



卷首语

又到了一年的年末，我们即将与2013年告别，去迎接崭新的2014年。《金客会》杂志从2012年4月“金客会”宣布成立开始，已经陪伴各位会员将近两年的时间了。从刚刚出版的一本新刊物，到慢慢收到来自会员的反馈与支持，包括很多好的意见和建议，以及文字或者照片的投稿。正是在大家的关爱下，《金客会》逐渐被接受与认可。

“你所做的一切，就是让你的顾客满意。”沃尔玛的创始人山姆·沃尔顿曾经这样表达对服务的理解。金融街控股也深刻体会到服务之于一个企业的重要，品牌就是客户的口碑，口碑则来源于产品和服务。一个企业要想基业常青，必须获得客户的支持与帮助，跟随着客户共同成长。顾客后还有顾客，服务的开始才是销售的开始。对金融街控股来说，销售的完成并不是销售的结束，而是要为客户提供更好的服务，从而形成一个良性的循环。

金融街希望通过服务可以让客户感受到我们的企业文化、我们面对承诺的态度，也希望通过服务让客户更好地了解我们。这也是金客会成立的初衷，就是希望可以为客户提供全周期的服务，建立一个加强金融街控股与业主、客户沟通交流的平台，同时也是服务、分享的平台。

《金客会》杂志作为金客会这个平台的重要载体，还将在今后的日子里，继续陪伴大家，给大家奉上最好的服务以回馈大家对于我们的支持与信赖。

目录

P6 商业地产迎来服务时代



金融街控股公司提早认识到服务时代的来临，率先迈开模式创新的步伐，提出要做服务型企业的目标。金融街控股开发的天津南开中心的“4C资产管理服务体系”，全面涵盖资产管理、写字楼商务服务及物业和生活服务，是全国首个商业地产的售后服务产品，也是金融街控股的一次成功尝试

领导致辞

4 创新服务模式

重塑商业地产新形象

专栏

32 国外商业地产的创新发展

金筑

8 高端服务成商业地产竞争焦点

16 4C服务定义商业地产新标准

24 服务式办公室提升地产价值



2013年12月（总第八期）

出品：金融街控股股份有限公司

总编：吕洪

主编：王志刚

责任编辑：王一菲

设计：弗戈博达(北京)广告有限公司

地址：北京市西城区金融大街丙17号
北京银行大厦B座11层、12层

邮编：100033

电话：+8610 66573088

传真：+8610 66575015

网址：www.jrkg.com.cn



云卡·尚礼

金融街购物中心 高端礼品卡

Financial Street Cloud Card Financial Street Cloud Card

徜徉于紫禁城下的购物天堂，相约在格调幽雅的茶舍酒坊；

国际品牌收纳随心所欲，精制美饌品鉴小聚怡情；

在五星级酒店接待远方来客，为家人悉心挑选优质食材……

云卡，金融街区内外，步步为您设想。

400-706-8695



上海杉德支付网络服务发展有限公司北京分公司

服务热线：400-706-8695 (周一至周五 9:00-18:00) 010-66220575/76 (周一至周日 10:00-20:30)

售卡地点：金融街购物中心一层团购部 网址：www.sandpay.com.cn

创新服务模式 重塑商务地产新形象

金融街控股股份有限公司副总经理 王志刚



近年来，商务地产投资进入快速上升通道，并呈现出比住宅和商业地产更快的发展趋势。商务地产的发展是城市经济发展的支撑点，不仅要有过硬的硬件条件、技术标准，也要有良好的软环境和高水平的服务。客户价值的重要性日益凸显，未来写字楼项目的竞争，不再局限于区域、产品、硬件方面的比拼，还将体现在后期服务领域。

正是基于这样的思考，今年，金融街控股结合商务地产新的发展趋势，为客户需求专门研究推出“4C资产管理服务体系”。4C资产管理服务体系是对商务写字楼管理上的一种创新。随着企业不断地发展壮大，开发产品业态不断丰富，我们越来越意识到客户生存价值在发展中的重要性，4C资产管理服务体系的初衷就是实现以客户价值为核心的经营理念，希望进一步完善我们的后台管理和服务职能，针对中小微企业客户的具体办公和生活需求

提供全面的服务。

客户的需求是我们制定4C服务唯一的宗旨，也是基于360度对企业发展的考量。所谓4C就是商务服务中心、资产管理中心、物业服务中心和生活服务中心，这四个服务打造了金融街写字楼新的开发标准。天津南开中心是我们新一代的商务写字楼产品，首次实现了4C产品的落地。我们希望为未来商务地产客户，尤其是中小微企业提供更加全面、精细化的服务。

未来几年，金融街控股在提升商务地产开发力度的同时，也将加大对优秀物业的支持比例，以可持续发展为前提，为商务地产建设未来不可或缺的配套，重新塑造商务地产的新形象。

感恩于心，责任于行。这一观点深深根植在每一位金融街员工的心中。我们将努力为客户、为市场、为客户提供更优质的商务地产产品，为行业的健康发展尽一份自己的力量。

商务地产 迎来服务时代

商务地产的本质是服务业。在更大范围内而言，商务地产是现代第三产业的载体，尤其是在信息化、网络化和全球化的趋势影响下，以金融保险、房地产、商业及专业服务业等为主体的商务地产，俨然走入服务时代，呈现出越来越明显的服务业特征，也对开发商提出越来越高的服务要求。

在房地产业内，高端业态往往雄踞产业结构的制高点，商务地产尤其如此。商务地产是现代服务产业的聚集，在产业价值链中处于最高端、最上游的地位，也是房地产业界竞争最为激烈的开发类型之一。建筑、材料和设计等地产要素日益趋同，作为可复制的产品，商务地产真正的核心应该是提供专属性、创新性的服务，服务也由此成为开发商在激烈竞争中脱颖而出的制胜法宝。

金融街控股公司提早认识到服务时代的来临，率先迈开模式创新的步伐，提出要做服务型企业的目标。金融街控股开发的天津南开中心的“4C资产管理服务体系”，全面涵盖资产管理、写字楼商务服务及物业和生活服务，是全国首个商务地产的售后服务产品，也是金融街控股的一次成功尝试。在北京金融街商务区域内，除了传统的金融机构、跨国公司、国有企业和银行总部等大客户外，中小企业也逐渐成为金融街控股积极拓展的对象，为此，金融街控股在北京金融街中心推出服务式办公室，为中小企业提供优质服务，把商务地产的服务品质做到极致，在提升商务地产价值的同时，亦使区域竞争力获得有效提升。





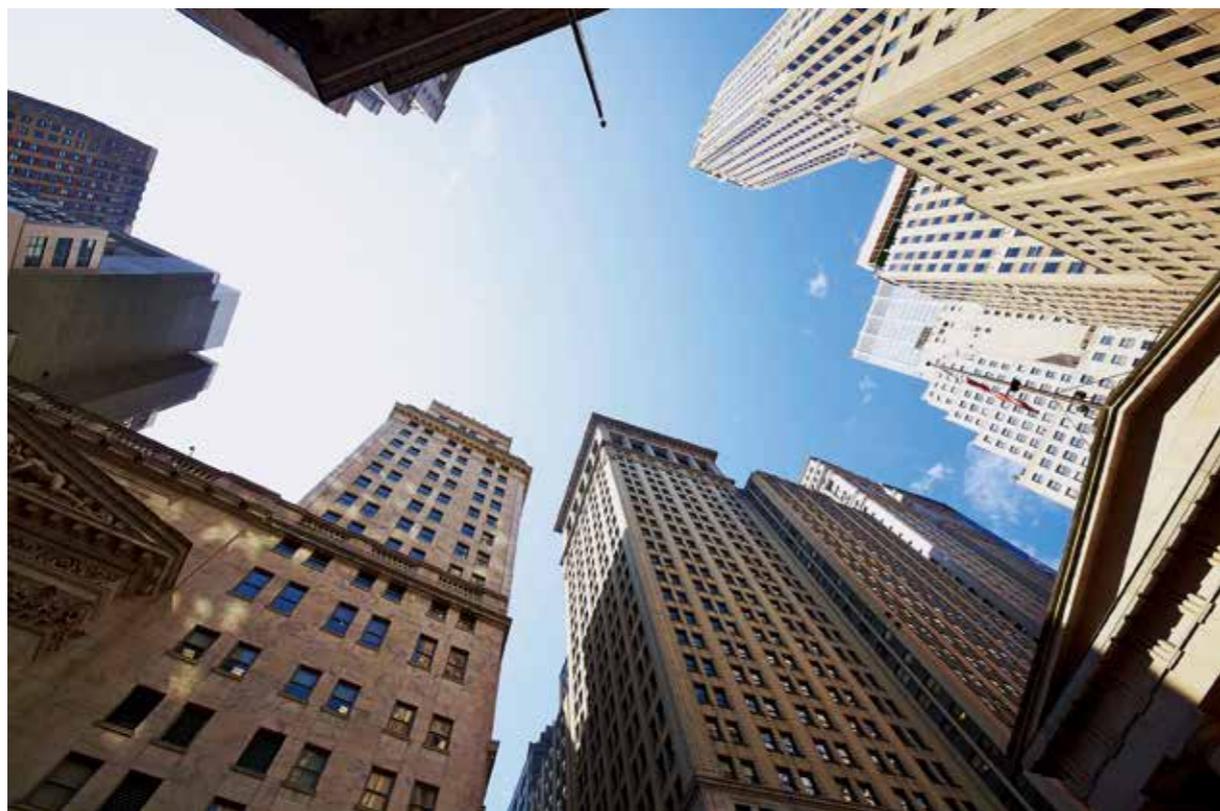
高端服务 成商业地产竞争焦点

政府对房地产住宅市场的严厉调控一波接一波，曾经热火朝天的住宅投资市场正在逐步收紧。相比之下，此前以低调著称的商务地产市场受影响较小，正在成为资金的“避风港”，加上城镇化和服务业的发展需求作为助推剂的作用日益明显，商务地产的竞争更加激烈。

商务地产的竞争，最终还是服务的竞争，从世界商务地产和中国商务地产的

双向发展历程来看，未来商务地产的竞争，最终都是以服务为制胜的关键。

从世界范围来看，20世纪初开始的城市扩张成为商务地产的萌芽阶段，世界著名城市的中央商务区（CBD）初具雏形；中期的城市蔓延是商务地产的综合功能形成期，此时纽约、东京、伦敦等世界大都市不断蔓延，城市产业结构也处在快速更替的过程中；80年代以后兴起的城市升级也进一步带动了商务地产升级。



发展已趋成熟的纽约商业地产

世界商务地产经过近一个世纪的发展，已经较为纯熟，它的主要作用是带动产业和区域的发展，在全球范围里进行信息资源的整合，发挥商务功能的作用，而不是贸易功能。

商务地产在中国

在中国，商务地产的萌芽始于改革开放初期，随着我国经济的大规模提速，几十年内一跃而成为最受市场瞩目的地产业态。

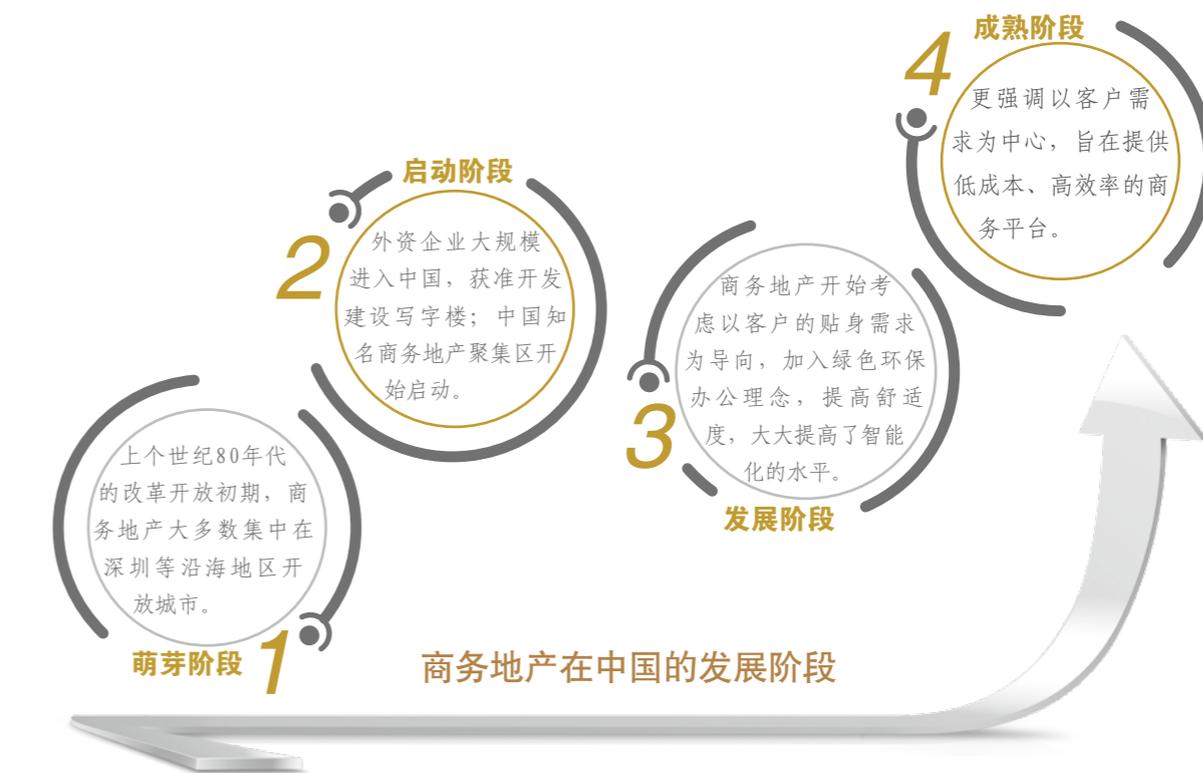
萌芽阶段

上世纪80年代的改革开放初期，可以说是我国商务地产发展的萌芽阶段，商务地产大多数集中在深圳、珠海

等沿海地区开放城市。最初的商务地产只是计划经济体制下的行政办公楼，主要是国有企业自行兴建的办公楼，满足基本的办公功能，却几乎没有租赁和买卖市场。与世界商务地产的发展对比来看，我国商务地产的起步比西方晚了半个世纪之久。

启动阶段

商务地产的第二个发展阶段是以外资企业大规模进入中国，获准开发建设写字楼为标志，也是商务地产的启动阶段。外企获准建设的这批写字楼，除了满足功能需求之外，内部空间开始针对客户灵活分割，出现了商住两用楼，便于客户选择，智能化水准有所提升，形



