

12月征稿 2017你收获了 WHAT?

时间匆匆而过，2017年都发生了些什么？共享汽车走进了日常的生活，《人民的名义》里达康书记成为全民idol，我们迎来香港回归20周年，十九大的顺利召开……世界日新月异，而2017年的你，有哪些收获，年初定下的目标完成吗？小编期待你的分享，快来投稿吧！

征集对象：俊发集团全体员工

征集方式：请联系集团品牌部，接收一对一采访，
或将您的投稿发送至编辑部邮箱。

征集时间：截止12月20日

编辑部邮箱：junfa@junfagroup.com

联系人：品牌部 郝冬雨

《俊发VOICE》编辑部

VOICE



深度报道/

努力拼搏 迎接最好的时代

——俊发集团2017年四季度战略研究委员会扩大会议

陈劲松：房地产步入新时代

特别策划/

俊发，用行动力“艇”昆明！

员工文化/

人生的第一个42.195KM





PREFACE | 卷首语

齐心拼千亿，博出好时代

矢志不忘初心，时刻瞄准目标奋发进取。作为“城市更新综合服务商”，俊发从1998年成立以来，拼搏的步伐从未停息，与时俱进，行走在城市和时代的前沿。近日，在以“和未来好好谈谈”为主题的松茂会议上，与会人员深入学习十九大报告，探讨企业家精神，层层分解未来三年超千亿的跨越式销售目标。以焕然一新的俊发战略格局，迎接最好的时代。

在近二十年的探索当中，俊发明确了企业的核心竞争力和城市角色，也找准了在市场大潮中屹立不败的品牌基点。定位“城市更新”，对接国家发展大战略“城市更新、三旧改造”，扎根城市土壤、共鸣城市文脉、爱护城市自然，深度融入城市，

筑福人居，为创造更舒适居住条件、更优美环境、更丰富精神文化生活做出积极贡献。

得城市以土地，还城市以新生！从红嘴鸥保护、湖泊污染防治研究、“放鱼滇池生态保护行动”到成立昆明俊客会滇池保护中心，俊发已连续十年致力于滇池保护，在环境保护上一步一个脚印，俊发还承办了力“艇”昆明“2017中国昆明赛艇公开赛”，以实际行动尊重生态环境、保护母亲湖滇池。

面对未来，千千万万的俊发人，将以最饱满的激情、最坚定的信念，万众一心，向着千亿目标，迎接最好的时代！

《俊发VOICE》编辑部

CONTENTS

目录

RESTRICTED PUBLICATION 2017年 总第129期

NEWS POLICY 03

新闻政策

JUNFA NEWS 05

俊发广播站

REPORT 19

深度报道

努力拼搏 迎接最好的时代

——俊发集团2017年四季度战略研究委员会扩大会议

陈劲松：房地产步入新时代

关于十九大报告中房地产行业重要论述的理解和思考



PLANNING 23

特别策划

俊发，用行动力 **艇** 昆明

俊发基因：快乐工作 健康生活

践行企业责任与使命 做母亲湖的守护者



HUMANITY 33

俊人文

俊发城里的清华文科研究所

CULTURE 37

员工文化

人生的第一个 **42.195公里**

致不忘初心、砥砺前行的我们

KALEIDOSCOPE 43

万花瞳计划

俊园里的幸福人生

JUNFA
HEALTH CLUB 45

俊发员工健康俱乐部

S club想对你说

主办：俊发集团

顾问：崔庆鹏、李薛

主编：王宁

责任编辑：郝冬雨

视觉创意：Birthidea 博思堂*

设计总监：高丽

设计：代强 王志豪

出版：俊发地产有限责任公司

地址：云南省昆明市北京路987号俊发中心23楼

电话：0871-657 33333

传真：0871-657 14433

主页：<http://www.ynjunfa.cn>

邮箱：junfa@junfagroup.com



1 住建部等三部门： 坚持调控目标不动摇 防范化解房地产风险

11月21日，住建部会同国土资源部、人民银行在湖北省武汉市召开部分省市房地产工作座谈会，部署近期房地产工作。会议强调，切实防范化解房地产风险。一是坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重，引导好市场预期，防止出现大起大落。二是加强金融管理，平衡好房地产业与其他行业的资金配置，防止资金违规流入房地产。三是完善土地供应管理，提高租赁住房 and 共有产权住房供地比例，防止高价地推涨房价。四是引导住房需求合理分布，加快疏解人口过多、房价过高特大城市的部分城市功能。

2 房企携手银行 布局住房租赁市场

十九大以来，各城市“大力发展住房租赁市场”的举措竞相出现，租赁产业链条蕴藏的巨大市场空间吸引了各路企业纷纷布局。其中，最受瞩目的是房地产企业与银行业陆续进驻。截至目前，已有20多家百强房企启动长租公寓中长期发展战略；中信银行、建设银行、工商银行已携千亿元资金接踵进场。

3 租赁住房资产证券化提速 标准化公募REITs将破冰

目前还有多家租赁住房企业拟发行类REITs项目，相关产品有望在近期获批。据业内人士估算，潜在的市场化租赁公寓市场规模或达数万亿元，而资产证券化和REITs正成为住房租赁行业金融创新的重要手段，助其开拓融资渠道以及降低融资成本。伴随着国内监管层相关政策的出台和明确，标准化的公募REITs有望破冰。

4 广东省委书记： 深圳要强力推动大湾区建设

11月6日至7日，新任广东省委书记李希赴深圳调研，并要求，深圳要强力推动大湾区建设，把前海打造成为彰显中国特色社会主义巨大优越性的新平台、新标杆。李希还强调，要坚定不移实施创新驱动发展战略，打造具有全球竞争力的创新之都，坚持新发展理念，保持战略定力和战略耐心，加快实现经济发展质量变革、效率变革、动力变革。

JUNFA
NEWS
俊发广播站



11月12日，2018俊发集团校园招聘最后一站：昆明站，圆满落下帷幕！

01 11月01日，俊发集团携手优客工场，推动云南共享办公生态系统构建。



03 11月13日，俊发集团与易居企业集团在昆明俊发中心签订战略合作协议，强强联合，共谋未来！



02 11月11日，俊发集团高管团队及“新动力”学生兵齐聚昆明松茂水库，召开“2017年四季度战略研究委员会扩大会议”。



04 11月14日，俊发178公益之俊·悦读走进东川俊发希望小学，让孩子们越来越自信。



05 11月26日，由俊发集团承办的“2017中国昆明赛艇公开赛”圆满落幕。



06 11月27日，俊发集团与世联行签订战略合作协议，共同开启和探索房地产市场新时代，助力俊发三年战略的稳步实施。

努力拼搏

迎接最好的时代



努力拼搏 迎接最好的时代

——俊发集团2017年四季度战略研究委员会扩大会议

近日，俊发集团总裁李俊率领高管团队及2016届优秀“新动力”学生兵齐聚昆明松茂水库，召开“2017年四季度战略研究委员会扩大会议”。本次会议以“和未来好好谈谈”为主题，立足当下，深入学习十九大报告，探讨优秀企业家精神；洞见未来，不断突破，会议要求全集团要全力以赴，充分发挥“城市更新综合服务商”的核心优势，同心协力达成未来三年超1000亿销售目标。

学习十九大会议精神 迎接最好的时代

李俊先生将中城联盟论坛的主题“和未来好好谈谈”延伸至企业内部，要求所有俊发人深入学习党的十九大会议内容，弘扬企业家精神，不忘初心、艰苦奋斗，实现企业的跨越式发展。他谈到“在十九大报告当中，新时代中国特色社会主义发展的‘两个阶段’战略安排，为我们勾画出未来国家发展的宏伟蓝图，我们将迎来最好的时代。俊发经过近20年的发展，这期间经历了重重艰辛，也经历了非常多的变化！一路走来，俊发勇往直前，不断向前看、不断和更加优秀的企业进行对比，提高对自身的要求。因为有追求，所以有要求，在



最好的时代，努力拼搏了就无怨无悔！”

会议现场，大家积极讨论，为企业发展建言献策，“人民的美好生活需求”、“绿色共享”、“住房租赁”、“乡村振兴战略”等成为讨论热点词汇。十九大报告指出，“我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”。这种历史性的变化，既对党和国家工作提出了新的要求，更为企业的发展创造了新的机遇。俊发将以满足人民日益增长的美好生活需要为根本，坚持“房子是用来住的”，为市场提供更多优质产品和服务，为创造

