国贸之窗

2017 年 第 1 期 总第 37 期

Window Of Guomao

深物业半山御景·纯墅项目销售取得新突破

近日，深物业半山御景·纯墅项目历经多次深化设计，以更接当地地气的全新面貌璀璨开盘，共推出 81 套房源，取得销售 69 套的喜人业绩。

开盘当天，共有数百名置业者慕名而来，在接连不断的摇号声中，首期推出的 61 套房源迅速售罄，但仍有购买意愿强烈的置业者涌入营销中心。徐州公司根据现场需求，立即加推 20 套房源。加推部分房源再次被热情的客户购买，最终共计销售 69 套。置业者现场选房、打单、认购、签约，各环节处人头涌动，在工作人员的指引下，一切工作都在忙碌有序中进行，细致周到的服务赢得了置业者好评。

半山御景·纯墅项目是深物业集团在徐州打造的高端低密度住宅项目，该项目位于铜山区华山路西侧，临近龙腰山、龙泉河，是徐州低密度住宅的聚集地。凭借精雕细琢的别墅产品以及重新开盘的高性价比，半山御景·纯墅开盘现场销售异常火爆，销售工作取得新突破，一度陷入销售困境的项目迎来了新的曙光。截至 2 月底，共销售 75 套。

超越自我 变革突破

□本刊编辑部

1982 年，也就是 35 年前，为筹建当时国内第一高楼——国贸大厦，深物业诞生了。经过 35 年波澜壮阔的探索发展，公司已经初具规模，形成以房地产开发为主业，物业管理、物业租赁、出租汽车营运、餐饮服务、仓储、工程监理等为辅的跨行业、多元化的经营格局。

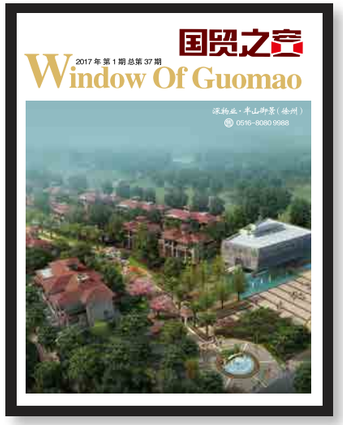
35 年来，公司依托优秀的管理团队、良好的企业经营理念、专业的人才队伍、丰富的业务拓展经营、较好的公司治理基础，整合独特的品牌资源以及优质的土地资源，在全体深物业人的共同努力下，敢闯敢试、变革图强，取得了一定的成绩，“深物业”品牌在市场上得到了置业者的好评。

我们深知，公司取得的每一分成绩，来自于社会、行业、股东、客户和员工的大力支持，我们丝毫不敢懈怠，始终秉持超越自我、变革突破之心，弘扬“敢为人先、变革图强”的国贸精神，攻坚克难，勇往直前，确保企业可持续健康发展。

然而，公司发展到今天，同样面临着巨大的挑战：在行业变局面前，如何进一步去库存，怎样增加新的土地储备解决发展瓶颈，如何更好地加强成本管控和提升开发能力，物业管理等企业如何进一步创新增值服务，如何更好地利用好“国贸”这一金字招牌谋求企业的持续健康发展等等。

当前，适逢国有企业改革的大好时机，深物业唯有紧跟国企改革新部署新要求新动向，认真领会市国资委和投控公司会议精神，结合企业实际，抓机遇、迎挑战，促发展，坚持以市场竞争为导向，以价值实现为追求，以改革和创新为手段，以效率与效益为目标，紧紧围绕做强做大房地产开发与经营主业，做精做优辅业，坚守“品质物业、精彩生活”的企业使命，不断壮大资产规模，提升资产质量，努力实现企业新发展，将企业打造成更具知名度和竞争力的企业集团。

我们坚信，在社会各界的大力支持下，在市国资委和投控公司的关心和指导下，在公司领导班子的正确领导下，在全体深物业人的共同努力下，深物业的明天一定会更加美好！



2017年第1期 总第37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：丁名华

目录 CONTENTS

封二
深物业半山御景·纯墅项目销售取得新突破

卷首语
超越自我，变革突破

04 企业动态
集团公司组织党员群众参观深圳博物馆，感受改革成果，坚定“四个自信”
集团公司党委持续深入开展“两学一做”，组织党员群众参加社区“学雷锋”活动
投控公司总经理王勇健率队到国贸物业杭州分公司调研
集团公司举办“生活、职业妆容的基础知识”讲座
集团公司召开2016年度党员领导干部民主生活会
集团公司举行形势政策专题学习会，加强“四个自信”教育
集团公司领导春节前走访慰问重病、困难员工

08 行业视点
深圳楼市进入深度调整期

10 专题·论坛
紧跟改革新部署，实现企业新跨越……陈玉刚
改革发展，奋勇前行……魏　志
树立先进典范，彰显榜样力量

22 管理集萃
漫谈家庭装潢电器的选择与安装……黄伟宁
如何营造消防安全文化……肖日曙

28 人物在线
许国志：携手深物业，38年风雨同舟……毕　亮

30 专栏·读城
漫步马德里……周　妮
布鲁日没有假期……小猪满世界跑

36 心灵驿站
三月诗语……三月雨
读《共享经济》有感……李劲松
只凭一首便留名……潘向黎

42 雕刻时光
《鸟瞰市民中心》、《宜居之城》……梁冬青
《望春》、《镜泊乡思》……吴越谊

44 国贸论语
建筑结构加固改造工程技术支持探索……李空军

封三
三月雨硬笔书法《长征》

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

集团公司组织党员群众参观深圳博物馆，感受改革成果，坚定“四个自信”

3 月 17 日下午，为持续深入开展“两学一做”教育活动，增强党员群众的“四个自信”，深刻体会“敢为人先、变革图强”的“国贸”精神，集团公司组织集团总部党员群众参观了深圳博物馆（新馆）。

在讲解员的引导下，大家重点参观了《深圳改革开放史展厅》。展厅全面展示了改革开放三十多年来深圳从一个边陲小镇成为世界工业化、城市化、现代化城市奇迹的发展历程。当大家来到国贸大厦建设模拟施工现场的场景前，心情都十分激动和自豪，纷纷留影拍照。不少老员工还当场向大家讲解了当年国贸大厦克服重重困难创造三天一层楼的“深圳速度”的艰苦建设历程，让全体党员群众深受教育和鼓舞。正如邓小平同志说：“深圳的重要经验就是敢闯。”敢闯的本质就是敢为人先、敢于创新。而国贸大厦的成功建设就是不断解放思想、实事求是、与时俱进、开拓创新的改革精神的有力佐证。

通过参观，大家对深圳的历史尤其是对深圳改革开放的历史有了更为全面和深刻的认识，再次切身感受了深圳的改革成果。

集团公司党委持续深入开展“两学一做”，组织党员群众参加社区“学雷锋”活动

为持续深入开展“两学一做”学习教育活动，3 月 25 日下午，集团公司党委组织党员群众参加了龙华区丰润社区开展的第十一届社区“学雷锋”活动，以实际行动争当合格党员。

活动当天下午虽然春暖乍寒，寒风中夹带着蒙蒙细雨，但是以集团共产党员赵桃波同志为组长的志愿服务小组热情地接待每一位前来的社区居民，发挥自身专业特长为他们免费维修电脑和帮助调试手机，并且为社区居民提供防范电信和网络诈骗的咨询服务。他们在短短几个小时就维修电脑 28 台、调试手机 16 部，接待服务社区居民 60 多人次，成为活动现场最“火爆”的服务之一。以集团老党员钟作为同志为组长的清洁组参与了社区工作站组织的 “清洁家园”的环保活动。他们一边与社区小朋友们一起开展清洁和垃圾分类活动，一边教育同行的小朋友们要做好环保工作，养成不乱扔垃圾的好习惯。

这已是深物业集团党委第二次组织志愿者参加丰润社区的“学雷锋”活动，得到了社区工作站的好评。正如赵桃波同志所说，象这样服务群众的活动，既传递了“关爱”又赢得了“微笑”，实在是一件开心又有意义的事情。

投控公司总经理王勇健率队到国贸物业杭州分公司调研

3 月 12 日，投控公司总经理王勇健、副总经理王华本等领导到集团所属国贸物管公司杭州分公司调研指导工作。集团公司副总经理范维平、国贸物管公司总经理王文浩陪同调研。

调研会上，集团公司副总经理范维平汇报了国贸物管公司的经营现状、发展战略、业务结构等情况。国贸物管公司总经理王文浩详细汇报了近期的主要工作亮点：一是在市场开拓上取得新进展，在园区服务上成功获得重庆京东亚洲一号二期（建筑面积 23 万平方米）园区物业服务项目，成为京东亚洲一号项目的唯一物业供应商；同时在政府物业服务上先后获得重庆渝北区公安分局交巡警支队、满洲里市党政大楼物业服务项目，意味着公司在政府项目物业服务发展又迈上了一个新台阶。二是再次获评“阿里巴巴全国物业品类年度最佳供应商”，成功续约阿里巴巴总部杭州西溪园区物业服务项目，巩固了公司在阿里巴巴的战略合作伙伴地位。

投控公司王勇健总经理在仔细听取汇报后，对国贸物管公司近年来的工作和发展给予了高度肯定。他结合当前物业服务行业的特点和形势，提出了三点要求：（一）加强信息化管理工作，高度重视“互联网 +”理念，充分发挥互联网平台作用，做好增值服务，提高项目整体盈利水平。（二）强化品牌意识，持续打造“国贸”这块金字招牌，发扬敢为人先、变革图强的“国贸”精神，将“国贸”品牌发扬光大。（三）不断增强公司综合实力，持续提升服务能力、水平和质量，以服务赢得客户的尊重，提高公司在整个行业的地位，确保企业可持续健康发展。

集团公司举办“生活、职业妆容的基础知识”讲座

3 月 6 日下午，为庆祝“三八”国际劳动妇女节，集团公司女工委特邀市总工会职工文化大讲堂讲师、深圳十佳造型师、金钟奖首席造型师、深圳电视台特邀造型师赵永骥老师举办“生活、职业妆容的基础知识”讲座。集团公司各基层工会近百名女职工聆听了讲座。

赵老师详细讲解了妆容的色彩搭配、化妆的基本手法以及如何选择适合自己肤质的化妆品等知识，并现场邀请“模特”，手把手教大家化妆的技巧和要领，用深入浅出的方法把专业化妆技术生活化，让大家进一步了解和快速掌握化妆的要领。

通过本次讲座，女职工更加深刻认识到完美的容妆是符合自己年龄、身份和场合的和谐装束。现代优秀女性，内外兼修，不但要拥有充实美好的内心，而且要拥有充满魅力的外在形象与气质。大家进一步认识到掌握好化妆技巧对于提高女性魅力的重要性。

集团公司召开 2016 年度党员领导干部民主生活会

1 月 20 日下午，集团公司召开 2016 年度党员领导干部专题民主生活会。集团党委书记、董事长陈玉刚主持会议，集团党委领导班子成员参加，集团监事会主席戴先华、财务总监龚四新列席。

本次民主生活会以学习贯彻党的十八届六中全会精神为主题，围绕“两学一做”学习教育要求，重点对照《准则》和《条例》，结合思想和工作实际，进行党性分析，开展批评和自我批评，旨在增强领导班子和领导干部发现和解决自身问题的能力。会前，集团党委认真做好准备工作，精心制定了工作方案，抓好抓实学习教育，广泛听取意见，深入开展谈心，撰写对照检查材料，深刻剖析查摆问题及产生的原因分析，为开好本次会议打下坚实基础。会上，集团党委书记陈玉刚代表领导班子作了对照检查，领导班子成员联系自身实际，逐一对照检查。同时，领导班子成员运用批评和自我批评的武器，开诚布公、坦诚相见，相互提出了善意的、有质量的、富有建设性的批评意见，被批评的同志端正态度、正确对待，切实起到了红脸出汗、提神醒脑的作用，达到了团结—批评—团结的目的。会议最后，集团党委书记陈玉刚进行了总结。他指出，本次民主生活会总体开得很好、准备很充分。大家对公司领导班子和自身存在的问题认识比较深刻准确，制定的整改措施比较到位、切实可行。会后大家一定要履行承诺，积极认真制定整改落实清单，确保整改落实到位，及时“销户”。他希望公司领导班子要以本次民主生活会作为新的起点，牢固树立“四个意识”，坚定不移维护党中央权威和集中统一领导，坚持“四个自信”，进一步全面从严治党，进一步深化企业改革，进一步改进工作作风，团结和带领广大员工践行“同心、同创、同享”的企业核心价值观，发扬“敢为人先、变革图强”的企业精神，“把心贴在一起，把汗洒在一起”，一心一意谋发展，以良好的精神状态和工作作风推进各项工作，不忘初心、继续前进，为实现“百年国贸、引领品质生活”的企业愿景而努力奋斗！

集团公司领导春节前走访慰问重病、困难员工

1 月 6 日，集团公司陈玉刚、魏志、刘光新等领导走访慰问了 3 家直属企业 5 名患病或家属患病的困难员工，为他们送去了慰问品和慰问金，切实传递组织关怀，表达新春祝福。

集团公司领导在走访中与员工进行了深入交谈，详细询问他们的工作和生活情况，感谢他们为公司多年来做出的贡献和辛勤付出，勉励他们及其家属坚定生活的信心，积极面对，争取早日摆脱困境，在深物业大家庭的关怀下，迎接更加美好的明天。陈玉刚董事长说：“员工利益无小事，公司一定要从解决员工最关心、最直接、最现实的利益问题入手，把困难员工的冷暖挂在心上，真心实意地为他们办好事、办实事，让遇到困难的员工切实感受到企业大家庭的温暖，过一个欢乐祥和的春节！”

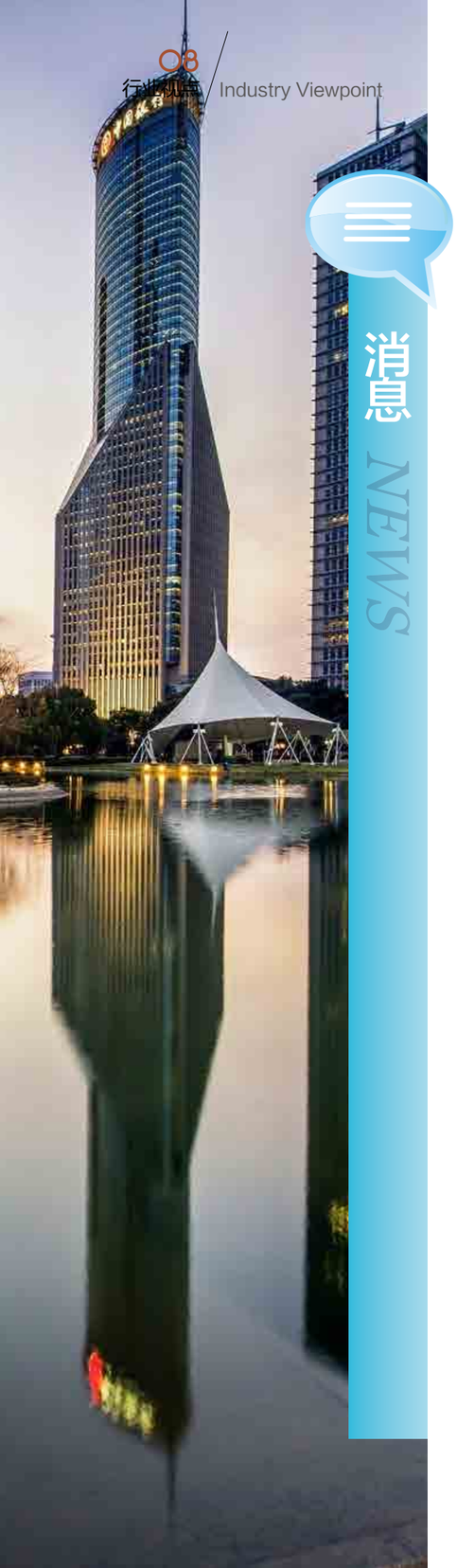
受访员工对公司的关怀和帮助深表感谢，纷纷表示有了组织的关爱，更加坚定了战胜困难的信心，将踏踏实实干好本职工作，承担起份内职责，回报组织的关爱！

