国贸之窗

2016 年 第 2 期 总第 34 期

Window Of Guomao

投控公司董事长
彭海斌一行莅临我司调研

6月16日上午，投控公司董事长彭海斌、总经理王勇健在副总经理王华本、监事（主持监事会工作）伍先锋的陪同下，率领董事会办公室、战略发展部、企业一部、办公室到我司调研。公司领导班子成员及有关部门负责人参加了座谈。

会上，公司董事长陈玉刚向彭海斌董事长一行详细汇报了企业的发展历程、基本情况、“十二五”战略规划完成情况及“十三五”战略规划、党建工作情况以及存在的问题。公司总经理魏志等其他领导班子成员简要汇报了各自分管工作的情况及今后的发展思路。

伍先锋监事（主持监事会工作）要求我司深入思考，进一步明确自身的发展定位，抓住优势产业，加大市场化改革力度，加快改革步伐，赢得发展先机。副总经理王华本要求我司在近几年各项工作取得显著进步的基础上，深挖潜能，全面提升企业的综合管理能力，努力突破主业发展瓶颈，进一步打造企业自身竞争优势，强化企业品牌建设，充分利用好上市公司平台，抓住当前发展机遇，谋求更大发展。

总经理王勇健指出，深物业集团经过这几年的发展，经营管理等各项工作都取得了长足进步，已经步入了健康的发展轨道，让人倍感欣慰。他对我司今后的发展提出了两点要求：一是坚定信心，做优存量，夯实基础。要敢于创新突破，深化内部改革，盘活现有存量，整合现有资源，实现效益最大化，继续擦亮企业品牌，为新的发展奠定坚持基础。二是立足长远，做好增量，寻求新发展。全员要有危机感，不能满足现状，深入思考企业的可持续和长远发展，必须在增量上寻求突破，增加发展储备。

最后，董事长彭海斌充分肯定了我司取得的成绩。他要求我司立足企业实际，进一步增强危机意识、发展意识、改革创新意识和大局意识，顺势而为，谋划好企业的未来发展。他对我司的工作提出了三点意见：一是谋划发展思路。这既有发展战略问题，深物业一定要结合大战略来深入思考企业自身战略，找准定位，明确方向，懂得舍弃，形成自身的竞争优势；又有经营战术的问题，深物业要有明确的思路、想法和方案，做出自身的特色和优势。二是大胆改革创新。改革创新是一个永恒的话题，深物业要敢于正视自身的不足，找准先进国企作为学习目标，解放思想，敢于突破企业固有体制机制的藩篱，进一步拓展思路，加快改革，大胆引进符合企业发展要求的好的市场化体制机制，努力打造一支优秀的人才队伍，谋求企业发展的后发优势，更好地实现企业快速健康发展。三是维护企业稳定。稳定是企业健康发展的基石。深物业里面有物管和出租车企业，这些都是人员密集型企业，尤其是出租车企业经营近两年来受到互联网专车的冲击较大，出租车司机的收入出现一定下降，心态出现一定变化，一定要注意行业经营情势变化带来的影响，高度关注员工队伍的稳定，认真研究对策，提前做好预防工作，确保企业全面稳定，从而为企业下一步的深化改革提供坚强的保障。

弘扬“工匠精神”
提升品牌价值

□本刊编辑部

今年3月5日，国务院总理李克强作政府工作报告时提到，鼓励企业开展个性化定制、柔性化生产，培育精益求精的工匠精神，增品种、提品质、创品牌。“工匠精神”首次出现在政府工作报告中，让人耳目一新。

所谓工匠精神，是指工匠对自己的产品精雕细琢、精益求精的理念。工匠精神之要义包括：精益求精，注重细节，追求完美和极致；不惜耗费时间和精力，孜孜不倦，持续改进产品；一丝不苟，严谨严格；专心专注，坚持不懈，敬业如命。

工匠精神既是一种技能，也是一种精神品质。放大了看，工匠精神更关乎着一个国家的工业文明。日本、德国的制造业曾经历过粗制滥造的阶段，但日本在上世纪60年代实施“质量救国”战略，促使日本制造打开了欧美和全球市场。德国通过“法律、标准、质量认证”三位一体的质量管理体系，促进了德国制造质量蜕变。德国的“工匠精神”已经渗透到整个产业系统、整个社会体系，甚至社会生活的方方面面。德国的“工匠精神”从何而来？源于对职业“一以贯之”的敬畏，对顾客“敬若神明”的尊重，对产品“止于至善”的追求。如今，弘扬工匠精神，修补中国早期工业文明的缺失，提升产品质量，已然成为国家行动。我们坚信，在不久的将来，中国的工匠精神必然会令世界肃然起敬。

弘扬工匠精神，我们一直走在路上。近年来，集团公司秉持“建品质物业、筑生态家园”的品质理念，坚持精品战略，强化流程管控，筑造了彩天怡色、深港1号、廊桥国际、前海港湾花园、湖畔御景（扬州）、松湖朗苑（东莞）等一批中高档楼盘，赢得了置业者青睐，获得了业界认可，“深物业”品牌价值持续提高。

当今房地产市场起伏不定，但我们知道，无论是“过暖”，抑或是“遇冷”，客户需要的不仅仅是房子，更是一种精致生活。客户对品质的要求和呼唤，意味着“工匠精神”的回归。我们不仅要会造房子，更要会造“生活”，真真正正彰显产品的全新价值，这才是企业可持续健康发展的根本。

2016年第2期 总第34期

顾　　问：戴先华
编 委 会 主 任：陈玉刚
编委会副主任：魏　志　刘光新
编　　委：王航军　范维平　龚四新
　　宁毛仔　钱　忠
主　　编：宁毛仔
执 行 主 编：毕　亮
编　　辑：王　诚　丁名华

目录 CONTENTS

封二
投控公司董事长彭海斌一行莅临我司调研
卷首语
弘扬“工匠精神”，提升品牌价值　魏　志
04 企业动态
思高行远，趁势寻进
集团公司以三个“突破点”大力开展2016年安全生产月活动
集团公司党委多种形式庆祝建党95周年
集团公司举办《结构思考力》培训讲座
集团公司荣获市房协趣味运动会“优秀团队奖”
集团公司团委开展纪念“五四”运动97周年主题团日活动
集团公司组织志愿者参加“文明养犬多元化公众服务进社区”活动
集团公司工会荣获深圳市工会经费收缴工作考核评比一等奖
12 行业视点
热点城市地价患“三高”症　潘　林
14 专题·论坛
漫谈房地产开发与工匠精神
湖畔御景项目与工匠精神　李东风
工匠精神筑梦前海港湾花园　赵立峰
松湖朗苑项目，传承工匠精神　陈中宝
24 管理集萃
国贸汽车公司：直面挑战，经营与公益同行　宁毛仔　毕　亮
浅谈“互联网+”与物业服务　赵桃波
30 人物在线
张戈坚：每一分钱都要花得有所值　毕　亮
32 专栏·读城
首尔，用建筑讲述时代　周　妮
36 心灵驿站
梦牵魂绕连山关　陈琳琳
远去的村庄　郑小琼
42 雕刻时光
摄影与人生　三月雨
44 国贸论语
税收科普知识之营改增　张远灵
国有企业志愿服务工作存在的问题及对策　王　诚
封三
国贸大厦荣获“深圳文化名片”称号

主办：深圳市物业发展（集团）股份有限公司
地址：深圳市罗湖区人民南路国际贸易中心大厦39、42楼
电话：（0755）82212955　（0755）82212947
传真：（0755）82212043
网址：www.szwuye.com.cn
邮箱：Gmzc@szwuye.com.cn

登记证号：粤内登字B第11336号

内部刊物 免费交流

思高行远 趋势寻进

□集团公司总经理 魏 志

英国哲学家洛克说“人类的行为是思想的最佳译员”，人类区别于仅依靠本能生存的动物界，更多地是依靠思想来驱动自己的行为，中国古代思想家荀子云“积行成习、积习成性、积性成命”，通俗地讲，首先是思想产生行为，行为慢慢形成习惯，习惯逐渐促成性格，性格影响个人的格局，而格局最终决定了个人的命运。作为这条“思想—命运”影响链的源头，可见思想极其重要，思想的形成与发展，不仅来自对历史经验的学习总结，更来自对亲身实践经验的积累，而科学的指导思想能更好地促进发展，反之，则会衰败甚至灭亡。个人如此，一个由个人构成的组织和集体，如企业、民族乃至国家和人类社会亦是如此。

前不久，住建部副部长陆克华来深调研，我有幸作为深圳房地产企业的代表参加座谈会并作了重点发言，这不禁勾起了我对深圳房地产市场三十多年历程的回忆与总结。随着深圳经济特区的建设和发展，特别是近 20 年以来行业波动起伏，如何能在风云变幻中获得稳步发展，科学的指导思想和发展观念，起到了弥足轻重的作用。时代潮流一直在不可抗拒地前进，对行业和企业发展经验的不断反思和总结，有利于我们在开创未来的道路上坚定信心，不断探索前行，获得更好更快发展。

一、跌宕起伏的房地产三十年

时光荏苒，在从业近 40 年，横跨 6 个行业、历经 30 多年企业管理的生涯里，房地产是我最后也是工作时间最久的一个行业，可谓基本直接亲历了自房改以来深圳房地产行业市场化发展的全部过程。按照大的经济周期，可以把深圳房地产市场发展大致划分为三个阶段：

一是 90 年代初期深物业上市前后到 1998 年香港回归后期，这是真正意义上的中国房地产开发行业开始形成的时期。深圳作为早期商品房开发试点城市之一，房地产行业迅速发展、企业之间自由竞争，期间虽受海南房地产泡沫影响，导致紧缩性政策调控但整体平稳。此时，深物业集团正处于发展的黄金时期，自 1985 年总承包建成神州第一高楼国贸大厦，到 1992 年成功在深交所上市，公司成长为全国最早一批专业房地产开发企业，具备较强的专业开发能力和良好的社会声誉，同时又通过资本市场融得大量资金，为实现企业的跨越式发展奠定了基础，当时曾在上海、南京、大连等异地城市拿地规划建设地标性物业，但因市场形势急剧变化，1998 年前后亚洲金融危机爆发，由于前期扩张过快、风险控制不够，公司在金融危机中发展遭遇重大挫折，不得不进行战略收缩回归深圳地区。

二是 1999 年到 2008 年，随着政府 1998 年末全面实施“房改”取消福利分房，以及采取各种政策措施刺激宏观经济发展，房地产行业驶入快车道，尤其是 2004–2008 年，深圳房地产行业取得爆发式增长，成交量逐年上升，成交均价呈倍数增长，商品房火爆销售的传导效应和土地出让全面“招拍挂”政策一起推动土地价格快速上扬，许多房地产企业在此期间实现业绩跨越式发展。然而，深物业集团却因“股权转让风波”经营陷入停滞，错失企业发展壮大的历史性机遇，相对应的例子是同为深圳市属国有房地产企业的天健地产，我在 2004 年 –2007 年担任主要负责人时，预判深圳地区房地产市场将有很大的发展空间，而且在民营企业拿地渠道较多基本不在公开市场拿高价地、央企普遍实力雄厚但注意力在较大规模地块且拿地手段同样较多的情况下，当时我敏锐地意识到我国一线城市与国际相比房价价差过大、国民个人投资缺少方向、各地政府为求建设发展土地是重要的资金来源以及土地等同于房地产企业的生产资料等，这正是天健地产这类企业的巨大机遇，于是 4 年间在土地公开市场连续拍得深圳市 4 幅地块，最终为公司创造了十分丰厚的经济效益，在业务规模拓展的同时也创建了天健地产品牌，成为深圳市国有房地产企业的一面旗帜。其后，2008 年由于美国次贷危机引发的全球经济危机，叠加汶川大地震的冲击，深圳房地产行业的前期高速增长也戛然而止，首次出现部分区域房价阶段性下跌近 40% 的现象。

三是 2009 年至今，为促进经济回暖，中央政府推出四万亿规模的刺激性投资，社会资本的扩大特别是个人财富随经济的快速发展而迅速积加，在可选优质投资渠道有限、社会传统置业习惯及宽松货币政策的环境下，房地产投资成为保值增值的首选，而房价的快速上涨又进一步强化了房地产的金融属性，突出表现为在房地产短期快速增值基础上进一步杠杆化，形成“投资房地产—房价快速上涨、短期获得巨大投资收益—加杠杆再投资房地产”的循环，导致短期内房地产市场出现“V”字形反弹，其后虽然因调控政策而出现短期市场波动，但总体上看，房地产市场又经历了一次繁荣且站稳在更高的平台上，社会财富在马太效应的作用下越来越集中到已进行大量房地产投资的群体中，过程中也充斥着投机行为和泡沫积累。在房地产市场一片大好的形势下，一二线城市房地产市场成交量和价格屡创新高，土地市场上地王频现，广大三四线城市地方政府出自为推动城市发展对资金的需求，也盲目推出大量地块，直接的后果是库存高企，目前出现明显的供给过剩，地方债务过重，甚至绑架了银行等金融机构。深物业集团 2007 年底起恢复正常经营后，迅速抓住此轮房地产发展机会，在启动深圳地区存量项目开发的同时，依据所制定的战略发展规划，积极市场化拓展异地项目，为公司的可持续发展提供了物质基础，同时也提升了房地产开发管理能力。

二、行业在竞争中规模进步

中国房地产行业之所以走出如此波澜壮阔的发展轨迹，与其所处的经济发展阶段和社会环境密不可分，包括宏观经济的持续增长、不断改革完善的政策措施、人口红利释放和城镇化进程等，当然它也遵循自身的发展规律。虽然中国房地产只是让渡土地使用权，但房地产价格与其他可参考经济体的巨大差距正逐步缩小，其中既有居民个人投资推动的原因，也有外来热钱持续流入的因素，这从国家外汇储备持续增长并跃居世界第一中可见一斑。

近几年来，宏观经济增速放缓使房地产几乎成为唯一可靠的保值增值投资品种，这进一步强化了其金融属性，这在世界其他国家也是客观经济现象，但中国房地产的特别之处在于政府政策的强力干预及其带来的巨大影响，比如早期的房改政策、土地招拍挂出让政策等，后期随着政策措施不断完善，行业发展逐渐规范，房地产调控政策更多的是针对房地产市场运行过程的矫正，主要是以调控房价过快增长为核心的限购、限贷等。

房地产已成为拉动几十个相关行业发展的实质性支柱产业，是 GDP 增长的重要引擎，特别是土地出让金已逐渐成为地方政府非常重要的财政收入来源，因此政府调控房地产行业发展的思路一向是强调抑制“过热”、保持平稳增长，于是既在行业火热年份出台严格的限购、限贷政策，更在两次

金融危机时大力支持房地产投资，政府更担心一旦房地产行业出现“硬着陆”，行业大幅回调对整个经济将带来巨大的负面影响，在这种逻辑下，房地产发展有政府政策兜底背书的预期，从而强化房地产的金融属性并循环推高资产价格。

然而，高杠杆带来的房地产泡沫总有突然破灭的风险，比如 80 年代末至 90 年代中期，我在日本、香港工作期间，两地同样出现过因房价短期上涨过快而泡沫破裂，其后两地的房地产市场大幅调整，导致宏观经济至今难以完全恢复。借鉴相关发达经济体的经验，政府须在目前尚可控的时期内研究制定各种控制泡沫进一步积累、破灭的政策，比较可行的建议是进一步强化实行住房的“双轨制”：一是政府通过建设公租房、安居型商品房等解决低收入群体的基本保障性居住需求及高端技术人才的引入，化解社会矛盾，比如香港的公屋、新加坡的组屋、日本的公营住宅等；二是中高收入人群的住房需求交由市场解决，由开发商建设商品房出售，政府还能从商品房的开发建设中获得财政收入补贴保障性住房的建设；三是政府应出台相应的货币、税费等政策调整房地产买卖收益，同时加强金融政策的深入研究和严格对金融机构的监管，尽可能减少市场投机空间、控制杠杆比例，逐步消化已积累的泡沫风险。欣慰的是，政府目前已经着手按照此方向开展工作，比如通过商品房用地配建保障房、提高旧城改造配建保障房比例、加大棚户区改造力度等，同时加大力度对金融行业进行风险管控。

三、企业在学习中寻进提高

世界上任何的生产和生活均需要成本和代价，同时也推动着社会进步，近段时间万科和宝能之间因股权争端的激战正酣，站在整个行业的角度，宝万之争势必对行业产生深远影响，两家优秀企业之争表面上是利益之争，实质也是规则之争，是一次公司法和证券法生动的普法教育，这是时代进步的体现，同时也能让我们从中得到某些启发。深物业集团作为老牌上市公司，国有股东一直处于绝对控股地位，股权结构稳定，这是公司下一步稳定发展的基石和保证。

“深圳速度的体现，改革开放的象征”，集团公司完整走过了中国房地产行业至今的风雨历程，拥有深圳速度和改革开放的丰富内涵，肩负国企改革的重大使命。企业管理所研究的核心问题是目标管理，是以问题为导向，在不断解决问题的过程中获得发展和蜕变，八年来，我们从最初迅速平息股权转让风波、加大力度解决一系列重大法律纠纷案件入手，同时恢复企业的正常经营，其后着手以树立科学的管理理念为先导，从业务发展和内部管理两方面齐抓并进：

