

房企“摘牌即开工”的可行性

在现金流、市场风险的双重压力之下，房地产开发企业“快速开发、快速周转”的项目运营策略已成为主流趋势。在商品房预售政策的背景下，如何加快项目前期工作的运营周期，成为所有房企思考和实践的一个主要课题。

从房地产项目全周期运营管理的角度看，“摘牌即开工”的运营模式都与原有的“先拿地后设计”的运营模式相同。唯一改变的是，“摘牌即开工”的运营模式将大部分前期工作前置到摘牌拿地之前完成，由此加快了从摘牌到开工的运营周期。那么，如何实现这样的运营模式呢？

一、设计工作前置。常规的项目运营管理模式中，在摘牌之前只需对项目的初步规划设计方案进行设计，且设计深度一般均达不到实施的要求。但在“摘牌即开工”的项目运营管理模式中，不仅要求对规划设计方案进行深度设计，且土石方开挖图、桩基施工图、建筑单体方案、建筑施工图、人防施工图等图纸均要求提前设计完成，并能直接应用于政府预报批、招投标、工程施工之中。

二、报建工作前置。设计工作前置能顺利推进的前提条件就是报建工作的前置。当然，在未正式取得土地使用权证前，报建工作是无法正式推进的。因此，房地产行业有一个专有名词叫即预报批。所谓即预报批，意思就是将

图纸提前交给政府部门审阅，以得到他们的口头认可，确保在后期正式审批的时候不会出现大的变动。因此，在“摘牌即开工”的项目运营管理模式中，预报批工作就包括了规划设计方案预报批、建筑单体方案预报批、规划许可预报批、施工图审查预报批、消防工程预报批、人防工程预报批等一系列预报批工作，以便在摘牌后能够迅速地启动以上项目的正式报批工作，促进项目快速开工建设。

三、招投标工作前置。为了确保摘牌后能够及时开工，就需要提前把施工单位确定下来，因此，招投标工作前置也必不可少。在施工图纸基本完备后，即可启动招投标工作，完成土方工程、桩基工程、总承包工程等合作商的确定。当然，在这样的运营模式下，很多时候是无法准确的确定工程量。因此，灵活的招投标管理办法以及优秀的合作商资源将发挥巨大的作用。

四、工程工作前置。在规划设计图完成后，工程实施团队就应该提前介入项目的运营中，进行项目开发策划、施工计划的编写，提前思考施工过程中的重点、难点及应对措施，并提前与合作单位沟通、磨合，争取在摘牌拿地后最短时间内实现项目开工。

综上所述，“摘牌即开工”的项目运营模式是可以实现的，但对企业的管控模式和战略决策、市场状况、政企关系、政府环境等有较

为苛刻的要求。具体如下：

一、房地产企业要有足够的魄力和实力支撑该项目运营模式的正常推进。“摘牌即开工”项目运营管理模式要求企业在标准化体系上给予强力的技术支持，需要企业有很大决心去改变原有的决策流程体系，更需要企业拥有一支强劲精干的前期运营管理团队，能够在较短的时间内完成大量繁杂且非常重要的业务工作。

二、良好的政企关系和市场状况是推行项目“摘牌即开工”运营模式的两个最重要的前提条件。良好的政企关系是企业取得土地使用权的最大保证，也是推行项目运营模式的最大前提。另外，项目运营模式是基于“快速开发、快速周转”的项目运营策略而进行的，这样的运营策略通常是针对良好的市场环境而采用的，倘若市场环境不乐观，则不必采用这样的项目运营模式。

大唐公司 邱治源



通过质量、服务和价值让顾客满意

顾客是价值最大化的实现者，他们塑造出一个价值期望值并实践它，购买者将从能提供他们认识的最高顾客让渡价值的公司购买产品，顾客让渡价值是总顾客价值与总顾客成本之差，这意味着销售者必须在总顾客价值和总顾客成本之间估算并考虑它们与竞争者的差别，以明确自己的提供物如何上市销售。