更舒适的居住条件、更优美的环境、更丰富的精神文化生活做出积极贡献。

定位“城市更新” 强化核心竞争力

十九大报告中特别提到“实施区域协调发展战略。以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化。”明确了未来城镇化发展的路线。而国家宏观战略所提出的城市更新、三旧改造是城镇化、乃至改善民生的重要道路。这正是俊发“城市更新综合服务商”的核心竞争力与国家发展大战略的契合点，也是企业未来发展的机遇！

“早在2004年，俊发就提出‘百姓、政府、企业’三方满意原则，率先采用‘先安置、后搬迁、再拆迁’的更新模式，以实物补偿代替货币补偿的方式使老百姓获益。多年来，取得了良好的社会、生态效应和经济效应，实现多效平衡，多方共赢。2016年，俊发集团明确了‘城市更新综合服务商’的企业定位，我们要进一步梳理完善城市更新体系，不断强化核心竞争力，实现企业的跨越式发展。”总裁李俊先生强调。

得城市以土地，还城市以新生！截至目前，俊发共计开发“城市更新项目”19个，新建面积1885万平方米，新建学校40所860个班次，新建道路60条，建设市政绿化面积77000平方米，修建湿地3000亩……俊发集团在开发建设的同时，传承地段历史文化，修复生态绿化，完善交通及配套，推动城市的可持续循环发展。



布局全国六大区域 分解三年战略目标

截止11月份，俊发集团地产板块销售收入340.5亿元，排名“中国房地产企业销售TOP100”第50位，在昆明市场销售排名持续第八年保持第一。

未来三年，俊发将实行已进驻市场和未进驻市场的“两步并举”，布局长远稳健发展。一方面，对已经进驻的城市，俊发坚定执行“一城一策”战略，结合城市特点开展业务，集中资源做大做强。另一方面，俊发将抓住国家城市群发展的加速期，把握核心城市群的空间格局，选择优质城市进入，并深耕优质城市、逐步辐射周边，布局全国六大区域。

新生力量 燎原新时代

对于一个努力成为100分的企业来说，人是1，充当着最重要的部分，没有1，其他一切都是0！在俊发，所有员工的平均年龄只有33岁，这里充满了青春与正能量。而本次参会的20位优秀学生兵代表自于集团各个板块，入职仅一年半，能参与企业高级别的会议，体现出俊发对新生力量的重视与培养。



现场，新动力们积极踊跃、畅所欲言，从个人成长经历谈到国家战略部署，逻辑清晰、思维缜密，得到了高层领导的一致认可。

朱晓琳立足于工作岗位，面对企业未来三年的发展目标，谈到了以客户需求为导向的重要性。“我党一路走来走到今天，所秉持的初心是为人民服务。对应到企业发展，对战投而言，我要衡量所要拿的地块，是不是消费者愿意选择的区位；对营销而言，项目定位是不是当前客户主流所需的定位；对设计而言，产品到底是不是客户所真正需要的？当我们因换位思考与客户达成了心灵深处的共鸣时，相信离千亿的目标就不远了。”

善于总结和思考的岳龙，入职仅一年便晋升为工程主管。“个人的发展与企业的发展紧密相连，作为基层员工，我们要紧跟公司发展步伐，结合自身工作，找到



契合点，努力在契合点上下功夫，只有这样才能实现企业与个人的共同发展。任何一项工作，如果我们能把眼界提高到直管领导的角度来看待问题，处理问题，我们会看的更远，做的更全面。”随着俊发未来三年战略规划的逐步实施，人才需求大量扩增，此刻的“新动力”将纷纷走上管理岗位，扮演企业发展过程中的关键角色，用青春星火，燎原新时代！

会后，总裁李俊先生与参会人员一道参与赛艇训练，积极备战由俊发集团承办的“2017中国赛艇公开赛”。赛艇是一项团队运动，如同企业的发展，需齐心协力、同舟共济，才能发挥最大效能。面对未来，所有俊发人将团结一心，不忘初心，坚定信心，在挑战中把握机遇，为集团三年战略目标而努力奋斗，共同迎接最好的时代！



陈劲松： 房地产步入新时代



11月27日，俊发集团与世联行签订了战略合作协议，共同开启和探索房地产市场新时代。同时，俊发集团董事长、总裁李俊邀请，中城联盟轮值主席、世联行董事长陈劲松进行了主题为“房地产步入新时代——从谈西米亚到布尔乔亚”的讲座交流。

“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”习总书记这段话讲完，引发全场最热烈、持续时间最长的掌声。

这段话非常重要，结合整个十九大，代表了什么？住房制度提到这样的高度，叫住有所居，原来我们提“居者有其屋”，居者有其屋还有个拥有的概念，现在是“住有所居”的概念。基本概念不一样了，这里边把居者有其屋拥有的概念变为住有所居的概念，这是第一。第二，多主体供给，多渠道保障，租购并举，三条基本制度。

对比以前的基本制度，我们会发现完全不同。大相径庭意味着什么？意味着房地产进入新时代。新时代最主要的标志，十九大报告说得很清楚：1、增长速度已经不是主要发展目标了；2、投资让位于消费，消费将起到未来发展的基础作用，原先投资是基础作用，现在消费是基础作用；3、生产将让位于服务；4、要素数量投入让位于科技创新。未来整个中国大调子就是这四个。

长时间的掌声标志着从此中国房地产正式步入了新时代，这个新时代从现在开始一直到2035年，2035年就是从2020年开始的第二个十五年。这十五年就达到社会主义现代化强国这个目标。房地产的新时代有五个要点：

房地产新时代要点

- I、新时代的主要矛盾
- II、新时代中国特色的思想和基本方略
- III、新时代的基本目标
- IV、新时代的发展理念
- V、新时代的相关要点

一、新时代的主要矛盾

“人民日益增长的美好生活需求和不平衡不充分的发展之间的矛盾”，这是总的调子。原先是落后生产力和生产关系的矛盾，现在是美好生活的需求和不平衡不充分发展之间的矛盾。这个主要矛盾说了些什么事呢？怎么就跟房地产相关了？

1、消费升级已经发生，而且正在增长过程中

老百姓对美好生活的需求，这个事已经发生了，而且正在增长过程中，这是前提。为什么说消费取代投资？因为主要矛盾就是增长的需求，这是发生的事。只不过没有好好满足，不充分不平衡地满足。

2、什么是美好生活需要？

保障——基础

衣、食、住、行、学、医、养

升级——尊重和成长

社交、爱好、旅游、休闲、环境

自我实现——人生价值

自我实现

社、交、旅、休、环

衣、食、住、行、学、医、养

马斯洛三角

个人理解，老百姓对美好生活的需求类似马斯洛需求层次三角：有基础保障，然后升级——尊重跟成长的需求，最终是自我实现。生活需求最基础的就是衣食住行学医养，按照习总书记说的，就是“幼有所育，老有所得，老有所养，弱有所扶，学有所教，病有所医，住有所居”，这是最基本的美好生活的基础。美好生活升级那就是尊重和成长的需求，那是什么呢？社交、爱好、旅游、休闲、环境，这是美好生活的保障基础上继续升级的需求。最终是实现人生价值的自我实现的需求。

我认为房地产行业要重新构建，在住有所居的情况下，我们的美好生活需求到底是什么？不是拥有房子，那叫居者有其屋，现在叫住有所居。所居就是他有居所，而且这个居能够满足保障升级和自我实现，这是我们需求的一个重新定义，我认为这也是新时代最需要把

握的方向。原先说刚需，刚需就是拥有一套房子，现在刚需叫住，这个住要满足他最基本需求，同时要满足尊重成长。

举个例子，一个刚毕业的大学生来世联，原先说基本需求应该是在深圳买一套房，然后需求升级就是换大点的房，自我实现就是买套豪宅，这叫居者有其屋。现在不是，回到他的生活本身，保障就是衣食住行学医养，然后升级，房子是不是他的问题不大。他能不能满足于这些？假设他在惠州买套房，结果你说他想满足这些，确实挺难，他每天上班花三个小时，生活需求不平衡不充分。十九大之前，给人民群众的基本需求的定义可能都有问题，但现在回到了人民群众本身。

3、为什么发展是不平衡不充分的？

因此这个需求没被满足，为什么没满足呢？为什么发展不平衡、不充分？

I、产业升级没有跟上。目前整个一二线城市，换房子是市场的主力，为什么要换房？因为质量不行，设计、运营、负荷功能，包括我们的改造都跟不上老百姓日益增长的对美好生活的需求，产业需要升级。北京、上海、深圳都一样，市场主力从刚需已经变成了换房，为什么不是租购并举的呢？因为更没有，租个好点的社区，房子质量差，装修、短期租约也跟不上，整个就不配套，所以产业升级空间巨大。