一是在 2008–2009 年，针对房地产、物业管理和出租车三大主业的行业特点，分别提出了“品质物业、精彩生活”、“至臻服务、至善管理”、“高标准、勤检查、严管理、重细节”的企业使命和服务理念，逐步形成具有深物业自己特色的企业文化宣贯体系，逐步强化各项基础管理制度建设，初步建立起科学规范的管理体系，使得公司在短时间恢复了正常经营管理秩序，并一举在当年实现扭亏为盈，深物业人用“发展、改革、务实、高效”的实际行动，完整诠释了“发展就是硬道理”深刻含义，与此同时，我们还适时重启股改工作，并借此契机获得了公司未来发展的重要资源。

二是在 2010–2012 年，各项业务在集团“十二五”战略规划指引下不断取得新突破，房地产业务在注重塑品牌做好存量开发的同时，聚焦开发长三角、珠三角重点城市核心区域合适体量的精品住宅项目的战略布局逐渐清晰，在公开市场拍得三幅异地土地的同时，通过股改获得深圳月亮湾地块，公司土地储备资源掣肘的局面得到了极大缓解；物业管理行业在此期间也大力进行了市场开拓，不断从传统物业管理向深圳华为、杭州阿里巴巴等高端园区物业管理转变，物业管理面积突破千万平米，管理规模和效益实现了稳步增长，同时也提升了品牌；出租车行业通过竞拍车牌，扩大了经营规模，也实现了较好的经济效益。

三是 2012 年至今，集团着力完善各项基础管理制度，不断加强企业品牌文化创建，三大主业连续多年获得国家、省市各层级的百强评选和多项荣誉称号，不断加强房地产业务的专业管控能力，在集团本部新设规划设计部和成本控制部两个专业部门，编制完成集团公司《管理制度汇编》和《房地产手册》并落地实施，项目现场推进目标图表看板管理，开展内部控制和全面风险管理，导入 OA 系统、EAS 信息化管理手段等。陆续启动深圳和异地的房地产项目开发，成为同时开发项目最多的时期，开发管理水平迈上新台阶。

经过公司上下的共同努力，集团“十二五”战略规划主要任务目标基本顺利完成，公司在 8 年时间里累计实现营业收入 89.4 亿元，实现利润总额 21.67 亿元，实现净利 16.37 亿元，上缴国家税收 17.31 亿元，按照上市公司的要求，公司内部治理进一步科学规范，风险控制能力增强，各项业务扎实顺利开展，特别是房地产开发业务积累了异地市场化拿地、开发的宝贵经验，为“十三五”战略目标甚至未来更大的发展机会打下了坚实基础。

当前，国际国内形势纷繁复杂，金融危机爆发八年之后，世界经济复苏仍动力不足，全球需求持续不振，国际大宗商品行情看跌，油价低位运行，加之美联储加息预期导致新兴经济体资金外逃，英国脱离欧盟，保守主义兴起导致逆全球化力量逐渐增强，美俄之间的地缘角逐延伸至中东地区，中国南海问题持续发酵等，都给中国经济环境带来一系列不稳定因素，加之今年南方持续遭受洪涝威胁，自然灾害频发，人民币贬值预期增强，宏观经济形势面临的下行压力增大。为此，中央在推出“一带一路”发展战略的同时，出台了一系列稳增长的措施政策，进一步抓好重大政策、重大改革、重大项目落实，宏观经济增长的积极因素正在不断增加，结构调整步伐加快，财政货币政策持续显效，发展动力和抗风险能力增强。

目前，我们所面临的不足有：经过多年的开发，集团存量土地资源减少而增量土地补充困难，发展受到资源限制；物管、餐饮行业面临劳动力、材料成本不断上升的压力；出租汽车行业面临各类打车软件的竞争压力，在效益下降的同时，司机队伍稳定受到冲击；管理团队和员工的能力和水平还应不断加强，管理机制还有待进一步市场化改革。面对众多挑战，我们更应该在管理实践中加强学习，在行业和市场变化中寻求发展，在紧抓内部管理基础上不断改革与创新，理性思考，科学决策，在防范风险的同时塑造积极向上的企业文化，在国企改革的大背景下，寻找新的发展制高点，思高行远，趁势寻进。

企业要发展进步必须首先建立起学习文化。在历经几十年多个行业的管理实践和多年国外发达国家和地区的工作体验中，使我深刻感受到学习的重要性，我的体会是文化是由其生产方式及生存环境产生和形成的，并随生产方式和生活环境的进步而改变，文化进步同时也推动着人类社会的科学与进步。人类今天所共同面临的问题，只有在坚持学习与进步，在坚持创新与发展中才能得到解决，我们的企业如此，我们个人亦如此，正所谓思想有多远，我们就能走多远。

前不久，国贸大厦获评地标类“深圳文化名片”称号，这是对国贸大厦光荣历史的又一次肯定，我坚信在新的一轮国企改革大潮中，国贸大厦这座承载着深圳改革开放精神的历史丰碑，这座深圳人民的精神粮仓，深物业这个历经几代人努力与付出，具有全国闻名金字招牌的最早上市国有控股企业之一，一定能勇敢迎接新的挑战与历史机遇，在党和政府以及上级单位的支持下，在全体员工的共同努力下，绽放出新的光芒。

2016 年 7 月 15 日

集团公司以三个“突破点”大力开展 2016 年安全生产月活动

为继续深化安全生产月活动，进一步加强宣传教育工作，集团公司按照投控公司安全生产工作部署，结合企业自身工作实际，以三个“突破点”精心组织开展 2016 年安全生产月活动。

一是以大力开展宣传教育培训为突破点，召开集团公司应急预案专项培训会，构建安全文化。6 月 20 日下午，我司组织公司本部、各下属企业负责人、分管安全领导和部门负责同志开展应急预案培训，重点培训应急预案编制和执行，落实“党政同责，一岗双责”的法定职责主体责任及监管职责，以典型事故案例及相关安全知识相结合，讲解与互动相结合，立足基层，落实岗位责任制等内容，增强全员的安全生产意识，为公司进一步完善安全管理奠定了坚实的基础。

二是以特种设备特别是电梯为突破点，开展重点领域的专项检查。此次检查将检查内容表格化、具体化，以点带面，举一反三，督促下属企业开展关键领域突出问题专项治理工作。各下属企业强化重点领域安全隐患检查，如下属餐饮公司除日常安全检查外，对所有重点场所进行彻底检查，及时发现并立即整改 4 项；下属深新汽车公司对营运车辆进行全面安全检查，并对所属物业进行消防安全检查，消除安全隐患；下属皇城物管公司联合街道办、福田区新疆工作小组、福强派出所、城管组成联合执法队，对皇御苑区域存在的乱摆卖问题进行了专项清理，扎实解决了存在的安全隐患。

三是以集团内部下属企业开展交叉巡检为突破点，全面开展安全生产检查。各下属企业采取座谈交流和现场检查的方式，将企业分成 12 组，每组由分管安全领导带队、安全生产部门负责人和骨干力量以及抽调专业人员组成检查团队，在 6 月 15 日前完成了交叉巡检工作，巡检中发现问题，及时整改，积极实现“互相学习，共促发展”的目标，为集团深入落实本次安全生产月活动奠定坚实的基础。

集团公司下属企业积极落实安全生产月活动，6 月 15 日下午，皇城物管公司联合福强派出所、口岸社区工作站，共同在皇御苑小区 11 栋广场，举办了一场主题为“普及居民安全知识 增强安全防范意识”的居家安全宣传活动；6 月 16 日下午，皇城地产公司联合施工单位、监理公司，在深物业・金领假日公寓项目工地组织开展“安全生产综合应急演练”活动，本次应急演练分消防、基坑坍塌、触电三个科目进行，加强了项目工作人员的安全应急处理能力，提高了现场全员安全意识，检验了应急预案的实用性等。

集团公司以全面构建企业安全生产文化为目标，精心组织各类针对性的安全生产活动，不断夯实安全生产基础，努力提升企业全面安全生产管理水平，取得了良好的效果。

集团公司党委多种形式庆祝建党 95 周年

6 月以来，值中国共产党成立 95 周年来临之际，集团公司党委及各直属党组织举办多种形式活动，隆重庆祝党的 95 岁华诞。

一、深入推进“两学一做”学习教育。一是集团党委 6 月 2 日召开了“两学一做”学习教育动员部署会，明确了落实“两学一做”学习教育的具体要求；二是集团党委书记陈玉刚同志带头在党员干部中讲了一堂以“知行合一，争做合格党员”为题的专题党课，从共产党历史发展回顾、合格党员标准以及如何做合格党员等三个方面进行了生动阐述，让在场的党员干部接受了深刻的教育；三是组织党员干部撰写学习心得体会，筛选 4 篇参加投控党委征文活动，其中 1 篇获得三等奖。

二、召开纪念建党 95 周年大会。一是现场举行入党宣誓和重温入党誓词活动。面对鲜艳的党旗，致敬党旗，举起右手，在集团党委副书记刘光新的带领下，新党员庄严宣誓，在场的老党员重温入党誓词，进行深刻的党性教育，坚定理想信念。二是表彰近三年来涌现出来的国贸汽车公司党支部等 3 个先进基层党组织、李清平等 14 名优秀共产党员、宁毛仔等 4 名优秀党工作者，以表彰先进、鞭策后进、共同奋进。

三、开展“红色旗帜、红色行动”为主题的志愿公益活动。一是国贸汽车公司、深新汽车公司等两家企业爱心车队在高考期间连续第五年开展爱心送考活动，组织 100 余台出租车，在深圳市红岭中学、深圳市第二实验学校设立接送点，并组建流动车队，为高考考生提供免费乘车服务。活动两天共发车 200 次，为近 500 名考生提供了免费乘车服务，受到社会好评。二是国贸物管公司国贸大厦管理处联合国贸大厦联合党总支开展了第五届党组织无偿献血活动，活动当天 62 名党员群众成功捐血，捐血量达 2.17 万毫升，受到了市血液中心的表彰。同时，举办了连续五年来党组织捐血活动的图片展。

集团广大党员通过积极参加庆祝建党 95 周年系列活动，再次强化了党性教育，提高了思想认识，进一步坚定了理想信念。广大党员纷纷表示，一定要按照“两学一做”的要求，以更加昂扬的斗志，积极发挥党员应有的作用，做合格党员，全心投入本职工作，在岗位上再做新贡献，为实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的“中国梦”而努力奋斗！

集团公司举办《结构思考力》培训讲座

5 月 25 日，集团公司邀请深圳市国资管理培训中心特聘讲师李忠秋老师，举办了《结构思考力——透过结构看思考与表达》培训讲座。集团公司主管及以上管理人员和二级公司正副职领导共 65 人参加了培训。

李老师利用“演讲者滔滔不绝、听众却一头雾水”、“跨部门会议，大家自说自话，议题杂乱无章”等案例，从人类认知结构入手，逐步从纵、横向剖析事物背后的本质，得出结构思考的逻辑。随后围绕“理解、重构和呈现”三层次模型，借助 12 大工具，明确快速组织思维的方法，使职业人表达有力，沟通顺畅，大大提升管理效率。

培训过程中，参训人员全情投入，认真听讲。各个小组内部讨论充分，气氛活跃，与老师积极交流，主动沟通，阐述不同的观点和看法，取得了较好的效果。

通过培训，大家普遍觉得受益匪浅，有利于个人形成严谨的结构思考习惯，运用有效的工具和方法，让表达能够更加严密、清晰、有说服力地呈现，有利于进一步增强企业内部有效沟通，提升管理效率，促成问题的高效解决。

集团公司荣获市房协趣味运动会“优秀团队奖”

5 月 14 日，深圳市房地产业协会举办“三利杯”趣味运动会。集团公司组织人员积极参加，参赛运动员在赛场上团结协作、奋勇争先、永不放弃，彰显了深物业人良好的精神风貌，赢得了“优秀团队奖”。

本次趣味运动会，集团公司参加了黏黏乐、运转乾坤、财源滚滚、翻山越岭、心心相印、穿越丛林等 6 个团体项目。每一个比赛项目既锻炼大家动手动脑的能力，又充分彰显大家的团结协作精神。比赛中，运动员卸下工作的压力，在轻松愉悦又不乏激烈刺激的氛围中奋勇拼搏，散发出青春与活力，不仅身体得到锻炼，而且心情得到放松，还增进了彼此的友谊和了解。

本次趣味运动会提供了一个“快乐运动、健康运动”的平台。集团公司运动员本着“友谊第一，比赛第二”的理念参加，赛出了风格，赛出了水平，赛出了深物业人“把心贴在一起，把汗洒在一起”的团队精神，向房地产业同行展现了精诚团结、迎难而上的企业良好精神风貌。

集团公司团委开展纪念“五四”运动 97 周年主题团日活动

5 月 8 日，为纪念“五四”爱国运动 97 周年，集团公司团委开展了“寻访英雄足迹，传承革命精神”主题团日活动，组织集团团员、青年代表共三十人参观了位于东莞市大岭山镇的广东东江纵队纪念馆。

活动中，团员青年们认真观看了主题展区七个展厅、国防展区以及临时展区，观看了东江纵队在抗日战争及解放战争中所开展艰苦卓绝的革命斗争历史图片、东纵战士生活用品以及所用武器等革命文物，详细了解了东江纵队在抗日战争及解放战争中的光辉历程。展厅里一幅幅生动感人的图片、一座座栩栩如生的雕像、一件件具有强烈历史色彩的文物深深感染了现场的每一位团员青年。大家深切地体会到了当时艰苦的革命条件和环境，深刻领略了革命先辈们保家卫国的大无畏革命精神和对中国革命事业的无私奉献精神。

集团公司组织志愿者参加“文明养犬多元化公众服务进社区”活动

4 月 9 日下午，集团公司党委组织志愿者，参加了由深圳市犬类保护协会等单位在福田区福民新村和皇御苑小区开展的“文明养犬多元化公众服务进社区”活动。通过现场办证、免费犬类疫苗注射、免费咨询、犬类义诊、文明养犬法规宣传互动等活动，引导市民主动办理养犬登记证，倡导市民依法养犬、文明养犬、科学养犬。

活动吸引了不少居民牵着爱犬前来咨询、办证及注射疫苗。小区里的老人和孩子们积极参加现场文明养犬法规宣传互动游戏活动。集团公司志愿者协助协会工作人员布置现场，做好现场秩序维护、咨询引导等工作。活动现场共接受市民咨询 150 人次，办证 30 张，免费为犬类注射疫苗 40 多支。

集团公司工会荣获深圳市工会经费收缴工作考核评比一等奖

4 月 8 日，在深圳市工会财务工作会议上，集团公司工会荣获 2015 年度深圳市工会经费收缴工作考核评比一等奖，集团公司下属国贸物管公司工会荣获二等奖，皇城地产公司工会、皇城物管公司工会、国贸餐饮公司工会荣获三等奖。

集团公司工会和下属各基层工会财务工作在各级党组织的领导下，紧跟政策要求，主动服务大局，依法做好经费收缴工作，坚持工会经费的正确投向，优化支出结构，为工会全面履行职能提供了坚实的物质保障。

消息 NEWS

热点城市地价患“三高”症

6 月 1 日，信达集团以总价 58.05 亿元、楼面价 4.8 万元拍得上海宝山区顾村一幅地块。据估算，该项目未来的保本售价将超过 7 万元 / 平方米，是当前该区域销售均价的 2 倍。

5 月 30 日，被市场称为二线城市楼市“四小龙”之一的安徽省合肥市成交 12 宗土地，有 10 宗溢价率超过 200%，其中包河区两幅地块溢价均超过 350%，一日揽金近百亿元，有的地块竟吸引近 20 家房企参与竞拍。

上海、合肥土地拍卖的火爆表现仅是一二线城市高总价、高单价（楼面价）、高溢价“三高”地块频出的缩影。据克而瑞研究中心统计，今年以来，22 个热点城市“三高”地块达 118 宗，其中有 51 宗地溢价率在 100% 以上，最高达 400%。而在上一个“地王年”2013 年，全国的“地王”数量也不过 60 幅。

地产业“马太效应”越发明显

日前，中国房地产业协会、中国房地产测评中心发布了《2016 中国房地产上市公司测评研究报告》以及 2016 年中国房地产上市公司排行榜单，从上榜企业、资本市场、运营规模、抗风险能力、盈利能力、发展潜力、经营效率、社会责任、创新能力等九大方面详细分析了在去年市场条件下，各家上市房企的单项战斗值和整体表现分。

从榜单来看，上市房企排名前十强中，仍然以大家比较熟悉的品牌企业为主。排名第一的房企，去年实现销售金额 2614.7 亿元，销售面积 2067.1 万平方米，同比分别增长 20.7% 和 14.3%，在全国的市场占有率上升至 3.00%。可见，强者恒强的“马太效应”仍是主旋律。

人的城镇化，才是去库存的初心

“十三五”规划纲要提出“三个 1 亿人”城镇化目标和“人地钱”挂钩政策。国务院颁布的《国家新型城镇化规划 (2014—2020 年)》和《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，共同构成去库存任务战略框架——人的城镇化。

