顺驰(中国)天津集团

员工手册

第一部分
企业介绍

一、顺驰集团介绍

顺驰集团成立于 1994 年，现已成为集房地产开发、房地产中介服务和物业管理于一体，并涉足传媒业及 IT 业、电子商务、生物芯片等高科技领域大型企业集团。

顺驰集团是天津市房地产开发行业绝对第一。，顺驰集团项目开工面积达 200 万平方米，销售面积达 130 万平方米，销售额 40 亿元，占有天津市商品房市场 20%市场份额。

顺驰集团是天津房地产中介行业绝对第一。拥有 500 余家直营连锁店和小区协作店，占有天津市二手房市场 30%市场份额。

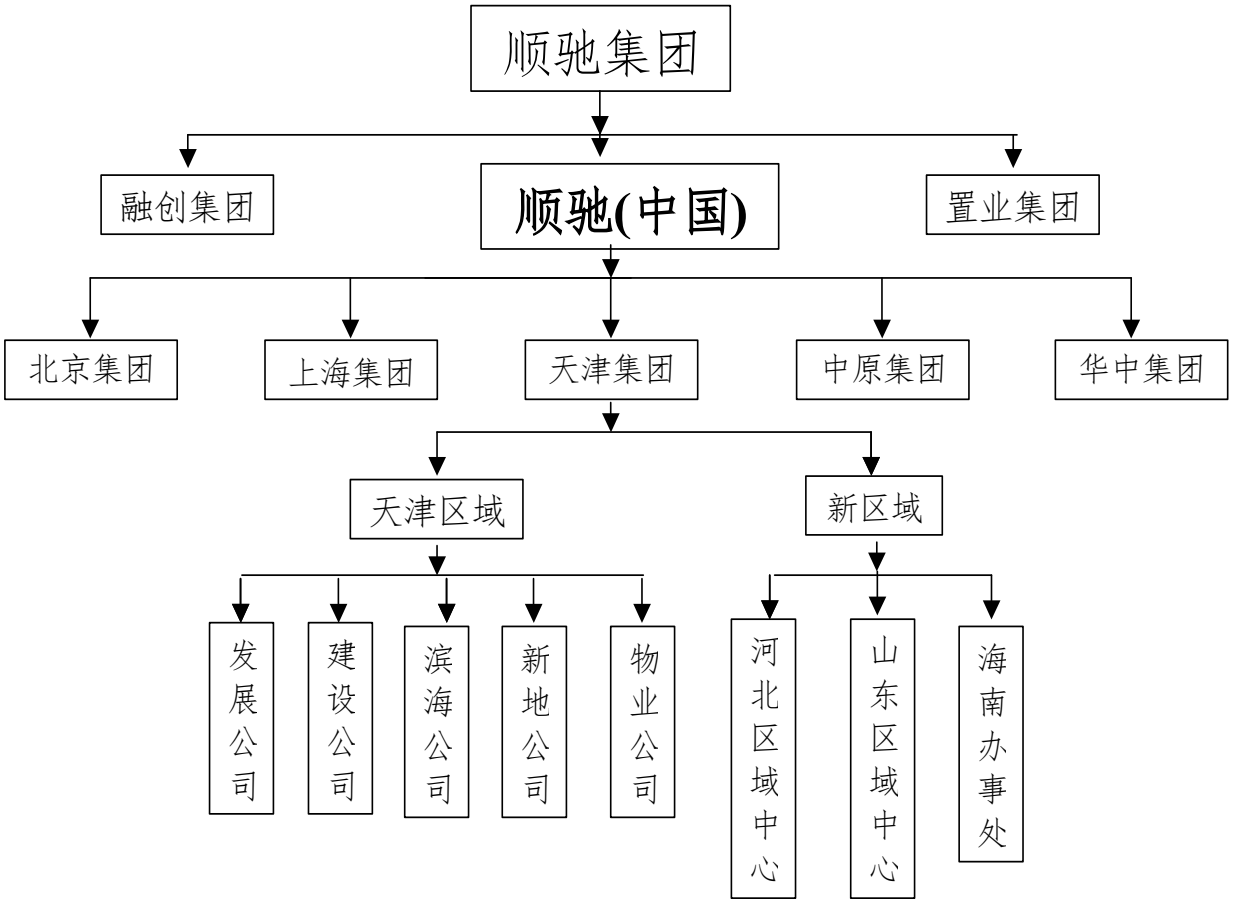
顺驰集团得到了各级政府和广大消费者认可，“顺驰”已成为家喻户晓强势品牌。集团继荣膺中国地产“名企”“名人”“名盘”称号后，再夺中国地产“三名”称号，顺驰置业荣获“中介名企”称号。

顺驰集团含有完善法人治理结构、高度认同关键价值观和优异企业文化、明晰愿景和战略，并经过聚焦战略管理体系确保战略得到强势实施。

，顺驰坚定地推进全国化战略，向全国多个城市派驻团体，并成立分企业。到底，集团在上海、苏州、南京、石家庄、武汉等地，已前后经过多个形式获取项目；同时，顺驰置业已将连锁经营模式强势推广到北京、南京、成全部、广州、石家庄、上海、苏州、武汉、沈阳等城市中介市场。

未来三年，将是集团战略发展中关键三年。顺驰将继续深化全国化发展战略，立志成为中国房地产行业 NO.1，成为所进入区域市场领导者。

二、集团组织架构



三、集团大事记

1994 年

1994 年 4 月　天津顺驰房地产销售代理企业成立。

1994 年 12 月　企业增资更名为"天津顺驰置业"。

1994 年 12 月　成立"北京顺驰房地产咨询"。

1995 年

1995 年 1 月　和中科集团、联想集团合作成立“天津中科联想房地产发展”，向房地产开发前进。

1995 年 7 月　企业签约第一个开发项目"香榭里"小区。

1996 年

1996 年 9 月　企业代理销售"华苑居华里"，确立在天津房地产代理市场领先位置。

1997 年

1997 年 12 月　成立天津顺驰物业管理，并运作企业第一个物业管理小区"香榭里"，企业事业领域扩展至物业管理。

1998 年

1998 年 1 月　和天津华夏经济房建设企业合资成立“天津华夏住宅建设”。

1998 年 11 月　"天津中科联想房地产发展"改组为"天津顺驰投资"。

1999 年

1999 年 8 月　集团作为天津市唯一组员成为"中国城市房地产开发商协作网络"创始企业之一。

1999 年 9 月　"顺驰集团"正式注册成立，注册名称为"天津顺驰投资集团"。1999 年 11 月　集团和天津市政局滨海建设企业和天津路桥基建投资合资组建"天津顺驰建设"。

