

光明南门户
公园生活

悦境

建约82-115m² 品质全南向3-4房



深圳·光明·光侨路和松白路交汇处 T.0755 8865 9888

把公园 放到心里

湾区河套 圳芯福田 公园臻邸
CENTRAL PARK

国贸之窗

Window Of Guomao

ISSUE 82
2024/07

内部资料 免费交流
准印证号:
(粤B) L0230162

先锋领跑“正能量”

打造集团高素质青年人才队伍



深物业集团简介

卷首语



深物业集团成立于1982年11月，公司前身为罗湖工程建设指挥部，1985年8月更名为深圳市物业发展总公司，1988年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位，1990年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展(集团)股份有限公司。1992年3月，公司股票(深物业A/B, 000011/200011)正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。四十载风雨兼程，一代代深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守初心、砥砺前行，走在前列，勇当尖兵，近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新征程，公司将审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

凝聚青年力量 激发挺膺担当

□编辑部

在今年五四青年节之际，习近平总书记寄语新时代青年，强调广大青年要继承和发扬五四精神，坚定不移听党话、跟党走，争做有理想、敢担当、能吃苦、肯奋斗的新时代好青年，在推进强国建设、民族复兴伟业中展现青春作为、彰显青春风采、贡献青春力量，奋力书写为中国式现代化挺膺担当的青春篇章。同时要求各级党组织要坚持党管青年工作原则，加强对青年工作的领导，关心青年成长，支持广大青年建功立业。

深物业集团坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神为指导，深入领会“把青年工作作为战略性工作来抓”的精神内涵，高度重视青年工作。今年以来，集团推进“优才”领导力专项提升培训班，以个人发展计划为主线，培养青年人才树立成熟正向的国有企业年轻干部职业发展规划；组织开展“两优一先”“十佳青年”“党员示范岗”等一系列评优评先活动，选树先进典型，充分发挥榜样引领作用，为集团广大青年树立模范标杆；依托志愿服务、团建拓展、绿道徒步等活动，进一步搭建青年交流平台，促进集团各业务板块青年人才相互交流学习，为助力集团发展凝聚青年力量。

深物业集团党委书记、董事长刘声向在“优才”领导力专项提升培训班开班仪式上指出，深投控在创建世界一流示范企业行动方案中，明确了集团“市场化运作的商置物业平台”新定位，赋予了集团公司更大的使命、更大的责任、更高的要求，更需要锻造一支年富力强、能打能拼、善作善成的干部队伍勇挑重任，希望各位青年人才能够树立更为崇高的责任感和使命感，扛起使命担当。

“有责任有担当，青春才会闪光。”在深投控创建世界一流示范企业行动中，深物业集团将继续坚持党建带团建、团建促党建，发挥群团组织的桥梁纽带作用，全方位培养和用好青年人才，为青年人才发挥作用、施展才华、成就事业搭建广阔舞台，激励引导集团广大青年敢于担当、善于作为，以高素质青年人才队伍建设助力集团高质量发展。



先锋领跑“正能量”

打造集团高素质青年人才队伍



2024年第4期
(总第82期)

编委会主任 刘声向
编委会副主任 王航军 马洪涛 张志民
编委 陈鸿基 蔡丽莉 李鹏 张戈坚 沈雪英
主编 肖志龙
责任编辑 陈希 乔楠卿

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) 82213964
设计单位 深圳市启宸文化传媒有限公司
印刷单位 深圳市长江印刷有限公司
发送对象 企业员工、监管单位、房地产及物管同业
印刷日期 2024年9月5日
印刷 1000本

准印证号 (粤B) L0230162
内部资料 免费交流

要闻聚焦

- 04 深物业集团召开2024年半年度经营工作总结会
- 05 深物业集团召开2024年上半年安全生产工作总结大会
- 05 深圳国际贸易中心历史陈列荣获“深圳市新的社会阶层人士统战工作实践创新基地”授牌

专题·论坛

- 06 增强信心 创新进取
千方百计奋力冲刺全年目标任务
- 10 笃定信心 积极作为
全力冲刺年度任务目标
- 青春筑梦 榜样引领
- 16 在深物业集团“优才”领导力
专项提升培训班开班式上的讲话
- 20 “两优一先”立标杆实干笃行当先锋
- 22 青春奋进正当时“十佳青年”展风采

管理集萃

- 25 适应行业发展形势 实现高质量发展
- 28 勇于担当 发挥所能
奋力锻造高质量发展新国贸
- 30 打造商业改造精品项目
保障整体方案稳妥落地

目录 | CONTENTS



企业动态

- 32 深物业集团召开2024年半年度财务报告风险评估工作会议
- 32 深物业集团召开2024年法律合规专题会
- 32 深物业集团工联会举办商务演讲与PPT制作培训讲座
- 32 深物业集团团委组织开展2024年度团员青年团建活动
- 33 深物业集团“优才”领导力专项提升培训班圆满完成第三阶段学习
- 33 国贸物业公司所属企业市场拓展再创佳绩
- 33 国贸物业公司获取六项软件著作权证书
- 33 南湖街道罗湖桥、嘉北、新南社区党委到深物公司调研交流

心灵驿站

- 34 青春记事
——集团团委2024年度团员青年活动有感
- 36 我眼中的国贸大厦



置取得阶段性重大突破，创造性开创股权质押模式，这个在市场上也是很少有先例的，为下一步稳妥处置股东方欠款风险奠定了坚实基础。除此之外，集团近年来还有好几个创造性突破，比如去年对深发厂资产进行预查封，还有一次是在2020年投控物业收购内部整合过程中，第一次实现在同一控制人下免税、免审计、免审批股权过户，这个在当时也开创深圳市场监督领域的第一次。客观来看，集团近年来的积极探索实践也在一定程度上推动了政府的相关工作。

二是蚌岭项目一二期调整销售顺序。上半年通过艰苦努力和沟通协调，二期先行获得预售许可证，重新签订协议，经过此番调整后，解决了项目二期不得早于一期取证销售的约束条件，项目一期也顺利取得工规证。

三是干部人才队伍建设取得重大突破，获各方好评。上半年在青年人才和青年干部选拔任用上多措并举，打了一套组合拳，效果较好，反响热烈。推动60人的优才班开班培训，目前已经进行到了第三期；开展第三届十佳青年评选，共有20个名额。回顾过往两届评选出来的十佳青年，有相当一部分已经走上领导岗位，或者成为所在单位的业务骨干，应该说评选效果还是非常不错的；通过两轮次内部公开选拔5名中层正职、7名中层副职干部，大大优化了集团中层干部的年龄结构，集团中层干部年轻化配置处于投控系统领先水平。

四是开展党建和纪律教育活动，受到市委督导组现场抽查并获得好评，进行“七一”表彰慰问等。

五是信访维稳虽然上半年呈现高发态势，数量是平常的三倍，但整体处置平稳有序，没有发生大的负面事件。

六是投控公司上半年发布了创建世界一流企业行动方案，其中明确了深物业在新一轮发展中“市场化运作的商置物业平台”的定位，过去几年我们一直提的以主力公司贡献获取平台公司定位的目标，应该说已经基本实现了。

(四)上半年工作中存在的三点不足之处
一是受房地产市场的整体影响，上半年销

坚持年度目标不动摇，继续按照“稳流、控本、扩容、赋能”八字方针、集团党委年度40条重点工作以及投控公司和集团各级目标责任书的要求，千方百计奋力冲刺年度各项任务指标，保持张弛有度的工作节奏，确保各项关键工作抓出进展、抓出成效、抓出结果，为完成全年任务目标、争取最好的成绩做出积极贡献。

售指标完成情况不理想，包括存量资产出售、出租等都不理想。虽然中央、省市、地方等出台了大量房地产放松政策，但市场信心还没有真正恢复，真实购买力还没有显现出来。

二是部分项目进度滞后于计划，主要有蚌岭项目一期基坑施工、国贸商场整体改造推进、扬州项目物管项目招标已拖累销售开盘节奏等，以上几项工作的滞后造成了不同程度的影响，希望相关责任引起高度重视。

三是国资系统园区板块企业划转可能对国贸物业既有业务造成重大影响，针对这一情况，集团层面已形成方案上报投控公司并作了专题汇报，目前还没有明确结论。过去我们常提到国贸物业的两个90%特征，即90%业务是通过市场化获取，90%业务在省外，但通过这几年的情况来看，情况已经发生了根本性变化。现在三分之二业务来自投控系统内，三分之一通过市场化获取，90%的利润来自系统内协同。这也说明我们在系统内业务协同力度在加大，也取得了比较明显的效果，但是在市场拓展这一块还是远远不够的。本次划转可能对国贸物业未来发展产生致命影响，国贸物业自己也要意识到问题的严重性和紧迫性，务必及时跟进并积极采取措施。

第二部分 关于下半年重点工作提示

一是坚持年度目标不动摇，继续按照“稳流、控本、扩容、赋能”八字方针、集团党委年度40条重点工作以及投控公司和集团各级

目标责任书的要求，千方百计奋力冲刺年度各项任务指标，保持张弛有度的工作节奏，确保各项关键工作抓出进展、抓出成效、抓出结果，为完成全年任务目标、争取最好的成绩做出积极贡献。

二是增强信心、保持耐心、创新进取，大胆借鉴市场化办法，全力以赴推动地产项目去化速度和进度，争取全面完成年度销售目标。在积极作为的基础上，化被动作为主动作为，由守势转为攻势，特别是深圳的项目、存量去化等要克服等待观望的思想情绪，全力出击，争取突破。

三是继续加大稳流控本力度，这是集团今年重中之重的一项工作。希望大家打起精神、端正思想、提高站位，在成本费用管控上下功夫，研究切实可行的措施方法，确保完成保债计划发行提款，抓好土增税大额资金使用计划管理，确保兴业银行拆迁贷顺利展期，控本力度和节奏保持不变。

四是因应房地产市场新模式，启动深物业版好房子标准体系建设，持续开展好2024质量年活动，大幅度提高客户满意度，特别是精装交付环节的质量管控。下半年集团一些项目陆

续交付，即将面临巨大考验，务必提前做好准备工作。

五是大力抓好党建纪检和迎接省委巡视工作。传达学习贯彻党的二十届三中全会精神，完成“春天的故事”党建品牌创建和体系发布工作。做好迎接省委提级巡视投控公司的各项准备工作，以及近年来审计、巡视、巡察、巡检、集团内部巡查发现问题的整改闭环工作。全面自检审视、规范言行举止，严格落实中央八项规定精神，积极主动配合相关工作。全面梳理存在的风险问题，化解矛盾纠纷。

六是持续抓好安全生产、信访维稳、舆情管控和意识形态等相关工作，保持集团下半年大局稳定。

同志们，总体来看，集团上半年各项工作全面推进，关键工作完成情况较好，但经济指标方面还存在巨大差距。展望下半年工作，形势依然严峻、压力十分巨大，广大干部员工要坚定信心、保持定力、创新进取，聚焦全年各项任务目标千方百计奋力冲刺，为圆满实现各项任务指标而努力奋斗。

