



广告



ORIENTAL MANSION

金基·望樾府

金基著品 世界望樾

TO CREATE THE PRECIOUS FUTURE INHERITANCE

南京市·秦淮区·南部新城·国际路与怡居路交汇处

WHAT IS LIFE? SEE IT IN THE COLORS OF AUTUMN.
A gentle snowfall in winter, A sudden shower in spring.
The radiance of a summer day.
Behold it in the laughter of the young and the old.

金石基业 总第

25

期



金基集团 KINGJEE



20
21年度

金基2021
抱朴守拙,行稳致远。

金石基业

TO CREATE THE PRECIOUS FUTURE INHERITANCE

WHAT IS LIFE? SEE IT IN THE COLORS OF AUTUMN.
A gentle snowfall in winter, A sudden shower in spring.
The radiance of a summer day.
Behold it in the laughter of the young and the old.

总第25期 [FREE] 免费阅读

初心如磐

KINGJEE



金基集团 | **KINGJEE** NANJING GOLD PEDESTAL REAL ESTATE(CORPORATION)CO.,LTD
精筑基业 成就未来 To create the precious future inheritance.
■ Add: block B, 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 练娴瑾 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 张小佳

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。



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

本资料仅供参考，不作为邀约或承诺；
部分图片及信息来源于网络，如有侵权，请联系删除。
2021 / 3



初心如磐

TO CREATE
THE PRECIOUS FUTURE
INHERITANCE

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

2021，携梦前行。

金基集团董事长2021新年致辞

04

CONTENTS 目录



■ “抱朴”

江边城下，其精如一	06
进击2021 吹响光荣与梦想的号角	07
奋斗者的大梦想	10
金基集团2021年会圆满召开	

■ “守拙”

金基著品 用心造好房	13
国创八景咏叹（组诗）	17
创造城市文化力	21
金基的朋友们：一个盼了很久的项目	27

■ “行稳”

城市更新中的工业遗产保护与再利用路径	31
国之实业，江南伊始	32
圆满2020，助力博爱之都	34
工作十八法学习心得整改与提高	36
金基产业——双效丰收，再出发	39
365天的坚守 金基科技守护业主健康生活	43
回顾2020，金基物业与您温暖同行	46
金基园林，院与城。	49

■ “致远”

南京“乐”事，焕然一新	57
星湖湾后，再芳华	59
主城之中，工业文化净土	62
唯有改变自己，方能拥抱未来	65
开年大捷	67
金基集团荣摘2021.G06南京雨花核心优质地块	



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

SCROLLS 卷首语

金基·江畔月明府连开连罄，这不是偶然现象，是金基新世纪卅年如一日的坚持，特别是这五年走精品路线的使然。上周集团董事长与苏商会企业家之间交流，谈到金基其精如一的内核。近日编者走进项目，撰写其文献给金基孜孜以求、默默无闻的伙伴们，也献给下一个新十年，为广大业主精筑更美好生活。

告别2020，新年伊始，在金基·望樾府，在南京大明路，在江北天浦路……你将能看到金基人的身影，相信更多的新作次第登场，精彩纷呈！

《金石基业》2020.12.10



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

TO CREATE
THE PRECIOUS FUTURE
INHERITANCE

抱朴

CHAPTER
ONE

朴实而又笃信完美

“精筑基业，成就未来。”

朴实的理念，我们传颂了将近30年。

时序常易，华章日新，

但是我们笃定心志，初心如磐，

征途所在，星辰大海。

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

2021,携梦前行。

——金基集团董事长2021新年致辞

即将到来的新的一年，为我们提供了新的机遇，而过去的一年，为我们的发展奠定了坚实的基础。回望2020年，这是金基战略初步成功的一年——“聚焦南京，深耕南部新城、江北新区”，从现在形势来看，这个战略取得了初步成功；这一年，也是金基愿景和价值观初步形成影响力的一年，是金基价值观初步胜利的一年，金基愿景是“做城市品质住宅建设的领跑者”，从江畔月明府的热销到望樾府的样板区开放，产生的深刻影响力体现了我们的愿景和价值观的初步胜利。

2020年，是有效奋斗者幸福的一年。这一年里，从去年1月份取得南部新城G107项目开始，我们做了很多与G107类似的事：开始认为无法完成的事，但最后都有效的完成了。这一年，是有效奋斗者非常幸福的一年，我们面对挑战，迎接挑战，并且战胜了，胜利了，我认为是有有效奋斗者幸福的一年，当然也是暂时幸福的一年，因为奋斗者的步伐永远不会停止。

2020年，也是金基集团腾飞的一年。从去年年初4月3日测绘股份上市，我们拥有了自己的上市公司，第一家上市公司。此外，在产业园区板块我们也取得了不俗的成绩，位于河西中部核心区域的创业园——双创园，正在紧锣密鼓的建设中，预计2021年5月份首开区开放，从而形成以国创园和双创园为核心的产业园区板块。

2020年，感谢大家的努力与付出，我代表董事会为此表示最真诚感谢，谢谢大家！

2021即将到来，形式喜人但是也很逼人。如今，我们获得了一定的土地储备，这是战略上的胜利，也是一种可遇不可求的历史机遇，我们必须牢牢抓住这一重大机遇期，乘势而上。更重要的是，我们自己的核心竞争力还没有完全形成：我们要做品质的领跑者，我们是不是品控能够到位；我们做品质的领跑者，是不是成本与之相匹配；我们做品质的领跑者，是不是能够高效的运转，这都是我们要解决的问题。此外，我们团队扩大了，大家的认知、胸怀、能力水平是不是能跟得上公司的发展？我们怎么能尽快的构建起我们的竞争力？我们的产品体系、运营机制，管理层的互相配合等，还有很大的提升空间。

所以希望大家要做到以下三点：（1）心胸开阔，高位思考。一个心胸格局小的人难成大事。为什么强调高位思考？如果大家都在本位处理思考问题，这就是盲人摸象，所以要打开心胸，要站在比你高一个层次上思考问题，这样你看的问题就会更全面，从而避免盲人摸象的情况发生，也避免了在岗位上做了正确选择，但是整个公司选择是错的这种情况。（2）积极学习与实践拿来主义。我认为“拿来主义”是一种有限创新，别人成功的经验，我们要多学习，并且善于学习，把别人的东西经过自己的消化、吸收、创新，从而“拿”过来。能原创更好，但需要时间去达成，当我们暂时做不到原创，而形势又时不我待，拿来主义反而效率最高。（3）精诚团结，互爱互助。近期我们来了很多新同事，团队面临融合问题，来自不同领域的新同事，文化是多元的，希望大家尽快能融入金基这个大家庭，用正向的价值观引领我们企业发展，用互帮互爱来解决我们遇到的问题。



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

TO CREATE
THE PRECIOUS FUTURE
INHERITANCE
CHAPTER
ONE

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

江边城下,其精如一

——解读董事长在苏商会接待上的重要讲话

■ 《金石基业》编辑部

2020年12月1日，由江苏省苏南发展促进会和金基集团主办的“江苏省苏南发展促进会金基行”活动，在金基·国创园圆满举行，金基集团董事长卢祖飞先生与来访企业家进行了充分交流。会后我们与地产板块负责品牌的同事交流，她是当年唐城营销团队成员之一，对金基，以及对公司的产品历程很了解，聊着聊着，她迸出这8个字，“江边城下，其精如一”，整理一下分享：

- 1.金基是低调的完美主义者。传统文化基因，同时有国际视野，善于接受新事物，知道事物边界，追求美好空间及生活。金基是本土开发建设者，从河湖走到江畔，从城郭来到山边，对城市了解对客户需求熟悉，是城市别墅营造师，是特色产品设计师。
- 2.金基有重视产品设计的传统。新世纪初从抠房屋套型开始，细到厘米级，当年套型领先，现在依然重视，15-20年前的户型现在均不落。金基二十多年如一日，时至今日一直在努力打磨产品细节。
- 3.金基重视产品外立面和园林景观，不惜成本，审美并追求美，尤其在当今房价确定时，也不含糊减标准，甚至还在关键部位增加成本，在这个时代是不多的，也是难得的。金基所表现出来的“执着”，更多是“情怀”。
- 4.金基秉持企业产品战略：“精而美”，科技+景观双引擎，内讲舒适外看美观，走健康人居之路。
- 5.近30年来，特别本世纪两个10年，唐城是起步基石，尚书里是里程碑，九月森林是标杆，新一代产品更具标准体系化、国际化、更简洁，产品配套（会所、车库、商业等）系列化，具有金基特色，形成金基标签。
- 6.从深耕南京主城战略，到聚焦“一江两极”（江北新区/南部新城），做好产品，搞好服务，下一个十年、廿年产品都不落后。
- 7.匠心不仅是人居环境的研究和实践，也是服务维护的可持续，匠心精筑，坚韧持之。
- 8.不论在地产，在城市更新产业板块上，新建如此，改造利用的也如是，注重产品精细度同时，注重城市记忆价值和文化资本积累，是城市文化的坚守者，并加强地产与产业两板块互动。
- 9.项目后续维护时，尊重业主人文关怀，尊重设计师和技术人员意见，项目建筑师有一票否决权。
- 10.2021-精筑新十年，去做更多更好的建筑，去提供更美好的场景……

“前进道路上，我们要大力发扬孺子牛、拓荒牛、老黄牛精神，以不怕苦、能吃苦的牛劲牛力，不用扬鞭自奋蹄，继续为中华民族伟大复兴辛勤耕耘、勇往直前，在新时代创造新的历史辉煌！”

——习近平

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

进击2021 吹响光荣与梦想的号角

■ 《金石基业》编辑部

总有一种情怀，
在历史长河中历久弥新；
总有一种力量，
在历经的风雨中渐次深重。
2021，奋楫笃行者，
风劲帆满，海天辽阔；
2021，携梦前行者，
其精如一，坚韧持之。



新春伊始，牛年启航。2月22日，春节假期结束后开工的第一天，金基集团董事长卢祖飞携集团主要领导，走访集团各部门、分公司，举行了2021年新春团拜会活动，各部门、分公司负责人及员工代表欢聚一堂，同心同行，共谋未来。



新征途：总有一种力量，让我们信心百倍。

2020年，是极其不平凡的一年，是金基聚焦主城战略初步成功的一年，是金基愿景和价值观初步形成影响力的一年，也是有效奋斗者幸福的一年。回望2020，金基集团重点布局南京南部新城和江北核心区，是启幕全新十年的元年；产业板块与地产板块齐头并进，业绩斐然；测绘股份A股成功上市，为南京“创新名城”建设再添一张闪亮名片；面对疫情，金基集团积极行动，密集发起各项慈善活动，赋能博爱之都……乘风破浪潮头立，扬帆起航正当时。2021新征途，金基人将信心满怀，坚定而稳步发展，以“小而美、专而精”全面赋能产品与服务，为公益慈善续写新的篇章，携手创造新的辉煌。

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



心昂扬： 践行初心使命的时代号角

2021新春团拜，吹响了冲锋号，全力以赴，保持空杯心态，激昂奋进。面对疫情和复杂多变的市场环境，我们抱守“精筑基业·成就未来”的信念，全体金基人迎难而上，齐心协力，锐意进取，以卓越的产品和服务，得到了市场的肯定和社会各界的认同，更以城市文化守护者的姿态，彰显了金基人的使命与担当。“乘风好去，长空万里，直下看山河。”时间的脚步永不停歇，奋斗的脚步永不停歇。新的号角已经吹响，新的征程即时启航，金基人不忘初心，激情奋进，不负我们的梦想，不负伟大的时代，向着梦想和未来奔腾前行！