1999 年 12 月　集团成立"天津顺驰网际应用服务"和"天津顺驰网络系统"，涉足电子商务事业。

5 月　顺驰天津置业网.com 开通。

10 月　顺驰物业企业加盟中国物业管理协会。

11 月　集团加入"中国住宅产业联盟"。

12 月　"天津华厦住宅建设"改制更名为"天津顺驰发展股份"

7 月　和天津日报社合作成立假日传媒，共同主办时尚生活类周刊——《假日 100》。

12 月　加入由“产业联盟”转型而来“中国住宅产业商会”并成为副会长单位。

1 月　顺驰置业股份成立

6 月　集团和工商银行天津分行签署战略合作协议

12 月　和联想集团共同组建天津顺驰融科置地。

2 月　和天津市政投资企业合作成立天津顺驰融创置地。

2 月　和天津信托投资、天津日报集团合作成立天津顺驰融创奥城。

6 月　天津顺驰投资集团更名为“天津顺驰地产。

8 月　天津奥林匹克中心配套区招标成功。

9 月　集团在上海、苏州、石家庄、武汉等地获取项目，全国化战略迈出坚实一步。

10 月　顺驰第一个异地项目——顺驰·林溪乡村别墅在北京正式亮相。

2 月　顺驰集团和香港上海汇丰银行签署协议，聘用香港上海汇丰银行担任海外融资顾问。

3 月　和天津日报合作主办《城市快报》发行，这是即《假日 100》以后顺驰进入传媒业又一力作。

4 月　和摩根士丹利房地产基金正式签署战略合作投资意向书，共同进行房地产开发投资。

四、获奖情况

在“天津市房地产开发企业二十强”评选中荣获第三。

世纪城、名全部、新园、久华里获天津市“百姓最喜爱明星楼盘”。

物业企业荣膺“天津市物业管理十强企业”。

久华里、世纪城荣获“康居型住宅模式典范”称号。

2001年　　置业企业荣获 “中介拓展运行模式典范”。

久华里获全国优异小区环境推介一等奖。

2002年　　蓝水假期项目取得“亚太村国际生态住宅水环境优异示范小区”称号。

2002年　　顺驰太阳城取得“度中国房地产名盘”称号。

2002年　　顺驰集团荣膺“中国房地产名企”称号。

集团董事长孙宏斌被评选为“中国房地产十大风云人物”。

顺驰集团获“纳税优异单位”称号。

2002年　　顺驰集团再次入选“天津房地产开发企业二十强”。

2003年　半岛蓝湾、蓝水假期Ⅱ项目荣获“中国住宅创新示范楼盘”大奖。

2003年　半岛豪庭、太阳城蓝山园荣获“中国住宅经典示范楼盘”大奖。

2003年　莱茵春天获“景观示范楼盘”单项奖。

顺驰集团再次一举囊括“名企”、“名人”、“名盘”三项大奖。

置业企业取得“中国房地产中介代理品牌企业 20 强”称号。

顺驰集团再次入选“天津房地产开发企业二十强”。

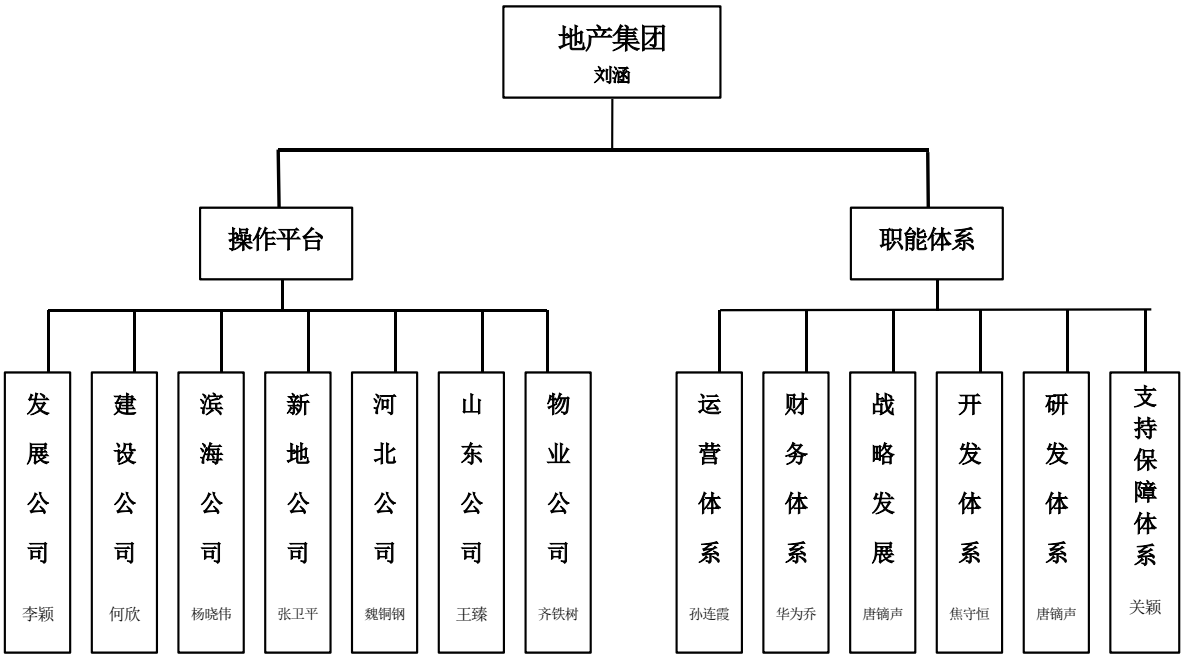
顺驰地产荣获首批“天津市房地产开发信誉度 AAA 企业”称号。

8 月　博鳌二十一世纪房地产论坛年会上，荣获“引领中国住宅十大风尚企业”大奖。

五、地产集团介绍

天津顺驰地产，成立于 1995 年 1 月 23 日，注册资金一亿五千万元人民币，是天津房地产行业绝对第一，关键负责天津、河北、山东及周围区域房地产开发业务。企业现有 1544 名职员，本科学历占 84%。

