

viewpoint of guomao

从这里
了解国贸物业
From Here
Learn About
Guomao Property

国贸视点

03
2019
总第三十九期



坚守

国贸人因坚守而美丽
源于心诚，初心不改
狂风暴雨下的顽强
骄阳炙烤下的坚韧



国贸物业
源于心诚·臻于完美



编委会

主任 王秋平
 副主任 陈国连 陈明勇 蒋建军
 编委 程建军 陈伟 郭维恒 梁冬青 梁莉
 游志华 罗先锋 邹彩军 陈嘉星 关旭明
 黄文佳 唐恒雷 彭力 肖日曙 张婷

编辑部

主编 王秋平
 执行主编 张婷
 文字编辑 张婷、肖日曙
 校对编辑 张婷、肖日曙
 美术编辑 张婷、黄润林

I.Point国贸视点

主办单位 深圳市国贸物业管理有限公司
 主管单位 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
 地址 深圳市罗湖区南湖路3005号国贸商业大厦5楼A-M
 电话 0755-25114254
 邮箱 zlfzb@itcpm.com
 印刷单位 深圳市雅丽彩印务科技有限公司
 印数 1500册/期
 发送对象 内部员工、行业协会、客户与供应商
 登记证号 (粤B)J019020052
 内部刊物 免费交流

03
2019

总第三十九期



坚守 Fold Fast 是一种美。

Stick to property owners honorable respect
 致敬坚守中的物业人

物业管理不是一个高科技行业,虽工作岗位很平凡,但物业人未因平凡而平凡。骄阳似火的夏日他们头顶烈日坚守岗位;惊心动魄的台风中他们奋力抵御;寒气逼人的冬天他们冒着寒气严守阵地.....他们跟其他一样,也是别人的儿女、父母、妻子、丈夫;他们也有自己需要陪伴与照顾的人;他们也想陪伴在家人的左右,与家人共享天伦之乐,但为了坚守客户拜托的那份责任,只能忍痛舍小家为大家。

1985年国贸物业伴随着国贸大厦的建成而应运而生。34年如一日初心不改,牢记“为客户创造价值、为员工创造明天、为社会创造财富”使命。

1993年9月26日,国贸大厦在深圳基础设施尚不完备的情况下,遇强台暴的袭击,罗湖全区瞬间一片汪洋,此时国贸物业全体员工依然坚守岗位,顽强抵御台风暴雨。因为有了他们无畏的坚守,国贸大厦的设备才得以正常运行,当日夜幕降临时,罗湖全区唯有国贸大厦灯火通明。

国贸物业的发展壮大,离不开对“**敢闯、敢干、敢为人先的开拓精神**”的坚守。公司早期的重庆、山东公司能有今天的规模,靠的就是那份坚守。

笔者有幸见证了重庆、山东两地开拓者曾祥荣、李东风总所付出的艰辛,他们远离自己深圳的家,无暇照顾妻儿与老父母。从最初的市场拓展到后期的公司经营,一干就是十余年。他们无私的坚守,使国贸物业走在了行业市场化的前列。

如今在他们的感召下,坚守精神深入国贸物业人之心。最后愿大家携手共创国贸美好明天。顺祝大家身体健康、万事如意。

陈国连



目录

CONTENTS

» 佳音捷报

- 06 势如破竹,市场惊鸿
- 09 标准守护至建设的逆袭
- 10 医院后勤智慧大脑来了
- 10 有它我们更近了
- 11 被认可实力的彰显
- 11 小地方大引力

» 甘露法雨

- 22 整合之法,强大之道
- 26 回顾足迹,仰望星空

» 流光掠影

- 40 小业主的风采
- 42 丝蕴曼舞
- 44 国贸,我的新起点

» 纸墨论剑

- 14 国贸物业十二时辰
- 18 坚守的背后

» 红船矢志

- 30 守初心,担使命
- 32 深物业集团党委书记·董事长刘声向莅临我司调研并讲党课
- 34 不忘初心,牢记使命——继往开来
- 35 公司党委书记王秋平讲党课——“不忘初心、牢记使命”
- 36 不忘初心,牢记使命——推动老旧小区物业服务提升



佳音捷报

7.15

7.23

8.15

9.22

9.08

8.09

8.20

9.12



8.11

8.23

8.24

势如破竹，市场惊鸿



山东深国贸中标 山东社会科学院项目

文/图 山东深国贸发展部 李逢刚



山东深国贸
2019年08月11日

2019年8月11日，我司参与了山东社会科学院物业服务竞标项目，也是第一次通过网上商城竞标的项目，通过与6家参与竞标的单位激烈角逐，最终成功中标。

山东社会科学院是中共山东省委和山东省人民政府直属的综合性社会科学研究机构，建筑面积约26000平方米，是山东省文化研究基地。



山东深国贸再次中标 济南软件研究院项目

文/图 山东深国贸物业企划部 魏希凡

山东深国贸
2019年08月19日

本项目是公司目前服务多年的老项目，自接到招标文件之日起，公司上下高度重视，结合项目的服务需求，制定了一套符合项目服务需求方案。凭借国贸物业多年的优质服务，服务方案得到了评标专家和甲方的充分肯定，公司在激烈的投标竞争中脱颖而出，拔得头筹，成功中标本项目

中国联合网络通信有限公司济南软件研究院成立于2014年，是中国联通集团总部提升自主研发能力的重要战略规划，主要承担中国联通集团的内部业务支撑系统、管理支撑系统、大数据、互联网软件研发任务，以及前瞻性技术研究与应用。



山东深国贸中标 高新区公租房项目

文/图 山东深国贸物业企划部 魏希凡

山东深国贸
2019年08月20日

2019年8月20日，公司参与了济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局公租房运营管理及物业服务一体化服务竞标项目，此次共有5家单位参与竞标，通过激烈角逐，最终公司成功

中标。本项目由沁园新居、孙村南区、港源新居和中铁汉峪四个公租房小区组成，总面积近20万平方米。主要服务内容为租赁管理、物业服务、维修养护等工作。



山东深国贸中标 山东省税务局项目

文/图 山东国贸物业常务副总 王昊



山东深国贸
2019年08月23日

8月23日，随着服务合同的签订，我司中标国家税务总局山东省税务局物业服务项目终于落下帷幕。这一项目的中标，不仅意味着公司保住了省税务局济大路办公区及舜耕路办公区两个在管项目，更意味着在此基础上又夺得了省税务局英雄山路办公区的物业服务管理权。

国家税务总局山东省税务局由原山东省国家税务局、山东省地方税务局合并组建，于2018年6月15日正式挂牌。国家税务总局山东省税务局主要职责，负责贯彻党的路线、方针、政策，加强党的全面领导；负责贯彻、执行税收、社会保险费和有关非税收入的法律、法规、规章和规范性文件，落实国家规定和税收优惠政策等。



山东深国贸中标 山东社会科学院项目

■ 文/图 山东深国贸发展部 李连刚



📍 山东深国贸
📅 2019年08月24日

8月24日，公司参与了兴业银行济南分行保洁服务竞标项目，共有4家单位参与竞标，通过激烈角逐，最终公司成功中标。

兴业银行在市区有13个支行及20个社区银行，公司已为兴业银行服务八年，此次再次成功中标，

是业主对公司工作充分认可的高度体现。今后，公司将在保持此前服务的基础上，锐意进取、开拓创新，不断提高服务品质，为业主及储户提供更加优质的业务办理环境。



国贸物业杭州分公司 中标畅唐网络项目

■ 文/图 国贸物业杭州分公司市场部 张阳



📍 国贸物业杭州分公司
📅 2019年09月26日

经过与万科、特发、南都、绿城、滨江五个竞争对手长达两个多月的激烈角逐，国贸物业杭州分公司终不负众望，于2019年9月26日，成功中标畅唐网络物业服务项目，又向公司打造世界级综合服务运营商的战略目标靠近了一步。

此次中标项目包括了畅唐网络滨江区白马湖游戏产业化基地总部项目、滨江区万伦科技园8号楼项目，总服务面积达5.83万平方米，包含安全、保洁、工程、综合服务模块。



国贸物业杭州分公司 中标巨人网络项目

■ 文/图 国贸物业杭州分公司市场部 张阳




📍 国贸物业杭州分公司
📅 2019年09月16日

2019年9月16日，国贸物业杭州分公司成功中标巨人网络物业服务项目。此次中标项目包括了巨人网络松江新城总部园区项目、宜山路普天信息产业园项目、桂林路写字楼项目，总服务面积为32.35万平方米，服务内容主要为FM内容。此次能顺利接管巨人网络标杆性项目，说明市场客户对国贸物业