先于春雷动,勤牛自奋蹄。
金基集团领导新春勉励之行,
致金基同仁:
2021年保持归零与空杯心态,
谋同策、行同轨、共辉煌。

欣向荣：近30载躬身前行，其精如一

近30年的风雨兼程，金基砥砺前行。在一次次的探索与创新中，看到自己的成长与蜕变，看到时代赋予我们的担当和作为，更看到了前方征途上闪烁的希望之光。虽经历风雨、面临挑战，但金基的梦想和希望如旭日初升、星河璀璨，始终指引我们前行的方向。新征程，我们躬身前行，其精如一，坚韧持之。在未来的发展道路上，继续敢担当、善作为，脚踏实地向前进，做城市品质住宅建设的领跑者。

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

初心如磐，其精如一，
用匠心和梦想铸就未来。

金基集团2021年会盛典圆满召开，
回望2020，是充满机遇与挑战的一年
展望已经到来的2021，
金基集团携梦前行，生生不息。

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

奋斗者的大梦想 | 金基集团2021年会圆满召开

2021年2月28日，金基集团2021年会盛大召开，集团总部、各板块、分公司同仁齐聚一堂，共同回顾
开拓奋进的2020，迎接2021新征程的到来。金基集团董事长卢祖飞先生出席了当天盛会，针对2020年的多
方实践，以及未来所面对的新形势，进行了分享与交流，并提出了新的展望和应对策略。



其精如一，写入金基文化的基因密码。

精筑基业·成就未来，是29年最嘹亮的号角，是写入金基文化的基因密码。始于梦想，成于实干，奋斗创造奇迹，金基成长的历史，就是一部连接过去和未来的奋斗史。作为金基“精筑新十年元年”承上启下的年度盛典，金基集团2021年会以“携梦前行，其精如一”为主题，传承金基人拼搏奋斗、开拓创新的精神，以奋斗礼赞时间，以奋斗献礼时代！

2020，“精筑新十年”，奋斗者的胜利。

2020年，是极其不平凡的一年，是有效奋斗者幸福的一年，是战略胜利的一年，是价值观展现重要作用的一年。2020年，是金基“精筑新十年”的肇始元年，金基在变幻莫测的环境中，实现了稳健、高质量的成长。2020年，地产板块在南部新城及江北核心区连续摘地，成功布局南京主城核心区域；4月3日，测绘股份成功在深圳证券交易所创业板上市，进入资本市场；8月1日乐基广场焕新升级、重新开业，标志着河西一个“全业态、全时段、全交互”的新地标重生；11月3日，南京市首批产业链重点园区正式发布，江苏智能制造新都市产业园被列为“智能制造装备”产业链重点园区之一。善爱行动，为爱聚能，南京首个驰援新冠疫情的企业，2020年慈善捐赠共计1800万元。

是什么在支持我们前行？金基的自问与思考。

在2021年金基集团年会上，审视来路，展望未来，卢祖飞董事长做了含义深远的自问与思考——到底是什么样的愿景在支持我们前行？简单的提问，饱含深刻的含义。我们的愿景是做土地的珍爱者，产品主义的坚守者，高品质住宅的领跑者，城市文脉赓续的守望者。董事长所做的回答，正是金基所执着追求的，也是金基人的明确目标与行动纲领。朴素的价值观念才是穿越经济周期的利器，金基集团的初心与企业文化还是那几句：“老老实实做人、踏踏实实做事、认认真真做企业”。我们始终坚守最简单的生存哲理：“种瓜得瓜、种豆得豆，一分耕耘、一分收获”。

越奋斗，越幸运。向有效奋斗者致敬。

跨入2021年的大门，面对竞争越来越激烈的市场，面对黑天鹅与灰犀牛隐现的环境，唯有不断学习、不断实践，用奋斗改变自己，拥抱未来。越奋斗，越幸运！在这样一个多变复杂的年代，彻底告别黄金时代的惯性起跑线，主动冲破自己的舒适区间，在危机感驱动下，不断自省和警醒，做一个有效奋斗者，才能克服艰险，走向未来。

2021 坚韧持之 | 29 YEARS

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



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



实景图



实景图

金基著品 用心造好房

■ 南京城市公司 刘臻

——读懂江畔月明府，也就读懂了金基“用心造好房”的执着。

金基著品 · 读懂城市生活

林清玄曾说过“真正的生活品质，是回到自我，清楚衡量自己的能力与条件，在这有限的条件下追求最好的事物与生活。”如何让每一个人找到属于自己最合适的生活，如何让“金基著品”不再单指金基作品，而成为更加丰盈的创新生活方式？这正是29年来，金基集团不断追求的品牌高度，不断用实力作品去印证“用心造好房”的承诺，坚持做最契合购房者需求的房子。“用心”是基于29载的时光沉淀的经验，认真前瞻城市和时代的发展脉络，同位客户心理解需求；“造”是技艺的精研，一直贯彻的高品质匠心情怀；“好房”是在南京高端产品市场开发的能力不断彰显的产品体现，金基·唐城、金基·尚书里、金基·九月森林等，实现不同时代，不同人群，与之相契合的生活方式的进阶。

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

江畔月明府 · 别墅生活方式

当时代不断前进，金基也在不断改变。高品质生活追求，正逐渐成为南京市场的需求常态，金基于江畔月明府之上，以别墅生活方式的创新理念，率先定义江北核心区的人居标准。江畔月明府用心探索日益增长的人居品质需求，秉承金基一贯的品质追求，为更多的人实现高质生活的理想。项目承袭金基·九月森林的原班大师团队，为江北未来生活高级定制，既是对金基“用心造好房”的真切诠释，站在品牌已有的实力和成就之上；也是在不断完善和提升“用心造好房”所框定的品质高度和承载的市场口碑，让城市高质人群提前享受未来生活，将生活的理想打造成为现实的生活。为了兑现这份承诺，江畔月明府别墅生活方式在物质和精神的双重品质追求上，不断超越所期。



实景图



实景图



实景图

物质上的丰盈·才叫生活

当生活“最后一公里”成为互联网时代不断拓展和推进的场域，江畔月明府早在规划之初，便将其纳入了考虑范围之内。西北邻里街区的设定，将周边商住规划用地整合，变成一个“口袋商业生活圈”，站在业主便利、多元、高效的需求角度，构建贴近城市生活的微空间。主入口的设定，则是基于另一种生活的表达，与人文景观知行路相互交融，将出行归家的感官体验演绎到极致。建筑肌理上，建筑融于自然，又消隐于自然。极简镜幕美学的国际主流审美和质感成为这里最基本的建筑形态。同时沿城市生态封面十里水月旁，构建的26F建筑天际不断拔高迭起，与河西城市天际交相呼应，为业主擘划了近揽园景，远看江景未来生活图景。当自然的蓬勃朝气成为生活的奢求，当在城市中心远离喧嚣成为渴求，江畔月明府在方寸之间凝萃生活美学。景观的塑造，在一厅五园的有机结合，多而不杂，移步换景，让业主在日常归家中不经意间就满载度假感。



精神上的丰盈·源于更高的追求

为什么一定要打造区域同类产品最高标准的会所？因为未来会所必然将不仅限于简单功能叠加的生活体验，而是业主精神蔓延的原点。正是基于高质人群温暖承载的情感向往和不断向上进阶的精神诉求。所以最终呈现的恒温泳池、健身房、书吧，构建了高阶精神聚落，以定制化、私享化的体验服务，深度兑现极具金基识别度的价值观和未来生活观。



实景图



实景图

为什么一定要以高于市场规格的标准去定义精装？因为精装从来不是收割客户的手段，而是打造市场口碑的利器。正是这样的产品精神的认知，江畔月明府严格把控精装质量，每个户型都配备新风、地暖、中央空调三大系统。全屋墙布布置、厨房凉霸、不锈钢防油面板、消毒柜、人脸识别等均采用国内外一线品牌产品，远远高于市场配置，更是体现了金基满满的诚意和匠心。“坦诚相待”则是江畔月明府对于金基用心的产品精神的另一种认知。样板房、会所、社区景观均采用实景向客户呈现，无精装包，让到访客户，能够提前预知未来的别墅生活方式，品鉴体验更加完美和简单。江畔月明府，正是金基“用心造好房”的担当最为核心的体现。正是因为一直以来品质坚守，读懂了城市生活，以实力思考时代，才能够精准把握未来，实现进阶人居的承诺和无限生长。江畔月明府，别墅生活方式，让未来属于当下。

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

国创八景咏叹（组诗）

■ 国创园 李晓菲



◎ 坤一绿廊

似画聚焦现实，
如歌寓言轻唱，
仔细审视，是诗，
诗一样的远方。
艰苦跋涉，但是，是远方。

兴业图强，
你的清辉倒影在路上。
两排深情的梧桐，
是你创业的心路，
大林深泉，醇美绿廊。

实景图



◎ 舵手红墙

是真情的徜徉，
还是刻意的褒奖。
好在历史是人民写的，
留一片颓壁残垣仔细端详。

褪去的是当时的神采，
褪不去的是历史建筑的高光。
用我们的才智保护好这段记忆，
不负韶华，不负时光。

实景图



◎ 城垣四季

春天到来樱花放，
夏日绿荫送清凉，
秋风豪情高万丈，
冬雪淮水风雅漾。

这是六百年
寄存下来的花样年华，
这是我们创造出来的坦荡。
高筑墙、广积粮、缓称王，
历史的睿智
让城垣的四季更加舒朗。

实景图



◎ 红院聚落

火红的年代，
赋予你工业文明，
血脉贲张，
敦实的砖墙，
奋斗者的汗水洒淀于上。

在朴实无华，
在质感叮当，
把这印记搬进院落，
肥的是创意激昂，
瘦的是踱步彷徨。

实景图

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

国创八景咏叹（组诗）



长桥飞荫

绿树浓荫，
芳草萋萋，
红墙相拥，
你是期许的伺者。

有一种驻足叫连接，
这间厂房，相知于另一间厂房；
有一种神在叫沟通，
过去的守候，
当下的瞩目，
未来的畅想。



发现·光

巧妙利用光线，
重新构建空间。
光影之间，
创造与人相得益彰。

剪裁的是自然条件，
修剪的是建筑品位。
给工业遗存以重生，
让融洽成为大家风尚。



时光轴

时光有灵性，
潺潺流淌，
诉说着历史的褶皱，
细数着钱币粮仓。
而你，
一头连接着江南造币，
把握民族造币的命脉，
让流通自由畅想；
一头连接着创意张扬，
繁荣创新的家园，
让文化不断向上。
有限，百年创业；
无限，气宇轩昂。
于是，有了你，
默默守候，倾听流淌。



梧桐迎凤

“凤凰鸣矣，于彼高岗。
梧桐生矣，于彼朝阳。”
亭亭婉立、若谷虚怀，
是我们的精诚所在，
叶翠欲滴、疏影婆娑，
是创业的最好姿态。
缘木千里的凤凰呀，
我在这里等待你的到来。