1、组织架构



2、部门职能

①运行体系：

运行工作：关键负责项目标材料采购、招标；项目标成本核实；协议、资金、付款管理；考评指标体系（控制每个项目标每个步骤）；

销售管理工作：关键对销售进度和销售数据进行统计分析；对业务把控，进行交流共享。

②财务体系：

资金管理工作：关键负责融资、筹资、资金计划、金融关系搭建和维护；

财务管理工作：关键负责预算、核实管理、薪酬、税务、内部审计、财务体系人员培养、上市审计等工作。

③开发体系：

关键负责办理天津市内项现在期相关手续及市政配套工程报装、缴费等方面工作。

④战略发展体系：

关键负责地产企业战略布局、土地资源贮备、房地产市场分析、项目可行性研究、土地获取等工作，并统筹各企业拓展部。

⑤研发体系：

关键负责土地价值判定，项目定位和阶段性跟踪；地产研究、项目方案和施工图设计；产品创新，提升整体项目水平。

⑥支持保障体系：

人力资源：关键负责地产集团人力资源开发、培训、人事管理、薪资福利、人事关系调转等工作。

行政管理：关键负责地产集团内行政制度统一管理；企业内勤、后勤管理；企业大宗采购管理、相关政府职能部门关系维护。

法务管理：关键负责地产企业法务体系管理，和企业相关诉讼情况处理，对企业投诉处理，和企业协议法律审查、企业日常运行中法律咨询等工作。

新闻中心：关键负责集团信息和交流平台等工作。关注企业发展动态、各企业团体气氛建设，地产企业外部形象宣传；地产企业关键活动及事件宣传营造企业整体良好气氛。**3、现有项目及拓展区域**

建设企业：

目前项目：半岛系列、蓝色版块、柠檬 home

拓展区域：河西区、南开区、和平区、西青区、津南区

发展企业：

目前项目：太阳城、城市系列(城市之光、城市之星、城市星座、北岸华庭)、翡翠城

拓展区域：河东区、河北区、红桥区、北辰区、东丽区

滨海企业：

目前项目：莱茵春天、城市艺墅（宁河、静海）、顺驰第壹城（汉沽）

拓展区域：塘沽、汉沽、宁河、静海、大港、滨海区域

新地企业：

目前项目：青山溪语（蓟县）、城市艺墅（宝坻、武清）

拓展区域：蓟县、宝坻、武清、天津其它周围区域

河北企业：

目前项目：石家庄蓝郡、国际城、榆次城市艺墅

拓展区域：石家庄周围区县、榆次、河北省其它城市及太原、山西省内城市。

山东企业：

目前项目：高唐项目

拓展区域：山东省内济南区域、胶东区域、鲁西南区域**新拓展区域企业：**

海南省

物业企业：顺驰物业企业现掌管 200 余万平方米管业面积，所管辖项目均为顺驰天津区域开发全部项目。**4、异地企业介绍**

河北顺驰：河北顺驰房地产开发成立于 8 月，迈出了地产企业全国化战略第一步。企业成立伊始职员数量 6 人，9 月 19 日，经过 161 轮报价猛烈争夺，河北顺驰最终以 5.97 亿元价格竞得石家庄[]009 号国有土地使用权（顺驰蓝郡项目），同年 11 月，在山西榆次签署土地协议。河北顺驰全体同仁坚信：顺驰人永不满足挑战精神，必将促进企业战略目标顺利实现。

山东顺驰：山东顺驰地产成立于 5 月 9 日。企业成立为集团全国化战略向纵深拓展迈出了坚实一步，并将为集团和长远战略目标实现提供强有力资金支持和人才贮备。企业会以大量土地贮备和政府、市场和居民对“顺驰”品牌认可、满意程度，形成强大土地贮备能力，和品牌影响力和辐射力，为进入周围省份市场，实现可连续发展做好充足准备。

六、集团及地产企业发展战略目标

（一）顺驰集团发展战略

1、三年战略

用三年时间让我们企业达成 600 亿规模，进入全国 20 个以上区域，成为中国房地产开发企业绝对第一，中国房地产中介企业绝对第一，成为中国房地产业 “ GE ”。

2、战略目标

集团在开发领域实现 160 亿销售回款，销售利润 30 亿。

（二）地产企业发展战略

1、三年战略

在集团发展战略要求下，在未来三年内，经过巩固并不停强化天津绝对第一市场地位，强势进入河北、山东、山西、海南实施项目开发，成为当地主流开发商和市场领导者，成为集团最关键战略实施单元之一。

2、考评目标

地产企业实现销售回款 60.6 亿元，发明利润 7.5 亿元，为结转 90 亿元项目贮备。

地产企业 60.6 亿目标分解　　单位：亿元

企业	天津	河北	山东
目标	50.0	9.5	1.1

七、开发项目

自 1995 年开发第一个项目——香榭里，到今天世纪城、太阳城、半岛系列、蓝色版块、城市版块、莱茵春天、城市艺墅和河北蓝郡、武汉金银湖等几十个项目，十年时间，见证了顺驰快速成长，一幅品质卓越、空间无限蓝图展现在大家面前。

（一）建设企业：

分类	项目名称
已售罄项目	顺驰名全部、顺驰名全部新园、世纪城、蓝水假期、蓝调街区、半岛蓝湾
正在销售项目	半岛豪庭、蓝水假期 II、
将开盘项目	柠檬 home

项目介绍：

顺驰名全部：项目专题“花园景致 世纪花园”

坐落于解放南路，是顺驰集团成功开发运作第一个高级温泉小区，占地约 10 万平方米，总建筑面积 15 万平方米。该项目已经全部按期入住。顺驰名全部开发建设是随市场发展而不停发展，“逸翠园”和“逸轩园”及中心生态植物园推出，显示出开发理念进步。新世纪、新概念、新发展顺驰名全部让理念引导居住，改变了过去“楼间绿化”概念，实现了真正意义上“园中楼”。