集团公司举行形势政策专题学习会，加强“四个自信”教育

1 月 12 日下午，为全面贯彻党的十八届六中全会精神，进一步加强“四个自信”教育，集团公司举行形势政策专题学习会，集团总部党员参加了学习。会议由集团党委书记、董事长陈玉刚同志主持。

大家一起观看了国家安全战略问题专家、中国国防大学金一南教授受邀在香港团结基金会主办的“中华大讲堂”上发表的《百年沧桑——从东亚病夫到民族复兴》主题演讲。金一南教授通过回顾中华民族历经百年的民族耻辱，指出虽然孙中山等一批仁人志士积极探索救国救民的各式道路，但是都没能取得成功，根本原因就是中华民族没有凝聚力、一盘散沙。只有中国共产党经过艰苦卓绝的实践，始终把人民团结在自己的身边，发动和依靠人民大众，万众一心，积极探索出一条适合中国发展的正确道路，不仅取得革命的最终胜利，而且取得经济建设的伟大胜利，中国人民的生活水平和国际地位不断提升，正在为全面实现中华民族伟大复兴的中国梦不断奋力前进！

随后，大家开展了热烈讨论。他们纷纷表示通过观看讲座，进一步加深了对“中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信”的理解，更加坚定了理想信念，更加深刻理解了是历史选择了中国共产党，是人民选择了中国共产党。只有中国共产党才能救中国，只有在中国共产党的领导下走中国特色的社会主义道路才能实现中华民族的伟大复兴。



消息 NEWS

深圳楼市进入深度调整期

3 月 1 日，深圳市规划和国土资源委员会公布的数据显示，深圳 2 月全市共成交新房住宅 804 套，环比跌五成，同比跌 85.1%；成交均价为 54778 元 / 平方米，环比微跌 0.3%。业内人士表示，2 月全市一手住宅成交量接近 2008 年同期低位水平，深圳楼市进入深度调整期。

深圳中原研究中心表示，2 月全市一手住宅成交量接近 2008 年同期低位水平。由于开发商年初入市积极性不高，以及受春节期间备案数据统计延迟影响，目前新房成交量跌破千套。预计随着后期推盘增多，成交提升将成为必然。

对于 2017 年楼市趋势，深圳市房地产研究中心主任王锋有三点预测：第一，调控将继续深入；第二，深圳上半年楼市将呈现回调态势，2017 年上半年全市新房和二手房均价水平存在 5% 左右的下调区间；第三，中长期楼市依然活跃。

合理增加土地供应，调整用地结构

3 月 5 日，李克强总理在政府工作报告中说，加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地。

《关于 2016 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2017 年国民经济和社会发展计划草案的报告》也提出，通过稳健的货币政策、精准的产业政策和土地政策，深化金融体制改革，强化市场监管，防范和化解财政风险，着力防控资金脱实向虚和房地产波动。

国土资源部部长姜大明表示，2017 年要加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性土地制度，促进房地产市场平稳健康发展。首先是建立分类调控制度，对土地进行“双向调控”，即对房价上涨压力大的城市合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例，而对去库存压力大的三四线城市减少乃至暂停住宅用地供应。

涉房险资面临调整

2 月 24 日、25 日，保监会连开两张罚单，一张是对前海人寿处以共计 80 万元的罚款，董事长姚振华则被撤销前海人寿任职资格，并禁入保险业 10 年，这被市场认为是监管层近年开出的最大罚单，也是对险资监管的严厉信号。2 月 25 日，保监会给予恒大人寿限制股票投资一年等处罚。相比前海人寿和姚振华遭遇的顶格处罚，恒大人寿的处罚稍轻。

房地产是险资举牌最多的领域之一，此前，新华社点名七大保险系举牌最为活跃，恒大系、宝能系、安邦系、生命系等七大险资，这些险资都在近一两年频繁举牌上市房企。

无论下一张罚单开给谁，对于险资的公司治理已经是必然。保监会副主席梁涛近日表示，一个重要举措是修订保险公司股权管理办法，拟通过对股权实施分类监管，规定各类资本的持股比例上限，单一股东持股比例不超过 1/3。

声音 VOICE

加快房地产税立法并适时推进改革，这是在党的十八届三中全会提出的改革任务中列出来的，所以本届人大常委会把制定房地产税法列入了五年立法规划。当然这部法律涉及面比较广，也涉及到方方面面的利益，所以围绕这个问题的讨论是比较多的。

——3 月 4 日上午，十二届全国人大五次会议在人民大会堂新闻发布厅举行新闻发布会，大会发言人傅莹表示，房产税立法已列入五年立法规划。

数字 NUMBER

2416 亿

据克而瑞研究中心统计，碧桂园、万科、恒大在今年 1 至 2 月分别销售 872 亿、859 亿、685 亿，三家巨头业绩爆发最重要的原因是三家公司全国化布局相对比较均衡。

同策咨询研究部总监张宏伟分析指出，三家巨头业绩爆发的原因主要有三个：三家公司全国化布局相对比较均衡，并非以调控的 16 个重点城市为核心；恒大从 2 月 20 日左右启动无理由退房，这是一个促销信号，在 4000 亿目标驱动下，大房企开始挤占其他企业的市场份额；出于年度业绩平衡考虑，去年有部分业绩保留到今年年初。

30 万亿

近年来，银行理财发展迅猛，在给居民带来财富增值、促进银行转型发展的同时，也产生了监管套利、催生了资产泡沫。数据显示，到 2016 年底，全国银行业理财资金账面余额近 30 万亿元，2016 年银行理财为客户创造收益 9773 亿元。

银监会副主席曹宇表示，银监会将进一步完善银行理财业务的规制建设。一是引导理财产品更多地投向标准化金融资产；二是要求理财产品与所投资产相对应，单独管理、单独建账、单独核算；三是严控期限错配和杠杆投资，不得开展滚动发售、混合运作、期限错配、分离定价的资金池理财业务；四是严格控制嵌套投资，加强银行理财对接资管计划和委外投资的监管，强化穿透管理，缩短融资链条。

紧跟改革新部署 实现企业新跨越

——陈玉刚董事长在 2016 年度工作总结暨表彰大会上的讲话

刚才，魏总对公司 2016 年的工作进行了全面总结，并就 2017 年的工作进行了部署，我表示赞同，戴主席宣读了表彰 2016 年先进的文件，现场还选举产生了今年的优秀管理者。这里我首先代表集团领导班子对先进单位和个人表示祝贺！希望你们继续努力，在今后的工作中取得更好的成绩！

一、2016 年的工作亮点很多，值得点赞

2016 年，集团的总资产、净资产规模创出历史新高，收入规模首次突破 20 亿元，成为深物业有史以来业绩最好的一年，实现了“十三五”的良好开篇。

2016 年集团的各项工作也是可圈可点，特别是房地产项目销售亮点突出，一是我们及时抓住了市场热点，前海项目在市场最火爆的时候完成了销售，提前锁定了利润，使集团 2016 年和 2017 年的业绩得到了保障，我们因此才更加从容地面对目前房地产市场的平静；二是东莞项目紧抓临深片区的升温预期，采取“小步快跑，频繁加推”的策略，超额完成了销售和回款；三是徐州项目也实现了破局，经过不断的改造和优化，二次开盘没打哑炮，年底累计认购了 70 套，项目销售前景逐渐变得乐观；四是在房地产项目管控上，前海项目成为集团有史以来工程节点控制最为成功的一个，从设计到施工，从销售到入伙，几乎每个节点都提前完成，为集团公司的业绩撑起了半边天，这也从正面充分说明，只要我们有恒心、有毅力，国有企业一样能实现项目开发中的快节奏、高效率！皇城地产公司和相关部门要对项目进行认真总结，为以后的项目开发提供借鉴；五是国贸物管公司在项目拓展上表现优异，不仅获得阿里巴巴物业品类年度唯一优秀供应商称号，去年更是获得了京东重庆“亚洲一号”二期 23 万平米的园区物业服务项目，成为该项目唯一物业供应商，在高端物业管理行业再下一城！

此外，我们还坚持不懈增加土地储备，去年业务部门赴珠三角等多个重点城市进行了实地考察，年底参与了深圳大鹏地块的竞拍工作，虽然最后未获得成功，但不是毫无意义，它让我们与市场联系得更加紧密，首先整个团队得到了一次很好的锻炼，大家积极协调，分工协作，保证了现场竞拍的顺利参与，同时我们对市场的成本控制有了更加深刻的认识，最后中标的企业，人家给出的成本是 3200，我们给出的成本是 3800，这还是费用和收益压缩到极致的出价，成本控制差距一目了然，最后，也让我们意识到，只有参与竞争才能获得进步，只有尊重市场才能了解市场并获得胜利，在过程中，公司的品牌影响力也获得了提升。

应该说，在全体干部员工的共同努力下，2016 年集团各项工作都取得了非常不错的业绩，成绩来之不易，值得为大家点赞。

二、紧跟国企改革新动向，抓机遇，促跨越

同志们，2017 年，将是国企改革有大动作的一年，市国资委将今年定位为国企资源整合年，下面，我重点传达一下春节前后市领导和市国资委、投控公司领导在相关工作会议上的讲话精神，希望大家认真领会，紧紧跟随国企改革的新动向，结合公司实际，抓机遇，促跨越。

一是全市国企总资产首次突破万亿大关，达 10956 亿元，净资产 6239 亿元，营业收入 1492 亿元，利润总额 341 亿元，总资产全国排名第 14，利润排名第 4；其中投控系统 64 家企业去年合计实现营业收入 370 亿元，利润总额 118 亿元，国信证券、城建、深物业等 10 家企业合计利润占了绝大多数份额，占比超过 95%，系统企业总资产达 3346 亿元，净资产 1504 亿元。

二是到 2020 年，市属国企总资产规模要达到 4.9 万亿元，营收要达到 3500 亿元，利润达 900 亿元，其中投控系统资产规模要超过 3 万亿，营收要超过 1800 亿元，实现利润要超过 400 亿，在十三五末要进入世界 500 强行列。

三是重点推进投控公司对标淡马锡，打造国际一流国有资本投资公司，要搭建金融控股、科技园区、产业投资三大平台，到十三五末，要把投控现有 64 家企业合并到 30 家以内，上市公司超过 10 家，其中打造 1–2 家综合性科技园区开发运营上市公司，在 2017 年底投控系统直管企业要力争减少至 50 家，全年全系统要完成营业收入 385 亿元，实现利润 128 亿元。

四是将 2017 年定为国企改革“资源整合年”，推动解决“小、散、弱”问题，优化国企布局，推进系统资源大整合和外部并购，到 2020 年，力争打造 1–2 家世界 500 强，要形成 3–5 家资产规模超千亿企业集团，2 家市值超千亿、5 家市值超 200 亿元的国有控股上市公司，要培育 6–7 家营收超百亿的大型骨干企业。

应当说，市委市政府和市国资委非常重视投控及系统企业未来的发展，作为深圳国企改革的排头兵，许勤书记和彭海斌主任的工作报告也多次提到投控及系统企业，明确提出投控作为新一轮国企改革的主战场，提出了希望投控公司跻身世界 500 强的目标，为十三五时期的跨越式发展作出了非常宏伟的战略规划，振奋人心。

具体到深物业，作为投控系统资质优良的上市公司，同时作为面临发展瓶颈制约的房地产开发企业，我们更要围绕市委市政府和市国资委的决策部署，紧跟投控公司打造世界 500 强的宏伟目标，牢牢抓住今年国有企业资源整合的有力契机，在资源梳理和资源整合对接上下功夫，做好承接投控系统整合资源打造上市公司平台的战略准备，力争成为国资系统整体布局中市值超过 200 亿元的集团公司，实现跨越式发展。

三、2017 年及今后一段时期的工作思路

下面，我将重点讲一下 2017 年及今后一段时期的工作思路和想法，去年的发展业绩，与自己纵向相比，确实进步很大，但拿到市场上横向比较，依然可以用弱小来形容，我在去年也讲过，房地产行业竞争加剧，行业集中度继续提高，一线城市地王频出，对资金要求巨大，三四线城市库存积压，投资风险加大，像我们这样的中小型房产，如何在夹缝中生存？考验的不仅仅是我们的生存智慧，更是我们的胆识与勇气。

前段时间龙华拍出的一块地，华侨城竞得的总地价接近 60 亿，我们虽然有 20 多亿的现金储备，

加上银行贷款，可动用的资金也有几十亿，但在这些大型的房地产开发商面前，我们甚至连举牌加价的机会都没有，因此，在成绩面前，切不可迷失了自己，失去了进步的动力和方向，认为一切都会水到渠成，高枕无忧，我们依然面对着发展的艰巨任务与挑战：徐州等外地项目如何进一步去库存，怎样增加新的土地储备解决发展瓶颈？如何更好地加强成本管控和开发能力，物业管理等企业如何进一步减亏增效，把规模做上去，让效益跟上来？如何利用好“国贸”这一金字招牌？都是 2017 年摆在我们面前需要着力解决的难题。

刚才魏总就 2017 年的工作进行了重点部署和安排，讲的很全面，我完全赞同，希望大家认真贯彻落实，在此基础上，我们将 2017 年的工作思路定位为：紧跟改革新部署，实现企业新跨越，想方设法去库存，竭尽全力谋发展，力争让企业规模再上新台阶。

我想，要赢得未来，获得跨越式发展，核心还在于六个字：规模、机制和人才。

（一）紧跟形势，切实在壮大规模上下真功夫求真实效

反思近些年我们在成本管控和人才吸引上面的问题，很多均受制于企业规模小，项目不多，缺乏足够的平台让年轻人成长成才，对人才的吸引力度有限，同时也因为规模有限，我们不能像房地产大企业集团那样实施集团采购，利用强有力的议价能力来不断降低成本，提高成本控制力度。

