

商业物管创效益 助力经营谋发展

■ 王罡 郝鹏

中铁地产城市运营公司落实围绕“精细化管理”的工作主题，持续深化“降本增效、能力提升、服务提升”的管理思路，建立商业物业管理制度体系和技术标准，商业物业精细化、规范化管理取得新成效。在此基础上，2024年物业费收入指标同比实际收入提升45%，截至4月底，公司在营商业项目物业费收缴率97%，物管成本节约5%，能耗用量下降11%，各项目物业管理水平整体提升，实现物管收支盈利增收目标。

反复打磨建标准 “下连当兵”解难题

在商业地产运营实践中，该公司逐步认识到商业物业管理面临客流量多、服务要求高、管理点分散、营业时间性强、车辆管理难度大、设备设施及环境品质要求高的运营特点。如何在保证商业项目良好运营的同时获取稳定的物业收益？建立一套商业物业管理体系迫在眉睫。

该公司充分借鉴万达、龙湖、新城等优秀企业经验，结合中铁地产业物业管理制度和在营商业项目的管理现状，编

制了《商业物业管理操作手册》，内容涵盖了工程管理、秩序管理、环境管理三大板块，涉及16类工程专业、20类秩序专业、11类环境管理专业的工作标准和管控措施。

2023年6月至7月，为反复测试标准的实用性，找到问题的实质，解决深层次矛盾，该公司运管中心全体员工先后下沉驻扎到天津铁建广场、成都186MALL、贵阳水岸广场三个商业项目，真正做到“下连当兵”，与一线物业管理人员并肩作战，直接参与到开闭店、装修审图及验收、设备维保、清洁作业、巡检并填写表单等商业物业管理的具体工作环节中。运管中心经过充分论证，征询各项目数十条建议，历经20余次打磨修正，终于形成了一套符合铁建广场特点的标准化体系。本次下沉工作不同于一般性的项目检查，通过对商业项目物管团队的系统性操作培训和3个月的实际运用，同时做到了动态监管，及时纠偏，逐一破解物业管理中的痛点难点问题。

日前，天津铁建广场还专门开展了物业管理先进单位及个人“评优争先”表彰活动，激励商场物业服务向高品质

和多样化转型升级。2023年至今，公司精细化物业管理取得显著效果，通过制度和精细化成果运用，形成以制度管人、流程管事、计划前置，用精准的数据评判服务的优势与不足，在物管团队建设、管理水平、服务品质方面得到全方位提升，整体客户满意度达到95%以上，进一步扩大了铁建商业品牌的影响力。

填补空白低能耗 降本增效落实处

为填补能源管理空白，该公司着手实施一系列切实可行的节能降耗创新举措，及时制定《设备设施开关时间标准》，指导各商业项目根据时令和天气变化规范用电系统的开关时间，调整设施设备运行策略；运管中心建立“能源信息月报”机制，每月汇总分析能源使用情况，发现问题并及时纠偏；指导各项目绘制水电控制系统图，确保各岗位掌握各类系统的控制范围、分布、走向，有力提升了工作效率和应急突发事件处置能力。

在实际运行中，贵阳水岸广场将公区主要用电器改为智能时控开关，将室内公区、停车场及外广场等照明设备更换为节能性较强的LED光源。天津

铁建广场推行新风空气净化系统解决异味难题，分时段、节能模式开启中央空调，持续推进商场节能降耗。在营造“人人讲节能，人为环保”浓厚氛围的同时，这两个商场公区全年用电总量比上一年度减少43万千瓦时。

通过系列节能举措的实施，2023年公司各商业项目整体能耗同比下降10%，全年物管总成本下降9%，有效降低碳排放，提高能源效率，有力推动商业综合体的可持续发展。2024年深入精细化管理成果运用，在保证运营品质的同时挖掘节能降耗空间，梳理薄弱环节，探索信息化管控措施和辅助节能模式、延伸维保到设备末端，有效节能降耗，截至2024年4月底能耗用量同比下降11%。

精准测算增收益 运营创效强业绩

商业物业通常是收益性物业，因此，商业项目物业管理的任务并不仅仅是传统物业管理所包含的“对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理”，更重要的任务是实现物业中长期净收益最大化，并保持和提高物业的

