



金石基业

复刊第1期 总第21期 春季刊

金石基业

复刊第1期 总第21期

To create the precious future inheritance.

春季刊

KINGJEE

What is lifetime it is the colors of autumn,
A gentle snowfall in winter, A sudden shower in spring,
The radiance of a summer day.
Behold it is the laughter of the young and the old.



KINGJEE

NANJING GOLD PEDESTAL REAL ESTATE(CORPORATION)CO.,LTD
 ■ Add: block 8, Building 8, L Park, 66 Lingjiaoshi, Nanjing, CHINA.
 ■ P.C. 210004 ■ TEL: 86-25-84629889

编委会主任: 卢祖飞

编委会副主任: 王海龙

编委会: 卢祖飞 王海龙 唐新平 陈苗 段飞宇 练炳瑾 秦娟 周锦 张翠 孟雪

汪先蓉 李龙龙 谷广平 徐晴 樊娟 董晓微 陆秋燕 王萌 杜园

责任编辑: 段飞宇

设计: 比较创意

征稿说明:

稿件内容包括公司动态、行业信息、员工风采, 以及知识性、趣味性文章等, 主旨积极向上, 体现金基正能量。

来稿如配可供印刷的高清图片(2M以上), 以及简要文字说明更佳。

来稿请发邮件至: EMAIL 343393137@qq.com

请注明城市公司、项目及部门, 以及联系方式, 以便接洽。



Read the KINGJEE on the website of website.
 A golden pedestal to create a precious future inheritance.
 The magazine of a golden day.
 Read it on the desktop or the phone with the QR.



卷首语

归零，再启征程，奋进2019	1
“工匠精神、品质取胜”——金基集团品牌发展战略	3
金基二十七载感怀	5
做金基价值观的践行者与执行者	9

CONTENTS 目录



■ 特别关注

南京楼市的珍珠棋局	11
金基集团“小而美”战略发展的理解与升级	13
“最强王者”	14
以客户为中心，建立健全售后服务标准化体系	15

■ 金基资讯

金基·九月森林，2019传奇再启	17
2019，金基科技提振行业信心	20
金基物业 2019，从“心”出发，再升级	22

■ T台风采

品鉴：金基·九月森林—东方美学大境	27
金基科技“科技筑家·智造生活”	28
G54，与城市所向，共辉煌	30

■ 文创天地

金基集团文创产业板块尽锐出战	33
南京国家领军人才创业园	36
南京红五月科技双创产业园	38
园中古树吟风立，枝繁叶茂传百年	40
江南造币博物馆	44

■ 专题研讨

金基集团产品标准化研究思路解析	49
度/量/衡——集团标准化建设浅析	52
“修身”——集团管理模式升级	54

■ 金色年华

随笔二则	56
夏摩山谷读书记	58
光影之间	60

■ 幸福金基

2019，遇见更好的金基	63
荣誉之下/金基物业人的秉承与信念	64
幸福社区感动瞬间	66
租售信息	68
链接：项目介绍	70

■ 九月森林

■ G54 预告篇



卷首语 PREFACE 春雷动地

春雷破晓、春雷阵阵万物春，
春雷是象征、是指引、是号召，
是征途再起的号角！

归零，再启征程， 奋进2019

■ 卢祖飞 金基集团董事长

适逢大国崛起，盛世繁荣，我们始终感恩于这个伟大的时代。金基集团自创立以来，踏着中国城市化进程的蓬勃生气，金基人艰苦拼搏，奋发图强，弘扬“老老实实做人、踏踏实实做事、认认真真做企业”的企业精神，用我们对每一片土地的尊重，对每一种文化的包容，对每一位客户负责任，打造品质传承的产品，让人居环境更舒适，让城市生活更加美好。

三大板块，共筑腾跃

金基集团，顺应时代发展，深耕细作27载，逐步构建“绿色科技地产研发”、“文创园区建设与运营”、“市政工程建设”等领域齐头并进的多元结构板块布局。在业务发展方面，依托集团原有的资源优势，依循政策导向，2019年将会积极开拓新的“市政建设板块”。根据集团多年的开发经验与精品化战略的实施，已经建立了良好的市场口碑和政府信任，同时在设计、材料部品、施工营造等方面也拥有丰富的资源储备。2019年，集团将通过建设板块的深入拓展，作为丰富集团各板块的有效补充，嫁接各板块资金和现金流的有效流动，做到各板块资源的高度有效整合，实现传统业务运营之外的超额收益。未来，集地产、园区、建设等板块的各自发展和相互融合，在实现经济效益的同时收获社会效益，更加奠定金基集团品牌的市场地位，推动集团化发展走向更加稳健。

健康人居，引领风向

全球已进入生态文明建设新时代，生态文明理念、环境保护、绿色发展被放在了前所未有的高度。节能减排、绿色科技、健康人居已经成为世界建筑行业发展的潮流，适逢国内供给侧结构性改革深入推进，房地产行业同时也面临着消费升级、革新换代的新需求。当前中国的新型城镇化深入推进，绿色建筑方向对中国生态文明建设具有举足轻重的作用。金基集团作为主动承担社会责任的房地产企业，以“人与自然和谐共生、可持续发展”为开发理念，以打造“绿色、科技、智慧、环保”的高品质住宅为追求。

2019年，金基集团将继续深入研究国内外一流的恒温恒湿绿色科技建筑，进一步提升金基集团在绿色、科技、健康住宅方面的引领作用，不断满足持续增长的现代人居需求。

合伙共创，辉煌共享

全面推动“共识、共创、共担、共享”机制，在开发板块推进跟投制度，通过跟投形成同舟共济的信任关系，进一步激发公司内的创新创业热情。在一些新业务板块，还将启动合伙人制度，所有真正对运营效率有提升改善的做法，将会很快被运用和完善。集团将深入探索奋斗者培养体系，进一步完善薪酬机制，鼓励真实价值创造，并不断迭代完善制度。

跟投合伙制度将项目经营成果与员工个人利益直接挂钩，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值。集团愿与全体员工共担风险、共谋发展、共享利润、共创辉煌。

结语：

2019年，金基集团将以“夯实基础、均衡发展、创新布局、持续突破”为核心，审慎发力，以矫健的身姿开启腾飞猛进的新征途，向美好的未来大步迈进！

金基集团，美好生活的场景师，和谐生态的建设者。



“工匠精神、品质取胜”

——金基集团品牌发展战略

■ 王海龙 金基集团总裁

27载发展历程，金基人一直秉承“规规矩矩做人、踏踏实实做事”的发展理念，在行业内逐步树立起“工科男”的称号，“实在、不花哨”是客户对金基产品的共识。金基已经成为南京本土开发企业中高端品牌的捍卫者。

基于金基人始终对土地的尊重，金基的成长与发展与高品质城市的建设和发展相得益彰，在为客户带来更好居住体验的同时也为客户创造了高于同类产品更高的价值。

秉持工匠精神，以不变应万变。

限价政策引发的降成本、降品质现象在行业内不断蔓延，在社会经济发展的同时住宅产品品质呈现下降的趋势，这种现象和社会发展背道而驰，显然违反客观规律，也不会持久。这种现象的产生虽然也有迫不得已的原因，但也确实是地产人社会责任缺失的体现。责任使然，金基人审时度势，大胆提出“工匠精神、品质取胜”的发展战略，尊重每一寸土地、尊重每一件产品、尊重每一个客户、尊重每一位员工，把不断满足客户对高品质住宅产品的需求作为金基人的神圣使命。工匠精神是金基人的传统基因，金基人一直在坚守。面向未来，我们将矢志不渝，将工匠精神不断发扬光大。

以客户为中心，成就百年企业。

随着社会经济的发展、人民生活水平的提高，城市高端消费群体的规模越来越大，对健康、舒适高品质居住生活体验的需求也越来越高，高品质住宅的市场前景非常值得期待。

“一切以客户为中心”是金基人的根本出发点，创新设计、园林景观、高端会所、科技系统、高品质物业服务以及高质量的建设管理构成金基品牌的核心要素。健康住宅、科技住宅、绿色住宅、智能住宅将成为金基产品的标配。

在经济效益和产品品质之间，金基人始终坚持品质就是效益、品质就是生命，没有长期对产品品质的追求和坚守就不可能有公司长远的经济效益。在眼前利益和长远利益之间，金基人毫不犹豫选择长远利益。做百年企业是金基人的中国梦。

注重规模，但不唯规模。

随着地产寡头时代的到来，规模取胜已成为地产行业的普遍发展战略，规模化所带来的品牌优势、资本优势、成本优势和管理优势显而易见，但伴随而来的高杠杆风险、市场波动风险、政策调控风险、产品雷同化等问题也同样非常突出。钢丝上跳舞稍有不慎将会前功尽弃。

金基人注重规模，但不过分追求规模，稳健的杠杆率是金基人坚守的底线，我们量力而行，不盲目、不攀比，百亿是我们的近期目标，我们说到也能做到，并且风险完全可控。

金色里程，始于足下！

一支战无不胜的团队是一切成功的基础，金基人始终坚持团队能力建设和公司发展同步、员工收入增长和公司效益增长同步，不断提升员工能力、不断增强团队的凝聚力和战斗力。全员培训计划、绩效考核机制、项目跟投机制、合伙人制度将逐步落实到位。千里之行，始于足下，金基人将脚踏实地，一步一个脚印，成就金基美好的未来，实现金基人的中国梦！

金基二十七载感怀

——写在《金石基业》复刊之际

■ 唐新阳 金基集团副总裁

二十七年的金基

二十七个春夏秋冬

九千八百五十个日日夜夜

春耕，夏种，秋收，冬蕴

金基人像农夫一样，珍惜每一块土地

像工匠一样，选材，雕琢，交付

像服务员一样，微笑礼仪，周到关心

地有地格，人有人品

金基一路走来，重设计，精营造，走特色产品路线

地产开发，文创产业，建设领域，块块精彩

这二十七年，金基人坚持不懈

从“机”到“基”，小而美，专而精

机械行业建设起家，抓机会，夯基础，稳基石，强基业

二十七年发展的印记

一部地产开发史，一部中型企业成长史

一部南京本土品牌、区域开发商的发展史

从百子亭20号小楼、正阳大厦，到如今创园园区

从880万元销售额到40亿，我们走过20年

从单一地产开发业务到集团多元化发展

从本土品牌到区域发展，再走向欧非

从见缝插针开发，到新世纪初的唐城崛起

从古都金陵走向盐阜大地

从富庶江南到海外钢城

从人文江苏走到礼仪齐鲁

从长江之畔走向湘江流域

沿着一带一路，走向非洲

跨过欧亚大陆，走到德国

三大板块，共筑腾飞；境内境外，精品迭出

金狮公寓，汇文阁，汉中门大街99号公寓，

莫愁路344号写字楼是初创阶段的印记

莫愁湖畔，香樟林中，唐风宅邸

新世纪开始发力，金基唐城是品牌的基础

都市中的原生态家园，翠城当年的南京城北标杆

越有越要稀有，汇锦国际绽放奥体绿博板块

城中别墅营造专家，朴园、锦尚，城市中心，壹墅传承

空中宽庭，创新套型，金基产品特色显现

跃空间优生活，捌零家，“+”法创新生活

湖湾御道、精奢人生，月亮湾堪称“都市中盆景”

凌江府上有人家，绿博板块添明珠

六百年只为君待，尚书里旋风歌起

科技景观精装美宅，空中立墅让南京人刮目相看

匠造老山一间墅，科技双拼全城追捧，九月森林，耀眼光临

空港新城，我们来了，为主城南拓再添佳品

从幕外的江南文枢到星城松雅湖畔的英式小洋楼

盐阜大地，凤凰展翅，汇于聚龙湖畔

凤凰汇、熙园、紫园、天泽府、聚龙中心、天辰府，名字个个响当当

油城东营，林语、碧水家庭、御景家庭，点赞不断

泉城悦麓，岛城泰山路九十九号，齐鲁福地、精彩纷呈

姑苏花桥，云境之上，我们还需新的发展

代建，合作，齐头并进

紫阳佳居，迎江雅居，长桥郡直得好评

重设计，强营造，抓服务是我们取得成绩的基础

港台、内地、境外设计师合作不胜枚举，只为更好产品

岁岁年年，日日夜夜，无数次会议讨论，不计其数的方案商榷

务虚务实，加强管理，朝着目标有力推进，打造精细特色产品

“城”“湾”“汇”“国际”不仅是我们的代号

更是金基幸福家的浓缩结晶

江河湖海留下金基人的足迹，东西南北树起金基品牌楼宇

做好产品，服务精细，这是金基人的信念，更具金基人的情怀

To create the precious
future inheritance.

What is precious is in the midst of autumn.
A precious moment is when a golden winter is spring.
The culture of a nation day
should be in the laughter of the young and the old.

文创板块，肇始2012，如今也创丰彩

从中国制造到中国创造，一座创新领袖的创意工场
国创园的探索、建设、营运，成为文创板块起点，得到各界赞誉
红五月智慧文创园紧跟其上，兴隆智能制造园锦上添花，相信更有作为
金基园林，如您所愿，从给自己做配套到服务标杆企业
参加国家级新区建设，营造景观美宅、城市美景，建设领域大有作为
金基物业，无微不至、尽善尽美，甘当幸福生活的管家
绿色科技，生态和谐是大势所趋
金基科技，科技筑家，智造生活，全力出发，迎头赶上

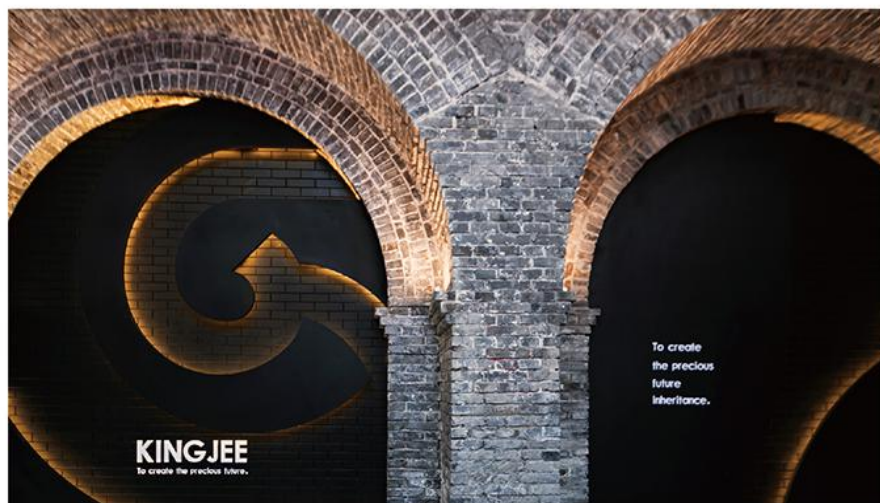
请记住这些第一

第一个主城唐风联排别墅组团（朴园，2001）
第一个南京地区销售选房电脑派位的始创者（2003）
第一个中国CHIF大奖（江苏地区高层建筑代表，蓝钻，2005）
第一个住宅屋顶花园（唐城三期、四期，2005）
第一个盐城建湖商业街区（东方广场，2005）
第一个板式挑高公寓（翠城优跃、汇锦80+，2008）
第一个公司精装住宅项目（月亮湾，2009）
第一个房企龙舟队在国内外大赛中数次折桂（2003-2010）
第一个南京地区架空空中游泳池（金基广场，2011）
江苏省首个国家级文化产业试验园的核心区（国创园，2014）
第一个高层空中别墅科技精英房（尚书里，2015）
第一个江苏地区业余房企足球队冲入中国足协杯正赛（2016）

第一个南京地区室内娱乐街区（乐基广场，2016）
第一个盐城双子星、双子塔（小蛮腰），盐城城南新区地标之一（2017）
第一批南京市工业遗产类保护名录历史风貌区和历史建筑
（国创园，8号楼，19号楼，26-28号楼，2017）
第一个大规模五层老厂房室内机械停车楼（国创园27号楼，2017）
第一个江南近现代工业遗产公园（2017）
第一个民企自建的江南造币博物馆（2018）
第一个双拼科技别墅组团，并获2018年南京别墅销冠（九月森林，2018）
目前南京地区开发体量最大的城市别墅群（朴园、锦尚、九月森林）
九二系统统房地产权存并发展良好的企业之一
这是金基人二十七年的成绩单，这是金基人的骄傲
也是金基人以此为起跑点，再启航程的压舱石

新时代再发展号角已经奏响

精筑基业，成就未来，吾辈再接再厉
新型的城镇化深入发展，长三角国家战略……
我们夹缝中求生存，珍惜土地，做有质量的企业
我们有情怀，有担当，胸怀梦想，脚踏实地
我们善于反思，引过自贵，守正谋远，精业笃行
我们内外兼修，纵深布局，空杯心态，奋马扬鞭
二十七年我们再出发，共创辉煌，基业永恒
让我们用坚定的信念，去拥抱金基30年，40年，50年……



"做金基价值观的践行者与执行者"

——浅谈德润团队2018年管理心得和思考

■ 徐波涛 金基集团副总裁

执笔时，已是2019年的春天。

刚刚过去的2018……

对于德润置业而言，是不平凡的一年。这一年，在集团公司总体战略目标的要求下，在集团董事长提出的金基价值观指引下，团队通过努力突破性的完成了九月森林项目的年度销售目标，项目荣获2018年度南京别墅类销售冠军，成为南京别墅市场现象级楼盘。在此过程中，团队也积累了非常宝贵的经验，这份经历与经验，将会是我和团队一生的财富。

德润人的2018，始于寒冬，芳华秋实。

2018年的初冬，团队在反思中落实集团公司下达的任务——完成九月森林项目18亿的销售目标。围绕这个目标，我们完成了以下三个突破：

- 1、100天使九月森林四期示范区及两套样板房高标准呈现；
- 2、1个月内取得两次销许并完成两次开盘；
- 3、提前完成并突破销售目标，实现销售套数184套，总销售收入达2065520000元，成为了南京年度别墅类“销售冠军”。

在整体项目操作过程中，九月森林项目立体式的打入了豪宅市场，成为别墅市场的标杆，成交客户数据显示，接近80%的成交客户均来自于河西板块，项目的综合品质受到了南京最具购买力区域客户的认同。

回顾，过去的一年从自我反思开始。

2018年，始于寒冬，九月森林的二期销售不佳，团队负重前行。在这个过程中，我个人也作了深刻的反思。子曰：不迁怒，不贰过，并以此与德润管理层共勉。2018年，公司自上而下，用钉钉子精神，从自己做起，不达目的誓不罢休。

