

项目一期远景



欣北公司总经理余樟松： 钱江国际广场

——220000m²钱江科技城商务综合体

作为杭城北又一大城市综合体,钱江国际广场从开工之日起便备受关注。该项目坐落于钱江科技城(钱江经济开发区)内,这几年,杭州钱江科技城已悄然崛起,成为继杭州市打造下沙新城和滨江新城之后的第三大产业高地,未来商业潜力无限。那么钱江国际广场这个项目究竟是怎样的,为此我们专门访谈了欣北公司总经理余樟松,为您全方位解读钱江国际广场。

本报:余总,您好!我们关注到欣北公司在钱江科技城的商务综合体项目——钱江国际广场,首先可以请您为我们介绍一下钱江国际广场的具体情况吗?

余樟松:欣北·钱江国际广场位于钱江科技城(钱江经济开发区)内,是科技城内的首席综合公共配套项目。项目占地64亩,总建筑面积约为22万m²,是集酒店、商业、办公和酒店式商务行政公馆于一体的杭州北部城市综合体。

欣北·钱江国际广场1期开发面积约为9.6万m²,由全生活商业广场、酒店式商务行政公馆、酒店式写字楼、会议中心、VIP空中商务会所等构成。

目前,1期的酒店式商务行政公馆和酒店式写字楼已结顶,总面积达到16000m²的商业综合体,由全生活商业广场、近百米风情商业街和下沉式广场构成,将于2011年正式启用。

目前,正处于热销中的一期项目开发面积约9.6万m²,由商业综合体、酒店式单身公寓、酒店式写字楼,以及全生活广场、会议中心、VIP商务俱乐部等构成,尽享城市繁华配套。

A号楼1.3万m²娱乐购物广场,情景式商业街就近服务办公人群,便捷商务,提升办公效率,目前正热烈招商中。

B楼20层近3万m²单身公寓舒适便捷,居家、办公、商务等功能复合,为企业精英、及各地投资者提供优质居家办公服务,在科技城未来市场的大好前景下,近600套单身公寓已发售一空。

C楼28层3.7万m²酒店式写字楼,星级标准打造,灵活多变的自由组合空间,一流的硬件设施,全方位服务,为高速扩张中的现代企业提供优越的工作环境,堪称商务运作的理想佳地。

于6月1日正式开工的二期总占地面积2万m²,总建筑面积11.2万m²。由一幢五星级酒店和两幢LOFT公寓组成。预计酒店建成后高达140余米,将成为未来余杭第一高楼。高端的品质和巨大的发展潜力已经吸引了诸多投资者的关注,他们相信这里将变成投资热土,楼盘拥有无限升值空间,而投资者也会获得丰厚回报。

随着钱江科技城交通配套设施的日渐成熟,也为钱江国际广场未来的发展潜力埋下了伏笔;地铁一号线延伸段通过钱江科技城,全长10.8公里,设11个站点,乘地铁从主城区到开发区,只要15分钟左右,而钱江国际广场在地铁一号线延伸段规划中也将设立站点;目前已开工的沪杭高铁,建成后上海至杭州的列车运行时间将被压缩至30分钟以内;真正使科技城成为连接上海与杭州两大都市的枢纽中心。有理由相信,在未来,城市让生活更美好,让生活更舒适,让理想飞的更高。

本报:谈及钱江国际广场所处的钱江科技城,是杭州市继下沙、滨江之后的第三大产业高地,钱江科技城的发展是否对本项目具有促进作用?

余樟松:确实如您说,据了解,杭州钱江经济开发区(杭州钱江科技城)建立于2003年,是与下沙、滨江开发区一样,是杭

州市人民政府直属的开发区,并于2009年2月被杭州市人民政府列为二十三座新城之一,命名为“杭州钱江科技城”。钱江科技城位于杭州市北郊半山新城东北面,南临临平副城,北临京杭大运河,西临江南古镇塘栖镇,是继杭州市打造下沙新城和滨江新城之后的第三大产业高地,是杭州大都市格局里一个十分有潜力的区块。

此外,钱江科技城有着较突出的交通优势,与杭州市中心直线距离约20公里,武林广场、钱江新城驱车至科技城只需40分钟,在建的半山隧道将于2011年底通车,秋石高架延伸段将与科技城接轨,到时,钱江新城至钱江科技城仅30分钟车程,与此同时,规划中的地铁一号线延伸线横穿钱江科技城,将加速钱江科技城与杭州主城、周边区域的融合,为钱江科技城的发展,提升助力。