市场价值以及未来发展潜力。

物业费测算不仅是项目投资回报分析中重要的数字依据，更是实施招商策略过程中很重要的基础。该公司主管领导靠前指挥，深入天津铁建广场，听取项目开业至今物业收支情况汇报，指导物业费租决测算思路。运管中心针对三个在营商业广场自身特点，了解当地政府指导价，与各项目深入探讨原物业租决的优劣势，以物管收支平衡为红线，梳理各商业广场开业至今物业费收支台账，解决贵阳水岸广场、成都186MALL存量商铺无物业费和物业费偏低问题，通过调研获取项目周边竞品数据信息，确定物管收支平衡状态下的出租率和管理成本分摊比例，通过五个维度进行物业费测算，合理测算商业广场物业费租决，为项目物业费定价提供依据标准。2023年，该公司各商业广场达到物业费标准的整体出租面积提升22%，增加物业费收益，首次实现物管收支平衡。2024年各商业项目通过业态升级、品牌汰换、新品引入等举措，物业费收入指标同比2023年实际收入提升45%，实现物管收支盈利增收，有力推动了商业项目运营创效。■

中铁置业贵州公司“三三三”工作机制 推动企业文化建设落地见效

■ 沈宇鸿

近年来，中铁置业贵州公司高度重视企业文化建设，大力践行“三三三”工作机制，有效将文化优势转化为发展优势，助推企业经营管理取得新成效。公司项目销售连续两年登顶贵州省年度销冠，“贵州买房，相信中铁”的理念深入人心，客户满意度调查多年保持在90分以上，“职工之家”满意度调查每年均在95分以上，公司荣获首批中国中铁“开路先锋”文化建设先进单位称号。

“三个到位”加强政治引领

抓学习贯彻，确保思想认识到位。深入学习贯彻习近平文化思想，牢牢把握“七个着力”重大要求，深刻领会“两个结合”重要论述，按照中国中铁企业文化管理相关指导意见要求，在充分吸收、统一表述、统一阐释、统一宣贯、统一建设的基础上，建立战略导向的企业文化体系，打造具有文化底蕴、时代特色、行业特点、实用可行的企业文化。抓统筹部署，确保组织保障到位。将“文化兴企”作为一项重要工作纳入企业发展目标，形成党政正职亲自谋划、分管领导组织实施、各个部门齐抓共管、全体员工广泛参与的企业文化建设工作格局，有力推动企业文化建设工作深入开展。抓执行力度，确保工作落实到位。认真落实中国中铁企业文化建设纲要和“六统一”要求，组建企业文化课题研究攻关专班，构建了企业文化理念识别体系、视觉识别体系、行为识别体系，提炼总结出先锋文化、廉洁文化、执行

文化等“三大文化”。制定印发企业文化建设行动方案，将具体工作表格化、清单化，以“文化建设年”为依托，分三个阶段开展工作，加大指导检查力度，促进了企业文化内化于心、外化于行、落地见效。

“三个突出”汇聚奋进力量

突出历史传承。大力弘扬和传承“开路先锋”文化，梳理公司成立15年的文化积淀，凝练形成“勇担使命、一往无前”的奋斗精神，“心系大局、忘我工作”的奉献精神，“兼收并蓄、与时俱进”的学习精神，“精益求精、持续提升”的匠心精神，“关怀有爱、体贴入心”的人文精神，“上下同心、众志成城”的团队精神等“六大企业精神”和不退缩、不推诿、不懈怠，不谋私、不本位、不抱怨，不守旧、不排外、不自傲，不应付、不将就、不躺平，不忽悠、不掉队、不冷漠，不扯皮、不内耗、不拆台等“十八不”行为准则，激励广大干部员工上下一心、奋勇拼搏、争创一流。突出培训宣贯。举办企业文化专题培训会，设计制作文创产品，拍摄文化短片，开展“身边人身边事”故事征集，组织企业精神专题文娱活动，制作企业文化展板，实施文化上墙工程，让员工听得到、看得见、摸得着企业文化，在耳濡目染中增强理解认知，在潜移默化中传播企业精神。突出特色活动。找准工作载体，以公司成立15周年为契机，开展“拾心聚力 吾志不渝”主题活动，回顾公司在贵州发展的历程，讲述老员工创业故事，

