

创新理念 变革管理 精心布局 蓄势待发 ——记花伴里集团 2014 半年度经营检讨会



※ 花伴里集团 2014 半年度经营检讨会在半里山谷召开

花伴里人生讯 2014年8月2日,花伴里集团2014半年度经营检讨会在半里山谷顺利召开。

会议在整个集团层面检讨半年度经营状况,研讨集团现阶段存在的优势和不足,并逐个研究各经营单位上半年的经营状况。

集团总裁指出:集团迅速发展,各业务板块齐头并进,取得了一定的成绩,但是也必须正视当前严峻的市场形势,正视集团在思想上、管理上、流程上存在的一些问题。否则小问题将演变成大问题,进而影响到集团的发展甚至生存。总裁要求,整个集团上下一心、创新理念、变革管理、精心布局,以求蓄势待发。

创新理念:当前国家政策不明朗,市场前景不乐观,花伴里自身管理也不规范。因此,要求集团全体同仁必须在这种环境下,创新发展理念,创新管理理念,创新市场理念,甚至创新生存理念。要求各板块,各区域,树立整体理念、全局理念,减少本位主义,改变固有的生产意识,树立经营意识,大胆创新,大胆求变,才能在多变的市场环境中应万变;

变革管理:随着企业的发展,集团要求全体同仁思想统一、行动统一、流程统一,做到一种模式、一种声音,一种行为。同时苦练内功、注重结果,注重业绩,

在日常的经营中变革、完善现有的管理制度、管理理念,突破管理瓶颈,突破发展瓶颈。

精心布局:集团当前数十万平米的项目正在市场中大浪淘沙,数十万平米项目在开工准备即将入市,数十万平米项目正在艰难谈判。销售、拓展、前期等三种状态同时面临,这是集团发展的机遇,但是当前国家政策和市场前景,都对集团的项目提出严峻的考验。如何精心布局、确保业绩、确保利润,确保资金安全,需要集团全体同仁殚精竭虑,共谋良策。集团要求根据集团整体战略目标、现金流状况,需对集团的项目进行整合盘点,创新销售策略、调整开发节奏,集中集团优质资源,创造思想条件、资金条件、技术条件、流程条件、市场条件,为集团的其他大项目、明星项目的启动奠定坚实基础。

2014年,是中国房地产市场跌宕起伏的一年,作为一家中小房地产开发企业,面对房地产市场诸多不确定因素和自身资金紧、压力大的种种局面,及时总结上半年不足及经验,明确下半年工作重点,不管未来如何风云突变,狭路相逢勇者胜,花伴里继续团结奋斗,审时度势,及时调整战略,积极应对变化,相信定会在激烈的市场竞争环境中基业长青。

(文/人力中心)

茶光项目管理模式是可借鉴的

——贺花伴里茶光保障房项目封顶

花伴里人生讯 7月4日,茶光(东)地块保障性住房项目封顶仪式在项目工地隆重举行。此次封顶仪式由茶光项目总张东良主持,南山区住建局相关领导、花伴里集团执行副总裁、茶光项目相关负责人出席了此次封顶仪式。

下午4时许,前来参加封顶仪式的嘉宾在项目签字版上纷纷签字,并对项目封顶表示祝贺。住建局领导,集团执行副总裁等相关领导分别在仪式上致辞,陈镇财在致辞中指出,项目自启动以来,各部门人员开工前明确方向和目标,工程建设进程中互相沟通配合,项目才得以按时按量完成,并对各级领导及相关工作人员长期以来对该项目的支持表示由衷的感谢。致辞结束后,嘉宾一行人乘坐升降梯至项目楼顶,亲自为项目封顶浇筑最后一方混凝土,正式宣告项目实现全面封顶,这也标志着茶光项目进入准现房阶段。

封顶仪式结束,工程负责人表示,项目封顶后,将进一步严把质量关,加强安全管理,加快施工进度,以确保项目如期竣工。同时,努力将茶光项目打造成精品保障房工程。

参与保障房的建设既能服务社会,又能增强企业的核心竞争力,实现企业、政府双赢。花伴里集团作为开发商在修建商品房的同时积极投入保障房建设,是顺应房地产市场形势、企业长期发展的需要,也是回馈社会的一种方式。相信大家各司其职、各尽其力,房地产市场自然会朝着良性的方向循序渐进。

作为花伴里内部股东与外部股东共同合作的项目,茶光项目的顺利开展,诠释证明了作为花伴里这一新的地产开发拓展模式是成功的;作为ERP运营体系全面贯彻实践的项目,按计划顺利完成关键节点,由前期时间延误到后期提前完成封顶,茶光项目科学管理模式对接下来其他项目的开发运作具有一定的借鉴意义。

(记者/苍耳)



※ 参加封顶仪式的嘉宾为项目浇筑最后一方混凝土

2014年中国产学研高尔夫球会成立开杆赛

花伴里人生讯 7月29日,中国产学研系统唯一专业球会——中国产学研高尔夫球会成立大会暨首次开杆赛在深圳沙河高尔夫球俱乐部隆重举行。本次开杆赛由中国产学研合作促进会、中国产学研投融资联盟、深圳产学研合作促进会主办,中国产学研高尔夫球会携手深圳花伴里实业集团有限公司共同承办,汇聚了两岸四地,产、学、研、金等领域的高球爱好者和倡导时尚健康生活的会员企业家。

赛事当天,共吸引了120余名爱好高尔夫球的企业家参加比赛。创维集团有限公司创始人黄宏生、深圳花伴里实业集团有限公司董事长陈总等8名企业界知名人士为本次大赛进行开球。

