



南北论坛

众论品质建设(一)

集团总建筑师 虞谷音

在日新月异的今天,人们对居所的追求有了质的飞跃,这也使得中国房地产业发生了根本性转变。许多有事业心的开发商已经在完成资金积累之后,希望能盖出更多的精品住宅,品质地产成为未来楼市的发展方向,品质地产时代悄然来临。简单地说,品质地产是指由于自身具有良好的内外品质而为外界所认同的房地产。其内部品质主要是指房地产产品的自身属性,例如,舒适度、安全度、美观度等,也可以概括为五个方面:高功能配置、高质量保证、高性能标准、高技术集成、高舒适程度;外部品质主要是指房地产产品所处的外在环境品质,例如,地段、人文自然资源等。

“品质地产”是房地产商在宣传时经常使用的词汇,同时也是消费者对于房地产质量的一种诉求。品质地产时代的到来,是房地产市场逐步走向成熟的一个标志。对于房产开发企业来说,品牌资产是一种超越生产、商品等所有有形资产的外在价值。因此我们应该注重加强品质建设。

具体到我部门的工作,规划发展部作为一个设计管理部门,从项目前期设计阶段到后期建设过程中的每一个环节,都要从提升产品品质角度狠下功夫。在前期产品定位阶段,要从产品的舒适度、安全度、美观度等方面确定产品的设计方向;在深化设计阶段,要特别从细节上体现设计的精致;而在后期建设过程中,不但要在具体实施过程中再现设计理念,还要不断完善设计图纸以期达到品质的提升。我们新南北要做品质地产,首先要有一种舍得的气度。舍得投入时间、成本、心血和智慧。品质地产是一种责任感,一种成熟开发商必备的信念;是一种超越产品质量层面之上,全面提升的居住品质、生活品质及城市景观品质,品质地产不仅仅在于地段、装修、价格、景观等,更是一种从质量到品质的飞跃,也只有这样,我们才能实现新南北品牌的飞跃。

集团销售总监 马奕林

房地产开发企业的品质过硬包含在房地产开发各个环节中的,是对产品不断满足大众需求和承担社会责任的追求的实现。好的规划、好的质量、好的管理、好的服务,都是好品质的体现。同时,品质概念本身也不是静止的,它同样是需要随着社会的进步和客户需求的增值而不断提升的。

因此在我看来,品质建设应该需要从以下三方面做起:

1.品质意识。这种意识不只是参观中的感叹,不只是会议上的发言,而是要在公司上下高度统一思想的基础上,在每项具体工作中落实,而且要通过学习借鉴、经验总结、教训吸取,将这种意识不断巩固和提高。

2.品质树立。这应该是一个涅槃的过程,是在痛苦中的再造。我们需要在设计上投入更大的精力和财力,为的是更能够满足市场需求;我们需要在施工中增加投入,为的是达到更好的使用和感官效果;我们需要在服务上不断提高,为的是从购买到售后服务都能得到客户更多

新南北集团

一直高度重视品质建设,今年作为集团的品质建设年是在2010年度会议上明确提出的。如今半年过去了,在品质建设上,我们取得了什么成效,获得了那些进步?这是需要我们总结与思考的问题。8月6日,2010年半年度会议在厦门召开,集团总裁陈烟土在讲话中,再次用较大的篇幅,对品质建设做了战略要求。

作为公司的一员,不论你在哪个岗位上,你该如何响应公司品质建设的号召,为公司提高品质而做出自己的贡献。为此,有一些重要相关岗位的员工谈论了自己的想法,并带给我们,本报将在“南北论坛”栏目陆续刊登与大家分享。

的认可……所有这些都是需要我们投入更多的人力、物力、财力,甚至因为对品质的追求,错失掉一些市场机会,同时我们还必须时刻和自己思想中的“客户应该不会介意”、“市场或许也能接受”等等的侥幸心理做斗争。所有这些我们必须做的抉择,都是痛苦的。如果我们坚定信念做品质,我们只有一开始就坚定浴火重生的信念。