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

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

创造城市文化力

■ 孔 沐

文化创意产业是20世纪90年代发达国家提出的一个新概念,后来逐渐演变成一种全新的发展理念。这种理念认为,当代经济的真正财富是由思想、知识、文化、技能和创造力等构成的创意,这种创意来自人的头脑,它会衍生出无穷的新产品、新服务、新市场、新就业机会、新社会财富,是经济和社会发展的主要推动力。一些专家甚至提出,文化创意产业将会从现代服务业中分离出来,成为一种更高层次的全新产业形态,也就是所谓的“第四产业”。

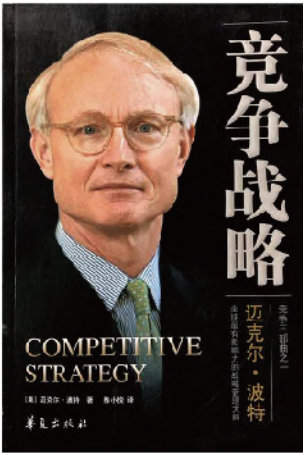
——英国《英国创意产业路径文件》

“以创作、创造、创新为根本手段,以文化内容和创意成果为核心价值,以知识产权实现或消费为交易特征,为社会公众提供文化体验的具有内在联系的产业集合。”

——《北京市文化创意产业分类标准》

“基于文化的优势是最根本的、最难以替代和模仿的、最持久的和最核心的竞争优势。”

——《竞争战略之父迈克尔·波特》



文化创意产业分为九个大门类,分别是文化艺术,新闻出版,广播、电视、电影,软件、网络及计算机服务,广告会展,艺术品交易,设计服务,旅游、休闲娱乐和其他辅助服务。

创意产业涉及相当多的产业门类,它旨在利用人的创造力为现有的产业进行进一步的革新和二次开发。对比当下,创意产业产品已经深入到人们生活的方方面面,而且无时无刻都在出现新的产品。

在当下第三产业外延越来越宽泛的环境中,文化创意产业作为一种高附加值、高竞争力的重要产业门类,成为一个健康城市发展中不可或缺的部分,也成为城市竞争中独一无二的核心力量。

文化创意产业与城市更新生来密不可分。

产业与空间是密不可分的两个概念。城市想要创意产业为其添砖加瓦,从空间入手去建设是屡见不鲜的思路。由此,在政府引领与市场驱动高端双重作用下,很多城市开始涌现出一大批“文化创意产业园”、“众创空间”。众多项目之中,存量改造项目并不少见。

我们纵观创意产业的萌生与发展,可以说创意产业与城市更新带来的机会密不可分。

随着城市的不断发展,劳动力与土地的成本日益提高,驱使着城市经济增长结构的调整优化,要素驱动的城市发展开始转变为创新驱动的城市发展。创意产业在城市更新过程中逐渐萌发,同时城市的空间更新也为创意产业的发展提供了机遇。

创意产业作为一种高附加值、占地小、低污染、经营灵活的新兴产业,显然是促进城市旧城发展的最佳选择。它产业复合能力强,可以融入各个行业中去。同时旧城区的文化底蕴更是创意产业的灵感源泉,两者之间相辅相成。“城市历史文脉如何带动创意产业的兴起”,“创意产业推动城市工业建筑遗产再利用”等问题被人们一再提及。

例 比利时的第二大城市安特卫普的复兴过程,即是城市更新与文创产业关系的体现。



比利时安特卫普城市街景

安特卫普是一座依靠海运繁荣起来的港口城市,在经历过高水平城市发展之后,出现了中心区人口外流,交通日益拥堵,建筑物利用不足等问题。借助欧盟推行的城市复兴计划,安特卫普也提出了中央火车站片区改造计划。

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



中央火车站片区占地500公顷，居住了6.6万居民。项目开启后，投入了1700万欧元，主要的改造项目有：

- （1）“福特”加油站改建为中央图书馆；
- （2）唐人社区街道改造；
- （3）新建“地图大厦”增添文化交流活动空间；
- （4）新建设计中心，为设计师、建筑师、多媒体专家等文创工作者提供办公空间；
- （5）将一个老旧学校改造为NOA商务中心，为新兴中小企业提供服务与支持；
- （6）中央火车站扩建工程，将其容量扩充了2.5倍，同时也高度保留了它的历史文化元素。

安特卫普利用中央火车站片区等市更新项目，激励了区域文创产业的发展，促进了老城区的复兴。

文创产业视角的下的城市更新，通常可以依据产业功能特点将其分为两类：以创意办公为主导的文创园区、以商业休闲为主导的文创园区。



创意办公主导的文创产业园区

此类文化创意产业园区的核心功能是创意办公，其他配套所占比例较小，主要服务于创意产业的从业者。

针对创意产业从业人员，一方面要提供多样化且复合化的办公空间，激发创新活力；另一方面也要兼顾其他商业服务配套功能，比如洽谈、展示和商务活动等，为他们提供富有创意且全面的空间与服务，使得园区成为创意的生产地。

例 西安——老钢厂设计创意产业园

“老钢厂”位于西安市建大华清学院校内。产业园依托“工业遗存”，将一座曾经辉煌而今废弃的老厂房改造再生。园区总占地面积约五十亩，改造后的总建筑面积约四万平米，是西北首家以设计创意为主题的城市主题产业园。

主要特色：

实施准入制度，打造产业集群产业园实施文化产业高端化发展战略，实施产业准入制度，推进高端定位，重点发展文化传媒、广告会展、设计创意等优势产业，大力引进基于互联网、大数据的移动新媒体、数字文化产业等新兴产业，形成较为完善的文创产业链条。

利用空间特色，功能有机融合整个园区利用老钢厂厂房开阔高挑的空间特点，当代艺术、建筑空间、文化产业、历史文化及城市生活有机融合，以“soho式艺术群落”与“loft式生活方式”为主题，集创意办公、创意集市、信息交流、产业研发、自主创业为一体，适合多种文创业态进驻。

休闲商业主导的文创产业园区

此类文化创意产业园区的核心功能是休闲商业，以花样繁多的商业业态为主，包含零售餐饮，文化娱乐等多种商业形态。此类园区注重文化创意与消费端的搭接，针对消费者提供富于创意的产品以及服务，比如文创实体产品、艺术活动和影视IP打造等等，使得园区成为消费者享受创意的乐园。

例 台湾——华山1914文化创意产业园



华山1914文化创意产业园被称为台湾文创产业的“旗舰”，它是台湾第一个文创园区，位于台北市，占地面积约7.21公顷。在台北所有的文创园区中，它虽不是面积最大，但却是发展最早、营运最为成熟，同时也是人气最旺的一处。该项目前身为创建于1914年的日本"芳酿社"，曾是台湾最大的制酒工厂之一。之后酒厂迁址，华山开始闲置。1997年1月，由"金枝演社"进入废弃酒厂演出《古国之神——祭特洛伊》而引起的"侵占国产"事件，使台北酒厂迅速引发关注。文化事件推动了华山的更新转型。1999年，台北酒厂正式更名为"华山艺文特区"，成为多元发展的艺文展演空间。

主要特点：

01 产业发展基于市民需求，符合市场

从园区开启之初，本身即为满足台北市民的文化娱乐需要。而后经过发展，园区产生了极有特色的热销商品。创意产品有主题、有品牌，包括文创设计商品、节庆礼品、观光纪念品等，它们立足当地文化特色，利用创意开拓出无限可能。

02 打造产业链条，保证园区持续发展

目前，华山园区涵盖文化创意产业从创作、制造、加值、流通到消费端等所有方面，是从参与制作、创造到分享、传播、推广的过程，是生产、生活和生态相互有机结合促进的环境。

03 富于创意的经营使得园区始终充满艺术活力

华山园区的经营理念不以单纯招商引资为目标，而是通过搭建创意平台汇聚人流，吸引有效的商家进驻。同时以不间断的高频率的艺术活动来为空间赋能，增加空间活力。



例 重庆——鹅岭二厂

鹅岭二厂位于重庆渝中区，曾经是民国政府中央银行制币厂，从1950至1970年，重庆人在生活中使用的粮票、肉票、代金券等，都是这里生产的。随着时代的发展，曾是重庆彩印中心和西南印刷工业彩印巨头的印制二厂渐渐衰微，淡出了人们的视线。2012年，印制二厂整体搬迁，原来老旧的厂房依然存在，渝中区决定在二厂原址打造一个文创公园。而后，随着《从你的全世界路过》电影热播，鹅岭二厂成为了新一代的网红打卡地。



主要特点：

01 大师营造空间，创造全新特色体验

鹅岭二厂的改造项目由设计师艾尔索普担任。他是英国皇家美术学院院士、英国皇家注册建筑师，曾设计过佩卡姆图书馆、安大略艺术与设计学院等多个世界知名的建筑。二厂设计中，楼与楼之间用船形结构连接，艾尔索普称之为“船桥”。而船和桥都跟重庆有关。

02 利用影视IP推手，创造全新产业

《从你的全世界路过》电影在二厂大量取景，电影上映后，二厂也获得了第一次广泛的关注，一时之间成为重庆最热门的网红打卡地。利用这些涌入的人流作为产业发展与城市更新的活力源，二厂开始文创事业的新发展。



实景图

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

一个盼了很久的项目

在南京，如何知道一家开发商是否很受欢迎？现象有很多，至少有1点：开发商拿地之后，大家是否都拍手叫好。前两天，雨核G06地块被金基集团拿下，真有好房微信群瞬间炸锅了。网友表示：“听到这个消息太振奋了”。的确，金基在南京的口碑有迹可循。无论是之前的金基·尚书里还是后来的江北金基·九月森林，其产品力征服了南京人。强产品力给开发商带来的口碑，会形成滚雪球效应，带来更高且稳定增长的利益；好口碑对于买房人而言，新房住得爽，出手也能获得更高的收益。



实景图

今天，我要说的是南部新城纯新盘：金基·望樾府，一个盼了很久的项目。有金基，新房必有超级颜值会所，这成了金基的标配。有人问，金基·望樾府如传闻中的惊艳吗？走，真有好房小伙伴带你一睹为快。简单说2个记忆点：1、走在「百米银杏大道」，据说耗资百万，全冠移植银杏；我隐隐有种预感，待到秋冬时节，随风飞舞的黄色银杏叶，这里便会美成网红打卡地。

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



2、日式下沉庭院实景展示区区，弯弯曲曲的一池溪水中，铺设着色调统一的灰色砖瓦，剖面全部朝上。池中一干一湿，一动一静：其中，黄色砖瓦隐匿其中，排序错落有致，形成视觉上的流动感。主入口是成本高昂的进口蓝眼睛石材+手工锻造近6米高的紫铜大门。看到这，我吞了吞口水，避免流哈喇子，忍不住站在外面观摩了老半天。你会看到大门建筑简洁而明快的线条感，与右边的价值百万的黑松相映成趣。树干苍道有力，形态别致，有辟邪的寓意。古代很多庭院，都会种上黑松。刹那间，我有种被击中的感觉，你会看到金基·望樾府的景观带有中国文化的印记，但建筑主体用西方建筑手法表达，中西合璧，观感上却很和谐。万万没想到，金基·望樾府颇有些禅意的中式园林景观极为丰富的层次感，超出我的预想。我从大门进来之后，只听见流水潺潺，叠水层层，搭配珍稀5米高的乌桕庭院树；想到乌桕树寓意多子多福，好运的象征。我忽然就乐了，好像人世间的温柔与善意的祝福，都被写进建筑、景观润物细无声的细节里。回身一转眼，就看到了回家的路。这是二进礼序，林语厅。

