



# 天赋地利

——南北·双溪天城，葛溪旁的纯水岸高尚住宅

楼盘的价值与区域的价值、地段的价值息息相关。“地段”永远是一个优质的精品住宅项目最基本的价值砝码。优越的区位、社区外围的交通、生活配套设施，并配合公共生活资源的稀缺辅助，为业主提供了优越的生活质量和绿意盎然的生活状态。地段，已经根深蒂固地成为自时代时代人们置业的风向标，宜居质量的重要准则。

南北·双溪天城，坐落新登镇东南角，东面紧靠23省道，北依新兴东路，西接城南路，南濒葛溪。沿溪而建的绿化带，宛如一席优雅的私家前庭，最大限度的确保居住的私密性及尊贵性，真正享受“出则通达繁华，入则静谧幽雅”的优越地段。项目总用地面积为515049平方米，总建筑面积9万余平方米，绿地率达32.1%，共规划有655户住宅，为新登大规模的纯水岸高尚住宅。

## 双溪项目整体情况

新登位于长三角腹地，工业化趋向明显，具备辐射周边区域的地理条件。近年来由于经济的迅速崛起和国家对小城镇建设的指导性政策，稳步走向中国小城镇的领头羊地位。在富阳市融入杭州市区的未来潮流中，新登作为都市带的节点，前景值得期待，而且由于其独有的地理优势，必将沿省道交通主轴方向拓展空间。双溪天城项目北至新兴路，南濒葛溪，西至登城南路，东靠23省道，处新登东南角地块，正占据城镇拓展态势的先导位置，是新登的稀贵的潜质宝地。

## 双溪天城二期基本情况

二期共计6万方，住宅总户数458户，由14幢多层与3幢小高层组成，户型以实用、采光性佳，并南北通透见称。85m²二房二厅一卫、100m²三房二厅一卫的精品小户型，115m²三房二厅二卫的主力户型。小区东临23省道，南濒葛溪，西至登城南路，北至东安路，与双溪天城北区相连。沿溪景观住宅错落分布，组团互动，充分照顾到楼宇之间的私密性和景观均好。周边超市、农贸市场、医院、学校等各配套设施。南北区块沿街商铺共同形成三条商业大街，开间大、实用性强，面积小，投资小为该商舖独有的优势，为你的使用及投资提供了良好机会。



## 杭州南北置业有限公司简介

杭州南北置业有限公司系浙江新南北投资置业集团全资子公司，成立于2004年，注册资本3000万元，主要经营房地产业综合开发。公司紧紧抓住房地产开发的机遇，走专业化道路，注重提高所开发项目的品质，并且得到公众的广泛认同。建成并交付使用的富阳“春江花园”项目，获“中国著名城镇化住宅社区”、“东方园林杯—中国·浙江景观地成功开发典范”、“富阳”最佳形象建筑”、住宅小区评比第一名、“最具知名度的楼盘”等称号，并在杭州市首届“最佳人居奖”评选中进入18强，其中128平方米景观楼、260平方米和300平方米花园楼获“优秀户型奖”。



## 双溪一期基本情况

双溪天城一期共计11幢多层，目前已交付使用。现有少量余房可供选择，面积为136—160平方米之间，均价为2950元。

## 功能布局与配套

园区以东安路为界分南北两大区块，共有28幢建筑，除27、28幢为小高层，其余皆为六层。北区入口专设区配套与物业管理，通过后退的骑楼、柱廊与建筑群连为一体，并利用一组开放的玻璃，形成景观与景观并重的平台，使得物管用房更为直观、便捷。为满足日常便利和生活休闲，沿安东省道和东安路一日常底商，7幢北侧底商，并在13、14幢楼沿23省道底商设物业经营用房。为满足孩子接近送接的便利，27幢底层专设幼托班。为满足停车需要，在住宅间地块中有选择设置地下车库，利用天然采光并打造阳光车库。27、28幢楼为地下车库，12、15、19、22幢地库设自行车库，自行车库有相应的架空层。其他配套如消防水池、开关站、高配电房设在27、28幢楼为地下室；变电箱、电信交接间设在南区；垃圾收集点变电房设两处，其他一般每两幢设一处。



