

让文明之风长新

2005—2006年度，中华企业成功蝉联上海市文明单位。这一上海企事业单位三个文明建设的最高荣誉，自1989年起这是18年来第九次眷顾中华企业，是历届中企领导班子、几代中企员工共同努力的结晶，历史将永远铭记大家辛勤的劳动和无私的奉献。光荣属于可爱的中企人！

在全市仅有2217家企事业单位获得市级文明单位称号，可谓“百里挑一”，来之不易。特别是在经历了上海社保资金案，组织机构提高标准、压缩名额、从严掌握的背景下，能够经得起全面考评，脱颖而出，尤其难得和珍贵，更值得自豪和珍惜。

在2005—2006年度市文明单位的创建中，公司在上级党委的领导和全体员工的积极参与下，以争创“四好”班子为标志，着力提升各级领导班子的综合素质；以党员“岗位承诺”为抓手，努力完善党建工作的长效机制；以科学发展为理念，大力推进企业资源整合；以品牌建设为目标，倾力打造企业市场竞争力，用心血和汗水谱写了文明旅程的崭新篇章，取得了中华企业有史以来三个文明建设的最好成绩。

光阴荏苒，时不我待。荣誉只能说明过去，不能代表未来。新一轮文明单位创建的大幕已经拉开，按照新的标准和要求，我们还有不少差距，唯有戒骄戒躁、加倍努力，才能百尺竿头，更进一步，在新的创建中有新的作为。我们要更加重视社会主义核心价值体系的建设，弘扬企业文化，提升共同愿景，推进企业价值共识的形成；要更加重视企业的全面进步，实现科学发展与和谐企业建设的共赢共享。使企业成为员工劳动创造的天地和实现价值的乐园；要更加重视党员干部的引领作用。全体党员干部要在文明创建中以良好的作风和扎实的工作，走在先、干在前，处处带头、再创佳绩；要更加重视发挥活力，营造文明创建新特色。通过创新工作方法，把广大群众更好地引导到创建活动中来，通过开展创优争先、立功竞赛等系列活动，形成人人文明增辉，个个为文明奉献的浓郁氛围；要更加重视品牌建设。根据公司发展目标，要在提升企业产品品质和美誉度、拓展企业市场形象上下真功、求实效。

文明单位是我们的旗帜，文明创建是我们的追求，文明发展是我们的承诺。让我们团结一心、锐意进取，为实现中华企业市级文明单位“十连冠”的目标大步前行，让文明之风长新！



陈

CONTENTS

主题库

- 【公告】
 - 中华企业召开业绩责任目标签约会议
 - 长宁区委书记薛潮到古北集团调研项目进展情况
 - 中华企业团委组织召开青年座谈会
- 【传真】
 - 中华企业连续5次跻身中国房地产上市公司TOP10行列
 - 中华企业入选“2006中国上市公司市值管理百佳”榜单
- 【论坛】
 - 浅谈财务管理精细化
 - 谈对精细化管理的一点认识
 - 黄沙淘尽始见金
- 【项目荟萃】
 - 文化荟萃——古北佘山国际别墅
 - 封面故事——漫步 都市与田园的国际别墅生活
 - 项目简介——福禧大厦

4

党建园地

- 认真贯彻四个长效机制文件 ● 【纪要】
深入抓好基层党支部建设

24

目录

28

城市浮华的见证 ● 【悦读】
企业的文化需求 ●

黄金周的郁闷 ● 【分享】
壶口走笔 ●

企业文化

【股评】 ● 把握牛市特征 正确看待股市

【房讯】 ● 上海二手房指数报告

【备份】 ● 工作动态

动态栏

36

中华企业召开 业绩责任目标 签约会议



6月1日，公司在中华园会所召开“2007年成员企业业绩责任目标签约”会议。中华企业、古北集团和经营集团的高管层成员以及有关部门负责人出席，李敏副总主持会议。

根据地产集团对公司2007年确定的各项经济目标，中华企业董事长朱胜杰分别与经营集团董事长田汉雄、古北集团总经理张慧娟签定07年业绩责任目标协议，从而明确了所属两家集团公司的各项责任目标。

会上，公司总经理孙勇提出近期应完成工作的原则要求：1、今年的责任目标、经营计划要确保落实。2、兼顾明、后年公司长期的增长和发展，合理安排今

年的结算项目。3、推动资本市场融资工作，要将年度主营业务的结构做得更合理。4、要对长期发展予以关注和重视，要做好发展的工作，融资等方面要有突破。5、根据签约的责任目标，拟定经营计划，细化并落实到每个项目。

公司党委书记张景载讲了四点意见：1、勤奋好学，在真学、真用、真懂上下功夫。通过学习，使我们在理论上更清楚，思维上更理性，思路更创新，方法上更科学，在各方面都有新的提高。2、立足创新，扎实推进新一轮文明单位创建工作。创建文明工作要大处着眼，小处着手，合力促进，形成长效，保持荣誉，再创佳绩。3、完善措施，努力争创“四好”



领导班子。4、严于律己，大力弘扬八个方面的优良风气。

公司董事长朱胜杰就下一阶段工作提出要求：1、项目储备是公司今年的重点工作。按照计划目标，要作好准备工作，下功夫抓紧项目储备的落实。2、融资工作的重点是市场融资，要积极做好准备，待时机成熟时即可启动，保证公司今后中长期发展的资金需求。另外，通过信托、债券、寻找战略合作伙伴等方式，解决资金困难，今年争取有实质性突破。3、改革改制工作。今年重点是资产整合，对06年资产整合方案要落实细化，明确目标，坚决执行。对公司资源整合问题，在不影响大局的前提下，进一步稳妥推进，明

确内容并予以落实。4、认真做好上市公司自查自纠、新会计准则的执行工作，重视和建立与投资者之间的信息沟通，保持公司与投资者的良好关系。5、公司重大事项一定要规范运作，如招投标、大宗材料采购等，做到透明公开，并上网接受监督。6、营造公司团结、协作的氛围和风气。

现在正面临新的形势，对公司提出了新的要求。同时，也是处在重要的转折时期，只要适应转折的要求，今年的重点目标、各项工作就能得到落实，公司的发展潜力就会增强，通过大家的共同努力，公司会发展得非常好，并将取得更大的成绩。



长宁区委书记薛潮 到古北集团调研项目进展情况

4月29日，长宁区委书记薛潮，区有关委、办、局和虹桥街道领导一行亲临古北集团，听取古北集团位于长宁区内项目进展的情况。中华企业总经理兼古北集团董事长孙勇介绍了古北二期区域总体环境布局，以及黄金城道和7个集中绿地等亮点，具体阐述了商务分区规划建设 and 古北集团融入长宁发展战略的设想。古北集团总经理张慧娟汇报了古北商务分区、黄金城道及区内项目新的进展情况和面临的问题。

在认真听取汇报并参与研讨过程中，薛潮书记被古北集团“情系长宁，聚焦古北”的精神而感动；对多年来为长宁地区建设作出的贡献表示感谢，对古北集团战略上的成熟和对产品品质的关注、将古北发展和长宁发展战略的处处对接表示充分的肯定，他表示，古北的举措更坚定了长宁区关于现代服务业、社

会事业、城区信息化和环境品质“四个方面走在前列”的战略选择和定位。会上薛潮书记提出四点希望与要求：一、联动：古北集团和长宁发展，古北商务分区、黄金城道和虹桥功能拓展，现代服务业、轨道交通建设等要有更多联动。二、对接：虹桥、古北要向交通枢纽最重要的辐射区看齐，提升项目的品质、环境、服务。三、整体：古北二期发展要整体规划、布局、掌控，一、二期要总体相联，古北硬件建设和文化内涵要整体融合，后古北的城市管理机制要整体设计。四、品质：未来品质要体现两个重要示范，即国际人士安居乐业首选之地和虹桥信息化国际社区的典范。

会后，薛潮书记一行对黄金城道等建设项目进行了实地考察。

(供稿：古北风)



中华企业团委 组织召开青年座谈会

文 / 张晓东



五一节前夕，中华企业团组织召开了“共谋企业发展，推进公司精细化管理”——五四青年座谈会。公司领导张景载、印学青，上海地产集团团委领导夏时勤，经营集团和古北集团党委领导以及公司党群工作部、人事部等领导应邀参加。

中华企业团委书记张晓东同志首先做了发言，详尽介绍了召开本次座谈会的意义、公司当前所面临的形势、公司提出精细化管理的要求以及公司青年员工在落实精细化管理方面所起的作用等方面情况。随后，公司本部及经营集团、古北集团的青年代表结合自身工作以及对精细化管理的认识先后做了交流发言，对如何更好的将精细化管理融入自身工作提出了很多建设性的意见。

公司副总经理印学青同志对青年员工提出理想目标与努力实践相结合，选择正确定位的要求。经营集团和古北集团的党委副书记刘宏同志和郑茂发同志也对本次座谈会给予了肯定，并对广大团员青年提出了要求。

公司党委书记张景载同志引用美日两国成功的管理经验向到会青年员工上了一堂生动的教育课，进一步阐明了精细化管理的含义，要求广大团员青年树立坚定信念，追求进步，重视实践，为中华企业美好未来作出自己应有的贡献。

(作者系中华企业团委书记)

中华企业连续5次 身中国房地产上市公司 TOP10 行列

文 / 方定



由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院机构共同组成的“中国房地产TOP10研究组”，自2003年研究以来，已连续进行了五年，引起社会各界特别是投资者的广泛关注。

2006年，中国股市迎来前所未有的“牛市”，上证指数和深圳成指全年分别上涨126.55%和125.42%，其中地产指数上涨168.03%，涨幅高于大盘40个百分点。进入2007年后，房地产上市公司表现异常精彩。截至5月28日，上证指数收于4272.11点，累计上涨57.3%，地产指数收于2027.55点。累计上涨98.8%，再次成为此轮上涨行情的重要动力。

作为沪上的代表，中华企业连续5次跻身中国房地产上市公司TOP10行列。根据这次研究成果报告分析，以中华企业和陆家嘴为代表——在特定地区有着其他开发企业难以比拟的土地、资金及政府资源优势，业务特色、管理水平和成长能力得到投资者关注与认可，与行业龙头一并受到市场的重点关注。