18个亿的目标任务，对德润团队是个巨大的挑战，团队里听到最多的声音是：这怎么可能？但集团下达的目标必须落实，我们只能用最快的速度最好的办法聚焦这个数字，努力的完成它，别无选择，也没有退路。

无路可退，就唯有勇往直前，这要求每个人必须颠覆思想，聚焦18亿目标的完成。我给管理团队推荐了一些书，鼓励大家在

读书中找到工作方法和思路（《高效能人士的七个习惯》、《革命清单》、《把信送给加西亚》及《卓有成效的管理者》。）

在过程中，我们反复强调“目标”的至高无上，用目标凝聚团队，做到“不问结果，只求贡献”。这是一个非常有挑战的改变，它要求从思想到行动上抛弃私心做到一切为了销售。在这个目标指引下，所有的部门用行动证明“一切为了销售”，不只是一句口号，事实上大家都做到了。

总结，凡是过往，皆为序章。

2018年，团队通过年度总结，明确了新年的目标与方向，2018年的总结是对团队心态、工作目标的一个再梳理的过程。这个过程应该是严肃、严谨和有实质内容的，我也一直在思考，如何做出一份更有意义的总结。

有人靠常识生活，有人靠习惯工作，也有靠思想打开一片天地。九月森林在2018年从项目二期的受挫到项目四期的再出发，留给我们还有更多的目标……因此我们的团队必须从思想上认真对待，总结的内容也应是丰富而深刻的。

德润年度的总结，总共进行了3轮，从我本人开始、公司高管，每人提出5条以上全年工作的不足之处。各部门则采用面对面做评价、书面提出个人和部门的问题、再针对性的拿出书面解决方案，真正意义上的完成了一次“找根源、有方案、立目标”的全面梳理，团队也做到“知无不言，言无不尽，言者无罪，闻者足戒，有则改之，无则加勉”，以严谨的工作状态，以开放的心态，树立了新年的目标。

新的一年，我们坚持什么？

总结的意义在于承上启下。对于2019年，我认为我们每一个人要做到以下坚持：

- 坚定的秉承金基价值观，敬畏土地，客户至上；
- 坚持在实干中成长，在目标下强化信心；
- 坚定的目标，与勇于担当的责任感；
- 坚定和高效的执行，对自我反复的拷问；
- 坚持在反思中不断改进。

一切回归本源，在此深深致谢。

所谓“分毫析厘，方为匠心”。德润公司秉承金基理念，深谙唯有一丝不苟，才有可能实现目标。我们非常感谢集团公司卢董事长给予的支持、包容以及激励，这是一个团队进步的源泉。在这一年里，从样板房的建设到销售，我们的工作也得到了集团领导的关心，集团领导们用自己丰富的专业经验给予了德润团队诸多的支持与帮助，修正和优化了产品的细节，让所有呈现更加的完美。

不自见，故明；不自是，故彰；不自伐，故有功；不自矜，故长。在这一年里，团队以开放的心态在反思中共同努力，实现了共同的梦想，他们是真正的英雄。

2019，我们从心出发。



特别关注 SPECIAL FOCUS

春晖万里

眼界高远，热点追踪，
紧跟时代的发展。



南京楼市的玲珑棋局

■ 金基集团营销管理部 徐余林

在金庸老爷子的《天龙八部》中，有一个举世闻名的“珍珑棋局”。故事是这样的，被害致残的逍遥派掌门人无崖子老先生，耗费3年心血摆出珍珑棋局，邀请天下英雄来破解此局，来寻找一个悟性极高的传人，输入自己的内力。

珍珑棋局中助中有劫，既有共活，又有长生，或反扑或收气，花五聚六，复杂无比。

段誉、慕容复、段延庆都来解这个棋局，可是他们都失败了。金庸老爷子说：这个珍珑变幻百端，因人而施，爱财者因贪失谋，易怒者由愤坏事。

段誉之败，在于爱心太重，不肯弃子；慕容复之失，由于执着权势，勇于弃子，却说什么也不肯失势。

段延庆生平第一恨事，乃是残废之后，不得不抛弃本门正宗武功，改习旁门左道的邪术，一到全神贯注之时，外魔入侵，竟尔心神荡漾，难以自制。

没想到，最后竟然是不会下棋的虚竹“闲门落子”而杀了自己一个白棋后，破解了珍珑棋局。自弃一子，从此天地一宽，既不必顾念这大块白棋的死活，更不再有自己白棋处处掣肘，反而腾挪自如，不知以前这般进退维谷了，开启了一个新局面。

或许，金庸老爷子想不到的是，在他的小说着墨良多、多次出现的神秘城——今天的南京，也在破解楼市的“珍珑棋局”。

南京楼市的玲珑棋局：

1. 因为限价，购房者掏空6个荷包，多交几十万号子费，被迫接受全款捆绑车位，在冬夜披着被子排队摇号摇号摇号，然后又买不到；

2. 因为限价，2018年下半年，南京因“精装修”变“惊装修”，产品降级，爆发全城维权，业主集体拉白字黑底横幅，围堵售楼部；

3. 因为限价，开发商利润空间被挤压，再遇“去杠杆”的寒潮，地价降级，土地持续流拍，“底价成交”、“熔断价成交”成为常态；

4. 因为限价，地王开盘必亏，赔本赚吆喝，开发商捂盘，不舍得买，购房者又买不到，人为造成了供不应求。一边限价导致楼市焦灼躁动，另一边2019年将是南京地王入市的大年。

在2018年下半年楼市遇冷之时，南京销售惯用的一句逼单话术是：“今年不买，明年买地王”，面粉都这么贵了，面包能便宜到哪里去？

有一组数字，让置身于南京楼市的每一个人都躁动不安，2019年要入市78个新项目，其中有28幅高价地块。

南京目前诞生了39个楼面价2万+，除了已经上市的15幅，有24幅2万+地块都将在2019年集体入市，搏杀市场。

而大家都还历历在目的是，2018年初，曾经轰动一时的城东麒麟地王，楼面价22353元/m²的京奥港未来墅地王遇上限价，项目回款难，穷途末路的地王资金链断裂烂尾。这件事，让整个房地产圈为之一震，大家都在为南京弹精竭虑：南京，未来会不会成为地王的墓场？其中备受关注的是：葛洲坝(600068)南京中国府，这个项目从拍地开始就一直都站在南京楼市的高光下。

2016年5月13日葛洲坝以32.8亿拿下河西西南G14宅地，楼面价45213元/m²。45213元/m²，这不仅仅是“地王窝”河西的地王，也是整个南京的地王。

葛洲坝将这个地王配备了最高端的TOP系——“国府系”，目前整个只有三个国府系：北京中国府、合肥中国府、南京中国府。

葛洲坝学习古代王府世家建筑打造的新中式产品：“一进入府、二进入厅、三进入院、四进入园、五进归家”，就连会所设计，也是重金邀请了“德国红点艺术奖设计大师”张清平亲自操刀。

但世事难料，这个从开发到封顶都在高光下的产品，遇上了河西限价4.5万/m²，那么葛洲坝南京中国府该怎么办呢？

这一刻，南京应该怎么办？南京能怎么办？于是，南京破解楼市玲珑棋局的方法是：自弃一子，以保大局——突破限价！

我们看到了南京目前已有6个板块突破限价：

南京均价破限价楼盘总汇				
板 块	项目名称	销售均价 (万/m ²)	区域限价 (万/m ²)	已去化
秦淮区	万科安品园舍	5.4-6.1	4.5	刚领销许
	金鹰湾状元府	5.3-5.48		5成
鼓楼区滨江	仁恒桃园世纪	4.5-5	4	8成
	当代万国府MOMA	4.3-4.4		6成
城 南	中海城南公馆	3.4-3.6	3.5	售罄
仙林湖	高科紫霞堂	3.7-4.6	3	9成
江 宁	五矿澜悦栖原	3.07	3	8成
高 淳	高淳雅园	1.62	1.1	8成



其中最受市场关注的是，2019年2月18日，地铁S3号贾西站地铁口中海城南公馆首开销售均价34000-39000元/㎡，突破城南板块3.5万/㎡限价，共吸引536人报名，中签率26%，一个半小时卖光。去化数据出来之后，南京全网都是铺天盖地的报道，此次开盘对于2019年南京楼市的走向具有风向标意义。

看来2019年南京突破限价，已在路上！

而在“房住不炒”之下，调控成果关乎政治前途，维持两年限价的南京，哪来的胆敢在这个时候，放开限价呢？

1.最主要的原因是2019年调控的主基调是：因城施策，给予地方更大的自主权，一场轰轰烈烈的楼市放宽政策袭来。

在菏泽放开限售，闯关成功之后，广州放开商办物业可售个人，而且还放开人才落户，珠海社保由5年改为2年，杭州放宽社保条件、青岛取消购房摇号、天津自持租赁住房调整为可售住宅。

更重要的是，2019年1月9日，拟定出让地块不再限价，北京作为全国调控的风险标，都在放开限价，而地王扎堆的南京之前限价太严，现在板块逐步突破限价，也就成了顺理成章的事情。

2.限价导致产品降级，全城维权，不利于房地产维稳；

3.高地价又严格限价，开发商摊子不干，土拍凄凉，而南京又必须要托底价。

4.2019年即将入市的高价地块，都是热门板块、有合院叠墅洋房的高端产品，主打改善，项目品质都不错。

多管齐下，南京突破限价，成了顺理成章的事情。

2019年，能否完全突破限价，具体能突破多少，已成外界对南京楼市最大的关注点。限价，其实只是短期调控政策，随着楼市变化，突破只是早晚的事情。

南京限价是“限价一刀切”，有点不合理，和南京相爱相杀的苏州限价相对合理——“根据地价限价”，但最后，只是延缓了房价上涨，苏州还是在2018年年尾，其他城市房价下行时，迎来了逆势上涨！

人为限价，只会短暂存在，不管是人，还是楼市，都逃不了市场规律的余波和怪圈。

而我相信，南京不会是唯一一个突破限价的城市。

地王扎堆的南京，只是更紧迫更需要突破限价，高地价率先突破限价天花板，破解楼市的珍珠棋局。

在楼市下行之下，会有更多城市的热门板块会率先突破限价，例如已被限价打压三年，压制到地上的深圳、例如限价盘已被市场一扫而空的杭州、例如全城爆发维权的武汉、例如摇号抢房造成市场窒息的成都……

金基集团“小而美” 战略发展的理解与升级

——小而特/小而精/小而优

■ 金基集团营销管理部 段飞宇

1、“小”并非针对商品的大小，或销售价格的多少；并不是市场小，而是细分市场，满足某个群体的特定需求；“小”，是指“功能独特”、容易聚焦到某一“明确目标的消费群体”的商品。

2、“美”，是指功能卓越、追求极致。相对“小”而言，“美”更是指深度；美，是经营方式有新意，追求极致，产品、营销、服务等多维度打造最佳客户体验，细节之处让用户感动。这类公司以个性化、人性化的回归聚焦消费者，满足碎片化的需求，产品或服务以细致为方向，以用户体验的极致为追求。

“小而美”就是功能独特、极致，消费群体非常明确（不需要在大众市场作商品推广）的定制化商品，从而完成客户的消费闭环。

现在中国也出现了不少这类公司，比如小罐茶，从不分品类只分种类的茶叶中细分出来的，火爆一时；再比如江小白，从重口味的高度白酒中细分出来，只做白酒当中的轻口味小瓶白酒。

这种“小而美”产品或公司，专心打造产品，增强品牌曝光，让产品切入点更精准，直接进入消费者心智，形成记忆点，既易于形成口碑传播，又可做到良性循环，将是未来发展的新方向。

目前房地产发展已进入模块化——“粘贴型”发展阶段，强行压榨销售端的创利模式，导致很多开发企业早已淡化了“客户需求”的产品营造初衷，造成目前“大而全”的粗放型发展态势。摘掉开发企业的LOGO，产品世界大同，导致了客户的审美疲劳，选择疲态。产品同质化的严重，价格成为了客户选择产品的唯一衡量标准，这就导致开发端也只能“粘贴化、模块化”发展，缩短开发周期的恶性循环。

这种“大而全”的开发模式，是看天收粮食，市场好，拼降价吸引客户；市场差，拼成本，折本逐利，杀鸡取卵，透支品牌公信力，导致品牌最终成为“刚需、低价”的代名词。

在南京2017“高价地”最高限价的大市场环境，迫使很多开发企业降标、降质以获得“资本解压”，同时缩短产品研发周期和营销周期，此种做法是以牺牲“品牌公信力”为代价的被动运营手法，对于“品牌美誉度”、“品牌溢价空间”无疑是最大的损伤。

金基集团，27载精耕金陵，创造了很多有口皆碑的“城市IP级”产品。无论在业内还是客户端，金基品牌被公认为是“中高端”地产开发专家。金基尚书里，匠造主城。金基九月森林，以销冠之姿，独墅老山。金基的“优”“特”“精”，是对“美”的升级与细化。

1、优质的产品硬件：匠心精工系统；

2、特色产品系统搭建包括：健康科技系统、健康园林系统；

3、精细化的后续定制：健康服务体系。

金基的“小”是专注“中高端”地产开发领域。金基的“美”是精研客户需求后，为中高端客户量身定制最“健康智能”生活的方式。“小而美”结合开发企业本身的开发特色，精研客户需求，从生活的点点滴滴中浓缩“生活惯性”。注重客户的人驻体验，营造客户真正需求的“定制化”硬件、“随身化”的服务软件。直白的讲，“小”是创造定制化的生活方式，“美”是在“小”的基础上深化：更优质的产品硬件，更特色化的产品系统搭建，更精细化的后续定制服务。



“最强王者”

——金基集团开展操盘模拟特训营

■ 金基集团人力资源部 裴文杰



久远的阳光祛除了多日笼罩在金陵城的阴雨，金基的同仁好似春天的花骨朵释放着勃勃生机，同时也亟需吸收更多的养分。3月9日，为了帮助更多的新生力量了解和掌握房地产操盘的全流程，集团邀请江苏嘉城建设管理有限公司总经理严海明先生为集团设计、成本、营销、运营项目公司人员等开展了为期两天的“最强王者”——房地产操盘模拟特训营。

严海明先生以自己曾经成功的操盘项目为切入点，从市场调研、项目拿地、设计强排、成本测算、工程施工、营销策划全流程为所有同仁倾授自身所学。特别是在设计强排这个环节，严海明先生以自己的专长深刻剖析了如何以规范为出发

点，兼顾设计、成本、营销、工程等多角度综合考虑强排结果，以期达到“黄金利润平衡点”。

所有同仁通过两天所学，虽然无法达到地产操盘的完全精通，但都在自己的脑海中留下了深刻的痕迹，并且都表示在今后的工作中学以致用，取长补短，为集团在今后的地产操盘过程中贡献自己应有的力量。

此次培训为从事过相关工作的熟手提供了更加成熟的考虑方法，更为初入地产的新生代带来了“全息影像”，我们相信：通过此次的学习，必将为我们后期的工作开展带来更多的帮助。

以客户为中心， 建立健全售后服务标准化体系

■ 金基集团客户服务中心 肖萍



客户服务中心或是客户关系中心，是目前大多地产公司习惯的两种部门的称呼。其实有很多公司，对于客服工作依然停留在仅仅作为售后服务的认知阶段，我们对于客服工作依然停留在“灭火”层次，客服工作者担当的仅仅只是“灭火员”的角色。如若“火灾”已然发生，损失已不可避免，这个时候“灭火员”即我们的客服工作者能做的只是尽量把损失降到最低，这时既要考虑到业主的切身感受，又要兼顾到公司的利益，在此两者之间找寻平衡点进行妥善解决处理。

只有防范在前，才能够规避损失，维护品牌形象。客服工作在整个房地产公司的发展、品牌形象的建立、客户生命周期的挖掘，以及公司持续发展等各方面、各阶段都非常重要，可以说客服工作贯穿整个房地产开发周期。在我们的产品移交至业主手中，物业接管之后的阶段，客服工作无处不在，体现于很多关键环节。随着集团的持续、稳健发展，集团各子公司的客户服务部将陆续组建，需要建立起完善的服务保障体系：也就是以集团公司客户服务中心牵头，在集团及各城市公司内部建立完善的客户服务体系和制度，健全客户服务全过程的监督和考核机制，通过监督、考评，加强各城市公司职能部门的服务意识，提升服务部门专业化服务水平，进一步畅通客户与服务部门的沟通渠道，从而提升客户满意度，以达到维护及提升金基品牌形象的目的。

