

## 房地产企业战略突破与商业模式转型学习心得

### ——中小企业转型途径

今年 5 月底，股份公司组织相关人员参加了由《世纪名家讲堂》举办的《房地产企业住宅、养老、商业地产的战略突破》系列专题讲座活动，收获颇丰，现在此与大家进行分享。

房地产本质上是个金融行业，由于它的金融属性，房地产行业的节点进度远比产品品质和成本对经营业绩的影响更巨大。目前政府不断出台阶段性政策，消费者需求的不断变化，都影响着房地产行业的发展趋势。虽然房地产行业中长期发展趋势乐观，但行业已经出现巨大的分化，包括区域分化、产品分化和企业分化，发展模式也将发生巨大的变化。未来竞争更多的是一场思维和技术的变革，房地产行业思维必然会转向“产业思维、消费思维、金融思维和互联网思维模式”。



现在，房地产企业正面临着转型的关键期，无论住宅地产、商业消费地产和产业地产，乃至房地产行业多元化领域都充满着机遇和挑战。中小型房企在这轮转型中不但要维持传统市场业务，更多的是关注利用现有资源成功转型。中小型房企不同于全国布局的大型企业，它大多都局限于某一区域市场或者单一领域，那么中小型房企应该专注于某个竞争不激烈的细分市场

场或区域，战略重点在于如何获取更多的优质资源和创新变革发展思维。

以下就根据课程所学及思考，谈谈中小型房企转型的途径：

在利用现有资源方面：中小房企要充分利用自己的资源禀赋，尤其是隐形资源和隐形基因。从外部理清，掌握宏观环境，包括社会、经济和政治的发展趋势。从内部提高自己的专业能力，其中包括公司的管理能力、业务能力及竞争优势；充分利用自己在该区域市场的资源禀赋，合理利用政府关系，土地资源、品牌效应和战略联盟等，打造自己独特竞争力的项目。

在资本运作视角：快速周转将成为房地产行业主流开发模式，中小企业更应优化资金的进入和退出问题，保证资金的安全和盈利，在内部成立或与机构合作发展房地产基金是个不错的方向。对于房地产项目来讲，除了关注“如何减少初始资金投入之外，还须重点实现资本退出，以降低资产经营阶段的大量资金沉淀。目前，“轻资本”运作方式有股权合作，减少初始资金投入；利用金融制度，合理安排开发节奏，降低过程中的资金投入；利用资产证券化，减小后期资金沉淀；利用基金，REITs（房地产信托投资基金）等资本运作手段，构建贯穿：开发+经营“阶段的轻资产模式等手段。

在创新发展方面：中小企业更应积极拥抱互联网思维，运用互联网营销，借助“大数据”深挖客户需求，积极推动在产品营销管理层面的运用；试水电商，积极调动资源，强化与专业电商合作，以“电商+众筹”的方式快速聚集客户以促进项目推进；构建面向置业顾问及客户的移动媒体营销平台，对企业品牌及在售、预售项目进行全天候多方位宣传，通过合理运营维护，获得“粉丝”支持关注，最大化宣传成果。

（空港股份产业发展部 费腾）



——公司快讯——

➤ 安全管理部：开展安全生产条件普查培训会

空港股份安全管理部为全面动态掌握公司范围内租住企业的安全生产状况，推动企业落实安全生产主体责任,按照北京市安全生产委员会统一部署，5月29日邀请顺义区安监局和核心区管委会安监科对A、B区标厂内重点入住企业进行了第一次生产经营单位安全生产条件普查培训工作。

什么是安全生产条件？安全生产条件是指生产经营单位在生产经营活动中为实现安全生产,设置的符合有关安全生产法律、法规的规定和国家标准或者行业标准要求的设备设施、人员、场所环境等要素。

通过此项工作，可以推动各租住企业落实安全生产主体责任，夯实基层安全生产基础工作，提升公司安全生产精细化管理水平。

安全生产条件普查的内容包括基本情况信息和安全生产条件信息。其中，基本信息包括工商注册、组织机构等信息；安全生产条件信息包括管理能力、生产场所、设备设施、危险化学品、职业危害等信息。

作为此次安全生产条件普查的对象，物业管理分公司标准厂房租住企业涉及生产经营、危险化学品等，情况比较复杂，股份公司上下十分重视此项工作，聘请专业讲师进行详细讲解，各企业参会人员认真学习普查知识，并熟悉不同类别企业表格的填写方法，同时发放有关培训材料，营造普查工作氛围。

下一步，我们将利用好这次普查的数据，更新生产经营单位台帐，做到“底数清、情况明、数字准”，为做好生产经营单位监管工作提供基础保障，有效提升公司安全生产精细化管理水平。

（空港股份安全管理部 杨松）



➤ 党群工作部：组织股份公司机关党员干部学习反腐倡廉会议精神

为更好的传达和学习《北京天竺空港经济开发公司2015年度反腐倡廉党风廉政建设工作计划》会议精神,6月10日下午2:00,党群工作部在四层大会议室组织股份公司机关中层干部和党员,对此次工作会的会议精神和顺义区党风廉政责任制工作推进会的重点内容进行学习。通过学习,使广大党员干部了解了顺义区落实党风廉政建设责任制检查考核情况及整改方案以及对区属二级班子2014年度贯彻落实党风廉政建设责任制检查考核情况的通报,并且对2015年度党风廉政建设及反腐倡廉工作的总体要求有了明确认识。

