



西部志

2001-2005

西部大厦
WEST MANSION

上海西部企业(集团)有限公司

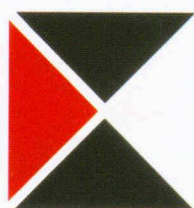
平凡
人

生
走
了

就
不
凡

刊 号	K-2408
顺序号	
上海档案馆馆藏	

就
不
簡
單
情
敵
好
了
簡
單
明
事



西部志

上海西部企业(集团)有限公司





1	2
3	
4	

1、2. 2004年12月起启用的西部大厦办公楼

3、4. 2004年12月之前集团公司办公大楼
(武宁路200弄50号)



1、5. 2004年11月，集团公司荣获2004年度上海房地产关注品牌（商标）。

2、3、4. 2003—2005年，集团公司连续3次被评为上海市房地产开发企业50强。



1	
2	4
3	5



1		
		2
3		4



1. 2002年12月2日, 集团公司、区域投公司、上海申达集团签订合作开发国棉二厂地块协议书。
2. 2004年8月19日, 集团公司与江苏省如皋市国土资源局签订国有土地使用权出(受)让合同。
3. 2005年4月24日, 集团公司举行美兰金邸开工典礼, 普陀区委副书记、区长胡秉忠和宝山区常委、副区长斯福民共同为项目启动桩基按钮。
4. 美兰金邸实景图





2003年4月9日，集团公司举行江西南昌凤凰城开工典礼。上图为南昌市长李豆罗（左三）、南昌市人大常委会主任熊焕高（左二）、普陀区委书记周国雄（左四）、普陀区人大常委会主任陈鹤鸣（右三）、普陀区政协主席叶维华（右二）等领导为项目奠基。



南昌凤凰城一期风貌





1. 2005年9月，集团公司董事长董素铭陪同普陀区委书记周国雄（左）视察凤凰城。

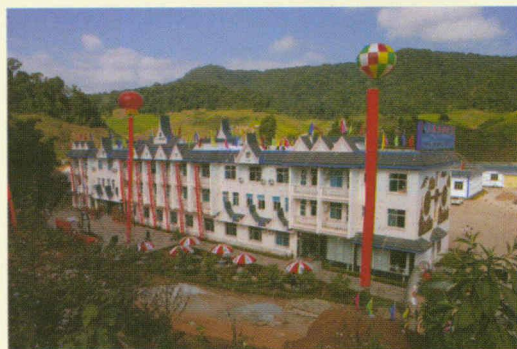
2、3. 2004年6月18日，凤凰城开盘，南昌市民踊跃购房。

1	
2	
3	





- 1 水岸秀苑
- 2 2004年4月17日, 江桥基地2号地块开工。



1. 名泉苑
2. 西部秀园
3. 西部俊园
4. 御华名苑
5. 西部名邸
6. 云南磨憨西部宾馆

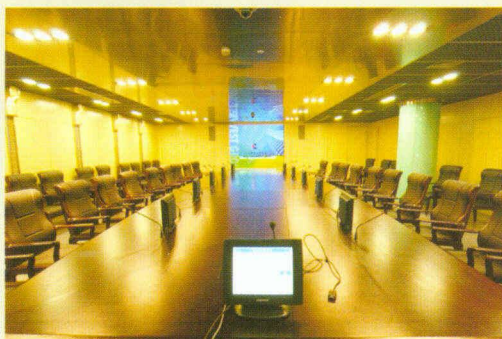
1	2
3	4
5	6



1	2
3	4
5	6

西部大厦

1. 办公区域
2. 大厦外貌
3. 会所
4. 会所
5. 视频会议室
6. 监控室





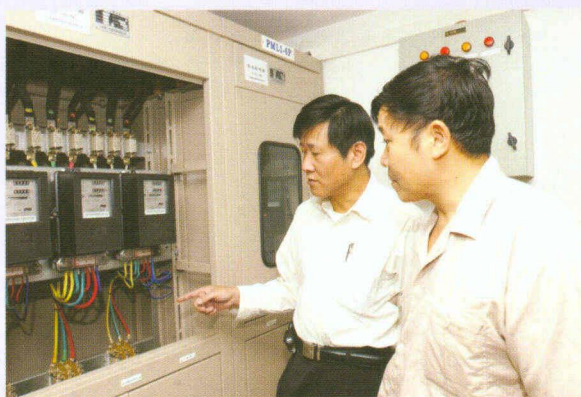
1. 上海市普陀区房地产开发经营有限公司
2. 上海金彩置业有限公司
3. 上海西部大众地产置业有限公司
4. 上海恺悦投资发展有限公司
5. 上海西部集团南昌地产置业有限公司

1	2
3	4
	5





1	
2	3
	4



1. 巡视街坊
2. 保洁服务
3. 保安培训
4. 设备管理



1	2
	3
4	

1. 屋顶筑漏
2. 走访业户
3. 水电维修
4. 小区门岗





1

1. 集团公司承接的音乐广场小区

2

2. 集团公司承接的浙江温岭锦园小区



医院物业管理

1. 华东医院
2. 长征医院
3. 华山医院
4. 闸北疾病预防控制中心
5. 儿科医院

1	3
2	4
	5





1
2 3

1. 2005年8月5日至7日，集团公司员工
抗击“麦莎”台风。
2. 外墙粉刷
3. 管道改建





	1
2	3

1. 整治后的梅川一街坊
2. 整治后的真如地区住宅
3. 厨房工程





1. 绿化公司与上海市总工会举行
环境布置签约仪式

2、3. 2001年9月6日成立的上海锦
馨园艺有限公司

4. 为上海市劳模迎春茶话会插花

5. 绿化公司的景观小品获上海国
际花卉节金奖



1	
2	4
3	5





1	
	3
2	4

1. 董素铭为集团公司首席作业手黄卫国授证书
- 2、3. 2004年评聘的一级小区经理和一级作业手
4. 普陀区房屋维修应急中心





1	4
2	5
3	6



行风建设

1. 与区媒体签约
2. 发放特殊服务卡
3. 行风监督员座谈会
4. 《行风建设画刊》
5. 《行风建设情况专报》
6. 设摊服务



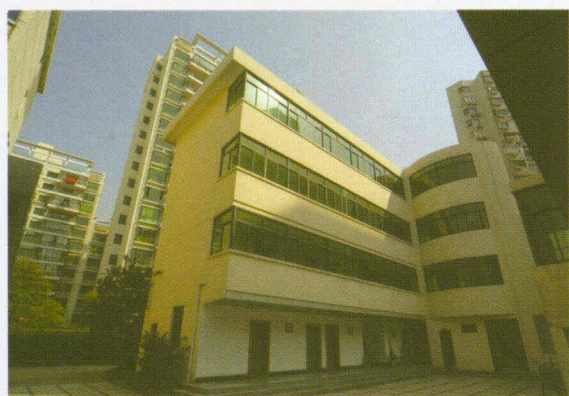


1	4
2	5
3	6



1. 上海威斯特物业经营有限公司
2. 上海中山物业管理有限公司
3. 上海西部绿化有限公司
4. 上海燎原物业有限公司
5. 上海真如物业有限公司
6. 上海西部集团物业管理服务有限公司