2019年度集团客服中心将全面推进集团客服管理体系，各城市公司需按集团客服管理体系执行，从投诉管理、交付指引、房屋维保等几个方面开展全面工作。

从客服工作模块角度来说，则大致可以分为以下几类：

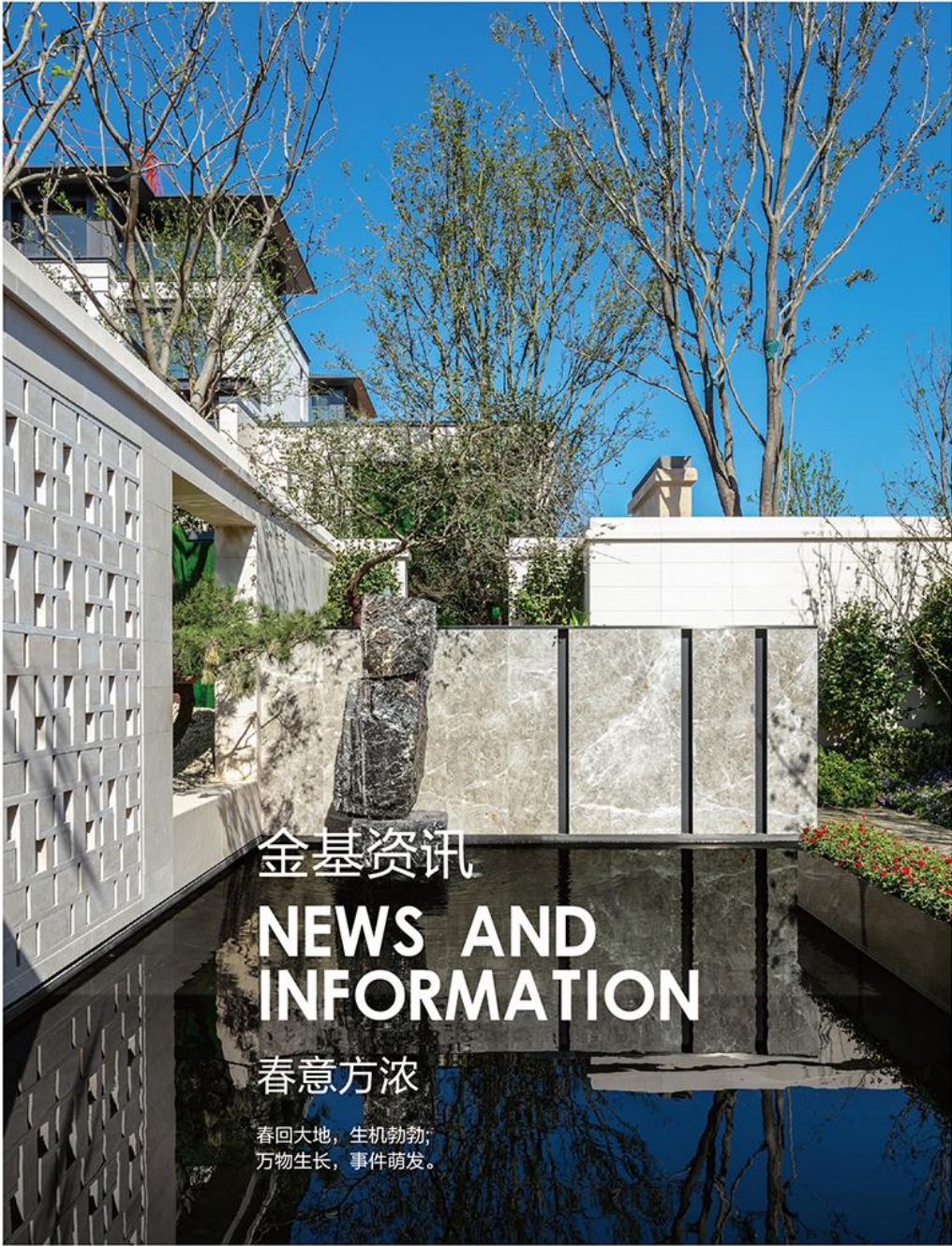
1、风险预控体系，2、组织交付，3、投诉及房屋维保处理，4、客户满意度

1、风险预控体系：风险预控体系是客服工作的先头，需要客服工作者带着风险意识和服务意识去执行、去排除发现问题。将自己放在客户身份的角度去发现问题，发现不足，发现施工质量、设计、规划、销售环节的承诺及样板不符等可能引发投诉的风险。交付之前组织模拟验收，减少交付出现风险，提高收房率。

2、组织交付：这个环节对于业主来说是堪比过年一样喜庆。因为他们在等待了一年三年之后终于可以拿到钥匙，收拾新房了。交付前的风险梳理，扫楼排雷行动重要而关键；交付前的准备工作、交付后的后评估等对以后项目工作的开展有着指导性的建议，收房率的高低也是直接考评项目施工质量、客服管理工作的主要标准。

3、投诉及房屋维保处理：站在客户角度看问题、解决问题，以客户利益和公司利益为平衡点，以合同和规范为依据，最大化的满足客户的需求，提升客户的满意度，最终促进客户的忠诚度。

4、客户满意度：现在大的房地产公司比较注重客户这方面的工作，满意度是一个量化体现的衡量标准和评判依据。一个老业主给我们带来的口碑及品牌的宣传是无价的：1、获取一个新顾客的成本是保留一个老顾客的5倍，2、一个公司如果将其顾客流失率降低5%，其利润率就能增加25%~85%，对客户满意度调查的满意度高低，也将成为对各城市公司职能部门的考核标准之一。



金基资讯 NEWS AND INFORMATION 春意方浓

春回大地，生机勃勃；
万物生长，事件萌发。



■ 德润置业 秦娟

金基·九月森林， 2019传奇再启！

当红2018，现象级“金基·九月森林”。2018年的南京别墅市场，金基·九月森林是当之无愧的销售冠军，开启现象级“金基年”。2018年上半年推出二期联排产品，两次开盘两次售罄，刷新了千万级豪宅的销售速度。下半年，金基先于市场，推出全新升级版的科技双拼，三个月内两次开盘百余套千万级双拼，几近售罄，得到市场的高度认可！

金基·九月森林，2019年传奇再启！近山组团春日首发，观山大宅压轴登场！有别墅天地，更兼城市繁华，金基·九月森林，深谙“东方美学”，以现代东方风格的科技别墅，成为南京别墅的传奇。2019传奇再启，三月初近山组团载誉加推，伴十里春风，观一抹东方。

老山南麓，襟80平方公里的养生大境，借景老山的低密度纯墅区。金基·九月森林四期，260-390平米双拼合院，导入中国传统合院生活理念，洞察居者细微的人文情怀，一方私享院落，盛放天伦之乐。更把对人生的考量、邻里的亲情，融入到空间布局的每一个细节。

金基·九月森林，繁华之上回归自然，融一方山水于城市新中心，九月归处，心弦澎湃。国家级新区，四方资源汇聚，未来南京繁华新中心。江北新区在万众瞩目中日新月异，河西新城一江之隔，并驾齐驱。立足江北发展，据守CBD要地，金基·九月森林一墅相承，虹悦城、红星美凯龙等商业配套迅速崛起，多条长江隧道、地铁线路通达四方，一江两岸，气象万千。

天宫之城，博物东方。一处兼具城市与自然特质的理想居所，一座老山群落里的“天宫之城”。师承名家匠心，浸染东方生活意象，金基·九月森林，集萃老山精髓，承袭金陵文脉，彰显高雅生活格调，和家族礼序文明的双重追求。5进归家体验，礼序重门，恢弘厚重，深得东方建筑人文内蕴。现代东

方的风格，源自中式，博采众长，汲取现代文明的生活方式，成为一种可融入的、可感悟的，也是最熟悉的生活方式。

建筑的不仅是一座别墅，更是一个绿色的生活理想。将绿色智能科技运用于建筑，努力探索最佳的城市别墅生活方式。基于对“绿色人居”的孜孜以求，金基·九月森林四期的每栋别墅，均配置了地源热泵主机，并为后续的绿色科技系统预留相应接口，同时提供整套绿色人居解决方案供选择。

再完美的建筑，如果离开了对居者的贴心关怀和充分尊重，均失之以华而不实的空中楼阁。坚持初心，以人为本，让每一位家庭成员与来访贵宾，均享受舒适、静谧的居住体验。长幼有序，却无高低之分，全套房设计，悉心考虑小主人对成长空间的需求，给家族成员更私人的休憩空间。对您的无微不至，我们早有准备。在亲朋到访时，让主人的悉心安排得到体现，充分展示了对来访贵宾的尊重。

“精筑基业、成就未来”，是金基集团所秉持的理念，金基·九月森林所带来的“现象级热销效应”，正是金基对产品线的“苛刻”精研的如实反馈。金基集团“小而美”、“少而精”的开发理念，更是现行市场的一股“清流”，不惜工本、精雕细琢的营建原则，是金基·九月森林当红不让，深得消费者青睐的关键所在。

“技术立企、品质兴企、服务强企”，金基集团在都市高端住宅构筑的道路上，砥砺前行27年。金基集团以卓越的产品力，打造了多个有口皆碑、具有里程碑性质的项目，包括拥有得天独厚莫愁湖景观资源高端住宅区：金基唐城；河西中部奥体核心的品质住宅：金基·汇锦国际；城中豪宅，皇城立墅：金基·尚书里，老山南麓现代东方科技别墅：金基·九月森林等，开发足迹遍布南京各个核心区域。



开盘即售罄，九月森林逆市当红

南京房地产市场在国家调控的大环境下，市场趋于平静、消费者变得越来越理性。但金基·九月森林逆市当红，2018年四次推盘，四次售罄。作为重量级的千万豪宅，2019年首次加推，即告售罄。现代东方科技别墅，全新260-390平米近山组团，48套加推房源，开盘当日销售一空，成为南京千万级豪宅“日光盘”。

■ 科技别墅，绿色人居孜孜以求

金基·九月森林，对绿色人居的执着追求，与市场的需求不谋而合。

■ 匠心所至，坚持每一寸空间价值

以极致匠心，用超常规的巨额投入，铸就世界级品质，金基·九月森林“品质为王”的理念如影随形。

■ 国家新区，老山南麓，品质巅峰之作

有别墅天地，更兼城市繁华。金基·九月森林地处江北国家新区CBD，属于城市别墅，地块价值优势凸显。

■ 现代东方，偏执的城市人居追求

现代东方的建筑风格，得到了市场的一致好评。根植5000年传统的东方情结，源自中式，博采众长。

高效率、稳运营、新探索

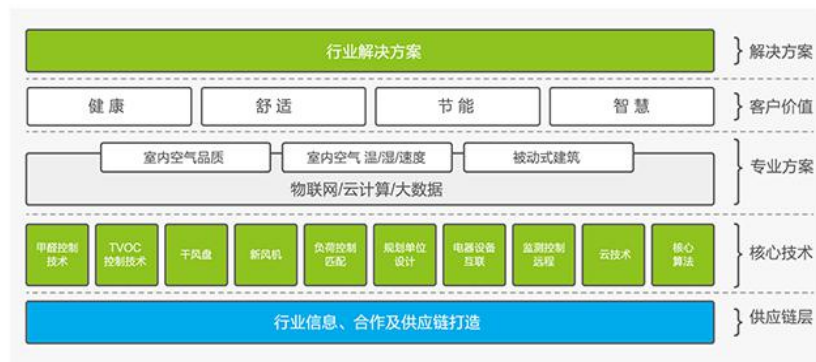
——2019，金基科技提振行业信心

■ 金基科技 李晖

作为金基集团全资子公司，金基科技面向全国，秉承“健康、舒适、节能”的理念，专注于室内人居环境的改善，致力于为客户提供健康、舒适、科技节能的绿色建筑整体解决方案。

2019年，金基科技将不断深化对于节能、绿色、智能产品所能创造的环保价值，以及绿色建筑发展新方向的认识，打破人们对传统建筑功能需求的局限，传播绿色健康的居住理念，为当代绿色建筑的建设发展做贡献。

2019年，是金基科技飞速发展的一年，除前期项目的稳健运营之外，还将作出诸多尝试。江心洲科创园区、江北长桥郡以及九月森林三大项目并举，设计、咨询、运营工作等多项共进，金基科技将为集团发展做出积极的贡献。



擎举江岛/长江中的智慧科技

江心洲从农业生态岛蜕变为智慧科技岛不过10年的时间，科技，促进了江岛的成长。江岛本身的条件优越，一线江景、生态丰富、位置卓越，一切条件汇聚于金基集团江心洲科创园项目，便十足让人期待。绿色建筑、生态科技、智慧科技，这些走在前沿的概念离不开金基科技的设计、运营、管理。这不仅局限于建筑和系统上的进步，更是一种先进、智慧的办公理念。目前，江心洲项目已正式开工，预计9月份公开，敬请期待。



剑指新区/长桥郡的科技内核

长桥郡位于江北国家级新区，与南京主城隔江相望。长桥郡定位于国家新区的科技“硅谷”，预计将以半导体产业为龙头，计算机、光电和通讯为主，发挥产业聚集效应，推动科技创新与创业孕育孵化，打造智能制造企业创新成果转化高地。

作为不对外出售的人才产业配套，借助国家级新区带来的无限可能与机遇，整个项目将充满“科技内核”，可以说，金基科技在长桥郡的建设中起到了十分关键的作用。通过金基科技核心的咨询、设计服务，助力长桥郡不断成长，聚力融合，吸引高端人才。不仅如此，长桥郡还拥有更多的过人之处：它将是南京市第一个“三星级”设计运营的项目，同时也是依照健康建筑标准、被动房理念建造的绿色建筑项目。我们相信，走在绿色建筑发展前沿的长桥郡项目将成为金基科技又一标杆运营项目。



助力九月/金基科技口碑卓著

作为集团封面级城墅作品，“现代东方科技别墅”九月森林一举夺得2018年别墅销冠。金基科技在高端住宅的科技系统户式探索方面做出了重要的贡献。金基科技始终倡导个性化的服务体验，为每一个业主量身定制合适的系统方案。从前期的沟通设计到后期的运营服务，始终坚持与客户一对一沟通，专注于每个细节，受到了业主的好评。金基科技深知业主口碑的珍贵，不断探索最佳的系统体验，得到了每一户签约业主的认可。2019年，金基科技将服务更多业主，让“科技内核”深入人心。



用数字，记住金基科技

- 1个解决之道：金基科技致力于提供绿色建筑整体解决方案，倡导一体化解决之道。
- 2重过滤和PM2.5说再见：全年20-26℃的恒温体验，24小时恒温热水，24小时客服。
- 3大重点项目：2019年重点科技项目——九月森林现代东方科技别墅、江心洲科创中心、江北长桥郡项目。
- 4大暖心细节：通过个性化定制、操作界面、客户服务、工程施工四大暖心服务细节，满足业主个性化需求。
- 5大绿建认证：根据国内外五大绿建评价标准，（中国绿建、美国LEED、美国WELL、英国BREEAM、德国DGNB），金基科技将逐步开展合作，与国际标准接轨。
- 6项咨询服务：设计咨询服务、工程咨询服务、采购工程服务、营销推广服务、调试运营服务、绿建认证服务。
- 7大科技系统：地源热泵系统、置换新风系统、新风除霾系统、顶棚辐射系统、毛细管地板采暖系统、智慧节能控制系统、家庭中央热水系统。
- 8万方运营面积：预计2019年末，金基科技运营面积将接近8万㎡。
- 9月森林项目探索：科技系统户式运营的探索，深受高端业主好评。

延伸阅读



金基物业 | 2019， 从“心”出发，再升级。 ■ 金基物业 孟海荣

组织架构优化调整，全面提升管理效能，七中心四片区成立。

为适应物业战略发展需要，提高管理效率和服务品质，2018年金基物业对原组织架构进行了优化调整，成立了包括幸福家管理中心、运营管理中心、品质管理中心、工程管理中心、市场管理中心、环境管理中心、安全管理中心在内的七大管理中心以及奥体片区、城中片区、城东片区、城北片区等四大片区。

幸福家管理中心 首创管家服务/主动服务于业主

公司成立幸福家管理中心，增设幸福管家服务后，管家通过上门拜访、现场查看、微信互通、前台接待等多种形式和方法为业主服务，增加幸福管家同业主更多的接触点，增强了客户粘性。改变以往坐在服务中心等业主上门办事的被动管理模式。幸福管家积极、主动到住户家中家访、到楼道巡查卫生、环境、安保，以及工程设施是否存在安全隐患，做到对自己管理服务的区域心中有数，这种网格化管理做到了职责分明，落实到人。在全体管家的共同努力下，幸福管家手机微信点对点注册率达95%，管家每日进行天气提醒推送，完成各类告示类、提醒类信息推送约6056条，工作展示微信版网络浏览共计157874次。

市场管理中心 增创物业服务功能/提供租售服务

金基租售中心尽心尽力的为客户提供一站式、高质量的服务，客户的需求就是租售中心的目标，我们将以专业、全面、严谨、高效的服务理念达到客户的需求，期待我们携手共创美好家园。

品质管理中心 品控/督导

物业管理企业的产品是服务，是对物的管理达到对人的服务要求。品质管理是物业管理企业中全员、全过程的体现。按照金基物业质量管理体系的要求，成立了品质管理中心，保证公司质量体系在部门内部持续、有效地运行。品质管理中心共进行各项督查368次，其中日常督查248次，专项督导120次；夜间督查70次，各项处罚34人次，其中个人处罚34人次，服务中心团队处罚16次。

环境管理中心 健康环境管理

金基物业注重小区健康环境绿化维护，提升居住环境的舒适度，给业主创造了一个环境优美的家园。环境管理中心针对性制定了全年培训计划、月培训和季度培训，加强对各小区环境死角检查，不留隐患，强化小区环境整洁，对绿化带中出现的枯枝败叶、黄土裸露等现象，一经发现及时按规定统计上报并进行补种，保证小区的品质。

工程管理中心 工程维保/设备大出新

对旗下所有小区设施设备进行全面出新维护，对配电房、风机房、消防泵房等所有的标识牌进行了统一更换。

安全管理中心 5S天眼管理/安全到家

安全管理中心发挥职能部门作用，对各服务中心秩序维护部进行统一模式指导，加大加强班组长骨干及秩序维护员培训力度、执守标准，全公司秩序维护员统一更换新式制服，门岗统一制定5S管理标准，规范岗亭内物品摆放标准，统一各服务中心班前会、列队“三步”交接岗，规范了交接班模式，秩序维护服务品质显著提升。

运营管理中心 大数据化管理/高效服务

作为物业公司的“大管家”——运营管理中心，统一协调管理各职能、服务中心，为各中心做好后勤保障工作，做好各项收入费用的核算；人员招聘、培训、物料采购、办公行政工作，起到上传下达的作用。运营管理中心主抓办公室管理、做好5S管理宣传、培训工作，向同行引进、学习新的管理方法，向各服务中心宣传动员5S办公管理的好处，对固定资产进行统一标签登记，按5S的要求统一各区做好文档的标签，做成统一模板向各区培训，实行后由职能中心检查评判运行的效果，不断改进以达到整洁、美观、一目了然，并井有条的效果，运行实施后受到了显著成效。

品牌战略效益显现，金基物业连添新成员 迎江雅居正式交付、长桥郡前期正式接管

金基物业通过坚持不懈的努力，公司的品牌认知度和美誉度在南京房地产市场得到了同行称赞和业界的认可，经过层层招标，江北新区的迎江雅居楼盘与金基物业签订了前期物业管理合同，金基物业又增添了新的成员。

2018年12月24日开始正式交付，总经理要求公司所有管理人员、各服务中心负责人带队支援迎江雅居楼盘的交付工作，所有现场人员冒着零度以下的严寒，连续奋战6天，在面临诸多困难的情况下，全公司上下共同努力将首批641户房屋如约交到了业主手中，迎江雅居物业服务中心也正式驶入运营轨道。

