

从“暂定三级”到一级资质、从后起之秀到跻身本土房地产开发企业“五强”之列、从“零”起步到斩获全国房地产行业最高荣誉“广厦奖”

# “云发置业”：完美“三级跳”

## ——株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司发展巡礼

理弘 张道峰 文图

10年三上台阶,10年三次跨越。

2019年9月3日,株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司(以下简称“云发置业”)晋级国家房地产开发一级企业,跻身株洲本土房地产“五强”之列;加上去年12月25日荣获的全国房地产行业最高奖项——广厦奖,“云发置业”可谓喜事连连。

穿过岁月云烟,回望来时足迹,“云发置业”的后发先至,破蛹成蝶,绝非轻而易举,一蹴而就,而是凝聚着高远志向、奋斗汗水、拼搏力量和创造勇气,堪称实至名归,势之必然。

### 1 乘“两型”东风激情启航



▲开工典礼

“云发置业”与云龙示范区共成长、同崛起。2009年4月,两型社会综合配套改革大幕开启,株洲云龙示范区应运而生。

其时,云龙示范区还是一片尚未开发的处女地,为了迅速聚集人气,吸引投资,云发集团决定成立“云发置业”,建设碧龙世纪城生态住宅小区,为创业者、投资者提供高品质的楼盘,云龙示范区将之列为当年10大重点建设项目。

一切从零开始。2009年11月10日,“云发置业”激情启航,注册资本仅有800万元,资质为“暂定三级”。就这样,一群年轻的创业者风风火火地走上经济发展的主战场,演绎一台精彩纷呈的大戏。

创业艰难,栉风沐雨。远离市区,条件简陋,来自不同行业的员工,挤在“云发置业”3间狭小的房间办公,去一趟工地,常常是一身汗水两脚泥,克服困难,相互激励,创业激情在心中洋溢。

2011年7月19日,碧龙世纪城举行开工典礼,在田土和山林之间,打下第一根桩基。

面对资金和市场的压力,“云发置业”解放思想,敢为人先,适时开展精准营销。一段时间内,“云发置业”从老总到员工,走进机关、企事业单位、大专院校,上门宣传推介碧龙世纪城的优势和特点,他们用热情和真诚打动客户,吸引4000多户意向客户,成功拿下第一单,为示范区聚焦人气、商气奠定坚实基础。

与此同时,“云发置业”大胆创新融资方式,在市发委的指导下,成功发行湖南省首只项目收益债券,获得20亿元资金支持。

客户的信任和期待,是“云发置业”前行的动力。虽然在商言商,但在许多关键时刻,“云发置业”果断舍弃暂时的利益,坚守价值取向,作出正确选择。

阳光车库是碧龙世纪城独有的亮点。依托建筑布局 and 坡体设计的阳光车库,采用自然采光和通风,拥有足够的建筑高度和空间,入口顶部直接覆土绿化,与楼房和环境有机融为一体,延续着绿色环保的主题。和传统意义的车库相比,令人耳目一新的阳光车库,成本造价自然要高出不止。尽管内部有不同的意见和争论,然而“云发置业”诚信为本,兑现承诺,阳光车库一经推出,就获得市场的广泛好评。



▲碧龙世纪城实景图

### 2 在山水之间构筑新城

作为全省两型社会改革五大示范区之一,云龙示范区最大的优势和资源,就在原生态的山水植被,就在得天独厚的宜居环境,就在拥有全国城市群中面积最大的“绿心”。

高扬“资源节约、环境友好”的旗帜,“云发置业”导入“主题组团、汇水筑核、城乡融合、绿色交通、健康城市”等规划新理念,从选址、规划、设计,到建设、销售、物业服务等方面,进行通盘考虑,从长计议,精心打造株洲最大的城市综合体,为业主提供有品质的生活。

碧龙世纪城依山傍水,顺势而为,紫竹谷、丹桂里、风荷苑、海棠湾、玉兰谷、依兰邸6个组团,错落有致,浑然一体。它东临云龙大道,西邻景观湖,占地908亩,总建筑面积达150万平方米,可容纳7000多户、2万多居民,总投资45亿元。