1. 上海普陀物业有限公司
2. 上海长风物业有限公司
3. 上海普陀大楼物业有限公司
4. 上海西部长征物业管理有限公司
5. 上海曹杨物业有限公司

1	4
2	
3	5

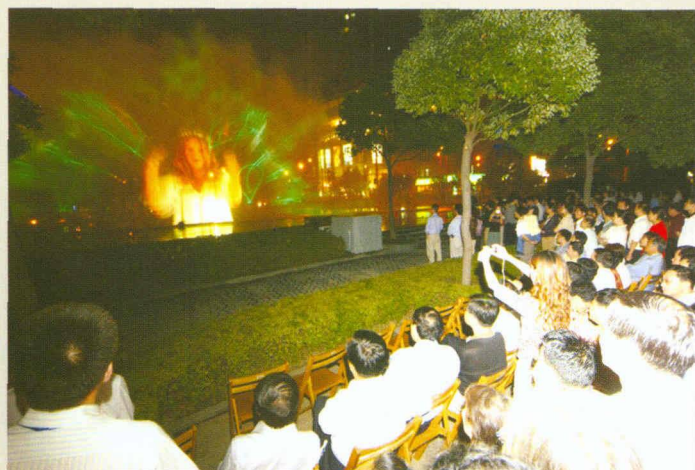




1
2
3



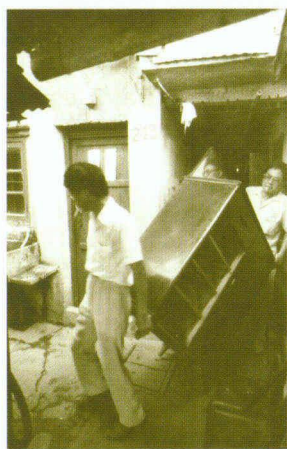
1. 长寿路绿地灯光工程
2. 音乐广场灯光喷泉工程
3. 长寿绿地水幕电影





1	
2	3
	4

1. 同乐村地块动迁爆破拆除部分房屋
2. 同乐村新貌——世纪同乐
3. 动迁户拆迁搬家
4. 同乐村地块旧貌





在宜昌路动迁基地上建成的梦清园



1. 甘泉集贸市场
2. 甘泉集贸市场内景
3. 由武宁路200弄50号办公楼改建的万里路酒店
- 4、5. 西部房产连锁店

1	4
2	5
3	





1	
2	3
4	5



1. 上海西部企业集团今日房地产企划营销中心
2. 上海市普陀区精新建筑装饰有限公司
3. 上海市普陀区建筑材料有限公司
4. 上海威斯特科技发展有限公司
5. 上海西部企业（集团）西部动拆迁置业有限公司





1. 上海市普陀区房屋置换有限公司
上海西部企业(集团)房地产置换有限公司
2. 上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司
3. 上海西部企业(集团)投资管理有限公司
4. 上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司
5. 上海牡丹影视传播有限公司

1	4
2	
3	5







1

1. 大型杂技芭蕾舞剧《天鹅湖》剧照

2

2. 大型原创舞剧《花木兰》剧照



1

1. 电视连续剧《99玫瑰》剧照

2

2. 电视剧《青花》剧照





- 1 南昌凤凰城上海外国语学校
- 2 南昌凤凰城上海实验幼儿园



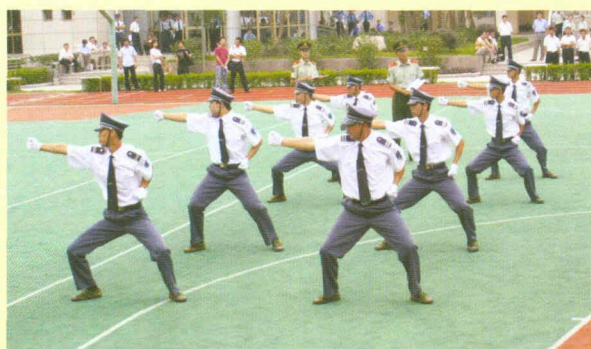
1. 干部述职
2. 拜师结对
3. 知识竞赛
4. 业务培训

1	
2	
3	4



	1
2	3
4	5

1. 技术比武
2. 企业内训
3. 保安会操
4. 拓展训练
5. 新员工培训







1	
2	3
	4



1. 2001年11月21日, 举行西部集团企业档案工作目标管理国家一级认定会
2. 获奖铜牌
3. 劳模档案
4. 集团公司档案库房





1

1. 信访接待

2

2. 计算机信息管理







1	
2	
3	4

1. 2001年6月29日，集团公司党委举行纪念建党八十周年大会
2. 入党积极分子座谈会
3. “三个代表”学习教育活动简报
4. 2002年4月26日，集团公司党委举行“三个代表”学教活动总结会





1. 2003年12月9日，区委书记周国雄为西部集团思研会获奖代表颁奖。
2. 西部报正式出版十周年
3. 党员走访孤老
4. 《西部信息摘编》
5. 西部报编辑《读书思廉》专版



1	
2	4
3	5





弘扬西部企业精神
培育职工艺术奇葩
周国雄
2004年7月

1	
2	3
	4



1. 2004年7月14日，区委书记周国雄、区长胡秉忠等出席集团公司首届职工文化艺术节闭幕式。
2. 区委书记周国雄为集团公司首届职工文化艺术节题词
- 3、4. 艺术节文艺表演



1	
2	
3	4

1. 2005年10月，集团公司荣获全国建设系统企业文化建设先进单位称号。
- 2、3、4. “西部集团杯”青少年计算机应用操作竞赛颁奖盛况





1
2
3

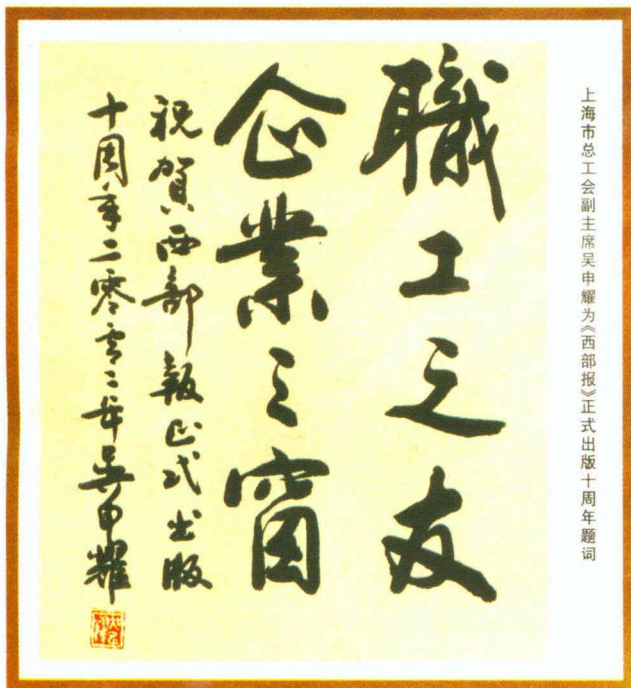
1. 集团公司基干民兵参加普陀区预备役点验大会
2. 2005年11月29日，普陀物业公司与武警上海总队七支队三大队举行军民共建签约仪式。
3. 集团公司团委组织劳模先进与团员青年结对



