

泉州城建集團成立城市生活空間運營管理公司

打造「城市空間運營與美好生活服務商」 書寫千年古城面向未來的「溫度答卷」

# 營造好房子好小區好社區好城區

在「十四五」收官、「十五五」啓航的時代交匯點，泉州城建集團整合旗下「全智慧生活」「十洲城」「泉房通」等優質品牌資源，成立泉州市城市生活空間運營管理有限公司（以下簡稱城市生活公司）。

作為該集團實現從「城市建設者」向「城市運營者+產業賦能者」戰略轉型的關鍵落子，城市生活公司以「城市空間運營與美好生活服務商」為定位，圍繞「建設創新型產業社區、商務社區」「完善城市社區嵌入式服務設施」等核心內容，構建「商管、酒管、物業、城市服務」四大業務矩陣，全面推動「好房子、好小區、好社區、好城區」四好服務體系落地，致力於書寫千年古城面向未來的「溫度答卷」。

這樣的破題，亦是泉州城建集團響應中央城市工作會議精神的重要舉措，標誌着泉州城市建設從「規模擴張」正式邁入「品質運營」新階段。

黃小玲 王明璇 文/圖



市井十洲城街區效果圖。

## 初心所繫：以人民為中心 重塑城市空間價值

2025年7月，中央城市工作會議在時隔十年之後以最高規格召開，釋放了極強的政策信號。會議明確提出建設創新、宜居、美麗、韌性、文明、智慧的現代化人民城市的目標，為未來15年城市轉型指明方向。

而引領泉州城市轉型，泉州城建集團具備了先行者的條件。當前，該集團資產總額超2000億元，榮膺全國AAA級城投公司綜合實力百強榜第18名，承擔

抓城建提品質項目132個。2025年，在管的10個住宅小區參與全市物業服務質量星級評定，其中「城建·水墨芳林」入選參評省級「美好家園小區」，成為打造黨建引領物業服務提升的「國企樣板」。

「城市生活服務既是民生之需，更是發展之機。」泉州城建集團黨委書記、董事長張嘉斌表示，城市生活公司的成立，正是集團深刻把握現階段城鎮化和城市發展的階段性特徵，搶抓發展機

遇、謀劃未來的主動作為，也是回應民生期盼、推動可持續發展的務實之舉。

「城市不僅是建築的集合，更是生活的容器，是人民幸福的載體。」泉州城建集團黨委副書記、董事，城市生活公司黨總支部書記、董事、總經理蔡偉忠表示，公司的成立，是集團對中央「營造高品質城市生活空間」戰略的深度回應，亦是國企在新時代背景下對「人民城市」理念的實踐詮釋。

## 模式破題：四大核心業務+「四好」服務體系 打造最前沿的城市運營模式

細細盤點，被寄予厚望的城市生活公司，集合了很多優勢資源：承接物業服務項目約53個，物業管理面積近700萬m<sup>2</sup>；開發建設及運營商業運營體量超20萬m<sup>2</sup>、優質寫字樓56萬m<sup>2</sup>；「市井十洲城」及系列衍生品牌，覆蓋購物中心、時尚街區、老城更新等多種類型……

怎麼進一步用資源帶動人民生活的進化？城市生活公司正以系統性思維整合業務生態，推出四大核心模塊——

商管板塊：以「市井十洲城」為代表，打造非標商業標杆，推動文商旅融合，構建「好吃、好玩、好生活」的消費場景。

城市生活公司策劃了福建首屆非標商業大會，深度探討「市井十洲城」項目非標商業的前沿發展趨勢，非標主理人以文化傳譯者的姿態，向世界傳遞着對本土文化的使命感和對生活美學的熱愛。項目首次提出「中國首個新市井力的非標文化商業街區」的商業定位，以

「復建市井煙火街巷，具現世遺生活體驗，共創海絲文化名城」為引領，打造集文化展示、民俗傳承、特色餐飲、休閒觀光、研學實踐於一體的生活文化中心。

酒管板塊：引入國際品牌並孵化自主主題酒店，打造「公寓社群」概念，塑造高辨識度的住宿體驗。

酒店板塊將引入國際品牌並孵化自主品牌，以「輕資產運營品

牌構建」與「智慧服務雲平臺搭建」為抓手，植入成熟的國企標準化運營體系、財務管控機制與服務品質標準，致力於實現資產的平穩高效運行與持續價值提升。同時，依託國企集採優勢，提供涵蓋物資與設備的中央採購服務，助力合作夥伴顯著降本增效，是資產持有方最可信賴的長期合作夥伴。