比赛当天,各位参赛者不惧烈日,尽力发挥自己的最佳水平,体现了“礼仪、自律、诚信、公平、友谊”的高尔夫精神。比赛持续了4个小时,决出了总杆冠军亚军以及净杆冠军亚军等10项奖项。6点30分,中国产学研高尔夫球会在棕榈泉国际俱乐部财务大厅举办了隆重的颁奖典礼,共有13名获奖者获得了上述殊荣。

为进一步强化中国产学研投融资平台影响力,中国产学研投融资联盟、深圳产学研合作促进会牵头建立了高尔夫球会。作为产学研的一份子,深圳花伴里集团一直致力于促进会员企业的交流合作,推动深圳产学研各界企业的共同发展。承办此次球赛,旨在汇聚深圳市高球圈知名精英,以系列高尔夫球活动为契机,逐步引领产学研企业相互协作,走向国际平台。

(文/深圳产学研合作促进会)

花伴里业主VIP尊享投资理财室成立

花伴里人生讯 花伴里集团经历风雨十余载,推出的房地产作品一直深受广大业主的支持。作为一种感恩和回馈,业主VIP尊享的投资理财室特此成立。它意欲成为花伴里集团旗下专设的展示花伴里特色投资产品的一个重要信息平台,为业主与花伴里人创造财富增值的机遇。

投资理财室现已完成装修,并将于近期推出首批投资产品:深圳平湖花伴里·欣悦广场B座LOFT公寓(位于平湖平吉大道及新木路交汇处,平湖华南城旁)。深圳市重点发展区域、良好的片区规划、华南城的影响以及优秀的产品本身,将使B座LOFT公寓成为花伴里集团在西丽之外建设的另一栋城市公寓。

投资理财室地址:西丽留仙居北区1栋1层。

(通讯员/林翔)

“和谐邻里,便捷社区”

——记花伴里清湖花园便民服务活动



※ 修鞋



※ 缝补衣服



※ 排队量血压



※ 家电维修



※ 医疗咨询点

花伴里人生讯 为给广大业主提供日常生活服务的便利,让业主们感受到管理处的人文关怀,拉近管理处与业主间的距离,提升服务品质,促进整个小区和谐发展。2014年7月13日花伴里清湖花园管理处携手清湖社区服务中心开展便民服务活动,此次便民服务项目非常丰富有免费义诊、缝补衣服、修鞋、修自行车、小家电维修、办证咨询、回收旧衣物、义工咨询与招募还有献爱心活动等。

活动还没有开始,现场已经围满了等候的业主们,小朋友们拿着心爱的玩具有序地排队等着维修师傅们,老人们排着队等着量血压、年轻人推着运动器材、自行车也在静候维修。此外,医院还派了四名医生前来支援与服务,不仅可以为居民们量血压,还提供了内科、妇产科、儿科等健康咨询项目,医生们的建议和

温馨的提醒,让居民们感谢连连!管理处还安排了两名电工现场维修家电,小朋友们一脸期待的表情看着小玩具在师傅的手中拆装,然后接上电源,已准备丢掉的玩具经过师傅们巧手修理后居然复活了。孩子们灿烂的笑容,似乎可以烘干师傅们额头的汗珠;另外,补鞋、办证咨询、义工咨询与招募的摊位也人气爆满,整个社区热闹非凡!

便民于心,服务于民,正是在这种人人互助、无私奉献的和谐氛围下,社区才会呈现祥和美好的气象。清湖花园社区的居民得到了实惠和帮助,而提供服务的志愿者们也获得了成就感和自豪感。管理处人员表示,清湖花园社区将会陆续展开相关便民活动,把服务工作做好,让更多的居民得到实惠。

(通讯员/韩冰)



各单位总结

编者按

2014年上半年工作已告一段落，各单位陆续召开了半年度工作总结会，在对本部门工作做了深刻系统的总结回顾同时，并对下半年做了明确计划。旨在总结反思现存问题，为接下来工作顺利地开展奠定良好基础。现将各单位总结会重点内容整理如下：

乐雅德

7月2日，乐雅德半年度总结会于公司会议室召开。管理人员逐一汇报半年度总结，管理层点评并提出要求，最后布置下半年的重点工作。

各项目汇报上半年工程完成情况以及存在的问题，其中清湖项目就空鼓返修对公司造成负面影响做了深刻的检讨，并表示在今后的项目中项目要严抓细节、提升工艺。在接下来的工作中，各项目也将制定合理的施工计划，进一步加强项目监管、施工进度、工程质量等方面工作。

技术部在会议中提出建立图纸标准化，从而规范设计、提高图纸会审技术功底，节约出图及施工成本。综合部汇报了公司加入深圳装饰协会、参与政府工程投标、制作企业宣传册、制定出台规章制度等重点工作的下半年将尝试参与各区政府采购供应商，评估诚信企业、金鹏奖现阶段可行性。

徐松和总经理在会议中再次强调，总结会应针对存在问题和提升两方面做总结，并表扬了清湖项目部在总结中敢于面对存在问题，要求各项目降低管理成本，提升管理水平。

此次总结会，比对全年经营目标，梳理了上半年工作得失，针对目前存在的问题，计划在接下来的工作中逐一落实解决，并依据今年的现实情况，调整了全年经营目标，确定了加大对外拓展的经营方向。
(通讯员 / 张丹)

