

雏鹰起飞



人的成长分为很多种,有的人天资聪颖,只要付出一点就能轻而易举的获取自己想要的,有的人属于愚钝型,需要不断奔跑才能让自己不落人后,而我偏偏属于后者。

刚来到永州这片土地,既陌生又怯懦,陌生的是远离家乡去接受另外一种风土人情,怯懦的是对未来的迷茫,不知道自己将会在这里写下怎样的开端,如同走在一条长长且又没方向的路上,东张西望不知所措。我该怎么办!必须调整好自己的心态,当初自己为什么会选择这个专业,当初自己为什么会选择来到这个地方,还不是自己选择的路,既然是自己选择的那就好好走下去,多给自己一点信念,相信自己这

条路终有尽头,而那尽头就是光明,多给自己定一些目标,这条路便有方向,作为一个男人,更要有动力向前迈进,如有害怕,告诫自己,拼命向前奔跑吧!

刚出来的我们难免有点眼高手低,我的第一个岗位就是我来之前最不愿意做的——做资料,枯燥乏味又没技术含量,是我最初的想法。整天坐在那里写写写,无趣的很,时间一久,越发烦恼,但是一个很简单的问题摆在我面前,不做资料让我做其他的我能胜任么,答案很简单——不能,那我还烦恼什么呢,还不如踏踏实实地做好本职工作,做一行爱一行,闻道有先后,术业有专攻,想做好资料也需要一定的门道,做

做好现在 学会期待

一次偶然的信息采集,选项里的应届生和往届生,习惯性的选择了应届生,转念一想,不得不涂改回来。悄然,毕业接近一年了,在这一年里,如果要用一个词概括我的生活的话,那就是“工地”。但这个词的背后,却包含着我的失意与欢笑,迷茫与成长。

刚到工地的那会,居住环境让我产生了很大的不适应,七月的中午,板房的温度热的根本没法休息,没有洗澡的地方,没有网络。来工地之前,已经做好了吃苦的准备,可是没想到的是竟然这么苦。这些一度让我很困惑,开始怀疑自己的选择。可看着身边的同事在同样的环境下却生活的很悠闲时,我发现是我的心态没有调整好。于是我开始从自身开

始改变,面对无法改变的环境,让自己努力适应环境。

我被安排的工地是一次结构都已经完工的工地,刚开始有点委屈,觉得都是一些零零碎碎的话,但是干下来却发现自己仍有太多不懂的地方。

最开始做质量,只知道一味追求数据,觉得垂直平整方正等数据上能体现的东西达标后质量就合格了,直到这边两栋多层的业主开放前的修补才发现,修补的东西基本上都不是测量数据的东西出了问题,更多的是一些靠经验去发现的问题,而且有很多小问题,比如说在一次结构时预留的空洞洞,在后期粉墙和做保温的时候如果能注意一点,就不会存在后期花费很多时间和精力去清理里面的已经

家乡的“味”

常年在外的我们身在异乡,多少亦带了一些他乡的味,但实难忘的还是那家乡的情,家乡的味。

那天,闲时拿出一袋“海门脆饼”和乡友们分享,得到的第一声感慨是:“啊!家乡味。放在嘴里咀嚼着,品味着……更是那样的香脆、清甜入味、余香满嘴,不禁回想起儿时,看作坊师傅加工(贴)脆饼的情形。一只瓦罐做的土烤炉,一块不大的案板,一只发面用的瓦盆,少许玉米芯之类的柴火,“贴”脆饼小作坊就开张了,每当夏忙过后,小作坊都比较忙,邻里们拿着新磨的面,提着新兑的菜油,请小作坊的师傅“贴”脆饼,一

炉脆饼大概50—60个,加工费好象是五毛钱。和面、发面、揉面再做成一个个方形的脆饼面坯,动作是那么的连贯、流畅且有力,将做好的面坯贴进烤炉时,作坊师傅虽然满头大汗却动作麻利,面坯贴上炉壁时“噼里啪啦”的一声,冒出一缕带着香味的热气是那样的馋人……。

