

顺势而为 厚积薄发 加快发展

上海建工房产有限公司党委书记、董事长 李昇辉

风雨兼程二十载,上海建工房产一路高歌。“十三五”以来,面对“新常态”,公司提出“做深市场、做强领域、做精产品、做优服务,努力打造具有较强竞争力的房地产开发运营商”的发展战略,积极转型升级,全力拓展新市场、新领域,保持了公司平稳健康向好的发展势头。

厚积薄发 坚定走市场化发展道路

20年来,建工房产从1.5万平方米一个住宅项目起步,如今已能开发单个项目100多万平方米的大型综合社区、150万平方米的大型保障房居住社区,每年的开发规模达400万平方米。销售额和成立之初增长了100多倍。

建工房产紧随上海建工集团全国化步伐,开拓了徐州、南京、苏州、南昌等城市,初步实现了全国化战略的第一轮布局。一路走来,从普通商品房、保障房,到写字楼、科技住宅、高端酒店、商业广场,再到现在参与的城中村改造、特色小镇建设等,上海建工房产实现了产品结构、经营结构的初步转型;通过参与市场竞争,经受了市场的洗礼,一步步走向成熟。

2018年,建工房产在中国房地产百强排行榜中名列第65位,在上海50强排行榜中名列第6位。

这份成绩单的取得,是历任领导前瞻布局和几代房产人共同努力的结果,也是公司坚持不懈走市场化发展道路的结果。

创新引领 坚定走品牌化发展道路

2018年,建工房产荣膺“2017-2018中国房地产年度社会责任企业”和“2018中国房地产公司品牌价值TOP 10(国有)”两项大奖。

这些荣誉带来的启示是:要以创新为引领,坚定走品牌化发展道路。口碑比广告更有力量,在市场好的时候,好产品有溢价;在市场不景气的时候,好产品依然有市场。在市场观望态势浓厚的当下,公司的销售依然优于周边楼盘,这也是建工房产可以消化市场周期不利因素的重要原因。

树立品牌,做精产品,靠的就是不断创新。公司通过向传统住宅注入绿色科技来提升产品能级,开拓了一条具有建工房产特色的品牌化发展之路。如南京海玥名都秉承“以人为

本”的筑居理念,从居者的需求进行产品研发设计,以绿色科技为引领,独创经过英国BREEAM认证的“9H生命滋养系统”,打造“海玥系”精品住宅,实现了经济价值和品牌价值的双赢,获得中国第三届地产设计优秀奖。

2018年,搭载着2.0版科技住宅系统的南京海玥万物项目,在2000多个参赛城市和作品中脱颖而出,荣获2018-2019届国际不动产大奖ASIA亚太区最佳“高层豪宅建筑奖”和最佳“高层豪宅开发奖”,得到国际同行的认可。

科技创新在上海六大保障性住房基地之一的周康航C-04-01地块同样得到了升华。该项目在PC预制率、保温与建筑同寿命、现场无脚手架施工及传递绿色建筑等方面创造了上海市装配式高层住宅的新纪录,2017年被住建部授予“科技示范项目”称号。

转变模式 坚定走多元化发展道路

未来,建工房产的新增长点可以概括为“三新”,除了高科技含量的新产品,还要有符合发展趋势的新业态和高端高附加值的新业务新服务。

近年来,建工房产加大推进单一经营模式向多元经营模式的转型力度,积极向新业态转型。作为枫泾特色小镇建设的标杆项目,由公司与合作方合作开发的长三角路演中心已经建成;随着“《吴越春秋》沉浸式主题演出项目合作意向框架协议”的签约,标志着建工房产正在迈入全新的文化投资领域。以此为示范,枫泾古镇保护性开发正在加快推进。同时,租赁住房、物流仓储、养老地产等一批紧跟市场趋势的新业态正在积极谋划启动推进中。

随着建工汇豪、大唐国际、苏州恒业铂金大厦、上海建工浦江皇冠假日酒店等先后投入运营,公司经营的资产实现了品质和种类的双突破,经营结构、商业模式也已取得开创性突破。

同时,建工房产积极融入上海建工集团全产业链联动,加强房企之间、企业和政府之间合作。公司注重发挥各方优势,推动本地市场开发向国内市场拓展。外地区域市场开发规模已超过本地开发规模,销售面积、销售额已占公司半壁江山,营业收入和利润占比不断提高。



长三角路演中心

在培育高端高附加值新服务方面,公司积极推进物业服务的转型升级。物业的经营业务已从原来的住宅小区、商铺等传统业态延伸到高端住宅、智能化办公楼、城市更新项目等新兴业态,经营地域也从上海拓展到外地重点城市。今年,建工房产旗下振新物业的营业收入破亿元,在建设全生命周期服务商中的作用不断显现。

党建引领 坚定走人才强企道路

建工房产20年的发展实践证明,做好党建工作,是做好一切工作的政治优势、组织优势和干部优势。

南京海玥名都精装房交付时时间非常紧张,南京区域公司党员自觉加班加点,垂范在先,带领全体职工一起克服种种困难,创造了南京市市场精装房一次交房850套无拒收、无投诉、无负面报道的“三无”纪录。

近年来,建工房产坚持实施多种形式的人才培养措施,努力建设人才高地。2009年起,公司实行青年见习经理助理竞聘制度。同时,在青年中开展了“新锐奖”选拔评比活动。通过这些平台的锻炼和培养,不少青年成为公司骨干。2017年,公司还成立了“方芳劳模工作室”和“李伟忠专家工作室”,让工作室成为公司育人新载体。