鼎盛基

7月5日下午2点半，鼎盛基2014半年度总结会于鼎新大厦西座1101会议室召开。与会的各项目主管分别汇报了2014上半年的工作总结与2014下半年的工作计划，分析对比年初经营目标与完成情况的差距，基本上都达不到理想状态。

总经理姚理汉在会上指出三个重点：

一、分析总结。从长远来看，商业管理方面积累沉淀下来的经验，对往后的工作有重要的参考价值和借鉴意义。去深入分析当前一个项目带来多大的困难，总结出相应的规律、原则，才能争取在其他项目前期做好铺垫，防范、避免这些问题。

二、服务质量。鼎盛基属于商务服务型公司，持续经营需要依靠服务质量的提升，将物业价值体现出来、落到实处。不论是周末还是工作日、领导还是客户，服务的形象和态度要一致。

三、开源节流。这是各项目时刻要注意的，省下来的即使是一分钱，也将成为利润。

随着鼎盛基接管项目增多，各项目要更积极主动干活，共同解决问题。下半年的压力也不小，希望各项目调整好目标，不断优化发展方案，攻克困难。
(通讯员 / 姚煜敏)

盛世嘉

7月11日，盛世嘉物业公司2014半年度总结大会在半里山谷召开。公司及各职能部门、管理处负责人等共计24人出席了此次会议。

会上各管理处、职能部门负责人结合本部门半年来的目标完成情况，利用数据、图表和相关案例对上半年度工作总结做了详细的说明汇报；且对照目标找差距、查原因，对各自领域存在的问题，采取正视不回避、深刻解剖的态度。

接下来王总则结合公司目前整体运行状况及各部门运作情况作出相应的分析，指出公司现财务收入和支出呈背离状态，除常态性的经营收入外，其它办法不多，业务拓展及创收能力缺乏；同时基层员工学历和基础素质不高，流动情况比较严重，骨干成员对此缺乏足够的引导和有效的沟通交流。为此王总重点部署了下半年的工作重点和努力方向，并提出三个要求：一、要求各部门、管理处要“开源节流创收益，当家理财不放松”；二、要求“岗位培训不走过场，安全教育常挂心”；三、要求“关注团队建设，关注团队员工”。呼吁在座骨干下半年扎扎实实开展相关工作，争取在年底为公司、为集团提交一份满意的答卷。

此次总结会议，鼓舞了员工士气，为所有员工指明了奋斗方向，增强了员工的凝聚力和向心力，让大家进一步认识到团结协作的重要性和必要性，也更加激发出盛世嘉这个团队的奋斗决心与热情。
(通讯员 / 饶李梅)

恒泰基

7月21日下午，恒泰基公司上半年工作总结会于本公司会议室进行，各部门及项目负责人参加会议。会议围绕着2个议题展开：1、上半年工作中存在的问题及如何改进？2、与开发项目公司工作联系中存在的问题，有何建议？

各部门及项目部都认真的进行了准备，客观的阐述关于自身素质、部门协调、管理技术等方面存在的问题，并提出了改进方法。同时对于与开发项目公司在工作联系中存在的问题，在讨论中也找到了解决的办法。

总经理针对提出的问题给出了解决思路及方案，并归纳了一些问题，强调在接下来的工作中需要进一步与开发项目公司进行协调，只有解决好问题，才能顺利开展工作。

会议秉承精简务实，直击最关键性问题，让大家带着问题及思考来开会。总经理针对上半年工作中的不足及问题进行了梳理，逐一落实解决，并强调下半年的工作重点，保证完成集团下达的节点工期要求。
(通讯员 / 生明霞)

平凡岗位，不平凡的品格

——记留仙居保洁员邓从新拾金不昧事迹报道

6月18日清晨六点半，阳光已略显强势，伴随山顶公园鸟儿清脆的鸣叫，保洁员邓从新如往常一样开始了一天的忙碌。只是稀疏过往的住户，让这幅画面稍显孤寂。

当清扫至八号楼C单元大堂前时，她的后背已浸湿了一大块，由于背部久躬，她稍作歇息，抹了把额头的汗，继续弯下腰。正当她提起手中的水桶时，一束刺眼的光吸引了她的注意，寻着折射太阳光的地面走去，她拾起一粒绿豆大小的东西，看着像哪家小孩玩具上掉下来的装饰假钻。出于好看，她装进了自己的裤子口袋，提起水桶，走进了八栋C单元的楼道。

当她再次走出八栋C单元大堂时，工作服几近全湿，但她红红的脸颊上还是露出了满意的笑，一天中最忙的一刻总算过去。正当她收拾自己的保洁工具时，看到家住8CT102房的彭阿姨在大堂前来的转悠，像是在找什么东西。她凑了上去，热心地问：“阿姨是掉了什么东西吗？”彭阿姨目不转睛地盯着地面，只是点了点头，略显紧张的表情，欲言又止。这时邓从新像想到了什么，急忙一支手拽着贴在腿上的裤子，一支手伸进自己右边裤兜，摸了半天，拿出那颗晶莹剔透的假钻，摊在手掌问阿姨，“您是我找这个吗？”没等她说完，阿姨接过东西急匆匆的往家走去。醒过神来的邓从新，站在原地愣了一会儿，傻笑着提着水桶朝出口走去。