孩提时有幸跟大人一起去“贴”脆饼,亲历了一次品尝刚出炉的脆饼的味道,那才叫色、香、味,那解馋的感觉一直不能忘怀。那时物资匮乏,经历了一个农忙的辛劳,品尝一下新粮的清香,对守着黄土的农民来说,是多么的渴望和满足。尽管那时还没有纯天然、无添加剂之说,

一样精一样这才是我目前所要做到的,有能力了做什么都出色。能力哪里来,就是要在这一路上不断走,不断跑。做自己最不想做的往往能得到自己最想要的,虽然和开始的目标有点出入,却多学到了许多,路虽长,但作为一个男人,更需要驾着自己的信念向前迈进,如有困难,告诫自己,冲破障碍,拼命向前奔跑吧!

时光匆匆一年半,我依旧奋跑在这条道路上,多了一份从容与坚定,少了一份无措与彷徨,形同草稿的我们要想变成写满经验的笔记,那就用这段路程来帮我们充实和整理。虽然依旧会有下雨天,若想少淋雨,那就奔跑吧!

(永州公司 施盛杰)

无题

铃兰山谷
鸟语如诉
炊烟几缕
抚过谁家窗户

青芽小树
花香飞舞
人生几何
志建苏通大路

(南京公司 雍定遥)

沙特之行

现繁华景。

入境大厅漫长等,边检人员懒懒散散。
男穿白袍括得严,女着黑袍只露眼。

治安秩序放心行,违法法庭斩手(首)刑。
中介代理很盛行,谨慎行事需辨明。

开拓市场树信心,克服困难扎下根。

紧随央企出国门!

(张慎忠)



五月六月,人气在头

《黄帝内经》说:“五月六月,人气在头。”如果在这两个月没有注意养生,疾病就容易发生在头部,如,脑梗、脑瘤等恶疾,这就跟整个夏季热气熏蒸头部有关;反之,如果在这两个月养生得当,不但可以大大减少头部的疾病,而且还会使头脑变得非常聪明、灵活、清醒。

头为诸阳之会,六大阳经都汇集到头上,所以,我们的头不缺乏热量。有关研究资料表明,气温在15℃左右时,人体约三分之一的热量从头部散发。即使冬天,身上穿得厚厚的,头也可以露在外面,因为头部的内热可以抵御严寒。夏天天气热,头部可以说是内外受热,所以,我们夏天热的时候总会感觉头脑混混沉沉,这正是热邪正在向我们的头脑挑战了。头部有大脑,是人体非同小可的部位,长期受热是其大忌。

那么,如何养头呢?方法有三:
一、必须保持头部的凉爽。夏天扇扇子都有这样的体会,风吹在头部是最舒服的,能让全身都凉快。因为,头部一凉,人气会随之变得平和。相反,头部一热,人气也会随之躁动,整个身体也燥热不安了。

使头部凉爽,只要稍微扇扇风扇就可以了,当然,还必须保持头部的清洁。夏天,人体的毛孔都是开着的,一是为了出汗,而是为了散热,其实出汗还是为



(河北公司 施玉良)

通

世界

建

未

来

全国建筑行业优秀报纸

STC
苏通建设
SUTONG CONSTRUCTION

苏通建设

2015年5月18日

星期一

第25期

苏通建设集团有限公司主办

(海内刊号:20100018)

苏通建设集团海外市场业绩斐然

自2009年重组以来,苏通公司领导不断对海外经营的规律性认识,奋力开拓国际市场。公司坚持“经营创新开拓市场,机制创新激发活力,管理创新提高效益”的创新理念,全面推进以理念创新为前提、机制创新为保障、管理创新为基础的

创新体制建设,以经济效益、社会效益为核心不断推动公司海外业务结构调整、经营领域、盈利模式的转变,开拓市场,把控风险能力的提高,走出了一条以经营国际工程为主业的实体型外经公司的发展之路,实现了公司海外经营的可持续发展。