成第二代商务地产。

在第二阶段，中国现有的一些知名商务地产聚集区也开始启动建设，1993年邓小平南巡后，北京CBD、金融街、上海陆家嘴等商务区建设开始启动，并确立了其在中国经济中的核心地位。

同时，国内建筑行业也逐渐形成对写字楼等级进行区分的概念，有关甲级写字楼的业内共识在这一阶段逐渐形成。

发展阶段

上世纪90年代末及本世纪初，随着中国的入世、经济全球化的到来，国内企业开始快速成长，并成为商务地产的主要客群。在第二个阶段的基础上，商务地产开始考虑以客户的贴身需求为导向，加入绿色环保办公理念，提高舒适度，大大提高了智能化的水平，出现了SOHO（生活化办公室）、SVO（服务式写字楼）、

SVA（服务式公寓）等新型的办公模式，被看作是中国第三代商务地产。

以北京金融街为例，在金融街控股公司的大手笔建设下，整条街区发生了翻天覆地的变化，焕发出更加引人注目光彩，不仅高档楼宇群体耸立，而且街区硬件设施完善，酒店、购物中心等生活场所齐全，成为金融服务的高端区域，全面呈现出商务地产的成熟风貌。

成熟阶段

网络经济、第三次工业革命等概念对商务地产的发展产生了新的影响。在第三阶段的功能基础上，第四阶段商务地产更强调以客户需求为中心，旨在提供低成本、高效率的商务平台，提倡人性化的沟通与交流，注重办公空间对企业文化和员工素质的培养和提高，引导智能化，强化绿色环保办公理念，从而达到国际化商务社区的标准。



● 金融街街景

遵循这种新的需求要素，在北京金融街为上，从2012年起，开发该区域的金融街控股便要求所有写字楼产品都必须通过LEED金级认证。

服务，抢占竞争制高点

在多年发展历程中，中国商务地产市场的主体客群，尤其是超甲级写字楼的客群也发生了巨大变化，从最开始的以外资企业为主，逐渐演变为国企和民营企业占主流的局面。客户的多元化催生了需求的多元化，对地产商和商务服务提供商提出了更高的要求。

外企需求带动成长

我国商务地产市场是在上世纪80年代，随着跨国公司进入中国，在北京、上海、广州、深圳四个一线城市逐步形成的。自上世纪80年代到90年代末，近20年间，中国商务地产市场主要是在跨国公司需求的带动下缓慢成长着。

从90年代末至2000年初，随着中国加入WTO，跨国公司在中国的市场业务获得爆发式发展，随之对商务办公的需求也急速增长。很多跨国企业，不仅中国区总部的员工扩张至上百人，而且开始在中国设置各区域公司。加上越来越多的领域对跨国企业开放市场，包括金融等高端服务业的跨国企业也相继在中国成立分支机构，其对商务地产的需求更为强烈，要求也更高。

为满足跨国公司不断膨胀的商务办公需求，北京、上海、广州等一线城市的商务地产也在2000年后呈现井喷式发展。例如，北京先后建成一批甲级写字楼，主要满足跨国公司的办公需求。在跨国公司对商务地产的高标准促进下，最初形成的商务地产市场是以甲级甚至超甲级写字楼为核心的高端市场。随之，包括世邦魏理仕、第一太平戴维斯、戴德梁行等国际商办物业租

在多年发展历程中，中国商务地产市场的主体客群，尤其是超甲级写字楼的客群也发生了巨大变化，从最开始的以外资企业为主，逐渐演变为国企和民营企业占主流的局面。客户的多元化催生了需求的多元化，对地产商和商务服务提供商提出了更高的要求。



赁管理服务机构，也先后进入中国市场，在跨国公司客群和中国商务地产开发商之间，架构了专业的服务标准和机制。

内部需求促进升级

本世纪初，在跨国公司急速推动商务地产成长的第一波大潮之后，中国企业尤其是大型央企、国有企业以及金融机构等，对商务办公的需求也与国际零距离接轨，而逐渐与跨国公司的需求统一起来，进一步促进了商务地产的升级，主要表现在国有企业商务办公标准的大幅提升。

2000年后，以金融服务业为首的国有企业，率先提升商务办公标准，如北京将金融类央企、国企，甚至“一行三会”等政府机构集中设置在北京月坛区域，并形成金融街商务中心区。为满足这些大型金融机构世界顶级水平的商务办公需求，北京西城区国资委专门成立开发金融街商务办公区的地产公司金融街地产。金融街地产的大多数甲级写字楼按照国际最高写字楼认证标准建造，而央企、国企的实力自然决定了北京最顶级的商务地产，从CBD转移到金融街。

金融街的兴起，令北京的央企、国企总部相继升级，包括中石油、中石化、保利集团等大型央企先后落成现代化新办公大楼。而这些新兴的顶级商务地产项目，只有少量是面向租赁市场开放的，大部分是为央企、国企定制，甚至定制也出现供不应求的局面，金融街每新推出一块土地，均被多家大型国企争抢。



▲ 发展中的上海商务地产

北京金融街商务区 ▼

多元需求引领服务

2008年，受全球金融海啸影响，一线城市跨国公司市场出现萎缩，许多跨国公司撤并中国区总部或缩小人员规模。但是，中国企业的需求却不断上升，以至在一线城市商务地产受金融海啸影响出现下滑之后，快速V型反转。北京、上海等地甚至迎来20年间商务地产最快的增长，尽管租金一再上涨，甚至已与香港、纽约核心区域写字楼相似，仍旧供不应求。

我国的商务地产市场是由跨国公司和央企、国企共同驱动，在高端需求带动下形成的市场，然而随着企业需求的多元化和民营经济的发展，商务办公市场亦开始呈现多元化的发展趋势，跨国公司已不是商务地产的最重要客户群。商务地产客户群的多元化，增强了市场抗击全球经济危机的实力，而多元化的客户群需求，也进一步引领了商务地产的服务提升。

北京金融街的建设者金融街控股公司认为，商务地产综合体所服务的对象将主要是办公人群，而写字楼里的上班族同样也有餐饮、购物、健身等一系列需求。因此，如何将这些需求在一个建筑组合中实现，让办公、餐饮、购物等实现一站式，全面提升区域服务品质，便是商务综合体产品研发的出发点和重点。

伴随着房地产行业的进一步发展，商务地产已然成为房地产开发企业不能避开的领域。面对众多行业竞争者涌入的局面，传统以商务地产为主要经营业态的企业如金融街控股等，坚持以商务地产为主业的主体战略，以高端服务为突破口，创新完善服务体系，力争在激烈的商务地产竞争中以服务取胜。

● 商务地产客户群的多元化，增强了市场抗击全球经济危机的实力，而多元化的客户群需求，也进一步引领了商务地产的服务提升。 ●





4C服务定义商务地产新标准

全国各大城市掀起的住宅限购令新政策，让大量资金涌入商务地产，商务地产销售持续“冒尖”，商办用地成交宗数更是不断刷新最高值，写字楼销售面积也屡创新高，甲级写字楼租金上涨的局面亦是不断显现。

如今，在商务地产市场上，写字楼层出不穷，“乱花渐欲迷人眼”已成常态，如何在市场中把握投资金脉、稳步当先就是投资者关注的重点。实际上，商务地产的投资信条除了“地段、地段、还是地段”之外，优质的资产管理与服务已经成为下一个黄金法则。

作为商务地产旗舰企业的金融街控股公司，深谙服务市场的变化规律，在挖掘客

作为商务地产旗舰企业的金融街控股公司，深谙服务市场的变化规律，在挖掘客户需求的基础上，率先发力“4C资产管理服务体系”，在天津市著名的地标性商务地产项目——金融街（南开）中心试点运行，将资产管理与产品服务提升到新的高度，成功将自身业务向更高的价值链攀升。

户需求的基础上，率先发力“4C资产管理服务体系”，在天津市著名的地标性商务地产项目——金融街（南开）中心试点运行，将资产管理与产品服务提升到新的高度，成功将自身业务向更高的价值链攀升。

管理成就价值，服务提升价值

“任督通则百脉皆通”，中医一句话道出任督二脉对于个人全身经脉的重要作用。中国医学博大精深，蕴含颇多哲学寓意，同样的道理运用到商务地产中也颇为合适，只因商务地产也同样存在着“任督二脉”，那就是资产的管理和服务的运营。

与强调土地和资金两个要素的传统房地产经营模式迥然而异，商务地产是一个资源导向型的地产类别，其对于资源的依赖程度远远超过传统的住宅地产。商务地产的核心在于倒推，用后期的资源和资产管理以及服务打造去提升整体的价值。资产的管理与整合使商务地产的价值实现最大化的发挥，是商务地产投资成功的关键要素。

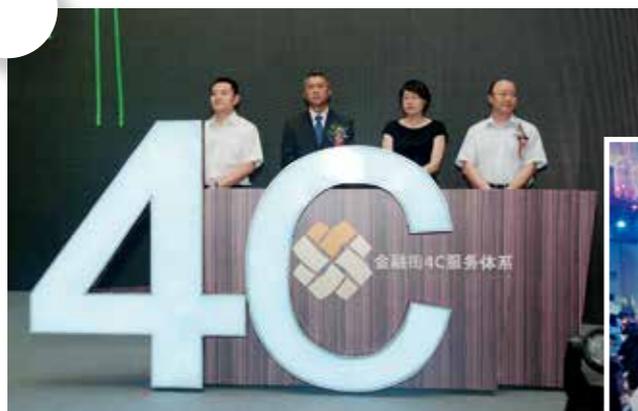
所谓的资产管理是一个国际上的概念，是物业管理的升级模式。资产管理所涉及的范围比物业管理和设施管理大得多，因此资产管理公司通常聘请若干物业服务公司和设施管理公司为其提供服务。资产管理经理领导物业经理和设施经理，监督考核他们的管理绩效，指导他们制定物业管理、设



▲ 南开中心

效果图 ▼





● 金融街4C服务体系启动



管理成就价值，服务提升价值，如何能够将这两个脉络贯通并将其作用发挥到极致，从而让客户有着最优越的商务活动与圈层资源体验，是对商务地产开发运营者提出的考验，也同样成为衡量运营商未来发展潜力的重要指标。

施管理的策略计划，以满足组合投资管理对资产价值最大化的要求。

除了产品质量、成熟配置之外，一流的服务水准更是越来越得到客户的重视。尤其是写字楼产品，优质的管理为入驻企业提供更加贴心周到的服务的同时，也保证了资产持续性的增值和经济效益最大化，对于投资者而言，高端完善的服务体系省去了很多中间环节，节省了时间成本，并将有效提高租金收益。

管理成就价值，服务提升价值，如何能够将这两个脉络贯通并将其作用发挥到极致，从而让客户有着最优越的商务活动与圈层资源体验，是对商务地产开发运营者提出的考验，也

同样成为衡量运营商未来发展潜力的重要指标。

金融街控股始终致力于打造顶级商务地产，让品牌铸就信心，携旗下专业子公司为金融街（南开）中心写字楼首创资产管理平台——4C资产管理服务体系，通过四个服务中心即商务服务中心、资产管理中心、生活服务中心和物业服务中心的建设，为其未来商务地产产品客户，尤其是中小微企业类客户的精细化需要提供全面的服务。

首创4C资产管理服务体系

金融街控股认为，房地产行业也应该像电器、汽车这类行业一样，有

Living Service Center 生活服务中心

完善业态、贴心服务 您的生活贴心管家

配备健身房、洗衣店、员餐等一站式业态，满足企业日常所需

服务项目：电信及网络开通、票务代订、预定酒店、代订报刊杂志等

Asset Management Center 资产管理中心

洞察市场、防控风险 您的财富管理专家

帮助客户引入优质租户、协助办理租赁后期服务以及实现资产有效变现

服务项目：代办营业执照、受托签署租约、委托房屋再销售、定期推送经济及地产形势信息、定期举办主题沙龙等

4C统一前台 金融街 专业团队服务

精准服务、快速反馈 您的商务办公助手

为企业提供会议、法律咨询等日常商务类服务

服务项目：拓展培训、办公家具及设备租赁、会场预定、电话视频会议及技术支持、法律顾问等

Business Service Center 商务服务中心

优化运营、智慧监管 您的可靠物业帮手

专业服务解除入驻企业后顾之忧

服务项目：收发快递、预约洗车、出租车及车辆租赁等

Property Service Center 物业服务中心

完善的售后服务体系，为终端用户提供便捷、贴心的办公及生活服务。金融街基于20年写字楼成功开发、运营经验，尤其是津塔写字楼的运营，充分认识到目前天津市公建市场并不是过剩而是稀缺，稀缺的是核心区域的、具有高品质和完善物业服务的项目。

建筑是可以复制的，开发商可以盖同样的楼，选同样的材质，但真正的核心是提供专属性服务、创新性服务。可以说，未来写字楼项目的竞争，不再局限于区域、产品硬件方面的比拼，更将体现在后期的服务领域。服务之争，才是决定写字楼后期

升值速度的关键。做服务型企业，金融街控股首先迈开模式创新的步伐。

基于多年的运营经验，金融街控股对商务地产客户的真正需求十分熟稔，因此能更加专注于满足企业本身需求，致力于打造专属的客户服务模式，成为其推出4C服务体系的初衷。4C资产管理服务体系就是在这种思考下应运而生的，是首个基于商务地产的售后服务产品。

资产管理中心——专属全程的理财管家

资产管理中心定位于洞察市场、防控风险，是作为客户的财富管理专家而存在的，包含手续办



全客户需求链资产服务平台

理、代理出租销售和宣传推广三大块服务内容。

资产管理中心的主要功能是解决客户在投资时最关注的一系列问题，包括物业出租、协助办理租赁后期开发票、代办营业执照、代缴物业费以及后期实现资产有效变现等服务，尤其需要指出的是在物业出租方面，由公司的专业代理团队金融街顾问公司，在项目竣工前提前半年为客户购置的物业进行出租，以保证项目交付时的收益保障。此外，客户在宣传推广方面的需求也能获得满足，中心提供线上推广、业主代出租及出售的房源信息等服务

项目，还会定期为业主发送经济、地产形势等客户所需的信息。

商务服务中心——综合全面的行政管家

商务服务中心承担的是行政管家的角色，提供精准服务、快速反馈，是客户的商务办公助手，包括日常商务服务和会议服务两方面，目的在于满足客户日常商务、中小型会议等需求。

商务服务中心设有文秘、办公家具及设备租赁、设计装修、网络IT、零售办公用品等基础服务项目，也有人才招聘及社保代缴、法律咨询及律师



金融街4C服务发布会情景模拟现场

服务、会计审计以及拓展培训等高端商务项目。在会议服务方面，业主进行会议活动所需的会场预定、布置安排、接待和茶歇，以及电话视频会议和技术支持等，都有专门的服务项目对接客户需求，全面涵盖业主所需的各类行政服务。