谢谢大家！

国贸商场外立面设计效果图（注：实际以政府最后批复文件为准）



笃定信心 积极作为 全力冲刺年度任务目标

——王航军总经理在深物业集团2024年上半年度经营工作总结会上的讲话



同志们：

大家上午好。今天我们在这里召开上半年经营工作会议，刚刚集团人力资源部和成本合约部分别汇报了总部各部门以及下属企业上半年目标责任书的完成情况，据统计，集团党委年初制定的40条重点思路中，进度正常的工作任务37条，存在部分滞后及滞后风险有3条，近92.5%的指标达到“时间过半任务过半”目标，大部分工作都按照既定计划推进之中。

2024年是实现集团“十四五”规划目标的关键年份，是深投控创建世界一流示范企业的第一年。上半年，经营班子认真落实董事会、党委会各项决策部署，坚定“稳流、控本、扩容、强基”八字方针，扎实推动各项工作有序开展，实现经营大局稳定，总体而言，主要有以下几方面情况。一是宏观层面多项企稳政策协同发力，但国内房地产市场尚未扭转颓势，销售回款工作压力巨大；二是各在建项目坚定执行“以销定产”原则，有序推进工程建设；三是国贸物管公司加强总部建设，系统性推进内部一体化融合发展，为进一步做大做强奠定基础；四是商业运营公司全力保租稳租，推进资产升级改造提升效益；五是国贸春天商管公司正式运作，克服难点全力推进商场运营前期的各项工作；六是天俊工业园、福源工业区等存量项目均取得不同程度的进展；七是安全生产、信访维稳工作历经考验，未发生重大风险事项及责任事故。下面由我作集团2024年上半年经营工作总结报告。

2024年上半年重点工作总结

一、以收定支，经营指标存在压力。上半年，公司营业收入、利润总额离年度预算目标还有巨大差距。公司上下均保持“过紧日子”的态势，上半年非薪酬付现管理费用实际发生占年度预算的22.86%，未突破投控公司的要求。同时，严格落实“以收定支”原则，切实做到营销费用与销售金额强挂钩，截至6月营销费用支出仅占年度预算的6.58%。

二、因城施策，灵活推进在建、在售项目各项工作。上半年尽管从中央到地方、从供应端到需求端不断出台优化、宽松政策，但房地产市场依然严重承压，客户信心不足观望情绪浓厚，各项目成交转化率及去化速度屡创新低。面对日益严峻的市场形势和多个市场化项目销售困境，公司领导班子保持战略定力，深入研判政策动向，以销定产、因城施策，灵活推进各项目开发建设及销售回款工作。光明御棠上府项目通过特价房、重启渠道转介等阶段性促销政策努力撬动市场成交，同时保质保量如期进行施工建设；澜湖时代项目成功举办营销中心及样板房开放仪式，多方审慎研判制定入市方案，建立全民营销机制，把握时机力争首开告捷；深扬数智城、虎门滨海港项目提前铺排优化销售策略，紧密配合调整施工节点，择机入市。

三、多措并举，部分重点复杂问题取得阶段性成果。集团与心海方股东间的债权债务纠纷案件取得重要进展，最大程度保障了国资权益，为最终化解风险创造了稳固的基础条件；同时，统筹推进吉发仓储土地征收及股权转让事项。经多次谈判协商，已顺利与政府部门签订补偿协议书并收到首期款；积极推进天安物管公司股权争议诉讼案及50%股权转让工作，争取一揽子彻底解决历史遗留问题，打破治理僵局，维护国资合法权益；福源工业区项目正式立项申报；天俊工业园项目积极跟进教育用地提前移交、搬迁补偿协议谈判等；惠阳淡水项目着手推动地块片区整合盘活。

四、纵深推进，物管板块厚植高质量发

面对日益严峻的市场形势和多个市场化项目销售困境，公司领导班子保持战略定力，深入研判政策动向，以销定产、因城施策，灵活推进各项目开发建设及销售回款工作。

展根基。上半年新拓展保定深圳园数字产业基地等多个项目，净增加面积约74万m²。一是统筹开展总部组织架构梳理及权责分工。建立更为科学合理的管理体系，充分发挥总部“市场中心、赋能中心、监管中心”职能，铸强高质量发展引擎；二是系统性推进板块融合发展。培育提高各公司核心业务能力，建章立制搭建平台深化一体化协同发展，互促互进实现优势互补，充分展现“1+1>2”的协同效应；三是《应收账款管理办法》落地实施。进一步加强项目履约、结算支付、风险管理的考核运用，完成87个物业收费系统项目上线，上半年应收账款总体回款率97.4%；四是上下联动推进扭亏处亏工作。强化源头治理、刚性考核，建立集团、平台两级领导认领包责任制，切实推动扭亏处亏工作方案落地见效；五是积极拓展物业增值服务。深物公司试点运营“社区小店”业务，获住建部及省、市、区物协广泛宣传，扬州瘦西湖景悦公司探索文旅融合业务，开发系列城市主题文创产品，取得良好业绩。

五、阔步前行，商业、产业板块再谋新篇。商业运营公司全力保租稳租。上半年顺利出租南方证券大厦等物业合计减少约2700m²空置面积，在管资产综合出租率89%，租金收缴率87%。同时积极推动第一、二批低效资产处置，并利用老旧物业安全隐患整治契机，加快凯丰花园、福民L型商铺等空置改造升级、盘活利用，争取实现经营效益和资产质量双提升。

集团成立国贸春天商管公司，创新性采用市场化运作模式，全力推进国贸商场建设运营工作。招商、设计、招采、工程等多业务线条

立足商场整体规划及客观实际，协同并进、攻坚克难，均取得不同程度进展。尤其是招商工作落地见效，上半年共接洽客户约200多家，意向落地面积近5700m²，占比达30%，实现良好开局。此外，**产业招商方面**主动接洽了多家意向合作单位，推动澜湖时代项目、深扬数智城项目等产业招商工作。

六、齐抓共管，安全生产、信访维稳形势稳定。一是开展集团工程质量年系列活动。对标头部企业质量管控经验和模式，组织第三方开展工程质量检查6批次，整改问题1221项，不断巩固提升集团产品质量和口碑；二是**全员签订安全生产目标责任书**。督导在建项目按区域划分责任网格，打通安全生产“最后100米”，深化重点领域安全专项整治，排查安全隐患4134项，整改率97%；三是**加强安全生产标准化和双重预防机制建设**。目前已有国贸科技园公司、国贸美生活公司、深物公司等3家单位获得安全标准化4A级贯标证书。

上半年妥善高效处理了多起信访事件，针对重点复杂事件，多次深入基层调研督导，形成合力，实现信访工作与重点经营工作的协调联动和支持保障。修订《信访工作管理办法》，深化以案为鉴、以案促治，并分别邀请了市信

访局以及街道派出所民警前来专题授课，进一步提升人员队伍工作水平。截至目前未发生任何重大信访维稳事件，形势稳定可控。此外，还组建了集团**常态化舆情监测队伍**，严格落实意识形态及统战工作相关要求。

七、对标对表，内部管理工作可圈可点。一是**强化顶层设计**。以上市公司规范运作为核心，修订《董事会秘书工作细则》等20项治理制度，并积极响应投控创建世界一流示范企业部署，找准差距短板，全力推动公司高质量发展；二是发布《2023年招采白皮书》。提出各业务线条具体优化措施，并加强内部审计、流程控制等招采全过程管理，阳光平台预警问题显著下降较同期减少20%；三是发布实施《**全面预算工作方案**》。全面分解成本费用明细科目，上下联动、协同开展预算精细化审核，严格把关削减低效无效支出，将预算指标纳入年度考核。同时**加强资金流动性风险管控**，千方百计保证现金流安全稳定，根据各项目工程建设进度，协调合作银行及时发放了开发贷款，多次主动与兴业银行沟通澜湖时代拆迁贷展期，全力以赴、紧密跟进该项目的**保险债权融资计划**，争取进一步降低成本，保障项目如期建设，缓解集团资金压力。

强化法律事务统筹指导，对各版块业务中矛盾多发领域进行风险提示，定期开展重大风险跟踪与监测，不断提高风险处置能力。



八、延伸覆盖，全面开展系列平台赋能工作。持续推进总部行政管理、信息化、招采成本、监督体系等职能向下渗透。一是**开展行政检查“回头看”**。整改率达97.06%，启动新一轮行政检查工作，扎实推进完善国贸云2.0平台一期、HR系统、数据中台二期等建设；二是**高质量推进物管板块成本体系搭建**。完成管理制度大纲以及三级（管理处级、公司级、平台级）成本标准科目，建立招采标准化指引，现已在国贸科技园公司试点推广，着力实现降本增效；三是**组织两批次中层管理岗位竞聘**。举办两期“优才”领导力专项提升班，加强业务骨干培养任用。进一步规范薪酬管理，推行下属企业经理层成员年薪制改革，实现薪酬激励与业绩增长的良性互动；四是**持续推进大监督体系向二、三级企业延伸**。试点单位国贸物管已完善监督机构和专职纪委书记、财务总监的岗位职能设置，推动异地重点企业外派财务总监落地；五是**建立健全风控合规体系**。强化法律事务统筹指导，对各版块业务中矛盾多发领域进行风险提示，定期开展重大风险跟踪与监测，不断提高风险处置能力。

九、高位推进，始终坚持党建引领。一是**强化政治建设**。上半年党委理论中心组学习4次，党委会学习第一议题16次，前置研究重大议题68项；二是**加强党建工作水平**。高效完成集团36家党组织2023年度党建考核工作，逐级签订2024年党建工作目标责任书，压实工作责任，集团党建考核结果连续多年位列投控系统前列；三是**推进“春天的故事”系列党建品牌建设**。历史陈列馆荣获“深圳市统战工作实践创新基地”等荣誉称号，上半年接待市府办等多个单位合计4538人来访，充分发挥了主题教育红色阵地作用；四是《国贸之窗》连续

15年荣获“深圳内刊传媒奖”，公司公众号发布新闻稿154篇，相继开展“七一”表彰、第三届“十佳青年”评选工作，充分展示员工积极向上的精神风貌。

十、贯通协同，审计纪检凝聚监督合力。一是**组织开展集团内控监督评价、项目投资后评价等工作**。输出内控评价报告，针对发现的问题跟进整改落地。完成设施之家、御棠上府项目投资后评价，揭示面临风险并提出系列建议措施；二是**对照七届市委第七轮巡察问题清单，进行自查和整改落实**。完成集团内部第二轮、第三轮巡察“回头看”情况反馈；三是**加强党风廉政建设**。集团党委与各直属党组织签订了《党风廉政建设责任书》，纪委对集团党员领导干部、重点岗位工作人员、新入职员工共210余人进行警示提醒，筑牢拒腐防变的思想道德底线和精神堡垒。