下午一上班，从遗失东西中缓过劲来的彭阿姨手里拿着张纸，出现在客户中心，见工作人员就说“你们公司培养了个好人啊！”客户中心客服小张接待了彭阿姨，给她端了一杯水，示意她在沙发上坐下，稍作平复。彭阿姨喝了一口水，按捺不住自己的感激之心，说“事情是这样的……感谢你们公司培养了这么好一个人，感谢你们这位保洁员，要不是她，我这颗值一万多块钱的裸钻就找不回来了……”接过送来的感谢信，送走彭阿姨，小张及时向相关领导作了汇报。

多么可敬的人啊！在物欲横流的当今年代，在如此平凡的工作岗位上，能保持这一份本真与正直，是多么高尚的一种品格！

拾金不昧，论的不是“金”的价值几何，而是良心未泯。保洁员邓从新的表现为公司全体同仁作出了表率，折射出了我司员工高尚的道德情操。我们应以她为榜样，将这种优良品格转化为自身素质的提高，在平凡的岗位上，闪耀不平凡的光。

(通讯员 / 刘涛)



※ 保洁员——邓从新

总结沉淀 创先争优

——人力中心召开2014年半年度工作总结暨表彰大会



※ 人力中心2014年半年度优秀员工

7月5日，人力中心2014年半年度工作总结暨表彰大会在公司15楼会议室顺利召开。

参会人员对于2014年上半年工作做了系统的总结分析，并对下一年度工作做了规划。人力中心总监刘总就中心各位同事的述职情况分别做点评，同时建议人力行政中心对培训、招聘、文化等工作进行专项讨论，找出各工作领域问题并及时改正，从而实现岗位价值及附加值。

评选半年度部门优秀员工环节，参照世界足球先生评选规则，评选出两名总分最高的同事成为本部门优秀员工。刘总亲自为投票选举出来的优秀员工颁发证书，在对2014年人力行政工作取得一定的成绩予以肯定的同时，对大家的辛勤付出表示感谢。希望大家再接再厉，让下半年的工作更上一层楼。

(注：世界足球先生选举基本规则大致如下：由各国家或地区队主教练，队长按先后顺序排出自己心仪的三位球员名单，排在首位的球员得5分，后两位分别获得3分与1分)

(通讯员 / 五叶)

清湖花园秩序维护员

刘喜芳勇救落水儿童



※ 清湖秩序维护员刘喜芳

2014年7月6日傍晚，清湖花园管理处秩序维护员刘喜芳发现有孩子溺水。危急中，刘喜芳直接跳进水中将孩子抱离水面。孩子当时脸色发白，口中吐水，十分危险。孩子父亲闻声赶来，刘喜芳协助孩子父亲对孩子进行急救，数分钟后孩子终于脱离了危险，刘喜芳才离开现场。7月9日获救男孩父亲特意制作一面锦旗送至管理处专程感谢刘喜芳。

在施救儿童的过程中，刘喜芳奋勇施救，展现了社会大爱，体现了见义勇为的英雄精神。刘喜芳只是一名普通的基层员工，他知道什么是美，什么是爱，也的确这么去做了，在他纵身一跃的瞬间证明了这一切。在他身上彰显出一名普通基层员工的责任意识，他的先进事迹谱写出一曲新时期道德风尚的正气歌，值得我们每一个人为之传颂。

(文 / 清湖花园管理处安管部)

北上广表态限购不放松 业界称越限越值得买

1

在二三线城市纷纷取消或松绑限购的情况下，一线城市有望成为楼市限购政策的“最后堡垒”。

在北京和上海之后，广州官员近日也表态不会放松限购。尽管深圳官方暂无说法，但不少当地观察人士均表示，深圳短期内不太可能放松限购。

中原地产首席市场分析师张大伟认为，未来在限购政策上将会出现明显分化：二线城市中经济一般的城市及三线城市，会像呼和浩特一样全面取消限购；二线城市中经济较好的城市，如厦门、南京、武汉等，有可能继续执行限购，但在执行层面部分放松；而一线城市因为需要控制人口，以及经济发展对房地产的依赖度不高，因此限购仍将继续。

住建部政策研究中心主任秦虹此前对《第一财经日报》表示，在此前限购的城市里，确实有一些城市的楼市已经供过于求，这些城市再坚持限购意义不大，在这样的背景下，国家提出了分类调控的方针，是否松绑或取消限购应该因地制宜。“但是，我个人坚决反对一些中心城市没有底线、没有条件地放松限购。”

一线城市短期内不会松绑

广州市常务副市长陈如桂在 7 月 31 日举行的例行新闻发布会上介绍，广州 1~6 月份，楼市销售量同比下滑了 28%。但他认为，目前广州房地产市场依然是健康稳定的，“刚需的购买力很强。”

近期以来，二三线城市的限购“松绑”犹如多米诺骨牌，广州也一度传出在南沙这样的外围区域松绑的消息。对此，陈如桂表示，广州将严格执行国家政策，全市的限购政策没有松绑。广州将加强对楼市的监控，不让房价过快增长。

实际上，在广州之前，北京和上海已经先后表态。

“北京不会轻易出台新的房地产政策。”北京市市长王安顺在近日上半年经济形势分析会上表示，北京不会轻易放松限购等措施，否则会削弱结构调整的动力，影响城市可持续发展。

7 月 17 日晚间，央视财经官方微博曾发布一条《上海限购松绑：新政策解读！》的微博，明确指出上海黄浦、徐汇区的房地产限购政策在执行层面出现松动迹象。不过第二天，上海市政府新闻发言人徐威立刻表态称，上海一直以来严格执行国家的房地产限购政策，不存在放松限购。