物業服務：以「全智慧生活」品牌為核心，推動物業服務從基礎服務向「彈性化、智慧化、多元化」全域服務升級。

2024年，「全智慧生活」物業品牌升級發布，一體推進「好房子」「好小區」和「好社區」打造。作為泉州城建集團旗下整合「全智慧生活」「十洲城」「泉房通」等品牌資源後成立的大物業資管平臺，城市生活公司致力於跳出傳統物業的「圍牆」，走向街區、社區、城區的全域服務。

城市服務：通過數據賦能、園區運營、公共配套建設，提升城市綜合承載能力。

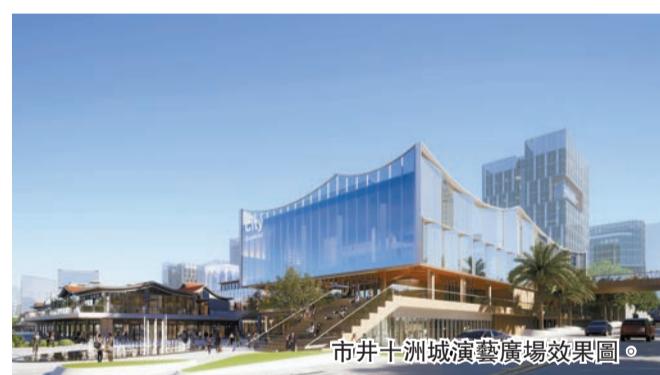
城市生活公司秉持「數智賦能」的理念，逐步建立「智慧服務雲平臺」，建設智慧安防、智慧物業等系統服務，積極構建一個開放共贏的智慧生活服務生態，強化在產業園區、文商旅綜合體以及在管

運營項目的投入使用，並構建「人民需求導向」的

平台機制，讓社區實現「需求清單」數智化，賦能

「好城區」精細化管理。

「我們做的不是物業管理，而是生活運營；我們建的不是商場，而是城市記憶的延續。」城市生活公司有關負責人表示，公司將持續推進「紅色物業+智慧服務」雙輪驅動，創造有溫度、可複製、強引領的城市運營樣本，構建「好房子、好小區、好社區、好城區」為一體的高品質生活服務體系，讓市民的獲得感與幸福感「融於煙火，見之怡然」。



11月招商大會即將開幕

## 千萬級流量新地標 市井十洲城等您共創商業新生態

在推進「強中心」、全力升級東海中央活力區的戰略背景下，市井十洲城以「福建首個濱海非標商業街區」的稀缺定位破局立勢，秉持「新市井力」理念，巧妙融合世遺文化、海絲基因與現代商業邏輯，通過「非標商業」內核重構片區開發價值邏輯，成為海絲文化新地標與城市消費升級的「價值創造引擎」，為全國非標商業提供可複製的「泉州樣板」。

「我們不僅是招商，更是招『生態』。」城市生活公司招商負責人表示，公司首創「前置運營」全周期介入模式，已吸引一批國內優質品牌搶先落位，涵蓋文化、音樂、金融、非遺等多領域。項目首年客流量預計將突破千萬級，實現商業價值與城市文化價值的雙重激活。

新型商業社區「未開先火」  
國內優質項目搶佔席位

市井十洲城將把演出經濟與濱水體驗深度融合，沿豐海路打造夜生活主軸，以「迴響之地」為核心，構建聚集學術酒吧、主理人酒吧、bistro酒館等不同調性的夜生活場景，以及酒吧、慢搖吧、餐酒吧、演藝吧、主題吧、宴會吧等不同消費空間，打造在國內具備一定影響力的創新型商業社區。

這樣的商業價值，吸引了媒體的極大關注。今年6月，城市生活公司策劃舉辦福建首屆非標大會，第一財經、商業地產、贏商網等多家全國性媒體持續報道，COMMUNE、WM、MINISO、新山書屋等全國性連鎖品牌到訪。伴隨11月十洲城品牌沙龍的召開，將有更多知名品牌逐漸公布。當下，一批優質項目已經用腳投票，搶先落地：

泉州美食博物館——申創「世界美食之都」的核心載體，2026年5月率先開放；

迴響之地——福建最大的全國旗艦綜合性音樂空間Livehouse，投入千萬級打造音樂現場，將是未來的福建潮流音樂中心；

小紅花Livehouse——泉州新晉現象級音樂現場；

韻麗陶瓷——知名國禮品牌非遺旗艦店；

多家銀行機構——簽約入駐寫字樓板塊，看好區域發展潛力。興業銀行、廈門銀行、廈門國際銀行等多家金融機構將把更多優質資源投向項目，為有合作夥伴提供最有力的成本優惠、授信支持、人氣導流、配套完善等系列服務，攜手把市井十洲城打造成濱海商業行業標杆。