的综合设施管理水平和科技园区管理实力的认可度较高，进一步助力我司在上海的发展。

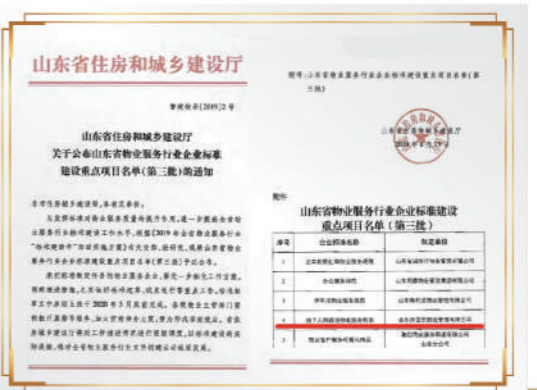
上海巨人网络科技有限公司（Giant Interactive Group Inc.），成立于2004年11月18日，为A股上市公司，股票代码002558.SZ，定位为一家综合性互联网企业。

标准守护至建设的逆袭



山东深国贸入选山东省 物业服务行业企业标准 建设重点项目

■ 文/图 山东深国贸物业企划部 魏希凡



📍 山东深国贸
📅 2019年08月15日

近日我司关于《地下人防商场物业服务规范》的标准成功入围《山东省住房和城乡建设厅关于公布山东省物业服务行业企业标准建设重点项目名单》。

作为济南市唯一的省、市人防工程物业服务供应商，我司自接管上述项目之日起，结合人防工程

在消防、防汛、防暴等方面的特殊要求，不断总结经验，摸索出一套完整的人防商场物业服务规范。在我司人防项目部全体员工的共同努力下，多次成功迎接国务院、省、市、区各级领导单位的安全检查工作，服务至今，人防项目从未发生过一起重大安全事故，受到各级领导及业主、顾客的广泛好评。

医院后勤智慧大脑来了



山东胸科医院后勤智慧管理系统建设成功启动

■ 文/图 山东深国贸物业企划部 魏希凡



山东深国贸
2019年07月23日

2019年7月23日，我司医院后勤智慧管理系统建设启动会在山东胸科医院顺利召开。

会上国贸物业山东分公司总经理陈伟表示，希望智能化软件尽快落地实施，助力院方改善就医环境。随后北京华勤创新软件公司、山东胸科医院巩院长均表示将给予我们最大的支持，并鼎力协助完成建。

随后北京华勤创新软件公司、山东胸科医院巩院长均表示将给予我们最大的支持，并鼎力协助完成建。

最后山东分公司与北京华勤签署了合作协议，并双方均表示将共同推进医院后勤智慧管理平台最终的落地建设。

有它我们更近了



智能会议系统开启会议新模式

■ 文/图 深圳国贸物业智能运营部 刘云飞



深圳国贸物业
2019年08月31日

2019年8月13日，公司智能会议平板系统正式上线。为确保系统快速投入使用，同日智能运营部在公司总部组织开展了智能会议平板系统操作演示培训工作。

该统一是一套具备多方会议互动协作、多终端自

由无线投屏、手写汇报、扫码分享等功能的高智能化会议系统。

智能会议平板系统的落地启用，标志着国贸物业智能信息化建设进一步得到了提高与完善。

被认可是实力的彰显



河北深保发展公司领导莅临国贸杭分考察调研

■ 文/图 国贸物业杭州分公司市场部 张阳



国贸物业杭州分公司
2019年08月09日

2019年8月9日，河北深保投资发展有限公司董事长黄海忠、总经理王两群、副总经理鞠伟等一行9人在国贸物业杭州分公司（以下简称：国贸杭分）总经理蒋建军、副总经理关旭明以及办公室主任王时菁的陪同下，参观考察国贸杭分阿里巴巴西溪园区项目，并与杭分管理人员进行了亲切座谈。

在国贸杭分领导的陪同下，黄海忠董事长一行对阿里巴巴西溪园区进行参观，并向黄海忠董事长一行介绍了杭分“综合后勤”、“空间资产”等业务。黄海忠董事长一行表示此次考察获益匪浅，对国贸杭分的给予了高度的认可。

小地方大引力



我司人保办公楼项目部圆满完成省领导一行视察接待任务

■ 文/图 山东深国贸物业企划部 魏希凡



山东深国贸
2019年07月15日

7月15日上午，我司协同人保山东公司领导接待了山东省副省长、省政府党组成员刘强，山东省人民政府副秘书长卢杰，山东省地方金融局副局长王继东，山东银保监局副局长赵东生等省领导一行到中国人民

产保险有限公司山东公司办公楼视察工作。

本次接待深受视察领导们的认可，彰显了我司超高的职业素养，过硬的专业技能及深厚的软服务实力。

紙聖行劍



国贸物业

GUO MAO PROPERTY 12 HOUR

十二时辰

◎ 图/文 国贸物业重庆分公司西永微电园项目部 凌寒

在国贸物业人的十二时辰里
从黎明开始书写
直到深夜还在勾勒默默无闻的故事
不知何时起，不知何时止



卯
05:00-07:00
時

天刚蒙蒙亮,物业人
已迎着清晨第一缕阳光
为小区环境注入新生机和活力



巳
09:00-11:00
時

毒辣的阳光,滚烫的路面
不到正午,天气已热得让人汗流浹背
现场的人员依旧坚守岗位

午
11:00-13:00
時

滴答滴答.....随着时间的推移
室外温度毫无意外地热出了新的高度
这些朴实而又坚韧的一线员工值得尊敬



未
13:00-15:00
時

烈日当头,烟火气正盛
不让烦恼扰乱小区任何角落
家事国事,事事关心
24小时接收业主诉求并快速响应



辰
07:00-09:00
時

迎着晨光,小区从沉睡中“苏醒”
物业人元气满满地开启新的奋斗
面对繁琐、日复一日的工作从未退缩、从未抱怨
而是精神饱满地为每位业主提供优质贴心服务



申時 15:00-17:00

炎炎夏日
对房间进行安全检查
保障小区业主生命财产安全



酉時 17:00-19:00

下班高峰期来临,
为业主送上清甜爽口的西瓜
送上沁人心脾的关怀



亥時 21:00-23:00

瓢泼大雨, 蒸煮加温
紧急维修电箱, 保障业主
度过用电高峰期不怕苦, 不怕累

子時 23:00-01:00

夜阑人静, 温柔的让人卸下防备
我们的秩序维护员都默默坚守着
是不折不扣的小区安全“守夜人”



丑時 01:00-03:00

城市万籁俱寂, 人们已进入梦乡
然而, 有时黑暗中也会闪现猝不及防的亮光
虽是“黑着眼睛熬夜”却时刻打起十二分精神
在漫漫长夜里, 守护最甜美的梦



寅時 01:00-03:00

夜与日的交替之际
这正是人们熟睡的时候
此时物业的秩序员正在进行夜间巡逻
一夜如此, 一年亦是如此



时时为您在线
国贸物业的十二时辰
服务不停歇, 守护不断档

戌時 19:00-21:00

夜幕降临, 多数业主也回到家中
秩序维护员们正在梳理今天的工作
工作看似简单, 却要注意细节
才能更好地提升服务品质





◎ 文 / 国贸物业呼伦贝尔分公司政务综合楼项目保洁部 徐晓莉

十年，我们同呼吸共命运

十年，人生最宝贵时间、青春最靓丽的年华，每个人都无私奉献于国贸，十年间我们也结下了深厚的兄弟姐妹情！

十年，我们各部门有福同享、有难同当，汇聚了全体员工强大的凝聚力和战斗力！

十年，我们保洁员与其他各部门的员工一样默默无闻的奉献在各自的工作岗位，为物业无私的在付出，虽然天天都是汗流浹背，但我们既然选择，就无怨无悔！

请领导们放心，我们会继续努力，再创佳绩！

十年，我们患难与共，从领导到员工，历经多少风雨，同呼吸共进退！

荡气回肠的故事不断涌现，才成就了呼伦贝尔国贸硕果累累的十年！

忆往昔、看今朝、展未来.....

