

同比增长50%的销售业绩是怎样炼成的?

通讯员 吴春燕



图为德清莫干山语度假别墅项目。

新冠肺炎疫情给2020年低谷徘徊的地产市场雪上加霜,如何化危为机、危中寻机,再创业绩新高?中铁地产华东公司以变应变,勇于创新,立足实干,及时转变销售模式,线上线下齐头并进,截至6月30日,完成上半年销售指标的145.4%,实际认购额同比增长50.8%,权益回款指标完成率111.41%,全年指标完成近六成,8个项目年度指标完成率均居集团重点项目前列,上演了逆势上扬发展大戏。

营销模式创新:快速应变 化“危”为“机”

1月底,伴随各地案场关闭,华东业绩保卫战迅速打响。在集团公司统一部署下,1月31日,华东公司在春节假期就组织召开疫情期间创新营销视频专题会,提出“一手抓疫情防控,一手抓营销创新,迅速升级生活家品牌服务体系,融入人民对美好生活的追求”的营销理念。

疫情期间,华东公司紧急制作防疫健康包点对点送到4000多组客户手中;筹措30000斤蔬菜,为近8000户业主送菜上门;同时联合“平安好医生”,提供7×24小时在线专家问诊。感情维护增进了客户信任。华东公司复工后迎来销售开门红,各项目7天成交约10500万元。江南系度假别墅院代

表项目——德清莫干山语复工3天即成交约2500万元。

一手创新客户关怀,一手创新营销手段。华东公司启动“云售楼”,自主开发线上售楼小程序,并在集团公司统一部署下与搜房、阿里、京东等进行深度合作,探索线上创新营销。截至6月底,该公司各平台累计直播超600场,吸引300多万人次关注。

在中国铁建2020年工作会上,陈奋健董事长提出:要在理念、管理、营销、技术、产品等方面有目的地进行创新,其中“营销创新”是中国铁建适应市场的重要手段。在疫情背景下,华东公司从客户健康与生活需求入手,快速反应,打出营销创新组合拳。

“战略-品牌-产品”: 高品质 获得市场认可

从战略布局、品牌体系到产品线打造,华东公司成立5年来持续迭代创新产品“热销基因”,并于2020年臻于成熟,赢得收获。

在“锥体投资理念”指导下,华东公司自2017年以来持续深耕一二线城市(锥尖),打造高端产品,同时拓展布局长三角环都市圈(锥环),打造复合型大盘,在江

浙沪10城市落地深耕。以“社会资源社区化、业主生活成品化”为宗旨,生活家品牌体系不断深化更新,力求打造具备教育、健康、服务、智慧等丰富软硬件配套的样板居住区。

中铁地产江南系都会雅居、江南院子、度假别墅三大高端产品线在多个城市绽放落地。2018年,华东公司首个高端项目嘉兴花语江南入市,首次开盘256套房源15分钟售罄,销售金额突破10亿元,超过50%客户一次性全款购买。此后,江南系创造了一个又一个城市热销红盘,在高周转与高口碑间平衡起舞。

作为江南系顶端明珠,苏州拙政园北项目于7月正式面世开放。该项目以“中国第一院子”为目标,深度挖掘姑苏文化与经典园林精髓,传承匠心打造传世精品。

从战略布局、品牌体系到产品打造,华东公司各项目持续深化创新的高端品质成为其热销的内在基因。

“营销特种兵”: 狼性销售 高端营销

华东公司业绩保障还在于拥有一支使命必达、勇攀高峰的狼性“特种兵团队”。

“营销特种兵”是华东公司专门锻造的一支快决策、快执行、快服务、快兑现、快回款的尖兵铁骑。他们以业绩目标为导向,攻城拔寨,以“快”著称。

同时,华东“营销特种兵”不断提升自身高端营销力,包括营销展示、服务与圈层营销能力等。目前,华东江南系高端项目打造私享会所,配置恒温泳池、私房家宴、健身等功能,并实现营销期开放展示乃至运营。这成为中铁地产高端品牌标签之一。

2020年,华东公司以业绩为导向,在营销条线建立市场化考核激励办法,通过奖优罚劣进一步激发“特种兵”狼性。项目一线进一步获得灵活自主性,在此基础上营销团队苦练内功,半年时间,仅区域层面就组织10余次专项培训。

“百团大战”: 复工达产 抓销售去存量

今年上半年,华东公司上下分秒必争,力保颗粒归仓。

在安全防疫的基础上,案场、工地抢抓复工复产。2月20日,上海香榭国际等4个项目案场开放并接待客户。3月4日,华东公司所有在售项目案场全部开放。3月7日,华东公司所有在建项目工地实现复工。