因此，在稳健经营的同时不断扩大企业规模，将是我们长期的追求，只有规模上去了，成本才能降下来，效益才能上的去，人才才能留得住。单纯依靠简单的扩大再生产来实现企业模式扩张已经无法满足发展的需要，就像刚才讲的，投控系统资产规模要在 5 年之内由 3000 多亿增长到超过 3 万亿，靠的是什么？靠的就是资本市场的力量。深物业也一样，我们目前的资产规模是 66 亿多一点，100 亿不到，五年之后能不能达到 200 亿、300 亿甚至 500 亿？我想是完全有可能的。我们

必须借助国企改革的东风，在今年国企资源整合的大好形势下，坚持资本运作和生产经营两条腿走路，在投资控股公司的统一部署下，整合系统内优势资源，切实在壮大规模上下真功夫，求真实效。

其中重点要做好以下工作：

一是要做好徐州等外地项目销售，积极去库存，已售项目要积极回笼资金，确保顺利入伙，完成项目结算目标，把公司房地产主业的基本目标完成好，落实好，再谈发展。

二是相关业务部门要继续做好增量土地的考察工作，积极参与土地市场竞争，力争在今年获得新的土地储备，缓解发展瓶颈；同时，对于梅林厂房、淡水、福昌二期等历史遗留地块，要提前与政府部门做好规划沟通，让闲置资源变成有效资产，让有效资产变成公司向前发展的有力资本。

三是要重点突出资本市场这条线，董办等部门要认真研究国资委和投控公司的规划部署，充分对接，不断研究新的资本运作方案，实现资本运作和生产经营两条线相辅相成，同步前进。

四是“两种能力”的建设，我在去年也讲过，一个是团队运作能力的提升，包括内部控制，规划设计、成本管控、工程管理、营销策划等能力的提升，要努力打造一支有责任担当、有远见卓识、想干事干成事的员工队伍；另一个是战略把控能力的提升，主要是对公司预定目标任务的执行、监控和反馈能力的不断提升，遇到问题不等不靠，不推不让，积极主动作为，有能力实现公司目标任务的及时圆满甚至超额完成。有了这两种能力，我们才能在接下来的资源整合中大展拳脚，获得新的发展机遇。

（二）摒弃固有思维，充分发挥国企机制优势

在企业经营机制方面，民营企业与国企相比，在市场敏感度、经营灵活性方面具有天生的优势，但这并不意味着我们国有企业就具有天然的劣势，灵活性不关乎所有制，只要充分发挥好比较优势，扬长避短，我们国有企业也一样能做到机制灵活，对市场变化迅速做出反应。我们不能桎梏于固有思维，而忽视了自己的优势，比如在银企关系，我们就更容易获得金融机构的支持，银行更愿意借钱给国有企业，这是民营企业无法比的，再比如政企关系，政府与我们打交道时，无需背负沉重的思想压力，在一些政策性的项目上，我们更有优势，更能获得支持。存量项目目前都已开工建设，考核机制可能没办法，但在未来的增量项目上，要积极想办法，不能让我们的员工既劳力，又劳心，要努力创新工作体制机制，让能者多劳，劳者多得。

在与上级单位的沟通协调上，要努力获得新的改革任务和资源，这也是国有企业特有的机制优势。经过这些年的发展，我们的自身优势非常明显：

一是去年还清了所有银行欠款，手里握着几十亿的现金，充沛的现金流使企业在稳健上做到了极致，抗风险能力大大增强，虽然是一种无奈的稳健，但也从侧面反映出近些年我们付出的艰苦努力和良好的经营成果，这样健康的资产状态在整个国企系统里面也是首屈一指的。

二是在“十三五”期间，我们在完全依靠自身资金积累的保守条件下，预估可撬动近 100 亿元的资金规模进行投资，特别是在目前资产价格逐渐下降的形势下，进可攻退可守，这是巨大的资源优势。

三是上市公司平台优势更加突出，公司已实现多年盈利和连续三年分红，满足进行资本运作的基本条件，同时，由于深深房与恒大的重组，我们成为投控系统唯一一家房地产上市平台。

因此，要继续加强与上级单位的沟通协调，要让国资委和投控看到我们的优势和能力，看到深物业整个团队敢于打硬仗、勇于承担重任的决心和信心，让上级单位放心地将一些攻坚克难的改革任务交给我们，积极参与即将到来的资源整合大潮，进一步获得优势资源，实现跨越式发展。

（三）创新选人用人机制，让人才引得进、留得住

企业要发展，人才是关键。去年，我们的员工流失率有进一步上升的趋势，多个岗位和部门都有员工离职现象，这个问题，相关部门和领导要引起高度重视。公司目前的业绩考核结果和广大员工薪酬挂钩力度不大、薪酬上不去等难题还是没有完全解决，待遇上不去，人才就留不住，下一步人力资源等部门要加强沟通，争取在考核和薪酬激励方式上获得更大的自主权，要探索适合深物业实际的长效激励机制，让员工分享到企业发展的成绩，与企业共成长。

同时，我们也要积极创新选人用人机制，不断完善人才选拔、聘用和管理制度，逐步加强人才队伍梯队建设，要大胆任用提拔青年优秀员工，让大家有待遇、有奔头，不仅能引得进，还能留得住，更能干得好，努力打造一个让人才队伍充分发挥潜能的良好环境，不断激发队伍活力和工作动力，真正为企业发展献言献策，贡献智慧和力量。

同志们，国企改革正当时，国企资源整合的号角已经吹响，我们正处在国企改革资源整合的伟大征途上，目前正是我们大展拳脚、建功立业的大好时机，殷切希望大家以提高自身能力为根本，紧紧跟随改革步伐，抓机遇，迎挑战，促发展，为实现深物业新的跨越作出新的更好更大贡献！

改革发展 奋勇前行

——魏志总经理在 2016 年度工作总结暨表彰大会上的讲话

2016 年，国家宏观经济缓中趋稳，主要经济指标好于预期，房地产市场在热点城市经历了 2015 年的火爆行情之后，政府陆续出台了调控措施抑制房价过快上涨，不断稳定市场预期，但在二三线城市，库存高企的形势依然严峻，政策分化进一步显现。面对复杂的宏观经济环境和行业市场风险，在集团陈董事长和各级班子的带领下，集团公司全体员工齐心协力，以完成全年任务为工作重心，牢牢把握发展主动权，全年实现营业收入突破 20 亿元，创下集团公司自成立以来的最高记录，利润总额同比增长 126%，两项指标均大幅超额完成年度预定目标，实现了“十三五”的开门红；集团公司总资产突破 66 亿元，比年初增长 51.4%，净资产突破 24 亿元，财务状况稳健优质，为下一步跨越式发展奠定了坚实基础。同时，公司品牌价值和综合实力持续得到认可，连续六年荣获“中国房地产开发企业 500 强”、“广东省企业 500 强”等诸多荣誉称号。

以下从七个方面对 2016 年的重点工作进行总结：

一、房地产主业业绩喜人，各项目亮点纷呈

2016 年，公司房地产主业主要有深圳前海港湾花园、东莞松湖朗苑、扬州湖畔御景及徐州半山御景等四个在售项目，公司牢牢把握住一线城市房价暴涨辐射至二三线城市的有利契机，通过反复研讨论证，适时调整价格和销售策略，在售项目均取得了较为理想的销售业绩。

前海港湾花园项目 2016 年全年销售 107 套，销售金额约 5.7 亿元，项目累计销售金额约 23.29 亿元，项目整体去化达 66%；东莞松湖朗苑项目本年度销售 414 套，销售金额约 4.39 亿元，累计销售金额约 10.46 亿元，项目住宅销售面积去化达 88%，两个项目累计回款接近 33 亿元，创集团历年之最。

扬州湖畔御景项目主要围绕一期清盘、二期推售展开，并积极组织商铺、公寓招租。2016 年销售洋房 229 套，其中一期 59 套、二期 170 套，总认购金额 3.58 亿元，一期去化率达 98%，二期已推项目去化率 69%。项目销售至今，累计销售洋房 361 套，其中一期 191 套、二期 170 套，销售总金额约 5.8 亿元，回笼资金约 5.32 亿元。项目 2016 年销售额居扬州市单价万元以上楼盘前五位。

徐州半山御景项目也取得了零的突破，经过对项目形象的重新设计包装，通过线下精准投放、直抓目标客户的营销策略，项目于 2016 年 12 月 24 日二次开盘，开盘当天累计认购 70 套，认购面积约 2.56 万平米，一举实现开门红，截止到年底已签订合同 61 套，合同销售额约 1.2 亿元。

二、物管行业不断深化改革，扩大规模谋求发展

2016 年，集团下属两家物管公司不断深化内部改革，积极开拓新市场，竭尽全力谋发展。截至 2016 年底，两家物管公司合计管理物业面积超过 1100 万平米，涵盖深圳、重庆、山东、内蒙古以及杭州、扬州等多个省市地区。

国贸物管公司按市场化运作模式对深圳地区所有岗位重新进行定岗定编和架构流程梳理，积极筹建“国贸云”智能管控平台，优化整合内部管理资源，推进老旧住宅管理项目改革，不断降低人工成本，提高工作效率。2016 年实现营业收入约 3.48 亿元，净利润比预算目标均有所增长；同时荣获“2016 年中国物业服务百强企业”第 38 名、“深圳市物业服务企业综合实力 50 强”第 22 名。皇城物管公司拓宽多种经营渠道，积极有效控制经营成本，持续推进节能降耗，全年完成营收 4980 万元，基本完成预算任务目标。

三、辅业企业面临困境，克服困难平稳经营

2016 年，面对宏观环境和行业属性带来的经营压力，小汽车出租、工程监理和餐饮等辅业企业克服困难，顺利完成年度预定任务目标。两家汽车公司在乘客大量流失、驾驶员队伍稳定性受到严重冲击的情况下，积极采取有效措施，防止发生群体性事件，为维护社会和谐稳定作出了贡献。难能可贵的是，面对这样的行业困境，国贸汽车公司仍然顺利实现营收 4303 万元、利润 611 万元，净利润超额完成预算指标；深新汽车公司实现营收约 1860 万元，净利润超额完成预算指标。集团租赁中心实现租金收入 6635 万元，同比增长 12%；国贸餐饮实现收入 2650 万元，实现利润总额 136 万元；监理公司实现收入 729 万元，基本完成年度预算指标。

四、项目管理水平日益提升，各项工程有序推进

2016 年，集团 5 个在建项目顺利完成各项工程建设任务，各在建项目的质量、进度、施工安全等均得到了有效把控，全年实现安全生产零事故，各项目均提前或及时完成了预定节点，这得益于集团各主管部门和房地产公司对《房地产手册》强有力的宣贯落实，和图表上墙看板管理等方法在项目中的有效运用。

前海港湾花园项目于 2016 年 7 月底完成初验，10 月底通过竣工验收备案，并在 12 月 16 日提前 9 个月顺利入伙，圆满完成了各项开发进度

目标，该项目并已通过广东省优质结构工程奖复评，同时获得“广东省安全生产文明施工优良样板工地”称号；金领假日公寓项目总承包工程于2016年3月25日开工，项目提前4天完成地下室结构封顶节点，提前43天完成裙楼施工节点；东莞松湖朗苑项目于8月30日进行了工程竣工初验，11月30日完成竣工核验，目前各项工程建设正有序开展；扬州湖畔御景项目顺利完成二期单体验收，为确保今年11月项目二期顺利交付，各项配套工程按计划全力推进；徐州半山御景项目完成了规划改造和下沉庭院改造，办理了施工许可证延期和竣工验收备案，确保项目及时实现二次开盘。

五、寻求合适土地资源，增强企业发展后劲

去年，公司多次对珠海、中山、惠州等热点城市进行了实地考察和市场调研，积极与政府相关部门和土地推介方进行沟通，通过不同方式寻找合适的土地资源，争取为公司增加土地储备。同时，积极做好现存土地的开发准备工作，针对福昌二期地块的规划设计，多次与相关部门沟通，以获取最符合公司经济效益的方案；持续关注惠州淡水地块状况，扫除日后开发障碍。年底，公司还参与了深圳大鹏地块的现场竞拍，最后虽未成功，但通过实战方式极大的锻炼了团队的组织和策划能力，为今后公司参与土地市场竞争积累了宝贵的经验。

六、规范公司治理机制，实现企业高效管理

一是践行回报股东宗旨，上半年进行了股改以来的第三次分红派息，累计回馈股东和投资者超过3.2亿元，增强了市场对公司未来发展的信心；二是加强公司资产管理，推进深新资产回购工作，同时积极探寻资本市场运作途径，并向深投控报送了可转债和新三板运作方案；三是项目管理和安全生产两手抓，各在建项目严格执行《房地产手册》和运营月报制度，全面落实安全生产，集团全年共推进9项重大安全隐患整改；四是完善下属公司董事会和监事会建设，理顺下属公司股权关系，并根据上级单位的整体部署，开展“僵尸企业”出清工作，为公司发展消除隐患；五是按计划完成10家直属企业目标责任书审计和4家外地物管公司经营审计，并完成2个项目的工程审计整改复查，和廊桥花园及彩天怡色项目的综合后评价工作；六是全面落实风控管理，重点处理重大诉讼，彻底解决历史遗留问题，完成了龙园创展大厦两层物业的交收工作；七是按照创建学习型组织要求，举办不同内容的培训活动，不断提高员工的综合素质和业务能力；八是加强资金管理和税务筹划，提前归还银行贷款约2.9亿元，完成“营改增”的顺利过渡，全集团销售环节税负下降约4个百分点；九是修订完善成本管控审核体系，加强成本管控力度，提高规划设计水平，顺利完成各项目设计任务。

七、深入开展党建纪检工作，持续推进企业文化建设

2016年，公司全面开展“两学一做”学习教育活动，党委中心组共组织了7次学习活动；并组织党员群众到广西百色、江西井冈山、福建古田等红色教育基地参观学习；完成了党支部换届选举和党员清查专项工作，同时加大廉政教育力度，筑牢拒腐防变的思想防线。

在企业文化建设方面，多次组织员工参加城市乐跑、市房协趣味运动会和深投控羽、乒赛等体育运动，此外，还组织了员工户外拓展活动，并在集团范围内动员全体员工参与国贸大厦参评“深圳市十大文化名片”活动，通过不同形式的文娱活动，不断增强员工的凝聚力和荣誉感。

同志们，过去一年我们取得了优秀成绩，但在宏观经济仍存在不确定性、房地产市场调控不断加强等大环境下，公司发展也面临诸多问题：

一是项目管理水平还需继续提升，特别是成本控制和营销策划等方面仍需不断加强，对于异地房地产项目，要切实提高工期、成本和质量管控能力。

二是物管等劳动密集型行业，利润微薄和人工成本高企的矛盾日益突出，如不进一步扩大企业规模，并实现转型升级，企业发展无从谈起；出租汽车行业面临来自网络打车的竞争压力，驾驶员队伍稳定性和企业效益均受到严重冲击。