有公司上下同舟共济，每一位员工都信心百倍，对未来充满期待。让我们手挽手、肩并肩一起迎接新的十年！

祝愿国贸物业在呼伦贝尔枝繁叶茂！祝愿国贸物业未来的十年更加灿烂辉煌！



◎ 文/图 国贸杭分西溪项目安全管理部 马强

人生犹如百味瓶，酸甜苦辣咸五味俱全
每个人都有一段多彩的生活，也都有属于自己的故事，让我来一一讲给你听。

夏天，是火灾的高发季节，为了更好的预防和处置火灾，国贸安全部领导组织了消防技能培训，作为一名安全员，我想这应是我们必备的技能。

日日夜夜的训练，使他们最后以7秒的成绩获得甲方和领导的好评。

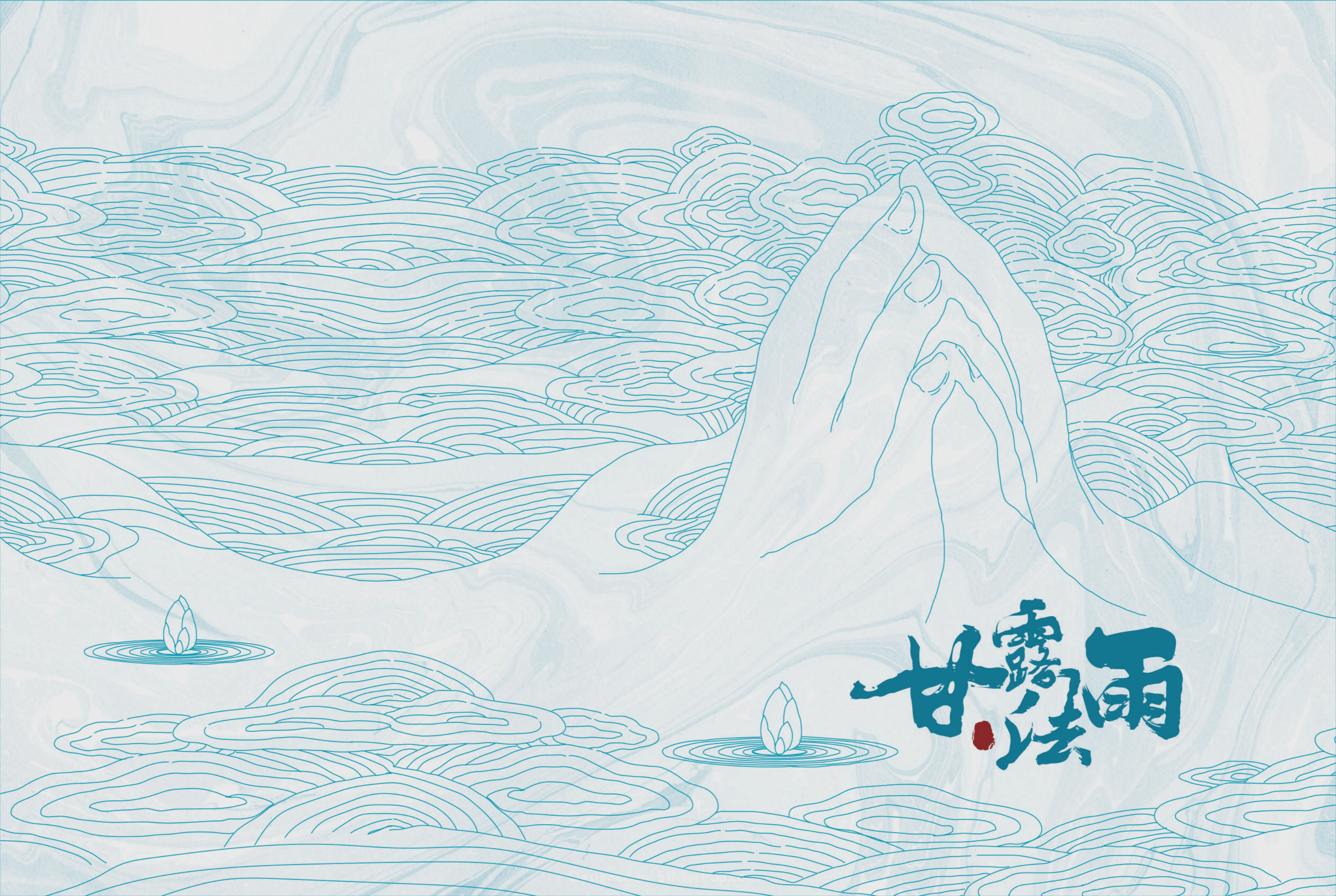
他们训练的间隙，在抖音平台录制了一段小视频，浏览量破千万，网友和领导的肯定使他们的动力更加强健。

七月的高温，在知了不停地聒噪下，迎来了2019年上半年消防演习，由于平常训练有素，安全队员们最终以3分48秒疏散2500人的成绩，终结本次演习。

集合时看到一个个被汗水浸湿的背影和挺拔身姿填满了我整个夏天的回忆，安稳的背后总是有那么一群人默默的坚守着。

8月9日夜间收悉“利奇马”即将在浙江沿海登陆，各楼层又一次的出现了他们的身影，面对狂风暴雨他们在室内外不停的穿梭，不停的忙碌毫不畏惧、顽强抵御。

他们的故事远远不仅如此，在平凡中坚守的不平凡之处永远的让人感动，正是这群国贸人地砥砺前行，默默坚守，才有园区这般美好。



甘露雨
法

浅谈物业企业 并购及做大做强

整合之法，强大之道

◎ 文 / 深圳国贸物业战略发展部 肖日曙



截至2017年底，我国物业管理行业已发展成一个6000亿级的大市场，且随着每年房地产市场竣工面积的稳定增长，物业服务渗透率逐步提升，物业服务需求愈加强劲，种种数据显示物业管理行业正处于产业蓬勃发展的成长期，行业巨头正在涌现，多强并进，发展势头迅猛，资金大量涌入助推行业集中度提升，并购整合加速，马太效应显现。

购整合是企业快速规模化发展的重要途径，也是一个热门话题。那么对于企业来说并购的动因有哪些？如何掌握并购的机会与节奏？并购后需注意哪些关键问题？如何通过并购将企业做大做强……，是一个重要课题。

企业并购的最终目的是谋求竞争优势，实现利益最大化，往细里说除了可以发挥生产、经营以及财务等方面的

减少企业发展风险，打破进入壁垒，实现企业多样化经营，扩大控制市场的能力。并购可打破企业进入新领域时遇到的经验、技术、资金等各种壁垒，利用目标企业拥有的人才、占有的市场、资金来源等渠道等，结合自身的优势，降低企业进入新领域的风险和成本，减少竞争对手，扩大规模，提高企业的市场控制力。

有效配置资源和调整产业结构。并购后通过对资金、技术、信息、劳务等要素的最佳组合，选择更适合的发展经营模式，使企业的资源利用率最大化，效率最优化，从而获得新生。

管理者为展现自身的能力与技能，满足自身的动机，仅仅为做大，盲目追求企业扩张。

防止被其它企业收购而先发制人，率先并购其它企业，规避马太效应，保住自己的地位。

企业并购重组的浪潮是全球化发展的产物，为此国内企业为扩大规模，占有更多的市场空间，纷纷走上了重组并购之途。因物业行业的并购起步较晚，近几年行业资本市场比较活跃，但是成功率到底有多高，时下还难以评判，有待考究与观察。

具有关数据显示，我国大部分的并购企业，在完成并购后昙花一现，以失败告终。那么企业并购后失败的原因是什么呢？

很多企业合并后，由于不同的管理风格和文化带来的冲突未解决好，导致原有的优秀人才流失，直接影响到企

业以后的运转效率。

大多数企业领导人只求扩大企业的规模，无限制的开拓市场，不顾企业的承受力。由于扩张过快，企业管理与能力无法跟上，导致经营不善，出现亏损，品质低劣，影响品牌，最终拖垮企业。

合并后的企业人员之间存在沟通障碍、内耗大、效率低，管理上的漏洞增加，管理成本增多，导致各种隐性成本积聚，企业成本剧增，效益难以提升。

大企业不一定是最强的，也不一定是最好的企业。因此，做大不是我们的目的，只是阶段性的需求，做强才是目的，才是我们的生存之本，在做强的基础上做大，才是大企业的出路。那么物业企业如何才能做大做强呢？



企业合并只是起点,文化整合才是关键

多个不同企业合并,必然带来文化上的差异。因此,并购后尽快进化企业DNA,寻求价值观与文化的多元性,做文化融合是关键。可通过以下几方面着手:

首先,在思想上对被兼并企业的文化要有认同感,保留对方企业的优势文化。

其次,要加强沟通,使各级员工尽快融入新组织,形成归属感和认同感。在文化整合过程中应收集、倾听、尊重员工的意见,以减少企业文化整合执行的难度。

再次,安排好原企业的中高层管理者,中高层领导的安置工作是新公司的重大事情,也是公司经营成败的重要砝码,领导层思想高度融合,会使企业的兼并达到最大的收益,减少摩擦和内耗。

再其次,制定有效的文化整合计划。在并购后,公司应为整合的组织提供足够的资源与支持,尊重对方的业务行为,并对目标企业文化做详细分析后,着手研究双方文化,找出差异,取其精华,有效融合,克服双方文化冲突。

最后,建立优势公司与目标企业关键人物组成的协调小组,通过小组协调双方公司功能和文化之间的冲突,逐步推行优势公司的经营理念和管理模式。

在行业新需求、新趋势、新机遇、新格局中通过传统物业与信息技术的深度融合解决人员密集型的老问题

借助现有高科技、互联网企业优势与成果打造一个便捷、高效、实用、灵活的模块化、插件化综合性数字化管理平台。一方面,借助平台实现战略管理、决策支持管理、财务管理、全面预算管理、业务管理、资产管理、人力资源管理、客户关系管理、知识管理、



