

龙信

孜孜以求 构筑永恒

LONGXIN

VOL. 63 2017/03

刊首语 / 优化建筑产业链：打造南通现代建筑服务产业园

聚焦 / 打造“2.0” 实现建筑强国梦

论坛 / 深耕技术，打造装配式绿色智慧精装社会

人物 / 陈祖新：心中有“度”，身上有责，脚下有路

CONTENTS 目录

VOL. 63 2017/03



刊首语 FOREWORD	01	打造南通现代建筑服务产业园 优化建筑产业链
	聚焦 FOCUS	
资讯 INFORMATION	05	建筑业改革的二十个要点 要敢于啃“硬骨头”
	10	打造“2.0” 实现建筑强国梦
论坛 FORUM	13	龙信动态
	27	数据盛典
标杆 MODEL	29	打造装配式绿色智慧精装社会 深耕技术
	32	浅谈建筑工程概预算的编制
人物 CHARACTER	36	综合应用实例与施工实践 BIM技术在机电工程中
	40	之工程成本的事前控制 施工企业成本控制
文苑 ESSAY	44	总承包工程项目劳务成本控制
	51	亚新美好金苑项目文化建设纪实
人物 CHARACTER	57	身上有责，脚下有路 陈祖新：心中有“度”
	61	唐山大地震救灾亲历记
文苑 ESSAY	65	关于仪式感
	66	朋友圈圈住了谁
人物 CHARACTER	67	《青春》有感
	68	惦念
文苑 ESSAY	69	醉美樱花 不负春光
	70	重返生命的春天



优化建筑产业链： 打造南通现代建筑服务产业园



陈祖新

目前，我国建筑行业的现状不容乐观，建筑行业的劳动生产率总体偏低，资源与能源消耗严重，建筑环境污染问题突出，其中雾霾问题日益严重。这些问题迫切使得建筑行业需要一种更为先进的、现代的、智慧的生产方式来改变现状。发达国家的建筑业发展历史已经证明，在环境问题日益严重、人口红利逐步消退、人工费用急剧增长和建筑技术水平迅速提高的情况下，建筑智能化、产业化是建筑业发展的必然选择和未来发展方向。国家陆续出台了《绿色施工导则》、《绿色建筑行动规划》、《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》等一系列指导文件，国务院总理李克强在2月8日主持召开国务院常务会议时再次强调“推广智能建筑和装配式建筑，加快推行工程总承包”更是证明了这一点。

而智能化、产业化的基础就是建设好现代建筑服务产业园。以建筑智能化、产业化为核心理念，以产业资源整合为基础，以发展壮大关联产业为思路，布局合理、功能完备的现代建筑服务产业园，将是推进建筑智能化、产业化的最佳平台。通过现代建筑服务产业园这一平台，能够达到技术聚集、产业聚集和资源聚集的良好效果，使建筑产业化更加理性和有序发展，进而推动建筑产业链的可持续发展。同时，建立现代建筑服务产业园对于加快南通地区结构调整、优化产业布局、拓展产业发展领域、培育新经济增长点，也具有十分重要的意义。南通市作为建筑大市，建筑业是南通的优势产业、支柱产业，建立现代建筑服务产业园迫在眉睫。

南通市拥有各类建设资质企业2200家，其中拥有对外签约权的总承包建工企业40多家，数全省第一。2015年全市建筑业总产值约6100亿元，2016年预计达到6400亿元。“2015年度江苏省建筑业百强企业”建筑外经类名单中，全省10家企业上榜，南通市占据6席。南通早已是名副其实的建筑大市，却始终不是建筑强市，原因何在？

其一，建筑产业规模和结构不合理。建筑企业各自为政，建筑产业链不集中，分布不合理，难以发挥“1+1>2”的作用。

其二，配套政策不完善。我市虽已出台了一系列措施促进建筑产业现代化的发展，取得了一定的成效，但尚未形成目标清晰的、内容完善的顶层设计，对建筑产业园的支持力度更是微乎其微，政策没有完全到位。

其三，建筑产业化推广度不高，示范项目鲜少。由于法律法规不完善、相关制度不配套、市场接受程度不高、部品标准化和通用化程度低、建设成本高等原因，工程总承包、装配式建筑、智能建筑在推行过程中困难重重。

其四，建筑企业生产力低端化。南通建筑业仍是粗放和劳动密集型行业，经营方式比较落后、管理水平不高、劳动生产率总体偏低，资源与能源消耗严重等问题一直存在，如不能转型升级，很难提高南通建筑核心竞争力。

其五，人才培养机制不完善。科技进步的关键在科技人才的培养，建筑产业化急需大量训练有素的技术型产业工人，但目前建筑企业对科研人员的重视程度不够，导致人才储备严重不足。

在国家节能减排、产业升级转型的大背景下，建筑产业化正在如火如荼的进行。不仅如此，省厅还设立了建筑产业化专项资金和扶持基金，超过200亿元，着重考虑在省会城市—南京市、建筑之乡—南通市实施，用于重点支持产业化的推进和发展。因此，建立南通现代建筑服务产业园，优化升级建筑产业链，或将迎来重大机遇。

1、加快建立以南通现代建筑服务产业园为抓手和载体的“南通建筑产业转型升级创新驱动的发展体系”。积极响应省委书记李强提出“强化绿色发展，高标准高起点发展重大项目”要求，在南通建立包括



现代建筑服务产业园、国家级建筑研究院和企业研发中心、建筑专项股权投资和金融保险基金、国际建筑论坛和创业大赛以及建筑产业联盟等多位一体的产业发展体系。最终达到通过产业发展、实现人才回归和引入、推动城市的创新、持续和谐发展的目标。目前，江苏省现代建筑产业园鲜少，仅常州绿博园一家，建议南通市政府抓住南通建筑大市和产业化示范城市的优势，先人一步，抢占先机，积极展开南通现代建筑服务产业园的筹划建设工作，实现南通由建筑大市向建筑强市、建筑之乡向建筑之城的转变，为南通和江苏建筑业转型提档升级提供“一站式”快捷服务”。

2、明确现代建筑服务产业园功能布局。建议南通市政府结合现代建筑产业化当前形势，抓住发展机遇，加快落实南通现代建筑服务产业园发展规划定位，明确园区内功能布局。初步设想将园区划分为5个功能区：①科技创新区。以产业化研发、技术转移、国内外一流院校产学研中心、孵化中心以及设计为抓手，研究、转化和孵化国内外各种建筑技术，推进相关评价标准和行业标准的制定；②各种体系的中试和示范区。展示混凝土装配式体系、钢结构体系、被动式建筑体系等各种现代建筑体系，充分体现各体系的优势及发展方向；③生产园区。建造绿色、环保、低能耗的现代建筑产业化生产基地，根据全产业链需求，不缺项，也不重复投资造成浪费；④职业培训区。以技术培训和人才培训为核心内容，使之成为南通现代建筑产业的“黄埔军校”；⑤电商平台区。引入“建筑业+互联网”发展模式，致力打造未来装配式建筑行业的互联网生态圈。

各功能区分工不同，同时又紧密合作，最终形成一个以政府主导，龙头企业推动，研发设计、工厂生产、总承包施工、运行服务、金融投资及技能教育和培训等全产业链集聚为核心的现代建筑服务产业园。

3、完善配套政策支持

①鼓励现代建筑服务产业园建设，建议政府在现代建筑服务产业园用地价格费用方面推行优惠政策，并在土地拍卖时设置一定的附加条件，避免无序竞争。落实税费优惠政策，对园区内建筑产业现代化企业实行高新技术企业的相关优惠政策，落实引进技术设备、关键原材料和



零部件免征进口关税，购置机器设备抵扣增值税，固定资产加速折旧、研发费用加计扣除、技术转让免征或减半征收所得税等优惠政策。

②对园区内建筑产业现代企业的创新发展给予财政金融支持，充分利用市政府现行的工业发展专项资金、科技创新专项资金、建筑节能专项资金等各类扶持政策，采取财政贴息、奖励、补助等方式，支持推进建筑产业现代化企业创新发展和工程项目建设。

4、打造示范项目，推广智能、装配式建筑和绿色建筑，加快推行工程总承包。建议南通市政府引导市场形成对智能建筑和装配式建筑的认可度，积极推动智能和装配式建筑市级示范工程建设，打造行业标杆和模版。对标国际先进标准，提高建筑设计和建设水平，加快推行工程总承包，培育具有工程总承包实力的企业从技术研发、引进和集成，形成全套解决方案。以行业先进企业为导引，促进南通现代建筑产业快速有序发展。

5、引导南通市建筑企业转型升级。实施南通市建筑业转型优化升级工程，发挥市场主体作用，引导开发、设计、工程总承包、机械装备、部品构件生产、物流配送、装配施工、装饰装修、技术服务、金融投资及技能教育和培训等行业企业适应建筑产业现代化发展要求，加快转型升级。

以江苏省住宅产业现代化发展联盟为契机，积极贯彻落实科学发展观和国家、省建筑产业化发展战略，成立南通市建筑产业化发展联盟，形成良好的全产业链互动，产业要素共享的协同发展局面，将南通建筑企业纳入园区进行统一协作，提高建筑企业市场

竞争力，增加政府税收，推动南通市建筑产业化又好又快发展。

6、加强校企合作，培养现代建筑产业化高端人才。与现代智慧建筑产业研究院、专职高校以及专业平台进行合作，如南通大学、清华大学、同济大学、东南大学、美国斯坦福大学，打通院士工作平台，博士后工作站等人才通道，为南通现代建筑服务产业园建设注入新鲜血液。并通过举办中国南通国际智慧建筑论坛和创业大赛等品牌活动，持续打造南通建筑产业和建筑企业的国际品牌影响力，集聚一批建筑产业现代化高端人才团队和优质企业，特别是瞄准遍布世界各地的南通籍建筑行业的本土人才资源，筑好产业的梧桐树，外地优秀人才招引回南通。加强对研发设计、部品生产、运输、施工、监理监测等专业人员技术培训，提高管理部门和企业各类人员的管理水平和技术水平。建立有利于现代建筑产业工人队伍发展的长效机制，扶持建筑劳务企业发展，着力建设规模化、专业化的建筑产业工人队伍，为南通建筑业累积人才，为南通建筑产业化发展提供人力资源保障。

通过南通现代建筑服务产业园的建设，将南通建设成建筑强市、建筑之城、长三角经济北翼中心，辐射苏中苏北；同时将南通现代建筑服务产业园着力打造成省级乃至国家级示范建筑产业园，建成一座真正意义上的“建筑产业绿博园”，为全国建筑业转型升级提供一个可复制、可推广的“南通现代建筑服务产业园模式”。

（本文系作者作为南通市人大代表的议案）

要敢于啃“硬骨头”： 建筑业改革的二十个要点

十二届全国人大五次会议5日上午9时在人民大会堂开幕，听取和审议国务院总理李克强关于政府工作的报告，报告回顾了“十三五”开局之年取得的成就，并部署了2017年九大工作任务。

政府工作报告中提出：在稳的前提下要勇于进取，深入推进改革，加快结构调整，敢于啃“硬骨头”，努力在关键领域取得新进展。

建筑业作为传统行业，其改革的难度，也算是块“硬骨头”，2017年政府工作报告中罕见地直接提出“推进建筑业改革发展”，国务院主刀建筑业改革，这是对建筑业改革发出的最强音，这也意味着发展将步入快车道。

理清建筑业改革发展的方向，对建筑企业选择适合自己的发展路径，具有重大意义。建筑业具体改革发展的方向究竟有哪些？

优化资质资格管理

进一步简化工程建设企业资质类别和等级设置，减少不必要的资质认定。选择部分地区开展试点，对信用良好、具有相关专业技术能力、能够提供足额担保的企业，在其资质类别内放宽承揽业务范围限制，同时，加快完善信用体系、工程担保及个人执业资格等相关配套制度，加强事中事后监管。强化个人执业资格管理，明晰注册执业人员的权利、义务和责任，加大执业责任追究力度。有序发展个人执业事务所，推动建立个人执业保险制度。大力推行“互联网+政务服务”，实行“一站式”网上审批，进一步提高建



筑领域行政审批效率。

小结：行业监管发展方向将从“重企业资质”向“以信用体系、工程担保为市场基础，强化个人执业资质管理”的方向转变。

完善招标投标制度

加快修订《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，缩小并严格界定必须进行招标的工程建设项目范围，放宽有关规模标准，防止工程建设项目实行招标“一刀切”。在民间投资的房屋建筑工程中，探索由建设单位自主决定发包方式。将依法必须招标的工程建设项目纳入统一的公共资源交易平台，遵循公平、公正、公开和诚信的原则，规范招标投标行为。进一步简化招

投标程序，尽快实现招标投标交易全过程电子化，推行网上异地评标。对依法通过竞争性谈判或单一来源方式确定供应商的政府采购工程建设项目，符合相应条件的应当颁发施工许可证。

小结：增加企业招标的自主性，实现招标投标交易全过程电子化，推行网上异地评标。

加快推行工程总承包

装配式建筑原则上应采用工程总承包模式。政府投资工程应完善建设管理模式，带头推行工程总承包。加快完善工程总承包相关的招标投标、施工许可、竣工验收等制度规定。按照总承包负总责的原则，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任。除以暂估价形式包括在工程总承包范围内且依法必须进行招标的项目外，工程总承包单位可以直接发包总承包合同中涵盖的其他专业业务。

小结：“施工总承包”向“工程总承包”发展是必然的选择。

培育全过程工程咨询

鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。制定全过程工程咨询服务技术标准和合同范本。政府投资工程应带头推行全过程工程咨询，鼓励非政府投资工程委托全过程工程咨询服务。在民用建筑项目中，充分发挥建筑师的主导作用，鼓励提供全过程工程咨询服务。

小结：目前“投资、勘察、设计、监理、招标代理、造价”单方面咨询将向“全过程工程咨询”方向转变，咨询也是“总承包”。

严格落实工程质量责任

全面落实各方主体的工程质量责任，特别要强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任。严格执行工程质量终身责任制，在建筑物明显部位设置永久性标牌，公示质量责任主体和主要责任人。对违反有关规定、造成工程质量事故的，依法给予责任单位停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等行政处罚并通过国家企业信用信息公示系统予以公示，给予注册执业人员暂停执业、吊销资格证书、一定时间直至终身不得进入行业等处罚。对发生工程质量事故造成损失的，要依法追究经济赔偿责任，情节严重的要追究有关单位和人员的法律责任。参与房地产开发的建筑业企业应依法合规经营，提高住宅品质。

小结：明确要“强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任。”，对于施工企业来说，发生工程质量事故，企业将被停业整顿、降低资质等级、吊销资质证，个人将被暂停执业、吊销资格证书、一定时间直至终身不得进入行业等处罚。

加强安全生产管理

全面落实安全生产责任，加强施工现场安全防护，特别要强化对深基坑、高支模、起重机械等危险性较大的分部分项工程的管理，以及对不良地质地区重大工程项目的风险评估或论证。推进信息技术与安全生产深度融合，加快建设建筑施工安全监管信息系统，通过信息化手段加强安全生产管理。建立健全全覆盖、多层次、经常性的安全生产培训制度，提升从业人员安全素质以及各方主体的本质安全水平。

小结：深基坑、高支模、起重机械等危险性

较大的分部分项工程的管理是重点。

全面提高监管水平

完善工程质量安全法律法规和管理制度，健全企业负责、政府监管、社会监督的工程质量安全保障体系。强化政府对工程质量的监管，明确监管范围，落实监管责任，加大抽查抽测力度，重点加强对涉及公共安全的工程地基基础、主体结构等部位和竣工验收等环节的监督检查。加强工程质量监督队伍建设，监督机构履行职能所需经费由同级财政预算全额保障。政府可采取购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查。推进工程质量安全标准化管理，督促各方主体健全质量安全管控机制。强化对工程监理的监管，选择部分地区开展监理单位向政府报告质量监理情况的试点。加强工程质量检测机构管理，严厉打击出具虚假报告等行为。推动发展工程质量保险。

小结：对涉及公共安全的工程地基基础、主体结构等部位和竣工验收等环节的监督检查是重中之重。

建立统一开放市场

打破区域市场准入壁垒，取消各地区、各行业在法律、行政法规和国务院规定外对建筑业企业设置的不合理准入条件；严禁擅自设立或变相设立审批、备案事项，为建筑业企业提供公平市场环境。完善全国建筑市场监管公共服务平台，加快实现与全国信用信息共享平台和国家企业信用信息公示系统的数据共享交换。建立建筑市场主体黑名单制度，依法依规全面公开企业和个人信用记录，接受社会监督。

小结：这是块很硬的骨头，因为地方保护主

义的原因，也只有国务院亲自抓，才有可能出成果。

加强承包履约管理

引导承包企业以银行保函或担保公司保函的形式，向建设单位提供履约担保。对采用常规通用技术标准的政府投资工程，在原则上实行最低价中标的同时，有效发挥履约担保的作用，防止恶意低价中标，确保工程投资不超预算。严厉查处转包和违法分包等行为。完善工程量清单计价体系和工程造价信息发布机制，形成统一的工程造价计价规则，合理确定和有效控制工程造价。

小结：由交“保证金形式”转变为通过“银行保函或担保公司保函的形式”实现担保。

规范工程价款结算

审计机关应依法加强对以政府投资为主的公共建设工程项目的审计监督，建设单位不得将未完成审计作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。未完成竣工结算的项目，有关部门不予办理产权登记。对长期拖欠工程款的单位不得批准新项目开工。严格执行工程预付款制度，及时按合同约定足额向承包单位支付预付款。通过工程款支付担保等经济、法律手段约束建设单位履约行为，预防拖欠工程款。

小结：规范工程价款结算关键是要有具体落实的措施。

加快培养建筑人才

积极培育既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍。加快培养熟悉国际规则的建筑业高级管理人才。大力推进校企合作，培养建筑业专业人才。加强工程现场管理人员和建筑工人的教育培



训。健全建筑业职业技能标准体系，全面实施建筑业技术工人职业技能鉴定制度。发展一批建筑工人技能鉴定机构，开展建筑工人技能评价工作。通过制定施工现场技能工人基本配备标准、发布各个技能等级和工种的人工成本信息等方式，引导企业将工资分配向关键技术技能岗位倾斜。大力弘扬工匠精神，培养高素质建筑工人，到2020年建筑业中级工技能水平以上的建筑工人数量达到300万，2025年达到1000万。

改革建筑用工制度

推动建筑业劳务企业转型，大力发展木工、电工、砌筑、钢筋制作等以作业为主的专业企业。以专业企业为建筑工人的主要载体，逐步实现建筑工人公司化、专业化管理。鼓励现有专业企业进一步做专做精，增强竞争力，推动形成一批以作业为主建筑业专业企业。促进建筑业农民工向技术工人转型，着力稳定和扩大建筑业农民工就业创业。建立全国建筑工人管理服务信息平台，开展建筑工人实名制管理，记录建筑工人的身份信息、培训情况、职业技能、从业记录等信息，逐步实现全覆盖。

保护工人合法权益

全面落实劳动合同制度，加大监察力度，督促施工单位与招用的建筑工人依法签订劳动合同，到2020年基本实现劳动合同全覆盖。健全工资支付保障制度，按照谁用工谁负责和总承包负总责的原则，落实企业工资支付责任，依法按月足额发放工人工资。将存在拖欠工资行为的企业列入黑名单，对其采取限制市场准入等惩戒措施，情节严重的降低资质等级。建立健全与建筑业相适应的社会保险参保缴费方式，大力推进建筑施工单位参加工伤保险。施工单位应履行社会责任，不断改善建筑工人的工作环境，提升职业健康水平，促进建筑工人稳定就业。

推广智能和装配式建筑

坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，推动建造方式创新，大力发展装配式混凝土和钢结构建筑，在具备条件的地方倡导发展现代木结构建筑，不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例。力争用10年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到30%。在新建建筑和既有建筑改造中推广普及智能化应用，完善智能化系统运行维护机制，实现建筑舒适安全、节能高效。

提升建筑设计水平

建筑设计应体现地域特征、民族特点和时代风貌，突出建筑使用功能及节能、节水、节地、节材和环保等要求，提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品。健全适应建筑设计特点的招标投标制度，推行设计团队招标、设计方案招标等方式。促进国内外建筑设计企业公平竞争，培育有国际竞争力

的建筑设计队伍。倡导开展建筑评论，促进建筑设计理念的融合和升华。

加强技术研发应用

加快先进建造设备、智能设备的研发、制造和推广应用，提升各类施工机具的性能和效率，提高机械化施工程度。限制和淘汰落后、危险工艺工法，保障生产施工安全。积极支持建筑业科研工作，大幅提高技术创新对产业发展的贡献率。加快推进建筑信息模型(BIM)技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理，为项目方案优化和科学决策提供依据，促进建筑业提质增效。

完善工程建设标准

整合精简强制性标准，适度提高安全、质量、性能、健康、节能等强制性指标要求，逐步提高标准水平。积极培育团体标准，鼓励具备相应能力的行业协会、产业联盟等主体共同制定满足市场和需要的标准，建立强制性标准与团体标准相结合的标准供给体制，增加标准有效供给。及时开展标准复审，加快标准修订，提高标准的时效性。加强科技研发与标准制定的信息沟通，建立全国工程建设标准专家委员会，为工程建设标准化工作提供技术支持，提高标准的质量和水平。

加强中外标准衔接

积极开展中外标准对比研究，适应国际通行的标准内容结构、要素指标和相关术语，缩小中国标准与国外先进标准的技术差距。加大中国标准外文版翻译和宣传推广力度，以“一带一路”

战略为引领，优先在对外投资、技术输出和援建工程项目中推广应用。积极参加国际标准认证、交流等活动，开展工程技术标准的双边合作。到2025年，实现工程建设国家标准全部有外文版。

提高对外承包能力

统筹协调建筑业“走出去”，充分发挥我国建筑业企业在高铁、公路、电力、港口、机场、油气长输管道、高层建筑等工程建设方面的比较优势，有目标、有重点、有组织地对外承包工程，参与“一带一路”建设。建筑业企业要加大对国际标准的研究力度，积极适应国际标准，加强对外承包工程质量、履约等方面管理，在援外住房等民生项目中发挥积极作用。鼓励大企业带动中小企业、沿海沿边地区企业合作“出海”，积极有序开拓国际市场，避免恶性竞争。引导对外承包工程企业向项目融资、设计咨询、后续运营维护管理等高附加值的领域有序拓展。推动企业提高属地化经营水平，实现与所在国家和地区互利共赢。