II、地域不平衡。

III、结构不平衡。

IV、空间和内容不匹配。大量房子、商业楼宇空置，不匹配。年轻人还找不着好地方住，这个行业没有充分满足我们的消费需求。

V、金融与消费不匹配。

VI、产品与价格与使用者不匹配。

未来近二十年，政府可能会出台系列政策来解决这方面的问题，这是一个时代的转变。为什么说中国房地产步入有中国特色社会主义新时代？这就是十九大告诉我们的。

二、新时代中国特色的思想和基本方略

1、坚持全面深化改革

建设部部长在十九大的第二天被记者问，长效机制什么时候出？他说我们正在排时间表，但高压和严厉的调控政策是长期的。为什么？因为这个就是要坚持全面深化改革才能解决，否则解决不了。

为什么说调控是长期的、高压的而且是严厉的？因为：A、土地财政的改革和过渡是长期的；B、多主体供给和多渠道保障是长期逐步形成的；C、税收和金融制度的改革需要时间；D、城市基本公共服务需要时间落实。目前我们的宏观调控依然严厉、依然高压、依然长期，这个不会变。

I、土地从简单“自由竞拍”步入“基准竞拍”

宏观调控告诉我们，中国从简单的自由竞拍已经步入了基准竞拍这样一个土地财政的转变。什么叫自由竞拍呢？自由竞拍源于英国，英国是自由市场经济，价高者得，这套制度被香港拿去用。我们改革开放从香港学，所以说我们基本上是自由土地竞拍制度，这套制度在房地产旧时代跟我们的土地财政正好结合起来，并且对中国产生了巨大好处，完成了原始积累、资本化，然后有钱引进产业、修公路、修机场……这是哪儿的钱？一大半来自土地财政。

这个已经走了超过30年，这次宏观调控土地这一块，为什么要开始抽签？为什么又推出50年持有？为什么推出来不分产权？为什么要限价？这跟自由竞拍制度不一样，而且可能还得查资金来源，为什么呢？因为我们可能会转向基准竞拍制度，这个制度是德法欧洲大陆法系的一个土地制度，这个土地制度跟英美自由市场制度是不一样的。

比如说德国，规定当地土地大概45%得卖给当地人，而且还得卖给个人，不能卖给公司。英美和香港法的土地制度和土地财政，发展了几百年了，土地供应还是多主体的，比如有些地是个人的拿去卖了。我们不是，我们只有政府在卖，政府是唯一的土地供应方。

不管是英美还是香港都产生了集中度急剧加强。中国比他们还快，集中度比他们快得多。为什么？因为自由竞拍。德国也是不小的国家，国力也很强，但没有特别出名的开发商。德国是基准竞拍制度，多主体供应。

这就是两个体系之间的转换，这种转换在中国会逐

渐从土地财政过渡到修正的土地财政。这土地财政一时还废不了，有些地方还得这样做，但有些地方就得学德国，德国叫历史基准竞拍，评估等很多条件，看合不合适，大家决定。这些事将会在中国主要的一二线核心城市开始实施。一旦这样做，大规模的土地、大项目可能就主要集中在三线了，一二线大规模的完全市场化竞拍要让位，这是未来中国房地产最重要的一个深化改革的方向。

II、多主体供应

什么叫多主体供给？原来我们唯一的土地供应方是政府，农民的土地想进入市场，不行，得政府先拿回来，先补交地价，然后政府先征地。为什么其他国家没有这套呢？因为其他的国家的政府没有权力征地。所以说房地产在过去30年对中国发展起了至关重要的作用。

从唯一的土地供应方变成政府、集体、企业和个人，因为农地又延长了30年，实际上可以视为农地无限延长。一旦这样，集体企业甚至个人宅基地都有可能进入市场。原先单一主体，现在变成多主体，那么政府就会从唯一的土地供应方，转变到同时制定规则，监督规范土地市场。因此我认为从集体土地用地，直接进入租赁市场开始，政府会不断出台不同的政策来适应，然后市场我怎么监管，这个就是多主体供应，跟以前就不一样，你看是不是步入了新时代。

III、多渠道保障

原先唯一的保障就是政府，从房地产保障房来说，那就有政府的人才公寓、集体用房、公有产权用房、公共租赁用房、个人租赁用房。多渠道保障，政府的职能是什么呢？把房地产的这一产权束拆分，拆成保障那个，规范市场。然后对市场租赁进行补贴，补贴房子就是公有产权，补贴你住，住有所居就给你租赁补贴。这就分为各种类型的，满足不同人民日益增长的美好生活需求。

IV、租购并举

租购并举最大的问题就是金融和税收制度，使得通过资本市场能够形成租赁的闭环。

这是我认为是中国房地产全面深化改革的最主要三项。

2. 坚持以人民为中心

谁是人民？不能是炒房子的人。“要把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”，而不以GDP为目标。我们理解的人民只能是以绝大多数中等收入以下的人民，满足他们。

十九大原话：“履行好政府再分配调节职能，加快推进基本公共服务均等化，缩小收入分配差距”，谁跟谁收入分配差距大？就是有房和没房的收入差距大，这是财产收入。劳动收入由市场管，财产收入由政府管，全世界政府都管，香港是最自由市场经济，也管财产性收入，不能差距太大。有房和无房在中国是最大的收入分配差距之一，严厉打击炒房，限制房地产交易，减少拥有者的持有收入。我认为是一个必然的选择，否则怎么缩小差距呢！

将来怎么生活？我党给我们描述出来了：“简约、适度，低碳、绿色的生活方式，反对奢侈浪费和不合理消费，开展创建节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区和绿色出行等行动。”

跟房地产建筑相关的碳排放量占中国总碳排放量的40%，中国房地产占全球碳排放量的8%。这事我是太了解了。本人是中国房地产绿色供应链行动委员会主席，一到国际上讲，他们就知道了，你们这碳排放厉害。中国房地产建筑相关的碳排放超过世界97%的国家，这么大。能不出台严厉的措施吗？目前环保影响到了原材料价格，未来环保会大幅增加建筑成本、改造成本，并改变我们的生活方式。因此现在大家做设计、规划、绿色住区、绿色建筑、绿色采购，这不是说一说的。很多制造业企业生产原材料不把这当回事，现在都不让开工了。中国已取代美国，成为全球环保的核心领导力量。

3. 坚持新的发展理念

“创新、协调、绿色、开放、共享，新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。”大家要多理解什么叫“同步发展”，同步发展就是平衡发展。主要内容是什么呢？新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化。农业现代化节省出入口，进入新型工业化、城镇化和信息化的服务业，同步发展的概念取缔了“优先发展”。

建国时毛主席说优先发展重工业，为啥？那时候穷，全面发展咱们没资本；后来，邓小平说优先发展轻工业、农业，要先吃饱肚子，先挣着钱，先就业，然后各个城市都有了优先发展的行业。但这个理念不代表各个城市没有定位，而是以全面均衡发展为前提。

房地产，也是因为产业没发展起来，一般都是新城先规划，再修路，然后卖地，最后再引进产业；所以原先房地产是龙头，过去二三十年是这么干的。现在不是，城镇化的架子都已经搭好了，现在就是均衡的产业发展。那么房地产的角色，就从原先的三通一平的资金导入者变成产业发展空间的提供者，一定要把自己的角色定位好。

谁知道产业怎么干？原先谁都不知道，房地产也不知道。比如说新型工业化，化工工业园、汽车产业工业园等等，但是因为谁都没干过，房地产往前闯，干也就干起来了。但你到德国、美国、英国去，看那工业园是谁干的？没有一个房地产开发商，全是产业的龙头、巨头在干，比如化工品巴斯夫工业园、宝马工业园。

所以从这儿开始，房地产实际上就从领先所有产业开始进入配套，提供服务，是空间提供商。量大不大呢？依然是巨大的。但你的角色也开始变化，不再是产业的带动者，而是产业的服务者。因此房地产商转型做产业园，首先得是这个产学研的人，这个产业没搞过，这事凭什么干呢？

三、新时代的基本目标

小康目标和社会主义现代化强国，跟GDP统统没关系了。2020年，我认为跟房地产相关的就是四个战略：区域协调发展战略、乡村振兴战略、创新驱动发展战略和可持续发展战略，这是小康目标。



然后进入下一个15年，2035年我们要达到中等收入比例明显提高、城乡差距和居民生活水平差距明显缩小、基本公共服务均等化、生态环境根本好转这个目标，这就实现了中国梦。中国梦是什么呢？中国特色社会主义现代化强国。你说GDP多少，这事说不清楚，这就不可持续。