1. 集团公司青年参加上海市共青团号服务活动
2. 集团公司足球队合影
3. 集团公司团委开展增强团员意识主题教育活动——青年和劳模先进拜师结对仪式，图为结对青年在宣誓。
4. 集团公司联合团支部的青年在南湖参加革命传统教育活动
5. 整齐划一的青年踢踏舞表演



1	
2	4
3	5



上海市总工会副主席吴申耀为《西部报》正式出版十周年题词



1	2
	3
	4

1. 上海市总工会副主席吴申耀为西部报十周年题词
2. 西部名都花园管理班组与于井子班组结对
3. 坚持职代会制度
4. 集团公司领导走访慰问困难职工

西部志编纂委员会

主任 董素铭

副主任 陶金莲

委员 (以姓氏笔划为序)

王卫国	支国华	叶臻	刘桂兴	李安民	张中懿
张亚平	张海荣	杨璐珺	余舒浩	陈昌伟	陈春阳
陈福申	胡家明	徐虎	陶金莲	商国祥	董素铭

戴作为

西部志编纂工作领导小组

组长 陶金莲

副组长 商国祥 张中懿

成员 (以姓氏笔划为序)

王安庆	王和平	王星兴	王崇武	支国华	方正兴
方永福	叶臻	李安民	李志芳	朱光友	仲锁宝
华建平	刘桂兴	余舒浩	张中懿	张亚平	张继杰
张海荣	张福康	陆汉晋	陈昌伟	陈春阳	范宝英
周建伟	胡家明	俞仲华	袁兰新	袁福海	徐虎
陶金莲	盛金城	商国祥	鲍秉灏	蔡光中	穆守一

西部志撰稿和编修人员名录

薛三元	陆艳婧	张 群	张维中	吴佩丽	杨 奕
张爱琳	毛文华	顾林英	陈 琼	许 平	谢发达
陈黎静	俞 悦	金正宾	管亚男	陈学友	刘根鑫
徐鸿根	杨伟德	陈 蕾	王兴民	张宏薪	丁雅萍
倪 佳	王东寰	周梅玲	顾丽雅	任双富	马彦斌
胡培国	徐佳璐	曹建华	夏开红	张 颖	汤福海
俞仲华	李志伟	陆 冰	沈 英	左士萍	章海勇
李美芳	邵立琦	商国祥	胡家明	杨璐珺	张中懿
杨静芳	卢晓青	王安庆	籍漾华	陈泰明	黄狮法
刘桂兴	余舒浩	黄文强	康 云	李安民	王 勇
王 赞	闵 奕	朱嘉寅	胡 梅		

西部志编辑人员名录

主 编 董素铭

编 审 张中懿 商国祥 康 云

编 辑 (以姓氏笔划为序)

王安庆	卢晓青	陈泰明	杨璐珺	张中懿
康 云	黄文强	商国祥	籍漾华	

序 言

光阴似箭，距第一部《西部志》面世已有五年多时间了。自2001年初至2005年底的五年中，西部集团奋发进取，再接再厉，在全体员工的共同努力下，把一个底子并不厚实的区属企业，逐步打造为较有影响、较有作为的知名企业。作为专志，第二部《西部志》以文字、数据、图表、照片等形式，客观真实地记述了西部集团在第一个十年发展期的后五年的发展轨迹主要工作，反映突出了房地产开发抓住机遇，物业管理夯实基础，多元经营各显其能，企业管理提高品质，人力资源管理立足现实，党群工作丰富多彩，企业文化建设推陈出新等各个侧面，见证了企业改革发展的实践和探索、变化和进步、成就和辉煌。与第一部《西部志》相比，它更体现了编排的科学性、记述的真实性、内容的全面性和评价的客观性，具有承前启后、继往开来、鼎新革故、激浊扬清的重要意义。

西部集团已步入第二个十年发展期，作为一个年轻向上的企业，它把编纂《西部志》视为企业文化建设的重要组成部分，这无疑是具有品牌意识和战略眼光的。我衷心地希望，西部集团能在“创意、创新、创造，追求卓越”的企业理念引领下，不断取得两个文明建设的丰硕成果；《西部志》能伴随着企业的改革发展，一部按一部地编纂出版，并在继承前志的基础上有所创新增益，见证历史，启迪后人。

在此，我特向第二部《西部志》的组织、撰稿、编辑人员表示衷心的感谢！



二〇〇七年十二月

目 录

概 述	1
大事记	3
第一章 管理机构	12
第一节 机构设置	12
第二节 资产重组	12
第三节 企业变动情况	13
第二章 房地产开发	18
第一节 土地储备	18
一、战略规划	18
二、可行性研究	18
三、土地取得方式	19
第二节 房地产开发	21
一、商品房开发	21
二、公建配套设施建设	24
第三节 建筑方案设计	25
一、设计理念	25
二、设计招投标	25
第四节 建设工程项目管理	25
一、工程项目管理内容	25
二、工程项目管理组织体系	26
三、工程项目管理措施	26
第五节 房地产开发企业简介	26
一、上海市普陀区房地产开发经营有限公司	26
二、上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司	27
三、上海西部集团南昌地产置业有限公司	28
四、上海恺悦投资发展有限公司	29
五、上海西部大众地产置业有限公司	29
六、上海金彩置业有限公司	30
七、上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司	31

第三章 物业管理	32
第一节 产业规模和物业公司现状	32
第二节 直管公房和售后房	34
一、国有房产授权经营	34
二、房屋租赁	34
三、公有住宅出售和售后房管理	35
四、房屋业主委员会和三项维修资金	36
第三节 商品房和公众物业管理	36
一、商品房管理及楼盘选介	36
二、商品房小区物业管理服务品质竞赛	38
三、公众物业管理	38
第四节 修缮管理	39
一、房屋小修	39
二、房屋中修	40
三、综合整治和平改坡	41
四、房屋附属设施及专项修理	43
五、防台防汛和查抢险	45
第五节 居住区绿化	45
第六节 物业管理规范服务	46
一、规范服务	46
二、行风建设	46
三、房屋维修应急中心	47
第七节 物业管理市场拓展	48
第八节 物业管理企业简介	49
一、上海威斯特物业经营有限公司	49
二、上海中山物业有限公司	54
三、上海燎原物业有限公司	56
四、上海普陀物业有限公司	58
五、上海长风物业有限公司	60
六、上海普陀大楼物业有限公司	62
七、上海曹杨物业有限公司	63
八、上海真如物业有限公司	65
九、上海西部长征物业管理有限公司	67
十、上海西部绿化有限公司	69
十一、上海西部集团物业管理服务有限公司	72
第四章 多元经营	75
第一节 建筑、泛光照明和建材供应	75