加大政策扶持力度

加强建筑业“走出去”相关主管部门间的沟通协调和信息共享。到2025年，与大部分“一带一路”沿线国家和地区签订双边工程建设合作备忘录，同时争取在双边自贸协定中纳入相关内容，推进建设领域执业资格国际互认。综合发挥各类金融工具的作用，重点支持对外经济合作中建筑领域的重大战略项目。借鉴国际通行的项目融资模式，按照风险可控、商业可持续原则，加大对建筑业“走出去”的金融支持力度。

打造“2.0” 实现建筑强国梦

推进建筑业改革发展，提高设计水平和工程质量。建筑业被写进今年政府工作报告，这是对“建筑业是国民经济的支柱产业”的最大肯定。

数据显示，多年来全社会50%以上的固定资产投资是通过建筑业形成生产能力或使用价值的。2016年，全国建筑业总产值19.35万亿元，增加值4.95万亿元，同比增长6.6%，占国内生产总值的6.66%。

毫无疑问，建筑业是国民经济支柱产业，是工业化、城镇化的先导产业和基础产业。特别是近年来，我国建筑业快速发展，建造能力不断提升，产业规模不断扩大，吸纳了大量农村转移劳动力，带动了大量关联产业，对经济社会发展、城乡建设和民生改善作出了重要贡献。

但在社会经济和科学技术不断发展、人民生活水平不断更新、工程质量技术要求不断提高的大背景下，传统建筑业业内的矛盾和问题日益凸显。日前国务院办公厅印发的《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（以下简称《意见》）指出，建筑业仍然大而不强，监管体制机制不健全、工程建设组织方式落后、建筑设计水平有待提高、质量安全事故时有发生、市场违法违规行为较多、企业核心竞争力不强、工人技能素质偏低等问题较为突出。要解决上述问题，记者采访到的人大代表建议必须进一步加快产业升级，促进建筑业持续健康发展。为此，要做好《建筑法》的修订完善工作，要大力发展装配式建筑，还要尽早实现传统建筑生产方式的转型升级换“内容”。

修订完善《建筑法》

《意见》作为今后一段时间内建筑业改革

发展的纲领性文件，确保其真正落地还需要一定的强制性手段。全国人大代表、陕西省住房城乡建设厅厅长杨冠军认为，尽快完善相关法制体系是首选。

《建筑法》是保障建筑业健康发展的根本大法，自颁布实施至今，建筑行业已经发生了深刻变化，而现行《建筑法》实际上是一部管理法，是管理施工单位、工程质量和施工安全的法律，没有体现出在市场经济条件下如何规范与工程建设相关各方主体行为这样的立法精神和原则，明显滞后于社会的发展、行业的发展。

根据《意见》提出的“全面落实各方主体的工程质量责任，特别要强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任”的要求，





杨冠军建议，以立法的形式确立建筑工程质量事故终身追责制度，将《建筑法》第五条第一款修改为：“建设、勘察、设计、施工、监理等单位及项目负责人在从事建筑活动时，应当遵守法律、法规、国家建筑工程安全标准，确保建筑工程质量和安全，不得损害社会公共利益和他人合法权益。在工程设计使用年限内，建设、勘察、设计、施工、监理等单位及项目负责人对工程质量安全终身负责”。

按照“优化建筑市场环境，规范工程价款结算”的要求，杨冠军建议进一步细化《建筑法》第八条第七款，将“建设资金已经落实”修改为：“财政性投资建设工程具有财政部门出具的投资和拨款证明；房地产开发建设工程的具有担保机构或企业出具的工程款支付担保；其他投资建设工程具有投资人的出资证明或银行出具的资金额度到位证明”。此外，在第八条再增加一款——“建设单位此前已竣工的建设工程，没有拖欠工程款”。

杨冠军强调，《建筑法》的修订应遵循规范市场秩序、优化市场发展环境的宗旨。

大力发展装配式建筑

如果说，完善法制是夯实建筑业赖以生存的根基，那么坚持转型升级就是促进建筑业健康发展的持续动力。转型升级的重要内容之一就是发展装配式建筑。

住房和城乡建设部副部长易军指出，要以创新驱动引领，推动建筑业传统生产方式的升级改造。去年9月14日召开的国务院常务会议决定大力发展装配式建筑。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国将力争用10年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%……从而使装配式建筑在全国呈现出“以点带面”、“遍地开花”的良好局面。“但目前装配式建筑占新建建筑的比例并不高，更须警惕的是现行建筑体制和机制中，有一些并不利于装配式建筑快速发展。”全国人大代表、春风实业集团董事长兼总裁曹宝华说。“这主要与几个因素有关，如项目报批、报建、工程验收等环节花费人力和时间明显多于传统建筑；因为土建、装修一体化，受现行验收制度影响，难以发挥装配式建造速度快的优势，影

响整体集成能力；各级政府推出的激励政策过于宏观和笼统，实施流程、审批责权、具体办理时间周期规定得不是很清晰；推广措施少，缺乏明确的资金扶持政策；缺乏统一的国家装配式技术标准体系等。”

根据国务院倡导的“放管服”原则，他建议建立装配式建筑优先发展机制、加大装配式建筑扶持力度、把装配式建筑产业纳入国家战略新兴产业范畴。在棚户区改造、保障性安居工程建设、美丽乡村建设、地下综合管廊、海绵城市基础设施等政府投资项目，应优先安排采用装配式建筑产品，形成政府引导、市场主导的装配式建筑产业化菜单，变建筑企业“锅找米”为政府“米等锅”。

针对发展装配式建筑的需求，很多地方正在建立职业技术培训长效机制。全国人大代表、四川省住房城乡建设厅厅长何健介绍说，除通过由政府牵头、政企合作方式成立培训机构模式外，四川省还鼓励院校和职业培训机构改进教学模式和教学内容，加快培养发展装配式建筑的管理人才、专业技术人才和产业工人队伍，为发展装配式建筑提供有力的人才保障。

转型升级换“内容”

我国传统建筑生产方式普遍存在着资源能耗高、环境污染严重、人员劳动强度大、工程质量和安全无法有效保障等问题，在大力发展装配式建筑的同时，还应从改变“内容”着手，变革传统建筑生产方式以及考核指标。

我国的建筑业考核指标主要包括规模、利润、人均效率等等，更强调经济体量的大和强，并没有把产业转型升级的很多“参数”作为考核指标，如：企业核心竞争力、整合资源和精细化

管理的能力等。“这些内容在现有的考核体系中尽管都有所要求，但考核力度相对较弱。”全国人大代表、江苏省住房城乡建设厅厅长周岚说。她建议，在顶层设计中加入相应内容，并在全国内推广落实。

建筑业产业升级的内容必须与当前以及未来的发展趋势充分结合。除积极研究提升装配式建筑的自主设计、制造、施工能力外，建筑业还应在海绵城市建设、城市地下综合管廊建设等领域有所突破。

“其实，随着工程总承包模式的深入推进以及‘一带一路’战略紧密结合，建筑业由大到强的概念和内容都已发生了变化，该把1.0版升级到2.0版了。”周岚热切地说。



龙信集团承办 全国装配式建筑施工培训班

近年来，装配式建筑及产业现代化在我国快速发展，推进建筑产业现代化是建筑业适应经济发展“新常态”。国务院出台相关政策，进一步明确今后10年要积极推广绿色建筑和建材，大力发展钢结构和装配式建筑，提高建筑工程标准和质量，使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%。在国家政策引导下，越来越多的企业积极投入到建筑产业现代化的推进中。但是在实践过程中依然存在认识不够全面、技术能力不足等问题。因此，需要通过企业间、专业间的装配式建筑技术交流，推广装配式建筑技术的应用。而龙信集团作为率先探索建筑产业化的企业，这是第三次作为主讲和观摩示范单位，参与全国性建筑产业化会议。

中国房地产业协会名誉副会长童悦仲主持了开幕仪式，童悦仲表示根据陈政高部长在上海装配式建筑工作会议上讲话的重要指示，中国房地产业协会刘志峰会长紧急部署，精心策划了此次在江苏省海门市举办的装配式建筑施工培训班。南通是全国闻名的建筑之乡，海门又是其中的建筑重镇，许多建筑行业龙头企业就诞生在海门。这些企业的施工技术水平走在全国前列，项目遍布国内外，参与制订许多技术标准。这也是为什么在海门举办这次培训班的原因之一。



海门市副市长施渠平致辞

海门市委常委、常务副市长施渠平致辞，回顾了建筑之乡海门在近年来取得的成绩，以及在推动建筑产业化发展中所作的努力，现阶段海门市已成功申报全国第一批低碳生态试点示范城市，江苏省建筑产业现代化示范城市，江苏省绿色建筑示范城市，国家住宅产业现代化综合实践城市正在积极申报中。推动建筑产业现代化是实施创新机动，促进建筑业转型发展的重要举措。海门市将由“建筑之乡”向“建筑之城”实现华丽转身，同时，作为江苏省建筑产业现代化示范城市，海门市愿意加强与兄弟县市之间的学习交流，为促进建筑产业的发展做出应有的贡献。

汇行业专家 百家争鸣

会议邀请中国建筑科学研究院王晓峰主讲装配式建筑现行技术标准及评价体系解析、关键技术与应用实践、技术要点、难点及案例分析；东南大学教授、博士生导师郭正兴主讲装配式整体式混凝土结构关键技术研究与应用；北京建筑设计研究院十所总工程师马涛主讲装配整体式混凝土剪力墙结构设计方法；南京长江都市建筑设计股份有限公司董事长汪杰主讲装配整体式混凝土框架结构设计方法及案例分析。



中国建筑科学研究院王晓峰在作报告

龙信产业化 示范引领

龙信集团作为本次培训课程主讲和观摩示范单位出席会议。董事长陈祖新就如何打造绿色精装智慧社区做主题讲座，主要就由集团投资开发并建造运营的装配式绿色精装智慧社区“龙馨家园”做经验分享，该项目采用模块化拼装式全装修，实现设计、施工、售后服务一体化，并且从工业化建筑设计、构件生产、施工安装到运营管理，全过程采用BIM技术，贯穿建筑全生命周期，最终取得了良好的综合效益。陈祖新董事长表示，龙信集团正致力成为“研发设计-房产开发-龙信产业-总承包施工-运营服务”全产业链发展的综合性企业，努力实现从“传统建筑承包商”向“建筑产业现代化整体服务商”的华丽转身。



图为龙信集团董事长陈祖新做经验交流

此外集团产业板块总经理龚咏晖作龙信集团装配式建筑技术体系和发展趋势的解读报告，集团总承包公司总经理樊裕伟作预制装配式混凝土建筑施工安全和质量控制的分享报告，并与参会人员就标准、技术、施工、管理等问题进行互动交流。

此次培训除了理论教学和研究讨论之外，与会人员还参观考察了集团产业化基地，通过现场实操深入了解和学习生产工艺流程等专业技能，参观集团在在建装配式项目龙信广场的施工现场，通过吊装等项目实操，进一步了解装配要点，期间集团产业板块副总经理兼PC工厂负责人黄新、集团总承包公司总工程师张周强全程陪同并做现场解析。



图为与会人员在产业化生产基地现场

“龙信”获中国驰名商标认定



依据国家工商行政管理总局商标局发文（商标驰字[2016]134号），认定龙信建设集团有限公司使用在商标注册用商品和服务国际分类第37类建筑、建筑设备出租服务上的“龙信Longxin及图”注册商标为驰名商标。

进入品牌竞争时代

中国建筑市场的不断发展促使中国施工企业逐渐进入品牌竞争时代。一方面，品牌展示了企业的综合形象，具有不可估量的市场价值，品牌建设始终贯穿于企业发展之中；另一方面，品牌又是一个施工企业综合素质的标识，品牌

往往成为其在大众市场乃至行业内的口碑、品质的代名词，品牌已成为施工企业生存与发展的重要支柱，成为施工企业参与国内外竞争的利器，品牌必然是未来施工企业核心竞争力的重要组成部分。

致力品牌建设发展

龙信集团领导班子及时洞悉市场经济的发展，意识到品牌效应的巨大价值。谋求以品牌建设为中心的差异化优势，通过品牌的力量赢得更多的市场。龙信明确产品定位，以高端、精品工程为主导方向，龙信房地产后起发力，强化建筑施工与房地产开发“双品牌”效应，同时以龙信建筑产业化，树立行业领跑者品牌形象，以龙信物业服务公司，推广龙信精品形象。商标战略是龙信集团品牌建设的重要组成部分，公司启动商标注册保护工作，重视商标专利权等无形资产的培育，此次“龙信”商标是继“江苏著名商标”后再被认定为“驰名商标”。

龙信集团技术中心成立



12月29日上午9点28分，龙信集团技术中心揭牌仪式在龙信大厦举行。龙信集团董事长陈祖新、中国房地产业协会名誉副会长童悦仲、技术中心主任程志军、常务副主任龚咏晖为“龙信建设集团有限公司技术中心”揭牌。

此次集团技术中心成立，是将原隶属于集团产业板块下属机构的技术研发中心提升为龙信集团建筑板块、房产板块、产业板块、投资板块、技术中心五大

板块之一，使技术研发中心成为独立运营板块，旨在加强集团科技研发力量，加快建立和完善企业技术创新体系，完善省级技术中心和住宅性能研发基地的建设，促进龙信建筑产业化“四区布局，两翼先行，沿长江经济带拓展壮大”宏伟目标的实现，充分发挥技术中心在企业自主创新能力建设中的引导与示范作用，打造企业未来的国家级建筑企业技术中心。

董事长陈祖新当选 “2016苏商十大年度经济人物”



用诚信经营赢得市场，以敏锐的洞察力和过人的毅力，在行业领域中创造不寻常的成就，率先探索建筑产业化，形成“研发、设计、施工、服务”一体化的商业模式，胸怀百年目标，带领龙信实现从“传统建筑承包商”向“建筑产业现代化整体服务商”的华丽转身。

由江苏省苏商发展促进会主办的“2017(第十一届)苏商领袖年会”在南京举行，年会以“聚力创新，创富共进”为主题，旨在盘点江苏民企的发展与成就，来自海内外的500多名苏商出席了本次年会。“苏商年度人物”榜单发布，龙信集团董事长陈祖新当选“2016苏商十大年度经济人物”。

省人大常委会原副主任、苏商会名誉会长丁解民为陈祖新董事长颁奖，表彰其靠改革创新加强管理，

据悉，“苏商领袖年会”作为江苏商界年度盛会，至今已成功举办十一届，通过汇聚政产学研优势资源，研判经济形势，积蓄创新力量，坚定投资信心，帮助江苏企业家翻越“市场的冰山、融资的高山、转型的火山”，壮大苏商实力，打响苏商品牌。

龙信集团召开2017年系列工作会议

2017年2月2日-2月6日，龙信集团召开系列工作会议。

总结2016 布局2017

2月2日，在龙信大厦20楼会议室召开龙信集团第五届四次股东会暨八届二次职代会、九届二次职代会，集团董事会、监事会、工会、四板块一中心及集团条线对2016年工作进行总结，并对2017年工作进行部署。

会议上，董事长陈祖新在《坚持创新 强毅力行 建设开放高效龙信特色的全产业链发展模式》的董事会工作报告中提出，2016年是十三五规划的开局之年，也是推进供给侧改革的攻坚之年，集团坚持战略引领，坚持发展是第一要务，紧紧围绕龙信特色发展模式，不断优化治理结构，大力推进建筑产业现代化，加大技术创新投入力度，大力实施“人才队伍建设、质量效益提升、文化品牌建设”三大工程，龙信全产业链发展模式不断完善，差异化核心竞争力逐步体现。2017年是集团不断推动转型升级、打造全产业链核心竞争力的关键一年，是“撸起袖子加油干”的奋发之年，龙信立志成为区域性的品牌企业，在某些细分领域成为行业顶尖企业，未来龙信四个板块将逐步合并为两大板块，建筑与产业合并、房产与投资合并，最



终合并为“龙信建设”形成一个全产业链建设集团。

会议还对2016年度先进个人、项目及单位进行表彰，颁发奖金及证书。

系列专题会议 步步为营

2月3日-6日，分别召开财务、人力资源、施工技术（质量）、经营、安全、技术中心、党委（扩大）及工会委员、后备人才交流等专题会议，为确保2017年工作扎实有力推进，安排部署重点工作，由集团职能部门牵头，精心策划，步步为营，分子公司负责人、项目负责人、项目部职能人员全员参与。

各大专题会议主题明显，形式多样，一方面推进2017年重点工作，另一方面将职业培训和互动交流相结合，确保管理思路从上而下贯宣，管理水平自下而上进一步精进，为撸起袖子加油干的2017年打下扎实基础。

龙信集团喜获以色列全球承包商资格

2月10日，以色列主要媒体对全世界公布消息：全球有6家企业中标以色列住房和建设部全球承包商招标计划。此次全球有12个国家和地区的50多家企业参与了投标，经过激烈的角逐，龙信集团以优异评分名列前茅，脱颖而出。同时入选的企业还有北京建工、江苏南通、光大国际、南通二建、葡萄牙一公司。



自此，作为海门对外工程承包史上的一个里程碑，龙信集团作为承包商将有资格在以色列建造住宅，合同模式包括EPC、BT、BOT，也可以和当地公司合作进行房地产开发。根据招标文件的约定，龙信集团可根据签订的合同向以色列派遣多达1000名从事房屋建造的非以色列建筑工人。

据悉，以色列近年来人口增加及住房供应的矛盾日益加剧，首都特拉维夫的住宅平均价格达12000美元以上，房价高升，但市场供应量严重不足，保守估计年缺100000套以上。本次全球承包商招募，正是以色列政府遏制房价的上涨，增加供应的重要举措之一。

龙信集团近年来一直顺应国家“走出去”和“一带一路”战略，大力发展国际工程承包业务，市场分布东南亚、中东、非洲等10多个国家和地区，此次中标以色列承包商资格，将进一步提高海外业务格局，实现质、量齐升。同时，以色列一直是建筑劳务高端市场，这将必然带领一大批建筑从业者实现“安居乐业，共同富裕”的美好蓝图。

福建惠安考察团 莅临我集团调研建筑业发展



2月16日，福建惠安县委副书记蒋向群、副县长刘东升、住建局局长江锦灿、县委办公室副主任张庆民、住建局副局长何佰昭、住建局建筑业科长廖旭东、建筑协会会长李惠琼率当地特、壹级建筑企业的主要负责人组成16人考察团莅临海门调研本市建筑业发展，考察期间海门市委常委、常务副市长施渠平、副市长周国强、市政府办公室副主任喻华、市住建局局长施

泉、建工局局长王碧君热情接待，龙信集团成为此次惠安考察团唯一重点考察单位。

惠安考察团首先参观了龙信建筑产业化公司的展示厅、厂区、生产车间等，陪同人员详细介绍了集团产业化发展历程、技术体系以及现有产品的功能、采用的技术工艺以及产品在市场定位与未来的发展趋势等。随后赴龙信广场项目部PC施工现场观摩，实地考察施工工艺。

现场观摩后，在龙信大厦2楼会议室召开交流座谈会，总经理唐爱东、副总经理何威军、总经理助理朱洪新等与考察团成员就企业管理模式、转型升级抓手、建筑产业化发展等问题进行交流、探讨。

此次考察促进了两市建筑业的良性互动，打开了当地建筑企业与集团的互通渠道，为进一步合作交流打下了坚实的基础。

龙信集团与海天建设、金螳螂股份 举行合作交流会



2月22日上午，浙江海天建设集团董事应浪涛和来自金螳螂股份公司的总裁王汉林、联席总裁曹黎明、幕墙公司董事长东升、副总经理汪建奎、供应链中心总经理戚继军、第六营销公司副总经理曹文勇莅临龙信集团考察交流。龙信集团董事长陈祖新、副总经理咸军、财务总监樊忠飞、海外公司总经理徐巍松、技术中心主任程志军、华东房产设计院副院长蔡勇热情接待。

交流会上，海天建设应浪涛董事和金螳螂股份王汉林总裁分别介绍了各自企业的发展及业务情况，海天建设集团业务涉及建筑工程承包、房地产开发、酒店餐饮、建筑设计、金融投资，是浙江东阳建筑业的领军企业之一。金螳螂成立于1993年，总部设在中国苏州，经过二十多年的发展，形成了以“装饰产业为主体、电子商务与金融为两翼”的现代化企业集团，是绿色、环保、健康的公共与家庭装饰产业的领导者。基于相同的业务

领域和发展前景，龙信集团与海天建设、金螳螂股份有着长远的合作共赢空间。

董事长陈祖新也就集团发展做相关介绍，重点交流了公司在转型升级的道路上，通过投资开发组合“建筑产业化”、“绿色建筑”、“全装修成品住房”、“养老产业”四大王牌优势，以不断创新打造龙信全产业链生态体系。

交流会上，三方主要就供应链管理、国内外市场营销模式、产业化生产及研发情况进行互动交流。会议初步达成与海天建设合作开拓以色列市场，与金螳螂股份强强联合通力合作等意向。

考察期间，考察团在集团副总经理何咸军的陪同下，参观集团20楼展厅了解企业发展历程。

人才合作 助推升级： 海门科技镇长团调研龙信集团

2月22日下午，由海门市副市长、北京师范大学博士王术军带领第九批科技镇长团成员赴龙信集团考察调研。龙信集团董事长陈祖新、总经理唐爱东、副总经理何咸军、工会主席卞勤华、技术中心主任程志军、人力资源部副经理宋斌斌、人力资源部顾问黄丽英等热情接待。双方在龙信大厦2楼南会议室举行座谈会，王术军副市长介绍第九批科技镇长团的成员构成和主要功能，这些来自各所知名高校的教授、博士等组团来到海门各园区挂职，旨在为高校和地方搭建纽带，推动高校科技落地，打通科教资源与企业发展的隔膜，从而全面提升企业自主创新能力和产业竞争力。交流会上，程志军主任介绍集团现阶段科研团队建设及研发能力情况，技术中心正在进行3项“十三五”国家重点研发计划项目的研究和编制工作，参与国家标准修订和行业标准申报工作，认定绿色建筑三星设计标识工作等，建设集团BIM中心、博士后工作站，为集团全产业链发展模式提供技术支持和队伍展示交流的平台，程志军主任表示技术中心在未来的

