

专注成就专业 专业创造管理价值

——专访金地管理副总经理王欣

文/陈克正

作为第五届广东“南粤工匠”高峰论坛的观摩项目,广州新华保险大厦项目以高标准的技术应用、精益求精的品质打造,尽显南粤工匠的精神传承。打造一个标杆项目,不仅要有彰显匠心的工程施工,更离不开高品质的开发建设管理。

本报邀请到广州新华保险大厦项目代建单位金地管理副总经理王欣先生进行深度访谈,了解金地管理在代建领域的独到之处。

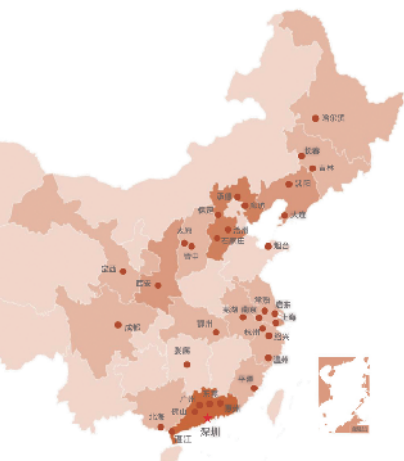


金地管理副总经理王欣



数据截止日期: 2022年12月

金地管理全国布局



专家

专注成就专业,
极致终成专家

未来金地管理在面对不同业态、不同地域、不同委托单位的情况下,还能持续为各建设单位提供优质服务,建造优质精品工程吗?

王欣表示:“‘科学筑家’是金地集团的使命,金地管理作为金地集团旗下独立经营代建业务的子公司,已深耕代建领域17年,公司依托金地集团全国化布局以及丰富的开发经验,为房地产项目委托方提供咨询顾问、开发管理、配资代建、政府代建等多种业务服务,已建立全过程咨询、设计管理咨询、销售代理等业务多元发展模式。截至2022年末,公司已布局全国超40座城市,管理服务项目超115个,累计签约面积超1800万㎡,其中住宅项目累计货值超1300亿元,商办项目投资规模达420亿元,政府代建规模超450万㎡。”

为了有效服务细分市场,金地管理单独成立了商办代建事业部,专业服务写字楼、商业、产业园类项目,作为商办代建领跑者,金地管理立足于为委托方提供更具价值的专业服务,塑造城市未来新形态!

最后,王欣提到:“强大的专家团队也是金地管理实现价值创造的基础和提供优质服务的保障。”目前,金地管理建立了一支“重服务、守合规、有格局、懂代建”的内部专家团队,同时依托金地集团的资源优势,在设计、工程、营销、成本等端口汇聚了大批顶尖外部专家智库和庞大的优质供应商库,共同组成了强有力的外部专家团队,保证内外部实现高效协同、专业优势互补,为委托方在成本节余、品质保证等各方面提供助力。

未来,金地管理期待与更多企业合作共赢,共同打造城市标杆项目,勾勒城市最美天际线。

A 专注于服务力的打造和提升, 首创行业服务标准

金地管理作为广州新华保险大厦项目的代建单位,管理过程中会得到建设单位的充分授权和信任吗?

王欣表示,“金融企业一直是代建市场的重要客户之一,所以金融与代建合作模式的探索就显得尤为重要。”广州新华项目采用了商办代建市场上少有的“交钥匙代建”模式,在法律和实际操作层面都有较深程度的探索和创新,清楚界定了委托方与代建方的权责,并充分发挥了双方的优势:委托方作为保险机构主控项目风险,代建方作为专业单位主抓建设效率。委托方只需对项目最终建设单位的义务和责任,如合作方招标、付款审批等,避免了部分建设单位决策难、流程长的问题;代建方还能从前期方案到后期运营维护提供全周期的专业支持,保证合法、合规性,保障项目经营目标实现。

营目标实现。

王欣认为:“代建的本质是服务,建立信任关系的核心能力取决于如何做好服务。”金地管理专注于服务力的打造和提升,率先在行业内建立了体系化的服务标准和模型,打造出金地管理“服务金三角”,分别是委托方驾驶舱、委托方服务白皮书和代建服务质量体系,成为与委托方建立起牢固信任关系的桥梁。

委托方驾驶舱:代建行业首个为委托方量身打造的信息管理平台,能高效、实时、透明的将项目经营数据呈现给委托方。

委托方服务白皮书:代建行业首个聚焦委托方服务指南的白皮书,具有及时性、针对性和定制性三大特点。

代建服务质量体系:代建行业首个针对服务质量的立体评价体系,涵盖专业服务、软性服务和增值服务三个层面。

B 适配代建特性, 打造超越行业水准的价值创造力

广州新华保险大厦项目展现出了很高的工程品质和建造水平,金地管理是如何实现的?

王欣认为:“房地产进入新周期,数字化、智能化、绿色化是工程建造行业发展的新趋势。”金地管理不断探索建造方式的转型升级,积极尝试运用更先进科学的建造体系,并适时推出“四化”建造体系,即:设计工程标准化、构件生产工厂化、施工建造装配化、工程管理信息化。

设计工程标准化:通过建立产品设计标准、工程构造做法标准、工程量清单标准等三大标准化体系,实现设计工程标准化,全面拉通设计、成本、工程等端口,进行多专业协同创效。

构件生产工厂化+施工建造装配化:传统工程建造手工生产所产生的偏差或隐患,依靠工厂化生产和装配式建造来解决是一种比较有效的方式。广州新华项目采用“高精砌块+薄砌薄抹”工艺减少现场湿作业,建立精装修集中加工工厂、二次

结构集中加工区,使用成品消防管、成品支吊架、定制化安全防护、盘扣式脚手架等,有效提高了工程质量和施工效率,避免了现场加工导致品质降低的情况。如同汽车制造中,部件都是工厂机械化生产,最后进入车间流水线进行统一组装,从而最大程度保证质量的一致性。

工程管理信息化:工程信息化管理平台包含智慧工地系统、工程智检、安全线上化、云端管理系统等模块,不仅实现工程现场建造过程智能化管理与监控,还能够有效提升管理效率及质量。也让委托方和工程后台不用到工地,在线上就可以非常直观、便捷、高效了解工程建造的关键环节和实施过程。

金地管理在广州新华保险大厦项目只是帮助建设单位管理项目吗?

王欣表示:“代建管理≠工程管理,代建是提供全过程、多业务、多串联的开发管理服务,通过专业能力,为委托方创造更大的价值是代建的核心能力。”通过强

大的专业能力,广州新华项目在诸多方面实现了品质提升和成本优化。

内装优化:在不改变原总成本情况下,对内装成本进行重新适配调整,提高公共区域装修标准,设置“光厅”,提升地下室电梯前厅品质,增加体验感。

幕墙开启扇优化:通过专家论证,采用上部开启,临空面不设置防护栏杆,室内视野效果好。

BIM全过程深化:原方案净高为2.5米(乙级办公标准),后经多轮优化,结合BIM建模,在标准层结构层高不变的情况下,净高提升至2.75米,达到甲级办公标准。

绿色建筑措施优化:通过合理选择绿色建筑设计的得分内容,在确保项目绿色建筑等级不变的情况下,有效控制的投入成本。

进度创效:仅用时133天完成桩基施工、90天完成地下室主体结构施工,塔楼施工进度达5天/层,较周边同期同类项目工期大幅缩短。



金地管理“服务金三角”体系