三是公司土地储备不足的瓶颈依旧没有突破，还需要继续搜集多方面的土地资源信息，争取通过市场获取适合公司体量的地块，以确保公司主业发展后劲。

四是个别单位和个人缺乏进取意识，“等靠要”的思想突出，满足于现状，创优争先意识不强烈。

2017年，各行业公司要继续以内部管理创新与改革为突破口，不断适应行业与市场变化，借机整合资源，力争完成全年工作任务。现从以下几个方面进行工作部署：

一、各项目抓机遇促销售，力争超额完成年度任务

2017年，各地产公司要继续以完成年度任务为目标，从销售策略入手，加强营销策划团队建设，密切关注房地产市场变化和政策动态，研究二线城市限购限贷政策对扬州、徐州等三四线城市的影响，充分利用营销新途径，精准定位目标客户，继续保持现有销售热度，同时把控合同履约风险，积极做好资金回笼，确保完成年度销售目标。

二、加强项目质量管理，确保工程施工进度

各房地产公司要贯彻落实运营月报制度，严格按照《房地产手册》精细化要求，加强项目成本控制和质量管理，现场项目部和监理单位要强化对施工流程的管控，并建立倒查抽查制度，确保各在建项目的工程进度。

金领假日公寓项目按计划高质量完成项目主体结构封顶、地下室和销售中心装修，以及园林展示区等施工工作，提前对营销形势进行预判分析，通过严格的市场化招标，重新组织好营销策划团队，为项目如期推售提前做好各项准备；前海港湾项目继续做好后续交接和维保工作；松湖朗苑项目要完成各个专项验收和竣工备案，确保按计划入伙；湖畔御景项目紧抓园林景观工程施工，保证项目二期如期交付；半山御景项目要做好剩余下沉庭院和地表庭院施工改造，提前对项目二期进行调研和规划。

三、辅业企业持续深化改革，提高抵御市场风险能力

物业管理、出租汽车、餐饮和工程监理等辅业企业，要继续以内部管理变革与创新为突破口，

积极参与市场竞争，扩大企业规模，同时，要继续以减亏增效为工作中心，重点降低人力资源管理成本，不断适应行业和市场变化。物管行业要继续探索老旧住宅减亏增效试点，探索新的创收模式，向行业领军企业借鉴学习，不断推进企业信息化建设，实现扁平化、透明化管理，减少、优化管理幅度和层级，积极参与竞争，谋求发展；出租车行业要继续稳定司机队伍，确保企业正常稳定发展；餐饮和工程监理等辅业企业也要在内部管理上下功夫，增强发展后劲，不断提高抵御市场风险能力。

四、加紧土地资源调研，继续探索资本整合新途径

2017 年，公司将继续开展土地市场调研，对珠三角等重点区域和城市进行实地考察，积极考虑与其他市属国企的合作开发机会，同时做好福昌二期的规划方案沟通和惠阳淡水地块的开发准备工作，全力推进梅林厂房纠纷案，还要利用和整合各种社会资源，积极探索参与城市更新改造项目，力求增加土地储备，为公司发展增添后劲。

今年，深圳国企改革的步伐将继续加快，企业并购重组正全力加速，深房与恒大资产重组有效推进，出租车资源整合也已正式展开，为谋求公司发展的主动权，我们向深投控公司报送了相关运作方案，全体员工要清醒地认清形势，“等靠要”的时代已经过去，只有锐意进取，不满足于现状，不断加强自身能力建设，才能牢牢把握企业和自己的命运，我们必须结合“十三五”战略规划和公司目前的发展现状，继续探索资本运作新的途径，力图在资本市场上二次创业，获得新的发展资源。

五、贯彻落实上级部署，打造质量提升年

今年，市委市政府作出了“城市质量提升年”的战略部署，市国资委提出了市属国企“城市质量提升年”十大行动计划，还要开展“十佳质量提升国企”评选活动，集团也要将质量提升作为年度重点工作任务，开展“集团质量提升十大行动”，打造深物业的质量提升年：一是要站在粤港澳大湾区和深港合作开发河套“深港创科园”的高度，用国际化品质打造金领假日项目，提升“深物业”品牌；二是要结合绿色生态、海绵城市等新的城市规划建设理念，精心策划福昌二期和惠阳淡水地块开发；三是要选取已开发典型项目进行设计工作后评价，建立重要图纸审核标准，提高设计管理质量；四是各房地产企业和监理单位要建立工程质量追查制度，加强监管能力，提高工程质量；五是要加强房地产项目售后客户服务工作，建立标准化的客服工作机制；六是加强招标、合同暂估价管理，建立变更台帐管理机制及调整原因分析机制；七是要建立涵盖土地、市场、房地产项目开发进度、营销、房地产项目经济效益等情况的季度大运营报告机制；八是物业管理企业要继续加强拓展高端产业园区、知名景区等高端物业服务项目，同时建立一套相应的工作巡视检查、评估考核管理机制；九是要高标准进行龙园创展大厦物业装修，打造成集团租赁物业标杆；十是要结合实践，进一步加强集团管理制度体系的全面化和精细化建设。

六、加大人才培养力度，创新人才使用机制

随着市场竞争加剧和发展需要，集团公司对专业化人才的需求不断提高，同时，我们去年也有多个岗位员工流失的现象，相关部门要加大专业人才和市场化人才的招聘力度，做好在岗人才的培养和锻炼，创新人才使用机制和人才队伍建设，大胆选拔任用中青年人才，形成老中青三代结合的人才梯队，组建一支既有丰富经营管理经验、又有扎实专业背景的管理团队，为集团公司长远可持续发展打下坚实基础。

七、加强党建和文化宣贯，提振干事创业气势

2017 年，要结合内控体系建设，继续扎实推进“两学一做”学习教育活动，强化党风廉政建设，加大廉洁教育力度和监督检查力度，提倡发扬“阳光下、桌面上、无私欲、一身轻”的企业文化，坚持经营活动要遵循市场化守法经营的一贯原则，不搞非市场化的利益交换，严格执纪问责，进一步推进廉洁企业建设，确保党和国家的大政方针在企业有效落实；继续开展多样的文体活动，把企业文化宣贯与团队建设和员工素质的提高结合起来，不断提高员工的积极性、归属感和团队凝聚力，提振干事创业气势。

八、防控各类经营风险，严抓安全生产工作

各二级公司各部门要注重防控因政策、行业、市场等因素变化而导致的经营风险，落实风险识别、监控、整改和考核管理体系。集团将持续按上级要求，清理“僵尸企业”，同时对集团下属处于歇业或停业状态的企业进行全面清查、分类，做好清算关闭或破产等工作。

同时，继续严抓安全生产工作不动摇，不断总结安全生产工作经验，提高安全防范意识，今年要重点培训、落地实施集团总部生产安全事故应急预案，守住不发生重大安全事故底线，为集团创造和谐稳定的发展环境。

今年是国企改革关键年，也是集团成立 35 周年，深物业也再一次步入了转折期，多年来，集团甩掉了 ST 帽子，走过了股改，艰难化解了各项生存危机，通过完善内部制度、规范流程管理等治理手段，重新打造品牌，积极获取外部土地资源，策划启动开发深圳及外地多个项目，使集团经营走上快车道并恢复造血功能，企业步入正轨并获得了新生，资产规模、收入规模分别从 2007 年底的 18.8 亿元、3.3 亿元增长到 2016 年底的 66 亿多元和 20 多亿元，净资产增长 4 倍有余，翻了两番还多，累计实现利润超过 28 亿元，上缴国家税费超过 20 亿元。集团作为负责任的上市公司，所取得的业绩也获得了社会的认可，“深物业”品牌更加响亮，各行业企业获得诸多社会荣誉，集团承载的“国贸精神”依然是深圳人民的精神粮仓，国贸大厦去年参加深圳市文化名片评选，网络投票高达 295.89 万票，成功入选地域地标类文化名片。扎实的经营业绩以及所获得的社会荣誉，激励着集团上下对公司的前途充满信心，集团也将继续本着对股东和国家负责、对员工负责的理念，稳定企业经营，努力创造好的效益，为员工搭建更好的生存平台。

同志们，全国两会刚刚结束，国家根据“三期叠加引起经济发展新常态”的基本判断，制定了一带一路、经济全球化、去产能调结构等一系列大的方针政策，以及针对房地产、金融、科技创新等各行业的具体实施策略，我们有理由坚信，通过近三十年改革开放的努力，中国的经济实力、政府治理经验和抗风险能力不断增强，在以习总书记为核心的党中央和各级政府的领导下，在全国人民的共同努力下，祖国未来一定会更加繁荣富强。

树立先进典范　彰显榜样力量

3 月 23 日，集团公司召开 2016 年度工作总结暨表彰大会。会议对 2 个先进单位、6 个先进集体、31位先进个人、6位优秀管理者、2位道德风尚奖予以表彰。会议希望受表彰的单位和个人保持谦虚谨慎、不骄不躁的工作作风，把荣誉作为新的起点，以更高的标准要求自己，再接再厉、更创佳绩。同时，会议号召集团公司广大员工要以先进为榜样，团结协作，爱岗敬业，奋勇争先，扎实工作，共同凝聚发展合力，为实现企业更好更快的发展做出更大贡献！

一、先进单位

深圳市皇城地产有限公司

深物业扬州房地产开发有限公司

二、先进集体

深圳市皇城地产有限公司前海（港湾花园）项目部

深圳市国贸汽车实业有限公司行政人事部

深圳市国贸物业管理有限公司国贸大厦管理处

深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司西永微电子园项目部

深圳市国贸物业管理有限公司扬州皇城分公司

深圳市深新出租汽车有限公司客运安技部

三、先进个人（按姓氏笔画排序）

王　诚 王秋平 王前龙 王桂林 王晓彪 王鹏伟

冯　亮 曲永玲 刘锐阳 李　宁 李华利 李恩超

杨　勇 吴隆仕 佘克军 张戈坚 陈干兵 陈嘉星

林少章 罗德智 郑玉宏 赵桃波 顾伟敏 高晓青

郭伟利 黄映华 康年华 董　巍 韩　涛 曾兰生

谢雄模

四、优秀管理者（按姓氏笔画排序）

刘启扬 刘海娟 李　平 段佐平 龚燕平 梁运能

五、道德风尚奖（按姓氏笔画排序）

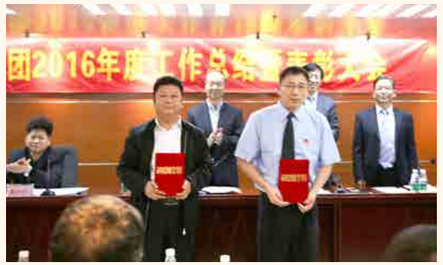
李清平 郭光银

2016 年度优秀管理者大奖得主 刘启扬

2016 年度先进集体

2016 年度先进单位

2016 年度优秀管理者



2016 年度道德风尚奖

2016 年度先进个人

2016 年度先进个人

2016 年度先进个人

2016 年度先进个人

2016 年度先进个人

漫谈家庭装潢电器的选择与安装

□集团公司规划设计部　黄伟宁

随着社会的进步和居民生活水平的提高，大家普遍对家庭装潢的要求越来越高，使用的家用电器也越来越多，可近年来由于施工队伍的水平参差不齐，市场各种电工材料的优劣不等，使少数家庭因装潢电器的质量或者安装问题发生事故。因此，装潢电器的合理选择与安装，已成为每个家庭装修住宅的重要关注点之一。

漏电保护器

漏电保护器，是当电路中的漏电电流超过允许值时，能够自动切断电源或报警的漏电装置。它包括各类漏电断路器、带漏电保护的插头（座）、漏电保护继电器、漏电火灾报警器、带漏电保护功能的组合电器等。家庭用电漏电保护器应选用高灵敏度，快速动作型的漏电保护器如漏电断路器，动作电流不超过 30mA，动作时间小于 0.1 秒。通常，家庭用电气回路中只是插座回路安装漏电断路器，而没有漏电保护的照明回路，对大多数非电气专业人员来说，就存在漏电的隐患，事实上也确实每年都有人因此发生触电事故。

令人欣慰的是，近年来多数设计者把家庭用电总开关设计为漏电断路器，而插座回路用普通断路器，这样就把整个住宅的电气回路置于漏电保护器的保护下。

住户配电箱内一般根据漏电断路器控制的回路数和负载电流选用 16—60A。漏电保护器的安装要求：一、漏电保护器负载侧的中性线，不得与其它回路共用；二、必须严格区分中性线和保护线，三级四线式或四极式漏电保护器的中性线应接入漏电保护器。经过漏电保护器的中性线不得作为保护线，不得重复接地或接设备外露可导电部分。保护线不得接入漏电装置。

由于有关国家规范没有要求入户箱总开关应采用漏电保护器，故现在多数家庭的入户箱总开关是普通断路器（特别是旧楼），业主应请专业电工将其换为符合要求的漏电保护器。

空气开关

断路器是一种很基本的低压电器，断路器具有过载、短路和欠电压保护功能，有保护线路和电源的能力。空气开关和断路器的用法与功能类似，只是一般空气开关用在负荷较小的场合，断路器一般用在负荷相对较大一点的场合。家庭电气回路分路开关一般选用单极或两极 C 型空气开

关，额定电流视负载电流而定，一般选用 10 – 16A。

照明开关。其种类很多，选择时应从实用、质量、美观、价格等方面加以考虑。

拉线开关。有暗式和明式两种，暗式用于暗配管，明式用于明配管或护套线敷设的场所。家庭装潢中，拉线开关局限于卫生间和厨房中使用，其目的是确保湿手操作开关时的安全性，拉线开关的拉线，在开关内直接与相线接触，因此拉线的抗潮性和绝缘要好，由于拉线开关影响美观，维修不方便等原因，因此社会需求量逐年减少，在潮湿场所往往被防雨开关代替。

扳动开关。有明装和安装两种，这种开关的特点是分、合位置明显，人若无意触碰开关也不会产生误动作，由于扳动开关体积大，外形不美观，在家庭装潢中越来越少采用。

跷板开关。其体积比扳动开关小，操作比扳动开关轻巧，家庭装潢中用的很普遍，特别是大板类型。这种类型的开关由于受到用户的欢迎，故生产厂家很多，不同厂家的产品价格相差很大，质量也有很大的区别，选购时首先要考虑质量，其次要考虑价格，质量的好坏可从开关活动是否轻巧、接触是否可靠、面板是否光洁等来衡量。跷板开关的接线端子，有螺丝外露和不外露两种，当然选购螺丝不外露的开关更加安全。

钮子开关。它的特点是在各种照明开关体积最小，可把多至五只开关组合在一块面板上，操作十分方便，家庭装潢中可选择质量可靠的钮子开关。高档的钮子开关磁用纯银触点、银铜复合跷板、可避免因电弧产生氧化而造成接触不良，因此性能可靠。

防雨开关。在浴室中，由于环境潮湿，为了用电安全，可用防雨开关。在厨房中有湿手操作开关也是难免的，也建议采用防雨开关。家庭用的防雨开关，其触点全部密封在硬塑料罩内，在塑料罩外面利用活动的两块磁铁来吸合罩内的磁铁，以带动触点的分、合，操作十分方便