4月18日，金基物业正式接管桥林长桥郡前期物业服务工作，目前长桥郡按照九月森林物业管理团队的最高标准进入物业前期的管理工作阶段。

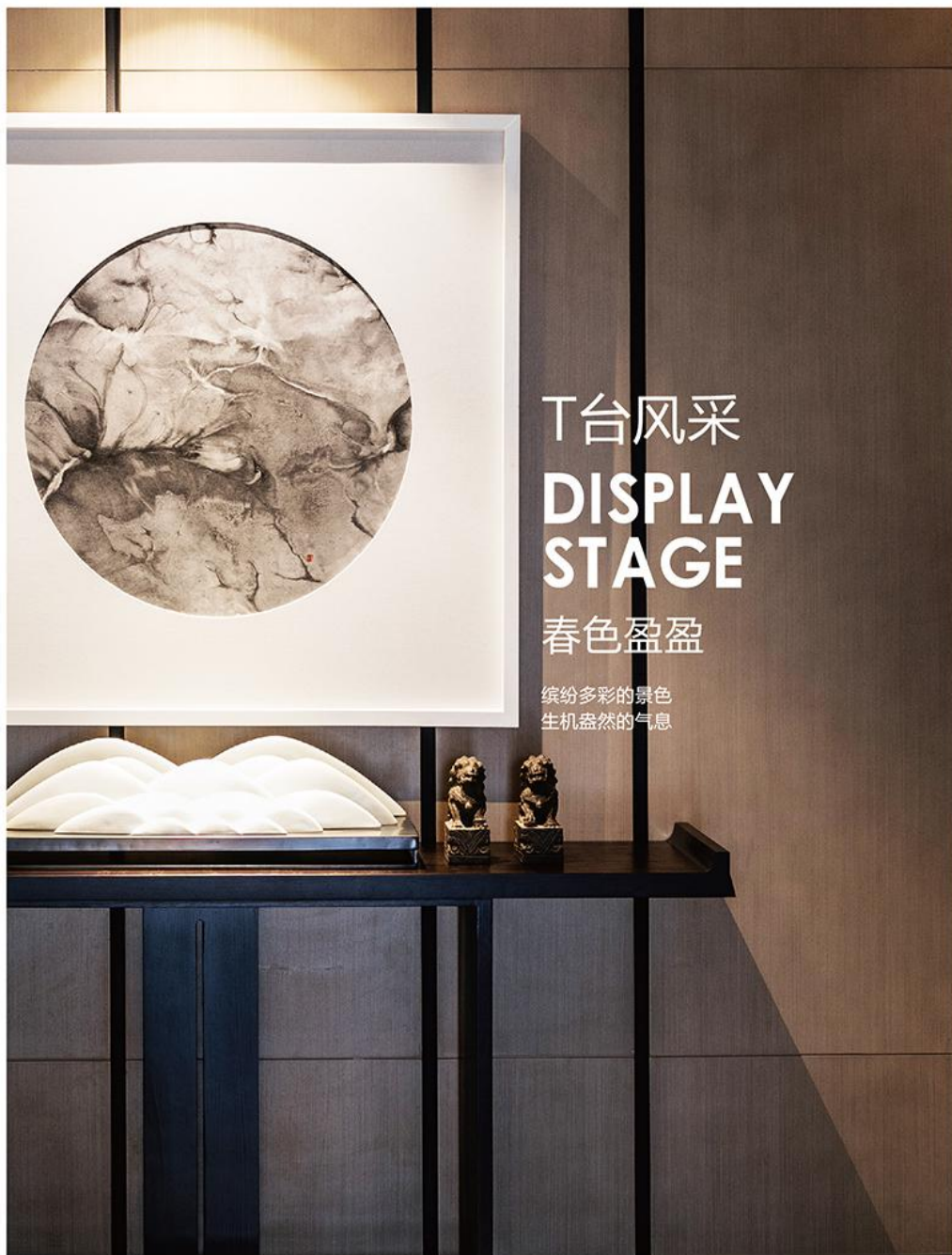
统一制定完善VI导视系统，推广可复制性标准做法

物业公司进一步完善了在管项目的VI导视系统，突出重点、以点带面、整体提升的工作原则，率先对城东片区的尚书里、月亮湾小区内标识标牌进行统一设计、统一制作，更新、规范各类上墙制度和小区公告栏设置，凭借尚书里基础优势，对其设备房进行样板化打造，为整个物业公司提供可借鉴、可复制、可推广的标准做法。进一步完善全公司的VI导视系统，同时配置好商品房小区门岗形象及提升物品如：便民服务伞、充气泵、门岗督导台、遮阳大伞等。在新接项目——迎江雅居全面推广可复制性标准做法，使得新小区的物业管理服务水平达到高标准严要求。

社区文化，精彩纷呈

物业公司社区活动精彩纷呈，如：“浓情端午、粽想未来”端午节活动、“情满重阳、爱在金基”重阳节活动、“情满中秋、凌江&汇锦联谊联道赛”、“社区业主厨艺大比拼”、“月亮湾业主栖霞枫叶游”、“旗袍的盛宴，邻里的欢聚”、“浓浓圣诞情，金基物业温暖送到家”等等，着力打造社区文化，构建邻里和谐的居住环境。





品鉴

金基 九月森林-东方美学大境。

SEPTEMBER FORESTS



金基科技 “科技筑家 智造生活”

■ 金基科技 钱峰

历经27载的发展，金基集团秉承“精筑基业，成就未来”的企业发展之道，坚持“小而美”的发展战略，坚定不移地走“技术立企、品质兴企、服务强企”之路，而金基科技正是在这一发展之道上应运而生。金基建筑科技公司是金基集团旗下全资子公司，秉承了“健康、舒适、节能”的服务理念，致力于为客户提供舒适健康、科技节能的健康人居解决方案。目前，科技系统的技术研发与运营服务已经成为了集团重要的战略布局之一。

七大科技系统，一站式解决方案

地源热泵系统

传热介质通过水平或垂直地埋管换热器与岩土体进行热交换的地热能交换系统，又称土壤热交换系统。地源热泵是一种利用地下浅层地热资源既能供热又能制冷的高效节能环保型空调系统。地源热泵通过输入少量的高品位能源（电能），即可实现能量从低温热源向高温热源的转移。在冬季，把土壤中的热量“取”出来，提高温度后供给室内用于采暖；在夏季，把室内的热量“取”出来释放到土壤中去，并且常年能保证地下温度的均衡。

顶棚辐射系统

顶棚设置盘管，盘管中的水不断循环，夏季可带走热量，为室内制冷，冬季为室内带来热量，为室内制热，使得室内常年保持在人体最舒适的温度范围之内，采用顶棚辐射可以使室内的所有房间都保持在相同的温度，无论您在客厅还是厨房都不会感受到有温度的差异，顶棚辐射同样可以将人体头部与脚部间的垂直温差控制在2摄氏度以内。

置换新风系统

新风口送入经过多级过滤、温度及湿度处理的室外新鲜空气，将风由地面送风口缓缓送入室内，空气被人体加入迅速上升，蔓延形成“新风湖”，让人体呼吸范围内始终呼吸新鲜空气，然后利用正负压力差的原理，新风量大于排风量，把热量高的废气在卫生间和厨房间排出，室内的空气流向得到了设计和组织。

新风除霾系统

新风除霾系统是一套独立的空气处理系统，由其内的新风换气机将室外新鲜气体，经过过滤、净化，通过管道输送到室内，达到优化室内空气质量的目的。在新风引入口，通过电子除霾或者过滤和吸附等方式，对引入的室外空气的污染物和PM2.5颗粒进行去除，进一步提升室内空气质量。

毛细管地板采暖系统

毛细管网是由间距很小的平行毛细管均匀分布构成，热辐射交换面积特别大，地表基本没有温差。以毛细管代替传统的地暖盘管，使地面温度更均匀。此外，毛细管网占用建筑净空小，节省建筑空间，利于房屋设计和装修，混凝土覆盖层更薄，安装高度更低、舒适度更高。

家庭中央热水系统

采用蒸汽压缩热泵技术加热生活热水，全天候为业主提供充足的恒温热水，做到打开龙头就有热水，让生活更加便利，地源热泵系统带来的热能，使得能耗只相当与电热水器的四分之一。

智慧节能控制系统

金基科技系统的大脑，用户可以利用各种移动设备，实时的对系统设备进行远程操控，也可根据用户需求，主动调节到最佳节能工况，不但保证家庭的安全性、便利性、舒适性，也相应的节约了能源及运行的费用。



金基科技相信，科技系统是人们居住需求的载体，也是未来建筑的发展方向之一。随着产品的迭代、技术的进步，生活将更加绿色、智能。



金基科技系统四大亮点：

设计定制个性化：人性化的设计服务，一站式、全方位满足业主个性需求。
工程施工模块化：对工程施工进行模块化分解，确保每一户都达到高标准。

操作界面友善化：采用可视化系统面板，集成多种便捷模式，一键化操作。
客户服务本地化：24小时400客服热线，专业团队随时上门服务。

G54， 与城市所向，共辉煌。

■ 金基集团营销管理部 段飞宇

载誉前行，美好再出发，与城市发展方向共辉煌！2018年12月18日，金基集团以10.6亿元总价，竞得南京空港新城2018.G54地块，东至福祿路、南至信诚大道、西至玉振路、北至礼尚路。此举标志着，金基集团持续深耕南京市场，与城市共生长的战略布局进一步深化。



迎宾席位，醇熟人居

南京空港新城2018.G54地块，位于禄口空港新城中心区的东南居住社区组团，地理位置优越，占据空港新城的迎宾席位。目前该地块西侧为在建商业，东侧与禄口中心小学隔街相望，各类生活配套设施非常成熟。随着各品牌房企进驻禄口，项目周边不仅拥有众多品质居住社区，拥有浓郁的生活氛围，更有包括百利广场、信义商业广场在内的商业设施遍布四周。项目区域内交通便捷，主干道四通八达，是禄口区域的繁华地段之一。

空港新城，南京在此腾飞

禄口空港，南京这里起飞！禄口机场之于南京，就犹如虹桥之于上海、望京之于北京。机场区域对城市的未来发展有着不可比拟的意义。南京被定位为长三角唯一特大城市，而禄口机场作为城市门户交通枢纽，意义非凡。

2017年南京投入68亿开建南京禄口空港城市，根据规划，空港新城将形成“一核一轴一带、一环五区”的总体布局结构。其

中，一核为新城商务办公核心；一轴为翔宇路城市拓展轴；一带为越秀路公共服务集聚带；一环为如意湖滨水休闲环；五区为一个先进制造产业区和4个宜居社区。从定位可以看出，禄口在未来城市规划中占据重要的一环！



根据规划，南京禄口空港新城规划面积71平方公里，定位为高科技产业新城、高品质宜居新城。目前禄口新城已有地铁S1号线，分别有翔宇路北站和翔宇路南站，约25-30分钟可到达南京南站。未来交通四通八达，除了机场高，还包括信诚大道和将军大道等快速路；楚风路、翔宇路等主干道。此外，教育方面，新城内规划幼儿园14所、小学7所，初中5所，重点打造的赫德国际双语学校，引入英国顶级教育机构，实现海外升学无缝衔接。

临空示范区获批，空港新城崛起

对一个城市来说，临空经济示范区对城市的未来发展有着不可比拟的意义。从德国法兰克福、到韩国仁川国际机场、再到中国上海虹桥机场等，这些世界著名的空港经济区，无不是城市发展的重心。2019年3月，南京临空经济示范区正式获

批！未来打造国际性、现代化、生态化、智慧型临空经济示范区这对当地城市发挥自身优势、挖掘内需增长潜力、促进产业转型升级、增强辐射带动作用，以及对民航业发展等都有重要意义。而南京临空经济示范区的正式获批，直接受益的区域就是禄口空港新城，对其未来发展、经济水平、人流量、及品牌房企的进驻都有极大的利好。

落子空港，金基与城市共辉煌

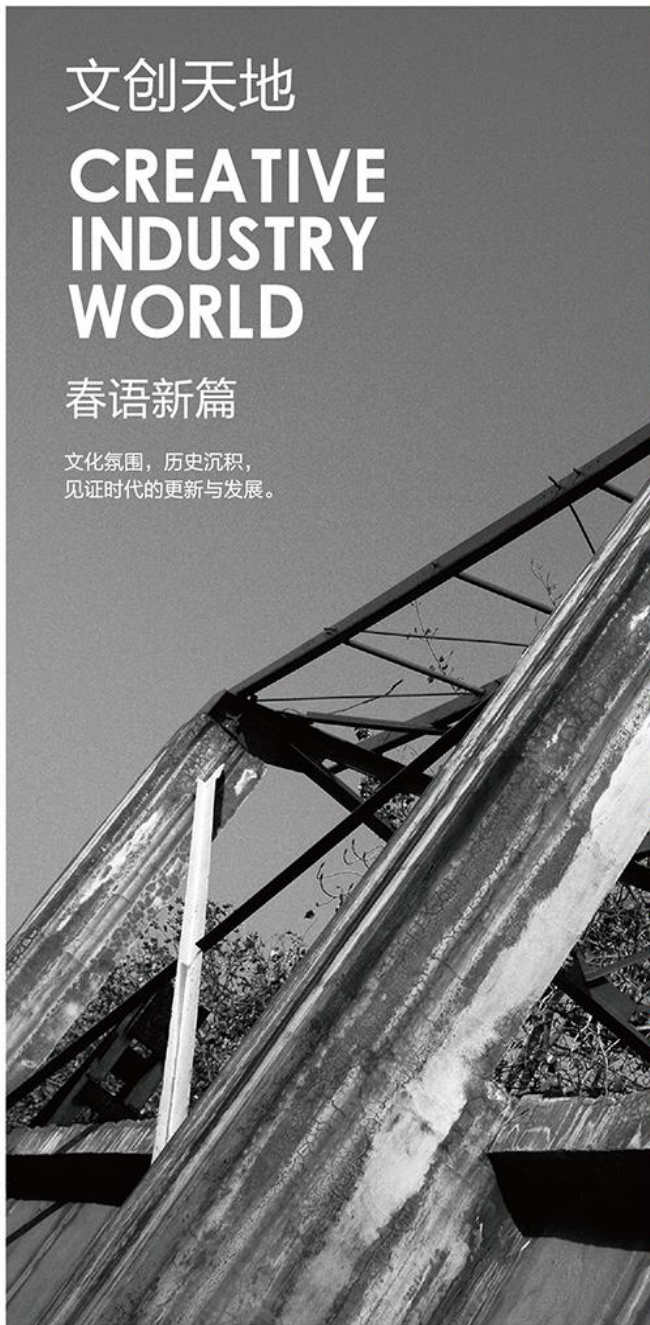
此次荣膺禄口G54地块，金基集团将秉持与城市共生的理念，基于地域特色，持续辉煌生活梦想！南京作为中国东部地区重要的中心城市，发展潜力丰厚，一直是金基集团业务布局的战略要地。此番落子，标志着金基集团在南京南部空港新城区域布局进一步深化，金基集团将凭借专业团队的经验及实力，以优质的产品与服务，反哺城市发展，为在南京奋斗的生力军助威。

文创天地

CREATIVE INDUSTRY WORLD

春语新篇

文化氛围，历史沉积，
见证时代的更新与发展。



06



创新有进/创能显强/创意争胜 金基集团文创产业板块尽锐出战

在集团强有力的领导下，金基集团文创产业各个板块发展态势均衡，项目培育有力，
活动凝聚创新，呈现出生机勃勃的活力，为集团的转型发展提供了强有力的支撑。

文创板块活力四射

1、国创园文脉赅张

在秦淮区委、区政府和金基集团的正确领导下，在入园企业的共同合作下，国创园创业环境持续优化，服务能力日臻完善，产业集聚提档升级，社会效益和经济效益稳步提升。

企业集聚成势。园区入驻企业总数变动幅度不大，中国铁塔江苏分公司、深圳城市空间、兴华设计院、观享际等单位拓展了办公空间，实现了在园区发展的扩大与可持续性。

活动纷呈呈现。园区积极响应省工业设计协会的号召，组织园区工业企业的设计师参加了“走进常州今创集团”、“走进南京圣尼奥”等站的活动。活动中，通过实地参观与听取现场介绍的方式，加深企业与设计师之间的相互了解。设计师了解了企业在工业设计方面的需求，交流了设计思路 and 技巧，探索了对接的渠道和路径，推动了设计与产业的融合。在园区的推荐下，南京洛可可公司与江苏省工业设计协会积极对接，策划2019年第一届江苏省工业设计大赛活动。

突出升级提档。2018年园区申报国家级小型微型企业创业创新示范基地、省级科技企业孵化器、省重点文化产业示范园区，江

苏省工业设计示范园。省重点文化产业示范园区获批，国家级小型微型企业创业创新示范基地有望明年获批。园区通过了江苏省工业设计示范园2018年复核，是省内唯一一家通过复核的单位。

积极争取扶持。江南造市博物馆项目申请了江苏省现代服务业（文化）发展专项资金，“党建引领 创业圆梦”主题建设项目申请了南京市文化产业发展专项资金。江南造市博物馆项目11月中旬通过了财政补贴资金使用情况的审查。





2、文学谷站立潮头

在省委宣传部关心指导下，在省新闻出版部门的支持下，在区委政府的领导下，7月30日，江苏网络文学项目成功落户来凤街文化创意街区，为街区发展注入了新活力。网络文学是我们没有接触过的产业，创建不到200天，建设者开放性思维、开拓性推进，开启性创新，使文学谷建设在多领域内创新探索取得明显突破，实现了面貌的“百日百变”。在管理运营方面，秦淮区创造性提出“行政扶持+市场引导”的运作模式，由区属国有集团——夫子庙文旅集团与民营集团公司——金基集团合作成立来凤街文化创意街区管理有限公司，全权负责网文谷项目的运营管理。

3、双创园迎新展开

为实施中国制造2025计划，推进智能化、数字化装备的研发制造，我们利用南京第二机床厂兴隆大街厂区建设江苏工业互联网·智能制造双创产业园，力争打造成为江苏省工业信息化厅的工业互联网智能制造基地。