世纪城：在河西区黑牛城道、友谊路和紫金山路之间，占地 250 亩，总建筑面积 22 万平方米。世纪城建筑形式以五层半以下多层住宅为主，并辅有 SOHO 概念板式小高层。整个小区秉承“国际化园林专题小区”定位，一草一木均根据国际级标准进行构建，充足表现动感、明快、浪漫、合理、实用建筑风格，是天津首个含有"国际化水准"代表性示范小区。世纪城荣获中国房地产康居型住宅类模式典范。

半岛•蓝湾：项目专题“纯粹纯正别墅生活”

作为本市最高级别墅项目之一，在梅江南生态别墅区北部，由中国建筑设计研究院和景观计划大师美国 EDAW 联手协作。依靠梅江南 50 万平方米不可复制天然水面，在 17 万平方米小区里提倡自然和人文友好共融，以极富特色沿湖建筑计划，优美舒适自然环境和超凡脱俗人文气质，营造临水而居高尚生活小区。

半岛• 豪庭：项目专题“有一个生活无法复制”

总占地面积为 11.58 万平方米，以“地中海水景文化”住宅小区为总体计划专题，整个小区由多款式“新奇短板式”建筑组成，单体建筑采取“全新错动式庭院布局”，在天津首创“电梯花园入户、双玄关入户”设计，让每家每户更贴近自然，全部有完全属于自己私家空中花园。精心围合出以湖、河、岛为中心专题丰富水岸景致园林，并连缀三个水景特色不一景观组团，强调对生态尊重及对居住者养生照料，四处装点和家人户外休憩和活动空间，充足表现悠闲、安逸、舒适、健康小区文化。

蓝水假期：项目专题“品味有湖生活”

作为梅江生态居住区起步区第一个高级住宅项目，已于 10 月入住。该项目占地 13.9 公顷，保留了 2.85 公顷水面，并分割为两个人工湖，绿化面积占总面积 59%，建筑面积 11.37 万平方米，容积率仅为 0.85。项目建筑包含别墅和小高层，高低错落，楼映水中，使蓝水居民充足品味到有湖生活。，蓝水假期荣获“亚太村”国际生态住宅水环境优异示范小区。

蓝调街区：项目专题“消费品位时尚天堂”

在梅江 6 号地，计划用地 4.5 万平方米，拥有 1.7 万平方米水面，是梅江居住区首个公建项目。蓝调街区定在水岸商业群落 VS 别墅版水景商务空间。建成后将以其充满活力鲜明个性引导用户进行商业地产理性投资，和蓝水假期、蓝水假期 II 等协力打造一个天津中产阶级生活圈。

蓝水假期 II：项目专题“开创蓝色富豪时代”、“上东”

和蓝水假期隔路相望。相比蓝水假期大面积湖景，蓝水假期 II 将推出其独具特色“参与性响水系”。小区里投建多个更富参与性专题小水景，以时宽时窄、时断时续、清洁灵动响水系溪流贯穿，为居者营造出一个悠闲、梦**幻全新浪漫水城生活。**

柠檬星座：项目专题“爱我就给我柠檬”

在津涞公路南侧，地理位置优越，交通便利，东面为大梅江版块，西面有成熟华苑版块，东南为卫南洼海逸长洲项目,北面距离天津奥运场馆 1500 米，和时代奥城和仁爱濠景庄园只是一路之隔。小区绿化率达成 45%以上，建筑密度小于 25%，小区环境是 WSP 企业设计纯德式风格；小区全部为精装修成品房，由彦邦室内设计企业负责设计，装修风格很有品位，既为您节省了时间又节省了成本。

（二）发展企业：

分类	项目名称
已售罄项目	久华里、城市之星、翡 翠 城、
正在销售项目	顺驰太阳城、北岸华庭、城市星座、城市之光
将开盘项目	

项目介绍：

久华里：项目专题“生态共享家园”

在华苑居住区东北端，总建筑面积 16 万平米，绿化率 42%，于开工建设，销售完成并全部入住。小区一切功效设施、园林环境、计划安排落实在每一个生活空间单元，在设计上充足考虑了休闲、娱乐、学习、文化全方位需求。是名副其实生态智能化家园。华苑是全国大型关键安居工程和天津市第一个超大规模成熟居住区，久华里作为其收山之作，为华苑建设画上一个圆满漂亮句号。久华里荣获“中国房地产康居型住宅类模式典范”。

顺驰太阳城：项目专题“建筑承载生活方法”；

项目专题“品质生活年”；

项目专题“生活总在超越中”；

太阳城计划建筑面积 131 万平方米，是天津市第一个由一家房地产企业独立开发大盘项目，荣膺住交会中国十大名盘。太阳城以“建筑承载生活方法”为项目理念，在计划上，强调城镇式大小区开发思想，在建设精品房屋同时，也引领着重视休闲娱乐，提升文化品位生活模式。成品房销售和景观兼顾个性化及全局处理是太阳城项目标两个突出特色。

城市之星：项目专题“给富有人自由 给自由人财富”

在河东区新开路和华龙道交口， 占地面积 1.33 万平方米，建筑面积 5.6 万平方米。城市之星是天津市第一个“非主流”产品，SOLO 是天津市第一个高品质超小户性，SOHO 是天津市第一个高品质个性化办公空间。

城市之光：项目专题“用建筑照亮未来，用未来照亮城市”

在市中心东站后广场内环线内，占地面积 11.99 万平方米，建筑面积 30 万平方米，建筑形式为点式高层。城市之光定在高端产品，项目表现了独特城市生活特点，是市中心大规模居住区。

城市星座：项目专题“五星蝶式全明全景住宅”

在河东区华龙道北侧，距离和平区中心商业区直线距离约 1300 米，距离河北区金纬路商业区仅一桥之隔，距离东站后广场仅 600 米，该地块是未来发展中最具升值潜力地块之一。总占地面积 1.55 公顷，总建筑面积约 5.8 万平方米。建筑形式为五幢蝶式高层（24 层）。星座价格定位在城市版块中是最低，适宜经济条件中等或中等偏上家庭。

北岸华庭：项目专题“法式园林 城中大家”

