，统一纳入保障房运营。其中，比较典型的有开发区河西区的金域东郡、海梓府、亦庄金茂悦等商品房配建的公租房。

三是共有产权住房建设代持主体。新元公司作为政府指定代持机构，代表政府持有共有产权房的部分产权。目前，新元公司正在建设开发区两个共有产权住房项目。

以上三个平台的房屋产权（共有产权住房的代持部分），所有者都是新元公司。

“应该说，公司在构建多层次住房保障体系中，已经实实在在地走出了一条新路。”新元公司常务副总经理谷守宇说，新元公司在开发区管委会和集团的领导下，在保障房领域，初步构建了一个多层次、立体化、服务职住平衡的体系。其中，人才公租房、白领单身公寓、蓝领宿舍、共有产权住房是四种主要形式。

创新 从业态细化到产品提升

新元公司运营的公租房前面有两个字“人才”，正是它



亦城科创嘉园蓝领宿舍

的突出特征：它以服务开发区所需要的技术、管理、操作人才为主。

人才是多层次的，需求也不同。这既是挑战，也给新元公司创新提供了契机。白领单身公寓正是在这个背景下诞生的。

2016年3月，新元公司提出白领单身公寓概念。当年9月，第一批住户就实现入住。

程序上，白领公寓的入住者，与其他类型一样，必须通过公司申请，并通过管委会入住资格审核。

服务对象上，以开发区高精尖单身人才为主。

入住标准上，全装修，厨房、卫生间、洁具、橱柜、灶具齐全，家具、家电也都配齐，实现拎包入住。

说起打造白领公寓这个产品的初衷，谷守宇说：“前几

年，我们发现一些白领、技术人员，对居住的要求在不断提升。但原来的公租房主要面向家庭居住，单身人才怎么办？

我们试着做了白领单身公寓这个产品，结果非常受欢迎。现在，金茂悦的白领公寓入住率已经超过98%。”

“实际上，房子还是保障房，性质不变。”谷守宇说，这是一个多赢的创新：人才享受到了高质量服务，开发区留住了人才、推动了区域经济发展，公司探索出一条更具可持续的道路。

如今，新元公司运营的白领公寓房屋合计近3000套。

业态细化的同时，产品品质和服务能力也在不断提升，持续优化、改造服务设施，打造满足健身、阅读、社交的园区环境、公共设施和共享活动空间，完善室内安全、消防管理等。



“站在用户角度，才能发现生活中的不方便，进而不断改进。这就是我们创新的基本思路。”谷守宇说。

据了解，新元公司资产管理部有一支专门做产品提升的队伍，随着北京市“疏解整治促提升”行动不断深化，他们的工作强度也随之增加。比如，今年X31（博客雅苑）整体商业改造，需要把地面、外墙、广告牌等按照标准整体提升。

据介绍，2019年，这支队伍有两大任务：一是完成亦城茗苑商业整体提升；二是完成亦城科创家园一期（蓝领宿舍）整体提升，包括户内、楼内公区、户外公区，景观、装修都要重新做，打造蓝领公寓样板。

服务方面，新元公司一站式服务在北京市保障房特别是公租房管理中，是一个创新。2016年，新元公司集中设立了两个公租房租住服务中心，提供多部门一站式办公服务，实现多项目联动管理，赢得了政府、住户和企业的好评。

保障 党建引领 文化传承

不久前，开发区首条党建步道在亦城茗苑和博客雅苑社区正式投入使用。

记者在现场看到，新元公司党支部打造的党建步道全长1000米，以红色为主打色彩，注重与小区整体建筑风格协调，每50米标注一个里程。步道旁设置党建宣传展板，20余块颇有创意设计感的红色展板，贯穿于青树绿圃间。“首次展示内容为中共一大到十九大会议概况，后期将定期进行更换。”新元公司党支部相关负责人介绍说。

据了解，建设党建步道，旨在发挥党支部的引领示范作用，拓展党建工作阵地，以最接地气的方式扩大党建文化宣传覆盖面，多样

化宣传党章党史，唤醒社区居民的红色记忆，让公租房住户在运动健身的同时感受红色文化，弘扬祖国好、家乡好、社区好的时代主旋律，展示社区文化正能量，实现党建与社区管理的相融互促。

如今，党建步道为公租房社区打造了一个集思想教育、休闲健身、陶冶情操于一体的党群教育平台，将党建阵地由室内拓展至室外、由党员扩展至广大公租房住户，成为“两学一做”从形式、内容等方面向基层延伸的创新，以及开发区公租房园区建设的一个亮点，是全面推进生态园区、民生园区、文化园区、智慧园区建设的一次实践。



博大新元在亦城茗苑、博客雅苑建设了独具特色的“党建步道”

以党建推动管理服务开展，成为新元公司推动工作的新经验和有力抓手。2018年，新元公司提出了特色党建品牌“党建领征程、承载安居梦”，将党建工作和企业经营发展全面深度融合，在“把方向、重学习、履职责、强廉政”方面做出特色、行有表率，在引领企业持续健康发展的同时，有力地推动了开发区保障房事业发展，为职住平衡体系的建立贡献了智慧和力量。

谷守宇介绍说，下一步新元公司党支部还将通过公租房电梯宣传展板、公租房社区APP等平台，将党的路线方针政策、企业发展、廉政教育融入居民日常生活，担当起传承红色基因的政治责任。

经验
从标准化到智慧化

十年磨一剑。

新元公司一路探索，一路总结，形成了宝贵的保障房运营经验。

第一个经验就是标准化。“我们做了这么多年保障房，项目都不一样，到底什么样最舒服？”谷守宇分析说，比如什么位置该铺地板、地砖，卫生间怎么布局、厨房如何设计、家具如何摆放、小户型的储物空间等。原来厨房多用大理石台面，这是有问题的。改用不锈钢后，就不再开裂，而且容易保洁。

把这些经验，应用到不同层次的房子，就形成了一个标准化产品。“从装修、产品标准到设备设施选型，我们收集了很多数据，更了解实际使用中房子的不足。这些教训对形成标准化、可复制的体系，同样非常重要。”谷守宇补充说。

管理、服务标准化同样至关重要。

新元公司在保障房管理中，逐渐摸索出一个标准模式：

工作要有流程化设计，每一步怎么干要明确；要有规范的表单，干什么事情填什么单子；关注关键节点，比如配租、入住、维修、投诉等。

2015年，新元公司系统地总结、沉淀了公租房运营管理及服务经验教训，编制完成了公租房管理手册，对公租房的接收、配租、日常运营管理及客户服务等工作进行规范。

这个手册得到了北京市建委、市保障房管理办公室的高度肯定。此后，新元公司每年都会对手册进行及时修订。

智慧化社区和智慧化管理，是新元公司正在努力的方向。“智慧社区要纳入公司信息化体系。”谷守宇说，把内部管理ERP系统、办公OA系统与社区APP打通，才能真正围绕客户体验去做。比如缴费，原来在一站式服务中心办理，现在可以用社区APP交房租、代收物业费。收费数据必须有内部ERP的支撑才能做起来。居民报修可通过手机拍一张照片，就有维修工人接单、上门维修，并收集客户维修

满意度。

“智慧小区”是一款深度构建化定制的社区APP，它将物业服务、信息通知、物业缴费、周边商铺、社区活动、社区圈子等生活信息及服务整合在一部手机里，为社区住户带来便捷与实惠。

这款智慧社区APP覆盖新元公司的亦城茗苑、博客雅苑、亦城景园、亦城科创家园等保障性住房社区，应用于公租房、人才公寓、自住型商品房、共有产权住房等多层次、全品类保障性住房的复杂场景。

接下来，新元公司将继续推进智慧社区的建设，为了给保障房住户提供一个安全的生活环境，通过建立并推广人脸识别系统对社区人员的出入进行动态监管，实现现有的“人防”向“人防+技防”转变，从源头防范转租、转借、闲置等违规行为发生。

据了解，新元公司在线下推出的“携手”系列活动，

在入住公租房的300多家企业和社区之间搭建了一个桥梁。“企业有很多资源，比如中芯国际有学校，这些教育资源对社区居住人员而言很有必要。”新元公司资产管理部负责人王凡说，“携手”系列现在是线下做，将来也要结合线上开展活动。现在企业表现出了浓厚兴趣，正在商讨更合适的结合点，“比如组织参观奔驰现代化工厂，就很有意义。”

发展永无止境。

记者了解到，新元公司正在探索研发新的人才保障房产品。谷守宇表示，开发区现在集聚了国家“千人计划”、海聚工程入选者等高层次人才，并且数量正在快速增加，如何给他们创造更好的住房条件值得关注。“必须现在就认真研究这些趋势性需求，为开发区升级做好人才安居的准备。”他说：“这是我们的使命，也是责任。”



共有产权房项目（在建）效果图

联港幸福湾： 幸福从哪里来？

■ 穆 —

“前不见古人，后不见来者。念天地之悠悠，独怆然而涕下！”

公元696年，陈子昂登临幽州蓟北楼，追思战国燕昭王筑黄金台，延揽天下英才的故事，写下千载名篇《登幽州台歌》。

有研究者称，黄金台就在北京市大兴区境内。

今天，大兴区念坛公园内，筑有陈子昂诗碑，塑造了一座山石文化景点，上有函远亭，供游人登高望远。

站在函远亭向西望，大约六七百米处，几排现代建筑隐现在林木之间。

它就是联港幸福湾。

从传统到现代、从绿地到建筑，这块紧邻南六环、几乎与圆明园处于同一经度的京南福地，贯穿着同一个特质：独一无二。

安置房、限价房、公租房、商品房……北京联港置业有限公司（以下简称联港置业）开发的这个项目，聚合了北京市几乎所有民生住宅类型。

这个项目另一个特点是，运营模式定位于自平衡体系——用内部商业部分的收入，弥补政策性部分的亏损，实现项目长远健康运营。

2011年2月28日，联港幸福湾动了第一锹土。至今，已接近8年。10月底，记者一行来到这里，近距离观察项目运营，也体会到了联港置业人的苦与甜。



环境 生态新区 便民港湾

念坛水库的坡岸林地，以及生态公园组成的绿地，形成一个天然大氧吧，滋养着联港幸福湾里的人们。

如果你想去联港幸福湾，可以有多种选择。

早晨8点，北京的出行高峰时段，记者从西五环外的首钢篮球中心驾车到联港幸福湾项目核心住宅区联港嘉园，只用了不到40分钟。小区周边紧邻京开高速、芦求路、黄良路，交通畅通。

乘坐公共交通，也很方便。地铁4号线生物医药基地站或义和庄站下，转公交两至三站地即到——公交840路、大兴21路，从罗奇营站下；957快，从黄良路东口站下；或者兴37路，直接到联港嘉园（兴37路总站就在联港嘉园）。

联港幸福湾选址于此，并非偶然。

从联港嘉园到中关村国家自主创新示范区大兴生物医药产业基地，只有两公里。联港幸福湾正是服务基地的配套民生项目。

2010年初，大兴区和开发区推进两区行政资源整合，建设南部高技术制造业和战略性新兴产业聚集区。2010年12月27日，亦庄控股与北京生物医药产业基地发展有限公司共同组建了联港置业，推进联港幸福湾项目建设。

记者在现场看到，联港嘉园里的住宅，户型方正，设计人性化，有60平方米的经典一居，80-90平方米两居，110-120平方米的舒适三居。

此外，购物中心、便民超市、文化活动中心、托老所、医院、银行、邮局、幼儿园、小学、公交车站等配套设施，一应俱全。

随着采访深入，一些不易察觉的细节和特殊之处，也一一呈现。

据联港置业总会计师展晓鲁介绍，联港幸福湾规划总用地31.19万平方米，总建筑面积50万平方米。其中，住宅面积近30万平方米。

这些住宅正是这个项目的独特之处：有12.5万平方米、1346套安置房，12.3万平方米、1411套两限房，1700平方米、29套公租房，还有4.8万平方米商品房。所有性质住宅都按精装修标准交房，热水器、整体厨房等电器也都从品牌厂家采购。