进入2007年以来，受国民经济快速发展、人民币升值等诸多因素影响，房地产始终成为投资热点。万科总市值突破1200亿元，成为中国资本市场首家市值突破亿元大关的房地产企业。同期的中华企业、陆家嘴市值增幅分别达175.7%和120.9%，在整个房

地产板块中位居前列。中华企业股价从年初的10.63元上升至5月底的26.65元，增长1.5倍，增长幅度和速度为历史罕见。

通过经营特征、资本市场特征、财务特征等指标综合评价产生的绩优股TOP10，具有业绩良好、高现金分红比例、经营风险相对较低等特点，渴望继续为投资者带来可靠的受益。2006年，绩优股TOP10企业平均每股受益（EPS）和净资产收益率（ROE）分别为0.55元和10.5%，其中中华企业（EPS）和（ROE）分别为0.62元和19.11%，远高于沪深地产股0.19元和7.4%

的平均水平。目前，尽管绩优股TOP10股价涨幅明显快过大盘，但其估值水平仍低于沪深地产股平均水平，将继续引起投资者的关注。





中华企业申报上海市著名商标系列报道(二)

中华企业入选 “2006 中国上市公司市值管理百佳” 榜单

2007年5月26日,“2006年度中国上市公司市值管理百佳”在“第一届中国上市公司市值管理高峰论坛”上揭晓。中华企业股份有限公司位列第五十四位。

此次评选是由中国上市公司市值管理研究中心携手清华大学中国金融研究中心、依据中国上市公司2006年年报对中国上市公司市值管理水平的全面剖析。这是中国证券市场进入全流通时代后,首次以市值管理为评价指标对中国证券市场A股上市公司的全方位评选。评价体系采用了价值创造、价值实现以及价值关联度三个维度,总计16个评测指标,不仅参考了国外价值管理的理论体系,也结合了中国证券市场的实际情

况,同时汲取了数位国内一流金融证券专家的智慧。

“2006年度中国上市公司市值管理百佳”评选结果显示:“市值管理百佳”上市公司在

价值创造、价值实现和价值关联度三个方面均出类拔萃。它们的价值创造能力更强,较市场平均水平高出4.64%;价值实现能力更加突出,较市场平均水平高出66.7%;价值实现能更充分地反映价值创造能力,二

者之间的关联度更加密切,这一指标较市场平均水平高出33.67%。

本次位列百佳,中华企业历年来为股东创造价值及实现价值的能力得到了充分的肯定,同时更坚定了中华企业为股东创造更多财富的决心。





浅谈财务管理精细化

文 / 吴小凤

管理是企业永恒的主题，管理的好与坏决定着企业的成败，而从企业长远发展战略来看，管理理念由“粗放”转向“精细”是做大做强之必由之路。精细化管理是一种全面系统的管理模式，也是一种意识，一种观念，它通过规范企业运作、明确管理目标、细化管理单元、改进管理方式，确保管理高效准确到位，从而提升企业运营的效率 and 效益，弥补资源不足，增强综合实力。

精细化管理具有全员性、全面性和全过程性的特点，因此推行精细化管理要从细上着眼，从精上下功夫，落实到企业每一个部门，每一位员工，每一项工作及每一个过程当中，从而发挥出企业管理的最大潜能。以财务部门为例，将精细化管理的思维贯彻到企业财务管理当中，可以增强财务部门的责任感，提高财务管理的质量和效率。

要实现财务管理的精细化，

可以从以下三个方面入手：1、财务管理目标的正确定位；2、管理制度和手段的精细化；3、重视执行成本，强调效率。

一、正确的目标定位

财务管理的精细化，有两大主要任务：控制成本和促进收入增加。精细化管理对企业最大的贡献就在于成本控制，因为精细化管理能够优化流程、提高品质、降低不必要的损耗，因此管理精细化的企业一般能够把成本控制到最优。除此之外，精细化财务管理的另一个重要目标是促进收入的增加。财务管理不是一味地降低成本，而是要通过科学的分析将资金用在最有效益的地方。

这两大任务说起来容易、做起来难。财务管理作为一种价值管理，包含了筹资管理、投资管理、成本管理等方面，是一项涉及面广而且综合性强的经济管



理活动。实施精细化财务管理，也就涉及企业的方方面面，需要财务部门和其他部门密切合作，把产品设计、开发、营销同收入和成本控制有机结合起来，实现全程参与。在每一个关键环节都实现有效跟踪与监控，强化财务管理职能，拓宽财务管理领域，做到“企业的经营活动发展到哪里，财务管理的触角就延伸到哪里”，这样可以有效地降低企业的经营风险。另一方面，财务部门应当提供精确的财务信息，强化财务预算和分析工作，引导企业经营活动的健康发展。财务分析要“从财务的观点来看经营，从经营的观点来看财务”，对重点业务和重要财务变动情况进行跟踪，定期或不定期地提出各种财务分析报告。财务分析不仅是企业评价财务状况、衡量经营业绩的重要依据，而且还应该担当起挖掘潜力、改进工作的重任。

二、管理制度和手段的精细化

完善的制度和流程是精细化管理有效实施的保障，对财务管理工作来说也是如此。2006年，我部门先后制定了《财务人员委派制》及《财务人员岗位责任制》，明确职责，分工，细化流程，强化监督，从而提高财务工作的效率和质量。另一方面，还要注重财务管理手段的精细化，即采用信息化手段保证财务管理的有效推进，保证财务管理的灵敏性。财务管理精细化伴随着大量的数据及复杂的指标，财务部门需要扩大财务信息采集面，建立财务信息的收集、整理、反馈和利用程序，整合会计信息和工程、销售等业务数据信息，形成企业财务综合分析数据库。没有信息化、标准化的手段，无论是财务数据，还是其他业务数据，都很难实现高效率的采集，汇总、分析和监控，也就无法为企业管理层提供决策依据。

财务管理的精细化要慎重考虑执行的效率和成本。在推行“精细化”管理的实践中，应当避免过分追求精细化而伤害运营效率。过分拘泥于步骤和程序的细分、到位，意味着要为此付出大量的成本，包括时间、人力和物力，以及对市场变化的反应速度。制度建设是财务管理向精细化推进的奠基石，但越是规范、细致的制度，其执行成本也越高。财务管理在拓展工作领域、与其他部门合作的过程中，需要充分考虑制度执行的成本，从而避免掉入繁琐冗杂的流程处理之中。

综上所述，财务管理的精细化，需要在“大财务”战略之下拓展职能范围，加强部门协作，为经营活动提供准确信息，建立和完善财务内控制度，以信息化手段推进精细化管理，同时要考虑执行成本，不违背效率原则。

(作者系中华企业财务部职员)

谈对精细化管理的一点认识

听了古北集团董事长孙勇关于“精细化管理”的报告后，我又学习了相关的书籍，对于精细化管理有了更深入的了解，现结合自己的工作实际，谈谈对精细化管理的一点认识：

在“细节决定成败”的现代管理中，精细化管理的理念和实施已悄然成为大势。我们对“细节决定成败”的认识已不再局限于对细节的重视，更重要的是探索如何达到精细化管理。

文 / 潘晶

实现精细化管理最根本的决定因素是人，“以人为本”是一切成



功管理的源泉。人的主观能动性激发和精细化管理的深度都是无止境的。实践证明：当人在“时时受到激励，带着激情工作”时，就会自发地产生追求完美，追求卓越的精神。因此我们要实现的是“以人为本的精细化管理”。

今天的古北营造的是一个积极奋进、宽松和谐、团结互助、沟通、务实的团队氛围，一个公开、公平、公正和透明的竞争环境，一个科学有效的激励机制和一个员工价值实现的平台；更重要的是来自于集团对员工利益和发展在真正意义上的关注，这正是“以人为本”的古北文化。营造这样的环境，提倡这样的精神，培育这样的素质，员工才有可能被激发出追求卓越的精神，形成精益求精、一丝不苟的工作作风，培养求真务实的科学态度而达到实现精细化管理的目标。

对古北的员工而言，“以人为本的精细化管理”出自于员工对古北的热爱，对本职工作的热爱，出自于集团与员工同舟共济，荣辱与共，共创未来的愿景。同时，还出自于员工对工作所具有的高度责任感和使命感，自觉地把每一件平凡的工作做好、做细、做实、做深、做透，培养和树立一种追求卓越的精神、求真务实的科学态度、精益求精一丝不苟的工作作风和良好的生活习惯，具有一种把“事业当作生命”的敬业精神。同时每一个员工所具有的宽阔胸襟，善于沟通、富于理解与宽容的思想境界和良好的心态以及他们对生命的关注、对生活的热爱、对前景所充满的信心。这些自觉而巨大的力量，正是古北集团实现精细化管理的前提所在。

(作者系古北集团公司职员)

黄沙淘尽始见金

——精细化管理的一点个人想法

文 / 王越



“什么是房地产企业的核心竞争力？”某一次地产高峰论坛上主持人提问道。潘石屹认为是创新，王石说是人才，任志强提出是资本；有的人说是管理，是资源整合能力，是土地；还有的人说是资金，是关系，甚至有人尖锐地提出中国房地产企业没有严格意义上的核心竞争力。这是一个仁者见仁，智者见智的问题。分析提炼各方面的答案，个人观点认为在房地产业仍处于粗框化管理的

现阶段，甚至是很长一段时间内，房地产企业的核心竞争力就是房地产开发的各个阶段采用精细化管理，在竞争中能够比对手做得更好的能力。

精细化管理是起源于发达国家，现代化工业时代的一种管理理念，它是社会分工的精细化以及服务质量的精细化对现代管理的必然要求，它是建立在常规管理的基础上，并将常规管理引向深入的关键一步。最早是由日本的企业在 20 世纪 50 年代提出来的，主要出现在大规模工业制造业，如汽车、家用电器等产业中。企业通过精细化管理优化其生产流程、管理流程。“零缺陷”、“标