生活服务中心——创意贴心的日常管家

生活服务中心的功能定位是“日常”，完善的业态和贴心的服务是客户的生活贴心管家，将满足进驻商务客户的一切就近消费需求。

生活服务中心配备员工餐厅、健身房、洗衣店、药店、便利店等一站式业

态，满足企业日常所需。中心对客户请求体察甚微，即便是最不引人注目的雨伞租用、票务代订和报刊杂志订阅等，都服务得体贴入微。此外，生活服务中心还将在金融街（南开）中心的三、四层定向引入高端餐饮，满足业主的商务宴请需求。

物业服务中心——专业可靠的物业管家

为了让客户生活更便利、办公更舒适，金融街（南开）中心在配设基础生活功能区的同时提升物业服务品质，专门设置物业服务中心，优化物业运营，进行智慧化监管，做客户的可靠物业帮



北京金融街中心引入了
服务式办公室模式

手，以专业的服务解除入驻企业的后顾之忧。

物业服务中心提供的服务项目非常多样化，包括受托进行客户退租后的房屋装修改造，收发快递、邮件，提供送水、洗衣、预约洗车、出租车及车辆租赁等服务。除了一般写字楼项目提供的物业管理服务外，还将增加一系列代订服务，特别对进驻企业进行二次装修环节开通快速通道，尽可能缩短审图等环节时间，并且全程由销售人员协助办理，节约客户时间，为客户的入驻和使用办公及生活空间提供一切方便的服务。

4C资产管理服务体系不仅有详细的服务标准，还有便捷、快速的操作流程，金融街（南开）中心设置了统一的服务对接平台，客户的任何需求只要拨打统一的电话，由服务人员将需求汇总至各个服务部门进行处理，同时设置专属投诉热线予以监督。

金融街控股将以全国统一的标准建设4C体系，包括统一的形象、前台接待、服务热线以及基本服务标准。服务管理和执行方面的团队全部由金融街控股公司全资或合资子公司组成，以保障后期服务的可执行性。

金融街控股将以全国统一的标准建设4C体系，包括统一的形象、前台接待、服务热线以及基本服务标准。

创新服务促进多元销售

金融街控股在北京金融街20年的开发建设中，长期为金融行业大客户提供定制化产品，为“一行三会”、各大银行和金融机构总部提供了全

程服务，积累了厚实的商务地产开发和运营经验，这是公司的核心价值，也成为建立4C资产管理服务体系的稳固基础。

如今城市经济的快速发展极大加速了商务地产市场的繁荣，越来越多的中小微企业开始提出购买高端写字楼的诉求。相比于自身拥有强大运营组织能力的金融大客户，这些中小微企业客户更需要一整套的物业服务。

伴随着行业细分愈发明显，金融街控股也在不断探索支撑其未来持续发展的路径，在产品和销售模式上亦开始多元化调整：在保持与大型金融机构战略合作优势的同时，进一步通过原有优势带动市场需求，挖掘写字楼投资市场的中小客户群体。

金融街控股敏锐地发现了中小客户群体商务地产市场的空白，创新性打造的4C资产管理服务体系突破了以往整售写字楼的开发经验，专为中小微企业客户准备，是对公司专注商务地产开发的有力市场补充，也预示着其销售及产品策略的多元化。

金融街控股对市场变化的嗅觉无疑是敏锐的，除了在天津（南开）中心试运行的4C资产管理服务平台，还在北京金融街上大胆运用最先进的商务写字楼模式——服务式办公室，短期内即吸引到大量入驻客户，用服务和业绩展示了品牌的真正实力。





服务式办公室是一种集商务中心、行政、酒店于一体的办公模式，对我国传统办公模式的颠覆和创新是革命性的，市场的接受度充分说明这一新兴办公室概念已经被商务地产客户广为了解，其火爆程度有增无减。

服务式办公室提升地产价值

天津金融街（南开）中心的4C资产管理服务体系，成为金融街商务地产开发模式的新起点。4C资产管理服务平台是一种专属的客户服务，在天津和全国都引起极大反响和关注。近年来，商务地产的服务模式日渐增多，除了4C资产管理服务体系之外，在北京、上海和广州等全国一线城市，也逐渐涌现出一种新的办公室模式——服务式办公室。

服务式办公室是一种集商务中心、行政、酒店于一体的办公模式，对我国传统办公模式的颠覆和创新是革命性的，市场的接受度充分说明这一新兴办公室概念已经被商务地产客户广为了解，其火爆程度有增无减。

上海服务式办公室市场在国内最为成熟和庞大，目前约有近100家品质较好、品牌化运营的地点，分布在各个成熟的商圈。在北京，服务式办公室行业发展也比较规范，有国内和国外多家品牌运营商，约有50个左右的营业地点，市场规模仅次于上海。但不同于上海，北京的服务式办公室主要集中在北京金融街和CBD一带，如北京金融街中心、银泰中心和国贸一期写字楼等地点，均已开设了品质出众的服务式办公室。此外，北京服务式办公室因为相对紧缺，同等品质的办公室租金也要高于上海等城市。

北京金融街中心的服务式办公室里优雅温馨的茶歇区



服务式商务办公室起源于20世纪70年代末期的美国，是办公室出租的最高级形式，也是以服务性为主的全新办公出租方式。

服务式办公室突出商务特色

服务式办公室也称商务办公室，与商务中心、服务式办公室、弹性办公室、灵活办公室等，几乎是一个同等的概念，是指将已装修、小面积、配有办公家具的办公室提供给选择者，为选择者提供尽可能完整的办公服务体系，以服务性为主的全新办公出租方式，是办公室出租的最高级形式。

源于美国

服务式商务办公室起源于20世纪70年代末期的美国，是办公室出租的最高级形式，也是以服务性为主的全新办公出租方式。服务式办公室在欧美国家又称商务办公室，也可以称作快捷办公室，或者直接被称为商务中心。服务式办公室为客户提供尽可能完整的办公体系，除了为客户提供办公地点、办公家具、设备等硬件外，还提供人员与之相匹配，包括秘书、接待等。

服务式办公室的价格主要包括日常的租金、税收、办公家具、维护、空调、电费、清洁、保安、接待员以及电话应答服务等费用。除此之外，对会议室的使用以及一些贵重办公设备的使用只要相应地支付租赁费用；对电话与宽带的使用基本是按照电信的收费标准，由于各商务中心的不同，在标准收费上还会另加服务费。

服务式办公室的价格高低主要取决于办公大楼本身的地段、物业、装修等，当然办公室面积的大小、窗户的大小、采光程度也是区分各套商务中心价格高低的标准。租赁期限的长短对价格的影响也是非常大的，如果合同期在一年或一年以上的，将会享受很多优惠。

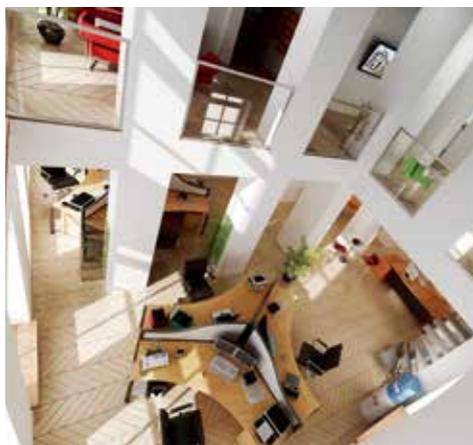
基本分类

服务式办公室因为本身的功能和服务模式的不同，又分为不同的类型。

写字楼式服务型

服务式办公室与普通写字楼的区别在于能提供一系列商务办公服务，包括良好的办公环境、办公家具及办公自动化设备，专业秘书

美国服务式办公室 ▼



北京金融街中心的服务式办公室



服务、会客室等，比起普通写字楼更便捷、更灵活，可以做到分时租用、即时办公。北京金融街中心10层的德事商务中心就是一个写字楼式的服务式办公室项目，在北京乃至华北地区的商务地产领域都深具代表性。

即时办公是为了迎合市场需求而诞生的新兴服务，需要由专业团队管理，提供国际化的服务和配套设施，以一流品质的办公空间提供一到几十人用全配套的办公室、会议室，客户甚至可以按小时租用，这种租用模式被称作即时办公室。灵活的租期是写字楼式服务办公室的最根本特色，既迎合了市场需求，又填补市场空白点，成为最受市场欢迎、开发面积最大的服务式办公室类型。

酒店式服务型

酒店式服务办公室的主要功能是代宾客进行打印、复印、传真、翻译等，经营方向集中在收发传真、打字纠错、委托代办（包括货物寄存）、火车订票、飞机订票、旅游定点、特色经营、话费充值以及租车包办等旅客所需要的服务功能。

网络式服务型

网络式服务办公室是基于Internet的互动平台。电子商务作为一种基于Internet的新兴商务活动方式，巨大的活力和广阔的发展前景使其成为当今经济领域里蓬勃发展的潮流。电子商务公共服务平台作为推动经济建设和发展的重要手段，代表了一个国家或中心城市的综合实力和水平，在这个电子商务平台上，客户可以发布个人信息、企业产品信息，寻求合作伙伴等，网络式服务办公室即是提供这种网络商务中心平台的商务办公室类型。

适用群体

服务式办公室的适用群体多为个人创业者、1至8人的中小企业，异地企业办事处、分公司，外企企业以及处于起步阶段的企业等。因为企业规模较小，它们寻求低成本的办公环境，但同时又需要临时接待客户，彰显商务形象。服务式办公室提供可按小时计算的灵活租期，包括商务秘书在内的各类配套服务、国际多城市的办公场地等，一定程度上满足了跨国办

公、移动商务、短期会议等一系列商务办公新需求。

北京金融街中心领衔服务式办公室

服务式办公室由于具有众多标准办公楼所没有的便利性，因此得到了部分外资公司和代表处、创业公司等中小企业的接受和欢迎，目前在我国的发展势头比较理想，特别是北京、上海、广州、深圳等经济较为发达的城市，服务式办公室的市场空间较大，客户和办公室供应商比较集中。

有着中国华尔街之称的北京金融街经过二十余年的发展，已经成为北京市乃至全国每平方公里高端产业最聚集、创造价值最大的区域，街区内已有200余家大型金融机构和企业总部、全球500强企业以及外资金融机构和国际组织入驻。

北京金融街的缔造者金融街控股，以其成熟的商务地产运营理念和专业的商务服务，在北京金融街引入了第一个写字楼式的服务式办公室项目，经过多番考量后，把项目的落地点锁定在北京金融街中心的10层。

北京金融街中心由金融街控股公司开发，是金融街区域最受欢迎的商务地标项目，高端的商务设施与现代前沿的设计完美融合。北京金融街中心紧邻威斯汀酒店和洲际酒店，距地铁一、二号线仅数步之遥，周边配套金融街购物中心、丽思卡尔顿酒店、金融街服务公寓及众多高端餐饮设施，地理位置可谓得天独厚。

强强联手合作

金融街控股在思考，如何在最优越的地段、最高端的写字楼内打造服务品质最高的服务式办公室？为此，公司选择与亚太区顶级的服务式办公室领导者——德事商务中心

强强联手，在北京金融街中心的10层打造高端专业的服务式办公室。

德事商务中心（The Executive Centre）创建于1994年，是亚太区顶级服务式办公室领导者，以“在每个服务城市提供最佳的服务”为核心理念，建设灵活性、性价比和生产力“三高”商务空间。德事商务中心共有55个商务中心，覆盖了包括东京、首尔、新加坡、香港、北京、上海、澳门、台北等20个亚太区的一线城市。

作为服务式办公室的行业领导者，德事商务中心提供最高规格、度身定制的服务式办公室设施、虚拟办公室服务、会议设施、视频会议设施，以及选择多样化的商务行政服务。德事商务中心的选址都位于城市中心商务区最显赫的甲A级写字楼内，致力于以灵活的办公空间解决方案，满足跨国企业、中小企业和新成立公司对本地、区域和全球范围办公空间的需求。

顶级办公服务

金融街控股与德事商务中心的合作，看中的是商务中心一直以来坚持的精致考究的装修、无与伦比的

服务和顶级尖端的设施设备。在北京金融街中心10层，德事商务中心延续经典，提供了顶级和专业商务环境，包括50个可容纳1至60人、配备完善并能随时按需重组为不同户型和规模的服务式办公室。同时，德事商务中心还提供虚拟办公室、会议设施及视频会议等一系列可以满足客户所有需求的商务行政服务。

先进的硬件配置

传承了德事商务中心的一贯风格，中心再度与知名的尖端室内设计师合作，将北京金融街中心10层打造为一个高端的、专业的企业环境，更注重客户形象的体现。

北京金融街中心打造了顶级的服务式办公室，50间宽敞、符合人体工学设计的办公空间，办公家具来自著名品牌Herman Miller，办公室配备完善，设施齐全，可拎包入住，立即开展业务；可容纳25人的会议室都备有尖端的视频会议设施，宽大的落地窗可俯瞰金融街的繁荣胜景，使其成为举办各类中小型会议和研讨会的绝佳选择；休息区的配套设施极富现代感，咖啡吧全天候免



德事商务中心内部





北京金融街中心的整体环境宁静优雅，让中心内部的服务式办公室更显高端商务风范



费供应咖啡、茶水以及报刊杂志等；提供一系列尖端生产力和通信工具，配备了最先进的IT设备和独一无二的办公室管理软件，包括思科IP电话系统、光纤网络、服务器机房以及数据存储设备等。

高端的服务品质

北京金融街中心的服务式办公室致力于一应俱全的办公室解决方案，包括虚拟办公室、会议室、视频会议设施及商务礼宾服务等。

虚拟办公室无需资金的投入，也免除了设备费用和人力资源成本，对于在任何地点的个人和公司、中小企业、在亚太区扩张业务的公司以及需要临时办公室的商旅人士而言，北京金融街中心的虚拟办公室既能满足办公需求，又能彰显公司的品牌地位，同时节省了对昂贵的实体办公室的投资。

中心的商务行政服务以丰富和贴心著

称，本地商务支持的多元化中心提供一系列的支持和服务，包括公司注册、变更、注销，人力资源服务、个人秘书服务、税务申报及咨询、会计等，真正做到让客户、尤其是让有意在亚洲发展的企业，专注于关键业务发展，免除了后顾之忧。

为满足金融街区域客户的需求，德事商务中心在金融街中心10层特别设立了独立的商务会客室，跨区建立会议室网络，布局严谨专业，适合举办各类规模的商洽或会晤。设在专业商务环境里的顶级会议室可以容纳1至40人，有室内Wi-Fi连接服务，还提供白板、记号笔、现磨咖啡和茶水等会议所需的基本内容。视频会议室独具一格，设计精致考究，全天候均可以使用，客户可以通过视频会议实现面试海外候选人，举行董事会、销售展示会以及产品培训等需求，而且无需离开北京即可参加其他城市的重要会议，节约了大笔时间和费用开支。