第二节 动拆迁	77
一、管理机构	77
二、动拆迁项目管理	77
三、动拆迁地块选介	78
第三节 房屋营销和置换服务	81
第四节 投资、经营和贸易	83
第五节 多元经营企业简介	85
一、上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司	85
二、上海市普陀区建筑材料有限公司	87
三、上海精新建筑装饰有限公司	89
四、上海市普陀区房屋置换服务有限公司	91
五、上海西部企业(集团)房地产置换有限公司	92
六、上海西部企业(集团)投资管理有限公司	93
七、上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心	94
八、上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司	95
九、上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司	97
十、上海威思特科技发展有限公司	97
十一、上海西部商业发展有限公司	99
十二、上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司	99
第五章 文化、教育产业投资	101
第一节 文化产业投资	101
一、影视剧	101
二、舞台剧	101
第二节 教育产业投资	103
一、南昌凤凰城上海外国语学校	103
二、南昌凤凰城上海实验幼儿园	104
第三节 文化教育企业简介	105
一、上海牡丹影视传播有限公司	105
二、上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司	106
第六章 人力资源管理	107
第一节 用人机制	107
一、人员情况	107
二、人才招聘	109
三、岗位聘任	109
第二节 培训机制	111
一、中层以上经营管理人员培训	111

二、一般管理层和操作层人员培训	111
三、岗位练兵	112
四、专业技术职称培训、评审工作	112
第三节 考核机制	113
一、年度考核	113
二、专项考核	113
三、综合考核	114
第四节 分配机制	114
一、工资改革与调整	114
二、经营承包奖惩	115
第五节 保障机制	115
一、医疗保险	115
二、养老金制度	116
三、生育保险	116
四、失业保险	117
五、工伤保险	117
六、单位保险福利费	117
七、公积金制度及住房补贴	117
第七章 财务管理与会计核算	119
第一节 财务管理	119
一、资金管理	119
二、管理制度的变革	120
三、管理方式的现代化进程	120
第二节 投资情况	121
第三节 主要经济指标的完成情况	121
第八章 综合管理	125
第一节 资产管理	125
一、商品房销售管理	125
二、动迁房源管理	126
三、商品房前期管理	127
第二节 档案管理	127
一、基础管理	127
二、信用档案	130
三、劳模档案	130
四、合同管理	130
第三节 信息管理	131

一、基本情况	131
二、信息化建设	131
三、信息化应用	132
四、信息化安全	132
第四节 内部审计	133
一、效益审计	133
二、经济责任审计	133
三、财务收支及财务状况审计	134
四、审计调研	134
五、遗留问题认定	134
第五节 信访工作	134
一、基本情况	134
二、具体做法	135
第六节 区“两会”意见、提案办理工作	135
 第九章 党的建设和精神文明创建	137
第一节 党组织和党员	137
第二节 组织工作	137
第三节 宣传工作	138
第四节 纪检工作	140
第五节 精神文明创建	141
 第十章 工会、共青团、民兵	143
第一节 工会	143
一、工会组织建设	143
二、推进经济建设	143
三、员工素质工程	144
四、保障经济权益	144
五、维护民主权利	145
第二节 共青团	145
一、团委组织架构	145
二、思想教育	146
三、青年培养	146
四、团建工作	147
第三节 民兵工作	147
一、民兵编制	147
二、军事训练	147
三、新兵入伍	148

四、拥军优属工作	148
专 记	149
专记一 上海西部企业集团 2001~2003 年发展纲要	149
专记二 上海西部企业集团 2004~2008 年发展战略规划	155
附 录	163
一、市级及市级以上各类荣誉称号一览表(集体)	163
二、市级及市级以上各类荣誉称号一览表(个人)	164
三、市、区人大代表、政协委员一览表	164
四、企业歌	165
编后记	166

概 述

上海西部企业(集团)有限公司是一家以房地产开发为龙头,物业管理为重点,并涉及建筑施工、建材营销、房屋销售和置换、商贸仓储、绿化园艺、动拆迁、技术服务、文化产业等领域的综合性企业。集团公司坐落于上海市武宁路 200 弄 50 号。2004 年 12 月 24 日起,集团公司迁址上海市长寿路 767 号西部大厦。

集团公司拥有 34 家合资和控股、参股子(分)公司,设置 16 个职能部门。在职员工 2 617 人,离退休人员 1 660 人。集团公司具有国家一级房地产开发资质,连续 11 年获上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号,2001 年被评为档案管理国家一级企业,2003 年至 2005 年三度跻身上海房地产开发企业 50 强行列,2004 年入选上海市守合同重信用 AAA 级企业,并被中国企业信用协会授予“诚信明星房地产开发企业”称号,2005 年获评“上海房地产 18 年”十大国有房地产企业,2005 年被建设部授予全国建设系统企业文化建设先进单位。

进入 21 世纪后,集团公司注重研讨企业发展战略,有步骤、按计划地推进企业的改革和发展。2001 年初,集团公司出台并实施《上海西部企业集团 2001~2003 年发展纲要》;2004 年初,集团公司又拟制了《上海西部企业集团 2004~2008 年发展战略规划》。2001~2005 年,集团公司在经济建设、体制改革、行政管理、党建工作等各方面都有明显进步,知名度和美誉度有明显提高。

在经济工作方面,房地产开发循序渐进,多点开花,取得了异地投资开发的突破。在国家对房地产行业宏观调控的背景下,妥善应对,调整节奏,为可持续发展作好积极准备。五年来,集团公司累计开发建设项目 10 个,建筑面积达 75 万平方米,开发类型包括普通商品房住宅、别墅、办公楼、配套商品房和仓库货场等。地域分布有所扩大,除本市的普陀区、长宁区、嘉定区、宝山区外,还延伸至云南磨憨、江西南昌和江苏如皋。在土地寻觅和储备上,通过邀标、招标、挂牌等方式取得开发经营权。在项目开发建设上,采取了全额投资、控股和参股、合作开发等形式,并组建项目公司具体实施。在建筑方案设计上,贯彻“交给您的是一个家,留给时代的是一件作品”的西部房地产开发理念,努力打造精品。在建设工程项目管理上,严格“前期、施工、竣工交付”各阶段的工作流程,并建立预算管理体系,落实工程项目管理措施。