准化生产”、“零库存”、ERP 等都已经成为精细化管理的代名词，已被许多知名企业广泛应用，最著名的莫过于日本企业如索尼、丰田及美国的戴尔等。

实施精细化管理，规范、创新管理制度是基础，而进一步明确细化各部门、各岗位的管理职责和 workflow 则是规范、创新管理制度的核心。因此，经营公司按照中华企业的要求，也是在自身的迫切需要下，以经营公司为载体，在房地产开发流程中建立一系列管理办法，如《财务管理办法》、《工程款申请办法》、《材料采购办法》、《施工图审图办法》、《工程现场管理办法》等，实现由粗框化管理向规范化、制度化管理的转变，变人治为法治，有法可循，有法可依。在此基础上实施精细化管理，落实管理责任，变一人操心为大家操心，在项目开发过程中岗位责任具体化、分工明确化，按照

“凡事有人管、凡事有人监督、凡事有章可循、凡事有据可查”的原则，编写完善各部门、各岗位的包括责任、权限、工作内容和要求、工作程序、检查与考核等主要内容的管理职责标准，尽量做到岗位人员管理职责明确、办事程序清晰、业绩便于考核，要求每一个人把工作做到位，对工作负责，对岗位负责，人人都管理，处处有管理，事事见管理，从而避免在工作中发生推委扯皮，“好事”抢着干，“难事”没人管，办事不按程序等不良现象。

老子说：“天下难事必做于易，天下大事必做于细。”凡事都是由许多细节组成，只要把细节做好了，把每一件小事做好了，大事也就很容易完成了。汪中求先生在《细节决定成败》一书中说：“中国绝不缺少雄韬伟略的战略家，缺少的是精益求精的执行力；绝不缺少各类规章制度、管理制度，缺少的是对规章制度不折不扣的执行。”在房地产开发中，也要提倡扎扎实实做好每一件事的精细作风。

实施精细化管理，从小事入手，对每个细节都精益求精。做到事事有人管，处处有人管，事事有检查，时时有计划，事事有总结，杜绝管理上的漏洞，消除管理上



的盲点，提高管理效能。实施精细化管理，个人感觉最复杂也是最简单的一点就是做好工作计划。根据岗位职责和本年度工作任务，相对制定年度工作计划。并将年计划分解到月、月分解到周、周分解到每天。做到每周每天工作心中有数，忙而不乱。对重大事项不遗忘，不拖他人后腿。每天下班前仔细检查当天的工作完成情况，初拟明天工作计划。第二天提前十分钟上班，检查当天工作计划，调整情绪尽快进入工作状态。日计划必须分轻重缓急，当天必须解决的放在第一位，有工作链条关系的放在前面，不能拖下个环节工作责任人的后腿。对于每一

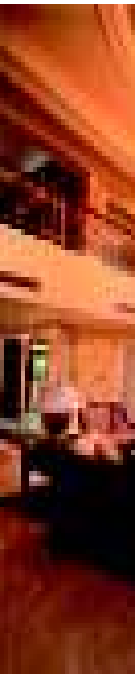
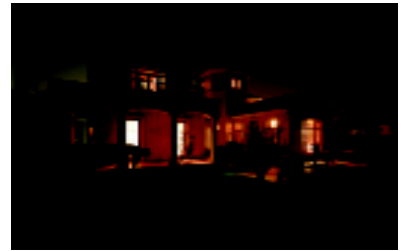
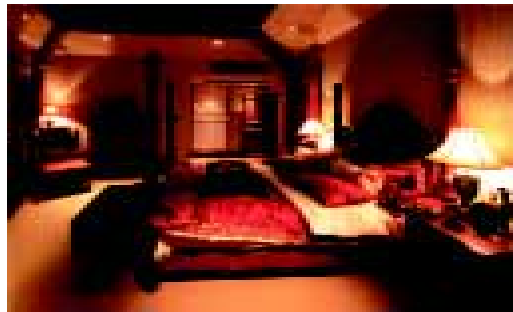
个工作计划，完成后要及时总结、反思；完成得好，要心知肚明，并寻求是否有更好方法做得更出色。完成得不好，要分析原因，寻求改进方法。

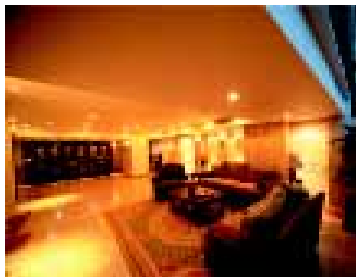
对我们员工自身来说，学习“精细化管理”也是很有必要的，有利于自己职业发展。精细能体验个人精明、细心的工作作风，培养个人严谨扎实的工作风格。精细不是小气，是一种深度、一种拓展。它能培养人的一种深层次的文化，延伸成个人的内在气质、工作习惯，为以后工作、生活铺就平坦的路。

（作者系上海华宁置业有限公司职员）

文化荟萃

古北佘山国际别墅





漫步都市与田园的国际别墅生活

封面故事

古北佘山国际别墅

文 / 王子祥 洪清馨

如果说“古北新区”已经誉满天下,在上海乃至全国享有不可替代的广泛影响,成为上海国际化高档生活社区的一个杰出代表,一种品牌符号,是一点不为过的。它是上海走向国际化大都市,走向世界级城市的同步者。它已成为上海人的骄傲,也成为来自世界各地境外人士入住上海的首选地之一。“古北新区”创导着一种全新的生活方式,容纳着中西文化的交流。在这里我们感受到了上海国际化进程的脉动和步伐……

随着城市化进程的加快,大虹桥、大西郊的版图在延伸,“古北新区”——上海最具代表性的国际化高档生活社区也在迅速延伸……,从古北到佘山,从高档公寓住宅区向国际化别墅社区跨越,一个浓缩了“古北”著名品牌的别墅生活社区逐渐浮出水面。“古北佘山国际别墅”进入了人们的视线,人们的目光不约而同地向它聚焦,对它的诞生充满着期待,因为“古北新区”已经给了我们出乎意料的想象和完满的答案,下一个“古北别墅社区”又会给我们带来什么……

理想中的别墅,人应在其中全然地享受大自然提供的愉悦,是一个可以沉思的地方……是一个让人自由自在随心所欲,位于城市附近的隐逸之所……别墅、花园与自然间存在着美的和谐……

—— 1485年阿尔贝提《论建筑》

篇章一：都市恋曲

“古北新区”——上海国际化高档生活社区

在情调弥漫的上海,在风情万种的上海,在越来越“国际”的上海,上海人对自己的居住文化也有了微妙的变化,他们既认可上海这座城市历经百年沉淀下来的海派文化,也很“优雅”、很“从容”地与他国居住文化相融合,从而造就了全新的大上海国际化都市住宅理念。

1994年,古北人开始以国际级眼光在上海虹桥地区演绎着一幅国际化高品质生活社区的居住理念。在依托众多跨国企业入驻虹桥开发区的历史背景下,“古北新区”跃然兴起,并以成熟的现代欧陆生活配套和异域风情的生活方式成为上海最大的高标准国际化社区,也是为境外人士建立的第一个浓赋异域风情的家园。

在这里,古北人相信:“一个项目的成功是历史机会的把握,一代伟业的筑就是品牌实力的象征”。于是,古北集团的房地产经历了巴黎花园、维也纳广场、鹿特丹花园、古北国际花园、古北国际广场等风云巨案。“古北新区”让32个国家和地区的精英人士汇聚一堂,以不同的语言演绎着原版异域的文化生活,追求着高品质的国际化居住理念,营造了一幅古北特有的异域风情和特殊的人文情怀新画卷。

一位从欧洲来沪定居于“古北新区”的外籍人士对居住于“古北新区”的理解别有感触:“回家不仅仅是回到睡觉的地方,而是回到一个能属于自己的、放松自己的天地;一个令人骄傲、赏心悦目,如同回归故里的环境;一个有共同志趣的邻里社区;一个亲切的、温暖的、安全的避风港;一个能与人、与大自然对话的房子……”



很多外籍人士喜欢古北，因为它自在的生活氛围，在这里，没有陌生语言的压抑，即使身处异乡，也不会觉得寂寞。许多本地的成功人士也喜爱古北，或许是受了西方文化的影响而爱慕这里的异国的生活氛围……

正是由于这些各具文化背景的人群，才构筑起这个蕴涵独特异国风情的“大古北国际化高档生活社区”：上午9：00，你可以在路旁看到等待虹桥高尔夫俱乐部班车的外籍太太们；也可以在中央广场上看着各种肤色的小孩子们在保姆们的带领下晒太阳；下午，星巴克的人仿佛比街上还要多几个；晚上，旺铺林立的各国美食吸引着世界各地的人士……

“古北新区”是古北经典神韵的具体体现：它坐落于上海西区黄金地段，与虹桥开发区相依，交通便利，环境幽雅，规模宏大，气度非凡，作为上海最具前瞻性的跨世纪高尚住宅区，融会中西建筑之精华，凝聚古典与浪漫的高贵气息，吸引着世界各国的朋友，营造了一个国际化气息浓郁的大舞台，开创了国际生活的大格局，并为上海成就了一个以市中心都市生活为背景的“正古北、正虹桥”的国际化生活概念。无论是对于上海，乃至全国来说，古北都是“个性化”和“国际化”的代名词。

“古北佘山国际别墅”—— “赵巷特色居住区”的明珠

2004年，古北集团在迎接经历了数十位国家领导的观摩之后将把这个充满异域风情的公寓式住宅继续延伸到“别墅”，并通过延安路高架、沪青平高速为纽带，在“赵巷特色居住区”上开始全新打造一个“大古北，大虹桥”的国际化别墅生活新概念，开始了“古北品牌”的延伸之路……

占地约8000亩的“赵巷特色居住区”位于佘山自然风景高级别墅区北面不远处，凭借着佘山板块强大的辐射力，此地的别墅也都往生态环境型方面发展，该住宅规划以生态环境和旅游休闲为主题，主旨是把方松公路与沪青平高速道作为赵巷的核心地段，并在此设置大型的生态绿地、综合会所和优美的水景休闲度假村等，并在四周组合成异彩纷呈的公共绿地，配置优质幼托所和国际学校等现代教育设施。