经过8年的开发建设,碧龙世纪城已累计开工100多万平方米,实现销售约22亿元,创造利税约2.4亿元,社会效益和经济效益可圈可点。

碧龙世纪城的建筑分层次排列,楼宇之间设置有30米至40米绿化景观带,每幢楼房都具有良好的景观视线;绿地突出“保留原生态性、彰显个性化、以人为本”的原则,充分体现大自然的原始美感,绿化率达43.85%,人均公共绿地面积达2.1平方米。

土地集约开发,室外活动场地利用架空平台;雨水回收系统,喷淋景观植物;LED节能路灯夜间照明,安全节能;透水人行路面,降低城市热岛效应;绿化公共建筑屋顶,科学实现人车分流……走进碧龙世纪城,众多的两型元素十分抢眼。

作为株洲最大的城市综合体,碧龙世纪城幼儿园已投入使用,学校、商业等配套设施逐步落地,以“株百”领衔的商业街启动招商,包括游泳馆、篮球场、羽毛球场、运动健身等项目的碧龙体育馆开工建设,明年可望投入使用。距即将落户云龙示范区的万达商业综合体项目3公里。

正是集中了这些特点和优势,碧龙世纪城推向市场后,受到业界和市场的关注和肯定,先后获评国家建设部“双百科技示范小区”、“二星级绿色建筑标识”、“湖南最具投资价值楼盘”等荣誉。



▲住建部相关领导在“云发置业”董事长丁殿陪同下,视察碧龙世纪城



▲株百碧龙世纪城店盛装开业

### 3 凭底气实力夺标奏凯

“广厦奖”是经国务院批准设立的国家级房地产奖项,是我国房地产行业的最高荣誉,被誉为行业“奥斯卡奖”。走上领奖台,捧得“广厦奖”,是房地产开发企业的目标和梦想。由于竞争激烈,“广厦奖”眼光挑剔,一直执行严苛的标准。

2017年6月,“云发置业”自加压力,启动冲刺“广厦奖”的申报工作,同时从设计、施工、安全、质量、物业管理等方面,全方位对标整改和提升,以此促进企业升级,打造荣耀品牌。

2017年11月5日,国家住建部住宅产业化促进中心相关领导和专家,深入碧龙世纪城,通过听汇报、审资料,看现场,问民意等,一致认为碧龙世纪城项目的实用性能、安全性能、环境性能、耐久性能等7大指标,均符合国家《住宅性能评定技术标准》的要求,认定为国家住建部2A级住宅性能项目。在现场,专家组高度评价“云发置业”在碧龙世纪城的开发建设中,秉持两型理念,大胆探索的实践经验。

去年12月25日,碧龙世纪城过关斩将,一举摘取“广厦奖”,“云发置业”由此成为株洲唯一获此殊荣的国有企业。

在申报“广厦奖”的同时,“云发置业”乘势而上,双管齐下,同步发起冲刺房地产开发一级资质的攻坚战。

对应一级资质的标准和要求,“云发置业”明确路径,任务倒排,登门向兄弟企业求教取经,加快资质升级的资料整理。在云龙示范区、云发集团的鼎力支持下,当申报条件完全成熟后,去年6月,“云发置业”正式向省建设厅呈报了申报材料。

今年9月3日,“云发置业”顺利通过初审和公示,“云发置业”获得国家住建部颁发的房地产一级开发资质证书。

将“广厦奖”揽入怀中,获评房地产开发企业一级资质,对“云发置业”具有里程碑式的意义,它既是对企业10年不懈努力的肯定和褒奖,也对企业的发展提出了更高要求,更为“云发置业”的高质量发展赋能蓄势,加油鼓劲。

### 4 以基层党建引领转型

坚持党建引领,牢记国企使命。“云发置业”是一个年轻的团队,平均年龄34岁。在云发集团党委“龙头”带领下,公司党支部提高政治站位,将“主阵地”建设的各项任务,落实到生产经营的全过程,始终坚守国企身份、国企本色和国企使命,跳出“建房、售楼”的陈旧思维和模式,积极承担企业的社会责任,努力开发性价比高的住房,满足市民对美好生活的向往和追求。