协同办公、商业智能、安全生产、智慧党建等管理工作,加快物业服务升级的步伐。另一方面,将人员、车辆、楼宇、事件、应急、设备、运营等问题统一在平台上实现,突破传统管理模式,实现管理便捷化、可视化、移动化。充分运用信息技术手段建立内部控制实施的约束机制,对发展战略、业务运营、市场活动、资金活动、社会责任、资产管理、业务外包、服务购买、合同管理等重要领域实施全面风险管理。确保经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率,促进战略目标达成。

深化组织机构治理

依托强大的信息化管理平台,将管理机构平台化,并由管控型向赋能型转变,以战略牵引、风险管控、资源配置、能力培育为主。具体负责战略管理、品牌文化、审计监察、投资管理工作,并兼具本体共享、财务共享、信息共享、技术共享以及其他日常管

理职能,逐步形成三级管控模式。

打造内驱动力系统 激活个体、盘活组织

构建生态化人才经营体系。由人力资源部组织制定人才确定的标准、管理基础标准、人才规划及管理体现,实现通过指标系统检验人才管理的效果与效益,最大限度的挖掘人才潜力,通过实现组织价值来实现人才的个人价值。

坚决贯彻中央《关于深化国有企业改革的指导意见》的精神,不断优化公司考核制度,重点考核经营业绩、服务质量和营运效率;加强对促进物业板块转型发展以及完成特殊任务的考核。

加强考核结果的应用,切实执行考核结果与员工薪酬、职位晋升、岗位调整、技能培训等挂钩。推行经理层任期制和契约化管理,按照“市场化选聘、契约化管理、差异化(地区差异)薪酬、市场化退出”的原则,加快建立职业经理人制度。

健全市场化收入分配机制,探索股权、期权、增量分享、增值奖励、项目收益分享等长效激励举措,合理拉开内部收入分配差距,激励员工持续发展的动力。

以人为本,关注健康。通过打造舒适健康的人居办公环境,让员工切身体会健康舒适的办公环境与普通环境的差别,增强员工的归属感与自豪感。

强化卓越中心能力建设

通过卓越中心的核心能力,使物业管理团队服务能力从客户的跟随者向引领者转变。协助客户行政将更多的职能转移至物业公司,从琐碎的具体实际操作层的事情中解放出来,以便空出更多的时间思考:如何提升品质与客户满意度,如何提升运营效益等策略性、方向性的问题,助力客户聚焦主营业务和战略目标,创造更大的企业价值,最大限度的增强客户粘性。

力行成本领先战略

企业并购,达到一定规模大、项目数后,可以通过整体统筹达到收支平衡;可以使劳动分工的专业化水平提高,提高劳动生产率使收益递增;可以采用更加专业化的服务技术来提高单位投入的产出率;并且大规模的采购,能降低采购费用和管理等费用,从而形成规模经济。

理性并购 把握市场机会与并购节奏

企业并购是一项复杂的工程,涉及多方利益,如果进行得当,则可为企业带来巨大益处,增强企业核心竞争力,但并购本身就是一把双刃剑,风险与收益成正比是一个不变的法则,并购不当将给企业造成难以预测的损失。因此并购应讲究市场机会,不应盲目并购。海尔并购时机标准值得我们借鉴,即“企业处于亏损状态,但企业的技术、人才素质均优良,只是管理不善”,海尔人称之为“吃休克鱼”。

同时对并购节奏的控制也非常重要。对有合作基础、系统不复杂的企业,充分尽调之后,可一次性并购。对无合作基础、体量较大、系统复杂的企业,可实行渐进式并购。海尔集团收购日本三洋电机就是采用“渐进”式并购,共分三次收购三洋家电业务。第一次收购了三洋在日本的电冰箱研发业务;第二次收购了三洋在泰国的电冰箱生产工厂;第三次收购了三洋在日本、东南亚的白色家电业务。



回顾足迹，仰望星空

——2019年上半年工作总结会

◎ 文/图 山东深国贸物业 魏希凡

为了全面总结公司上半年工作情况，及时发现并整改存在的问题，部署下半年各项工作，我司于7月27日组织主管级（含）以上人员及大学堂学员共150余人在山东省联通培训中心召开2019年上半年工作总结会。

山东深国贸物业党支部书记、总经理陈伟带领与会人员一起回顾了上半年各项工作开展情况。2019年上半年，我司在对外拓展经营以及内部管控方面均取得一定的成绩，但同时也存在着一定的问题，在下半年的工作中，我们将重点抓好党建、安全、标准化等方面工作。陈总最后勉励大家“不忘初心，方得始终”。初心，是可贵的，是必须坚守的！公司自2016年启动“标准化”建设以来，取得了一定的成效，但路途还很遥远……这是一个不断完备，自我修正的过程。企业的每一位员工都彼此负有责任，这就像互相咬合的齿轮，紧密连接在一起，形成有机整体；环环相扣，相互支持、依托、监督、促进，才能产生合力，达到力出一孔，利出一孔，无坚不摧的效果！

路漫漫其修远兮；吾将上下而求索！在坚守初心的道路上，我们一直在努力前行……

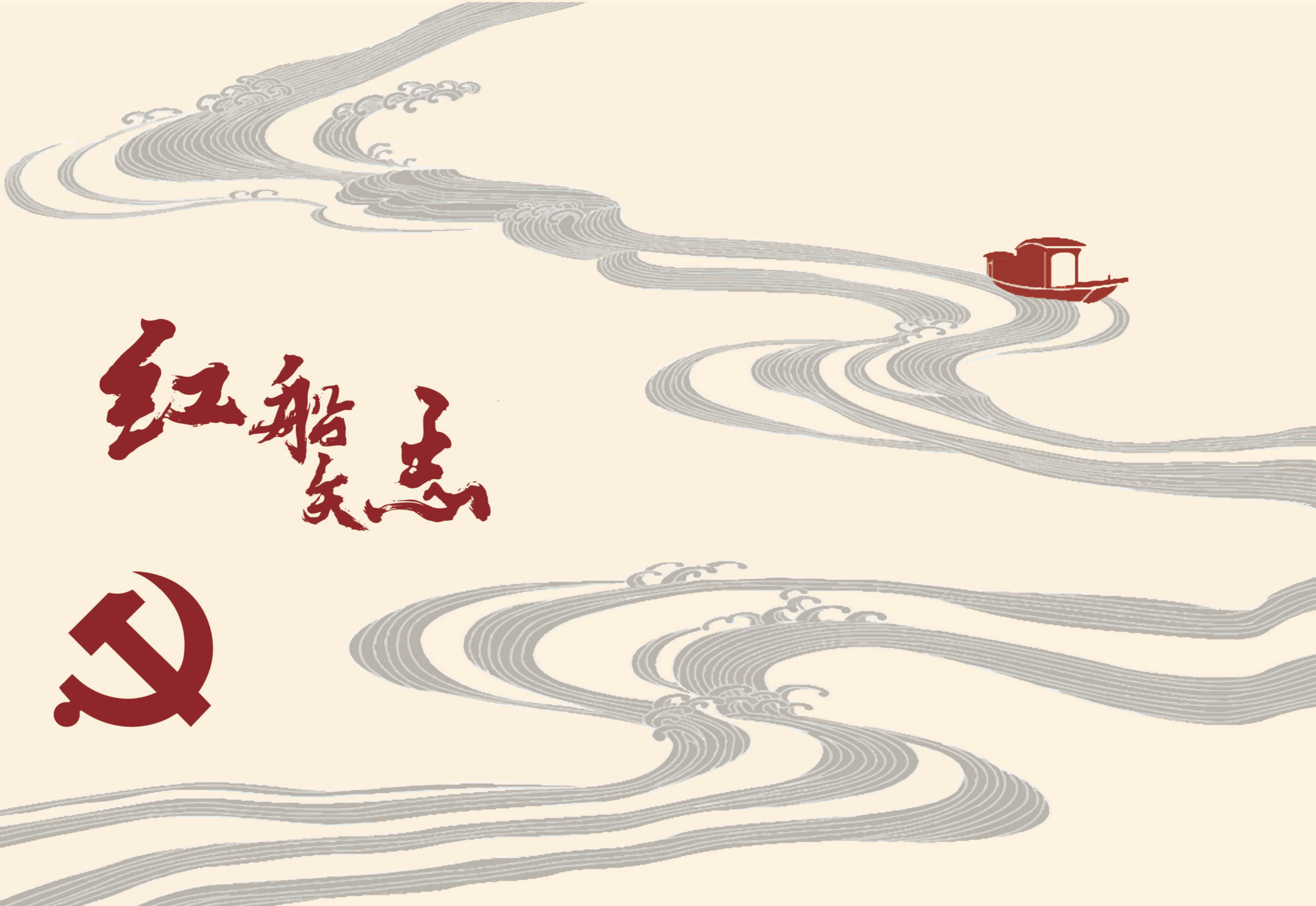
我司常务副总经理王龔向与会人员做了主题为“加强党课学习，创建党建品牌，打造活力企业”的演讲。王总介绍了党的“十九大”召开的历史意义、主要内容及取得的成