目前需重视解决的问题

从目前来看，2024年将是公司近年来面临挑战最大的一年，突出的难点就是销售去化的高度不确定性，其直接决定了今年的预算目标能否完成，现在主要还存在以下几方面问题。一是**房地产业务签约销售金额、回款金额与全年目标相差甚远**，销售去化、资金回笼、严控成本是实现稳健经营的关键；二是**投资预算完成率不高**，地产项目部分施工节点滞后，务必引起高度重视；三是**国贸物管公司总部对所属企业的赋能支持严重欠缺**，市场拓展与保盘压力巨大、扭亏处亏工作尚无起色、部分项目与业主间矛盾频发，对照唯一物管平台的定位还有差距；四是**商业运营公司在管资产的出租率、租金增长率都大幅低于任务指标**，资产运营效益偏低，仍然处于粗放式存量出租阶段；五是**国贸商场改造工作还有很多难点、堵点**需要齐心协力去攻克，招商工作不能有丝毫懈怠；六是**部分中层管理人员主体责任和担当意识欠缺**，懒政庸政问题暴露无遗，缺乏投入产出比的概念，对待工作的结果导向意识淡薄，管理严重缺位，敷衍了事、照本宣科、唯命是



从的情况经常发生。

2024年下半年工作安排

下半年，我们要坚持用党的创新理论凝心铸魂，坚定信心、开拓奋进，紧紧围绕党委提出的40条重点思路开展工作，紧扣高质量发展的关键问题和重点环节，以更大力度、更实举措、更强担当，奋力拼搏全面完成年度各项任务目标，重点是要抓好以下六个方面。

一、奋起直追，创造条件争取完成年度目标。各单位要结合目标责任书要求，严格执行“以销定产、以收定支”原则，以取得“效率、效益、效果”为导向，审核控制各项费用支出，落实非生产性费用预算支出、生产性成本支出相应的支付要求，争取完成各项任务，千方百计弥补营收和利润缺口。

二、全力以赴，大力推进销售回款工作。扎实做好御棠上府、滨海港湾及深扬数智城项目销售前期准备工作，紧密结合政策动向及市场变化，择机入市，突破销售瓶颈；**澜湖时代**稳抓市场时机及时决策，确保顺利开盘并取得较好的首开去化效果，持续做好债权债务的法律风险防范工作。

三、齐心协力，加快推进重点存量项目各项工作。天俊工业园项目推进搬迁补偿方案谈判签订、其他公共用地建筑物拆除等工作；**福源工业**区项目推动专项规划编制；**惠阳淡水**项目继续推动项目片区整合及投资立项申报。继续聚焦粤港澳大湾区临深片区等区域，积极开展新增土地储备和储备项目，为集团“十五五”高位可持续发展打下坚实基础。

四、精准发力，加快形成物管板块高质量发展格局。加速落实高质量发展25条重点任务，建设国贸物管“市场中心、赋能中心、监管中心”总部平台，通过内部融合协同及对外拓展双管齐下，确保完成营收及市场拓展的目标。高标准推动扭亏处亏、提质增效工作，逐步实现存量亏损单位、在管项目大幅度减少，亏损金额大幅度降低，多措并举进一步巩固投控系统内唯一物管平台定位。

争取年底实现75%的招商目标，搭建商业运营体系提前布局营销推广。继续开展澜湖时代、深扬数智城等产业招商工作争取落地。

”

五、多管齐下，进一步激发商业、产业板块活力。一是加强租赁业务管理。做好空置物业出租、资产升级改造及租金催缴等工作，确保实现年租金增长率不低于10%、出租率不低于95%的目标。持续推进第一、二批资产处置工作，多渠道挖掘潜在客户，实现现金回笼，提前与投控公司沟通33项资产委托管理协议续签方案，尽可能保持原有收益水平；二是加大力度推进国贸商场设计、施工改造、招商等各项工作。争取年底实现75%的招商目标，搭建商业运营体系提前布局营销推广。继续开展澜湖时代、深扬数智城等产业招商工作争取落地。

六、凝聚共识，持续加强和坚持党的全面领导。一是持续深入学习贯彻党的二十大精神，加强党建工作与生产经营工作深度融合；二是做好监督执纪工作。用好“身边人、身边事”，强化对全体党员警示教育，有序开展系列专项审计及成果运用；三是加强人才的培养与选拔任用。树立正确的选人用人导向，开展劳动人事检查，提升整体管理水平；四是加强全面预算管理。严格预算控制和考核，全力推进兴业银行展期、保债计划融资，确保集团公司现金流安全稳定；五是启动物管板块招采检查。规范流程、赋能增效，为物管板块高质量发展打下坚实基础；六是通过“回头看”等形式推动前期行政检查问题固化提升，开展新一轮标准化检查，总部完成数据中台二期建设，初步实现数据管理驾驶舱与指标基准分析；七是坚守安全生产、信访维稳底线。确保全年不发生任何安全生产事故、重大维稳事件，为集团经营发展作出更大的贡献。

我的讲话完毕，谢谢大家！



青春筑梦 榜样引领

“

面对转型发展新机遇，深物业集团秉持“人才是第一资源”理念，将人才工作置于重要位置。尤其是在青年人才培养方面，集团始终着力于为年轻员工提供更加广阔的舞台，团结引领广大青年勇当先锋队、突击队，为推动集团发展贡献青春力量。

2024年，集团开展了“优才”领导力专项提升系列培训，合理挖掘、开发、培养青年人才队伍；同时，集团还组织了“两优一先”“十佳青年”“党员示范岗”评优评先活动，充分发挥榜样引领作用，激发员工工作热情，在创先争优过程中形成相互学习、相互赶超的积极态势。

随着人才工作的逐步深入，集团“人人争当先进、个个赶超榜样”的良好氛围日益浓厚。集团将继续坚持榜样引领理念不动摇，不断探索和创新人才激励和培养模式，努力打造一支高素质、专业化、有担当的员工队伍。

”

在深物业集团“优才”领导力 专项提升培训班开班式上的讲话

深物业集团党委书记、董事长刘声向



各位学员、同志们：

上午好！集团为推动此次“优才”培训班开班，筹划了很长时间，凝聚了集团上下的辛勤付出，今天正式开班，可喜可贺，也殊为不易。下面，我就本次培训班的酝酿思考和背景说明，以及结合本人多年企业管理经验和人生感悟等两方面与大家交流，姑且作为培训班的第一课，也算是抛砖引玉吧。



第一，关于本次培训班的背景说明

（一）本次培训班呈现多项前所未有的特点

首先，此次培训是集团历史上第一次大规模、长时间、集中脱产的系统性培训，是首次明确针对年轻骨干力量而设计的大规模培训活动。本次培训班原计划有50名参训学员，主要参训对象为2023年集团通过选拔产生的优秀年轻人才，同时经过适度考虑，吸纳了一些平时表现突出但未入选的骨干成员作为随班培训人员，总计开班人数达到60人。本次培训选拔年龄控制在35岁以内，少数表现优异的业务骨干和基层管理干部放宽至40岁以下，全部具备5至10年的工作经验，都是集团公司未来发展的生力军。其次，本次培训班也是首次实施为期长达半年的集中脱产系统性培训，每次集中脱产学习3天，培训课程都是经过精心设计的，师资都是经过认真比选挑出来的，旨在让学员能够将所学知识与实际工作紧密结合，确保学习内容的实用性和针对性，真正做到“学以致用，缺什么补什么”。最后，本次培训还首次全过程实行严格的管理制度和课业要求，培训过程严格管理、全程记录，过程表现将作为训练考核和将来录用晋升的重要参考，确保学员能够全身心投入学习，能够在学习中有所收获，有所成就。

（二）本次培训班实为形势所迫，不得已为之

此次培训是当前形势下的必然选择。一是集团公司干部队伍正处于新老交替的关键时刻，随着近20名集团中层管理干部将于近三年到龄退休，集团亟需发掘和储备未来的中坚力量，及时填补这些重要岗位空缺。在座的各位青年人才是集团公司选拔出来进行重点培养与锻炼的，必须积极把握时机，一刻不停提高，努力成为未来能担重任的栋梁之才。二是深投控公司近期印发了创建世界一流企业行动方案，明确了深物业集团“市场化运作的商置物业平台”新定位，根据这个新的战略定位，集团将全力打造“投控系统唯一市场化房地产开发平台、唯一物业管理整合平台、唯一城市更新平台和唯一自营商业管理平台”等四个唯一平台为特色的产城不动产全过程综合运营商，这赋予了集团公司更高的地位、更大的责任、更高的要求，更需要锻造一支年富力强、能打能拼、善作善成的干部队伍勇挑重担。要想把这四个“唯一平台”做优做强做大，希望在年轻人、压力也在年轻人，希望各位青年人才能够树立更为崇高的责任感和使命感，扛起使命担当。三是集团青年人才队伍的整体素质仍然亟待提高，发展不平衡的局面还没有得到根本扭转。特别是相较于行业内的标杆企业，我们下属企业管理层人员年龄结构老化、物业管理板块人才基础薄弱的问题还没有得到有效解决，年青干部挑大梁的责任意识还不够到位。因此，本次培训的重要任务之一便是着力培养物业管理板块的中坚力量，拓宽各位青年人才的视野格局，提高各位青年人才的综合素质。

以上可以说明，集团对开展此次培训决心是很大的，目的性也是很明确的。集团为此已筹划

近两年，几易方案，多方制定培训方案和配备课程师资。在当前房地产行业面临严峻形势、销售压力日益增大的背景下，稳流控本工作已上升至集团公司今年的重点工作。尽管如此，集团公司依然决定保留此次培训班的预算开支，且对培训方案进行了严格把关，这充分彰显了集团党委对青年人才成长与发展的高度重视。衷心希望各位青年人才能够珍视此次宝贵的学习机会，确保学有所思、学有所悟、学有所得，学成归来为集团的持续高质量发展作出新的贡献。集团各单位也要高度重视，积极为所在单位参培人员创造必要条件和便利，并配合跟踪培养考核参培人员。

第二，关于青年人才成长的“1234”，即“十亿人生”

习近平总书记在全国国有企业党的建设工作会议上提出，国有企业是中国特色社会主义的重要物质基础和政治基础，是我们党执政兴国的重要支柱和依靠力量。坚持党的领导、加强党的建设，是我国国有企业的光荣传统，是国有企业的“根”和“魂”，是我国国有企业的独特优势。坚持党对国有企业的领导是重大政治原则，必须一以贯之；建立现代企业制度是国有企业改革的方向，也必须一以贯之。习近平总书记强调，国有企业领导人员必须要做到“对党忠诚、勇于创新、治企有方、兴企有为、清正廉洁”，这是国企领导干部的标准。作为国有企业领导人员的后备军，各位青年人才务必将对党忠诚置于首位，在勇于创新中开拓进取，在治企有方中科学实践，在兴企有为中挺膺担当，在清正廉洁中锤炼品格。只有这样，国有企业青年领导干部才能扣好成长成才的“第一粒纽扣”、培养担当作为的“主心骨”、增厚新时代又红又专的时代底色、练就经风雨见世面的“真本领”。