如果销售者在让渡价值上没有优势，则应该在努力增加总顾客价值的同时，减少总顾客成本。前者要求强化或扩大该提供的产品服务、人员或形象利益；后者要求减少购买者成本。销售人员可以降低价格，简化订购和送货程序，或者提供担保减少顾客风险。

购买者满意是产品认知业绩与购买者经验的函数。一个高度的满意会导致高度的顾客忠诚。许多公司今天的目标是rcs——总顾客满意。对以顾客为中心的公司来说，顾客满意既是目标又是一个营销工具。然而，一个公司主要目标不应该是最大化的顾客满意。为提高顾客满意而花费更多的钱可能会转移增加在其他业务伙伴上的资金，包括公司员工、经销商、供应商和有利利益方。

一个强有力的公司应在4个核心业务管理过程中开发优秀的技术能力，这4个过程是：新产品实现过程、存货管理过程、订单付款过程和客户服务过程。为了有效管理这些核心过程需要创建一个营销网络，在这个网络中，公司紧密地与所有生产和销售活动中的合作者伙伴，包括从提供原料的供应商到零售经销商，公司之间不再竞争而营销网络在竞争。

丧失有盈利能力的顾客会极大地影响利润。有人估算吸收一个顾客的成本是维持一个愉快的现成顾客的5倍。因此，营销的一个主要工作是保持顾客，保持顾客的关键是关系营销。为了使顾客愉悦，营销者应该增加财务或社会效益，以产生或创建在他们自己和顾客之间的结构性的关系纽带。

质量是一个产品或服务的特色和品质的总和，这些品质特色将影响产品满足各种明显的或隐含的需要的能力。今天的公司，如果它想保持偿付能力和盈利的话，别无选择，只有执行全面质量管理计划。全面质量管理是价值创造和顾客满意的关键。

营销经理在以质量为中心的公司有两个责任。第一，他们必须参与制定帮助公司通过全面质量管理而获胜的战略和政策。第二，他们必须在生产质量之外传递营销质量。每项营销活动包括营销调研、营销培训、营销推广、顾客服务等，都必须执行高标准。

科建公司 胡红军

大疫三年，国困民乏，企业经营难度倍增，为保证集团房建项目景观工程如期完工、公司年度目标顺利达成，园林公司深化管理，融炼队伍，攻坚克难，砥砺前行。

一是精兵简政，融炼队伍。全面清理工作事项，细分到岗，明确到人，既分工又协作，避免人浮于事、职责不清。全体员工把公司的事当成自己的事用心做，所有的工作由要我做变成我要做。经过不断的磨合和调整，在人员减少20%的情况下，公司各项工作依然井然有序推进。

二是优化流程，规范制度。矩不正，不可为方；规不正，不可为圆。2022年初，在集团统一部署下，公司领导高度重视，根据公司的组织机构和岗位职责，对各项制度多次优化规范，力争制度的每个条款都可执行、可检查，保证每一项工作都有章可循，有据可查，避免执行过程中出现偏差。

三是明确目标，高效执行。园林公司以三个一表清为主线，精准分解各类工作任务，以周保月、层层推进，强推进度、确保交房。公司领导高度重视，亲自督办；分管负责人提前计划，跟踪落实；综合管理部及时提醒，到期前再次督促，到期后认真检查，严格考核。充分调动公司员工的积极性、主动性和创造性，形成了马上干、马上办，把事情做精、做细、做实、做好的工作特色。

四是重视安全，狠抓质量。公司总经理以身作则，每周深入现场检查安全和质量，对现场负责人和施工班组管理人员明确各工序的质量标准，指出安全隐患，严格执行样板验收合格才能批量施工，现场负责人严格履职，强化管控、严把质量关。园林公司专门准备了阴阳角尺、靠尺、游标卡尺、水平尺、空鼓锤等检查工具，重视过程中检测，使园林景观工程整体质量得到显著提升。