物业管理知难而进,稳扎稳打,这一传统产业在向社会化、市场化、专业化迈进的过程中,职能和管理方式发生了重大变化,从维修管理向全方位综合管理转变,从行政管理向市场化管理转变,从传统管理向科技现代化管理转变,从重视经济效益向既重视经济效益、又注重社会效益转变,进一步确立在集团公司产业链中的主体地位。9 家物业管理子公司均通过 ISO9001—9002 质量体系认证,企业资质等级普遍提高。管理的物业产业总建筑面积达 1 029.11 万平方米,五年内拓展物业 237.18 万平方米,包括 4 家上海知名的三级甲等医

院,并向外省市发展。根据集团公司大物业发展战略,2001年完成物业公司“拆6建3”的资产重组,2002年对沪太物业公司和徐虎物业公司进行资产重组。自2002年起,集团公司致力于物业管理行风建设,每年出台新举措,使该项工作的水准逐年提高。集团公司如期优质地完成历年的综合整治、“平改坡”、景观道路整治等市、区政府实事工程。

多元经济拓展思路,扬长避短,有关子公司通过寻找新的经济增长点、剥离部分资产和人员、保持优势项目、进行投资尝试等手段,大胆实践,谋求出路。围绕房地产开发重点,集团公司建立了动拆迁、施工、销售、物业管理、商业网点经营的一条龙服务的住宅建设产业体系。2002年5月,成立上海西部磨憨贸易发展有限公司,2002年11月成立上海西部企业(集团)投资管理有限公司,涉足边贸货场、宾馆、资金运作等领域。由经营分公司经营的甘泉、长风、桂巷等3个市场的业绩也在逐年攀升。

文化产业投资作为集团公司拓展产业领域的尝试,经过几年的摸索和实践,小有收获。在“五年发展战略规划”中,集团公司更是将其作为新兴产业而设置了较高的目标。2001年起,集团公司投资出品了一系列影视剧、舞台剧,均产生较好的社会影响,并有一定的经济效益回报。2004年2月,集团公司参股投资上海牡丹影视传播有限公司。2004年10月,集团公司与上海海文教育发展有限公司共同投资成立上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司。2005年9月,南昌凤凰城上海外国语学校、南昌凤凰城上海实验幼儿园揭牌并投入运行。

为顺应社会发展,融入社会竞争,五年间,集团公司在人力资源管理、计划财务管理以及企业综合管理等方面厉行改革,强化功能,科学决策,规范经营。集团公司通过招聘引进人才、实行岗位聘任、建立培训机制、完善考核机制、改革工资制度等途径,逐步提高人力资源管理水平。通过建立内部结算中心、加强投资预算管理等手段,发挥整体优势,提高经济效益。此外,在资产管理、档案管理、信息管理、内部审计、信访工作以及区“两会”意见、提案办理等方面也积极稳妥地推进工作,提高了集团公司的运行效率,提升了集团公司的社会形象。

五年间,集团公司的党建工作和精神文明建设工作一如既往地蓬勃开展,成果显著。具有鲜明西部特色的企业文化建设活动,如“展示、交流、创造——上海西部企业集团首届职工文化艺术节”活动、“西部十年——最具影响力人物和团队”评选等,引来社会有关方面的关注和好评,更为集团公司各项工作的开展起到了积极的推动作用。工会、共青团、民兵组织的建设也取得了明显成效,特别是“员工献计献策活动”、“市、区重点工程实事立功竞赛”、“员工素质工程”等工作,对提升员工素质、活跃业余生活、展示企业形象大有裨益。

2001~2005年是上海西部企业(集团)有限公司具有里程碑意义的发展阶段。一切成绩的取得,得益于上级组织的关心指导、集团公司党政领导的率先垂范、各部室和子(分)公司的齐心协力、集团公司全体员工的辛勤劳动。当然,在前进的过程中,也有不少缺憾需要弥补,有不少难题亟待解决,但这五年的成就和辉煌,已深深载入西部集团的发展史册。

大事记

2001 年

1 月 18 日,西部俊园开盘。普陀区区长胡延照以及区领导王国松、徐志康、封利、胡秉忠、沈原梓等 300 余人出席仪式。市建委副主任皋玉凤在开盘前前来表示祝贺。

1 月,集团公司获 2000 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号(七连冠)。

2 月 15 日,集团公司举行《光荣与梦想》、《员工手册》发行仪式。

2 月 26 日,集团公司下发西部办发[2001]第 55 号《上海西部集团 2001~2003 年发展纲要》。“三年发展纲要”提出集团公司三年改革和发展的指导思想;确定经营方针、企业精神、企业理念;形成五大发展战略。

2 月 26~28 日,集团公司召开 2001 年度经济工作会议,主题是“把一个充满生机和活力的西部集团带入 21 世纪”。

3 月 20 日,集团公司举行资产重组物业公司领导岗位竞聘活动,来自 6 家物业公司的 14 位行政正、副职及 1 名助理作竞聘演说。经研究,聘任鲍秉灏为中山物业公司经理,王崇武为曹杨物业公司经理,范宝英为长风物业公司经理。

3 月 26 日,集团公司下发西部办发[2001]第 26、27、28 号文:中山、宜川物业公司合并成立上海中山物业有限公司;长风、沙洪物业公司合并成立上海长风物业有限公司;曹杨、曹安物业公司合并成立上海曹杨物业有限公司。

4 月 26 日,长征物业公司通过英国 SGS 公司 ISO9002 质量认证并举行证书颁发仪式,成为国内医院物业管理企业中首家通过认证的企业。

4 月,集团公司下属徐虎物业公司获上海质量体系审核中心(SAC)颁发的 ISO9002 质量体系认证证书,这在普陀区物业行业为首家。

5 月,西部报获 2001 年上海市物业管理企业报刊“最佳版面奖”。

6 月 2 日,集团公司向上海牡丹影视传播有限公司投资 200 万元,拍摄 20 集电视连续剧《99 玫瑰》,开始作文化产业投资的尝试。2002 年收回投资,并实现利润回报。