接下来，我将就青年人才如何成长，如何成为合格企业领导干部谈谈自身的感悟和思考，分享切实可行、能够付诸实践的建议，希望能够对各位学员有所启发和帮助。

（一）把握人生职业发展“四个阶段”的定位和规律，成功实现转段

结合自身成长实践经验，我总结提炼出职业生涯发展的“四个阶段”，即**成人成才阶段、做人做事阶段、管人管事阶段以及用人成事阶段**。对于在座的各位青年人才而言，准确把握每个阶段的核心定位与发展规律至关重要。只有成功实现转段、升段，方能称之为成才，逐步接近平总书记对国企领导人员提出的“20字”标准。

一是成人成才阶段，主要是从出生到参加工作为止，这个阶段的工作目标是使自己成为一个具有独立健全人格的人才，具备对社会作出贡献的基本本领和能力。成人部分，主要是做好《弟子规》里面提到的“首孝悌，次谨信，泛爱众，而亲仁，有余力，则学文”，尊敬长辈，言而有信，和谐友爱，首先要成为一个完全生理意义上的健康人和完整人格意义上的社会人；成才部分，要刻苦读书学习，发扬“挤”和“钻”的精神，掌握专业理论知识，具备谋生的基本能力，同时也要学习和积累实践知识，增强社会适应能力，构建差异化个性特征，增强自身竞争力。这个阶段类似陶瓷制作工序中的造型制模阶段。

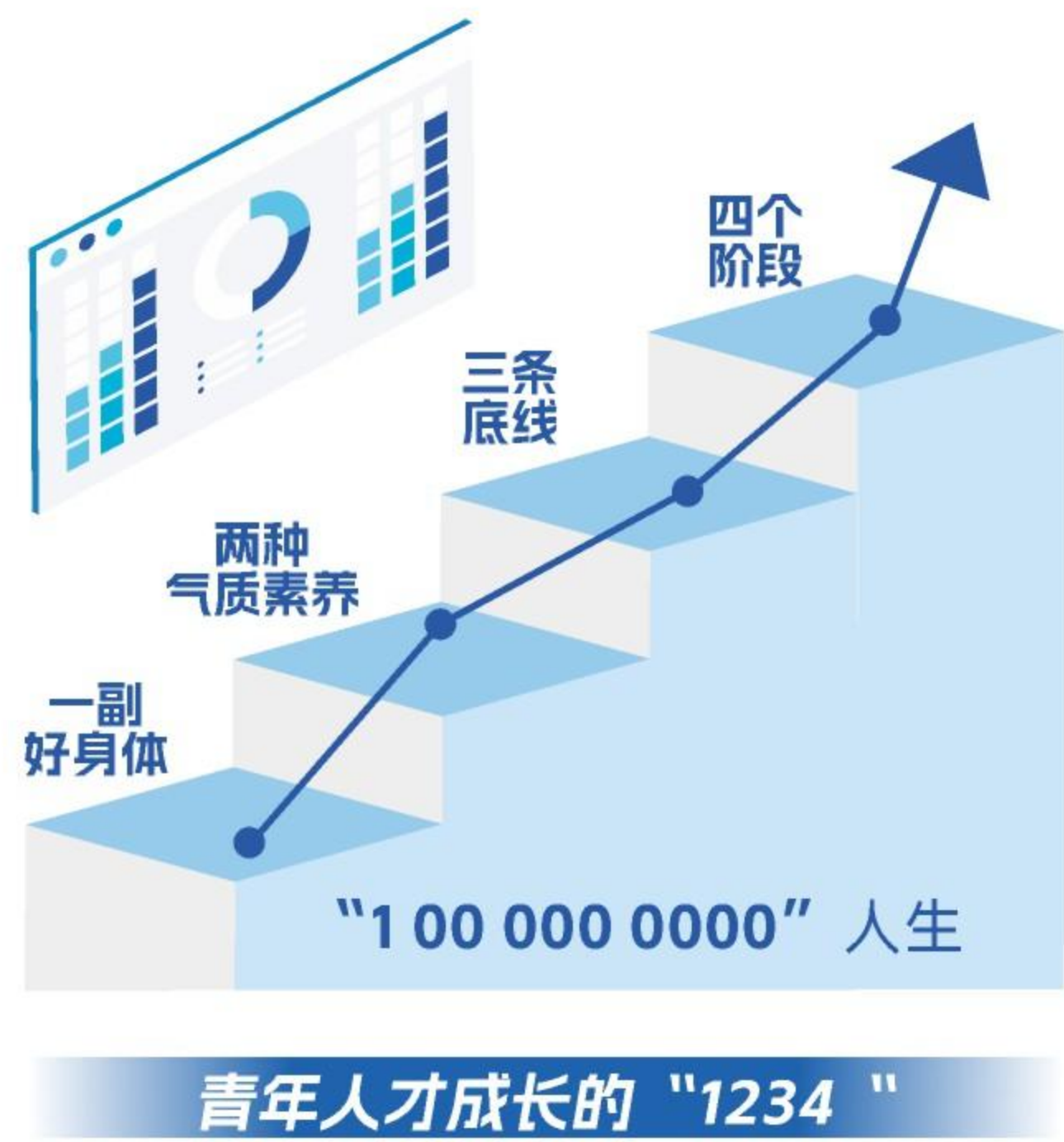
二是做人做事阶段，步入社会，参加工作。做人方面，要形成自己独特的人格魅力和性格特征，使自己日趋成熟稳重，形成支撑事业的根本基础；做事方面，进一步践行验证前一阶段所学，找到自己喜爱并愿意毕生奉献的事业，并逐步构建自己的特长领域和本领强项所在范畴，成长为所在单位的基本骨干力量，做人做事获得大家的肯定和赞许。适度“抖露功夫”，展现干事创业的本领，赢得他人的拥趸与追随。这个阶段类似陶瓷制作工序中的打胚成形阶段。

三是管人管事阶段，这个阶段已经有自己的小地盘和小团队了，要充分调动团队积极性、增加团队绩效，做出成绩；塑造良好环境为团队创造更好的工作条件，奠定自己的业绩平台，形成自己的视野、能力、素养，乃至领导风格；发现

并认知到自己究竟具备大将还是元帅、连长还是团长的潜质与能力，从而进一步明确自己职业生涯的方向。这个阶段往往是职业生涯的关键分水岭，关系到是否能够成功转段晋升至更高阶段。从青年干部成长的角度讲，这个阶段的素质要求和能力培养也是此次培训的核心目标，重在增强各位的管理意识和角色意识。这个阶段类似陶瓷制作工序中的素烧上釉阶段。

四是用人成事阶段，这个阶段的首要工作就是选人用人、谋划决策、监督执行，立足于谋事，目标是成事，已经发展成为公司或团队的高层领导。主要任务是进行大团队建设，推动实现组织目标。这是人生职业生涯发展的高级阶段。这个阶段类似陶瓷制作工序中的釉烧展陈阶段。

从以上四个阶段分析来看，并不是每个人都会必然或必须经历四个阶段。其中，第一阶段成人成才，是学习打基础的，是所有人必须经历的，并且几乎是100%的人直接晋级进入第二阶段；第二阶段做人做事，是大多数人的毕生事业和平凡人生，大概80%的人一辈子就停留在这个阶段，只有20%左右的人在芸芸众生中成功杀出重围幸运进入第三阶段；第三阶段管人管事，这是少部分人的事业，是团队中的先进分子和综合能力出众的中坚扛鼎群体，在这个高端竞争阶段中，充其量也只有5%的人，要么鹤立鸡群、要么机缘巧合、抑或祖德福荫终于问鼎第四阶段；第



四阶段用人成事，这是事业和人生的高级阶段，进入这个阶段的人总体来看，可谓是凤毛麟角，是团队中信任景仰的头雁和领队，是事业成功的关键角色。其人数是稀少的、但挑战是巨大的，只有在这个阶段能够风生水起、持续成就大功的人，才能最后发展成为指挥若定、云淡风轻的领袖人才，在取势开局中创造历史佳话。对个人一辈子来说，也不是说经历四个阶段的时间是平均分摊的，绝大部分人的人生三分之二乃至80%以上的时间都是在做第一、二、三阶段的工作，大部分人毕其一生也就奋战并停留在第二和第三阶段。本次培训就是转段培训，让大家从第二阶段转入到第三阶段。

大家要准确掌握人生四个阶段的条件和规律，根据自身条件禀赋和能力素养，正确谋划自己的人生理想、奋斗目标和努力方向，做好每个阶段的事情，争取顺利晋级转段，实现人生梦想。

（二）要严守“三条底线”，千万不可触碰逾越

一要坚持持续安全底线，确保可持续的人身安全，长保自身优势，不建议去做过于冒险的事情，防止因意外受伤害，影响生命和工作能力。加强情绪管理能力，在当今浮躁的社会里，保持情绪稳定，防止因态度生硬恶劣而被伤害。维护心理健康状态，充满阳光和正能量。不要酒后开车，这一条对国企人员尤其重要。要把上面提到的这些当做人生必修课去做，时刻提醒自己。**二要坚持廉洁从业的底线**，这是国企干部的核心竞争力。要牢固树立贪腐可耻的价值观念，从小事开始、从早开始防微杜渐，慎独、慎初、慎微、慎友，清清白白做人、干干净净做事，常学法纪，增强敬畏感。**三要坚持生活作风的底线**。男女交往要有底线，对婚姻和异性朋友的态度要端

正，不可玩世不恭。国企干部必须是道德榜样，要为人正派，充分发挥道德模范的引领作用。

（三）要培育“两种气质素养”

一是要永葆积极向上的精神气，精力充沛、思维活跃是年轻人的优势，永远自信自立、积极向上、充满阳光活力，这是年青人的优势所在和竞争力所在。告别抱怨指责，开放包容，走出小圈子，融入团队，融入社会。人总是要有一点精神和志向的，总要有些建功立业的想法，以“不须扬鞭自奋蹄”的精神勉励自己长本事、长才干，激发内在动力，建立良好人际关系，提升个人魅力。**二是要培养恰如其分的表现力**。现代社会，表现力就是竞争能力，要将最好的一面呈现给别人，留下美好印象。首先是形象管理，保持干净、整洁、大方、端庄、自律，要与岗位要求相契合；其次是写作能力，这是工作的必备工具，要提高鉴别修改和构思立意的能力，平常要多练多写，深入钻研业务结构；再次，是口头表达能力，要把自己的想法恰如其分地表现出来，让人听得懂、能接受、让人舒服，这也是人际沟通的必要技能。要有意识地去培养，鼓起勇气勤开口，做好准备是关键。最后，是要克服社交恐惧症，勇敢向前迈进一步，不给自己留退路，勇于展现自我，敢于表达个人观点。

（四）要练就一副好身体，拥有健康体魄

身体是革命的本钱，如果没有一个健康的身体，就不可能有好的事业和前途，这是根本的载体和前提。如果身体不够健康，生活质量也会因此而降低。运动的好处很多，可以调节心情、减轻压力、释放情绪，大部分成功人士都是运动达人。提倡适度有氧运动，不提倡大运动量、过度运动以及冒险运动。大家可以找到一两种自己喜爱并可以终身进行的体育运动方式，长期坚持锻炼，为事业的成功创造更好的条件，力争为祖国健康工作五十年。