近年来，家庭装潢中用的比较多的开关还有触摸开关、声控开关、红外开关等。开关的安装高度一般是 1.4 米到 1.6 米，宜安装在人比较容易看到摸到且美观的地方。

插座

家庭装潢中选用的插座，其品牌很重要。劣质产品虽然价格便宜，但往往接触不良，或者用了一段时间后出现接触不良。

插座的布置通常是配合家具的布置而定，既方便使用又要不影响室内的美观。住宅内插座应采用安全型插座，潮湿场所如卫生间、厨房应采用防溅型插座，一般电源插座的电压、电流额定值应为 250V、10A，电热水器用 25A 的三极插座，空调采用三极 15A 插座，排烟风机用两极 10A 插座，其他插座用二、三极 10A 插座，上述所有的插座宜带开关控制。一般电源插座高度距地 0.3 米，空调插座距地 2.3 米，厨房冰箱插座距地 1.8 米，抽油烟机插座距地 1.8 米，燃气热水器排气扇插座距地 1.8 米，电饭煲插座距地 1 米，电话、网络、电视插座距地 1 米。

绝缘导线

家庭装潢中，绝缘导线宜用铜芯硬质双塑护套线，敷设方式最好选用暗敷。灯头线选用塑料软纹线。用户可从截面大小、铜芯软硬、绝缘层均匀度对绝缘导线质量加以检查。导线截面大小在国家有关规范有明确的规定，应选用偏差小的

产品。一般质量好的导线铜芯偏软。绝缘层厚薄不均匀和表面有气孔、疙瘩的导线不能采用，应选用有一定品牌的制造厂生产的导线，且合格证俱全，每卷 100 米的导线其长度允许偏差为 2 米。

在国内，家庭用电绝大多数为单相入户，进每个家庭的线为三根，相线、中性线和接地线。导线颜色：相线为黄（绿或红），中性线为蓝色，接地线为黄绿相间色。导线穿管时应避免刮伤绝缘层。

电线保护管

电线不能直接敷设在墙内，必须用电线保护管保护。一般电源线可采用阻燃塑料管，电话、电视、网络线为防止干扰可采用薄壁镀锌电线管。

阻燃塑料管具有价格便宜、施工方便、不会生锈等优点，故在家庭装潢中受到用户普遍欢迎。目前国内生产塑料管的厂家很多，大多数厂家的产品质量都是好的，但也有一些厂家生产的塑料管质量极差，这种保护管一弯就瘪，一冲击就裂纹。在家庭装潢中绝对不能使用此类劣质产品。

家庭装潢中，对电线保护管可做如下检查：一、检查塑料管外壁是否有生产厂标记和阻燃标记，对无上述两种标记的保护管不能采用。目前国内用的较多是联塑、金德等品牌。二、用火使塑料燃烧，塑料管撤离火源后在 30 秒内自熄的为阻燃测试合格。三、弯曲时，管内应穿入专用弹簧，试验时，把管子弯成 90 度，弯曲半径为 3 倍管径，弯曲后外观应光滑。四、用榔头敲击至保护管变形，无裂缝的为冲击测试合格。

镀锌电线管不应有折扁和裂缝，管内应无毛刺，钢管外径及壁厚应符合相关的国家标准，若钢管纹丝时出现烂牙或脆断现象，表明钢管质量不符合要求。

吊顶内接线盒至灯具的导线应用金属软管保护，软管有塑料软管、金属软管、包塑金属软管和普利卡软管。家庭装潢中一般采用塑料软管和包塑金属软管。

等电位联结

等电位联结，这是在家庭装潢中经常忽视的一个重要安装项目。

在住宅的卫生间洗澡时，人体皮肤因潮湿而阻抗下降，这时如果有沿金属管道传来的较低电压也可引起电击伤害事故。因此，对卫生间作等电位联结是大有必要的。可采用等电位联结端子箱装入卫生间隐蔽墙身，用导线连接金属管件和端子箱内的接地端子。

灯具的选用

灯具的基本功能是提供照明，要注意荧光灯、节能灯比白炽灯亮度高，直接照明比间接照明灯具效率高，吸顶安装比嵌入安装灯具效率高，还有注意灯具遮光材料的透射率及老化问题，应选择光效高，寿命长，功率因数高的光源、高效率的灯具和合理的安装方法以保证照度并节约用电。

业主要注意灯具的防护和维修问题，潮湿场所如卫生间要用防潮灯具，向上反射的灯具容易附着灰尘等。灯具类型常用荧光灯与白炽灯，推荐采用节能灯，三基色高效细荧光灯、紧凑型荧光灯。

灯具的选择视具体房间功能而定，如起居室、卧室可用升降灯，起居室、客厅设置一般照明、台饰灯、壁灯、落地灯等，有的还可以采用调光方式，厨房的灯具应选用玻璃或陶瓷制品灯罩配以防潮灯口，宜与餐厅用的照明光显色性一致，浴室灯应用防潮灯口。

如何营造消防安全文化

□国贸物管公司　肖日曙

天地之间，莫贵于民，以人为本，就是要以人的生命健康为本。以人为本的消防安全生产管理，就是指企业生产的过程中把员工的生命摆在一切工作的首位，贯穿“以人为本”的理念，真正做到维护员工的利益，形成社会效益、企业利益和个人权益的多赢局面，促进企业可持续发展。企业在抓消防安全生产的时候应该首先要把员工的生命安全放在第一位，当员工人身安全与企业的生产、企业的经济利益等其它方面发生冲突时应无条件的服从人身安全。现在随着社会文明程度的不断提高，坚持以人为本，从维护人的生命健康角度、突出通过人的素质提高和人的主观能动性来保证安全的安全文化观，是所有企业共同努力追求的方向。

树立安全就是企业最大效益的观念

无论是哪种类型的企业，只有实现安全才能确保企业稳定的生产秩序，如果企业中没有可靠的安全作为屏障，那么企业的生产、经营、改革、发展将无法正常进行。安全是企业生产的前提，以往一件件消防安全事故血的教训表明消防安全事故带来的损失是巨大的，因此我们应该深刻认识到安全生产是企业的最大效益。

强化安全工作“人人有责、全员参与”的意识

消防安全工作必须实行专业管理与企业员工管理相结合，做到人人管生产，人人抓安全的局面。班、组应设兼职安全员，形成全员安全管理网。消防安全不仅是企业的重要工作，而且也是企业中每个员工的事情。企业对消防安全工作、对员工生命的关注不仅要强调生命物质存在的可贵，更应关注和关爱员工，在保证员工生命安全的基础上，注重对员工情感和精神的关怀，使员工获得精神上的慰藉和满足，为员工提供一个本质安全的环境，使企业“人本、人权、人性、人情”的核心思想获得充分的体现。企业的每一位员工也要充分认识“安全为天、生命至上”的重要意义，要不断提高自身安全意识，实现自我管理，保障自身和他人的安全，实现家庭幸福与企业共同发展。

创建消防安全宣传机制

加强企业消防安全宣传是一项根本性战略性的长期工作，它不但可以增强企业职工自觉消防的使命感，而且可以在企业中普及消防知识，做到警钟常鸣。企业除了可以充分利用各种会议及广播、电视、板报、宣传栏、安全文化长廊等宣传外，还可以注重企业的宣传方式方法的创新。例如，发放安全宣教品、悬挂安全横幅、开展安全知识竞赛、安全座谈以及举办消防运动会等活动，营造浓厚的消防安全氛围，促使企业员工积极地学本领、掌握安全技能，使“我要安全”变成了员工的共识和自觉行为，有效提升企业整体消防安全文化水平。

创建消防安全管理机制

企业要认真整合并完善各类安全管理规章制度，增强科学性、严密性和可操作性，是搞好安全生产的前提，也是创建安全文化的前提。企业要创建安全管理机制，应当分几个方面来解决。首先，企业应当抓好消防安全设备设施等建设。如定期做好消防器材检查、检测，及时维修、更换应急灯及监控报警设施。做好每年对企业内感烟探测器、手动报警按钮、火灾控制器、显示盘、室内消火栓、自动喷水灭火系统等设施的检测，并要求检测单位出据合格报告和合格证，及时将检测中发现的不安全隐患进行整改。其次，完善每日安检巡视制度。发现设备设施损坏或丢失问题，应当立即派员采取补救措施，及时消除安全隐患，保证各种消防设备设施的正常运转。再次，企业应当制定防火预案，分期开展消防演练活动，使企业内部员工熟悉和掌握消防栓和其他消防设施的使用方法和技能，提高火险快速反应能力，保证消防安全。

创建消防安全培训机制

员工安全意识、安全素质和安全技能的提高光靠制度管理和约束是远远不够的，必须建立完善教育培训机制，采取灵活多样的教育形式，才能达到预期效果。企业可以专门聘请公安消防机构以及有关院校和有实践经验的专家进行讲课，通过组织消防安全管理人员到公安消防开放站、管理局等地方观摩、学习，提高管理水平和内部培训能力，并采取书面考试和现场操作相结合的考核方式，及格的员工才能够领上岗证，这样可以极大的提高员工队伍的整体消防业务素质。

创建消防安全考核激励机制

消防安全工作是一项长期、复杂、艰巨的工作，必须持之以恒，常抓不懈。建立可行的安全目标考核机制，可以让员工始终保持不放松、不麻痹的思想状态。企业的安全考核激励机制多种多样，应按照企业的具体情况进行制定，但运用最多的应该为企业奖惩制度。通过奖励制度的建立，使员工安全意识有很大的提高，增强员工学习消防安全知识的积极性，营造了消防安全理念的企业文化氛围。

许国志：
携手深物业　35年风雨同舟

□毕 亮

2017 年，是深物业 35 周年诞辰。席慕容说：“生命是一条奔流不息的河，我们都是那个过河的人。”历史之河的岸边，35 岁的深物业风华正茂，稳步前行。在深物业有一群职场人，他们爱岗敬业、恪尽职守，携手深物业 35 年风雨同舟。许国志便是其中一位，与公司共同成长，风风雨雨 35 载。谈到对工作的认识和理解，他说，在这个世界上，任何人都不能回避“认真”二字，只有认真才能事有所成。认真反映在工作上就是敬业，对工作高度负责、一丝不苟。

2017 年，许国志在国贸大厦。

干一行爱一行

许国志是集团公司的小车司机，虽然做着一份普通、平凡的活，但他说，不能因为工作普通、平凡，就不认真对待。再小的事，出了错也可能会酿成大错，特别是开车，性命攸关，马虎不得。作为一名小车司机，就应该把工作做细，少出错，不出错。

许国志的工作心得朴素、实在。在集团公司工作的 35 年，他也是这么干的，认真做好每次出车服务工作，赢得了领导和同事的尊重与信任。

回首人生路，许国志说他经历了三次大的转折：一是 1977 年跳出农门到北京当兵，在新兵连表现突出调到汽车连学开车，掌握了一门技能；二是 1981 年从北京来到深圳，参与深圳的建设；三是 1982 年入职深物业集团，成为建设国贸大厦的一分子，亲身见证了“深圳速度”。

谈起 35 年来的工作，许国志说他感到最骄傲的是看着国贸大厦拔地而起，当时他就住在工地附近搭的工棚里，一住就是三四年，尽管辛苦，但他觉得无比光荣。他解释说：“那时通讯不发达，领导工作忙，常常加班加点，随时要用车。我做后勤工作，住工棚里，领导联系起来更方便。”

许国志秉持干一行爱一行的工作理念。三十多年这么走过来，不后悔，也没有什么特别的遗憾。但他说，就是心里总觉得亏欠了孩子，没有对他尽到责任。因为工作性质，过去没有固定的休息时间，没能多陪陪孩子。现在孩子长大了，只跟妈妈亲，若是有个什么事情，首先想到的是找妈妈，而不会找爸爸。这是他心里的一个结。他说记得孩子小的时候感冒发烧，但他得去工作，不好请假。孩子望着急匆匆出门的父亲，含着眼泪说：“爸爸，你就不能请一次假吗？！”他强忍着心里的疼，不知道怎么回答孩子。这事一直搁在他心里，他忘不了！

希望深物业越来越好

在集团公司工作这些年，许国志经历了企业的辉煌，也遭遇了企业的挫折。然而，他倍感欣慰的是，在企业因改制风波而举步维艰时，新来的集团公司领导脚踏实地，带领广大员工不断克服困难，果断推进三项制度改革、股权分置改革、盘活不良资产、处理历史遗留问题等重大经营改革工作，企业逐步走上了良性发展轨道，重现了生机，员工有了新盼头，对企业未来充满信心。

他说，当初的三项制度改革，自己其实有点茫然不知所措，不知路在何方。如今回过头来看，集团公司领导的决策是对的。他也理解了改革必然带来的阵痛。正如集团公司领导所说，改革犹如一次成功的手术，当时的感觉是阵痛，“病愈”之后却是一次新生。虽然经历过改革和整合，但企业的优良传统和气质还在，“敢为人先、变革图强”的企业精神传承了下来，其他企业永远无法复制，就像一个人和另一个人的区别，总是存在着差异化的气质。

当笔者问起许国志现在的梦想时，他不好意思地笑了笑，说：“我又不是年轻人，都老了！”沉思片刻后，他又说：“我希望深物业越来越好，我们的日子也越过越舒心！”

1981 年，许国志初来深圳。

采访手记

将平凡的工作做好，就会赢得尊重

采访完许国志的第二天，他告诉笔者：“那天下午接受采访后，我夜里回家晚了些。家人问起，我又想起在公司一路走过来的往事，那些往事犹如老电影，一幕一幕浮现在我的脑海里。”

在深物业集团有很多老员工，如乔应才、曲金库等，他们跟许国志一样，在公司经历了恋爱、结婚、生子的过程。可以说，他们把整个青春奉献给了企业，跟公司感情深厚。采访过程中，许国志以回望的姿态，结合多年人生的体验，总结出两点体会，与大家共同分享：

一、对待工作，要么不做，只要做了，就要用心，尽自己最大的努力做好。

二、既然选择了深物业，选择了自己的工作岗位，无论平凡与否，只要你肯付出，就一定有回报，这个回报不仅仅是收入，而更重要的是赢得的尊重！

专栏 · 读城
The Special Column Reads A City

漫步马德里

□周 妮

马德里是西班牙首都，也是欧洲著名的历史名城，它非常适合步行漫游。虽然马德里没有巴塞罗那美轮美奂的建筑，也不像安达卢西亚大区的小城那样神秘莫测。但它有着大城市多元化、包容的气氛、令人垂涎欲滴的美食，以及充满艺术气息的博物馆。马德里各具特色的凯旋门有1000多座，街心广场多达300多个，艺术风格不同的古建筑几乎盖满全城。凯旋门，那是胜利者的标志，当然也从另一个侧面反映了西班牙历史的跌宕起伏和血雨腥风。