北上广之外，一线城市中只有深圳暂无官方表态。但多名业内人士均对《第一财经日报》表示，深圳楼市限购短期内难以松绑。

有深圳地产分析师对记者表示，一方面，深圳今年以来的楼市只是相比去年有所疲软，但并没有到非常危急的地步；另一方面，深圳对土地财政的依赖度很低，即便楼市下行，深圳也不会像二三线城市那么着急。

尽管成交放缓导致库存积压，但深圳中原研究中心认为，与其他城市不同的是，深圳刚需强劲，供需矛盾仍然突出，短期内放松调控的可能性微乎其微，预计下半年利空环境很难得到改观，价格会加速下调，成交量也会维持低迷现状。

甚至有深圳媒体援引本地观察人士的话称，一线城市是限购的底线，目前没有取消限购的动力，如果真有那么一天，相信深圳应该是最后一个。

“目前一线城市放松的意愿肯定不会太强烈。”张大伟说，今年上半年，尽管土地市场趋冷，但一线城市的土地卖得都不错，虽然楼市成交下滑了三成，但是税费方面的影响仍不会太大，因此目前仍不会放松。

某专家说，近几年一线城市若没有限购政策的管制，可能早就形成投机因素充斥的恶性市场；所以尽管目前成交量下滑令压力增大，但由于此类城市的产业比较健全，并不会因为楼市降温而匆忙救市，限购政策依然有继续发挥效用的土壤和空间。

不过，一些观察人士也表示，如果到四季度整体经济下行压力比较大的话，不排除在一线城市也出现局部区域、局部类型房源松绑限购的可能性。

浙江多地领衔近期松绑潮

今年以来，尤其是进入下半年，呼和浩特和济南率先取消限购后，限购松绑在全国顿成燎原之势。

7 月 28 日，杭州一声令下放松限购，主城区内的豪宅市场瞬间升温。“赶快调整价格，一些开发商选择了往下调整，先把握意向客户抓在手上。”有杭州当地开发商对记者称，现在的意向客户都是十分明确的客户，很容易就成交。

就在解禁的当天，杭州某高端楼盘的成交额高达 1.6 亿元。而在 7 月 30 日，良渚文化村的一个楼盘开盘，一个小时就被当

场抢完，成为 2014 年首个日光盘，火爆场面可见一斑。

7 月 29 日，温州紧跟其后，从当日起全面放开限购。温州市住建委还表示，将积极争取金融机构支持，落实首套房贷款优惠。也就在 7 月 30 日，温州市政府召集金融界负责人，召开主题为“金融行业支持房地产行业”的座谈会。

眼看浙江两个兄弟城市都挣脱了限购的束缚，宁波再难淡定。7 月 30 日 15:30，宁波住建委官方微博正式公布限购松绑，除老三区 90 平方米以下商品房外，其余皆放开限购。

值得注意的是，浙江原先存在限购的城市包括杭州、温州、宁波、舟山、绍兴、台州、舟山等，也是限购最多的一个省份。

“杭州先行放，省内的一些有钱人会到杭州来购房。”有开发商说，这也是最近大户型走得多的一个原因。不过，从实际操作层面来看，剩余的几个城市也悄然进行了松绑，现在只等出政策。

最新的松绑案例则是浙江以外的青岛。7 月 31 日，青岛市官方消息显示，2014 年 8 月 1 日零时起，青岛市黄岛区、城阳区、高新区全面取消限购政策，青岛市南区、市北区、李沧区、崂山区取消 140 平方米及以上的限购政策。

这也是这一周以来，继石家庄、杭州、温州、宁波之后第 5 个松绑限购的城市。

中原地产研究部统计数据表示，截至目前，已经有 30 个城市在限购方面有不同程度的松动，占有 46 个限购城市的比例为 65%。除一线城市外，预计年内还将有 10 个左右城市会出台不同力度的松绑限购政策。

同策咨询研究部总监张宏伟（博客）亦认为，预计除了一线城市外，共计约 40 个城市的限购政策有望在今年年底前全面放开。

张大伟表示，限购的原因是供不应求，不限购的原因是供大于求。大部分松绑限购城市的特点都是人口涨幅放缓，库存压力山大，这种情况下，对于购房者来说，越是限购的城市，反而越是值得买的城市。

对开发商来说也是如此，越是限购的地方，越值得进入。有福建开发商内部人士告诉《第一财经日报》，未来一两年，该企业的策略是在北京、上海和广州以及福建大本营发展，目前不会轻易进入二三线城市。

（文章来源 / 新浪地产网）

浅谈商务公寓

2

很多同事对商务公寓的概念不是那么清晰，所以我想简单的跟大家说说商务公寓到底是什么？

从字面上去理解商务公寓就是“商务式服务，公寓式管理”。

性质：一般为综合性用地（商住）或商业用地。

产权类型：商务公寓

产权年限：根据用地性质而定，50 年或 40 年。

特点：一般处于城市核心地段及商务中心区，既可居住，又可办公具备写字楼功能，在部分城市可注册公司。价格相对写字楼较低，相对住宅可以不限购不限贷，按揭一般为 10 年。产权性质为商务公寓，非纯写字楼。

从商务公寓整体配套上看既可以舒适家居生活又可以便捷气派的商务办公。尤其受中小企业及创业者偏好；投资者可作为商住型出租，投资回报率高，升值潜力大，价格相对写字楼低。