公建配套16.5万平方米，也有很多亮点。其中，已移交政府的北臧村小学（8000平方米），已有四个年级学生入学，是北京南城109个重点项目之一，被大兴区列入了“十二五”期间文教卫方面取得的成绩（政府为大兴居民新建的三座学校之一）。3000平方米的幼儿园内的环保型塑胶跑道，也让孩子们有了更为安全的活动空间。

“大兴宾馆下属的专业物业服务公司，水平高，服务意识强。”陪同记者采访的联港置业营销管理部营销主管姜威，现在就住联港嘉园，对这里的服务了如指掌。

他告诉记者，为小区提供服务的物业公司、商业配套公司以及联港置业的员工，粗略统计下来有上百人住在这里。

“既是服务员，也是体验员。”

他唯一感到应该改进的服务措施是，“冬天房间温度有点高。最高时超过26摄氏度。”

对此，联港置业资产管理部副经理田国强告诉记者，公司正与集团智能化服务平台对接，对水电热等服务设施进行改造，进一步提升住户的舒适度。

建设 以人民为中心 以担当为利器

联港置业一开始就展现出国有企业的担当和速度：2010年12月，支付地价款，取得了土地手续。2011年2月28日，项目开工。2012年10月1日，交付首批1034套安置房钥匙。

“我们没有辜负信任！体现了两区资源整合为群众带来的实实在在获得感。”联港置业总经理助理韩志超的话，简短却饱含深意。

联港置业开发管理部经理李庄介绍说，联港置业并不是这个项目的第一个操盘者。原来，有两家公司曾试图推动项目落地，无奈因各种原因限制，只能放弃。

为此，亦庄控股领导当时提出要求，项目要在规范、合法运营基础上，以人民为中心，体现国有企业的担当和责任，保质保量完成。

每走一步，都需要勇气、智慧和担当。

联港置业接手时发现，图纸在2008年就已经完成，有些设计已经显得有些落后。

比如停车位。最初是按1:0.5设计。怎么能尽量提高一些？经过仔细研究、推导，技术人员终于发现原图纸上有一



联港家园的医疗、幼教、商业街、公交站等配套设施

处是半地下车库可以改进。“因为它的设计空间不合理，也没有绿化面积。经过改造，我们把它改成草坪停车场，车位比提高到了1:0.7，绿化面积也增加了。现在，再增加机械停车场，就基本能解决停车难的问题了。”联港置业工程管理部经理石磊举例说。

有些困难，已经超出了一个项目自身的范畴。比如路、水、电、热等市政配套。在回迁交房日期确定的倒逼之下，等配套上来再干，已经来不急了。于是，就出现了下列的一系列场景：

施工队伍、材料进场，发现没有主干路能过来，就自己修出一条路；

电力供应跟不上，就与电网公司协调，前后花了6000多万元，从3.5公里外拉来10千伏高压电路，才解决了变电站电源引入小区的难题；

按规划，这片用水属于第三水厂，但直到前几年这个水厂还在建设，只能从7公里外的第二水厂取水——一番增压、消毒的操作，成本陡然上升；

市政热力管道与项目同期施工，交房前依然在建设中。于是，联港置业自己建了一个燃气锅炉房，保证居民取暖。原来位置在核心区，通过协调各方，改在了东南下风口……

项目摊子大，手里的钱要一分钱掰成两半花。“我们在热力项目上采取了BOT模式，节约了4000多万元。”展晓鲁说，那时没办法，每个技术、工程和管理人员，似乎都成了成本专家。最终，也确实想出了不少好办法。

比如在商品房营销阶段，试过媒体广告、广告牌展示等传统手段，效果一般。他们后来分析，发现80%来访客户都是大兴区内或者黄村以及周边的熟人，于是换了方式，与20多家中介合作，带客量一下子就上来了，实现了快速、低成

本销售。2018年，这种销售模式刚被北京各大新楼盘推广。

勇气和担当，在关键时刻体现得尤为明显。

2012年和2016年，北京遭受过两次大暴雨袭击。联港置业的管理团队，也经受住了这两次考验。

原来，位于黄良路的市政主排水口，当时都还没修完，大容量排水主要靠泵站。当时，消防中控室、地下一层空调机房、地下二层消防泵房、地下人防以及配电站等处都受到了暴雨袭击。石磊和工程部的同事分兵把守。为了保证供电，石磊一直待在10千伏高压配电室。

“惊心动魄！”韩志超回忆说，他打电话让石磊先把人撤出来，保证安全。石磊经过简单评估，回答他说：“几千万元的设备我们能保住，人也保证安全，电力保证不断。”

经验

学会算大账 从未来谋划现在

联港置业把亦庄控股的业务范围，从开发区扩展到两区融合新区，现在开始辐射到北京大兴国际机场和临空经济

区，成为区域发展拓荒者、领航者。

记者在采访中了解到，随着北京大兴国际机场运营临近，东航和南航正在周边为旗下各子公司寻找办公场所。联港幸福湾还未出租的两栋高质量办公楼成为两家航空公司心仪的目标。

至此，联港幸福湾的项目开发基本告一段落。那么，作为独一无二的自平衡体系，联港置业实现最初的目标了吗？

对此问题，展晓鲁给记者算了一笔账。

客户账。现在，项目按照各类住户的意愿，实现了高标准交付、全方位保障、专业化维护。

经济账。2011年，联港置业成立时注册资本金8.5亿元。项目总投入已经达到20亿元。如果算上办公楼的出租收入，基本实现盈亏平衡。

“如果采取公允价值计账，会有大幅度盈利的。”展晓鲁说，如果从未来5年、10年创造价值的角度，这个项目更值得期待了。

政治账。项目不仅符合大兴区委、区政府的要求，还额外解决了一些难题。

比如，为大兴区政府解决了遗留十余年、为中国食品药品检定研究院提供成本价住房的历史问题。

算账，是为了总结过去，也是为了更好的未来。

采访中，联港置业多位管理团队成員和员工都表示，这个项目做下来，有很多经验可以汲取、复制到其他项目上。

小的方面，比如交房。2012年，联港幸福湾组织安置房交付时，也是亦庄控股旗下公司第一次这么大规模交房，积累了很多经验。

一是准备充分。政策解释、建设、工程、接待、物业各环节，充分演练模拟。这个经验，后来在12平方公里等项目上，都得到了很好的推广。

二是注重细节。其中，室内卫生很关键。他们的经验表明，不能让建筑公司的人来做新房清洁，一定要请专业保洁公司清洗一遍。“干净了，投诉率大幅降低。”

大的方面，比如集团各子公司的协同效应。

展晓鲁对此感受很深。“市委、市政府明确了亦庄控股的定位，打造成特色鲜明、管理卓越、高效运营、跨越式发展，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。这自然要求内部各环节、各子公司要产业协同效应。可以说，这个项目从一个侧面，很好地体现了这一点。”展晓鲁说。

比如协同解决资金难题。最初的8.5亿元资本金，拿地就花了8.2亿元，建设费用一时就没了着落。“博大建设作为兄弟单位，为我们垫资施工，保证了工期。”展晓鲁回忆说，联港置业此后与银行合作，为博大建设担保，提供了4亿元贷款，这成为博大建设第一笔大额贷款。既积累了银行信用，也为以后融资提供了信用基础和经验。

还有，作为承担政策任务的公司，要充分把政策用足、用好。

比如，在项目推进最关键，也是最缺钱的时刻，争取到了北京保障房中心提供的4亿元支持，极大地缓解了项目的压力。

“这样一个综合性项目做下来，应该说有苦也有甜。”展晓鲁说，公司正在进入收获期。我们相信，在亦庄控股打造一流产业新城运营商的过程中，联港置业也能实现跨越式发展。**18**





悦廷： 有责任感的商品房

■ 孙国策

凉水河从北京经济技术开发区西北部流入，然后折弯向东，穿城而过，将开发区分成了两片。河流的西南一侧被称为河西区。在凉水河一街跟博兴七路的交叉地带，有一处低密度绿色生态居住社区，这就是悦廷。

悦廷地处开发区核心生活区，以低密度花园社区而著名。从上空俯瞰，风格多样的建筑组团散落在园林景观之中，容积率低至1.5。在寸土寸金的北京城，类似的住宅项目少之又少，堪称可贵。

悦廷距离凉水河绿色景观带仅几百米，距离京南地区最大的郊野公园——南海子公园，也不足3公里。可以说，从外到内，悦廷的绿色生态环境都极为难得，是开发区不可多得的精品项目。

铸造精品项目

悦廷由三个居住组团组成，规划面积约15万平方米，住宅总数900余套，2010年上市销售，由亦庄控股全资子公司开发，是河西区的第一个商品房项目。

悦廷是亦庄控股第一次试水市场化房地产项目开发，志在将其打造成精品项目，为长远发展树立良好口碑。为了打响第一枪，为长远发展树立旗帜，悦廷的各项工作从始至终都以非常高的标准展开。博润置业公司副总经理宗贵梨是悦廷开发销售过程的主要参与者之一，她告诉记者：“当时就是想把悦廷做到我们理想中的完美状态。”

项目团队仔细研究了商品房市场，结合自身优势，将悦廷定位为高品质生态住宅，要重现当代都市缺失的舒适、优雅、活力，重建和谐相助、互扶互进的邻里关系，



悦廷项目住宅内景



服务于对生活品质、居住环境要求越来越高的人群。

园区设计、建筑设计、户型设计更能体现项目团队的精雕细琢。

园区以“低密，多自然，少建筑”为原则，采用“错落式低密规划”布局，建筑稀疏有致，在容积率上做减法，在居住品质上做加法，不惜用更多的面积来换取绿化和环境。园林部分创造了“生态型下沉式景观”特色，沿园林主线铺陈，形成1-3米自然高差，坡谷间遍布绿篱围墙、条石座椅、竹林树阵、景观叠水、观景木台，汇聚了“湾、河、溪、林、公园、幽谷”等六重层叠景观。

建筑以9—11层纯板式建筑群为主，其中部分建筑南向旋转了21度，创造了更好的自然采光与通风条件，同时减少面积浪费。

项目主力户型分为两种，一种是90平方米的两室两厅，一种是130平方米的三室两厅，均为退台式设计，每户都有入户花厅和开敞式阳台，其中一半面积为赠送，令使用率高达90%以上。

服务区内人群

悦廷属于商品房项目，不过，开发企业的国企性质和所处的时代、区域环境，使悦廷承担了更多的社会责任。

项目上市之时，正值大兴区与开发区行政资源整合之际，开发区站在新一轮高速发展的路口上。河西区土地整理

开发进度加快，为了保证拆迁百姓合理安置，悦廷拿出了约5万平方米、500余套住宅，转为安置房，用于安排村民上楼。宗贵梨说：“悦廷为河西区的拆迁安置和城市发展做了一些实实在在的工作。”

悦廷剩余的近5万平方米（约450套）住宅，均通过市场化完成销售。当时北京楼市已经进入快速上涨通道，地处开发区和优秀的园区设计使悦廷备受市场青睐，在这种情况下，悦廷依然非常好地发挥了服务开发区的作用。

当时的开发区已有众多知名企业入驻，人才聚集速度加快，居住需求也随之而来。例如，2009年7月，中铁十九局总部从辽宁省辽阳市迁至北京，入驻开发区。它是开发区着力引进的高新企业，享有一定的人才政策支持，包括购买商品房的优先项。