就，并对“学习强国”app的注册及使用进行了培训。

此次会议，我司特别邀请了济南市第三人民医院急诊科高霞主任做了关于急救常识方面的培训。高主任从专业出发，对经常遇到的中暑、骨折、晕厥、窒息等突发情况的应对措施进行了详细讲解，并通过假人模拟让员工们体验了“心肺复苏”的操作要点，参会人员认真记录，积极参与，反响强烈。

会议召开前夕，为了感谢员工们半年来的辛苦付出，同时为了丰富员工的文化生活，体现公司“快乐工作，健康生活”的文化理念，我司特意组织主管级、经理助理级人员及大学堂学员观看了影片《银河补习班》，公司领导现场派发了答谢红包，影片讲述的父子之间的情感以及坚决不放弃的信念深深地感染了每位观众。

此次年中总结大会的圆满召开，让我们在分享成功硕果的同时，也发现了存在的不足之处，更明确了未来前进的方向。在本次会议精神指导下，在公司领导的正确带领下，全体国贸人有信心、有决心完成全年既定发展目标！

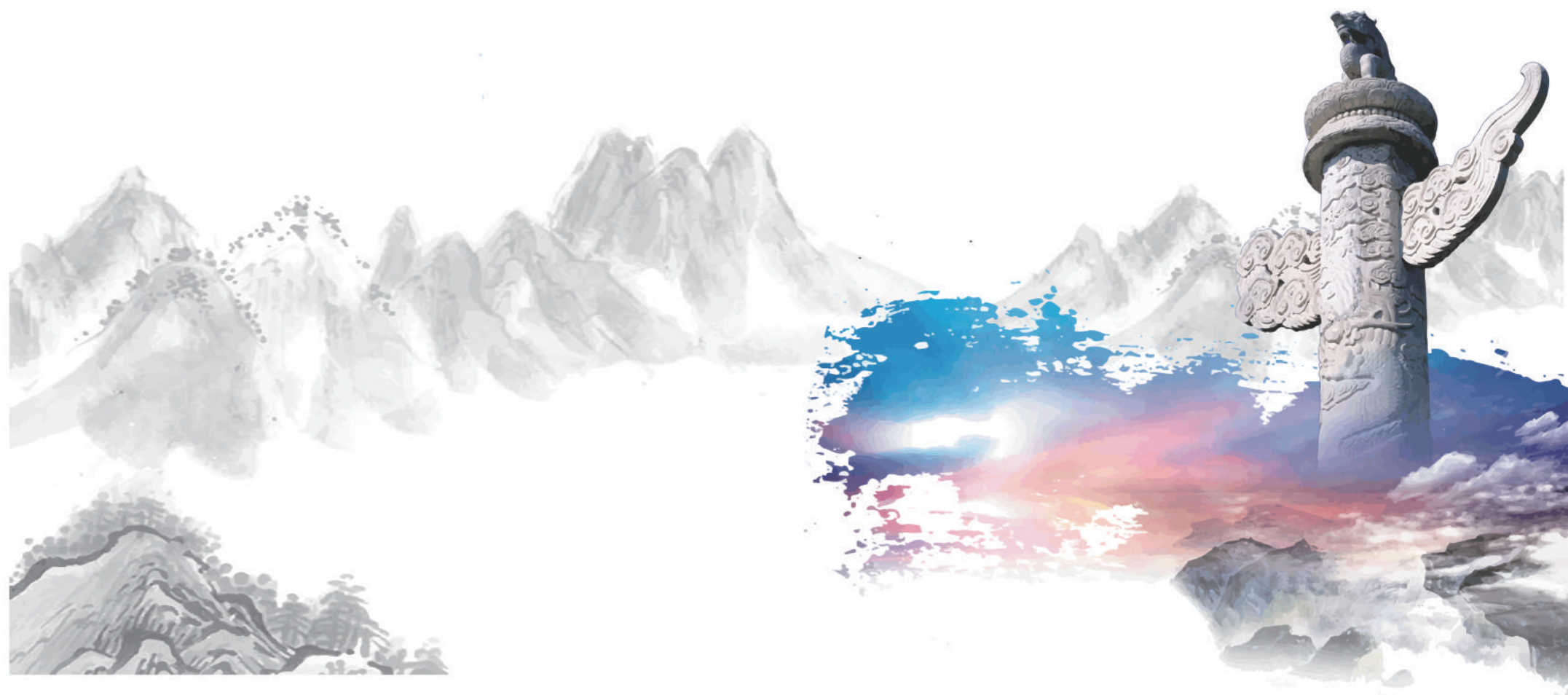


红船志



守初心 担使命

◎ 文 / 深圳国贸物业行政事务部 梁莉



两年前,习近平总书记在中共第十九次全国代表大会上提到:中国共产党人的初心和使命,就是为中国人民谋幸福,为中华民族谋复兴。所谓不忘初心,是对理想信念的坚持坚守,是走得再远也不忘记来时的路;自1921年中国共产党在嘉兴南湖红船的诞生之日起,历经近百年的发展,与无数险阻,共产党人始终坚持把人民放在首位,不忘初心的精神是激励无数共产党人不断前进的原动力。所谓牢记使命,是对初心精神的继承发展,是走得再成功也不忘记当初为何而出发;正是凭借着继承初心的精神,共产党人牢记使命,不惧挑战,始终朝着实现中华民族伟大复兴的宏伟目标奋勇前进。

作为物业管理服务行业中的一员,深切地从公司发展和身边同事的身上感受到这种精神与信念。“源于心诚,臻于完美”的服务宗旨,是多年来国贸物业人不懈的追求,看似简短的八个字,背后蕴含的却是国贸物业人无数个日夜的艰苦奋斗与无私奉献。

去年9月13日至17日,超强台风“山竹”影响深圳。面对这场近30多年来对深圳影响最强的台风,国贸物业人员严阵以待,提前成立防台风小组及防台预案,工作人员值班值守连续奋战,为了业主的财产和人身安全,默默在这场没有硝烟的城市安全保卫战中贡献着自己的力量:公司主要领导坐镇一线指挥,为防御决策做出有力支撑;所有在管项目做好排水井清理、发电机房检查、楼栋天面检查、水泵房检查、通知业主等一系列防备排查工作,数千件应急物资提前到位,全方位保障小区各项设备设施稳定运作;防汛抢险队伍随时待命,通宵坚守,排查安全隐患,做到“召之即来,来之能战”,确保哪里有需要哪里就有国贸物业人。肆虐的台风过后,留下的是满目苍夷,国贸物业人马不停蹄又投入到后期清理工作,看着他们忙碌的身影不仅是对“业主的需要,就是我们不懈的追求”这句话最好的诠释和体现,更是国贸物业人对初心和使命的铭记与坚守!

时代在发展,人类在进步,伴随着中国社会前进的脚

步以及风起云涌的数字化时代,随之而来的是对传统物业服务的冲击和挑战。在国企改革浪潮和信息技术与传统物业深度融合的大背景下,物业服务工作面临着各种新的机遇与挑战。如何做到时刻牢记初心与使命,更好的构建企业核心竞争力,是每一个国贸物业人都在深刻思考的问题。

公司从1984年开始着手管理国内第一座超高层建筑“国贸大厦”开始,到1996年在行业内最早开始进行标准化管理,1997年第一家走出深圳到内地拓展市场的物业管理公司,1998年荣获中华全国总工会“五一劳动奖状”的唯一物业管理企业,2009年荣获深圳“中国国际物业管理品牌企业”的唯一物业管理企业,2015年荣获阿里巴巴“最佳供应商”,连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”,以及荣获各类国家及地方资质荣誉百余项,各项目点资质荣誉百余项.....几十年来,国贸物业人凭借自身实力,怀揣着奋斗新时代的信心和决

心,不畏困难,创业奉献,不断提升内部管理,优化专业服务。未来将在集团公司的支持下,提质增效,夯实根基,贯彻落实5+1管控原则,“1”即深圳本部核心管控能力建设,“5”即一个品牌(全国使用国贸物管品牌形象)、一个平台(一个互联网管控平台发号施令)、一套标准(一套业务标准体系)、一张网(一张财务风险控制网),最终实现全国一盘棋的目标。

回望过去的艰苦岁月,展望未来的风云变幻,唯有不忘初心,方能在新形势下脚踏实地谋发展;唯有牢记使命,方能在新时代中改革创新出佳绩。不忘为民初心,牢记服务使命,国贸物业人,一直在路上!