构调整,将业务链由传统的房建项目向利润相对较高的道路市政及工业项目的领域扩展,先后在安哥拉承接了道路市政、中基办公楼装修及巴拉丹德海运油库总站等一系列项目,有效提高了项目运行的经济效益。公司对海外项目经营相对较好的战略市场、重点市场,适时提出了“区域经营”、“区域领先”、“主业突出、适度多元”作为公司海外经营的目标及发展方向,有重点地对非洲市场进行考察,先后多次组团赴南非、纳米比亚、肯尼亚、索马里等非洲国家了解房建及地产市场,力争通过今后几年的努力,把非洲市场做深、做透、做精。

理体系,还建立了适合公司发展的员工招聘和培训管理体系,为实现岗位价值市场化、管理水平业绩化、业绩水平数据化奠定了基础,形成了苏通公司“人才德为先,绩效论英雄”的人才观。坚持“以人为本”的理念,倡导“为每个员工搭建事业平台”,按照招聘录用员工的实际情况,为他们各自量身打造职业生涯发展道路并为他们选定培养人,建立员工成长档案。同时积极调整人才结构,采取企业自身培养与外部招聘相结合的方式充实公司业务力量,强化项目管理、施工管理以及商务、法律人才的队伍建设。今后,公司还要尝试“本土化”人才建设,聘用海外有经验的项目人才及海外技术和管理人员才使用的良好机制。

理念创新,为公司海外经营提供战略指引

公司董事会把发展国内总承包、房地产、海外市场作为公司重要的三大板块。特别是把经营海外市场定位为改变以往母公司以劳务分包、借调或品牌经营为主的经营模式,提出了坚定不移走实体型发展模式的战略思想。克服重重困难与阻扰,艰难通过有关部门的审核批准,于2010年4月获取了对外承包经营权,公司拥有了走出国门的通行证后,于当年年底承接了合同额5500万美元的安哥拉桑谷公房项目和合同额2500万美元的赤道几内亚财政部办公楼、国库办公楼项目。

通过五年多时间的运作,公司积累了一定的海外经营的成功经验与失败教训,提出了“做大、做精、做强、做优”的发展目标,审时度势推进业务结

机制创新,为公司海外经营提供组织保障

公司深刻认识到人才的关键,要吸引、留住、发挥好人才的作用,使公司拥有海外经营持续发展的活力,机制是关键。吸引和留住人才是公司海外经营持续发展的首要问题,培养和造就优秀人才是公司海外生存的关键。基于公司建设国际优秀外经公司的战略目标,针对发展所亟需的高端项目管理人才、商务管理人才等,公司创新机制,不拘一格地吸引、培养、留住和使用人才。公司实施积极的人才策略,制定并完善与苏通公司发展规模相适应的人力资源发展战略。通过5年多的发展,不仅建立了以业绩为导向、以能力驱动的绩效管

集团公司一季度综合检查通报

3月23日起,集团公司综合管理检查组对各分公司、项目部进行了第一次综合检查,去年起,集团公司贯彻了质量安全两年治理行动方案,经过半年多的治理行动,各分公司、项目部都取得了明显的成效,现将检查中发现的分公司少数项目部仍存在的突出问题进行登报通报,希望相关分公司和项目部迅速整改,提高集团公司质量安全经营管理水平。

(一)、青岛项目部
青岛项目部的施工现场、实测实量、管理人员的配置及证书、社保关系等符合要求。但在安全控制和技术细节处理交底落实方面不够重视,特别是对分包班组管理脱节。

(二)、南京分公司
南京分公司江阴龙庭商住楼项目在经营管理和现场施工管理方面比较到位。分公司对项目部的管理不够全面,对项目部没有进行现场常态化检查,缺少对项目部承接任务的评审和跟踪。

(三)、山东分公司
山东分公司项目管理比较好的有:王戈庄B区项目、银盛泰星海城项目、银盛泰德郡项目等,这些项目的在各方面始终领先。莱阳国际公馆项目体量的逐渐增大,现场文明施工和质量控制等方面达标。但分公司个别项目出现了经济纠纷,影响分公司的正常运营。分公司要加强经营风险方面的管理和控制,提高风险评估和防范意识,采取积极的应对措施,及时解决出现的问题。