悦廷作为开发区不可多得的优质项目，在销售过程中更侧重于满足开发区重点单位和重点企业的人才居住需求。任职于相关企业的人才，拥有在职证明、任职证明并缴纳一定期限社保的人员，均可在购买悦廷房源时得到一定程度的加分。

最终，悦廷市场化销售部分售罄后统计，80%以上的客户均为在开发区工作的人群，有效支持了开发区产业发展。即便是上市多年后的现在，经过了一定程度的市场流转，这一比例也几乎没有太大变化。

事实上，这样的客户结构也为悦廷的管理创造了有利条

件，许多人既是同事，又是邻居，邻里氛围更加和谐，也帮助悦廷成为开发区第一个实行封闭式管理的住宅项目。

相对于后续众多大型商品房项目，悦廷的体量并不算大，但它的成功却以小见大，具有十分重要的意义。

它是河西区商品房市场的先行者，撬动了这一区域商品房市场的发展。在悦廷之后，众多地产巨头企业进入这一区域，中信新城、金茂府、金茂悦等大量商品房项目相继开发上市。悦廷的开发正踩在了开发区开始注重产业发展和居住保障平衡的时间点上，是开发区房地产市场发展的重要先导。

它为开发区的安居事业做出了巨大贡献。一方面，项目过半数量的住宅转为安置房，解决了拆迁百姓安置问题，为产业发展提供了有力支撑。另一方面，商品房部分更侧重于保障开发区内人员购房需求，特别是为入区重点企业人才居住提供了支持。

它还表明，亦庄控股能够开发商品房精品项目，为集团开拓商品房项目积累了宝贵经验。更重要的是，它以商品房的属性，兼顾了社会责任。从这个角度来说，悦廷是开发区内做得最好的项目之一。B



悦廷住宅贴近自然



风物长宜放眼量

■ 卓 月

凡为过往，皆为序章。

面对未来，亦庄控股如何进一步完善职住平衡体系，以适应发展需要。

笔者认为，根本是要抓住未来的需求。

需求在哪里？

首先，需求藏在亦庄控股面临的机遇，承担的任务、责任里。

宏观方面讲，亦庄控股面临国家全面建成小康社会的重要机遇，在此基础上的消费升级是大势所趋；

中观方面讲，面对京津冀协同发展、首都科技创新中心、“三城一区”建设和科技创新成果转化主阵地建设的重要机遇，科技人才、高端人才、国际化人才将是未来重点服务对象；

更为具体讲，2017年，北京市委、市政府明确了193平方公里的开发区空间规划，提出了打造“升级版”开发区和南部经济发展新高地的战略构想，以及以新航城公司为主体参与北京大兴国际机场建设，都为亦庄控股提供了难得的机遇，进一步打造适合发展需要的职住平衡体系也是题中应有之意。

其次，需求有时并不是显性的，而是隐藏在趋势之中。

当前，仅从安居角度讲，亦庄控股面临三个趋势，即国际化、智能化和家庭化。

北京正在打造国际交往中心，势必对包括亦庄开发区、大兴区在内的全市各区、部门、单位的国际化水平，提出更高的要求；要打造升级版开发区，提高国际化服务能力，也是重点内容之一。

智能化浪潮正席卷全球，中国作为新兴大国，在移动互联网下半场的智能化应用中，也必将不断深化扩展。其中，家居服务、社区服务正是智能化应用的主要场景之一。

家庭化是相对于过去中青年在外工作创业、老人孩子在老家留守的状态而言。展望未来，老中青三代共同生活的家庭生活回归了传统，也符合绝大多数中国人的内心需求，必将成为重要潮流。

面向未来，亦庄控股已经做出了积极应对。

有的，已经做出了积极探索，比如经开股份打造的升级版创客驿站中，就开始把国际化因素作为重要指标；新航城在大兴国际机场安置房中，已引入了智能化应用。

有的，已经做出了具体部署。亦庄控股党代会提出，围绕“智慧化、标准化”做文章，形成《智慧城市建设和服务菜单》，打造智慧楼宇、智慧园区、智慧能源、智慧服务的一站式解决方案；以工业物业标准化建设为起点，形成城市建设和服务保障标准体系，切实提升服务保障水平，从而真正实现“城市终将因亦庄控股而美好”的目标！

有的，已经进入了调研视野。如对家庭化、老龄化趋势，亦庄控股党委近几年一直在深入调研、研究方案，一些在建项目和推出的住宅产品中，都不同程度体现了研究成果。

面向未来，亦庄控股无疑还能做得更多、走得更远……



荷兰社会住房体系的经验

■ 中国城市规划设计研究院住房与住区研究所副所长 余 猛

1.对住房公共产品属性和商品属性的协调

荷兰住房体系成功的主要因素之一在于将住房公共产品属性作为住房政策的基础，以社会住房调节理性与非理性需求并予以影响商品住房发展。荷兰已经建立起了以社会住房为基础保障、商品住房为补充、调节多样化需求的住房体系。虽然在当下也强调通过社会住房私有化等措施减轻住房合作社的压力、推行住房市场结构优化和阶层融合，但这并没有动摇社会住房在住房市场中的主要地位，其占全部住房比重在整个欧盟范围内依然处于前列。

2.持续重视并注重社会住房政策的连续性

历次国家《住房法》《住房分配法》《社会住房管理通则》《收入和支出平衡协定》等对住房建设、分配、住房合作社运行管理等各个方面都做了详细的规定。策略方向的一以贯之和早期介入避免了住房矛盾的长期积累，使得荷兰住房市场很少因为产品结构原因出现较大的波动。

3. 制度设计支持住房合作社的良性发展

供给端统一组织并与监管端分离的方法，避免了一方包办投资、建设、分配运行和监管全过程的弊端，减少了灰色空间。这既保障了社会住房体系的可持续发展，也减轻了政府在具体事务上的负担和经济压力。政府只起到指导和监督检查作用，并不直接介入建设和运营当中。住房合作社拥有自主经营权力，可以在允许的范围内进行社会住房的融资、建设、分配和运行，决定租金高低、租售比例、选择合作对象。一切都按照市场规律进行社会化运作，向本合作社的董事会负责并接受租户委员会监督。这一方式避免了公用事业单位受行政机制影响而容易出现的效率低下、竞争能力不强等状况，利于专业化运作，有效保障了社会住

房的供给。

4. 重视居住后的运行管理，避免社区衰败

荷兰对社会住房质量的监管和控制不仅体现在建设阶段，还体现在居住后的“软件”和“硬件”两个方面，这也是荷兰社会住房一直保持高质量的重要手段。

“软件”即促进租户的流动性，改善住房结构推动社区人群结构的更新，鼓励多阶层、多种族和各年龄家庭混合聚居，进行就业辅导和贫困救助等，避免出现社区衰败问题。

“硬件”即在租户居住过程中也持续对房屋进行维护和修缮。住房合作社每年都有大量资金投入旧有房屋的翻新和维护上，同时还十分注重社区环境和配套设施建设，以切实改善和提高居民的生活条件。受整个欧盟对环境和生态问题高度重视的影响，以及住房合作社降低成本的需求，荷兰社会住房更新改造的一个重点也是对低能耗的不懈追求，政府和民间的相关节能法规、补贴和行业协会规定较为齐全，各地也在鼓励进行节能建筑创新和实践。（文章来源：《城市规划通讯》总第23期）



国外保障房啥特点？

■ 国家信息中心经济预测部 郝彦菲

不少国家住房政策的理念和制度虽然相同，但根据国情和时势的各种要素有所差异，因而可能形成不同的运行模式。如果比较一下已经实现了现代化的国家住房模式，就可以发现其共同优点和不同特色都是十分鲜明的。但是即使是住房制度和政策已经成熟和完善的国家，现在仍然在根据不断发展的情况进行调整。

一、国际住房模式的六个共同点

1. 法制健全

发达国家和亚洲“四小龙”无一例外都制定了《住宅法》作为住房领域的基本大法（名称可能有所不同），并随形势的发展而不断进行修改。有的国家对处于弱势的居住者予以特殊法律保护，设置了“可抗辩”、“可诉讼”的住房权、贷款权、租房权等规定。购房市场和租房市场的各个主体都在法制轨道上运行，可以有效地消除各种利害冲突。

因此，住房需求这一涉及到基本人权和国家经济社会运行的基本问题能够不断得到妥善解决。反观一些经济起飞、但住房领域混乱不堪的发展中国家，要么法律缺失，要么某些关键问题法律规定失当，这也是产生失衡（如贫民窟）的基本原因。

2. 政府与市场相结合

目前还没有一个单靠政府这只“看得见的手”或市场这只“看不见的手”，而不靠另一只手来配合就能解决住房问题的国家。

美国是最推崇私有制、最信奉自由市场的国家，但也是对低收入家庭住房资助形式最多、对 Middle 阶层住房融资保障最为有力的国家。不仅由住房管理局以国家信誉作为担保，而且还专门成立了其他任何行业都没有的“国有企业”——房地美和房利美提供证券化融资支持。

新加坡是世界上少有的由政府垄断土地和住房市场的国家，但是政府建房基本上都是以出售这一市场化方式进行分配的，而且还采取了现代金融市场比较前沿的抵押融资、重

组抵押融资、住房反抵押养老等复杂的市场化融资方式。

欧洲国家的社会住房模式，在多元化住房建设与供给、多种形式的住房消费中，都一直立足于把政府职能与市场机制结合起来，只是不同国家、不同时期有不同的侧重而已。

3. 住房保障和住房市场融合

新加坡政府建屋发展局本身就是政企合一的房地产开发管理公司，以独特方式推行住房保障和住房市场的融合，尽管这种形式其他国家无法效仿，但取得“居者有其屋”的巨大成功则是举世公认的。

欧洲大陆各国在上世纪70年代后，通过社会住房私有化的方式来推进住房保障与住房市场的融合，使住房自有率大幅度提升的同时，居住水平与美国的差距也在缩小。

美国联邦政府在上世纪80年代停止建设公共住房，意味着住房保障和住房市场整体上实现了并轨，运行20多年各方面都很满意。后来次贷虚拟金融的泛滥造成的波折是另一类问题，实际上并不是住房市场自身的问题。

相比之下，至今仍在双轨制的基础上信奉“保低不限高”的日本、泰国和我国香港、台湾地区，社会成员的住房差距不断扩大、住房市场波折不断加剧已成为久治不愈的“顽症”，不少人仍居住在戏称为“笼屋”、“兔子窝”等陋室中。

4. 兼顾住房的民生性和财产性

反映住房个人财产权的住房自有率，新加坡达到90%，为世界各国最高；美国达到70%，为发达国家最高。这两个最为强调住房财产性的国家还有一个共同特点是，都强调住房公平，只不过实现形式不同而已：美国是以法律规定金融

市场、购房市场、租房市场都要保护弱势一方的权益来实现，而新加坡则从政府垄断市场、直接组织住房建造和分配来实现。

欧洲各国在战后重建中，把住房的社会性（民生性）放到第一位，是形势所迫的必然选择。但是在上世纪后期都开始重视财产性的体现，英国在私有化浪潮中出售公房（社会住房）的步子走得最快，目前住房自有率已接近美国，达到69%。而德国一直维持政府干预较多、提倡合作主义的社会主义市场经济政策，因而到2008年，住房自有率仍为41%，是欧洲大国的最低水平。德国住房私有化这种“宁慢而不乱但求公平”的稳健做法也是值得研究借鉴、吸收其合理成分的。