3.品质提升。首先,我们要不断地研究市场,更好地把握客户的需求,找准品质提升的契合点;其次,要在项目开发的各个环节,总结之前项目的经验教训,建造符合客户不断提高的需求的品质产品;之后,要结合项目建成后的各方专业评价和客户收房后的满意度,认真总结,为公司产品品质的再一次提升创造条件。

销售部作为公司形象窗口部门,品质建设对于我们工作的开展和目标的实现都起着非常重要的作用。同时,我们更应该为公司品质建设添砖加瓦。

1.做产品品质和公司形象的传播者。在销售接待过程中,我们应当不遗余力地将公司产品品质特征准确无误地向客户传达,诉诸细节、诉诸创新、诉诸我们随产品所倡导的生活方式,激发客户的共鸣,以求对我们产品品质的认同;在营销策划上,我们应当通过各种宣传途径,及时有效地展示公司产品品质特征,同时向公众传递公司追求品质和勇于承担社会责任的形象特征。

2.不断提升自身服务品质。每个销售人员都应该及时、准确地掌握行业动态和专业知识,在选房、签约、按揭、交付、二手房交易等一系列环节上做客户的参谋,努力成为客户在房产领域可以信赖的专业人士。同时,在细节上更要体现我们的服务品质。客户进门的一个微笑、一声问候,客户离去后的一条短信,严寒里的一杯热茶、烈日下的一把阳伞……我们的品质,就是用心做好我们工作中的点点滴滴。

招标采购部经理 曹平

今年以来,集团公司领导多次强调品质建设。结合招标采购部工作实际,谈一点如何在我们的工作中按照集团公司品质建设要求,努力打响新南北品牌作出贡献的想法。

一、牢固树立品质至上的思想。有这么一句话叫作:“境由心造”。我领会的意思是,产品是由设计、生产产品的人的意识创造出来的。人的意识对于人的行动是

具有绝对的指导意义的。只有集团公司每个部门、每个员工都能在头脑中牢固树立品质至上的思想,在房产品的规划设计、工程招标、材料设备选择和采供、施工安装、成本管理、销售策划、物业管理服务等各个环节中,品质当头,严格把关,一步一个脚印地扎实工作,我们集团公司的品质建设工作,才有思想意识和指导思想上的坚强保证。

二、认真负责地做好本职工作。也有这么一句话叫作:“天道酬勤”。我领会的意思是,苍天不负有心人,只要你认准方向,坚持不懈,锲而不舍,你的勤奋,你的付出是一定会有回报的。品质建设讲在嘴巴上,记在头脑中,关键是要落实在行动上。招标采购部

在今后的工作中将一如既往地认真负责,严谨务实,发挥以往工作中行之有效的经验,并针对新情况、新问题寻求适应和破解的方法,堵塞影响集团公司品质建设的漏洞。为此,一是在工程招投标方面继续加强投标单位的资质审查和以往业务实绩的了解、考察,确保有资质有实力的施工单位进场施工;在材料设备采供方面同样继续加强投标单位和供货单位的资质审查,加强对材料设备性能、规格型号、参数的了解,考察材料设备的使用情况。二是坚持同一档次的产品货比三家,询求市场真实价格,做到货真价实,让公司的钱花的值!三是进一步探讨甲定乙供材料设备的管理办法。不能让有的乙方拿我们的询定的品牌、供货单位、价格,去进另外品牌另外供货单位的材料设备,甚至以次充好,影响集团公司的品牌建设工作。

集团开发部经理 史吕忠

什么是品质?品质有二层涵义。一是人的思想、认识、品性等本质,二是物品的质量。品质对于开发商来说,表象的东西是项目的品质高低,包括房产品品质、服务质量等,而更深层的品质则是开发商自身的企业文化、企业管理制度及其执行力。二者相辅相成,良好的企业文化、严谨的企业管理制度及高效的执行力往往意味着优秀的房产品品质,而优秀的房产品品质又会反过来促进开发商内在品质提升。