(四)、河北分公司
河北分公司的管理体系和制度建设一直在提高,新开工的大数据服务中心项目现场布置和安全文明施工过程控制较好。廊坊文正大拇指广场,要重视项目管理人员的配置及岗位证书、职称证书、社保关系等不符合要求,要采取有力措施加以整改,分公司和项目部的负责人要本着对集团公司负责的态度,认真做好项目的合同评审和管理人员配置的把关工作。平山县公安局项目体量不大,但现场管理不到位,要进行重点整改。

(五)、南通分公司
南通分公司在经营管理、现场文明施工、质量控制、创优意识等方面一直保持良好局面,已经走在了集团公司的前列。

(六)上海分公司
上海分公司今年班子进行了调整,市场有所拓展,但同时存在的问题仍较多。一是江阴森源溪岸项目的组织机构模式与建设部文件精神不符,现场施工的安全管理控制和技术质量管理不到位,新的领导班子要高度重视,切实采取措施进行整改。

二是青浦王子纸业项目,项目体量不大,但现场的项目管理班子配备、岗位证书、社保关系等不到位,现场的安全施工管理控制和质量技术落实都存在较大的差距,要加强整改落实。

(集团公司综合检查组)

集团公司第五次蝉联全国优秀施工企业



4月24日,中国施工企业管理协会在北京会议中心召开第30次年会,集团公司蝉联“全国优秀施工企业”,集团公司董事长蔡国新被评为“2013年度中国工程建设优秀高级职业经理人”,获得大会表彰。这是集团公司自2010年起第五次获此殊荣。

2014年是“十二五”规划发展的关键之年,也是苏通建设新三年发展战略的中坚之年。一年以来,面对复杂的国内外经济形势和巨大的市场竞争压力,集团在各级主管部门的关心和支持下,在公司董事会的正确领导下,紧紧围绕年度工作目标,不断完善企业内部管理,助推企业转型升级,较好地完成了各项目标任务,为三年发展战略的实现奠定基础。

2014年,集团公司全年完成建安施工总产值59亿元,新签合同额48亿元,全年完成外经营业绩3857万美元,新签合同额2440万美元。建安总产值和入库税收均列海门市第四位,居海门一级建筑企业之首,蝉联海门市金牌企业。

山东公司获驻鲁先进企业

近日,江苏省驻鲁施工企业年度工作会议在山东济南召开。会议总结了去年的工作成果,布置今年的工作任务。同时表彰了先进企业、优秀企业经理和优秀建造师。山东公司应邀参加了此次会议,并被评为2014年度江苏驻鲁施工先进企业。杭颂谦同志被评为2014年度江苏驻鲁施工优秀企业经理,姜峰同志被评为2014年度江苏驻鲁施工优秀建造师。(山东公司 李晖)

南通微特智能科技厂房开工



日前,微特智能科技(南通)有限公司——微特智能科技厂房工程(一期)举行开工典礼仪式。典礼现场,彩旗招展,人头攒动,鞭炮齐鸣,在一片热烈、喜庆和庄重的氛围之中,南通开发区管委会相关领导、微特智能科技董事长、微特智能科技合作单位相关领导、苏通建设集团有限公司常务副总经理李勇等出席了本次的开工典礼。

微特智能科技(南通)有限公司是专业从事“PCB 字符打

印机”系统软件开发及技术服务的高科技软件企业。此项目是由苏通建设集团有限公司有限公司为微特智能科技建设的厂房工程,总建筑面积近 60000 平方米,其中,一期建筑面积为 33117 平方米,一期造价约 4600 万,工程预计 2016 年 5 月底竣工。厂房建成后将为微特智能科技(南通)有限公司年产 1000 台高精度、高性能 PCB 智能喷墨免费印刷机等提供研发、生产、销售基地。

在开工典礼仪式上,苏通建设集团有限公司南通分公司负责人薛晓荣表示,在今后的工程施工建设中,公司将组织精干的项目部,配齐、配强各类施工人员,通过精良的管理,保证各工序施工按规范、标准、程序进行,确保安全第一、质量达标,争创“南通市经济技术开发区标准化建设样板观摩工地”,让微特科技这个项目成为苏通建设在南通开发区一张亮丽的名片!(南通公司 陈曦 李东东)