人才配置和研发实力发展中亟需多方面科研型高校人才引进，希望通过公司博士后工作站的建设引进高新人才，实现企业与院校对人才的“双育”模式，推动院校人才研究项目由科技转化为生产力，促进提升企业产能及发展，最终实现双赢。会议初步达成集团博士后工作站人才引进合作事宜。

董事长陈祖新表示在企业和供给侧改革的要求下，公司亟需科研和管理方面的高端人才，希望双方达成人才战略合作，在建筑产业化、绿色建筑、“零能耗”等领域将院校的科技成果与企业的实际需求对接起来，推进高校技术转移，提供产学研合作项目，同时表示希望未来可以通过共同搭建平台促进更深层次的合作，使高端人才交流和合作形成机制，定期进行理念、成果分享。

调研期间，海门市科技镇长团还观摩了龙信社区养老模式、龙信集团20楼展厅等。



龙信&绿地再联手： 绿地珑玥府项目盛大开工

2017年2月27日，广州增城绿地珑玥府项目举行隆重的开工典礼。该项目由上海绿地集团投资开发，龙信集团总承包建设，龙信集团下属上海华东房产设计院设计。

开工典礼上，绿地集团副总裁兼广东事业部总经理陈志华率领事业部中高层以上领导50余人出席，龙信集团董事长陈祖新，副总经理宋飞兵应邀出席。项目部相关管理人员一同参加开工仪式。双方代表进行项目奠基仪式。

此前，龙信集团与绿地集团已合作过新里西斯莱公馆、中关村翠湖科技园、绿地香河国际新城等多个项目，此次再度联手合作的绿地珑玥府定位为全装修高端住宅



项目，11栋30-32层住宅1039户住宅，2层地下车库，配有幼儿园和相关的配套公建，项目将于2017年3月正式施工，预计2019年年底竣工。绿地珑玥府项目是龙信集团又一设计-施工总承包代表项目，将以全装修作为切入点，综合运用住宅产业化成套技术，在设计环节就将全装修开发与提高住宅的保温隔热、隔声、绿色等住宅内在的性能相结合，深耕细作，确保龙信建造必属精品；同时该项目也将见证龙信集团和绿地集团的深度合作，巩固双方战略合作关系。

南通市工商联副主席葛鸣珏一行 走访龙信集团

3月14日，南通市工商联副主席葛鸣珏、海门市工商联党组书记张卫忠、苏商会南通中心主任张永洪等一行6人莅临龙信集团。集团董事长陈祖新、副总经理何咸军热情接待。

葛主席此行主要针对“南通接轨上海”相关事宜与陈董进行交流，为了“跨江融合、接轨上海”，把南通建设成为上海的“北大门”，南通工商联正积极谋划在上海成立南通商会事宜，葛主席表示了解到龙信集团在行业内的实力和影响力，尤其是上海区域公司和诸多代表精品工程，具有强劲的实力和广泛的影响力，作为进沪明星企业，希望龙信集团能积极响应南通商会的筹建工作，起到示范引领和沟通桥梁作用。

董事长陈祖新表示“南通对接上海”，交通互联是



基础，而产业对接才是重点，商会的建立势必能加强对产业对接的指导性，加速南通对接上海，龙信集团将全力予以资源、人脉等各方面的支持性工作。同时陈祖新董事长还介绍了集团多年来的发展历程和秉承的经营理念，受到了葛主席的肯定和赞扬。

此外，葛主席亲自向陈董事长授以“2016年中国民营企业500强”奖牌。

龙信集团御澜雅苑项目评审会议 在上海青浦召开

3月16日，龙信集团御澜雅苑项目评审会议在上海青浦召开，特约专家北京市建筑设计研究院有限公司第十设计所设计总监马涛、上海市建设协会秘书长李娟娟、上海中森建筑与工程设计顾问有限公司装配式工程研究院执行副总工马海英、上海天华建筑设计有限公司结构副总工李伟兴、仁恒置地集团工程技术部总监周红锤应邀出席。龙信集团技术中心主任程志军、龙信房地产常务副总杨泽华、龙信房地产上海区域常务副总胡全伟、龙信房地产上海区域总工盛胜刚、龙信建设一分公司上海区域总工王士广、龙信产业公司副总经理黄新、龙信设计院总工柳海等23名龙信内部专家参加了本次会议。

董事长陈祖新通过视频参加会议，并致辞发言。董事长期望通过项目评审，能够进一步推动新技术的开展，丰富技术手段，提高企业技术水平。

会议采取项目现场巡检与专家评审相结合的方式进行。首先龙信集团技术中心主任程志军对各位专家的到来表示热烈的欢迎。在专家组参观了龙信绿色建筑产业化中心和御澜雅苑项目现场，听取项目各参与方关于御澜雅苑项目混凝土结构装配式建筑设计、PC构件生产、装修一体化技术、装配施工技术、BIM应用的报告后，与会专家对项目设计、生产、施工、BIM应用技术方案进行了逐一点评和审议，并提出了改进优化的意见。

专家们一致认为龙信集团是一家有责任心的企业，提出龙信集团可以借鉴国内装配式建筑设计业务开展较早的设计院的经验进行标准化设计，以及将

BIM技术继续深化的建议。

据悉，上海御澜雅苑项目位于上海市青浦区赵巷镇，总面积28122.4平方米，其中建设用地面积25644平方米，容积率2.0。装配式建筑技术体系建设目标为装配式建筑面积的比例为100%，建筑单体预制装配率不低于30%。出让宗地范围内配建保障性住宅建筑面积占该出让宗地规划总住宅建筑面积的5%以上，计2564.4平方米以上，全装修住宅建筑面积占保障性住宅建筑面积的100%以上，计48723.6平方米以上。本项目绿色建筑技术体系建设目标为设计标识达到绿色建筑三星标准，运营管理标识达到三星标准。



龙信集团荣登南通市建筑业十强



3月19日下午，市委市政府召开全市建筑业发展大会，市委书记陆志鹏讲话，市委副书记、市长韩立明主持会议。龙信集团董事长陈祖新应邀出席会议并接受表彰。

大会授以龙信集团“南通市建筑业十强企业”荣誉，授以陈祖新董事长“张謇杯建筑业优秀企业家”荣誉称号。

陆志鹏书记在大会上发言，要求坚定不移地加快建筑业发展，南通加快建筑大市向建筑强市转变，抓好科技创新要产业延伸、市场拓展、管理创新、深化改革等重点工作，加强对建筑业的支持服务，强化产业培育，提升服务实效，落实好国家和省促进建筑业发展政策措施，营造良好环境，以更强的举措、更优的服务、更好的环境促进建筑业加快发展。推动企业做大、产业做强，打造经久不衰的南通“建筑铁军”，打造全国一流的现代化建筑强市。

龙信集团江苏建筑产业有限公司获省高新技术企业认定

近日，龙信集团江苏建筑产业有限公司获江苏省高新技术企业认定，获得由江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局和江苏省地方税务局联合颁发的荣誉证书。

龙信集团江苏建筑产业有限公司业务涉及技术研发、PC设计与咨询、预制构件生产、现代化钢筋集中加工配送、建筑职业技能培训五个板块。现阶段国内建筑产业化发展处于初级阶段，社会化程度低、专业化分工尚未形成，龙信建筑产业化坚持走工程总承包全产业链一体化管理模式，明确以设计、研发为龙头，整合预制装配技术、绿色建筑技术、BIM技术以及高性能3A住宅的设计与认证，在龙信产业化基地进行预制构件精细化制造和产业工人的系统化培训，利用龙信施工总承包在预制装配和全装修领域的高精施工能力，实现建筑产业现代化的建筑标准化设计、部品工厂化生产、现场装配化施工、结构装修一体化、过程信息化管理的五大特征，成为建筑产业现代化的交钥匙服务商。

据悉，高新技术企业认定有效期内，企业可享受税收优惠。龙信集团江苏建筑产业有限公司成功通过高新技术企业认定，是对该公司科研能力和整体技术水平的肯定和认可，标志着公司的技术创新又迈上一个新台阶，对提升公司社会形象和持续创新能力将起到积极的推动和促进作用。公司将以此为契机，一如既往地以务实创新的精神，为推动建筑产业化快速发展不懈努力！



省地税局调研重点税源企业 龙信集团为本市唯一调研点

3月23日下午，江苏省地税局江建平局长率队走访龙信集团，南通市地税局余元原局长、海门市人民政府市长杨曹明、市人民政府办公室主任陆冬辉等陪同。龙信集团董事长陈祖新、总经理唐爱东、董事陈伯元、副总经理何威军、工会主席卞勤华、财务总监樊忠飞、税务总监李文华等热情接待。此行江苏省地税局调研重点税源企业，主要了解企业生产经营状况，征求纳税人对税收工作的意见和建议，而龙信集团是海门市唯一调研点。

双方在龙信大厦5楼会议室召开座谈会，会议上董事长陈祖新主要介绍了公司在民用建筑行业做专，住宅建筑领域做精，全装修总承包领域全国领先的发展战略，作为国家住宅产业化基地、中国房地产业协会副会长单位、国家装饰装修行业标准主编单位，坚持科技创新，转型升级，引领甚至颠覆行业的发展历程。同时表示龙信集团秉承“筑更好的家”的企业使

命，为业主创造健康、舒服的宜居环境，通过发展建筑产业化，将生产基地建在海门，为海门培养专业人才队伍，将外出劳务转变为工厂上班，带动就业，同时为政府带来日益递增的税收，2016年龙信集团仅在海门地方缴纳税收2.64亿元，龙信集团已连续8年被评为“特别贡献金牌企业”。会议上公司还提出继续加大对建筑企业的扶持力度、降低社保费等税费收缴比例、规范建筑企业个人所得税的征管、对高新技术企业提供更多便捷服务和政策支持等相关地税工作的意见和建议。

调研期间，江建平局长一行在董事长陈祖新的陪同下参观了龙信大厦20楼企业展厅，陈祖新介绍了集团近60年的发展历程，以及在工程建设、房产开发、科技研发等领域取得的荣誉和成果。江建平局长对龙信集团的各项发展尤其是在装配式建筑领域的突出成果表示充分肯定。



“凝聚团队合力，打造责任团队” 2017年总部集训开班 暨第一期企业文化培训顺利完成

3月25日，总部集训正式启动，总部全体员工参与了此次活动。2017年培训主题是“凝聚团队合力，打造责任团队”，培训项目全程将采用小组参与的形式设置十期课程，包含企业文化、团队拓展、职场礼仪、沙盘模拟等课程。此次活动涉及开班仪式、第一期企业文化培训、企业文化知识竞赛三个阶段。

开班仪式上，主持人将所有学员分为四组，并对小组进行了团队破冰、团队建设和学习公约的签订。经历半小时的团建，形成了“红星队、青春无敌队、缤纷队和龙之队”四支学习队伍。这几支队伍将通过2017年的十期培训进行PK，根据学习公约进行奖惩。

第一期企业文化的分享人是集团副总经理何咸军，何总从企业文化概述入手，解释了企业文化的内涵和外延，并通过标杆企业的企业文化赏析让大家认识到“一流的企业靠文化”，标杆企业的列举中有华为科技、中建集团、中天集团、大成建设、大众集

团、麦当劳餐饮等中国企业500强和世界500强案例。然后，何总通过龙信企业文化建立步骤和集团文化调研报告分析了集团文化在近60年中形成的文化积淀、文化现状和文化期望。最后，何总把集全员智慧提炼出来的企业文化理念和文化践行准则为大家做宣贯和汇报，并希望全员能知行合一，勇往直前。

为了检验培训效果，当天下午主持人对学员进行了企业文化的知识竞赛的小组PK，竞赛共有三个环节：小组必答环节，抢答题环节和风险题环节。通过紧张激烈的四十题小组大PK后，青春无敌队获得第一期小组赛的最终胜利。



龙信集团当选中国住宅产业化联盟 副理事长单位

2017年3月21日-22日，中国城市科学研究会住宅产业化专业委员会年会在北京国家会议中心召开。龙信集团董事长陈祖新应邀出席会议。

建设部原副部长、国务院参事、中国城科会理事长仇保兴为董事长陈祖新颁发牌匾，授予龙信集团为中国住宅产业化联盟副理事长单位，陈祖新为中国住宅产业化联盟副理事长。

据悉，中国工商银行、中国建筑设计院、万科集团、万通集团、卓达集团、北新建材集团、上海城建集团、长沙远大等多家大型知名企业同为联盟成员，业务涵盖住宅建设整个产业链。



龙信集团中标国家援建 博茨瓦纳莫帕尼小学项目

此次援博茨瓦纳莫帕尼小学项目工程总承包任务招标，由商务部牵头并作为项目采购方，旨在为博茨瓦纳提供援助。本项目于2017年3月28日开标，共45家企业按时递交了投标文件。

经过资格后审、响应标验证、合理成本价验证、经济标评审等环节，根据采购文件规定，评标专家一致推荐龙信建设集团有限公司为第一中标候选人，后期又经过承诺性答疑，经商务部国际经济合作事务局2017年第十二次局务会审定，援博茨瓦纳莫帕尼小学项目工程总承包任务授予龙信建设集团有限公司承担。

本项目场址位于博茨瓦纳首都哈博罗内市中心约30km的莫帕尼街区，场地面积约42424m²，规划新建

办公楼、教学楼、图书馆、食堂、宿舍等26栋小学建筑，新建室外运动足球场1个、篮球场2个。

此次援建旨在为博方提供符合当地国立小学建筑标准的学校，满足880名学生就学和24位校长教师住宿的需求，有助于改善当地民生，为中博友好做出积极贡献，龙信集团将积极备战，立志进一步彰显南通铁军的风采。同时此次中标也标志着我集团在南部非洲援外业务迈上了新的台阶，集团将以此为契机，进一步关注海外援建项目，积极响应国家“一带一路”政策，加紧走出去的步伐，展现中国建筑的实力和水平。

数据盛典： 解密你不知道的龙信2016



2016年施工面积达 **1442万** 平方米 = **68.7个** 北京奥运鸟巢体育场的面积



《据世界银行2015年统计数据圣马力诺人口为31781人》

2016年施工人数达 **30441** 人 ≈ **圣马力诺** 一个国家的总人口数



2016年龙信房地产
开发面积达 **60万** 平方米



《据《海口日报》报道，2016年海口市商品房销售（预）备案面积122.82万平方米》

≈ 海口市全年商品房销售面积的 **50%**



2016年龙信建筑产业化
完成预制构件 **23571.2** 立方米

- 节约其他资源 **20%**
- 减少垃圾 **80%**
- 节约木材 **80%**
- 节约能耗 **70%**
- 节水 **60%**



2016年仅海口市地方
税收缴纳 **2.64亿** 元



《以每年4米，路基4.5米计算》

可用于农村道路改善工程
修缮 **660公里** 道路

深耕技术 打造装配式绿色智慧精装社会

龙信房地产投资发展部 张金昌



来主导的供给侧改革，是结合国内现有各行业的产业现状，适时推出的具有高度前瞻性和指导性的政策改革方向，企业作为国家机器的一部分，一定要做好跟随和执行策略，保证企业经营战略的正确性和企业发展的可持续性。

龙信房地产2002年成立于上海，隶属于龙信建设集团，总部位于江苏南通海门市，成立之初，结合当时房地产行业的现状，在制订

公司战略方向和产品方向时，做出以下定位：打造基于成品房住宅的优质产品，避免在市场中同质化、低质化的竞争，努力打造百年建筑产品。

产品升级改革：2002年开始，成品房实践、绿建三星产品打造

龙信房地产的企业战略和产品方向制订好之后，如何执行和落地是摆在管理团队面前的大问题，刚刚成立的公司就要做市场上少有的

全装修成品房住宅，困难和挑战非常之大。随着3年后上海运杰城市花园项目的顺利交付，这一初步目标实现了，过程中付出的艰辛和努力可想而知。目标的实现除了管理团队的努力之外，还具有一个得天独厚的优势：基于龙信建设集团在建筑和全装修领域的深耕和技术储备。龙信建设集团1958年成立于建筑之乡——江苏省海门市，主营业务为建筑总承包，1993年就开始涉

入住宅全装修领域，并且在90年代获得了上海住宅全装修产品的第一个鲁班奖，总承包和全装修的技术和经验非常深厚。

随着第一代产品的成功打造，管理团队并没有满足，继续围绕产品升级和产品性能做文章，打造了一系列住宅性能3A认定产品和绿建三星产品，十余年间，在上海依次建造了上海运杰城市花园、仁恒运杰河滨花园、御澜湾、御澜山、御澜雅苑等一系列优质住宅项目。

2006年，集团管理层决定将优质成品房住宅引入到集团总部所在地——江苏省海门市，10年前，在一个四线城市做成品房住宅，市场难度可想而知，又是在3年以后，随着运杰龙馨园项目的顺利交付，龙信房地产的成品房战略又一次成功了，事实证明虽然市场需要去引导，但优质产品本身的吸引力还是非常大的。时至今日，在龙信房地产的引领下，整个海门市房地产市场的成品房比例占到50%以上，这在全国范围内也是少有的。十余年间，依次建造了运杰龙馨园、龙馨家园、龙信广场、云起苑等符合住宅性能3A认定标准和绿建三星标准的优质住宅和商业项目。

龙信房地产十几年来对优质产品的坚持和不断进行产品升级的探

索之路，获得了市场的高度认可和回报，并且荣获国家住宅全装修标准参编单位的殊荣，但我们并没有自我膨胀和盲目扩张，而是继续深耕细作，坚信慢工出细活，速度、扩张和品质总是存在着矛盾，工匠需要时间的累积，虽然市场份额没有高度扩张，但我们做出的每一个产品都对得起企业的良知和客户的信任。

产业升级改革：2010年开始，住宅产业化、装配式建筑实践。

从产品链上来讲，优质产品的打造离不开产业的支撑，龙信房地产发展到2010年，逐步在产业升级改革方面进行探索和实践，结合龙信建设集团在建筑产业方面的优势和技术储备，成立国家住宅产业化基地，对比国内外产业差距，积极引进日本的PC技术体系进行消化吸收，在学习的同时结合国内的技术条件和建筑形式进行总结提高，逐步形成了适合国情的龙信自有的技术体系。

在长江口岸建设建筑产业化工厂，在配套体系不全的情况下，自建各类配套，边摸索边实践，努力夯实技术基础。将集团下属的设计院进行业务转型，转向PC体系的配套设计。将CSI内装体系和PC结构进行紧密结合。在低密度住宅方面，

和中国建科院进行轻钢轻混技术体系方面的合作和项目落地。

经过几年的技术积累，先是在自有项目上做实践，不断总结摸索，终于成功的走向市场，近几年来，通过住宅产业化和装配式建筑依次建造了乐颐荟老年公寓、南通政务配套附属楼、龙信广场、御澜雅苑等优质项目。

2016年9月27日，国务院发布了《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》，文件中指出：“装配式建筑是用预制部品部件在工地装配而成的建筑。发展装配式建筑是建造方式的重大变革，是推进供给侧结构性改革和新型城镇化发展的重要举措，有利于节约资源能源、减少施工污染、提升劳动生产效率和质量安全水平，有利于促进建筑业与信息化工业化深度融合、培育新产业新动能、推动化解过剩产能。”这一产业指导方向证明了我们前几年的研习判断和为了努力的产业方向的正确性，更加坚定了我们的信心，沿着这条产业路线努力奋斗，为国家的建筑产业化做出我们应有的贡献。

商业模式改革：2012年开始，将养老地产与传统地产进行融合。



随着房地产行业的高速发展，考虑到业务类型的单一性和随之带来的风险，龙信房地产从2012年开始逐步进行商业模式的改革，适当发展部分商业地产，大力探索发展养老地产业务。

国家日益严重的老龄化社会现状和养老配套设施、服务缺乏之间的矛盾欲发严重，这一矛盾即是危机也是商机，龙信房地产在考察学习先进国家的养老经验后，结合国情和现状，摸索出一条适合中国的养老地产发展之路，积极发展嵌入式社区养老模式，在开发的房产项目中，配套社区养老，拿出建筑面积的5%-10%用来建设养老公寓，引进基金公司进行合作，建设业态进行自持，建立完善的配套服务体系，在开发商的角色之外增加运营商的角色，自持物业作为固定资产享受资产升值，运营业务带来稳定的回报，可有效释放房产开发风险，带来稳定的现金流。

养老公寓除服务好入住老年之外，还可以为整个社区提供入户服

务和日托服务。养老公寓医疗中心的建立，丰富了社区生活配套，通过几年间对养老地产的建设和养老服务的建立，落地有南通龙馨家园乐颐荟老年公寓、泰州龙馨园乐颐荟老年公寓等项目，在造福一方的同时，也为公司带来了较好的经济效益。

结合供给侧改革指导方向综合实践

龙信房地产在将企业战略方向和经营方向进行落地的同时，积极研读和学习国家的产业指导方针和政策，自供给侧改革以来，对落地的各类指导意见和政策方针进行仔细学习，紧密跟随产业指导方向和市场方向，对产品创新和技术研发的精准性进行调整，特别是近年来各地土地出让文件中对装配式建筑、全装修、绿建标准等量化要求，龙信房地产结合自身的业务和技术储备，能更好的做到迎合市场和跟随市场，灵活机动的调整企业经营策略。在引领市场的同时，积极进行产品创新和新技术的研发，保持产

业内的领先优势，继续增强企业的核心竞争力。

改革开放以来，中国经过三十多年的蓬勃发展，取得了令世人瞩目的卓越成就，这一成绩的取得和我国政府具有前瞻性、方向性、指导性的领导决策密切相关，现在中国处于发展中的转型期，如何成功的迈过中等收入陷阱，顺利的进入下一轮的经济蓬勃发展周期，当下的决策和执行都非常重要，我国适时推出的供给侧改革，结合当下的产业现状和升级需要，非常及时且必要。作为企业，在大变革和大发展的国家平台之上，紧密跟随政策方向和加强自身建设，是企业发展的必由之路。