6 月 6 日,同乐村动迁基地正式启动。

6 月 18 日,集团公司与工商银行普陀支行签订银企合作协议,建立集团公司内部结算中心,加强资金管理,发挥集团公司资金整体优势。

6 月 29 日,集团公司召开“光荣与梦想——纪念建党 80 周年大会”。200 余人出席会议。

7 月 18 日,徐虎物业公司承接绍兴阳光绿园,开集团公司异地经营物业管理的先河。

7 月,全国劳动模范徐虎赴北京出席纪念建党 80 周年座谈会,并参加中共中央举行的庆

祝建党 80 周年纪念大会,受到中共中央总书记江泽民的接见。

8 月 2 日,集团公司投资 200 万元制作大型音乐舞蹈《魅力上海》。2003 年收回投资,并实现利润回报。

8 月 8~10 日,集团公司在南浔召开房地产开发工作会议。会议总结房地产开发工作的经验和不足,研讨并探索房地产开发的思路。

8 月,真如物业公司通过企业档案管理升市级验收,获“2001 年度企业档案工作目标市级先进”称号。

9 月,集团公司编纂出版《西部志》(1996~2000 年),全书计 7 万余字,并配发照片、图表多幅。《西部志》系统反映了集团公司五年间发展和建设的面貌。

11 月 2 日,面向集团公司中层以上管理人员的刊物《西部信息摘编》创刊。

11 月 5 日,长征物业公司与复旦大学附属华山医院举行综合楼物业委托管理签字仪式,这是长征物业公司继长征医院、肿瘤医院后所承接的第三家上海市三级甲等医院。

11 月 15~17 日,2001 年集团公司物业管理工作会议在杭州华北饭店召开。会议对集团公司物业管理现状、难点、对策和发展思路等问题作了研讨。

11 月 21 日,集团公司通过档案管理国家一级企业的验收。

11 月 29 日~12 月 1 日,集团公司中层经营管理者培训班假借普陀区委党校举行。

12 月 21 日,集团公司下发西部办发[2001]第 106 号《关于同意上海华普建筑设计所并入上海新华建筑设计所的批复》。

12 月,宜昌路大绿地(梦清园地块)动迁工作正式启动。

2002 年

1 月 16 日,西部秀苑动工兴建。

1 月 18~20 日,西部俊园在香港楼盘展销会上推出。

2 月 6 日,集团公司召开 2002 年度经济工作会议第一阶段会议,确定年度工作的主线和重点。

2 月,集团公司获 2001 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号(八连冠)。

2 月,为迎接 APEC 会议,集团公司 2001 年完成全区近 500 幢房屋的“平改坡”整治改造,获上海市景观道路外墙整治竞赛“优秀施工”一等奖。

3 月 1 日,集团公司和上海住宅科技股份有限公司、上海恺秦实业有限公司及自然人投资的上海威思特科技发展有限公司正式成立。

3 月 28 日,集团公司举行“三个代表”学教活动动员大会。

4 月 10 日,集团公司召开主题为“世界在变,我们变了没有?”的中层经营管理者会议。与会者获赠全球畅销的《谁动了我的奶酪》一书。

4 月,集团公司经营管理者选聘工作全面展开。20 日,各基层正职领导和本部科室负责人在 4 楼会场进行专场考试。

5 月 10~13 日,集团公司召开为期 4 天的“今年,我们会做得更好”2002 年度经济工作会议第二阶段会议。会议同意并下发《上海西部集团关于各子(分)公司副职聘任的实施办

法》、《关于建立经营管理者职业生涯档案》等7个文件。

5月14日,集团公司成立第一个外埠子公司——上海西部集团磨憨贸易发展有限公司。

5月,集团公司下发西部办发[2002]第42、43号文,撤销本部经济发展研究中心、投资开发部、劳动人事部及上海西部集团资产公司。成立市场发展部、人力资源部和上海西部(集团)有限公司威斯特房地产分公司。

6月5日,同乐村地块动迁工作结束,共动迁单位35家,居民3877户。

6月8~9日,集团公司团委在无锡举办主题为“激励沟通与团队建设”的野外培训活动。

6月,集团公司下发西部组发[2002]第79号文,对沪太物业公司和徐虎物业公司实行资产重组,成立上海徐虎物业经营有限公司。

6月,徐虎物业公司通过档案管理工作升市级先进评审。

7月3日,瞿家廊旧区改造动拆迁工作正式启动。

7月,集团公司开展“月月捐”活动,自2002年7月起,中层以上管理人员每月从工资中拿出30~50元不等,捐助到各单位的帮困基金中,为困难员工献上一份爱心。

8月12日,在南昌市国有土地公开招标拍卖会上,集团公司获得红谷滩新区凤凰洲C-17、C-18、C-19、C-20号地块使用权。

8月15日,市委副书记殷一璀,市委常委、宣传部长王仲伟,副市长周慕尧、杨晓渡视察西部俊园,并给予高度评价。

8月26日,集团公司对公房资产经营有限公司、普房实业有限公司实行资产重组,并撤销上述两公司,成立上海西部企业(集团)投资管理有限公司。

8月28日,集团公司成立上海西部集团南昌地产置业有限公司。

8月,普陀物业公司通过企业档案目标管理升市级验收。

8月,中山物业公司通过企业档案目标管理国家二级验收,成为集团公司下属子公司中第一个档案工作达到国家级标准的企业。

9月28日,集团公司召开西部秀苑物业管理招投标评审会。这是集团公司第一次以公开招投标的方式为自建楼盘选择物业管理单位,真如物业公司中标。

10月24日,南昌市国土资源局局长陈韦人来沪与集团公司董事长董素铭签订《红谷滩地块土地出让合同》(洪土出让字[2002]第68号)。

10月25日,西部集团“走过十年——西部报正式出版十周年庆典暨理事会成立大会”酒会在4楼会场举行,并评选出西部报“十年奉献奖”,优秀通讯员奖:胡培国、薛三元、金正宾,最佳编辑奖:商国祥,最佳美术编辑奖:王安庆,最佳摄影报道奖:陈泰明。

11月,重组后的徐虎物业公司通过国家物业管理企业一级资质评审,成为集团公司第一家物业管理一级资质企业。

11月,西部报被评为上海市先进企业报。

11月,西部俊园商品住宅5、6号房获市优结构工程,6号房获市白玉兰奖。

12月2日,“国棉二厂(长寿路街道26坊5/1丘地块)”合作签约仪式在西部集团4楼会场举行。

12月,上海市普陀区第十二届人民代表大会第六次会议举行,选举董素铭为上海市第十二届人民代表大会代表。

2003 年

1 月 8 日,董素铭赴北京出席中国房地产发展论坛暨“中国房地产卓越贡献 100 人”高层峰会,并获“中国房地产企业卓越贡献 100 人”殊荣。

1 月 17 日,集团公司举行西部名邸商品住宅小区开工仪式。

1 月 23 日,宜昌路大绿地(梦清园地块)动迁工作结束,共动迁单位 7 家,居民 725 户。

1 月 29 日,集团公司召开 2003 年度经济工作会议第一阶段会议。

1 月,集团公司获 2002 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号(九连冠)。

2 月 12 日,集团公司全额赞助的“凤凰城杯”园林景观概念设计大奖赛拉开帷幕,并在南昌市委第一会议室举行新闻发布会。

2 月 27~28 日,集团公司召开主题为“站高一步,看远一步,想深一步”的经济工作会议第二阶段会议。

3 月 26 日,集团公司下属上海普房建筑安装综合工程有限公司更名为上海西部企业(集团)建筑安装综合工程有限公司。

3 月,集团公司获上海市 2001~2002 年度绿化先进集体称号。

4 月 7 日,经国家工商行政管理总局商标局核准,集团公司获第 1986879 号商标注册证,核定服务项目为第 36 类。

4 月 9 日,集团公司全额投资的南昌凤凰城项目奠基仪式在南昌市红谷滩新区凤凰洲举行。普陀区区委书记周国雄,区人大常委会主任陈鹤鸣,区政协主席叶维华,副区长陆月星,区政协副主席陈琦,南昌市长李豆罗,南昌市人大常委会主任熊焕高等领导为工程奠基。普陀区有关委办局领导及集团公司中层以上管理人员 100 多人出席仪式。董素铭、陆月星、李豆罗分别致词。