当初，在讨论兴隆大街河西厂区的发展设想时，我们还是一片迷茫，但得知省经信委正在建设智能制造公共服务平台，落实吴省长工作要求时，我们快速启动、紧盯不放、谋事求成，积极联系合作单位，争取合作意向的一致；努力做好项目前期准备，起草图文并茂、步骤清晰、愿景宏大的规划发展方案，多次向有关领导详细汇报项目的建设意义、目的和可持续发展的趋势；到智能制造的有关单位考察，实地了解行业发展趋势、经过艰苦但富有开创性的工作，项目落地有了实质性进展。为了双创园产业规划更明确，为产业园积蓄资源，我们考察了常州天正工业集团、工业互联网服务平台等工业互联网和智能制造先进企业，和天正集团洽谈了合作建设“工业互联网平台”项目。

4、红五月璀璨绽放

一是接受首善之哺，烘托投资热土。金基红五月项目是

位于金川河边，周边交通便利，高校云集，配套醇熟，是金基集团自有资产升级改造项目，建筑面积约2万方。改建后的红五月科技双创产业园将汲取鼓楼首善之区的优质资源，成为创业创新的又一颗璀璨耀眼之星。

二是赓续工业文明，聚力创新创业。对于具有历史底蕴价值的工业载体自有资产，金基集团更加珍惜敬重每一寸土地。对于旧厂房的改造更新，不仅是对建筑物等硬件设施的修补或改造，也是对各种生态环境、历史文化、产业结构、功能业态、社会心理的更新与延续，应打破时间、地域阻隔，创造更多的共享空间，打造一座年轻、有活力的科技创新产业园，还这片土地在工厂年代的如火如荼，人声鼎沸。

三是激发科技活力，智慧创业环境。在园区运营方面，红五月产业园将利用智慧化手段打造园区服务的特色和亮点，目前已经确定引入中道服下属单位中博信息技术研究院有限公司进行合作，从智慧硬件设施、智慧园区管理平台两方面打造特色智慧园区，树立鼓楼区智慧园区标杆。



能进、显强、争胜， 文创板块才能赢得发展的不竭动力

善抓机遇者进。智能制造“双创园”项目的确定，就是一个善抓机遇的典型例子。2017年，吴政隆省长提出了打造“永不落幕”世界智能制造大会的要求。18年初，在讨论河西厂区的发展设想时，我们还是一片迷茫，但得知省经信委正在建设智能制造公共服务平台，落实吴省长工作要求时，我们紧抓不放这一机遇，积极联系合作单位，争取合作意向的一致；努力做好项目前期准备，起草图文并茂、步骤清晰、愿景宏大的规划发展方案，多次向有关领导详细汇报项目的建设意义、目的和可持续发展的趋势；到智能制造的有关单位考察，实地了解行业发展趋势、经过艰苦但富有开创性的工作，终于使项目落地取得了实效。

敢于创新者强。江苏网络文学谷是省委宣传部确定的重点项目。这个项目与我们过去的经历相比，不仅具有新颖性，更重要的是一次挑战。我们直面挑战，敢于创新，无论是项目的落地、产业的导入、形象的塑造、概念的传播，无不是创新。正是由于创新，江苏网络文学谷实现了百日百变，我们成功地举行了泛舟秦淮河活动，网络传播量高达亿次以上，是其他途径无法比拟的。

潜心实干者胜。在江苏网络文学谷、智能制造“双创园”等项目的推进中，每一步都是实干的结果。从项目的擘画、具体的细节到活动的组织、方案的推进，江苏网络文学谷能实现“百日百变”，智能制造“双创园”争取到发展的进展效果，我们都是一步一步地完成。善抓机遇者进，敢于创新者强，潜心实干者胜，既是工作体会，更是我们必须秉持的工作精神和文化贡献，值得我们在以后的工作中一以贯之。

两两齐飞、梯次推进， 实现文创产业板块的“稳进好”

今后一段时期，是集团文创产业板块放大品牌效应、加快转型升级的关键时期。我们的基本目标是：

两个项目初见成效；两个项目启动实施；两个项目品牌拓展。

两个项目初见成效是指红五月项目完成一期改造80%的工作量，招商等工作及时跟进，保证改造后的载体20%以上进入使用阶段。网络文学谷载体不断拓展，完成干王府、开放大学等新载体的改造与装

修，建成网络作家之家、最美网络文学书店等子项目并投入使用。

两个项目启动实施是指智能制造双创园和溧水活态环境项目进入实施阶段。两个项目品牌拓展是指南通文创新园和盐城相关项目。

集团文创产业板块建设既有好的机遇，也是前所未有的挑战。我们的短板是以前没有从事过这方面的工作、知识储备弱、应对能力在实践中需提高、一些具体问题因运行方面的原因不能适应发展需要等，这些需要我们研究改进工作措施并认真贯彻落实。我们一定按照集团的总体要求，加快转型升级步伐，实现园区板块发展的“稳进好”。





南京国家领军人才创业园

——期待与您共创金陵文脉新留存 ■ 国创园 张翠

经过5年多的努力，南京国家领军人才创业园已建成载体面积7万平方米，集聚包括文化创意、设计服务和科技创新等业态的各类创业企业150余家。如今的园区面貌清新自然、创意集聚有势、文化自信有型、创业欣欣向荣，是江苏省国家级文化产业试验园区核心园区、江苏省重点文化产业园区、江苏省工业设计示范园、南京市工业设计示范园、南京市文化产业园、南京市现代服务业集聚区、南京市科技企业孵化器，是南京文化创意界最受点赞的创新创业园区。

工业文明 薪火相传

园区涵括在风光旖旎的天子庙—秦淮风光带范围之内。有中国第一历史文化名河之称的秦淮河，滋润着这块土地上的苍翠人文，渊渊风雅。坐拥着秦淮河、明城墙、江南贡院等享誉世界的物质文化遗产，以及流淌在典籍中的历史名人、流金文献、诗词歌赋，使南京国家领军人才创业园在新时期谱写创业文化新篇章有了自然的基础。

江南铸造银元制钱总局

作为南京第二机床厂工业老厂房改造项目的南京国家领军人才创业园，前身是清朝末年(1896年)由两江总督刘坤一创立的“江南铸造银元制钱总局”，铸造“光绪元宝”银元等当时的流通货币。1912年，更名为“中华民国江南造币厂”。

尽管如今园区内的老厂房已不复清末江南铸造银元制钱总局的原貌，大多是上世纪五六十年代的建筑，但两棵建厂时栽种的巍然耸立的银杏树，历经百年时光，至今仍然在用年轮检

阅着时代的变迁和创业文化的光复，婆娑的树影映衬着奋斗者的足迹更加婀娜多姿。

南京第二机床厂

中华人民共和国成立以后，在江南铸造银元制钱总局旧址上，中国装备制造业的骨干企业之一的南京第二机床厂随着社会主义建设事业的发展而不断壮大，曾被国家机械工业部表彰为机械工业部系统企业管理标杆企业。工厂专司齿轮加工机床的生产制造、科研攻关和营销服务，主要品种包括滚、插、磨、珩等加工方式的机床。全国人大委员长彭真曾欣然命笔，“齿轮是关键、关键在齿轮”。为了直观地临摹创业文化，园区精心陈列着当年的名牌机床产品。从江南铸造银元制钱总局到南京第二机床厂，再到如今的南京国家领军人才创业园，工业文明的基因在这里传承，创业的艰辛在这里延续，创新的特质在这里光大，于此，矗立着园区的精神与灵魂。

精塑文化 追梦当先

党的十八大以来，在南京市委市政府、秦淮区委政府的引领下，南京金基集团组建南京国创园投资管理有限公司，负责园区的建设和运营。经过高端设计，在顶层的倾情关注下，经过建设者的艰苦努力，将这座历经百年沧桑的工业文明滋生地改造成产城融合发展的样本、高端产业的集聚高地和对外交流的文化名片。

特色空间环境

园区2013年9月正式开园，在社会各界的支持下，已经形成“空间环境促进创新创业、文创人才向势集聚、助推增长方式转变”的特色文化创意园区。为镌刻工业文明的记忆，2017年，菱角市66号被市政府认定为南京市历史风貌区，南京第二机床厂8号楼、19号楼、26—28号楼三处老厂房被认定为“南京市工业遗产类历史建筑”。同时，园区陈列了两座工业设备，一处是工业锅炉，一处是吊车。

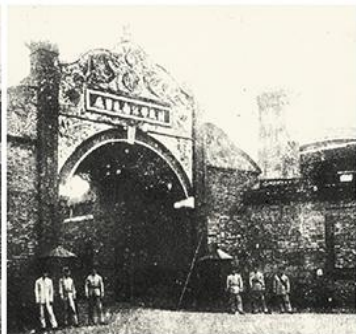
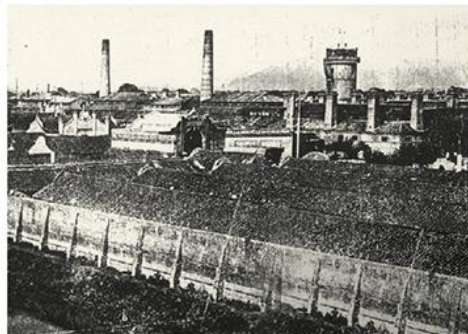
文化产业人才聚集

园区已建设成为以文化创意、工业设计、技术研发等为

主的人才聚集地，吸引了包括洛可可、中国铁塔、等国内外知名企业在内的150多家领军型创业人才企业入驻。

园区通过建设南京创意设计中心、南京设计廊等立园区、面向全市的公共服务平台，为发展南京文创事业做了大量开拓性的工作。创意设计中心通过开展包括产业链的延伸和衔接，文创产品在世界范围内的展示、交流和传播，南京文化元素的推介与宣贯等在内的多项富有成效的活动，已成为南京文创产业的能量倍增点、中场发动机和发展风向标。南京设计廊则以我市文化创意产品展示交流和销售为主要功能，已开设了中山陵店、玄武湖店和铁路南站店等多家分支机构。集文化创意培育、文化元素传播和旅游内涵拓展等特征于一身，已成为南京文化创意产业最炫亮的窗口。

园区成立以来，通过推动工业老厂房的改造和传统制造业企业的转型升级，实现了社会和经济价值的双效统一。先后获得国家文化产业试验园区、江苏省工业设计示范园、江苏省重点文化产业园区等资质。



展延创新 未来已来

呼应老城改造

园区利用近代中国工业文明发祥地之一的优势，充分挖掘体现中国制造、工匠精神等工业化时代特征的文化价值，在园区建设的同时，倾力建设江南近现代工业遗产公园，使之成为和周边众多历史文化景点相呼应的知会文化、领略历史、体会优雅和品味创造的休闲旅游新景观。

打造文化街区

按照“保护更新老城，开发建设新城”的发展战略，自2017年下半年起，园区积极参与“来凤街文化创意街区”建设。来凤街文化创意街区东界来凤街、西依明城墙、北接升州

路、南望集庆门。以国创园为核、赏心亭为眼、回龙街为面、秦淮河为引、明城墙为依，联动孙楚酒楼、银都商厦等文创生发地，改造内容将融入秦淮河西五华里改造，使之成为秦淮风光带的有机组成部分。初期目标是建设20万平方米的创业载体，引进不少于300家企业到街区创业，成为国内一流、世界知名的创业创新产业集聚地。街区以文化休闲、文化旅游和文化消费为主，对接国内外一流平台资源，集聚国际文化创意人才，建设南京文创产业新地标传承工业文明，赓续创业基因。在今后岁月里，和着中华民族伟大复兴的脚步，坚持创新驱动的发展战略，国创园一定会成为创业者流金淌银的不二家园。

南京红五月科技双创产业园

——鼓楼区金川河边璀璨之星 即将闪耀绽放

■ 红五月 孟雪



首善之区，投资热土

鼓楼区是江苏省会南京的首善之区，山峦叠嶂，清凉山、狮子山、幕府山雄踞其间，明城墙以山为傲，呈龙蟠虎踞之势；大江婉流，秦淮河、金川河穿城而行，万里长江撩境而过，揽依山水傍水之胜；“山水城林”交相辉映，拥有南京主城近12公里黄金长江岸线，自然不是等闲之地。

鼓楼区区位优势，是中共江苏省委、省人大常委会、省政府、省政协机关所在地。作为南京最核心的中心城区，具有扎实的产业基础、深厚的历史底蕴、宜居的人文环境和丰富的科教资源，集中了全市70%以上的优质基础教育资源，数量和质量在国内处于领先地位。拥有驻区高校20所、120多家科研院所机构。集中了全市近80%的优质医疗资源。

产业方面，鼓楼区优先发展软件互联网产业、金融业和科技服务业。基于“互联网+”环境，将互联网的创新成果深度融合于信息技术之中，重点发展云计算、物联网、三网融合、

大数据、人工智能等软件互联网新兴业态。通过搭建新信息技术和信息传输平台，引进规模软件互联网企业，优化产业空间布局，打造“一城一街一镇”等软件互联网产业核心区。

鼓楼区为全国总部经济示范区，集聚了市级以上总部企业近40家，引进了博西电器、IBM等世界500强企业，培育了苏宁集团、金浦集团等中国500强企业，紫峰大厦、凤凰广场等全市近一半的总部楼宇坐落于鼓楼区，鼓楼区的经济总量在江苏省主城区中位居第一。

鼓楼区是投资热土，每一处资源都是创业载体。作为鼓楼区核心区福建路地区的一个稀缺产业载体，金基红五月项目位于金川河边，周边交通便利，高校云集，配套醇熟，是金基集团自有资产升级改造项目，建筑面积约2万方。改建后的红五月科技双创产业园将汲取鼓楼区首善之区的优质资源，成为创业创新的又一颗璀璨之星。



秉承创新创业，赓续工业文明

金基红五月产业园的载体前身是南京机械工业局系统的南京著名的红五月机械厂，成立于1958年，1984年更名为南京宝宁机械厂，2017年企业由南京金基集团吸收合并。对于具有历史底蕴和价值的工业载体自有资产，金基集团更加珍惜和敬重每一寸土地。我们认为，对于旧厂房的改造更新，不仅是对建筑物等硬件设施的修补或改造，也是对各种生态环境、历史文化、产业结构、功能业态、社会心理的更新与延续，旧厂房的更新内涵早已超出了产业、建筑、规划等范畴，逐渐渗透到金融、投资、科技、创新、人文、环境、经济、民生等诸多领域。我们应打破时间、地域阻隔，创造更多的共享空间，打造一座年轻、有活力的科技创新产业园，还这片土地在工厂年代的如火如荼，人声鼎沸。在空间载体方面，我们尊重每一栋

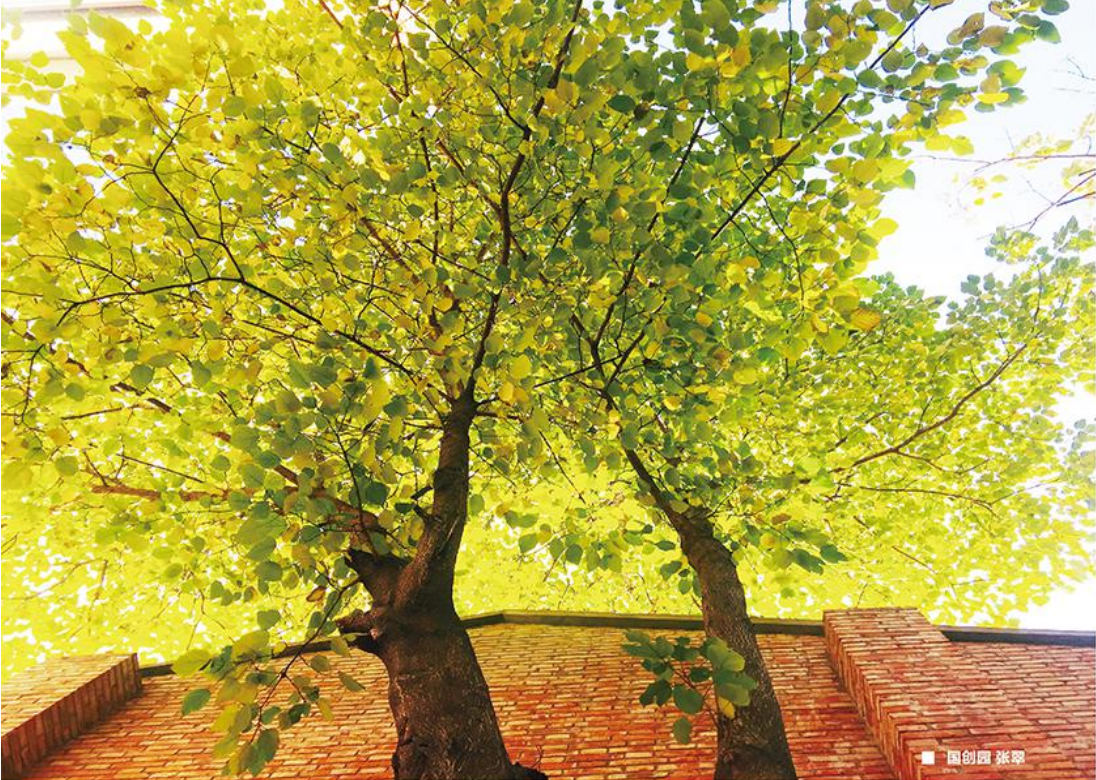
历史遗留建筑，保留原有的建筑形态，通过合理的规划设计改造扬长避短，将原有的工业厂房进行了重新定义、设计和改造，带来的是对于新办公的创造性理解，重点改造建筑室内外的公共空间、园林空间、建筑近人空间，尽量给产品增加露台、院落等附加面积，打造网红楼梯，交互式景观等，将工业建筑改造成创意空间。改造后，室内5.4米高Loft结构的挑高空间，是区别于写字楼传统办公空间的一大优势；有层高8.4米的大厂房，大面宽和挑高拉伸空间的横纵感，以及可自由扩展为二层LOFT的层高，为年轻的科技工作者在工作中的创意提供了物理空间上的支持。在园区的业态方面，基本确定园区主导产业为软件信息、数字创意、电子商务等，将围绕产业定位引进高品质的企业入园。

激发科技活力，智慧创业环境

现代企业对于办公的需求已不仅是物理空间的营造，更多的在于硬件之外所能获得的平台价值与服务。因此，在园区运营方面，红五月产业园将利用智慧化手段打造园区服务的特色和亮点，目前已经确定引入中通服下属单位中博信息技术研究院有限公司进行合作，从智慧硬件设施、智慧园区管理平台两方面打造特色智慧园区，树立鼓楼区智慧园区标杆。在园区的运营方面多方引入产业平台合作，助力园区发声，打造园区的产业形象。在园区的后期运营中将组建客户服务团队，利用智慧园区平台打造产业活动平台，帮助企业进行业务对接、政策对接、资本对接等。园区将投入智能硬件设施、打造软件服务平台、打造高科技综合实体。在硬件方面，投入智慧路灯、智慧停车、智慧消防监控、地下管网监控等，软件方面建立智慧园区线上管理平台，包括物业管理平台、智慧商超、产业服