5. 住房金融既是经济工具，更是保障工具

不少国家都设置过与商业金融分别独立运行的住房金融机构和制度。但是随着形势的发展，商业金融和住房金融越来越趋向融合。

目前发达国家个人住房贷款占金融资本和GDP都达到很高比重，说明住房金融已成为金融业和经济生活的重要组成部分。

尽管如此，各国都以立法的形式，保证金融为“住房权”服务。例如对居民首套住房贷款的保证、贷款条件向中低收入倾斜或实行担保、切断投机炒房的金融渠道等等。

美国在历史上曾经发生过数起政府为个人住房贷款坏账买单的事件。在2008年金融危机中，更是对丧失住房抵押赎回权的购房者投入巨资进行救助。美国救房市的目的既是为了挽救经济，也是为了稳定社会，特别是为了稳定中产阶级的财产权。

6. 中等收入家庭住房权是保障的重要内容

北欧国家讲求住房人人平等，因而住房政策覆盖所有公民。其他欧洲国家的社会住房模式也对中等收入家庭的住房问题给予有力的保障。

美国主要有两种保障措施：一是巨额的“税务支出”。美国对住房税收主要有三种减免方法，即对用于偿还自住房抵押贷款的收入实行所得税减免、对自住房实行不动产税减免、对首套住房出售所得税减免。出售首套住房所得减免单身户最高限额25万美元、已婚夫妇限50万美元。另据统计，中高收入（超过10万美元）户享受免交个人所得税总额的一半，而低收入（不到3万美元）户仅占3%的份额。说明联邦

政府对住房的税收优惠主要是中高收入家庭受益。美国联邦政府2004年用于低收入者的住房补贴约300亿美元，而住房减免税达1200亿美元。由此可见住房政策的最大受益者还是中高收入家庭。二是住房抵押贷款担保。美国联邦住房管理局的担保使房贷首付降到10%以下，期限延长到最长30年，因而大量的中产阶级由此从租房户变为自有房户。同时担保条件对住宅档次提出严格要求，政府担保的受益面实际上也是中高收入群体。

二、不同的特点

欧洲大多数国家的社会住房模式以注重均衡为特色，包括以政府规划控制住房供给与需求的均衡、社会大众均衡受益、购房市场和租房市场都要遵守法律规范等。德国维持房价和房租平稳几十年，在本轮金融危机中也没有发生住房市场动荡，居民购房租房都控制在“可负担”范围内。英国在社会住房制度的基础上以“私有化”解除政府财政包袱，使住房自有率迅速接近美国。

美国的自由市场住房模式具有政府投资少、居住功能完善、政府补贴受益面广的特点，也十分注重社会性。美国政府针对中低收入者的房贷担保融资系统平稳运行了60多年，但本世纪初对金融投机衍生的次级贷款失控引发了金融危机。

高度集权的新加坡住房模式由政府统管土地供应、住房金融和住房市场。由政府建造的组屋占全国住房的85%左右，销售对象按法定条件确定，购房条件改变后按评估价“退旧购新”。新加坡模式所体现的民生、资产、公平等理念值得关注，但其做法难于在人口众多的大国推行。

市场化并轨的智利模式是发展中国家解决住房短缺和贫民窟问题的成功范例。20世纪50至70年代，智利政府为 Middle 收入家庭建造公共住房。从80年代开始，改为政府住房补贴与法定住房贷款按资助对象条件分类组合的办法激发市场力量，增加住房建设，仅用十几年绝大部分贫民窟变为新建居民区，同时促使经济和金融在南美国家中几次都能率先走出危机期。（文章来源：国家信息中心）

安置房：安放幸福 责任传承

■ 卓 月



“十二平方公里”安置房项目

12平方公里洒血汗

50天内，约3267个院落、18个村、涉及12000余人的拆迁全部完成；两年后，18387套安置房完成交付，4000多户村民在喜迁新居的同时，还获得了一定的财产性收入保障……

五六年来，每当有客户、兄弟单位拜访北京亦庄国际开发建设有限公司（以下简称开发建设有限公司），这段用智慧和汗水凝结的文字，都会引起极大的关注和赞誉。

这是一块热土。

北京市大兴区瀛海镇东部，东至博兴八路，南至泰河三街，西至博兴西路，北至黄亦路(泰河路)，7个地块内，分布着18387套安置房，仅公建面积就达到4万余平方米，幼儿园、学校、派出所、医疗、文化活动中心和商业配套一应俱全。

2010年，大兴区和亦庄开发区推进行政资源整合。北京

市委、市政府作出加快建设首都南部高技术制造业和战略性新兴产业聚集区的战略决策。

2010年3月，开发建设有限公司作为亦庄控股子公司，肩负使命而生：进一步拓展开发区产业发展空间，加快产业配套住宅建设，做好城市基础设施和配套设施建设，加速城市化建设进程，吸引高端产业落户。

为此，开发建设有限公司在成立之初，就立足于土地一级开发，市政基础设施建设，房地产开发、建设与销售等活动。

它承担的第一项艰巨的任务，就是两区行政资源整合“一号工程”中的重头戏——12平方公里征地拆迁、安置房建设。

这是一个要求极高的项目。

“一切为拆迁百姓、打造精品回迁安置社区”，成为12平方公里安置房建设原则。目标是“平稳入住、满意入住”。

为完成这个目标，开发区主管12平方公里开发建设的区

领导亲自带队驻扎一线。新区领导班子多次到施工现场查看工程进度、配套建设。建设、规划、公安、公路、水电气热等各个部门全力配合。

开发建设有限公司更是集体上一线，他们的目标只有一个：让回迁居民早日回家。

结果，开发建设有限公司不仅完成任务，而且形成“百亿级投融资、上千公顷土地规模开发和百万平方米级安置房建设同步进行”模式，保障房项目获得了中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖。

经验智慧有传承

12平方公里安置房紧邻环境优美的南海子郊野公园，容积率平均为2.08，绿化率30%，均为薄型板楼、南北通透，以18层为主，少部分为14-16层。而且车位配置为一户一车位，其中10%在地面，90%在地下，充分考虑人车分流……

优越的地理环境，合理的户型和规划设计，让回迁居民收获了满满的幸福感。

对于开发建设有限公司乃至亦庄控股而言，除了在项目上获得了成就感，也形成了宝贵的经验，在以后的安置房建设、保障房建设以及住宅产品开发过程中，得到了有效推广和借鉴。

比如生态理念、智慧运营。

12平方公里安置房小区的景观设计，结合了环境特点，充分利用现状，在营造微地形立体景观特色的同时，景观绿化尽量保留原生树种，造就宜居的生态居所，实现生态化和场所化；小区内配备完善的安防监控系统、停车管理系统、住户的非可视对讲系统。

这些，新航城公司在北京大兴国际机场安置房建设过程中，都有充分的体现，并且做了不同程度的提升和完善。

即使在一些细节上，12平方公里安置房形成的经验，也被亦庄控股后面的项目充分吸收。

比如交房流程。

12平方公里安置房创造了一个交房时间标杆：回迁居民交房时间不超过1.5个小时，首批1402户回迁居民的2154套房，5天内就办理完成了近85%。

它的秘诀藏在流程精细化、规范化、合理化

之中。

精细化。他们采取集中设立一条服务主线，安排建设单位和物业公司设置展台，由经纪公司负责全程“1对1引导”服务，协助回迁居民有序办理采暖费、签合同、验房等入户手续，引入供暖、农信社、电信、有线电视等单位提供存取款、电话宽带入户等便民服务，减少回迁村民入住办理环节和时间。

规范化。瀛海镇提前为每户回迁居民发放入住通知手袋，袋中装有《致回迁居民一封信》、《致业主一封信》、结算及入住流程细解、入住通知单等，让回迁居民提前算好账、算明账，实现居民开开心心回迁，明明白白签字。同时，现场有专业人员咨询回迁步骤，让回迁村民了解、知晓入住手续的办理程序及回迁小区相关管理等方面的内容，减少等待时间。

合理化。为了让居民回家后不心慌，有组织依靠，新区提前将80#地块回迁涉及的村委会和物业公司共19家单位、组织的办公地点，从拆迁服务中心一并移到80#地块中，在每栋楼单元门口公布维修保障组网格负责人、联系电话，有事不出楼、不出社区。

如今，新航城公司在充分吸收12平方公里安置房等项目经验基础上，根据实际情况进行了大胆创新，圆满完成北京大兴国际机场临空经济区安置房一期建设、交付。

这些新经验，也必将为北京大兴国际机场临空经济区安置房二期，以及其他类似项目提供有益的借鉴。

九层之台，起于垒土。项目一个接着一个做，事业一代接着一代干，亦庄控股正是在这样的接力中，不断向着国际一流产业新城运营商的目标稳步前行。18



每块砖都写满了历史

——记北京大兴国际机场安置房一期建设

■ 孙国策



9月15日，北京大兴国际机场安置房回迁工作正式启动。小区内的树上挂起了大红灯笼，道路两侧、摆渡车上和单元楼门口张贴着“欢迎回家”的红色字幅，在一派喜庆气氛中，一批批回迁村民领到了新房的钥匙，揭开门口的“幸福封印”，推开房门，走进全新的生活。

为了确保百姓顺利回迁，北京新航城控股有限公司（以下简称“新航城公司”）联合政府、银行等单位进行了周密准备和多次演练，并创新了“一站式服务岛”模式。物业服务、业务办理、银行服务、房屋建设四方人员共同组成一个“服务岛”，村民只需在一个窗口即可将物业协议、房屋建设资金等所有问题一一捋顺，顺利快捷地办理全部手续。

三年前，榆垓镇、礼贤镇13个村、两万多名居民离别故土，为北京大兴国际机场建设让出空间。三年来，他们对新家翘首以盼，如今终于踏上回家的红毯。“在外漂泊了三年，现在可算回家了。”榆垓镇一名回迁村民说。

9月30日，为期半个月的回迁工作圆满结束，标志着历时五年的安置房规划、设计、建设、安置工作取得了阶段性胜利。此时距新航城公司成立6周年还有二十多天，回迁的顺利完成无疑是新航城公司最好的生日礼物。

6年前的2012年10月23日，为服务北京大兴国际机场、建设临空经济区，新航城公司应运而生。2013年，北京市政府确立了新航城公司临空经济区核心平台公司的定位。从此，新航城公司开启了一段波澜壮阔的奋斗征程。

以人为本 高标准谋划

北京大兴国际机场是京津冀协同发展战略下的重要工程，是国家发展的新动力源。安置房项目是保障北京大兴国际机场顺利通航的重点工程，是事关百姓利益的民心工程，也是新航城公司承接的第一个重点工程项目。

站在“以人民为中心”的高度，以百姓满意工程为出发点和落脚点，新航城公司先后完成了北京大兴国际机场主体工程征地拆迁、资金保障和

百姓选房工作，高标准高质量规划建设了北京市首个绿色建筑设计二星标准安置房。

安置房项目主要包括榆垓、礼贤两大组团，总建筑面积约195万平方米，包含136栋住宅楼及配套设施，总投资约121亿元。其中，榆垓组团总建筑面积约160万平方米，礼贤组团总建筑面积约35万平方米，累计建设房屋1.5万套。

为将安置房打造成体现首都特色和水平的精品工程，在项目前期阶段，新航城公司工作人员多次组织外出考察调研，走访了大兴区60多个村的安置房建设和使用情况，详细了解百姓在户型设计、公用生活、配套设施、交通设施、社区环境和物业管理等方面的需求和问题。

以此为重要依据，新航城公司将“绿色低碳、节能环保，交通便捷、方便出行，慢行理念、健康生活，以人为本、标准超前，户型合理、南北通透，室外环境、室内设计，传承历史、留住乡愁”等概念融入规划设计方案，实现全部住宅楼达到绿色建筑设计二星标准，并嵌入许多别具匠心的构思和人性化的设计。