（此文在中国房地产业协会《房地产供给侧结构性改革探索与实践》一书评选中获得二等奖）

BIM技术在机电工程中综合应用实例与施工实践

机电安装公司 江立春 陆圣怡 陆辉

设备层管线安装是整个大中型机电安装中至关重要的一节。在满足功能的情况下摆布这些管线按预定的施工顺序、最佳的施工方法施工，作为公建项目星级酒店设备层管线的综合施工是考验机电总承包商综合技术水平高低的最好佐证。一个综合机电项目拿到后，机电总承包商应及时组织各专业技术人员从现场入手，拿图纸排布管线和二维图纸深化，同时将各专业图纸汇叠在一起，综合分析后排布出各节点剖面，再运用BIM技术模拟施工，这样整合出符合现场实际的综合管线施工图，达到精准施工有效管控的目的。

1. 工程概况

三亚海棠湾仁恒度假村项目位于三亚海棠湾9#地块，地块总面积为：193772m²。本项目是一个高端的度假酒店综合项目，项目定位为：集豪华酒店、餐饮会议、度假酒店和休闲于一体的、具有世界水平的滨海休闲度假胜地，满足高标准休闲度假、住宿、餐饮、娱乐等多种要求，配置相应的酒店设施及功能。其中皇冠酒店建筑面积为77756.9m²，酒店建筑层数为地上十二层，地下二层，建筑高度为

54.90m，结构形式为框架剪力墙结构。皇冠假日酒店机电安装主要包括通风与空调系统、给水排水系统、强电系统、动力系统、弱电系统、消防水系统等。其中通风与空调系统还包括空调水、空调风、送风排风、防排烟等；给水排水系统包括给水、排水、雨水、热水、冷却水等；强电系统包括变配电、动力配电、照明等；弱电系统包括消防报警和智能控制等；消防水系统包括消火栓、喷淋、消防水炮、气体灭火等；动力系统包括锅炉、

燃油、发电机等。

2. BIM技术综合应用

2.1 BIM技术运用要点

三亚仁恒皇冠假日酒店为国内少见的船型结构，管线在这种较为异形的结构中排布安排走向是一个较为难点和重点的攻克目标。酒店二层为转换层，结构标高为2.1m，十二层部分结构标高为1.5m。

各专业工程师依据各系统的原理，在蓝图的基础上进行系统上的二维深化，在满足功能的条件下，

优化系统，满足一次深化图。在经各专业工程师初步系统深化后的施工图纸，按专业导入BIM软件，进行初始管线的三维放样，管线标高一般采用设计院给出的蓝图中的标高。机电管线绘制完成后，导入土建建筑结构模型，在综合管线中存在各种各样的碰撞，也就需要接下来进行各种碰撞的处理。接着再进行优化，然后模拟施工和模拟安装过程进行技术交底以及预制管线、算量、安全质量注意点等应用工作。

2.2 运用BIM技术对综合管线优化

各专业工程师在二维管线专业深化的基础上进行各专业管线堆叠深化，综合管综进行BIM技术的三维模拟，使其各管路合理布置无碰撞，满足各专业规范“应”条款要求，并且符合设计功能要求（见图2.2-1与图2.2-2）。同时二维深化时，避免管线某段过多、堆叠或考虑层板负荷超重，提前分流、绕道等优化系统措施等。

2.3 运用BIM技术模拟安装过程与通过模型交底

模型优化后，按照每一轴网绘制剖面，使每轴网内的管线通过剖面精确标注在断面内（见图2.3-1）。配合全局三维，现场多角度实地查看（见图2.3-2）。当然在多工段同时施工时，对照方向，避免识

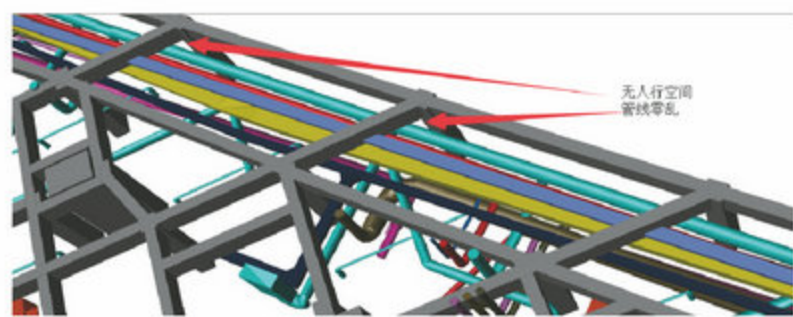


图2.2-1
2层蓝图BIM机电布置平面图

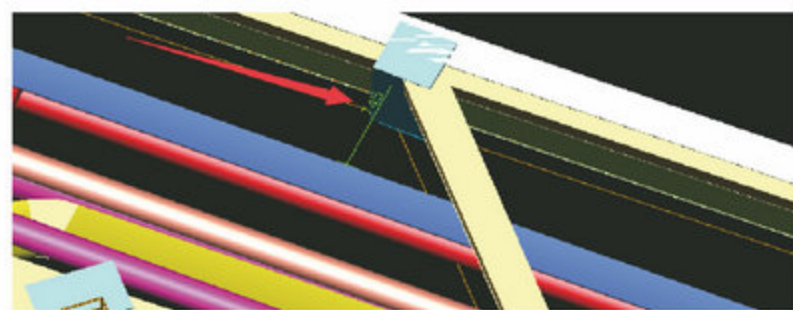


图2.2-2
2层深化BIM机电布置平面图

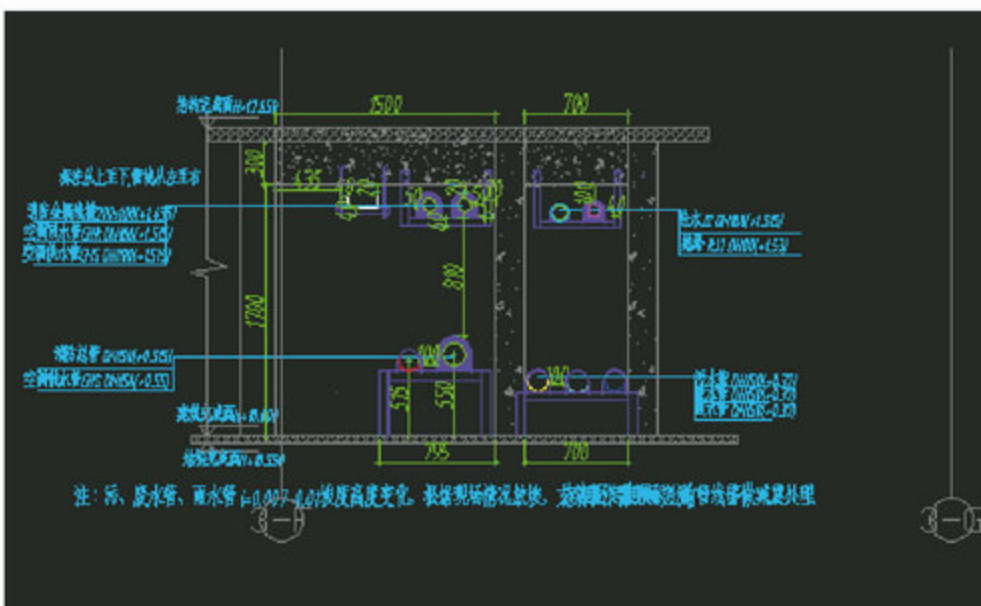


图2.3-1

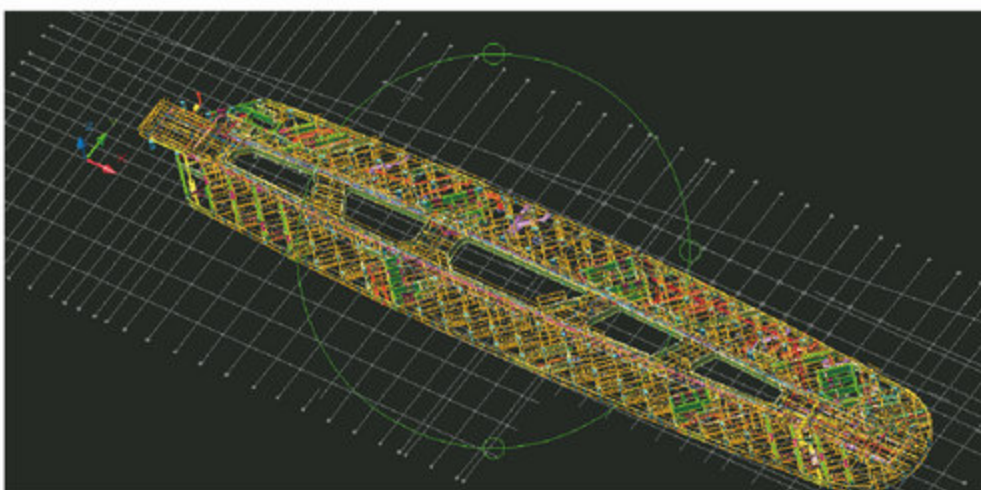


图2.3-2

图错误，同时，根据全局模型，合理配置支吊架，支吊架尺寸、样式、安装位置也可从全局模型中提取预制。

2.4 按BIM模型进行预制管线

BIM模型中精确定位了每根桥架，每条水管、每根风管的标高、位置、间距。针对同一碰撞位置，如图所示BIM模型位置（图2.4-1）、二维标注位置（图2.4-2）、剖面处理（图2.4-3）。

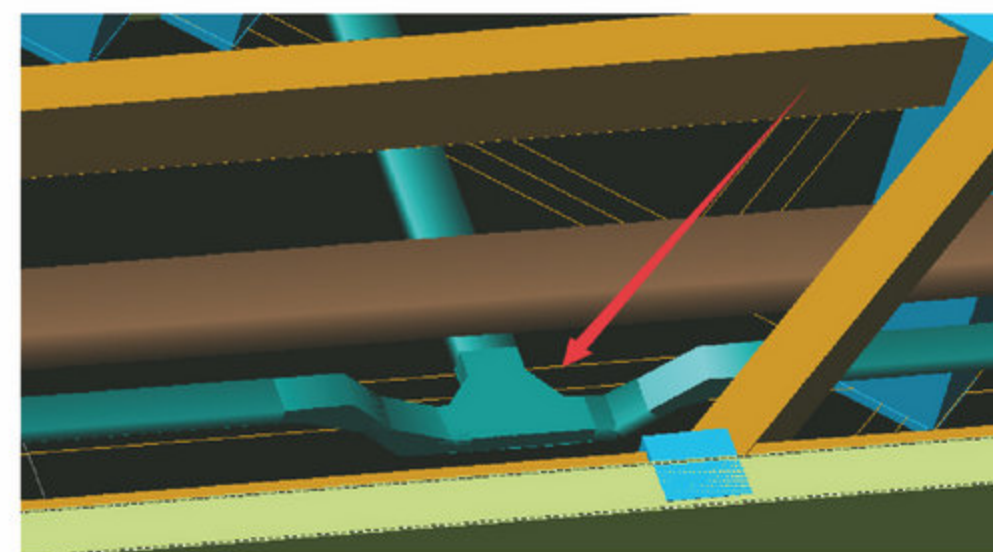


图2.4-1

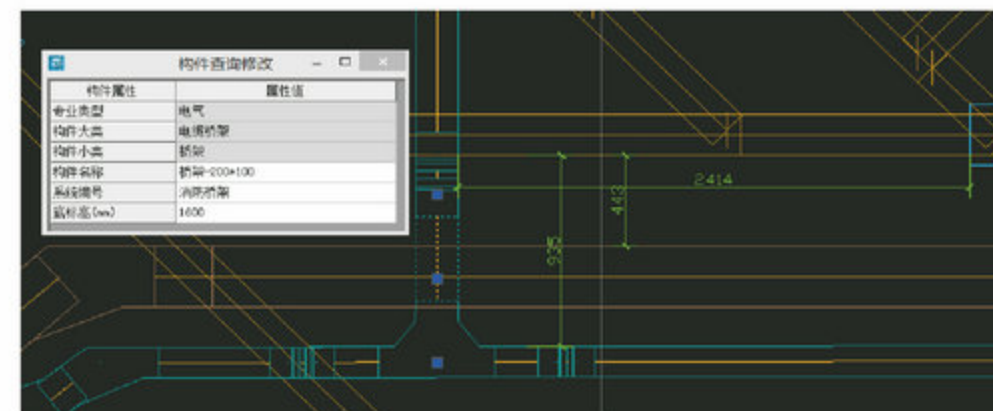


图2.4-3

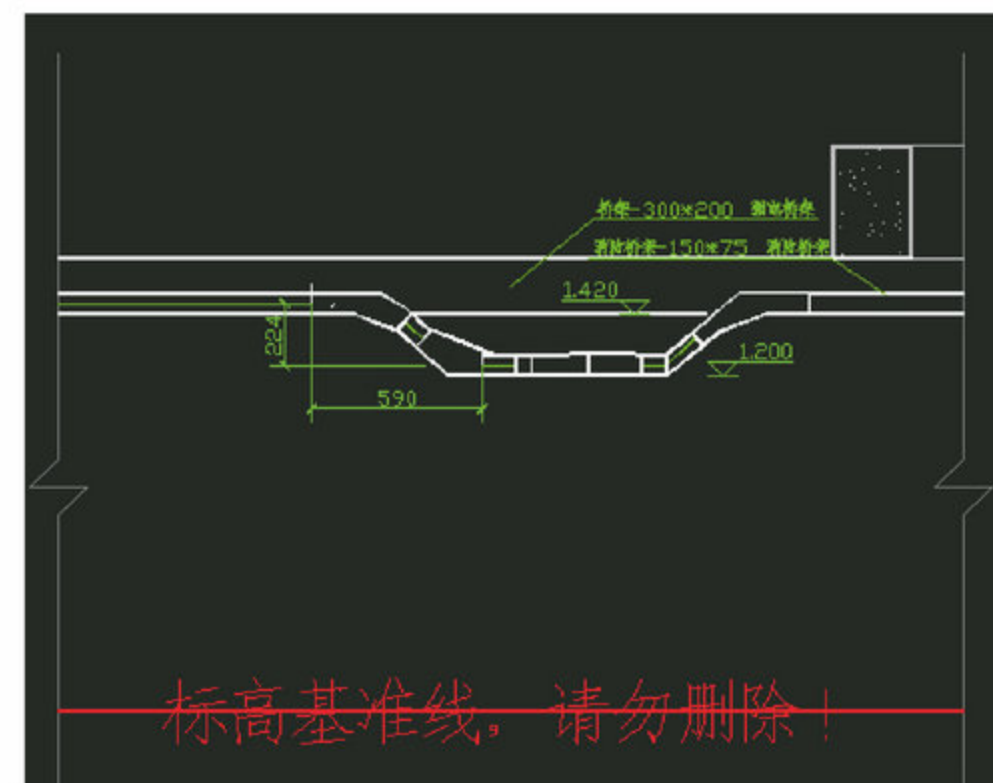


图2.4-2

2.5按BIM三维图型和节点图进行现场安装

1、根据某一轴线BIM模型配合该部局部剖图，进行现场施工交底（图2.5-1），工人根据模型和开具的用料单现场“按图施工”如图2.5-2。

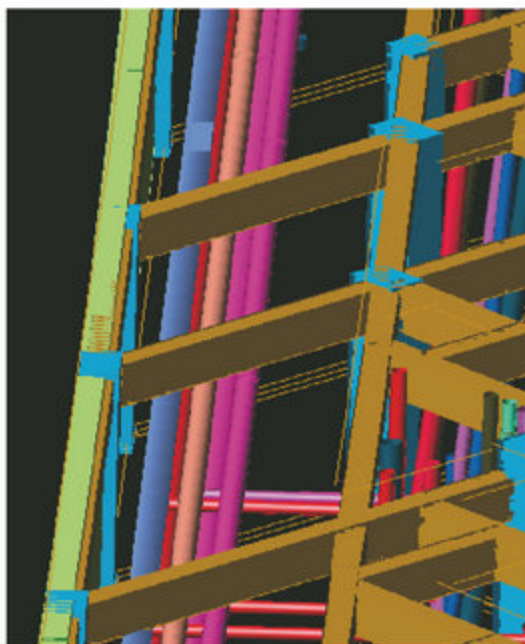


图2.5-1



图2.5-2

2、管线就位支吊架后，进行管线与管线的连接，连接严格按照图纸设计说明要求进行。如下所示（图3.5-3）管子与管子之间的就位后的焊接。工序完成后进行自检和互检，满足质量要求。



图2.5-3

3. 应用中需改进的一些措施

1. BIM设计人技术员纯粹按专业配置深化综合叠图，对全局布置考虑不周，满足不了各专业规范要求。因而对BIM设计人员进行综合培训，熟悉各专业间相互关系的复合型人才。

2. BIM设计技术人员要深入现场，通过用BIM设计图与实际完成的照片比对研究总结，才能提高BIM三维图设计水平，满足施工要求。

3. BIM设计技术人员不能待在办公室闭门研究，应当要经常与各专业工程师、技术人员、工人交心，在充分调研基础上才能作出符合实际的BIM三维图。

4. 由于BIM技术应用范围广，不但要建模型，同时还会精准算量

提料以及对安全质量过程控制、关键节点控制等，因此BIM设计人技术员还需要提高对运用BIM软件的能力，才能更好地解决复杂的机电项目的深化设计与综合管控技术。

4. 结束语

在机电工程中综合运用BIM技术，将大大提高了机电安装施工效率，避免返工、误工，减少构件在加工、安装的难度，合理安排各工段检修空间，保证机电安装中各专业管路的正确性，达到多工段同时施工接驳的精准性，缩短综合管线安装进度，使施工班组很快明确图纸意图，对施工工序进行合理安排，各专业之间的施工协调变得清晰明了，从而保证安全和工程质量。

浅谈建筑工程概预算的编制

十六分公司 仇永新

一、建设工程概预算的概念

建筑产品，是根据国家基本建设计划和设计要求在指定地点进行建造的建筑物或构筑物。而每个建筑产品的结构类型、工程规模、装修标准不同，施工条件、施工周期、气候条件等也各异，因此不可能对建筑产品确定一个统一的价格，而是必须根据设计文件及各种规定的要求，事先进行经济上的计算。建设工程概预算，是指在执行工程建设程序过程中，根据不同设计阶段设计文件的具体内容和国家规定的定额、指标及各项费用取费标准，预先计算和确定每项新建、扩建、改建和重建工程所需要的全部投资额的文件。它是建设项目在不同建设阶段经济上的反映，是预先计算和研究建设工程价格的费用性文件，是对工程投资进行决策、分配、控制、管理、核算和监督的主要依据。

二、建筑工程概预算的编制

建筑工程一般都是由土建通风、采暖、给排水、电气照明、煤气等多专业单位工程所组成。各单位工程概预算编制要根据不同的概预算定额及相应的费用定额等文件

来进行。一般情况下，在进行工程概预算的编制之前应掌握以下主要文件资料。

1. 设计资料

设计资料是编制概预算的主要工作对象。它包括经审批、会审后的设计施工图，设计说明书及设计选用的国标、市标和各种设备安装、构件、门窗图集、配件图集等。

2. 建筑工程概预算定额及其有关文件

概预算定额是编制工程概预算的基本资料和计算标准。它包括已批准执行的概预算定额、费用定额、单位估价表、该地区的材料预算价格等，其它有关文件指的是地方政府发的有关定额方面的文件。

3. 施工组织设计资料

经批准的施工组织设计是确定单位工程具体施工方法（如土钉墙、地下排水等）、施工进度计划、施工现场总平面布置等的主要施工技术文件，这类资料在计算工程量、选择定额项目及费用计算中都有重要作用。

4. 工具书等辅助资料

在编制概预算过程中，有一些工程盆直接计算比较繁琐也较易出

错，为提高工作效率、简化计算过程，概预算人员往往需要借助于五金手册、材料手册，或把常用各种标准配件预先编制成工具性图表，在编制概预算时直接查用。特别对一些较复杂的工程，收集所涉及的辅助资料不应忽视。

另外，建设单位发放给施工单位的工程招标文件内容及其在材料、设备、加工订货方面的分工也是施工概预算编制的依据。

三、建筑工程概预算的编制程序及方法

编制施工图概预算应在设计交底及会审图纸的基础上按以下步骤进行。

熟悉图纸与施工说明→搜集编制依据和资料→熟悉施工组织实际及现场情况→学习并掌握定额内容及有关规定→确认工程项目、计算工程量→选择定额项目、编制工程概预算书→编制工料分析表→复核、装订及盖章。

1. 熟悉施工图纸和施工说明书

熟悉施工图纸和施工说明书是编制工程概预算的关键。因为设计图纸和设计施工说明书上所表达的工程构造、材料品种、工程做法及

规格质量，为编制该工程概预算提供并确定了所应该套用的工程项目。所用的材料不同、工程做法不同，都会直接影响到工程的预算造价。比如，同样是地面材料的铺装，一个用钢筋混凝土现浇地面，一个用预制水磨石加铜分割条，其造价会截然不同。再比如，同样是铺地砖地面，工程做法不同，一个勾缝，一个不勾缝，其预算造价也有差别。另外，施工图纸中的各种设计尺寸、标高等，为计算每个工程项目的数量提供了基础数据。所以，只有在编制概预算之前，对工程全貌和设计意图有了较全面、详尽地了解后，才能结合定额项目的划分原则，正确地划分各部分项目的工程项目，才能按照工程量计算规则正确地计算工程量及工程费用。如在熟悉设计图纸过程中发现不合理或错误的地方，应及时向建设单位或设计单位反映，以便及时沟通，使问题得到解决。

在熟悉施工图纸和施工说明时，除应注意以上内容外，还应注意以下几点：

(1) 按图纸目录检查各类图纸是否齐全，图纸编号与图名是否一致。设计选用的有关标准图集名称及代号是否明确。

(2) 在对图纸的标高及尺寸进行审查时，建筑图与结构图之间、平面图与大样图之间、土建图与设

备图之间、分尺寸与总尺寸之间这些较易发生矛盾和错误的地方都需要详细审核。

(3) 对图纸中要求采用防水、隔音、保温、防火、耐酸等特殊要求的项目要单独进行记录，以便计算项目时引起注意。如在外墙采用了聚苯乙烯泡沫塑料板保温、地下室外墙混凝土掺加防水剂等特殊材料的项目及采用了进口材料、新产品材料、新技术工艺、非标准构配件等项目，在计算时应单独列出。