最后，希望各位青年人才珍惜机会，把自己放在深投控公司创建世界一流企业、集团转型发展的大背景下，树立长远目标，排除干扰，专心学习，做到学有所思、学有所获，通过践行青年成才的“1234”，成就“十亿人生”！

榜样力量

“两优一先”立标杆 实干笃行当先锋

为庆祝中国共产党成立103周年，巩固拓展主题教育成果，引导广大党员和党员干部锚定高质量发展首要任务，进一步增强高质量发展信心、凝聚高质量发展共识、激发高质量发展动能，表彰一批在企业党的建设和改革发展过程中涌现出来的先进基层党组织、优秀共产党员、优秀党务工作者，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。经集团党委研究同意，决定对以下单位和个人予以表彰。

一、授予以下单位“先进基层党组织”荣誉称号

国贸物管公司党委 皇城地产公司党支部 荣耀地产公司党支部 集团总部第二党支部

二、授予以下人员“优秀党务工作者”荣誉称号（按姓氏笔画排序）

王颖 叶斯敏 胡蕊婷 戴露红

三、授予以下人员“优秀共产党员”荣誉称号（按姓氏笔画排序）

王成建 王汝茹 王秋平 王琦璐 王楠 韦应慧 孔德武 古仲初 代江华 刘见昌
刘宁科 刘庆扬 江勇斌 许梦书 苏国华 吴万春 汪福元 宋薇 张睿 陈干兵
陈伟 陈伟亮 陈嘉星 林建标 姜雅东 费剑 夏鑫 凌兰 高新盛 黄少瑄
梁冬青 蓝春旺 赖泽泓 潘珮鸣

希望受表彰的单位和个人珍惜荣誉、再接再厉，以更加饱满的精神、更加昂扬的斗志、更加务实的作风奋发有为、再立新功。集团各级党组织和广大党员以受表彰的先进单位、个人为榜样，立足岗位、干事创业，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，围绕集团中心工作，勇担当敢作为，为全面完成集团2024年各项目标任务，加快推进集团高质量发展作出新的更大贡献。



先进基层党组织风采展示



国贸物业
党委



皇城地产
党支部



荣耀地产
党支部



集团总部
第二党支部





青春奋进正当时 “十佳青年”展风采

近年来，集团广大团员青年紧紧凝聚在党的旗帜下，立足岗位、脚踏实地、奋发有为、积极进取，踊跃投身集团改革发展，充分发挥了青年生力军和突击队作用。为表彰先进、树立典型，激励广大团员青年创先争优、干事创业，经集团党委研究同意，决定对以下个人予以表彰。

一、授予以下个人深物业集团第三届“十佳青年”称号（按姓氏笔画排序）

王楠 卞冬艳 朱和跃 刘衍海 邹曜伊 张格 胡蕊婷 徐秦 韩蕴韬 廖乐施

二、授予以下个人深物业集团第三届“十佳青年”提名奖称号（按姓氏笔画排序）

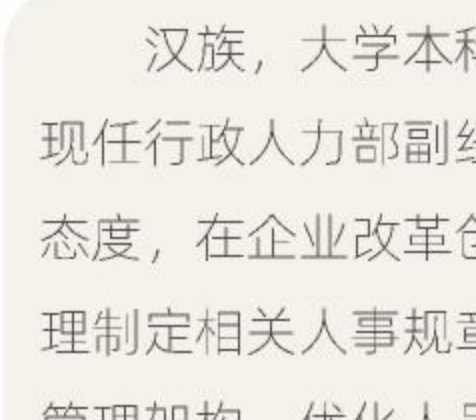
史美玲 刘再上 闫妍 苏春晓 何晓翘 郑泽辉 钟秋华 班雨 梁嘉欢 董堃

希望受表彰的个人戒骄戒躁、稳扎稳打，敢于担当、主动作为。集团广大团员青年要向受表彰的先进个人学习、向优秀看齐，争做有理想、敢担当、能吃苦、肯奋斗的新时代好青年，为集团高质量发展作出新的更大贡献。



王楠

汉族，中共党员，硕士研究生，1989年9月出生，现任商业运营公司财务部部长。自2018年入职商业运营公司以来，以坚定的政治立场和不懈的努力，连续三年被评为深物业集团“先进个人”，并在2020年荣获深物业“优秀共产党员”称号。工作中，该同志始终将全心全意为人民服务作为行动指南，勇往直前，克服重重困难，经历公司初建到整合，再到转型发展的每个环节，完成公司改制、业务整合、财务集中管理等重要任务，并带领部门连续两年荣获“先进集体”称号。



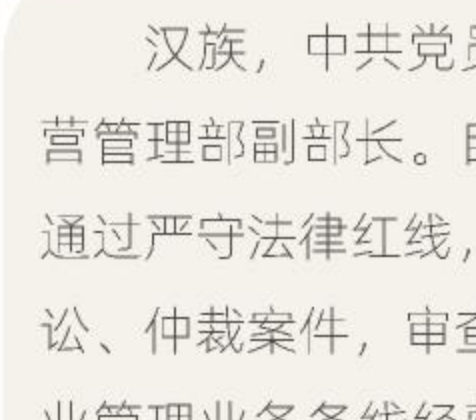
卞冬艳

汉族，大学本科，1989年11月出生，2019年4月入职扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司，现任行政人力部副经理。自加入公司以来，充分发扬开拓创新的敬业精神，以严于律己的工作态度，在企业改革创新相关工作中作出了积极贡献。该同志工作积极努力，协助行政人力部经理制定相关人事规章制度、搭建钉钉各类流程；参与公司第一个片区改革试点项目，搭建片区管理架构、优化人员结构、推行例会机制、完成2024年度花都汇、花都汇商务中心、官河商务中心（包含M栋）等多个项目物业服务合同签订。曾连续4年获得公司“最佳创新奖”。



朱和跃

汉族，中共党员，硕士研究生，1992年10月出生，2019年6月毕业加入皇城地产公司，现任扬州物合公司工程技术部总监。为人勤奋务实，充分发扬攻坚克难的精神，在工作中取得了较好成绩：参与金领B座精装修抢工，顺利入伙确保年度目标完成；参与金领红线外景观园林施工管理，在用地性质不明确、施工环境复杂情况下坚持韧性管理，顺利完成项目，有力提升了营销效果；参与滨海港湾项目设计、报建、施工管理等前期工作，助力项目顺利开工；参与深扬数智城项目全过程施工管理，注重工程策划，严格落实公司工程管理相关规章制度，推动项目进度、质量、安全有序开展。



刘衍海

汉族，中共党员，硕士研究生，1991年7月出生，2017年7月参加工作，现任集团总部经营管理部副部长。自入职集团2年多以来，主要负责集团法务、风控、物管业务管理等工作。通过严守法律红线，筑牢集团法律风险防火墙，重点跟进处置集团及所属公司系列重大法律诉讼、仲裁案件，审查各类经济合同并提供法律咨询，赋能地产开发、物业管理、商业运营、商业管理业务条线经营管理及风险风控、处置工作；扛起责任大旗，深度参与物管板块扭亏处亏、收并购、投控系统内协同业务管理、重大客户拜访、重点项目实施跟进等工作；同时，全力推动落实集团普法宣传、法律培训、僵尸企业处置、投控系统法律知识竞赛等系列事项。



邹曜伊

汉族，大学本科，1993年1月出生，2015年9月参加工作，现任深圳市国贸物业管理有限公司税务会计。该同志一是立足本职，不忘初心，2023年借调平台公司财务部期间，工作积极主动，任劳任怨，勇于担当作为；二是自高新分团支部成立至2023年12月期间，负责团务工作，助力支部获得“深投控”五四红旗团支部荣誉称号，成功创建1个市级、2个区级青年文明号，个人获得“深投控”优秀共青团干部荣誉称号；三是积极投入志愿服务及集团各类文体活动，获得“深圳市第十届群众运动会道德风尚运动队”称号。



苗族，共青团员，硕士研究生，1994年2月出生，本科毕业于南京大学汉语言文学专业，硕士研究生毕业于英国利兹大学传播与媒体专业。2021年1月入职皇城地产公司，现任行政人事部综合文秘高级主管。该同志学习能力强、悟性高，工作积极主动、踏实肯干、表现突出，能较好地地完成公司交办的各项工作任务，为企业生产经营工作做好行政综合保障，曾获深物业集团2022年度“先进个人”，连续三年获得皇城地产公司年度“先进个人”等荣誉；团结同事、亲和待人、言行有度，积极组织并参与各类活动，充分展现了新时代新青年的良好精神面貌。

张格

汉族，中共党员，大学本科，1989年12月出生，2012年7月参加工作，现任深圳市物合城市更新有限公司综合管理部总监。该同志党性修养较高，工作尽职尽责，业务能力突出；自任职以来，积极作为，聚焦部门建设和责任落实，助力公司抓好党建群团、人事管理、行政后勤等各项工作，逐步提升部门的工作效率和管理水平；曾获集团“优秀党务工作者”“优秀通讯员”、公司“优秀党员”“先进个人”等多项荣誉称号。



胡廷婷



汉族，中共党员，硕士研究生，1992年1月出生，2019年4月入职深物业集团，现任集团设计管理部建筑设计主管。该同志自加入集团公司以来，担任多个建设项目的设计管理负责人，围绕项目的前策、方案、施工图、现场技术服务等工作开展，力保如期或提前完成公司节点，全力服务现场对图纸、样板、技术文件等的需求；同时持续在集团设计管理制度及标准化文件拟定方面，进行细化、完善工作，真抓实干、勇于拼搏，敢于担当，努力展现吾辈青年向上生长的力量。曾获集团2021年度“总部先进个人”奖、2022年度第二届“十佳青年”提名奖、党员示范岗（二星级）等荣誉。

徐秦

汉族，硕士研究生，1994年4月出生，现任深圳市荣耀房地产开发有限公司工程技术部副总监。自2019年加入深物业集团以来，先后就职于皇城地产公司、荣耀地产公司。五年间，该同志快速成长，参建了金领假日公寓项目和蚌岭片区城市更新项目，为公司发展贡献力量；坚守岗位，深耕专业知识，获国家一级注册建造师资格。曾获2020年度集团“先进个人”、皇城地产公司“先进个人”，2023年度集团“安全生产先进个人”等荣誉称号。



韩蕴韬



汉族，共青团员，大学本科，1996年9月出生，2019年7月参加工作，现任集团总部人力资源部人事岗。自加入集团公司以来，该同志始终坚守敢于担当的职业精神，勤勉尽责，以高度的责任心投身于各项工作中。主要职责涵盖员工培训及人事事务工作，曾多次策划并组织年度新员工入职培训及户外拓展活动，开发与讲授人事档案管理工作相关实务课程；负责统筹开展集团2024年度“优才”培训项目，结合培训目的和学员特点制定了“三线并行”的培训运营设计。曾获集团2021年度“先进个人”荣誉称号。