莱阳国际公馆项目召开现场观摩会



4月7日、18日,莱阳市建设局组织当地安全、质量监督等主管部门到苏通建设莱阳国际公馆项目召开现场观摩会。莱阳市建设局局长、建管处董主任、安全质监站王站长、开发办主任等领导,以及建设局下辖建管处、安全质量监督站、开发办等主要部门负责人,莱阳市各建设单位(开发商)、施工单位(项目部)、监理单位等主要负责人共 80 余人出席了观摩会。建设局李局长在会上作总结发言,他对莱阳国际公馆项目部管理取得的成绩表示肯定,并对今后的项目管理工作提出更高的要求。莱阳电视台等新闻媒体对本次观摩会进行了现场报道。

2014年7月,苏通建设集团在激烈的竞争中一举中标莱阳国际公馆住宅小区一期项目。该项目建筑面积 13 万平方米,为别墅、洋房、高层群体建筑,总造价为 1.9 亿元。这是集团在莱阳地区的首个项目,为了树立苏通形象,打响品牌,立足市场,项目负责人陈雪平多次组织项目部有关人员召开专题会议,制订了以文明施工、安全生产为主导,严把质量关,确保现场管理、工程质量更上一台阶的项目管理方针。

今年 3 月初开工以来,项目部全面加大管理与投入。首先,从现场环境治理着手,先后在去年基础大开挖回填后的场

地上实施了 10000 万多平方米的场地砼硬化,留置于施工现场 7000 多平方米的土堆用粗棉布与安全网覆盖严密,进出工地现场的施工车辆必须从冲洗槽洗刷冲水,确保无污泥带出工地大门。现场加派清理、整理、定时洒水的专职人员,对现场及时清扫洒水,从源头上控制了扬尘,使现场材料堆放更加整洁有序。安全文明施工方面,项目部在今年正式复工前,对现场所有施工机械设备,脚手架进行了全面检查,发现有隐患的及时整改,加固了临边防护,并对临边防护、脚手架钢管等用油漆进行了美化。现场增加了各类宣传栏,管理人员、劳务作业人员上岗前进行安全知识培训并考核,对考核不合格人员及超龄人员进行辞退。质量方面由技术组与质量组共同把关,从每道工序抓起,隐蔽工程由班组自检,项目部质量组复检合格后报监理验收,从而保证了各分部分项工程的质量满足规范的要求。

项目部现场安全文明施工和质量治理长效管理受到了莱阳市建设行政主管部门的一致肯定,并作为莱阳市样板工程召开了现场观摩会。给公司在当地取得了良好的社会声誉,大大提高了苏通建设的品牌知名度和美誉度。(山东公司 施汉金)

上海公司四举措加强项目管理

4月26日,上海公司为契合集团公司2015年发展规划,召开了项目管理会议,上海公司全体员工以及下属项目部负责人参加会议。集团公司常务副总李勇、南京公司总经理丁国虎、山东公司总经理杭颂谦应邀出席会议。

会上,上海公司总经理丁占石对2015年的工作进行了整体部署和全面统筹,主要从经营、财务、质量、安全这四个方面对各个项目部提出了要求。一、在经营方面,各项目部所有合同都需要进一步规范、程序化,提高项目负责人的法律意识;二、提高分公司及项目部在会计核算方面的要求,迎合国家“营改增”制度变化的需求;三、质量方面要求各个项目部树立质量兴业的意识,提高各建筑队伍的整体素质;四、安全

生产方面认真落实集团公司“安全第一、预防为主、综合治理”的方针,牢固树立“以人为本,安全发展”的理念。

集团公司李总也对上海公司提出了一系列的建设和规划,肯定了上海公司在前一阶段做出的业绩,并提出随着集团公司的发展,希望上海分公司能产生一定的社会影响,树立良好的品牌形象,不再一味的追求规模与产值,慎重选择合作对象,要注重项目的质量与安全,更好的获得双赢。

