

# 上海世博会有限公司

## 一、公司简介

上海世博会有限公司(简称:公司),是上海世博发展(集团)有限公司的全资子公司。由原上海世博会事务协调局为投资、建设和运营中国馆而于2008年9月专门设立,注册资金28.6亿元。主营业务包括物业管理服务、区域运营管理、信息服务、租赁服务、商业服务、广告经营、会展活动、停车场管理等。

公司的发展定位是成为一家现代服务业优势企业和国内一流的园区运营管理综合集成服务商。为此,2013年,上海世博会有限公司在原有基础上进行了整合和扩充,吸纳了原上海世博发展(集团)有限公司园区经营管理分公司的优质人力、物力资源,形成了以世博园区公共物业管理服务为主,兼具票务、商业、租赁、广告、会展、信息服务、停车场管理等经营性业务的多业态并存的业务结构。

2016年5月,公司收购上海盛宇物业经营服务有限公司。盛宇物业公司拥有国家建设部物业管理服务企业二级资质,是上海市政府合格采购供应商,上海市物业管理行业诚信承诺AAA级企业,上海市物业管理协会会员单位。目前受托经营管理面积近40万平方米,项目涉及甲级写字楼、高档住宅小区、酒店式服务公寓、大型商务园区及酒店等,重点项目有明天广场、东银大厦、百联大厦、浦东机场金融中心、绿波花园项目等,其中部分

获得“全国物业管理示范大厦”、“上海市物业管理优秀园区”等荣誉称号。

2017年6月，上海地产集团与上海世博发展集团联合重组。2018年8月上海市委第十一届四次会议提出，根据新一轮上海城市总体规划，世博区域已被整体定位为中央活动区，为上海建设卓越城市的核心承载区，并把开发世博区域这一任务交给了上海地产集团，之后具体的统一开发和运营实施由上海世博发展集团来承接。上海地产集团的发展目标是打造成为标杆式的，生态、生产、生活高度融合的城市更新平台，我司作为集团在世博地区城市更新平台的重要区域运行主体之一，在完成功能性任务的同时，必将迎来更大的发展和挑战。

公司目前拥有国家建设部物业管理服务企业一级资质，是上海市政府采购合格供应商，上海市物业管理行业诚信承诺AAA级企业，上海市物业管理协会理事单位，中国物业管理协会会员单位。在管项目面积110万平方米，项目团队总人数约900人，重点项目有上海世博会博物馆、上海儿童艺术剧场、梅赛德斯奔驰文化中心、BMW宝马品牌体验中心及驾驶体验中心、世博园B片区央企总部公共地下空间等，其中部分获得“上海市物业管理优秀园区”、“上海市物业管理优秀大厦”等荣誉称号。

公司拥有一支年轻化、高学历、国际化、专业化的管理团队。管理层员工平均年龄37岁，90%为大学以上学历，硕士博士研究生占15%。拥有多名海外留学人员，具有丰富的公众服务、高端

物业管理经验，其中不乏强弱电、多媒体互动、集成控制、软硬件系统、BIM 运维管理平台系统和项目管理等方面的专业技术人员，且有日、韩、德、法、希腊、西班牙、阿拉伯语等小语种人才十数名。他们都曾直接参与上海世博会中国馆、主题馆等主要园区的运营管理，以及后世博各类园区、高端办公楼、综合体等项目的物业管理工作。

后世博的今天，公司全心全意致力于传承世博会的敬业精神和品牌资源，提出“源于物业、高于物业”的管理理念，力求为更多的公共物业和高端楼宇提供多角度、全方位的运营管理解决方案。

## **二、本企业管理优势**

本企业专注于世博园区内的场馆运营及物业服务，自成立以来经过多次整合和扩充，吸纳了原上海世博会运行管理的优质资源和管理经验，形成了以场馆基础物业管理为主业，涵盖会展经营、广告及商业管理、票务营销等多业态的综合型现代服务业企业。

作为承担了上海世博会期间诸多场馆的运行管理职责的品牌企业，本企业有着领先于同行的综合优势，具体表现为：

### **1、世博高端公众场馆服务经验的优势**

作为一家诞生于上海世博会的公司，我们一直把“传承世博遗产、弘扬世博精神”作为我们的历史使命，延续了自2010年上海世博会以来的国际化视野和具有世博情怀的区域管理特色。我

们秉承“安全运营、一流服务”的服务理念，参照国际国内高端公众场馆的安全运营和服务规范，结合各场馆展览展示及接待活动以及为观众提供参观服务的功能特性，制定了个性化的服务方案，为世博各高端公众场馆提供了“国际化、体系化、标准化”的管理和“高端化、专业化、精细化”的服务，特别是在大客流安全运营以及国宾级会务活动接待方面的出色表现得到了运营方的认可。

## 2、依托上海地产集团的世博区域集成服务优势

做好园区运行管理和运营服务是地产集团交给我们的任务，也是我们发展的目标。自联合重组后，我们已被定位为上海地产集团在世博地区城市更新平台的四大板块之一。世博地区也是上海市2035全球卓越城市建设的重要区域，依托地产集团的资源和平台，我们将在已有经验和成果的基础上，加大区域集成服务方面的投入，继续积极探索和实践区域集成服务的理念和措施。公司的目标就是要成为国内一流的园区运行管理综合集成服务商，其首要任务就是服务好世博园区的运营方单位。