以“人的城镇化”为核心特征的新型城镇化，是我国经济转方式、调结构的战略重点，承载着全面建成小康社会的重大使命。新型城镇化不再仅仅是“土地”城镇化，而更多转向“人”的城镇化，这才是去库存服务的根本目标。

当前，我国正处于户籍人口城镇化率 30% 至 70% 快速发展区间，新市民潜在住房需求巨大。鼓励自住型住房需求，限制投资投机，才能给创业创新提供更多空间，解经济转型升级之需。

声音 VOICE

培育和发展住房租赁市场主要还是考虑解决城镇居民，特别是新市民，包括外来务工人员、新毕业的大学生、青年教师、医生等专业技术人员，在大城市就业时的居住问题。

——住建部副部长陆克华表示，培育和发展住房租赁市场跟阶段性的去库存有关系，但不主要是为了去库存，像北京和上海基本不存在去库存的问题，可是特别需要发展租赁市场。

过去深圳的安居工程计划，对符合条件的人员，按照市场价格的 50% 到 70% 供应住房。未来可能将进一步探索共有产权，将人员服务年限和入市的价格挂钩，符合条件的人员以较低价入市，享受房屋共有产权，服务年限达到一定要求后，则享有独立产权。

——针对高房价问题，深圳市市长许勤表示，深圳将探索通过房屋共有产权的过渡方式，让符合条件的人以更低的门槛进入购房市场。

数字 NUMBER

10%

6 月 2 日，香港地产四大家族之一、有“四叔”之称的恒基地产 (00012.HK) 主席李兆基公开表示，他认为未来一年香港整体楼价可能再下跌 10%，建议投资者暂时不要炒卖物业，因为楼价还会下跌。

李兆基自 2015 年开始，多次表示香港楼市已到顶，并预测香港房价将迎来 30% 的跌幅。他说，截至今年 6 月，香港楼价累积跌幅已经达 20%，还有 10% 的跌幅。李兆基预期政府不会再推出“辣招”来打压楼价，未来更有可能会慢慢“减辣”，他认为市民如果能力许可，可以买楼作长期收租用途。

今年 3 月，据《南华早报》报道，李兆基决定出售公司旗下 30 项香港非核心物业，市值总共近 680 亿港元，包括 10 幢写字楼、2 间酒店、15 个铺位及部分商业楼面。其中，观塘宏利金融中心，报价达 185 亿港元，早在 2015 年 1 月就对外出售，至今已经有 1 年有余。

436 万㎡

5 月 31 日，2016 城市更新论坛在香港中文大学（深圳）举行。2015 年深圳由城市更新供应的商品房面积达到 436 万平方米，占全市总量的 47%。

深圳市规划国土委城市更新局负责人介绍，截至今年一季度，深圳市已列入城市更新计划项目共计 541 项，用地面积约 44.7 平方公里，已批准城市更新规划项目 308 项，规划批准拆迁用地面积 26.25 平方公里，开发建设用地 17.83 平方公里，累计供应用地面积 10.17 平方公里。2015 年除回迁原业主物业之外，城市更新供应商品房达到了 436 万平方米，占全市总量的 47%。2015 年城市更新固定资产投资总额约 550 亿元，是 2009 年的 8 倍，占全市固定投资总额的比例由 2009 年的 3.9%，提升至去年的 16.7%。

漫谈房地产开发与工匠精神

□集团公司发展管理部 潘 林

近年来，随着房地产政策的完善、行业发展的规范、购房理念的成熟，使得房地产行业正在从“营销时代”跨入“产品优质时代”。一是行业准入门槛提高，土地全面招拍挂，开发商拿地不再像以前那样容易了，不得不在有限的空间内“精耕细作”，通过房子的品质吸引购房者；二是国家出台了节能省地的政策和措施，提高技术含量，成为提升产品品质的重要条件；三是房地产开发商整体素质提升，群体构成发生变化，开发理念日趋成熟，行业竞争进一步加剧；四是刚性市场需求旺盛，消费者购房更加理性，消费理念催生品质地产；五是以价换量的营销方式失去吸引力，概念炒作回归产品策划，这一切都意味着品质时代已经来临。整个房地产行业呼唤“工匠精神”，它不仅体现了对产品精心打造、精工制作的理念和追求，更是要不断吸收最前沿的技术，创造出新的成果。

从房地产开发来看，项目的生命周期为：前期可研——定位策划——设计——实施——交付阶段。做好这 5 大阶段产品品质的工作，使每一阶段都能提交符合市场需要、客户满意的产品，对房地产开发项目来说是至关重要的，也是关系到成败的根本。

一、前期阶段品质控制

1. 建立开发项目品质管理责任制。项目负责人是开发项目品质的全权负责人，必须亲自抓品质工作。大型开发项目根据情况可设项目品质经理。

2. 制定开发项目的品质计划。充分了解项目投资人开发项目的战略决策和品质政策，了解和掌握项目的特点，熟悉地产行业动态走势，明确咨询成果的品质目标和品质标准；熟悉咨询企业的品质管理体系文件，根据项目组织结构的特点，决定如何应用企业的品质管理体系。

3. 建立开发项目前期工作成果的品质评审制度。建立评审制度是保证和提高开发项目前期成果品质的重要手段，采用德尔菲法进行评审，吸取更多专家的知识和智慧，可以及时发现问题，优化前期工作成果。

二、设计阶段品质控制

1. 规划设计阶段品质控制。要保证规划设计的依据是经过精心优化的前期可行性研究报告、市场调研、开发项目的产品策划定位等前期工作。根据前期工作积累编制详尽的规划设计任务书；作为房地产开发商，最好聘请一家全程策划咨询公司，在咨询公司得出较为科学的项目开发产品定位后，应该参与到后一阶段的规划方案设计。好的规划设计可以打造良好的社区空间、景观和整体环境，是形成高品质住宅的关键。

2. 施工图设计阶段品质控制。施工图设计阶段的品质控制是防止产品功能性品质缺陷的关键，先天不足必将带来后患无穷。因此，要择优选好设计方案，对住宅的套型、结构体系、内部功能、空间利用、节能节地等要创新创优设计。

设计阶段从优化产品品质来说，需要制定开发项目的设计阶段品质控制方法、建立设计经理品质责任制、明确建设方各专业工程师的监控设计品质的职责。

三、施工阶段品质控制

施工是开发项目形成实体的过程，也是决定最终产品品质的关键阶段，要提高开发项目的工程品质，就必须狠抓施工阶段的品质控制。

明确房地产开发项目的品质目标确定与项目投资人的开发项目战略和产品策划定位有关，同时与项目的进度控制、成本控制处于一个相同优先级。因此，项目开发的品质目标必须适合项目本身的特点。

在房地产开发项目的施工阶段的控制就是对施工单位的工作过程和阶段性成果与原合同所界定的工作范围进行比较，找出工作范围在执行中的偏差；运用合同确定的品质标准、施工图及设计总说明与实际工作成品和半成品进行比较，找出偏差；运用经批准的施工方案、施工作业顺序与实际工作过程顺序进行比较找出偏差；运用抽查、巡查、普查等手段对整个作业过程进行跟踪，得出施工单位现场项目部是按现阶段施工顺序、方法、品质标准继续作业还是进行整改的意见和建议。以此确保工程施工过程中的品质，只有确保了过程品质，才能确保产品的最终品质。在过程控制中需要用到的工具和技术包括：检查、绘制动态过程控制图和施工作业流程图。

四、开发售后品质控制

房屋交付后，其品质控制管理并没有划上句号，至少还有两方面的管理工作要做：一是要做好售后服务。由销售部门牵头，组织售后服务和维修整改小组，彻底持续跟踪售后维修工作。二是要做好征求意见和调查回访工作。要组织人员，广泛征求住户的意见和要求，并及时进行处理。要深入调查研究开发的房产尚需改进的方面，并对调查后的材料进行全面整理分析，及时反馈到有关部门，以进一步提高房产开发的品质。

五、行业案例

1. 星河湾案例。

星河湾集团自创立以来，一直坚守着品质为本，以用心、创新谋求发展，为打造高品质生活方式而不懈努力。这些努力，无疑就是属于星河湾自己的“工匠精神”。当其他企业在扩张时，星河湾一直执着于做精度、高度、纯度，做高端产品。“精”与“细”铸成星河湾建筑和环境的高品质，体现了星河湾集团的诚信和高度的责任心。凭借着与众不同的发展理念，发轫于广州的星河湾已经在全国高端住宅市场上精耕细作二十余年，早已成为高端住宅的标杆。

星河湾式的外立面，细致到将每根管线都藏起来；星河湾精致细腻的坡屋顶设计，引人向上的深刻寓意；星河湾式细致周到的景观细节处理；无论是室外池水上的木桥、供游人休憩的凉亭，抑或室内雕花的栏杆、修饰精细的天花……星河湾在做产品时始终是秉承“人性化”原则，对于细节的考虑深入而全面，不放过任何一个微小的细节，让业主时刻能够感到设计建造者的用心精细。2016 年 5 月 7 日，星河湾学院正式挂牌成立，这对于一直坚持品质化与精细化产品理念的星河湾来说，无疑是工匠精神的再一次突破与创新。

2. 万科案例。

从 2007 年年初起，万科集团已全面推行装修房战略，引导住宅产业升级与发展。万科在装修房实践过程中则全面推行“两个工具一张表”的施工精细化及“四化管理”。他们创新装修房施工管理，使用“实测实量、交付评估”的两大工具在施工过程、完成时进行品质把控，并在交付时推行“业主验房指引表”，主动引导业主关注品质控制点，解决装修房施工精细化和品质控制的难题。使装修房施工管理方式开始转变为批量化、标准化方式，形成装修房“四化管理”（图纸标准化、施工工厂化、管理可视化、现场整洁化）综合体系，并通过深入研究、详细策划、标准流程、正确工序、科学管理，实现所有装修工序的穿插与无缝流水，以实现工期最小化、业主利益最大化，从而成为引领房地产市场装修房行业的领跑者。

如今，随着万科项目的陆续交付，越来越多的人在亲身接触万科装修房后，成为万科绿色住宅战略的宣传者和参与者。万科所倡导的装修房战略，从直接收益角度分析，可为业主节省大量时间，减少精力和财力浪费；由于装修材料的集中采购，可以用同样的价格选择优质材料，为业主提供最佳的性价比；从间接附加收益角度分析，装修房还能在很大程度上提高其利用价值，真正实现即买即住即收益。

除了装修房的开发建设，万科还为业主、城市的生活品质提升，持续开展一系列活动。提供有品质的居所，不仅源于建筑品质本身，还包括服务品质。万科组织业主联谊活动，加强与业主互动，在万科社区建立一个有参与、有爱的社区氛围。此外，通过城市乐跑赛、品质主义系列品牌活动等，将健康、阳光、追求品质的精神在社会上进行传递。万科用行动去践行品质，让品质成就生活。

品质是企业安身立命之本，房地产开发全过程中对品质的追求每时每刻都体现着工匠精神。工匠精神无外乎三点要求：一丝不苟、精益求精、一以贯之。三个词，十二个字，却苛刻得令人敬畏——要耐得住寂寞，受得住诱惑，坚持品质至上。新时代下的“工匠精神”更多地在于汲取匠人的精益求精精神，增品种、提品质、创品牌。深物业必须顺应这一宏观市场潮流，坚守匠人精神，以“建品质物业，筑生态家园”的品质理念，将公司的人居理念和建筑品质在项目楼盘落地，因地制宜创造各种定制化的理想居住空间，让每个人在自己的居住空间内回归自我，让置业者生活更有品质，以进一步擦亮“深物业”企业品牌。

湖畔御景项目与工匠精神

□扬州公司 李东风

扬州地处江苏省中部，江淮平原南端，长江下游北岸，是具有 2500 年厚重历史的文化名城、园林景观城、全国文明城，同时也是联合国人居奖城市。湖畔御景项目是集团公司布局长三角开发的一个项目，位于 5A 级蜀岗瘦西湖风景区东侧，与世界文化遗产古邗沟风光带一路之隔，宋夹城休闲体育公园（考古遗址）近在咫尺。项目自开发之初，集团公司就非常重视，致力于将项目打造成扬州的住宅精品，项目从区域位置到建筑规划设计、户型设计、外立面风格、园林景观打造在扬州可谓独树一帜，在市场上也树立了良好的口碑。

如何在开发全过程中，培育及逐渐形成精益求精的“工匠精神”，以贯彻集团公司战略发展的指导思想，为市场提供客户需求的、适销对路的产品，为集团公司创造良好的经济效益和社会效益，为企业在扬州继续发展打下基础，一直是扬州公司努力的方向。

“工匠精神”之团队建设

比尔·盖茨说：“团队合作是成功的保证，不重视团队合作的企业是无法取得成功的。”没有完美的个人，只有完美的团队，单打独斗的时代已经成为过去，唯有团队合作方能取得胜利。

为此，扬州公司从团队建设着手，打造了一支有凝聚力的团队，塑造具有专业水平、服务意识的工匠组合，形成了良好的工作氛围，并提高了每个人的工作积极性和主观能动性，员工的精神面貌焕然一新。

一、领导干部的模范表率是团队建设的关键。

公司负责人向集团公司领导和全体员工郑重承诺：在遵守公司规章制度上，各方面率先垂范，要求员工做到的，自己必须先做到，如考勤、财务报销；在工程管理方面，不谋取私利，不介绍任何与自己有关系的队伍参与工程；工作上要有使命感、责任性，积极进取，勇于担当和创新，开拓各种渠道和营销策略促进销售，控制工程成本、保质保量完成二期工程如期交付使用。

同时要求各部门负责人发挥模范作用，组织和统筹好各部门工作。因此管理人员的威信和领导力树立起来，工作的推进有了力度，工作的效率得到提高。

二、关心、爱护员工，做事公平公正，是团队建设的前提。

针对员工队伍中存在的消极情绪，公司领导虚心征求意见，了解员工的诉求，找员工谈心，征求大家

对工作的建议和意见，鼓励大家积极工作，同时希望大家理解公司的困难；对现有薪酬体系进行梳理，对个别重要工作岗位、工作能力强的员工薪酬进行调整；对员工普遍关心的薪酬发放、财务报销、公车使用等问题，进行了规范，制定相关规定，消除了员工的牢骚情绪；组织员工开展郊游、打乒乓球、跑马拉松等活动，丰富了员工的业余文化生活。

通过一系列的举措，员工普遍感受到公司的温暖，主人翁意识增强，工作热情高涨。

三、尊重、信任和理解是团队建设的基础。

人都需要得到尊重、信任和理解，否则工作中就没有了动力和激情，更谈不上工作的主动性。尊重、理解和信任是相互的，在你给予对方的同时，你才能得到对方的尊重、信任和理解。

扬州公司非常重视人性化管理，尊重、信任和理解每一名员工所发挥的作用，以结果为导向，重视过程中的支持，员工的工作效率和执行力得到提高，办事推诿拖拉的现象没有了。如有的员工负责协调办理房产、规划、市政单位的相关手续，公司就发挥个人的专长，放手让其办理，在过程中给予全方位的人力和物力支持；有的员工专业理论功底厚、《房地产手册》比较熟悉、责任心强，公司就放手发挥其在流程管控和成本控制方面的作用；有的员工现场管理经验丰富、专业技术全面，公司就发挥其现场管理的优势；公司个别部门人员较少，公司就充分调动现有人员的积极性，或安排其他部门的员工协助兼顾。

四、培养员工的集体荣誉感，廉洁自律，注意自身形象，提高主观能动性。

培养员工的集体荣誉感和职业精神，鼓励员工把湖畔御景项目当成人生的重要作品来完成，严把质量关，把产品做好，树立企业良好的形象。要让大家知道，产品做不好、质量不过关，就会成为同行的笑柄，被客户指脊梁骨，留下骂名。

公司要求员工注意自身形象，廉洁自律。员工形象不仅代表自己，而且代表着公司的形象。在对外交往中，特别是和公司合作商打交道的过程中，要严格要求自己，不能向施工单位有利益输送，不能吃拿卡要，否则受损失的不仅仅是企业，一旦事发，自己将追悔莫及。要求员工在处理客户投诉和工程遗留问题时，要认真负责，取得客户的良好认可和口碑，否则不仅损害企业形象，同时也损害个人形象。

倡导感恩文化，调动员工的主观能动性。希望员工珍惜企业提供的机会和平台，施展个人的能力和才华，让个人的价值得以体现。员工不但是在为企业工作，同时也是在为自己和家人工作，要心怀感恩，没有企业给予的平台，没有团队的关怀、信任、支持，个人的努力就会付诸流水。因此员工的积极性得到提高，遇到问题主动想办法、不断提高业务，比学赶帮的风气蔚然成风。

通过工程部同事们的努力，在监理公司、设计院、咨询单位的配合下，二期工程经过优化设计、改变施工工艺、调整施工材料等一系列措施，截至目前已累计降低成本 400 多万元。

“工匠精神”之规范管理

企业规范化管理是企业培育精益求精工匠精神的必然选择，为此扬州公司为实现规范管理，对管理层分工，对部门和个人职责进行明确，发挥重大事项决策小组的作用，使决策透明化。制定了员工绩效考核办法（所有员工每月拿出部分浮动工资进行考核，与个人月工作完成情况进行挂钩），周计划会和月经营例会制度化，及时表扬鼓励表现突出的员工，对个别员工出现的问题及时进行纠正。