(4) 在施工图纸和施工说明中遇有与定额中的材料品种和规格质量不符或定额缺项时，应及时记录，以便在编制概预算时进行调整、换算，或根据规定编制补充定额及补充单价。

2. 搜集各种编制依据及资料

开始做工程预算之前，详细阅读施工图纸，把其中用到的定额、门窗及构件的标准图集号以及可能用到的相关文件记录下来，并把这些资料收集齐，以备后面的工作中查用。这些资料包括：

(1) 设计资料：包括图纸、说明书及有关设计文件；各类构件、门窗、建筑配件等图集和材料做法表等。

(2) 预算资料：包括现行的工程概预算定额，其他费用定额材料预算价格，机械台班费用定额以及有关的建筑安装工程预算，定额文

件汇编等。

3. 熟悉施工组织设计和现场情况

施工组织设计是施工单位根据工程特点及施工现场条件等情况编制的工程实施方案。由于施工方案的不同则直接影响工程造价，如需要进行地下降水、打护坡桩、机械的选择、模板类型的选择或因场地狭小引起材料多次搬运等都应在施工组织设计中确定下来，这些内容与概预算项目的选用和费用的计算都有密切关系。因此概预算人员熟悉施工组织设计及现场情况对提高编制概预算质量是十分重要的。

4. 学习并掌握定额内容及有关规定

概预算定额、单位估价表及有关文件规定是编制概预算的重要依据。随着建筑业新材料、新技术、新工艺的不断出现和推广使用，有关部门还常常对已颁布的定额进行



补充和修改。因此概预算人员学习和掌握所使用定额的内容及使用方法，弄清楚定额项目的划分及各项目所包括的内容、适用范围、计量单位、工程量计算规则以及允许调整换算项目的条件和方法等，以便在使用时能够较快地查找并正确地应用。另外由于材料价格的调整，各地区也需要根据具体情况调整费用内容及取费标准，这些资料将直接体现在概预算文件中。因此，学习和掌握有关文件规定也是搞好工程概预算工作不可忽视的一个方面。

5. 确定工程项目，计算工程量

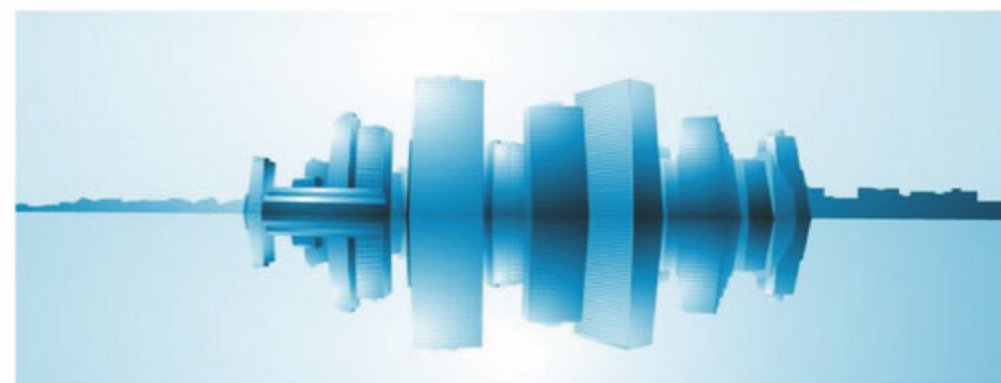
确定工程项目和计算工程量，是编制概预算的重要环节，工程项目划分的是否齐全、工程量计算得是否准确将直接影响概预算的编制速度及质量。一般应注意以下几点：

(1) 计算口径要一致

计算工程量时，根据施工图标列出的分项工程与定额中相应分项工程的口径要一致，因此在划分项目时一定要熟悉定额中该项目所包括的工程内容，如江苏省04计价表楼面工程，地砖楼面中包括了结合层，因此在确定项目时，结合层就不应另列项目重复计算。

(2) 计量单位要一致

按施工图标计算工程量时，各分项工程的工程量计量单位，必须与定额中相应项目的计算单位一致，不能凭个人主观臆断随意改变。



如现浇楼梯，在江苏省04计价表中，是以投影面积计算“平方米”工程量的，计量单位也应该是“平方米”。

另外还要正确地掌握同一计量单位的不同含义，如现浇钢筋混凝土楼板和台阶在计算时虽然都是以“平方米”为计量单位，但按定额的含义，前者是指墙体轴线所包围的水平面积，而后者是指台阶的水平投影面积。类似于这样的情况很多，计算时一定要仔细分清。

(3) 严格执行定额中的工程且计算规则

我国各地区的概预算定额中，都规定了工程量的计算规则。因各地区在定额测定过程中使用的方法不同，定额子目中包含的工程内容也有差别，所以各地的定额工程量计算规则也不尽相同，现以江苏省04年计价表为例加以说明。比如，定额中凡注明“xxx以内(下)”者，均包括“xxx”本身，凡注明“xxx以外(上)”者，则不包括“xxx”本身。这条规则适用于全部工程量的计算。例如：在墙体工

程中规定“计算墙体工程量时，不扣除0.3平方米以下的孔洞等所占的体积”。根据这条规则，当墙上有一个400×400的孔洞时，因其面积为0.16平方米，不足0.3平方米，所以在计算墙体工程量时不扣除该孔洞的面积。

(4) 计算必须要准确

在计算工程量时，计算底稿要整洁，数字要清楚，项目部位要注明，计算精度要一致。工程量的数据一般精确到小数点后两位，钢材、木材及使用价格较高材料的项目可精确到小数点后三位。

(5) 计算时要做到不重不漏

为防止工程量计算中漏项和重算，一般把整个工程划分为若干个分部工程，即：土方工程，打桩及基础垫层，砌筑工程，钢筋工程，混凝土工程(包括现浇和预制梁、板、柱及其他构件)，金属结构工程，构件运输及安装工程，木结构工程，屋、平、立面防水及保温隔热工程，防腐防酸工程，厂区道路及排水工程，楼地面工程，墙柱面工程，天棚工程，门窗工程，油

漆、涂料、裱糊工程装修工程等二十三部分。在划分各分部工程的基础上再严格按照定额项目划分各分项工程分别计算，计算时也应预先确定合理的计算顺序，通常采用以下几种方法：

第一种：从平面图左上角开始。按顺时针方向逐步计算，绕一周后再回到左上角为止，这种方法适用于计算外墙、外墙基础、外墙装修、楼地面等工程量。

第二种：按先横后竖，先上后下、先左后右的顺序计算，此种方法适用于计算内墙、内墙基础和各种间壁墙等工程。

第三种：按图纸上注明不同类别的构件、配件的编号顺序进行计算，这种方法适用于计算打桩工程、钢筋混凝土柱、梁、板等构件，金属构件，钢木门窗及建筑配件等。

无论采用哪种计算顺序或方法，都应以不漏项、不重复为原则。在实际工作中，可根据自己的习惯和经验灵活掌握。

6. 选择定额项目，编制工程概预算书

把计算好的各分项工程数量和计量单位定额部分按顺序分别写到工程概预算表中，然后再从定额或单位估价表中查出相应的分项工程定额编号、单价和定额材料用量，将工程量分别与单价、材料定额用量相乘，即可得出各分项工程的直

接费和主要材料用量。然后按分部工程汇总，最后汇总单位工程的直接费用和主要材料用量。

7. 计算其他各项费用、概预算总造价和单位造价指标，编制工料分析表

直接费汇总后，即可计算其他直接费、间接费、计划利润和税金，最后进行工程总造价的汇总，一般应遵照当地主管部门规定的统一计算程序表进行。总造价计算出来后，再计算出各单位工程每平方米建筑面积的造价指标。并且编制出工料分析表。

8. 对施工概预算进行复核、装订及盖章

工程概预算书计算完毕后，首先自己应该进行复核，看一下工程量计算是否有错误或遗漏，套用的定额子目是否准确，这些都对工程造价有相当大的影响作用。审核无误后，可根据工程的具体情况填写编制说明及概预算书封面，装订成册并盖章。



四、结论

综上所述，本文系统论述了建设工程概预算的概念、概预算编制程序及编制方法，现行的工程概预算制度虽然存在一些与目前的市场竞争状况不适应之处，但对规范我国的建筑市场、促进我国建筑行业的有序健康发展仍有一定的积极作用，相信随着我国建筑事业的进一步发展，工程概预算制度也会得到相应的完善。

施工企业成本控制之工程成本的事前控制

十六分公司 龚国生

工程成本控制是一个企业成本管理最具体最重要的一项工作，在工程成本控制中，成本的事前控制又是重中之重，凡事预则立，不预则废，事前控制好坏，关系项目的成败，本文结合所知的典型案例，利用成本控制的有关知识，对成本控制中的事前控制，采用的具体方法进行分析 and 探讨。

什么是工程成本？工程成本即企业用于施工和管理的一切费用的总和，综合反映工程的劳动消耗和物资消耗情况，属于检查施工企业经营管理的综合性指标，工程成本涉及直接和间接两方面。

工程成本组成是什么？工程成本的组成是直接工程费和间接费两部分。

直接工程费是由直接费、其他直接费、现场经费组成

1、直接费：指施工过程中直接构成工程实体和有助于工程形成的各项费用，包括人工费、材料费、施工机械使用费。

2、其他直接费：指直接费以外施工过程中发生的其他费用，包括：冬雨季施工增加费；夜间施工增加费；特殊地区施工增加费；生产工具用具使用费；检验试验费；工程定位复测、工程点交、场地清理费。

3、现场经费：指为施工准备、组织施工生产和管理所需的费用，包括临时设施费和现场管理费。

间接费是由企业管理费和财务费用、其他费用组成。

1、企业管理费：指施工企业为组织施工生产经营活动所发生的管理费用，包括管理人员的基本工资，工资性津贴及按规定标准计提的职工福利费，差旅交通费，办公费，固定资产折旧，维修费，工具用具使用费，工会经费，职工教育经费，劳动保险费，职工养老保险费及待业保险费，财产、车辆保险费，各种税金，其他费用等。

2、财务费用：指企业为筹集资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的短期贷款，利息净支出、汇兑净损失、调剂外汇手续

费、金融机构手续费，以及企业筹集资金发生的其他费用。

3、其他费用：指按规定支付工程造价（定额）管理部门的定额编制管理费 and 劳动定额管理部门的定额测定费，以及按规定有关部门支付的上级管理费。

控制工程成本的三个阶段

1、按阶段一般分为事前、事中、事后三个控制点。也就是事前预防、事后监控、事后分析。

2、按成本管理体系来分，需要制定相应的指标/目标——建立考核机制——制定管理办法——日常监督、检查、核对——出具报表或报告——经营检讨并实行考核—

一执行整改。

3、完整的流程中，目标与考核机制即是事前监控，这个目标可以是年度预算，也可以是月度指标，当然这个也包含企业在为维系经营日常投入成本的可行性、风险性预防，事中监控即为制定管理办法实施日常监督、检查、核对，主要是经营过程的管理，事后主要是指检讨、考核、整改，主要是对呈现问题的一个整改，这三个监控点，也就构成了成本控制的循环体系。

如何做好工程成本的事前控制？

1、从宏观进行初步分析

1) 承接一个项目，首先要找准人家，也就是要找一个好的大企业家，即有诚信的开发商，建立长期战略合作伙伴关系特别重要，最典型的我公司与仁恒地产的合作，达到又如夫妻关系之融洽，是诚信和品牌的完美结合，多少年了，一直在合作，一直在扩大。当然也有不好的合作发生。

案例一：某公司在郑州承接到一个很好的20万平方米胜利广场项目，地下室三层近10万平方米，地上10万平方米，当时合同是要求施工单位垫资施工，地下室完成后，以上主体完成到指定节点后付款，第一次到节点，开发商因资金紧缺为由，要求施工单位给予体谅，考虑到施工单位停工而产生窝



工等现象，施工单位相信开发商是暂时的困难，但这家把工程上的资金挪用到其他地方进行开发投资，资金链突然断裂，工程款无法支付，造成该公司巨大损失，垫资引起的纠纷不断，财务成本巨大，虽通过法律诉讼，但对该公司还是影响巨大，主要当时没有认真去了解开发商的经营情况，这个开发商是刚成立不久，投资方向有问题，这是主要原因。

2) 根据市场长期发展需要定位工程的承接

案例二：我公司由于市场发展的需要，在青岛有一个高层项目一金田大厦，在没有其他工程选择情况下，不承接就要退出当地市场，所有机械设备、周转材料无法利用，折价出售，如承接下来工程价格特别低，但本地区以后发展前景比较好，通过主要经营层共同协

商后，结果选择承接，在工程施工中想办法动脑筋，及时办理签证、变更、索赔，结算时候又特别仔细认真，对应的定额项目吃深吃透，最后结算完，利润相当可观，并连续在青岛及周边地区发展壮大。

3) 成本避免也是事前控制关键，成本避免，就是不该发生的或可以避免的成本，也同样要进行事前控制，当然这里牵扯的范围比较广泛，成本避免的思想在于从管理的角度去探索成本降低的潜力，事前预防重于事后调整，避免不必要的成本发生。

案例三：某公司有个项目部安全管理员，因为有关系而做其工作，但实际对项目安全管理不专业，不负责，在高层脚手架施工未按照规范进行施工，麻痹大意，对刚刚分公司检查，提出的书面整改不当一回事，结果没几天一个人

在高空支模时坠落，由于没有按规范设置防护网，死亡事故，直接赔偿个人80万元。

案例四：某公司有个项目的收料人员是集团公司领导有关系的人，对此人管理上就比较放松，没有人重视人品，结果和外部送货人员内通外合，材料进场票数有，但实际未到场，空开收料单，从中拿一点好处费，多开20辆装卸车砂石，大大增加项目成本，这也是未做好成本避免的事前控制之一。

2、从微观进行初步分析

项目施工前的成本控制，是从工程招投标进行报价时，已经展开，在项目投标报价阶段，对当地当期建筑材料、人工、机械的实际成本，基本掌握。项目实际成本确定在先，为项目中标，可采取不平衡报价法等，但总价要控制在有利润可图的范围内，当今建筑市场，已经到了“微利”时代，对承接到比较好的价格的工程，莫大意，对

承接到价格低的工程，要精打细算，因此，在项目合同正式签订之前，首先要详细分析实际支出和收入进行对比分析，才能做到“心中有数”。利用定额结算的中标项目相比清单中标项目，利润空间相对能大。对于刚性指标的成本也就是必须要发生的费用要全部精确计算完整，对于柔性的指标的成本也不能高估冒算，更不能忽略不计。在发掘自身内部潜力方面成本，必须要有依据有数据有把握，并在实施过程中要落实到人并落地有结果。成本控制，唯有全体人员，特别是企业领导，项目经理高度重视，用最先进的施工工艺，最优化的施工方法，最现代化的管理手段，才能达到最佳利润的实现。

事前成本控制的方法

1)、选择合理低价，让利要在掌控之中，合理低价，如何确定，在工程招投标中，有相当一部分施工企业，盲目低价，只求中



标，没有实事求是将应该发生的成本计算在内，或估计不足，另外想利用低价中标，高价索赔的方法来应对，其实这种方法不是一个真正现代企业发展所采用的方法，有可能会失去一切，因此，合理低价投标，是确保企业健康发展的根本，当然，在僧多粥少情况下，多少施工企业都在争的时候，投标的事前控制，主要合理低价是如何确定，要让利也要在掌控之中，也就是自己内部挖掘潜力。

案例五：某公司沈阳有一项目，想志在必得，因为业主关系特别好，结果还是没有中标，仔细分析后，在大型机械上没有进行方案优化，手脚等周转材料的成本，仍按定额摊销全部计算成本内，另外没有考虑到劳保费用返还（辽宁省规定）等费用可以减少企业成本的开支。所以，选择适合本企业发展的合理低价，需要管理人员，从生产到经营多方面进行分析计算比较。

2)、优化施工组织设计，确立合理的施工计划。制定好施工组织设计是工程造价的一项重要内容，周密组织施工、优化施工方案、安排工期总进度计划、提高机械设备使用效率、提高施工管理水平，所有这些都可以通过施工组织设计得以实现。施工方案主要包括4个内容：施工方法的确定，施工机械的

选择, 施工顺序的安排和流水施工的组织。施工方案不同, 工期就会不同, 工程成本也不同。因此, 施工方案的优化选择是施工单位降低工程成本最重要最直接的途径。制定施工方案要以合同工期为依据, 根据项目的规模、性质、复杂程度、现场条件等因素综合考虑。可以同时制订几个施工方案, 互相比, 从中优选最合理、最经济的一个。有了以上的工作就可以确定合同的施工计划, 整体施工计划的合理性直接关系到成本控制的最终效果。

3)、搞好成本预测工作。成本预测是成本计划的基础, 为编制科学合理的成本控制目标提供依据。因此, 成本预测对提高成本计划的科学性, 降低成本和提高经济效益, 进行事前控制具有重要的作用。成本预测的内容主要是使用科学的方法, 根据项目的施工条件、机械设备、人员素质等条件, 对工程项目中的成本进行预测, 如对工料费的预测, 对施工方案费用变化的预测, 对辅助工程费用的预测, 对临时设施费用的预测, 通过对上述几种主要费用的预测, 既可确定工、料、机费用的控制标准, 也可确定必须在多长工期内完成该项目, 完成降低成本的管理目标。所以说, 成本预测是事前计划的基础。

a、材料费预测

材料费在项目工程成本中所占

比重极大(约60%~70%), 施工企业就作为重点予以准确把握。工程建设所用的材料要综合市场行逐一逐项进行了解、对比、分析, 根据该项目工程合同价情况认真分析材料的货源、单价、运距等因素, 利用互联网+, 对所用的材料进行网上采购, 尽可能降低成本。要让与企业长期合作的合格供应商做大, 才能多价低, 达到真正最低价的材料成本。同时企业内部制定合格供应商名册, 供项目部合理选择。

b、人工费预测

人工费占全部工程费用的比例在10%~20%, 按现有定额人工费进行投标报价的项目, 由于定额编制时期人工费与当期市场人工费不对应, 因此, 按定额报价中标的人工费差额, 施工企业是在材料费、超高费, 机械费等来补贴。清单报价中标的人工费, 基本上按市场人工费报价其中。人工费控制也是事前控制的非常重要的工作, 当前情况, 由于人工费多超支, 因此, 选择好有资质的劳务队伍, 信得过的长期合作队伍, 特别重要, 同时, 根据工程的实际情况, 单项承包比大清包能降低人工费的支出, 同样企业内部制定合格劳务队伍名册, 供项目部合理选择。

c、机械费预测

工程投标合同中要求的机械设备的型号、数量一般在项目工程实

际施工操作过程中存在有一定差异, 工作效率也有不同, 因此, 要认真分析, 测算实际将要发生的机械费, 投标中考虑的塔吊, 实际使用中, 有的楼号可以带吊, 就可以不要布置。在测算自有机械设备消耗情况的同时, 还要计算可能发生机械设备租赁, 及因该工程需要添置机械设备的购置费、财务费用等。对主要机械设备要重新核定功能、效率、数量、时间, 符合实际机械台班的需要。在租赁和自购机械设备选择方案时, 要用经济合理, 节约成本为目的, 同时也要考虑资金成本等综合因素。

凡事预则立, 不预则废, 事前控制好, 直接关系到项目的成败, 用最少的成本, 来获得最多的利润, 是建筑施工企业所追求的目标, 企业也只有发展, 才能真正实现企业的做大、做强、做久的宏伟目标, 没有项目, 如何想发展呢?