看多未來

合作夥伴眼裏的「超級潛力股」

市井十洲城品牌體系在蝴蝶灣商務中心的建設，

形成「商業+總部+酒店」的產城融合生態，在多方面展現出「好社區」「好城區」的魅力。

廈門銀行泉州分行行長游峰：市井十洲城「產城融合+非遺煥新」模式與廈門銀行「綠色金融、城市更新」戰略高度契合，對項目進行授信將充分釋放商業與金融的乘數效應，以金融活水持續滋養項目建設運營全周期。

中國郵政儲蓄銀行泉州市分行副行長張景星：項目一線江景與寫字樓集群為企業總部量身定製了優質載體。對蝴蝶灣商務中心前景充滿信心，作為首位入駐的寫字樓業主，期待與市井十洲城並肩前行，共贏新篇，共築未來。

德化韻麗陶瓷副總經理陳曉萍：宋元時期泉州憑「東方第一大港」之盛，讓德化瓷器循海路遠銷東南亞、中東與歐洲；今日海絲餘韻與當代潮流交匯於市井十洲城，我們特色街區中的旗艦店將充分展現德化陶瓷非遺技藝，續寫「漲海聲中萬國商」的時代新篇。

上海印響文化聯合創始人林盛：此次「迴響之地」福建首店登陸市井十洲城，將帶來千萬級投入，以高水準配置打造福建最大規模Livehouse。我們期待與市井十洲城一起，串聯起泉州的在地文化與世界潮流，讓更多人愛上這座古今交輝的歷史文化名城。

## 一座「美食、美樂、美麗生活」的濱海消費新場景

如果說城市生活公司是「舞台」的搭建者，那麼「市井十洲城」就是舞台上最值得期待的「城市劇目」。

市井十洲城是蝴蝶灣商務中心的先導項目，蝴蝶灣商務中心則是泉州東海中央活力區的先導項目。市井十洲城項目佔地約200畝，總投資85.8億元，形成「市井十洲城」「十洲薈」「十洲天地」等文旅創新高地和新業態產業集群，是承載重要功能的高品質核心區。以「泉州千年商港遺址上的活態文化生活中心」為定位，項目構建了一個融合世遺文化、濱海生態與現代商業的複合型文商旅目的地，四大亮點將重塑濱海商業新體驗：

形態革新——以「立體退台+全玻璃幕牆」打造層疊式街巷，再現泉州傳統街巷肌理，形成「可看、可玩、可逛」的立體遊逛系統；

文化活化——布局「尋味泉州」「海絲美食」「一縣一品」「非遺演藝」等七大板塊，構建「一日看遍泉州城」的沉浸式文化動線；

空間融合——規劃See See Park看海公園商業、十洲天地運動主題Mall、十洲薈高端酒店與寫字樓集群，實現「商業+生態+辦公」無界融合；

智慧運營——搭建「智慧服務雲平臺」，實現安防、物業、消費、社群全鏈路數字化。

相較傳統模式，項目建設期、培育期縮短，開工建設不到1年，主體結構全面封頂，計劃2026年8月完工、9月開業。屆時，這裏不僅是商業空間，更將是市民休閒的「城市客廳」、文化新的「非遺舞台」、產業集聚的「創新社區」。

## 「市井十洲城」IP集群

### 相關鏈接

1.市井十洲城：泉州千年商港遺址上的活態文化生活中心

擁有20萬m<sup>2</sup>濱海非標街區+四大主題Mall，定位「泉州千年商港遺址上的活態文化生活中心」，以泉州街巷為靈感，用現代設計重構濱海商業形態。以「見人見物見生活」為主線，構建「一日看遍泉州城」的複合型文商旅目的地。布局尋味泉州、尋味海絲、一縣一品、泉州製造、中軸首店、濱江休閒、演藝中心七大業態板塊，涵蓋品牌發布、非遺演出、脫口秀、Livehouse、日咖夜酒、煙火市集等多元場景，沉浸式呈現世遺泉州的活態生活畫卷。

2.十洲薈：繁華都市裏的「生態會客廳」

定位繁華都市裏的「生態會客」新場景，規劃看海公園商業+穹頂mall的商業空間，引入高端酒樓和溫湯等大型主力店，將自然意趣與潮流消費相融，在綠意環繞中逛潮店、品美食、享閑趣。獨特的「街區式商業+綜合體商業」模式，與市井十洲城一、二期有機連接，業態互補，營造體驗豐富、趣味十足的新式商業體。

3.十洲天地：泉州首個「運動Mall」

泉州首個運動主題購物中心、「運動Mall」，圍繞「運動新社交」，在以籃球館、羽毛球館、空中跑道為三大核心的基礎上，結合市場新生代大熱的新社交運動空間，推出電競館、室內高爾夫球館等及戶外運動新零售體驗、新概念健康餐飲等業態，打造一站式運動集合商業體。