“赵巷特色居住区”还较注重建设其他别墅区所缺乏的公共配套设施：方松公路以西将建设一座3万平方米的超大型会所，计划中将引进超市、银行、餐厅等日常生活设施；与会所相连的西面将开挖10公顷水面，建设水景休闲度假村。规划还将对连接黄浦江

的淀浦河进行“景观水系”主题打造，并培育游艇休闲娱乐产业，从而开发一批具有发展潜力的别墅聚集区，相信该片区未来别墅项目会具有很大的升值空间。

“古北佘山国际别墅”是古北集团在房地产开发



的业绩上再创古北品牌辉煌的传世之力作。它正位于上海市青浦区规划中的赵巷特色居住区，兼得自然天地的绿意与享受城市便捷生活的居住园区，是很多爱家人士居家的梦想。

在车程30分钟城市与家的距离内，您就可以获得

出世与入世之间的怡然境界，同时享受古北带给您与异域为邻的生活情趣，诠释她国际人居生活的高尚和尊荣。

若说“古北新区”是古北经典神韵的具体体现，那么“古北佘山国际别墅”则是传承了古北的开发理念，所营造的一座高品位、高档次、并具有生态理念的国际化高尚社区。它倡导国际化的生活理念，体现一种生活方式的转变，更是一种价值观的感悟。

“古北佘山国际别墅”不仅是满足于表象的美好居住情况，更是一种对“以人为本”和健康的精神生活的执着追求，并呈现至善至美的生活理念。它所追求的不是刻意的张扬，也不是用金钱堆砌出来的“豪奢”，不是媚俗的抄袭，更不是无节制的铺张；它只是对人性化生活孜孜不倦的追求，对高尚生活的膜拜及对贴近大自然生活的渴望。

“古北佘山国际别墅”正是这样一座富含企业品牌、城市品牌并与世界住宅同步发展的恢弘精品。

这是一次从都市生活向自然风情的延伸，也是一次从灯光繁华向星光璀璨的变迁，更始从公寓生活向别墅生活的跨越，不变的是国际化的追求和海纳百川融会中西的精神。

我觉得生命在身内战栗，在舌尖上，脚跟上，欲望里，苦痛里。我要使灵魂成为流动的东西，可以复原到千百种形态。我要把自己梦想为牧师和流浪者……这悠游是必须有的，因为我需要它，有了它，我才能生活下去，如果有一天失去这种可能，被陷入所谓“现实”，那我情愿死。

——赫曼·赫塞《悠游之歌》

篇章二：田园之歌

建筑，自然，人—— 透染韵绿的生命空间

“修营别墅，傍山带江，尽幽居之美。”古代名士谢灵运因此而完成了居住文化与山水的结合，成为我国山水诗的鼻祖。居于山水之间，最大的意义在于认

识自己，认识自然，和自然纯粹的对话。

480亩古北佘山国际别墅社区，传承美式别墅的经典神韵，刻画居住天地间的恢弘精品。0.23低容积率，集“山景、河景、鸟景、林景、园景”多重自然景观。200幢尊荣宅邸，由美国著名设计师事务所SRSS及天华设计主笔设计，异域风情、原版移植，每户独享私有空间，构筑villa生活真画境。

山，生灵之依巍。

佘山和北竿山在“古北佘山国际别墅”西侧构成了天然的绿色屏障，挡住了夏天的火热骄阳。“古北佘山国际别墅”东侧的公共绿地仿佛一幅色的地毯，一并制造出无尽的鲜氧与阔达的心情。4万平方米的中央主题公园，收揽缘自自然的生态精华。更有每户独享的风情花园属于自己。古北集团用规划园林的方式勾勒别墅社区，奉献24小时一级空气品质。

水，生命之蓝源。

古北佘山国际别墅社区，将沪上第一道景观河——淀浦河秀水揽入怀中。堂前波光粼粼，窗外山景蒙蒙。在传统绿树景观的基础上，以竹林、小品、花艺等布局造成高档雅致的园林景观，整片沸腾的绿海是春的朝气、夏的热情、秋的惬意和冬的温暖。在绿色的隧道里，演奏着四季变奏交响曲，花木扶疏里，丛林深荫中，拥有绝对的私密与从容，以及那梦寐的天籁之声。古北佘山国际别墅社区，生活因水光充裕而豁达，气质由山青林静绿韵而巍然……

鸟，翩翩之灵动。

真正纯净自然的生活除了与自然的植被生态为基础外，更需要一些原生态的动物野趣。“古北佘山国际别墅”的生态动物野趣就是居于北竿山的鸟类自然保护区。

自古“白鹭”就是文人笔下闲情、自由、灵性的化身。它以纤长体型，轻盈姿态，美化着北竿山山情水域的自然环境，灵动着“古北佘山国际别墅”建筑质感，陶冶着观鸟者的心境空间。

人，自然之造物。

拥有古北别墅的人是自然之造物，享受着亲近自然的愉悦美感。当每日聆听鸟鸣、送迎晚霞时，一幅“天际白云依山景，一行白鹭上青天”之幽雅画境也随



之而生。与白鹭为邻，何须外出郊游，不出家门就可体验真正回归自然的诗般意境。

建奇筑、善配套—— 勾勒欧陆古典神韵与现代简约的完善融合

在古北佘山国际别墅，住宅品质、历史文化和人本主义精神将被附加在居所中，缔造出空间和谐，艺术唯美的生活传奇。

人性化、舒适感、自由度，是古北佘山国际别墅追求的三大设计风格。“古北佘山国际别墅”运用风格派的设计手法，在480亩土地上，实现0.23低容积率的规划指标，试图运用简单的、纯建筑的元素表达建筑内涵，集中体现追求人性化、舒适感、自由度的生活空间与建筑空间的和谐统一，构筑真正意义上的villa生活。

古北佘山国际别墅将200幢尊荣独幢宅邸分25个自由组团规划而成，设有30余款单体建筑，单体面积从280-500m²，在建筑风格上沿袭了欧陆简约主义，大面积在总体规划上则承袭了中国传统的组团式布局。

它由世界级著名设计师主笔设计，每一幢别墅都浓缩古典主义的精髓，通过注重多维的立体效果，使各个立面均拥有一流的景观、采光等物理条件，打造出一条风格各异、空间变化丰富的天际线，刻画了一幅幢幢依山邻水的灵动空间。

“古北佘山国际别墅”的设计风格底蕴主要分以法式建筑与西班牙式建筑风格为基底，并综合加入自

然、时尚、简洁的现代气质。部分单体特设半内院式设计，不但确保了所有主要卧室均朝南的舒适享受，并通过宽畅通透的家庭厅，将自然山水之景尽收眼底。在一期的别墅中特设33幢的地下室设计，不仅提供多一层的家居设置，又为主人生活提供一个个性化的生活层面。

礼仪区、交往区、私密区、功能区、室外区，五大功能生活区动线流畅。并提供一种全新的空间体验，一种由跃层、中空、大厅、连廊等所构建的艺术领域，一种建筑与自然、建筑与居室、建筑与人的和谐。

设计师的独到之处还在于确保了每幢别墅入口处大开间的客厅宽敞舒适感，并适当采用挑空设计增加了客厅的通透性，匠心独具的抬高式露台以及旋转楼梯设计，使别墅主人从进门的刹那即享受豪华礼。