深物业集团党委书记·董事长刘声向

莅临我司调研并讲党课

文 / 深圳国贸物业行政事务部 梁莉 图 / 深圳国贸物业行政事务部 梁冬青



为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，落实“不忘初心、牢记使命”主题教育相关工作安排，8月1日上午，深物业集团党委书记、董事长刘声向带领集团副总经理张戈坚、党办副主任肖志龙和管理部黄华璐一行四人，在公司党委书记、总经理王秋平等陪同下莅临我司调研，并给全体党员和中层以上干部上了“不忘客户初心、牢记服务使命”主题党课。

首先，一行人冒雨前往我司机电公司和天阙电梯公司所在地，听取了公司负责人的有关汇报，深物业集团党委书记、董事长刘声向听取汇报后，对两个专业公司目前实际工作情况，提出了发挥专业公司优势，进一步拓展业务、扩大市场占有率等相关工作提出了建设性的建议和意见。

随后他们马不停蹄返回公司总部，刘董以当前全党开展的“不忘初心、牢记使命”主题教育为背景，结合物业行业的特点，以《不忘客户初心，牢记服务使命》为题，给全体党员和中层以上干部上了一堂意义深刻的主题党课。

刘声向指出：习近平总书记在中共第十九次全国代表大会上提到——中国共产党人的初心和使命，就是为中国人民谋幸福，为中华民族谋复兴。具体到我们集团的初心就是为员工谋幸福、为股东谋利益、为社会创造财富。国贸物业作为集团战略布局的重要组成部分，服务行业的初心就是为顾客创造价值。

如何做到以客户为中心，为客户创造价值？一是要精准识别我们物业服务的对象，只有分层次区分好服务对

象，才能更好地为客户提供便捷的服务，为他们创造舒适的环境；二是在精准识别服务对象的基础上，要把客户放在优先位置上，积极响应客户的诉求，投入一定的资金，要有社会责任感；三是为客户提供诸如孩子托管、老人居家以及其他系列增值服务，这是将来物业行业竞争的致胜法宝。

最后刘书记指出：物业服务是微利行业、员工薪酬低、客户要求高、行业竞争激烈；国贸物业属于深物业集团中市场化程度较高的公司，能取得目前两个90%（90%业务在省外，90%市场化项目）的成就，得益于全体员工特别是党员干部的不断追求和努力工作得来的，实属不易。目前面临深物业集团做大、做强物业板块发展机遇，希望党员

干部继续发挥先锋模范作用，提高服务质量，辛勤工作，努力付出，让客户满意，把国贸物业的品牌擦得更亮，更加深入人心。

我司党委书记王秋平表示：我们要以此次刘董事长的调研和讲主题党课为契机，认真学习和思考，扩大市场规模，反思工作中的不足，把国贸物业“源于心诚，臻于完美”多年来不懈追求的服务宗旨继续发扬光大，踏踏实实做好本职工作，不忘为客户服务的初心，不断提高两家专业公司内部管理水平，优化专业服务，扩大市场规模，为集团的发展战略布局做出我们的贡献！

不忘初心，牢记使命

——继往开来



文 / 皇洲花园管理处 谢兆华

“为中国人民谋幸福，为中华民族谋复兴，是中国共产党人的初心和使命”。在中国共产党成立98周年即将到来之际，深圳市物业集团党委精心策划组织了“不忘初心，牢记使命”党性教育实践活动，

做为深物业集团公司的一名中共党员，有幸参加了2019年6月14日第一批西柏坡党性教育培训班的学习。

2019年6月15日早上9:00时，风和日丽，阳光灿烂。培训班一行60人在集团党委副书记、纪委书记王永平同志、集团监事会主席戴先华同志的带领下，在西柏坡纪念馆广场前向：毛泽东、周恩来、刘少奇、朱德、任弼时铸像献上花圈，全体学员向铸像三鞠躬。之后，集团党委副书记王永平同志带领全体学员面对五位铸像旁竖立的鲜红党旗重温入党誓词（词）。使学员们更加坚定共产主义信仰和信念。

在西柏坡毛泽东主席告诫全党：夺取全国胜利，这只是万里长征走完了第一步，如果这一步也值得骄傲，那是

比较渺小的，更值得骄傲的还在后头，在过了几十年之后来看中国人民民主革命的胜利，就会使人们感觉那好像只是一出长剧的一个短小的序幕。剧是必须从序幕开始的，但序幕还不是高潮。中国的革命是伟大的，但革命以后的路程更长、工作更伟大、更艰苦。这一点现在就必须向党内讲明白，务必使同志们继续地保持谦虚、谨慎、不骄、不躁的作风，务必使同志们继续保持艰苦奋斗的作风。

在西柏坡纪念馆内，习近平主席告诫全党：“两个务必”的教育还远未结束，继续“赶考”的任务也远未结束，我们一代一代共产党人都要不断地接受人民的“考试”、执政的“考试”，向人民和历史交出满意的答卷。

经过五天的培训学习，收获满满。我们要把“西柏坡”精神和“不忘初心，牢记使命”教育活动运用到实际的工作当中去，企业的“服务与管理”，“创新与发展”永无止境，仍在“赶考”路上……



公司党委书记 王秋平讲党课

“不忘初心、牢记使命”

文 / 深圳国贸物业行政事务部 梁莉

为贯彻落实党的十九大及习近平总书记系列重要讲话精神，进一步提升党员的理论水平、党性观念和工作能力，7月9日下午，公司党委书记王秋平以“不忘初心、牢记使命——深入贯彻学习习近平新时代中国特色社会主义思想”为题，围绕“中国共产党人的初心和使命”、“主题教育的要求和重大意义”以及“如何在具体工作和行动上落实习近平新时代中国特色社会主义思想”等主要内容，给公司全体中层以上党员干部上了一堂生动精彩的主题党课。

习近平新时代中国特色社会主义思想，是对毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观的继承和发展，是指导我们开启新征程、建设社会主义现代化强国的法宝。广大党员干部要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑，始终保持党的先进性、纯洁性。我们将把此次的主题教育活动与公司“敢为人先、变革图强”的“国贸”精神相结合，踏踏实实做好本职工作，为公司实现跨越式发展而努力！



“不忘初心，牢记使命”

—— 推动老旧小区物业服务提升

文 / 国贸物管福莲管理处 闫金芝

党的十九大提出了“不忘初心，牢记使命”的关键性概念，只有准确把握领会核心要义，才能在工作中自觉以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引。那么国贸物管的初心使命是什么呢，在公司CI策略中已经给出了完整的诠释，即源于心诚，臻于完美，诚心为客户提供完美的服务，客户的满意就是我们最大的追求。

就如何将十九大精神在工作中贯彻落实付诸实践，全面推动老旧小区物业服务提升，谈谈自己肤浅的看法。

一、从“管理”到“服务”，转变观念，明确使命

以安保模块为例，我们原有的安防策略是防什么、怎么防、在哪防？也就是进行危险源识别，找到关键安防位置，运用人防物防技防等措施。但随着社会治安大环境的安全稳定，原有的安全保卫使命已经弱化，取而代之的是服务界面和形象界面展示的作用。我们现在要考虑的是服务什么、怎么服务、在哪服务？即寓管理于服务，通过对业主的服务，完成对人车物消防的管理。明确安保模块的使命，就是给业主提供专业化、规范化、有温度的安保服务体验环境。

比如引入业界先进的4111服务意识，既“四目相对、一个微笑、一声您好、一句谢谢。”在业主遇到困难时，积极主动伸出援手，哪怕简单的一句“需要我帮忙吗？”也足以令人感到三冬暖。推广不到一个月，就受到了广大业主的一致认可。很多保安员被业主亲切的称为早安哥，拉近了物业和业主间的距离。车管员早晚高峰时段由坐岗改为站岗，在道闸口跨立迎宾进行车辆指挥手势指引，主动上前解决业主车卡问题，提供有温度服务等等，虽然都是一些小细节，但却能起到春风化雨，温暖业主心的作用，体现出安保模块的专业化和规范化，提升可视化界面感知，提高了业主满意度。



二、发展是第一要务，安全是第一责任

十九大中央领导集体高度重视安全生产，习近平总书记就安全生产作出了一系列重要讲话，强调人命关天，发展决不能以牺牲人的生命为代价，要始终把人民群众生命安全放在第一位。将安全发展第一次写入党的代表大会政治报告。

结合老旧小区特点，为最大限度避免安全消防事故发生，物业要定期覆盖小区进行风险识别、隐患排查，拟定各类突发应急事件预案，并进行常态化的演练。对业主装修小散工程等要严格进行安全消防巡查，检查施工人员PPE佩戴情况，及时制止习惯性违章作业。对堵塞消防通道违规停车及堆放杂物的，一定要及时开具消防违规通知单，提醒整改，并拍照留底保留物业管理痕迹。消防安全问题“零容忍”，这就是我们物业服务的“底线”，就像习总书记指出的，我们不要带血的GDP。

三、引导业主需求，创造业主需求

老旧小区由于建造时间早、规划设计标准低，施工质量不高等原因，普遍存在基础设施老化、道路破损严重，地下管网堵塞污水漫溢、没有单元门禁未封闭管理、停车位资源不足等诸多问题，导致业主意见很大。物业公司处理起来难度大、管理成本高。在这种情况下，物业不要一味被动的去迎合业主的需求，而是要用主动的思维去吸引业主，这才是物业的魅力。

