

万通地产丛书



地产定制与服务

REAL ESTATE CUSTOMIZATION & SERVICES

——万通地产的实践与承诺

万通筑屋 主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

F293.33
3

108485

地产定制与服务

——万通地产的实践与承诺



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

地产定制与服务/万通筑屋主编, —北京: 中国经济出版社, 2004.9

ISBN 7-5017-6589-8

I. 地... II. 万... III. 房地产业—经济管理 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字 (2004) 第087697号

地产定制与服务

主 编: 万通筑屋

出版发行: 中国经济出版社 (100037 · 北京市西城区百万庄北街3号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 王振玲

设 计: 中视自由人

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京地大彩印厂

开 本: 787x960毫米 1/12 印 张: 10.25 字 数: 52千字

版 次: 2004年9月第1版 印 次: 2004年9月第1次印刷

印 数: 4000册

书 号: ISBN7-5017-6589-8/F·5311 定 价: 45.00元

序:

将“定制”进行到底

冯 仑

万通之有“定制”久矣，始则拜新经济之赐，洗心革面，重新审视地产服务的思考及行为模式，遂有“筑巢网”面世。甫一推出，顿生波澜，门庭若市，过客如鲫；继则冰霜雪雨，潮流逆转，.com灰飞，新经济湮灭。“独立住宅定制与服务”也随烟花去了。然而，我心意未绝，随波而不逐流，立志坚守，不弃不离，终于又拨云见日，阳光再现。四年以来，万通之定制服务随市场和客户的变化与要求几经完善，完全能够以标准化的作业流程应对非标准化的客户需求，随心所欲不逾矩，并且深受市场追捧，去年以来业务量呈倍增趋势，着实可喜可贺。

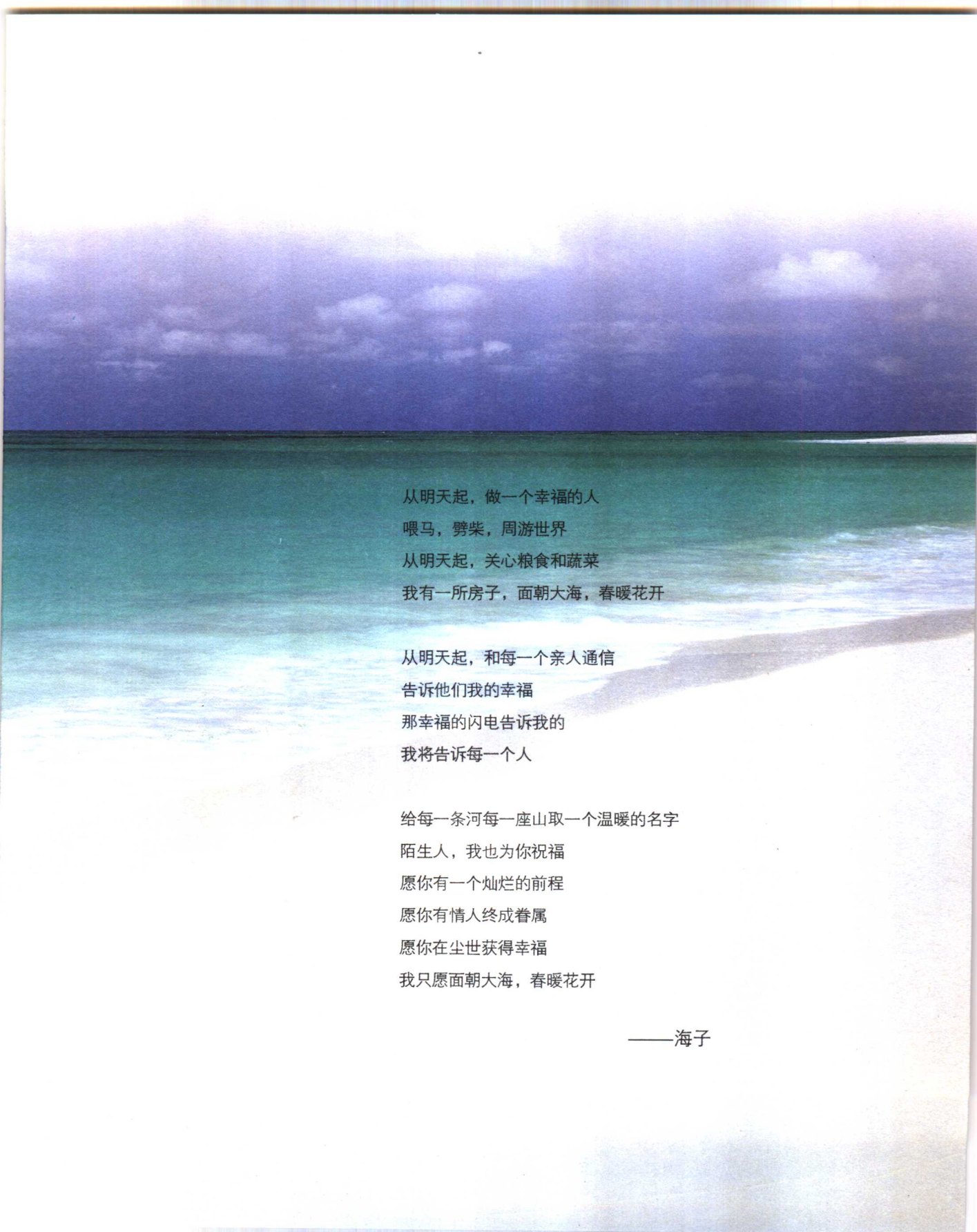
“定制”事小，坚持“定制”的道理却大，万通之有今日，亦端赖此一道理，即**伟大是熬出来的；时间比原则更重要；拼不能赢，能守偏能赢**。许多原则，许多道理不是在嘴里，而是在时间里。阿拉法特积四十五年之功，尚未建成“巴勒斯坦国”，但谁能指责他的人生不成功呢？女人插足一天是是非，三年是祸乱，三十年就变成了“爱情”（譬如赵四小姐与张学良）。可见，往往不是事情本身决定自己的胜负，而是时间改变了事物的性质，使胜负关系转化而已。天要成就万通，必先使其坚守“恒心”，信奉**简单、专注、持久**的必胜之道，不仅敢为人先，更善于持之以恒，以时间驳是非，用结果战胜谤议。