总承包工程项目劳务成本控制

十六分公司 姚永磊

为了能在激烈的竞争中求生存, 并对各类人员进行有效管理, 作为总承包商的施工企业时常会将总包合同中的部分内容分包出去。总承包商对工程分包的需求存在以下几个方面:

①总承包商通常不具备总包合同范围内所有专业工程的施工能力, 通过分包的形式可以弥补总承包商技术、人力、设备、资金等方面的不足, 同时, 总承包商又可以通过分包的形式扩大经营范围。

②对于某些特定的分项工程, 由于需要使用特殊的机器设备, 由专业的分包商实施工程可以节省总承包商的机器设备购置费用, 并且可以利用分包商的专业技术获得较好的工程质量。

③通过工程分包, 总承包商可以将总包合同的部分风险转嫁给分包商, 提高项目的抗风险能力, 提高项目的经济效益。

④对于工程项目的特定部分, 业主信任某专业承包商, 可以要求或建议总承包商与该指定的分包商签署分包合同; 另外, 在国际工程中, 有些国家规定, 外国总承包商承接工程后必须将一定量的工程

分包给本国承包商或工程只能由本国承包商承接, 外国承包商只能分包, 以此来保护本国企业。

除了上述的由项目业主指定分包商的做法外, 总承包商选择分包商通常有以下两种做法:

一种是总承包商在工程投标以前, 就找好自己的分包伙伴, 根据招标文件, 委托分包商提出分包工程的报价, 经协商达成合作意向后, 总承包商将各分包商的相关报价进行综合汇总, 编制成总承包投标报价表。一旦总承包商中标取得总包合同, 总分包双方再根据事先的协商意向和条件, 在总包合同条件的指导和约束下, 签订分包

合同。该法经常应用于劳务分包商的选择上。

另一种做法是总承包商自行参与投标取得总包合同后, 再将拟分包的部分分包给分包商, 一般采用议标的形式, 由两家以上的分包商提出分包报价, 经过价格、能力、信誉等条件的比较, 择优录用签订分包合同。

1.1 建筑施工劳务分包

1.1.1 建筑施工劳务分包模式

现行劳务分包组织模式主要有以下三种:

(1) 劳务承包模式即包清工模式

这种模式以建制的外部劳务队伍按照“包工不包料”或“包工



包委托代购”的承包方式进行劳务承包，由施工企业负责施工管理，组织材料（或主材）供应，承担质量责任，对建设单位全负责，对所承包的工程对外承担全部经济法律责任。这种模式是将主体按分项工程和劳务分包商签订合同，主要特点是：劳务成本较高，对项目的控制力度较弱，经营风险相对较低。这种模式一般有相对稳定的劳务分包队伍，并建立合格分包商目录，能降低公司的项目成本。

该模式的不足之处存在于以下几点：

第一，外部劳务队伍的素质不稳定，施工企业指定的技术方案和措施得不到很好的贯彻，技术装配水平不能得到提高。施工企业自有职员的能力和素质得不到实质性的提高。

第二，管理上容易造成重用轻管，一包了之的粗放经营现象，使企业效益受损。另外，在施工中因过分依赖外部劳务队伍而容易导致受制于人。

第三，由于利润有限，外部劳务队伍为牟取利益由于利润有限，外部劳务队伍为谋取利益偷工减料的现象较为普遍，容易产生质量问题和安全事故，损害企业形象。

第四，外部劳务队伍的管理水平较差，容易发生亏损，最终导致经济纠纷甚至民事诉讼。特别是由



于目前劳务企业在大部分地区数量有限，劳务培训基地发展不足，而且成建制的劳务企业用工成本较高，因此，在实际分包过程中很容易形成无资质劳务企业或“包工头”带队伍承包的现象，更难以保证发承包单位利益。

(2) 工程分包模式即大包模式
分包模式是将项目的部分工程分包给成建制分包商。这种模式的主要特点是：管理强度低，劳务成本高；对劳务的管理力度和控制力度较弱，风险较高。理论上讲这种模式是行业分工细致化、专业化的合理结果，是市场发展的合理趋向。实行分包是总包企业往智力密集化和技术密集化方向发展的必由之路。

工程分包模式容易使分包市场处于无序状态，造成了大量“包工

头”挂靠分包的现象。而且总包企业对工程的控制力较弱，难以对工程的质量、进度、安全等进行合理的控制。很多情况下总包单位只派出很少的管理人员，以包代管，加大了对分包商的依赖性太强，一些“包工头”正是看到了建筑公司的这一弱点，不断提高待遇要求，从而导致了直接费用的增加。承包商不得已只有压缩其它方面的成本费用开支，或是选择要价低的包工队，致使建筑安全质量隐患不断。

(3) 直管劳务模式

直管劳务模式是指将劳务人员或劳务骨干人员作为企业的固定员工参与工程施工的管理模式，又称为自带劳务施工。这种模式最显著的特征是：管理规范到劳务队伍，现场劳务管理由公司的工长来完成。

在施工中发生的辅料、机械等，都由施工企业管理。直管劳务模式在企业的具体实施过程中存在着多种形式，主要分为以下几种：

①大型建筑企业内部独立的劳务公司形式

这种形式是指建筑企业将劳务作业层从企业管理中分离出来，成立独立的劳务公司。该劳务公司独立核算，既满足了内部劳务市场要求，也可以在保证了内部需求的基础上参与外部劳务市场竞争。这种劳务公司一般是由建筑施工企业原有的劳务人员组成，也可以吸纳社会上有意参股的施工队伍共同筹资组建。劳务公司的管理独立于母公司，管理班子从参与组建的各方中确定，劳务公司经营上自负盈亏，并向母公司缴纳一定的管理费，劳务公司内部具体的权益分配主要考虑各方的投资份额。

②企业内部成建制的劳务施工队伍形式

这种形式下企业内部成立相对固定的施工队伍，劳务人员与公司签订较长时间的合同，享受各种培训、保险等福利待遇。当企业规模扩大时，各劳务队伍根据集团公司下各子公司的需求而流动，在集团公司内部形成具有竞争机制的内部劳务市场。各项目也可择优引进外部的劳务队伍来施工，以提高内部劳务队伍的竞争力，同时应对内部

劳务市场无法满足项目劳务需求的情况。而当公司业务量不足时，可将内部劳务队伍外包，以保证劳务人员收入。

③稳定的技术骨干加临时工形式

这种形式下由企业内部员工为主组建施工班组，招募零散的外部劳务人员或施工队伍进行施工，与内部职工同等管理，现场劳务管理由公司固定工长来组织完成。这种形式下企业固定的员工少，对于普通的劳务工人同样采用“用之即来、不用即走”的方法，因此，它的劳务闲置风险较小。而且，由于保留了较为骨干的技术工人，也具备较好的项目实施能力和控制能力。以上三种形式各有特点，共同之处是：劳务成本低，对项目的控制力度强，经营风险也很低，但是管理的难度和强度大。所以，这种模式必须依赖劳务基地的强化培训、考核，保证劳务人员的相对稳定，确保劳务工人的技术水平、企业责任感和劳动积极性，使项目的组织计划能够顺利进行、组织目标能顺利实现，才能产生良好的经济效益和社会效益。

1.1.2 劳务分包议价机制

议价是一种最原始、也是最普遍的商品作价方法。在现实生活中议价通称的“讨价还价”，是无所不在并广为人们熟知的一一它的普遍性和基本性包括人们对它的熟悉

性，几乎与“市场”一词相仿。它能够风行到今，足以证明其生命力之强盛，其最大优势就在于简单灵活，既能体现买者的意志，又能满足买者的要求。在经济学意义上，所谓议价，即双方（有时是多方）关于可能达成合作或一致的条件进行协商与谈判，或者说通过商谈方式解决利益在不同的主体间的分配与协调问题。议价在市场经济中的真正重要性并不在于其作为一种普遍的经济现象和行为本身，而在于它是市场经济本质的某种反映。议价在本质上是经济利益在不同的利益主体之间的分配和取得这种分配的方式，因而它实际上是作为一种经济机制，与市场中最为一般的范畴即“交易”结合在一起，在利益分配的本质层面上与市场经济的资源配置和运转系统是内在统一的。



而且，议价本身也是市场交易制度最为传统和一般的形式，不论何种交易方式及其制度形式，都隐含着交易主体即议价者之间在利益分配上的冲突与合作关系。议价问题的一大难点在于议价主体间利益上的冲突与合作，以及反映这种冲突与合作的主体行为及其决策上的相互影响。

劳务分包价格的确定是一个较为慎重的环节，项目部依据公司确定的劳务分包指导价为基础，结合工程的实际情况，按照分部、分项子目内部分包单价采用倒算的办法反复进行测算分包单价标底。标底不能突破公司指导价，标底价加上项目自身成本费用预算不能突破内部责任成本预算指标并且要保证项目部利润的实现。另外，低价并不等于低成本，低价的背后往往隐藏着更大的企业风险和社会隐患。对于用工单位来说，以合理的价格选择优秀的队伍，才是企业选择劳务合作伙伴所应遵循的根本原则对于劳务企业而言，以质量赢市场、以信誉求生存才是企业的健康发展之路。

在既定的总包合同价格下，施工企业为了追求较高的收益，往往会对降低施工成本、工程按期或提前交付使用等方面十分重视；与此同时，作为劳务分包商而言，关注的是劳务分包合同价格中的利润，



追求的是较高的分包工程报价。这就构成了施工企业与劳务分包企业之间的矛盾。

2.1 建筑施工劳务分包定价

2.1.1 劳务分包合同价格的确定

劳务分包价格的确定是一个较为慎重的环节，工程项目部应该以施工企业确定的劳务分包指导价为基础，结合工程的实际情况，按照分部、分项子目内部分包单价采用倒算的办法反复进行测算分包单价标底。原则上标底不能突破公司指导价，标底价加上项目自身成本费用预算不能突破内部责任成本预算指标并且要保证项目部利润的实现。另外，低价并不等于低成本，低价的背后往往隐藏着更大的企业风险和社会隐患。对于用工单位来说，以合理的价格选择优秀的队伍，才是企业选择劳务合作伙伴所应遵循的根本原则对于劳务企业而言，以质量赢市场、以信誉求生存才是企业的健康发展之路。当初步报价估算出来之后，由项目部对该估算价进行多方面的分析与评估，以探讨初步报价的赢利和风险，从而做出最终报价的决策。分析的从以下几方面进行：

(1) 报价的静态分析

报价的静态分析应该根据施工企业在长期工程实践中积累的大量经验数据得出，用类比的方法判断

初步报价的合理性。可从以下几个方面进行分析。

A 分项统计计算书中的汇总数字，并计算其比例指标。

①统计同类工程总工程量及各项工程量。

②统计材料总价及各主要材料数量和分类总价，计算单位产品的总材料费用指标和各主要材料消耗指标和费用指标；计算材料费占报价的比重。

③统计劳务费总价及主要工人、辅助工人和管理人员的数量，按报价、工期、工程量及统计的工日总数量算出单位产品的用工数（生产用工和全员用工数）、单位产品的劳务费；并算出按规定工期完成工程时，生产工人和全员的平均人月产值和人年产值；计算劳务费占总价的比重。

④统计临时工程费用、机械设

备使用费、机械设备购置费及模板、脚手架和工具等费用，计算它们占总报价的比重，以及分别占购置费的比例（即拟摊本工程的价值比例）和工程结束后的残值。

⑤统计各类管理费汇总数，计算它们占总报价的比重；计算利润、贷款利息的总数和所占比例。

⑥统计分包工程的总价及各分包商的分包价，计算其占总报价和承包商自己施工的直接费用的比例。并计算各分包商分别占分包总价的比例，分析各分包价的直接费、间接费和利润。

B 从宏观方面分析报价结构的合理性。

例如分析总直接费用和总管理费用比例关系，劳务费和材料费的比例关系，临时设施和机具设备费用与总直接费用的比例关系，利润、流动资金及其利息与总报价的

比例关系，以便判断报价的构成是否合理。如果发现有不合理的部分，应当初步分析其原因。首先是研究本工程与其他类似工程是否存在某些不可比因素，如果扣掉不可比因素的影响后，仍然存在报价结构不合理的情况，就应当深入探讨其原因，并考虑适当调整某些基价、定额或分摊系数。

C 探讨工期与报价的关系。根据进度计划与报价，计算平均人月产值、人年产值，如果从承包商的实践经验角度判断这一指标过高或者过低，就应当考虑工期的合理性，或考虑所采用定额的合理性。

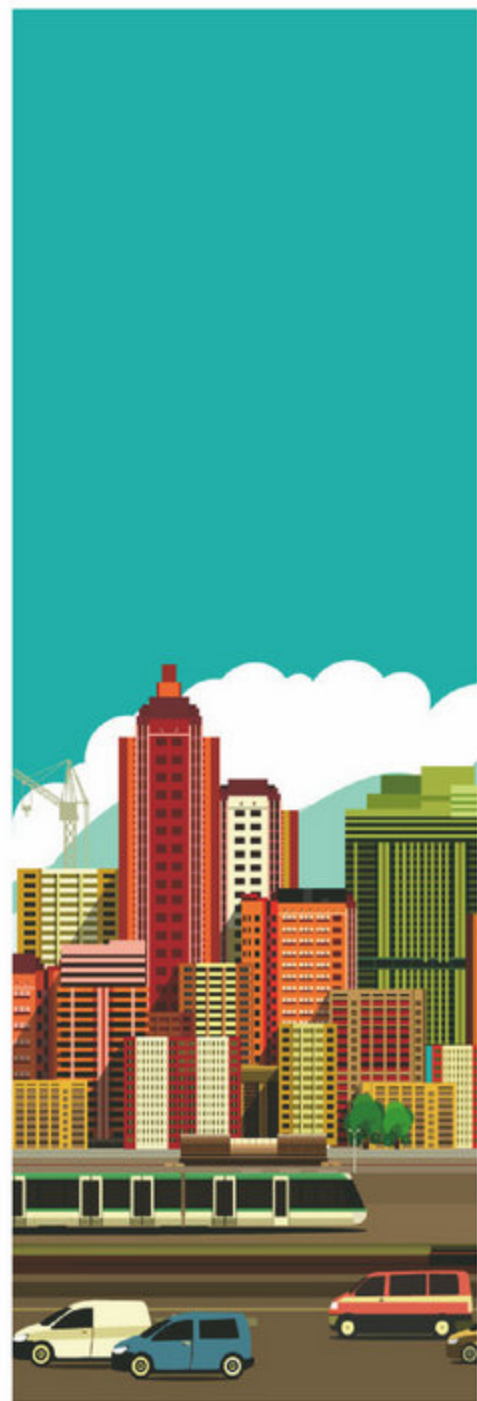
D 分析单位产品价格和用上量、用料量的合理性。参照实施同类工程的经验，如果本工程与可类比的工程有些不可比因素，可以扣除不可比因素后进行分析比较。还可以在当地搜集类似工程的资料，排除某些不可比因素后进行分析对比，以分析本报价的合理性。

E 对明显不合理的报价构成部分进行微观方面的分析检查重点是从提高工效、改变施工方案、调整工期、压低分包商的价格、节约管理费用等方面提出可行措施，并修正初步报价。

(2) 报价的动态分析

报价的动态分析是假定某些因素发生变化，测算报价的变化幅度，特别是这些变化对工程目标利





润的影响。

A 延误工期的影响。

由于承包商自身的原因，如材料设备交货拖延、管理不善造成工程中断，质量问题导致返工等原因而引起的工期延误，承包商不但不能向业主索赔，而且还要导致违约罚款。另一方面，该原因所导致的工期延误，也可能会增大承包商的管理费、劳务费、机械使用费以及资本成本。一般情况下，可以测算工期延长某一段时间，上述各种费用增大的数额及其占总报价的比率。这种增大的开支部分只能用风险费和利润来弥补。因此，可以通过多次测算，得知工期拖延多久，利润将全部丧失。

B 物价和工资上涨的影响。

通过调整报价计算中材料设备标报价决策时选择。盈亏分析包括盈余分析和亏损分析两个方面。

A 报价的盈余分析

盈余分析是从报价组成的各个方面挖掘潜力、节约开支，计算出基础标价可能降低的数额，即所谓“挖潜盈余”，进而算出低标价。盈余分析可从下列几个方面进行。

①定额和效率。即工料、机械台班消耗定额以及人工、机械效率分析。

②价格分析。即对劳务价格、材料设备价格、施工机械台班（时）价格三方面进行分析。

③费用分析。即对管理费、临时设施费、开办费等方面逐项分析，重新核实，找出有无潜力可以挖掘。

④其他方面。如保证金、保险费、贷款利息、维修费等方面均可逐项复核，找出有潜力可控之处。经过上述分析，最后得出总的估计盈余总额，但应考虑到挖潜不可能百分之百实现，故尚需乘以一定的修正系数（一般取0.5~0.7），据此求出可能的低标价，即：低标价=基础标价×（挖潜盈余修正系数）。

B 报价的亏损分析。

亏损分析是针对报价编制过程中，因对未来施工过程中可能出现的不利因素估计不足而引起的费用增加的分析，以及对未来施工过程中可能出现的质量问题和施工延期等因素而带来的损失的预测。主要可从以下几个方面分析。

①工资；②材料、设备价格；③质量问题；④作价失误；⑤不熟悉当地法规、手续所发生的罚款等；⑥自然条件；⑦管理不善造成质量、工作效率等问题；⑧建设单位、监理工程师方面问题；⑨管理费失控。以上分析估计出的亏损额，同样乘以修正系数（0.5~0.7），并据此求出可能的高标价，即：高标价=基础标价+（估计亏损修正系数）。必须注意，在亏损分析中，有若干因素有时可能不易与不



可预见费中的某些因素划分清楚，考虑时切勿重复或漏项，以免影响报价的高低。

(4) 报价的风险分析

从投标到竣工直至维修期满的整个过程中，由于政治、经济、社会、市场的变化及工程实施中的不可预见事件，会直接或间接地影响工程项目的正常实施，给承包商带来利润的减少甚至亏损的风险。报价风险分析就是要对影响报价的风险因素进行评价，对风险的危害程度和发生的概率做出合理的估计，并采取有效对策与措施来避免或减少风险。总之，报价的分析对调整投标价格起到了很重要的作用，调整投标价格应当建立在对工程盈亏分析的基础上，盈亏预测应用多种方法从多角度进行，找出计算中的和工资上涨系数，测算其对利润的影响。同时切实调查工程物资和工资的升降趋势和幅度，以便作出恰当判断。通过这一分析，可以得知报价中的利润对物价和工资上涨因素承受能力。

C 其他可变因素的影响。

影响报价的可变因素很多，而有些是投标人无法控制的，如贷款利率的变化、政策法规的变化等。通过分析这些可变因素的变化，可以了解投标项目利润的受影响程度。

(3) 报价的盈亏分析

初步计算的报价经过上述几方面进一步的分析后，可能需要对某些分项的单价做出必要的调整，然后形成基础标价，再经盈亏分析，提出可能的低标价和高标价，供投问题以及分析可以通过采取哪些措施降低成本，增加盈利，确定最后的投标报价。

为确保劳务合同的顺利履行和工程质量达到规定标准，对劳务工队实行合同履约金制度和结算扣押质量保证金制度。劳务分包实行按月据实结算，严禁预付和超付结算款，否则追究相关人员责任。劳务分包合同价款劳务费不是简单的人工费，其中包含了工资、保险、税金、企业利润及其他管理费用等多项内容。因各地区政策以及企业的

合作方式和管理水平不尽相同，劳务分包计价方式、劳务费价格构成及水平也没有统一的标准。这也是导致劳务分包价格竞争无序蔓延的因素之一。

通过建立劳务分包议价机制，显示出完全信息下的动态议价不会产生内生交易成本，但会产生贸易好处分配的不平等；另外，信誉能够减少由争夺较大份额的分工好处而产生的内生交易成本，从而增加均衡的分工网络规模、促进经济发展；将质量和安全因素引入到劳务分包计价过程，建立了包含安全和质量的劳务分包计价模型，分析了质量、进度与安全对劳务分包价格的关系，得出了更为合理的劳务分包计价方法。

亚新美好金苑项目文化建设纪实

龙信建设集团有限公司美好金苑项目部承担着美好金苑项目工程施工任务，本项目总建筑面积288409.51m²，工程总造价约3.5亿，总工期为720天。

自2017年2月开工以来，项目部高度重视项目文化建设，从树立企业形象出发，认真抓好项目文化建设，严格按照集团公司要求，积极开展项目文化建设。

领导重视、组织健全，为项目文化建设奠定基础

项目部领导高度重视项目文化建设，成立了以党工委书记为组长、项目经理为副组长、项目总工等为组员的项文化建设领导小组，积极开展全员企业文化和项目文化知识的培训。成立了以党工委书记为组长、项目经理为副组长的宣传报道小组，制定了各项制度，明确了职责和分工，具体落实到个人，并出台了项目文化建设推进方案，配备了专用于项目文化建设的款项及设备，使各项工作开展有规可循，为项目文化建设奠定了基础。在这些积极有力的措施下，项目部全体员工积极参与项目文化建设，发挥各自的聪明才智，为项目文化建设提意见出主意，并向各刊物踊跃投稿，从不同方面来宣传项目部的各



种优良做法。

重视精神文化建设，为项目文化建设提供精神保障

项目部重视精神文化建设，确立了以“孜孜以求，构筑永恒”的项目精神；确立了“做精、做强、做大、做久，打造百年龙信”的项目目标；以“诚信经营、环保安康、竭诚服务、持续创新”的管理方针；以“以人为本，以信为基，造福社会”的项目宗旨；树立了以“安全第一、预防为主、综合治理”“质量第一、信誉至上”的安全观、质量观；以“科学选才、发展聚才、文化育才、人尽其才”的项目人才观；以“务实做人，诚信做事”的项目职业道德观，并将精神文化融入到各项管理制度中。

1. 项目文化宣传墙
2. 项目部礼仪学习会
3. 生活区棋赛、休息亭
4. 办公区篮球架
5. 专业BIM团队

建立健全各项规章制度，规范项目管理

项目部结合集团的各项制度，建立健全了项目部的各项工作制度，明确界定了项目部文化建设工作。进场伊始，项目部研究制定了《项目部日常工作制度》、《劳务工管理制度》、《项目部标准化管理制度》、《项目部精细化管理制度》等并进行了严格的考核，编制了《工程项目管理手册》，为各部门制定了严谨规范的《岗位职责》。

项目部员工严格遵守各项规章制度，积极参与文化建设，使得文化建设开展的有声有色。

积极开展各项培训及文娱活动，提高员工工作技能，丰富员工工地生活。

为了提高员工的专业技能，增强他们的工作能力，项目部定期组织开展员工岗位技能培训，并聘请集团公司的专家为大家授课，提高员工的专业技能。为了丰富职工的业余生活，项目部成立了职工之家，建立了职工活动室、图书室，购买了各类图书供职工和劳务工人阅读，建起了篮球场，购置了乒乓球台、羽毛球拍等，项目部还在各种节日举行各种球赛、棋赛、歌咏以及多种知识竞赛等活动，极大地丰富了员工的业余生活。项目地处郑州市市区，项目部专门购买了文明礼仪方面的书籍及VCD，组织文

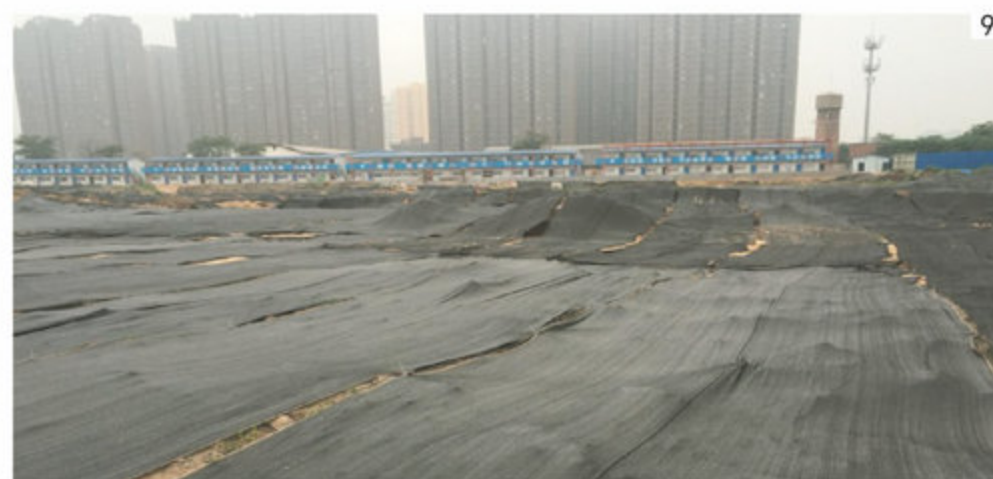


明礼仪培训，提高了员工的整体综合素质。项目部给员工、劳务工组织了安全、质量、施工技术等各种知识的培训的同时，还进行了文件汇编学习、法律学习等之外，项目部员工掀起了一股自学、函授、考证热，形成了“创建学习型组织，争做知识型职工”的氛围。