2015年,上海公司建立了规范化的管理体系,同时也面临着来自行业和社会的巨大挑战,机遇是难得的,上海公司会紧跟集团公司的发展形势,攻坚克难,抓住机遇,以稳定的步伐和强有力的措施取得新发展。(上海公司 陆红雅)

河北公司专项检查大型机械



5月13日起,河北公司由工程施工建群经理带队组织专项检查组,聘请亚泰重工机械公司的专业技术人员,对公司下属各个项目部的塔吊等大型机械进行了一次安全生产专项检查。共检查了九个项目部的塔吊 35 台,人货电梯 21 台。

在检查期间发现机械运行中较多的安全隐患。比如塔吊,标准节螺丝的松动、限位接线的合并、涡轮箱的漏油等一系列隐患问题。其中:电机固定装置脱落的,塔吊在运行中标准节成“S”型摇摆的,塔吊起重限位失灵,施工升降机急停装置启动导致轿厢自动下滑等重大安全隐患。

检查组认为这些安全隐患的存在,主要是项目部对大型机械的管理不够重视,安全操作和管理的专业知识缺乏,普遍没有专业的机械管理人员,主观上认为大型机械的日常维护、保养由租赁公司负责,出现问题由租赁公司承担的,而租赁公司对外租机械的使用过程中缺少周检、月检、保养、维修记录,并且没有向机械使用所在项目部出示,项目部亦疏于管理,这是一个很重要的因素。

通过这次安全生产专项检查,给河北公司的安全管理敲响警钟,公司要求各个项目部,对检查中发现的问题必须现场立即整改,切实整改到位,杜绝一切安全隐患。(河北公司 顾春雷)



用爱心凝聚苏通的明天

“积德行善、扶贫济困”是中华民族的传统美德。

5月20日,南通公司荣获南通开发区慈善会命名的“最具爱心慈善捐赠单位”。南通分公司坚持奉献爱心、回报社会、承担责任、赢得信任,近年共捐助慈善款 32 万余元。(南通公司 陈曦)

苏通建设集团分支机构通讯录

永州分公司
地址:湖南省永州市零陵区黄古山东路 316 号
邮编:425000
电话:0746-6311286
传真:0746-6311286

海外公司
地址:江苏省海口市南海路 1055 号
邮编:226100
电话:0513-82226788
传真:0513-82205568

山东分公司
地址:青岛市黄岛区滨海大道 2577 号(风和日丽小区西门)苏通办公楼三层
邮编:266000
电话:0532-66063833
传真:0532-66063833

南京分公司
地址:南京市白下区光华路联合村 1 号 15 号楼
邮编:210014
电话:025-68538330
传真:025-68538318

河北分公司
地址:石家庄市友谊南大街 265 号石邑大厦 11 楼
邮编:500000
电话:0311-85963336
传真:0311-85965659

南通分公司
地址:江苏省南通市通沪大道南、兴富路西侧 南通工业博览城
邮编:226010
电话:0513-85173586
传真:0513-85173586

上海分公司
地址:上海市杨浦区南翔路 58 号
邮编:200433
电话:021-35090598
传真:021-35090598

天津分公司
地址:天津市塘沽区云山路与谐海路交口盛星东海岸 8 号楼 1 门 1502 室
邮编:300452
电话:022-25227720
传真:022-25227720

青岛项目部
地址:青岛市黄岛区胶南北京路与泰山路交口银盛泰里河南城 2 号楼 9 楼
邮编:266555
电话:0532-83978505
传真:0532-83978505

海外公司北京办事处
地址:北京市朝阳区朝阳北路 107 号院珠江罗马嘉园 49 号楼 1003 室
邮编:100123
电话:010-85516081
传真:010-85516081



编委会
总编:蔡国新
副总编:陈洪伟 李勇 朱惠良 张慎忠 施百鸣
主编:施百鸣
编辑:张银平 施晶晶 顾攀

浅议楼盘前期规划设计的重要性



一般来说房地产开发的重点工作之一是前期规划设计。前期规划设计直接决定了企业产品是否符合消费者的要求,也就决定了产品可以为企业带来利润,好的规划设计也决定了产品 70% 以上的成本支出,一个楼盘前期规划设计的好坏,将直接影响到其后期营销推广的成败,这是房地产营销最为深刻的一点。