香港地产名流李嘉诚曾说过：“Location, Location, Location”（地段、地段、还是地段），一直被奉为经典。对此，南北·双溪天城的负责人也颇为赞同：“楼盘的生命还是在于地段，楼盘是否优秀，其中地段好坏与否是最重要的因素，当然这些都要在保证品质的前提下才行。南北·双溪天城沿葛溪水岸舒展布局，地理位置得天独厚。先天的地段优势，注定了项目的高端人居姿态。”

如果说如此优越的地段优势，是属于南北·双溪天城的天赋地利，那么在此基础上对产品品质的精益求精，就是开发商杭州南北置业有限公司的后天努力了。作为新登首个景观住宅，双溪天城的产品形态可谓独树一帜。25幢多层和3幢小高层沿葛溪水岸错落分布，围绕区内景观节点巧妙布局，宽幅通透的楼间距离，充分照顾到楼宇之间的私密性和景观均好。弧形景观阳台，宽幅花园露台，阳光休闲房……双溪天城作为新登首席景观住宅的开篇巨献，为懂得享受生活的人心所收藏。

作为新登首个品牌开发商的抗旗之作，双溪天城引进24小时物管管理系统和智能化系统，充分保障业主生活的私密和安全。小区内还配套有幼儿园以及由3条底商商舖贯穿的商业风情大道，便捷生活左右逢源。

项目二期目前正火热报名预约中，具体细节可拨打贵宾专线进行咨询。

**南北·双溪天城贵宾专线：**  
**0571-23286666/23228888**



# 施工质量管理与协调一点心得

工程施工过程中管理与协调是相辅相成、互不可分的。一个工程项目的管理协调工作做得好的话，可以减少或避免返工，进而可以节省施工工期和费用，并能确保工程质量。

施工管理协调主要包括两方面：

一是质量技术方面。现代建筑的科技含量越来越高，涉及专业越来越多，质量技术要求也越来越高，每个专业既有自己的特定位置空间和技术要求，同时又必须满足其他专业施工的时间顺序和空间位置的合理要求。假如在技术上不能全面充分考虑，特别是在一些交叉部位的细节上考虑不周，那么施工很有可能产生问题和矛盾。同时，由于现代建筑的个性化，每一幢建筑都是一件特有的产品，每一条管线、设备都有特定的要求，少有雷同，这也增加了技术工作难度，增加了各专业之间出现矛盾和问题的可能性。由于新技术、新产品的不断出现和应用，施工技术人员未能及时掌握，也会产生问题。俗话说：打铁还得自身硬。因此，工程管理人员不但要熟练掌握基本的专业知识，而且还要与时俱进，不断学习新技术，了解新产品。

二是管理方面。由于现代社会中，总包单位分包现象普遍存在，而且建设方直接分包的也不少，分包单位在工作范围界定上很难做到十分明确，往往造成工序上的遗漏，增加了协调管理的复杂性。作为建设方现场管理人员来说，不仅要协调各施工单位工作，还要协调材料、设计、勘察、监理以及政府部门等单位（有时可能还需要协调业主）工作，就更加需要全面、细致、耐心地去管理协调。

管理协调应具有科学性。管理协调工作的科学性，应该有一个科学的管理模式，能在现有管理水平的基础上，针对影响工程质量品质的关键问题，从技术、人事制度上给予有效的、合理的解决。管理协调要避免“多头出口”、条块分割、内部应同一个声音说话；协调工作不仅要从事技术下功夫，更要建立一套健全的、统一的管理制度。而且，组织协调要避免扯皮推诿，要建立专门的协调会议制度，协调要有会议纪要，不能只是签会，会签还是隐蔽验收，所有制定的规章制度决不能只是形式，而必须实实在在地，所有的管理人员，对自己的工作、签名应承担相应责任；并设立相关的奖惩措施，制度才有可能落到实处。当然，我们应及时总结经验教训，善于分析，善于找出问题的症结，抓住主要矛盾，理出一个协调解决问题的最佳方案，并去落实执行。