为加强学习型党组织建设,将学习在股份公司常态化推进,党群工作部将每月学习时间固定,并要求全体党员干部按时参加,做好学习考勤统计,养成良好的学习习惯。

（空港股份党群工作部 姚颖超）

➤ 党群工作部：组织参观“画和珅”反腐倡廉展览



为保持共产党员先进性教育活动，大力加强党风廉政建设，弘扬正气，倡导廉洁。按照开发公司通知要求，6月18日下午15:30，党群工作部组织股份系统内10名职工，参观位于顺义档案局的“画和珅”反腐倡廉展览。

本次参展作品以和珅为主要人物，创意新颖、形式多样，作品生动幽默，风趣盎然，加上书法配文能很快引起观众的浓厚兴趣，将绘画语言发挥的淋漓尽致，有很深的现实讽刺意义，使广大干部群众在轻松愉快的环境中，受到深刻的反腐倡廉教育，使心灵得到净化。

此次参观活动，使广大干部群众受到了廉洁文化的熏陶和启迪，增强了反腐倡廉的责任感和使命感，从而进一步激发了大家廉洁勤政、激情创业、实干当头、争先进位的热情。

（空港股份党群工作部）

鼓励自主学习 构建和谐氛围

企业的发展依靠的是开拓进取，依靠的是每一名员工的力量。员工的综合素质以及怎样充分发挥其主观能动性对于企业的发展至关重要。亿兆地产在做好主营业务的同时，非常重视对员工素质的培养，鼓励员工自主学习，也希望能够营造一个共同学习的氛围，形成公司的企业文化。

其中，公司工程管理部 and 前期部的工作涉及到的专业知识较多，因此，学习气氛最为浓厚。赵明宇、赵国强先后报考国家一级建造师考试；陈雷在去年取得国家二级建造师之后，发扬持续作战的精神，也报考了一级建造师考试；李扬、杨春宇等人都在认真复习，准备参加二级建造师考试。财务部袁彦云、侯健积极备战会计等级考试；总工办田雨峰、宋浩铭报考了北京市注册助理安全工程师。办公室屈磊、王振在去年报考并顺利通过了房地产经济师（中级）考试，取得了资质证书。大家共同的努力目的只有一个，就是要为公司的资质升级和业务拓展积蓄能量。

现在，公司内部慢慢形成了一种学习习惯和学习文化。每名员工都希望自己能在公司中有所发展，公司给我们提供培训和自主学习的机会，也会在很大程度上给予员工鼓励和支持，起到促进和激励的作用，这样大家才能真正和公司融为一体，和谐共进，共促公司未来的长远发展。

（亿兆地产 王振）

夏日登浅山有感

自到木林工作以来，我一直希望去爬一次舞彩浅山。近日终于和同事一道成行，到了山脚下，一群人顺着新修的木板路开始了登山之行。说是登山，其实刚开始的路上，登的感觉并不尽然，新修的阶梯，如履平地，大家的速度都很快，一步三阶，迅速到达第一个休息的小亭子，两位同事在休息的间隙还在路旁的棋盘上小小对弈了一局。

行程过半，阶梯渐陡，路渐渐粗糙，山路逶迤，顺径而上，慢慢的感觉到了登山特有的疲累，没多久，我的额头沁出了汗水，一步三阶变为一步一阶，开始感觉明显的力不从心。本想停下歇息片刻，但看着同事们欢快的步伐，从不肯落后的我，虽通体汗湿，仍不肯停歇，坚持向上，慢慢的，习习山风，隐隐约约的从远处吹来，竟拂的我通体舒泰，再不觉攀爬之累了。

登上山顶，极目远眺，群山蜿蜒，起伏连绵，小小的遗憾的是没有溪流潺潺，少了些百转千回的婉约。虽没有“会当凌绝顶，一览众山小”的霸气，却也有万里江山皆在望的豪迈。风拂耳际，不由得张开双臂，闭上眼睛，心里轻松了许多，就在那一瞬间，仿佛完全忘了自己，忘了过去，忘了满腔俗垢。日洒如金，风来无影，举手之间，天地如此浩瀚，闭目冥思，人生何其狭隘，迎风而歌，万般俗事化为影。还有什么放不下，想不开，做不好的事呢？

下山路上，我与同事们有说有笑，虽膝盖在下坡的震颤中隐隐生疼，但双腿已不觉疼痛，反而变得紧绷有力，脚步变得更潇洒。回家的路上，一身轻松，根本没有想象中的累，车渐行渐远，看着慢慢远去的山影，我在想人生何尝不若登山？心情的转化，事业的提升，经验的积累，不就是从下而上的过程么？高才能看得更远，才能让我们心宽阔如浩瀚的海洋，但要得此感受，务必怀着一颗执着的心，从低处踏踏实实的赶上去才行。

爬山的意义并不在于爬的有多高，走的有多远，只要能出去走走，收获的是满眼的风景和成长的宽容。山就在那里，山不来就我，我便去就山。

（亿兆地产 袁彦云）

六月信息评分公示栏	部门名称	信息员培训	简报	大屏信息分数	原创稿件数量	原创稿件分数	总分
	物业分公司		1	10	3	10	21
	产业发展部		1	10	3	8	19
	亿兆地产		1	10	4	8	19
	安全管理部		1	10	3	6	17
	证券部		1	10	2	4	15
	党群工作部		1	10	2	4	15
	天瑞置业		1	10	1	3	14
	天地物业		1	10	1	3	14
	人力资源部		1	10	1	2	13
	审计部		1	10	1	2	13
	办公室		1	10	0	0	11
	计划财务部		1	10	0	0	11
	企业管理部		1	10	0	0	11
	天源建筑		1	0	0	0	1