务平台、智慧党建、园区内社交平台、运营情况实时展示平台等，通过线上交易、融资服务、培训服务、人力资源服务、财务代理记账服务、法律咨询服务等智慧化手段提高园区的企业服务水平。

金基集团，顺应时代发展，深耕细作27载，逐步构建“绿色科技地产研发”、“文创园区建设与运营”“市政工程建设”等领域齐头并进的多元结构板块布局。产业园板块作为集团三大板块之一，通过成功投资改建运营南京国家领军人才创业园项目，意识到工业遗产再开发、再利用的重要性，从而有意识地反思更新改造的方式方法、发掘契合时代的新兴产业业态。2019年，南京红五月科技双创产业园作为园区板块的重点项目，建设蓄势待发，改造后的模式状态将得起新时代的挑战的考验，经得起时间的打磨与锤炼。



■ 国创园 张翠

园中古树吟风立，枝繁叶茂传百年

三月是草长莺飞的季节，春回大地，万物经过夏日艳阳，秋日凋零，冬日沉睡后日渐复苏，伴着泥土的芬芳，和着动人的鸟鸣，又是一年春来到。这个春天，我们播下树种，栽下希望的同时，静静地倾听园区里静默生长的古树，为我们讲述那过去的故事。

南京国家领军人才创业园，前身是南京第二机床厂，这里曾是标准局度量衡制造所，作为当时的地方工业老厂，依靠自力更生，奋发图强，不断投入、改造、新建，大路两边，屋前园后种植法国梧桐、水杉、冬青、黄杨、英柏、石榴、红枫等一千多株。花台与建筑物周围空地栽有桂花、月季、花桃、广玉兰、春梅、紫薇等五百多株。花苗圃、花房内新插各种树苗两千余株，栽培花苗三千余株。全厂建设五十多个花坛，两个花园，铺设草坪两千多平方米，乔灌木一万多棵。其中乔木有水杉、梧桐、龙柏、白杨、棕榈、柳

松、枫等二十多种1485棵。花灌木有石榴、含笑、玉兰、花桃、腊梅、桂花、香樟、红果、樱花等53种9千多棵。黄杨、冬青等绿篱两万多株，地栽草花两万余株。总厂九万多平方米，绿化面积已达八千九百五十多平方米，绿化覆盖面达两万四千多平方米，覆盖率为26.7%。

1983年以来，连年获得市、区“绿化先进单位”的光荣称号，成为初具规模的“花园工厂”，受到中外参观者的赞誉。

2012年，原先老旧的工业厂房，原先那些厚重的砖墙、林立的管道、斑驳的地面重新规划设计改造，保留了工业文明时代的印记，转变为创意产业园区，怀着对这片土地的敬畏之心，在这里生长几十载、乃至上百年的古树被保留下来，依然屹立在园区，见证这片土地的创新蝶变。



Metasequoia

■ 水杉

树龄:30-40年

位置:8号楼, 江南造币博物馆后门

落叶乔木，有“活化石”之称，在园林中最适于列植，也可丛植、片植，可用于堤岸、湖滨、池畔、庭院等绿化，也可盆栽，也可成片栽植营造风景林，适配常绿地被植物；还可栽于建筑物前或用作行道树。水杉对二氧化硫有一定的抵抗能力，是工矿区绿化的优良树种。它对于古植物、古气候、古地理和地质学，以及裸子植物系统发育的研究均有重要的意义。



Ginkgo Tree

■ 银杏树

树龄:122年

位置:服务中心入口

银杏科银杏属，落叶乔木。别名白果、公孙树、鸭脚树、蒲扇。高大挺拔，叶似扇形，叶形古雅，寿命绵长。冠大荫状，具有降温作用，对气候土壤要求都很宽泛，抗烟尘、抗火灾、抗有毒气体。树体高大通直，姿态优美，春夏翠绿，深秋金黄，被列为中国四大长寿观赏树种。2015年12月，南京市绿化局将园区里三棵百年银杏树纳入为南京市古树名木中。



Celtis
Sinensis

朴树

树龄:10-20年 位置:园区明城墙边

荨麻目榆科朴属植物，落叶乔木，高达20米。树皮平滑，灰色。分布于淮河流域、秦岭以南至华南各省区、长江中下游和以南地区。朴树可作行道树，对二氧化硫、氯气等有毒气体的抗性强；茎皮为造纸和人造棉原料；果实榨油作润滑油；木材坚硬，可供工业用材。

广玉兰

树龄:30余年 位置:2号楼服务中心旁

别名：洋玉兰、荷花玉兰，为木兰科、木兰属植物。可做道路绿化。荷花玉兰树姿雄伟壮丽，叶阔荫浓，花似荷花芳香馥郁，为美化树种，耐烟抗风，对二氧化硫等有毒气体有较强抗性，可用于净化空气，保护环境。



Magnolia
Grandiflora

杨树

树龄:40-50年 位置:19号楼外

杨树可广泛用于生态防护林、三北防护林、农林防护林和工业用材林。做为道路绿化，园林景观用是一个非常优秀的树种。特点是高大雄伟、迅速成林，防风沙，吸收废气。

腊梅

树龄:15年左右 位置:11号楼东侧

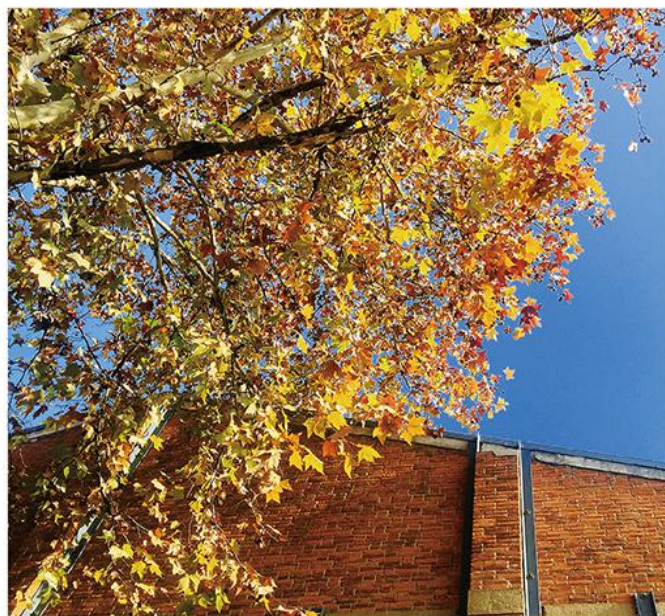
又名：蜡梅，别名金梅、蜡花、蜡梅花、蜡木、麻木紫、石凉茶、唐梅、香梅等。蜡梅科、蜡梅属植物。落叶丛生灌木，是中国特产的传统名贵观赏花木，有着悠久的栽培历史和丰富的腊梅文化。唐代诗人李商隐称蜡梅为寒梅，有“知访寒梅过野塘”诗句。又因其特点被称为早梅、干枝梅、雪梅、冬梅。



Poplar



Wintersweet



Oriental Plane

法国梧桐

树龄:40余年 位置:2号楼、19号楼旁

“只因一棵树，想起一座城；树是梧桐树，城是南京城。”梧桐树不仅成了南京的灵魂树，蔓延枝丫也已深入南京人的心里，而在国创园的主干道两侧种满了法国梧桐。茂密的梧桐衬着工业厂房，仿佛回到了过去的岁月。法国梧桐，悬铃木属落叶大乔木，高达30米，是世界著名的优良庭荫树和行道树，喜光，喜湿润温暖气候，较耐寒。抗空气污染能力较强，叶片具吸收有毒气体和滞积灰尘的作用。形雄伟端庄，叶大荫浓，树皮光滑，适应性强，各地广为栽培，为优良是世界著名的优良庭荫树和行道树，有“行道树之王”之称。

万物更新始于春，在漫长的岁月山河中，万物轮回，四季更替，在春风暖阳之中，在草绿莺啼之间，我们享受着春的感觉，倾听着园区古树带给我们的悠古回声。如果你也想倾听古老的故事，欢迎来到国创园，我们为您讲述古树的秘密！



KIANG
NAN
COIN
MUSEUM

KIANG NAN COIN MUSEUM

江南造币馆赋

长江之东，有凤来仪，秦淮河畔，聚宝门西，物华天宝，佳地金璫。
光绪年间，铸钱荒敝，周转不敷，缓不济急，洋元行销，利权外溢，
仰给他方，终非久计，两江总督，始请自制。
一八九六，勘地建厂，东银西铜，启用关防，江南省造，声名鹰扬。
光绪元宝，大清银币，开国留念，壹圆流觞。纪念金币，天下无双。
三十四载，铸钱无量，废两改元，充盈工商。
意外失火，遂成沧桑。一九二九，衡器登场。统一国标，流布四方。
新中国后，再铸辉煌，一九五九，第二机床，全国百强，五一奖章，
质管标杆，制造之光。
迨新世纪，国创园区，二零一二，文创肇启，地灵人杰，天安时祺。
探源溯流，抚今追昔，传承文化，贵我金基。
筑馆原址，其精如一。继往开来，生生不息。

江南造币博物馆 ——第一个民企自建的造币博物馆



■ 金基集团董事长办公室 练娴瑾

于国创园，铸金石基业。

2018年，位于国创园内的江南造币博物馆正式开馆。江南造币博物馆原址为江南造币厂旧址，由金基集团联合多方专业机构共同打造，所在地为南京历史建筑，是中国近代金融业发展的实物见证。金基集团作为多元化发展的集团企业，践行服务社会的价值观，承担作为企业公民的社会责任，传承中国钱币文化，铸就金石基业。

江南造币厂，始于1896。

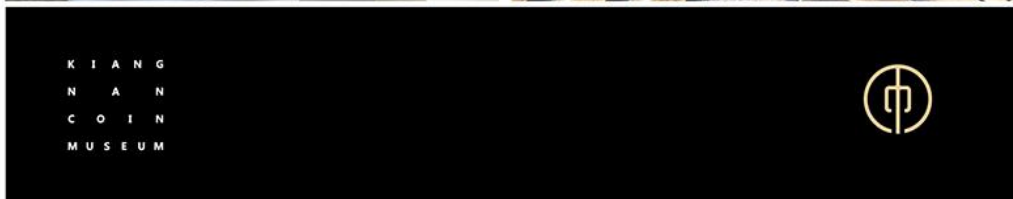
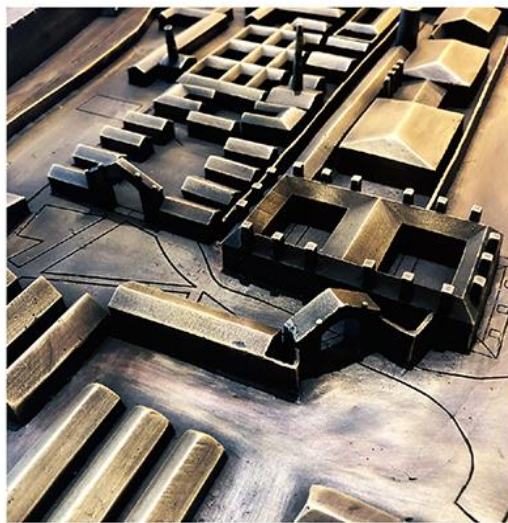
江南造币厂全名为“江南铸造银元制钱总局”，设备于光绪22年向英国喜敦造币厂订购，喜敦厂派遣总工程师雷诺监督，机器在光绪23年底全部安装妥当。江南造币厂分东、西两厂，东厂制作银元，开工稍早，西厂专造制钱币，于光绪23年12月25日（1898年1月17日）正式开制。

择址西水关，建东西二厂。

择定江宁省城（今南京）西水关云台阁南岸，临河民基四十余亩，光绪23年10月竣工。分东西两厂，中间以墙隔之，华式房屋大小一百六十五间，又于局外造房六十六间及石码头、石闸各一座。又样式总厂两大所，内分隔小厂二十三间，铸钱小厂四十七间，洋楼、平屋九间，高水台一座。

添造中厂，扩至千人。

光绪28年筹建中厂，29年落成。将银元厂南首物料库、工匠房拆去另建，即以该地添造新厂，又将西围墙外填塘添建煤厂，加筑围墙。光绪29年（1903）年，中厂竣工后，东、西两厂每日可加工100万枚。从光绪22年建厂至光绪32年，造币厂合计用地121亩，约为74334平方米，工人五、六百人，有时增至千人。



南京造币厂开铸的纪念金币，是我国造币史上第一次。

1912年1月1日，孙中山在南京就任中华民国临时政府大总统。财政部长令改南京厂名为“中华民国财政部造币总厂”。5月，南京造币总厂开铸孙中山像开国纪念一元银币，正面为孙中山侧像，上铸“中华民国”四字。在南京开铸的纪念金币，是我国造币史上的第一次。1913年改名为“财政部江南造币厂”，5月始铸有袁世凯头像的银元。

光边“老江南”被称之为“世界上最漂亮的银币”。

光绪二十三年（1897年）十月二十八日起江南总局开铸银元。正面为“光绪元宝”四字，中间为满文，下铸币值（即币重）“库平七钱二分”，上为“江南省造”四字。背面珠圈飞龙，制作精细、清晰，为南京最早正式开局铸造的“龙洋”，习称“老江南”。样币的特徵为光边，币呈镜面，国外许多钱币鉴赏家将它称之为“世界上最漂亮的银币”。

“江南省造”钱币是中国货币史上，唯一标注“有名无实”之省份的钱币。

所谓的“江南省”，是顺治二年（1645年）清军占领南京，将南京改名为江宁后设置的行省，范围大致相当于今天的江苏省和安徽省，为当时最富裕的省份之一，清初其赋税占全国的三分之一。康熙初年，江南省划分为江苏与安徽两省，光绪二十二年（1896年）江南造币厂筹办的时候，“江南省”建制早已消失了二百年。 “江南省造”钱币是中国货币史上唯一标注“有名无实”之省份的钱币。



● 孙中山像开国纪念金币



● 袁世凯侧像银元



专题研讨 Seminar 春晓咏叹

浓墨重彩，专题颂扬。



金基集团产品标准化研究思路解析

■ 金基集团设计管理部

产品标准化研究背景

房地产公司在项目开发过程中，以下情况时有发生：项目定位时，设计营销各持己见，争执不下；拿地测算与项目结算偏差比较大；景观示范区、样板房效果不好，推倒重来；图纸设计错漏碰缺较多；招标采购价格居高不下；竣工交付，客户投诉率高……造成这些情况的原因，是缺少总结、积淀，没有形成标准化产品。综上，各家公司纷纷行动起来，打造标准化产品，建立产品线。标准化产品在项目运用时，能减少争议、提高效率、减少错误、降低成本；公司品牌方面，能提高辨识度、增加品牌影响力。2018年以来，集团着眼未来，适时而变，一方面建立体制规范标准，另一方面，提出以设计管理部为责任主体，建立产品标准化体系，对产品的重视提到一个新高度。

产品标准化研究思路

1、进行产品线规划。建立“客户、土地、产品”三大元素对接体系，形成金基集团总的产品线规划框架，即在什么地段、目标客户群有什么关注点，有针对性地打造产品。

2、分析已建项目产品，归纳、总结、运用，打造标准化产品。标准化产品建设，不需要一门心思地创新，而是应当去分析研究那些已建项目成效，这些项目已得到实践检验和客户评价，成功的部分可以进行沉淀，沿用下去，这是打造标准化产品快速有效的手段。

3、产品标准化要不断进行修订，更新。经过一定时间，针对规范、用户关注点的变化，新技术、新材料的出现，以及成果运用中出现的问题，要逐年对标准化产品进行修订，更新，才能保证产品竞争力。



如何建立金基集团的标准化产品

1、立足南京本土，中高端产品线起步

金基集团经过多年践行，提出“小而美”的战略规划，未来定位规模适度，打造高端住宅产品方向，选择的目標地块以南京地区为主。分析近年来南京出让土地特征，大部分土地分布在城郊结合部、城市郊区，住宅地块容积率多集中在1.8—2.8之间，产品规划以小、中、高层住宅为主；金基集团近年来发展科技住宅，其中金基尚书里是典型代表；设计部门经过对其他地产公司多个项目考察调研，发现金茂公司的金茂府系列产品，不但走科技住宅之路，在品质内涵上与金基多有相似之处（参见下图）。



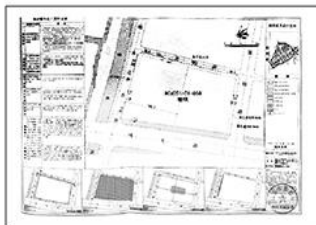
2018年底,以某项目住宅用地为例(见下图),用地面积6万多平方米,容积率2.8,限高100米局部限高60米。该地块位于南京东南侧城郊结合部,是难得的优质地块。为使标准化研究更有针对性,公司决定以该地块为模拟项目,进行真实的方案设计。

根据以上分析,我司标准化产品建设思路总结如下:立足南京本土,首先研究小中高层住宅,选择科技住宅方向,打造中高端产品,内部参照模板选择金基尚书里项目,落位营销品牌部门初步定位的“国际系”产品线。