五是节能增效，变废为宝。在施工过程中，保证质量与效果前提下，集众智所长，重抓工艺改进与优化，节约工程成本。截止目前，本年度已实现优化成本约140万元。同时，多次组织清选库存利用料用于施工，实现废料盘活。本年度已使用各类积压石材6950平米，节约资金约43万元，其他各类可利用物料约7万元，共盘活资金达50万元。

最困难的时候已经过去，新一轮的经济复苏即将到来。园林公司通过强管理、练内功、壮团队，纵横捭阖，指日可待！

园林公司 唐刚

深化管理 打造高效团队

适应新常态 创造新业绩

内部刊物 仅供交流

总第34期
2022年12月 半年刊



兴事报

1 集团要闻

主办 / 四川兴事发集团行政部

顾问 / 邓德万 勾爱民 主编 / 彭兴全 编辑 / 刘万强

坚定信心 展望未来

——集团召开董事长办公会研究部署年末重点工作



12月8日，兴事发集团召开董事长办公会，研究部署年末重点工作，董事长邓德万、总经理勾爱民等集团领导和各部门负责人、各公司总经理参加会议，会议由集团总经理勾爱民主持。

董事长指出，2020年以来，经济形势之艰

难，自改革开放以来前所未有，特别是今年尤为突出。面对经济形势低迷、环保限产、高温限电、新冠疫情等众多不利因素的影响，集团经受了一次特大考验，验证了成立近30年的兴事发犹如铜墙铁壁一般坚忍挺立，兴事发团队更是一个具有挑战性极强的优秀团队，上下一心，克服重重困难，确保了企业的良性运行，得到了政府、社会、银行、合作伙伴以及员工的高度认同。

董事长强调，党的二十大已胜利召开，随着会议精神贯彻落实的不断深入，国家促进经济发展的各项政策措施不断出台，特别是疫情防控政策措施的不断优化，国家经济复苏的脚步必然会不断加快。冬天过去，春天就会来临，企业发展形势必将越来越好。2023年，

是兴事发成立30周年，集团内部要开展好庆祝活动，认真总结30年来的得失，下大力气科学制定好未来10年的战略发展规划，把未来10年作为集团的黄金发展期，持续推动企业行稳致远，努力把兴事发打造成客户信赖、员工满意的好企业，为社会创造更大的价值。



科技城党工委副书记、管委会主任梁磊 莅临兴事发集团调研



12月19日上午，科技城党工委副书记、管委会主任梁磊一行莅临兴事发集团调研。科技城党工委委员、管委会副主任、市发改委员会主任冯中兵，市政府副秘书长任文治，游仙区委书记陈华斌，游仙高新区党工委书记姚军，党工委副书记、管委会主任罗黎明等领导参加调研。集团董事长邓德万、总经理勾爱民陪同调研。

梁主任一行先后参观了集团文化展厅、产品展示中心、生产车间，详细了解了企业产业布局、核心产业（门业）全国竞争力排名、科技创新等情况，集团董事长邓德万向梁主任一行介绍了集团发展历程、企业生产运营及远景发展规划等情况。

梁主任充分肯定了兴事发集团历年发展所取得的成绩，他指出，企业要实现可持续发展，必须坚持科技是第一生产力，大力培养专业技术人才，加大科技创新投入，努力培育自己的核心技术，用更先进、更优质、更实惠的好产品，赢得客户，占领市场，不断增强市场竞争能力。



