



稳中求进 锐意进取 推动企业转型升级

——2013年度工作报告

1月26日,集团公司执行总裁肖尚志在2013年度工作会议上做了题为《稳中求进,锐意进取,推动企业转型升级》的工作报告,报告重点提出了集团公司2013年度的工作目标与思路。本报对工作报告进行了梳理,以便大家阅读学习。

第一部分 2012年主要工作回顾

- 一、2012年度工作目标完成情况**
- (一)项目开发目标完成情况
- 1.新开工项目2个,新开工面积36万平方米。
 - 2.取得新项目目标:2012年12月19日与哨兵科技(杭州)有限公司、浙江中誉(控股)集团有限公司等单位签订合作协议,共同开发萧政储出(2011)47号地块项目。
 - (二)工程建设进度目标
- 2012年,公司在建项目3个,工程建设面积约58.4万平方米。
- (三)销售目标完成情况
- 2012年,集团公司全年实际完成销售额约128926万元,完成年度目标的110.29%;实现资金回笼约102434万元,完成年度目标的140.51%。
- (四)综合类管理目标
- 1.工程类管理目标
- (1)成本管理部继续做好预算核对和决算工作,并进一步加强联系单的审核。
- (2)招标采购部在工程招投标和材料设备招标或询价过程中,认真贯彻集团公司相关制度的规定,确保各个项目开发建设正常进行。
- (3)总师办全年继续完成项目方案、扩初、施工图及各类联系单的审查工作,同时加强对在建项目关键节点的检查,以防渗漏为工作重点,加大技术管理力度,加强现场培训和技术监督。
- 2.融资类目标
- 集团公司资金计划部与财务部及所属公司密切配合、通力合作,较好地完成了年初制定的融资目标,同时根据销售形势和公司实际情况,及时调整授信贷款的发放节奏。
- 3.预算管理目标
- 财务部在各部和所属公司的配合下,完成各预算单位2012年度预算的编制工作,并于10月根据实际情况对预算进行了年中调整。
- 4.资产管理经营目标
- 全年实现资产经营收入超额完成年度目标任务。
- 5.行政管理目标
- 继续开展各项检查工作,审计部加大财务监督管理力度,进一步根据集团公司领导要求开展内审工作。加强人才储备和人事管理,加强企业文化建设,组织开展各类工会和党支部活动。
- 6.信息化建设目标
- 完成OA模块和人力资源模块全面推广,财务模块、合同成本模块的正常使用,营销售楼模块、薪酬管理模块和固定资产管理模块陆续上线应用。
- (五)物业管理目标完成情况
- 重点做好各项基础管理工作,管理水平得到一定提升,继续抓好物业管理费的收缴和多种经营收入的收取工作,完成三个项目服务合同的续签工作,并取得了两个新项目的物业服务管理权。
- 二、2012年度主要收获**
- 1.始终坚持把销售工作放在第一位,取得较理想的销售业绩。
- 2012年集团公司销售目标和资金回

笼目标双双超额完成的业绩来之不易,公司上下为此付出了巨大努力,同时也积累了很多宝贵经验:必须统一思想,坚定不移地把销售工作放在首要地位;销售工作必须提前部署,主动出击;首次在集团内部实施的全员销售战略,有效地推进了销售任务的圆满完成

2.继续加强培训工作,员工素质进一步提升。

第一,在以往培训工作的基础上进一步细化各种专业培训,逐步将培训系统化、规范化、制度化、常态化;第二,通过多样化的培训形式,丰富了培训的内容,强化了培训效果;第三,通过培训学习,逐步在公司内部形成一种积极向上的学习氛围,为学习型组织奠定了基础。