以“五化”党支部建设为抓手,“云发置业”党支部对标创建,强基固本。党支部充分运用“红星云”、“党员读书吧”等载体,引导党员重温红色历史,坚定理想信念。走进“云发置业”,浓郁的基层党建和文明创建气息扑面而来,让人印象深刻。多次获评云龙示范区和云发集团“优秀党支部”。针对企业的定位和服务对象,党支部创造性地推出“红色物业”,将碧龙世纪城的党员业主组织起来,开展党的知识讲座、红歌激荡、义务劳动、免费义诊等活动,让正能量充盈楼栋。目前,“云发置业”正在健全和完善“红色物业议事堂”、“红色物业”楼栋管家、“红色楼长”等小区治理机制,确保党建示范创新取得新突破。

基层党建风生水起,“云发置业”团支部的工作同样出彩,继营销部被团市委授予“青年文明号”后,团支部被评为“株洲市五四红旗团支部”。

近年,伴随株洲融城步伐加快,云龙示范区发展提速,碧龙世纪城周边悄然聚集了诸多地产大鳄,恒大、绿地、碧桂园、华晨等相继入驻,新楼盘拔地而起,房地产竞争白热化。

狭路相逢勇者胜,开弓没有回头箭。同台竞技,高手过招,“云发置业”紧扣定位,放大特色,深化改革,加快转型,实施“人无我有”的差异化战略,在日趋加剧的竞争态势下,赢得自己的发展空间。

2017年10月12日,株洲经济开发区在云龙示范区的基础上挂牌运行,与云龙示范区实行“两块牌子、一套人马”合署办公,云龙示范区步入“二次创业、融城先发”的新征程。

2018年11月30日,云发集团新一届党委确定了今后五年的发展思路,提出了“改革转型”的工作主题,明确了市场化、实体化的发展目标。

按照“同业并轨、精简高效、增强实力”的原则,集团以云发置业为核心,将房地产板块进行整合合并,使“云发置业”拥有碧龙世纪城、云峰雅都两个在建项目,同时启动开发和天雅苑、礼德郡等项目。未来五年,预计累计



▲“云发置业”党支部主题党日毅行活动

开发面积达200多万平方米,形成集团乃至全市房产开发的旗舰。

响应集团五年发展思路,“云发置业”大胆改革,勇于创新,为企业做大做强开疆拓土。

改革用人机制,从市场选人才,以业绩定去留。大胆尝试,通过全社会市场选聘方式,高薪聘请优秀职业经理人担任营销总监,整个营销人才体系与市场接轨,营销部人员全部外聘,采用市场化选聘模式;并邀请三个销售代理公司同场赛马,一决高低。

聘请具有专业资质和经验的项目管理公司参与现场管理,全面控制项目不同阶段的工程计划和进度、工程质量、工程成本、工程竣工验收及相关事务等主要经济技术指标。

结合“云发置业”企业自身管理思想和模式,借鉴行业优秀企业的管理经验,建立起现代企业管理制度,成本控制、质量管控、售后服务等方面制度,优化内部业务流程,减少中间环节,提高整体工作效率。在“云发集团”子公司中率先设立二级审计机构。

创新驱动,转型升级,坚持高质量发展,碧龙世纪城依兰邸新建产品全面升级,以打造“下一代有机城市”为新的发展方向,以开放式校园结合“童梦共享”的园林景观为主题,构筑全龄化社区,吸引着客户和市场的眼球。

长株潭融城提速,坐拥融城核心区域、洞株路快速化改造开工、云龙万达广场进驻、碧龙学校即将开建等,一波波利好消息接踵而来,碧龙世纪城的优势再次得到彰显。

立足在示范区这片热土,“云发置业”云蒸霞蔚,飞龙在天。

### 荣誉榜

1. 国家住建部2012年科学技术项目计划·科技示范工程项目(绿色建筑和低能耗建筑示范工程·绿色建筑)
2. 2014年度株洲市房地产A级企业(信用优秀)
3. 2014年度湖南省房地产开发企业“十强百优”
4. 2015年度湖南省“潇湘房地产风云榜”诚信企业十强
5. 2015年度湖南省“潇湘房地产风云榜”最具投资价值楼盘
6. 2016年度株洲房地产博览会品牌之星
7. 第八届(2017至2018年度)中国房地产“广厦奖”
8. 2017年度株洲市房地产行业先进单位
9. 2018年度“潇湘房地产风云榜”标杆企业
10. 工程建设“神农奖”
11. 2018年度株洲市房地产行业先进单位
12. 省房协2019年度“潇湘宜居典范楼盘”
13. 市青年文明号
14. 株洲市五四红旗团支部
15. 晋升房地产开发一级资质企业