在河北区狮子林大街，金狮立交桥西侧，内环线内，地处河北区商业和居住中心旺地，它不仅有完善生活配套、丰富人文景观、还含有成熟居住条件。项目占地面积 6.92 万平方米，建筑面积 16 万平方米，绿化率 40%以上，建筑采取点式高层和板式高层相结合形式，以高低错落格局展现出新古典主义风格，营造出高端尊贵生活，成为河北区顶级住宅。

城市之星、城市之光、城市星座、北岸华庭统称为城市板块，

项目专题“坚守城市关键 演绎城市生活”。

翡 翠 城：项目专题“德式洋房，风景庭院”

在天津市北部瑞景居住区，占地面积为 66 公顷，计划建筑面积 60 万平方米。距市区中环线 4 公里，距京津快速路 3 公里，是继太阳城以后开发第二个大盘项目。顺驰翡翠城建筑形式关键为五层半以下砖混多层，并配有多个房型。利用地块水景和扇形区域特征，将各个建筑计划到若干个家院式组团中，使业主充足享受家居私密和宁静。项目依靠本身景观资源，并利用靠近刘园苗圃景区优势，不仅在小区中形成了天然“氧吧”，而且形成了人文和自然友好统一独特项目气质。

（三）滨海企业

分类	项目名称
已售罄项目	莱茵春天[塘沽]
正在销售项目	城市艺墅[静海]、城市艺墅[宁河]、顺驰第壹城[汉沽]
将开盘项目	

项目介绍：

莱茵春天[塘沽]：项目专题“很艺墅 很春天”

该项目建筑面积为 18 万平方米，拥有 43.2%高绿化率。在建筑设计方面，莱茵春天简约、现代德式建筑，强调人和空间友好统一。从计划布局、外檐立面设计、外墙色彩搭配到户型空间计划，全部含有现代德国小城风格和特色，表现细腻人文关心。

城市艺墅[静海]：项目专题“城市生活 艺术空间”

是顺驰集团在静海开发 20 余万平米时尚小区，在静海新城 40 米宽迎宾大道南侧，和静海县政府新址和名校静海一中新址共同成为静海“新造城运动”中心和焦点。城市艺墅独辟 10 万平米大型标志性休闲专题广场，小区内开创和国际流行同时商业休闲名店街，其建筑计划全方面实现低层低密度人性化生活指标。而 4 层半泛连排艺墅建筑风格，为静海居民提供了最靓丽洋房新生活。小区内所建造业主专属生活会馆，和由国际景观大师所设计园林境界，也将为静海发明无比靓丽生活风景。

城市艺墅[宁河]：项目专题“首座国际水景园林健康城”

宁河城市艺墅园林景观是香港境易企业和美国景观计划大师 edaw 联手制作。

是顺驰集团在宁河开发时尚小区。

顺驰第壹城[汉沽]：项目专题“首座专题教育小区”

在汉沽中心，占地面积 9.47 万平方米，建筑面积 12.7 万平方米。其整体计划坚持顺驰集团一贯超群品质，聘用著名国际景观大师担纲园林设计，小区建有引领时尚生活精品商业街——“阳光第壹街”，独一无二业主专属休闲生活会馆，素质教育基地，现代坡顶洋房式建筑外观和合理人性化户型设计，为汉沽打造引领高尚品质生活境界楷模特区。

（四）新地企业

分类	项目名称
已售罄项目	城市艺墅[武清]
正在销售项目	城市艺墅[宝坻]、青山溪语[蓟县]
将开盘项目	

项目介绍：

城市艺墅[宝坻]：项目专题“宝坻首座带游泳池水岸花园洋房”

项目居住区计划用地 10.56 公顷，计划总建筑面积 12.44 万平方米，其中住宅建筑面积 11.69 万平方米，公建建筑面积 0.75 万平方米。小区容积率 1.18，建筑密度 21.5%，绿地率 35.1%，城市艺墅占地面积 150 亩，包含住宅

和商业项目。商业街项目长约290米，总建筑面积12.44万平方米，其中住宅建筑面积为11.69万平方米，9月底入住。

城市艺墅[武清]：项目专题“纯正欧洲小镇 风景庭院生活”

城市艺墅在杨村镇西南角，总占地面积 14.4 万平方米，建筑面积 11.5 万平方米，容积率为 1。因为建筑采取欧式风格，专题以欧洲风情小镇风格为主，再加上计划上人车分流，采取地形高差改变来处理，依据这种地形特点，景观采取意大利文艺复兴和巴洛克园林风格。另外小区配有以休闲、健身、文化、购物为一体综合性会馆。

青山溪语[蓟县]：项目专题“山水明筑 静雅世家”

青山溪语盘居蓟县府君山脚下，占地面积 180 亩，总建筑面积 12.34 万平方米，其中住宅建筑面积为 11.96 万平方米，“青山溪语”整体设计简约，自然，高贵，设计风格以四层、五层为主，结合计划、环境和立面设计提升产品附加值，加上齐全配套设施及物业品牌，在区域内以创新理念开启新生活方法，成为中高端用户全新选择。未来将成为蓟县“新城市生活”中心和焦点，成为蓟县无比靓丽生活风景。

（五）河北企业

分类	项目名称
已售罄项目	
正在销售项目	国 际 城、城市艺墅（榆次）
将开盘项目	蓝郡

项目介绍：

蓝 郡：

在地处石家庄裕华区，占地 294 亩，容积率 1.1；总建筑面积 21.59 万平米；绿化率 50%。产品类型为联体别墅、叠拼、高层。住宅面积为 20 万平米。开盘确定于 9 月。销售周期为 24 个月。销售回款估计 14 亿左右。.