2、首批研究模块选择

按产品属性划分,解决功能、形式、目标成本等方面问题,首批研究模块选择了以下几个方面

- ①户型 ②建筑单体外立面 ③产品建造标准 ④标准化会所 ⑤景观配置标准
⑥地下车库 ⑦科技系统 ⑧标识标牌系统 ⑨工程构造做法



3、各研究模块描述

分项	任务目标描述	重点难点问题	成果输出	应用目的
户型	100米以下、4层以上住宅户型平面方案、使用说明	1)地面标高、新风系统管井设置 2)户内平面空间之间的短连3 3)楼梯和户内主要小房间的面积 4)户内舒适度有差异化	户型手册 CAD户型平面图	户型定位清晰、便于快速准确 完成总平面/平面方案施工图
建筑单体 外立面	100米以下、4层以上住宅外立面、初步定位及深化、 以铝板为主要材料、体现科技感、形成外立面控制手册	1)外立面公建化之铝板幕墙构造节点 3)科技住宅外幕墙体的控制 4)设备室外机隐藏	外立面控制手册 CAD节点图	外立面风格定位清晰、便于快 速准确完成立面方案、 施工图
产品建造标准	以金基与伟嘉项目为标杆、梳理形成“国际系”产品建造清单,包括 外立面、外门窗、外立面、单元门、入户门、公区天花(单元门)、地 下大堂、标准层(标准层)、景观系统、交通系统、新风系统、小气候智 能化、景观等对成本影响较大项,列出各建造清单项、材料设备及各部 件材料、型号、规格、工艺、品牌等属性	1)材料、工艺等属性的描述 2)单方案造价敏感性	产品建造标 准配置清单	产品定位阶段的参考文件、产 品功能与配置清单文件,成本到 管理阶段
标准化会所	梳理金基已建项目、南京其它地产公司会所配置标准,形成“国际系” 产品线会所设计标准,包括规划、单体建筑方案、装修风格意向、目标 成本等	1)各会所空间配置清单的梳理 2)各会所空间风格配置标准的梳理 3)后运营使用空间调整设计改造最小	标准化会所 设计导则 CAD方案图	会所定位清晰、内部功能可选 设计、便于快速准确完成会所建筑 及装修方案、施工图
景观 配置标准	梳理金基已建项目景观配置标准,形成“国际系”产品线景观项目标 准,包括清单项分(景观面项)、构筑物比例、常用苗木品种、规格、 小区大门方案、小区围墙方案、构筑物地置等	1)各功能场地规格、配置标准的梳理 2)软景配置标准的量化	景观配置和清单设计导则 CAD方案图	景观定位清晰、内部功能可选 设计、便于快速准确完成景观 施工图
地下车库	地下车库门洞尺寸、车位设置、层高、管井布置、设备用房布置、墙、 顶、地、坡道、楼梯井等各分项建筑做法、形成设计导则	1)经济性和门洞设置原则 2)综合管井合理排布 3)科技系统设备用房布置	地下车库设计导则 CAD方案图	便于快速准确完成地下车库方案/ 施工图,造价经济合理
科技系统	科技系统各分项采用形式、设置关键技术参数、设备机房布置等设计 导则	1)科技系统各分项 形式选择	温度、空气、水、智慧服 务、安防等科技系统综合计 算书、配置清单	科技系统定位清晰、便于快速准 确完成科技系统方案施工图,造 价经济合理
标识 标牌系统	小区大门、室分信号牌、告示牌、楼栋、单元入口标识、信报箱、地 下车库方向、警示、车位识别系统	1)识别系统整体外立面、小气候风 雨标识、品牌识别、识别系统、提升 小区品质形象	标识标牌系统方案 Jpg/png文件	标识标牌定位清晰、便于快速 准确完成标识标牌系统深化图 纸
工程 构造做法	地下室的防潮做法、屋顶的防水做法、楼板的防水、穿楼板、穿墙管 做法等	1)规范+安全可靠 2)适合南京本地	CAD节点图 工程构造做法指引	便于快速准确完成工程施工图构造 做法图,能有效的防止漏水渗漏等 质量现象

4、如何运用标准化产品

标准化产品研究到一定阶段,需由设计部门组织评审,向董事长、总裁及公司高层领导汇报。参加评审的有营销、品牌、物业、成本、采购、工程等部门以及科技公司、园林公司人员。研究成果通过评审后,由董事长签发,在公司内部将试运用,经过半年或一年试用,根据各方面反馈意见,再进行修订。研究成果需保密,不允许内部员工泄露,提供给设计单位时,需与设计单位签定保密协议。

总结

金基产品标准化之路，从无到有，从少到全，在探索中前行。在标准化建设过程中，还需要注意以下几个问题：

1、标准化产品来源于市场，来自客户需求，是一般的非个性的，是成熟非原创的，是整体最优非局部最优。2、产品方向上要有品牌、市场、利润、成本等方面综合考虑的意识，要认识到好的产品更重要的是给公司创造的利润价值，成功的做法：一是给客户带来同等体验的产品配置，成本做到最低；二是增加了少量成本，却给客户体验感带来巨大的提升。3、标准化产品不是设计一个部门的事，要打破营销、成本、采购、工程、品牌、物业等部门的沟通壁垒，全员参与，才能保证做出来的产品客户满意，提升公司品牌。

度/量/衡—集团标准化建设浅析

“一法度衡石丈尺，车同轨，书同文字。”——《史记·秦始皇本纪》 ■ 金基集团人力资源部 戴殷博

随着地产行业不断成熟，标准化建设已经不再是房地产企业的选择题，而成为了一道必答题。其实，标准化的问题由来已久，自秦代开始，历代王朝都有法定度量衡标准以及配套的法律与制度。放眼当代，企业要想获得更大的发展空间，尤其在地产行业逐渐进入“白银时代”的今天，标准化建设绝对是一项必不可少的工作。标准化建设的目的是在专业技术、经营管理、生产技能、通用服务等范围内获得最佳秩序。标准化建设可以使管理层级、业务链条有效压缩；可以使战略决策、资源配置能力显著增强；可以使管理效率、经济效益、服务水平全面提升。

标准化建设的开展方向

1、加强机构和岗位设置的标准化建设。既强化统一，又突出特点。加强组织机构、岗位编制管理，确保企业上下“一盘棋”，遵循“顶层设计，精简高效，分级分类”的原则，明确各级、各部门在组织机构中的主体责任。对各单位、各机构、各岗位的设置、变更、撤销实施全过程管控。

2、建立健全岗位说明书制度。以标准岗位为依托，明确各岗位职责、权限，开展各项业务依据的法律法规、政策制度等，将决策、管理、实施界面进一步清晰化，解决“做什么、谁来做”的问题。

3、加强流程管控。本着顶层设计，兼顾差异的原则，梳理各板块、各专业流程制度，借鉴先进管理经验，避免出现多头管理、职责不清的情况。明确各类业务从何时开始，到何时结束，解决“怎么做，做到什么程度”的问题。

4、科学考核评价。建立科学、高效的考核评价机制，细化考核评分细则，全面考核评价各组织机构、各级干部，调动工作积极性和主动性。引进先进企业管理经验，实施全员绩效管理，从工作流程全过程科学评价工作质量，解决“做到什么程度、效果如何评价”的问题。

5、健全监督机制。通过对工作流程各个环节的监督，明确各项监督机制和管理办法，为各岗位在工作中可能存在的风险点，提前做好预案和提醒，建好“防火墙”。

标准化建设的落脚点

1、做好组织管理，组织管理是做好标准化建设工作的基础，只有确保组织管理不走样，明确管理、专业技术、生产经营各类人员职责，才能确保业务流程开展过程的标准化、高效率。

2、不断提高流程、制度、标准的科学性与通用性。要用“整体的”而不是“局部的”、“系统的”而不是“分散的”、“统筹的”而不是“割裂的”角度和立场去发现问题、分析问题和解决问题。

3、坚持纵向贯通和横向协同的原则。从业务过程出发梳理流程，优化流程纵向穿透和横向链接关系，打通专业间、部门间、层级间的壁垒，将公司管理要求快速贯彻到执行层面，提高跨部门、跨专业、跨层级运转效率。

4、要动态监控，要将业务流程和业务开展的顺畅情况进行实施分析，对业务运行时长、流程滞难点、运行结果等方面进行分析与考核评价，推进各业务、各层面紧密衔接、融合贯通，提升业务运行规范性和效率效益。



集团标准化建设的思考

标准化建设既要有战略上的推动，涉及企业的战略方向、高层管理者精细化管理的意识和决心、员工的执行力等。同时，也需要有战术层面的有效支撑，如组织管控模式、大量的流程积淀以及信息化工具等。自2018年以来，金基集团在“小而美”的战略指导下，一直在探索适合自己的标准化体系。在通过对国内外标杆企业标准化成功经验和自身实践的基础上，金基集团逐渐探索出了以组织管理标准化、流程管理标准化、信息管理标准化为基础的标准化模式。

近年来，集团进入到多领域与跨区域管理的阶段后，不同的业务模式对管理水平提出了新的要求。为此，集团相继出台了《组织管理手册》《流程管控手册》《权责管理手册》《定岗定编及岗位说明书》以及各专业的管理制度等，一方面明确集团内部分工与岗位职责，解决集团与分/子公司间的分工与权责划分问题。另一方面考虑工作的优先顺序，按照部门组织结构和专业分类进行切分，并在执行上严格按照各项工作设置的流程进行流转。

工欲善其事必先利其器，作为标准化建设的重要辅助工具，信息化系统的应用和推广也是一项必不可少的工作。一方面，利用信息化系统可以通过各项流程让业务得以落地，并在业务中实现流程的固化。另一方面，利用信息化系统可以在业务中实现有效管控，利用系统生成的数据报表，为业务分析以及知识沉淀提供有效支撑，从而避免管理过程中“人治”的现象。更为重要的是，利用信息化系统将各业务环节进行模式化、标准化管理，可以有效控制业务过程中的难度和风险，实现业务、流程和数据的一体化。可以说，集团引入了信息化系统后，真正的将整个业务流程中“做什么、谁来做、怎么做、做到什么程度、效果如何评价、风险如何防控”串联了起来。

回望过去，2018年是金基集团信息管理标准化的元年，更是管理模式的升级年。展望未来，我们相信，金基人仍将一直秉承“精筑基业，成就未来”的理念，精筑“标准化”的基石，成就“小而美”的未来！



“修身”——集团管理模式升级

《礼记·大学》：“物格而后知至，知至而后意诚，意诚而后心正，心正而后身修，身修而后家齐，家齐而后国治，国治而后天下平。”

■ 金基集团人力资源部 裴文杰

儒家对弘扬光明正大品德的人素有“修身齐家治国平天下”的揣定，意为从本身做起最终能达到天下太平的目的。而对于金基来说，“修身齐家平天下”则有另外一番含义，“修身”乃企业管理规范升级；“齐家”乃成为区域内当仁不让的龙头；“平天下”乃成为全国范围内高端产品细分领域的排头兵。“小而美”是金基秉承且坚持的发展方向，体现了“品质”是金基发展27年以来誓死捍卫的南京本土地产的生命线，说品质是生命线，其实就是对品质的无限追求，从金基唐城到翠城，从尚书里到九月森林，从南京到盐城、从江苏到山东，金基的每一个项目无不体现出对产品质量的极度追求，甚至为了客户的品质我们愿意放弃一部分的利润，以期达到超越客户要求的尽善尽美。为了持续的给客户带来美的享受，集团在2018年进行了多方面的变革升级，为集团的可持续发展奠定了基础。其中包括规范管理模式、招纳贤士升级管理团队、信息化建设升级工作效率。

升级一：规范管理模式

健全而有效的制度是企业发展的“基石”。从数九寒冬到炎夏夏日，集团在2018年通过近半年的时间与管理咨询公司进行沟通打磨，不断升级管理系统。从明确组织架构到确定部门职能、管理边界，到落实每个岗位的岗位职责，从框架上清晰了各部门及各岗位的要求，最终形成了集团6个职能模块13个职能部门的清晰组织架构，发布了集团《权责管理手册》、《组织管理手册》、《管控流程手册》三本重要的纲领性手册。明确组织职能和管理边界，为集团更好的复制成功的管理经验和快速扩张提供了良好的基础。如何让管理“落地”成为明确组织职能后迫在眉睫的工作，人力资源部耗时三个月的时间调研了地域、行业、竞争对手的薪酬组成、薪酬宽带、绩效管理方式方法等情况，并结合金基的发展历史和现状以及人员构成情况，制定出一套适合于金基本身的《薪酬制度》、《绩效考核制度》、《考勤与休假管理制度》，这三套制度为集团的规范化管理奠定了良好的基础，更多规范化的文件也在紧张有序的出台中。良好的制度体系是发展的基石，目前正在做的是有益于金基长效发展的良策，纵然过程漫长、道路曲折，但是为了给规范化管理和快速扩张提供强有力的保障，我们愿意不断探索和细化。

升级二：招纳贤士升级管理团队

高能人才是企业发展的“永动机”。2018年集团在建立健全

完善的制度体系的同时，加大了人才的引进。全年引进新员工44人，其中本科以上学历32人，中级职称以上人员13人，壮大了人才队伍。金基集团经过27年的发展，高端人才集中在高层管理人员，一定程度上形成了人才的断层。通过一年的努力，我们分别从财务、成本、设计、营销、人力等模块不断充实人才队伍，基本形成了老中青三代人才梯队。为了保证集团的后续人才队伍得到源源不断的输入，造就一批有金基文化底蕴和有浓厚金基血脉的员工队伍，集团即将推出有金基特色的管理培训生计划，为企业发展这个永动机提供持续的动力输出。人才是一个企业发展的“制胜之匙”，纵观地产行业近年崛起的“网红”企业，无论是龙湖、碧桂园这样的全国性企业，还是乾道、恒泰这样的地方性龙头，无不在人才队伍建设上下足了功夫。所以，不断蓄力人才队伍是金基发展道路上的必经之路，我们也将在这必经之路上披荆斩棘，最终让金基的人才成为行业的标杆人才。

升级三：信息化建设升级工作效率

便捷而快速的信息化工具是企业发展的“风火轮”，企业在转型升级的过程中需要用更加现代化的工作手段来缩短沟通的“时空感”。缩短沟通时间，加快审批速度，形成更多的“不见面”工作是国家行政单位近几年提倡和实施的有效举措，对于企业发展更加需要这样的高效方式。2018年我们引入了OA系统，上马了预算管理系统，从流程上大大优化了工作的效率，同时在数据的处理、分析、保存等方面将集团的工作效能提升到一个前所未有的新高度。在讲究效率的同时也提高工作的计划性，引入了工作日志、工作周报等之前未使用过的方式方法，计划、效率、效果成为了我们2018年工作的主旋律。

效率是衡量现代企业是否能高速发展的度量衡，碧桂园的“345”节奏在业界无人不晓，虽然背后有其弊端，但是其倡导的高效率体现了对利润的“保护”，对资金成本的“珍惜”，金基秉持“小而美”的发展宗旨，但是效率依旧是当前国家金融门槛不断提高的情况下，我们需要不断补强的一块短板。集团的信息化建设是及时而有效的，也是所有金基人翘首以盼的高效工具。

2018年集团通过良好的管理基础设施建设达到了“修身”的目的，同时三个“升级”也强效助力了工作方式。2019我们必须完善标准化工作，为全集团形成统一的管理模式，快速复制提供坚实的后盾支持，为集团在短期内达到“齐家”、“平天下”的目标蓄力扬帆。



To create the precious future inheritance.

How do we continue to be the future of success?
A person's success is not a matter of luck.
The creation of a great day
depends on the foundation of the group and the individual.

金色年华 GOLDEN AGE

春泥燕语

一片沃土，朝气蓬勃；
言为心声，沟通无间。

随笔二则 ■ 唐新平

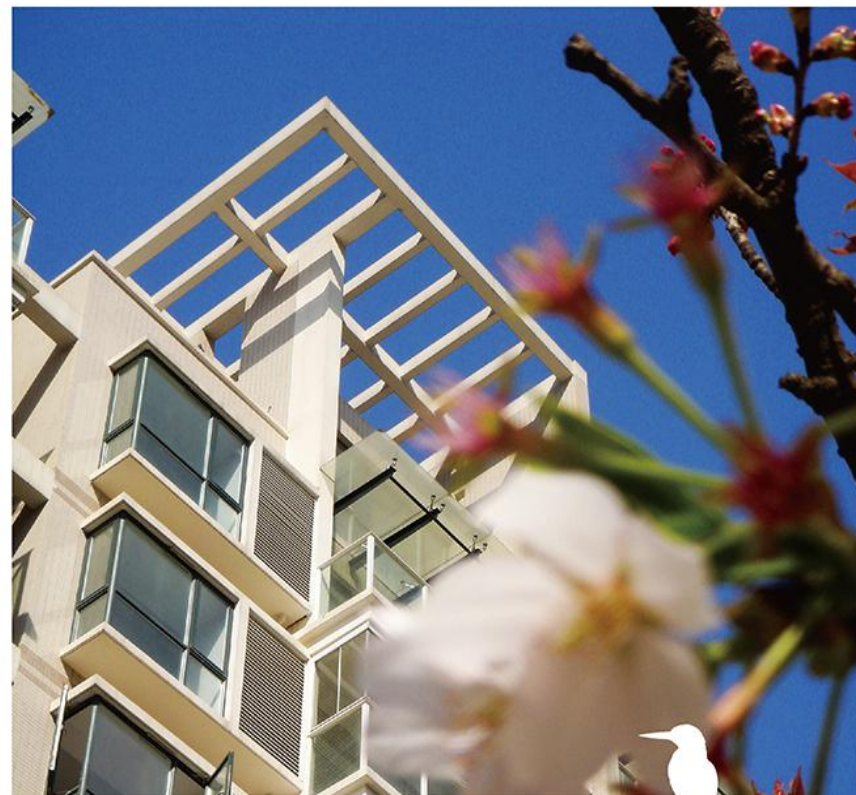
九月森林赋

北纬30度40分，地球奇妙风景线，老山，江北明珠，天公之赐。山不在高，山水泉林，还有茂密的国家森林公园。老山不老，逢时焕新，乃国家级江北新区之绿核。

老山之子，九月森林，依山拥江，坐享城市，宜居养生的福地。高台筑居，独联合院，好景美墅，返璞归真，将心安顿好之所。金基，二十四载，产品为本，巧工匠心，新的纪元，江南江北，唐城朴园，汇锦锦尚，尚书立墅，九月森林，浴火再生，又筑精典。

九月的森林，老山最美季，无垠的浓绿，间或着金黄，缤纷，收获，大美，人生更高境界。金色九月，走进森林，共筑基业，分享生活，有你，有我，有墅，此山将更精彩！

（2016.5.24写于南京老山·金基九月森林）



高楼、小树与鸟

住高层房子养花草不容易，鸟类光顾更难。家住十五楼，当时开发商很用心，阳台外侧建房时留了个花池，因喜植物，前几年栽了几株黄馨，美其名曰“空中花盆”，美中不足的是水份蒸发快，每隔二三天必须浇水，盛夏时几乎每天得浇，长期以往，还算长得茂盛，早春时黄花开得特别好看。一天家人偶尔发现，做饭时用淘米水浇小树，翌日晨，几位不速之客——小鸟来访，发现花盆中有几颗米粒，它们边啄米边嬉戏，在小树丛中跑来转去，吃完后还意犹未尽地飞走，看到这幕大家