展现最高端办公空间风范

金融街控股和德事商务中心利用各自的优势，借助北京金融街中心的绝佳地理优势、世界级的室内设计风格和高品质的元素，让客户体验金融街区域最高端办公空间的风范。

北京金融街的德事商务中心在仅6个月的运营时间内就创造了80%的入住率，预计在未来都将保持这个增长趋势。随着北京正在逐步成为中国的国际金融中心，越来越多的企业希望入驻金融街，北京金融街中心也是金融街控股公司应对快速发展的市场和对服务式办公的高需求所做的专业服务尝试。北京金融街中心为中高端的国内外客户提供了较为高档和专业的办公空间，让客户享受到相应的商务支持服务，方便客户将时间和精力放在自己擅长的领域，很大程度上提高了商务效率，提升了客户自身的商业竞争力，更

在一定程度上提升了北京金融街中心的地产价值。

未来，一线城市对CBD核心地带甲A级写字楼的需求仍然很强劲，这也为服务式办公室带来了更多的机遇。灵活办公方案所带来的便利，将提升企业对优质服务式办公室的需求，良好的服务不仅可以提升办公人群商务和生活的舒适性，还决定了写字楼未来的资产升值速度。

金融街控股相信，服务，降低的不仅仅是时间成本，更将加快企业发展的步伐，而高标准的服务是未来商务办公的新趋向。无论是天津（南开）中心的4C资产管理服务体系，还是北京金融街中心的服务式办公室，都是金融街品牌实力的展现——金融街控股不仅向市场提供有品质的产品，更向客户提供有品质的服务，高品质的建筑加完善的服务体系，才等于金融街。

国外商务地产的 创新发展

中国著名房地产咨询专家 华高莱斯国际地产顾问有限公司董事总经理 李忠

人类是一种社会性的群体动物，只要是群体动物，都会以聚集的形式生活着。城市的最大特点就是吸引人才、鼓励创业，从而推动人才的流动性，这种聚集性就形成了城市，而我们的商务建筑实际上是一种聚集性的集中体现。

现在金融街所有的老总都在看一本书，这本书就是《城市的胜利》。人类是一种社会性的群体动物，只要是群体动物，都会以聚集的形式生活着。城市的最大特点就是吸引人才、鼓励创业，从而推动人才的流动性，这种聚集性就形成了城市，而我们的商务建筑实际上是一种聚集性的集中体现。爱德华教授说，城市的本质就是用最小的交通量换取最大的交换量，所以才有了商务建筑和CBD。

群落化

商务地产发展的第一个趋势就跟聚集有关系，叫群落化。所谓的群落化就是城市要聚集，CBD要聚集，但是如果CBD进一步向下发展，它的发展模式就是更加聚集。我们看一个案例，东京的汐留中心是高度复合的城市中心，通过完整的连接以及地面的完整带动，这个体系把所有的空中连廊全连起来，创造了一个不是地面但类似于地面的逻辑，我们叫空中类地面体系。然后再通过城市道井，大家看到的树既有地上的树，也有地下的树，形成一个完整的立体城市，把大家全部连起来。我们在香港的中环也可以看到这种逻辑，我们可以把这种逻辑理解为CBD进一步发展的更具体的形态。

第二个趋势是生态化。这个生态化并不是指我们现在要搞低碳建筑的生态化，这个是所有建筑都要做的，并不是商务建筑要单独研究的。我们这里指的生态化是指在荷兰阿姆斯特丹南部形成的一个重要商务区——Zuidas，这里有很多绿化和绿廊贯穿其中，还有很多水系。这些水系是原来就有的，都被保留了下来。松鼠、喜鹊等物种的生活地都被留了下来，这里还有猪。人类在这里办公，还要把这里的原住民留下来。商务区中还有玉米地，而且还做了玉米地迷宫。这种毫无违和感的野性生态就是我们所说的生态

生态化

化的趋势，人们更愿意在看得见自然的地方办公。

人性化

第三个趋势就是人性化。以往我们认为把抽烟的员工从开放的环境中驱逐出去，对于那些不抽烟的员工而言是人性化，但是我们现在看到另一个案例。这个案例是郭台铭在高雄做的UFO办公区，他们做了很多小亭子，这些小亭子是错开的，你可以站在这里抽烟，而且当烟袅袅上升的时候，你会发现隔壁的楼层里也有人在抽烟，后来发展成可以互相交流，我扔给你，你扔给我。这样使他们的环境更加人性化。

韩国的著名公司Daum Space的办公大楼也做了一个吸烟亭，并不是把吸烟的人赶到到处跑。丹麦的办公楼里还会设有思想角，专门的思想的空间，既有一些单独可以沉思的地方，也有一些公共交流的场所。加利福尼亚还做了一个“随意坐”的空间，这是游

牧式的办公，只要笔记本处于在线状态，只要你为公司工作，你在哪里都可以，都是在为公司上班。

场所化

第四个趋势是场所化。所谓场所化就是在很多办公楼里面出现了一种大尺度的开放空间，这些开放空间本身不是用来办公的，但是确实让大家形成很好的认同感。维也纳打造的欧洲最先进的商务中心在联合国总部的旁边，叫联合国城。我去的时候还没有完成，但是我们可以看到一件事，这个地方人还没有来，艺术品就已经先进去了，而且有很大规模的交流空间。

荷兰鹿特丹ENECO总部大厦中心是一个中庭，周围有咨询室、会议室、休闲室以及餐厅等等，有一个开放的空间。

艺术化

第五是艺术化，所谓的艺术化就是指把整个写字楼空间也变成一个艺术品的陈



国外的商务建筑有很多创新发展，我们现在商务建筑的面积虽然很大，但是我想说，由于我们物业类型的创新度不够，事实上对于满足这类创新需求，给我们留的空间还是很大的。

设空间。这种趋势在国外叫文化商办，国外大部分好的艺术品都是摆在著名的写字楼里的。

日本东京的丸之内中央商务区作为日本金融的核心区是早已经完成了的，现在正在完成一件事，就是把冷冰冰的CBD变成一个艺术场所，打造有活力的、更积极的CBD。我相信我们的金融街和不久的CBD也会进行这样的改变，让一个区域除了适合办公之外，还适合生活和艺术。丸之内现在摆着很多雕塑，即使不是来这里办公的人，也可以来这个区域观赏。日本汐留的办公中心还和著名动漫大师宫崎骏合作。

亲子化

CBD是高档商务人群聚集的地方，1983年我读了一本书《大趋势》，为什么在农业文明时期很多儿子比较孝顺，到了工业文明时期就没有那么孝顺了呢？其实很重要的是，在农业文明时期，老爸和儿子是共同劳动的，越共同劳动，就越知道老爸的甘

苦。在信息文明时期，我们很可能把这件事找回来。在日本，他们越来越流行在CBD里搞亲子活动，分两个部分，第一是儿童见学，在前面留了一片专门的农地，让孩子们在这里学习各种专业的农业知识。另外在日本的丸之内里，他们做了商务区的夏令营，让孩子们到CBD里看一看，看看爸爸们是怎么工作的。在奥斯陆的港区他们也做了一个CBD的儿童节，孩子在那里看到了老爸是怎么工作的，增加了孩子对父亲的了解。

向心化

还有一个趋势是向心化，这里面做的最好的就是谷歌。在瑞士谷歌的总部，他们做的环境是非常棒的，但是最重要的是，在这个很棒的环境中，他们引入了一个很重要的人，就是行政总厨。每次谷歌的董事会出来，都有一个第四号人物就是行政总厨。前一段时间网上有网友发牢骚，说自从我来谷歌工作了3年，现在都吃胖了，很多网友

都留言说，这个牢骚发的真是高端大气上档次。苏黎士谷歌街区里有音乐办公房、有免费按摩，甚至有大人带着孩子玩滑梯。总之一在谷歌你想怎么做就怎么做，这样的企业是越松散越向心，这就是向心化办公的趋势。类似这样的趋势在很多公司里都有。

创意化

下一个是创意化，我们有很多空间越来越打破平时的逻辑，比如“跳进去办公”，就是一个下沉式的办公空间，而不是常见的抬升式的，这都是一些很个性的空间，改善大家办公的人性化。办公楼其实可以完成各种任务，现在在全球不景气的背景之下，不仅有公司要招人，还有裁员，因为日本采用的是终身雇佣制，所以就不能裁员，他们就设置了一个“无聊的办公室”，大家把很多人聚集到这里，让大家看报纸，然后每天都要写一个表，叫做我对公司有什么贡献，当发现很长时间都没有对公司有贡献，他们就会主动辞职。

社区化

最后一个趋势是社区化。所谓社区化，我们都知道一般有个CBD旁边会配上一个RBD，比如北京的CBD在东三环，但北京的RBD是酒吧街，这些酒吧街的人多数都是在CBD下班之后到这里交流。日本六本木旁边做了一个“商务区市集”，他们叫做“商务区自己的节日”，在这里的人都会准备两套衣服，一套是上班的很正式的衣服，一套是下班很high的衣服，这和4C的逻辑是一致的。

国外的商务建筑有很多创新发展，我们现在商务建筑的面积虽然很大，但是我想说，由于我们物业类型的创新度不够，事实上对于满足这类创新需求，给我们留的空间还是很大的。我们现在虽然写字楼已经有很多了，但是面对国外这种趋势，我们还有很大的创新空间。

（根据中国商务地产发展趋势论坛上的发言整理，未经本人确认）

金融街·园中园“微总部”

六大“微”因子成就中国低密商务花园

从美国硅谷到日本筑波机场花园，到悉尼莱伊萨办公区，全新的花园式低密生态办公模式正在引起全球关注，引领全球的新商务变革潮流。金融街·园中园“微总部”作为初次登陆中国的“低密商务花园”，以美妙的“微距离”、主动式的“微成本”、轻松的“微沟通”环境、身心共享的“微健康”、一站式的“微服务”，为中国带来全新的商务体验！



微总部(实景拍摄)

“微距离”

CBD东30分，繁华与生态共享，生意与生活并举

凭借着密集的高速路网、便捷的轨道交通、重要的铁路大动脉和优越的航空优势，金融街·园中园“微总部”进可30分钟快速对接CBD、中关村、上地、东二环“国家支柱产业经济带”、金融街等北京重要经济区域，并与多个环渤海财富中心相连；还可坐拥温榆河自然生态美景、低密度生态园林、智能环保生态商务建筑、个性化创意办公空间共同营造的“有生趣，有生活”的有氧减压办公环境。

“微成本”

主动式“微成本”，让企业赢在起点

金融街·园中园“微总部”以地源热泵、太阳能、雨水收集利用、室内光线控制等一系列高科技综合节能系统和设备精心建设的生态智能建筑，配合以花园园林、篮球场、健康步道、园区商务会所、集约式行政办公空间等灵动共享空间，主动为企业节约运行和维护成本。CBD办公室三年的租金，就能换取金融街·园中园“微总部”同等面积的“微成本”空间，用掉飞涨上涨的CBD租金，悠然做财富主人。

“微沟通”

商务花园，以轻松互动促进良性合作

金融街·园中园“微总部”绿色低密商务花园，打造身心放松的新商务环境。和行业伙伴在商务花园里看风景、喝咖啡、谈商务，谈笑之间拉近企业与企业，人与人之间的距离，以轻松互动促进良性合作；和合作伙伴在露台开一场露天董事会，工作之余和员工去球场上来一场友谊赛，和同事在园林漫步开一场小范围的工作沟通会……友好的人际氛围，放松身心的沟通，更能激发活力，创新与忠诚，发展新的企业文化，让企业的财富和员工的健康紧密地结合在一起。



实景拍摄

“微健康”

有氧减压生态办公，身心双重健康

金融街·园中园“微总部”在享受温榆河、40万㎡滨水公园秀美自然景观的同时，也营造出低密度生态园林、智能环保生态商务建筑、共性与个性共存的生态办公环境，把传统水泥丛林里的办公场地转化为有花园园林，有篮球场、健康步道等休闲运动场地的花园办公环境，为新商务办公提供创意空间，运动休闲，景观生态，实现休闲、生活与工作的跨界结

合。有氧减压生态办公环境，让企业员工享受身心双重健康。利用室内光线控制等一系列高科技综合节能系统和设备，以及对停车布局、供热、配电系统、节能管理、信息网络、安防系统的全面优化，为企业节约运行成本和维护成本；园区商务会所、集约式行政办公空间等公共配套，为企业节省高端商务休闲空间、锻炼空间、会议室、咖啡间的营造费用。



实景拍摄

“微联盟”

从一套房子得到一个圈子

金融街·园中园“微总部”整合企业资源，为入园企业创造无限商机。依托金融街控股，嫁接金融街金客会的钻石级商业资源和企业社交平台。与金融、通讯、能源等经济命脉掌控者同台，分享高端商业资源，获取国内外一流的企业智慧和商业机遇。同时，在园区企业搭建沟通交流机构，引进源源不断商业机遇和咨询式、协会式孵化服务，助推企业开辟新“商道”，实现新商务升级。

“微服务”

四大服务中心，360°全方位服务

每个入住金融街·园中园“微总部”的企业，将享受到“资产管理中心、商务服务中心、生活服务中心、物业服务中心”四大服务中心360°商务“微服务”。全方位解决日常工作和生活中遇到的各种细节问题，提升商务生活的舒适性；同时以统一的高品质管理和服务体系，创造金融街·园中园“微总部”超越其他同类型写字楼的资产增值能力，为未来的企业主人轻松实现资产持续增值和经济效益最大化。



实景拍摄



实景拍摄



市场强劲增长 挑战与机会同在

——中国商务地产发展趋势论坛暨《中国商业地产蓝皮书—商务地产发展趋势报告》发布会在北京举办

11月21日，由中国房地产协会主办、金融街控股股份有限公司承办的中国商务地产发展趋势论坛暨《中国商业地产蓝皮书—商务地产发展趋势报告》发布会在北京举办。聚合中国商务地产最具代表性的人物、传达最有力的声音、创造出深远的商业智慧，是本次论坛的宗旨。论坛围绕商务地产的发展趋势、投资方向、当前房地产市场环境、房地产调控等内容展开讨论，并介绍金融街的发展模式。

活动邀请了中国房地产协会秘书长苗乐如、中房协商业和旅游地产专业委员会秘书长蔡云女士、中国著名房地产咨询专家李忠、金融街控股股份有限公司副总经理王志刚、金融街控股股份有限公司总建筑师傅英杰、金融街营销管理部总经理魏斌等嘉宾出席会议，共同研讨商务地产发展方向。