以榆垓组团为例，安置房选址于临空经济区最好的地块，位于榆垓镇核心位置，最大限度实现了群众就地安置，离土不离乡，并且紧邻大广高速求贤出口、106国道，交通便利。

规划方案还将绿色城市、海绵城市、智慧城市等理念落实到具体方案中，实现交通设施与公共空间的一体化设计，

从城市街道家具、景观照明灯等体系体现临空特色。同时充分考虑百姓生活习惯和出行规律，围绕公园、商场、幼儿园等设施建设慢行系统。统筹考虑百姓交通出行、就医、教育、休闲娱乐、养老以及社会管理等多方面需求，合理布局公交港湾等各类设施场站。

此外，规划设计方案充分考虑了村民代表和民俗专家的访谈意见，在打造安置房公共景观空间时，体现人文关怀、自然共生的设计理念，实现被拆迁村历史文化记忆的传承。例如在公共景观中复原矮墙空间、保留移栽原村庄有价值的老树、收集展示老物件等，让回迁村民在新的居住区中能重拾原始村庄的记忆，留住乡愁。

夜以继日 保障拆迁选房

2015年5月，新航城公司成立机场项目安置组和资金组，配合属地镇政府开展拆迁工作。7月10日，拆迁正式开始。

新航城公司安置组和资金组人员工作在一线，参与对此次拆迁涉及到的7000多个拆迁院落百姓进行拆迁政策讲解，与政府进行多元化的工作沟通，甚至协调拆迁百姓家庭矛



盾，稳定拆迁百姓的情绪。动迁期内，凌晨两三点钟下班几乎成了有规律的作息時間。

8月20日，历时42天，13个村的7005户住宅（约两万人）的搬迁告一段落，完成拆迁面积约270公顷、13个村，民宅拆迁建筑面积88.5万平方米、13个村转非人员共计6906人。

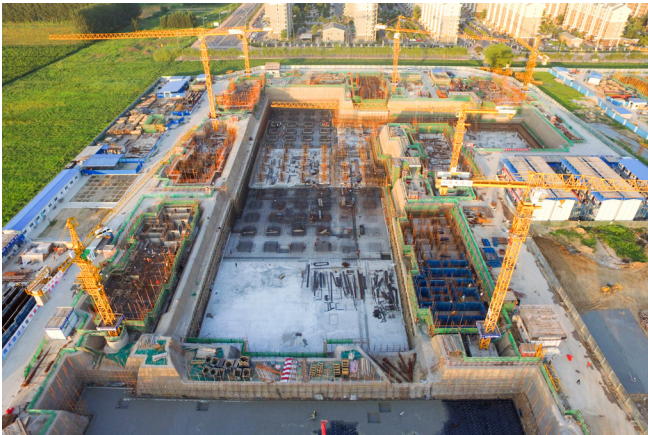
拆迁补偿款的支付和选房工作是牵涉百姓切身利益的重要环节，关系到能否顺利推进拆迁工作。在拆迁款拨付阶段，新航城公司提前做好政策宣传，明确补偿标准，同时为保证拆迁款能及时全额支付给拆迁百姓，工作人员日均在电脑前审核、录入数据超过12小时，每天平均盖章数量在6000次以上。购房合同、拆迁协议等累计盖章20多万枚，累计完成支付资金9900笔，支付拆迁补偿款43.7亿元。

在百姓选房阶段，新航城公司安置组进驻拆迁指挥部，编制合理可行的选房方案和安置房宣传手册，让百姓提前了解房源户型及选房流程，开发公平有序的排号系统保证选房秩序，布置安置房选房大厅等，顺利完成了拆迁百姓的选房安置工作。

最终，在整个拆迁过程中，没有因为征地拆迁影响工程施工，没有造成地方人民群众生产生活的不和谐，取得了地方政府、被拆迁户和建设单位三方满意的良好效果。



安置房博大建设标段



建设中的安置房

创新管理 高质量建设

安置房项目于2015年10月底开工建设，时间紧、任务重，新航城公司加强施工现场组织管理，制定科学的施工方案，合理安排施工顺序，采取加班加点、交叉作业、倒排工期等办法，千方百计加快工程进度。

速度需以质量为前提。为确保工程质量，新航城公司要求施工单位严格遵守施工规范，保证原材料质量，决不能偷工减料、以次充好；要求监理单位认真履行职责，从严监控工程质量，决不能有丝毫马虎。同时，加强对工程的巡查检查。

在安置房建设过程中，新航城公司探索创新出新的工程建设管理模式和手段，为建设绿色、文明标杆项目提供了保证。

新航城公司以开放的理念管理项目。例如，在项目管理方面引入三家管理公司，不但有效解决了新航城公司管理人员与工程量不均衡的问题，同时也充分利用了区内资源和社会资源，将大体量的安置房建设有条不紊地向前推进。

新航城公司创新性地建立了信誉评价体系，以“航城砖”形式，将管理思想量化，辅助项目管理，成为项目管理的一大模式创新。

航城砖是评价参建单位履约能力的量化考核指标，主要获取途径包括工程质量、进度、安全、文明施工及其他工作的配合情况。新航城公司根据每一项工作的完成或推进情况，为参建单位发放航城砖，以此激励参建单位的积极性，同时获得航城砖越多的单位，未来与新航城公司合作的优先性越高。

自2016年实施航城砖评价系统至今，新航城公司共发放航城砖9667块，有效地提升了安置房建设的质量、进度、安全及文明施工水平，以及各参建单位工作的默契度和积极性。

此外，新航城公司通过“飞行检查、管理平台及BIM应用”三种管理手段进行项目管理，创新管理手段。

飞行检查即在事先不通知的情况下，突击深入检查施工现场某一专业参建单位管理行为。工程全周期内，新航城公司对各项目进行了19次飞行检查，为保质量、保回迁奠定坚

实基础。

项目管控平台主要针对项目的进度、质量、安全、工程资料及成果归档等进行管理，建立起一套与现场业务紧密结合的地产业务信息化系统移动端，记录和跟踪项目成果，使项目管理过程变得可查询可追溯。

安置房施工图设计、施工阶段均引入BIM技术辅助施工，施工阶段对设计阶段搭建的模型进行了深化，将不同专

业间的管线进行了综合排布与深化，大大减少了施工现场的洽商及变更，方便施工的同时还大大节约了建设成本。

在建设过程中，新航城公司还组织“安置房开放日”，让百姓到安置房建设现场观摩，了解安置房建设进度，听取百姓意见，保证放心回迁。

对工程质量的坚持不懈，使安置房项目结出硕果，该项目所有标段均荣获了北京结构长城杯奖项。

安置房建设的三年时间，在历史长河中不过是短短一瞬，但不论是拆迁百姓还是建设者，表现出来的历史胸怀都令人赞叹。为了国家、首都的发展，拆迁百姓毅然搬离祖祖辈辈生活的村庄。而包括新航城公司在内的安置房建设者们，则用一千多个日夜的不息奋战，为百姓高质量地建设了承载美好未来的崭新家园。新航城安置房里的每一块砖，都是他们心怀国家的见证，同时也是历史的见证！**18**



临空经济区（北京部分）东区城市设计设想图



回家

九月金秋收获季，两万村民回迁时。

9月15日-30日，北京大兴国际机场安置房一期工程回迁收房工作圆满完成。三年前，13个村、两万名村民为新机场建设搬离故土，如今，对新家园翘首以盼的回迁村民们拿到了钥匙，喜气洋洋回到了新家。

▲ 新国门，新家园，高耸的楼房、美丽的社区正等待着主人的到来。

人脸信息采集，不仅用于识别身份，更用于开启未来。▶





▲
一站式服务岛，集合了物业服务、业务办理、银行服务、房屋建设四方，村民只需在一个窗口即可将收房、物业、结算等所有手续办齐。

新航城公司配置了一辆辆电瓶车，将村民们摆渡到自己的幸福新家。

在儿童休闲区，孩子们正高兴玩耍，他们将在这崭新的环境里长大成人。



◀ 专业工作人员全程陪同验房，让每一户村民都放心回迁。

村民们来到新家门前，揭开幸福封印，打开幸福之门。

村民们将收房的喜悦和对美好生活的向往写上心愿卡，系上许愿树。



▲ 原来村庄里的老砖被特意保留，并在新小区里砌成矮墙，留住乡愁。

安置房亮点

北京大兴国际机场安置房一期从一开始便高标准规划，将“绿色建筑、畅行交通、智慧社区、配套完善、传承历史、留住乡愁”等理念贯彻到设计施工中，亮点纷呈，使回迁百姓一入住便能享受到安全、智慧、舒适、便利的高科技、现代化生活。

智慧社区

安置房充分利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用，为回迁居民提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。

1.人脸识别

每个住宅楼及小区大门人员出入口都设置了可视对讲系统，除了传统的门禁卡、密码等方式，居民还可以通过先进的人脸识别方式，“刷脸”进入小区及单元门，不仅更加方便，而且使小区安全更有保障。

2.停车管理

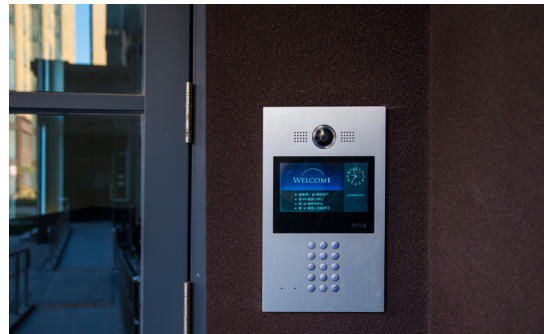
安置房小区每个车辆出入口都设有停车场管理系统，采用车牌自动识别技术，有序管理车辆进出权限。

3.智慧灯杆

在安置房小区及周边市政道路上，设有相当数量的智慧灯杆，它们外形和普通路灯杆相仿，除了传统照明功能外，还可以集手机信号基站、智能感知设备（如噪声、温度、湿度、车速、人员密度传感器等）、视频监控、紧急呼叫等功能于一身。

4.智能监控

安置房项目每个片区都设有安防监控中心，监控系统终端和前端设备通过智能网络系统实现数据通信，核心管理层具有调取录像数据、实时查看监控画面、报警联动等管理权限，保证社区安全。



留住乡愁

1.老树木移植

原始村庄有价值的白皮松、国槐、银杏等老树被移植到安置房社区。

2.老物件展陈

石碾子、石磨、老家电、老家具等各种从搬迁村收集起来的老物件，分别在社区文化活动中心、社区公园和小区公共绿地展示。

3.老场景重现

在18个社区景观墙上，设置了原村落布局图，同时老砖、旧瓦被用来砌成了传统矮墙空间。

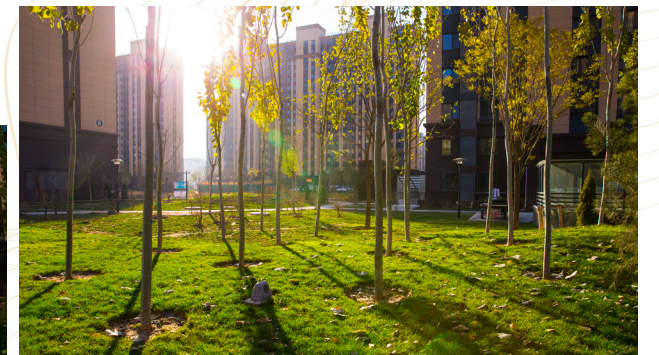
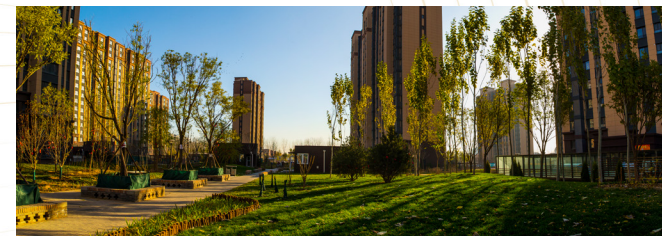
4.留住历史