游仙高新区党工委书记姚军 莅临兴事发集团调研

12月1日下午，游仙高新区党工委书记姚军一行莅临四川兴事发集团调研。集团总经理勾爱民、集团副总经理任兴勇、彭兴全，门窗公司总经理任黎陪同调研。

集团总经理勾爱民向姚书记详细汇报了集团整体运营、疫情防控和工业企业闭环生产等情况，姚书记询问了集团目前遇到的困难以及需要解决的问题，鼓励集团积极克服新冠疫情、材料涨价等各种不利因素，采取多种有效措施保稳定、保生产、保增长，促进企业平稳运营。姚书记表示，对于企业当前存在的困难和问题，园区党工委将持续关注，认真研究，给予坚定的支持，助力企业顺利发展。



兴事发集团再登“四川民营企业100强”榜单

11月18日上午，由四川省工商联主办的2022四川民营企业100强发布会在成都举行。四川兴事发门窗集团再次获得“2022四川民营企业100强”殊荣，排名第75位。

据悉，“2022四川民营企业100强”榜单，是省工商联以民营企业2021年度营业收入总额为基本指标，结合企业资产总额、税收利润、员工人数、履行社会责任等主要经济指标，进行充分调研分析而得出。

2022四川民营企业100强的入围门槛达29.78亿元，比2021年增加8.97亿元。营收总额达14200.65亿元，比2021年增加

2667.57亿元。从经济效益看，2022四川民营企业100强税后净利润总额是近五年最高值，为671.25亿元，比2021年增加166.46亿元；从区域分布看，100强民企中，成都平原经济区82家、川南经济区9家、川东北经济区6家、攀西经济区2家、川西北生态经济区1家；从市州分布看，成都市（44家）、德阳市（12家）、绵阳市（8家）、遂宁市（6家）入围企业数量位居全省前4位；在技术创新方面，2022四川民营企业100强研发投入总和为166.55亿元，同比增幅34.27%。作为四川本土民营企业之

一，兴事发集团扎根绵阳，坚持驻地党委政府领导，持续创新发展，以品质缔造品牌，重信守诺，积极承担企业社会责任，用实际行动赢得了社会各界的认同与尊重，企业规模、实力不断壮大，现已发展成为集门窗制造、电梯制造、智能设备生产、新能源应用、环保建材加工、房地产开发、工程建设、装饰装修、农业开发和商业投资等为一体的综合性企业集团，职工人数3000人，企业资产总额60亿元。2021年，集团年产值45亿元，上缴税金2亿元。



四川兴事发门窗公司连续三年获评四川制造业百强企业

12月15日下午，由四川省企业联合会、四川省企业家协会联合举办的2022四川大企业大集团发展峰会在成都举行。四川兴事发门窗有限责任公司继2020年、2021年后，再获“2022年四川制造业百强企业”殊荣，排名第93位。

四川兴事发门窗有限责任公司作为绵阳本土制造企业，始终坚持驻地党委政府的领导，秉持“愿天下人兴，助事业者兴”的企业宗旨，面对市场经济低迷、新冠疫情反复、原材料大幅涨价等诸多不利因素，公司坚持“内部挖潜、拓展外源”，强化基础管理，狠抓“提质、降本、增效”，较好地化解了各类不利因素的影响，保持了企业的稳健发展。



绿色建材 纸碳发展 兴事发门窗荣获“中国绿色建材产品认证证书”

近日，四川兴事发门窗有限责任公司的钢质防盗门、钢质防火门产品，顺利通过认证审核，荣获“中国绿色建材产品认证证书”，成为西南地区首家取得绿色建材产品三星认证证书的民企。

据悉，绿色建材认证，是一张关乎建材质量、品质、安全的重要证书，是国家绿色建材评价体系中的最高级别，评价指标涵盖面广、要求严格，评价的范围除了产品本身的品质，还涉及到整个原料供应、制造过程以及运输过程，在品质、能耗及发展方面都需要符合绿色发展的方向。“中国绿色建材产品”三星认证证书，是分级认证中的最高等级。