再深入的去了解一下深圳市场的商务公寓。

自 2003 年深圳市政府为“商务公寓”这一物业属性正名以来，这个市场迅速发展，势头远超以前的商住楼，气势直逼写字楼。近年来，深圳办公物业高端化发展非常明显，商务公寓发展受到一定的阻碍，供应量回落较大，但随着房地产调控政策不断出台，商务公寓再次受到市场的瞩目。在纯写字楼供求量小、商业炒作充分的状况下，商务公寓成为市场投资的热点物业，另外，商务公寓区别住宅产品的不限购、不限贷的特点使得 2014 年，将是商务公寓再次腾飞的年份。

商务公寓需求对象主要有两种：中小企业（特别是成长型中小企业，包括个体经营者和自由职业者）、投资者，另外，也有部分较大公司购买，他们一般购买几套、半层或整层。随着律师事务所、广告、信息等新兴行业的迅速兴起，大批中小型公司完成原始积累，开始寻找真正意义上的办公场所，而不愿再置身于混杂了自住户的住宅或公寓。

写字楼有两个门槛使他们很难逾越，一是最小面积单元偏大，二是价格不菲，而商务公寓很好地解决了这些难题，成为中小型公司落户的首选对象。特别是深圳的商务公寓在位置、立面标准、商务配套、物管运营和服务等许多方面都非常接近写字楼，能够很好的提升企业形象。据不完全统计，在商务公寓的购买者中，中小型公司占大约 70.00% 比例，它们主要包括设计公司、企业管理顾问公司、信息咨询公司、律师事务所、广告公司、展览公司等，它们的面积需求一般都在 150 平方米以内，商务公寓能够满足对空间分割灵活的需求。另一方面，投资者在商务公寓购买群中所占的比例越来越大，大约为 50.00%。随着住宅市场受到政策影响越来越大，投资者对商务公寓关注度越来越高，把其作为投资工具的人越来越多。

（文 / 刘毅）

取消强制招标 资质审批放权 行业管理将实施多项重大变革

3

日前，住房城乡建设部召开全国建筑业改革发展暨工程质量安全会议，下发了《住房城乡建设部关于开展建筑业改革试点工作的通知》。副部长王宁在讲话中提出了今后一段时间建筑业改革发展需要重点研究解决的 8 个问题。将工作重心由“重审批，轻监管”转变为“淡化前置管理，重视事中和事后监管”，宽进严管。

①关于建立统一开放的建筑市场问题。要坚决消除市场壁垒，废除各种不合理的规定和要求，坚决取缔没有法律法规依据的各类保证金。跨省承揽业务实行一次性网上备案，省级主管部门备案后通报各地市，不得再次备案。规范备案管理，加强事中事后监管。

②关于提高建筑设计水平问题。提出建筑设计要注重与优秀文化的结合，系统挖掘地方建筑文化特质，梳理有地域特色的建筑符号和建筑材料，创造性地运用到建筑设计中，要注重建筑设计与地域文化的协调，通过建筑空间布局、造型样式、材质色彩等，恰当地表达地域文化内涵。要从“树立设计企业创新主体观念、提倡精品设计，加强建筑设计创新人才的培养，优化建筑设计市场环境，积极探索大型公共建筑设计方案决策和后评估制度”4 个方面入手，提高建筑设计水平。

③是关于工程招投标改革问题。放开非国有资金投资项目必须招标的限制，赋予非国有投资业主自主招标决策权，允许其自主选择是否进行招标发包、自主选择是否进入有形市场交易。由项目业主对选择的设计、施工等单位承担相应的责任。

另一方面，强化国有资金投资项目招投标监管、加强对业主发包行为的监管。审查其是否将工程发包给具有相应资质等级的单位。核查业主是否依法履行建设程序以及项目实施过程中的合同履约等行为。严格审查招标公告资质条件，严禁建设单位设置明显高于招标项目实际需要和脱离市场实际的不合理条件，以及以各种形式排斥或限制潜在投标人投标的条款。探索评标方法的改革，采取评定分离，改变以往评标专家对评标定标起决定性作用，突出业主定标权。

④关于行政审批制度改革问题。新的建筑业企业资质标准正在征求意见，即将完成修订。总目标是：简政放权，逐步淡化行政审批。做好已有的企业资质标准修订工作，将进一步下放资质审批权限、改进行政审批方式。在资质类别设置方面，对于市场能自主选择的，取消资质类别设置，对业务范围相近的资质进行合并，同时简化考核内容，重企业、人员信用状况、安全质量等指标。

一级建造师注册和招标代理甲级资格认定的审批权将下放。建设工程企业的延续审查工作下放省级住建主管部门，下一步，将建立权责明晰的分级审查机制，将综合指标和非注册人员指标的审查委托省级建设主管部门实施。

改进行政审批方式，优化审批流程，推行电子化申报和审批。

⑤关于建筑市场诚信体系建设问题。重点做好加快企业、人员、项目三大基础数据库建设、建立信用信息共享机制、加大信息公开力度、建立守信激励和失信惩戒机制等工作。

⑥关于建筑产业工人队伍建设问题。重点搞好顶层设计，加强政策引导，建立多元化建筑用工体系；健全劳务人员培训与技能鉴定机制，建立统一的劳务人员信息管理系统。

⑦关于推进建筑产业现代化问题。通过采取发挥政策引导作用、加强技术研发推广与标准制订、充分发挥市场主体作用、研究配套的质量安全监管制度等措施，推动建筑产业现代化发展。

⑧关于工程质量安全监管问题。重点抓好督促企业落实质量安全主体责任，建立项目负责人对勘察设计、施工全过程质量负责制度，充分借助信息化手段及时公开企业和人员的质量安全信息。研究改革质量安全监管工作方式，采取随机突击检查的方式；研究制订工程项目全生命周期质量管理规定，确保工程在使用阶段的安全。