大兴区保存了原有村集体组织档案材料，将在社区设立村史展示空间，保留历史记忆。



怡人环境

安置房小区内绿地率不低于30%，同时统筹规划道路，将周边1个社区公园、12个带状公园、5个口袋公园串联起来，让居民出门300米内就能见绿地，户户都能享受公园。



1.最佳位置

安置房位于临空经济区最好的地块。榆垓组团远离噪声区，紧邻大广高速求贤出口、106国道、芦求路，位于榆垓镇区核心位置，可充分享受建成区的公共服务等资源。学校、医院等公共设施布局在慢行系统沿线，方便回迁村民日常生活。

2.公共交通

优化公交站点设置，预留了多个公交港湾，出了小区门，附近就是公交站。

3.小区内交通

安置房小区内交通贯彻“小街区、密路网”理念，畅通微循环，实施道路渠化，设置安全岛，提高通行效率，保障交通安全。小区内人车分流，设置自行车、三轮车专用车位。

畅行交通



临空特色

身处北京大兴国际机场临空经济区，安置房项目在路名牌、交通设施、公共空间环境和景观照明灯等方面都体现出明显的临空特色。



绿色住宅

安置房的所有住宅均达到绿色建筑二星级标准。根据绿色建筑“四节一环保（节能、节地、节水、节材和环境保护）”的核心思想，构建了绿色建筑技术体系，让居民能够充分享受绿色低碳带来的幸福感和舒适性，同时降低生活成本。

1.集中式太阳能热水系统

安置房100%住户均设置集中式太阳能热水系统。在每座楼顶，一排排太阳能集热器整齐摆放，它们将吸收到的热能汇集到储热站，再分配到用户家庭。家庭热水一部分来源于太阳能集热器，一部分来源于热水器，如此便降低了生活成本，也更加低碳环保。这种集中集热、集中储热、分散辐热的生活热水使用系统，可以把太阳能利用率提高至20%，每年可以节约碳排放1.3万吨。

2.住区绿化

采用乔、灌、草复层绿化，乔木、灌木按比例科学种植。每100平方米的绿地上，乔木量不少于3株，灌木量不少于10株；每100平方米硬质铺地上，乔木量不少于1株。

3.海绵城市设计

安置房项目70%的硬质铺装路面是透水地面，100%的绿地都是下凹式绿地。透水地面可以增强地面透水能力，缓解城市及住区气温升高和气候干燥状况，降低热岛效应，调节微小气候。



4.雨洪利用系统

安置房项目在景观方案设计中引入了雨洪利用理念，建成了雨洪利用系统，实现水资源综合利用。此外，18个小区分别建有雨水调蓄池，用于收集屋顶及地面雨水，分组设置，多点收集，以此来减少降雨时地面雨水，并可以对雨水进行再利用。

5.能源监测管理

安置房采用了智慧化能源监控系统，应用了多种智能表具，可以对小区及住户的水、电、热、燃气等使用量进行采集、上传，方便管理方进行监测和能耗分析，给制定节能方案提供依据。

6.地下车库一氧化碳监测装置

考虑到地下车库的通风环境，安置房项目的地下车库里设置了一氧化碳监测装置，并与排风设备联动控制。当空气中一氧化碳浓度超标时会报警，启动排风设备，改善车库空气条件，保护人员安全。





媒体聚焦

自9月15日开始，新华社、人民日报、北京日报、光明日报、北京卫视、北京晚报、新京报、央广网、千龙网等众多中央和北京市主流媒体持续关注安置房回迁进展，进行了系列跟踪报道，重点呈现了安置房的诸多亮点和回迁村民们即将开启美好生活的喜悦心情。



记乡愁，乔新居，北京大兴国际机场回迁村民笑逐颜开！

2018-10-06 09:37

新机场回迁小区空港新苑，位于北京市大兴区榆垓镇盛平街。走进这里，迎面听到的是著名萨克斯音乐《回家》🎷伴着欢快的旋律，迈着轻快的步伐，回迁房村名回到了他们的新家！



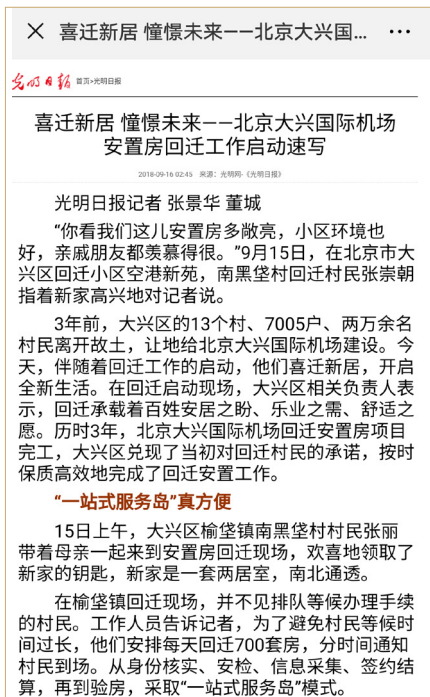
北京新机场2万余名回迁村民将搬新居

新京报 2018-09-16 11:45:33

昨日，北京大兴国际机场回迁安置房项目正式启动回迁，2万多名大兴村民开始陆续办理入住手续，进行验房收房。



昨日，北京大兴国际机场回迁安置房项目正式启动回迁，2万多名大兴村民开始陆续办理入住手续，进行验房收房。新京报记者 浦



最可爱的人

在北京大兴国际机场安置房启动至今的三年间，新航城公司上下团结一心，攻坚克难，确保了百姓按期回迁、放心回迁、满意回迁。每一名员工都忘我地奋战在一线，以实际行动践行了以人民为中心的公司理念。他们是北京大兴国际机场和临空经济区建设中最可爱的人。



刘凯：把安置房当自己的房子来盖

家住顺义区的刘凯是新航城公司项目管理部经理，上班要从北城穿越到南城。为了每天凌晨4点准时盯守在安置房工地上，他凌晨两点就得起床——3个小时前，他才刚刚睡下。

“一切都要以项目建设为重。”刘凯说。他常常告诉项目部的兄弟们，要把安置房当成自己的房子来盖。2016年7·20北京暴雨，回迁安置房正处于基坑作业阶段，为了将大雨对施工现场的影响降到最低，刘凯和项目部工人一周都没有回家，时刻蹲守在工地上，全力以赴保护他们“自己的房子”。

他没把起早贪黑当成什么困难，因为最难的时候，是安置房建设进入施工关键期时，家里的四位老人都生病住院了。身为儿子，他多想床前尽孝，可另一边，他还肩负着两万余名父老乡亲的嘱托。他的表情异常坚定：“再难我也得顶住。有一天，我一定会带父母和爱人来这里看一看，并且很自豪地告诉他们，这些房子有我的一份功劳。”

金秋九月，看着眼前一座座拔地而起的安置房，和回迁居民们的一张张笑脸，三年来的场景仿佛历历在目，刘凯不无感慨地说：“这里有我们的工作和事业，更有我们共同的梦想！”



王超：为工程“放电”的“超人”

2018年春节从山东老家回来后，王超就没有见过父母。即便是和妻子在同一个城市，7个月里也只见了两次面。刚满5岁的孩子留在了老家，想爸爸时也只能隔着手机屏幕看几眼就匆匆挂断，因为爸爸很忙。

在近195万平方米的回迁安置房建设中，负责机电统筹协调工作只有两个人，王超是其中之一。从变电站输送安全稳定的电力到各楼层，中间需要经过开闭站、集中变配电室、小型配电室等多个环节。

为了给回迁居民创造更舒适整洁的生活环境，安置房配电设计时尽量减少室外线路，这就在原本体量庞大的基础上又进一步增加了施工工作量。工期只有9个月，最忙的时候，王超一直工作到凌晨5点，累得连饭都不想吃，倒头休息两个小时，又要起来继续工作。“时间紧张，工作量大，我们必须把一个月的工作压缩到一周去完成，最终我们做到了，而且是保质保量完成的，连供电公司的同事都觉得不可思议。现在回想起来，真的为自己感到骄傲。”王超说。



赵秋野：“90后”安全守护者

2015年，赵秋野大学毕业，在众多应聘者中脱颖而出，进入新航城公司，做起了工地安全管理工作。很多人会问“90后”的赵秋野，建筑行业是男人的世界，为什么选择它？赵秋野每次回答得都很干脆：“因为我爱这个行业，看见大楼一天天变高，我感到非常自豪！”她是这样说的，也是这样做的。

工作刚刚上手，她就遇到一项重大项目——天堂河改造。由于天堂河原有河道阻碍北京大兴国际机场建设，需要改变原有河道的方向，而且河道较长，新河道需要从铁路下经过，施工难度大，保障安全显得尤为重要。赵秋野白天泡在工地上研究施工，晚上回去写方案，经过几十个昼夜的苦战，项目如期完工。

紧接着，公司安排赵秋野负责健全和完善安全制度。面对重任，她紧张而不慌乱。各项安全规章制度挂满墙的那一天，同事们对这个小姑娘竖起了大拇指。随后，她召集项目负责人，讲解安全的重要性，为新入职员工进行安全培训，到工地巡查安全施工情况，让制度落到实处。

最终，1000多个日夜，11个标段，136栋楼，零事故。**18**



陈亚南：以百姓为榜样

“我甚至很长时间都不知道孩子每天几点放学。”说到家庭，陈亚南感到很惭愧。她在新航城公司财务部工作，是此次安置房回迁结算的财务负责人。

从2015年征地拆迁开始，她就全身心投入到工作中。从拆迁补偿款资金的支付，到安置房买卖结算清单的计算，协调银行开立存单等一系列工作，无不亲力亲为。

在安置房回迁工作中，她也总是活跃在一线，奔波在各大工作台之间，监督指导各大银行为百姓办理结算业务，亲自为百姓解答结算疑惑，为百姓提供满意的服务。

在家庭和工作之间，陈亚南选择了后者。几年间，陈亚南基本没管过家里的事儿。有一次，孩子高烧不退，一直不见好转，而她正在单位加班整理资金发放材料，只能让爱人带孩子到儿童医院就诊。当她结束工作赶到医院时，已经是晚上11点了。她说，我们要感谢老百姓，他们舍弃家园，舍得把大片土地腾出来去开发，必须让他们开开心心把家搬回来。**18**



吴波：“猫头鹰”队长

法务管理部经理吴波有典型的“猫头鹰”性格：敬业负责、事必躬亲、谨慎理性、追求完美。作为部门灵魂人物，这些特质在回迁工作中自然流露出来：协助执行的回迁档案单独拿出来没有？已办完结的材料收取保存了没有？去礼贤组团的律师安排好了没有？……同事们都说，他实在是“太操心了”。

在吴波眼里，百姓利益无小事，法务部是公司法律风险的最后一道防线，他则是法务部最后一道防火墙。所以必须尽量将工作做到一丝不苟。为此，他必须以身作则，发挥模范带头作用，来感染这个团队，从而激发大家的责任心、使命感和战斗力。

从提前谋划工作并做好法律问题梳理及专题研究论证，拿出基本方案，到与人民法院、司法所、镇政府相关部门、银行和公证处反复沟通，确保方案切实可行；从字斟句酌，反复修改完善法律文本，到组织当事人调解沟通，做好解释工作，直至达成协议……他都亲力亲为，穷尽心力把问题考虑到最全，把风险考虑到最高。**18**



谢豪：病痛不下火线的“跑男”

“一边走路一边喝药”是贴在谢豪身上的“标签”。他走路很快，甚至经常是小跑着，因此得了个外号“跑男”。他与对讲机作伴，那一头传来声音，他就要立刻赶往需要他的现场。

“朝五晚十”是谢豪和同事们的工作常态，甚至经常要忙到凌晨。他白天奔走在各个部门统筹，晚上则要一个接一个的参加大小协调会，经常是刚打的饭还没吃就被一个电话叫走。长此以往，铁打的汉子也经受不住劳累，谢豪发起了高烧。但他继续坚守岗位，生怕自己休息影响到集体工作，就开了一大包熬好的中药带到单位。