绍兴中国铁建·花语江南180天认购额超过36亿元,赢得区域销售金额、销售面积、销售套数“三冠王”。

常州花语江南项目自复工以来连续3个月勇夺区域高端项目销售冠军,超额完成集团上半年指标,超额完成率155%。

苏州花语江南项目重磅推出低密产品——花语墅,坚持树立行业标杆,品质营销、创新营销。

宁波花语江湾项目开盘当天96套叠墅产品两小时售罄。海语天下130平方米以上产品销售额位居海曙区同类产品第一位,全市销售套数排名第四,销售金额排名第五。

在今年新年献词中,中铁地产董事长吴仕岩说:“2019年寒意和生机并存,房企喜忧参半,幸运的是我们站在了生机的那一边。”2020,中铁地产华东公司将继续逆势而上,立足实干、勇于创新,为完成全年任务和指标而奋斗!

项目创效要选好『三类人』

刘晋文

工程项目是企业的立身之本和效益之源,是企业整个产业链中最基础、最核心的关键环节,项目能否种出效益的“高产田”,关键要选好项目经理、管理团队和劳务队伍“三类人”。

项目经理是项目建设的“关键人”,是在“依法治企”的制度框架下被赋予组织实施项目权力的管理行家和技术专家,不仅要项目的工期、安全、质量、总负责、负全责,同时对企业的利润创造和业务发展起着至关重要的作用。因此要坚持“公开透明”“以德为先、注重业绩”的原则,挑选政治过硬、管理能力强、专业知识丰富的干部担任项目经理,树立项目创效的“灵魂”。

管理团队是项目的“主心骨”,是企业项目管理体系的落实主体,没有高效的团队就没有高质量的项目。因此要选用专业对口、精通本职的专业技术人员,能够在生产一线解决复杂技术、工艺难题的管理团队,成为项目降本增效的“智慧中枢”。项目机构编制、人员配备要紧密围绕“以创效创效为目标、以施工生产为中心”的职能定位,大力推行“一人多岗”和“一岗多责”,从顶层设计上打造精干高效的团队,并保持长期的相对稳定与最优组合,为实现项目创效做好人才支撑。

劳务队伍是要被紧盯的“重点人”,劳务队伍的施工能力和水平直接影响项目的安全质量、成本控制等多个重要方面。因此要利用好高素质、有信用的劳务队伍并建立长期稳定的合作关系,和企业同甘共苦、攻坚克难,使项目效益最大化。另外可以大力推行项目内部承包制和模拟股份制试点,加快与劳务队形成互利共赢、风险共担的“命运共同体”,为助力项目创效开辟新路径。

项目经理强则创效水平高,管理团队精则项目管理实,劳务队伍优则工程建设顺,三者是实现项目高标准建设、企业高质量发展和打造“品质铁建”的重要因素。

中铁十二局四公司

方案定成本 预控出效益

本报西安8月7日讯(通讯员丁明明)在疫情防控常态化形势下,工程项目管理成本持续攀升,创效应从何抓起?日前,在中铁十二局四公司召开的经济分析梳理会上,刚开工不久的杭衢铁路项目部用一份报表给出了答案:临时设施建设费用压减20%、广告标语费用压减30%、日常开支减少过半……作为复工复产后率先上场的新项目,杭衢铁路项目部的“钱袋子”不仅没有被疫情拽开,还节约了成本,这得益于四公司全面建立的项目预控机制。

“疫情形势下工程项目部不仅要负担正常的花销,还要负担防疫物资、专职管理人员等防疫成本,这对多达70余个工程项目的四公司来说是一笔不小的开支。”该公司负责人介绍说,防疫成本倒逼他们必须把成本管理抓在初始阶段,以方案定成本、以预控挤效益成为降本增效的最佳选择。

该公司将新上项目作为“试验田”,率先推行工程上场方案和技术“双预控”管理。“上场伊始,公司就选派物资、设备、技术、经济和宣传等业务人员组建预控小组,对现场全面开展成本梳理,并分门别类建立成本预算体系。”杭衢铁路项目负责人介绍,结合项目管理实际,预控小组针对项目所有成本投入逐条逐项进行梳理,并提出优化解决思路,开展预案方案比选优化工作,强化方案在成本管控中的定向作用,把成本管控工作抓在前面。特别是施工便道和项目所属衢江制梁场的施工方案经过4次比选优化,累计降低成本达300余万元。

