





06

精益求精 開拓發展

—

對待自身的產品，越秀地產從供應鏈管理出發，在整體運作鏈條上保證產品質量，推進技術創新。而在新時代的召喚下，我們更結合社會需求和業務發展需要，銳意開闢新型業務，為發展增加強勁推進引擎。





精益求精 開拓發展

6.1. 供應鏈管理

越秀地產致力於優化供應鏈管理，通過透明招標、責任採購、質量管理、交付評估，由制度落實到管理，由管理落實到個體，確保綠色採購、綠色供應。

越秀地產制定了《招標採購管理辦法(修訂)》、《建設工程供應商管理細則(修訂版)》、《材料設備類供應商入圍指引(暫行版)》、《設計(諮詢)供應商管理細則》等管理規定，為供應商的分級管理、分類、考察評估、擴庫等提供了標準的流程及有效的管理方法。本集團定期對供應商實行履約評價，對於綜合評價等級為「不合格」的供應商按細則要求綜合各部門意見對其進行鎖定或黑名單處理。

廣州區域公司供應商管理

廣州區域公司遵循越秀地產各項嚴格的供應商管理制度，通過ERP供應商管理系統對供應商進行註冊。

符合入庫要求的供應商為

1101家



【案例】

越秀地產還把「可持續採購」作為社會責任管理體系建設的重點工作之一，通過供應商評價、篩選、監控等多個環節，將社會責任指標的考量融入項目業務中。

廣州區域公司建立越秀地產區域公司庫



【實踐】

為進一步優化供應鏈管理，廣州區域公司在越秀地產供應商資源庫的基礎上，建立區域公司庫，部分供應商篩選遵循就近原則以降低能源消耗，並通過增加集中採購數量以達成降本節能的目標。此外，公司將保障勞工條例寫入合同，要求供應商完善雇員的勞務註冊手續，並與雇員訂立勞動合同，明確雙方的權利和義務，並要求供應商設立工資保證金專用帳戶以保障雇員利益。同時，也與供應商進一步簽訂了《廉潔協議》以杜絕賄賂及貪污，並確保嚴格執行。

廣州區域公司要求供應商使用節能、環保的建築材料



【實踐】

廣州區域公司做好新技術、新工藝、新材料、新設備推廣應用和建築節能資料的收集、整理和歸檔；將環保、節能檢測要求作為重要條款寫入合同，明確要求其負責環保、節能的報建、檢測、驗收、出證等工作。將供應商提供的環保、節能相關的新型建材產品發票影印本作為款項支付的附件。



精益求精 開拓發展

6.2. 質量保證

越秀地產長期嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國消防法》等法律法規。2017年，越秀地產根據《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量若干意見》、以及《住宅設計規範GB 50096》、《住宅建築規範GB 50368》等國家住宅建築相關標準，對7項現有的技術標準制度內容進行更新，並發佈7項質量技術標準，旨在對自身項目的工程驗收、質量監控、精裝修工藝等建造、裝修多個環節進行更有效地管理，讓自身產品質量與安全得到更切實的保證。越秀地產對建築產品質量管理進行全面、嚴格地把控，在每一個環節確保最終交付到使用者手中的建築產品的健康與安全水準，讓所有人都能夠在越秀地產的建築產品內安心地居住、辦公、娛樂。

6.2.1. 質量管理

2017年，為進一步打造「越秀臻品」，越秀地產要求各區域公司嚴格遵守《越秀地產產品保質工程管理指引》，努力搭建行業前端水準的質量、安全管控體系，通過建築質量與安全相關要求的提升以及精準、嚴格的產品質量管理，從材料和工藝控制、施工管理、質量與安全評估、質量驗收、考核問責等方面進行全流程優化。客戶的滿意是越秀地產成長的源泉，越秀地產在每一個環節追求安全水準的完善，確保交付產品的質量，讓越秀地產成為客戶居住、辦公、娛樂的第一選擇。

此外，越秀地產產品中心於2017年新修訂及編制發佈了《概念方案設計質量管理制度》、《初步設計質量管理制度》、《施工圖設計質量管理制度》等7項質量管控制度；並更新修正了7項現有技術標準制度，比如：《統一技術措施》、《施工圖設計標準範圍》、《初步設計交底標準》、《施工圖交底標準》、《設計評審管理細則》。

6.2.2. 質量評估

質量評估機制是企業質量管控的保障，為了確保產品的安全、客戶的滿意、企業的信譽，越秀地產制定《項目質量評估管理細則(修訂)》、《產品質量考核與問責細則(試行)》、《材料設備第三方檢測工作指南》等評估制度，對質量評估過程進行規範化、制度化。

越秀地產產品中心還組織制定了《產品質量考核與問責細則》，該制度除了作為對本集團內部人員的考核問責制度，還明確將項目質量情況納入相關方(包括部門和子公司、設計、監理及施工單位)的年度績效考核，並對出現客戶群訴等質量事件項目的有關供應商實行追責，以更好地追蹤產品生產責任，有助於產品的質量評估。

6.3. 研發創新

越秀地產秉持尊重創新、追求卓越的理念，持續深耕綠色健康人居產品並不斷在技術和產品上融合先進理念，探索創新。結合高科技智慧化建築系統，對產品研發與創新提出了更高的要求。我們持續探索，積極研發，進一步拓展裝配式建築、精裝主流標等多種創新產品。