为提升项目核心竞争力，项目积极筹备专业BIM团队，不仅有效的为施工管理提供支撑，而且让员工意识到新技术应用的重要性。

重视企业形象建设、营造企业项目文化

项目部根据龙信建设集团有限公司的相关要求和规定，结合施工现场实际，多次召开项目文化建设商讨会议，商讨研究项目部驻地建设标准化问题，经过现场勘察和设计论证，几易其稿，完成了项目部驻地建设的设计和规划，使项目的建设选址符合“靠近施工现场、便于指挥管理、简约标准规范、视觉形象良好”的要求。项目部驻地建设做到了办公区、生活区、施工区、劳务工生活区的相对隔离。按照《工程项目文化建设VI手册》标准及企业文化精髓，结合美好金苑项目的实际情况制订项目文化建设方案。项目部在办公区及施工区悬挂了公司徽标和企业名称、企业精神、领导关怀、企业业绩、企业荣誉、企业简介、工程概况、工程平面布置图、方针目标、安全目标、安全生产、文明施工、环保、卫生、消防保卫等制度牌等，并在项目部内立三根旗杆升国旗、司旗。在项目部及工地四周围挡插公司彩旗，并在最显著位置悬挂大幅的标语。根据现场需要经常更换项目部围挡外的横幅标语等。同时项目部还成立了以党工委书记郭东升为组长，副书记龚惠飞为副组长的文化建设宣传报道小组并经常开展宣传报道经验交流会，建立了奖励制度。项目部文化建设充分展示了龙信建设集团有限公司的项目形象建设的个性特征，达到了传播“龙信”品牌，营造企业项目文化目的。



开展爱国及文明施工活动

项目部经常开展“爱国卫生”活动，项目部全体员工积极参与，不怕脏、不怕累，认真打扫施工区内外及生活区周边的卫生，得到了附近周边居民的认可。

项目部文明施工工作常抓不懈，对施工场地进行了硬化，洒水防尘，对砂石料进行定位堆放，并用雨布覆盖，避免扬尘；购置了低噪音的空压机、发电机组（停电时备用）。划分了文明施工责任区域，制定了责任人等，真正做到了文明施工。项目部对安全质量高度重视，在安全质量投入上毫不吝啬，每天讲每天抓，一发现有安全质量的苗头立马整改，把安全质量隐患扼杀在萌芽状态。

1. 办公区文化建设
2. 项目文化长廊
3. 标准会议室
4. 班前讲台
5. 安全、质量讲评台
6. 管理人员花园式生活区
7. 封闭式生活区
8. 施工围墙安装喷淋
9. 裸露土地扬尘网全覆盖

以人为本、科学管理、共建和谐项目

项目部积极提高职工生活、住宿、食堂等硬件条件，同时努力为劳务工创造好的工作、生活条件特别是劳务工食堂，项目部还组织检查组定期或不定期对其进行检查，并进行评比，对食堂卫生、营养等达不到要求的，责成食堂负责人整改，确保劳务工饮食满意，并且为每间劳务工宿舍安装空调，保持劳务工宿舍的温馨整洁。项目部每年都开展冬送温暖，夏送清凉活动，冬天给战斗在一线的工人们发放棉被等保暖用品，夏天为他们发放降暑药品，受到了农民工兄弟们和职工的好评，他们纷纷表示要干好自己的工作，不负项目部领导的关怀和期望！

项目部有施工班组10个，人员近1800人。项目部把劳务工的管理纳入项目部的日常管理，不把劳务工当“外人”。除了正常的安全培训、形势教育、实名制注册登记外，项目部给每位工人办理了上岗证床头卡，在当地公安机关办理了暂住证。项目部还为劳务工安装了热水器和饮水机，在施工区旁建立了“饮水室、抽烟室”等保证劳务工工作和生活的需要。项目部尽可能的为他们创造良好的工作条件和生活条件，帮助他们解决工作、生活中的实际困难，搭建平等合作的平台，共建和谐项目，和谐企业。



项目部以“尊重业主、服从监理、满足设计、科学管理”为工作准则，在施工过程中及时与监理、业主、设计单位联系沟通，把很多工作都做了在前面，为工程赢得了很多宝贵的时间。面对业主、监理提出的问题诚恳接受，积极改正，受到了监理业主的一致好评。

此外，项目部与周边居民、地方政府相处融洽，经常召开居民座谈会，要求施工区附近居民来我项目部参观做客，给项目部提意见和建议。当地派出所、居委会对项目部都给予了很高的评价，项目部也做到了文明、和谐、讲法制的优秀项目部。

在施工管理中，项目部将进一步发扬成绩，规范管理，为全面加强项目文化建设，不断提升项目科学管理水平和创效创誉能力而努力奋斗，圆满完成龙信集团公司任务，向公司、社会上交一份满意答卷。

(该项目部获评首批“全国建筑业文化建设示范项目部”)

1. 工人食堂打饭窗口
2. 每间职工宿舍住宿人员登记
3. 生活区大门实名制通道
4. 施工区大门实名制通道
5. 休息亭、饮水室、抽烟室
6. 晾衣棚

陈祖新： 心中有“度”，身上有责，脚下有路

✍ 苏商全媒体记者张妙林 📷 李鹏

作为龙信建设集团的掌舵人，陈祖新上任20余年间，企业实现了从量变到质变的巨大跨越：产值从不足5亿元到200多亿元；员工从1800多人到28000多人；先后主编、参编国家标准10项，地方标准6项；拥有发明专利12项，实用新型专利29项；先后9次获得“鲁班奖”，多次荣膺“中国建筑业竞争力百强企业”……

然而，媒体上对于这位建筑业大佬的描述并不多。但是，一听说要采访陈祖新，几位接触过的人都颇为激动，“他没有企业家的架子，见人一脸微笑，很是和气”，“上次去拜访他，约的10点钟，他提前10分钟就到了现场”，“每每参加会议，总见他提前来到会场，安静地坐在那里熟悉会议材料”……

未见其人，先闻其事。按照约定的时间，记者一行来到龙信集团，一位身着白衬衫、藏青色西装，打着红色领带的中年人像招呼老朋友一般，与我们一一握手，而他就是久闻大名的龙信建设集团董事长——陈祖新。

在陈祖新的办公区域，除了一张全家福、几张工作照、一堆工作资料以外，更多的就是各类书籍。他感慨道：“到了这个年纪，该看的看了，该学的也学了，我却越发觉得百无聊赖。后来，一次偶然的让我接触到了国学，回归经典，静心研读，确实受益匪浅。”

在国学中，让陈祖新感触最深的还是“中庸之



道”，也就是对“度”的把握。他说：“近年来，中国GDP增速放缓，对于企业家来说，企业的发展规模、员工管理以及企业家对自我的认知等都讲究一个‘度’，未达一间或过犹不及都不是最佳境界。”

意识到并且把握好这个“度”，是个技术活儿。纵观龙信改制以后20余年的飞速发展，陈祖新对于“度”的运筹把握，很见功力。

精度

2016年第四季度，中国经济以GDP增速稳于6.7%，为近25年增速较低的一年划上句号。不久前，2016年中央经济工作会议闭幕，会议强调要抑制房地产泡沫和去杠杆。这一年房地产市场风云变幻：楼市

“双限”政策严厉出台、办公楼供应与日俱增、实体商业转型面临挑战；放眼国际，英国脱欧、美联储加息、人民币贬值，正影响着全球房地产形势。

“李稻葵老师曾说，2016年，6.7%的GDP增速中，有0.5%以上是房地产拉动的。我认为作为国民经济的支柱型产业之一，中国的房地产行业带动了众多行业的发展，与此高度相关的建筑业也不例外。我预测中国建筑业至少还有10—15年的发展期，但不是向数量，而是高质量。而龙信能够在市场洪流中发展壮大，也正是得益于这一点。”陈祖新说。

“刚进公司的那天，前辈就告诉我，做工程千万不能偷工减料，因为对于大多数老百姓来说，买房子需要花费他们大半辈子的心血。所以，赚钱多少是其次，做人、做事一定要有良心。这么多年来，我们一直坚持做精、做专，然后才是做大、做强。”说到这里，陈祖新分外严肃，语气里带着一股坚定。

这份坚定不仅仅来源于长辈的谆谆教诲，还与这么多年来，龙信凭借高质量产品与仁恒置地长期合作，共建共赢分不开。

龙信第一次与仁恒打交道是在1992年，彼时20多岁的陈祖新刚被提拔为项目经理，负责上海仁恒广场项目。“那时候浦东刚开发开放没多久，还没有多少品质特别出色的房子，当时甲方和公司均提出要求，要把这个项目做到当时当地最好。”

功夫不负有心人。苦战四年，陈祖新带队完成的仁恒广场成为仁恒在上海成功开发的首个精品项目，上海早期全装修住宅的代表。4幢楼共获得1项鲁班奖、1项国家优质工程、3项上海市“白玉兰”奖、3项上海市优质工程和1项江苏省外出施工优质银奖。

20多年过去了，如今，仁恒99%的项目都是与龙信合作完成，除了陈祖新本人以外，当初参与仁恒

广场建设的那批能人巧匠也成长为龙信的“顶梁柱”，从他们骨子里透出的精益求精的精神也影响着后生之辈。

在陈祖新的领导下，“老老实实做人，实实在在做事”成为龙信人的座右铭。“如今的建筑业正面临洗牌，最终留下来的终归是那些高品质的建筑企业，而龙信一直拒绝挂靠，把握住公司往‘精’和‘专’方向发展的龙头。”陈祖新说。

预度

从2016年12月19日夜间开始，华北、黄淮等地霾天气进入最严重时段，范围明显扩大，重度霾区域面积翻倍，波及吉林、安徽、江苏等25个省份，覆盖了中国将近一半的国土。

关于雾霾的成因，陈祖新一脸凝重：“现在比较普遍的一种说法是，第一源于工业，第二源于机动车辆，第三源于建筑业，如果加上钢筋、水泥厂等造成的污染，我认为建筑业应该是第一成因，所以建筑业改革势在必行。”

所幸，从2015年开始，以去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板为重点的供给侧结构性改革，经中央经济工作会议定调后，正式拉开大幕。“如今，我国建筑业还停留在上世纪50年代、60年代的水平，供给侧结构性改革成为促使我国建筑业从粗放经营向集约型发展的重大推力。”值得一提的是，对于这一发展趋势，陈祖新在10多年前就看到并付诸行动了。

仁恒广场项目是陈祖新负责的第一个项目，当时就采用的是全装修住宅模式。“这种模式使得房屋建造和装修一步到位，既保证了质量，又避免了对房屋的二次敲打，大大减少了建筑垃圾。值得欣慰的是，龙信集团坚持的全装修住宅模式取得了全国示范性效果，该领域的很多行业标准都是我编

的。”陈祖新介绍说。

鲁迅先生曾称赞：第一个吃螃蟹的人是值得佩服的，因为不是谁敢去吃它。从1994年开始全装修住宅的探索，到2010年在预制装配整体式结构技术方面与日本鹿岛建设公司合作，16年间，陈祖新在不断变化的政策形势面前总是先人一步，这些与他本人高瞻远瞩紧密相关。

2016年，中共中央、国务院印发了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，其中一条为大力发展“装配式建筑”。身为国家装配式建筑产业技术联盟副理事长单位的领头人，陈祖新坦言：“这个意见发布得恰到好处，不管是从整个国家的雾霾状况考虑，还是从建筑业本身的高人力成本来看，都是值得欢迎的。其实早在前几年，我们就已经编制了辽宁省装配整体式建筑结构技术、构件制作与验收、全装修技术等3个地方标准，并于2011年在沈阳安保中心项目率先推行结构预制装配技术，成为国内首家采用预制装配整体结构的公建项目。”

从名不见经传的小公司到探索建筑业发展的“扛大旗者”，龙信一路走来，见证了我国建筑业的发展轨迹，也看到了其中的一些问题。“企业做到一定程度，应该为整个行业做点什么，从企业责任到行业责任，也许就那么一小步。”陈祖新说。

在建筑行业，建筑施工材料一般占到工程直接成本的50%—70%，所以采购成为建筑企业成本管理中最有价值的部分。在传统采购模式中，难以取得增值税专项发票、账款拖欠、发票延滞等问题时有发生，建筑业亟需构建全新的采购模式，为企业带来主动权。2015年6月，龙信集团会同多家企业、机构共同搭建国内首创的基于信用交易的建筑行业B2B电子商务平台——筑材网。“我们称之为‘龙信+互联网’，通过公开透明的采购，平台上企业

的采购成本得到了压缩，平均利润空间比原来多了15%左右。截至12月底，4个多月的时间里，已有2600余家企业争相体验，交易额超过50亿元。”

下一步，龙信集团将以海门为本部、上海为管理中心、南京为产业化中心、沿长江经济带向龙尾武汉（荆州）、龙尾成都、重庆方向延伸发展的战略布局，将形成以长江经济带为中心，以京津冀和珠三角为两翼展翅搏击，辅之以前景广阔的海外市场，建立龙信建筑产业现代化发展模式，努力实现从“传统建筑承包商”向“建筑产业现代化整体服务商”的华丽转身。

温度

目前，中国已经成为世界上老年人口最多的国家，也是人口老龄化发展速度最快的国家之一。南通作为全国知名的长寿之乡，老龄人口占总人口比例高出全国9.4个百分点。所以，养老已成为各界关注的主要民生问题之一。目前，我国的养老方式主要有三种：居家养老、社区养老和机构养老，分别占比90%、7%、3%。

陈祖新说：“我的老丈人已近80岁了，我经常抽空去看他。”但是想到公司大部分员工都在外地，而他们的父母却很多成为空巢老人，陈祖新心里就很不不是滋味。

老吾老以及人之老，再加上日趋严峻的养老情势，陈祖新决定建设龙馨家园·乐颐荟，并采用社区亲情居家养老模式，在为员工解决后顾之忧的同时，也算是给养老地产行业提供一点经验。

“简单点说，在配套服务方面，乐颐荟只有医院和临终关怀不做。但是针对老年人体质偏弱的情况，我们与海门市人民医院合作，请他们为社区老年人提供专业的诊疗服务。”陈祖新介绍道。

在儒家核心思想中，孝悌是仁的基础，孝不仅

限于对父母的赡养，而应着重对父母和长辈的尊重。所以，除了让广大老年人有容居之所，如何让他们打心底里感觉到快乐、被尊重？陈祖新想到了这么一招。除了在乐颐荟的基础设施方面用足料、花足心思，陈祖新还准备在三亚、武汉等城市建立站点，“老人可以像候鸟一样，根据自身需求选择合适的住地，我们称之为候鸟式服务。”陈祖新介绍说。

对于龙信来说，从建筑承包商到建筑服务商，乐颐荟项目可谓是一次成功的尝试。为了确保养老服务品质和品质到位，“乐颐荟”采取自主经营，只租不售。一半针对龙信员工，另一半针对社会上有养老需求的人群，目前，入住率已经达到80%。

陈祖新坦言：“现在老年人口越来越多，我们企业应该站出来，尽一点社会责任，所以自始至终，乐颐荟都是登记在民政局下面的。对于这个项目，我们的目标是不亏本即可。”

如今，龙信手里握着的四张牌，即建筑产业化、绿色建筑、全装修住宅以及社区养老，它们“独立成王，合并成炸”。

气度

张謇纪念馆庭院里的《张公故里祠堂记》石碑上，有一段文字专门介绍了海门市常乐镇关帝庙的兴建过程，碑文中提到刘、秦、沈、倪等人先后捐赠修建庙宇，而他们都是常乐镇早期居民。据了解，早在光绪年间，常乐镇就有一个习俗：为地方公益慈善事业作出突出贡献的人过世后，地方会将其列入“歿礼乡贤祠”，以褒扬行善积德之举。从常乐镇形成至今的300余年里，慈善文化成为常乐镇儿女身上流淌的同一股血液，世代传承。

“我与张謇是同乡，都是常乐镇人，他曾经说：人和草没有本质区别，草一年四季就完了，人在一

生中能做一件事就可以了。”用陈祖新的话说，他把工作过程分成4步，分别为创业、做企业、做事业和做慈善，创业时要创造经济价值，做企业时要把公司员工管理好，做事业时要履行社会义务，做慈善时要承担社会责任。

“6.23”重大龙卷风灾害给江苏阜宁县带来了惨重的损失，为确保百姓平安过冬，安置房的项目工期只有60天。鉴于工期紧、任务重、难度大、技术要求高，全国施工企业敢于承接此项目的公司寥寥无几。民生大事，匹夫有责。陈祖新带领龙信集团义无反顾地投身到阜宁灾后重建工作中。争分夺秒奋战60天后，龙信已经完成了施工图设计、预制构件深化拆分、构件模具生产，现场部分基础混凝土已经浇筑完成。此外，龙信集团向阜宁灾区捐款50万元。

追溯过往，可以发现这只是龙信集团所做的众多善举之一。在此前的青海玉树地震、雅安地震等灾害发生的时候，在希望工程、海门市慈善会等需要资助的地方，都留下了龙信勇担责任的宽厚背影。

小企业做事，大企业做人。作为公司“一把手”，陈祖新带领龙信向百年目标奔跑的同时，肩负社会使命；作为社会上的一份子，陈祖新在驰骋商海、丰富阅历的同时，在慈善方面，也有自己的打算：“我的个人财富不会留给自己的孩子，而是一部分用于成立‘败家子基金’，龙信高层的子女每个月可以从这里领取3000元的生活费，满足他们最基本的生活需求，以免给社会添负担。另一部分，我将和几位志同道合的人成立慈善基金，请专业人士管理，专给贫困家庭、孤寡老人等需要帮助的群体提供服务，把爱心留在天地之间。人过留名，雁过留声，希望三五十年以后，还会有人记得海门有个陈祖新，曾经做了这么一件事，这就足够了。”

唐山大地震救灾亲历记

离退休支部书记 王步龙

对于今天大多数没有经历那个年代的人来说，“唐山大地震”只是模糊的概念，并没有切身的感受。我是亲身经历和参与这次史无前例大救难的人，把唐山大地震救援经历告诉所有龙信同仁，尤其还在为装点美好唐山而默默贡献的龙信建筑健儿们，唐山了不起！

※ 凌晨惊魂

1976初春，我受舟山基地某部首长指派，赴锦西海军第二炮兵学院高炮系营长参谋班学习，期间的7月28日凌晨，饱受白天37~40多度高温煎熬的我们，后半夜略有凉意并进入睡眠，突然间外边银光四闪，类似雷鸣声震耳欲聋，和我同宿一室的某营长，大声呼叫：“小王，地震了！”我光着脚仅穿一裤衩，下意识翻身从三叶窗中旁边一叶窗口跳出，把蚊帐都带出窗外，窗下是一堆施工用的石料，很幸运我一点也没伤着，定下神后我怎么都想不起来是如何跳出来的，回头看到走廊的吊灯还在晃动，由于锦西

离震源中心较远，周围建筑物部分有裂缝，无大的损害。

地震过去后10小时，校院内突然响起紧急集合的号声，院领导在集合的队伍前大声宣布上级的命令，因唐山丰南一带发生大地震，令我院全体教职员工立即赴唐山抗震救灾。经约10分钟左右准备，我和我的学友乘坐卡车陆续始发。

※ 艰难路途

依照以往的道路通行条件，锦西到唐山汽车站3个小时就到了，由于受大地震的影响，从锦西向西南行进到秦皇岛的一个半小时车程还算顺利，但秦皇岛再向西南奔赴唐山就举步维艰了。受到地震波的剧烈冲击，原本平坦的公路变成了波浪状，高低起伏像小土丘一样。骇人的是路边有不少深不见底的坑坑洼洼，此时已有地震幸存者把遇难者的尸体丢到路口等待外运，有的重伤病人也在拥堵道口上等待外送救治。接近市区时道路侧的建筑物坍塌、树木倒伏都占到路中央，灾

民清理出的物件也堆积在路上，车队已无法前行，被迫停下。车队从昨日下午3时始发，第二天凌晨到达唐山郊外，走了整整12个小时，此时距大地震已过去24小时。

在郊外等待的时刻，目睹比我们早到的战友们背着或抬着一个一个重伤病人往外送，不时可见到光着身子的男女老少，有的人身上裹着被单，有的裹着塑料纸，还有人甚至裹着麻袋。由于北方人晚上有裸睡的习惯，因而地震中幸存者很多都是衣不遮体。加之地震过后下了一场瓢泼大雨，每个泥水中走来的活人仿佛泥塑一般，整个唐山像进入猿人时代，他们守在已失去家园的废墟堆上、守在肢体残缺的亲人及已亡故的亲人身边，已欲哭无泪，仍在撕心裂肺呼唤他们，却也欲喊无声了，那时的我和我的战友个个摩拳擦掌，心急如焚，赶快去抢救我们的父老乡亲、兄弟姐妹。

※ 险恶环境

救灾指挥部下达指令，令我部立即徒步到唐山市路南区陶瓷厂区域实施救人、清尸、安排灾民生活等任务，我一边走着一边看着，眼前已无任何遮挡、一望无边，“唐山真的没了”。

大地震刚过24个多小时，在我们驻扎地已是尸横遍地，因没人照养的猪、狗、牛、羊、马、驴窜进城区四处找寻食物，饥饿已久的猪狗把裸露在外的尸体，从腹腔掏开吞吃其内脏，糟蹋得惨无完肤，让人毛骨悚然，连炊事班想找一块净地烧水煮饭都难呀！路南区属中心城区繁华地段，工厂企业众多，楼房倒塌后，堆压在钢筋水泥废墟下的幸存者生还的几率很小。初时什么工具也没有，只能用手扒，不时有伤者用浓重的唐山口音喊：“我父母在下面呢！我兄弟姐妹在下面呢！”大家听到哪里有人呼喊就先救哪里，可没有大型机械，没有切割机，面对坚硬如铁的钢筋混凝土，只凭双手扒，常常是战士们救着人，地下的呼救声越来越微弱，最后消失了。“最痛苦的就是这样，眼看他们就要死了，我们却无能为力……”大家最终见到的都是残缺不全、数百具僵硬的尸体，非常遗憾和可惜的是，我们清出百具以上尸体，却没



有一名幸存者。

地震发生三天后，用于包裹尸体的塑料袋陆续下拨到每个清尸小组，我所在系的主要任务是负责清尸，为给死者尊严，要求清理出来的尸体，男的用白色塑料袋、女的用有色塑料袋包裹好，放到便于外运的地方，24万多具尸体放在这片废墟上，夜间在月光映照下，胜似寒冬腊月的北国大地被大雪覆盖，一片白茫茫，要不是大地震留下的惨剧，真的是非常壮观。