1、什么是区域协调战略？

十九大这么说：“以城市群为主体，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化。”说得可清楚了，把路径都告诉你了。以城市群为主体，然后怎么构建大中小城市和小城镇的协调发展呢？因为大城市比如说京津冀，北京为什么要搞雄安新区？实在是大城市已经那样了，必然要有这个举措，这叫城市群协调发展战略，主体是城市群，然后大中还得协调。什么叫协调？协调就是产业转移，协调就是人口转移，否则怎么协调？原先中国城市不协调，就是县和县竞争，现在开始协调了。然后农村转移人口市民化加快，不加快转移人口，城乡差距和居民生活水平差距明显缩小这个目标，就很难实现了，所以和我们这个区域协调战略息息相关。

2、基本目标的特点

基本目标的特点

- A 无GDP目标
- B 强调协调和平衡
- C 指出了实现的路径
- D 新时代，加快农业转移人口市民化是重中之重，否则不能达成2035年的城乡和居民生活水平差距明显缩小的目标
- E 城市群大、中、小城市协调，意味着城市群中小城市具有巨大的机会

第一没有GDP，第二强调协调和平衡，第三指出了实现的路径，新时代加快农业转移人口市民化是重中之重，否则根本达不成2035年这个目标。城市群，大中小城市协调，意味着城市群中小城市具有巨大的机会。机会在哪里？城市群的中小城市的巨大机会，也是房地产的巨大机会。

四、新时代的发展理念

新时代发展理念，怎么发展我党都说了。从“高速增长”到现在叫“高质量发展”，从高速增长变成高质量发展，这是主题，发展理念。怎么实现呢？



“优化结构”和“转换动力”，优化结构说得清，什么叫转换动力呢？动力是什么？动力就是钱，别的也说不清楚。钱的努力方向就叫转换动力，原先鼓励GDP，现在不是了，现在鼓励别的了，那就叫转换动力。

比如鼓励科技创新，就告诉你怎么实现。通过“质量变革、效率变革和动力变革”，重要的方向在哪儿呢？这都是习大大的原话：“实体经济、科技创新、现代金融和人力资源。”四大方向转换动力，因此我们认为对实体经济的关注和优惠会持续，科技创新也一样。

现在想一想，科技创新对世联也是极其重要的。世联在科技创新方面没那么强，比如我们的客户通数据化这方面虽然一直在进行中，但要奋起直追才行，否则世联金融怎么快速响应客户。

那么新的增长点和新的动能在哪里呢？习大大英明地指出了以下几个方向，我觉得应该重点关注：新的增长点中高端消费，我们习大大对市场多了解，中高端消费就是消费升级；创新引领，中国的创新引领目前在全球不数第一，美国都不好意思说自己第一；绿色低碳、共享经济、现代供应链和人力资本，会往这几个方向走。我们要沿着十九大指明的路，习大大指出的方向奋勇前进。

中高端消费是新的增长点；创新引领是新的增长点和基本的动能；绿色低碳我认为会出台严厉的措施和补贴；共享经济，中国人口这么多不共享能低碳吗？比如

说摩拜、OFO。共享经济在世联，世联空间、红璞公寓其实都是。现代供应链，供应链几乎成为每一个行业的核心，改革供应链，比如世联装饰；人力资本服务，人民是奋斗的核心目标，人是谁？人力资本服务。所以我们世联的人力资本服务，我们也要好好地跟上时代，引领我们这个行业，比如说合伙人计划等等激励措施。

五、新时代的相关要点

新时代还有相关的要点，都是十九大说的：

1、关于宏观调控

“创新和完善”，原先创新就没太提宏观调控，现在是创新，不创新宏观调控的路在哪里，必须通过一系列的创新。“发挥国家发展规划的战略导向作用，健全协调机制”，什么叫协调机制呢？就是每个部门跟部门不协调、区域跟区域不协调、县跟县不协调。

关于宏观调控

“创新和完善宏观调控，发挥国家发展规划的战略导向作用，健全协调机制。”

2、关于“财产性收入”

“拓宽居民劳动收入和财产性收入渠道”，“拓宽”，并没有说财产收入全给挡了，只不过不能炒房。所以说对房地产的管制，本人认为那就是财产收入，炒房是财产收入。拓宽是啥概念？拓宽有更多的财产性收入来源，比如P2P、比如租赁REITS的发行、比如资本市场的继续扩大……更多的品种也是拓宽。说拓宽包括PE、未来合伙人计划，比如说你当红璞的老板行不行？当然行，红璞给你打工，为你挣钱，这就是你的财产性收入。所以说在这方面的探讨，还应该持续而且加快，对老百姓的财产性收入，习大大指示要拓宽。

3、关于养老

“推进医养结合，加快老龄事业和产业发展”。这话你们听着好像没啥感觉，养老行业听了欢呼雀跃，为什

么？因为定位为了“产业”，原先养老是事业，这次定义是产业。产业是什么？市场化，不市场化怎么产业？养老得挣钱，不挣钱咋干？一般来讲跟钱没关的叫事业，比如事业合伙人，意味着职业生涯就水平高，但跟钱相关的叫产业。所以说养老产业是房地产未来转型的一个重要方向。

4、关于金融

三件事：I、“服务于脱虚向实大主题”，不能脱实向虚，金融不能给人配资炒股，不能全是虚的，全盯着资本市场了，钱投到实业上就没多少了。II、“货币和宏观审慎双调控”。III、“守住风险底线”，目前中国如果说有风险，一个是房地产暴跌有风险，一个金融出现大面积提款困难、高现兑付。提示我们金融真的要按习大大说的做，因此未来货币实际上是中性偏紧的，双审慎调控。

中国未来20年，我认为是更加辉煌的20年。总结十九大，增长速度已经不是主要发展目标；投资将让位于消费；生产将让位于服务，尤其是房地产；要素投入让位于科技创新。抓住产业升级和区域、结构不平衡的矛盾，然后具体问题具体分析，新的空间内容时代开始了，这就是中国房地产进入了新时代。



关于十九大报告中 房地产行业重要论述的理解和思考

集团战投管理中心/李 炜



二、重要论述
三、弘扬企业
四、如何运用

新时代、新思想、新目标、新征程！十九大为中国未来发展绘就了新蓝图，备受全国各族人民关注和期盼。为学习贯彻党的十九大精神实质，俊发集团积极召开学习党的十九大精神专题报告会，开展全员学习活动。除此之外，在“松茂会议”期间，投资策略部经理李炜，为大家深入解读十九大报告中房地产行业政策方向。

习近平总书记在党的十九大报告中指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位进一步明确了我国房改的3大重要事项：住房定位、住房制度、住房目标，其中住房制度和住房目标都有新内容、新提法。

在住房制度中提到3条重要内容：多主体供给、多渠道保障、租购并举。对于多主体供给，是我国在住房供给侧结构性改革中所要推出的改革措施，创造条件让更多的社会资本、民间资本投入到住房的供给建设中，进一步拓宽原有的住房投资渠道。对于多渠道保障，表明我国将推进住房供应的多种渠道的探索，比如最近刚推出的共有产权住房，多种渠道的探索将进一步增加我国住房方式的多样化、灵活化。对于租购并举，表明我国将继续着力于同时建立和建设住房购买市场、住房租赁市场这两大类市场，以住房租赁市场的发展来减缓住房购买市场上的压力，促使我国的住房方式更加多样化、灵活化，更加满足人民的多种住房需求。

政策风向：防控房地产风险不容有失

随着房产价值在居民财产中的比例不断提高，目前政策中加码房地产风险防控不容有失。大量人口从中小城市流向大城市，只有少数十几个城市有持续吸纳跨省

流动人口的能力，更重要的是，这十几个城市的金融资产占我国所有金融资产的一半以上。一旦这些城市的房地产市场崩溃，也就意味着50%以上的金融资产中的70%突然就没有了，这个问题不容小觑。我国超大城市和特大城市吸纳的常住人口超过了总人口的50%，相比之下，中小城市的人口吸引力较低。随着大城市规模继续扩张，人口的聚集效应在未来会更加明显。在近期内国家就会逐级建立住房市场监管体系，重点关注“房价泡沫城市”的风险防范和隔离。

对于十九大后的政策导向而言，削减房地产的投机和投资属性，降低金融杠杆等，是增强系统韧性的长期之策。增加低收入者住房供给渠道、丰富调控主体工具手段等是应对不确定性风险基本途径。强化调控主体的灵活性、适应力和协调性，摆脱房地产投资和土地财政依赖症，则是防范房地产市场“黑天鹅”“灰犀牛”的不二选择。