越秀地產的研發理念：

- 以智慧綠建科技為手段，系統性提升產品質量，實現產品升級換代。
- 研究戶內裝配化基礎系統，包含隔牆系統、集成天花系統、幹法地坪系統、門窗套系統、夾層管線系統、整體廚衛系統等，達到精裝的質量、成本、效率可控。
- 研究戶型集成優化設計、拓展更多人性化空間。



【案例】

裝配式建築研究

杭州江幹牛田項目為越秀地產第一個裝配式試點。我們將通過牛田項目實踐裝配式建築，逐步搭建越秀地產管控體系全面迎接建築革命的挑戰，匠心打造「越秀綠色臻品」。



精益求精 開拓發展

越秀地產產品中心的产品標準化研發基地



【案例】

越秀地產產品中心的产品標準化研發基地(產研基地)位於廣州市黃埔區金州北路，占地面積約23000平方米。產研基地作為越秀地產創新產品實驗、改善、優化、提升的試驗田，全方位研究和展示產品標準化成果、持續推進精裝修、部品部件、智慧家居、園林景觀、綠色建築以及新材料、新工藝成果的落地應用，為促進越秀地產走向工業產業化打下堅實基礎。

2017年，產研基地先後進行了關於精裝主流標和華南低於常溫除濕板房等兩項專項試點研究。

6.4. 新業務發展

越秀地產積極回應國家政策號召，時刻洞悉市場需求，對既有的產品體系進行開拓。我們認為只有根據市場需求，及時對產品持續優化，才是企業能夠可持續發展的根本。以客戶價值為導向，開發能夠為客戶創造價值的差異化產品和人性化產品。

6.4.1. 大力發展養老地產

近年，我國社會人口老齡化現象日趨嚴重，保障老年人晚年生活成為一個重要的社會難題。2017年，廣州越秀養老產業投資控股有限公司正式成立，並成功收購深圳市銀杏現代養老服務有限公司51%股權。

為更好地瞭解和發展養老產業，2017年，越秀地產進行了《在家養老的三層級養老網絡體系》、《關於越秀地產發展老齡地產業務的專題報告》的課題研究，深入剖析養老地產的機會點和發展點，從而更好地貼合越秀地產養老服務的全人照護理念。

成功收購深圳市銀杏現代養老服務有限公司51%股權

深圳市銀杏現代養老服務有限公司是一家成立於2015年11月的專業養老品牌連鎖運營機構，目前已開展的主要服務包括銀幸學院、銀幸醫護、銀幸生活、銀幸機構、銀幸頤園等。其中，位於廣州市海珠區曉港的銀幸頤園養護院於2017年6月開始營業，一期運營床位257個，是深圳銀幸推出的首個中高端醫養融合養老服務機構。



【案例】





精益臻品 開拓發展

6.4.2. 積極參與城市更新

作為國家重要中心城市的排頭兵，廣州近年來密集出臺城市更新政策，全面推動提高城市更新建設水準。按照廣州市政府發佈的《廣州市城市更新總體規劃(2015-2020年)》，廣州將於2020年完成城市更新42-50平方公里。越秀地產充分發揮產融結合優勢，扮演城市更新服務商的角色，積極參與組建廣州國資開發聯盟，聚合國企在土地、金融和開發等資源，創新城市更新投融資模式，推動廣州新型城市化建設。

成立廣州國資開發聯盟

2017年7月，由越秀地產、廣州地鐵房地產事業總部及珠江實業聯合發起設立的廣州國資開發聯盟正式成立，越秀地產任理事長單位。開發聯盟將集聚擁有土地、開發、金融資源的國企，打造一個國企在城市更新領域的協同平臺，在國企舊廠改造、城市更新及開發建設環節中爭取政策支持，助力廣州提升城市形象，實現產業升級。



廣州國資開發聯盟正式成立

城市更新代表作一：天河體育中心商務圈

越秀地產先後開發了市長大廈、大都會廣場、城建大廈、財富廣場、維多利廣場等高端商用物業，把一座5.2平方公里的天河廢棄舊機場建設成為廣州知名商務區，直接推動區域跨越式發展，實現城市中心東移。



【歷史回顧】



舊貌



新容



精益求精 開拓發展

城市更新代表作二：江南新村

越秀地產首創住宅社區開發模式，建設中國第一代商品房，締造了廣州江南西商圈的繁華，提升了海珠區區位價值，改變了廣州城市區域格局。



【歷史回顧】



舊貌



新容

城市更新代表作三：二沙島

越秀地產率先引入國際開發理念，建設新世界花園、金亞花園等風格獨特的高級別墅區，昔日破舊小漁村變為珠江上的明珠，成為全國高端國際性社區的典範。



【歷史回顧】



舊貌



新容



精益臻品 開拓發展

6.4.3. 拓展長租業務

2016年以來，中央、廣東省、廣州市陸續出臺有關政策，大力培育和發展住房租賃市場。在十九大報告中，又特別重申了「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，並強調加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，讓百姓住有所居。廣州作為全國首批開展住房租賃試點的12個城市之一，於2017年7月正式發佈《廣州市加快發展住房租賃市場工作方案》，彰顯廣州響應踐行中央號召的決心和力度。

越秀地產積極回應和落實中央和廣州市大力培育和發展住房租賃市場的政策號召。越秀地產將依託強大的資源整合能力、不斷成熟的商業運營能力以及一貫以來的金融化優勢，加大機制創新和資源整合，大力拓展住房租賃市場，積極擔當好開拓者的角色，實現政府、企業和客戶的三方共贏。