坚持“四方”原则 引领转型升级

上海建工房产有限公司党委副书记、总经理 朱立



徐州海玥南山

经过二十载发展变迁,上海建工房产已从名不见经传的一家初创企业成长为闻名遐迩、世人有口皆碑的实力房企。步入“十三五”,面对市场新常态,公司顺应时代潮流,通过明确“方向、方位、方法、方案”,引领企业转型升级奔向“蓝海”。

找准发展方向 明确战略方位

企业发展,找准方向是关键。20年来,建工房产把始终坚持国企属性作为发展的立足之本。作为国企,义不容辞地承担起社会责任;同时作为上市公司,也必须兼顾经济效益,通过赢利维持企业的公众形象,进而实现可持续发展。

公司通过市场研判和缜密的自身定位分析,找准了方向,明确了方位。

在保障房开发领域,立志成为责任地产的领跑者。建工房产将其作为承担社会责任的重要载体,先后完成了宝山顾村、浦东康桥、周康航大居、浦东曹路、南汇宣桥、松江佘北等地的各类保障房建设,为公司增加土地储备、扩大开发规模、提升社会影响力立下了赫赫战功。其中,周康航大居是公司第一个集土地整理、规划设计、开发建造和公共配套于一体的房地产一、二级联动开发项目,也是政

府重点关注的民生工程。

在商品房开发领域,立志占据精装绿色科技住宅的前列。建工房产从早期以开发集团自有土地为主起步,到首次以战略合作形式联手拿地,合作开发“上海滩·大宁城”项目,创造了“当年动迁、当年供地、当年开工”的纪录;再到近年来主动参与市场竞争,立足上海,辐射苏州、南京、徐州、南昌等沪外市场,不断提升建工房产的产品含金量。

在商业地产开发领域,不断延伸产业链,提高物业品质。建工汇豪、大唐国际、苏州恒业铂金、上海建工浦江皇冠假日酒店等先后投入运营。公司从以往单一经营“住宅小商铺”,发展到工业园区、现代甲级写字楼、商业街、星级酒店以及综合体等多个品种,从单纯的开发销售,到开发销售和置业经营并举,实现了经营业态和资产品质的双突破。

掌握方法 提升精细化管理水平

建工房产紧随上海建工集团全国化步伐,开拓了四个沪外区域。目前,沪外城市的开发规模和销售收入已占公司半壁江山。

伴随着企业规模的壮大,公司主动适应需求,对组织架构进行调整,提升精细化管理水平,推动体制机制创新。步入“十三五”,公司将架构调整为总部-区域-项目的三级体系。通过总部向区域公司授权,最大限度地发挥区域公司“天时地利人和”优势。

与之相对应的,公司制定了配套的激励机制和制约机制。一方面,鼓励员工“走出去、沉下去”,薪资福利等向一线、沪外员工倾斜;另一方面,从总部各部门到各区域公司,都签订责任状,设定考核指标并具体量化,每季度进行综合评定,与员工绩效挂钩;同时,依托管理大纲的不断修订完善,明确总部各部门和各区域公司的工作职责,不断完善企业管理,推动精细化管理上新台阶。

制定方案 用精品换来市场话语权

步入“十三五”,房地产调控进入新常态,建工房产进

入了转型升级的关键期。为不断提高对集团营收、利润和品牌的贡献,实现稳中有进、提质增效的目标,公司积极探索符合自身发展需求的转型发展之路。

在对标发展方面,通过全面分析和自身定位,厦门建发、光明地产、中建东孚和天房发展四家企业成为了建工房产的主要对标房企。

在产品升级上,南京海玥名都的成功为公司开发绿色科技商品房项目树立了标杆,特别是该项目采用打造的“9H生命滋养系统”,将诸多绿色科技元素植入产品,获得英国BREEAM绿色住宅认证,成为了南京市场炙手可热的高端精品住宅,大大提升了公司的品牌形象。以此为模板,建工房产在徐州开发了融入新海派理念的高端项目海玥南山,在苏州打造了升级版绿色科技住宅海玥名都。不仅如此,公司还对产品系列进行了重新梳理,确立了“海玥”品牌并注册了商标专利。

伴随着知名度和影响力的提升,建工房产积极探索合作共赢的开发模式,深化战略合作的道路也越走越宽:与平安不动产、朗诗地产、招商局地产共同在南京开发高端产品和科技住宅;与各大知名房企组成联合体积极参与青浦赵巷地块、嘉定新城地块、苏州木渎地块、南京河西应天大街地块及江北新城地块等土地的竞拍。其中与保利地产联合成功竞得青浦赵巷国际社区174亩住宅土地,为公司的土地储备增添了砝码。

展望未来,建工房产将在开创新局持续健康发展新局面的征程上努力向前。公司将密切关注宏观政策变化、坚定不移地走市场化道路;积极寻找城市风貌保护街区旧改和养老地产等新领域市场的进入机会,密切关注租赁住房用地、集体建设用地转型等土地利用的最新政策,提前做好相关运营模式的研究;把握机遇,积极寻找进入相关市场新领域的机会,形成商品住房、保障房、商业地产等传统领域产品和城中村、特色小镇、城市更新、租赁住房等新领域产品互为补充、和谐兼容、共同发展的市场格局。