政策保障：多渠道增加住房供给

十九大报告多次提出住有所居的表述，流动人口是我国特别是特大城市中最大的住房困难群体。2016年，中国流动人口的整体规模大概是2.4亿，约占城镇

人口的30%，而这些人主要集中在特大城市。租住城中村私人住房是特大城市流动人口住房的主要形式。然而，传统城中村改造模式面临3大难题，一是排斥性改造，没有考虑农业转移人口市民化的居住和发展需要，不符合新型城镇化发展的需要；二是公共空间不足，特别是生活类和文化类公共空间缺乏，没有形成现代城市居住区相匹配的人居环境；三是交易成本高。随着城中村的改造，流动人口只能不断向外搬迁扩散，越住越远。

流动人口的住房最终要通过市场解决。在广东已经开始以城中村改造为抓手，为大城市流动人口提供“二二四二”的供给结构。20%的高收入外来常住人口自行购买或租赁住房；20%中低收入单身者居住企业或开发区的职工宿舍；40%中低收入者通过包容性城中村改造，租住农民提供的合法的可支付健康住房；20%低收入者依赖政府的公共住房，以最大限度降低特大城市市民化的公共成本。

从供给侧的角度讲，多主体供给、多渠道保障、租购并举这几个关键词之间是互相联系的，而不是孤立的。从需求侧来看，意味着不同的群体可以有不同的定位、不同的选择。构建住房长效机制，要从更大的层面进行统筹，比如城乡之间、地区之间、城市群之间。

2015年，全国人大常委会通过相关决定，推进农村“三块地”改革试点，即农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点。近日，全国人大常委会又通过决定，改革试点期限延长一年至2018年12月31日。今年8月，国土部、住房和城乡建设部印发方案，确定第一批在北京、上海等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。这是重大的突破，对于打破一级土地市场垄断，完善市场机制具有重要作用。”吕萍说。

“三块地”改革使住房的供地规模和空间规模得到极大拓展，使得城乡住房的局部供求矛盾得到缓解。城乡土地供应关系的进一步理顺，住房保障的进一步完善，城乡居民选择能力的提升，将促进住房市场的健康发展，有助于住房长效机制的构建。

政策反应：租赁市场加速发力

近年来，住房租赁市场出台了一系列政策措施。近段时间以来，各地政府更是密集出台配套政策，发力租赁土地供应。北京表示今后5年将加大租赁住房供应，计划供地1300公顷，建设租赁住房50万套，并主要通过集体建设用地安排。上海则提出“十三五”时期新增供应70万套各类租赁住房。近期多个城市还推出“租购同权”等举措，大大提高了租房的吸引力。

多家银行也宣布进军住房租赁市场。例如，中国银行将在住房租赁市场相关的土地供应、试点租赁住房建设、租赁管理平台建设、住房租赁金融创新等领域开展合作。金融机构进入，必将为租客端、供应端和产业链带来非常多的变化。

长期以来，我国租赁市场以个人分散租赁形式为主，据统计，美国由机构持有或管理房源占比30%，日本高达83%，而我国不到5%。伴随国内消费升级，房地产信托投资基金（REITS）趋于成熟及租赁制度的完善，规模化的专业运营机构崛起是大势所趋。目前除了链家等房产经纪公司旗下的长租公寓外，万科、万达、龙湖等大型房地产企业也纷纷涉足这一市场，还出现了大量独立品牌的创业项目，如新派公寓、魔方公寓、优客逸家等。据杨现领观察，目前集中式公寓增速显著高于分散式公寓。

租购并举是一个动态平衡，相对过去总体上更强调“租”，但不同地区根据不同市场供求会有不同的选择。在杨现领看来，不是所有城市都适合发展租赁市场。三四线城市的库存已经很高，而一二线城市因为房价太高，租赁会有更多的机会。以北京为例，人均居住面积已经超过30平方米，但租客的平均居住面积大约只有12平方米，这是非常大的缺口。

住房租赁业将成为房地产市场发展新引擎。未来10年，租赁业将是我国房产市场中增长空间最大的市场。租金回报率将平稳上升，租售比逐渐趋于合理水平，B2C模式份额扩大。企业的服务也将更加多元化，全要素运营效率提升，形成“供给—运营—服务”产业链。



俊发， 用行动力“艇”昆明

——“2017中国昆明赛艇公开赛”圆满落幕

“一艘赛艇就是一个现代企业的浓缩，俊发在搞好企业经营的同时，也会尽好企业公民的社会责任，创造一个有利于良性循环发展的环境，为塑造美丽春城做出积极的贡献。”

——俊发集团董事长/总裁李俊

11月25日、26日，由中国赛艇协会、昆明市人民政府、云南省体育局主办，俊发集团承办的“2017中国昆明赛艇公开赛”在昆明草海大坝举行。大赛在2016年基础上，进一步扩增赛事规模，提升参与深度，融入体育健康，生态环保等核心板块，进一步助力打造昆明辐射东南亚的国际化、全民健康的城市新名片。

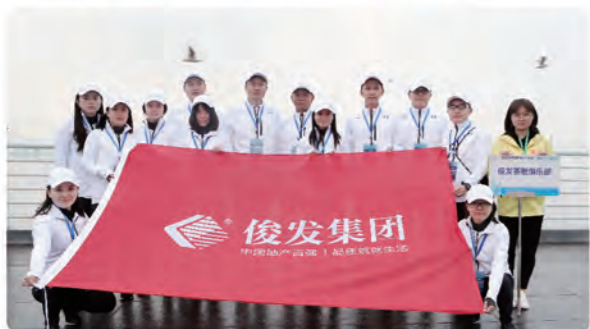


昆明市市长王喜良在开幕式致辞中表示，“滇池是昆明的母亲湖，哺育了一代又一代昆明儿女，孕育了多姿多彩的古城文化，赋予了昆明舒适怡人的气候，也造就了独具魅力的湖光山色。近年来，在中央、省及各方大力支持下，昆明通过实施滇池保护治理六大工程，有效修复了滇池的生态系统、自然环境、人文景观，滇池水质得到持续改善，优美的滇池环境，吸引了国际国内

各类重大赛事。昆明成功举办了世界龙舟锦标赛、中华龙舟大赛、上合昆明国际马拉松赛等赛事，“世界春城花都、历史文化名城、中国健康之城”的影响力、美誉度在不断提升，昆明正在走向开放、包容和自信的新时代。”

本次比赛设有3大板块：中国杯水上赛艇公开赛，“百座名城，万人赛艇”划船器大赛和“最享春城·共健康未来”企业家昆明峰会。赛事吸引了来自中国内地、中国香港、中国澳门和日本、泰国、印尼、越南等国家和地区的47个代表队共800多名运动员参赛。俊发赛艇队在男子1000米八人单桨项目中荣获二等奖，在女子1000米四人双桨的比赛中获得三等奖。

本次比赛是向世界展示昆明的窗口，也是贯彻落实习近平总书记在党的十九大报告中提出的广泛开展全民健身活动的具体实践。滇池清，昆明兴！作为本次大赛的承办方，俊发从点滴细微的公益行动，到参与滇池西亮塘湿地、海东湿地的保护性建设，到成立“俊客会滇池保护中心”，全面践行生态环境保护工作，推动昆明绿色健康经济的发展，始终以实际行动力“艇”昆明！





赛艇俱乐部外，俊发还成立了长跑、户外、羽毛球等八大俱乐部，“快乐工作、健康生活”的理念根植于俊发企业文化的基因当中。在这一理念的推动下，俊发以运动为切入点，通过举办“跑向WE来”、“业主羽毛球赛”等一系列运动比赛，积极倡导绿色健康的社区文化生活，推进与城市发展更深层的联系。

俊发基因： 快乐工作 健康生活

一桨溅起千层浪，千声呐喊响彻云霄！
阳光明媚，碧水蓝天下成群结队的红嘴鸥在水面上飞舞，一艘艘优美而有力的赛艇，轻盈地破水而行……伴随着裁判一声令下，四支赛艇如同离弦之箭，从起点出发，一瞬间队员们的口号和四周此起彼伏的加油声点燃了整片赛场！随着时间的推移，各队间的距离渐渐拉开，俊发赛艇队很快地脱颖而出，四人双桨合力并发，向着终点极速冲去！



划桨有多筋疲力尽，胜利便有多喜悦振奋！俊发赛艇俱乐部派出20名选手参加此次大赛，共斩获“男子1000米八人单桨二等奖”、“女子1000米四人双桨三等奖”两枚奖牌。获奖那一刻，队员们心情激动，甚至相拥而泣，忘记了双掌的疼痛，磨破的手上还在渗着血渍。