三、存在的主要问题

- 1.产品品质有待进一步提升;2.售后服务力量不足,售后服务满意度偏低;3.人才匮乏,员工素质有待进一步提高。

第二部分 2013年度工作思路和目标

- 集团公司2013年的总体工作思路是:继续以销售工作为工作的第一要务,强势推进销售;在深化企业管理和品质建设的基础上,稳中求进,锐意进取,开拓创新,推动企业的转型升级。
- 为此,2013年要重点抓好以下工作:
- 一、2013年主要工作目标**
- (一)项目开发目标:实现新开工项目2个,新开工面积不低于33.5万平方米。
- (二)工程建设进度目标:2013年公司在建项目5个,工程建设面积约94.4万平方米。
- (三)销售目标:2013年,集团公司全年销售目标定为100000万元,资金回笼目标定为78500万元。
- (四)综合类管理目标
- 1.融资目标
- 为了确保集团公司的正常运转,一方面要加强与银行等金融机构的沟通,提前做好到期贷款展期的准备工作,另一方面要积极拓展思路开辟融资新渠道。
- 2.预算管理目标
- 以集团公司财务部为主做好年度预算管理工作,各部和所属公司应积极配合按时完成年度预算的编制,并严格执行集团公司下达的预算批复。同时,各相关部门要根据工程预算进度,做好各相关项目的总预算编制或调整工作。
- 3.资产管理经营目标
- (1)租金收取目标:收取各类租金1000万元以上。
- (2)资产销售目标:全年资产销售额达到1000万元以上。
- 4.行政管理目标
- 继续做好制度建设和执行情况的检查,检查要常态化,对检查的结果及时予以通报、反馈和处理。加强人力资源管理,改进绩效考核方法,人事考察测评工作系统化。加强企业文化建设,进一步提升刊物的质量和品味,开展有益有趣的工会活动和党支部活动。
- 5.信息化建设目标
- 深化已上线模块的应用,扩大七大



新南北集团2013年度工作会议暨销售工作会议

模块在各所属公司和项目中的应用,深化功能开发,完善优化流程,加强模块间的协调应用。5月底前完成各模块操作手册的编制,并按计划开展新一轮的强化培训工作。推进新模块的建设,完成费用报销模块的建设,择机考虑上线预算管理、物业管理和资金管理模块。

(五)物业管理目标

做好各个项目物业管理费的收费和多种经营创收工作。2013年物业管理费收取目标总额为900万元,多种经营收入目标总额为600万元。新增服务项目2个以上(含合同约定),合同物业管理费金额达到500万元以上。

训的目的,避免简单应付和流于形式。

(三)全力提升工程管理水平

工程管理各相关部门必须通过对新理念、新技术、新知识的学习,在不断强化专业知识的同时,创新工作思路,改进管理方式和方法,加强沟通协作,攻克工程管理过程中的顽症。

- 1.从设计入手。设计必须做到细致、准确、到位,提高精细化的程度。总师办要全力配合规划发展部,加强设计审查,减少不必要的设计变更。
- 2.提高成本控制的能力。要完善工程预算和招投标办法,工程招标前,规划发展部、总师办要严把图纸关,图纸必须完整、明确;成本管理部要改进工作方法,编制工作量清单要做到准确、细致,提高整体工作效率。
- 3.以防渗漏为突破口,全面提高工程质量。公司各相关部门应针对工程管理中遇到的难点,集思广益,各个击破,从技术层面的研究探讨到具体做法的推广实施,争取逐一杜绝质量通病和瑕疵。
- 4.设施设备的采购不但要公正公平,强调选择高性价比的产品,更要注重品牌品质和供应商的信誉。
- 5.加强现场管理,在工程管理上做文章。要根据项目施工进度设置质量控制节点进行重点监控,对检查验收中发现的质量问题及时整改。现场工程管理人员必须看图纸、熟悉图纸,重要节点要做好资料的收集取证工作。总师办要加强现场检查监督,创新检查监督的途径和方法,提高检查的质量和水平。

(四)坚持走专业化路线,提升提升服务水平,创新盈利模式,培育公司新的利润增长点。

物业公司于2012年7月2日取得国家物业服务企业一级资质,物业公司应以此新的起点,一手抓管理的提升,一手抓发展,力争逐步成为在杭州地区乃至全省有影响力的物业管理公司。具体应做到:

- 1.强化内部管理,规范内部制度;
- 2.提升服务品质,规范以人为本,树立服务理念和服务意识;
- 3.不断拓展业务范围和服务内容,要有明确的中长期发展规划,积极拓展经营能力,集团上下应统一思想,努力在公司内部培养学习氛围,传播刻苦钻研、好学进取的正能量。集团公司各部和所属公司均应结合自身专业特点,有计划有步骤地抓好写作、沟通等基础技能和业务知识的学习。
- 3.将培训工作制度化、系统化,强化培训效果。要将培训工作常态化,年初要广泛了解各部和所属公司的培训需求,形成合理的年度培训计划,积极探索新的培训方法和方式,开展内部培训后继续回访和效果反馈,确保培训效果,真正达到培