同时针对集团审计部和外部审计单位提出的整改事项，结合一期结算暴露的问题，根据集团公司《房地产手册》的要求，对工程部现有岗位进行梳理和明确，强化签字流程，加强了工程资料的管理。

一、发挥专业工程师应有的作用。要求所有签证流程，专业工程师必须把好第一道关，实现逐级签字，所有签字不得再出现千篇一律的“情况属实”字样，专业人员必须对相关工程量及计价签署意见。

二、支持监理公司的工作，发挥监理公司对工程的管控作用。通过与监理公司高层沟通，充实了现场监理队伍，解决了监理人员就餐的实际困难，避免了在施工单位长期就餐容易出现的人情关系。对监理公司在工程质量、安全和成本的管控提供强有力的后备支持。定期召开三方沟通协调会，强调监理公司的专业管控，树立监理公司的权威，要求施工单位必须配合支持。

三、加强对专业分包和材料进场的管控，及时向总包单位发函，要求总包单位严格按合同要求，进行专业分包和控制材料进场，加强对水电施工队伍的管理，及时上报签证资料。

“工匠精神”之营销策划

销售工作一直是扬州公司的重点和难点，针对一期开盘后项目销售出现的停滞局面，在集团公司的支持下，扬州公司及时调整了销售策略，按市场行情稳步推进、把控销售节奏。阶段性推出各种销售策略，如采取集中成交享受特别优惠折扣，推出特价房，推行全员营销、以老带新，

特别是与电商合作等手段，销售业绩有了很大起色，重新树立起市场对项目的信心和认可，销售工作逐步走上正轨。目前湖畔御景项目因其良好的区域优势、优良的品质、及时的维修服务、高水平的物业管理，在业主、同行及政府相关部门等社会各界人士中，已经赢得良好的市场口碑，成为扬州人口口相传的为数不多的高品质楼盘。

但是总体来讲，由于扬州 GDP 位于江苏省中下水平，而房价却位列江苏前列，扬州人口少、人口增量不足、外来购房者有限，楼盘库存偏高，因此扬州的房地产市场并不乐观，项目的去化速度较慢，价格的抗性较大，公司的销售工作依然面临着巨大压力非常，时间拖得愈久，企业财务费用也是不可估算的。

面对严峻的销售形势，需要我们深物业人发扬工匠精神，在塑造精品、打造项目品牌的同时，真正了解市场、熟悉市场，根据扬州房地产市场的变化和实际情况制定营销策略。实施有针对性的营销策划，推行市场能接受的销售价格体系，方可经得起市场的考验和推敲，取得更好的销售业绩。

在集团公司领导和各级主管部门的支持下，扬州公司虽然取得了一定成绩，但我们与行业内优秀的开发企业相比，仍有很大差距。在成本控制、产品设计和对市场的把控以及房地产开发队伍专业素质等方面，我们仍有很大的学习提升空间，需要继续努力。未来任重道远，我们只有更好地发扬工匠精神，虚心向业内优秀企业学习，取人之长补己之短，实行精细化管理，真正融入市场，做到接地气、树品质、创品牌、赢口碑，我们才能在激烈的市场竞争中立于不败之地，圆满地完成集团公司制定的战略目标！

工匠精神筑梦前海港湾花园

□皇城地产公司 赵立峰

统计资料显示，截止 2015 年，寿命超过 200 年的企业，日本有 3146 家，为全球最多，德国有 837 家，荷兰有 222 家，法国有 196 家。为什么这些企业能够扎根至今呢？难道是一种偶然吗？经过研究，他们原来都在传承的一种精神——工匠精神。

如今，各行各业都在倡导工匠精神，前海港湾花园项目也不例外。自项目开工以来，在项目部的统一协调指挥下，项目管理各方始终专注产品品质，坚持铸造精品，打造城市港湾。

前海港湾花园自开工建设以来，历经过无数的大小“战役”。开工之初，项目就面临巨大的工期压力。前海地质条件复杂，此时对于锚索和锚杆施工是一项巨大的挑战。前海项目部针对此问题不断调研，邀请各方专家针对此问题提出指导意见，引进德国进口的先进钻孔机械，并经过反复试验进行验证和记录，对试验的参数组织探讨，确定最终工艺参数并进行大面积施工。通过这种持之以恒的努力和拼搏，最终完成了支护与土石方工程的战役目标。

项目桩基础工程施工迫于工期压力，项目部在施工期间不断进行精心的策划，通过召开专题讨论会议，组织多方专家咨询及查阅相关资料，选定旋挖机进行工程桩施工。由于无类似经验和参数可借鉴，在施工中实现了技术突破。目前，前海港湾花园项目已经顺利通过桩基施工阶段，以全部为一、二类桩，一类桩占比高达 95% 以上，100% 的检测合格率向同行业证明：只要怀着一颗“工匠”的心，即使遇到再大的困难也无所畏惧。项目部在施工中不断总结，将此成果编制成册，在全国工程质量管理成果交流会中荣获二等奖，这是前海港湾花园的桩基工程完美的收官之作。

公司提出“花园式”工地理念，改变传统观念中的建筑工地脏、乱、险形象。漫步项目现场，随处可见绿地草坪，在项目部办公区、施工临舍旁“见缝插绿”，满眼绿色几乎没有裸土。休闲亭、茶水亭等设施一应俱全。细微处都体现出绿色、环保、节能理念，配以草坪上树立的人文宣传栏、中央景观带，在工地上形成了清新宜人的文化氛围，处处彰显出花园式工地风采，体现出工地管理的美观和大气。

项目自施工以来，针对安全生产，制定了多项措施，如：举办安全演练、安全调查、安全跟踪、安全例会等措施。项目部每位管理人员每天怀揣着对工人、对工作、对社会的大爱，讲述拥有安全意识的重要性。每周一，公司负责人带队，对施工现场、生活区的安全工作展开细致调查，汇总分析，通过会议的形式研讨，落实跟踪安全问题整改情况。正所谓多一份责任，多一份安心。

材料是工程之本，是工程的生命。因此材料质量向来是工程质量的基础。工程材料进场前，项目各方共同到场验收，针对问题及时记录、反馈和分析，确保进场材料质量合格。工序是工程形成的基本环节。工序管理之中做到三精三细，对重点工序部位开展验收工作，并填写跟踪处理表，做到精品工程的全局性管理。同时工程大力推行样板引路，实现标准化施工，实施过程中将工作进行可视化管理。对于项目的常见质量通病，树立文化墙宣传，打好“预防针”。

强化工期节点管理、严格落实工期目标。根据集团开发目标要求，前海港湾花园项目必须在 2016 年底前完成竣工结算。项目部根据不同阶段的施工合同约定，制定严格具体的节点里程碑控制目标计划与落实措施，推行看板管理，明确各项进度控制要求。2014 年 8 月 31 日前顺利攻克了全部基坑支护与土石方工程，2015 年 5 月 31 日前完成全部三层地下室封顶。目前，我们正面临着第三次“战役”，即 2016 年 7 月 31 日前完成竣工初验，以确保 2016 年完成竣工结算总目标要求。

工程部人员正在抓紧落实，我们有信心确保目标完成。走进现场，前海港湾花园各栋塔楼已落架过半，外观清秀典雅，如同一个临近出生的婴儿般即将坠地来到众人眼前，它彰显了每一位参建成员不断坚持的意志和拼搏的劲头，不断将“想法”变为“现实”的精益追求。前海港湾花园，世界的前海，我们的港湾。她由工匠精神灌注，也将传承工匠精神。

松湖朗苑项目 传承工匠精神

□东莞公司 陈中宝

工匠精神，是一种注重细节，追求完美和极致的执着精神；是一种不断提升产品和服务，在专业领域不停追求进步的专注精神。工匠精神，对于企业，更是一种不畏困难，敢为人先、变革图强的企业魂魄。在深物业集团的发展过程中，1985年建成的国贸大厦，成为“深圳速度的体现，改革开放的象征”。不断发展沉淀下来的开拓创新、精益求精的企业文化底蕴，使深物业这个品牌，越来越得到业主的信任和广大同行的认可。松湖朗苑项目，正是深物业在东莞开发的杰作，项目从规划、设计、施工到物业管理，处处显露出“建品质物业，筑生态家园”的精品理念。

一、项目从建筑物布局、户型设计上精益求精。松湖朗苑项目占地面积共66881平方米，容积率为2.2，因该地块为不规则的梯形，为了使每单元每套户型的通风、采光良好，并满足城市规划的要求，公司从设计上对建筑布局、道路、防火、防噪声、日照及卫生等进行总体综合考虑，不断深化完善。小区户型设置了77m2两房，93 m2精致三房、94 m2舒适两房，125 m2舒适大三房，187 m2双拼四房户型、215 m2高档四房，满足不同的客户人群需求，并对每个户型的客厅、餐厅、房间的开间与进深，进行了深入的研究与探讨。项目开始考虑的是别墅+高层的方案，后考虑到在占地面积及容积率固定的情况下，小区的栋号多，则首层建筑的占地面积大，楼间距小，园林花园的活动空间相对狭隘。经过多次讨论，详细分析规划方案的优劣，最终选择了11栋高层+幼儿园+会所的围合式方案。这样，形成了一个最大楼间距达150米的大中心花园格局，形成了一处与外界相对静谧和谐的公共空间。建筑风格采取流行的新古典和air-deco结合的手法，建筑色彩与材质方面立足于自然与环境的和谐统一，简约而不简单。对户型与建筑布局的设计过程中，体现了项目注重细节，执着追求完美和极致。每一套房子，都是深物业的一个孩子。每一个孩子，都传承了深物业母亲的优良基因，她恬静、含蓄而典雅、透露着知性的韵味。

二、松湖朗苑项目园林景观设计舒适、彰显人性化。公司通过因地制宜、化整为零的方式，结合会所与游泳池等运动区、大户型景观区、中小户型休闲活动区，为住户提供不同类型的活动和观赏场所。小区复合式的交通体系，景观精致、人车分流。主入口通过高低差的特殊设置，结合会所开阔的主入口广场，与市政路的景观带相呼应，形成景观大道，把丰富的城市空间和阳光、绿色的小区中心绿带结合在一起。舒适的园林景观，体现了深物业对提升产品品质和服务的专注，给业主营造一个舒服、安全、温暖的港湾。

三、松湖朗苑项目不仅从设计上做到合理、舒适、精致，更在工程实施阶段做到严格管理、践行“建品质物业，筑生态家园”的品质理念。

1. 严格执行《房地产手册》，加强对公司规章制度的学习，进一步提高管理人员的执行力。大家共同参与项目的建设，用主人翁的精神，全身心投入到项目管理的各个环节中去，做到“同参与、讲规范、重执行、严监督”。例如：项目设计的桩基础原设计为预应力管桩，在进行打桩过程中，发现地质勘查资料与实际地质不完全相符，部分区域出现片麻岩带，无法直接打桩。经过对地质进行仔细勘察，对基础的处理方案进行多次分析研究，并组织设计院、监理及施工单位进行多次专题会议讨论，查阅了大量的文档资料与设计规范，最后的处理办法是根据地质情况进行引孔施工，部分预制管桩更改为旋挖混凝土灌注桩，保障建筑物的安全。在参与施工过程中，对技术问题的不断探索、研究，用心去做，知其所以然，是我们对工程技术的专注，对进步的追求，是项目品质的有力保障。

2. 松湖朗苑项目开工伊始，项目部就组织相关专业工程师仔细审图，进行图纸会审，对工程的施工重点难点进行分析与研究，并根据工程进度定期学习工程相关施工技术规程、验收规范，并针对工程质量通病，制定了各分部分项工程的防治措施，如钢筋混凝土工程、砌体工程、抹灰工程、防水工程的质量通病防治措施，全体人员对防治措施的细则与处理办法进行了详细的学习，并最施工过程严格进行管控，推行样板引路，最大化的消除质量隐患。

3. 工程施工工序是一环扣一环的，为了保证工程质量，公司采取事前控制的方式，加强对质量的管控。在主体施工阶段，公司加强对模板工程的平整度、垂直度、标高的管理，对每根柱子、每条梁、每块平板都进行了认真的检查验收，避免出现爆模涨模等结构表面凹凸不平的现象，装修阶段的抹灰工程因主体结构良好，抹灰的平整度、垂直度和观感都得到了较好的控制效果。

4. 在管理措施上，优化组织结构、建立完善质量监督体系。各专业工程师各司其责，落实管理责任。生产过程中充分发挥工程例会的作用，通过工程例会，明确各参建方的责任和权利，协调好材料供应、人际关系、质量问题处理、安全与进度等工作，严抓工程材料质量，强化监理公司的监督管理作用，人尽其才。

松湖朗苑项目的每套房子，都是深物业的一名孩子，都是每位业主的家。我们对孩子给予了最优良的基因，给予了最精心的照顾，对家给予了最精致的设计，最用心的服务，让每个家都拥有健康、快乐。我们员工的敬业、执着、认真、不断追求进步的信念，企业不断创新、精益求精的文化底蕴，不畏困难，敢为人先，变革图强的工匠魂魄，将使我们在竞争日益激烈的房地产行业中保持优势、巍巍屹立。

国贸汽车公司：直面挑战　经营与公益同行

□宁毛仔 毕 亮

2014 年下半年以来，受滴滴打车、优步、神州专车等网络约车的影响，传统出租车行业遭受重大冲击：出租车司机生意受到侵蚀，收入明显减少，离职增多。面对严峻形势，国贸汽车公司坚守良心经营不动摇、勇于担责志更坚的信念，一方面加强与集团、行业主管部门沟通，积极应对，深入思考企业的经营管理，对标先进企业，向管理要效益，严控成本支出，最大限度减少对企业经营的不利影响，最大限度地保证员工信心不减、人心不散、司机队伍相对稳定。另一方面积极履行社会责任，认真开展关爱司机、学雷锋、爱心送考、无偿献血、关爱老人微旅游等各类社会公益活动，努力打造和谐企业、爱心企业，赢得了同行和社会各界的广泛尊重。公司获得“深圳市和谐劳动关系先进企业”，连续九年获得“广东省诚信示范企业”等称号。爱心车队队长李清平荣获广东省“2013–2015 年度十大感动交通人物——最美爱岗敬业交通人”称号，获评国家交通运输部、中华全国总工会联合举办的“2015 年感动交通年度人物”。

一、寻找破局良策，探索可持续发展之路

为尽量减少网络约车的冲击，寻找市场新出路，公司十余位管理人员考察了上海强生出租车公司，与该公司管理团队进行了深入沟通和交流，详细了解了上海出租车企业在互联网打车软件冲击下的生存状况及应对策略。通过考察，清醒地认识到内部存在的问题以及与先进企业的差距，首当其冲就是要顺应“互联网 +”发展形势，提升内部素质，提高服务水平和服务质量，以优质、接地气服务赢得顾客的心。为此，凝聚共识，积极寻找良方和善策，深入探索企业的可持续发展之路。

（一）强化内部管理，提升工作效率、提高服务质量。网络约车出现后，出租车行业面临挑战，对此，管理人员思想上高度重视，顺势而为，及时转变观念。所谓“打铁还需自身硬”，面对市场变化，进一步强化内部管理，积极提升管理人员和出租车司机服务意识，针对网约车的服务特点、车内环境，增强出租车司机服务水平，改善车内卫生状况，杜绝驾驶员着装不规范、抽烟、开车打电话、服务态度不好等不良行为。在营运过程中，做到安全文明驾驶，减少交通违法和营运违章，改善乘客用车体验，进一步提高乘客满意度。

（二）响应政府节能环保要求，购置新能源汽车降低营运成本。积极响应市委市政府推广使用新能源公交车和新能源出租车的号召，按照市

交委、市国资委、投控公司统一要求和部署，购置了 49 辆纯电动出租车，为建设“低碳深圳、生态深圳”做出贡献。针对新能源汽车驾驶员招聘难的问题，采取网上发布招聘信息、全员微信转发、现有驾驶员口口相传、到驾驶员居住地开展集中宣传等多种方式，努力缓解人员招聘难题。目前，49 辆电动出租车已经全部投入营运。

（三）积极探索经营模式的转变，实现企业可持续发展。积极与政府行业主管部门沟通，让传统出租车和网络专车有梯度的存在于市场，优势互补，共同为市民出行提供更优质服务。为此转变观念，顺应互联网 + 新形势，借助互联网优势，同时结合自身多年的出租车管理经验，探索线上线下的有机融合，构建符合自身要求的网络平台实现共赢，从而显著提高配客效率。同时，探索建立与出租车驾驶员利益共享、风险共担的长效机制，实现双赢。面对出租车行业政策管控变化，深入思考经营模式的转变，积极探索研究建立与出租车驾驶员利益共享、风险共担的长效机制，打造利益共同体，一起分享企业发展成果，一起应对发展过程中的困难，切实将企业的发展与出租车驾驶员的利益捆绑在一起，荣辱与共，生死相依，从而提高出租车驾驶员的归属感，更好地调动他们的工作积极性和主观能动性，提升服务质量，增强企业竞争力，更好地实现企业可持续发展。