而事实上,钱江科技城已经成为第三产业的投資热土。除了于2007年,钱江科技城引进了第一个综合体项目——欣北·钱江国际广场之外,仍有多家开发企业强势入驻。今年8月31日,龙湖地产以6.1亿元取得了紧邻钱江科技城西南侧的塘栖潭河居住地块,大型房企的进入也表明了市场对钱江科技城房产板块的看好,今年下半年,钱江科技城将继续推出约240亩的居住用地,以后还将逐年推出更多、更好、更优的商住用地。

在流淌不息的运河以南,与千年塘栖古镇毗邻一侧的钱江科技城正一步步走向成熟,走向繁荣。这里北近上海,东临宁波,是杭城未来的第三大产业高地,预计在2011年将实现工业产值200亿元。欣北·钱江国际广场作为科技城的首席综合公共配套项目,着眼于此,立足发展。

本报:区域的发展让钱江国际广场前景看好,您认为钱江国际广场最大的优势在什么地方?购房者对钱江国际广场的认同度如何?

余樟松:最大的优势应该是项目自身的优势,钱江国际广场是钱江开发区第一个综合配套项目,是一个集办公、商务、居住、休闲、酒店等8大功能于一体,志在建成钱江开发区的标志性建筑。

钱江国际广场成本可以增加,但是其品质不能下降。项目建筑立面采用中空玻璃和高档石材幕墙设计,光第一期幕墙投入就花了三千多万元。

1期酒店式写字楼总高28层,按照高标准打造,一流的硬件设施,全方位酒店式服务,拥有灵活多变的自由组合空间,堪称商务运作的理想境地。中庭高8m豪华酒店式商务大堂,装修典雅稳重;公共空间的软性服务体系采用集约化设置,有利于提高使用效率,使工作中的人受到最大的尊重与保护,追求极致考究的装饰风格,体现了与国际同步的人文理念;导入国际领先标准,全面构建领先的数字化楼宇智能系统,中空玻璃保温节能技术,群控系统,智能安保系统等,形成多功能、全方位、立体化的智能服务体系。

同时,对于钱江国际广场来说,地铁也是一个重大的利好消息。地铁1号线延伸段规划贯穿钱江科技城,未来从钱江国际广场至武林广场乘地铁仅30分钟可达;此外钱江国际广场还享有“西太平洋”湿地、京杭大运河、超山旅游综合体等生态资源,项目发展前景广阔。

因此,钱江国际广场受到了很多客户的青睐,1期B座酒店式商务行政公馆约

600套房源,刚推出市场就受到广大购房者的追捧,目前已基本售罄。

本报:作为1期就拥有16000m²商业面积的钱江国际广场,其商业部分定位是怎样的?目前的招商情况如何?

余樟松:钱江国际广场拥有16000m²的商业综合体,一直将“打造大杭州核心区域商业典范,创领一站式消费新体验”作为自己的目标,从“核心区域”、“商业典范”、“一站式消费”这几个关键词来看,钱江国际广场的优势即不言而喻,作为“核心区域商业典范”,钱江国际广场真正将“MALL”这种“休闲街区”的概念引进了钱江科技城,着力打造钱江科技城首席一站式消费场所。钱江国际广场也正是借鉴了国际商业地产的先进开发经验,实现了经营观念上的跨越。

目前商业综合体的招商工作已经启动,已和知名商家的连锁超市、酒店管理公司及知名餐饮类商家在陆续接触,并达成意向或初步协议。

自钱江国际广场首次开盘以来,欣北公司就做好多方面的储备力量,与周边企业和客户群打下了扎实的链接基础。在楼市热销或冰封时期,做到不急不躁,注意维护好各方面的客源关系。尤其在楼市新政出台时期,项目仍然逆市热销,让广大企业主和投资者都对楼盘充满信心。

本报:钱江国际广场现有哪些房源,大致价格是多少?