4 月 22 日,集团公司成立防治“非典”工作领导小组和工作小组,集团公司党委书记、董事长董素铭和党委副书记陶金莲分任组长。

4 月 27 日,由集团公司与上海申达股份有限公司、上海市普陀区城市建设投资有限公司共同投资的项目公司——上海恺悦投资发展有限公司成立,并在东锦江索菲特大酒店召开第一届董事会第一次会议。

4 月 28 日,瞿家廊旧区改造动拆迁工作结束,共动迁单位 6 家,居民 324 户。

4 月,集团公司组织各基层单位开展“世博会与上海新一轮发展”大讨论活动。

5 月 13 日,董事长董素铭、副总经理戴作为赴长征医院向在抗击“非典”最前沿的白衣战士和物业员工送上慰问信和慰问金。

5 月 18 日,集团公司下发西部办发[2003]第 74 号文,决定上海华普设计所歇业。

6 月,集团公司获首届上海市房地产开发 50 强企业称号。

6 月,中国企业信用协会评定集团公司为“诚信明星房地产开发企业”。

7 月 31 日,普陀区委副书记、纪委书记徐正明一行来集团公司调研。

7 月 31 日~8 月 2 日,集团公司举办“中层干部工商管理理论与实践培训班”。

8 月 1 日,集团公司与上海文晟房地产开发有限公司签订《御华名苑合作经营开发协议》,作为出资方取得愚园路御华名苑项目的开发经营权。这是集团公司开发建设的首个别

墅项目。

8月,棉纺新村基地动迁工作正式启动。

9月18日,集团公司参加上海市中低价“四高”示范居住区首批建设项目招投标活动,一举获得嘉定区江桥镇基地2号地块的开发经营权。

9月29日,集团公司召开第二届职工代表大会第二次会议。会议审议并通过《西部集团行政工作报告》、《西部集团企业员工工资调整方案》、《西部集团企业员工住房补贴实施办法》、《业务招待费使用情况报告》。

9月,集团公司再就业服务分中心获2000~2002年度普陀区再就业工作先进集体称号。

9月,集团公司全面建立诚信档案体系。

10月18日,由集团公司全额投资的大型原创舞剧《霸王别姬》在第五届中国上海国际艺术节开幕式献演,获得成功,并被指定为进京调演节目。

10月24~25日,由集团公司投资的大型原创舞剧《霸王别姬》在江西艺术剧院献演,同时为南昌凤凰城项目进行推广。中共江西省委书记孟建柱、省长黄智权等应邀观摩。

10月30日,集团公司召开2003年度工作推进会。

10月,集团公司被上海市工商行政管理局评为“2003年度守合同重信用AA级”企业。

10月,西部俊园获第三届“上海市优秀住宅”绿化景观奖。

10月,曹杨物业公司通过企业档案管理升市级评审。

11月1日,徐虎物业公司通过被誉为国际环保“绿卡”的ISO14001:1996国际环境管理体系认证,成为沪上为数不多的同时拥有环保和质量认证的物业管理企业。

11月28日,由集团公司投资的云南西双版纳磨憨边贸货场暨上海西部宾馆举行开业典礼。云南省西双版纳州州委常委、常务副州长苏历兴,勐腊县委书记罗红江,集团公司领导董素铭、陶金莲、王卫国、戴作为以及沪滇两地60余人出席开业典礼。

11月,集团公司和上海大众房地产发展有限公司共同投资组建项目公司——上海西部大众房地产置业有限公司。

12月9日,集团公司召开思想政治工作研究会第七届年会暨优秀人才发展促进会成立大会,并发行《新实践、新探索、新视野——上海西部企业集团思想政治工作论文集》,普陀区委书记周国雄为该书作序并出席会议。

2004年

1月,集团公司获2003年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号(十连冠)。

2月1日,集团公司参股投资上海牡丹影视传播有限公司。

2月,集团公司获市总工会员工素质工程上海市学习型企业创新奖。

3月8日,集团公司全额投资的原创舞剧《红楼梦》在上海大剧院成功首演。

3月17日,集团公司召开重点工程实事立功竞赛2003年总结表彰暨2004年动员大会。聘任黄卫国为集团公司首位首席水电维修工,王耀齐等10人为集团公司首批一级水电维修工、一级小区经理。这是贯彻西部办发[2003]第84号《西部集团岗位等级聘任制试行办法》,完善企业激励机制的一项举措。

3月23~25日,集团公司召开“憧憬、拼搏、超越”2004年度经济工作会议和二届三次职代会。会议审议通过了《上海西部企业集团2004~2008年发展战略规划》,并聘任上海城市舞蹈有限公司副董事长孙明章为集团公司首席文化官。

3月26日,集团公司下属上海徐虎物业经营有限公司更名为上海威斯特物业经营有限公司。

3月,集团公司全额投资的大型原创舞剧《霸王别姬》在第四届中国舞蹈“荷花奖”评比中摘取6项大奖。

3月,集团公司全额投资的大型原创舞剧《红楼梦》在第四届中国舞蹈“荷花奖”比赛闭幕式上首次公演。

3月,集团公司下发西部委发[2004]第5号文,要求各基层党组织深入开展“让人民高兴、让党放心”活动。

4月17日,集团公司举行上海市中低价“四高”示范居住区——嘉定区江桥镇基地2号地块建设项目的开工典礼。

4月30日,集团公司举办“展示、交流、创造——西部集团首届职工文化艺术节”开幕式暨“西部之声”合唱比赛。企业歌《托起西部一方天》作曲左翼建出席并担任歌咏比赛首席评委。7月14日,在普陀区少年城举行闭幕式文艺演出,周国雄、胡秉忠等普陀区党政主要领导及集团公司员工500余人出席闭幕式。

4月,集团公司思想政治工作研究会获上海市思想政治工作研究会工作奖。

5月10日,普陀区人民医院地块动迁工作启动。

5月13日,集团公司召开物业管理行风建设座谈会,并与新普陀报和普陀区有线电视台签订监督协议,结为友好单位。

5月21日,集团公司与上海海文教育发展有限公司、上海孔祥东音乐艺术培训中心合作成立南昌凤凰城学校和艺术中心的签约仪式在集团公司4楼会场举行。

5月,集团公司第二次跻身上海市房地产开发50强企业行列。

5月,董素铭被评为2001~2003年度上海市劳动模范。

6月18日,集团公司投资开发的南昌凤凰城商品住宅开盘。当晚,“凤凰城之夜”——大型原创舞剧《红楼梦》在江西艺术剧院演出。

7月,集团公司获2003年度上海“职工最满意企业”称号。

8月19日,集团公司与如皋市国土资源局就如皋市普庆路西侧1号和棉纺厂2号地块土地使用权出(受)让合同的签字仪式在江苏省如皋市举行。普陀区副区长陆月星,区建管委主任侯承德,中共南通市委常委、秘书长黄魏东,中共如皋市委副书记、市长周铁根以及集团公司领导出席签字仪式。