二、持续打造“家”文化，凝心聚力稳队伍

坚持以“家”文化打造和谐企业，全方位关心出租车驾驶员的思想、工作和生活，切实帮助他们解决难题，让他们充分感受到组织家庭般的温暖，从而更加全身心投入工作。

（一）以“家人”的标准善待每位司机，为司机提供贴心的服务。公司并不是片面地强调经营，对服务乘客的司机精神方面的需求和身体健康状况，同样十分关注和关心。公司为深入了解司机的家庭、生活情况，建立了定期“家访机制”：公司领导每年都分别到四个车队司机家中走访，了解他们工作、生活方面的困难；每年必须走遍公司所有司机家庭，并谢绝任何宴请。自家访机制实行以来，已成功帮助多位特困家庭解决了生活问题。家访还拉近了公司领导与司机之间心灵的距离，许多司机表示：“来到国贸（汽车）公司就像回到了家一样”、“我在三家公司开过车，我感觉国贸公司是最好的！”。

修订完善驾驶员互助基金会章程，提高互助金资助标准，最高金额为 20000 元，为员工解决实际困难，体现了“一人有事大家帮”的宗旨。如资助身患尿毒症驾驶员苏杏勇 5500 元，公司派人远赴湖南攸县参加优秀驾驶员龙跃的葬礼并为其家庭送去互助金 20000 元、工会慰问金 10000 元。公司每年定期组织驾驶员健康体检，帮助一些驾驶员及早发现病情，赢得治疗时机。同时针对体检中发现的健康常见问题，邀请医疗机构开展健康讲座，提高驾驶员自我健康保健意识。在司机关心的违章、事故处理问题上，公司安排专人办理，不影响司机正常出车营运，赢得广大司机一片叫好。

多年来，规范劳动用工手续、依法购买社保、提供良好的福利待遇，获得了广大司机的认同，更得到了上级有关部门的肯定，公司因此荣获广东省劳动学会、广东省人力资源管理协会、广东省现代服务业联合会共同授予的“广东省劳动用工守法标杆企业”称号，是当年省内唯一获此殊荣的出租车营运企业。

（二）用“家人”的标准严格要求司机。管理如同一枚硬币的两面，有人性化的柔性，也有

硬性规定必须遵守的制度。所谓无规矩不成方圆，在每次会议上，公司不仅会根据运营情况对一些突出问题重点分析，并提出相应解决办法，而且会不断要求司机经常认真学习《国贸汽车公司驾驶员安全文明行车公约》、《出租小汽车驾驶员培训学习手册》等相关规章制度，并将他们每次学习情况和运用情况都记录在案，作为公司奖罚、续约等方面的原始记录。公司奖惩分明，为鼓励广大司机多做好人好事，杜绝违法违纪行为，特别设置了规范的奖罚机制：好人好事给予一定的物质奖励和荣誉奖励；一旦发现司机有违法违纪的事件，必定严肃处置，情节严重者送交司法机关。公司希望通过奖罚机制、树立典型的方式，带动广大司机切切实实多做好人好事，提升司机的职业道德和服务质量。李清平、刘洋等的哥就是其中的受益者，公司不仅给予了数额较大的物质奖励，而且还在全集团通报表扬。正是用“家人”的标准严格要求，培养出广大司机良好的职业操守，拾金不昧的事迹不断涌现。

三、与公益同行，擦亮企业品牌

热心社会公益事业，认真抓好抓实基层党建“书记项目”，以爱心车队为抓手，发挥党员出租车驾驶员先锋模范作用，积极开展社会关爱活动，传递社会正能量，践行社会责任，努力打造爱心车队优质服务品牌，建设爱心企业。

（一）完善制度，规范管理。公司爱心车队自 2012 年 6 月成立以来，不断完善制度，形成了符合企业自身的组织章程、管理制度、服务宗旨、服务承诺，爱心车队成员由最初的 40 名发展壮大到 60 多名。队员方玉华曾说，他的车挂上爱心车队的牌子后，感觉自己有压力了，工作态度和说话语气都会多注意几分……爱心车队对公司整体驾驶员队伍起到了良好的模范带头作用。

（二）坚持公益，争创品牌。公司爱心车队成立近四年来，不断加强社会公益事业的参与度，与港大医院、街道社区工作站、学校等单位合作，每年定期深入开展“学雷锋、献爱心”、“爱心送考”、“大型无偿献血”、“关爱老人微旅游”等活动，初步形成自身的公益活动品牌。仅 2015 年共发生好人好事约 150 件，拾获的物品价值 20 多万元，得到《深圳特区报》、《南方都市报》等多家新闻媒体的报道。爱心车队在完成“规定动作”的基础上，积极参与其他公益活动，如“慈博会”爱心活动、“记者节”爱心活动等，不仅提升了公司口碑，也为深圳市爱心车队赢得了赞誉。公司积极组织推荐优秀驾驶员参加全市“最美员工”评选，让党员看到身边的模范，感受模范的力量，在模范的带领下积极参加公益活动，传递正能量。在公益和爱心的感召下，公司爱心车队涌现出一批模范人物：车队队长李清平把做好事当成一种习惯，多次送走失老人回家，先后获得 2012 年度“感动鹏城十大最美的哥的姐”第二名、2014 年第四季度“福田好公民”称号；车队队员刘洋见义勇为，获得 2012 年度“感动鹏城十大最美的哥的姐”第一名的荣誉；公司 2016 年 3 月在全市 11 届无偿献血表彰大会上获评“深圳市无偿献血先进集体”。

浅谈“互联网 +”与物业服务

□国贸物管公司 赵桃波

随着计算机技术的日新月异，我们步入一个高速发展的信息化时代。“传统人手处理”、“低效率高成本”、“信息孤岛”的局面渐渐远离我们，“高效移动互联与手机 APP 的应用”、“大数据挖掘”、“流程审批与内控管理”、“项目成本精细管理”、“营运管理和业务管理的集权和分权”、“跨地域工作分配与协同执行”等理念从初期构想，伴随企业信息化建设过程，逐一落地实施且成效显著。

信息化所带来的益处已得到企业的认可和高度重视。信息化建设已成为企业实现可持续化发展和提高市场竞争力的重要保障。

大力发展“互联网 +”

国务院总理李克强在十二届全国人大三次会议上提出“互联网 +”的理念，随后，在企业的高度重视和积极助推下，“互联网 +”得以迅速铺开推广。简单讲，“互联网 +”就是互联网 + 各种传统行业。

网速带宽的不断提升、移动网络的全面覆盖、传输技术的逐步稳定以及终端设备各种功能的日益强大，加速了“互联网 +”的实现。例如，智能手机的普及使用，因它具有体积小、高性能、便于携带等优势，从而促进了“互联网 +”模式下，有效链接客户与各种传统行业的需求和供应关系，从而形成全新的高效互动服务方式。

利用网络通信技术和互联网平台，让互联网与传统行业进行深度融合，打造出新的发展形态，提升了企业的创新力。同时也使企业内部资源配置得以优化和集成，提升了企业的生产力。

国贸物业“互联网 +”势在必行

“互联网 +”是建立在企业信息化全面建设发展的基础上的，所以企业在网络化、智能化、互联化、融合化等方面必须同步进行，才能更好地实现“互联网 +”的应用部署和落地推广。“互联网 +”的思维，使传统物业服务方式迎来更有利于发展的契机。

在这崭新的领域中，信息化建设和“互联网 +”部署是一项艰巨而长远的持续过程，国贸物管公司各种大大小小的信息化项目正在紧锣密鼓地进行，通过需求调研、可行性分析、风险评估、实施部署、落地推广、制度配合、闭环优化、宣传推广、员工培训等环节，公司信息化建设取得阶段性成果，各种“互联网 +”模式初现成效，积极推动了公司的信息化发展。

通过多年的不断努力和应用实践，目前公司已建立 OA 协同办公系统、金蝶 EAS 系统、人力资源管理系统、档案管理系统、物业收费管理系统、FMC 设备设施云管理系统、网络视频会议系统等。与传统孤立的业务系统相比，这些系统具备两大

优势：一、支持基于互联网架构下运行的业务系统。二、除了支持 C/S 或 B/S 的电脑终端访问模式，还支持手机或平板电脑移动 APP 访问模式。

目前，公司在“互联网 +”的应用领域才刚起步，我们通过周密筹划、科学布局，不断地应用实践、积累经验、自我完善以及深化改造，在较短时间里，公司陆续实现如下一些应用成果：

一、“互联网 + 物业沟通服务”。

2016 年，公司对企业宣传网站的全新打造和微信订阅号的启动使用，打破了传统意义上物业公司只是提供保洁、绿化、维修、安保等服务的既定模式，解决了业主与物业公司之间沟通少、沟通难和互动少的问题。这些全新的应用，不仅让业主可以及时了解公司最新的企业信息和服务动态，还可以让业主与我们之间形成有效的沟通互动平台。通过平台，我们认真聆听业主的建议和意见，积极响应落实改善，从而提高我们的服务质量，减少矛盾发生。

二、“互联网 + 物业设备设施管理”。

2015 年底，国贸大厦管理处和广场管理处先后使用 FMC 设备设施云管理系统。以前大厦设备设施管理信息化水平相对落后，设备设施状态不易监控也没有系统平台的数据采集和分析。现在，通过使用 FMC 设备设施云管理系统后，解决了巡逻人员日常巡查缺乏监督和设施巡检遗漏等问题。设备设施使用 NFC 芯片的近场感应，相比扫描二维码的方法，进一步提升了巡检时的工作效率和准确率。员工还可以用手机查到设备设施的最近故障记录和运行状态，在巡检时若发现异常或故障，可以通过手机 APP 终端上报系统通知维修工及时到场修理，还可以拍照上传现场情况，让物业设备设施管理变得更方便、快捷和可靠。把员工工作状况、设备设施相关信息、维保数据等用互联网技术连接起来，形成大数据收集积累，用于科学分析、优化工作流程，从而降低维保成本，提升工作效率。同时第三方维保公司也可以使用本系统，进行维保任务的管理，极大地缩短了报修响应时间，提升了维保效率。有了平台的运用，可以标准化工作流程，新员工可以快速地掌握专业知识和操作技能，降低培训成本。

三、“互联网 + 物业安防巡更管理”。

FMC 设备设施云管理系统不但可以对巡检设备设施起到作用，在区域安防巡更、定义巡更线路和巡更安防点的布控管理也起到有效的系统监管作用。当遇到特别情况，可以通过平台更有效地上报区域位置和现场情况信息，加强了与中控室的紧密互动。

四、“互联网 + 内部运营管理”。

在国贸物管公司总部和各分公司、各项目中使用 OA 协同办公 APP 系统平台，加快内部通知传达、流程审批等事务处理的效率。在华为项目上使用国贸云 APP 系统平台，加强与园区服务对象的及时沟通和服务响应速度。在阿里巴巴项目上使用钉钉 APP 系统平台，拉近与园区服务对象的沟通距离，有利于服务项目的有效分派和响应速度，还可以实现内部员工多方线上会议。在丰润花园管理处，清洁工服务队伍使用微信平台作为沟通联系平台，管理人员发现小区存在垃圾或脏乱，只要简单的手机拍照上传就可以立刻呼叫清洁人员，比起传统的面对面沟通，更有效率、更容易讲明现场情况。

目前，公司的“互联网 +”应用相对简单，功能未必强大、覆盖未必周全，但实用性很强，容易推广。与以往相比，已达到应有的积极效果。我们仍然需要积累更全面的实践经验，不断完善各方应用。我们仍然需要继续提高企业的信息化水平，继续发掘更多的“互联网 +”创新模式。公司已确定明年以至未来针对“互联网 +”的发展计划，配合公司改革创新战略，制订 3 条发展主线，全方位推动公司信息化建设水平，重点如下：

一、“互联网 + 智慧社区”。

通过智慧社区平台的搭建，以福莲花园为试点社区。实现手机 APP 门禁访问、访客线上登记和授权访问。整合社区周边资源、社会服务资源，实现在线物业通知、在线预约维修、在线缴费（银联、支付宝、微信支付）、在线购物、在线叫外卖、清洗空调、预约家政服务等，实现各种便民、利民、惠民的应用功能。通过科技手段，进一步拉近客户与我们的距离，完成“最后一公里”O2O 物业服务的全覆盖。逐步形成高效的、可靠的、专业的、一体化整合的服务业务运营管理系统。通过一个项目测试和成熟上线，再向其他项目快速复制推广。

二、内部业务系统持续建设完善。

继续建立完善客服系统、采购仓库管理系统、合同管理系统、租赁系统、巡更系统、门禁系统、访客系统、停车场系统，实现云数据集合。整合所有业务系统，建立“国贸云智能运营综合管理平台”。打通各业务系统的重点业务数据收集，形成统计示意图表，为管理层提供运营数据分析和监管，为企业发展战略部署提供数据支持。

三、网络、硬件继续建设完善。

打造全新的国贸物管公司数据中心智能机房，实现高性能服务器群组、快速专线网络、安全的数据存储管理、数据容灾等项目建设，是信息化发展的必要基础条件，为发展更多的“互联网 +”创新模式提供有力保障。

结束语

公司利用信息化技术和崭新的“互联网 +”服务营运模式，可以进一步提升公司的服务效率和服务能力，丰富公司的多元化服务，降低运营成本，提高管理水平，强化执行力，创造新的盈利空间，积极推动公司可持续健康发展。

面向未来，公司还有许多美好的想法和愿景，例如，“互联网 + 物业智慧园区管理”、“互联网 + 物业机器人巡更管理”、“互联网 + 物业社区物流服务”、“互联网 + 物业智慧家庭设备管理”等，我们会加倍努力，通过一流的服务体验，让业主感受到我们的价值，享受到更便捷的生活。

张戈坚：每一分钱都要花得有所值

□毕 亮

1997年，张戈坚从内地南下深圳，成为集团公司审计部一员。谈起奔赴深圳的理由，他说不想安于现状，想趁年轻到特区闯一闯。工作稳定后，他没让时间虚度，工作之余，他坚持学习，考取并完成了上海财经大学MBA课程。2008年，他通过竞聘上岗，走上审计部管理岗位。2015年，他从审计部调岗到成本控制部，担任部门经理。

就成本控制对企业的重要性，张戈坚说，日本三菱电机公司在对员工实施的“五心”教育中，把“节约之心”放在首位，其它依次是责任之心、反省之心、奉献之心、感恩之心。“节约之心”也可以理解为成本控制，足见它在企业经营中的分量。成本控制不是不要花钱，而是每一分钱都要花得有所值。2015年，张戈坚在工作中严格履行部门职责，注重制度、程序及管控效果三者的有机结合，有效推进各项成本控制工作落到实处。全年通过预结算编制和审核，送审工程结算和各项签证16项，核减金额16.5万元；审核工程预算15项，累计核减2032万元；审核工程进度26批次，核减约334万元。在确保各个项目品质的前提下，有效为公司节约了资源、节省了成本。因工作成绩突出，他被评为集团公司“2015年度优秀管理者”，并在现场票选中赢得“2015年度优秀管理者大奖”称号。

1999年，张戈坚在黄山。

做好成本控制工作要落实责任

2015年，张戈坚刚调到成本控制部，有半年时间，他处在完全不同的工作内容和工作氛围中，又面临金领假日公寓项目总包工程的招投标，诸多不适应给他造成了一定的压力。他想把各项工作做好，常感焦虑。

面对压力，张戈坚及时调整，那段时间各类学习成为他日常生活的主要内容，一是了解部门岗位职责、深入学习公司《房地产手册》、国家招投标法、深圳市招投标管理规定等，逼迫自己尽快适应岗位；二是充分相信、调动部门员工的专业能力和积极性，让他们把好专业关口，自己则在背后协调支持。

一段时间过后，张戈坚很快适应新角色。他说，成本控制得有明确的目标，要与公司预算的执行结合起来，将成本控制的责任落实到部门、落实到每个人，要做到每项成本有控制责任人，责任人要随时关注成本的发生，关注其发生的合理性。成本控制一定要有过程跟进，不断监控成本发生的整个过程，及时地、动态地控制成本发生。对于成本控制结果则要有考核，与每个人的切身利益挂起钩来。对成本控制过程的结果要进行分析总结，为下一个控制流程提供努力的方向和控制着力线索。这样，企业的成本控制才能够良性循环，持续发挥作用。

提升成本控制力，助力企业可持续发展

成本控制确实是所有企业都必须重视的一个管理课题。作为一家以地产开发为主业的中小上市公司，在地产进入白银时代的背景下，成本控制及管控成本的能力相对之前的暴利年代显得尤为关键。

张戈坚说，集团公司成本控制部从2011年成立，逐步摸索建立了一套集团成控的管理模式。一是建立完善了《房地产手册》，从组织管理、运营管理、流程管理等三方面进行了严格细致的界定和划分，在实际操作中贯彻执行。二是建立完善了一整套招标采购制度体系，制定完成了《招标采购管理办法》。目前集团所有企业的招标采购纳入了年度及月度计划管理，所有招标采购项目基本履行了招标计划审批、招标公告审批及对外公开发布、招标过程有监督有执行，大额招标标底有审核的一套完整流程，从成本发生的端头就确保成本发生的真实性、合理性。三是结合目前项目总包大合同制形式，集团成本控制重新梳理管控重点，提前介入、指导总包合同项目下包含的暂定价工程的认质认价工作，完善认质认价及定价模式，力促价格形成机制公开合理。