余樟松:钱江国际广场现正推部分为1期酒店式写字楼的4-27层,面积从57.4-106.2m²不等,起价5130元/m²,均价6380元/m²,其中单套总价最低的写字楼大约只需28万元。

项目一期远景



南北论坛——

众论品质建设(二)

上期本报推出有关品质建设的论坛后,很多员工给我们写来文章表达自己的看法。本期论坛主题仍然是品质建设,希望在公司品质建设年里,搭建起一个交流的平台,能为大家起到一些帮助作用。

集团总师办 高相华

新南北集团经过多年的不懈努力,不论在开发理念、工程质量、品牌建设方面都日趋成熟,物业管理等各方面也都有良好的保证。新南北集团在业界正不断展示良好声誉与魅力,但随着客户对品牌的追逐,社会对房地产开发的诚信度要求越来越高,所以进一步抓好品质建设,加强工程质量越来越重要。

一、工程质量是房地产产品建设的核心。施工阶段质量控制是决定产品最终品质的关键阶段,要提升品质,施工阶段工程质量管理非常重要,工程质量管理的关键就是质量控制。我认为在这个阶段着重抓好以下两点:

1. 建筑工程项目必须建立严密的质量管理体系,这个体系是环环相扣的,而且每一环都有责任人,由这些责任人按照图纸、规范、施工组织设计进行程序控制,这个控制的原理是上道工序不合格,不准进行下道工序施工,不合格的材料不准进场,并跟踪、追查不合格材料的出处,已进场的不合格材料要及时清退出场。这方面我们公司已有一套不同于其他房产公司的制度、细则、标准,这个制度、细则、标准的地方已高于国家的相关标准,进一步提高执行力是提升品质的前提。

2. 加强工程质量管理必须从细节做起。结构安全是房屋建筑的关键,为了提楼板的综合强度,我们不再使用冷拉带肋钢筋,适当调整了楼板厚度,减少楼薄弱的危险,为了解决楼面大面积空鼓、开裂,修改了楼面设计图,兰韵天城是我们首先分户验收的项目,国家下达的分户验收的细则是一年半以后;屋面防水对有怀疑的防水材料直接在屋面取样送检,对外墙外保温的厚度,各种新型涂料的耗材都现场实测实量等等,从细节着手,才会使开发项目整体工程质量得以提高。工程质量管理工作事无巨细,还有许多工作要做,需各专业各工序都以质量控制为中心,进行全方位管理,从各个侧面发挥对工程质量的保障作用,实现公司质量控制目标。

二、对产品建设好的项目总结经验,不断提高工程质量管理水平,也是品质建设的重要途径。西岸是集团公司品质做好的案例,对这个项目的经验总结、学习、借鉴是非常必要的。我曾有机会入内验收过绿城、滨江、万科等开发的项目,也验收过近期交付的天阳·上河,还有富越房地产开发的香墅项目,通过比较,无论地产含量、施工质量、景观绿化的投入,南北·西岸都属品质之作,不论是户内的地面、墙面、屋面防水、设备安装等施工质量,都是按照图纸、规范、公司的细则,标准精心施工的结果。为此我认为总结施工单位、监理单位、工程管理部门的管理经验加以推广,会进一步提升公司综合开发项目的管理水平,为今后打造更多品质项目奠定基础。

集团成本管理部

今年年初,公司提出了“品质建设年”的口号,体现了公司抓品质的决心。作为开发者的品质,应包括自身的内部管理品质及开发出来的产品的品质两部分。

建设品质的重中之重是企业内部品质提升。这又涉及到企业制度及企业内部的人两部分。公司的半年度总结中可以看到公司正不断地完善着各项企业制

度,包括公司的人事管理制度、员工道德操守条例、办公例会制度这些公司管理制度及各部门管理制度的完善。制度完善后就需要员工的执行了。

部门工作的执行是员工专业能力的体现,各部门之间的协作就是体现公司管理品质的关键了。我们公司不同于国外公司,不同于完全流水线的公司,各部门之间的协作尤为重要,就我们部门而言,公司的每个部门都与我部门有合作关系。做施工图预算需要与设计部门、工程部联系,很多设计上的问题在做预算时就能显现出来,通过我们部门反馈给设计部、工程部,从源头上控制住产品的品质。工程结束做竣工结算时要与采供部、工程部联系,严格按签订的合同和公司的规章制度把好最后一道关。通过审核联系单、图纸会审纪要,会发现一些施工中经常要碰到的问题,总结出这些问题并反馈到下个工程,提高下一个工程的质量。这些都需要部门员工自觉、自发的做到。员工能做到这些需要员工把公司的提升当作是和自身的提升一样,不仅要完成本部门最直接的的任务,还应该积极配合别的部门,督促相关部门提交应该在相关施工节点提交的预结算,寻找最有利的预结算时间。往往有些预结算由于送审后对审核时间非常苛刻(需要马上签订合同或是结算造价),这时,往往对最终的审计结果都有影响。对方单位经常采用拖延战术,这时要积极配合工程部等相关部门,主动出击,带着啃硬骨头一样的决心打閃电。有时候又不能太快,联合采供部对施工单位上报的单据逐个核实打持久战。