同时，协调也是一门艺术，需要我们有良好的沟通能力、人际交往和应变能力。在管理过程中，我们应该因地制宜、灵活机动地去协调，但对于有关工程质量方面的问题，我们应该坚持原则，毫不退让，以确保工程质量。只要我们发挥自己的最大能力，尽心尽力地去管理协调，我们就一定会“比昨天做得更好”！

# 品牌建设铸就诚信楼盘



为构建和谐社区，铸就企业诚信形象，宜昌公司与物管公司一起想业主之所想，急业主之所急，将体贴的人性化服务体现在细节之处，切实为业主创造一个便捷、安全的生活小区。

南北天城交房已有三年时间，近期因种种原因，小区供水管道出现故障（目前管道工程的质保期已过），作为公司品牌项目之一的南北天城项目第一时间组织了抢修，在出现问题面前并不是一味的追究过错方，而是积极联络施工单位、监理单位及业主代表召开会议，在听取业主代表的意见后制定切实可行的措施，从根本上消除隐患，确保业主们再无后顾之忧。同时在管道维修期间，做好温馨提示，物管公司更是组织人员做好为业主送水上门服务。

这一系列措施的快速到位，得到广大业主的一致好评。本着“比昨天做得更好”的原则，我们南北人要加倍努力，以实际行动精心打造诚信楼盘。（江雅莉）

## 南北讲坛——房产知识

### 什么是绿色建筑

绿色建筑评价标准是2006年3月7日发布，2006年6月1日开始实施。绿色建筑强调节能、节水、节材、保护环境，注重以人为本，倡导建筑的可持续发展。

绿色建筑评价的基本指标有6类：

1. 绿色建筑的等级划分：绿色建筑划分为3个等级，由低到高为1星、2星、3星，评价绿色建筑具体指标中控制项是必备条款，只有符合必备条款的要求，才能评为绿色建筑，拿分项与室外环境项为例，其中人均用地指标规定的很细，如低层不超过43m²，多层不超过28m²，中高层不超过24m²，高层不超过15m²，住区的绿化率不低于30%，人均公共绿地面积不低于1m²等，评价条款涉及规划、设计、施工材料及质量、物业的运营与管理等。

3. 评定的时间，是在其竣工验收一年后进行。

### 什么是智能建筑

智能建筑的基本功能由三大部份构成：

1. 大楼自动化（又称建筑自动化或楼宇自动化）用BA表示
2. 通信自动化 用CA表示
3. 办公自动化 用OA表示

这三个自动化通常称为“3A”，它们是智能化建筑中最基本的，而且必须具备的基本功能。目前有些开发项目为突出某项功能，又提出防火自动化，用FA表示，信息化建筑用IA表示，形成“5A”智能建筑，有的又提出保安自动化，用SA表示，出现“6A”智能建筑，甚至有的还提出“8A”、“9A”的，但按国际惯例来看，FA和SA等均被放在BA中，MA已包含在CA中，所以智能建筑只有“3A”的提法，国家智能建筑已有相关的设计标准及相应的竣工验收规范。（总师办 供稿）

# 物业“五步一法”创新服务体系释义

“五步一法”创新服务体系是在结合物业服务实践经验总结的基础上，尝试通过感知客户价值、理解客户需求，进而对现有的服务流程和关键环节进行梳理、提炼和创新而提出的。

“五步”是指在物业服务中和客户深度接触的五个关键步骤：认识客户、了解客户、帮助客户、理解客户、感动客户。

“一法”则是指以满足客户需求为出发点的服务法则，体系通过贯穿在各个服务步骤当中的客户沟通进行了分析和阐述。

作为服务体系，“五步一法”是客户视角的一个创新，创新的核心既有服务观念，也有服务方法。在“五步一法”的观念之下，不仅可从项目运作层面上去创新，更可在班组、岗位的层面上去认识、了解、帮助、理解和感动客户，最终成就客户。如果每个项目、每个班组、每位员工都能够运用“五步一法”，并在其基础上寻求服务的改善，那么“真诚服务每一天”、好的服务没有极限”的服务承诺，理念就可以真正在服务实践中实现了。