太阳门广场

如果你从马德里的太阳门广场走进格兰大道，再沿着阿尔卡拉大街一路来到独立广场，沿途两侧的艺术殿堂、名胜古迹、街心公园、建筑宝藏会让你感到目不暇接。

太阳门广场是马德里的市中心，在广场马路边，有一个直径1尺的圆环，用这个圆环，可以计算出通往全国各地的里程。在圆环内，有一幅伊比利亚半岛地图，地图中央标有“零公里”字样。以“零公里”为起点，全国公路的里程都从这里向外计算。太阳门广场呈半圆形，有10条街道呈放射状向外延伸，所有街道无一例外都是商业街。当然，这里也就成为马德里最繁华、最热闹、游人最多的地方。

保安局大楼是广场中最突出的建筑，这是一座18世纪末新古典主义风格的宫殿式建筑。一直以来，这座大钟表示的时间被西班牙人视为“标准时间”，相当长一段时间，人们以到这里来对表为荣耀，虽然在有了电台、电视台后，没有人再到这里来对表，但人们仍然喜欢这座钟楼。每当除夕之夜，成千上万的人群便涌向这里，辞旧迎新之际，太阳门广场上古钟楼响起悠扬的钟声之时，人们便迅速吞下手中的十二粒葡萄，祈愿第二年十二个月万事如意，月月交好运。吃过葡萄后，人们开始饮酒、跳舞、唱歌，欢度佳节，直到第二天的黎明。这个传统从19世纪一直延续至今。

在太阳门广场，还有一座雕像是绝对不能不提的，这就是马德里的城徽——“攀爬在莓树上的棕熊”青铜塑像。传说很久以前，一个小男孩跟妈妈出来玩，他很淘气，跳啊蹦啊，走啊跑啊，很快就远离了妈妈。正当他想返回找妈妈的时候，忽然碰到一只棕熊。小男孩撒腿就跑，棕熊在后

面紧追。情急之中，小男孩蹭蹭几下爬上一棵大树。他刚在大树上喘了几口气，就听见妈妈的喊声。怎么办呢？小男孩想：妈妈看到这个场面，肯定要来救自己，那棕熊就会伤害妈妈。想到这儿，他在树上冲着妈妈大喊：“妈妈快跑！妈妈快跑！”有人说，他的喊声引来了猎人，也有人说，他的喊声吓跑了棕熊，不管有多少种说法，这个勇敢的小男孩给这座城市留下的传说，却是让人感觉美好的。据说，马德里的意译就是“妈妈快跑”的意思。

太阳门广场不仅是展现马德里风土人情的地方，也是西班牙重大历史事件的见证者。1808 年 5 月 2 日，西班牙人不畏拿破仑的铁

蹄，在太阳门前浴血奋战，拉开了西班牙独立战争的序幕。1812 年资产阶级革命爆发，西班牙议会通过的第一部宪法，最先在太阳门广场公布于世。1848 年马德里安装了煤气街灯，太阳门广场的黑夜被点亮。1879 年，西班牙第一辆有轨电车诞生，它的发车仪式就在太阳门广场举行。

马约尔广场离太阳门广场只有 10 分钟路程，在西班牙的众多广场中，马约尔广场无疑是最有广场范儿的，长方形包围式的结构，四周被一列回廊式古老建筑所围绕，9 个对外的拱门连结着外面的市区街道。回廊内露天茶座，纪念品店林立，主持广场修建的菲利浦 3 世国王的骑马雕像则立于广场中心。如果细细品味，你会发现这座广场仿佛散发着难以穷尽的魅力，在高大的长方形回廊包裹之下，广场让置身其中的游人倍感空间上的束缚感，然而这束缚感又并非纯粹的压迫，而是巧妙地通过建筑底层优美的连体卷拱门自然溢出，不着痕迹。或许正是因为这种难以名状的微妙体验，游人、市民常常在此驻足不前，而艺术家和街头艺人们更是热衷此处，在造型严谨的空间里酝酿悠闲的生活气息。

马德里皇宫

马德里皇宫，是世界上最精美的宫殿之一，外观媲美卢浮宫，内部装潢精美绝伦。王宫原址为哈布斯堡王朝城堡，1734 年被焚毁。1738 年开始建造新的王宫，26 年后才完工。

马德里王宫的建筑融合了西班牙传统王室建筑风格和巴洛克建筑风格，整体呈正方形，每边长 180 米，由白色花岗岩筑成，建筑内部共有房间 2800 间，现在供游客参观的仅 50 间左右。最值得留意欣赏的是王宫里收藏的由斯特拉迪瓦里（Stradivarius）家族制作的 5 把小提琴，斯特拉迪瓦里被认为是历史上最伟大的弦乐器制造师，这些小提琴至今仍被拿到很多重要的音乐会上使用。

由于历代国王都根据自己的喜好对王宫进行装饰，使得王宫带上了浓厚的个人印记和时代印记，如卡洛斯三世布置的寝宫，卡洛斯四世建造的镜厅和阿方索十二世所钟爱的豪华餐厅。

阿尔卡拉门

坐落在阿尔卡拉大街尽头独立广场上的阿尔卡拉门，给人一种雄浑壮阔的美感。财政部、教育部和西班牙主要银行的那些古老建筑，分落在阿尔卡拉大街两侧，让人止步观赏，惊叹不止。阿尔卡拉门是马德里仅存的几个古老城门之一，建于 1788 年，由建筑师赛博蒂尼设计，用以纪念“马德里最杰出的市长”卡洛斯三世，是 18 世纪欧洲史无前例的建筑巨作。赛博蒂尼的设计采用了新古典主义风格，以花岗岩为材料，整座大门包含有三个大些的拱门以及两个小型拱门。每个拱门都用狮子头来进行装饰，这些狮子头都是由罗伯托·米切尔（roberto michel）雕刻的，在大门的顶端还有一座大型的勇士雕塑作为装饰。

夜晚的阿尔卡拉门在灯光照射的装饰下显得尤为美丽，而这里也是马德里最吸引摄影师以及游客拍照留念的地方，而且阿尔卡拉门的身影也经常出现在明信片上，这些都足以说明阿尔卡拉门的美丽和其独一无二的重要性。

阿尔卡拉门距离丽池公园的正门只有数米之遥。丽池公园始建于 15 世纪，坐落在城市中心的边缘，是马德里规模最大的公园，有 350 英亩，里面有花园、喷泉和建筑。1561 年，腓力二世把宫廷迁到马德里时，这里就扩建成了一个皇家公园。自 1868 年以来这里就成为了公共领域的一部分，对于游客和当地人来说，公园非常受欢迎，它有一个大的人工池塘，人们可以在那里租艘皮划艇和独木舟游玩。湖畔有一座类似水榭的建筑，有半圆形柱廊，在八角形石阶基座上，耸立着国王阿方索十二世的纪念碑。

若你是第一次光临这座城市，一定要趁着夜色正浓出来晃晃，体会体会地道的马德里。若你只留给马德里一天时间，那么这样的散步路线，是比较经典值得推荐的：太阳门广场——马约尔广场——马德里王宫——西班牙广场——格兰维亚大街——西贝莱斯广场——普拉多美术馆。若你的时间足够，不妨在这里小驻，毕竟这里名胜古迹遍布全城，而且文化气息异常浓烈。城市内各具特色的凯旋门就有 1000 多座，街心广场多达 300 多个，艺术风格不同的古建筑几乎盖满全城。在这样一个古迹众多、历史悠久的城市里即使呆上数月，恐怕也不大可能把这座城市看明白！

（作者为专栏作家）

布鲁日没有假期

□小猪满世界跑

布鲁日，英文名 Bruges，荷兰语“桥”的意思。中心城区被水环绕，整个城市依水而建傍水而居。市区有 50 多座桥梁，小桥通幽曲径留芳。14 世纪时，这里曾是欧洲最大的商业港口。隔着英吉利海峡，布鲁日跟伦敦隔海相望。这座城市虽然不是中国旅行团的传统首选目的地，亚洲游客的身影也不算多。但它却号称“欧洲最美的小城”、“北方的威尼斯”，是欧洲本土游客追捧的旅游胜地，尤其是英法两国游客。这也难怪，布鲁日归属古老的弗兰德斯王国，历史上长期被英国和法国轮流统治过。这个靠羊皮加工贸易发财的富庶低地国家，凭借得天独厚的地理位置和强大的海上贸易，集聚了惊人的财富。金融银行业曾经是欧洲第一，连罗马教廷的财产都存在布鲁日的银行里。欧洲的权贵们也争相定居在此，因此布鲁日还吸引了大量的艺术人才，如勃鲁盖尔、鲁本斯等著名的本土油画大师，都曾经在这里吸取养分，锤炼技艺。全盛时期的布鲁日就像欧洲王冠顶上的一粒璀璨明珠，相比巴黎、罗马等欧洲大都市毫不逊色而独领风骚。

然而好景不长，随着航道被淤泥堵塞而失去了出海口，布鲁日渐趋衰落。虽然当地人不惜开凿了一条运河通往北海的海岸，仍旧难挽昔日的辉煌。随着安特卫普和更现代化的鹿特丹港的崛起，布鲁日就像一位洗去铅华散尽家财的贵妇，终归平凡。随即湮没在历史的浪花里。虽然北海凛冽的海风仍旧年复一年的吹拂，却始终无法唤醒静静沉睡的它。直到英国人 Georges Rodenbach 的书《沉寂的布鲁日》重新让世人点燃对这座城市的热情。1998 年布鲁日贝居安女修道院、2000 年布鲁日老城中心相继被联合国教科文组织评为世界文化遗产。2002 年欧洲文化之都的头衔也戴在了布鲁日的头上。一时间，这座古老的城市再次迸发出欣欣向荣的活力，春风又绿江南岸，无数蜂拥而至的富庶游客塞满了小镇的每个角落。

跟欧洲大多数的历史名城一样，布鲁日只是一座精致秀气的小镇。老城的建筑布局完美，城内河网纵横交错，绿地小桥点缀其中。中世纪早期哥特式揉合本地弗兰德斯式的建筑风格，让小城的每一座房子都变成极具欣赏性的艺术品。游览城市的最佳方式就是徒步，甚至连地图都不需要。只需信步徐行，目光所及都是风景：或是拔地而起高耸入云的古老教堂和钟楼；或是形状各异如童话梦幻般的堡垒；或是清澈碧绿如玉带穿城的运河水道；或是绿树掩映小桥流水旁风车相

伴、青苔入石的民居；或是街道上形形色色的古朴小店；又或是河上三五成群悠闲戏水的白天鹅。整个城市就像一幅绝美的印象派画卷，随意的轻轻勾勒几笔，就足以让你驻足流连浮想联翩半天。

布鲁日保存下来的古迹众多，几乎每条街道都有深厚的历史背景。最为出名的有圣母教堂，现存欧洲最高的 120 米钟楼。教堂内伟大的米开朗基罗雕刻的《圣母玛利亚和圣婴》是国宝级藏品。市中心的圣血礼拜堂则保存着第二次十字军东征带回的耶稣圣血。14 世纪的哥特式市政厅是布鲁日的骄傲，这座欧洲低地国家最古老的市政厅二楼是现存最大的哥特式大厅，装饰精美叹为观止。然而布鲁日最漂亮的遗迹，非“贝居安女修道院”莫属。修道院座落在城市一角名为“爱之湖”的水边，典型中世纪厚重简朴的空间结构，带有晚期哥特风的沉闷阴暗情结。地处僻静，修道院旁的河道满是翩翩起舞的天鹅和野鸭，仿佛不食人间烟火的精灵。夕阳斜照在河岸两侧，树木和建筑都沐浴在厚重的金黄色里，宛如金子打造出来的风景。随着晚钟走进整齐划一的庭院里，参天的古树直指苍穹。斑驳的树影倒映在墙上，一支支坚强有力似巨手，仿佛要抓住无情流逝的岁月。这里现在仍是一处隐修会的所在，那些快步走进教堂做晚课的修女们表情虔诚而执着，常年累月的苦修已经让她们对眼前的这些陌生过客浑然不觉。整座修道院如同闹市中的世外桃源，隔绝了尘世喧嚣，让人内心安宁沉静而久久不愿离开。

一天的游走很快就在冬日的残阳中结束。到了旅馆放松下来，再看上一部关于布鲁日的电影吧。摄于 2008 年的《杀手没有假期》是典型的英式黑色幽默剧，故事在蜿蜒的街道、惬意的游船和古老的 Markt 广场上逐渐展开。当科林法瑞尔饰演的杀手在小城美景下顿悟时，关于布鲁日的种种回忆会瞬间再次充斥你的心头。

布鲁日没有假期。无论对于络绎不绝的游客，还是对于小镇热情的居民，这里每天都是生命中赏心悦目、平凡悠闲的一日。留给你的只有岁月的静美和对美好生活的无限思考。这让我想起邓丽君的那首歌：请你的朋友一起来，小城做客！

（作者为前海港湾花园业主）

三月诗语V

□三月雨

三月里，有母亲的生日，她离世已四十多年了。四十多年来，每逢三月，无论在北国凝望着远方仍未融化的冰雪，还是在南国吹淋着早到的丝丝细雨，或者漂泊在世界的某个角落，我仿佛都能感受到母亲温暖的关怀。她的勤劳和坚强一直激励着我……

【行进中的守候】

清晨我行进在街头，
篱杜鹃向我微微招手，
翠杨柳朝我轻轻点头。
当阳光洒满大地，
没有行人向我示意，
没有飞鸟为我驻留。

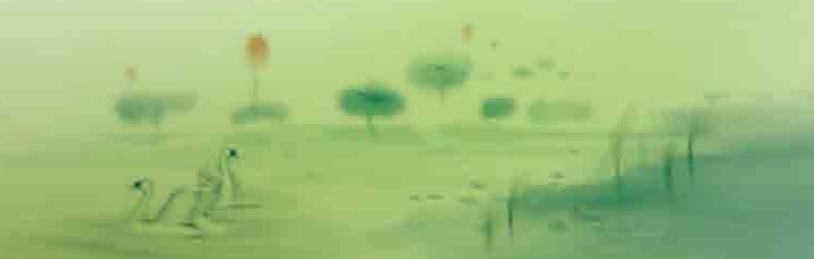
在繁华都市匆匆的人群中，
每个人又好像行进在人生的孤旅，
分不清是阳光下的喜悦还是背影后的哀愁。
春风习习，清冷中飘来一丝暖意，
霞光升起，朦胧中射出希望，
万物涌动，我亦随风飘行，心却为母亲守候。

童年时每一次偷渡松花江，
归来时等待的是遭受您的痛打，
可身体上留下的竟是幸福的印迹。
成年后跌入茫茫人海，
一路走来脑海中注满的都是对您的记忆，
而那些沧桑的经历仅为段段生命的存留。

我如同普希金笔下的那个高加索的俘虏，
曾被世间最纯朴的爱所打动；
也酷似拜伦描写的唐璜，
在这个杂乱、缤纷、空虚的世界上疯狂的奔走；
更像是但丁神曲中的行徒，落入地狱，穿过炼狱，奔向天堂；
用自己的人生演绎着理想，书写着喜乐与哀愁……