“广告用品投入也需要预控小组出方案,项目部提请公司业务部门和公司领导审批,然后才能按照规范走招标流程。”该公司企业文化部负责人介绍说,申报的广告费用需要经过审核一优化一降本一再优化一审批的严格流程,最大限度杜绝费用虚报问题,仅杭衢铁路项目部现场展板数量就缩减过半,经过竞标确定的广告展板单价较过去降低20%。

通过优化方案强化预控,中铁十二局四公司让项目管理的账算得更加精准,费用较预期大大降低,项目成本管理更加清晰明了。

西镇高速公路全线贯通

本报西安8月7日讯(通讯员冯玉平 李阳)近日,由中铁十八局承建的陕西省重点交通扶贫项目西乡至镇巴高速公路重点控制性工程——西乡隧道顺利贯通。至此,连接陕南革命老区的西镇高速公路全线贯通。

西镇高速公路全长49.5公里,设计为双向四车道,全线桥梁和隧道的比例为91.8%,属于典型的特殊复杂地形条件下的山区高速公路。西乡隧道横穿体积超过8.9万立方米的巨型溶洞群,洞内最大日涌水量达1.9万立方米,为我国西北地区罕见的公路高风险隧道。

为确保安全穿过溶洞,中铁十八局西镇高速公路项目部与建设、设计、监理等单位联合攻关,采用先砌堵墙填隔水,再进行路基回填的技术方案解决排水难题,安全打通了隧道。

目前,西镇高速公路建设已完成总工程量的94.9%,路面施工已陆续展开。

西镇高速公路建成通车后,对巩固秦巴山区脱贫成果,促进陕南经济社会发展具有重要意义。同时,陕南革命老区镇巴县将结束不通高速公路的历史,陕西省也将实现“县县通高速”的目标。

中国医学科学院肿瘤医院 住院综合楼落成启用

本报北京8月7日讯(记者杨钦然)近日,由中铁建设承建的中国医学科学院肿瘤医院住院综合楼正式落成启用。

中国医学科学院肿瘤医院住院综合楼是中央与国家机关重点工程、北京市重点工程,也是落实“六稳”“六保”,促进提升公共卫生服务水平的重要民生工程。作为国内引领、国际一流的标志性肿瘤专科医院,中国医学科学院肿瘤医院是推进国内癌症防治事业现代化建设的“国家队”和“排头兵”。住院综合楼的落成将为中国医学科学院肿瘤医院改善患者就医环境,提升医教研防水平提供设施保障。

中铁建设在建设过程中,主动优化施工方案,不断加大资源投入,面对楼体结构复杂、施工场地有限、周边环境敏感等难题,科学组织施工,提前2个月通过竣工验收。

张吉怀高铁进入 轨道施工阶段

本报怀化8月7日讯(通讯员史鹏 卜照坤)日前,由中铁十四局承建的张吉怀高铁9标段开始进行无砟轨道床施工,线上施工全面展开,“最美扶贫高铁”开通进入倒计时。

张吉怀高铁全长246.3公里,设计时速350公里,途经麻阳、凤凰、永顺等6个国家级贫困县和张家界、芙蓉古镇、凤凰古城等著名风景区及文化古城,因此又被称为“最美扶贫高铁”。全线设张家界西、芙蓉镇、古丈西、吉首东、凤凰、麻阳西、怀化南站7座车站。张吉怀高铁在张家界与黔张常铁路相连,在怀化与沪昆高铁等铁路相连,并入全国铁路网。

在中铁十四局施工的尧里河特大桥,百余名作业人员顶着烈日在桥面上正紧张有序施工。据施工现场负责人介绍,他们负责施工的标段地质复杂、桥隧占比高。建设者从隧道施工、混凝土浇筑等方面进行专项科技攻关,形成10余项技术成果。复工复产以来,他们克服各种不利因素,在保证安全质量的前提下,加快施工进度,保证了节点目标如期实现。

张吉怀高铁计划2021年建成通车。开通运营后,怀化到张家界将由3.5小时缩短至1小时,对改善沿线交通条件,助力精准扶贫,完善湖南快速铁路网架构,实现湖南区域均衡发展,促进经济发展具有重要意义。