1. 打造新商业生活圈,配置完善的社区配套,克服陌生感,是打造商住大盘的核心战略。规划设计必须以人为本,以住户的生活舒适方便为本。这是最高原则,因为建成的楼盘要让入住七十年。所以,“布局合理、业态齐全、管理规范、便利安全”是现代社区商业服务体系的基本要求,这就需要在规划前充分考虑到社区居民的收入水平、消费层次、消费习惯、消费心理,做出科学合理定位,形成主力店、必备性商业与特色商业合理布局、优势互补的局面。

2. 结合分期建设的卖点,加强营销手段,走性价比高路线,提升竞争力,加速销售回笼现金是重要手段。房地产“营销”不同于房地产“销售”,二者虽然一字之差,但是由于预见不足、认识不够,将会导致楼盘销售难点增多,拉长项目销售周期,不利于项目的资金回笼。

因此,有必要对楼盘前期规划设计的要点进行探讨,必须要使房地产“营销”团队参与到项目的前期规划中去,并尽量避免出现难点户型,给营销工作增加困难。

3. 形成复合型、多样化、风格化产品,研发成熟的产品线,控制成本及品质,避免同质化产品,是开发成功的保障。规划设计必须符合项目定位,打造适合该目标群体的舒适“体验”;项目的“硬实力”包括住宅类型(普通、高层、洋房、别墅等)、户型、路网,一旦设计完成就无法改变;“软实力”的重要意义也不可忽视:贴心的物业管理,舒适的景观设计都会令住户心旷神怡。此外,楼盘的命名也很重要。

一个项目成败的 70% 在于前期谋划,这个前期谋划中,所有关于项目定位,目的花费群定位、价钱定位、营销概念定位等等主要的理念,其实全都在计划设计计划里体现出来。开发商的投资,谋划公司的血汗,也都凝聚在计划设计计划中。所以在计划设计方面精益求精,是保证项目胜利的必备前提。(顾攀)



- 2006 国六条**
- ◆购房不足 5 年全额征收营业税
 - ◆首付款比例不得低于 30%
 - 1998 年以来,国家首次明确在二手房交易中恢复执行征收个税。
- 2007**
- ◆二套房首付款比例不低于 40%
 - ◆二套房贷款利率上浮 10%
 - ◆90 平方米以下首套房首付不低于 20%
 - ◆90 平方米以上首套房首付不低于 30%
 - 《外商投资产业指导目录》明确土地成片开发;高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营;房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司限制外商投资。
- 2008**
- 受金融危机影响,央行调整首套房利率优惠,由 8.5 折调至 7 折。
 - 营业税征收期限由 5 年
- 改为 2 年。
- 购房不足 2 年,营业税由全额征收改为差额征收。
- 2010 国十一条**
- ◆二套房首付不低于 40%。
 - ◆严格二套房购房贷款管理。
 - ◆抑制投资投机性购房需求。
- 国十条**
- ◆部分地区暂停发放三套房贷款。
 - ◆对税收、社保不足一年非本地居民暂停发放住房贷款。
 - ◆地方政府可在一定时期内订购房套数。
- 2011 新国八条**
- ◆差别化房贷政策。
 - ◆二套房首付不低于 60%。
 - ◆贷款利率上浮 10%。
- 2012**
- ◆全国 30 多个城市松绑公积金政策。
 - ◆深圳(广东省):公积金贷款额度由原来的 80 万元提

7月起,江苏新建住宅必须要“绿色”

什么是“绿色建筑”?