这些配合都设计到不同的部门优势甚至是多个部门之间的配合,不是仅仅靠公司制度就可以完成的,更多的还要靠员工的工作自觉性、责任心,培养员工的责任心使员工只有觉悟到公司在不断的壮大的同时,自身也可以得到更大的发展空间,这样就可以良性循环,提升公司的管理品质。而公司方面也需要给提高员工自身品质创造环境,多多提供员工培训的机会,培训可以是多方面的:执业能力、专业能力等等,只有让员工觉得自己在自己培养,自己在公司里可以吸收到养分,这样的环境能保证员工安心工作、专心工作。这样的环境也是体现公司管理品质的一部分。

通过提升内部管理能力,人人树立建设品质产品的信念及责任心,将这些概念渗入到工作中的点点滴滴,必将打造出高品质的产品。

集团工程管理中心 肖辉

房产公司如何做好楼盘的品质,即抓好品质建设呢?我认为主要有以下三点:

一、从设计方面把关。包括房子的建筑、结构、水电、安防设计和楼盘的市政、景观设计等都应该人性化设计,从施工图纸上做好单套房子和整个楼盘的品质,不仅要考虑使用合理、舒适,也要给人美感,让人们觉得住起来舒服、看起来也要舒服。当然,设计也不要追求奢省,能省的也要节省,该节约的也不要浪费。

二、从施工方面把关。在施工过程中,施工方、监理方、建设方都要严格监督管理,从基础施工到单体竣工,从种一棵树到做一堵墙,都必须严格按照规范规程质量控制。一旦施工质量出了问题,轻则房子渗漏水,重则房子倒塌。

三、要做好售后维修服务。房产公司做好楼盘售后维修服务,不仅是履行合同义务,也是给自己做正面宣传,给下一步发展预留空间。有些房产公司只管如何销售房子,一旦房子卖掉、钞票进帐,就再也不理不管,搞得买房的业主遇到房屋质量问题只好自认倒霉。这样的公司以后开

发的楼盘不可能赢得广大购房者的心。

做为工程管理人员,如何从施工方面把关呢?我认为主要有以下几点:

一、施工过程质量监控管理

施工过程的质量监控是现场质量管理的重要环节,有力的质量监控能使工程质量做到防患于未然,能控制工程质量达到预期的目的,有利于促进工程质量不断提高,有利于控制工程的工期和造价。一般来说,质量监控的范围和重点是:

(一)学习及会审设计图纸是质量监控的首要环节。

(二)对原材料、半成品的质量监控是质量监控的关键环节。

(三)抓好分部、分项工程质量,按规范、规程施工是质量监控的主要环节。

(四)关键部位、薄弱环节是质量监控的重点。

质量监控对施工现场来说一般有事前监控、事中监控和分项完成的监控。如对设计图纸、原材料、半成品、成品等的监控,应在有关分项施工前进行,这样能更好地实现事先控制。对于在施工中容易产生质量问题,则应重点加强过程中的监控,做到随时发现随时纠正,真正做到把质量问题消灭在施工过程中。有些分项工程虽然已经完成,但离整体交工尚有一段的时间,在这段时间内对产品若不注意保护,则产品的质量得不到保证,因此在这种情况下还应实行监控,直到交工为此,如地面面层、油漆、门窗等等,这些属于分项完成后的监控。

二、质量管理与协调

(一)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。

(二)施工管理协调主要包括两方面:质量技术方面和管理方面。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、新产品,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(有时还需要协调业主)工作,就更加需要全面、细致、耐心地去做管理协调。

(三)管理协调应具有科学性。管理协调应该有一个科学的管理模式,能在现有管理水平的基础上,针对影响工程质量的的关键问题,从技术、人事制度上给予有效的、合理的解决。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、人际交往和应变判断能力。

在管理过程中时,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。

桐庐公司 金云飞

公司高层领导多次提出并强调房地产的品质建设这一核心思路,说明高层着眼于房地产开发公司的长远发展,有着高瞻远瞩的目标,对于企业可持续发展持乐观态度。

作为一家房地产开发企业,追求品质应当站在消费者的角度来看,我个人认为应包括以下四个方面来判断:

一、设计方面:所开发楼盘的规划设计项目目标,努力达到国家颁发的施工验收规范的规定和质量检验评定标准的质量优良标准,按期或提前竣工,交工符合国家规定坚持文明施工,保持现场整洁,把影响质量的诸因素彻底清除。把质量好、工期短、布局合理、环境舒适的产品提供给业主。

二、工程质量:工程质量是楼盘整体品质的关键。现在的消费者能够通过各种渠道掌握和提高质量意识和维权意识,

工程质量如果不能满足消费者的基本要求,又如何在消费者心里面树立品质的形象呢?

第三、社区配套:消费者拟购买楼盘周边环境的配套是否齐备和方便。

第四、物业管理:消费者入住后,对物业管理人员的服务质量的评价在每个人的心里面都有一杆秤。

作为一位工程管理工作者,省略前期图纸设计和后期验收方面的具体工作,我主要谈该工程管理上的品质建设方面,以期为公司提出个人的观点和建议,当然也为自己以后的工作起到鞭策作用。

1. 拿到施工图纸以后,尽力在最短的时间里熟悉图纸并基本掌握设计意图(2周时间);结合施工规范和所设计的施工经验,查看图纸中(各专业图纸,特别是细节的节点上)是否有不符或者有矛盾的地方,做记录,在图纸会审时一并提出来。

2. 理出施工图纸中需要二次深化设计的项目,并提出自己个人的观点和方案供公司领导决策。

3. 参照集团公司管理手册上的要求,理出甲供材料和甲定乙供材料的数量、规格等相应参数,作为招标和询价的计划依据,然后提出质量要求。

4. 积极参与施工单位、材料设备供货厂商的考查,把好评誉及材料质量。

5. 在起草招标文件和经济合同时根据集团公司的要求,各项条款都要细致完备,尽量对对方有制约性的条文,特别是质量上的条款。

最关键的是工程施工现场各个环节的质量控制了,要做好三个阶段的控制(事前、事中、事后)。我们平时的控制主要是事中控制,即平行检查,其实事前控制我个人认为是最关键的工作内容。有些质量问题到事后出现是很难补救的,只要事前控制好,可以避免和减少很多问题。所以,作为工程管理人员的工作素质、工作能力尤为重要。当然,一个项目的工程管理人员的数量也不能太少,也就是说分工一定要精细和明确。

欣北公司 邵国梁

要提高公司品质建设,首先要提高项目品质。我们必须抓好工程质量,杜绝重大质量事故的发生,减少一般质量事故,把事故隐患消灭在萌芽之前。把工程管理的重点以事后检查把关为主变为预防为主,组织施工要制定科学的施工组织设计,从管结果变为管因素,把影响质量的诸因素查找出来,使工程建设全过程都处于受控制状态。在施工过程中严格控制施工操作质量和施工技术管理质量,主动控制工序活动条件,主要指影响工序质量的因素及时检查工序质量,提出对后续工作的要求和措施,对技术要求高,施工难度大的某个工序或环节,设置技术和监理的重点,重点控制操作人员、材料、设备、施工工艺等;针对质量通病或容易产生不合格产品的工序,提前制定有效的措施,重点控制;对于新工艺、新材料、新技术也需要特别引起重视。

同时必须重视对原材料、半成品、构配件、设备、装饰材料的质量检查,并检查相应的合格证、质量保证书和试验报告;分项工程施工前的预检和施工操作质量检查,隐蔽工程的质量检查。

加强成品保护的检查工作。降低工程成本实现集团计划规定的指标。制定项目目标,努力达到国家颁发的施工验收规范的规定和质量检验评定标准的质量优良标准,按期或提前竣工,交工符合国家规定坚持文明施工,保持现场整洁,把影响质量的诸因素彻底清除。把质量好、工期短、布局合理、环境舒适的产品提供给业主。

三、设计方面:所开发楼盘的规划设计项目目标,努力达到国家颁发的施工验收规范的规定和质量检验评定标准的质量优良标准,按期或提前竣工,交工符合国家规定坚持文明施工,保持现场整洁,把影响质量的诸因素彻底清除。把质量好、工期短、布局合理、环境舒适的产品提供给业主。

四、工程质量:工程质量是楼盘整体品质的关键。现在的消费者能够通过各种渠道掌握和提高质量意识和维权意识,