商务写字楼这个产品的开发投资，以及后期的销售、出租、运营、管理，与商场、酒店、购物中心这类商业地产业态有着很大的不同，发展规律也有着很大的、甚至本质性的差异。

商务地产飞速发展

据国家统计局数据，今年前十月全国共完成办公楼开发投资达3649亿元，同比增长36.9%，速度高于住宅投资的18.9%以及商业营业用房投资的26.9%。办公楼物业的销售情况也好于住宅和商业地产，前十月办公楼物业销售额总计2779亿元，同比增加42.5%。

中国房地产协会秘书长苗乐如在发言中肯定了商务地产的飞速发展趋势，也正是基于此，《中国商业地产蓝皮书》首次推出商务地产发展趋势报告，把商务地产从商业地产中分离。他指出，商务地产的重要表现形态之一就是写字楼，写字楼已经成为中国城市经济形态发展的重要组成部分，在过去很长时间内，商务写字楼只是被当作商业地产的一个门类，放在商业地产的大局中进行投资统计和行业分析。但是商务写字楼这个产品的开发投资，以及后期的销售、出租、运营、管理，与商场、酒店、购物中心这类商业地产业态有着很大的不同，发展规律也有着很大的、甚至本质性的差异。商务地产是以服务现代的、新兴的行业，如新兴的高科技行业、新兴的城市现代服务业为主要对象而形成的，是一个以写字楼为基础的、新的城市发展的骨干、支撑点的商业



中国房地产协会秘书长 苗乐如



中房协商业和旅游地产专业委员会秘书长 蔡云



金融街控股股份有限公司副总经理 王志刚



发展的品牌、模式。

苗乐如同时表示，面对着节能、低碳、绿色、生态等新技术、新产品的应用，商业地产项目的开发建设当中也必然适应时代的要求，落实节能减排的要求，落实中央提出来的生态环境的要求。

写字楼评价标准即将出台

在会上，中房协商业和旅游地产专业委员会秘书长蔡云向与会者介绍了《中国商业地产蓝皮书—商务地产发展趋势报告》，之后还透露《写字楼综合评价标准》即将对外发布。

蔡云秘书长介绍说，中国房地产协会从2008年开始成立商业地产专业委员会，商业地产当时的概念是购物中心、写字楼及持有型的物业，均叫做商业地产。从2010年起，开始认识到写字楼作为商业地产的细分领域，在房地产开发和人们的需求当中、社会交往需求当中，凸显的作用越来越明显，这时候在中国房地产协会的领导下，商业和旅游地产专业委员会就承担了建设部科技司委托的写字楼综合评价标准的研究课题。2012

年，课题通过科技司的专家认证，顺利通过了建设部的认证。在认证会上，专家和科技司有关领导提出来，写字楼作为很独特的业态形式，有绿建标准、有住宅性能认定，唯独缺的是商务写字楼的实践。我们在设计实践当中有办公楼的设计规范，有智能化的标准，在这个基础上怎么样准确地表达写字楼的概念和标准呢？在专家和领导的支持下，特别是在这个行业的支持下，中房协在2012年向建设部申请立项，做商务写字楼的等级评价标准。

中房协经过大量的实践，同时测评了包括金融街、陆家嘴、保利大厦、中化方兴、金隅集团、远洋地产等项目，在今年10月25日终于通过了部里关于商务写字楼等级评价标准的专家评审会。在这个专家评审会上，整个标准得到了专家的认可。蔡云秘书长介绍说，在标准制定过程中，对美国的LEED标准、德国的DGNB标准、英国的建筑标准都进行了统一的分析，在分析的基础上形成了具有我们自己特色的写字楼的评价标准。再经过1个月的时间，写字楼综合评价标准就正式对外发布了。

金融街控股4C服务受肯定

金融街控股作为商务地产的领军企业，金融街模式对中国商务地产发展起到了非常重要的助推作用。会议上，金融街控股股份有限公司副总经理王志刚对金融街模式进行了解读。

王总指出，多年来金融街控股坚持以商务地产和区域运营为主要业务，目前公司总资产规模达到720亿元，净资产超200亿。公司集中在重点城市的核心地段打造高品质物业，2000年在深交所上市以后取得了长足的发展，截至当前，金融街控股累计开发面积已经超过了上千万平米，其中商务地产占据了大部分份额。根据目前统计的结果，在1千万平米里有接近7万平米是属于商务地产，也奠定了金融街的领军地位。

近年来公司的销售额也持续稳步增长，2012年金融街控股实现签约销售额205亿元。目前金融街控股公司在北京、天津、重庆、惠州等地投资并开发了多个地产项目，主要以商务



地产为主。王总强调，金融街是一个区域的开发商，不仅仅单独建一个写字楼，更多的经验来自于主体开发经验的积累。

在会上，蔡云秘书长对金融街控股提出的4C资产管理体系给予了高度评价。她指出，面对不断升级的商务地产市场，开发企业应该如何应对，真正有责任的企业会积极地去应对。比如金融街控股就发布了4C的资产管理体系，科学地把商务写字楼进行了管理的创新，同时在行业中树立了典范。



论坛环节参与嘉宾：

北京庄凌顾问有限公司联席总裁张映光，中房协商业和旅游地产专业委员会秘书长蔡云，金融街控股股份有限公司总建筑师傅英杰，《新地产》杂志主编、资深商业地产媒体人张文豪，华融渝富股权投资基金管理有限公司董事长、党委书记黄宪辉，高和资本董事长苏鑫，美国GENSLER建筑设计事务所副总裁、亚洲区设计总监夏军。

【天津·金融街（南开）中心】

金融街（南开）中心主题办公写字楼 样板体验区盛大开放

金融街（南开）中心酝酿大手笔，将主题艺术展览完美植入写字楼实楼体验区开放活动中，并全新引入曾于北京三里屯展出的“螺师傅螺师母”主题艺术雕塑、5立方神秘礼盒以及大型立体雕塑字等创新艺术形式，南京路西侧商业被打造成为集趣味、艺术于一体的新型主题商业街。这一举动不仅为天津新型商业开拓了思路，更在楼宇形式创新方面树立了全新的行业标杆。

自2013年8月3日金融街主题办公产品说明会受到广大客户与媒体关注后，金融街再一次在主题办公楼宇的产品研究上打破传统的营销模式，实现了充满活力的创意办公模式全实景兑现的承诺。

艺术与办公，原本看似关联度不高的两个行业，在金融街的策划下实现巧妙融合嫁接。项目大胆突破展览场地的局限，将艺术展搬到户外，在临南京路一侧开辟长达200

米的华丽商务艺术展览走廊，借助主题雕塑、立体字、神秘礼盒等大型道具的运用，完美表达金融街（南开）中心创意办公、休闲商务的定位。

活动当天，百位受邀商业精英及数十家知名媒体莅临项目现场。早已准备多时的5立方神秘礼盒在天津公司的领导致辞后隆重开启。盒内上千只缤纷的彩色气球奔涌而出，缓缓升空，在场观众发出阵阵惊叹之声。随着盒子的打开，盒内创新办公空间也一览无余，整体模拟的仿真办公环境让观众大开眼界。金融街搭建创意办公平台，给企业主一个实现理想的机会，是此次活动的寓意。

户外部分结束后，嘉宾在工作人员引导下来到8层样板区，更加近距离地体验仿真的办公场景。56—1700平方米的普通办公区间，金融街也把它做得饶有趣味。本着更加方便实用、人性化的基本原则，4个样板间根据不同行业的风格特色进行定制化设计，对办公场所的细节进行了忠实还原，如此细致入微的考量和用心，彰显金融街一贯的品质和追求。

2014年初，金融街（南开）中心B座写字楼即将实现交付，2015年中心正式进入运营阶段。未来，金融街（南开）中心将容纳500多家企业及1万人办公，成为众多城市商务精英及高端人群集聚的崭新地标。



【天津·金融街（和平）中心】

金融街感恩季回馈津门 ——金融街（和平）中心 老业主活动圆满成功

11月23日至24日，金融街（和平）中心在项目体验馆内隆重举办了2013年度的项目老业主回馈活动。活动分为两部分，23日上午的活动特邀天津从事涉外高端租赁的专业机构——伊斯玛特市场分析师莅临现场，为到访老业主讲解高端租赁市场分析。其余时间则在销售人员的组织下，老业主参与了“幸运吉祥鸟”小游戏，赢得了金融街精心准备的丰厚大礼。

金融街（和平）中心博林代理公司销售总监邵林先生为到场老业主进行了详细而精彩的项目解读，让人们更深刻地理解了项目的价值所在。伊斯玛特市场分析师用全新的视角讲解天津涉外高端租赁的理念及发展规律，用专业知识介绍这一领域的广阔空间及丰厚收益，凭借其深厚的从业经验及案例解读，让老业主更深入理解了金融街（和平）中心所处区域的价值潜力，更加全面地认识到自己购

买的（和平）中心房产的丰富价值内涵。

听完讲座，老业主在销售人员的带领下参加了轻松有趣的“幸运吉祥鸟”小游戏，在现实中重温愤怒的小鸟的经典，活动现场其乐融融。金融街（和平）中心项目现场还为老业主们准备了丰富多样的回馈礼品，通过参加游戏便可轻松获取，充分调动起现场客户的参与积极性。此次活动不仅让老业主感受到金融街对其长久以来大力支持的感谢，进一步巩固了公司与老业主之间的情感，同时通过讲座和项目讲解使当期主推产品的价值点得到有效传播，形成良好的价值口碑。



【金融街·重庆公司】

重庆公司业主子女
精英夏令营顺利毕业

8月16日下午，由金客会组织，融城华府、金悦城、融景城三大项目的业主子女在融景城北滨销售中心举办了精英夏令营毕业仪式与分享会，至此，精英夏令营学员顺利毕业，活动圆满成功。

精英夏令营活动于8月14日开营，训练基地在北碚缙云山。特训期间，少年宫特训教官针对营员们开展了真人CS、穿越红色“生死线”等各种专项拓展训练。这些训练通过对营员们意志力和体力的锻炼，培养了他们独立自主、团队协作的意识；提升了他们有责任心、具有良好沟通能力、执行力强等优秀品质，由内而外地增强了他们的综合素质。

对金融街业主来说，此次活动是一次高质量的活动，让孩子们在活动中得到了锻炼成长，业主很感谢金客会对他们子女成长的关注。对金融街来说，此次活动对维系老客户关系起到了重要作用，增强了老业主对金融街的品牌信任，对“老带新”促进销售起到了积极作用。

【重庆公司·金悦城】

光影流年，重温经典
——金悦城举办消暑露天电影节活动

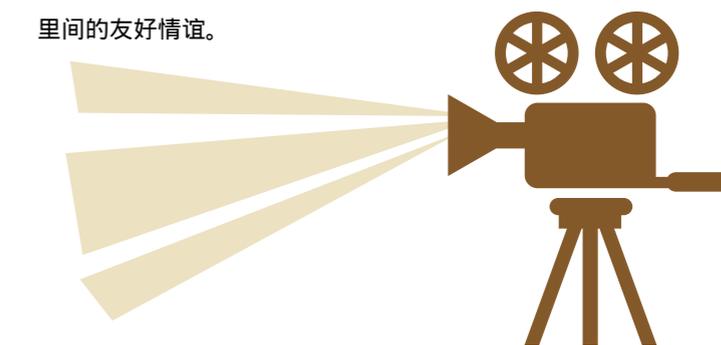
2013年8月23日至25日，金悦城成功举办以“光影流年，重温经典”为主题的消暑露天电影节活动。炎炎夏日，消暑电影节为业主带来夏日的丝丝凉意与儿时的快乐回忆，也丰富了小区业主的业余文化生活，尤其是小朋友们的暑期生活。

在制定活动方案时，考虑到小区不同年龄阶段的观众群，我们精心准备了3部经典电影：《举起手来》、《建党伟业》和《大魔术师》，3部电影的内容、时期、风格都迥然不同，符合各个年龄阶层的喜好。

电影节开始前，金悦城管理处为业主精心准备了酸梅汤、果汁、茶水、棒棒冰、水果等消暑美食，以及应急的防暑小药箱等药品。夜幕降临后，业主们自备小板凳来到放映现场，

等待着电影的开始。家有考生的大人们凑在一起讨论中考、高考话题，年轻的妈妈们交流一下育儿经，更多的是爷爷奶奶带着孙子孙女一起来，小朋友们在嬉戏笑逐中也认识了新朋友。物业客服人员还贴心地为业主们准备花露水、风油精等驱蚊药水，让业主开心舒适地享受露天电影的乐趣。电影放映前还有暖场互动节目和小游戏等抽奖活动，让业主们情绪高涨起来。小区篮球场热热闹闹，满溢着夏日悠闲的欢乐气氛。

金悦城消暑露天电影节在夏日璀璨的夜晚圆满结束，此次活动旨在丰富小区业主的文化生活，营造温馨和谐的社区文化氛围，电影虽然散场，散不去的是金悦城浓郁的人文氛围和邻里间的友好情谊。





预鉴悦生活·金悦城二期社区开放日活动成功举办



重庆公司金悦城项目二期于2013年7月26日取得竣工备案证，并于8月20日顺利通过总部联合验收。为了让业主提前感受小区整体环境，更好地展示金悦城的良好品质，重庆公司于8月24日至25日举办了为期两天的“预鉴悦生活·金悦城二期社区开放日”活动。

活动期间共接待业主400余户，业主不仅可以进入自己家中查看房屋质量，还可以体验良好的小区环境以及物业服务。和新家进行亲密接触后，业主们对入住又多了一份踏实和期盼。

此次社区开放日活动不仅是金融街项目高品质的实力彰显，更是对客户需求全力满足的温情体现。活动秉承了金融街“让客户满意”的宗旨，成为金悦城二期阳光交房的开端，为客户提供了主动的趋前服务，获得了准业主们的一致好评。



金悦城二期集中交付圆满成功

重庆金悦城项目二期一次性通过总部联合验收，在成功组织社区开放日后，较销售合同约定时间提前3个月向业主进行了集中交付。本次集中交房时间为2013年9月26至30日，累计到访业主450户，实现交付435户，一次性交房率96.6%，再次刷新了重庆公司一次性接房率的新记录。

重庆公司严格按照总部制定的内验要求，从项目部、总包自查到第三方分户查验，再到客服部与物业公司复核，并对查验发现的问题制定整改计划，由公司领导亲自跟踪，定期到现场监督施工单位完成整改销项，确保了二期的交付质量。为保证交房工作的顺利进行，提高客户满意度，重庆公司编制了详细的工作方案，无