“定制”事成，且风行市场，功在万通，利在中国，于是，《定制》一书纸贵，万通筑屋得道，旧书再版，犹如老妇再醮，旧中有新，可看之处更多，一颦一蹙，风姿更绰。“冯妇”亦老，“序”却新著，景象热闹，不一而足。









从明天起，做一个幸福的人
喂马，劈柴，周游世界
从明天起，关心粮食和蔬菜
我有一所房子，面朝大海，春暖花开

从明天起，和每一个亲人通信
告诉他们我的幸福
那幸福的闪电告诉我的
我将告诉每一个人

给每一条河每一座山取一个温暖的名字
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
我只愿面朝大海，春暖花开

——海子



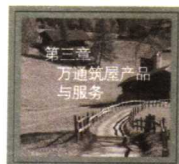


目 录

第一章 关于万通筑屋	1
一. 关于万通地产	2
二. 万通筑屋简介	6
第二章 万通筑屋业务介绍	8
一. 万通筑屋的客户	9
二. 地产定制的概念	10
三. 地产定制的服务流程与内容	11
四. 万通筑屋地产定制产品类型	12
五. 万通筑屋的服务模式	13
第三章 万通筑屋产品与服务	14
一. 个性化独立住宅定制与服务	14
二. 个性化公共建筑定制与服务	52
三. 个性化生态园区定制与服务	60
四. 个性化城市建设定制与服务	66
第四章 万通筑屋的核心竞争力	72
一. 万通品牌和平台优势	74
二. 全面的管理控制体系	75
三. 优秀的设计服务能力	76
四. 专业的成本控制能力	84
五. 卓越的团队创新能力	92
六. 完善的信息网络技术	94
第五章 万通筑屋的数字信息化建设	96
一. 万通筑巢网	98
二. 短信平台	101
三. 手机网站	101
四. 网站功能结构图	102



关于万通筑屋



一、关于万通地产



万通新世界广场

北京万通地产股份有限公司（原北京万通实业股份有限公司，以下简称“万通地产”）于1993年6月26日在北京注册成立，注册资本8亿元人民币，是在北京最早成立的以民营资本为主体的大型股份制的企业，也是实收资本额最大的民营房地产公司。

2004年3月万通地产引进战略投资人泰达集团，资本金扩充到11.08亿元。截至2003年底，万通地产资本金和本年度营业收入已经双双进入中国房地产企业的前十位。公司总资产为22.47亿元，净资产为8.69亿元，主要子公司有11家，主要参股公司有5家，员工总数为190人。