不过，饭都顾不上吃的人能按时吃药吗？谢豪也只能是想起来时才去顺手拿上一包药，边走边喝。直到现在，公司冰箱里还留着他已经放了好久、没有开封的中药。他谦逊地说：“这都是小事儿，我们苦点累点不算什么，能保质保量完成老百姓交给我们的任务，再苦再累也是值得的。”**18**

**姚庆鹤：回迁流程改了30多遍**

核实身份、入场取号、安检、人脸信息采集、结算、验房，每个前来办理回迁手续的村民都要经过这样一套流程。它既可以避免老百姓等候时间过长，又将传统的多窗口办理精简到一个窗口，免去了老百姓往返跑腿。“我们来回回修改过30多版方案。”姚庆鹤说。他正是这个流程设计的参与者之一。

从去年11月开始，如何保证回迁时老百姓省时省力省心办结所有手续就已经被提上日程。姚庆鹤和他的团队不仅要统筹新航城公司各部门，同时还要协调银行、物业公司共同完成这套流程设计。“一定要让老百姓在一个签约台把所有的字都签完了，不要来回穿插，否则就会很混乱。”

纸上谈兵终觉浅。方案设计完成后，他们邀请回迁村民代表进行了三次大规模的模拟签约演练，内部则每天都在演练，遇到不流畅的地方就立刻召集各部门研究整改。“只要我们的付出能换来老百姓开心顺利的回迁，那一切就都是值得的。”姚庆鹤说。IB

**吴联花：佛系“兼职人民调解员”**

“脾气好”“有耐心”是安置房回迁工作中吴联花服务过的老百姓和同事对她的一致评价。

她是新航城公司法务管理部的一员，从小在大兴长大，熟悉乡情村俗和家长里短，了解老百姓的脾气和待人接物方式，做起服务工作来得心应手。

来到法务部服务窗口的当事人，大多因死亡继承、离婚纠纷等不能顺畅办理手续或是各种原因难以沟通，但吴联花总是笑脸相迎，满口“大爷”“大妈”叫得十分亲热。

在回迁工作中，她说得最多的一句话就是：“您别激动，有什么话咱慢慢说，我们一定努力让您乐呵呵地出门。”她也真的做到了这一点。

吴联花用心去理解百姓，想百姓所想，急百姓所急，因此解释和协调工作也就不是什么难事了。更重要的是，她对安置房项目有十足的信心：“质量过硬才是我们最大的底气，我们相信只要百姓看了房子，他们就会自然喜从心来。”IB

**戈继珍：给马路砖缝“绣花”**

戈继珍手机里的步数记录，每天都超过30000步。

每天早上5点半，他便开始了安置房大市政道路交通基础设施建设工作。今年3月份，项目进入到冲刺阶段以来，戈继珍每天的工作状态就是走，边走边看，边看边“绣花”。走的是每个小区外围的条条街道，看的是施工过程中产生的道路遗撒，“绣”的是边边角角、绿化深处、砖头瓦缝里的垃圾和杂物。

临近交房的3个月是整个项目部最忙碌的时候，戈继珍连续三个月没有回家。实际上他的家就在距安置房项目仅仅5公里之外的固安，甚至好几次都是过家门而不入。

他的言语朴实而感人：“我们比村民们更盼望着回迁这一天的到来，这是检验我们工作成绩的时候。我要把片区整理得光鲜亮丽、干净整洁，让老百姓高高兴兴回家来。看到老人和孩子脸上幸福的笑容，我心里很有成就感。”IB

**霍爱霞：与新航城共成长**

“90后”年轻党员霍爱霞2017年才加入新航城大家庭，虽然工作时间不算太长，但她认真钻研工作的态度、耐心与村民沟通的服务意识，周围人有目共睹。

“财务工作是一项很繁琐的工作，不能有半点马虎。尤其在办理结算的过程中，我们必须站到老百姓的角度去考虑问题，反复地去沟通、去解释，直到让他们满意为止。”霍爱霞说，毕业后第一份工作就参与到公司这样的大事之中，是她的荣幸，也让她倍加珍惜。

看到周围的前辈们没日没夜地战斗在一线，她感到一股强大的集体凝聚力。这股力量也不断激励着年轻的她，恪尽职守，兢兢业业，甘愿奉献自己的青春年华，与新航城共同成长。IB

学习归来话苏区

■亦庄控股党委办公室 张学才

地处赣南的原中央苏区是人民共和国的摇篮，承载了新中国的初创实践：这里是长征出发地，记录了感天动地的悲壮史诗；这里是红色教育的圣地，传唱着光照千秋的革命传奇。瞻仰故土，重温历史，山水低回，草木含情，无不让人凝神静思。



原中华苏维埃共和国红色首都瑞金，现在是被称为“共和国摇篮”的风景区。车行至瑞金干部学院不远处，几个遒劲的毛体大字便映入眼帘——“人民共和国从这里走来”，道出了瑞金作为红色首都的历史定位。

从1931年11月中华苏维埃临时中央政府成立到长征开始，中央苏区虽然仅仅存在了5年8个月，但她的政治架构、执政理念、宏伟蓝图，引导着以毛泽东为首的共产党人不懈奋斗，直至1949年变成现实。

了解瑞金越深，我们就越会被震撼，同时又充满感慨。令人震撼的是，在那样充满白色恐怖、强敌环伺的穷僻一隅，竟然孕育了一个伟大的国度，她奠定了新中国成立后的政治基础。虽然，苏区的政治实践遭受过挫折，但正如毛泽东所预言的那样，中央苏区的星星之火，最终成为燎原之



瑞金革命遗址

势，照亮了一个崭新的时代。

中央苏区的非凡地位还在于，她作为中国共产党人治国理政的实验基地，造就了一大批开国元勋和治国精英，包括毛泽东、周恩来等新中国中央领导集体成员、9位元帅、8位大将、1965年前被授衔的588位将军，以及130位新中国成立初期担任中央各部委、各省市的主要领导和首批驻外大使。时任领袖蒋介石做梦也想象不到，这个以瑞金为中心的僻浅池塘，竟是紫气升腾的龙渊，造就了这么多不世出的民族精英。时也，势也。谁才是代表进步的潮流？历史给出了明确答案。

令人感慨的是，当时中央苏区的领导群体平均年龄仅为31岁。像博古、王稼祥、邓小平、陈云等多数领导人都是只有20多岁的热血青年。他们是中华民族的脊梁，在风雨腥风中创建了新中国，在曲折百回中匡扶民族复兴的航向。

相对应的，我不禁联想到苏联的悲剧。上世纪八十年代初期，苏联最高领导人相继老死在任上，让当时的美国领导人颇感疑惑：我们该跟谁对话呢？后来，一个56岁的苏联“小伙子”戈尔巴乔夫上台，大搞“改革与新思维”，结果不仅把自己搞倒，还把诸大个政党、诸大个国家改垮了。

而在中国却是另一番景象。1976年，毛泽东、朱德、周恩来三位伟人相继离世，中国一时间处于动荡和迷茫之中。这时，从瑞金中央苏区走出来、经过数十年斗争淬炼的邓小平、陈云等政治精英，拨乱反正，力挽狂澜，使中华民族重现光明。

假如当时没有天然形成一个科学合理的领导梯队，到了



瑞金沙洲坝的红井

上世纪六七十年代，革命先辈先后作古后，中国会怎样？假如中国也出现像戈尔巴乔夫、叶利钦这样的莽撞精英，历史就不是现在这个样子，中国也就不会如今天这般接近中华民族复兴的梦想。我们不得不感叹，天佑中华无穷已，不拘一格降人才。大浪淘沙洗铅华，沧海横流显英雄。

当年中央苏区的星火，而今已经化为中华民族伟大复兴的腾腾烈焰。彼时赣南苏区的小船，现已变为中华民族坚定远航的巨轮！



中央苏区每一处真实景观，每一场情景再现，都让人真情感动，泪眼婆娑。我们真正理解了，党和群众在血与火洗礼中铸就的鱼水深情，筑牢了革命实践的血脉根源。

在瑞金，至今还流传着毛泽东帮助群众挖水井，朱德帮助农民插秧收稻，周恩来、张闻天等帮助红军家属挑水砍柴等爱民故事。

“群众利益无小事，一枝一叶总关情”。毛泽东、朱德、周恩来等领导人都胸怀天下苍生的伟人，也正因如此，他们更会为关系到群众的细微小事牵肠挂肚，甚至亲力亲为。正是这些看似微不足道的小事，增进了党与群众之间的鱼水深情，影响和感动着广大群众倾其所有支持革命。

瑞金还有一个故事。由于国民党封锁很严，苏区粮食奇缺，尤

其缺盐，对人们的身体影响很大。当时中央提出，每天只吃两餐饭，节约一餐口粮支援前线。周恩来来到苏区后，严重缺乏营养，身体极度虚弱。一次，他在骑马去红军大学上课的路上，从马上晕倒在地上。周恩来的岳母知道后，偷偷跑到附近一处农民厕所的旧墙上，削刮含盐极低的确土，却不慎掉进了茅坑里，后被一位农民救上来，送进红军医院。周恩来知道后，对岳母进行了严厉的批评。

听到这个故事，我心里由衷折服。共产党之所以革命成功，不仅得益于军民鱼水情深，最重要的是以毛泽东、周恩来等最高领导人为代表的全体党员严于律己、率先垂范。难怪后来爱国华侨陈嘉庚、司徒美堂等爱国人士造访延安后，盛赞共产党才是中国的希望。1944年，美国军事观察组也曾到延安考察敌后抗日根据地，最后也都对共产党的行为刮目相看，给予了客观的高度评价。

正因党有这样的干部作风，才能引领苏区人民坚定信念，以极大的革命热情义无反顾跟着共产党闹革命，先后涌现许多母送子、妻送郎、兄弟争相上战场的感人场面。据统计，当年240万赣南苏区人口，参加红军的有33余万人，支援前线的有60余万人。中央红军参加长征的8.6万人中，赣南籍红军就有5.6万余人，长征路上平均每公里就有3名赣南籍烈士倒下。赣南苏区人民用他们的血肉之躯书写了气壮山河的革命史诗。





我曾对一个问题百思不解：毛泽东、周恩来等党的领导人，多出自殷实人家。如果不外出革命，他们可能过上不错的生活。如果他们跟随国民党，也可能会有不错的前景。然而，他们毅然做出了在当时令人匪夷所思的决定，走向了受穷遭难、冒杀头风险的革命道路。

中国历代不乏农民起义，其中有相当数量的人都是为了“当官发财”。而中国共产党人誓言把“当官发财”视为最大的耻辱，始终做到了至清至纯，心怀天下。

这也是一个真实的故事。1934年10月，江西省苏维埃政府主席刘启耀留在苏区坚持游击斗争，在一次战斗中负伤。苏醒后，他爬回藏身洞，找到掩埋在乱石中的褡裢系在腰间——褡裢里装有金条、首饰和银元，那是曾山同志让他保管的经费，是笔公款。伤愈后，他隐姓埋名，化装成乞丐，手拿打狗棍，一路漂泊，一路找党。谁也不知道他是一个腰缠万贯的“叫花子”。他宁可讨米讨饭，忍饥挨饿，也坚持不动用这笔公款的一分一毫。直到1937年1月党组建江西临时省委时，他才将珍藏三年的金银拿出来，作为省委办公费。同志们对他这段传奇般保存经费的经历无不敬佩不已。