论从场地布置、人员安排、问题答复，还是突发事件的应急预案等方面均进行了周密部署，并对所有工作人员进行了客户答疑的专业培训。交房期间，现场井然有序，所有工作人员服务热情、细心、周到，得到了业主的认可。





浓情团圆夜，情系金悦城

——金悦城庆中秋活动圆满闭幕

又是一年月圆时，又是一年中秋月。9月17日，金悦城举办的“浓情团圆夜，情系金悦城”家好月圆庆中秋猜灯谜的活动在小区篮球场圆满闭幕。

猜灯谜活动开始前，金悦城管理处精心布置了活动现场，挂灯笼、牵五彩旗、贴灯谜，把活动现场布置得五彩缤纷，节日气氛呼之欲出。为了提高业主参与猜灯谜活动的积极性，管理处准备了月饼，还为小朋友们特意准备了铅笔、橡皮和小绒玩具等丰富的礼品。在家吃完团圆饭后，业主们一家老

小皆陆续来到篮球场，询问猜灯谜的游戏规则。活动一开始，业主们踊跃地先找自己熟悉答案的灯谜，取下来后激动地拿到领奖台领取小礼物。不管是小朋友还是大人，都非常投入，相互帮忙猜着灯谜，最后在大家的通力合作下，每个人都满载而归，篮球场处处透露出节日的愉快、温馨氛围。

明月当空，清辉洒满大地，此时此刻热闹的场景，不仅体现出小区大家庭般的和谐氛围，融洽了物业与业主间的关系，更提升了金融街的品牌形象。



【重庆公司·融城华府】

融城华府与业主共聚“夏日邻里厨艺会”

8月3日，融城华府开展了“夏日邻里厨艺会”活动。此次活动得到了业主朋友们的大力支持，大家纷纷把精心烹调好的美味佳肴端来参加比赛，业主们的参与热情浓厚，对活动表现出极大的兴趣及爱好。

本次厨艺会既满足了广大业主朋友对精神、文化生活的需求，又为广大厨艺爱好者提

供了施展才华的舞台，弘扬了中华民族的餐饮文化。此外，活动让物业与入住业主有了更深一层的了解，加强了业主与业主、业主与物业之间的沟通及认识，让物业人员更加了解业主的内心想法，也让业主感受到物业对小区的贡献，拉近了与业主的距离，从而提升了业主对物业的满意度和“金客会”的品牌效应。



融城华府DIY庆中秋节

为了欢庆传统中秋佳节，让园区业主之间有更好的沟通，融城华府小区开展了以“全家互动乐融融，融城华府过中秋”为主题的中秋节活动。活动以手工制作月饼和灯笼为主要内容，在充满趣味的活动中，业主与孩子、亲人及朋友一起动手体验DIY的乐趣，在活动过程中找到快乐和放松，感受到中华民族的优良传统，了解了传统节日文化，诠释了中华文化内涵。

通过此次DIY活动，物业工作人员与业主有了一次很好的接触。通过交谈，物业人员更好地了解了业主的内心想法，也让业主感受到物业对小区的付出与贡献，拉近了双方的距离，从而提升了业主对物业的满意度。



【重庆公司·融景城】

融景城举办“情系融景 乐享中秋”团圆晚会

2013年9月19日，重庆公司融景城项目于北滨销售中心成功举办了“情系融景 乐享中秋”主题中秋团圆晚会。

为了让到场嘉宾感受中秋节这个特殊的节日，销售中心精心布置起来，璀璨灯火将现场渲染成一个华彩世界。同时，销售中心还准备了精致的餐点、月饼DIY活动、猜灯谜游戏及直径1米的巨型月饼，让到场嘉宾在温馨、轻松的氛围下等待晚会的开始。夜幕低

垂，活动在精彩的古筝表演中拉开帷幕，嘉宾们边品尝融景城精心准备的精致餐点，边欣赏优雅的古筝演奏、民俗舞蹈和现代民乐等表演。

此次中秋团圆晚会向到场嘉宾传达了融景城对业主生活的关爱，树立了融景城在新客户心中的良好形象，对促进销售有着重要作用；同时也保持着与老客户之间的互动交流，成功地维系了与老客户的关系，对促进“老带新”销售有着积极的作用。



融景城一期社区开放日活动成功举办

为了让业主提前感受小区整体环境，更好地展示融景城项目的良好品质，重庆公司于9月21日举行了“融景人生首映礼·融景城一期社区开放日”活动，共接待准业主130余户，活动取得圆满成功。

活动当天，前来参观的业主在专业人员的陪同下，现场了解了融景城项目的施工工艺、建造流程以及质量标准，并参观了他们未来的家。静谧的小区环境和体贴的物业服务让到场参观的业主很是满意，他们对入住又多了一份踏实和期盼。

举办社区开放日活动，在接房前让业主对房屋进行参观检验，不仅是融景城项目品质的实力彰显，更是对客户需求全力满足的



温情体现。活动秉承了金融街让客户满意的宗旨，提供了主动的趋前服务，获得准业主们的一致好评，也增强了业主对企业品牌的信心，对开发新客户起到了至关重要的促进作用。

融景城一期盛大交付



在工作人员的精心筹备和众多业主的翘首期盼中，融景城一期终于迎来了交房的日子。此次交付分两次进行，分别于11月9日和11月16日举行了郛苑、澜岸组团“融景人生首映礼·融景城一期盛大交付”活动，累计到场业主248户，实现交付231户，一次交房率93%，在区域市场名列前茅。交付活动彰显了融景城项目的非凡品质和骄人成绩，是融景城后续销售和交付工作的良好开端。

作为区域标杆品质大盘，重庆公司力求将交付活动做到尽善尽美。为保证交房工作的顺利进行，提高客户满意度，重庆公司组织相

关部门定期召开交房工作会，编制了详细的工作方案，从房屋查验整改、开荒保洁、交房方案、交付资料、应急预案等各环节，都进行了反复讨论与完善，并对所有交房工作人员进行了现场深度培训，有效促进了交房工作的顺利开展。

活动当天，现场人群熙熙攘攘，前来接房的业主在工作人员的热情陪同下查验房屋，详细了解指纹密码锁、智能家居系统和地采暖等设备的使用方法，高端的配套设施获得广大业主的盛情赞誉，工作人员的专业服务获得业主一致好评。



【惠州公司·巽寮湾】

巽寮湾红树湾畔项目一次性交房率100%



2013年10月27日至10月30日，惠州公司红树湾畔项目集中办理交付手续。本次交房共邀约2号、6号楼整售客户共111户，整体顺利交付。1号、3号楼邀约客户92户，实际到访客户45户，顺利交付45户，一次性交房率100%。

为确保本项目顺利交房，惠州公司进行了周密的统筹安排，有力地保障了交房工作的正常进行。交房期间，交付现场布置一新，交房工作流程清晰、节奏紧凑，接待人员全程陪同、服务热情，项目部、施工单位现场处理维修，及时高效，整个交付工作为客户提供舒适、便捷、高效、优质的服务。

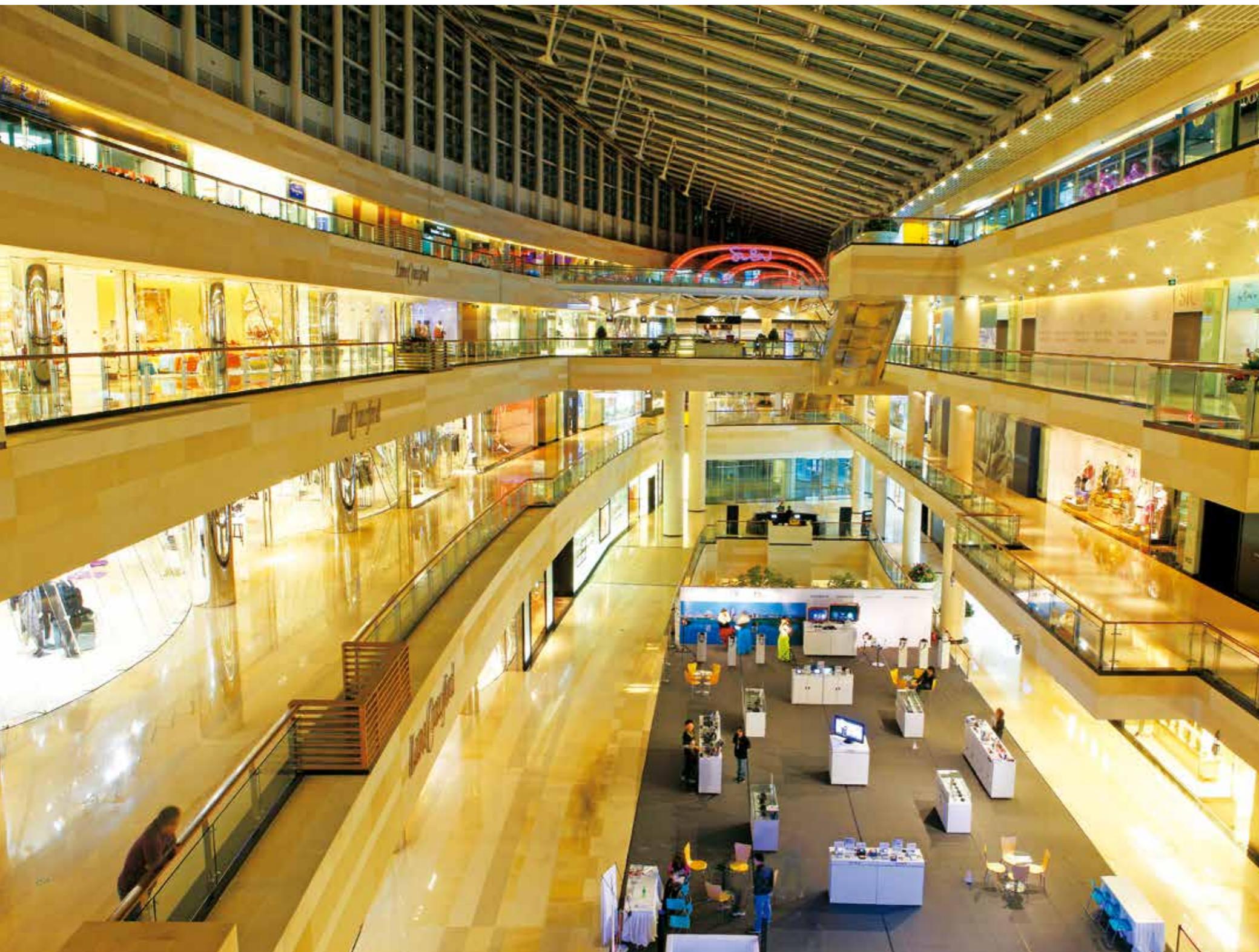


巽寮湾海公元一期项目集中交房工作顺利完成

11月16日至11月21日，海公元一期A、B、C栋集中办理入住手续。惠州公司对此次交付工作做了充分的准备，与酒店公司一道组织了共200人的交房工作队伍，有力地保障了交房工作的正常进行。

交房期间，交付现场布置一新，交房工作流程清晰、节奏紧凑，接待人员全程陪同、服务热情，项目部、总分包现场处理维修为交付工作保驾护航，6天时间到访客户468户，成功交付448户，一次收房率95.7%。





年末购物季

你来这里

HAPPY

了吗?

每到年末都是购物季，辛苦了一年，到了年底总要犒劳一下自己，也要给家人一些惊喜。商家当然更不会错过这个购物狂潮，纷纷推出各自的“杀手锏”，吸引消费者。你会去哪里购物呢？金融街控股开发的金融街购物中心、金树街和今年才回归的西单老佛爷百货，你都来过了吗？

不用去纽约第五大道，或者巴黎的香榭丽舍，在金融街你就可以与顶级大牌亲密接触，在主力店里看到最新的商品，还有餐饮、影院等服务满足你购物、休闲的全方位要求。这个年末，你来金融街HAPPY了吗？





紫禁城下的购物天堂

——北京金融街购物中心



金融街购物中心作为北京最高端的时尚购物中心之一，经过6年的精心打造，以其独特的建筑设计、高端的品牌组合、追求愉悦和感动服务的理念成为京城瞩目的商业新星，被称为紫禁城下的购物天堂。圣诞节及新年即将到来，购物中心更是精心准备，迎接购物季。

金融街购物中心集中在12月推出了一系列活动，“梦想点亮北京”《精品购物指南》圣诞公益巡展、“光影圣诞华尔兹”圣诞节亮灯派对日、“圣诞华尔兹”平安夜大派对、圣诞欢乐满额赠及多档“幸运转转转”抽奖活动，将年末购物季的气氛带入最高潮。

金融街购物中心总建筑面积13万平方米，拥有1000个地下车位，包含国际精品、服装服饰、名表珠宝、家居礼品、精品超市、餐饮美食、美容健体等多种业态。

高端品牌云集

金融街购物中心总建筑面积13万平方米，拥有1000个地下车位，包含国际精品、服装服饰、名表珠宝、家居礼品、精品超市、餐饮美食、美容健体等多种业态，汇集Louis Vuitton、GUCCI、Dior、Brioni、Zegna、MaxMara、连卡佛等800余个国际知名品牌，其中Dior Homme等50余个品牌首次亮相京城。

Louis Vuitton率先选择在这里开设了北京城西首家形象店，在其品牌影响力下，Dior、

GUCCI、Ermenegildo Zegna、Brioni、MaxMara、Bottega Veneta、DOLCE&GABBANA等诸多国际顶级品牌纷纷入驻，亚洲首席时装名店Lane Crawford也将国内第一家精品时装名店开设在这里。Dior Homme更是在金融街购物中心开设了北京首家时装精品店，这些国际名品店使整个金融街购物中心散发出完美的国际级购物中心气质。



环境自然舒适

金融街购物中心是金融街中心广场的地标性建筑，北临3万平方米的绿地公园，构建宽阔的户外活动空间，为顾客提供尽情休憩的天地；南接金融家俱乐部，东侧与五星级酒店——丽思卡尔顿酒店相互连通，毗邻的威斯汀酒店、金树街餐饮酒吧街、金融街公寓等设施使其拥有了多功能的配套服务。

金融街购物中心整体架构由美国SOM公司担纲设计，内部精装则由著名的CID公司全面打造。独一无二的透明穹顶设计为购物中心内部引入自然光，倾泻而下。不仅如此，室外景观花园的绿地流水连结至购物中心自然空间内部，让人感受到的不再是钢筋水泥的冰冷。金融街购物中心突破传统的5米层高以及独特的通透回廊设计，给消费者提供一个亲近自然的愉悦购物空间。