康信公司项目举行新年首次工程会议



本报讯 蛇年伊始,由杭州康信置业有限公司开发的余政储出(2011)37号地块A区项目,于2月20日召开首次工程例会。

据悉,目前该项目已完成第一道土方及支撑梁与边坡喷锚工作。会议对2012年各施工单位的工作给予肯定,并对2013年的工程相关工作提出三点要求:一、方便各施工单位、康信公司、集团公司相关部门的互相沟通以及各方对工程现场的动态管理,将建立开通由各主管人员参与的微信群;二、各施工单位要进一步规范联系单签证工作;三、要求各施工单位在保质保量的基础上,合理安排工期,以保证2013年8月底前完成2号楼地下室部分工程施工。

本次会议的召开标志着2013年项目施工工作的正式展开。会议提出,今年首要任务是基坑土方开挖,相关公司负责人已在会议中表示,土方施工人员及设备已做好组织准备工作,排水工作完成后近日即可正式开挖。会上,总包及其他分包单位均表示将积极配合,并做好承包范围内的每项工作。(康信置业)

盛德国际广场项目深基坑安全专项施工方案通过评审

本报讯 2013年1月26日下午,由建德新南北置业有限公司开发建设的盛德国际广场项目,在建德举行深基坑安全专项施工方案专家论证会。杭州土木建筑协会受该项目总包单位浙江长城建设集团委托,组织专家对项目深基坑安全专项施工方案进行了论证、审查,专家组在听取方案编制人员介绍后,在分析、讨论的基础上,原则通过了该方案,并提出了完善意见。

来自杭州市土木建筑协会、建德市建设工程质量安全监督站等单位的五位专家参加了评审。建德公司常务副总黄小忠及设计、监理、施工等单位的代表出席了专家论证会。(建德公司)

不畏严寒除雪 力保业主出行



横谈纵论

浅谈工程师对控制工程质量因素的影响

施工阶段影响工程施工质量的因素很多,可归纳为人、材料、机械、方法、环境五大方面因素,其对工程施工质量的影响带有复杂性、多变性、可控性差等特点,并贯穿于整个施工过程。建筑工程的质量不但受控于材料、成品、半成品按有关规范检验,见证取样、送检或开箱检查,认真审查材料的合格证和试验报告是否符合设计、规范的要求,不合格材料杜绝在工程上使用。

三、机械因素的质量控制

施工机械设备是形成建筑产品的重要物质基础之一,对工程项目的施工进度、安全和质量均有直接影响。从工程质量的角度出发,工程师必须考虑施工现场条件、工程特点、结构形式、机械设备性能、施工工艺和方法、施工组织管理能力,使施工单位的机械设备能够合理配备、套使用、有机联系,并处于完好的可用状态,使施工机械、设备的配置计划及使用能够且满足工程质量和进度的要求。

四、方法因素的质量控制

(一)审查施工组织设计

施工组织设计是施工准备和施工全过程的指导性文件,施工组织设计编制好坏将直接影响工程的质量、进度、投资的目标实

现。施工组织设计的主要内容是:工程特点、工期要求、工程造价、质量目标;施工部署与方案;季节性施工技术;新工艺、新技术、新材料的施工技术措施等。每一个内容都对工程质量有影响。工程师在对施工组织设计进行审查时,要分析其工期、造价、质量的三者之间关系是否合理,有否质量预防措施以及针对质量通病的技术措施,施工部署与方案能否满足工程实体质量要求,季节性施工采用措施是否合理,采用新工艺、新技术、新材料是否符合设计和规范要求。