（文章来源 / 建筑观察）

【党建园地】

“践行党的群众路线，建设服务型党组织”



※ 开展深入一线送清凉活动



※ 召开民主生活会

2014年7月1日花伴里集团党支部为庆祝中国共产党成立93周年，召开了民主评议党员专题组织生活会，此次会议以座谈会的形式进行，花伴里集团全体党员出席了此次生活会。

首先由支部书记进行了2014年上半年的党支部工作总结汇报，民主生活会按照西丽党工委的通知要求进行，重点围绕每个党员是否履行党员义务、立足本岗位发挥作用，进行自由研讨，并对“七一”期间开展的活动进行总结。

“七一”期间，集团党支部以“践行党的群众路线，建设服

务型党组织”为主题，组织党员联合员工之家一起，深入各项目工地第一线，给一线员工送清凉，送温暖，所到项目有：本部基地，麻勘基地，半里山谷，茶光工地，方大广场工地，清湖项目工地，新木项目工地，和佛山项目工地等，着力解决群众的切身利益问题，提升党员自愿服务工作，到基层一线广泛听取了一线群众意见，加强与群众真诚沟通，开展严肃认真的批评和自我批评。

按照群众对公司和党组织的要求，集团党支部正集中汇总员工反映的意见和建议，尽可能的明确改进思路和措施，深入推进

党员服务工作，以建队伍、建制度、建平台为依托，充分调动服务群众的积极性，保证群众话有地方说、困难有人帮、问题有人管理、本着尽力而为、量力而行的原则，畅通群众诉求表达渠道，加强与群众真诚沟通，做好矛盾纠纷排查化解工作，推动广大党员联系服务群众、发挥作用。

(文/花伴里集团党支部)

向最可爱的人致敬

编者按：8月1日是属于全体中国军人的节日，在盛世嘉物业公司这个大家庭里，有近40位退伍军人。他们雷厉风行的执行力和说一不二的作风一直是盛世嘉人宝贵的财富。他们曾经的兵种不尽相同，所属的军队有所差异，现在的工作岗位也不一样，但是因为有着一段相似的从军经历，让他们拥有吃苦耐劳、乐于奉献的共同品质。

下面就让我们一起走进他们，了解他们工作背后鲜为人知的动人故事。



退伍老兵的风采 (照片：郑友元)

没有什么路比从军的路更能磨练人的意志，没有什么职业比军人更能体现人生的价值，没有什么学校比军队这所大学更能培养造就人。一名退伍的老兵郑友元，一直以军人的作风来要求自己。

1973年，怀着对军营的美好憧憬，刚刚18岁的郑友元应征入伍。当了一名光荣的中国人民解放军陆军，部队有第一就争、有红旗就扛的争先创优氛围，激励着他。在部队艰苦训练1974年以优异的成绩荣获“学习雷锋积极分子，并获得的“鱼鹰”的称号。同年提升为班长，1975加入了光荣的中国共产党。1976年郑友元参加汽训培训班，1978年参加了广西“平强”事件。

退伍后24年里他在广东做了一名货车司机，跑遍了全国的大江南北，尝尽了世间人情冷暖。2011年9月应聘到我们盛世嘉物业管理有限公司，在魅力花园小区“清湖”营销部做一名保洁员。郑友元把部队那种不怕苦、肯干、务实的精神带到了工作中，2011年年底以优异的工作成绩，被盛世嘉物业管理有限公司评为“优秀员工”。

2013年在清湖配合销售工作期间，因工作成绩突出被提升为班长。在他的带领下，营销部所有保洁员工作积极性和工作标准都有了很大的提升，这与他以身作则和发扬部队那种不怕苦不怕累的精神是分不开的。记得当时在配合销售期间，下午突然接到营销部通知说明天别墅就要对外出售，不管用什么方法一定要保证明天能够对外开放。郑友元马上召集所有保洁员，分组带上吸尘器，灭蚊器，拖把、扫把和桶，看着他把工作安排的井井有条，这让我感觉到了部队那种雷厉风行的作风。当天晚上加班加点把整栋别墅卫生打扫的一尘不染，第二天一大早营销部王经理去检查卫生，她当时笑着说这才是别墅样板房的标准。

2013年9月因为工作需要，郑友元同志被调到横岗花半里雅筑小区。当时小区还没有入伙，面对工作时间紧、任务重、人员少的情况，郑友元确实捏了一把汗，几个人从楼顶到地面，每间房、每扇门窗、每块瓷砖一点点的清洁。他以身作则带领大家打扫卫生，在小区入伙前终于将卫生清洁开荒完毕，顺利完成了迎接入伙工作。

无论是在寒冷的冬天里、还是在炎炎烈日下，在我们还没有起床的时候，他就开启了一天的工作，他在这个平凡的岗位上勤勤恳恳一做就是3年。2014年春节的第一天，物业公司领导来管理处看望过年留守岗位的员工，当时郑友元正在清扫着路边的树叶和鞭炮纸，领导给他带来了新年的第一句问候“新年快乐、辛苦了”。后来就经常听到郑友元跟我们说起这件事，他说当时感觉心里暖融融的，感觉公司的领导没有忘记他们。这就是我们亲切称呼的郑大叔，懂得知足和感恩的一位退伍老兵。

我曾经问过郑大叔，你为什么当保洁工人呢？他笑着对我说：“因为没有清洁工人，我们生存的环境就会变得不堪设想。我选择了这个工作，就会认认真真地做好！”