所有别墅均拥有双客厅、双餐厅的设计，显然这是专为领袖人物量身打造的大户格局生活品质。

部分别墅还采用内院式设计，使所有房间均可获得自然园林景观的舒适享受，通过多样的窗台镂空空间，将自然山水之景尽收眼底的同时确保了别墅生活的私密性和隐密感。

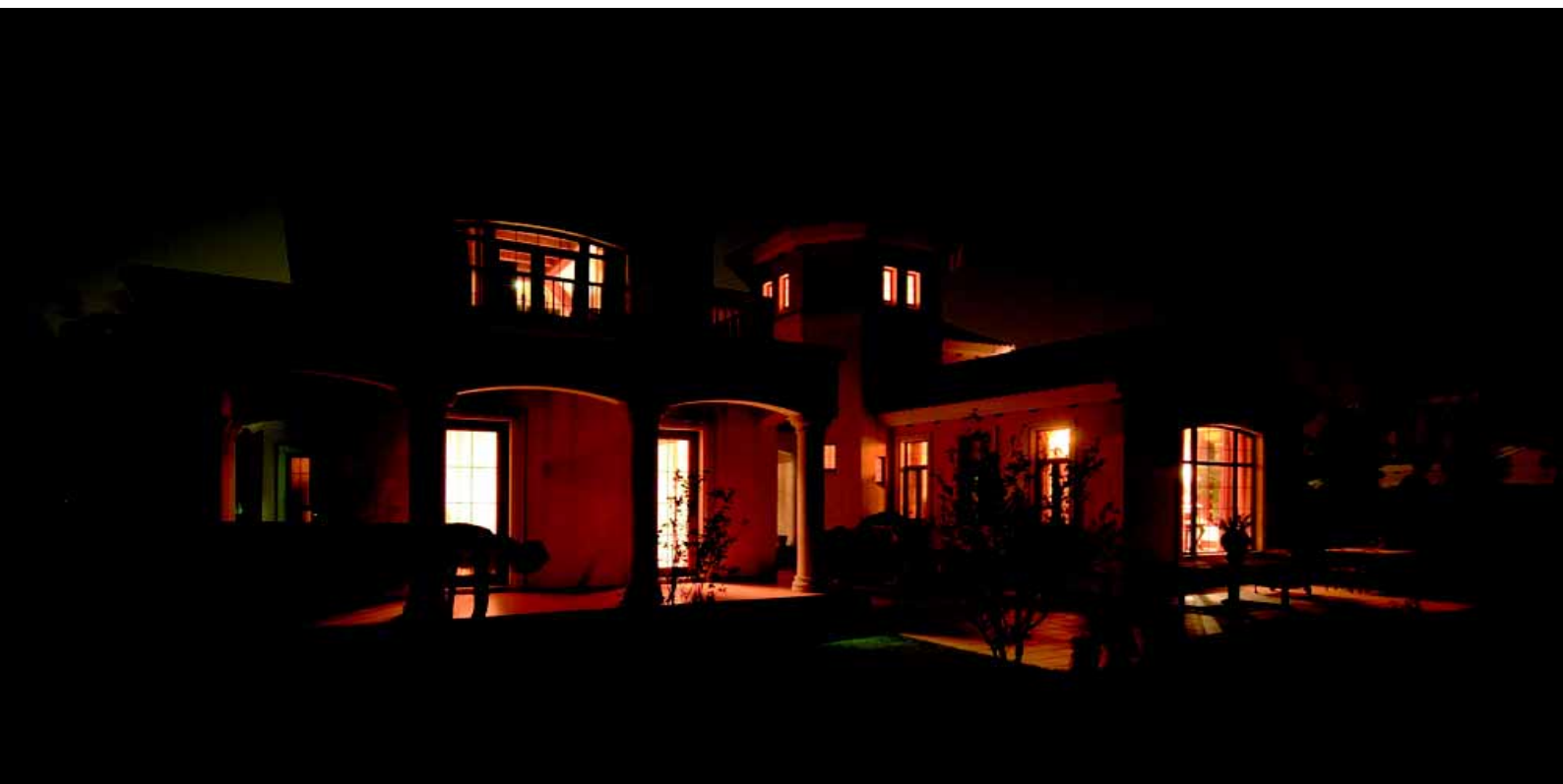
古北佘山国际别墅的另一私密性则淋漓尽致地体

现在回家的道路上，除了用绿化通道铺设入口大道外，亦用多处弯道设计增加居所的隐密性。

周密的生活配套设施也为“古北佘山国际别墅”添彩：小区东侧的九年一贯制的宋庆龄学校于2004年9月对外招生了，浓浓的人文气氛和底蕴和别墅的尊荣交相辉映，更加衬托出“古北佘山国际别墅”深厚的人文情怀。

另外，高档的休闲娱乐设施是“古北佘山国际别墅”的又一亮点，这也是由“古北佘山国际别墅”得天独厚的地理位置所决定的。如：佘山度假区、天马乡村俱乐部、月湖时尚运动基地（快艇、攀岩等时尚运动）、及佘山森林公园、佘山高尔夫，等等等等，在这里，休闲娱乐活动既是高品质生活的感受，同时也是身份的象征。

在“古北佘山国际别墅”，便捷的交通、小区周边的完善配套、优越的地理位置以及高档的娱乐休闲都是为了倡导一种与国际接轨的生活理念，倡导一种更人性化，更尊重人的生活习惯，更舒适、更享受的生活方式，同时也是人文环境的营造和生活方式的转变。“古北佘山国际别墅”注重人与自然的交流，希冀健康向上的生活状态，它将让你学会在静谧中享受生命，在动感及韵律中感受“生活”。





项目简介

福禧大厦

福禧大厦，原名东高大厦。位于张杨路25号，与财富海景花园相连，隔财富海景花园分别为浦明路、商城路；西临滨江路，隔路为黄浦江绿化带。

福禧大厦为地下1层地上19层的钢混高层商务楼。1993年始建，2002年竣工，总建筑面积13753.42平方米，其中地下设备层609.71平方米；1-4层为商场，层高4.5米；5-19层为办公楼，层高3.5米。

由于大厦临近陆家嘴核心区，近黄浦江，具有环境和景观优势；建筑规模适中，适合于大型企业、集团总部自用办公。



认真贯彻四个长效机制文件 深入抓好基层党支部建设

——中华企业党委召开加强基层党支部建设工作推进会



2007年6月15日下午，中华企业公司党委召开加强基层党支部建设工作会议。中企、古北、经营公司党委领导、党群工作部，所属各公司党支部书记、中华企业本部党小组长等参加了会议。地产集团党委委员、纪委书记郑建令同志到会并讲话，地产集团党群工作部副经理方伟庆同志出席了会议。中华企业党委副书记、董事长朱胜杰同志主持会议。

会议首先进行了基层党支部建设工作经验交流。先后有上海古北物业管理有限公司党支部书

记朱兴建、上海江森房屋设备有限公司党支部书记王云鸽、上海企华置业发展有限公司党支部书记朱迎新同志分别就党支部如何贯彻落实《上海市党支部建设纲要》、发挥党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用、在新形势下怎样做好党支部书记工作等方面进行了交流；古北集团党委副书记郑茂发、经营集团党委副书记刘宏同志也分别就古北、经营党委重视加强党支部建设、认真贯彻落实基层党建工作长效机制的做法和体会做了交流发言。

会上，党委书记张景载同志代表中华企业党委对进一步加强基层党支部建设作了专题讲话。他首先对参加大会交流发言的各单位党组织在加强基层党支部建设中做出的成绩予以充分肯定，号召各支部要学习他们好的做法和经验，切实提高对基层党建工作的认识，认真履行职责，不断提高工作水平，使党支部建设再上新的台阶。同时对公司党委先进性教育活动以来在党支部建设方面抓长效机制、抓组织建设、抓工作覆盖、重教育培训、抓方法创新



的情况进行了简要的回顾；指出了当前基层党支部建设中还存在着四个“不够到位”的问题，即：认识不够到位、工作不够到位、作用不够到位、创新不够到位等。为此，就如何进一步抓好基层党支部建设提出了具体意见：

1、进一步夯实责任体系。认真学习，全面贯彻中共中央《关于建立健全地方党委、部门党组（党委）抓基层党建工作责任制的意见》，把党建工作责任制作为党建长效机制的重要一环，真正落到实处；

2、进一步调整工作姿态。变被动为主动、变主动为联动、变联动为互动，善于学习，始终保持那么一股劲、那么一种进取精神；

3、进一步发挥好作用。首先是带头作用，党支部书记要在各个方面以身作则、身先士卒，冲在先、干在前。其次是带领作用，要通过组织、发动、凝聚、吸引，把党员和群众的积极性、创造性充分调动起来，确保企业的各项工作目标的完成。他要求党支部书记，在坚持制度化、实现常态化、提高自身综合能级的同时，要力

求更好地把成效体现在党支部工作的水平上，具体要做到以下三点：

(1)更新观念、拓展思路。党支部工作要紧紧围绕所在企业的中心工作，在与经营业务的结合上求变、求新、求活、求趣。同时要关注热点，努力捕捉与青年党员、现代员工的共鸣点，增强互动性，提高参与度，融入现代文明、掌握现代理念、研究现代文化，不断吸取营养，在拓展工作思路中求出路。

(2)探索途径、创新方法。最



简单的事也往往是最难做的事。基层党建就如此。如何使“三会一课”既严肃认真，又生动有趣，值得我们下功夫。要在党员增强主体意识、得到提高、感到有趣、获得愉悦等方面求新、出创意、尝试取得实效。

(3) 目标管理、完善考评。要克服以往存在的虚的多实的少、说的多做的少，满足于一般应付的现象，进一步健全完善基层党建目标管理考核办法。在考核过程中吸收党外群众、民主人士参加评议，增强党建工作的透明度和影响力，促进基层党支部工作全面达标创优，使党员满意、群众认可。

会上，地产集团纪委书记郑健令同志讲话。他在全面分析了当前基层党建工作的新情况、新问题、新特点的基础上，对如何抓好基层党建工作提出了五点要求。

1、把握方向，牢牢抓住关键点。党的关键是巩固执政基础，一级党委的关键点是发挥好政治核心作用，党支部关键点就要发挥好战斗堡垒和党员的先锋模范作用。

2、落实制度，努力探索着力点。当前着力点就是切实有效地贯彻落实中央下发地保持共产党员先进性教育的四个长效机制文件，这是当前加强基层党建工作的一项非常重要的内容，也是巩固扩大先进性教育成果的需要。

3、善于融入，认真找准结合点。研究符合企业特点的有新意的学习模式，围绕本单位经营管理的重点，把党员教育管理工作贯穿其中。提炼出本单位各阶段的工作重点，并量化到每位党员，使他们有压力感，这样才能推动工作，才能出成效，才能走在群众前面。

4、注重培育，不断挖掘闪光点。党支部要研究通过一定方式，为党员设计和提供展现自我价值的舞台，善于创造闪光点、培育闪光点，形成争先创优的氛围，激发党员挖潜力、出成效，得到群众认可。

5、要处理好的几个关系。一是处理好抓党建工作和抓本单位中心工作的关系。要实现有机结合，不要搞两张皮；二是处理好兼职关系。兼职的同时还要兼责，不要只兼职务不兼责任，兼职就要多付出。三是处理好继承和创新的问题。优良的传统必须坚持，同时要在服务群众联系群众方面、党内监督方面、党内民主方面、党组织组织活动方面、抓班子抓党员抓职工队伍建设方面有所创新，使基层党建工作展现新的局面。

中华企业党委召开加强基层党支部建设工作会议，是进一步深入贯彻落实中共中央《关于加强党员经常性教育的意见》等四个保持共产党员先进性长效机制文件，是推进和加强基层党支部建设的有力举措。会议通过交流发言和领导讲话让与会人员深受教育，基层党支部书记从中学到了基层党支部工作应该注重和如何做好工作的做法和经验，学习并加深理解了党建的基础理论知识。基层党建工作交流从工作实际出发，参加交流发言的各党支部把按照党支部建设纲要的基本要求的做法和经验向与会人员进行了真实的介绍，材料翔实具体，工作深入细致，与会人员感受深刻，与先进党支部的工作经验相比，从中看到了自己的工作

差距，找准了下一步的工作目标和努力方向。

加强基层党支部建设工作会议，是一次加强基层党建工作的推进会，也是对党支部书记进行一次非常好的党建知识的学习培训会、提高会，必将为推进中华企业系统基层党支部建设，使中华企业所属各支部的工作再上新台阶发挥重要的促进作用。

(中华企业党群工作部)



城市浮华的见证

摄影文 / 沈嘉禄

尔冬强说“许多人是通过阅读张爱玲的小说来了解旧上海的，其实诞生张氏文本的物质化背景从来也没有离开我们的生活。”