绕过长长的展览走廊，云水苑700㎡的禅意镜面水景，就生机勃勃出现在眼前：在会客厅，透过落地玻璃，等到天晴时，你可以约朋友来室外卡座，看天光云影徘徊。如若皓月当空，低头便会看到月亮倒影在镜面中。中央下沉式景观空间，9棵乌桕树密布其间，与人造水景相得益彰。虽居城市中，犹如山林间。金基·望樾府是双入户大堂，采用步入式酒店设计，一层与负一层双精装大堂；项目负一楼的乐活之境，参考安缦和宝格丽的行政楼层设计；宝格丽式行政走廊，海派意式奢华风。约三俩知己好友，品自己私藏的红酒，让舌尖红酒的丰富的果味，慢慢回味。在幽静茶室品茗，自然不能缺席。和茶友细品西湖龙井、苏州碧螺春或是太平猴魁等，也可以是你常常独酌的黄山毛峰。如果以我的喜好，我推荐你尝尝白茶。

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



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

■ 陈浩

“城市更新中的工业遗产保护与再利用路径”

金基·国创园联合东南大学建筑学院研究团队，共同开展“城市更新中的工业遗产保护与再利用路径”的研究思路，旨在系统梳理城市更新中的工业遗产保护利用过程，探索未来工业遗产发展新趋势。此次座谈会的目的，分享国创园工业遗产保护利用情况，专家给予工业遗产国创园的保护研究思路的可行性及申报方向建议。

作为人类文化遗产的重要组成部分，工业遗产有着多方面的价值。城市工业遗产承载着城市的历史记忆和文化积淀，是城市独特个性的鲜明体现。在国家鼓励支持城市更新的大背景下，重视强调城市更新中的工业遗产项目的保护利用，对其加以适当开发利用以实现其价值，具有十分积极的意义。



金基·国创园，前身是南京第二机床厂，新中国成立后，发展为中国装备制造业的重点企业、国家机械工业部系统企业管理标杆企业，迈入国家大型骨干企业行列，成为新中国工业的见证。在不断发展的过程中，南京第二机床厂一跃超过很多同类部级企业，在一些全国重要会议上，二机都成为了标杆企业。原先老厂房为城市更新的发展提供了丰富的文化底蕴。

2012年金基集团秉承“人文传承,新旧融合,空间再生,创造活力”的原则，将原先老厂区工业厂房加以改造利用，打造为创意产业园区，原南京第二机床厂工业厂房、工业遗存焕然一新。我们希望将原南京第二机床厂老厂区，这一工业遗产更好的保护加以再利用，延续这片土地的历史文脉，保留这片土地的历史记忆。

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



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

国之实业，江南伊始

■ 江南造币博物馆

——老江南5分样币，重回江南

2020年岁末，江南造币博物馆一举拿下世界级藏品：老江南5分样币（库平三分六厘银币样币），加之世界最美银元老江南（套币5枚）逐渐收藏的完成，以及孙中山开国纪念金币的收藏展览，目前馆藏逾千枚藏品，它们共同见证了江南造币厂的光辉历程，同时也见证了从张謇、刘坤一实业救国，到孙中山开创民国的中国近代百年历史。



■ 世界最美银元“老江南”



■ 老江南五分样币

120年的团圆

他们都曾被不同的主人拥有，经历120年的沧桑，重回“江南”。银质细腻，银色柔和，币面用“光绪元宝”四字，上缘环书“江南省造”四字，下缘为“库平七钱二分”，背面珠圈飞龙，龙眼炯炯有神，龙体粗壮质实，栩栩如生……南京最早正式开局铸造的“龙洋”，习称“老江南”，国外许多钱币鉴赏家将它称之为“世界上最漂亮的银币”。

第一任主人叫做光绪

第一次出现在中国的时候，他的第一个拥有者叫做光绪。1896年无纪年江南省造光绪元宝库平三分六厘银币样币（PCGS SP67），英国伯明翰喜敦造币厂制模试铸，镜面版底，铸工精湛。币面呈五彩氧化，银光甚佳，是喜敦版老江南三分六厘样币品相最佳者，位列PCGS公司评级纪录第一名。其币身自然氧化之五彩铜光，精美绝伦，令人叹为观止。此样币国内尚无全套收藏记录，甚为珍稀。



国父的“第一”

孙中山第一次出现在货币之上，中国第一枚开国纪念金币——“孙中山开国纪念金币”。孙中山领导辛亥革命，江南造币厂归属南京国民政府，从此成为“国字号”造币厂，模具发往各地铸币，其中开国纪念币（金币），为纪念国父“孙中山”而铸造，从而成为中华民国第一枚开国纪念“金币”。



■ 江南铸造银元制钱总局大门外景



■ 位于西水关云台同南岸的江南造币厂外景，光绪23年10月竣工。分东西两厂。

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

圆满2020，助力博爱之都。

■ 陈乐洽

做慈善是一件快乐的事，更是一件可以传承的美德。金基集团将不忘初心坚持不懈在行善路上继续前行，希望我们的点点爱心，化作燃烧的火炬，照亮他人的前程，也照亮我们的美好人生。

——金基集团董事长 卢祖飞先生

南京首个驰援湖北新冠疫情企业，2020年慈善捐赠共计1800万元。



金基集团宣布设立1亿元慈善基金

3月5日，金基集团慈善关爱基金成立暨共抗疫情爱心捐赠仪式在南京市浦口区举行。金基集团宣布设立1亿元慈善基金，并每年向浦口区慈善总会捐赠理财收益700万元，积极参与新时代文明实践、扶贫济困等各类公益活动。在捐赠现场，金基集团董事长卢祖飞先生表达了对慈善事业的热爱，他说：“金基集团创办以来，常怀感恩之心，坚持与慈善同行，积极参与公益事业，主动践行社会责任，在企业内外不断释放正能量，行善事做公益已经成为我们企业文化的一部分。”



UNIVERSAL FRATERNITY



2020善爱行动，为爱聚能

怀感恩之心，与慈善同行。金基集团积极参与公益事业，主动践行社会责任，不断释放正能量。2020年，面对疫情，金基集团积极行动，是南京首个驰援新冠疫情的企业，并密集发起各项慈善活动，慈善捐赠共计1800万元。

- ♥ 1月26日 / 紧急捐赠300万元驰援疫情防控
- ♥ 2月29日 / 金基集团为白衣天使代缴物业费
- ♥ 3月5日 / 设立1亿元慈善基金，每年捐赠基金收益700万元
- ♥ 为抗击疫情，向浦口区慈善总会定向捐赠200万元
- ♥ 9月5日 / 南京市浦口区永宁金基爱心广场落成
- ♥ 11月30日南京市慈善总会“慈善一日捐”活动，金基集团现场捐赠600万元



责任金基，慈善一日捐

博爱之都，慈善文化源远流长，金基起步于南京，根植博爱之都，传承心怀善念、扶危济困、乐善好施的信念。2020年“慈善一日捐”活动，金基集团现场捐赠600万元，全力支持南京公益慈善事业发展。11月30日下午，南京市慈善总会第五届会员代表大会暨全市慈善工作会议召开。南京市市长韩立明，省慈善总会会长蒋宏坤出席会议并讲话。“慈承博爱、善行金陵”。近年来，南京积极构建市、区、镇街、村居“四位一体”慈善组织网络，形成50多个慈善救助项目和“情暖金陵”“光明行动”“圆梦助学”“养老服务时间银行”等在全省全国具有较大影响的慈善品牌。



会上启动2020年“慈善一日捐”活动，举行爱心企业捐赠仪式，金基集团现场捐赠600万元，全力支持南京公益慈善事业发展。责任担当，圆满2020。主动践行社会责任，不断释放正能量。金基集团此次捐赠，为2020度慈善事业画上一个圆满的句号。

上善若水，厚德而载物。金基集团，勇于创新、不断超越、永续发展，投身公益，弘扬主流价值，促进社会和谐发展。29年来，慈善事业始终伴随着金基的发展脚步，捐建金基希望小学、捐助汶川地震灾区、“奖教基金”捐资……金基集团，坚持与慈善同行，造福于每一位员工，更有义务承担作为一个企业公民的社会责任。



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

■ 合约采购部 阮晓明

工作十八法 学习心得整改与提高

写完问题剖析的一段时间里，一度觉得所提到的几个问题本身并不难以得到纠正，似乎是有则改之就可以了。经过集团总裁再一次组织总结会的分享和指导之后，回顾自己的对于问题的认识，忽然有种豁然开朗的感觉。想改正某一个失误并不难，但头痛医头、脚痛医脚，并非正本清源的有效之道。要想从真正意义上认识和整改，需要从更深层的角度去提高，接下来从几个不同层面来进一步反思整改措施。

一、认知层面

1. 思考在先，勤奋在后

原本想写的第一条是更加勤奋，但通过这次的学习，使我认识到“勤奋”虽然是一个无比值得尊敬的闪光品质，但并不是获得理想结果的先决条件。可以看到的是，小到我们身边很多人，大到一些世界级的企业——如已经轰然倒下的诺基亚，他们都在勤奋的路上走的无比艰辛，付出的努力也不比任何人差，但最终的结果却令人难以接受。换言之，没有认真思考的单纯勤奋几乎是毒药。

所以，我想如果在勤奋之前还有认知观需要总结的，那一定是“有效”两个字。有效的勤奋才是有价值的，无效的勤奋除了能给自己增加一些顾影自怜的理由，别无它用。因而在任何行动之前，第一要素是认真思考，选对了方向才不怕路途遥远。

所以，天道未必酬勤。天道所酬的，是在正确的方法下和正确的方向中努力着的“勤奋”。

《大学》中有句话：知止而后有定，表达的是同样的道理。这句话意思是首先确定目标所在才能前行。朱熹在解读这句话时提出，所谓止者，即至善之所在。朱子提出的“止于至善”也正是契合了十八工作法里第一条所说的“不要差不多，盯住最完美”。18工作法把它放在第一条，我想正是希望我们在注重方法论的同时，还应关注思想认知层面——盯住最完美，止于至善。

回到自身的工作层面，我们也一直在反思作为合约采购部门的一员，应该具备思维模式。我想主要应该表现在两个方面，一是品质思维，二是底线思维。

品质思维除了应该关注产品品质本身，注重集团价值核心中“精品和美感”以外，还应提高认识，在当前内外形势下，员工也尤其应该关注企业的生存情况，关注集团发展的品质。而在底线思维方面，首要的是坚守招采人员本身的职业底线，此外，如何用最优的价格创造最大的价值，不仅是企业赖以生存的底线，更是我们作为招采人员的职业尊严。

2.格局观念

反思的第二个认知层面，是格局观念，也是认知观念的层级。

人们常说视野决定高度，人与人之间甚至是国与国之间，如果在格局高度上有了差距，才是真正全方位的差距。明清时代，世界同处于农业文明阶段，我们的经济体量还能领先欧洲，但经过第一次工业革命，率先进入蒸汽时代的欧美各国，弹指间便对我们形成了碾压式的反超。当船坚炮利的欧美诸强出现在门口时，尚属富饶的封建满清根本无法想象在更高维度上的资本主义国家是怎样的景象，这一次国家层级上的落后，整整花了我们一百多年的时间去追赶。