好钢要用在刀刃上，各种资源也应该使用到需要用的地方去，不该用的不用，该少用的就少用，实现效益的最大化。张戈坚说，这里需要澄清一个认识误区，成本控制不是一味的降低成本，其实成本控制的终极目标是结合项目实际去取得成本效益最大化，让花出去的费用有所值。这个成本效益最大化的取得过程中，涉及到品质和成本之间的“分寸”把握。若是为了节约，采购一些便宜的劣质产品，从而省去一些必要的花费、降低一些必要的开支，这样不仅违背了成本控制的初衷，还会因噎废食，给公司造成许多不必要的麻烦，带来一些不必要的损失。

成本控制部在目前的实际操作中，对于“分寸”的把握主要从两个方面出发或者衡量：一、成本控制限额必须结合项目实际定位及未来的整体收益，中高端项目成本限额必须适当拔高以匹配品质和售价。二、在招投标工作适当改变定标方式方法，引进优质供应商，确保品质。在集团招标氛围及招投标工作逐步规范的前提下，结合实际，改变了以往低价中标的定标模式，结合国家招投标法及深圳市评定标原则，采取综合评估等方法优选供应商，控制品质和合理价格。这样措施能有效帮助公司在追求效益最优化的前提下少投入、多产出，达到成本控制目的，以尽可能少的成本支出，实现企业最大化价值。

2015年，张戈坚在深圳。

采访手记

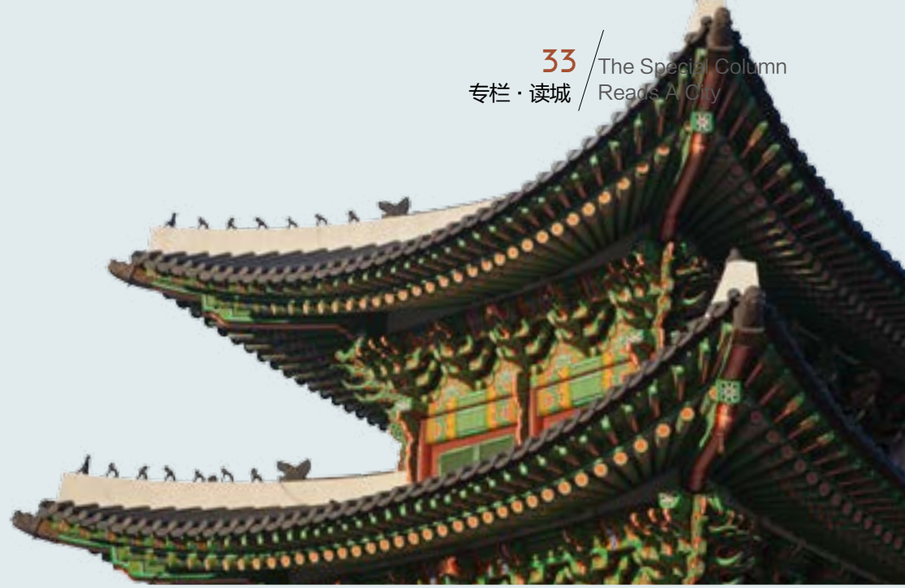
成本控制无小事

比尔·盖茨曾经说过：“我很珍惜每一分钱，我从来都是这样的。一个人只有用好了他的每一分钱，他才能做到事业有成、生活幸福。”张戈坚说，这句话也可以作另外的解读，企业有良好的成本控制力，用好每一项开支，就奠定了可持续发展的基石。

作为成本控制部负责人，他觉得至少要做好三件事：一、成本控制无小事，必须具有成本效益最大化的理念和意识。成本的发生是为了取得与之匹配的收益，不能额外溢价的成本发生都是无效成本，是成控部门必须要严控的；二、部门必须做到公开公正的引进合格供应商，保证充分竞争的成本价格形成机制，尽量规避自由裁量空间；三、成本控制偏差必须定性、定量及适当定责。

专栏·读城

The Special Column Reads A City



首尔　用建筑讲述时代

□周 妮

自 1953 年韩国战争停战以来，迄今已过 60 余年。经过朴正熙时代的 20 年“汉江奇迹”，再到军政府独裁时期，如今韩国彻底融入现代文明，它从封建时代的“隐士之国”到成为日本人殖民地，经历战火和民族分裂走到现在，虽然不比中国五千年历史的波澜壮阔，也颇值得唏嘘感叹。在这一过程中，从昔日的汉城到首尔，这座韩国都城的名称变更，其实隐隐喻含了其城市建筑风格的变更史。

景福宫

统一新罗时期（相当于中国三国时期）的朝鲜半岛建筑，跟中国建筑有较多的交流。韩式建筑以空间小巧、体量适度、尺度亲切、组群随宜、色彩素雅而见胜。李朝时期的建筑，具有浓厚的朝鲜民族特征。建筑室内有架空的木地板，建筑的檐宇较低矮，出檐（屋顶伸出外墙或外柱以外的部分）较大，屋脊呈凹曲线，斗拱体系中的昂，呈现为更具装饰意味的弯曲形状。而同一时期的明清建筑，则立于砖石台基之上，屋脊平直、出檐较小、斗拱及昂精致而端庄，色彩浓重华丽，表现了全然不同的风格。

素有韩国故宫之称的景福宫坐落于繁华的首尔市中心的一角，距今已有 600 多年历史，是朝鲜建国初期建造的第一座宫殿，规模为五大宫之首。得名于《诗经》“君子万年，介尔景福”，因位于首尔北部，也叫“北阙”。

景福宫里的康宁殿是国王的寝殿、交泰殿是王妃的寝殿，它们是典型的中国唐代悬山式屋顶；而勤政殿、思政殿、延生殿和膺祉堂等等都是典型的中国唐代歇山式屋顶。而勤政殿是唐代经典的重檐庑殿顶建筑风格。勤政殿是景福宫的正殿，是韩国古代最大的木建筑物，最雄伟壮丽，是举行正式仪式以及接受百官朝会的大殿。

使景福宫更添韵味的是与宽阔的池塘相呼应的庆会楼和香远亭。庆会楼位于勤政殿西北边，是国家每逢喜事时或迎接外交使节时举行宴会的地方，建于一个巨大的人工池塘之上。它正面 10 间，侧面 4 间，为两层楼阁，建于太宗 12 年。楼阁造型被誉为韩国之最，方型河池上耸立的石柱楼阁，看似巨大楼阁漂浮在池上，显得异常壮丽。烧毁于壬辰倭乱，重建于高宗 4 年。香远亭是位于寝殿后面的后院，

坐落于景福宫后苑莲池中央的小岛上，与庆会楼一样，系人工挖池筑岛后修建。其特点与庆会楼相比更富女性的柔美。特别是建造时充分保留了峨嵋山及自然地形的特点，将人工建筑完全融入其中，可谓是韩国典型的宫内后院。香远亭呈六角形。因为“6“象征“水“，盖在池边的亭子常取“六“字。与香远亭连接的渡桥叫为“醉响桥“，与池亭和谐为一体，更增雅趣。香远亭西北边小泉“洌上真源“的泉水流入莲池。

传统建筑崇尚自然、简洁

在韩国建筑中，自然环境始终被认为是最重要的因素。韩国古代建筑师不同寻常之处是他们决不作违背壮丽的自然环境的尝试，也决不与自然景色比较高低。他们全都试图实现一个使建筑物同自然环境相和谐的理想，要不然就是努力顺从自然环境。在韩国古代寺院建筑的一般设计中，静修室、佛堂和讲经堂多半造在山麓或者山谷的一个院落里，几乎完全由高高矮矮的树木遮掩着。形象艺术的其他领域绝大多数是越引人注目越好，而寺院则越不引人注目越好。

任何房舍，私人住宅也好，宫殿、寺院或其他社会设施也好，韩国人在选择建房地点的时候往往都对自然环境赋以特殊的意义。不论造什么房子都讲究选一个望得见“山水”的房址，否则就不够好。这种对时时接触自然的追求并非仅仅出于爱美。按照风水学的说法，没有自然的照应，一个人无论智力还是感情都不大可能正常发展，也不能指望一生幸运。在生者和死者的住宅地点选择上，都应用风水的原则。造房舍一定要背山面南，最理想的是背后的山有左右“两翼”怀抱房舍，而且根据阴阳考虑，房前要有水流经过。造房子的时候都努力避免人工建筑物破坏自然地形轮廓，因为那也就会破坏人们非常重视的自然的和谐。

韩国传统建筑很少倾向于在规模或者装饰上讲究铺张。房间比较小，装饰也比较简单。如同制作陶瓷器的人着意于突出陶土的本来特点即天然特点一样，韩国建筑师也喜爱天然木纹。用朝鲜时代风格建造的学者出身官员的住宅里位于前院的男主人客室典型地代表了这种长时期养成的趣味。富有修养和君子风度的人决不应该在他的房间的装饰上显得浮华，他的房间主要是用于读书和谈论学术，略有几件设计简单的木制家具就够了。为了突出主人喜爱简单的趣味，室内往往挂一小幅水墨山水，摆设几件陶瓷器。

“为建筑师的建筑”

西方建筑于 19 世纪末传入韩国，当时的教堂和外国公使馆的办公楼均为外国建筑师和工程师建造。

在战后的韩国，建筑师要担当着国家的建设，担负着通过重建成为废墟的城市将人民的绝望转化成希望的重任。在这一时期，制定具有象征意义且又积极进取的计划，并建设能够代表国家的标志性建筑是战后国家的首要课题。

20 世纪 50 年代后半期到 60 年代初建成的建筑从形式上可以分为几大类，一方面重视立面比例分割的采用幕墙的西欧国际式建筑，明实剧场、市民会馆、明洞圣母病院、国立中央气象台、新闻会馆、朝兴银行本店、汉城 YMCA 会馆、UNESCO 会馆等可说是这类建筑的代表。受到国际式建筑的影响，不使用幕墙的建筑有：Metro Hotel、朝兴银行南大门支店、西江大学校主楼、汉城南山市立图书馆、东都大厦、韩国电力分社、汉城大学校工科大学图书馆、京畿道厅舍、大韩教育联合会馆 (1965，李光鲁) 等。从这些建筑可以看出设计者在实际条件对设计工作的制约下对建筑功能的重视，同时对现代建筑大师们的造型手法的感性的和皮相的追求也得到了反映。另一方面，这一时期竭力摆脱国际主义的影响，积极地在建筑中反映韩国建筑传统的建筑思潮也开始抬头。这方面的代表性建筑有法国驻韩大使馆切头山福者纪念圣堂、庆尚北道厅舍、联合国军墓地正门、意大利驻韩大使官邸、世宗大王纪念馆、国立剧场等。

自 20 世纪 60 年代韩国积极推进工业化和城市化的发展计划以来，一些优美的古老建筑物被拆除。就像世界上的任何国家一样，毫无例外地，在 70 年代，乐天酒店、广场酒店、凯悦酒店等主流酒店得到建设。在 80 年代，亚运会和奥运会的举行，63 大厦 (1985 年) 和韩国综合贸易中心、艺术殿堂以及自 1988 年起实施的 200 万户住宅楼建设等中大型工程陆续进行，使首尔这座城市开始变得辉煌灿烂。

80 年代末期是韩国建筑界走向活力的新转折点。这一时期，人们刚刚摆脱民主化运动的束缚，得到了思想及行动的自由开放。在焦虑和期待交织的状态下，建筑师开始将时代的变化逐渐融进个人世界中，开始自然地构筑起各自的个人建筑世界。此时韩国的建筑开始与人文学交叉，出现了将建筑神秘化的过渡现象，即建筑师使用抽象的建筑语言，使建筑从体验者 (或使用者) 生活的一部分转变为“为建筑师的建筑”。就像西方的现代主义一样，建筑开始被囚禁在理论框架之中，从而与社会的相互作用逐渐减少。

2013 年 8 月，首尔市发表《首尔建筑宣言》，然其内容只提出了理论性的指导方向，但它提供了有助于使建筑返回原点的重要框架。

在今日的韩国，许多富有创意性及试验性的建筑项目正在进行当中。建筑师也开始试图与社会进行沟通，将封闭的建筑语言自发地转换为易懂的语言，由此内向的建筑世界逐渐向外转化。市民也自然地关注起建筑的本意，并共享对城市的问题意识。

(作者为专栏作家)

梦牵魂绕连山关

□集团公司党群办公室 陈琳琳

连山关，一个让母亲心里爱恨交织的“鬼地方”，却是我和弟弟记忆深处快乐的天堂。虽然不能与那些世人争相探访的名胜古迹相比，但四季分明、山清水秀、民风淳朴的它，永远使我梦牵魂绕、铭记在心！

它位于辽宁省本溪满族自治县南部，四面是连绵不断的群峰，一山紧挨着一山，山山相连，这也许就是连山关名字的由来？在这苍翠欲滴的群峰里簇拥着一条逶迤清亮的细河，细河是境内最长的河流，它像嵌在绿色帐幔间的一根银弦，淙淙流淌，欢快跳跃，横穿整个山镇。细河把连山关镇分成南北遥遥相望的两大片区，南片区地势较高，多以镇内居民居住为主。北片区地势较低，几个相隔并不遥远的小村庄如磐石般安稳地栖息在广阔的山野中。印象中细河上有一座可以行驶车辆的水泥桥和两座人行独木桥。这几座桥就如镇的筋骨把南北两大片区紧紧相连。如今这几座桥也许早已销声匿迹，可那里处处镌刻着我和弟弟童年的足迹，珍藏着许许多多天真无邪的记忆。

连山关的灵魂之处应属巍峨雄浑的摩天岭，它横亘于辽东，自古被喻为陆上屏障。仰视其峰脉，峻峭磅礴、峰壁如削。山里面灌木丛生、野兽穿行、群鸟飞窜。我和弟弟在连山关上学时，摩天岭就是我们这些孩子们春游和秋游的乐园。“丛林探宝”是学校每年春秋游雷打不动的必备活动。辅导员老师会在活动的前一天带着几个少先队大队委员到指定的山林里，把写有各类问答题的纸条，以不同的方式藏在草丛中、石头下、树枝间，迎接第二天为此期盼许久的同学们前来“探宝”。看哪个是火眼金睛“探宝”探得多，比谁是解题能手奖品拿得多。年少不解风情的我们，不懂得欣赏美景，自然只对“探宝”倍感兴趣，带着家里准备的干粮，不知疲惫地在山林里奔跑一整天，乐在其中！

小时候一直以为连山关是一个微小得似乎只有“我们”知道的地方，现在才知道它还有这样一些关于战争的记载和永不磨灭的苦难痕迹！

前阵子听父亲提起这些事，我也上网搜索了相关资料。日本在 120 年内发动过两次对华战争，在连山关就有两次记入史册的败仗：1894 年甲午战争中清军唯一成功的阻击战——摩天岭之战；1936 年抗联一师西征受阻后在返途中，参谋长李敏焕率领部队路经连山关摩天岭，在山坡上堵截日军之战。日军占领东三省期间，这里曾驻扎着无恶不作的日本南满铁道守备队第四大队（据说南满铁道守备队是日后“关东军”的前身），他们参与九一八事变，围剿抗联战士，枪杀无辜百姓，修建专门关押中国人的地牢，现在附近还有埋着死难中国人的万人坑，这里确实遗留着许多日本侵略者丧尽天良的罪证。

后来日本友好人士在当年日本南满铁道守备队第四大队司令部遗址处援建了连山关镇中心学校。虽然它的建成，多了个见证中日友好的校园，却消失一个见证残害中国人的罪证。记得有一次母亲和我们去部队留守处的卫生队（就在那个遗

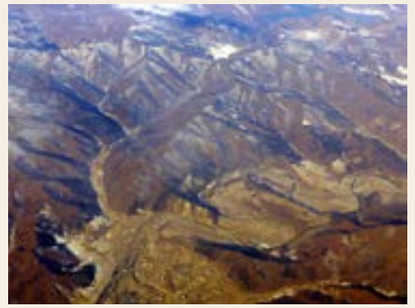
址处附近）体检，大院内站着一群哭哭啼啼的日本人。听大人们说，他们有的是来找寻父母尸骨，有的是来打听失散的亲属或子女，悲悲切切的场景至今忘不了。虽然战争结束多年，可战争给人们留下的伤痛却永远难以愈合。希望日本军国主义者能够反思战争的灾难，收敛野心，立足和平之道，让两国人民永远脱离战争，别再让悲剧重现！

母亲带着我和弟弟在连山关整整生活了六年，我们住的房子就是当年日军留下的，难怪母亲说它是“鬼地方”！

那个年代，谁能抵挡一身苏式军官制服的魅力？也许是潮流所趋，也许是极度崇拜，母亲在亲友的撮合下，在看到父亲当年在军校的那张威风凛凛、英姿飒爽的照片时，便毫不犹豫地选择追随。于是跟着父亲不远千里从温暖湿热的南方来到这举目无亲、冰天雪地的北方，从广东到内蒙古再到辽宁。从此有了我和弟弟，有了我们一同跟随父亲走南闯北的经历。