国 际 城:在石家庄关键发展区域裕华区，占地 450 亩，销售面积 70 万平方米。容积率 1.56；绿化率 39.8%。共分三期开发，现一期已销售完成，二、三期共 50 万平米待开发。项目周围交通、配套齐全。小区内有 14 万平米森林公园、藏谷文化等。

二期多层 13 栋，主力户型两室为 100—110 平米; 三室 130 平米左右。销售周期初定 3 个月，均价实现 2800 元。现在开盘时间定在 4 月 28 日。实现回款 6.2 亿。开盘当月实现 1.2 亿。现在处于销售前期准备阶段。

榆次城市艺墅：榆次"城市艺墅"，在榆次西北，地理位置优越，且处于城市发展主方向和山西省太原市向南发展城市扩展趋势形成最好汇合点。项目宗地四面环路，交通便利，距太原市车程仅有 20 分钟，距太原飞机场，也只需车程 15 分钟。项目落成后，将是太原、榆次及晋中其它市县中，颇具领跑风范新城市运行杰作，更将以其清新空气，居住、生活环境优越，成为榆次及周围市县投资和居住首选之地。榆次"城市艺墅"，是由多层公寓和情景洋房组成高尚小区，温暖亮丽色彩，简练明快外立面，四处洋溢纯净、自然法式生活浪漫气息；计划 3 月 1 日开工、3 月 6 日产品亮相、4 月 3 日内部认购、5 月 1 日开盘！

（六）山东企业

分类	项目名称
已售罄项目	
正在销售项	

目	

将开盘项目	高唐项目

项目介绍：

高唐项目：高唐县在山东省西北部，总面积960km2，耕地91万亩，辖6镇3乡3个办事处，748个行政村，46万人。处于东部沿海开放省份和中西部内陆省份过渡区。居于济南、聊城、德州三个大中城市组成“金三角”中心。东依京沪高速公路，西靠京九铁路，邯济铁路、青银高速、济银高速从境内穿过，形成了能快速上天、下海、进京、赴省快捷网络。现在，企业已经在高唐县获取了17.97公顷土地，该宗地是环湖区域内最终一块未出让地块，也是高唐起源地，位置优越，整体规模在中心城区较大，适合开发规模性高级居住小区。

八、企业文化

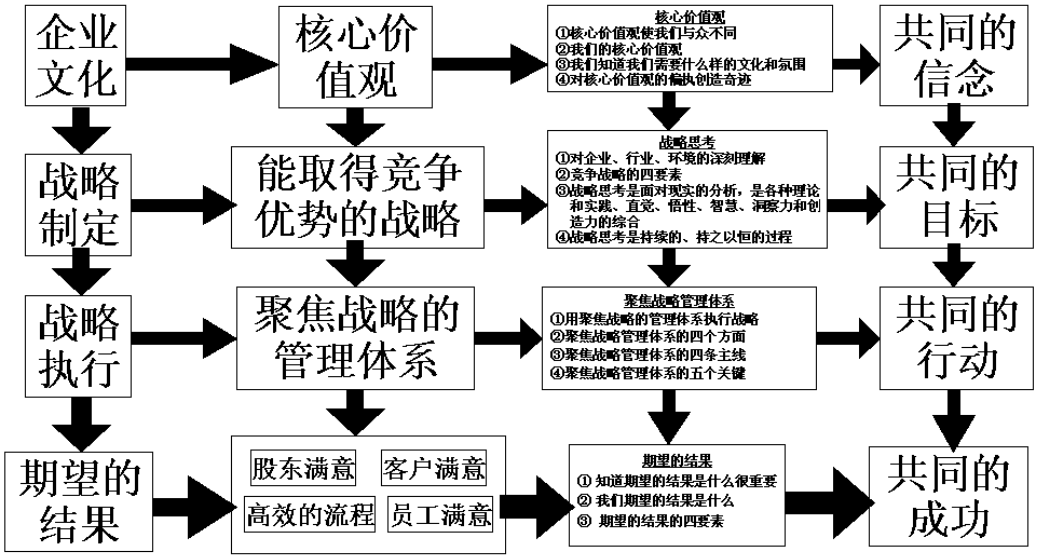
战略文化——行动纲领是我们关键竞争力

(一)、我们行动纲领

行动纲领是对我们多年来实践总结、提炼和系统化，它将关键价值观、战略思索、战略实施和期望结果之间联络明晰表示。

行动纲领是我们统一思想、统一行动纲领。

行动纲领是我们共同信念、共同目标、共同行动、共同成功。



（二）、关键价值观使我们和众不一样

我们有着优异企业文化，关键价值观是我们企业文化灵魂，是我们性格，是我们做一切事情出发点和根本，是我们共同信念，共同认可深信不疑标准。

关键价值观使我们有了信任尊重文化气氛，使我们有了创新变革勇气，挑战性激情文化，使我们有了合作共赢文化，使我们有了重视职员发展文化。

对关键价值观坚定信仰，对关键价值观偏执和实施，对违反关键价值观人和事零容忍，使我们把关键价值观落实在每一个人一言一行、一举一动中，把关键价值观溶化在每一个人血液里，使我们把关键价值观表现在战略思索、战略实施和期望结果中。

我们关键价值观

使命般激情

信任并尊重每一个人

永不满足挑战精神

激励创新 主动变革

发明奇迹团体精神

共同发展 分享成功

（三）、我们需要文化和气氛

1、 信任和尊重文化和气氛

1） 信任并尊重每一个人是我们自始至终坚定不移信念， 是企业发展壮大基础，我们坚信付出信任和尊重 回报肯定是责任心和使命感。

2） 信任和尊重文化和气氛让每一个干活人或在某一位置上人有绝正确权力；在明确目标下,每一个人拥有最大程度自由以自己方法做事; 每一个人全部主动参与，主动表示自己意见，主动以创新方法完成自己使命。每一个人潜能全部得到挖掘和释放。

3） 信任和尊重文化气氛让每一个人全部有高度责任心，全部有主人翁心态，全部对自己工作负担责任。

4） 信任和尊重文化气氛需要好风气和正气，需要职员有正确感觉，正气和正确感觉让大家对事情判定、问题处理变得简单和直接。

2、 创新变革勇气，挑战性激情文化

1）永不满足，不停对自己提出新要求，不停追求高目标是我们前进和发展动力。

2）高目标不只是我们取得竞争优势战略要求也是我们信念。

3）以如履薄冰、如临深渊心态，不停处理我们发展中存在问题，连续改善，不停进步，超越自己是我们追求，不停超越自己，我们就会超越全部人。

4）激励尝试、创新，许可犯错误，愿意交学费。

5）适应环境改变，追求高目标，需要我们有主动变革勇气，欢迎、甚至热爱变革。

6）使命般激情，全身心投入和努力使看似不可能事成为可能，使高目标变为现实。

7）在不停创新、变革、挑战高目标过程中，我们每一个人专业水平、组织和管理能力、学习能力得到连续提升和进步，企业关键能力不停形成和加强。

8）将个人自觉融入企业发展过程中，在压力和挑战面前，一直保持工作热情，勇于负担风险，不停探索新方法，学习，分享新知识和观念；能够从失败中学习，主动改变不适应企业发展步骤和思维方法，含有灵活快速应变能力。