觉得很有趣，往后经常用淘米水浇花，既节水又能营养树苗，同时又给小鸟喂食，一举三得，何乐不为。日复一日，久而久之，每天清晨五六点小鸟必到访，准时准点也省了设闹钟之虑，除非雨雪天，还有雾霾，小鸟是不出动的，可见它们也会防范恶劣天气。特别在冬季，有时好几天未闻叽叽喳喳那熟悉的声音，好象少了点什么，我们也替它们担心这空气。很快春天就来了，万物复苏时，鸟群又飞回来啦，绿叶、黄花、小鸟，好一幅鸟语花香的生态圈，甚是生机有趣。

（写于戊戌年冬月十七）



夏摩山谷读书记

时隔七年,《莲花》在庆山的《夏摩山谷》隐秘绽放。

从《莲花》到《夏摩山谷》,从安妮宝贝到庆山,这既是一条心灵朝圣的秘境之路;也是对生命境界的探寻与领悟。庆山的很多文字都和旅行有关,而这部小说也借助一个地方,夏摩山谷,这个虚拟的名字,与世隔绝的幽深之地,突破时空的限制将三个女人的故事放在一起,被打碎重置的时空,以及在流转的时空中她们对爱的本质的探索 and 追求,还有她们对自己内心、本性的发掘,她们对生命和生活意义的思考,都会引起我们心灵的共鸣。庆山作品的精神内核,一直是不断的思考,探寻及自我的认知。

庆山是一位信仰“在路上”的人,她说,“每一段旅途,在出发,跋涉,抵达,回归之后,最终目标,不是为了洞

晓某处,而是认清和获取一个新的自己。这是远行的意义。”这样的旅行,实际上也是一种生命的修行。她已知人走到哪里都是一样。即便走到天涯海角仍与自心同在。人需要走出的是这颗心认知的局限,只为观赏风景的旅途对她来说已失去意义。她很清楚,任何旅途都不过是行走于个体的经验当中。庆山的作品需要静下心来品读;亦如她所言,“作品承载作者的精神世界和哲学观。所要表达的东西会涉及到对人性 and 事物理解的各个层面,读者需要渗透表相,感受内在。我觉得自己的文字,在体现和保持的是一种自决,内省,敬畏和警醒。它像一个人穿越漫长黑暗隧道追逐光点的过程。”所以《夏摩山谷》于我而言并不是小说,而是当做一次心灵的洗涤和审视,至于两极分化的评论我估计庆山也并不会在意,就像你希望的她没有给你,她给你的,你也许会懂,也许永远不懂。

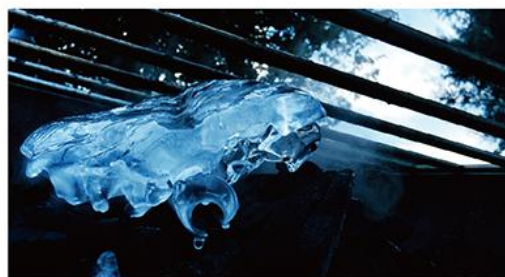


如今而立之年的我,时间与成长终究留下了印记,剥离了年少轻狂时不切实际的幻想和浮躁,内心趋于平和,看待万事万物能够理解与包容。也许当我们真正经历了很多事情之后,才会同样看开很多事情,对未来也会抱着一个相对比较从容、平和的心态去面对。庆山的作品我读到更多的是对人生的体悟和本真的思考,以及婚姻、家庭、生活、爱与被爱的参悟。

当看一些书评,一些写作者会对《夏摩山谷》感到失望,为什么失望呢?“从开篇那进度缓慢的描写就能让人没了继续看下去的欲望。作为一部小说,如果没有让人新颖的题材,快节奏的进程,很容易让读者弃坑,而这本书让人无语的就是在选材和进度上都失了水准。”亦如庆山在接受采访时曾说过,“我不试图让创作的故事显得标新立异,因为世间本来无新事。对我来说,重要的是通过记录与表达,把一些问题思考清楚。在不同阶段的写作中,这些问题所抵

达的深度在发生变化。”作为大多热爱庆山作品的读者而言,初衷并不是为了那些快节奏,新颖的题材,之于我的初衷只想找寻与自己对话的契机,庆山的对命题的思考总是能够抵达我的内心。人终究是需要成长,什么样的因缘巧合,什么样的思考,能带来不同的启示,每个人的精神终究需要一片秘密花园,盛放在那无人之地。

还记得在大学阶段品读了《莲花》,到现在的《夏摩山谷》,庆山在成长,我在成长,对事物的认识也有了不同的深度与宽度,她笔下的人物一直是比较边缘的人,小众的生活,与社会的主流有一定的距离。是她们,是他们,也是我们。这些人的共同特质,就是在不断追寻自己的内心,以及不断地学会如何爱。当你某一天,回顾自己的生活,觉知到自己的内心,却又无法——道明,那么,你可以再来读读这本书,也许,成长的不止是庆山,还有我们自己,在夏摩山谷,再遇灵魂深处的自己!在下一个路口,在夏摩山谷,期待新的遇见,遇见彼此,遇见最好的自己。





幸福金基 Happiness

春风徐来

吹面不寒杨柳风，
温暖舒适的社区，人性化的服务。

2019， 遇见更好的金基

■ 金基集团营销管理部 陈苗



初心不负，27载金基砥砺前行

光阴推着时代前行，走进如今的南京，高楼拔地，立交四方，人潮涌动，车水马龙，城市繁华尽现眼前。在这时代变迁的洪流中，金基与城市共成长，把握历史机遇，顺应时代潮流，以房地产为主业，致力于国内外市场的开发和拓展，在品牌化、专业化的道路上阔步前行。在人居建设环境打造中，金基集团坚持“小而美”的发展战略，坚定不移地走“技术立企、品质兴企、服务强企”之路，使建筑产品及相关服务不断创造出行业的高点和顶峰；在变革与转型的潮流中，金基集团见微知著，顺势而为，积极融入城市化进程。

匠心创变，2019金基焕新启程

2019年，金基集团成立的第27年，27年来，所有金基人始终秉持“精筑基业，成就未来”的理念，立足南京，放眼世界。崭新的一年，金基重大转型，再度出发，集团多元化发展战略的确定、品牌社区福利行的落地都推动着金基一体化城市运营商到全方位配套服务商的转变，象征着金基踏上了改革焕新的新征程。

市场靠拼搏，发展靠转型。2019，金基集团创新发展模式，在地产、文创、园林等领域里不断革新，整合各个专业线的力量，集中梳理金基集团的产品及服务，势在打造一个全新的金基——全方位综合服务品牌。崭新的一年，金基作为南京地区的一流地产综合服务商，无惧险阻，蓄力待发，必将铺开崭新的天地，展现更高的辉煌。

感恩前行 承蒙厚爱 集团健康社区福利行 即将开启

多方并举，筑千秋之基业，不懈追求，分享美好生活。新的一年，金基集团以“科技健康”为年度主题，推出一系列的品牌活动，展现金基的品牌形象，发声金基的重大转型。我们汇聚诚意，载誉启程，在汇锦、唐城、尚书里等金基南京七大社区分别举办社区福利行活动，通过活动全方位的展示金基集团及旗下品牌的形象，回馈金基新老业主的支持。二十七载，我们始终不忘初心，感谢广大的金基业主和合作伙伴，感恩一路相伴！在未来的日子里，我们将砥砺前行，继续坚持以高标准打造舒适的人居环境，以卓越匠心著写品质篇章，续写地产传奇，为共创美好金基而努力！

精创多元发展，金筑美好生活。金基，始终与美好同在！

荣誉之下 金基物业人的秉承与信念

——金基物业老有所依

■ 金基物业 陆秋燕

八月初，金基唐城小区业主陈女士找到幸福管家薛颖，告知自己平常和外婆住在一起，现在要到外地出差十来天，放心不下独自在家的外婆，希望能将八十多岁的外婆“托管”给物业管家，请管家帮忙照顾老人的生活起居。

薛颖接下了陈女士的“托管”请求，但是对于照顾年迈的老人，幸福管家薛颖还真不是大姑娘上轿——头一回遇到此事。薛颖说，把陈女士的外婆当做自己的外婆来照顾，就没有什么理由做不好。在接下来的十几天，薛颖每日上门，为老人送去午、晚两餐，还在中心特意熬好了绿豆汤送来让老人饮用解暑，她主动帮忙打扫房间卫生，并与老人闲聊家常排解寂寞，让老人开开心心的度过没有家人陪伴的日子。

陈女士出差回来后，外婆直夸薛颖好，服务热情周到，还让孙女赶紧做面锦旗送到物业去，感谢幸福管家的悉心照料，要让领导好好表扬一下薛颖呢。陈女士说，一面锦旗，寄托着全家人浓浓的谢意，这面锦旗更是业主和幸福管家亲如一家的美好表达。

贴心一站式装修跟进，金基物业有求必应

九月森林业主李女士家从2017年春天开始装修，在装修期间，李女士不住在江北新区，房屋的装修材料验收、入库等都请管家黄素英帮忙，为此，李女士特意留了一把钥匙给黄素英。而小龚则不辞辛劳，电话随叫随到，帮忙验收。

装修过程中，李女士家中的自来水因出水量非常小而导致无法正常用水，装修工人检查多次也没有发现问题的根源，李女士立即告知了黄素英，黄素英上报物业服务中心安排工程人员检查后发现可能是自来水公司水管线路上出现问题，黄素英随即联系自来水公司，自来水公司人员上门检测发现，是装修工改水路时把水管的前置装置改小了，导致出水量非常小，问题迎刃而解。

经过将近2年的漫长工期，即将进入装修收尾阶段。这时新的问题又来了——李女士家的电信信号不通。因为电信井是放在邻居的庭院中，要检测必须要到邻居家，而这户邻居因为种种原因始终不同意到他家检查。而装修好的家中铺设明线的话，则非常难看。没有办法，李女士又找到了管家黄素英。管家黄素英多次上门

做邻居的工作，不断地用微信联系邻居，好话说了一箩筐。最后这家邻居松口同意，电信信号的问题也彻底解决了。

业主李女士说：“管家小龚总是对业主的困难有求必应，送锦旗只是聊表寸心，自己从内心感叹物业管家是业主真正的贴心人，是真的好管家。”

拾金不昧的好安护

8月14日下午，乐基广场物业服务中心安护班长翟继忠在大厅巡逻时，发现沙发上有一部手机，询问半天未找到失主，他考虑到失主丢掉手机后的焦虑，急忙在大厅出门处张贴一张失物招领，好让失主尽快知晓。

40多分钟后这部手机响了，赶紧接听确认是失主——1011楼公司的财务总监打来的。她说手机丢失后自己焦急万分，因为手机内存有大量的重要资料和客户信息，丢失的话后果不堪设想。

当翟继忠归还手机时，这位财务总监说什么也要给翟继忠现金表示感谢，翟继忠婉言谢绝，他说作为物业保安就是要保护全体业主的生命和财产安全，捡到物品保管和寻找失主是物管的职责所在，看到失主而复得后的笑脸就是对安护工作的最大嘉奖。

24小时极速抢修

12月11日夜间11点，金基尚书里4幢业主和安护巡逻队员同时发现管道井里面传出哗啦啦的水声，物业服务中心值班班长牛海能得知后，立即到楼道检查管道井查看，确认是自来水渗漏。由于漏水量较大，牛海能班长立即汇报给物业工程维修经理薛冬和物业服务中心经理林明明，薛冬和林明明很快到达现场。

经过一个多小时地毯式的排查，逐一分析，确认为业主高女士家中漏水，因高女士住在外省，经联系后，薛冬立即关闭高女士家室外水阀。高女士告诉物业人员开门密码，打开大门发现，家中一片汪洋。林明明经理立即组织人员清理家中积水并排查，经仔细检查，漏水原因确认：高女士家中厨房净水器阀门开裂导致。

物业工作人员的极速抢修和服务深深感动了高女士和本单元的其他业主，他们都说住在尚书里的业主真的很幸福。



To create the precious
future inheritance.



幸福社区，感动瞬间



租售信息 | 金基租售中心

KINGJEE RENTAL CENTRE

Leasing information

*下述信息,以金基租售中心为准,若已租售,敬请谅解!



1 金基唐城

面积 / 140.34 m^2 | 精装出售
 单价 / 4.5万 / m^2 | 南北通透/简装/四室二厅二卫
 总价 / 636万 | 三房朝南/环境优美/安静

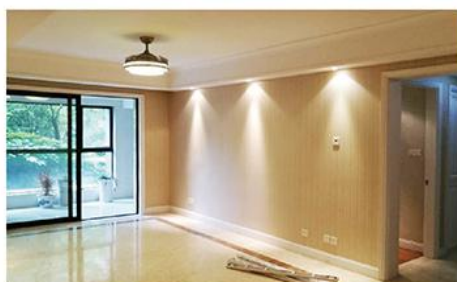
☎ 联系电话: 199 5192 2264



2 金基汇锦国际

面积 / 164 m^2 | 优质房源出售
 单价 / 5.1万 / m^2 | 5室2厅2卫/南北通透/楼层佳
 总价 / 830万 | 小区环境舒适

☎ 联系电话: 199 5192 2264



3 凌江府

面积 / 131.83 m^2 | 精装出售
 单价 / 4.5万 / m^2 | 3室2厅2卫/新风系统/户型优
 总价 / 600万 | 近邻地铁绿博园站/小区环境优美

☎ 联系电话: 199 5192 2264

4 金基尚书里

面积 / 142 m^2 | 豪华装修出售
 单价 / 6.2万 / m^2 | 3室2厅2卫/新风系统/24小时热水
 总价 / 880万 | 恒温恒湿恒氧/户型佳/环境优美

☎ 联系电话: 199 5192 2264



5 金基月亮湾

面积 / 107.82 m^2 | 优质房源出售
 单价 / 4.8万 / m^2 | 3室2厅2卫/精品装修/稀缺好房
 总价 / 517万 | 配套齐全/小区环境舒适

☎ 联系电话: 199 5192 2264



6 金基翠城

面积 / 71 m^2 | 挑高房源出售
 单价 / 4.7万 / m^2 | 精装修/3室2厅2卫/精品装修
 总价 / 340万 | 南北通透/得房率高/小区环境舒适

☎ 联系电话: 199 5192 2264



链接：项目介绍

■ 金基广场

地处水西门大街核心地段，占据主城与河西新城的枢纽位置，傲踞南京市区标志性景观资源——莫愁湖之畔。凭借其出色的地理位置和自然环境，兼得主城便利及镜湖生态，以全新办公理念，引领休闲商务。层高3.9米大格局空间，180-1400平米主城稀缺大格局空间的办公单位，城市主干道旁，商业形象蔚然大气，空间形式多种多样，适合电子商务、互联网的新兴业态。突围城市的纷扰，在一湾镜湖中，随时发动创智思维。金基广场，以真正主城的的名义，将自持商业，打造为名副其实的城市客厅。

■ 金基·月亮湾

位于光华东街8号，西接南华巷，南临光华东街，北近蓝旗街，毗邻明城墙和月牙湖公园，环境优美。月亮湾占地面积约1.5万平方米，总建筑面积约4万平方米，容积率为1.99，绿化率35.31%，由4幢小高层组成，层高2.9米，其中商铺11间，商铺层高5.8米，项目所在地区处于明城墙内，是南京主城区成熟的生活居住地。

■ 金基·翠城

东临黄家圩路，西接小市街，南濒龙蟠路，北依和燕路，是以生态化、科技化、人性化为主要特色的都市大型现代化景观住宅小区。金基·翠城原生植被丰茂，银杏、香樟、樱花、桂花等成年树木计五十余种千余株，融合了中国传统住宅建筑“天人合一”“以人为本”的思想与西方现代住宅建筑“简约”“均好”的理念，突出强调“绿色空间，人本生活”的主题，着力营造立体绿化空间——都市中的原生态家园。金基·翠城，古都南京北城CLD中央生活区的新地标，城市中间阶级的样板社区。



■ 金基·尚书里

于主城中央，集成恒适科技系统，打造恒温、恒湿、恒氧科技宅邸。项目配备了地源热泵、毛细管辐射空调、置换新风、24小时生活热水等八大TOP级科技系统，用心构筑恒温、恒湿、恒氧的科技住宅。在这里，温度冬天不低于18度、夏天不高于26度，湿度长期保持在40%-60%的佳区间，并且保证24小时均匀置换过滤新风，保证室内空气清新健康。高端现代的科技系统应用，完美调适了社区和家中健康生态的小气候，体现的是金基·尚书里对人文绿色栖息的不懈追求。

■ 金基·汇锦国际

位于奥体核心区，紧邻奥体中心、绿博园，地处奥体CBD商圈。小区集功能性、生态性、科技性于一体，环境优美、景观秀丽，与区外环境相互呼应，和谐统一。项目绿化率高达40%，植被丰富，配套国际商业中心、全地下停车场、采用智能化安防系统。项目位于城市快速通道旁，交通四通八达，周边多条公交线路，更有地铁一号线、二号线靠近，交通十分便利。

■ 乐基广场

河西新城，滨河娱乐特色街区。乐基广场位于云锦路、所街交汇处，占据新江东核心区，周边齐聚金鹰世界、万达广场等商业综合体，以及金地·名京、华润悦府、星河华府、苏宁睿城等高尚社区。乐基广场由商业和精装公寓组成，中心区为缤纷商业，包罗万象。国际品牌主力店、一流院线影城、异域风情美食……汇合成7.9万平欢乐海洋，打造集购物、休闲、娱乐为一体的精品商业街区。东、西区精装公寓，由英国宝麦蓝建筑名师悉心打造，艺术灵动空间，宜商宜住。人性化空间布局，将科技与艺术完美结合，注重建筑与室内的关系，以及人与地方的和谐。



芳华野·传奇时
开盘售罄 / 5月加推

芳华野·传奇时

science & technology



Progress With The
Development Direction
Of The City

KINGJEE G54

G54
与城市所向
共辉煌!

■ 2018年12月18日，金基集团以10.6亿元总价，竞得南京空港新城2018.G54地块，东至福祿路、南至信誠大道、西至玉振路、北至礼尚路。

To create the precious
future inheritance.



金基·九月森林
SEPTEMBER FORESTS

南京·老山·象山南路 | 58109999