新南北通过十余年的开发,积累了大量的开发经验,在品质建设上打下了坚实基础。公司为寻求明天更大的发展空间以抓品质为重点,从而找到企业发展的关键。这既是市场对房产品的要求,也是员工提高管理能力的需要,更是企业长远发展的需要。

在品质建设上,本人认为有以下几大要素需要引起足够重视:

第一是人。树立品质建设重要性的理念,并贯穿于工作始终。

第二是标准。建立质量标准、工作标准、交付验收的标准等标准体系。

第三是执行。围绕工作目标结合本部门的工作职责提高执行力度,加强对工作节点的处理、注意执行时间点的把控。

第四是责任。职责到人,纵向到底,横向到边,无漏项,无死角。

因此品质建设发展空间很大,是涉及全体员工的一项工作,希望大家都能行动起来。

今年是公司品质之年,集团总部各

职能部门及所属公司为此作了不懈努力,效果如何,考题就是——今年即将交付的南北·西岸项目。该项目自立项开始就承载了品质建设的历史使命,凝结了集团领导及相关人员的巨大心血,无论是楼盘定位、选材、还是户型及功能设置、景观配置等等,均以品质建设的目标去打造。下半年该楼盘即将交付,业主对楼盘的认可将是最好的答案。

我们新南北人经十年历练,我们有能力、有信心交出一份合格的答卷,并以此为契机,在品质建设上从优秀迈向卓越。

青枫公司总经理 金韧

中国经过三十年的高速发展,城市化面貌与人居品质要求都在提升。在此过程中,地产企业逐渐由单纯的“项目开发”向“城市运营商”角色的转变,将自然担负起三个方面的开发使命,一是开发的品质使命,核心是产品品质的打造;二是社会责任的承担,推动中国城市化进程和人居品质提升;三是前瞻性思想的传播,有着长远的眼光,为社会,为城市,为业主带来引领性的物业品质。地产企业三个方面的使命落脚点是“品质建设”,它是企业赖以生存和发展的基点和生命力,也是企业视野扩展的立足点。

作为新南北集团品质建设的重要项目,青枫墅园秉承新南北集团的品质理念,规划以人为本,建筑品质为本,细节品质出众,并广泛应用高科技,极大地保障和提升人居品质。同时,我们须深刻认识到“品质”是一个不断提升的过程,要以成长的眼光看待品质建设,保持良好的创新实践态度,以成长品质赢得广泛的价值认可。

结合青枫项目,品质建设我认为在以下几个方面需要努力:

一、小区坚持整体规划与极好的基地自然环境的结合,提升景观绿化档次,形成生态环境最佳的社区环境;

二、产品品质的深入研发,特别是后续二期排屋物业建筑设计上的创新,做到户型空间与山水空间有机融合,提供高舒适性的生活空间;在户型空间的创新上做了深度努力,尺度舒适性,实用性都更突出;

三、生活配套的建设,此方面目前为青枫项目短板,要不以既有规划为约束,合理利用项目有利条件,适时追加与创新(如加快会所建设,开辟业主农庄等),为业主提供了周全的品质保障,切实实现从产品品质到品质生活的转化;

四、加强工程质量管理,注重细节,建筑质量合格是品质的基础;

五、重视物业管理,其相当于我们产品的售后服务,物管做好了,产品的品质及业主的生活品质才有保障。

本着视品质为生命的理念,对城市与社区,社区与人居,人居与建筑等各项关系有着深刻认识,即:为城市人居铸就品质标杆社区,为广大客户提供富有价值感的物业,为每位业主创造高品质的生活空间。我认为,唯有全局化深度考虑社会、城市、社区、人各个层面,坚持品质基石不动摇,成长眼光做品质,并与我们的业主、朋友、竞争对手分享品质建设的成果,新南北集团方能在激烈的竞争中赢得良好的品牌声誉。