会长苟华平介绍，俊发赛艇俱乐部的成员均为企业员工，俱乐部自成立至今仅1年时间，每周有一天固定时间进行训练。为了备战本次比赛，全体队员连续两个月放弃休息，全力备战。
追溯到一年前，赛艇俱乐部刚刚成立之时，队员初次参加赛艇培训的场景，那时训练场地设在昆明松茂水库，山清水秀但水深不见底。初次下水，每个队员面对茫茫水域，需要克服极大地心理障碍，依靠所学技能自行调整身体平衡和行驶节奏。“有位同事第一次参加水上训练，由于操作不够熟练导致翻船，但双脚紧紧卡在

赛艇里。此时站在岸边的一位女同事没有丝毫犹豫和迟疑，未来得及脱去外套，立刻潜到水下，帮同事解开鞋带。”俱乐部会长苟华平说。赛艇注重整个团队的分工、协作、配合，越是遇到问题和困难，越是能体现出团队的温暖和凝聚力。比赛过程中只要有一人频率出错，哪怕是很细微的动作差异，整个队伍都会受到影响，事倍功半。

融资管理部的徐娜娜在训练当中有责任感、有担当，很多同事都被她的正能量所感染，“公司员工众多，不常同部门的同事之间，很少有机会能认识彼此。参加俱乐部活动，拉近了员工之间的距离，我们是一个团队也是一个大家庭，共同合作、相互帮助。入职四年多，对公司的认同感和归属感更加强烈，感谢俊发！”

赛艇精神即是团队协作精神，它的精髓是同心协力，这也是俊发一直所倡导和坚持的企业家精神。除了



践行企业责任与使命 做母亲湖的守护者

“滇池，是我们的母亲湖。保护滇池、治理滇池污染是我们义不容辞的责任。”

—俊发集团董事长/总裁李俊

赛艇运动作为奥运会的传统项目之一，起源于17世纪的英国，随着时代的发展，赛艇运动逐渐风靡全球。2016年11月，中国赛艇大赛首次“艇”进滇池，这项运动对水域水质的要求非常高，大赛选择在滇池举行，是对滇池水质和环境的认同。而在十年之前，滇池内的水质被评定为劣V类，滇池一度成为国内污染最为严重的湖泊。

随着政府对滇池治理工作的推进，俊发西亮塘湿地公园、海东湿地公园等十余个湿地公园相继建成，昔日的荒芜滩涂一步步完成美丽蜕变，滇池水质也得到改善。全国人大环境与资源保护委员会法案室主任翟勇表示：滇池作为云南省最大的淡水湖，它的治理与维护一直是水环境保护最为关注的一部分。通过多

年的努力，在滇池流域经济快速增长，人口不断增加的情况下，滇池水体水质总体保持稳定，主要污染物稳中有降，基本遏制住了滇池水质恶化的势头。“苹天苇地，翠羽丹霞，九夏芙蓉，三春杨柳”，如今滇池湿地跻身全国十大湿地榜首。

湿地，不仅具备涵养水源、净化水质、调蓄洪水、调节气候等功能，也是许多珍稀野生动、植物赖以生存的家園。在俊发·西亮塘湿地公园和俊发·海东湿地公园，云南省环境科学研究院设立了湿地生态净化功能的检测和试验点。其中，西亮塘湿地公园项目的试验区被列为“十二五水体污染控制与治理重大科技专项”，成为环保科普教育示范基地的浓缩展示区。

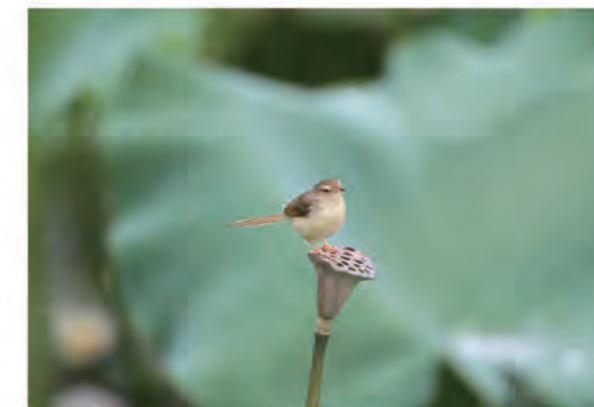


俊发十九年来，始终怀着对于自然环境的敬畏之心，把绿色发展放到重中之重的位置，在企业发展的同时，持之以恒地对昆明母亲湖滇池进行生态环保行动。“我们特别不能忘记昆明这座城市，给予我们太多的资源，给我们提供了发展的空间，让一座座俊园呈现在了这座城市。我们深受这座城市的滋养，深受母亲湖滇池的哺育。饮水思源，呵护滇池，热爱滇池，已经成为了俊发人的共识，我们也以实际行动表达对母亲湖的无限情深”。在“我爱母亲湖”之夜典礼上俊发集团董事长/总裁李俊表示。

滇池清，昆明兴。俊发在昆明市“四退三还一护”（退塘、退田、退人、退房，实现还湖、还林、还湿地、护水）的生态建设中，做出了积极的贡献。其中俊发·生态半岛项目，拆迁农户1300多户，规划建设湿地3000多亩。目前，已经建成并向市民开放1000亩环湖海东湾湿地公园，500亩西亮塘湿地公园，而1400亩海东主题运动公园也即将对市民开放，这只是俊发在滇池保护行动中的一个缩影。

“绿水青山就是金山银山。”从山水林田湖草的“命运共同体”初具规模，到绿色发展理念融入生产生活，再到经济发展与生态改善实现良性互动，绿色

生态文明建设正推向新的高度。作为城市更新综合服务商，俊发在不忘企业健康稳定发展的同时，将严格履行企业公民的社会责任，努力创造更多的社会效应、生态效应和经济效应，用行动力“艇”昆明！



十年， 俊发致力于滇池保护的足迹

- 2006年，俊发集团捐助云南鸟类协会，进行红嘴鸥保护。
- 2008年，出资100万元人民币资助“昆明滇池（湖泊）污染合作研究中心”致力于湖泊污染防治的研究。
- 2009年，俊发集团聘请苏黎世前市长托马斯·瓦格纳先生，出任滇池湿地公园生态环保顾问，随即开始了西亮塘湿地公园等共计3200亩三大湿地公园建设。
- 2010-2013，连续四年全程支持参与“放鱼滇池生态保护行动”，发起业主和员工参与到滇池治污行动中。
- 2016年，举办“感恩十八载，俊发再出发”2016“我爱母亲湖之夜”公益活动，成立“昆明俊客会滇池保护中心”，并首发捐赠100万元。
- 2017年，昆明俊客会滇池保护中心与云南省环境科学研究院签署水质跟踪监测技术服务协议，为湿地建设提供严谨的数据支持，更科学、有效的进行滇池环境保护。

后记：

如今，俊发·西亮塘湿地公园、环湖海东湾湿地公园早已全景呈现，在鸟语花香、绿树成荫的背后还有很多不为人知的故事：

其中，西亮塘湿地公园有164万株水生植物，16970棵乔木，16170株竹类，57种苗木花草，37种水生植物和11种鸟类……

园林景观师马青山，亲历了西亮塘从一块土地开凿成塘，到各种植物、鸟类种类的选定和引进，再到湿地公园完美呈现后的维护和保养，以及建立环保科普教育基地的过程。

开始做湿地之后，马青山得到环保专家的教诲，“那些干枯的植物丛，在寒冷的冬天，就成了鸟类的温床，让鸟儿安然逃生。”有时候，在公园中央的廊道上走过，看到干枯阔叶的梭鱼草，马青山会联想到，也许一只小鸟正躲在里面取暖。

作为连接湿地施工单位和专家的桥梁和纽带，马

青山接触过上百位专家，“那些环保专家都非常热心，只要请教到他们，都会不辞辛劳地到现场帮忙解决”，马青山指着一丛红叶石楠说，那就是植物园研究所的一位专家推荐种植的，“因为它耐寒”。在昆明37年来最严寒的天气过后，湿地公园里很多植物都冻坏了，但红叶石楠看上去长势还是很好。

“以前我看得到的环境，只有黑白灰三色，自从做上与湿地有关的工作之后，世界变成了彩色的。”

马青山说，看到一块污水横流、荒草丛生的土地，经过政府和企业的努力，变成了充满野趣之美的人工湿地，看到以前打鸟吃的周边村民因为生活环境的改变，而加入到救治受伤鸟儿的行列，看到人与自然和谐相处，看到自然万物循环生长，也让她改变了看世界的方式。