就这样行进中怀揣您的嘱托，
人生中没有什么压力与挫折能使我屈服；
就这样走走停停中回忆着您的庄严与美丽，
世界上没有什么能替代我对您的这份情感；
妈妈，您是儿浪迹天涯孤旅的荒漠甘泉，
我宁愿在此生的行进中用心将您守候。

2007 年 清明节



读《共享经济》有感

□皇城地产公司　李劲松

《共享经济》是罗宾·蔡斯（Robin Chase）的杰出作品，他是共享经济的鼻祖，汽车共享公司 Zipcar、无线网络连接公司 Veniam、点对点汽车租赁公司 Buzzcar 以及拼车网站 GoLoco 的联合创始人。

纵观今天我们的生活，云计算、大数据、物联网、移动互联网大大降低了租赁交易的信息成本，减少了信息不对称，使原本不可能达成的租赁交易成为可能。《零成本社会》的作者里夫金（Jeremy Rifkin）指出共享经济的巨大潜力，也提到共享经济可能损害了既有从业者利益，并由于制度环境不完善，也可能引发一些问题。

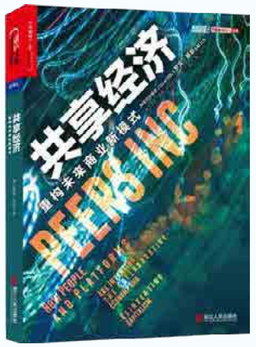
这一变革是全球性的，据英国商务部的研究表明，在英国，个人每年通过分享经济获益可能已经达到数十亿英镑，有 3% 的英国劳动人口在分享经济的交易平台上提供服务。而由于 GDP 只测度去除通胀因素后的最终产品或劳务的市场价值，这些分享经济带来的效益都未被反映在 GDP 中。

当前全球性的增长困境，反而使得共享经济愈发引人关注。一方面，备受打击的传统产业与金融发展模式，迫切需要寻找能够“振奋人心”的新增长动力；另一方面，粗放式、无节制的生产与消费模式引发“心有余悸”的反思，如何更好地权衡资源有效配置与公众福利的提升，成为新时期经济、社会与人文变革转型的聚焦点。

共享经济模式能够带来更节约的时间、更优化的资源配置、更灵活的就业，显然可以作为“新常态”下解决经济发展活力的重要“蓝海”。

一、政府引导下的共享经济发展模式

2016 年 7 月 25 日的《人民日报》描绘了当前日益流行的“短租游”，正是共享经济模式在



旅游业的探索体现之一。

我们看到，中共十八届五中全会首次提出“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念。其中“共享”发展理念，意味着全新的共享性经济发展道路，涉及到收入与财富分配、资源与要素配置、市场参与主体的协作共赢关系等。在共享型经济发展道路之上，共享经济模式是具有前沿性和挑战性的实现形式之一，正如 Uber 和 Airbnb 分别为出租车业和酒店业带来了革命性的改变，也让人们看到了共享经济在未来的巨大潜力。

我国今年的政府工作报告提出：支持分享经济发展，提高资源利用效率，让更多人参与进来、富裕起来；要推动新技术、新产业、新业态加快成长，以体制机制创新促进分享经济发展，建设共享平台。由此，虽然共享经济可能遇到一些不足和挑战，但其能够带来更节约的时间、更优化的资源配置、更灵活的就业，显然可以作为“新常态”下解决经济发展活力的重要“蓝海”。

二、善于观察，深入思考，探前沿、破难题

我们正处在一个大变革的时代。随着人类文明的车轮滚滚向前，大量挑战也随之产生。放眼全球，气候变暖、传统能源枯竭、粮食危机、金融危机、恐怖主义、霸权主义、重大疾病等问题持续威胁人类共同命运和世界和平。纵览国内，经济社会发展仍面临诸多挑战，经济转型升级亟待突破，环境污染尚未根治，人口与资源的矛盾始终突出，贫困人口数量依然庞大，地区的差异与不平衡越来越大，小城市的房地产去库存变成了库存更加多，一线大城市去库存变成了房价持续上涨，社会治理还需创新，这些问题影响着社会稳定与经济发展。

当然，在发现问题的同时，我们更应看到，随着科技的进步，人类解决问题的能力也在不断增强。从社会发展史看，人类经历了农业革命、工业革命，正在经历信息革命。当前世界，新一轮科技革命蓄势待发，一些重大问题的原创性突破正在开辟新方向，一些重大颠覆性技术创新正在创造新产业、新业态。今年年初，引力波被成功探测，验证了爱因斯坦一百年前的预言，人类开启探索宇宙起源的新途径；几个月前，AlphaGo 以 4:1 的比分打败世界围棋冠军李世石，标志着人工智能又取得新的进展。

我们都能切身感受到时代变革的巨大力量，要主动去学习，善于观察、思考这些变化。在今天这样的时代里，如果不学习、不思考，就必然落后于人。例如，当人类探索宇宙的脚步不断加快时，有没有尝试去思考，人类离开地球、迈入另一个宜居星球需要怎样的交通工具？又如，当人工智能不断发展时，是否想过，机器人有无可能战胜人类，如果这一天终会来临，我们又该怎样定义人工智能与人类文明的价值？在国家实施创新驱动发展的战略中，我们研究的成果能否成功转化、形成产业，促进大众就业，提升国家竞争力，为实现国家经济转型发展做出贡献。

三、勇于探索，善于创新，有贡献、有建树

如果说观察、思考给予我们发现问题的视野，那么科技创新就是我们解决问题的金钥匙。千百年来，科技创新始终是推动国家、民族乃至整个人类社会进步的重要力量。当前，世界各国都高度重视科技创新，国家也正在大力实施创新驱动战略，如“互联网 +”行动计划、大数据战略等，“大众创业、万众创新”的浪潮不断壮大。

我们已经体验到了，在互联网时代，人们的思维方式、生活方式都正在发生着深刻的变化。大数据成为一个蕴藏着无限财富的金矿，云计算为我们提供了解决世纪难题的有效工具，人们获取信息的手段、利用资源的方式都在变化。有人讲，现在 60% 的年轻人不看电视，50% 的年轻人不去商场购物，我们不能确定这个统计是否准确，但它所反映的发展大趋势是明显的，经典的媒体、传统的商店正在经历着严峻的挑战。当今社会的发展要求我们必须创新，也能为创新提供从来未有的条件与需求，搭上“互联网 e+”时代列车，勇于探索、善于创新，就一定能有建树，就能为大众、为国家、为人类事业作出贡献。

创新不仅是奇思妙想，它更需要务实的态度。我们要坚持问题导向，切莫纸上谈兵。未来无论从事什么行业，都应注重从实践中发掘问题，通过努力探索去切实解决问题。学习王阳明大师“知行合一”的精髓，不仅要提出新的想法，更要把理念转化成实践，并创造社会价值。我们要注重积累，切莫好高骛远。在面对新的工作或科研领域时，要摆正心态、虚心学习，在自己熟悉的问题上，更要注意掌握新的理论动向和实际做法，只有具备了扎实的知识基础和丰富的工作经验，创新才会水到渠成。

只凭一首便留名

□潘向黎

如果说评价一个诗人，要看他的诗写得好不好，而不是他写得多不多，好像接近废话。不过如果一个诗人仅凭一首诗，就千古流芳，青史留名，除了实力，应该还有运气。诗文其实也有宿命的，写成什么样，能否见天日，能否流传，都关气数。

这样的诗人，首推张若虚。他凭一首《春江花月夜》，毫无争议地成为“只凭一首便留名”的代表人物。这首无比清朗又无比鲜艳，无比纤细又无比辽阔，倾倒了许多代中国人的诗，不是三言两语可以触摸的。

而孟郊是个好儿子，因为深切地理解了母爱而成为了好诗人。他的《游子吟》唱出了所有儿女永远的心声，对母亲永远的感激和表达不尽的深爱。母亲实际上都是得不到充分回报的，但这首诗可以带给母亲彻底的安慰——“慈母手中线，游子身上衣。临行密密缝，意恐迟迟归。谁言寸草心，报得三春晖？”

如果没有这首《春怨》，大概没有人会记得金昌绪这个名字。但是他凭活色生香的二十个字挽救了自己：“打起黄莺儿，莫教枝上啼。啼时惊妾梦，不得到辽西。”一个思念丈夫的少妇，把满心的怨愤，发泄到无辜的黄莺身上，怪它的啼鸣惊扰了自己美梦，害自己不能在梦里到辽西（指征戍之地）和丈夫相会。如此不讲理，越见出情之痴，见出盼望之苦。第二句末和第三句首都用了“啼”，是所谓“顶针格”，诗句更加流转生动。这首诗写得太好了，从此黄莺儿就倒了霉。后世的诗人在表达闺怨幽恨的时候，往往也都和黄莺过不去：晚唐令狐楚的《闺人赠远》、五代冯延巳《菩萨蛮》、北宋苏东坡《水龙吟》……

王翰的总体成就不能和王之涣相比，但是他的《凉州词》与王之涣伟大的杰作《凉州词》（“黄河远上白云间”）比肩而立，却并无惭色：“葡桃美酒夜光杯，欲饮琵琶马上催。醉卧沙场君莫笑，古来征战几人回！”这里的葡桃就是葡萄。说的是：葡萄美酒斟满了光明夜照的白玉杯，正要开怀畅饮，有人在马上拨响了助兴的琵琶乐曲。如果我醉得躺在沙场上，你也不要笑话，从来为国征战，有几个能活着回来！悲壮的出发场面，马革裹尸的决心，却用一种欢快的、半开玩笑的口吻说出，出人意料，而更见其豪迈气概。前人认为这首诗是“无瑕之璧”（明王世贞《艺苑卮言》），是很有道理的。

然后便是张继的《枫桥夜泊》了。我不久前在苏州寒山寺的照壁上又读了一遍这首诗，感受到了它那种永恒的静谧的美：“月落乌啼霜满天，江枫渔火对愁眠。姑苏城外寒山寺，夜半钟声到客船。”这首诗，愁不是重点，那只是一种清愁、闲愁，重点在于景色之美、氛围之美、环境和心态都很宁静因而和谐的美，一种带着淡淡的神秘和宇宙感的大美。

诗人章碣是个气性大的人，他生在黑暗的唐末，公然骂军阀，骂宦官，弄得自己没有立足之地。不过我更佩服他的是见识。因为见识过人，《焚书坑》便留在了历史上：“竹帛烟销帝业虚，关河空锁祖龙居。坑灰未冷山东乱，刘项原来不读书。”——焚书的烟刚消散帝业就空虚了，种种关隘险阻也不能保全始皇帝的天下。焚书的坑灰还没冷天下就大乱了，却原来造反的刘、项根本不读书！什么叫构思巧妙，什么叫一针见血，什么叫嬉笑怒骂，什么叫掷地有声，这就是示范了。

肯定有人会说漏掉了王之涣。确实，王之涣的《登鹳雀楼》（白日依山尽，黄河入海流。欲穷千里目，更上一层楼。）和《凉州词》（黄河远上白云间，一片孤城万仞山。羌笛何须怨杨柳，春风不度玉门关。）都是千古绝唱，分别是唐人五绝和七绝的炉火纯青之作，但是因为这里说的是“一首”，而他这两首，我不知道该如何取舍，所以就把他放下吧。他是天才，不会在乎的。

（作者为知名作家）

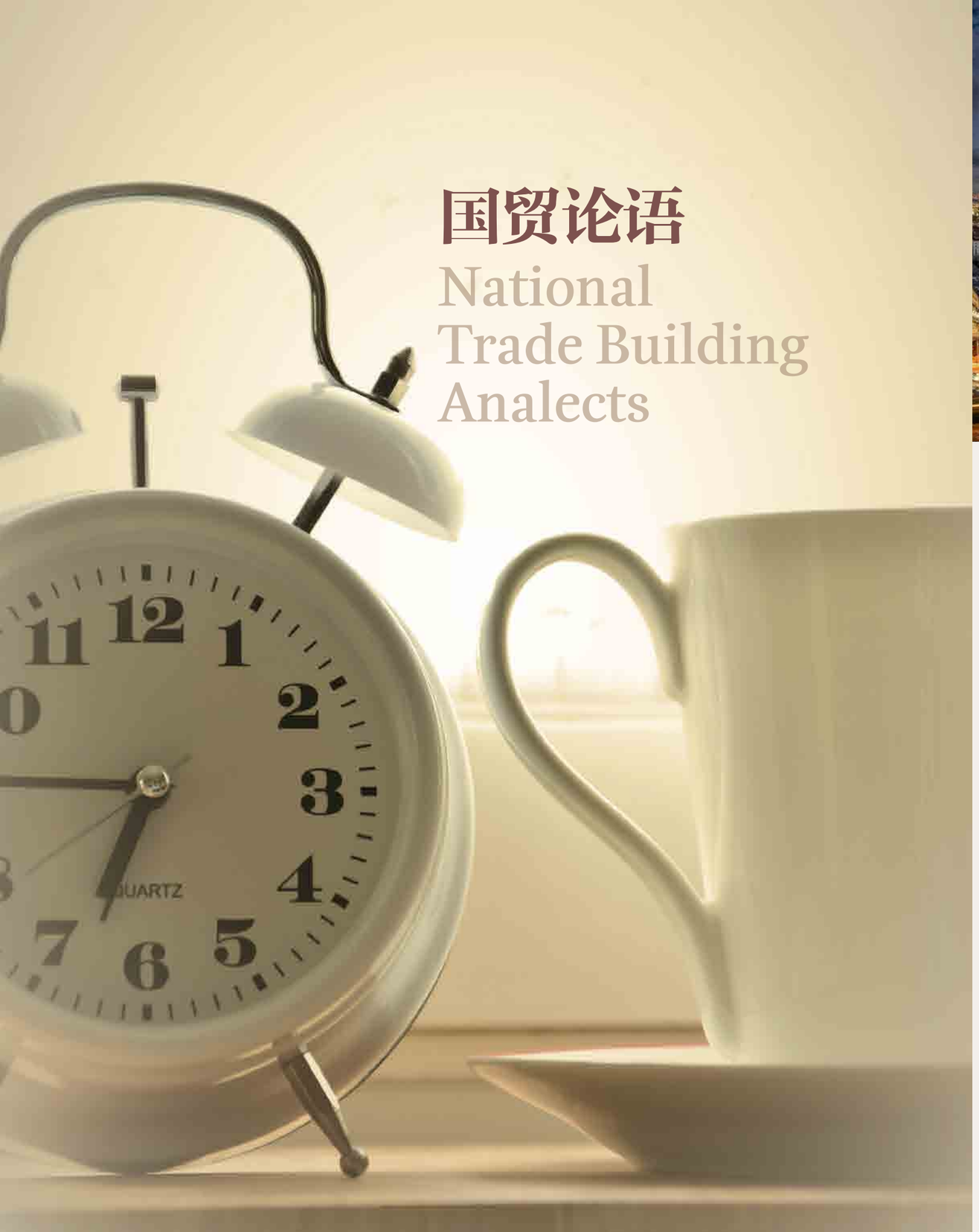
雕刻时光 Carve Days

《宜居之城》 国贸物管公司 梁冬青

《鸟瞰市民中心》 国贸物管公司 梁冬青

《镜泊乡思》 集团公司人力资源部 吴越谊

《望春》 集团公司人力资源部 吴越谊



国贸论语
National Trade Building Analects

建筑结构加固改造工程技术支持探索

□集团公司规划设计部 李空军

普通房屋和构筑物的结构设计使用年限为50年，通常是指建筑结构在正常设计、正常施工、正常使用条件下，设计规定的结构或结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期为50年。当使用年限超过50年，该建筑物并非不能继续使用，但其可靠度将逐年下降，经鉴定并进行必要的补强加固后仍可继续使用。