【“五步一法”创新服务体系】

**第一步：认识客户。**服务是互动的过程，如果事前彼此多一分认识，就会多一分信任。理性引导客户期望，可以使客户在服务当中有更好的配合，也使客户更好的享受服务。目前物业管理往往是被动的等待客户上门来，而没有主动地去认识和引导客户。其实，从签订购房合同到入住，有很长时间可以主动筹划如何认识客户，引导客户，树立专业形象，为日后的服务打好基础。

**第二步：了解客户。**客户信息除了是档案资料，更重要的是客户居家生活提供帮助，由于管理思维主导，目前物业管理工作的重心放在了违章制止上，混淆了服务的本质，导致在处理违章时与业主双方存在对立的心态，应该转变思维方式，重管理于服务之中，在为客户提供专业服务的同时，引导业主关爱“家园”，通过事前周到、细致的服务，消除或减少客户抵触情绪，帮助业主构筑温馨小家，从而营造良好的客户关系。

**第三步：帮助客户。**物业管理服务的目的在于维护客户利益，既有公共利益，也包括个人利益。既有对违章的处理，也包括为客户居家生活提供帮助，由于管理思维主导，目前物业管理工作的重心放在了违章制止上，混淆了服务的本质，导致在处理违章时与业主双方存在对立的心态，应该转变思维方式，重管理于服务之中，在为客户提供专业服务的同时，引导业主关爱“家园”，通过事前周到、细致的服务，消除或减少客户抵触情绪，帮助业主构筑温馨小家，从而营造良好的客户关系。

**第四步：理解客户。**在客户诉求处理中，由于不能及时满足客户需求，通常物业管理人员会强调一番客观原因，例如人手安排不过来、负责的人不在、要按照规定办事等，结果往往导致客户不满意，实质上是一种“管理导向”思维。其实，客户的诉求能否妥善处理，关键是换位思考，体谅客户苦衷，进而迅速的帮助客户排忧解难；如果过多地强调、解释自身原因，试图让客户理解我们的难处，而不去解决问题，无法赢得客户认可。

**第五步：感动客户。**目前物业管理提供的居家服务，一般列入主营业务，盈利与否成为衡量这类业务存在价值的主要标准。但与市场上专业家政公司不同的是，居家服务并非非公司的主要利润来源，而是所提供的服务当中为数不多的个性化服务，和其他的公共管理相比，居家服务容易给客户留下持久印象，成为客户体验的重要因素。所以，居家服务不能简单的用是否盈利来衡量，利用这样为数不多的一对一近距离的接触机会，除了完成“份内”的事，还要多想一“份外”的什么事情，从而给客户多一份便利，让客户多一份感动。

**重要法则：成就客户。**客户的服务需求包括对产品的需求、服务的需求、体验需求、关系需求和成功需求，各种需求之间呈现递进的关系，帮助客户成功是服务的终极目标。物业服务应以满足客户成功需求为法则，在日常工作中，主动与客户保持密切的沟通，从客户购房之日起，主动的认识客户，深入了解客户需求，真诚帮助客户排忧解难，换位思考理解客户，以温馨的服务感动客户，最终成就客户的生活理想。

现场服务中，物业管理经常会因为客户投诉了，才安排客服人员与客户沟通，主要为解决客户提出的问题，日常工作很少主动与客户接触，了解服务过程中的问题，探究客户需求。实际上，沟通应该贯穿在客户服务的每一个步骤当中，通过沟通，可以与客户建立良好的关系，也可以了解客户更深层次的需求，进而帮助客户达成成功，从而与客户建立一种长期的互动关系。