1941年8月的一天，身着青布衫的闻一多来到昆明北郊的司家营（现俊发城项目内），他满脸胡须、胳膊底下还夹着两本旧书。顺着小路，闻一多挨家挨户的打听，想租个合适的房子做清华文科研究所的办公场地。

俊发城里的

清华文科研究所

LITERARY

ASSOCIATION



天色渐晚，他寻觅了半晌，终于在一户人家门口停下，仔细打量着面前这栋即将盖完的木质建筑。走进去一看，小院宽阔，房屋敞亮，“三间两耳倒八尺”的结构，是典型的昆明“一颗印”式建筑。房屋所选用的石材、木料非常考究，新屋的楼板和隔墙板还未装栅。

闻一多很快向房主司荣租下了这里，司荣为人忠厚善良，世代耕田，积攒了较为殷实的家底，算是本地的富裕人家。由于昆明城内这几日空袭频繁，西南联大的办公室、宿舍屡屡遭日军轰炸，损毁严重。为保证师生正常学习生活，司荣和家人搬去巷子对面，早早将新屋腾出来给研究所使用。

至此，清华大学文科研究所在司家营61号正式成立，这是清华大学中文系的前身，在生活条件极其艰苦的抗战期间，大庇天下寒士俱欢颜！诸位专家学者在此专心治学，学术氛围空前浓厚，使得学术研究达到一个新的高峰。



清华文科研究院旧址

这一片区没有空袭干扰，小院安静清幽，阳光从天井洒下，楼下住着几位研究生。主房二楼用于研究所日常办公，除了8张书桌，还陈列着十余个大书架，上面摆满了书籍。这些书籍跋山涉水，从北京辗转运来昆明，对于读书人来说，宁一日无米，万不可一日无书。左侧楼上住的是闻一多一家8口（包括保姆），右侧住着朱自清、浦江清等4人。



右二为闻一多（摄于昆明）

物价飞涨，他们的生活更加拮据。每周，闻一多、朱自清前往城里上课，来回十几公里，只能沿着金汁河畔步行前往。1942年初，龙头街上的鸡蛋两元一个、牛肉十六元一斤，大家的伙食只有两样菜，炒萝卜、豆豉，顶多加份青菜汤。

在如此艰苦的环境下，闻一多利用课余时间镂刻图章来补贴家用，而朱自清则通过日以继夜的写作赚

取微薄的稿费。闻一多儿子闻立鹏在《怀念季公》一文中提到：“那时，我还在上小学，记忆中最难忘的印象就是父亲和他的同事、学生们整天在楼上伏案读书写作。晚上每人桌上一盏煤油灯，有时我们夜里一觉醒来，还能从窗户中看到那微弱的灯光”。此时的闻一多刚四十出头，因刻印导致近视和常年劳疾，使他看起来似乎老了很多。这期间具体刻了多少枚印章，已难以统计，单由文物出版社出版的《闻一多印选》一书，就收录了500余方印谱。



闻一多在西南联大授课

闻一多治印

日子虽过得艰辛，但这些文人学者们住在一起，倒也不失雅趣。时常围坐在天井中或吟诗作对，或唱几段京剧。在距离不远的鸣凤山上，有一座吴三桂修葺的金殿，由青铜铸造，气势磅礴、熠熠生辉。大家时常忙里偷闲，相约前往观景、研读碑文、考究建筑历史。金殿前后，山茶花簇拥盛开，恍如赤霞彩云飘、胜过天池百花摇。



金殿山茶花



修缮中的闻一多、朱自清旧居

居住在司家营的这段时间里，闻一多撰写了《楚辞校补》、《从人首蛇身谈到龙与图腾》、《七十二·俯识》、《禾苗篇》、《文学的历史动向》等学术著作及论文，并开始整理“中国新诗选”。朱自清则完成《新诗杂谈》、《经典常谈》、《诗言志辨》等。

“我和闻一多先生全家，还有几位同事，都住在昆明龙泉镇司家营的清华文学研究所里，一住两年多。我老是说要细读他的全部手稿，他自然答应。可是我老以为这些稿子就在眼前，就在手边，什么时候都成；不想就这样一直耽搁到我们分别搬回昆明市，到底没有好好读下去……”——朱自清

1944年5月，闻一多兼任昆华中学的老师，遂搬至市区居住。随后，其他人由于各种原因，也相继搬离司家营，但清华文科研究所仍设立在此。直至抗战胜利后，闻一多辞去主任一职，文科研究所才迁走。

司家营61号的这座小院，现位于俊发城“闻一多公园”内，在战火纷飞的岁月里，庇护了众多专家学

者在此工作生活，山不在高，有仙则名。水不在深，有龙则灵。斯是陋室，惟吾德馨！目前，“闻一多、朱自清故居”正在修缮中，历史建筑是城市的瑰宝，更是城市发展的见证。未来，俊发集团将打造一座活的古镇，保护文物建筑，传承历史文化。



闻一多作品



CULTURE
员工风采

这一刻，世界静止，万籁俱寂！投资管理中心 / 朱超

人生的第一个 42.195公里 KM

■ 观云海项目工程组 / 肖林玉

不管全世界所有人怎么说，我都以为自己的感受才是正确的。无论别人怎么看，我绝不打乱自己的节奏。喜欢的事自然可以坚持，不喜欢怎么也长久不了。

——村上春树《当我谈跑步时，我谈些什么》



一直以来，我并不是那种能够持之以恒的人，总会因为一些借口而放弃，直到我爱上跑步！

一步步积累，不断挑战，从5公里到半马、直至完成北京全程马拉松！在参加北马之前，因为跑步受伤，而停跑半年，那时我跑过的最长距离仅仅是半马。但内心不甘于平静的我，总想去尝试和挑战更远的距离。犹豫很久后，最终选择报名，此前我没有任何全马成绩，跑步的配速也并不高，居然能抽中参与北马，实为有幸。直到开跑前两天，我才下定决心买了机票，担心自己途中放弃不能跑到终点，便没有告诉其他人，打算独自前往北京。

当天7点30分北马开跑，从起点天安门广场东侧到终点鸟巢，穿越北京的政治金融、历史文化、高校、体育文化四段经典赛道，一条马拉松线串起了整个北京城。从一开始，我就尽量控制速度与体力，用接近7分/公里的配速，一步一步有计划的跑向终点。跑到35公里时已经接近中午12点，此刻的北京上空没有雾霾，艳阳高照。高温下长时间的运动让体内大量缺水，沥青

地面由下而上冒着热气。不管是身体还是心理都经受了巨大的考验，放弃的冲动涌上心头，一次比一次更加强烈。看着四周的跑友不断超过我，一个接一个向前跑去，我开始问自己“我为什么来北京，为什么来跑马拉松，我不服输、不放弃、不愿意被别人落下，不甘心愿望就这样落空！”坚定信心，我又重新涌入人潮，挥动起手臂，朝向终点奋力奔跑。

每一个能完成马拉松的挑战者都是英雄！最终，42.195公里，耗时521分钟，在坚持中我完成了人生第一次马拉松，我的PB(Personal Best)！拿到完赛奖牌的那一刻，看着身旁的鸟巢、水立方、国家体育馆，发自内心的想感谢自己，感谢自己坚持到最后！

生活不断的重复，日子一天又一天的流失，人群中的我渺小如同一粒沙、一滴雨，总想做些事情来蜕变和突破，实现自我的价值。累计着里程，成长了岁月。因为跑步，我开始享受在跑步中安静的思考，遇见途中有相同爱好的陌生人，从未曾欣赏过的风景。我想，我会一直跑下去……



敬不忘初心、
砥砺前行的人们

■ 人资管理中心 / 普曦冉

对于我们而言过去的时光属于告别，告别了昨天，告别曾经走过的城市，甚至告别了此刻自己；未来的时光属于追寻，追寻心中柏拉图式的理想目的地。对于俊发的雄鹰——2017届新动力学生兵来说，加入俊发，正是这一段新征程的开始。

2017年7月我们离开了学校，甚至有些小伙伴离开了家乡，告别属于青春的学生时代，切换到职场新人的角色。为了迎接这段新的旅程，我们刷了好几遍《杜拉拉升职记》，穿上了职业套装，在镜子前演练了无数遍，以最好的状态，蓄势待发！

从第一次踏进俊发，参与实习培训，从青涩的自我介绍、团队游戏、到最后一起踩盘、分组汇报，逐渐更加了解俊发，不禁在心里感叹，原来全国百强房企如此平易近人。最初，我和所有新入职的办公室小白一样，作为人资的一员要弄清楚相关社保局、街道办、人力资源人才服务中心、公积金中心各项业务的表格要求，要