回到个体来说，我们视野高度所企及的范围内，既是我们所能够拥有的全部，同时也是局限所在。你没有办法知道在更高一个维度中蕴含了什么样的内容。所以我们根本不配也没有机会去拥有满足感，在到达下一个认知高度之前，我们几乎一无所知。

二、心态层面

1.老板心态

在企业中普遍存在着最常见的两种心态，其一叫打工者心态，其二是老板心态。两者之间最大的差异就在于，你从内心上认为你是在为谁而工作。——打工者心态是认为自己是在替别人工作进而获得报酬，老板心态则是把每一件事情都当作自己的事情在处理。

社会上普通员工占了大多数，或许很多人都会觉得：我不是企业高管更不是董事长，我只需要忠于企业，干好自己的活，就可以了。其实这还远远不够，试想一个职员如果能够考虑的是整个部门的利益，一个主管如果能够考虑整个项目的利益，一个经理如果能够考虑全公司的利益——那么可想而知的是，我们每个人都有超过本职工作以上的心态，不论从个人的职业规划，还是对企业的长远发展来说，都有着巨大的意义。反推之，“打工者心态”不仅对企业发展不利，在更直观的层面上，会对个人的职业发展造成严重伤害。

柯林斯在《基业长青》中提到，杰出的百年企业里最统一的特点，就是都能将其企业文化、经营理念自上而下的贯彻到全体员工的所思所想之中。也就是说，企业文化理念不再仅仅是董事长提出的一句响亮口号，而是能够让每个员工以企业主人的心态去贯穿自己的思维和行为习惯，这种状态下的企业，很难不取得成功。

2.服务心态

满招损，谦受益。其实岗位也好、职位也罢，都不是能够让人赢得尊重的直接原因，获得尊重的第一要素，主要源于你本身的品质是否值得信任和尊重。招采部门是房地产资源整合职能中重要的一环，对待兄弟部门、下属公司，甚至是合作的供应商，我们都需要有强烈的服务心态，用尊重赢得尊重。

另外，“敢管能帮”——这个词是我最终写入到年终总结反思里的一句话，在这里我把它列入心态层面进行反思，是因为我觉得“敢管能帮”对我们而言，除了是一种行为之外，更多的是在于态度本身。

“敢管”不是去插手管其他部门的事务，而是说在任何企业都会存在管理边界的问题，尤其在那些分工不够明确的地方，一定要敢于担当——这本身也是老板心态的一种体现形式。只要我们不推诿不怕承担责任，任何事情能以最快的速度解决。

“能帮”则是树立充分的服务意识，招采部门作为窗口，我们对内对外的资源整合能力，能够给设计、工程、成本等众多兄弟部门、为项目的增值提供全力的支援。而这也正是我们的价值所在。



18 工作法

TO CREATE
THE PRECIOUS FUTURE
INHERITANCE

5. 注重积累，始终在研究状态下工作
6. 信息要对称，善于沟通
7. 分工不分家，主动补台
8. 执行有力，反馈及时
9. 跳出自身看自身，立足自己看自己
10. 请要一桩一桩地做
11. 有问题、做事情要尽可能合情合理
12. 自觉按职能职责做事，永远忠于职守
13. 分清轻重缓急，抓本质、抓重点、抓关键
14. 掌握特点，把握规律
15. 始终保持适度的紧张感
16. 不多事、不误事、不坏事
17. 急事缓办、缓事急办
18. 务虚与务实相结合

三、方法层面

1.时间管理

集团总裁王海龙先生有次在谈话中说到，很多时候，忙并不是没有时间，而是没有管理好时间。

园区的招采工作十分繁重，每天都有不同的工作和事情要去处理和应对，前两天去往项目的路上，脑中忽然跳出了王总的这句话。

匆匆忙忙，是很多人的状态。现在的人们大都认识到时间的重要性，知道不舍昼夜的流光最易把人抛，但珍惜时间不代表就懂得如何管理和分配时间。盲目的忙碌，只会让事情变得更加失去控制。一个真正有条理的人，能够保持从容而紧张，而不是盲目的忙乱。

盲则必忙。18工作法中提到的，长计划短安排立即做、日清月结、分清轻重缓急等等都是在提醒我们，要把时间当作最宝贵的资源来管理，才能好好的掌控时间。

2.主动学习

学习不是件一劳永逸的事情，在这个快速发展的时代，我们已经无法单纯依靠经验来获得价值了。而经验这个词本身也在每时每刻的变化着，对我们学习能力的要求也随之越来越高。而今，早已经过了讨论我们是否应该定期或是不定期学习的时代，需要的是我们把学习能力真正变成一个日常行为，时刻而为之。

“陈力就列，不能者止”——在竞争的社会里，不管是个体还是企业中的“不能者”，都必然被淘汰，只有不断学习的个体和不断进步企业，才能始终保持充分的竞争力。

知识是无止境的，值得学习的知识也浩如烟海，我们要首先做到有所取舍，形成高效率的学习。在这一层面上，我想最重要的是从被动向主动转变。从“什么不会去学什么”向“为了提高自我需要去学什么”进行升级。

单就职场中的个体而言，“主动学习”的第一件事是全面分析自己的岗位要求，需要掌握哪些专业方面的技能知识。其次，在了解工作职责和部门目标的基础上制定自己更高的目标、匹配专业能力的体系学习计划。然后，通过发现问题，并带着问题在部门内外、甚至是行业内外进行深入学习与专注思考。

这样才能从点、线、面上，都能够有效的实现高效率的学习与提高。而此时，时间管理又再一次起到了至关重要的作用，能否通过有效的时间分配去实现这些学习任务，则成了实现这些过程的有效途径。

反思到最后，想说的是，所有总结都还都停留在纸上，希望自己在浅薄的总结之后，能够在实际生活中，在心态、状态与行动上都时刻保持警醒的头脑和坚定的执行力，最终全面的提高自己。

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

金基产业——双效丰收，再出发

■ 单颖妮

2020年，对于亿万中国人民来说，是不同寻常的一年，疫情肆虐，全民抗疫。2020年，对于园区板块来说，同样是值得载入大事记的一年。这一年是园区板块调整后的新元年，在疫情肆虐的大环境下，园区板块始终坚守金基集团“小而美”、“专而精”的发展战略，匠心经营。我们注重园区品牌效应传播，通过引入优质企业、开展产业活动，赢得政府和行业组织机构认可；在赢得良好口碑，实现社会效应丰收的同时，紧抓经济指标，在与园区企业携手抗疫，给予企业疫情期间租金减免的情况下，超额完成各项收益指标，国创园企业税收贡献高于2019年，实现社会和经济效益双丰收。



聚焦品牌建设，社会效应显著提升

2020年，园区板块由单一项目走向多项目联动发展，园区的运营不再是国创园的“孤军奋战”，而是多项目“协同作战”。在国创园的成功运营经验和标杆效应的基础上，园区板块取得良好的社会美誉度和行业影响力。

1. 匠心运作，载誉前行

国创园荣获“城市更新经典园区奖”——在社会经济面临转型升级的大背景下，城市更新成为国内各大城市发展的主要方向。“汇聚行业力量，赋能城市发展”，2020年1月9日，在南京商业地产年会中，国创园荣获“城市更新经典园区奖”，2020先声夺人，开启崭新的一年。

国创园“江苏省重点文化产业园区”复核成功——在2020年的“江苏省重点文化产业园区”复核时，园区组织各部门认真研究复核要求，对照清单准备复核材料，并多次召开部门会议，讨论审核复核材料。在现场复核环节时，园区向复核专家组汇报了园区文化创意产业发展情况，通过实地走访园区文化创意企业，展示了园区文化创意产业蓬勃发展，并顺利通过复核。

江苏智能制造新都市产业园获批“南京市首批产业链重点园区”——2020年11月3日，南京市首批产业链重点园区正式发布，发布会明确了8条产业链32个首批产业链重点园区，江苏智能制造新都市产业园被列为“智能制造装备”产业链重点园区之一。

红五月成功申报鼓楼区硅巷——2018年12月，南京市首次将“硅巷”建设引入到南京市高新园区建设中，相继开始建设秦淮硅巷、鼓楼硅巷和玄武硅巷。红五月于2019年启动改造建设工作，并于2020年底成功申报鼓楼硅巷，未来将打造成为鼓楼区科技产业集聚区。



2. 战略合作，共创美好未来

在做好园区运营管理的同时，园区板块走出去，考察产业项目与同行深入交流，分享经验，达成战略合作，共同探讨城市发展新未来。2020年园区板块与南京市文投集团签署文化空间战略合作协议、与鼓楼区产服集团签署产业项目投资战略合作协议，将在项目合作、投资开发、产业运作等方面展开深度合作，充分发挥各自在城市更新领域的优势，形成合作共同体，提升共同体的综合竞争能力，助力城市更新领域的新发展。

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



3. 产业活动，增添园区文化活力

2020年，国创园创意文化产业活动异彩纷呈，精彩的文化创意产业活动，调动了园区企业积极性，活跃了园区文化产业氛围。5.18“物造”博物馆日、城市更新/工业遗产保护利用专题活动、南京大学生社会实践岗·园区青春体验官——南京大学学生进园区等，活跃了园区氛围，增加了园区的曝光度。飞燕起航，万象更新。2020年1月1日，溧水飞燕文化产业街区启动暨签约仪式隆重举行。省、市、区各级领导，与应邀出席的专家顾问、40余家文化企业代表，共同参与了此次启动和签约仪式，启幕溧水城市更新新里程。



4. 业态提升，注入产业活力

国创园始终坚持以“文化创意、设计服务、科技创新”为主导业态，现已集聚100多家创意企业，其中文化企业占比超过60%。当前园区就业人数3000多人，且多为90后的新生代，2020年，园区文化产业蓬勃发展，新型复合业态，如CACO HOUSE、CREALIVE DEPT、D.买手店、陶谷公园、太食默等，打造新文创街区，既撑红了园区的燃爆度，同时也为园区增添了活力。2020年12月19日，国家一级编导、著名导演李建平工作室落户国创园，市级相关政府部门、市广播电视集团等相关领导以及金基集团董事长卢祖飞先生参加揭幕仪式。

李建平工作室落户国创园，提升了园区的知名度，提升了园区的业态品质。“中国光学十大进展”铌奥光电落户红五月。研究团队通过在硅基芯片上混合集成具有优越线性电光效应的铌酸锂薄膜材料，充分发挥硅和铌酸锂这两种重要光子学材料各自的优势，实现了创新的“硅与铌酸锂混合集成电光调制器”。项目计划在红五月硅巷投资4000万。



确保经济发展质量，效益稳步提升

“疫情无情人有情”，2020年年初蔓延至今的疫情，让园区运营方和入驻企业都陷入水深火热之中，本着“扶持企业、共渡难关”的原则，国创园携手园区企业抗击疫情，在给予企业租金减免的同时超额完成各项收益指标，顺利完成2020年任务额。2020年，在社会大环境不佳的情况下，国创园企业税收贡献同比2019年度增长60%。