廖乐施

2024年是实施“十四五”规划的关键一年，也是集团公司推动高质量发展的重要年份，受宏观经济和房地产行业下行影响，集团高质量转型发展面临不小挑战。今年4月，投控公司编制印发《深圳市投资控股有限公司创建世界一流企业行动方案（2024-2030）》，在完善管理架构、优化业务布局、提升管理治理等方面作出新部署，对集团的发展定位提出了更高的要求，同时，也赋予了集团未来发展的更多可能。下面，就当前房地产市场形势及集团房地产开发板块后续工作思路浅谈一些思考。

一、当前房地产市场形势及政策

2024年上半年，房地产政策主基调延续宽松，市场整体延续调整态势。政策层面，4月中央政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。居民信贷政策迎来史诗级利好，首付比例低至15%、取消房贷利率下限。房地产融资协调机制建立并加速推进，白名单项目已获批近万亿融资额度。央行推出再贷款工具支持地方国资收储存量商品房，各地推进住房“以旧换新”。上半年地方222个省、市341次政策宽松，购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布。市场层面来看房地产市场仍处于筑底阶段。2024年上半年，新建住宅销售面积为4.0亿平方米，同比下降21.9%，新建住宅销售额为4.1万亿元，同比下降26.9%。二手房市场在“以价换量”带动下，成交保持一定规模，但房地产整体下行压力仍较大。多项政策落地后部分核心城市二手房成交率先好转，但新房市场整体尚未明显改善，政策见效仍需时间。

7月中央发文进一步全面深化改革、推进中国式现代化，贯彻落实党的二十届三中全会精神，为房地产行业定调。提到加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

展望未来，中央层面将拓宽思路，推出更多去库存政策举措，例如减免契税、增值税、个税等各类涉房交易税费促进住房消费，另一方面，着力推动再贷款、白名单等已出台政策落地见效。地方层面，北京、上海、广州、深圳等4个一线城市调控政策还有一定的松绑空间，其他城市需求端政策重心将由解绑交易限制逐渐转向加码购房激励政策。供给端，放松容积率、备案价格、预售资金留存比例等限制，多措并举鼓励高品质住宅供给，以需定购推进收储存量住房用作保障性住房，进而完善“市场+保障”供应体系。

二、做强做优做大集团产城空间开发业务

在房地产行业由上半场向下半场发展的阶段，未来地产整体趋势上呈现出

适应行业发展形势 实现高质量发展

□ 投资发展部 叶舒玮





双轨制、缩规模、结构化等多重特征，为适应房地产业务发展新形势，贯彻投控公司定位部署，做强做优做大产城空间开发业务有以下几点思考。

（一）优区域、重选择

随着我国2021年商品房销售规模和销售金额触顶以来，2022至2024年均呈现下滑态势，整体趋势上来看我国房地产开发市场总体规模已经触顶，长期来看未来房地产市场规模随着城镇化率、人口规模和居住需求等因素影响阶段性下降已成定局。在总体规模下降的同时市场区域发展冷热不均，区域分化特征愈发明显，城市与城市、城市内各区域的分化都十分明显，可以说结构性发展是未来地产市场最重要的特征。需根据城市能级、人口变量、市场因素、金融环境等多重要素优化开发区域的选择，聚焦深耕，保持谨慎乐观态度，坚持“区域聚焦、城市深耕”，持续深耕一线城市和重点二线城市，对高潜力城市进一步聚焦。确保投资安全性，突出流动性，做强优势区域，退出弱势区域，形成开发业务新局面。

（二）重客研、抓需求

根据国家政策和发展趋势研判，构建房地产发展新模式是地产下半场的重要发展方向，按照地产新模式的架构和设想，未来地产市场将形成“市场+保障”双轨制的发展格局，市场化供应高品质商品房以适应市民改善性需要，以“三大工程”并加大保障性住房建设覆盖中低收入人群和新市民阶层，提高生活品质。随着房地产金融属性的减弱，商品住宅回归其居住属性，满足客户对产品的需求、打造符合市场需要的产品成为市场的主流需求。未来需加大客户研究力度，把握好客户需求，为产

过往深物业集团由于开发规模受限，无法支撑自销团队，随着深投控开发业务的整合，按照战略规划和集团地产项目规模扩大，可考虑组建自销团队，增强客户粘性，适应房地产发展形势的需要。

品设计提供基础结论，通过产品设计把客户需求落地到具体产品上，打造更为适应市场需要的产品。

（三）新营销、建自渠

尝试组建自销团队。随着市场整体规模的下降，市场转向买方市场，商品房销售由快周转的短周期进入长周期成交，有限的购房群体成了众多项目的争夺对象，此时客户资源的积累和优秀销售人才团队的打造就成了未来地产营销的重要抓手。在客户争抢竞争日益激烈的环境下，各大头部地产企业、央国企企业都已经自建销售团队，如招商、华润、保利、龙湖，深圳地方性国企如深业、天健等都使用自销团队，说明自销团队已经被大家重视。过往深物业集团由于开发规模受限，无法支撑自销团队，随着深投控开发业务的整合，按照战略规划和集团地产项目规模扩大，可考虑组建自销团队，增强客户粘性，适应房地产发展形势的需要。

创新营销方式。随着购房群体年轻化、需求个性化、客户深度运营等特点越来越突出，营销方式也亟待创新。一是通过新媒体例如抖音、小红书，培养头部主播账号等创新项目流量导入方式；二是社群运营的提升。传统营销模式投入高，效果差，费效比低，且易陷入竞争红海。未来对于购房者而言，需要在产品要素之上提供给客户更好的生活方式，通过生活方式的运营来维护客户关系，提升品牌形象和增强客户粘性，提升费效比。

创新营销制度和激励措施。随着营销方式的创新，营销制度与激励措施也需创新，对标市场上比较通行的营销方式、方法可借鉴使用，建立符合市场化的营销激励措施，调动营销团队的积极性和创造性。

构建独立品牌，提升营销体验。随着业务规模的壮大和产品层次的丰富，可参考头部企业根据产品属性构建独立的品牌，搭建集团品牌与项目品牌的关系框架，使两者相互赋能。

在销售阶段，丰富产品建成后的展示和体

验，增强客户对未来生活场景的直观感受。包括示范区的高标准打造、园林及大堂等公共空间的全实景展示、标准物业服务前置等目前市场的标杆做法都可以作为参考和目标。

（四）多路径、广拓展

随着集团存量资源的开发已接近尾声，集团对土地资源的获取可谓是在迫在眉睫，2019年即主动投身市场寻求市场化转型。从土地资源要素来看，未来多途径获取开发要素资源对开发企业的生存至关重要。一是土地出让规则在新模式下悄然发生改变，未来发展有可能采用开发企业自带方案综合评标出让。从后续土地供应趋势看，各地供应规模预计都会减少，质优量少成为市场趋势。二是政企联动，深圳更新改造模式大变革，有利于国有企业通过更新改造方式进一步参与到城中村、旧小区改造中来。深圳市政府办公厅印发了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》，打破原有一二级联动的城市更新和土地整备利益统筹的城中村改造模式，实现一二级土地开发权益分离。原有的旧村、旧住宅区一二级联动开发模式对于国企而言存在较大限制，在现有模式下集团可利用资金、信用等优势积极开展城中村、旧小区的拆除重建开发工作，作为集团获取土地资源的重要途径。三是存量资源的挖掘。积极争取投控公司系统内存量项目资源，整合系统内房地产住宅业务，积极对接深圳及布局城市的市属、区属、街道办等国资企业，充分挖掘国资系统内潜在项目。

（五）全链条、重整合

2019年集团战略性提出平台化运作思路，通过城市更新平台、地产开发平台、物业管理平台、商业运营平台等平台公司的设立，进一步延伸房地产业务全链条，形成从土地资源获取运营平台等平台公司的设立，进一步延伸全链条闭环，在面对房地产开发价值链由开发销售转向全链条重构的过程中，抓住先机形成全价值链价值获得能力；整合集团各业务板块的资源，各业务板块形成赋能合力。

勇于担当 发挥所能 奋力锻造高质量发展新国贸

□国贸物业公司 廖子键



2024年是集团公司实现“十四五”规划目标的关键一年，也是国贸物业全面推进落实高质量发展战略的提升之年。国贸物业深刻领悟集团公司提出的“新国贸、新使命、新发展”战略部署和要求，在服务于投控系统资源整合需求和助力集团公司打造中国领先的产城空间智慧运营商的新征程中，紧紧围绕高质量发展25条工作任务，勇于担当、坚定信心、鼓足干劲、提振精神，奋力锻造一个综合管理能力不断迭代升级的新国贸。

一、增拓扩容，协同整合，壮大市场新规模

作为投控系统内唯一物业管理整合运营平台，国贸物业积极抢抓国企改革整合的重大历史机遇，按照“完全自主经营、完全市场化”的原则，持续进行市场化项目探索，重塑市场核心竞争力，不断推动物管板块跨越式发展。

一是深化“全国一盘棋”市场拓展战略，组织各直管企业统一以国贸物业作为主体进行投标，同时建立重大项目应标工作机制，完成组建全国市场投（应）标小组，汇集全国市场核心骨干力量，进一步拉通市场信息渠道，并已实施到部分重点项目。

二是召开首次国贸物业全国市场大会，全面复盘市场投标工作，研讨总结公司目前具备的核心竞争条件，进一步明确提升市场核心竞争力的努力方向，对标行业头部企业，完善并

已获取近40项资质证书，为市场应标提供强有力的支持。

三是对标市场先进做法，利用市场信息投拓系统，有针对性地搜索市场标的，提升市场标的综合研判，集中有效的人力物力攻坚重点项目；修订完善公司《市场拓展激励办法》，充分调动各企业拓展市场的积极性和创造性。

四是市场拓展业绩再创新高，截至6月底，在管项目面积同比增长27%。同时，系统内协同项目进展明显，预计年内可进驻接管白鹭湾、体育中心两个重点项目。

二、苦练内功，筑牢根基，推动赋能新发展

国贸物业不断强化“三大中心”的角色定位，坚决执行“5+1”的管控原则（即“一个品牌、一个平台、一套标准、一张网、全国一盘棋”和平台管控能力建设），坚持对标国际一流，苦练内功，继续完善公司治理结构，建立健全科学管理体系。

一是以高质量党建引领企业高质量发展。打造“至臻国贸”党建品牌，充分调动基层党组织创新思维，指导各企业创建独具特色的党建品牌。

二是以市场中心为核心、以赋能中心和监管中心为支撑、以建设管控型总部为目标，对总部核心专业职能进行重新梳理、拆分与合

并，保障组织专业化、高标准的管理能力。

三是全面推进物管板块劳动用工风险防范，完善系列用工制度确保合规要求；开展下属企业薪酬套改，逐步推动物管板块薪酬结构和岗位序列统一。

四是挖掘培养年轻优秀人才，建立人才梯队评价机制，并持续跟踪评估；制定培训课程体系建设方案，整合资源赋能企业业务培训所需。

五是统筹开展新收费系统建设，逐步实现业财税银一体化；推动《物管板块应收账款管理办法》的落地实施，强化对应收账款催收、账期考核、呆坏账风险预警评估等全周期管控。

六是持续推广《物业现场安全管理可视化指引图册》落地实施，国贸科技园公司等3家企业顺利通过《物业服务企业安全生产标准化规范》4A级贯标评审；完成国贸馨寓消防改造和消防报验工作，消除较大安全隐患。