1、 合作共赢文化

1）我们知道我们每一个人，每一个人所在团体，每一个企业，我们和合作者之间，大家利益是一致，大家利益是捆绑在一起，大家休戚相关、荣辱和共，所以我们追求多赢和共同成功。

2）精诚合作，相互支持，相互学习感觉、气氛让我们能达成一个人或部分人不能达成事业，让我们每一个人能感觉和体会到团体比自我强大。

3）只有经过团体精神和合作，我们才可能达成高目标，发明奇迹。

4）最好实践共享使我们作为团体相互学习，共同进 步。

5）虚拟组织是跨部门合作、交流、学习好措施，它促进资源共享，促进最好实践共享。

6）我们尽可能使我们企业架构扁平，尽可能降低管理层级，尽可能让团体发挥作用。

7）我们尽可能奖励团体，经过奖励团体激励团体合作和团体精神。

8）团体精神、合作共赢需要我们有开放心态，站高、看远。

4、重视职员发展文化

1）满意职员是企业发展出发点和源动力

2）我们期望职员感觉到了解和关心，我们期望职员满意，我们知道每一个人其实更在意发展：能力提升、收入增加、机会增多。只有职员发展了，她才会满意，所以我们重视职员发展文化。

3）我们重视职员发展，不是仅仅培训她，教她怎么做，告诉她怎么做，我们是要给她提供机会让她尝试，提供舞台让她施展，提供沃土让她成长，让她有机会努力，有机会学习，在努力和学习过程中发展。

4）我们让职员满意，不是让全部职员满意，我们重视职员发展，不是全部人全部能发展，只有那些认同和实施企业关键价值观人，愿意激情投入，有责任心和使命感人才能得到发展，那些不认同业关键价值观、没有责任心人一定要让她离开。

5）我们尽可能自己培养企业发展所需要人才和领导人，尽可能为企业内部职员提供更多发展机会。

6）我们期望每一个人全部有危机感，全部能感觉到非人际关系工作压力，全部能快速行动、连续进步。

7）我们期望职员能在精神和物质两方面需要全部能得到满足，期望职员在这里能有自豪感和成就感。

（四）、对关键价值观偏执发明奇迹

1、对关键价值观坚定信仰

2、对关键价值观偏执和实施

3、对违反关键价值观人和事零容忍

4、把不符合关键价值观人清除出去，让我们拥有一支有共同信念队伍

5、把关键价值观落实在每一个人一言一行、一举一动中，把关键价值观溶化在每一个人血液里

6、把关键价值观表现在战略思索、战略实施和期望结果中，溶入企业聚焦战略管理体系和考评奖惩体系全部行动中

（五）、企业战略

1、战略思索

战略是面对现实分析，对多种理论和实践综合，是包含直觉、悟性、智慧、洞察力

和发明性思索。战略决定企业方向和期望，决定企业做什么不做什么，决定事情轻重缓急，决定企业资源配置。

我们在深刻了解自己企业、深刻了解行业、深刻了解宏观形势和周围环境基础上，制订我们发展战略，并不停依据形势改变修正我们战略，使战略成为一个连续过程。

我们战略是：FOCUS、NO.1、MARKET LEADER

FOCUS：房地产行业含有很强区域性，我们要聚焦于我们选定区域，聚焦于我们选定城市，聚焦于我们选定产品类型，聚焦于我们商业模式，聚焦于我们关键能力。

NO.1：在选定区域和产品类型上做到第一

MARKET LEADER：在选定城市和产品类型上，做市场领导者，能够影响市场，引导市场，重新定位市场

2、战略实施：聚焦战略管理体系

战略实施比战略制订更关键，大多数企业失败不是因为战略制订不好，而是因为战略实施不好；战略制订比战略实施更困难，因为快速改变形势和环境。

我们用聚焦战略管理体系实施战略。聚焦战略管理体系把战略翻译成考评指标体系，使我们有了共同语言，共同了解，共同关键，共同思索体系，共同行动指南。

聚焦战略管理体系强调整合，强调沟通，强调参与，强调职员创新，强调主动变革，强调奖励和战略相联络，和我们关键价值观相一致。

聚焦战略管理体系把全部资源整合和聚焦于战略，取得整体大于部分相加之和效果，取得整体最优化效果，取得突破性业绩。

3、以结果为导向

股东价值最大化是战略终极目标，也是企业存在发展终极目标。要实现股东价值最大化就必需要有满意用户、高效步骤、满意职员。



我们追求股东满意、用户满意、高效步骤、职员满意。

我们追求共赢和共同成功。

我们追求结果四个方面互为因果关系。

第二部分
基本知识

一、常见名词基础解释

（一）名词解释

1、建筑密度：计划地块内各类建筑基底占地面积和地块面积之比。

2、建筑容积率: 是反应和衡量建筑用地使用强度一项关键指标，是指地块内建筑物总建筑面积和地块面积比值，即：容积率＝总建筑面积÷建筑用地面积。其中，总建筑面积是地上全部建筑面积之和。这个比值越小，意味着小区容纳建筑总量越小，居住生活质量就会越高。

3、绿化率：是指计划建设用地范围内绿地面积和计划建设用地面积之比。

4、楼间距：东西向楼间距为 1：1，南北偏东为 1：1.3，南北向为 1：1.5。

5、建筑层高：层高是指住宅高度以“层”为单位计量，每一层高度国家在设计上有个要求，这个高度就叫层高。具体地说，层高是指下层地板面或楼板上表面（或下表面）到相邻上层楼板上表面（或下表面）之间竖向尺寸。《住宅建筑模数协调标准》（GBI100-87）中要求，住宅层高采取下列参数：2.6 米、2.7 米、2.8 米。净高则是指层高减去楼板厚度净剩值。