引导员工坚定理想信念，激发爱党爱国爱企热情，努力将企业文化主题活动做出特色、做出品牌。

“三个融入”发挥引领作用

融入经营管理。根据公司“十四五”战略，制定企业文化发展子战略，坚持规划引领、计划落实、统筹推进的工作方法，更好地促进企业文化在经营工作中落地深植，公司有效克服了后疫情时代房地产市场低迷、购买力不足、供求失衡等不利因素影响，旗下中铁阅山湖、中铁阅花溪、中铁阅山湖云著、中铁云湾、中铁逸都国际等项目业绩持续抢眼，成为有口皆碑、具有代表性的标杆之作。融入员工发展。注重把关爱员工融入企业文化建设各环节，聚焦政治关心、物质支撑、福利待遇等方面，听员工之声、解员工之难，着力提升关心关爱质量，不断推动关心关爱工作向纵深发展，充分激发了员工的工作活力和团队的凝聚力，实现了员工与公司发展的同频共振、互利共赢。融入社会发展。将企业文化建设与履行社会责任相结合，在生态环境治理、人居品质提升、社会公益活动、城市功能完善、社区设施配套、疫情防控等各方面积极履行社会责任，连续10年开展支教助学活动，先后支援贵州省荔波县拉滩小学、开阳县朱昌镇长冲小学、修文县六广镇德政小学3所小学，连续15年开展“中铁林”植树造林公益活动，圆满兑现了对9万户、27万业主的交付承诺，充分彰显了央企担当。■

双汇牵头的国家重点研发计划 项目启动会在漯河召开



■ 张乐

5月23日，由双汇牵头的“十四五”国家重点研发计划“肉制品智能制造与信息化无人工厂关键技术研发及产业化示范”项目启动会在漯河召开。该项目属于国家“食品制造与农产品物流科技支撑”重点专项，是双汇首次牵头承担国家最高层次的科研项目。研究团队由中国肉类食品综合研究中心、中国农业科学院农产品加工研究所、北京工商大学、大连工业大学、南京农业大学、合肥工业大学、郑州轻工业大学、东北农业大学、天津农学院等单位组成。

会议邀请中国食品科学技术学会研究员王喆、浙江大学生物系统工程与食品学院院长刘东红、西南大学食品科学学院院长张宇昊、河南农业大学食品科学与技术学院院长黄现青、河南工业大学机电工程学院院长吴兰、河北晓进机械制造股份有限公司经理李海霞担任专家组专家。

双汇发展总裁马相杰在致辞中表示，要把承担国家重点研发计划作为落实国家科技战略的一项重要任务，要与科研单位密切配合，围绕肉制品智能制造、数字化无人工厂开展关键技术研究，加快成果转化，加快肉制品智能制造技术应用和数字化工厂建设。

项目推荐单位肉类加工产业技术创新战略联盟理事长王守伟就项目实施对

肉制品行业技术进步和产业升级的推动作用提出了殷切期望，对项目即将产生的成果充满期待。

中国农村技术开发中心产业科技处处长王峻在讲话中强调了本项目对肉制品行业发展的战略意义，希望本项目的顺利实施能为“十五五”规划打下良好基础。项目流动专员刘树勋开展了项目实施与管理培训，对项目管理、经费使用等方面进行了详细讲解。项目负责人、双汇发展副总裁孟少华就项目执行与管理方案进行了汇报，内容主要包括项目的总体目标与考核指标、研究内容与任务分工、技术路线与研究方法、工作计划与时间安排、经费预算与效益分析、组织管理与保障措施、基础工作落实与开展情况等，并重点对项目“启动三问”进行了阐述。五位课题负责人分别就承担的课题进行了汇报。

各位专家就课题计划中存在的问题进行了研讨并提出了切实可行的建议。专家组组长王喆强调，在粮油肉蛋奶等食品工业中，肉制品的产值最高，本项目的实施意义重大，项目组要提前谋划，确保各项考核指标完成，为我国肉类产业发展做出贡献。

作为项目牵头单位，双汇将以本次项目的实施为契机，通过加快肉制品智能制造技术应用和数字化工厂建设，引领肉类行业高质量发展。■

中铁七局广州公司完成永柳项目国道323跨线桥桩基浇筑

■ 郑立冰

5月20日，由中铁七局广州公司承建的永柳项目国道323跨线桥最后一根桩基浇筑圆满完成，这一重要节点的完成，为后续施工创造了有利条件，也为项目总体工期目标奠定了坚实的基础。

国道323跨线桥为左右线分离式桥梁，斜交角度60度，左右幅均为3联，左幅跨径4x30+3x30+3x30(m)，右幅跨径4x30+4x30+3x30(m)；上部结构采用预应

力砼（后张）简支T梁，桥面连续下部结构桥台采用肋板式台，桥墩采用柱式墩，墩台采用桩基础，国道323跨线桥共有54根桩基础，目前均已完工施工。

在施工过程中，项目部严把质量关卡，强化测量放样、泥浆比重控制、桩基钢筋笼加工与安装、混凝土浇筑等关键环节的质量控制，确保每一道工序均符合规范设计要求。在桩基冲进过程中，高达96%的桩基（共计48根）遭遇了