绿色建筑是指在全寿命期内,最大限度地节约资源、保护环境、减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间、与自然和谐的民用建筑。绿色建筑分为一星、二星、三星三个等级。具体标准将有省建设主管部门负责制定和发布。

买“绿色住房”,公积金贷款额度可上浮 20%

《江苏省绿色建筑发展条例》经省十二届人大常委会第十五次会议通过,将于 2015 年 7 月 1 日起正式实施。条例明确规定建设、购买、运营绿色建筑可以享受扶持政策,起重包括外墙保温层的建筑面积不计入建筑容积率;居住建筑利用浅层地热能供暖制冷的,执行居民分时电价。

对于买房的市民来说,利好的政策还包括“使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑的,贷款额度可以上浮 20%。”具体比例将由住房公积金管理委员会确定。

不过,不少人会有这样的疑问,绿色建筑好是好,与普通的建筑相比,住绿色建筑成本

会增加多少?会不会导致房价上涨呢?江苏省人大法制委员会副主任委员刘克希表示,成本提高了,房价也有相应的一点提高,但不至于引起房价大涨。根据统计测算,从全国的情况看,绿色住宅建筑的不同星级的增量成本,分别是 33 元、73 元、222 元。也就是说,以一星的绿色建筑为例,每平方米的价格比传统建筑贵了 33 元钱,如果房屋面积 100 平方米的话,要多花 3300 元。

其他规定

以后新建住宅必须“绿色”

条例规定,“新建民用建筑的规划、设计、建设,应当采用一星级以上绿色建筑标准”、“应当设计、安装太阳能热水系统”。这也意味着,以后新建的住宅必须符合“绿色标准”。

此外,房地产开发企业应当在商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明所销售房屋的绿色建筑等级及其技术措施。如果没有如实载明,将由建设主管部门责令限期改正,否则将处“交付使用的房屋销售总额百分之二”的罚款。(顾攀)

以房抵债的风险分析(下)

三、以房抵债的商业风险

以房抵债实务操作中,债权人与债务人往往就债务价值与房产价值进行博弈,债务人与债权人往往利用自身优势,制定苛刻的条款,给其商业不良行为提供着温床。

房价走高时强卖房屋,往往是签订完或者预备签订以房抵债协议后,债务人一方利用协议中违约责任的模糊性,一房多卖,在其偿还债务本金后,债权人的商业损失往往不了了之;或者在明知有抵押权的情况下,通过第三购房者的资金提前清偿债务,不通知债权人情况下迅速出售房屋,将原本不良资产转为优质现金流。以上情况,如在签订协议时,与债权人安排的购房者提前商议,将以房抵债协议由涉他合同转为三方协议,由购房者追究债务人的违约责任,既能绕开以往的情形,又增加谈判的砝码,不失为一种策略。

房价走低时楼市低迷不振,此时债务人提供的格式条款往往锁定债权人未能按时购房的违约责任,或者免除一部分告知义务。发生纠纷时,若能举证格式条款的有违公平或者将购房者列入三方协议,虽不能完全处于优势地位,对于日后房屋质量问题、付款违约责任,都能增加一个信用较好连带责任当事人,减轻自身的压力。

市场经济本质上是信用经济,任何协议都带着双方实力较量 and 信用体现,笔者顺颂商祺的同时,亦希望读者提高法律意识,增强对合同当事人的资信调查,将法律风险降至最低,将系统风险尽可能识别。(法务部蔡元杰)

幽默一刻

监理 PK 项目经理

监理:闻大师才高八斗,学富五车,投标施工,样样精通,我想和你切磋一下!

项目经理:我怎么可以内行欺负外行呢?

监理:技术切磋是不分辈份的!如果你对不出来,别怪我另寻他家!接招吧!

监理:一价两报三方案,不思四本五利六规范,竟拉七八九家团标,十分下流!

项目经理:十桥九赚八翻番,再搞七签六证五变更,只付四三二万民工,一等黑心!

监理:好工整啊!

项目经理:一心只想,想玩想赚想老婆!

监理:清单里,量不多,价不高,小小利润,可笑可笑!

项目经理:施工中,偷点工,减点料,处处变更,提防提防!

业主:好好,对得好!

监理:招标投标,中标开工施工,天天变更变更!

项目经理:预算结算,重算新图旧图,处处偷偷减减!

群众:大师真行呀,大师好棒啊!

监理:十口心思,思烟思酒思唱歌!

项目经理:一心只想,想玩想赚想老婆!

群众:好,好……