在中央苏区、长征路上，像刘启耀这样的共产党员还有很多。我也曾到井冈山聆听甘祖昌将军解甲归田、建设家乡

的感人事迹，也曾亲耳聆听曾志同志的孙子讲述她奶奶的故事，每每潸然泪下，感佩至深。

曾志同志曾任井冈山红军医院的支部书记，后来大部队南下时，她把一岁的儿子留给乡亲抚养。解放后，她担任中组部副部长，儿子到北京找到她，希望安排一个工作。看到失散多年的儿子，老人家欣喜非常，每天亲自下厨给儿子做饭，但对儿子的要求，老人家始终沉默不语。在儿子回江西当天，老人家拿出一包旧衣服，要儿子带给乡亲们，并嘱咐儿子好好工作，不要给政府添麻烦。她一生省吃俭用，但对帮扶灾区却经常慷慨解囊。她的家人一直以为她没什么积蓄，但在她临终前竟拿出积攒多年的3万元钱，缴纳了党费。老人家用她一生的传奇阐释了真正共产党人的崇高风范，阐释了共产党人对理想信念的坚守。

现在，中国大地上仍流传许多毛泽东成“神”的故事。早在瑞金苏区，就曾发生过两个毛泽东“两度挨炸，两度安然无恙”的神奇故事。一次是毛泽东在瑞金叶萍村谢氏祠堂屋内办公，另一次是他在沙洲坝礼堂里接见贫农代表，在敌人飞机轰炸中，唯有这两处的炸弹变成了哑弹。现在，谢氏祠堂屋后的千年樟树树杈上，还卡着一个飞机炸弹的模型，供世人参观。当时，老百姓都说天佑神人，毛泽东则幽默地说，是天佑人民，不让刚刚诞生的苏维埃临时政府灭亡。我想，如果真有所谓的“神灵”，他们大概也真的被毛泽东这种至清至纯的无私大爱感化了吧！

中国共产党之所以能由小到大，由弱到强；中国革命之所以能由坎坷走向坦途，由失败走向胜利，坚定的理想信念、紧密的党群关系、严明的组织纪律、领导的率先垂范、正确的斗争策略等，都是十分重要的因素，这些都能在瑞金真实再现，对我们如今的建设实践仍然具有较强的借鉴意义。

我曾想，每名党员都应到井冈山、瑞金、延安等一大批红色传统教育基地去，定期接受思想的洗礼，这对于理想信念教育，或许会有更好的效果。我也深信，红色苏区，作为中华民族精神的象征，将会带给人们更多的触动和传承。IB



井冈山革命教育基地

延伸阅读

古田会议

会议地址位于闽南地区，即福建省龙岩市上杭县古田村。值得注意的是，福建省东北部有一个县也叫古田，两者不是一个地方。

1928年4月，井冈山胜利会师后，合编为红四军。1929年1月起开创了赣南、闽西革命根据地。这一时期，极端民主化、重军事轻政治、不重视建立巩固根据地等思想在红四军内滋长。毛泽东曾力图纠正这些思想倾向，没能为领导层大多数同志接受。

1929年12月28日至29日，红四军在古田村召开了第九次党代会，史称“古田会议”。会议解决了一个关键问题，即在红军中党员以农民为主要成分的条件下，如何建设一个坚强的无产阶级政党，和一支由这个党领导的无产阶级新型人民军队。

古田会议形成的古田精神主要包括了以下内容：忠于理想，坚定信念。国情出发，开辟新路。思想建党，放在首位。党指挥枪，坚定不移。发扬民主，严格纪律。以民为本，鱼水情深。注重团结，顾全大局。调查研究，求真务实。历尽艰辛，艰苦创业。不屈不挠，勇于献身。IB

长征精神

1934年10月，第五次反“围剿”失败后，中央主力红军为摆脱国民党军队的包围追击，被迫实行战略性转移，退出中央根据地，进行长征。

长征过程中，中央红军共进行了380余次战斗，攻占700多座县城，牺牲了营以上干部多达430余人，平均年龄不到30岁，共击溃国民党军数百个团。其间，共经过14个省，翻越18座大山，跨过24条大河，走过荒草地，翻过雪山，行程约二万五千里。红一方面军于1935年10月与陕北红军胜利会师。1936年10月，红二、四方面军到达甘肃会宁地区，同红一方面军会师。红军三大主力会师，标志着万里长征的胜利结束。

伟大的长征精神，就是把全国人民和中华民族的根本利益看得高于一切，坚定革命的理想信念，坚信正义事业必然胜利的精神；就是为了救国救民，不怕任何艰难险阻，不惜付出一切牺牲的精神；就是坚持独立自主，实事求是，一切从实际出发的精神；就是紧紧依靠人民群众，同人民群众生死相依、患难与共、艰苦奋斗的精神。IB

遵义会议

遵义位于贵州省北部，黔川渝三省市结合部中心城市。长征中，红军深入贵州腹地，又向北进入遵义，大出敌军意外。红军因此得以获得时间在遵义进行休整，解决红军迫在眉睫的军事指挥和组织问题。

遵义会议总结了第五次反“围剿”以及转移西征以来军事指挥上的经验教训，指出第五次反“围剿”以来主要是军事指挥犯了战略战术上的错误，选举毛泽东同志为中央政治局常委，决定由朱德、周恩来为军事指挥者。

遵义会议在关键时候独立自主地解决了党内的重大问题，纠正了左倾教条主义路线在军事指挥上的危害，在危急关头挽救了党和红军，挽救了中国革命，成为党的历史上的重要转折——随着毛泽东同志回到党和红军的领导岗位，实事求是、从实际出发成为红军长征军事行动正确的指导思想，党在政治上从幼稚走向成熟。IB

亦庄控股 一周年啦

耕耘的人最重时节，也最记得时节。一年之前，集团在四分之一世纪的沃土之上，种下了亦庄控股转制新生的种子。

一年来，集团各项事业取得显著成绩，每一位亦庄控股人都伴随着企业同成长、共进步，为自己的梦想插上腾飞的翅膀。在改制一周年之际，我们一起走近“亦控人”，聆听他们心中的亦庄控股，看他们的点滴梦想如何汇入“亦庄控股梦”的海洋。

一年时光转瞬即逝，亦庄控股正阔步前行，无数的亦庄控股人发扬着甘于奉献的绿叶精神、默默无闻的螺丝钉精神和任劳任怨的老黄牛精神，用平凡的坚守、无悔的付出诠释人生追求、筑梦亦庄控股。我们既有“八小时之内”的兢兢业业、埋头苦干，也有“八小时之外”的自觉自发、额外付出。新时代是奋斗的时代，也是奉献的时代，作为亦庄控股人，我们将不忘初心、牢记使命、崇尚奉献，为亦庄控股的发展竭尽全力。

——博大建设 李森

鸿基始创，骏业日新。我幸运地见证了新机场临空经济区的稳步建设，见证了安置回迁房居民回到新家喜上眉头的满足，见证了星网工业园项目的落地发芽，见证了团青工作取得的重大创新。

时代在不断创新更迭中前进着，亦庄控股的脚步也会越来越稳健，我希望为集团未来的进步锦上添花！

——开发建设 孟妍

一年时光转瞬即逝，集团迈上了新时代的新征程。新的使命、新的职责、新的挑战、新的机遇，改制后的集团符合全面深化国有企业改革的方向，更有利于完善法人治理结构，建立现代企业制度，提高经营管理水平，为未来实现跨越式发展奠定坚实基础。心怀初心、继往开来、骑鲸跋浪、踏梦前行，为打造国际一流产业新城运营商而不懈奋斗！

——博大水务 李康康

以前，我们看到的只有眼前的砖石；现在，我们看到的是整个城堡！心中有了目标和前进的方向，这是我们相互成长、相互成就的舞台。

缘分没有早一秒，没有晚一秒，只在那一瞬间，我们都选择来到亦庄控股。虽然我们来处不同，但有着相同的方向：为青春梦想助力，为亦庄控股加油！

——博大万泰 马苏墨



“好水酿好酒，好土塑好壶”。集团作为开发区的耕耘者，二十余年来致力于将城市转变为产业智城，推动城市高质量发展，取得了令人瞩目的成就。身为集团的普通一员，我切身感受到每个人都在不遗余力地奉献着智慧和力量，把自己的事业蓝图与公司的战略蓝图融为一体。我们相信，集团的未来更加值得期待。

——开拓热力 辛喆

光阴荏苒，转瞬间亦庄控股已成立一周年。作为一名普通员工，我深刻感受到集团巨大的变化，从企业文化建设到发展战略规划，从产业智城发展到“三城一区”建设。展望未来，亦庄控股将积极推进“三城一区”建设，打造国际一流产业新城运营商。祝愿集团蓬勃发展，同时希望通过集团的大平台实现我的个人梦想，与集团共成长！

——博大新元 安宁



一年来，亦庄控股明确发展方向和目标，凝聚领导班子和干部队伍的思路，以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为前进大方向，把服务“三城一区”建设作为重要任务。蓝图已经绘就，希望我们团结一心，总结经验，勇于开拓创新，不断实现突破，为建设“三城一区”做出新的更大的贡献。

——联港置业 杨芳

我心中的亦庄控股是新时代下国有企业发展的优秀典范。她是国家宏观发展战略的践行者，用实际行动画出了亦庄经济技术开发区的美丽蓝图；她是国企效率的表率，精益求精，科学管理，雷厉风行，笃行务实；她追求科学发展，重视人才战略，鼓励创新工作；她坚持底线原则，懂得灵活变通，在时代的潮流中锐意进取，在国家的发展蓝图中，竭尽全力，为亦庄经济技术开发区更加美好而贡献力量。

——新航城公司 张嫣然



一年时间飞驰而过，我们看到了国有企业面向市场开拓的艰辛，也看到了集团作为国有企业的诚信守则。这一年，生活的考验以及工作的磨炼，让我少了一份天真与安逸，却多了一份慎重、一份激情、一份责任心。

在亦庄控股这艘扬帆远行的船上，不管我们的身份是水手还是舵手，都只有一个目标，那就是成为国际一流的产业新城运营商。我无比相信，在我们的团结努力下，亦庄控股必将在新征程中开创新辉煌！

——博大网信 管俊杰

在这承上启下的一年里，我深刻感受到亦庄控股的变化，加强党的建设，创新发展模式，关怀青年发展，构建五大业务板块……每一处细节，都展示出亦庄控股扬帆起航的决心与壮志。

集团为我们提供了宽广的舞台，我们更要为集团奉献青春与汗水，未来我们将一如既往，为集团目标的实现不懈努力。

——星网公司 魏鹏巍





合力筑梦 继往开来

2017年10月，亦庄控股改制开启新征程。一年来，全体“亦控人”砥砺前行，乘风破浪，共同谱写着奋发有为、改革创新的光辉赞歌！

2018年10月，正值亦庄控股改制一周年，又逢集团开展“企业文化月”，为促进企业文化建设，鼓舞员工干劲，集团打造了一场由“亦控人”主演的周年庆典。

庆典以“合力筑梦 继往开来”为主题，分为“忆韶华”“创新生”“筑辉煌”三个篇章，带领观众抚今追昔，激励“亦控人”不忘初心，继续奋斗，再创辉煌。

● 第一篇章 忆韶华

- 诗朗诵：《奋斗者的足迹》
- 歌伴舞：《把幸福给你》
- 情景剧：《一封来信》
- 古筝表演：《荷塘月色》

● 第二篇章 创新生

- 联唱：《青春筑梦》
- 相声：《公司赞歌》
- 舞蹈：《天域》
- 小品：《都是为了工作》

● 第三篇章 筑辉煌

- 歌伴舞：《亦庄速度》
- 杂技：《走向辉煌》
- 合唱：《不忘初心》

忆韶华



创新生



筑辉煌





亦庄控股
YIZHUANG HOLDINGS