这份一针见血的认知，是这位职业摄影家二十多年来从事都市建筑摄影的文化支撑。从他积累至今数万计的珍贵图片中，你最初会被一中熟悉的陌生感所吸引，慢慢地，才能体会出他在努力唤醒一种城市文明的集体记忆。

三月的上海，阳光明媚，在上海康泰路田子坊内的尔冬强艺术中心，由数十幅照片组成的《迈阿密Art Deco建筑摄影展》开幕了，通过尔冬强的视角，我们可以了解美国迈阿密对Art Deco建筑的精心保护成果。似曾相识的房子令人亲切，在上海有它的姐妹或者孪生兄弟。浮华背后有哪些秘密？也是我们所关心的。

所谓Art Deco，脱胎于新旧世纪之交的Art Nouveau（新艺术运动），奠定于1925年以“现代工业装饰艺术”为主题的巴黎国际博览会。Art Deco从非洲原始艺术和东方艺术中汲取了大量灵感

和养料，而同时代的各种艺术流派，如立体主义、包豪斯学派、未来主义等都成了推动Art Deco发展的力量。随着全球范围工业化进程的加快，Art Deco在世界范围内迅速流传开来，最终在远离战争、经济飞速发展的美国落地开花，并成为其未来发展的主导力量。早在二十多年前，尔冬强在梳理和拍摄上海老建筑时，就迷恋上Art Deco，并从对建筑的关注逐步扩展到社会生活的各个角落。他的早期摄影集《最后一瞥》中就拿出40页介绍了上海Art Deco建筑。从1992年起，尔冬强还多次在世界性的杂志上专题介绍上海Art Deco建筑，使建筑专家惊讶地看到了中国政府对老建



Art Deco风格的上海国泰电影院

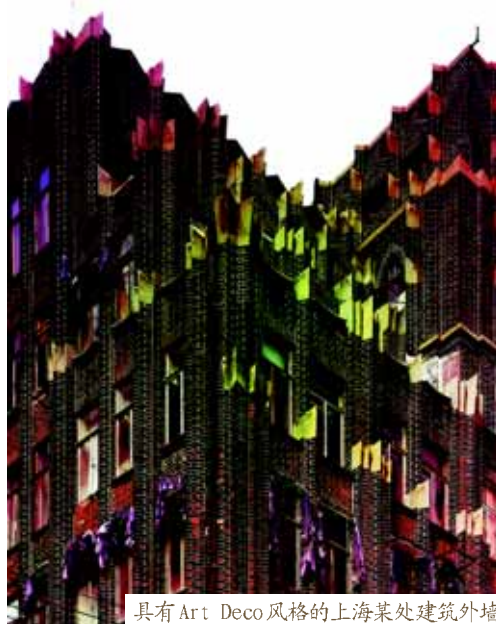
筑的态度。他认为Art Deco不仅仅是一种单纯的艺术风格，更是与上海近代城市发展有着密切的关系。

首先，由美国制造的一系列新鲜玩意，带着现代城市文明的理念大举进入上海城市的公共空间和私人空间，在生活起居和视

觉、听觉上占领了主导地位。Art Deco风格的设计者们带着他们对几何图形交错排列的迷恋和对动感、曲折、圆滑、线条和细节的狂热，将装饰派艺术极度优雅化和时尚化。Art Deco的设计思想犹如一道阳光，照亮了那个时代一切物质的和非物质的层面，从飞机、火车、轮船、汽车、建筑的设计，到室内装潢、家具、家用电器、生活器皿、服装造型，到音乐、绘画、戏曲、电影等文化生活。可以说，Art Deco艺术风格彻头彻尾地左右着当时上海人的审美情趣和价值观。

在建筑方面，上海Art Deco建筑的设计主要来自于最著名的设计事务所公和洋行的贡献，匈牙利设计师邬达克和法国设计师P·费色尔也是这一时期最为活跃的人物。在上海的这一拨Art Deco风格的建筑浪潮中，中国建筑师同样扮演了非常重要的角色，设计了一大批时尚摩登的建筑，今天，这些建筑依然是城市的地标。

Art Deco对上海城市品格的塑造和市民素质的提升起到了积极作用，使上海市民很早就接触并习惯了西方的装饰艺术，当国门打开后，面对西方文化的涌入，上海人就有了一份从容和选择的主动。现在，上海有许多新建筑选择了Art Deco艺术风格，并得到市场的广泛认同，这是建筑师寻



具有Art Deco风格的上海某处建筑外墙

找城市脉络、融入上海这座城市的捷径。Art Deco在上海的苏醒，进一步表明了它的生命力和这座城市的亲和力。

二十年来，尔冬强的照相机镜头几乎锁定了所有上海的Art Deco建筑，还采访到多位著名建筑师或者他们的后人，并收藏了数百件Art Deco风格的器物和家具。经过不懈的努力，《上海装饰艺术派》这本大型画册也在去年底问世，上海的Art Deco遗存隆重地进入国际视野。

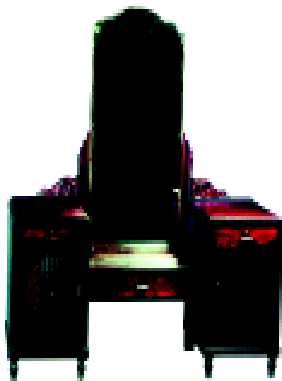
2006年春天，尔冬强收集的藏品作为上海Art Deco的代表参加资生堂在东京举行的《生存于都市中的装饰艺术》展览；2007年1月，他携带画册及此次展览的照片赴美国迈阿密举办《上海——迈阿密双城Art Deco摄影展》；4月在墨尔本举行的世界Art Deco大会也将出现尔冬强打造的上海Art Deco魅力形象。

新年伊始，《纽约时报》、《南

华早报》等十几家境外媒体派出记者采访他,《时代周刊》拿出两个版面来高度评价尔冬强的文化追寻。现在,尔冬强从迈阿密回到上海,这次图片展是“双城记”的续集,他希望人们从迈阿密的 Art Deco 建筑保护案例中得到有益的启发。

这位一年中有至少一半时间在外“流浪”的摄影家告诉我:迈阿密的 Art Deco 保护也并非一开始就舆论一律,当时也有一些激进者主张推倒重来,但民间的力量很强大,知识分子、建筑专家和成熟的社团组织发挥了作用,迈阿密的 Art Deco 建筑集中在海滩一带,它们终于被有效地保护下来,在使用过程中继续与人、环境、以及这座城市发生亲密的关系,使今天的人们能够通过各个细节体会前辈建筑家的智慧。

迈阿密设计保护联合会(MDPL)是一个民间组织,资金来源主要靠企业资助和民间募集,它的总部就设在一幢 Art Deco 建筑内部,底楼是博物馆和纪念品



具有 Art Deco 风格的老上海红木家具



和平饭店里的内部装饰留下了 Art Deco 的身影

商店,在 MDPL 里有不少大学教授身份的志愿者,向来自世界各地的旅游者和 Art Deco 研究者免费提供导游、讲解等服务。迈阿密在中国民众的印象中,似乎总是与警匪片联系在一起,但 Art Deco 建筑为这座城市赢得了显赫的声誉,体现了迈阿密清晰的文脉和卓越的文化品质。

1989 年开始,在 MDPL 的倡议下,每两年举办一次世界 Art Deco 大会,按照 MDPL 成员制定的游戏规则,一届在美国某城市,另



Art Deco 风格的收音机

一届就在别的国家。到目前为止,美国本土的迈阿密、洛杉矶、塔尔萨、纽约等城市当过东道主,英国的伦敦和珀斯、新西兰的纳皮尔、南非的开普敦、澳大利亚的墨尔本也轮番亮相过。

中国有不少城市在上世纪二十年代深受西方文明的影响,Art Deco 建筑是一个鲜明的例子,在哈尔滨、天津、青岛、济南、汉口、宁波、广州等城市都有大量 Art Deco 建筑的遗存,但是上海的数量最多,分散最广,遗存情况最好。所以他提出一个设想:于 2011 年申办世界 Art Deco 大会,既可利用世博会的溢出效应,又能推动上海的旧建筑保护。同时,他还要倡议创办一个上海 Art Deco 博物馆。

目前,尔冬强正在抓紧时间编制一张上海 Art Deco 地图,上海至少有一千多处值得一看的 Art Deco 建筑,它记录着上海与国际大城市遥相呼应、大步走向现代文明的足印。从旅游业的角度审视,Art Deco 建筑还是一笔不可多得的资源。

尔冬强也许是上海 Art Deco 这个风尚的最后守望者,更是敏锐的价值发现者。现在我们可以说,尔冬强通过对 Art Deco 的追寻,留住了上海流金岁月的风尚,并且为上海这座城市赢得了应有的荣誉。

尔冬强也许是上海 Art Deco 这个风尚的最后守望者,更是敏锐的价值发现者。现在我们可以说,尔冬强通过对 Art Deco 的追寻,留住了上海流金岁月的风尚,并且为上海这座城市赢得了应有的荣誉。

(作者系《新民周刊》主笔)

企业的 文化需求

文 / 王凯红

企业文化漫笔(四十一)

企业文化发展至今,已经没人会对企业文化是否需要提出置疑了。企业的一切活动都是为了满足企业的发展需求,同时也是为了满足员工的物质和精神需求。

与员工接触中,不时听到希望企业能经常开展文化活动的呼声,为什么?企业员工,为了职业每天“两点一线”,还有诸多的家庭琐事,长此以往,员工积压的精神负担难以释放,一定会给企业和个人带来影响的。拿强调企业环境与个人和谐的东方企业文化来讲,是非常重视如何满足员工文化需求的,这已经成为企业管理者十分关注的焦点。

丰富多彩的文化活动,是员工生活快乐和幸福的一种实际需求。现代企业不能只注重经济效益而忽视人性中对快乐的追求,企业必须以不断满足职工日益增长的精神文化需求为己任,建立起与职工队伍不断增长的知识水平和文化需求相适应的文化建设发展机制,这样才有助于企业的全面发展。

积极开展员工各种文化活动,可以加强企业员工之间的友情,促进管理者与员工的互相沟通,营造和谐氛围,形成良好的团队精神,为企业的全面发展奠定良好基础。一次文艺会演、一份企业内刊、一场体育竞赛,都会使企业员工感到集体的温馨及同事间的友情。我以为,工作之余,管理者与员工之间应没有上下之分,满足员工的精神文化需求,胜过说教和物质奖励,是管理者一种人性关爱的具体体现。企业靠什么求稳定?靠员工的生活富裕,靠员工共同的理想、信仰和

追求。简而言之,靠物质、靠精神、靠凝聚力。

让员工积极参与企业组织的各项文化活动,并将这些活动与企业的生产经营管理有机地融合在一起,会潜移默化地提高他们的文化素质,陶冶他们的情操,增进员工对企业的感情,这对企业发展是有利的。因此,有远见的企业领导总是从大局着眼,舍得投资、善于组织。着眼于长久,重视企业文化建设、丰富和活跃职工业余文化生活,不仅可以满足员工的精神生活需求,也是企业持续发展、全面提升能级的战略举措。

中华企业有着坚持开展群众性文化活动的优良传统,有着党工团等组织齐抓共管的优势和经验。我们要坚持不懈地推进这项工作,要让我们的员工始终以快乐的心情,面对每一天的工作、每一天的生活。当然,文化活动不能简单替代企业文化。但倘若企业连最起码的员工文体活动都开展不起来,那企业文化又从何谈起呢?