七是全面加强各项业务赋能。稳步推进国贸云数字化平台建设，截至目前已完成11家企业在管的101个项目上线；调整优化物管板块2024年经营考核导向，实施精准业务考核指标体系；启动2024“服务品质提升年”活动，着力提升客户满意度和客户粘性；持续加强COE建设，制定《品质赋能实施办法》《外部COE引入管理办法》；发布国贸物业品牌手册，推进国贸物业工服集采；大力推动扭亏处亏和业务协同工作，颁布《业务协同管理办法》及《扭亏处亏工作方案》，穿透企业经营业务逻辑，助力企业精准提质增效。

八是持续推进大监督体系建设。制定《违规经营投资责任追究实施细则》等4项监督配套制度；积极配合上级完成集团党委第二轮巡查“回头看”整改、年度审计整改；强化监督人才队伍建设，开展向下属企业外派财务总监的选拔工作；按照纪检工作流程，做好信访举报问题线索的核查，强化党纪党规教育，筑牢纪律廉洁防线。

三、下一步工作思路

一是持续发挥党建引领作用，继续推进“至臻国贸”党建品牌建设，做好团组织各项工作。

二是加强人力资源赋能，根据总部组织架构梳理情况，指导各企业结合实际梳理完善组织架构，提升各企业治理能力；组织开展第二届员工技能大赛，通过技能大赛达到选拔人才、培养人才、储备人才、输出人才的良好成效。

三是不断提升市场中心职能，加快市场拓展“一盘棋”布局，加大市场化投标力度，建立重点项目清单并持续跟进，颁布《市场拓展奖励机制》，提升全员拓展积极性，推进市场战略规划落实与对外投资落地，全力以赴完成2024年度市场拓展指标。

四是开展“十四五”规划修编和评估实施效果，结合物管板块工作实际，编制《国贸物业落实投控公司创建世界一流企业工作方案》。

五是持续加强赋能中心建设。推进国贸云2.0建设，实现“一个智能管控平台”的管理模式；协助各企业开展系列服务品质提升活动，持续扩大品牌影响力；召开“国贸云2.0、一个展厅、六个标准”的启动发布会；搭建完善成本管控体系，建立成本管理制度和各业态标准成本定额，推行项目成本试点；完成安全生产标准化4A贯标，努力提升物管板块安全生产管理能力；持续跟进各亏损企业工作进度，加大业务协同力度，统筹探索多经渠道，持续开源节流，确保完成年度扭亏处亏工作目标。

肩负重托，唯有矢志不渝，笃行不怠，方能不负时代。站在国贸物业改革发展的历史新起点上，我们坚决贯彻上级公司各项决策部署，坚持“稳中求进、以进促稳、稳中有为、进中见效”的工作总基调，牢记“投控所需、物业所长、国贸所能、深圳添彩”的光荣使命，敢作敢为、迎难而上，不断巩固提升能力建设，着力降本增效，提升企业盈利能力，助力集团公司高质量发展再立新功。

保障整体方案稳妥落地 打造商业改造精品项目

□ 集团设计管理部 李空军



国贸商场改造，是集团第一个商业综合体、整体改造升级项目，极大提升了商场内部商业价值、外部立面形象、内外联通效率等方面品质。由于项目建筑年代久、风险系数高、关系相对复杂、改造难度大，自3月份启动设计以来，集团设计管理部（以下简称设计部）与国贸春天公司、成本合约部、工程管理部、国贸物业公司（大厦管理处）等多方通力协作，用心梳理、精心设计、全心服务，以技术创造价值，努力打造精品改造项目。目前，基本确定改造方案，同步进行施工图设计中，其中结构专业是支撑改造方案落地的主要因素，现就其技术管理要点整理如下：

一、提升价值，打造亮点

商业价值的提升，涉及到商业业态、平面分布、动线串联、网红打卡、空间效果等方面，在此价值最大化下，还要兼顾建筑消防、结构安全、机电配置等重要因素，设计部与国贸春天公司、设计公司、咨询公司等方经过多轮沟通，精雕细凿设计细节，力争实现方案价值最优。在项目亮点的打造上，大圆盘下螺旋上升的扶梯、网架屋面和吊挂旋转楼梯、中庭高大的光电屏、网红卫生间等等，呈现出效果震撼、造型飘逸、绚烂多彩的特点；外立面采用可逆式现代玻璃幕墙，让老建筑物重新焕发活力。

二、了解历史，尊重现状

国贸大厦及其裙房，建成于1985年，已使用近40年。原竣工图纸基本完

国贸商场外立面设计效果图（注：实际以政府最后批复文件为准）



整，但图纸版次多、变更多、查图困难。大厦原设计规范、标准采用国家1974系列，与现行2021系列通用规范相比，技术标准较低。裙房地上按原建筑功能商场使用，地下室为车库功能，主体结构未改动，但在使用期间，曾进行过装修改造、封板回填改造、局部楼板加固处理等施工。现场主体检测，按清除表面装饰层前、后各一次，全面了解主体结构健康情况。目前首次检测数据表明混凝土强度良好，但地下室顶板存在多处钢筋锈胀、梁开裂情况，且原结构抗震构造偏低。

国贸大厦作为“三天一层楼”深圳速度的发源地，凭借其突出的历史价值和时代影响力，入选“中国20世纪建筑遗产名录”，是深圳市最具有标志性的历史建筑之一，因此对于外立面的改造升级具有很大的挑战性。

三、积极配合，恰当处理

改造方案，追求内部商业视角、动线的连续性，以及中庭空间的“绽放”效果，要求大圆盘下增设扶梯，扶梯开大洞平面位置不断变换；中庭东西向对挑曲线造型，最大外挑约6.5米；中庭北侧大面积补板和增加扶梯，增加较多荷载；中庭屋面新设大面积钢网架和吊挂旋转楼梯、一层设旋转楼梯；屋面增加飘板造型和设备用房；外立面增设新造型等等，这些较大改造对原有结构、新的结构设计提出了极大挑战，改造方案落地存在一定难度。

在兼顾历史和现状情况、改造安全风险、土建成本投入、技术适宜合理等因素，结构技术处理的原则是不进行托梁拔柱、不打破地下室底板、不进行地基基础加固，尽量不切断大跨主梁。在确保安全的前提下，结构设计经过技术评估和受力测算，并适当采用轻质钢结构、有效补强洞口、保留原支座钢筋等措施基本实现改造方案落地。在规范体系的应用上，经与国贸春天公司、强审单位、设计单位等方充分沟通，参照类似项目行业内的处理经验，商定切实可行的结构使用年限，以避开整体受力体系按现行规范进行计算，可以大幅减少主

体结构加固量，节省土建成本投入，同时也可以更好地保护原结构。

四、积累经验，扩容强基

改造项目与新建项目是完全不同的范畴，主要不同在于既定限制条件的增多或不可变动，例如原设计规范、现使用功能、现结构情况、现设备配置、施工空间、商户经营、消防功能、产权归属等。改变既定事实条件，意味着对新旧面貌、新旧功能、新旧利益的权衡。今年年初，集团提出“稳流、控本、扩容、强基”八字方针，国贸商场装修改造、重新开放，是贯彻落实“扩容、强基”战略的重要举措之一，国贸商场装修改造过程中，集团积极探索高标准处理方式，打造落地佳、难度小、安全高、投入少的改造方案，为集团未来类似改造项目积累经验、提供参考。

目前，随着中国城镇化率水平不断提高，新建房地产项目未来增长空间受限，发展逐渐疲软，而存量房地产项目的更新改造市场依旧庞大，特别是一二线、大中型城市，是未来开发的重点。通过更新改造方式，如何将较大货值存量项目做得更大、国有资产更增值，是值得关注和思考的新方向，也是未来发展的新机遇。路虽远行则将至，事虽难做则必成。国贸商场，将更新改造的规划蓝图，落地成实实在在的改造精品项目，提升了商场整体商业价值，提高了管理团队实操能力，走在了更新改造的前列，为续写“春天的故事”注入了新的时代内涵。

集团提出“稳流、控本、扩容、强基”八字方针，国贸商场装修改造、重新开放，是贯彻落实“扩容、强基”战略的重要举措之一。



深物业集团召开2024年半年度财务报告风险评估工作会议

为进一步增强风险管控意识，防范和控制财务报告风险，确保半年度财务报告信息的完整性、可靠性及准确性，6月27日，集团组织召开2024年半年度财务报告风险评估工作会议，集团副总经理蔡丽莉、财务管理部，直属企业外派财务总监、财务负责人及重点三级公司财务经理参加会议。（集团财务管理部 毕娴）



深物业集团召开2024年法律合规专题会

为深入学习贯彻习近平法治思想，贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神，扎实推进集团公司合规管理体系建设，近日，深物业集团组织召开2024年度法律合规专题会，集团副总经理陈鸿基、所属公司分管领导、法律合规部门、重点业务领域负责人参加会议。（集团经营管理部 蒋志诚）



深物业集团工联会举办商务演讲与PPT制作培训讲座

为帮助职工掌握商务演讲基本技巧，提高PPT制作水平，更好地传递信息、展示成果、推动合作，近日，深物业集团工联会通过市总工会“职工文化大讲堂”公益培训平台，特邀ACI职业培训师纪菲，为职工们带来一场主题为“商务演讲与PPT制作”的讲座。共有逾150名职工通过现场、线上相结合形式参加培训。（集团党群办公室 王枞）



深物业集团团委组织开展2024年度团员青年团建活动

为进一步增强团组织凝聚力和向心力，为集团团员青年搭建交流平台，提升团员青年的团队协作能力和沟通能力，近日，深物业集团团委组织开展2024年度团员青年团建活动。本次活动由团队拓展、爱国主义教育、徒步登山三部分组成，来自集团团委所属各级团组织的20余名团员青年参加。（集团党群办公室 陈希）



深物业集团“优才”领导力专项提升培训班圆满完成第三阶段学习

近日，集团“优才”领导力专项提升培训班第三阶段课程圆满结束。自2024年5月开班以来，该培训班已完成三个阶段的学习任务，围绕“工作重塑与角色认知”“沟通协调与创新应变能力”及“领导力提升与跨团队合作”主题，采用专题讲座、案例教学、工作坊等多种互动式教学手段，助力学员在正确的思想理念和科学方法的指引下，树立成熟正向的国有企业年轻干部职业发展规划，丰富知识储备，坚持学用结合，成功实现从“做人做事”阶段迈向“管人管事”阶段。（集团人力资源部 廖乐施）