我们已经成立了园区物业运行集成平台，包括安全应急中心、维修中心、配送中心和机动人员保障中心，实施集约化物业保障服务。维修中心拥有专业齐全、技术优良的工程维修队伍，为园区各个物业项目提供各类设施设备故障的急修、大修及专业保养及日常维修技术支撑和指导，应急响应时间控制在10分钟之内。我们的配送中心拥有大型物业物资仓库，采用统一采购、统一仓

储、统一配送的保障模式，一方面有效降低了采购成本、减少库存资金，另一方面也确保了物资品牌和质量。如遇重要活动或会议，为确保安全运行，我司将视情况提前调派我司世博园区礼仪服务队、机动安保力量和园区机械保洁队伍等无偿支援现场。

### **3、设备设施管理的全方位优势**

我们公司全面参与了月亮船（原沙特馆）、世博会展中心（原非洲联合馆）、世博源（原世博轴）、上海儿童艺术剧场（原上汽通用馆）、当代艺术博物馆（原城市未来馆）、刘海粟美术馆和中华艺术宫（原中国馆）等项目的改造工程，拥有一支具有管理和协调各项重大建设（改建）项目经验和较高水平的技术专业管理队伍。

我们的团队全方位参与了中华艺术宫、当代艺术博物馆从改建到运行的全过程以及上海世博会博物馆开馆筹备、正式运营的全过程，在场馆设备设施管理所涉及的系统管理与维护、重大故障排除、节能降耗、施工布展、技术人员储备等方面，我们有着得天独厚的先天优势。

综合我司多年场馆物业管理经验，我们除了在场馆设备设施的常规管理方面建立了一整套管理措施和运行维护方案外，还针对场馆改建后所带来的新老设备兼容运行、系统集成控制、展厅温湿度控制、场馆节能等诸多问题建立专项管理方案和措施，确保场馆精细化运行。

### **4、与世博区域政府等相关部门一体化安全联动的优势**

我司与原世博园区的公安、消防和城管部门以及相关世博管委会等政府单位均保持良好的共建关系，建立了世博地区一体化安全联动体系。我们会定期邀请公安、消防和城管大队对园区和附近区域管理进行协助和指导，开展安全、消防培训。该一体化安全联动优势对园区的安全和顺利运行，特别是重大活动时的安全起到叠加的保障作用。

## 5、历经世博磨练的管理人才团队优势

公司拥有一支年轻化、高学历、国际化、专业化的管理团队。员工平均年龄 37 岁，90%为大学以上学历，拥有多名海外留学经历、服务世博会的国际化人才，都曾直接参与上海世博会中国馆、主题馆等主要场馆的运营管理，拥有丰富的公众服务、高端物业管理经验。公司目前所有人员均经历过上海世博会的磨练，拥有一批经验丰富的物业运行管理人才以及强弱电、多媒体互动、集成控制、软硬件系统、BIM 运维管理平台系统和项目管理等方面的专业技术人员。我们的团队除了全面参与了上海世博会期间各类场馆的建设和运营，以及后世博央企 B 片区公共地下空间、世博发展集团大厦、上海 BMW 宝马品牌体验中心驾驶中心、奔驰文化中心、世博会会展中心（原非洲联合馆）、儿童艺术剧场等项目的物业管理工作。我们还拥有一支具有丰富管理和协调各项重大活动和会议经验的队伍，可提供各类配套服务。我司拥有的这批年轻的国际化人才队伍是我们赢得项目和保证工作质量的重要保证。

## 6、政府协调优势

我们依托母公司——上海世博发展（集团）有限公司（上海世博园区后续开发领导小组办公室）相关资源，享有良好的上海市内外的各级政府资源及较强的政府间协调能力。在长期的场馆运营过程中，我们与园区周边的政府机构（世博办、公安、城管、市容、工商、市政、消防、旅游等部门）、海关、市总工会、团市委、学联、街道、部队、各大院校、大型国企等各级重要机关单位都建立了良好的合作关系，熟悉政府各项规章制度和流程，可以帮助运营方在关键或紧急事务处理中争取到政府各个层面更多的指导、支持和协助。

## 7、增值服务优势

**餐饮管理经验：**我司具有专业餐饮管理经验，管理过的餐饮商家包括中餐厅、西餐厅、快餐厅和咖啡厅等各种档次和形态。我们可对餐饮商户进行全面监管，对运营方负责，维护运营方利益。

**广告管理能力：**我司作为世博园区户外广告的编制和审核者，同政府相关部门保持了良好的协作关系，可为园区内的客户单位争取合理合规、有创新突破的户外广告阵地。

**临时展览和会议活动组织能力：**我们可利用广泛的政府和企业客户资源，针对运营方和场馆的具体情况，为其量身策划和组织小型的临时展示项目、会议论坛以及各类活动，以提高场地的使用效率，扩大影响力。

公司地址：上海市黄浦区半淞园路 20 号 6-7 楼

邮政编码：200011

联系方式：22062416