» Æ
1/2 ð
Ö Ü
µ Ä

郁闷

文
刘宏

“五一”黄金周，连续遭遇了几件事情，将几分郁闷说来与朋友们分享。

父辈原地下学生党支部的同学在绿波廊餐厅聚会，起因是欢迎来自大洋彼岸的同学，近十位华发耄耋老人慢慢品尝着制作精美的小点心，唠着岁月流逝，家长里短；恰同学少年时代那是一去不复返了，说起世事沧桑，不胜感慨。主角为报效祖国，多年前倾其所有并贷款，投资近两百万美元于大西北某氮电容器生产基地，与当地合作之初对方说得天花乱坠，什么条件都优惠，待优质产品顺利投产，行销一路通畅后，合作方就是说没有挣钱，不给他任何回报，找法院申诉，地方保护主义使他得不到任何保护，所有投资打了水漂不算，美国银行还起诉他追讨贷款利息，最后好歹当地法院出了证明，证明他确实无力偿还才得以作罢。现在只是住在养老院里，夫妻俩每月有一千多美元的养老金度日，好在三个孩子还孝顺，颐养天年没有问题。与座的老人们面面相觑，真不明白这为之革命奋斗一生的世道究竟是怎么了？！

小女平时喜欢的歌听不太明白，收看的电视节目大多只是娱乐、体育类，利用长假携女来到南京雨花台烈士陵园，这里有气势雄伟全国规





模最大的烈士纪念建筑群落，历史悠久的名胜古迹，郁郁葱葱的山林。让孩子懂得今天的幸福生活来之不易，懂得珍惜和感恩，这是自己由来已久的夙愿，到达修缮一新的陵园门口，明码标价赫然在目，成人必须购买四十元的门票，学生必须凭学生证进场，否则购票没商量。我倒抽一口冷气，学生证是没指望带了，尽管孩子身高已超过自己，可毕竟才念初二啊！不容我据理力争，把门的指向三三两两游客怀里襁褓中、手推车上的孩子说那才看得出是孩子，可以免单，实在令人贻笑大方！我真不理解，现在还有多少人记得让下一代接受革命传统教育，恐怕不会是大多数，为了让更多的后代永远记住那暗无天日的昨天，倍加珍惜今日，为什么这全国爱国主义教育示范基地就不能够免费向所有未成年人敞开大门？！

告别雨花台，带孩子去拜谒中山陵，中国民主革命的先驱孙中山先生在1905年同盟会成立时，把纲领“驱除鞑虏，恢复中华，建立民国，平均地权”阐发为“民族、民权、民生”的三民主义。至今“三民主义”横匾高高悬挂在中山先生衣冠冢前牌楼上方，蓝底白字与蓝天白云交相辉映，肃穆、庄重，发人深省。今天，历史的年轮已经转过整整一个世纪，与先生当年相比中央政府更是将民生问题列为重中之重，倡导构建和谐和谐社会，完善民主法制建设，可是从中央到地方的路程实在太过漫长了啊！

黄金周，股市是放假了，可是当今社会信息的传

播一天都休息不成，就象两年前疯狂排队抢房一样，如今股市对人的诱惑力着实太大，“谈股论金”者比比皆是，于机关、工厂、学校、地铁乃至小菜场，凡有人群处皆有股民，“保姆帮雇主炒股大赚却因报酬分配不均双方翻脸”、“广东路股市沙龙再现上世纪扎堆”的新闻居然可以上发行量数十万的报纸头版，不知道这是社会进步亦或是退步，股市永远是对的，涨是对的，跌也是对的，错的只是我们自己廉颇老矣，难以适从，难以应对这光怪陆离、千奇百怪的社会，地方诸侯居然可以光天化日下昧着良心不讲诚信，一方土地居然能够理直气壮地将烈士陵园设置为收费站点。

胡锦涛签署主席令公布《物权法》将于今年10月1日起施行，它是确认财产、利用财产和保护财产的基本法律，是调整财产关系的重要法律。据一些法律专家评价说，制订《物权法》的主要目的就是为了“构建完善的私有财产保护法律制度，依法保护私有财产，最终促使一切创造社会财富的源泉充分涌流”。

我多么真诚地希望一个人合法权利得到充分尊重的社会体制早日形成，物欲横流、理想不再被远远地摒弃，社会诚信体制早日建成，革命老人的遗憾不再。

我多么由衷地希望先烈们为之抛头颅、撒热血建成的社会依然健康，在雨花台下长眠的先烈们才会为之欣然释怀，无论时光如何迁徙，他们未了的遗愿将永远伴随着我们及后代的生命一路前行。



文 / 董辰卯

壶口走笔

我们离黄陵驱车向北驶去，赏不尽陕北高原风光。车进宜川地界后，我们从盘山公路上望去，黄河从崇山峻岭峡谷间飘逸而下，宛如一条金色的缎带，显得那么文静而秀气。进黄河壶口景区前，只见河床宽阔，黄石遍地，水流平

缓，荡有微波，默默地向南流去。忽见旁边河岸处有道飞瀑，浪花飞溅。有人问导游：“这是否为壶口瀑布”，答曰：“若这是壶口瀑布，我们用五个小时赶来，就不值了，真正的壶口前边哩！”

至景区徒步过河滩至壶口，

放眼而望，河东晋地原岭葱郁，以河为界，陕晋为邻。自古言道黄河之水天上来。它冲破青藏高原，劈开贺兰、吕梁山脉，一路浩浩荡荡，气贯长虹。流经此地，300米宽的河床，却骤然收至50米的河谷，激流湍湍，似万匹脱缰烈马，呼啸奔鸣；转瞬间，一跃跌入60米落差的圆形乱石谷潭，仿佛被一把巨大水壶尽收其中；落水击石，吼声如雷，金浪飞雪，雾气萦绕，形成了天下奇景——壶口瀑布。

只见那壶中黄滔咆哮翻滚，携万钧风雷，裹千重骇浪，冲击壶嘴，凿开十里龙壕，若游龙飞驰而去。它还要一鼓作气，穿孟门、越三峡、跳龙门、贯陕豫鲁大地，奔向大海。观壶口奇景，不由我心灵震撼，感慨万千。黄河——我们民族的摇篮，民族的魂魄，它养育了千百代聪明、勤劳、智慧的中华儿女，塑造了炎黄子孙不畏艰险、坚

忍不拔、百折不挠的品格，使我们华夏民族巍然屹立于世界东方，谱写出五千年文明历史的灿烂篇章。观赏壶口奇景，就是欣赏天然的黄河颂，欣赏民族振兴、中华腾飞的交响进行曲！伟哉壶口瀑、状哉中华魂、咆哮连九天、巨龙腾云来。

在壶口瀑布旁的乱石滩上，有许许多多大大小小的圆形石窝，状如春米的石臼，深浅不一，内壁光滑。传说这是大禹治水来回察看水情留下的马蹄印。紧挨瀑布处有一个二尺来长、一尺宽的脚印状石窝，传说是大禹在此下马时留下的脚印。大禹是历史上治水的英雄。人们崇敬英雄，总喜欢

把自然留下的奇观与禹联系在一起。我问导游这石窝作何解释，她说这纯属黄河水的造化。横荒千古，人类没出世之前，黄河就在此奔腾咆哮、穿峡而过了。河床岩石凹凸之处，引起河水涡流飞旋，日久天长，流水击石，凸处冲平，凹处深陷，天工造化，非人能为。如斯说来，颇有道理。事实上，壶口瀑布下的无底深潭，亦是天然的巨型石窝也。

黄河滩上的石窝多，这里流传的故事比石窝还要多。什么瀑布之下是龙宫，龙宫的西门在宜川小瀑布；大禹在锦衣村招亲为婿，三过家门而不入；李闯王过黄河，龙王相助等等，充满了神化色

彩。有趣的是禹治水成功之后，各地建有禹王庙，铭记大禹的功绩。而河滩上游的锦衣村至今还建有“姑父庙”，大禹是周家的老女婿，听起来活龙活现，有鼻子有眼，多么美好而动人的历史传说呀！

在河滩上漫步，既为瀑布壮观而震撼，为传说而感动，更为黄河壶口儿女的勤劳、聪慧而钦服。有位张旗老人，年过华甲，从宜川城搬到壶口落户，天天观察壶口，时时从中获取灵感，创作了《壶口奇景黄河人》三部近百万字的著作。与他闲聊，知道他正在为建“壶口世纪乐园”工程而奔波。我也乐意地购买了他的著作，作为参观壶口的纪念。

正准备离开壶口时，黄河滩石板上坐着的两个古稀老人引起了我的注意。他们头扎白毛巾，身着对襟白布衫黑裤子，脚穿当地土布圆口鞋，古铜色的脸上挂着微笑，白须飘飘，若同仙翁降世。他们手持老式长把旱烟袋，乐呵呵地与游人照相。不少游人坐在他们中间，两位老人主动配合，按快门时，不约而同地叫“茄子”。我打听了一下，老人是当地农民，都是76岁，天天在此以陪游人照相为乐事。我也甚感有趣，高高兴兴地与他们合影，亲密接触了这两位黄河壶口老人。