遇难者的尸体在高温烤灼下开始发臭，此时，拨发给救援人员的口罩，毫无用处，挡不了臭气，防毒面具也不起作用了，冲人的臭味薰得让人吃不下饭。加上清尸时，有尸体被重大物体压得紧紧的，人工无法移动，只好一人或数人把尸体用力向外拽，

因尸已腐烂，人外拽力过度，尸体外皮脱落，留下的肌肉好像红烧肉。我们驻扎地离唐山冷库很近，冷库同样受震破坏严重，库存的大量肉类无法保鲜，倡议大家多吃肉。当时蔬菜供不应求，故红烧猪肉是家常菜，一到吃饭时回味这场景，连吃进去的都要呕出来，如果饿急了用水泡米饭，配上榨菜和北方咸菜疙瘩，狼吞虎咽对付几口了事。臭得还睡不着觉，就用湿透水的毛巾捂在鼻子上勉强睡觉，但刚刚有点睡意，强烈的余震能把从睡梦中震立起来。

救灾环境险恶还是水，大地震把整个唐山市的自来水系统全部破坏，河水严重污染，城区内没有水井，震后灾民用水，还有14万救灾部队用水，是靠全国各地来唐山的消防车和部队军用车改

装成水车，用于向城区送水，真是远水解不了近渴。有装满水的车子，中途就被灾民截了很难进到城区，当时这能勉强保证救援部队食堂用水和人员喝水，洗涤用水没法解决，清尸回营想洗个冷水澡成了奢望，每当下班回营，有一个3人组成的医疗队是专门负责我们洗消工作的，在路口用喷雾器从上到下全身喷洒一下，戏称为“淋浴”，再对着我们清理尸体的双手猛喷几下，既是消毒又戏称为饭前“洗手”吧！到帐篷里把喷湿的衣服脱光凉干，留到明天再用。

救援环境险恶还是最初的几天，当地银行、仓库等重点单位在未移交给部队前，由地方民兵负责保卫，并配了枪支和弹药，对少数乘灾打劫的不法分子可鸣枪示警，如有严重劫难者可以当场击毙，不少民兵在尸横遍野的夜幕环境下执勤，心寒胆怯常开枪壮胆，四周不时响起沉闷的枪声，流弹吱！吱！在天空溅飞。我们刚到营地，那时没有帐篷，为遮风避雨，到附近坍塌房子拆几块石棉瓦，刚弯腰取材，不知何处一声枪响，子弹嗖一下子从头顶飞过，他误把我当盗贼了，好险呀！

这里提到盗贼，顺便说一下，当时确有少数邻外的灾民，家里



也受灾但没有亲人伤亡，心态还算平静，此时他们想发灾难财，有的套上马、驴车到城里盗财物，一旦被逮住，扒光他的衣服，用细铁丝或麻绳捆绑在过境路边的电线杆上，让他在烈日炎炎下烤灼。当时，还是起到了非常有效的警示作用。

环境险恶，还怕发生二次灾难，按历史记载大灾后有疫，这次大地震正处在“三伏”天，昼间气温一直徘徊在37~40度之间，有时甚至更高，24万多具开始腐烂的尸体和无数的动物尸体，以及厂矿企业各种污染物的泄漏，城区空气质量非常差，为防止灾后瘟疫发生，指挥部派数架飞机像老牛耕地一样不断从空中向地面喷洒消毒水，还有21个医疗队1300多名地面防疫人员，对人员和飞机喷洒不到的一些死角进行不间断消杀灭菌，即便这样大面积和全方位消杀灭菌，但蚊

蝇还是逞凶狂，晚上回到帐篷，被灭杀的蚊蝇落到草席上，一个帐篷内就可以扫出一脸盆之多，喷洒之后转眼间，帐篷又被蚊蝇叮得不见篷布，蝇叮蝇厚厚的一层，还好不幸中的大幸，整个救灾过程，未闻有大面积的疫情发生。

※ 鱼水情深

灾情无情人有情，地震发生后，有14万部队官兵参加抗震救灾，部队官兵用生命和鲜血把一个又一个鲜活的生命从废墟中拯救出来。每当他们从废墟里出来，不顾自己赤身裸体立即下跪，表示感谢亲人解放军给了他们第二次生命，场面非常感动，许多孕妇受地震影响和物体撞击，出现早产迹象，为保早产母子的生命安全，部队的医生护士日夜守护，他们的孩子出生后多取名军生、抗生、震生的。

部队在救援现场，有老人递毛巾来擦汗水的、口渴了有孩子来

送水的，饿了有人给干粮的，天热劳动强度大，大部人胃口不好，河北省调拨大批的青苹果，慰问解放军，这些苹果真解渴开胃，特别受欢迎。

震后的供水很难，送水车队中途被截，但只要有人招呼这是送往救灾部队的，他们会很快离开，空投的物品只要带有军品字样，灾民不哄抢，并主动送往军营，得到许可他们才会带走，这些在平时都是微不足道的小事，但在那样恶劣环境下，水和空投食品之类，都是军、民保命急需的。

9月9日，伟大领袖毛主席逝世，全军部队进入相应战备等级，上级命令参加救援人民解放军陆续撤出灾区，当他们得知部队要撤离消息，全家老小纷纷前来送情，送情人紧紧拉着我们双手，紧抱

住我们失声痛哭，亲人解放军呀！您们在40多个日日夜夜里，付出的太多太多了，您们太辛苦了，我们将永远永远铭记。

是的，40年了，唐山人民仍没有忘记施救他们的人民解放军，由地震留下的4204名孤儿，其中有106名已成为当地有名的企业家，为了感谢参加唐山抗震救灾的人民解放军，他们联名成立一个感恩机构，在全国寻找参加唐山抗震的解放军，我是第一个列报到这个感恩机构里的海门人。

※ 结尾

2006年，唐山大地震发生30周年，我乘到北方项目部检查安全生产的机会顺道重回唐山，眼前所发生一切几乎难以置信，这里曾发生过7.8级大地震，地震能量相当于第二次世界大战期间美国2

枚原子弹分别投到日本广岛和长崎，把当时号称大日本帝国一下给炸趴下了，举手投降了。7.8级地震能量相当于400枚投向日本广岛的原子弹，在7到8秒钟内投向唐山大地，威力之大众人皆知，24万多人遇难，其中7200全家罹难，16.5万人重伤，其中2.5万人肢体残缺，外媒评论唐山将从中国版图抹掉了，国人也认为唐山没了。但唐山人民没有被吓倒，没有趴下，他们从废墟里爬出来了，抖落掉身上尘埃，在党中央的正确领导下，在英雄的人民解放军大力支援下，奋起抗震救灾，重建家园，经数十年的努力，唐山一座美丽而欣欣向荣的工业城市没有没了，仍铭刻在中国的版图上，他依然屹立在世界的东方，唐山了不起！唐山人民了不起呀！唐山万岁！

我这辈子虽然参了军但没有打过仗，以后也没有可能参军打仗了，参加唐山大地震救援的惨烈场景，不亚于战场，不是打仗胜于打仗，每当想起这些，我的心情就难以平复。



关于仪式感

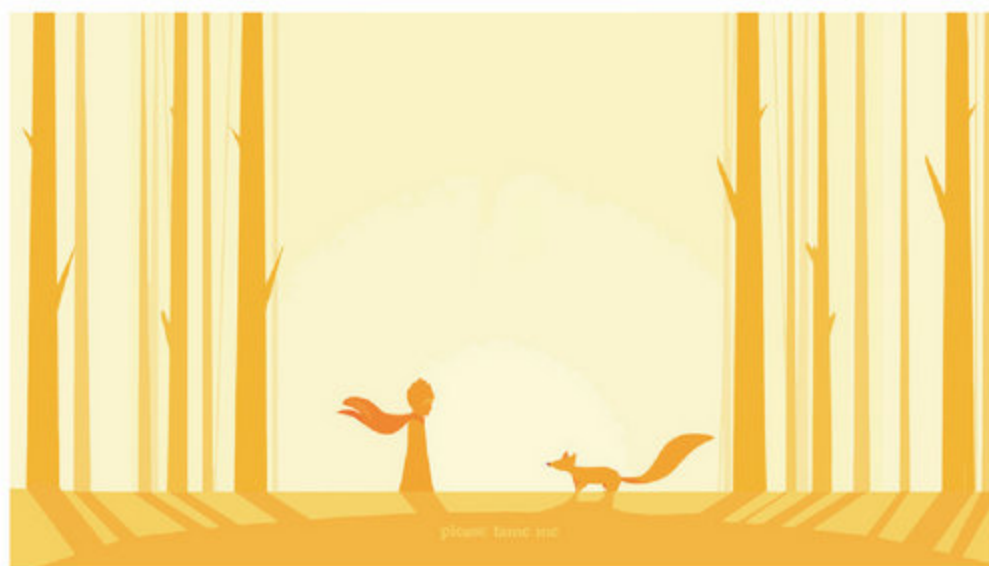
集团人力资源部 王敏敏

仪式感是什么？

它是营造和日常不一样的氛围，让它变得特殊难忘。例如，使某一天与其他日子不同，使某一时刻与其他时刻不同。

最早接触“仪式感”这个词是源于前年的一部动画片《小王子》，狐狸对小王子说：“你每天最好在相同的时间来，比如说，你下午四点钟来，那么从三点钟，我就开始感到幸福。时间越临近，我就越感到幸福。到了四点钟的时候，我就会坐立不安；但是，如果你随便什么时候来，我就不知道在什么时候该准备好我的心情，应当有一定的仪式。”每个人都应该有这种感觉，只是我们一直不知道这叫仪式感。

工作上，我们计划和小结，有庆典和年会，有开工饭和散伙饭等等。当遇到这些里程碑性质的节点，我会莫名的认真，比如小结，我会执着地翻出一年中所有的周总结，把经历过的事情分



类和归类，然后进行相关的数据分析，最后敲键盘形成多页的文档。当下快餐式的气氛下，有人会说傻。但是只有自己知道，这是对自己负责。仪式感，正在经历，也永不止步。

生活中，逢年过节，生老病死都应该算是吧！尤其是婚礼，它应该是人生最重要的仪式之一，无论它是在教堂、在酒店，或者在旅行，我们都会认真对待。现在有一种情调开始介入我们的生活，有些人叫它“小资”，有些人叫它“文艺”，有些人叫它

“形式”。比如，古人的“沐浴焚香，抚琴赏菊”，“香”和“琴”就像平凡日子里的一束鲜花，让生活装点的格外特别。仪式感对于工作和生活的意义应该在于，用庄重认真的态度去对待生活里看似无趣的事情，不管别人如何。

不过仪式感始终是个配角，并不能喧宾夺主。不然就真成了搞形式的理想主义。

惦念

协翔实业 许兰祥 | 乐颐荟老年公寓 王佳瑜

那段日子
你好吗

我可是风筝断了线了
我的心把握不住我自己
我可是孤鸿伤了翼了
我飘飞着
流着血 淌着泪

你好吗
那段日子

我问漂浮的云
我和咆哮的风浪对话
我注视着月亮自升到落
我遐想你的身影
——在柔和月光下的身影
与我一般孤寂
惆怅又彷徨

那段日子
你好吗
你好吗

我无数次的问着自己
问着自己
在桅杆底下
也问很遥远的你
问着你
在梦里
你好吗
.....

1996年3月31日作于阿根廷

朋友圈圈住了谁？

运杰家属 周佳晨

拥有一篇转发过万的朋友圈文章需要几步？根据调查统计只需要三步。第一步：发挥你的聪明才智，将一篇专业文章改成心灵鸡汤；第二步：发挥你的聪明才智，为文章起一个夺人眼球的题目；第三步：发挥你的聪明才智，点击上传。三步嫌多？没问题，抬头去尾，做到第二步你就能坐拥过万阅读量了。再简单些？拥有聪明才智就万事大吉了？No！你只需要一个够吸引人眼球的题目。没有素材，想不到？不用怕！打开你的朋友圈或是父母的微信，随便模仿一个就大功告成，比如“中央紧急通知”“不转不是中国人”“可怕！这五种东西有毒”。

网络社交近几年可谓光速发展，人们从渐有局限的qq转战微信，不仅仅是年轻人，父母叔婶也加入了网络社交的大流中来。在朋友圈刚刚兴起的时候，我们或多或少都看过甚至转发过这样毫无营养的文章，看得多了也就不再被题目迷惑，因为我们有更多的消息渠道，能够从更多的角度去了解事情的真相，去辨别文章中科普知识的真伪。也正是因此，长辈们渐渐

成为营销号们洗脑茶毒的对象。

社会关系的本质，人际关系的本质都是利益。对营销号们来说，阅读量订阅量等于金钱，在这个网络社会，甚至还能换算成一定的社会地位。他们需要吸引更多的人去看他们的文章，订阅他们的公众号，写出一篇精彩的文章需要花时间精力，而取一个扎眼的题目大概只需要一眨眼的工夫。倘若只是打着“紧急通知”的名号给长辈们灌心灵鸡汤还可以原谅，心灵鸡汤的时效大约和鸡汤相差无几，感慨一下就能翻篇，那些为了阅读量而进行的伪科普才是真正需要注意的。这种伪科普从最开始的小贴士，到“这些食物相克”，现在甚至已经开始科普用药原则。话可以随便说，但药是万万不能随便吃的。

大家也都知道，近两年医患关系问题突出，人们逐渐对医生失去了信任，质疑医生的能力，宁愿去相信一个知识水平未知的公众号，也不愿信任一位苦读十多年才能坐在你面前为你诊断的医生。且不论公众号能否为你治病，哪怕是药店的销售都比公众号有更

专业的知识储备，额外的询问还免费。公众号也算是网络时代的公众人物，他们需要为自己的言论负责，但在相关法律不完善的情况下，谁来追责，谁来保证你的安全，无人渡你，唯有自渡。

存在即合理，朋友圈也有它存在的意义，长辈们以前不能理解小辈们为何沉迷网络，现在也开始享受网络带来的便利，大家的关系在互相点赞评论中亲近了很多。公众号也有好坏，有耸人听闻进行伪科普的，也有鼓励大家积极锻炼，学会享受生活，传递正能量的。我们能辨别，不被朋友圈圈住，父母们可能需要你去拉他们一把，在评论区贴上正经的科普，在家族群里具体的解释，久而久之，父母们也会有自己的考量，不会再盲从。

希望这些标题党越来越少，你我也不被朋友圈圈住，享受科技，网络带来的巨大便利。



《青春》有感

江苏运杰置业 林建英

所有的结局都已写好

所有的泪水也都已启程

却忽然忘了是怎么样一个开始

在那个古老的不再回来的夏日

无论我如何去追索

年轻的你只如云影掠过

而你微笑的面容极浅极淡

逐渐隐没在日落后的群岚

遂翻开那发黄的扉页

命运将它装订得极为拙劣

含着泪我一读再读

却不得不承认

青春是一本太仓促的书

——席慕容《青春》

总觉得席慕容的诗是用来纪念的，纪念一段岁月，纪念一翻过往，纪念一个世界。而那段岁月那番过往那个世界，只曾经静静的流淌在自己的心底。它是一树花开的希望，是落叶飘零的失落，是相遇相知的喜悦，是擦肩而过的怅惘。

在那个叫青春的季节，你路过江南小镇惹了我，可倾心的相遇也会有分离，美丽的誓言也会改变，我知道结局不能如我所愿。柳絮纷飞，马蹄哒哒，千帆过尽，斜晖脉脉，始终等不来你！你的抱负在远方，我的幸福在守望。回首萧瑟，风雨无晴。我知道人生无常世事难料，十年八年可以是弹指一挥间，三年五载也可以是一生一世。青春的眼里没有辜负，你喜欢我，我也喜欢你，皆大欢喜，愿得一心人白首不相离。可很多时候，我们无可奈何，我们无能为力，我们无计可施，我们在路口迷茫徘徊！我们一笔一画勾勒人世的悲欢离合！我们做不了自己的主！都说青春无悔，青春怎么会没有悔恨呢？因为年少，我们真诚又笨拙，自卑又敏感，骄傲又倔强，以为挥手告别的是一段感情，其实是整个青春，我们走出半生，归来却不再少年！人生有太多的残缺和遗憾！终有一日，我们经历了被伤害，懂得了疼痛和畏惧，学会了仁慈和退让。在迟来的光阴里我们揣摩出昔日的错举，却来不及回头，只能继续往前走。

年华老去，多少的往事被岁月装订成籍，不能随风，不可向雨，你浅浅的笑容印在夕阳的余晖里。时光流逝，多年后的夜里有人掩面哭泣，青春的灯火若即若离，不可娱遣，不可消除，你深深的话语藏在深秋的雨里。

桐华说：“请记得温柔地对待那个你遇见的人，不为了他对你的感激，只为了多年后，你蓦然回首时，青春中的悔恨能少一点。”

海子说：“陌生人，我也为你祝福，愿你有一个灿烂的前程，愿你有情人终成眷属，愿你在尘世获得幸福。”

我说：愿你付出都甘之若饴，所得都岁计有余！更愿你今生欢喜，万事皆宜！

醉美樱花 不负春光

✍️ 乐颐荟老年公寓 姚静妹 📷 乐颐荟老年公寓 王佳瑜

春，是美丽的信使，澎湃着热烈的激情，复苏了一冬的沉寂，芬芳了一季的花儿。阳光正好，微风不燥，正是踏青好时节。恰逢三月八日妇女节，乐颐荟组织长者至无锡鼋头渚赏春看花。叔叔阿姨们操劳了半辈子，是该停下脚步，与聊的来的朋友出去走走，拾回那些错过的美景，让自己的晚年生活更加丰富，更加精彩。

三月樱花开，十里芳香漫。初春的清晨，和风煦暖，带上一颗清简的心，轻装出行，去听那海鸥太湖吟唱，去看那樱花漫天飞舞。车窗外，蓝天、微风、红花、绿叶交汇成一幅春意盎然的暖心画卷。一路上有您相伴，时而打闹斗趣，笑声连连；时而欢歌笑语，掌声阵阵；时而亲密拥抱，其乐融融。

惬意的午后，阳光温热，鼋头渚上演着一场樱花盛宴，微风轻拂，万花吐蕊，引无数游客陶醉欣赏。太湖仙岛的樱花较为慵懒，依旧羞羞答答地藏在“闺中”斜，树上尽是待开放的花骨

朵，吊足了来往路人的胃口。而樱花谷的樱花恰好相反，它们正以一种怒放的态度夺人眼球，满树的樱花竞相争艳。漫步在樱花丛中，桥上芳香满溢，桥下流水逐花，自有一种清新的雅致。樱花树下，叔叔们驻足欣赏，阿姨



们笑靥如花，不是春光胜似春光。来往的行人都忍不住提起镜头，捕捉这瞬间的美好。

落花有意，时间无情，这已是我在乐颐荟工作后迎来的第三个春天了。感谢机遇，让我投身在养老这一朝阳行业中；感谢缘分，让我与您相识在乐颐荟这一大家庭中；感谢春天，让我与您在这春暖花开之时同游无锡，不负春光。

重返生命的春天

✍️ 乐颐荟老年公寓509室住户 沙淼深



教了多少回散文家朱自清的《春》，“盼望着，盼望着，东风来了，春天的脚步近了。”每当我读着它，作者向我们展示了一幅春光秀丽的画卷，又仿佛吟唱一曲青春的赞歌。但到了早已合上教科书多年，进入乐颐荟老年公寓的我来说，再翻开《春》的原文，我不禁从未有在讲台上对《春》的深刻领悟。“春天像刚落地的娃娃，从头到脚都是新的，它生长着”，“春天像小姑娘，花枝招展的笑着，走着”，“春天像健壮的青年，有铁一般的胳膊和腰脚，领着我们上前去”。而对于一个80的老人来说，春天意味着什么？我想我要像娃娃一样从头到脚都是新的，我要像小姑娘一样花枝招展，我要像青年一样上前去。在我面前展示的是生命的春天。它比自然界的春天更美，更丰满，更有诗意。

在我一生中遭受了多少风霜雨

雪，不是梅花，但也从苦寒中来，虽年轻过，但从未轻松过，健壮过。体弱多病，工作压力，老老小小，都不能让我懈怠。作为教师，分数是学生的命根子，更是套在教师脖子上的无形绳索，它让我成了久治不愈的失眠者，肠胃病的老病号，医院里的常客。更不谈漫长的十年文革，正是花季年华，犹如遇上风霜，频受风雨，不可能枝繁叶茂。

国家经济的落后，也让我们精打细算的过日子，夫妇俩每月各50元的工资，一拿很多年，又远远地分居两地。养活了，栽培了两儿子，送走了双方四个老人，能不节约过日子吗？

如今工资翻了百倍，长辈安心在天堂，儿子都成家立业了，我该轻松了，但我和老伴却老了。在家时，我俩常想，现在什么都不缺，可就是什么都无能为力了，哪儿都去不了了，尤其数次住院，陪护，烧饭

都成了大难事，心里乱得一团糟。

自从住到乐颐荟老年公寓，我们焦躁，无助的心才慢慢的安宁下来。沈总曾在会上说，你们有什么难事，找我们，我们帮你们解决。这话说到我们心里，我们的心一下踏实了。来了乐颐荟，我们生活丰富了，除自己看书以外，可参加各种花式的文体活动，这里组织讲座，旅游，体育比赛。舒适的生活设施，让我们如在家一样温暖，便利，身体也慢慢好起来了。一旦有什么毛病有医护人员治病，送医，一路保驾护航。人生中一路丢失的多想能补回来，像娃娃那样开始新生活，像小姑娘那样花枝招展，应该像青年那样“上前来”，要给自己鼓劲“上前”的能量。至于衰老，死亡，那是自然规律，任何人都不能违抗，一切应顺其自然。最近读琼瑶的一篇《预约自己的美好告别》很有启发，感谢上天已经给我最后的里程最好的安排，现在我们俩就放下一切顾虑，所有包袱，轻松的活在生命的春天里，把夕阳当朝阳，待到秋天花儿自然凋谢时，不用追肥，不用深耕，让它化作尘肥，滋养后代。犹如庞龙在“两只蝴蝶”里唱的“等到秋风尽，秋叶落成堆，能陪你一起枯萎也无悔”。