1975 年夏天母亲带着我和弟弟跟其他随军家属一起被安置在连山关的部队家属基地。父亲跟大多数伯伯叔叔们一样，每年只有一到两次的假期来探望我们。说是家属基地，却不像在内蒙古营区和后来在辽阳部队大院那样封闭，家家都像散沙洒在细河南面这片依山望水的半山坡上，分别住在那一排排成阶梯状横列着的日式建筑群内，周边有连山关滑石矿和铁路职工的房子，还有当地的一些山民混居在一起。部队负责家属基地防卫和后勤的留守处要穿过细河，在相对望的北面山脚下。在这里每家都有两块大空地，家家户户用山里的树枝和灌木条围起篱笆，筑着自家的小院，养鸡养鸭、有菜地、有小花园，春华秋实，过着貌似自给自足的日子。

随军不随队的生活应该是母亲之前没想到的。那时，我和弟弟年幼无知，无论是内蒙古军营的帐篷还是这日式红砖房，每换一处，都是一副欢呼雀跃的样子，吃饱喝足，玩累了就睡，哪里晓得母亲的艰辛！在广东老家时母亲在一家国营罐头厂上班，虽然也时常加班加点的工作，可有父母亲人们在，无论怎样都有个照应。在内蒙古时，又一直在父亲身边。而这里，年轻的母亲要一个



人带着我和弟弟去独立适应北方的生活，这对一个土生土长的广东人来说，确实是件不易的事。更何况她根本不懂得北方的耕种，刚去时全靠阿姨们和留守处的叔叔们还有当地一些山民热心的帮助，除了在部队的服装厂上班，她学会了围篱笆、耕地种菜、上山砍柴，以及冬天烧炕和生铁炉等技巧。

连山关，山连山，不下雨就云遮天。大陆季风性气候的连山关，冬冷夏热，气温年变化、日变化都很大。记忆中那里夏天的时光很少，少到穿裙子的日子几乎屈指可数！冬天寒冷又漫长，白天的时间格外短，短到总感觉每天是头顶着星星和月亮去上学，下午放学又是头顶着星星和月亮回到家。鹅毛般的大雪仿佛不曾间断似的漫天飞舞着，有时一夜过后，积雪堆得门都推不开。每天一早家家户户都得清扫院内没膝的积雪，打通过往的小路。记得那时我和弟弟时常是背着书包还要扛着扫把或是雪锹到校园内除雪，有时还跟所有一起上学的孩子们一路走一路扫。最可笑的是穿着母亲学做的那套极其不合身的棉衣棉裤，我和弟弟常常在雪地里摔得四脚朝天！母亲当时做的棉衣和棉裤，据她自己所说穿上要想弯曲手肘和下蹲都很难。后来隔壁一位山东的阿姨实在看不下去，以后每年的棉衣裤都是由她帮我们做好。

1978 年秋天，驻军在沈阳苏家屯的父亲把淘气的弟弟接到他身边，一走就是几个月。就是那个冬天的一个夜晚，发生了件令人惧怕的事。母亲开着灯躺在炕上看书，我几乎快要睡着了，突然被母亲一声惊吼吓得从炕上慌忙坐起，母亲抬

手就关闭了灯，紧紧搂着我急速移到炕边的窗户那儿，拍打着玻璃，一次次吼道：“谁！”“谁！”我感到了母亲当时的恐惧，似乎也听到了窗外有急促的踏雪声。我们吓得一夜没敢睡。第二天天亮时，母亲带着我壮着胆子打开大门来到窗边，看到厚厚的雪地里，一串凸显的大脚印从窗下到院子边那干枯破残的篱笆处，一直向上延伸，消失在山路上那片纷杂的脚印中。后来母亲才告诉我，那夜她看到玻璃上有一张脸。房子的窗台不高，虽然玻璃上结满了冰花，可也许是那时家里窗帘实在是太薄，应该是有人趴在玻璃上往里偷窥，正好被母亲的余光扫到。我家住在这面山坡的中部，沿着院子右侧篱笆边那条小山路继续往上走，经过几排日式红砖房，在当地山民的庄稼里有很多乱坟岗，包括对面北山坡的密林处，也有无数的坟包，每当夜幕降临时，常有诡异的火光飘动，那是我记忆中唯一觉得渗人之处的。就算那个年代一切再单纯、人再善良，也有许多传闻令人心惊，坏人不多也还是会有！之后很长时间的夜晚，母亲总是提心吊胆的。那以后部队加派士兵前来巡逻，母亲心里才渐渐踏实下来。

一直盼着父亲和弟弟快点回来。就要过年了，依然没有消息！除夕前一天的那个傍晚，我跟伙伴们疯玩够了回到家，以往一进屋就可以吃饭，可母亲竟然趴在桌子上。我走近了，才知道她在哭。我喊了声：“妈妈，我饿了！”妈妈放声哭喊着：“他们还不回来？”哭声很凄凉，是我从来没有听到过的。我一下不知该怎么办，默默地走到院子里。周边传来零星的鞭炮声，让我更加心烦意乱。我使劲蹦了几下把搭在绳子上那几件冻得像硬纸壳似的衣服扯下，走回屋里放在炕上，看着它们慢慢冒着白烟、慢慢变软下来。我不敢再说自己饿了，想着弟弟也陪着妈妈落泪。除夕那天上午，平时跟母亲关系较好的几家山民送来了自制的粘豆包、窝窝头还有野鸡、蘑菇、冻梨等一些山货给我们过年（平日里母亲时常也送些大米和白面给他们），母亲跟他们聊了会儿，等他们离开后又继续沉默。无论外面的鞭炮怎样喧嚣，家里仍旧没有一丝生气。那顿年饭我跟母亲每人就啃了个油饼而已！年初一的凌晨，迷迷糊糊中听到了父亲和弟弟的声音，他们回来了！面对母亲的埋怨和责问，父亲好像没有给母亲太多的解释，我清晰地记得父亲只是淡淡地说了句：以后你会知道的。后来才知那时正值对越作战的备战期，部队禁严，所有军人不得离开营地，不得与外界联络，全部原地待命。父亲的部队是在除夕之夜解禁，他才得以带着弟弟迫不及待地从苏家屯连夜赶回连山关。若是母亲那时知道原由，更不知她会哭成啥样！春节过后没多久，自卫反击战就打响了，父亲的部队被派去一个汽车连参加战斗，据说无人返还。

无论何时，父亲在身边的日子，母亲特别温和，笑容也灿烂许多，家里温馨而热闹，就连那个土炕也格外温暖。现在我理解了母亲当年的苦处，理解了母亲为何抱怨连山关是个“鬼地方”。军人这个职业即使在平和年代也有让亲人担忧的时刻，而这份担忧当时无人能帮母亲分担！毕竟那时我们还小，亲人们又远在千里之外。现在回想起来，不得不佩服当年那些跟母亲在一起同甘共苦、来自五湖四海的阿姨们，为了那个年代所谓的爱情，她们拖儿带女远离家乡，来到这里长期过着牛郎织女般的生活！

我不止一次在睡梦中，听母亲对父亲说到：以后绝不允许我的女儿嫁给当兵的！可是，虽然我果真没能嫁给当兵的，但这份军人情结却将始终陪伴着我。有幸做军人的儿女，有幸在军营里成长，耳闻目睹了军人的风采，见证了军人的刚毅、了解了军人义无反顾地肩负着保家卫国的神圣使命，又怎能不被他们折服？其实母亲也一样，内心何曾不敬佩父亲？否则怎会默默地把一生中最美好的年华奉献给了军人？人们都以为选择军人就选择了安全，选择了被呵护被无限宠爱，哪知道，选择军人其实就选择了寂寞、思念、孤独、牺牲、坚强和奉献。虽然做军人的妻子很苦、很累、很委屈，可每当听到雄壮的解放军军歌时，母亲却说，她心里总会由然而生一种自豪。有幸做军人的妻子，母亲这一生也随之得到更深层次的提升，就连我和弟弟也曾为是军人的子女而骄傲！

这个所谓的“鬼地方”，其实早已在不知不觉中让母亲接受和融入。随着母亲与阿姨们以及当地那些淳朴敦实的山民越来越融洽的相处，还有对周边事物的熟悉和了解，母亲慢慢适应了那里的生活，并与大家在相依相助中建立了深厚的友谊。至今母亲还珍藏着我们离开连山关时，当地一对母子俩专门为她绣制的一块鸳鸯戏水的门帘。我和弟弟也一天天的长大，开始懂得为母亲分忧，能和母亲一起分享那里四季的美景和美味！

每当春天的脚步悄然而至，燕子在檐下呢喃时，家家院内各种花儿次第开放，喧闹的山野里映山红、百合花和芍药花更是璀璨夺目，时常被我们“相邀”请进家门，与窗前的小花园争先呼应，点缀着满屋的芬芳、满园的春色！百花簇拥的山镇里，蝶舞蜂飞，处处弥漫着春的气息。我们会帮母亲一起打理菜园了，播种、浇水、除草，还会跟母亲一起去田野里挖各种野菜。吃了一个冬季的土豆白菜和大葱，这些野菜就是美味佳肴！在院子里那颗硕大的槐树下，有叔叔们为我和弟弟用两条粗大的绳子和一块木板绑在树枝上做成的秋千，我们欢快地在上面摇着，银铃般的笑声回荡在飘满槐花香的院子里。母亲微笑着站在门前，安静地看着我们，看着这春意盎然的院子……夏天，我们相邀伙伴们在细河里戏水，捉鱼捞虾不亦说乎！小鱼小虾不仅是盘中的美食，也是我花瓶里的常客（所谓花瓶，其实就是当年的玻璃罐头瓶，又养鱼虾又插花。直至现在，我也未曾改变这一嗜好）。细河浅滩处的那片小绿洲，成群的鸭子和鹅在那里嬉戏，分不清哪群是家养的，哪群野生的，密布的水草中，只要你勤快，随处可以拾到鹅蛋和鸭蛋！梦中时常提着一篮子蛋笑着醒来……秋天，满院子瓜果累累，又是回归山林采宝的好时机，摘野果、采蘑菇；搂松毛、拾松果、捡树枝，储备取暖的燃料。“一分耕耘一分收获”尽在此时……冬天，我们在山路上滑爬犁、在细河上溜冰、在院内打雪仗、在雪地里放烟花…… 凝眸回首，梦里回盼，美丽的连山关，何时不是风景，何处没有记忆？每当夕阳把最后一抹余晖洒向大地，整个山镇、山川、田野都被涂上了金黄色，炊烟袅袅，织成了一层薄薄的轻纱，我再将这缥缈的轻纱编织成一条记忆的长河，永远徜徉在其中……

若说曾为军人的子女让我有挥之不去的军人情结，那么连山关就给了我毕生的乡村情结。因部队家属基地迁移而要离开连山关的前一天，突然回想起刚刚看过的一部描写乡村生活的电影《乡情》，也许是“乡情”两个字让我深有感触，我竟然含着眼泪用毛笔依依不舍地在我家墙上写了几个大字：“走进城市，莫忘在乡情！”那年我才十一岁。感谢那里的每座大山、每片田野，感谢连山关，用肥沃的黑土滋养了我，给了我一颗如细河般清澈透明的心、一个能在原野狂奔的体魄，给了我丰富的情感、诗一般的情怀。

转眼离别三十五年，可爱的连山关，一切是否安好？

远去的村庄

□郑小琼

从村庄里走过的时候，要记住一些事，父亲总是这样对我说，越老了就越要记事，父亲的话一天比一天多了起来。因为它们之间都有着联系，父亲说这句的时候，很严肃。

是的，要记住炊烟，就要记住庄稼，河流，井苔，辗子，黄水牛，然后是犁耙耧锄，是阳光雨水，白露春风，是它们存在让村庄里有了炊烟，有活气，有了命。要记住树木，野草，蛇，猫，狗，虫蚁，鸟，蝉鸣，鱼，水草，是它们让村庄里的人不再孤单。要记住云朵，星辰，节气，霞光，太阳，月亮，桥梁，是它们让村庄里的有了喜乐哀愁的幻想……父亲一大早便如此对我说。

在村庄里，每一粒沙子，每一块泥土，每一滴水，每一个脚印我们都要记住，因为它们的陪伴，人才会成为人。所以你不要随便地去改变村庄的一些事物，快倒了墙，或者一条没有按着你的意愿流着的沟渠，要记住，它们的流动是有它们自己的理由。

然后，你便会记住了自己，是人，你要做人该做的事了。

父亲一边说着，便扛起锄头到地里去了。

我不明白父亲的意思。也没有在意村庄里的事物，那些羊的蹄子，细脚爬行的蚂蚁，从草丛里飞过的蚊子，或者在晨雾中行走的鸡，驴，狗，人，它们的面孔与表情，我只关心我自己与课本。

这样一直到我进城读书了，我都没有在意父亲说的这些话。我一直不太理会父亲所说的事物，比如屋后的木疙瘩，烂掉的犁栓，生锈的锄头……它们只是村庄的一部分，与我无关。我没有在意过牛栏的门是向哪个方向的，也没有在意过猪是哪一天长大的，丝瓜花是什么颜色的，那些土路什么时变得坑坑洼洼了，一个村庄里有人死去了，也与我没有多少关系，因为他不是我的亲人。

我只想着如何离开村庄，不做一个庄稼人。我没有在意过父亲，没有在意过父亲一天一天地老去了。我只在意自己是不是活得很好。

我进城了，是父亲送我进城的，父亲显然那天很高兴，但是他没有说什么。只是说要记住村庄的事物。

渐渐地我忘记了耕种收获的时间，忘记了家里的那一头母猪是不是下了猪崽，驴子是不是老了许多，钉在墙上的铁钉是不是生锈了，那些屋檐下的芭蕉是不是还红色的花朵。我关心着自己的工作，升职，加薪或者一件漂亮的衣服，爱情是不是浪漫，肯得鸡或者麦当劳哪个好吃一些。

是的我为什么要记住那低矮的屋檐下的风风雨雨，那墙根的夏天穿堂而过的凉风。

城市的风会一样吹着我，城市的阳光也会一样的照着我。

那些土路坑坑洼洼的不好走，那些鸡鸭拉的屎又臭又稀的，夏天麦地里又闷又热还要去收割的，一股汗馊味在身上涌动着。我得忘记村庄。

但是有时候越来越想忘记村庄，村庄便树木一样在你的记忆中扎下了根，它不想离开你，你会记起一只夜鸟的在黑夜里的叫声，月光照着的杉树林，在城市你从来没有见到那么明亮的月光，你会记住那些麦香，灌水渠，红旗桥，学校的老式钟声，你会记起蝉蜕，夏日中午水草清绿的河流，老杨树的枝杈，四月的树荫……你会发现它们比这钢筋混泥土的高楼更亲切一些。你的孩子可以到晒谷场上捉迷藏，去河边的草丛里撒野，可以一起乘凉交谈，生病了邻居会过来守着你，陪你拉家常，一直拉得很晚，才离开。

你又记起村庄的事物来，于是你匆忙地赶回村庄。

但是你踏上村庄里的人，那个村庄已经不再是你原来的村庄，你已经改变了身份，你和村庄里的人有了距离，比如他们不会跟说村庄的收成，他们有着一种胆怯，他们没有原来那样的自信了。他们陌生得你不再认识了。

父亲老了不少，身体也不如以前了，他还在到地里去劳动，去种庄稼，但是他不再跟你说要记住村庄里的事物。清晨的公鸡还在叫着，驴子还在驴棚里嚼着食物，狗依旧摇着尾巴，猫还在灶台上跳跃。父亲 突然跟你说着一些另外的事来，那些事陌生得让你不敢相信那是父亲说出来的，你听着，没有做声。

你记住的村庄在消失之中，如今在你的面前，不再是你记住的那个村庄了。

一切都面目全非，行将消失了，你只是感觉得村庄只是你眺望与回忆之间，比如童年，少年，那些快乐的光线，孤独与曾经年少时光有过失望与恐惧。

一个村庄离你越来越远了。 我不知道父亲是不是还记得曾经要我记住的那些事物，以前我没有在意，没有记住，可是当我们记住的时候，它却不见了。

村庄离我越来越远了，我也成为了一个在虚无之中寻找家园的在不能扎根的城市漂来漂去的人，在踏在虚无之途中，我唯一记住的是父亲的一句话。

要记住村庄里的事物，然后你才会记住自己是一个人，你要做人该做事情！

是的，或者将来有一天，我会对自己的儿女说。

要记住城市里的事物，然后你才会记住自己是一个人，你要做人该做的事情！想起这些，我突然觉得自己的话里少了很多，城市是没有乡村的那份脉脉的温情与平和，没有那种来自乡村本身事物具有那种自然的光泽的，它的尖硬会刺伤着很多脆弱的童心。但是我们永远要记住：

自己是一个人，要做人该做的事情！

（作者为青年作家）

摄影与人生

——风光四季（胶片摄影组图）

□三月雨

四十多年前，在我初中开始学习摄影的时候，摄影使用的还是黑白胶片，成像过程复杂，先是用黑白胶片拍摄，然后在暗室里冲洗、显影、放大等，那时物质缺乏，冲洗照片的设备都是自己收集各种零部件动手制作而成，甚至为了省钱，还从针织印染厂找到化工材料自己配置定影液。