就向苹果公司乔布斯说的，要懂得如何去为客户创造利益、引导客户需求、创造客户需求，从而牢牢的把主动权掌握在自己的手里。比如现在各街道都在推行民心工程微实项目，物业可以组织引导业委会和热心业主，按照流程向街道进行提案申报。推动街道对小区路面修缮、安装外围护栏、出入口人车分流、大件垃圾存放点围挡等工程进行立项处理。既节省物业管理成本，又解决业主民心问题，街道也取得业绩，从而达到三赢的效果。最终物业公司少花钱、多办事、办好事。

四、爱要让你看见、心要让你听见

一曲《心要让你听见》大家耳熟能详，运用到物业工作中，就是“会干更要会说”，既要踏踏实实干活，也要善于宣传展示自己。可以将物业日常工作的亮点，以简报或美篇的形式，在业主微信QQ群里推送。让业主看到、感受到我们的物业服务，增强业主对物业服务的感知度满意度；要善于和业主沟通，主动去接触每一个业主，建立起物业和业主间全连接的沟通方式。做物业工作跟品茶很像，只有让业主感受到有温度、有口感，才是一杯好茶。

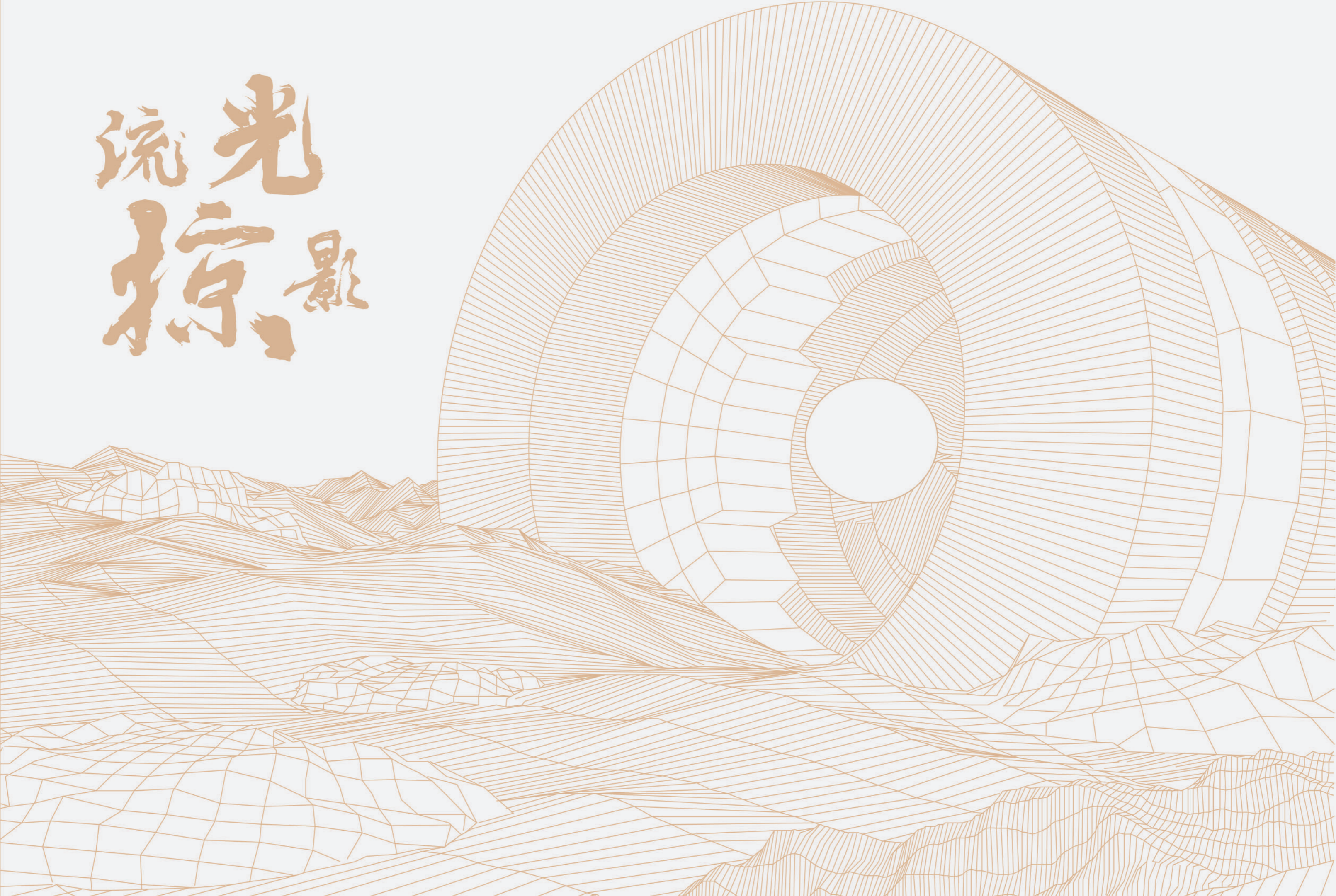


五、强化员工培训机制，激发员工学习激情

通俗地讲，物业服务就是员工对业主的服务。而员工业务技能服务水平的提升，有赖于常态化、系统化的培训。就像集团人力资源部近期组织的一系列培训，广大员工积极踊跃报名学习，将所学知识运用到工作中去，起到了非常好的效果。随着物业小区智能化周界、无感体验无人值守等设施的升级改造，只有通过不断学习努力充电，才能胜任未来物业公司高大上的工作岗位，更好的为业主服务。就像亮剑里边演的，李云龙叫二营长用意大利炮干小鬼子，也要有战士会使用，才能取得胜利。

综上所述，十九大报告中许多内容都与我们物管工作息息相关，未来5年，物业行业的发展势头必然会越来越强劲，会充满着机遇和挑战。只有大家在工作中撸起袖子加油干，把心贴在一起、把汗洒在一起，全营一杆枪，真正把不忘初心、牢记使命的十九大精神落到实处，才能使公司的发展更上一个新台阶，在中国特色社会主义新时代扬帆再起航！