龙蒲高速公路 第一长隧贯通

本报延边8月7日讯(记者张振宇 通讯员部帆)日前,由中铁十九局承建的龙蒲高速公路全线最长隧道——仙峰岭1号隧道顺利贯通,为今年年底全线通车打下坚实基础。

仙峰岭1号隧道是吉林省高速公路第二长隧,全长7500米,最大埋深450米,是全线重难点控制性工程。该隧道位于延边州国家重点公益林区深处,冬季多雪封山,夏季多雨阻路,交通运输难度较大。为保证工期,项目部采取加大投入、优化工序衔接等措施,加快施工进度。他们按照“先探测、严控水、强支护、勤量测、早衬砌”的原则组织施工,并制定安全包保责任制,逐级签订安全承包合同,管理人员全天候24小时跟班作业,记录工序循环时间,保证工序无缝衔接。此外,他们不断完善隧道应急预案,在隧道内设置直径不小于800毫米的应急救援管道,掌子面附近设应急工具包、应急救援包,由专职安全员负责定期更换。

据悉,龙蒲高速公路起点位于延吉市八道村,与琿春高速公路连接,终点位于敦化市大蒲柴河镇,为延边州通往长春市以及长白山、白山、通化、大连等方向开辟了快捷通道。今年年底建成通车后,将成为长吉图开发开放先导区的交通动脉,对促进当地经济发展具有重要意义。



8月5日,由中国铁建承建的徐州地铁2号线项目通过验收。该线路全长24.15公里,开通后将大大提升徐州交通的流动性、城市辐射力和新老城区的经济发展活力。图为地铁列车驶入徐州地铁2号线停车场。 钟咏峰 摄

南昌瑶湖智能制造科技园(一期)项目开园

本报南昌8月7日讯(记者伍振 通讯员曾海波 吴东)由中铁十八局建安公司承建的“南昌光谷”核心示范区系列工程之一的瑶湖智能制造科技园(一期)项目日前建成开园。

瑶湖智能制造科技园(一期)项目总建筑面积约27万平方米,涵盖2栋4层标准厂房、2栋实验大楼、3栋宿舍楼和2栋配套用房等,

一期项目总投资额约12亿元。该项目两个核心厂房的净化装修级别要求高,生产线间对空气洁净度、温度、湿度、光照度、噪声等也都有严格参数要求。

针对净化安装施工过程中特点、难点等,项目部科学组织、合理施工,围绕工程难点进行技术攻关。特别是复工复产以来,他们紧抓工期节点目标,持续加快生产建设,加大设备人员投入,4月至6月累计完成产值达1.9亿元,确保了开园任务顺利完成。

该项目建成后,将形成30条SMT生产线、60条组装线规模,成为全品类出货量约3600万台,全年产值约100亿元的智能终端产销基地,将为南昌高新区构建电子信息产业新业态,完善电子信息产业结构注入新的动力。

中国铁建大桥局五公司安徽区域项目

防汛“三到位” 施工不耽误

本报合肥8月7日讯(通讯员范文博)近日,安徽多地突降暴雨,防汛形势异常严峻。中国铁建大桥局五公司安徽区域项目立即启动防汛应急预案,确保思想到位、人员到位、措施到位,在保障平安度汛的同时,积极开展汛后生产恢复工作。

“现场值班人员要提高警惕,注意观测测河水水位,不间断进行安全风险排查,险情发生的第一时间立即预警。”7月27日,该公司引江济淮项目执行经理杜长生在现场指挥复产清理工作时,不停地叮嘱现场技术人员要尽快补足防汛物资,落实

防汛应急长效机制,确保防汛生产两手抓、两不误。

据杜长生介绍,从7月17日开始,合肥市肥西县连遭暴雨侵袭,派河水水位超越历史最高水位。该项目在派河水位预警后,第一时间成立了一支由50余名志愿者组成的抢险救援队,抽调运输车辆和设备16台(套),全力以赴参与险情救助、河堤加固工作。

安全度汛稳步推进,施工生产保障也不落后。该项目在险情退去后,立即组织现场清理恢复工作,清点损失、维修设备,并进一步做好汛情信息的搜集研判,做实

工组织、防汛物资储备,确保施工顺畅。

“我们现在仍然执行汛期日报制度,随时做好防汛抗洪准备。”在安徽黄山,该公司池黄铁路项目自7月5日汛情发生后,在积极健全汛情响应机制的同时,结合各工点施工环境,针对存在的防汛风险隐患和薄弱环节开展拉网式、地毯式再排查,并不断完善防汛方案,细化重点区域防控、设备维修保养等各项措施,将汛情对生产的影响降到最低。据悉,该项目目前已恢复正常施工,施工进度不断提升,3座隧道已相继进入施工。