国贸物业公司所属企业市场拓展再创佳绩

近日，国贸物业公司所属企业市场拓展捷报频传，所属国贸科技园公司成功中标成都白鹭湾科技生态园科创二中心项目前期物业服务；国贸产服公司先后成功承接东莞青湖湾科创中心、深汕科技生态园A区项目前期介入服务；国贸科技园生态园项目一二区顺利完成南山区党群服务中心专项人员服务物业服务合同续签工作。（国贸科技园公司 倪昭灿 伍春惠 国贸产服公司 杨苗）



国贸物业公司获取六项软件著作权证书

近日，深圳市国贸物业管理有限公司获得国家知识产权局颁发的“智慧城市大数据管理服务系统”“智慧物业运营综合服务系统”“智慧能源管理系统”“智慧物业作业管理系统”“智慧物业设备设施维保管控平台”“智慧物业应急管理系统”六项国贸云软件著作权证书。截至目前，国贸物业公司共获得九项国贸云软件著作权证书。（国贸物业公司 向义超）



南湖街道罗湖桥、嘉北、新南社区党委到深物公司调研交流

近日，罗湖桥社区党委书记杨科元、嘉北社区党委书记贺心怡、新南社区党委书记张宇带队到深物公司开展“红色传承 初心不改”主题党日，并进行调研交流，深入研讨共同构筑“共建、共治、共享”的社区治理新格局。座谈交流前，调研人员先后参观了国贸大厦、东湖丽苑及深物公司“万家灯火，深物情深”历史活化展览，并通过听取介绍和观看宣传片，全面了解深物公司发展历程。（深物公司 董堃）



青春记事 ——集团团委2024年度团员青年活动有感

□ 深物公司 黄明锋

近日,集团团委开展为期两天的青年团建活动已然落下帷幕。这是我刚加入深物业集团大家庭后参与的第一次活动,它带给我的感触无比深刻,整个活动的过程更是令人难以忘怀,让我对团队精神有了更为刻骨铭心的理解。

本次活动可谓是精彩纷呈、多姿多彩,其内容主要由团队拓展游戏、参观爱国主义基地、徒步登山这三个别具特色的部分构成:

凝聚力量 携手共进

第一天上午,我们抵达了第一站——湄南河体育小镇,在这里开展团建拓展活动,在一项项竞技项目中,我们本着安全第一的原则,共同克服困难和挑战,在欢笑和汗水中逐渐凝聚起了团队的力量。犹记得因为热身接力跑和第一场“枕头大战”的胜利,我所在的“飘向南方队”不禁有些自信骄傲,在对方队伍积极讨论战略并练习下一场竞技项目时,我们却坐在一旁盲目休息,最终导致队伍输掉了第二场比赛。这让我深刻认识到,决不能因为一时的胜利掉以轻心、骄傲自满,行稳方能致远。在端正心态后,我们的队伍再次提振士气,全神贯注、密切配合地完成了第三场项目的挑战,齐心协力拿下了胜利的硕果。

铭记历史 传承精神

活动的第二站,是位于广州市增城区的中共增龙博中心县委旧址。据介绍,当时为适应东团博罗队事件发生后的形势变化,中共东江特委决定在增城县委的基础上,成立中共增龙博中心县委,统一领导增城、龙门、博罗三个县的党组织。它在1940年和1941年的暑假,分别举办了为期1个月的党员干部培训班,学习内容形势与任务、马列主义常识、党的建设、党的统一战线等,这两期培训班,对进一步发展增龙博地区的党组织,特别是开展沦陷区的武装斗争,都起到很好的作用,与此同时,中心县委非常重视做好抗日民族统一战线工作,从而使中共增城地方组织赢得两年多的宝贵时间,迎来了抗战时期党在增城的第一个大发展时期。

当我们走进旧址,亲身感受那段波澜壮阔的历史,一件件珍贵的文物、一幅幅生动的图片,让大家深刻体会到先辈们的英勇无畏和无私奉献。在那个艰苦卓绝的年代,先辈们怀揣着对祖国的挚爱和对人民的深情,在困境中砥砺前行。为了国家的独立、民族的解放,不惜抛头颅、洒热血,他们的爱国精神和艰苦奋斗的作风令人敬仰,这是我们需要永远铭记和传承的宝贵财富。站在全新的历史方位,我们应当以先辈为榜样,心怀爱国之情,笃行报国之心,在新时代为实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献出自己的力量。

挑战自我 勇攀高峰

第三站我们来到了白水寨,彼时正值酷暑,烈日高悬,炽热的阳光无情地烘烤着大地。然而,大家没有因炎热的天气而退却,毅然决然踏上了观赏大自然之旅。汗水如注般流淌,浸湿了衣衫,但大家依然坚持着,那飞流直下的瀑布,成为了我们心中的目标和动力。在这漫长的行程中,我们的意志经受着前所未有的磨炼。有同伴感到呼吸困难,深吸一口气后,继续前行;有同伴脚底磨出水泡,却没有一句抱怨,始终紧跟队伍。也正是因为这样的坚持,让我们领略了大自然的雄伟壮观,白水寨气势磅礴的瀑布,仿佛一条白色的巨龙从山顶飞扑而下,水花四溅、烟雾缭绕,令人不禁为之叹为观止。只要内心坚定,再酷热的烈日也无法削弱我们的意志,我想这是白水寨之行留给我最大的启发。

努力奋斗 铸就未来

本次集团团委团建活动让我们走出办公室,以全新的视角去看待彼此和团队协作,共同经历了各种挑战和任务,通过相互支持、协作和鼓励,我们战胜了困难,收获了成长和友谊。在与外界的交流和互动中,我发现了自身存在的不足,同时也找到了更多提升和发展的空间。后续工作中,我必将充分发扬“敢为人先、变革图强”的国贸精神,积极融入团队,主动作为,为公司发展贡献自己的智慧与力量。



我眼中的国贸大厦

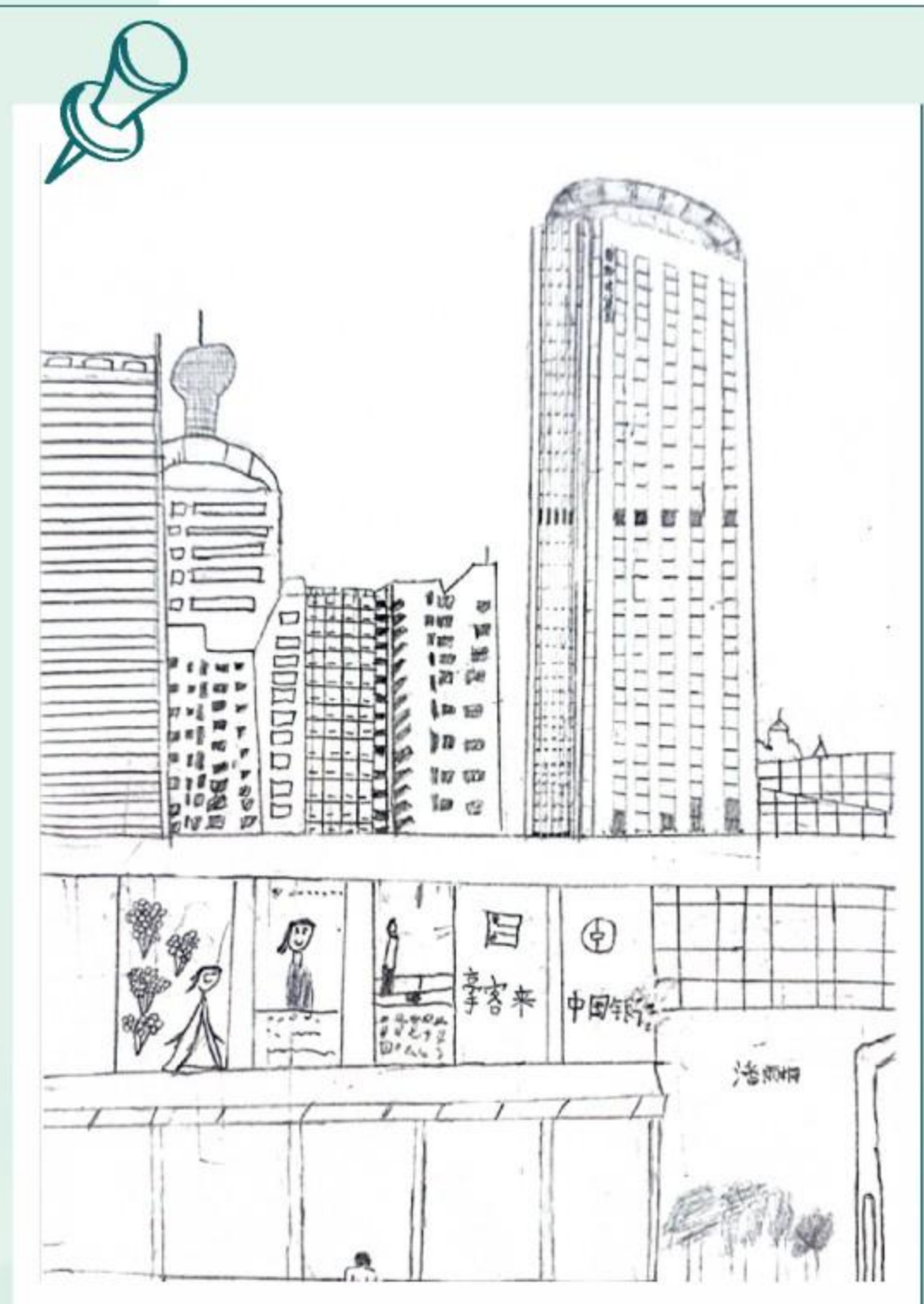
“ 近日,国贸餐饮公司举办“我眼中的国贸大厦”主题绘画活动,参加活动的广大顾客携带小朋友展示绘画才艺,以童真的视角和灵动的画笔,画出了眼中国贸大厦的挺拔雄姿。现将部分佳作予以展示。 ”



何弘雅 12岁



钱璟珩 8岁



潘雨桐 10岁



深物业 澜湖时代 LAKE CITY

深圳轴芯·国企力著

高尔夫水岸大城



Vip / 8178 6666 @163.COM
0755

梅观大道 | 观澜湖畔 | 桂花小学旁

开发商: 深圳市深业房地产开发有限公司, 项目推广名: 澜湖时代, 02地块备案名: 澜湖时代星悦。本资料所有文字、图片、数据信息仅供参考, 不作为要约、户型图、区域图。项目区位图仅为规划效果示意图, 非实景图。具体交付标准以买卖双方合同约定为准。规划图以外的市政道路及其他市政配套设施以最终政府批文为准。实际交付标准以双方订立的商品买卖合同约定及政府相关部门的批准文件为准。对所公示学校相关信息, 止责人仅作陈述或转载, 旨在告知相关内容, 仅供参考, 并不表示出人对所做出任何承诺和保证, 不作为合同内容或者要约。学校的名称、办学性质、办学规模、学位设置、开学时间、招生条件、收费标准及招生区域等均存在调整的可能, 须以政府教育主管部门及学校的最新披露为准; 开发商有权不定期更新资料。制作时间: 2024年07月