服务贴心关怀

金融街购物中心以心贴心服务为原则，内部空间设计采用了单侧店铺的街道式设计，强调舒适的低密度空间，并且通体采用无障碍设计。除此之外，还包括为行动不便的人提供轮椅，为带小孩的客人提供婴儿车，设置购物休息区、代客暂存等贴心服务，给顾客带来无微不至的关怀。

金融街购物中心2007年建成开业以来，始终坚持“成为北京最具竞争力的高端购物中心”的发展愿景。公司自主研发的SOP（标准作业程序）获北京市第23届企业管理创新成果评比一等奖，2010年在行业内率先实现ISO质量、环境和职业健康安全管理体系认证。金融街购物中心的成功运营对完善北京高端零售的商业布局，丰富金融街区域的城市功能都起着举足轻重的作用。

9月13日至9月16日，金融街购物中心盛大举办“2013《风尚志》中国青年设计师时装周”	10月21日至11月4日，亨吉利世界名表中心“2013西艺东韵”东韵东韵文化展”在金融街购物中心举办
--	--

金融街购物中心内景

在最繁华的地方享受悠闲

——北京金树街餐饮酒吧街



在繁忙的金融街核心地带，有一条在精致、特色、时尚的调性下整体规划的高端特色餐饮酒吧街——金树街，这条街使得整个金融街在浓浓的商务气氛之余，平添了一些浪漫的气息。

金树街餐饮酒吧街位于金融街中心广场核心地段，面向金融街购物中心，在年末购物季血拼之后，这里绝对是个最好的休息场所。这里汇集了世界各地的风味美食和中国传统特色菜肴，集数十家餐厅、咖啡厅、酒吧、茶室及休闲餐饮、娱乐餐饮和商务用餐等功能之大成，汇佳肴美酿，聚万种风情，是整个金融街的全天候美食中心。



金树街总使用面积约10000平方米，蜿蜒300米，共分隔有30家店面，包括星巴克、金悦利湾、肯德基、必胜客、星期五、俏江南蒸餐厅、汤城小厨、羲和烤鸭、悦唐、小城知味、雕刻时光、往事如烟等，不但服务商务活动，而且为社交、聚会、家庭生活提供了有特色而不昂贵的餐饮、休闲空间。

金树街还是城区内拥有最大绿色景观的餐饮酒吧街，因为紧邻金融街中心广场，街边种植双排树木，设有林荫葱郁的户外休闲区。对面中心广场里的银杏树每到秋天，一片金黄，金树街正是由此得名。广场里的喷泉和鲜花，都为在金树街休憩的人们提供了最好的视觉享受。



时尚地标瞩目绽放

——西单老佛爷百货

位于巴黎的老佛爷百货总店，每年有大量游客光顾，其一半的销售额都来自亚洲顾客，而中国顾客的购买力排名第一。中国顾客的强大购买能力充分证明，老佛爷在中国有着巨大的市场潜力。2013年，以出售高端商品为主的法国百货商老佛爷，终于将亚洲第一店落户北京西单商业街——金融街（西单）购物中心。

商业巨头联手

巴黎老佛爷时尚百货西单店位于金融街西单购物中心，是老佛爷百货在亚洲开设的旗舰百货店，也是金融街控股公司继成功打造金融街购物中心之后，再次与全球商业巨头联手合作开发的又一个位于城市核心地段的商业综合体。项目的商业部分有4.8万平米，由老佛爷百货整体租赁，并在2013年盛大开业。



法国巴黎老佛爷旗舰店

法国百年老店

老佛爷百货创始于1893年，位于法国巴黎奥斯大道的老佛爷旗舰店，紧邻巴黎歌剧院，凭借豪华如宫殿的装修轰动一时。在拜占庭式的巨型镂金雕花圆顶下，来往人影绰约，像赴一场中世纪的聚会，购物真正成了一种享受。这里是法国人流量第二大的地方，在过去10年里始终是世界上最高营业额纪录的保持者，仅次于埃菲尔铁塔，不计其数的奢侈品从这里流向世界各地。老佛爷百货集团共有64家门店，59家在法国，其余5家在德国柏林、阿联酋迪拜、摩洛哥卡萨布兰卡、印尼雅加达还有今年新开张的北京旗舰店。

高端品牌云集

西单老佛爷百货位于金融街西单购物中心，总建筑面积约4.8万平米，可出租面积3.2万平米。其中，80%为百货，主营服装服饰，20%为餐饮、娱乐。本次开业汇集了180多间店铺共540个国际品牌，其中约50%为首次进入中国的品牌，如Delvaux, The Kooples, Carven, Sandro, Maje, Hackett, Faconnable等，还引进了众多知名中国新锐设计师品牌，更有将近300个品牌为北京老佛爷百货开业专门设计了独有的系列产品。



XMAS

多样化运营

在西单老佛爷百货内，汇集了多家流行美食，有鹿港小镇、云海肴、雕爷牛腩、西贡在巴黎、大食代餐饮以及首次在国内开店的Angelina法餐厅、波尔多酒廊等。为提升消费者的购物乐趣，西单老佛爷百货将各色精致美食穿插在每一楼层，为消费者提供了全新的就餐体验。试营业当天，西单老佛爷百货总客流量达到4万人，销售业绩近130万元，其中餐饮销售业绩达到30万元，占总销售额的23%。国庆黄金周期间，日销售额稳定在150万元左右。

作为亚洲第一店，同时也是中国首家旗舰店，西单老佛爷百货的开张具有战略性地位。在经营上，它将提供不同价位的商品，兼顾不同消费水平的群体。酷爱奢侈品的，不必再远赴巴黎淘宝了；工薪阶层也可进去一逛，选购自己心仪的用品，这个购物季又多了一个选择。



作为亚洲第一店，同时也是中国首家旗舰店，西单老佛爷百货的开张具有战略性地位。在经营上，它将提供不同价位的商品，兼顾不同消费水平的群体。酷爱奢侈品的，不必再远赴巴黎淘宝了；工薪阶层也可进去一逛，选购自己心仪的用品，这个购物季又多了一个选择。



冬天的到来对狂热的火锅爱好者无疑有着重大的意义。寒冷的冬日，人们在享受美食的时候，往往更偏向于暖暖的、热腾腾的火锅。在金融街吃火锅别有一番情趣，享受着美食的温暖又能欣赏到金融街景，实在是再舒心不过的了。

悦唐 火锅

地址：西城区金城坊街7号

电话：010-66220228

推荐菜：虾滑 鱼滑 羊肉 肥牛 潮州牛肉丸 玉米汁 烧饼

悦唐店的外观端正大气，店内洁净时尚，颇有小资情调。装修有点西式风格，没有一般火锅店的嘈杂，通畅的空间，贴心的先进装置，就餐没有满身的火锅味道。散座座椅舒服，空间恰到好处，十余个包房规模齐全，适合少至三五人小酌，多至十多人热热闹闹觥筹交错。

悦唐火锅主打港式火锅，北京火锅也经营得红红火火。采取一人一锅的就餐形式，干净、卫生、时尚、快捷，小锅经过特别设计，洁净锃亮得能当镜子照，让人看了就心生喜爱。汤底很快烧开，口味丰富，菌汤的清润营养，红汤的油红透亮，香气浓厚，诱人垂涎三尺，也可以先喝汤再涮菜；菜品丰富，琳琅满目，各式蔬菜很新鲜，枝叶充满生机，鲜展展肥厚厚的；小料是特制的，口感独特；店里的烧饼也是不容错过，香香软软，散发着米粉特有的清香味儿，连皮上的芝麻都烤得恰到好处，多一分偏焦，少一分则生，鼓鼓得泛着油光，很多人都吃得赞不绝口，还特意打包带走。

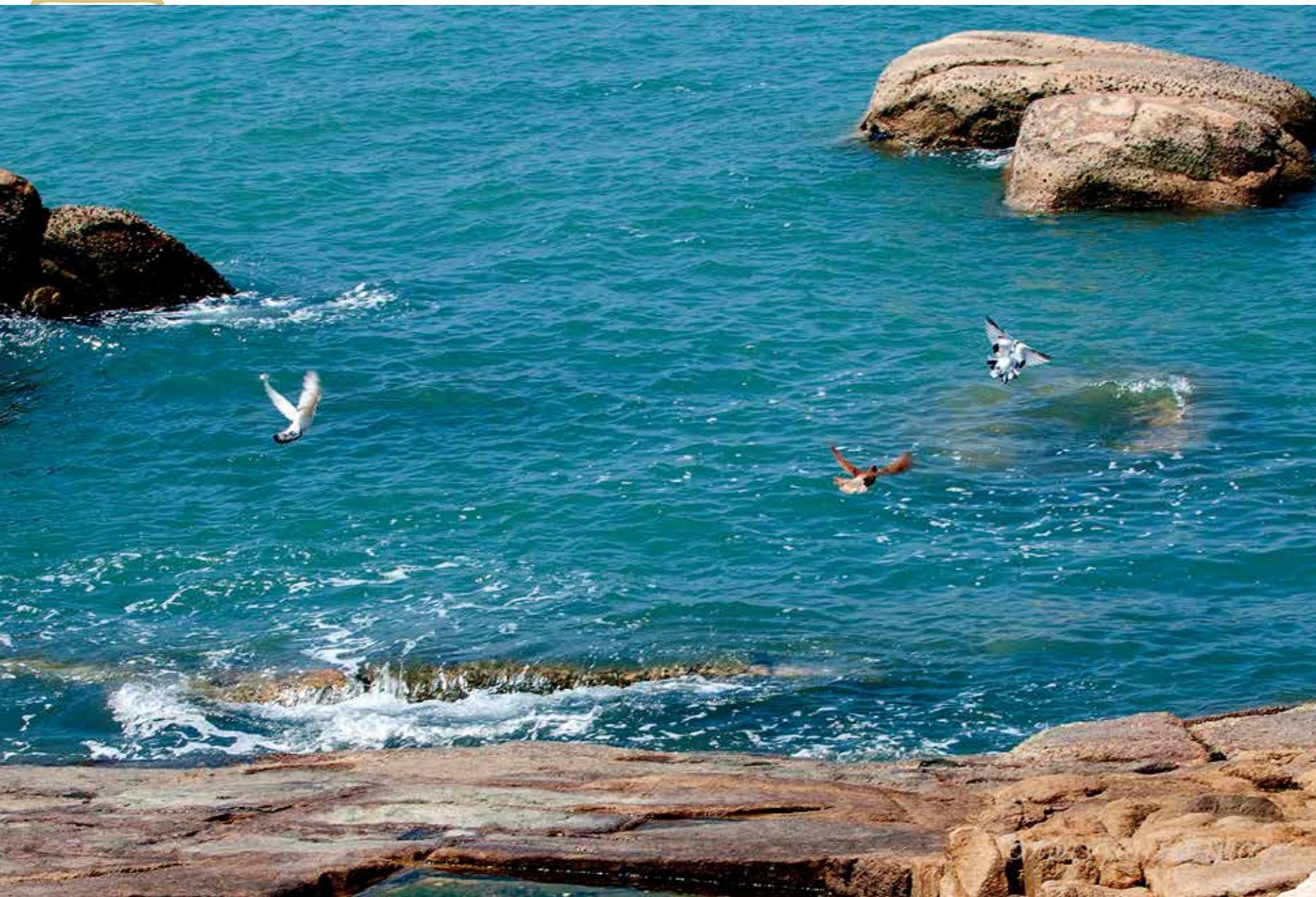


如果你知道金融街区域及金融街项目附近有什么特色的餐厅或者美食，请告诉我们，将餐厅信息及推荐理由发送到邮箱：jkh@vbm.cn，我们将及时走访，与大家分享。



与海的约会

金海湾国际旅游度假区凤池岛酒店公寓业主 于丽



湛蓝湛蓝的海水，涤荡出远离喧嚣的纯净心灵；
起起伏伏的海浪，抚慰着填满尘世烦忧的心房；



清清凉凉的海风，无限延伸出宁静深远的心胸；
与海的约会，就是接受海的邀请，赴一场海的盛宴！





海阔天空

惠州凤池岛(二期)5号楼业主 徐嘉圣



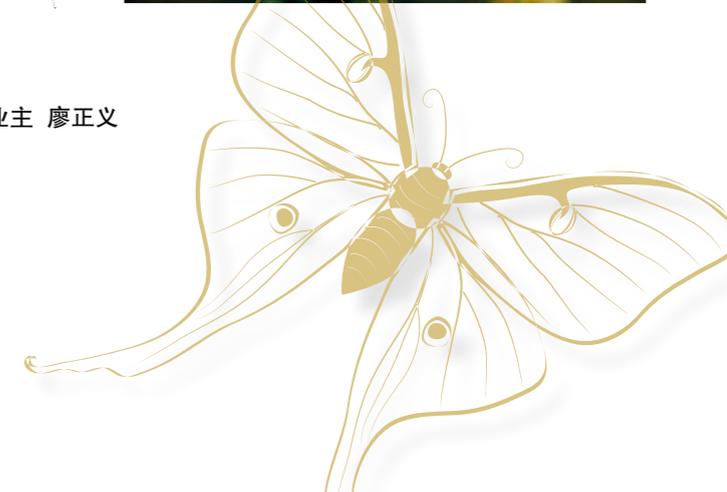
中秋节到了惠州巽寮湾磨子石，海阔天空，水清沙白，海中小岛葱郁，沿岸怪石林立。邀好友作赏月之游，期盼一睹海上生明月，聊慰佳节思亲情。可惜错过了最佳赏月时，却偶遇难得的火烧云！因台风“天兔”来袭，景区严阵以待，海滩封闭，只能远观碧海堆雪、耳闻惊涛轰岸。