时至今日，数码产品早已普及到人手一部，摄影也成为一门普及性艺术，人们在转瞬间即可拍摄到精美的画面，不仅可以反复拍摄，更可以在后期加工制作，直到满意为止，其难易程度早已不能和胶片时代同日而语，人们真正进入到了万众创新的时代。

《深山瀑布》

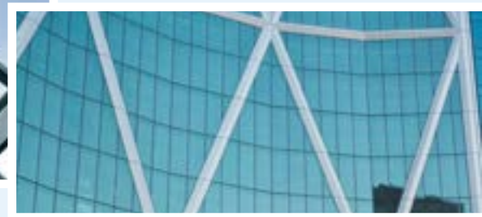
《荷塘醉莲》

时光流逝，记忆犹存。摄影可以将心中的意念和意象通过想象融入到摄影当中，从而转化为照片中的意境，好的摄影不仅要思考主题设定、取景、采光等因素，有时为追求完美，更要以格物致知的态度和眼到手到的熟练动作迅速清洁画面，以获得唯美的效果，好的摄影虽然只有百分之一甚至千分之一秒，却可以从中定格瞬间，以景物最美的瞬间来展现我们的人生，留下美好的回忆。

摄影的艺术，某种程度上可以理解为，是在缤纷的世界里追求完美的过程。如同自己的人生座右铭：我不完美，但决不放弃对完美的追求。

《碧雪清流》

《寒林幽径》



税收科普知识之营改增

□集团公司财务管理部 张远灵

今年3月5日，国务院总理李克强在政府工作报告中明确今年全面实施营业税改征增值税（以下简称营改增）后，被营改增刷了很久屏的你，可能还是会问，营改增究竟是什么？营改增有什么意义和影响？

什么是营改增？

营改增，顾名思义，就是将营业税改成增值税。首先来了解下这两个名词，营业税是指在中国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产的单位和个人，就其所取得的营业额征收的一种税。计税公式为“营业额 * 适用税率”。增值税是指对销售货物或者提供加工、修理修配劳务以及进口货物的单位和个人就其实现的增值额征收的一个税种。基于以票控税的管理事实，简化的计算公式就是“营业额 /（1+ 适用税率）* 适用税率 – 可抵扣进项”。

可见，营业税是对营业额全额征税，增值税是对于产品或者服务增值部分纳税（简单理解就是收入扣除已取得可抵扣进项的成本费用后的余额纳税），从而减少重复纳税的环节。

为什么要营改增？

据凤凰网统计，单就今年3至5月，李克强总理先后7次在公开场合提到营改增。能让日理万机的总理如此操心的事情还是有些高大上的理由的：

营改增最大的变化，就是避免了营业税重复征税、不能抵扣、不能退税的弊端，实现了增值税“道道征税，层层抵扣”的目的，能有效降低企业税负。营改增可以说是一种减税的政策。国家税务总局原副局长许善达表示，全面“营改增”的减税额度有望达到9000亿元。在当前经济下行压力较大的情况下，全面实施营改增，可以促进有效投资带动供给，以供给带动需求。对企业来讲，若提高了盈利能力，就有可能进一步推进转型发展。每个个体企业的转型升级，无疑将实现产业乃至整个经济体的结构性改革，这也是推动结构性改革尤其是供给侧结构性改革和积极财政政策的重要内容。

营改增历程及税收分成

虽然营改增对公众刷屏主要出现在3月份总理的政府工作报告后，但其实早在2011年就已开始实施营改增的试点工作，其后试点范围及试点行业持续扩大。至2016年5月，最后的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等四大行业在全国统一实施，标志着已实施4年多的营改增改革迎来“收官”之战，而走过了66个年头的营业税全面谢幕。

早在2014年6月以后，营改增进程逐步慢下来，主要是涉及到中央与地方之间的税收分成问题没有很好解决。这既有中央与地方的博弈（营业税是地方收入的主要来源，营改增后如何保证地方收入来源稳定是地方政府最大的顾忌；收入的划分还牵扯到中央与地方事权和支出责任划分改革，倒逼政府间关系调整）、也有“富省”与“穷省”的博弈（“富省”其收取的税收大，自然希望地方分成的比例大些；“穷省”更多的依靠中央财政转移扶持，则希望中央多拿些）。直至今年5月1日营改增正式实施的前夕，4月29日国务院印发了《全面推开营改增试点后调整中央与地方增值税收入划分过渡方案的通知》，明确在2至3年的过渡期内所有行业企业缴纳的增值税均纳入中央和地方共享范围，央地分成比例为五五开。

营改增对集团公司业务的影响

李克强总理明确表示要确保所有行业税负只减不增，具体到集团公司的情况又是怎样呢？下面就营改增对集团公司目前业务的影响概述如下：

计税方法	行业	营业税税率 %	增值税税率 %	选择简易计税需满足的条件	税负影响
按简易计税	房地产	5	5	房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目（2016年4月30日前取得开工许可证）	见备注2
	不动产租赁	5	5	一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产	
按一般计税	房地产	5	11	老项目也可按一般计税法计税，新项目只能按一般计税法	见备注3
	物业管理	5	6	不能按简易计税	见备注4
	餐饮	5	6		见备注4
	工程监理	5	6		见备注4

备注：

1、出租车作为公共交通运输服务，已在2012年11月完成营改增。采用的是简易计税方法，按核定征收，每台出租车每月300元。与缴营业税比较，税负略有下降。

2、假设收入为A，营业税计税公式为A*5%；增值税是价外税，计税公式为A/（1+5%）*5%，实际税负降为4.76%，税负略有下降。

3、对于新项目，营改增后土地成本不计入销售额，建安成本及其他服务成本纳入抵税范围，增值税税率均为11%。经按行业平均水平测算营改增前后的均衡毛利率约为56%，即当毛利率水

平低于 56% 时税负减轻。进入白银时代，大部分房地产企业毛利率均在均衡点以下，因此营改增对大多数房地产企业起到减负效果，但也对企业的发票管理提出了更高要求。按中金公司预计，实施营改增后，房地产全行业税负有望从 3960 亿元（营业税）减少至 3340 亿元（增值税），下降幅度约为 15%。

4、物业管理、餐饮服务、工程监理归属生活服务业这一大类下，税率由原来的 5% 提高至 6%。抵消计税基数的影响后，实际税率相当于原营业税下的 5.66%，单就税率而言有所提高。但对企业的一般纳税人而言，营改增后减税是建立在有进项抵扣的前提下，税负的增减还要看取得进项税额的多少。

即使所有进项均按 6% 这一档计算，只要企业能取得可抵扣进项的成本费用金额大于收入的 11%，就可降低税负。鉴于物业管理、餐饮企业的营业成本较大，剔除不可抵扣的人力成本后，若企业每项支出是有发票的，每项采购都是有发票的，那营改增肯定是能降低公司税负的。而对监理公司而言，由于其成本费用中人力成本占据了绝对的大头，若没有购买汽车、房产之类的资本性支出，可取得的进项极其有限，因此其税负有可能会略微上升。由于公司监理业务的规模不大，即使税负略微上升，绝对额而言也是很小的。

特别注意的是，企业营改增之后对一般纳税人而言，应完善财务制度，关注发票的取得、使用和管理，最终整体税负会降低。

本次营改增实施情况

话说有一小偷潜伏国税局行窃，结果国税局白天黑夜一直加班，无从下手。十几天后溜出，同伴见后问：潜伏这么长时间，收获不小吧？小偷几乎崩溃地说：我学会“营改增”了！

以上虽是笑话，但也反映了这次营改增时间紧（不足两个月）、任务重（全市涉及企业户数逾 79 万户）、影响大（2015 年上述四大行业的年营业税规模占全市营业税总收入的比例约 80%）的事实。艰苦奋斗两个月的结果，在深圳市国税局网站作了通报：6 月 1 日是全面推开营改增试点首个申报期的第一天，深圳地区涉及营改增试点改革的四大行业已具备顺利申报的条件，当天完成申报企业 9878 户，缴纳税款 9327 万元。这标志着深圳市营改增试点改革申报首日平稳有序，成功通过营改增申报大考。

具体到我司而言，集团公司所有二级公司均涉及本次营改增，过程中忙与乱，某些环节的一波三折都是难免的。公司相当重视营改增后的后续影响，财务人员深入学习相关规定，目前各项涉税事务均已按要求办理。但由于发票开具、收入确认、纳税申报这三者之间衔接问题，预计经过一段时间的磨合期，各项工作将更加有序，后期将进入以“风险控制、效益提高”为主题的增值税管理的新常态。

国有企业志愿服务工作存在的问题及对策

□集团公司党群办公室 王 诚

随着中国社会的文明的发展和进步，越来越多的组织和个人加入到志愿组织中，积极开展志愿服务工作，为促进人类和平和发展贡献力量。

党的十七大报告、十八大报告、十八届三中全会和中共中央《关于全面深化改革若干重大问题的决定》中明确指出要“完善社会志愿服务体系”、“广泛开展志愿服务活动”和“支持和发展志愿服务组织”。深圳市委市政府更是于 2011 年在全国率先系统化提出建设“志愿者之城”的目标并已初步实现。国有企业作为一个具有高度社会责任感的商业机构，也应义不容辞地将组织开展志愿服务工作作为其履行社会责任的一个重要手段之一。越来越多的国有企业都纷纷建立了愿服务组织，组织企业员工定期开展志愿服务工作，为弘扬社会主义核心价值体系和核心价值观做出了积极贡献。

但在开展企业志愿服务工作中也存在一些问题，主要表现在以下几个方面：

一、个别国有企业领导对志愿服务认识有所偏差。

个别国有企业领导人由于认识的偏差，再加上习惯性思维和传统教育影响，把组织企业员工义务劳动当成了企业志愿服务工作。如某单位组织员工在业余时间对单位内部的绿化带进行卫生清理当作为志愿服务活动；又如某单位将员工自发在节假日到单位协助开展窗口服务工作当作志愿服务活动等等。

二、企业员工缺少合适的志愿服务机会。

尽管很多企业员工有爱心、也有想法参加志愿者活动，但是往往找不到合适的志愿服务机会。北京日报 2015 年进行的某项调查发现，仅有 33.4% 的员工表示可以通过所在企业提供的平台找到适合自己参与的志愿服务项目，分别有 64.7% 和 1.9% 的员工声称自己“比较难”甚至“完全不可以”找到合适的志愿服务项目。在那些从未参加过志愿服务活动的人中，75.2% 的员工给出的原因是“完全不可以”或“比较难”找到合适的志愿服务项目去参与。

三、志愿服务活动的整体性和持久性存在不足。

由于受到政策、工作安排、志愿服务内容等客观因素影响，国有企业志愿服务在志愿服务内容、志愿服务队伍、志愿服务可持续发展等方面还存在不足，其主要表现在：一是志愿服务的短期化现象普遍。由于志愿者服务的对象，比如大型会议、重要赛事等，服务对象并不固定，以及服务内容大多具有短期性特点，导致了志愿服务

存在短期化现象，志愿服务工作往往会因为服务内容的转变而停止。二是志愿者队伍不稳定。由于志愿者队伍都来自企业员工，由于受到岗位调动、人员流动等因素的影响，使得企业志愿者队伍不够稳定，特别是年青队员稳定性较差。而且国有企业进行深化人事改革工作，施行定员、定岗、定编、定额工作，志愿者队伍扩张与人员引进关系密切，又使得队伍扩张受到阻滞，大规模进行扩张难度较大。

针对以上问题，根据自己多年在国有企业和社会组织开展志愿服务的经验和思考，提出如下几点解决问题的对策：

一、弘扬志愿精神、加大宣传力度。

要在企业中开展建设志愿文化体系的工作。一是加强学习。可依托企业党组织、团组织，开展主题学习活动，学习领会十八大报告、十八届三中全会和中央重要决定中关于开展志愿服务工作、深圳市委市政府建设“志愿者之城”等文件，让企业领导者真正了解志愿服务工作的内涵，正确理解志愿服务工作，从而正确指导企业的志愿服务工作。二是将志愿服务工作与企业中心工作相结合，围绕企业中心工作、主营业务、企业文件建设开展志愿服务项目设计和实施，使两者能有效结合在一起，实现效益最大化。三是利用企业 OA、网站、学习专栏、板报等多种渠道和多种形式，通过志愿者风采展示、志愿服务故事征集等方式，广泛传播志愿服务理念，形成企业志愿者文化新风尚。四是通过大型志愿服务活动、公益宣传等方式，培育传播企业志愿服务文化，在企业内形成人人争当志愿者，领导关心志愿者的良好舆论氛围。强化典型示范作用。五是开展企业志愿者和企业志愿者团队评选表彰活动，树立起优秀的志愿者服务先进典型，形成企业良好的参与服务、评选服务、学习服务的志愿服务理念，有效地激发志愿者参与活动的主动性和创造性。

二、加强基础建设，夯实发展基础。

要充分了解企业员工的特长，设计和开展能发挥企业员工特长的志愿服务活动内容，吸引更多的企业员工加入到志愿队伍中来。一是要建立并完善企业志愿者登记。以完善企业志愿者档案为切入点，大力推行志愿者注册制度，建立起较全面完善的志愿者资料库，根据每位志愿者的特长和优点进行相对固定的服务方向的志愿者服务队建立。如深圳易图资讯公司是一家以房地产网络平台服务为主业的国有企业，他们就充分利用大部分员工具有计算机熟练操作和企业网络平台的优势，开展了专为深圳视力障碍人士开展上网服务和计算机培训的志愿服务，员工的积极性与参与度就很高，并且具有可持续性。二是引入志愿者服务的联合机制。企业志愿者组织可以通过引入外部资源及社会力量，发挥优势互补，推动企业志愿工作的发展，实现多赢局面。如我司旗下的物业管理公司服务深圳大小近十几个住宅小区，近年来通过与环保科技企业、犬类保护协会开展“环保宣传进社区”、“文明养犬宣传进社区”等志愿服务活动，有效地提高社区群众的环保意识和文明养犬意识，实现了民众、企业、社会都得益的多赢局面。

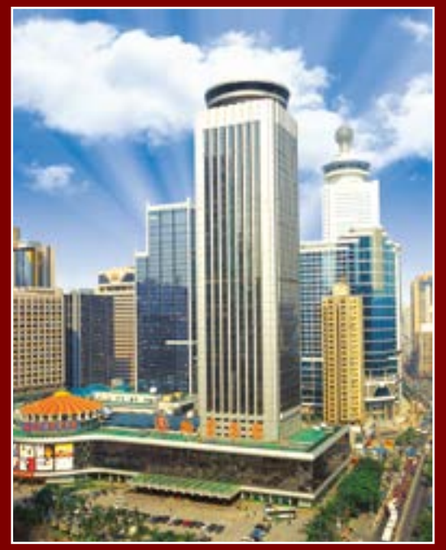
三、深化品牌建设，促进企业发展。

企业志愿者要结合企业的发展重点，丰富志愿服务资源，深化品牌建设。企业志愿者要紧密围绕企业的战略格局开展志愿服务工作。如深圳音乐厅改制为国有企业后，根据自身的特点，推出了“音乐下午茶”和“美丽星期天”等公益演出活动，而音乐厅的员工则加入到企业志愿者队伍中在这些公益演出活动时开展道路指引、宣传介绍等志愿服务工作，形成了品牌效应，被深圳市国资委列为国企志愿服务典范活动。又如深圳幼教中心充分利用自己幼儿教育的优势，开展了“幼儿教育大讲堂”公益讲座活动，同时组织员工成立企业志愿者队伍，围绕公益讲座开展咨询、引导、解答、联系等志愿服务工作，深受广大幼儿父母的欢迎。再如我集团下属国贸汽车公司和深新汽车公司的爱心车队每年开展的高考、中考“免费送考”活动，充分极大地方便了考生，解决了他们的后顾之忧，深受考生和考生家长欢迎，已然成为每年高考、中考期间一道亮丽的公益风景线。

国贸大厦荣获“深圳文化名片”称号

6 月 24 日，由深圳市委宣传部、市社会科学联合会开展的“深圳文化名片”征集活动名单正式揭晓，集团公司总承包建设的深圳国际贸易中心大厦（简称“国贸大厦”）荣获地域地标类“深圳文化名片”称号。

本次活动旨在通过对“深圳文化名片”的梳理和评选，进一步增强深圳文化品牌活动的影响力，提升城市文化综合实力，努力建设与现代化国际化创新型城市相匹配的文化强市。我司总承包建设的国贸大厦始建于 1982 年 4 月，竣工于 1985 年 12 月，高约 160 米，堪称当时全国最高建筑，被誉为神州第一楼。在建设过程中，创造了“三天一层楼”的“深圳速度”，成为享誉中外的“深圳速度的体现，改革开放的象征”。国贸大厦现已接待过 600 多位中外国家首脑政要、名人和无以数计的中外宾客，声誉远播海内外。



深物业集团
（股票代码：000011）

湖畔御景

瘦西湖畔 | 宋夹城旁 | 电梯洋房

一期劲销9成
二期盛情加推

8幢、16幢稀缺房源，118-177m²等你来约

瘦西湖畔
宋夹城旁
纯洋房社区

【0514-85833 999】

扬州市·邗沟路·瘦西湖路·交会处