2020年度是园区板块战略调整的重要时期。从单一园区走向多个园区联动发展，从文创园区挺进科技园区、产城融合项目复合领域。园区板块以上市为战略发展目标，积极布局组织架构，从单兵作战项目制走向协同作战矩阵制，充分发挥投拓、研策、工程、运营、综管等专业优势，打造资源整合机制，力求实现园区品牌与效益的协同发展。园区板块全体同仁同心协力，瞄准上市目标再出发。



2020年，注定是个不平凡的一年。疫情席卷全球、自然灾害不断、夏日高温冬季严寒....面对极端的生存环境，健康成为了人们讨论最多的话题。不论时光怎样流转，环境怎样改变，金基科技始终守护业主们的健康生活。

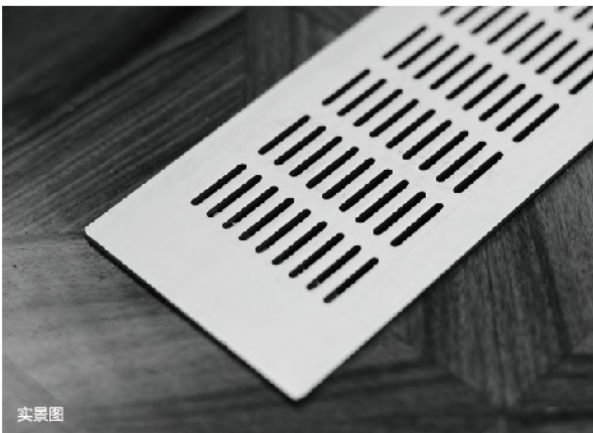


用专业度 筑造合理度

金基科技系统不是简单的机器设备的堆砌，不仅技术要求复杂，施工细节、运营维护等环节都是未来系统稳定运行的关键。疫情期间，金基科技运维团队全员始终坚守一线，节假日无休，为业主健康安全保驾护航。

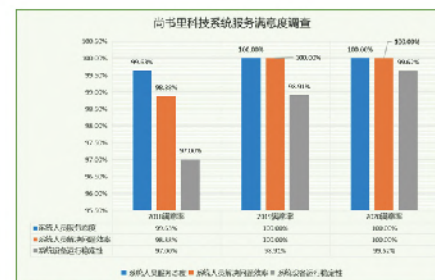
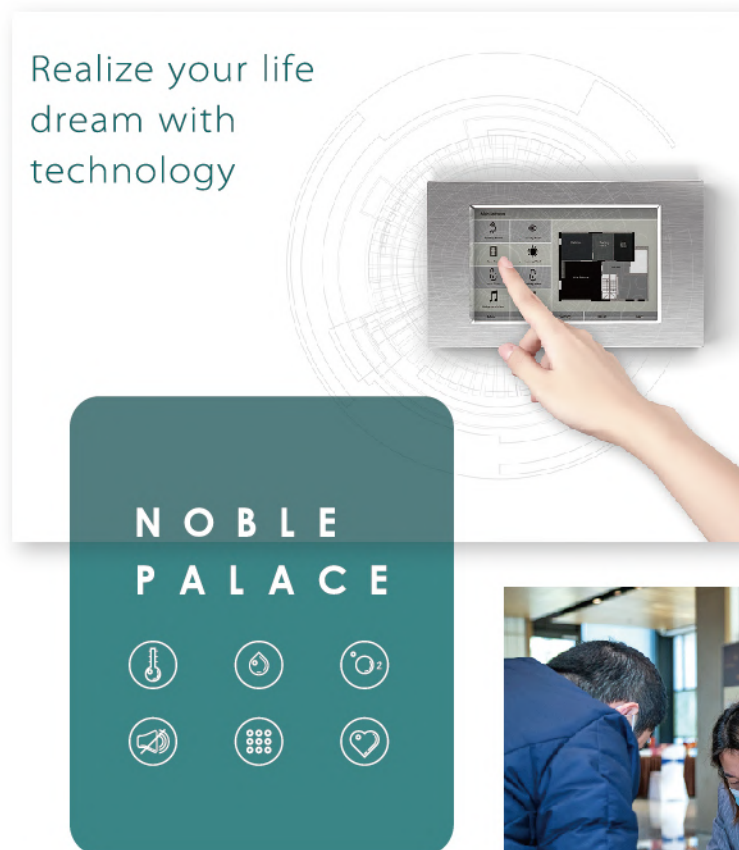


为了保障每一位用户的居住环境，不论严寒还是酷暑，金基科技的运维工程师们都定期展开科技系统的全面检修与保养。不论是机房还是室内，不论是在建工程还是已使用工程，保障设备的平稳运行是金基科技义不容辞的责任。系统工程师们早就做好了准备。对尚未完工和无人入住的住宅进行毛细管放水、主机供电等应急处理；对已经运行的科技系统进行机房与室内的双通道保养；积极处理业主保修事宜，在维保过程中，全程邀请客户监督检测和服务细节，维保工作结束后请客户签字确认。现场维保完成，监控后台监测确定系统运行情况。同时客服线上一对一为客户反馈维保结果。



用预控力 优化质量度

维保在前，运营在后。金基科技系统云监控中心依托大数据的信息处理能力，实施检测设备数据，24小时不间断地保障系统稳定运行。每年维保季，维保工作都要求细致，每一次上门服务前都要做好充足准备。除了提前备好相关检修工具和仪器，客服人员要先在监控后台详细查询各项运行参数，到达项目现场，再根据保养表依次开展清洗、检测、修复工作。2020年，金基科技更是制定6s质量管理体系，整理、整顿、清洁、清扫、安全、素养，打造规范化、标准化机房，提高系统运行效率。



用服务力 提升满意度

自安装金基科技系统起，金基科技将会定期对安装的设备进行维护。从云监控中心的实施检测、智能提醒，到每个用户的维保服务。金基及科技早已摒弃了传统的电话式服务、被动服务，升级为主动服务新模式。带来的不仅仅是服务品质的提升，更是展现金基科技的专业态度以及专业能力。服务力，技术服务更是核心体现。金基科技经过多年研发试验早已克服建筑类型、装修风格的局限，将系统运用到住宅、公共空间，越来越适应个性化定制要求。

在2020年尚书里专项科技系统服务满意度调查中，业主综合满意率为99.8%。从施工到服务，从服务到技术，金基科技一直都以实现系统稳定运行目标。培养自有人才、终身维保服务、坚持系统研发升级，每一个环节，金基科技都尽最大的努力实现。不仅保障了室内性对稳定的冷热温度调节，更模拟出了更加符合人类居住的室内空间，更是达到了绿色节能的目标。未来，金基科技在保障现有系统安全稳定运维的同时，将持续推进平台监控，提高系统运行效率。在做好内部项目的同时，将积极外拓相关绿色产业，提高项目的数量与质量，突破规则，实现增长。推进平台监控，提高经营管理效率；提高售后服务标准，提升用户满意度。

2020，金基科技求真务实，创新求变；
2021，金基科技突破自我，奋力前行！



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

■ 金基物业 陆秋燕

回顾2020，金基物业与您温暖同行！

时光荏苒，岁月流逝，转眼间2020年已经成为过去，回顾这一年，有惊喜、有感动、有艰辛也有收获，在这个特殊的年份，全体物业工作人员团结一致，齐心协力、攻坚克难，开拓创新，收获了各行各业的一致好评。这一年，金基物业荣誉不断，2021年1月8日，金基物业荣获“2020年度行业标杆奖”，员工张光耀荣获“2020年度技能竞赛奖”；红山机电花园小区在玄武区文明创建“美丽家园”行动中荣获红榜提名；汇锦国际物业服务中心荣获“2020年文明城市创建先进单位”称号；员工“许宗正”、“刘宝龙”、“李侗”分别荣获“2020年文明城市创建先进个人”；金基尚书里小区荣登“秦淮区大光路街道垃圾分类光荣榜”同时荣获“2020年度南京市物业管理示范项目”。感谢在这一年来，您对金基物业的信任和关怀，正是有了大家的支持与鼓励，我们才能阔步砥砺，昂首向前。

2020金基物业大事记

1月2日，为了让业主们能感受到浓浓的腊八节氛围，贴心的金基物业人为业主们精心熬制了腊八粥，与大家一起暖心祈福，共迎新春佳节。春节期间，新型冠状病毒席卷而来，为切实做好疫情防控工作，保障各小区业主的健康安全，金基物业迅速行动，按照街道、政府等各方要求，坚决打赢这场疫情防控攻坚战。

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



3月8日，一年一度的“3.8女神节”如期而至，金基物业化身“送花使者”，手捧一支支含苞待放的康乃馨，向每一位女业主送上最诚挚的祝福。

4月起，金基物业各项目小区持续开展小区环境整治工作，精心雕琢更美好的人居环境。

6月1日，为了迎接一年一度的儿童节，金基物业各小区举办了儿童水彩画、手工绘画、亲子DIY等丰富精彩的活动，边做游戏边品尝枇杷，欢乐的节日气氛愈加浓厚。

6月24日，端午佳节即将来临之际，金基物业各服务中心举办了包粽子、猜谜语等活动，业主们踊跃参与，现场气氛热闹活跃，通过此次活动的进一步增进了邻里之间的友好情谊，加深了物业与业主之前互动交流的机会，为睦邻、和谐、友好的小区生活打下了坚实的基础。

7月28日，为了丰富大家的业余时间，进一步营造良好的社区氛围，金基物业【城市乐跑】周际挑战赛火热来袭。活动一经上线，就受到了业主们的多方关注，经过激烈的角逐，金基翠城业主田玮获得了本次活动的第一名！

10月25日，正值重阳佳节，金基物业各项目小区洋溢着一片热闹祥和的节日气氛，金基物业用心陪伴，陆续开展了一系列丰富精彩的重阳节敬老活动，让老人们深切感受到金基物业的关爱之情。

11月1日，《南京市生活垃圾管理条例》正式实施，金基物业积极配合政府、街道工作，正确引导业主投放垃圾，为创建和谐、文明小区不懈努力。



11月9日，为普及消防安全知识，提高消防安全意识和灭火扑救能力，进一步做好防火防灾工作，金基物业各小区陆续开展了多场消防演练活动。安全牢记心中，防患于未“燃”。

11月25日，伴随着寒冷空气的来袭，金基物业多个小区掀起了一场“暖冬行动”：为来往业主们送上一杯暖心姜茶、给冰凉的大门把手戴上绒布“手套”，做好冬季树木防寒养护以及设备设施的防冻抗寒等工作，用一件件暖心的小事，温暖业主们的心。

12月24日，金基物业各服务中心暖心圣诞节活动正式开启，扮成圣诞老人的物业工作人员们在各小区出入口分发着代表吉祥、平安的圣诞果，祝福业主们在新的一年里收获好运与健康。

12月25日，金基尚书里获评“2020年度南京市市级示范物业管理项目”。作为2015年交付的高品质项目，金基物业力求在方方面面做到尽善尽美。考评之初，尚书里物业服务中心就专门成立了“创优”小组，按照南京市物业管理示范评分细则进行内部自查，及时发现自身存在的问题并制定整改实施计划，把工作落实到每一步。365天的坚守和付出，只为给每位业主带来最安心的居住环境。