兴事发门窗始终坚持绿色环保发展理念，将“健康”作为产品定位。公司精选国际高健康环保等级的板材和以水为溶剂的环保水性漆等绿色原材料，坚持绿色制造、循环发展。同时，公司也十分重视绿色低碳环保生产，引进先进的中央除尘系统，并安装有过程探测器，对生产流程进行全过程控制，确保生产环境清洁、安全。

兴事发门窗以“高标准”严格要求

自己，积极践行“绿色发展理念”，将绿色环保理念融入产品研发和生产过程中，致力于为用户提供绿色、低碳、环保的产品。公司引入国际领先的智能化生产设备，依靠科学严谨的生产管理理念，将绿色、环保、低碳、节能、降耗融入到每个生产环节，有效提升生产效率，打造绿色高品质产品。

未来，兴事发门窗将继续坚持健康绿色环保、低碳循环发展，持续为用户提供高品质的门窗产品，让用户享受更美好的健康生活，也为可持续发展贡献一份力量！



四川兴事发门窗公司 闭环生产保产量



11月23日上午8点，四川兴事发门窗有限责任公司生产车间灯火通明，齐装满员，切割、冲压、喷塑等各条生产线高速运转，开足马力生产，未因疫情管控受到影响。

为确保企业生产和疫情防控工作两不误，22日下午，公司根据集团总经理指示要求，结合各个方面的信息研判，组织召开了新冠防控闭环生产工作部署会，就员工接运、食宿保障、防疫核查、病毒消杀、安全生产等工作进行了详细安排，提前做好新冠防控闭环生产所需各项保障准备工作。

23日凌晨，接行业主管部门通知后，公司立即启动闭环生产应急预案，派出大巴车16辆次，将800余名生产工人及个人防护物资接运至厂区。为抓好疫情管控，员工登车前，公司管理人员逐一测量体温并查验健康码、核酸检测阴性证明、行程卡等资料，确保防控工作严密有序。

23日上午，集团总经理勾爱民在门窗公司总经理任黎、常务副总经理李鹏等领导的陪同下，对厂区生产及保障工作进行了检查指导，提出四点要求：一要保障好员工伙食。荤素搭配要合理，烹调制作要用心，饮食营养要均衡，要让员工吃得满意。二要安排好员工住宿。要科学划分住宿区域，提供必要条件，并指定安全员，确保员工住得下、住得暖、住得安全。三要严控生产安全。厂区各部门要认真履行安全生产责任，组织员工开好班前安全会，厂区领导、安全环保部管理人员要加大巡查检查力度，确保生产安全。四要严密疫情防控。公司每天要组织员工测量体温和参加核酸检测，不漏一人，做好健康监测和记录，外来人员及车辆，严格按照行业主管部门下发的规范进行核验并做好防疫消杀，确保防疫安全。



适应新常态 创造新业绩

战疫情·有温情·有感悟

最美网格员——坚守岗位 守护居民

感谢他们在紧急时刻为家中老人送去降压药，解决了家人的燃眉之急；网格员在疫情中负责物业小区、居民社区的防疫工作，他们每天在居民微信群中发布各类通知，并耐心解答居民的各种问题。上午做核酸采样“信息录入员”，下午做“跑腿员”，为居民送菜、买药等，晚上做“执勤员”，与卡口志愿者们一同值守。全天坚守岗位的他们，被居民亲切地称作“小白”，他们积极的工作态度受到了居民的一致认可与好评，大家都全力配合小区防疫工作。

爱心志愿者——青春战疫 志愿有我

自疫情发生以来，他们积极报名加入志愿服务队伍，参与物业小区、居民社区卡口防疫工作，用实际行动诠释新时代青年的社会责任与担当。在最近的疫情防控工作中，他们除了负责消杀、值守、运送物资、收垃圾、维护核酸采样点秩序等工作外，还