把握牛市特征 正确看待股市

文 / 徐磊



目前股市行情进入到了一个较为关键敏感区域, 尽管牛市趋势并未改变, 但从中线趋势而言, 本次调整在技术上定性为中期调整, 我们预计近40%个股面临中期调整压力, 而且许多个股前期在4300点形成头部区域将成为今年的高点。从短期行情判断4300点——3700点, 将是一个中期大盘波动的区域, 不排除有再度考验3500点的技术可能性。牛市熊股可能会出现, 风险和机会将出现较为极端的两极分化行情。

不过, 尽管部分个股可能已经走完了牛市最主要的波段上涨, 但这并不能改变人民币资产总体泡沫化趋势。我们预计一些以人民币计价流动性好的资产将出现另一次更为疯狂的上涨, 无论是房产还是股票都是一样。

目前社会资金在各种资产之间的流通渠道非常畅通。股权分置改革, 国企资金入市, 巨量发行基金, 保险和社保基金加大入市比例, 资产证券化及各种金融创新, 无一例外地都在疏通着资本流动渠道, 创造着空前的流动性。

社会要有足够多的可注入资产, 能讲出足够多的故事。股价是靠投资者的预期维持的, 如果不能给出良好的预期, 投资者也不会继续买入股票, 而会选择其他资产。相对来说, 处于经济快速上升期的经济体中优质资产和成长性企业较多, 为牛市乃至泡沫的形成创造了想象空间和情绪基础。就中国的现状而言, 由于股市刚刚复苏, 大量的优质资产还处于未上市状态, 可注入的资产极为丰富, 无论民营企业还是国有企业集团, 都具备持续注入上市公司的条件和利益动机。

在开放的市场环境下, 股市走牛必须具备市场成本的国际比较优势, 一个汇率被严重低估的国家, 其资产价格往往具有全面的比较优势, 一旦实行资本开放, 形成大牛市甚至股市泡沫都是不可避免的现象。



我们说，汇率是国家之间的财富游戏，所以一个国家汇率的持续大幅上涨常常会带来股市的超级泡沫。尽管我们可以算出从长期来看人民币至少有 60% 以上的升值空间，但从实际操作上看，我们既不可能在短期内大幅升值，也不可能对外汇储备大幅减持，我们只能在稳步提升人民币汇率的基础上，大力调整中国的产业结构，首先在出口政策调整上重拳出击，以最快的速度减少贸易顺差，扩大国内消费。但是，不论我们怎样调整都有一个基本的问题：10 万亿的汇兑损失如何避免，怎样减少？

由于中国的对外开放已经成为不可逆转的趋势，资本市场的开放也会加速进行。但由于人民币汇率的严重低估，在现有汇率水平下开放资本市场，对于中国而言是一种不可估量的汇兑损失，而我们的损失就是外资的收益，外资喊出：“买入一切以人民币标价的资产，包括垃圾”，真实反映了这种巨大的利益和外资的急切心情。在这种环境下，我国为了尽量减少汇兑损失的唯一手段就是在资本开放之前大幅提高资本市场的价格水平，用高估的资产价格平衡低估的本币汇率，因此提高 A 股市场估值水平，甚至是形成泡沫化趋势，不仅是一般投资者的主观意愿，也将是国家为减少汇兑损失必须做出的战略选择。

(作者系世基投资注册分析师)



上海二手房指数报告 (2007年5月)

【房源快速去化 买方格局改变】

2007年5月，上海二手房指数为1681点，较上月大幅上涨24点，环比上涨1.46%。

5月份，上海二手房市场表现相当活跃，虽然上半月受“5.1”长假影响，买卖比较平淡，但节后的二手房市场却表现出明显的回暖状态，特别是成交价格涨幅相当明显，成交量开始回升。

【板块出现普涨】

根据上海二手房指数办公室最新统计结果显示，各控制点二手房价格出现上涨，且涨幅均超过1%。

5月份，传统中心区域二手房市场继续维持强势。如：卢湾区整体涨幅为2.02%，区域内的淮海路以及打浦桥板块分别上涨3.86%和1.45%，售后公房均价也已经越过1.2万元/平方米；静安区整体涨幅为2.34%，涨幅列中心区域之首，区域内的静安寺以及

江宁路板块分别上涨1.47%和2.16%，南京西路板块的涨幅更是达到4.42%；长宁区整体涨幅也达到了1.36%，区域内的新华路以及中山公园板块分别上涨2.18%和1.98%。

其他次中心区域，如普陀区的曹杨长风 and 真北板块，整体涨幅为2.56%和2.21%；杨浦区的中原和控江板块的二手房价格涨幅较高，分别为2.6%和2.12%。

【优质房源去化快】

根据各方数据汇总显示，本月二手房的成交情况较4月仍有小幅增长，各区域内优质房源去化速度明显加快。除了市中心，闸北区的大宁板块、杨浦的中原和五角场板块等板块近期同样受到购房者关注，成交乐观。上海二手房指数办公室分析认为，交通、环境等具有优势的房屋将受到购房者的青睐，其销售速度较快，成交价格高于区域均价。

『卖方市场特征重现』

随着近期市场回暖，部分区域又重新转入卖方市场，不少房东频频坐地起价。在不少区域内出现半个月挂牌房源多次“变脸”的现象，房东们看到看房客一波又一波，担心原来的挂牌价偏低，利益受损，纷纷加价。而一些自住客迫于市场压力，顺应房东行为追价购房。由于卖方对未来市场的心理预期过于乐观，导致部分买房者不得不重新考虑置业需求，决策期被拉长，因此市场出现价格上涨，而成交量的配合度则不高。

『高端租金持续下跌 低端租金表现优异』

2007年5月，上海房屋租赁指数为1003点，较上月上涨5点，环比上升0.5%。本月租赁高峰期已进入尾声，但是上海房屋租赁市场租金仍保持着前期的走势。

上海房屋租赁指数办公室分析认为，目前租赁市场正趋于平淡，市场成交量有所萎缩。售后公房表现比较活跃，主要是租金低吸引了不少预算不高的客户，同时居住环境成熟也大大提高了出租率。

『高档房量价齐跌』

2007年5月，高档商品房平均租金较上月下降0.2%。其中，酒店公寓中一房租金下降最多，达1.0%，而两室和三室租金均下降0.1%。

上海房屋租赁指数办公室调查数据显示，5月份约七成区域的高档商品房租金出现下跌，其中，静安寺板块下跌1.1%，跌幅居前；南京东路板块紧随其后，跌幅为0.9%；新天地与南京西路板块也出现了一定幅度下跌，跌幅均为0.6%。上涨区域，如古北和徐家汇板块的租金表现较为坚挺，涨幅分别为0.5%和0.4%。其他区域，如陆家嘴以及镇宁路板块等则处于小幅调整状态中。

上海房屋租赁指数办公室分析认为，高档商品房近期仍将维持调整的态势，租金依然处于颓势，成交量有所萎缩。

『一般房租金平稳』

2007年5月，一般商品房租金环比上升0.2%，其中，两室和三室租金均较上月上升0.2%。

上海房屋租赁指数办公室调查数据显示，本月一般商品房租金表现较为平稳，涨跌幅度在0.5%以内，变化较小。通过对11个区的监测发现，除杨浦区出现0.4%的跌幅外，其余区域均有不同幅度上涨，但涨幅较小。其中，闸北区和虹口区的一般商品房租金本月涨幅较大，为0.5%。

各控制点表现较为平静，未出现大幅起落的情况。徐家汇板块微跌0.2%；梅陇、打浦桥和中山公园等板块则微涨0.2%；陆家嘴、大宁以及和平公园板块则小幅上涨0.5%。

『售后公房租金涨』

2007年5月，售后公房租金上涨0.8%。其中，一室上涨1%，两室上涨0.7%。

售后公房近期表现较为突出，租金上涨幅度有所放大，各区域租金均有上涨。如：静安区、黄浦区、闸北区以及杨浦区的涨幅均达1%以上，分别为1.6%、1.5%、1.4%和1.1%。其他区域的涨幅也较大，一般在0.5%以上。

上海房屋租赁指数办公室分析认为，在目前大环境下，上海经济高速发展仍然吸引着不少外来人口的涌入，这部分群体大多以租房来解决居住问题，同时又强调生活和交通的便利性。售后公房在租金低廉的同时又可以满足客户的要求，因此租金节节攀高。

(上海二手房
指数办公室)



工作动态

※ 2007年4月29日，中华企业团委组织召开了“共谋企业发展，推进公司精细化管理”——五四青年座谈会。公司领导张景载、印学青，上海地产集团团委领导夏时勤，经营集团和古北集团党委领导以及公司党群工作部、人事部等领导应邀参加。

※ 2007年4月29日，长宁区委书记薛潮，区有关委、办、局和虹桥街道领导一行到古北集团听取研究古北集团关于长宁区内项目进展情况。

※ 2007年5月26日，“2006年度中国上市公司市值管理百佳”在“第一届中国上市公司市值管理高峰论坛”上揭晓。中华企业股份有限公司位列第五十四位。

※ 2007年6月，经第五届优秀董事会秘书评选委员会的评选和上海上市公司董事会秘书协会理事会的确认，我公司董事会秘书印学青获得“优秀董事会秘书”光荣称号。

※ 2007年6月，“监事会工作”窗口已在公司信息管理系统开通，公司员工将有途径向公司监事会工作提出宝贵意见和建议。

※ 2007年6月，中华企业举办庆“六·一”员工亲子活动。

※ 2007年6月1日，公司在中华园会所召开“2007年成员企业业绩责任目标签约”会议。中华企业、古北集团和经营集团的高管层成员，以及有关部门负责人出席，李敏副总主持会议。

※ 2007年6月15日，中华企业连续5次跻身中国房地产上市公司TOP10行列。

※ 2007年6月18日，中华企业本部成立共青团中华企业本部支部。