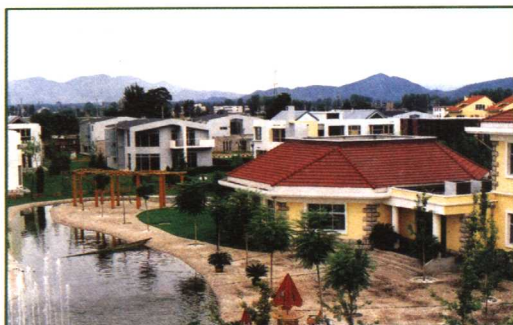
作为专业的房地产投资公司，万通地产先后开发了**万通新世界广场**、**万通发展大厦（国航大厦）**、**通润商务会馆**和**万通中心**等知名高档商用物业项目；陆续开发了**万泉新新家园**、**亚运新新家园**、**龙山新新小镇**和**新城国际**等知名高档住宅项目。



万通发展大厦(国航大厦)



亚运新新家园



新新小镇



万通中心





新城国际



万泉新新家园

公司成立12年来，累计完成投资75亿元人民币，已建成面积达100万平方米，实现销售收入87.27亿元人民币。2003年共计实现收入为22.28亿元人民币，利润总额14792.90万元，净利润11555.40万元。

万通地产作为房地产行业的创新者和开拓者, 经过历时两年的研究, 发现传统地产开发模式正面临严重的危机。在总结分析港台及欧美数十个国家和地区的房地产企业商业模式后, 万通地产果断由“香港模式”变为“美国模式”, 由全能开发商转型为专业的房地产投资公司(投资领域集中于“住宅建设”、“土地经营”、“商用物业”和“定制服务”四大领域)。万通地产目前已经完成公司组织结构与业务流程的梳理。万通地产新战略将使公司获得持续增长的动力和强劲的反周期能力”。2003年在新战略的指引下, 万通地产实现跨区域业务布局, 在海南三亚和天津的“住宅建设”业务新项目开始启动; “商用物业”的业务模式与产品模型已经研究成形, 首个“万通中心”产品正式在京推出; “定制服务”业务发展势头良好, 万通筑屋已经成为地产定制市场的旗舰企业。2003年11月, 万通地产新战略在住交会上的正式发布获得了同行与市场的一致好评。

万通地产拥有独具魅力的创业者, 也拥有长期稳定、资深专业、敬业协作的职业经理人团队, 他们秉持“以天下为己任, 以企业为本位, 创造财富, 完善自我”的企业价值观, 不懈地服务于万通地产事业的发展与壮大。“创新与前瞻”的强劲动力、“诚信与责任”的商业伦理已经成为万通地产保持持续竞争力的两大支柱。“学习永远是万通事业进步的前阶”, 公司现正积极向学习型企业转变, 逐步建立系统完善的培训与学习体系。2003年底, 万通地产提出“好公司、大公司”的发展方向, 倡导“股东文化”与“执行文化”。努力“以战略为导向, 以理财为核心, 严格绩效考核, 创造组织活力, 推动健康安全的增长”。随着公司的稳健成长, 万通地产已经形成了较为完善的法人治理结构, 逐步健全合理、有效的重大经营决策程序及内部控制制度。泰达集团的引入, 更加有利于完善公司治理结构, 完善企业经理人制度体系。万通地产也将随着战略合作后的“混合所有制经济的新型架构”以及“资源和能力的有效结合”而更具竞争力。

万通地产以对社会和行业的负责精神, 自1999年起参与创建“中国城市房地产开发商策略联盟”, 发起并推动“新住宅运动”, 在“中城联盟”轮值主席任职期间, 致力于提升房地产行业道德形象, 推动改造传统房地产开发的商业模式, 同时以“绿色生活论坛”为契机, 在行业内张扬绿色大旗, 勇于承担企业作为社会公民的责任。

2003年底, 万通地产全力策划和推动反映行业命运和社会价值的大型电视专题片《居住改变中国》的拍摄, 彰显了万通地产的社会责任感, 扩大了行业影响力。

“创造最具价值的生活空间”——万通地产将永远秉持这一公司使命, 使公司不仅具有强大的核心竞争力, 而且拥有良好的“反周期能力”。万通地产将始终立足高端市场, 努力成为符合国际管理规范的专业房地产投资公司。万通地产决心遵循企业核心价值观——诚信、专业、团队、学习、创新, 推动社会进步, 创造财富, 完善自我, 为客户提供最满意的产品和服务, 为股东创造满意的回报, 吸引最优秀的员工, 获得同行的尊重和敬佩。

二、万通筑屋简介

万通筑屋是中国地产定制行业的标杆旗帜

——姜郁



万通筑屋即万通新概念集成住宅开发有限公司，是万通地产的全资子公司。万通筑屋是中国首家房地产定制服务商，是中国地产定制的领跑者，是中国地产定制行业的标杆旗帜，万通筑屋品牌是中国地产定制首选品牌。