追忆当兵的日子 (照片：赵建清)

再过几天，就是“八一建军节”了，每年到这个时候，在深圳的七八个战友总会提前一周开始筹划怎样度过这个曾经属于我们的节日。或带着家人一起到深圳周边的城市自驾游一天，或结伴一起到深圳东部的海滩享受一下沿海城市那美好的风光，或大家在一起胡吃海喝、大醉一场，但不管怎样，我们聚在一起，都不会偏离一个永恒的话题，那就是对曾经在部队当兵时的那段美好时光的追忆！

仔细算一下，我脱下军装离开部队已经有十四年年头了，时间过得真快，感觉部队的时光就像是在昨天一样，每当战友们聚在一起时，总免不了要回忆一下当初大家在部队时的旧事。什么谁跟谁为了老乡出头打过架；谁跟谁为了争当“优秀士兵”半夜起来抢洗手间的扫把打扫卫生；谁的女朋友来

信说分手后整个班的战友陪着他一起大醉一场，结果被整体罚跑五公里；哪些战友现在混得不错当了老板、做了领导；哪些战友出差还回到过我们曾经生活过三年的老部队，现在又有了什么变化等等。这些美好的往事如数家珍，历历在目，总之一句话，只要是当过兵的人，每人都会有说不完的部队的趣事！

在部队时，也曾有过后悔去当兵。我是1997年12月份应征入伍的。当兵前就读于我们当地县教委与县武装部联合共办的“预备军人”专业班级，是一所职业高中。学这个专业的学生，只要一毕业，身体体检过关的话，就会直接被当年征兵的部队优先选走。之所以学这个专业，主要是为了圆我儿时的一个梦想。因为老家在农村，祖祖辈辈靠种地为生，很小的时候，邻居一位大哥因为当了兵，退伍回来后分配在老家县城的公安部门，于是村里的父母们每当教育孩子要好学上进时，就拿这位邻居做榜样。于是，我在心里也不由自主的把他当成了学习的楷模，相信有一天等我长大了，一定会穿上那绿色的军装！

然而当我实现梦想终于穿上军装来到部队后，却让我们赶上了部队大裁军。我所在的部队恰恰在被裁范围内，于是新兵刚刚结束不久，我们就整体被一列火车拉到了另一个城市。新兵连里所有的优异表现，到了一个陌生的环境变得什么也不是，一切又要从零开始。于是暗下决心，一定要干出点成绩来。然而由于军队改革等种种原因，很多同年兵战友在第二年就选择了退伍。最后自己也义无反顾的随着当年一起入伍的老乡退伍回到了地方。等我们回到地方时，早已经不再像以前一样由政府给安排工作，而是需要大家自主择业。

每每想到这些，大家心中多少有些遗憾，甚至还经常抱怨老天对我们不公平。但回过头来想想，我们不应该后悔，更应该感谢部队。它就像是一个小社会，是军营教会了我们做人的道理，是军营培养了我们能吃苦、守纪律、不怕困难、敢啃硬骨头的优良品质。是当兵的经历，锻炼了自己较强的组织应变能力，使我在现有的工作中考虑事情细致周全、制作计划游刃有余、指挥员工得心应手、完成任务雷厉风行、对待工作严谨认真；是当兵的经历，才让我们在职场中有了敢与那些有高素质、高技术的人才同场竞技的资本和底气，他们能做到的，我们通过勤学苦练一定能做到。没有真正当过兵的人，体会不到什么叫“令行禁止”、什么叫“铁的纪律”。总之，用一句话可以给我们所有当过兵的人进行总结：“当兵会后悔三年，不当兵可能会后悔一辈子”！

退伍不褪色 永保军人本色 (照片：朱优良)

八一建军节来了，让我想起了管理处为数不多的几名退伍军人，我们主任朱优良就是其中之一。这位曾经服役于湖北省荆州市武警二支队的武警战士，蕴藏着许多精彩而神秘的故事，让我们充满好奇……

还记得主任说：“在湖北当兵时，1998年长江发生了特大的洪水，正在服役的他参加了那次抗洪抢险工作，他当时听到要参加抗洪抢险，心情非常激动，觉得这是作为军人莫大的荣耀，从未想过抗洪是多么的危险，只想着为保护国家财产和人民生命安全做些力所能及的事。”

主任自入职公司以来，一直努力坚持不懈的工作，连续七年在物业公司被评为“优秀员工”，“先进工作者”，在平凡的岗位上一直默默的一步步实现自己的价值，至今仍然保持着军人那种雷厉风行、不怕苦累、迎难而上的冲劲和闯劲。

军旅生活对退伍军人来说感触颇多。主任经常跟我们说：“部队里的生活很艰苦，但只有在这样艰苦的环境下才能历练一个人的意志，才能锻炼人”。他们脱下军装后跟我们一样是普普通通的一个人，环境变了，身份变了，可是他们的言行举止中依然能看到军人的影子。每天早上第一个上班，桌面物品时刻摆放整齐，热心帮助别人，办事诚实，讲信誉。对待工作的态度，正如他的座右铭一样：如果挖井，就要挖到出水为止。

在他身上，有一股精神影响着我们，是对生活的热忱，对工作质量的追求。谁是“最可爱的人”呢？是我们的战士。而我们身边的退伍军人，他们曾是最可爱的人，现在依旧可爱！在八一建军节来临之际，祝所有最可爱的人节日快乐！

(文/蒲丽、杨小军、赵建清)