弄清楚公司人员入职调离手续……在处理这些工作时，往往遇到各种各样的新问题，会手足无措、磕磕碰碰，幸好每次都有师傅的耐心教导，让我重拾信心，在试错中不断总结和思考。如今回过头来想想，当时事情并没有想象中的复杂，只要下定决心去做，便没有什么问题是解决不了的。

在俊发，我们也不必纠结于工作和生活之间的平衡，俊发八大俱乐部给予我们无限惊喜！我参与最多的是瑜伽俱乐部的活动，从最初练习时的肢体僵硬，到如今能跟上老师的步调，游刃有余，俊发俱乐部不但让我拥有了健康的体魄，而且让我结识了一群志同道合的朋友。我们热爱生活，彰显着青春的能量，为梦想而不忘初心、砥砺前行。

今天是入职的第125天，在俊发每一天都万分充实和满足，让我们一起撸起袖子加油干，迎接最好的明天！



灯火璀璨，光影如虹！ 人资管理中心 / 林琳



没有经历，就没有想过去留下足迹！ 大理公司 / 范黎



沐浴阳光的绿植，生机盎然！ 西双版纳公司 / 黄莺



旅行的意义在于追求自由和享受生命的过程！ 融资部 / 沈晓



享受食物的美味，来自公司食堂的午餐！ 总裁办 品牌部 / 郝冬雨



风来了，展翅飞翔！ 星旗汽车 / 段志虹



红瓦砖墙，碧海蓝天，告别今年最后一个假期。



总裁办 / 谭雅文



夸米歇尔山上的对光！ 投资管理部 / 陈纪廷

KALEIDOSCOPE
万花瞳



冬日暖阳，银杏飘黄 滨江俊园业主 / 邓艳梅



俊园里的
幸福人生
A HAPPY LIFE



■ 河畔俊园业主 / 白冰

2016年春，傍晚的俊发西亮塘湿地公园里，粉色的晚霞浅浅的映在无垠如镜的湖面上，将湖水激起一方浪漫而梦幻的油画。晚风、草地、花海斑斓，游人如织；步履蹒跚的老人、奔跑的小孩、牵手的情侣、撒欢的小狗，夕阳倾泻而下，将幸福的余晖洒在每张笑脸上。那时，我们还是公园里散步的情侣，满心欢喜的规划着未来：计划买一处树荫里的房子，婚后能手牵手在公园里散步。

2016年夏，风中的月季肆意的摇摆，雨后的杨梅红润润的挂在枝头，一阵风吹过，凉亭边的湖水漾起阵阵涟漪，我和爱人毫不犹豫的买下了这里：俊发河畔俊园。继而，揭房，装修，入住，一切都是那么顺利。每天清晨在公园般的小区里跑步，跑着跑着，晨风就把花瓣吹落在肩上，林荫小道干净、整洁，我的梦想终于实现了！

2017年秋，秋风萧瑟，小区里依然绿草如茵，生机盎然；满地的落叶像翩跹的黄蝶，在这个丰收的季节里，我们有了一个可爱的女儿，我抱着她在房间里嬉戏，日子幸福得像童话。楼下的另一边，

俊发又建起了新的公园，鸟语花香，苍翠如茵，花间草丛里，我推着婴儿车信步闲庭，怡然自得，把日子过成了诗。

从一个人到两个人，再到三个人，在河畔俊园，像我们一样平凡幸福的三口之家还有千千万万。春日夏风，秋叶冬雪，变幻的是季节，延续的是平凡日子里的烟火气。河畔俊园里不是一栋栋冰冷的钢筋水泥，而是都市田园里一户户有温度的家，感谢俊发，给了我一个幸福安稳的家。





俊发员工
健康俱乐部



每一寸绿茵场上都有我们拼搏的身影



想对你说

S club

■ 商业管理公司 / 包孟婷

冷空气降临，室外温度只有4摄氏度，而瑜伽教室里的学员热情满满。大家下班后换上西装，换下一身的疲惫，步履轻盈，来这里享受瑜伽的宁静和平和。

记得空中瑜伽刚开课时，很多会员因为好奇而纷纷报名。看到老师高难度的示范，大家望而却步，心里打起退堂鼓，发自内心觉得这样的挑战是不可能完成的。但在老师的鼓励下，在团队的支持当中，大家一次次尝试、一次次练习，最终突破了身体的极限，完成了优美的体式；能静下心来，享受冥想的乐趣，感受身体在一次次放松当中

的舒适感。所以不要一开始就否定自己，不妨大胆一些，你将会发现自己的无限可能。

如今，大家已经没有了胆怯和羞涩，会早早赶到教室，提前进行练习，由此我能深深感受到每个人的努力和用心。记得一位男生参加空中瑜伽的课程，其中有很多压腿的动作，连身体柔软的女生都很难完成，他却不服输，跟着老师的口令，呼吸、呼吸、抬腿……课程结束后，满头大汗的他说道：“下次我还要来，每次课程都有不一样的收获”。

瑜伽注重静态联系，包括调身的体位法、调息的呼吸法、调心的冥想法等，只要坚持，跟着老师教授的内容去感受瑜伽的美妙，便能达到身体、心灵与精神的和谐统一。

时光匆匆，从最初的哈他瑜伽，到目前的特色瑜伽，S club俱乐部已经成立一年多了。作为俱乐部会长，感谢大家一如既往的积极参与，希望大家能爱上瑜伽，快乐工作、健康生活！



一年以后再次登顶长虫山，风景依旧，回忆满满，这就是户外的魅力！



认真是一种态度，认真对待工作生活的每时每刻！



经过火热比拼，我队以66:58的成绩取胜森发管业！



16块奖牌是战绩也是历史，新的起点就在脚下。



再冷的天也阻挡不了锻炼的热情！



即使双手磨出茧，也要乘风破浪划向远方！



1. 孙霞 项目成本组
祝伟 投资拓展部
黄馨瑶 核算部
李瑞雪 融资部
邝思予 总裁办
黄保林 酒店管理中心

2.

3. 陈玲丹 核算部
彭祥 流程与信息管理中心
沈雯 营销管理中心

4. 张艺馨 营销管理部
张宏 项目工程组

5. 李发清 项目工程组
张策 运营管理中心

6. 邢尔金 设计部
代林斌 工程部

7. 杨文军 工程部
司春晖 工程部
王俊 项目营销组
张峻 工程部
姜晶 融资管理中心

大雪

8. 何德鹏 项目工程组
孟麟龙 工程部
王开锋 大项目经理

高 行政部
何欢 产品研发中心
林琨 产品研发中心

9. 王瑞东 工程部
籍成成 项目财务组

10. 谢选媛 营销部
冯珊珊 营销管理部
江红玲 成本部

11. 晁丽美 市场策划部
田立东 工程部
林国珍 客户服务部
罗炜 营销管理部
张鑫 工程管理中心

12.

13. 陈雪莲 项目财务组
赵芳 营销管理部
杨万彦 工程部
李阳晨 营销管理中心

14. 陈亮 营销管理部
谢春梅 核算部

15. 张银川 项目工程组
王薇 流程与信息管理中心
宋志菲 投资管理中心

16. 朱浩 客户服务部
杨益 核算部
闫建新 设计部
毕忠继 投资拓展部
翟娅琴 设计部

17. 冯靖洋 营销部
刘永兰 项目财务组
李易 工程部

18. 苏晨 成本部
蔡建苹 核算部

19. 赵力 项目工程组
余珍 项目财务组
林绍风 工程部
王云洁 客户服务部
武建军 工程部

20. 黄绍斌 工程部
王宁 总裁办品牌部
汤国林 成本部

21. 徐安亚 工程部
苟文劲 高层管理

22. 徐冬 工程部
王永强 商业管理中心
董逢军 设计部
杨玉玲 财务总监

冬至

23. 何文建 工程部
毕媛 综合部
张红 核算部

24. 晋迎 前期部
罗雨 融资部
王建勇 商业管理中心

25. 赵耿 成本部
赵锐 前期部

26. 颜文虹 核算部

27. 陈世云 工程部
徐伟 营销管理部

28. 施佳丽 项目财务组

陈舜波 融资部
马留东 总裁办

29. 杨敏 项目财务组
杨晏 行政部
程紫萱 营销管理中心
刘青秀 融资管理中心

30. 董正忠 投资拓展部
李振楠 项目一级组

31. 朱智鹏 核算部



Happy Birthday

十二月

DEC
HAPPY BIRTHDAY