参与了核酸采样信息录入工作，每天早上5点多开始做准备工作，加班加点的录入采样信息。

暖心好居民——热心举动 温暖人心

“你好，听到你嗓子都哑了，希望这个扩音器可以帮到你”；“降温了，你们用这个电热壶烧水吧，喝些热水身子能暖些”。在社区各防疫点，居民们送来的不仅仅是物资，更是一份沉甸甸的关爱，他们的举动让坚守在寒冬中的工作人员倍感温暖。疫情无情人有情，这些暖心事更加坚定了一线工作者们抗“疫”必胜的信心。

疫情当前，恪尽职守的工作人员、志愿者以及暖心居民，用实际行动齐心协力抗疫，共同守护着居民的生命健康和安全。抗击疫情，你我同行，这些善举，朴实无华，温暖着坚守在一线的抗疫战士，给了他们并肩战斗的动力。

疫情有感悟——从容淡定 抗击疫情

周三早上，我如往常一样，准备去公司上班，可一出单元门便看到小区大门口聚集人员议论，立刻就感到气氛不对了。一向果敢门卫对我说，个别地方疫情爆发啦，小区要准备封了，人员只进不出。其实这种情况我并不感到意外，因为此前官方已经公布周边地区出现疫情了，为了尽快清零，市、区政府对一些关联社区适度进行延展性排查也在情理之中，况且疫情防控是关系到每个人的安全和社会稳定的大事，作为市民我们必须支持配合。

新冠疫情困扰我们已经整整三年了。三年中，我们经历过茫然、惊慌和恐惧，然而我们最终走过来了，走到了如今的从容和淡定。然而，当我不断收到一条条温馨的提醒短信时，当我看到奔忙在小区那一件件白大褂时，当我接过一次又一次核酸检测棉签时，一切的问号都被感悟啦。

也许这突发又频发的疫情确实打乱了你我的工作和生活，但疫情中那些坚定的身影和感人的场景不也让我们看到了希望和力量吗？

我看到了我们伟大的党、强大的祖国，在危难中给我们指明了方向，注入了力量。让我们用心来领悟刚刚结束的二十大报告中关于以人民为中心的发展思想那些论述吧。江山就是人民，人民就是江山；中国共产党领导人民打江山、守江山，守的是人民的心；治国常道，利民为本；为民造福是立党为公、执政为民的本质要求。有这样的政党带领，我们有什么困难战胜不了呢？有这样的国家作后盾，即使面对虎狼又有什么好怕的呢？这样的党和国家，我们还有什么理由不去热爱她、拥护她、信任她呢？

我看到了，在抗击疫情的一线活跃着一支甘于奉献、勇于担当、善于斗争、敢于胜利的战斗队伍，你看那党徽晃动的党员服务队，你看那执着的医护人员，你看那街道社区的红马甲，还有那一群群默默奉献的志愿者，他们日夜坚守，无私无畏，他们用行动书写着情怀和大爱。

我看到的是力量，看到的是希望！当我们的城市又一次遭遇疫情的小股袭扰时，尽管打乱了我们的工作和生活，但只要我们从容淡定，共同抗疫，相信希望就一定会在前方，没有哪一个冬天不会过去，没有哪一个春天不会到来。让我们坚信吧，在省市区各级党委、政府的坚强领导下，在我们万众一心的共同努力下，我们定将取得战疫的全面胜利！让我们携手向阳吧，用笑容去迎接云开疫散的明天！

文 九华公司 秦现东

沁园春·富乐山菊展

富乐菊展，秋高气爽意暖，携来友朋登山揽，看富乐山下，芙蓉溪畔，依依杨柳，秋意盎然。车马萧萧，市井林立，一派祥和盛景掀。正抗疫克艰，再谱新篇。

千盏造型，万朵笑颜。看闹岭上下，霜菊吐艳，冲天香阵，荡尽秋寒。一望无边，层叠尽染，金色尽揽在眼前。秋霜造，满城菊花盛宴，韵味长绵。

文 商贸公司 张光斌

书法作品鉴赏



文 九华公司 秦现东

文 房产公司 郑建亭