建筑物在使用过程中，不仅需要经常性的管理和维护，而且经过若干年后，还需及时修缮，才能使结构在规定的时间内、规定的条件下完成预定功能。当建筑因设计、施工、使用不当造成质量缺陷，或用途变更、改造扩建，或使用环境变化时，都应对现有建筑物的安全性、适用性、耐久性进行鉴定。

上个世纪80至90年代，公司建造完成了许多商住大厦、住宅小区、综合楼等项目，距今这些建筑物已有30年左右历史，即主体结构已经步入“中年”，在使用过程中有些改变了用途提高了承载要求，有些由于腐蚀出现了安全隐患等，初步统计分析，目前公司加固改造项目主要有以下两类：

一、结构改变用途和使用环境而进行的复核性设计、加固。例如，集团总部数据中心机房选址项目、美林综合楼二层局部（巴兰塔餐厅）加固改造项目、国贸商业大厦5楼增设K–BOX钢结构广告牌改造项目等。

二、为消除安全隐患而进行的设计、加固。例如，皇城广场大厦屋顶钢结构加固项目、国贸大厦A区裙楼（大熊本寿司店）二楼楼板加固项目、船步街住宅以及小商品市场和单身宿舍开裂沉降项目等。

当既有建筑物确定需进行检测鉴定、改造加固时，工作程序基本如下：首先，确定检测鉴定单位，出具检测方案，提交检测鉴定报告；其次，确定加固方案，需综合考虑对使用功能影响较小、检测鉴定结果、加固方法等，进而进行加固设计；

最后，进行加固施工招标、施工和竣工验收。因此，对于加固改造项目的技术支持工作主要体现在以下几个方面：

一、检测单位选择及现场情况分析

进行建筑结构的质量检测单位，应具有国家、省、市住房和城乡建设部门颁发的资质证书，并注明其检测范围，目前深圳市住房和建设局官网认可的深圳市第一批房屋安全鉴定机构共六家，分别是深圳冶建院建筑技术有限公司、深圳市清华苑工程结构鉴定有限公司、深圳市建设工程质量检测中心、深圳中建院建筑科技有限公司、深圳市建研检测有限公司、深圳大学结构工程研究所。

一般来讲，业主需配合检测单位以下两个方面：一、介绍建筑结构实际的使用情况，包括使用环境（有无超载）的变化过程，有无钢筋外漏生锈、混凝土脱落、楼板开裂、大跨梁变形等情况；二、提供原始竣工图纸资料，主要包括原单体结构图、单体建筑图、项目总平面图等。以上情况，有助于检测单位熟悉建筑物病害情况，快速建立起现场情况与图纸的对应关系。

二、技术服务合同审查

公司的部分加固改造项目面积小、现场情况复杂、图纸缺失，一般检测鉴定费用和加固设计费用均较小（1至2万），分开实施操作难度比较大，公司一般采取委托一家单位完成，效率较高。例如，皇城广场大厦屋顶钢结构加固、国贸大厦A区裙楼（大熊本寿司店）二楼楼板加固项目。对于此类项目，技术服务合同应重点审查：

1. 技术服务的目标：应依据国家有关标准、规范要求，对某大厦结构安全性进行检测鉴定和加固设计。

2. 技术服务的内容：（1）按检测评估方案进行检测鉴定；（2）加固设计施工蓝图及施工技术交底；（3）参与施工技术配合、指导和竣工验收。

3. 技术服务的方式：提交结构检测鉴定报告和加固设计施工蓝图，并对出具的报告、蓝图负法律责任。检测鉴定报告和施工蓝图签名栏的相关人员应签字认可，并加盖具有相应资质的单位及人员的出图章和注册师章。

三、检测方案和可靠性鉴定报告审查

现有《民用建筑可靠性鉴定标准》、《工业建筑可靠性鉴定标准》分别适用于已有的民用建筑、工业建筑可靠性鉴定，即建筑物的安全鉴定和使用功能鉴定。

抗震设防区建筑结构的可靠性鉴定的内容，尚应包括建筑抗震性能评估。

（一）检测方案（以混凝土结构为例）主要审查如下内容：

A. 混凝土构件中氯离子含量检测，主要判断是否掺有海砂，最大含量值是否超过混凝土规范耐久性设计的要求。

B. 混凝土构件的混凝土强度检测，一般采用钻芯法或无损回弹法。平面梁、板一般同时浇筑，强度统一，故可取用梁强度检测值作为板强度检测值。

C. 钢筋强度的确定一般采用该类型钢筋产品标准进行验算，同时通过测定钢筋锈蚀程度对该处钢筋截面进行折减，以尽可能贴近钢筋承载力真实值。

D. 混凝土构件尺寸、钢筋配置和保护层厚度的检测，一般采用钢尺测量、钢筋位置测定仪结合人工开凿确定。

E. 混凝土构件裂缝破损情况检测，内容包括裂缝部位、裂缝走向及部分具有代表性的裂缝长度、宽度和深度等特征，检测手段有目测、裂缝宽度仪、非金属超声探测仪、钢尺测量等。

F. 混凝土构件混凝土碳化深度检测，一般采用酚酞试剂测试。

G. 涉及整体结构安全性的，重点检查鉴定建筑物的使用现状和结构的整体性、位移（侧移、沉降、倾斜、扭转）、裂缝和局部大变形，地基沉降和墙面开裂等，例如船步街住宅项目因地铁开挖导致的病害检测。

（二）鉴定报告重点审查如下内容：是否按照检测方案进行结构检查、各参数检测；检测数据经技术处理后是否与结论中的检测值对应；根据检查、检测结果，是否依据相应的设计规范对房屋结构承载力进行复核；根据现场检查情况、验算结果，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》之规定，结合国家现行设计、施工规范综合分析，对建筑结构现时可靠性评定的准确性；对建筑结构病害分析的准确性，以及加固处理建议的合理性和可行性等。

四、加固方案选择、加固设计审查

1. 既有建筑结构加固方案的选择十分重要，应充分挖掘原有结构的承载力富裕，尽量不加固或少加固，尽量考虑在本层进行补强加固，以避免对其他层正常经营、生活的影响。例如，国贸大厦A区裙楼（大熊本寿司店）二楼楼板加固项目采用板底裂缝注浆修补、板底钢筋焊接、板底粘贴碳纤维加固等技术措施，施工仅在首层进行，避免打断二层商户的正常经营，收效较好。

加固方法（粘贴钢板、粘贴碳纤维、增大截面、外包型钢、植筋技术、改变受力体系等）的选择应充分考虑业主要求和现场的实际情况等因素。例如，采用建筑胶水粘贴的加固方法，环境温度不能超过60℃，适用于承载力不足较少的情况，但碳纤维比钢板薄，外观上影响较小；增大混凝土截面的加固方法对于提高构件承载力较显著，但外观上较明显，施工影响较大，工期也较长。

因此，合理的加固设计方案要求：加固效果好，对使用功能影响小，技术可靠，施工简便，经济合理，外观整齐。

2. 加固改造设计所采用的材料应尽可能轻质，以利于减小地震反应和避免对原有基础进行加固处理；屋顶加层宜采用钢结构和轻质维护结构；对原有构件进行加固处理应采用传力明确、构造

简单、不损伤或少损伤原有构件；需考虑因二次受力导致的后加部分应力的滞后性，对新增材料强度应按有关规范、规程的规定做相应的折减；施工操作应遵循保证质量，简单、方便的原则。

加固设计主要包括加固构件承载力验算、构造处理和施工图绘制。加固设计应依据检测鉴定报告实测值，整体计算并补充局部验算，精准确定加固部位和差量。以下方面需要注意：（1）由于新加部分的应力滞后于原结构，在计算和构造上如何保证二者协同工作将非常关键。另外，以混凝土为基材的后锚固技术一般采用植筋和锚栓，锚固深度和构造间距需注意满足规范强条要求，以防发生锚件被拔出或整体劈裂的严重事故；（2）对于钢板、碳纤维、胶水等材料的性能指标必须满足相关国家规范强条要求，不得采用市场上的假冒伪劣产品。加固材料的布置、厚度、宽度、间距满足受力的要求下力求节省；（3）施工设计蓝图必须具有技术人员签字，并加盖相应的出图章和注册师章。必要时，需送施工图审查单位和规划主管部门审查。

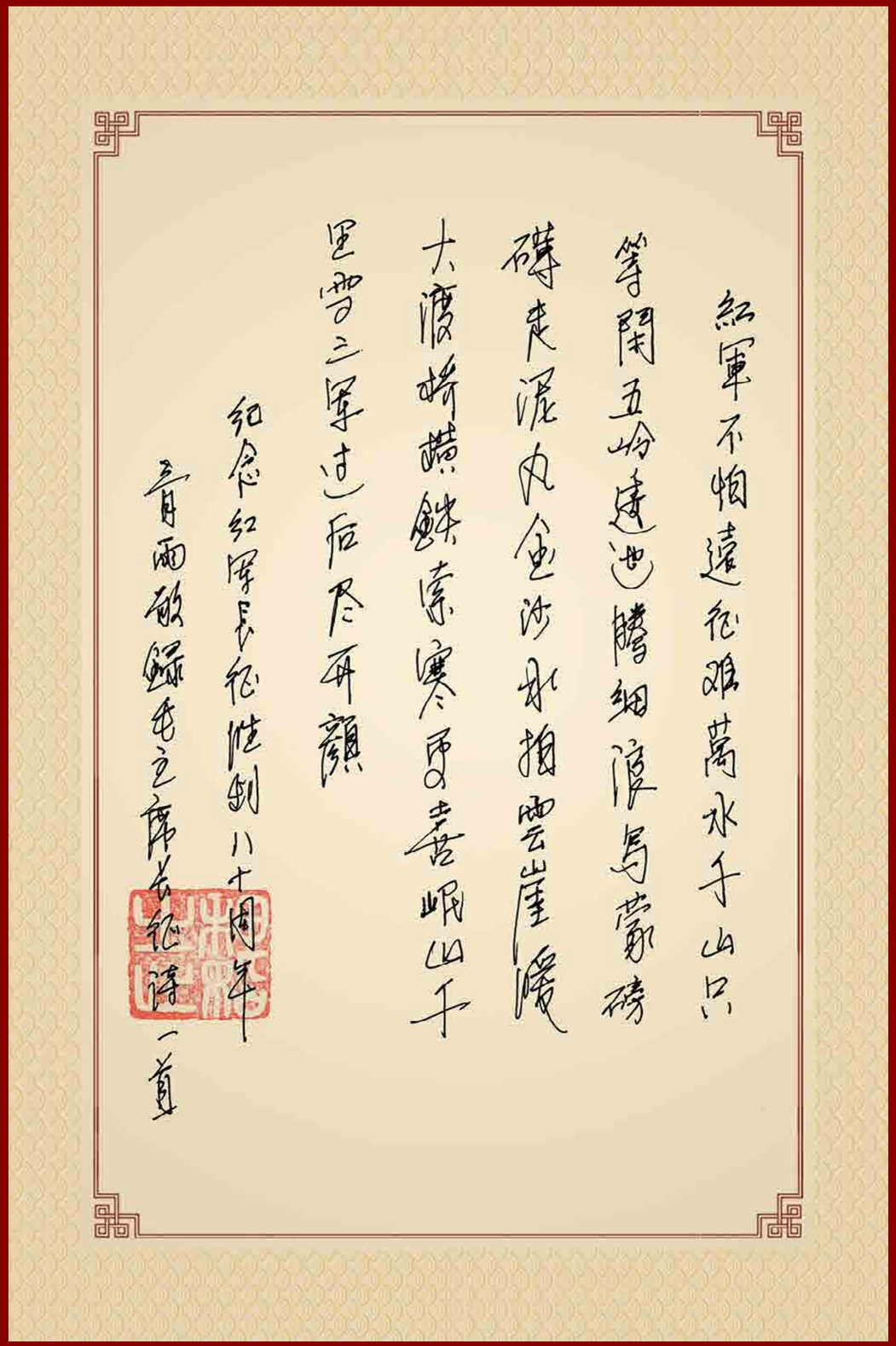
五、施工中的注意事项

鉴于加固施工的特殊性和复杂性，建议选择的加固施工单位应具有国家、省、市住房和城乡建设部门颁发的特种专业工程施工资质（例如，限结构补强、限建筑物纠倾和平移），以及丰富的工程施工经验。

粘贴钢板、碳纤维布的混凝土表面必须清理干净和平整；植筋或锚栓部位必须用仪器探明原构件钢筋的位置，在钢筋密集、仪器难以测定钢筋的部位，应剔凿掉混凝土保护层，直接暴露出钢筋位置，然后躲开原有构件的钢筋再钻孔，严禁损伤或截断原有钢筋；在剔凿掉保护层部位植筋或埋置锚栓后必须用环氧砂浆或聚合物砂浆恢复保护层；涂抹或浇灌环氧结构胶的基层必须干燥；对于植筋（化学锚栓）的部位，如有焊接应保持热影响区距离长度大于植筋（化学锚栓）直径的 15 倍，且应采用冰水浸渍的湿毛巾多层包裹植筋（化学锚栓）外露部分的根部，否则植筋（化学锚栓）的环氧结构胶受热甚至燃烧而失效。

特别提醒，做好加固施工组织设计，由于大多数加固工程的施工是在负荷或部分负荷的情况下进行的，因此施工时的安全措施非常重要。建议施工前尽可能卸除一部分荷载，并施加外力顶撑，以减小原构件中的应力，确保施工中结构安全。

综上所述，既有建筑结构的加固改造项目通常存在面积不大、现场情况复杂、楼龄较长、资料缺失、影响既有的生产、经营等不利因素，同时需考虑加固改造区域和周边关联区域的结构安全风险，其检测鉴定、设计、施工中有诸多潜在风险。因此，每个环节宜谨慎处理，确保建筑结构安全、确保生产安全。



《长征》硬笔书法 三月雨

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

瘦西湖畔 7层电梯洋房 · 88-176m² 经典户型

瘦西湖景区的洋房

LAKE IN THE IMPERIAL SCENERY

ROYAL LANDSCAPE

上市国企 · 实力铸就

一期少量实景现房 · 二期持续热销中

【0514-85833 999】

江苏省扬州市·邗沟路·瘦西湖路·交会处

（宋夹城体育公园东门旁）