6、人口毛密度：每公顷居住区用地上容纳计划人口数量(人/ha)。

7、人口净密度：每公顷住宅用地上容纳计划人口数量(人/ha)。

8、进深：在建筑学上是指一间独立房屋或一幢居住建筑以前墙皮到后墙壁之间实际长度。

9、**开间：**即住宅宽度。指一间房屋内一面墙皮到另一面墙皮之间实际距离，因为就一个自然间宽度而言，故又称为开间。

10、公摊面积：商品房分摊公用建筑面积关键由两部分组成：

（1）电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等功效上为整楼建筑服务公共用房和管理用房建筑面积；

（2）各单元和楼宇公共建筑空间之间分隔和外墙（包含山墙）墙体水平投影面积 50%。

11、共有建筑面积：房屋系指各产权主共同占有或共同使用建筑面积。

12、公用建筑面积：公用建筑面积不包含任何作为独立使用空间租、售地下室、车棚等面积，作为人防工程地下室也不计入公用建筑面积。通常公用建筑面积按以下方法计算：整栋建筑物面积扣除整栋建筑物各套（单元）套内建筑面积之和，并扣除已作为独立使用空间销售或出租地下室、车棚及人防工程等建筑面积，为整栋建筑公用建筑面积

13、公用建筑面积分摊系数：将整栋建筑物公用建筑面积除以整栋建筑物各套套内建筑面积之和，得到建筑公用建筑面积分摊系数。

14、销售面积：销售面积是指商品房按"套"或"单元"出售，其销售面积为购房者所购置套内或单元内建筑面积（ 以下简称套内建筑面积）和应分摊共有建筑面积之和。

15、阳台：阳台是指供居住者进行室外活动、晾晒衣物等空间。

16、平台：平台是指供居住者进行室外活动上人屋面或由住宅底层地面伸出室外部分。

17、走廊：走廊是指住宅套外使用水平交通空间。

18、地下室：地下室是指房间地面低于室外地平面高度超出该房间净高 1 / 2 者。

19、半地下室：半地下室是指房间地面低于室外地平面高度超出该房间净高 1 / 3，且不超出 1 / 2 者。

20、居住区用地：居住区用地是指住宅用地、公建用地、道路用地和公共绿地等四项用地总称。

21、住宅用地：住宅用地是指住宅建筑基底占地及其四面合理间距内用地　含宅间绿地和宅间小路等总称。

22、公共服务设施用地：公共服务设施用地通常称公建用地，是和居住人口规模相对应配建、为居民服务和使用各类设施用地，应包含建筑基底占地及其所属场院、绿地和配建停车场等。

23、道路用地：道路用地是指居住区道路、小区路、组团路及非公建配建居民小汽车、单位通勤车等停放场地。

24、公共绿地：公共绿地是指满足要求日照要求，适合于安排游憩活动设施、供居民共享游憩绿地，应包含居住区公园、小游园和组团绿地及其它块状带状绿地等。

25、建筑线：建筑线通常称建筑控制线，是建筑物基底位置控制线。

26、玄关：玄关就是登堂入室第一步所在位置，它是一个缓冲过渡地段。居室是家庭"领地"，讲究一定私密性，大门一开，有玄关阻隔，外人对室内就不能一览无余。玄关通常和厅相连，因为功效不一样，需调度装饰手段加以分割就是自己人回家，也要有一块放雨伞、挂雨衣、换鞋、搁包地方。平时，玄关也是接收邮件、简单会客场所。

27、隔断：指专门作为分隔室内空间不到顶半截立面.

28、过道：指住宅套内使用水平交通空间。

29、钢结构：是指承重关键构件是用钢材料建造，包含悬索结构。

30、钢、钢筋混凝土结构：是指承重关键构件是用钢、钢筋混凝土建造。

31、钢筋混凝土结构：是指承重关键构件是用钢筋混凝土建造。包含薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造钢筋混凝土结构建筑物。

32、混合结构：是指承重关键构件是用钢筋混凝土和砖木建造。如一幢房屋梁是用钢筋混凝土制成，以砖墙为承重墙，或梁是用木材建造，柱是用钢筋混凝土建造。

33、框架结构：

指以钢筋混凝土浇捣成承重梁柱，再用预制加气混凝土、膨胀珍珠岩、浮石、蛭石、陶烂等轻质板材隔墙分户装配成而住宅。

34、砖混结构：承重关键结构采取梁、柱和墙体建造。梁和柱是指砖混结构房屋楼板及梁是钢筋混凝土建造，墙体是用砖或砌体建筑。

35、框剪结构：框架-剪力墙结构也称框剪结构，这种结构是在框架结构中部署一定数量剪力墙，组成灵活自由使用空间，满足不一样建筑功效要求，一样又有足够剪力墙，有相当大刚度，框剪结构受力特点，是由框架和剪力墙结构两种不一样抗侧力结构组成新受力形式，所以它框架不一样于纯框架结构中框架，剪力墙在框剪结构中也不一样于剪力墙结构中剪力墙。

36、墙：墙是建筑物承重构件和围护构件。作为承重构件，承受着建筑物由屋顶或楼板层传来荷载，并将这些荷载再传给基础。作为围护构件，外墙起着抵御自然界多种原因对室内侵袭作用，内墙起着分隔房间、发明室内舒适环境作用。

37、横墙、山墙、纵墙：凡沿建筑物短轴方向部署墙称横墙，横向外墙通常称山墙；而沿建筑物长轴方向部署墙称纵墙，纵墙有内纵墙和外纵墙之分；在一片墙上，窗和窗或门和窗之间墙称窗间墙；窗洞下部墙称窗下墙。

38、楼板层：楼板层是楼房建筑中水平方向承重构件。楼板层承受着家俱、设备和人体荷载和本身自重，并将这些荷载传给墙。

39、地坪：地坪是底层房间和土层相接触地部分，它承受底层房间内地荷载。

40、楼板面层：又称楼面或地面。起着保护楼板层、分布荷载和绝缘作用。

41、商品房维修基金：是指按建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理措施》（建住房[1998]213 号）要求，新建商品住宅（包含经济适用住房）出售后建立共用部位、共用设施设备维修基金。

42、确权:是依据法律、政策要求，经过房地产申报、权属调查、地籍勘丈、审核同意、 登记注册、发放证书等登记要求程序，确定某一房地产全部权、使用权隶属关系和她项权利。

43、土地使用权：

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

https://d.book118.com/008021016137006075