12月29日，南京入冬后的第二场雪翩跹而来，银装素裹分外妖娆，为金基物业各小区增添了一抹别样的风景。然而洁白的雪花虽然美丽，却也为业主出行带来了诸多不便，为了保障业主们的出行便利，金基物业各服务中心工作人员迅速调拨已储备物资，动员和组织各人员力量，开展紧急铲冰除雪行动，全力以赴打好除雪攻坚战，为业主的安全出行保驾护航。

一路走来，有太多的时刻值得铭记。画面都已定格，背后的故事却值得书写，在这个乘风破浪的2020年，金基物业在给业主们带来贴心服务与精彩活动的同时也收获了无数惊喜和感动，一面面鲜红的锦旗，一封封感人至深的信件，无一不透露着浓浓的业主情谊。

服务不止，精益求精。金基物业的成长与发展离不开各位业主对物业工作的支持与配合，正是因为有这么一群可亲可爱的业主，物业工作才能顺利的开展下去，我们的家园才会更加舒适与安逸。

展望新年，金基物业将继续坚持“无微不至，尽善尽美”的服务理念，以高品质服务，为您的美好生活保驾护航！

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

■ 金基园林 樊娟

金基园林，院与城。

——2020金基园林精品项目回顾

南京金基园林景观工程有限公司成立于2004年6月，具有市政公用三级资质，具有多年的园林景观绿化施工经验，承担过多个大型的园林景观绿化施工项目，先后完成开发项目面积超过600000㎡。

2020是特别的一年，在告别2020、喜迎2021之际，金基园林又为我们呈现了哪些精彩的作品呢，快来和我们一起欣赏一波2020年金基园林的精品匠心之作吧。



实景图



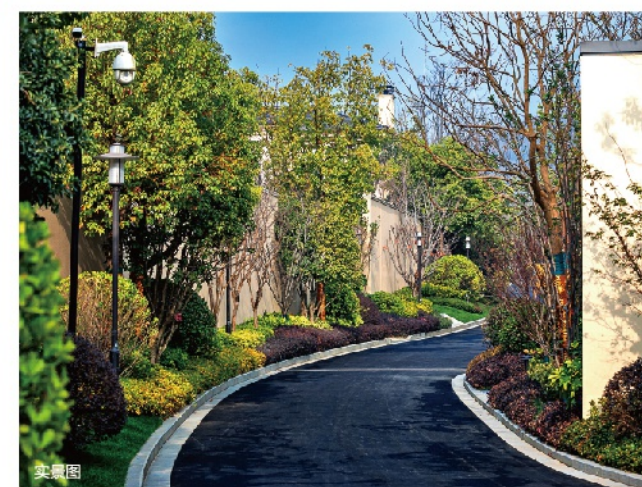
实景图

● 阖居阙城中，恍然入山林 | 九月森林四期

项目位于南京市浦口区，老山国家森林公园南侧，距离老山国家森林公园约2.5km，是唯一城市第一居所资源型别墅。金基园林将中国传统文化与现代时尚元素在四维空间内重新演绎，以老山二十八景与金陵宅院的传统文脉为出发点，融入现代极简主义的创新语言，为整体空间注入凝练唯美的中国古典情韵，以现代人的审美需求打造富有故事文化的景观氛围。



实景图



实景图

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



●蝶变城芯，焕新生长 | 金基·红五月科技双创产业园

金基·红五月科技双创产业园，前身是南京红五月机械厂，随着社会经济结构的转型，城市的更新发展，2020年，在区委、区政府的关心下，金基集团将原先的老厂房改为鼓楼区科技产业集聚区，助力城市更新发展。



●芯飞集成电路配套产业园项目园林景观工程

产业园项目厂房面积：16000 m² /

项目地址：江苏省南京市浦口区新科十二路

金基园林荣获南京联亿医疗器械有限公司优秀供应商奖

芯飞集成电路配套产业园项目园林景观工程

厂房面积：11100 m² /

项目地址：南京市浦口区朱石路与百合路交叉口南150米



●童真梦想，飞翔蓝天 | 金基园林爱心广场工程

9月5日上午，金基集团爱心广场落成暨捐赠仪式，在永宁街道大桥小学圆满举行，金基集团总裁王海龙与浦口区副区长陈晓路共同为爱心广场揭牌，活动由浦口区慈善总会金基集团分会会长宋炎主持。该爱心工程由南京金基园林景观工程有限公司施工，自7月19日进场，历时43天，于8月30日顺利完工。9月1日在一片“赞叹”和“感恩”的瞩目中迎来了新生入校。



实景图

● 隐逸 | 逐梦乡野 回归自然

9月，金基园林的又一民宿项目在严谨细密地规划，精益求精地打造，和大家的期待中完美竣工。该民宿项目地块紧邻山水大埭，以“山”为基调，利用由高到低的地势变化，和由小到大的空间变化，来进行景观设计营造，创造空间的仪式感与秩序性。在自然中感受空间的品质，让山景不止于游历，更是一种生活方式。



实景图



实景图

● 江畔月明府 | 精铸纯园林式高品质花庭秘境

12月，江畔月明府盛大开盘，由金基·九月森林原班团队打造，秉持九月森林的美学哲思，将风景自然融入江畔月明府的设计之中。为江北新区带来墅级生活方式，树立人居标准。“把公园搬进家中”。金基园林，一砖一瓦皆出自业界大师手笔，为未来区域内的高端属性提供了品质样本。金基园林的完美筑造，不仅基于专业的景观知识，更是依于多年的园林施工经验，提升景观品质，提高生活体验，带来视觉、触觉以及身心的愉悦享受，是金基园林不变的初衷。



实景图



● 金基园林 | 金陵印象·云澜尚府示范区

11月，位于南京市秦淮区的云澜尚府住宅区已顺利完成示范区建设，未来将作为社区会所永久保留，这也是南部新城的首批高端住宅。金陵独有的景致和印象由此成为本案理念的源头，进而演变成独具秦淮韵味的设计思路与元素应用。从灯笼雕塑到青砖，再到镶嵌了水波纹黄铜片的汉白玉坐凳、青玉印章、水晶草坪灯等等，丰富而又克制的细节设计微妙的呼应了古都雕栏玉砌与秦淮文化的气韵。



● 一城芳华，半城山 | 金基·芳华里

金基·芳华是金基集团在长沙开发的第二个项目，万亩城市原生山，城市天然“大氧吧”。尖山湖旁，麓谷高新区与湘江新区的连接点，未来发展不可限量！小区采用一场两环三轴四组团的设计带有城市广场、夜光环形跑道、儿童跑道、大草坪、对弈茶座及全龄游乐场、萌宠乐园等，给孩子最美好的童年，开启高品质优居生活。





南京“乐”事，焕然一新

■ 弘乐公司 卢德智

——乐基广场2020重装开业

商业地产项目，本就存在每隔几年的升级，而商业存量改造已是近些年商场设计的重点，不仅能够保证项目持续享有相对较好的地段，节约土地成本，还能够通过整体或者局部的更新换代，追随消费者不断转换的需求和市场瞬息万变的节奏，为所有者带来持续的收益，为城市带来更新的形象。

乐基广场占据河西中心位置，位于所街与云锦路交叉路口、河西商圈核心地段，距离2号线集庆门大街仅六百多米，步行十分钟后即可到达。这是一个有意思的项目，项目整体呈长条形建筑形状。整个项目由负一层至四层，共五层的商业空间，商业面积4万平方米。相比较项目外部的改造升级，乐基广场的显著改变还是整体的业态结构。升级前，整体业务以游乐+餐饮为主；升级后，乐基广场蓄力打造全新的商业运营模式，积极响应《打造“夜之金陵”品牌的实施方案》计划，将项目定位为“24小时不夜城”，全时段交互，增加多元化特色消费项目，细化服务、丰富种类，满足消费人群在社交、休闲、健身等不同方面的多种需求。



乐基在业态调整的过程中逐步完善商业的“夜生活”模式，致力于打造河西夜生活的新地标，改变“白天热闹，夜晚沉寂”的两极分化状态，推动河西夜经济的繁荣发展。在餐饮业态方面，区别于夜上海、小厨娘等传统大众餐饮品牌，全新的乐基广场引进的餐饮品牌客单价偏高，力求在场景、体验和空间上给项目周边的社区人群、商务人群带来更美好的感受。而在商业场景的打造方面，全新的乐基广场一改原本“封闭的盒子商业”形态，于项目南侧直面所街的临街一层商铺全部打开，打造业态丰富且极具特色的商业外摆空间，餐吧、清吧、咖啡屋、花店、宠物店等各种类型的店铺将丰富所街地区的商业氛围。同时，为更贴合夜经济概念，项目在场景亮化上也着实下了一番功夫。广场入口，宛如走进了一片“星海”：入口楼梯处拱门，采用亚克力与不锈钢打造出“满天星”的效果；广场的围墙、广场内的扶梯及扶手上则采用防水注胶软灯带进行装饰，凸显出广场的整体轮廓，增加标志性；广场周围的树木铺上“满天星”、“流星雨”的装饰，增强整个场地的明亮感，营造整体性氛围。



项目包含音乐餐吧、商务宴请、地域风味、盒马鲜生、KTV、星空篮球场、教育培训、丽人美装、运动潮咖等多样、丰富的业态，共计60余个各具特色的品牌，其中66%的品牌都将营业到凌晨12点之后，是名副其实的夜生活的潮流地标。改造后的乐基广场有近4000平米的盒马鲜生，于6月1日开始营业。盒马乐基店位于乐基广场负一楼一共由11个岛组成：凉菜岛、海鲜岛、熟食岛、果切岛、主食岛、散菜岛、日料岛、蚝岛、牛肉岛、海鲜吧、豆腐岛。很多品类都是南京首家。近10个首进南京的品牌：来自东北的土蚝金、来自北京的鸭川食堂、来自四川的麻三斤、来自重庆的在渝火锅、来自广东的啫一、来自安徽的万舞公社等。重点是，乐基还囊括了荒野、浅葱小唱、NOTHING BAR、ZEN清吧等大家喜爱的网红品牌。

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

星湖湾后，再芳华。

■ 湖南金基 张 攀

“匠心”是个有温度的词，它代表着“铁杵磨针”的精神，在重复执着于一件事时把思考和专注带入其中，久而久之水滴石穿。在当今，它更代表着一个时代的气质，与坚定、踏实、精益求精相连接。



2019年，金基集团匠心择址于长沙，推出重磅钜作【金基·芳华】，此番落子，标志着金基集团华中区域布局进一步深化，在长沙获得跨江发展的战略优势。金基·芳华秉承金基集团的匠心，将凭借金基集团一以贯之的“产品力”，成为长沙国家级新区人居生活品质标杆，也将进一步提升金基集团在华中地区的品牌影响力！



数百次调整打磨 只为将园林景观惊艳呈现

工匠精神，贵在对产品心存一种执着、一份坚守、一份责任。金基·芳华秉持工匠精神，历时四个月反复调整设计，寻找精准角度的楼栋偏转，不仅打造最佳观赏园林的效果，还能盛揽万亩山湖美景，筑造优质的人居体验！