(二)审查施工方案

施工方案是为了保证工程质量,使做出更详细的施工措施,是对工程中具体施工问题确定明确的施工步骤、控制工程质量的方法以及做出如何选用材料,如何检验材料的具体要求。工程师在工程施工前应熟悉设计文件及规范要求,在重要或关键部位施工前及早协助和督促施工单位做好施工方案,并对其进行审核。在审查时,工程师必须结合工程实际,从技术、组织、管理、经济等全面进行分析、综合考虑,使施工方案在技术上可行、工艺上先行、经济上合理,符合国家有关施工规范和质量检验评定标准,有利于确保工程质量和安全。只有这样工程师才能对工程进行预控,使工程质量建立在一个可靠的基础上,使施工技术人员、操作人员和工程师有保证工程质量共同指导文件,能够共同

把好质量关。

五、环境因素的质量控制

环境因素主要是指工程施工现场的工程技术环境、工程管理环境和劳动环境等因素,其对工程施工质量能产生重大影响,且具有复杂多变的特点。如在混凝土施工过程中遇到气候条件变化情况,又未预先准备预防措施,将影响混凝土工程的质量。因此,工程师应根据工程特点和现场环境的具体情况,对影响工程质量的环境因素,采取有效预防措施,对环境因素控制与施工方案控制是紧密相关的。所以工程师在审查时要注意施工方案中是否考虑了环境对质量的影响,施工单位针对不同的环境变化是否有相应预防措施。

环境的因素对工程影响涉及范围较广,复杂而多变,工程师在进行环境质量控制时,必须根据工程特点全面考虑,综合分析,采取行之有效的控制措施,才能达到控制的目的。

六、结束语

工程项目施工是一个极为复杂过程,工程质量受“人、材料、方法、机械、环境”五大因素的影响贯穿于整个施工过程中,工程师事前深入分析五大因素对工程质量的影,找出消除五大影响因素的应对措施,在工程施工中进行主动有效的控制,是确保工程施工质量、工程项目顺利实施的关键。(工程管理中心 何新开)

奋勇疏通污水管 真诚服务每一天

本报讯 2013年1月20日,西岸花园物业服务中心工程人员在巡查时发现,8#、12#楼等地下室内的排污管接口正在往外溢水,于是便打开附近的窨井盖进行现场查看,经仔细检查后确认,小区西边马路下面的污水总管已经完全堵塞。

疏通管道是第一要务!西岸花园服务中心立即组织工程人员用水冲洗窨井内的污物,接着又想方设法通过窨井疏通堵塞的污水总管。但污水管道堵塞较严重,疏通工作陷入僵局。关键时刻,西岸花园物业服务中心工程主管戴伟率先下井进行疏通。因井下气体有毒,在没有任何防护措施的情况下,普通人根本无法长时间立足。一段时间后,另一名工程人员潘信宏下到了2米多深的井底,只见他一把抡起近两米长的自来水铁管,使劲地捅堵住的污水总管。其余在地面配合的工作人员都悬着心,不断地提醒他在管道快疏通时要立即从双梯爬上来,避免被突如其来的污水把人冲到总管理。由于选择站立的位置较好,潘信宏的努力终于有了成效,只听“咚”的一声,主管疏通了,潘信宏也安全地回到了地面。

服务中心工程人员网兜将窨井内的杂物——捞出,并用冲水的方式将污水管彻底疏通。疏通出来的污物除了各种小杂物外,还有一只体积较大的编织袋,里面装满了泥沙等建筑垃圾。这次疏通耗时近3个小时,在西岸物业服务中心全体工程人员的共同努力和其他员工的配合帮助下,圆满地完成了此次疏通工作。(物管公司)

青枫公司开展新晋员工培训

本报讯 2012年12月27日下午,杭州青枫房地产开发有限公司在三楼会议室组织召开了新晋员工公司相关管理制度培训会议。培训会由青枫公司办公室主任陈英主持、讲解,来自公司工程部、销售部、财务部、办公室等共计6名新晋员工参加了培训。

陈主任就集团公司发展与青枫公司的相关薪资福利制度、劳动纪律管理、专业技术聘用、员工绩效管理考核等向与会人员进行讲解。

本次培训既进一步增强了青枫公司新晋员工对公司的了解与认识,又有利于加强公司管理、规范公司相关管理制度。会后,参加培训的员工表示,今后将严格遵守公司的管理制度,以更饱满的热情投入今后的工作中去。(青枫公司)