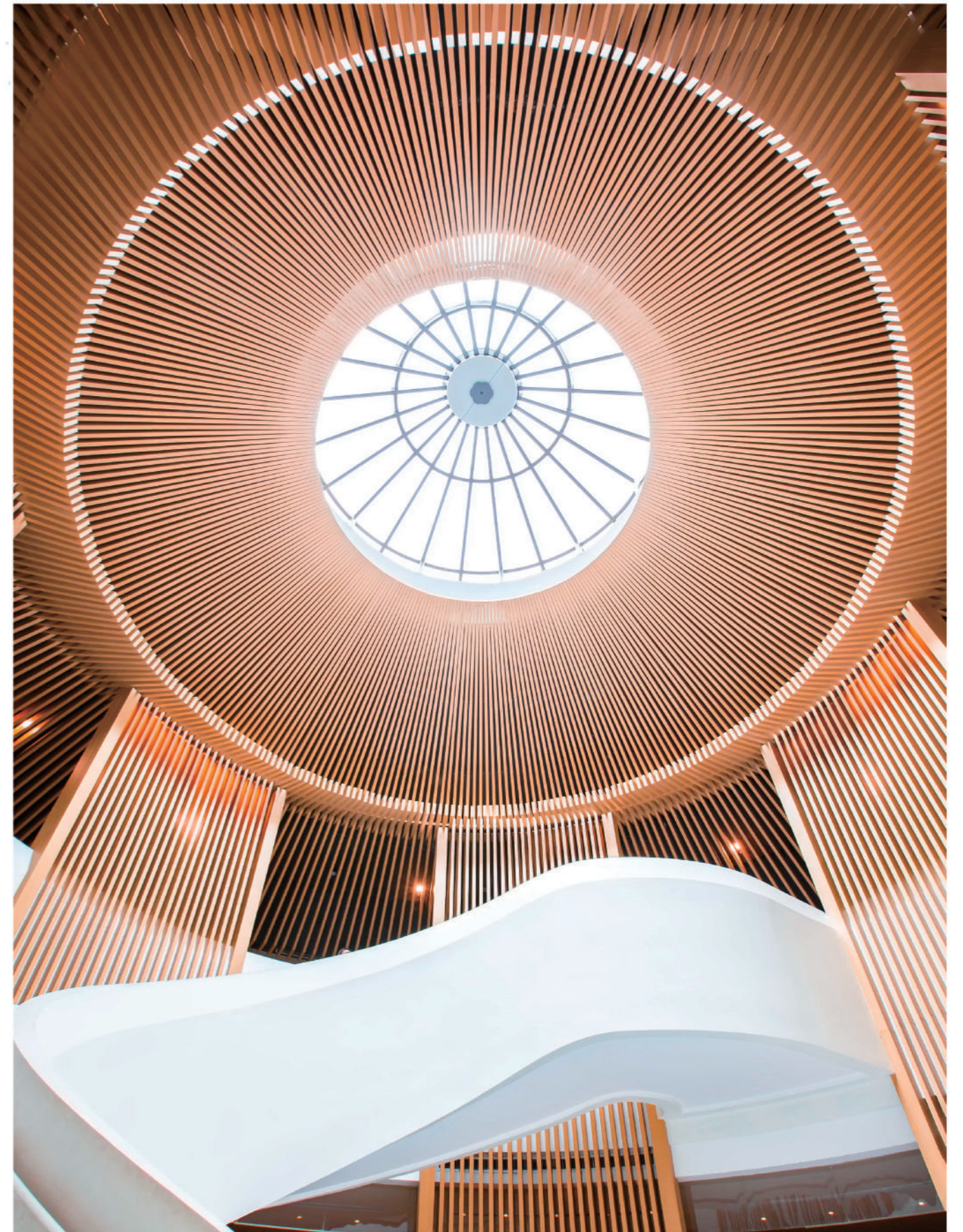
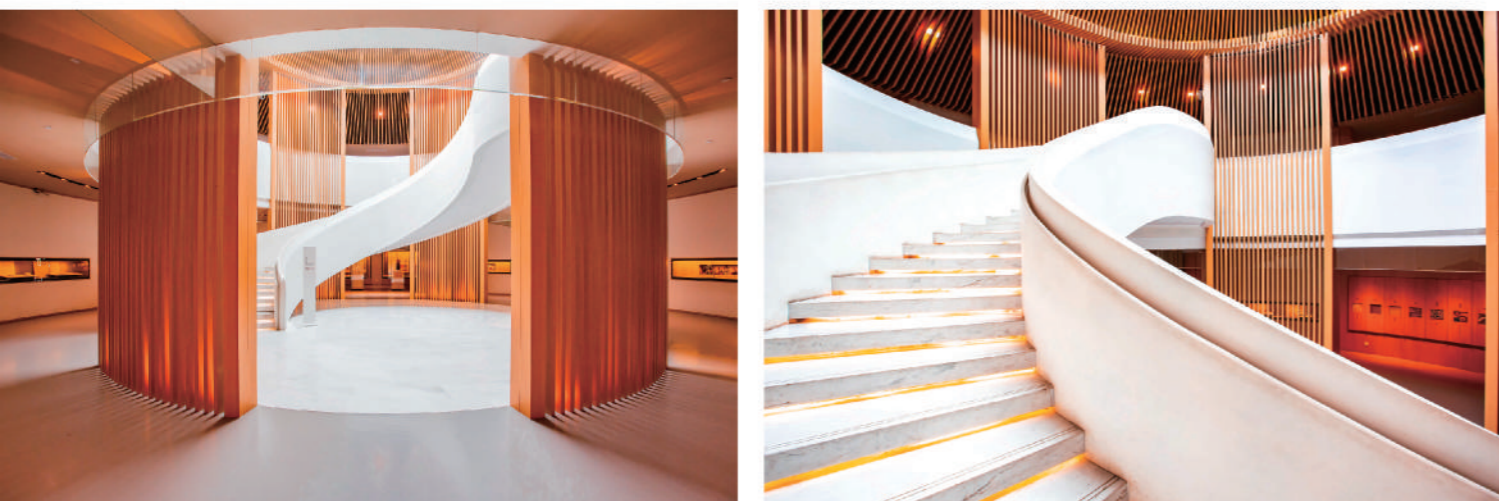
流光
掠影

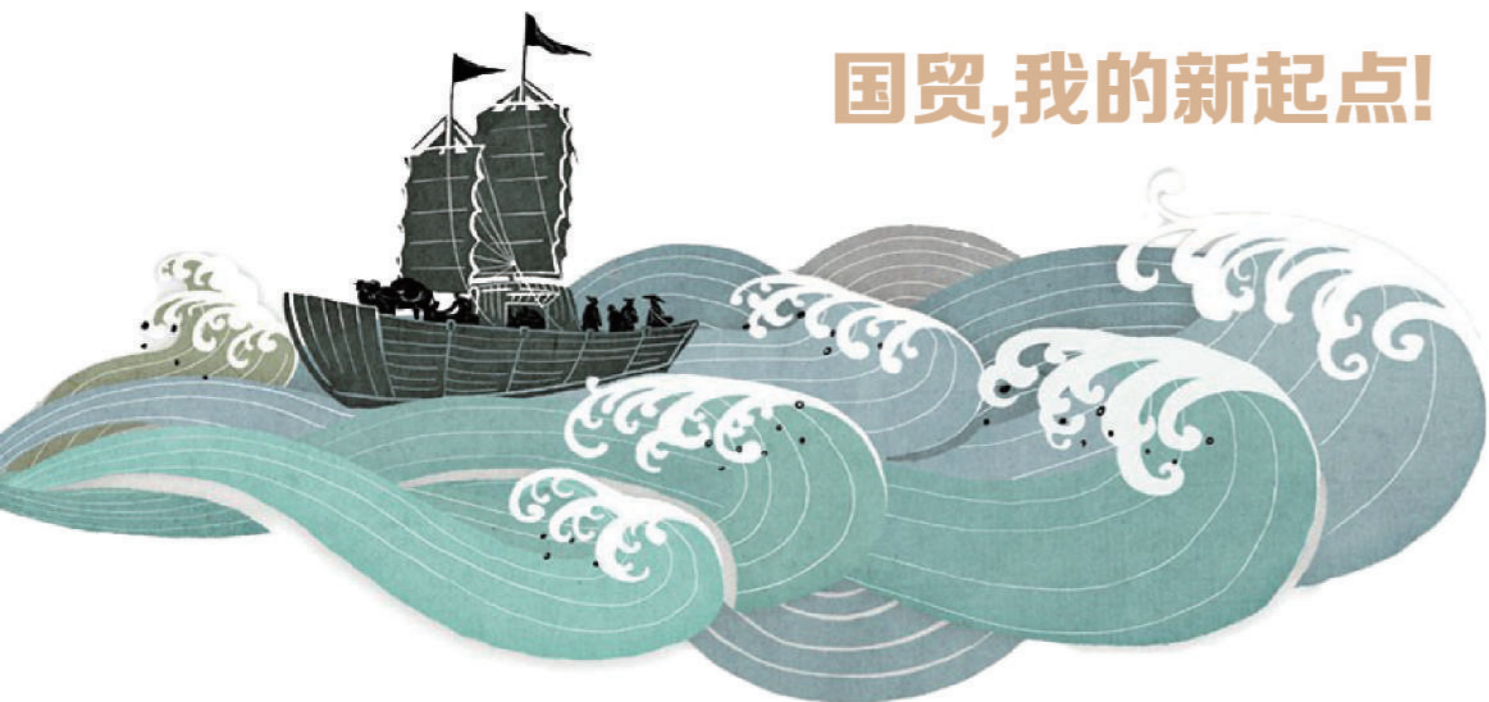


《丝蕴曼舞》

◎ 图/文 深圳市国贸物业行政事务部 梁冬青

中国丝绸博物馆里的一座旋转楼梯，简直就是凝固的丝绸，有着最为优美而温暖的曲线。





国贸,我的新起点!

◎ 文/ 深圳国贸物业战略发展部 黄润林

不知不觉已经在国贸物业工作两个多月了，困难和压力是在所难免的，但在忙碌的工作中让我觉得特别踏实，不再有曷浮不定的漂浮感，我知道这里能让我成长，让我进步！

刚来到公司，我阅读了公司的内刊资料和看了公司往期的设计成品使自己更快的了解和融入公司，部门的领导前辈无微不至的关怀和不厌其烦的帮助使我得于尽早地从那种紧张情绪中解放出来，使我尽快地适应了环境，全心地投入了工作！

在这段工作期间，我也在从中学习领悟到了很多东西，在思维上，我也有了一些改变和不同的想法。设计中会遇到了很多实际性的问题，在设计的过程中经常发现，书本上理论性的东西与在实际运用中会有一些出入，所以有些问题不但要深入理解，而且要不断地更正以前的错误思维，一切问题必须要靠自己一点一滴的解决，在解决的过程中才会发现自己的不足并要对其改正才能让自己得到提升进步。设计是一个灵活的东西，它反应了你解决问

题的逻辑思维和创新力，这才是一个设计的灵魂所在。这也激发了我今后的学习兴趣。在这里工作对我的设计有着很大的帮助，使我受益匪浅。因此我很幸运能来到这里工作，再次感谢部门的领导前辈对我的细心指点和公司的同事朋友对我的包容照顾！

总之，我明白积极、主动、熟练完成自己的工作是我今后对工作的态度和要求，在工作中能够发现问题，并会尽心尽力的配合公司的要求来开展工作，和同事能够很好的沟通与配合。在以后的工作中我会一如既往的保持初心，对人；与人为善，真诚相处。对工作；细心严谨，力求完美。不断的提升自己的专业水平及综合素质，为公司的发展尽自己的一份力量。