让每一次出行与荣归， 都成为生活中的美好体验

为保证居住体验，金基·芳华采用1梯1户匠心设计。纵观星城长沙，一梯一户的设计较为稀缺。金基·长沙电梯直接入户，尊享安静私密空间。精致入户花园，荷花种草，增进生活雅趣；电梯精选国际三大品牌电梯之一“蒂森克虏伯”，刷卡乘梯，性能卓越，无需候梯，让每一次出行与荣归，都成为生活中的美好体验。为保证每家每户的采光通风，采用市场罕见的纯板式设计，户型格局方正，南北通透，空气能在室内有效对流，使住宅内空气自然清新，保障呼吸健康。楼栋前后无遮挡，采光角度更佳，日照时长更长，明室明厅，明厨明卫，每天被和煦的阳光所照拂，倍感生活温馨。



金基标准， 四大奢妆尽显极致匠心

对于美好生活的追求，是永不停息的旅程。金基·芳华为美好生活持续赋能，引进“四大奢妆”，中央空调、新风系统、品质地暖、智能家居系统的奢级配置，呈现了金基对现代高品质生活的高阶解读。中央空调，低于40分贝静谧运行，智能联动，定制室内恒温，尽显生活高阶品位；德国威能全屋地暖系统，智能节能，予家温暖如春，尽赋美好从容生活；新风系统多重组合过滤、灭菌装置，时刻掌握空气质量，畅快“森”呼吸，每一口呼吸皆健康纯净；智能总控系统、智能照明系统、智能监测系统、智能安防系统，用科技服务于生活，深入到每一个细节。

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



实景图

精妆标杆， 源自对品牌的严格苛选

精妆，从不应浅浮于“昂贵的价格”，金基·芳华将人的感受作为研判奢适生活的至高标准。对于生活的深入理解在于用心，更在于无处不在的人性关怀，给予生活面面俱到的关照，精选世界500强西门子电器、老板洗碗机等全球品牌，质量与质感的并线提升，让精妆品质成就生活，塑造私享大宅典范，再一次升级麓谷芯人居体验，以匠心标定生活高度以品质定义跨时代人居。



实景图

从客户体验出发， 构建有温度的美好家园

从“造房子”到“绘生活”，匠心不仅是人居环境的研究与打磨，也是服务维护的可持续，尊重业主的人文关怀。一座值得信赖的建筑，一个值得托付生活的温暖社区，金基物业凭借高端物业服务资质，为业主定制365天、24小时的优质服务，无微不至，尽善尽美。不忘初心，方得始终。2021年，金基·芳华即将臻情推出一系列业主福利活动，通过组织“业主生日会”敬献生日祝福、蛋糕、鲜花等，举办业主专场电影答谢会，发放节假日礼品，举办感恩业主踏青之旅等活动，金基物业一直坚持从客户体验出发，构建高端社区服务体系，让社区成为一个有温度的美好家园。

29载积淀，金基在匠心执守中沉淀与成长，用匠心去创造美好，最终赋予建筑作品以生活的温度，长沙金基·芳华精妆小洋楼，秉承金基地产的精工态度，用匠心精神雕琢人居，用匠心服务标定生活高度，以品质定义跨时代人居，筑造星城精妆人居标杆！



效果图

主城之中，工业文化净土 ——江苏智能制造新都市产业园

■ 孔 沐

江苏智能制造新都市产业园，南京市首批被列为“智能制造装备”产业链的重点园区之一。园区规划用地约6.7万平方米。位于兴隆大街50号，处于南京新城科技园和河西中央商务区交汇处。前身为南京第二机床厂，是我国装备制造业重点企业之一。全国人大原委员长彭真曾题词“齿轮是关键、关键在齿轮”。



效果图

JIANGSU INTELLIGENT MANUFACTURING NEW CITY PARK

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

新都市型现代产业体系 ——产研销服，新都市工业生态圈

江苏智能制造新都市产业园，为智能制造企业提供了多种功能空间选择。其中，标准办公空间层高均在3.5米以上，面积以150~300㎡为主；联排、独栋办公空间层高超过5米以上，面积约300~500㎡不等；大跨度厂房空间，层高6米以上，面积从1000~5000㎡可自由分割。

- ① 产服交流区：高起点打造产业交流展示、产业服务平台；
- ② 生产展示区：新都市工业生产示范、成果展示窗口；
- ③ 研发办公区：智能制造技术研发办公、商务配套服务空间；
- ④ 生产创新区：新都市工业“新业态、新模式、新动能”体验区；

聚焦智能制造产业 ——国家战略，永不落幕的智能制造大会

李克强总理在2015年的《政府工作报告》中提出，要实施“中国制造2025”，坚持创新驱动、智能转型、强化基础、绿色发展，加快从制造大国转向制造强国。吴政隆省长在 2017 年世界智能制造大会上提出的“在南京打造永不落幕、融合展示交易的世界智能制造大会”。2018年8月14日，江苏智能制造新都市产业园项目获得江苏省经信委“关于南京第二机床厂建设互联网+先进制造业基地的批复”。

深耕新都市工业 ——政府引领，让工业重回主城

2020年4月，南京推出“新基建、新消费、新产业、新都市”四新行动计划，提出精准布局数字经济、医药健康、智能网联汽车、新型都市工业、未来新业态等新经济领域。江苏智能制造新都市产业园，积极响应“发展新型都市工业，让工业重回主城，让产业加速迭代，引制造上楼”的号召，致力于打造“高品质、高质量、高科技、高税收、高颜值”的新都市工业集聚区。



效果图

金基产业，布局三大板块

2021，金基战略布局产业板块，形成都市文创、城市科创、智能制造三大板块。都市文创，以国创园领衔，做都市文创的传承者；城市科创，以汇智园为代表，做城市科创的策源者；城市智造，则以江苏智能制造新都市产业园为重点，做智能制造的实践者。

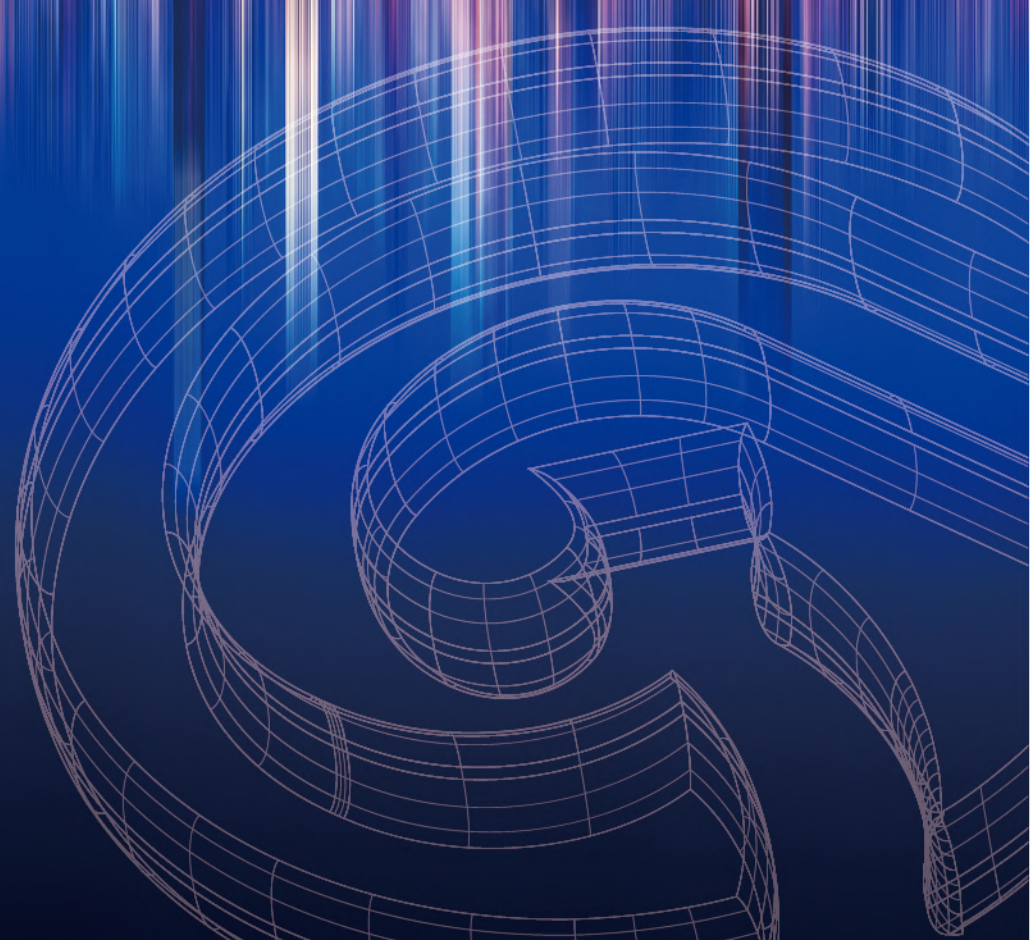


What is life? See it in the colors of autumn,
A gentle snowfall in winter, A sudden shower in spring,
The radiance of a summer day,
Behold it in the laughter of the young and the old.

唯有改变自己，方能拥抱未来。

——2021, **对标找差年**
Alignment Mark 2021

无论是公司、团队还是自身，
都需要全面对标找差，
并提出明确整改的要求，
取其精华、为我所用。
加强“产品力、成本力、服务力”建设，
矢志不渝的向管理要效益，
全面提升综合竞争力。



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



开年大捷!

To create the precious future inheritance

金基集团荣摘 2021.G06 南京雨花核心区优质地块

牛年大捷，定鼎城南!

2021年2月25日，

金基集团摘得南京雨花核心NO.2021G06优质地块，

于南京主城核心，再下一城，

以匠心，筑未来；与城市，共金彩。

KINGJEE GROUP

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



心间南京，再下一城

2021年2月25日，金基以22.7亿元竞得南京雨花核心NO.2021G06优质地块，该地块位于雨花台区与建邺区交界处，片区西连河西新城、东接南部新城、北连南京主城、南接东山副城，旁边还有规划中的龙翔公办初中和龙翔北小学，该地块内部还将配建幼儿园。

雨花核心，珍稀地块

雨花核心“两桥板块”，东接中国南京软件谷核心区，西靠奥体新城，与板桥新城遥相呼应，与河西南鱼嘴一河之隔、咫尺相望。已经开通的宁和城际线主要串接南京南站、软件谷东西片区、河西南部鱼嘴商务区以及江北桥林新城；规划中的7、8号线两条地铁从南向北直接串联两大区域。其中，有换乘王之称的7号线已经动工，未来从这里乘坐地铁只需一站就可达到河西，咫尺即达。宁芜公路及宁马高速拓宽、岱山东路与河西高架相互联通，随着雨花“两桥片区”改造深入推进，完善的交通体系将进一步增强西善与周边各板块的互动，西善桥的区位优势将日益凸显。本地块为“两桥”核心区稀缺的住宅用地，地块位置优越、开发条件成熟，邻近地块布局有优质的教育资源（中华中学雨花校区即将建成，规划公办初中、小学即将开工建设）、医疗资源（即将开工的省妇幼保健院总部）和商业资源（即将出让的中央商务区），本地块宜打造高端人居项目。

主城东南，再创典范

在29年的地产开发历程中，金基集团打造了包括金基·尚书里、金基·九月森林等项目在内的城市核心地段优质产品。作为高价值地产缔造者，金基集团积极布局主城核心，此番落子，标志着金基集团在南京主城南部区域布局进一步深化。金基集团将秉持“小而美，专而精”的理念，凭借主城高端住宅形态的潜心精研，为南京主城奉献又一典范人居作品。