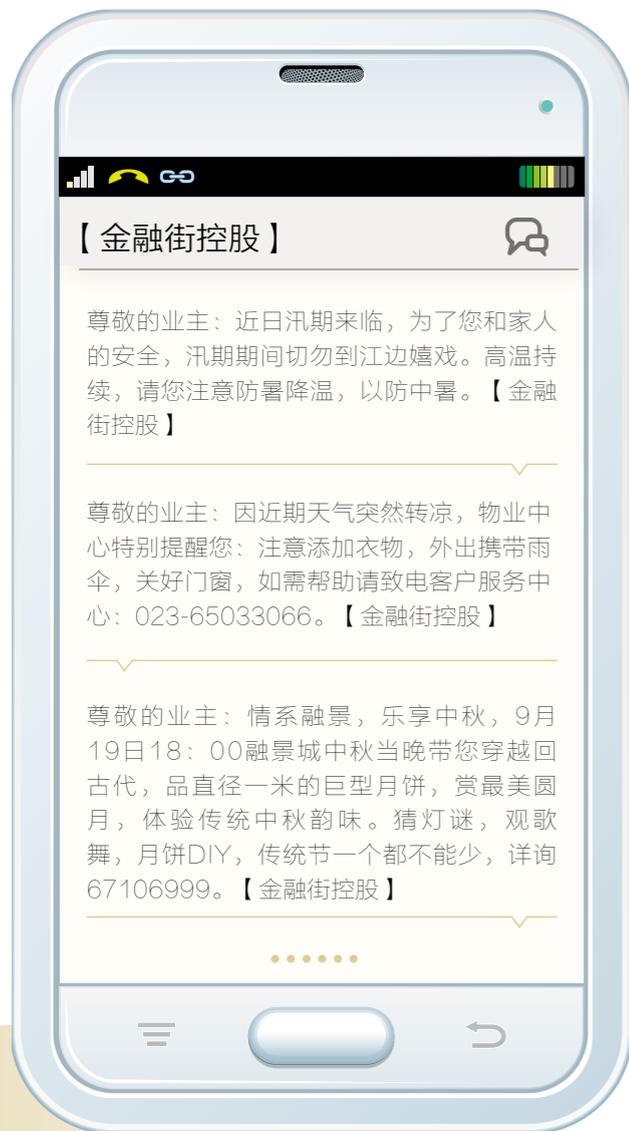
秋韵悠长

石景山衙门口融景城B3号楼业主 廖正义

远去的夏雨和将来的冬风把秋天挤压得很短暂，但也足够了，看着丰收，看着潺潺细雨，看着鹅黄与浅红交织的大地之美，就已经让人感受到秋天的余韵悠长。



一条短信，一份真情，一种温暖



重庆金悦城9栋27号楼业主 赵嫦

每当佳节来临，我们会收到一条问候短信或者活动通知；每当季节变换，我们也会收到一条温馨提醒的短信，通知暑假组织的儿童夏令营活动、消夏电影节，还有适时组织的登山活动、亲子游园活动等——不同的短信内容，相同的却是金融街控股公司传递的关爱之情。

我清楚地记得金悦城接房那天，一幅“欢迎回家”标语出现在小区入口处、接房办理处和楼道电梯门上。如果说那还只是几个字、一句话而已，那么后来接到的

这些短信，无不诠释着金融街这个“大家庭”的温暖，让每个业主在心里感受“家”的问候和关爱，也真正体会到“回家”之感。

因为工作的原因，我没有常住金悦城，但女儿是常住的。由于平时工作忙碌，我对女儿的关心也常常疏忽，可是每当金融街控股公司发来短信，都会唤起我对女儿的关注，我会毫不犹豫地转发给她，并提醒她注意或参加活动。而且当女儿遇到生活中的困难时，我都会跟她说：“找物管，你要把物管当作你的娘家。妈妈不在你身边，有难事，找他们比找妈妈还管用。”女儿告诉我，她网购的东西都是物管代收的，回家的时候去拿就行了——真是有了家的温暖，也才会依靠这个家哩。

一条温馨的短信，是金融街控股公司对我们业主的一份情意。我的耳边不禁想起一首歌：“回家，回家，我需要你……”彼此的需要，成为彼此的依靠，更是彼此心中的情意。

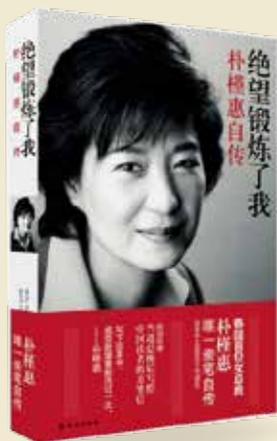
一条温馨的短信，也是金融街控股公司这个大家庭的温暖。女儿享受的母爱，是我传递的，可我们每个业主，不也享受了金融街母爱般的温暖吗？

谢谢金悦城，让我们回家，谢谢金融街，让我们有了一个大家。



幸福是留给有准备的人的

——读《绝望锻炼了我：朴槿惠自传》



她是韩国第一位女总统、第一位未婚总统、一位2代总统（父女总统）、第一位得票过半数的总统，无疑，朴槿惠站在了韩国政治的最高端。

抛开政治家的身份，真实的朴槿惠是个什么样的人？《绝望锻炼了我》全书自朴槿惠的少女时代始，描述了总统府青瓦台中的“第一家庭”如何过着寻常的生活。如果一个人用绝望来形容自我境遇，那么她所遭遇的人生变故必定非普通人所能想象。母亲遇刺后，朴槿惠担当起“第一夫人”的角色，其间得以了解政治的基本议题和国家的基本状况。父亲也遭暗杀后，她与弟弟妹妹黯然离开青瓦台，那种心情潮水的起落是普通人无法承受的。

人生过早地遭遇大起大落的命运转折，对于任何一个普通人而言，相信幸福、感激命运之类的话都显得浅薄不已，但是朴槿惠相信：幸福是留给有准备的人的。在这部自传里，我们完全读不到怨天尤人、自哀自怜的小女人心绪，整本书就像它的名字的寓意一样：绝望令人成长。只有内心有大爱的人才能用真挚冷静、情感流畅的笔触诠释个人成长史。

身为总统的女儿，特定的出身和经历使朴槿惠的人生与韩国的国家命运难分难解地交织在一起。从韩国“第一千金”到退隐乡间的平民，“她的人生就是一部最为真实的韩国近代史”。书中写到，代理“第一夫人”期间，经父亲言传身教，在礼仪方面出色地扮演着“第一夫人”的角色，在实质上则成为总统的得力助手，协助父亲完善国民医疗条件、排除万难推行社会保险制度等，并多次出席外交场合，包括接待外宾，展示了韩国一段特定时期的政治与外交风貌。在结束退隐后又重返政坛之路上，朴槿惠以诚意和真心竞选，以原则和信念立身，带领所在党派破除陈年积弊、夺取国会议席，这些描述是对已实现政治民主化的韩国政党政治最为生动的呈现。

政治家在传记中难免会说些大话空话，但朴槿惠的自传不失朴实与亲切。她说，这本书是我的过去和现在，也是对未来的约定。对于她而言，政治并不意味着权力，而是她出离人生低谷之后回报国民的恩情，这便是全书情感的基调，悲喜之间不失浓烈的情感。朴槿惠在书中说，自己将生命献给国家民

族，并不令人反感，反而觉得情真意切、水到渠成。整本书读下来一直是这种感觉，是一个女儿在充满感情地回忆爱写诗画画的军人父亲、勤劳温柔的母亲，是一个不平凡的女人回顾自己不平凡的人生，却没有波澜壮阔的长吁短叹，有的是对环环相扣命运的描述和感激。

“我发现用对的方式活下去才是真正有价值的人生，人生中重要的不是金钱、名誉或权力，那些只不过是一瞬间就会失去的海市蜃楼”。朴槿惠用这样的信念去看待生命里的磨难与得失，一朵因磨难而愈发灿烂的木槿花在世界政坛怒放！



《城市的胜利》

作者：爱德华·格莱泽
出版社：上海社会科学院出版社
出版时间：2012年12月

推荐理由：

芝加哥大学博士、哈佛大学经济学教授、当代顶尖经济学家爱德华·格莱泽自小生长在曼哈顿，长期沉醉于城市研究与写作的他带领着自己的团队进行了强大的全球城市调研，最终得出了令人毋庸置疑的结论：城市是人类最伟大的发明与最美好的希望，城市的未来将决定人类的未来！

内容简介：

格莱泽教授带领读者穿越人类历史、游历世界各地，并将经济与历史完美对接，展现了城市存在的优势及其为人类提供的福祉：城市让人类变得亲密，让观察与学习、沟通与合作变得轻而易举，极大地促进了思想撞击、文化交流与科技创新；城市鼓励创业，使得社会的机动性和经济的灵活性得以发挥；城市中密集的高层建筑、发达的公共交通以及清洁的水源等维护了人们的健康与安全，提高了人类整体的生活质量……



《如何控制自己的情绪》

作者：奇普·康利
出版社：中信出版社
出版时间：2013年11月

推荐理由：

人的情绪波动像迷一样，难以预测，更难破解。经常情绪良好的人，必定也是一个好人缘、幸福、有成就的人。放纵或喂养自己的坏情绪，最后的结果只会是伤己、伤人、伤心、伤身。书中罗列出22个情绪管理定律，喜怒哀乐可以用加减乘除来运算，从而调出情绪稳定的自己。

内容简介：

本书的作者是一位风光无限的顶级企业家，曾堕入消极情绪的黑暗世界，数年间无法自拔，甚至到了死亡的边缘。后来，他发现了情绪方程：“遗憾=失望+责任感”，“绝望=苦难—意义”，“焦虑=不确定性×无力感”，“幸福=想要拥有的÷拥有想要的”等等。创造情绪方程的过程，也是他理顺纠结、重启人生的过程。有了这些情绪定律，人们可以用加、减、乘、除来运算经常找不到头绪的情绪波动。



《警察故事》

导演：丁晟
主演：成龙 刘烨 景甜
类型：惊悚/剧情/动作
上映日期：2013年12月24日 中国

推荐理由：

作为华语圈最著名的动作演员，成龙是很多人的童年回忆，如果把人生看成一道减法，成龙的电影是看一部少一部，也因此更令人珍惜。新版《警察故事》是继《大兵小将》之后，丁晟导演与成龙的二度合作，也是为成龙量身定做的颇具悲剧英雄色彩的刑警角色，精彩的情节和炫目的打斗技巧，将再现成龙电影的辉煌。

剧情：

夜，繁华街区一座大型酒吧内，所有客人被劫持为人质，其中包括刑警钟文和女儿苗苗，以及一群似曾相识的陌生人……劫匪是酒吧老板武江，他以这些人质威胁，要求释放一名在押多年的罪犯，到底是怎样的动机，值得他铤而走险？刑警又该如何面对？激烈的警匪博弈在生死之间展开。

《奥林匹斯陷落》

导演：安东尼·福奎阿
主演：杰拉德·巴特勒 艾伦·艾克哈特 摩根·弗里曼
类型：动作/惊悚
上映日期：2013年12月29日 中国

推荐理由：

这是一部充满了好莱坞“古典”硬派风格的动作片，继承了硬派动作片的迅猛和力量，剧情节奏发展很快，动作方面狠辣有力，重现了好莱坞过去以史泰龙和施瓦辛格为代表的孤胆英雄电影辉煌。影片情节并不复杂，走的是传统的孤胆英雄拯救地球路线，但是新颖的打斗和精彩的枪林弹雨激战，还是让人看得热血沸腾。

剧情：

白宫，特情局秘密代号为“奥林匹斯”，正处在危机之中，一伙恐怖分子彻底占领了美国总统府，劫持了美国总统，妄图控制世界格局。文员办公室的迈克·班宁从袭击中活了下来，意外成为了整个美国的最后一丝希望。这位前特工只能依靠自己，在危机密布的白宫只身力挽狂澜，拯救世界……



《雪国列车》

导演：奉俊昊
主演：克里斯·埃文斯 宋康昊 蒂尔达·斯文顿
类型：惊悚/剧情/动作
上映日期：2014年1月 中国

推荐理由：

影片根据1986年在法国昂古莱姆国际漫画节上夺得大奖的科幻漫画改编而成，由曾经拍摄过《母亲》、《怪物》等卖座影片的奉俊昊导演执导，是一部兼具故事魅力和深度寓意的佳作，故事框架充实稳固且拥有丰富的戏剧冲突。

剧情：

2031年，极寒造成地球上绝大部分生命死亡。幸存下来的所有人登上了一辆如同诺亚方舟的列车，在有着等级之分的列车上，处在恶劣环境下的末节车厢的人们在Curtis的带领下，为了生存掀起了一场向车头进军的“革命”……



《私人订制》

导演：冯小刚
主演：葛优 白百何 李小璐
类型：剧情/喜剧
上映日期：2013年12月19日 中国

推荐理由：

《私人定制》是著名导演冯小刚回归贺岁喜剧的重要作品，继《唐山大地震》、《1942》等剧情片后，冯小刚、王朔、葛优组成的“铁三角”再次联手，展现冯氏电影的幽默和风趣。

剧情：

秦海原本是个社会底层的人，通过发明专利发了一笔横财后，他削尖了脑袋想往贵族圈子里钻。经过海归派的忽悠和贵族女孩的圈套后，秦海终于明白，这个世界上根本没有什么贵族。



《西游记之大闹天宫》

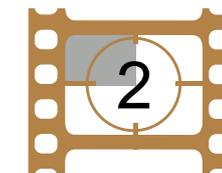
导演：郑保瑞
主演：甄子丹 周润发 郭富城
类型：动作/奇幻
上映日期：2014年1月31日 中国

推荐理由：

影片是古典名著《西游记》的重拍之作，甄子丹、周润发、郭富城的加盟，首先从卡司上保证了影片的号召力，奇幻的故事和精彩的战斗，让影片成为2014年的开年巨作。

剧情：

孙悟空为救好友九尾狐而与天庭结下仇恨，牛魔王看重孙悟空本领，假意称兄道弟却暗自利用九尾狐设计蒙骗孙悟空与天庭开战，一场惊天阴谋与爱恨交织的大战一触即发。



CONTENTS

目录



不用去纽约第五大道，或者巴黎的香榭丽舍，在金融街你就可以与顶级大牌亲密接触，在主力店里看到最新的商品，还有餐饮、影院等服务满足你购物、休闲的全方位要求。这个年末，你来金融街HAPPY了吗？

P02

市场强劲增长

挑战与机会同在



11月21日，由中国房地产协会主办、金融街控股股份有限公司承办的中国商务地产发展趋势论坛暨《中国商业地产蓝皮书—商务地产发展趋势报告》发布会在北京举办。

融和

- 02 市场强劲增长 挑战与机会同在
——中国商务地产发展趋势论坛暨《中国商业地产蓝皮书—商务地产发展趋势报告》发布会在北京举办
- 06 金融街（南开）中心主题办公写字楼
样板体验区盛大开放
- 08 重庆公司业主子女精英夏令营顺利毕业
- 09 光影流年，重温经典
——金悦城举办消暑露天电影节活动
- 10 预鉴悦生活·金悦城二期社区
开放日活动成功举办
- 11 金悦城二期集中交付圆满成功
- 12 浓情团圆夜，情系金悦城
——金悦城庆中秋活动圆满闭幕
- 13 融城华府与业主共聚
“夏日邻里厨艺会”

街悦

- 18 年末购物季 你来这里HAPPY了吗？
- 20 紫禁城下的购物天堂
——北京金融街购物中心
- 24 在最繁华的地方享受悠闲
——北京金树街餐饮酒吧街
- 26 时尚地标瞩目绽放
——西单老佛爷百货
- 29 餐厅推荐
- 30 会员投稿
- 34 一条短信，一份真情，一种温暖
- 36 读书
- 38 新片推荐