8月26日,集团公司和上海星兴发展建设有限公司共同投资组建的项目公司——上海金彩置业有限公司成立。

8月,合利坊基地一期动拆迁工作正式启动。2005年10月,该基地二期动拆迁工作开始。

9月6日,集团公司和上海沃森房地产有限公司共同投资组建的异地项目公司——上海西部(集团)如皋地产置业有限公司成立。

9月22~24日,集团公司举办为期3天的中层经营管理者企业内训。

10月10日,上海凤凰城外国语学校、上海实验幼儿园南昌分园、上海孔祥东音乐艺术中心教学楼开工。

10月,集团公司获上海房地产关注品牌(商标)奖。

11月,南昌凤凰城项目获全国人居经典建筑规划设计方案竞赛综合大奖。

12月24日,集团公司搬迁至长寿路767号西部大厦办公。27日,集团公司举行升旗仪式。

12月25日,上海市委副书记、市长韩正,副市长杨雄等领导在集团公司领导董素铭、陈福申的陪同下,视察上海市中低价“四高”示范居住区江桥镇2号地块——水岸秀苑,对项目建设情况给予肯定。

12月,集团公司与上海海文教育公司共同投资成立上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司。

2005年

1月11日,上海市人大常委会副主任刘伦贤及部分市人大代表视察正在建设中的上海市中低价“四高”小区江桥镇2号地块——水岸秀苑。

1月,集团公司获2004年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号(十一连冠)。

3月2~4日,集团公司召开主题为“感怀、感悟、感奋”的2005年度经济工作会议。会议对房地产开发打造品牌,物业管理致力“精化、细化、深化、专业化”及加快后备力量培养等提出要求。

3月23日,集团公司中标取得江桥镇基地9号地块的开发经营权。

3月25日,集团公司全额投资的杂技芭蕾舞剧《天鹅湖》在上海大剧院首演。

3月,集团公司完成中层经营管理人员聘任工作,在集团公司层面设立3名助理、3名总监,在部室和各子(分)公司中,遴选了一批年纪较轻、学历较高的人员出任经理(书记)助理。

3月,集团公司被上海市消费者权益保护委员会、上海市精神文明建设委员会办公室认定为第三批上海市服务诚信先进单位,并被上海房地产行业协会评选为上海房地产开发企业首批诚信承诺企业。

3月,董素铭被国际经理人协会授予2004年度杰出企业贡献奖。

4月16日,中央督导组组长刘是龙在市委副书记王安顺陪同下,到水岸秀苑考察。

4月24日,由集团公司投资建设的美兰金邸住宅项目在宝山区罗店新镇举行开工典礼。董素铭致辞。普陀区委副书记、区长胡秉忠和宝山区委常委、副区长斯福民共同为项目启动桩基按钮。

4月,集团公司物业总监徐虎第四次被评为全国劳动模范。

5月5日,区人民医院地块动迁工作结束,共拆迁居民39户。

5月27~28日,集团公司人力资源部以“挑战自我,熔炼团队”为宗旨,组织中层以上经营管理者、各子(分)公司经理助理、团干部等90余人,赴昆山参加大型团队拓展培训。

6月,集团公司获评第三届上海市房地产开发企业50强,这是集团公司第三次跻身上海

市房地产开发 50 强企业行列。

7 月 7 日,上海西部集团磨憨贸易发展有限公司更名为上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司。

7 月 15 日,集团公司召开第二批保持共产党员先进性教育活动动员大会,并于 10 月 27 日召开总结大会,历时三个多月的先进性教育活动圆满结束。

7 月 29 日,集团公司召开 2005 年度年中工作推进会。

8 月 5~7 日,百年一遇的“麦莎”台风来袭,集团公司广大党员和群众在第一时间周密部署,紧急行动,全力防范,确保居民的生命财产安全。集团公司共出动抢险人员 2 050 人次,接听保修电话 1 761 个,处理“险、漏、堵、水电”抢修项目共 1 258 项。

8 月,根据集团公司“五年发展战略规划”和 2005 年度经济工作会议精神,集团公司下发西部办发[2005]第 74 号《西部集团本部员工试行薪点制工资模式实施办法》,对本部员工率先实行工资改革。

8 月,西部报获上海物业管理企业报刊 2005 年十大新闻优胜奖。

9 月 2 日,集团公司在江西南昌凤凰城举行南昌凤凰城上海外国语学校、南昌凤凰城上海实验幼儿园开学庆典。南昌市委副书记史蓉蓉,普陀区委书记周国雄,南昌副市长罗慧芬及两地教育界领导,集团公司领导董素铭、王卫国等参加了庆典。周国雄、罗慧芬、董素铭为学校 and 幼儿园揭牌。

9 月 11 日,台风“卡努”肆虐上海,在抗击台风的一昼夜时间里,集团公司出动 700 余人次参加防台和抢险,处理“险、漏、堵、水电”抢修项目 113 项。

9 月,集团公司建造的水岸秀苑住宅小区被中国土木工程学会等机构评为 2005 年度“双节双优杯”住宅方案竞赛金奖,并获 2005 年上海市“四高”优秀小区殊荣。

9 月,集团公司跻身中国房地产企业 200 强,排名第 52 位。

10 月 24 日,集团公司被建设部精神文明建设办公室、中国建设职工思想政治工作研究会授予全国建设系统企业企业文化建设先进单位称号。

10 月,集团公司投资的舞剧《花木兰》作为第七届中国上海国际艺术节开幕式演出剧目,在上海东方艺术中心首演。

12 月 8 日,集团公司通过企业档案工作目标管理国家一级的复评审工作。

12 月 26 日,集团在西部大厦 12 楼举行“西部十年——最具影响力人物和团队”颁奖典礼。

12 月 29 日,上海西部企业集团成立十周年答谢宴会假借西郊宾馆会议中心百花厅举行。上海文广传媒集团总裁薛佩建,上海市规划局局长毛家梁,文汇新民报业集团总裁胡劲军,上海地产集团董事长皋玉凤,上海世博土地控股中心董事长白文华,区领导周国雄、胡秉忠、陈鹤鸣、林爱娟、叶维华,市房地产业协会会长陈士杰及市房地局、普陀区各委办局和街镇,以及金融界、新闻界的朋友共 200 余人出席晚宴。

12 月 30 日,集团公司下发西部办发[2005]第 92 号文《西部集团企业员工住房补贴实施办法(修订稿)》。

12 月,集团公司获长三角地区房地产开发企业 80 强称号。

12 月,在上海市房地产行业协会等单位共同主办的“上海房地产 18 年”大型活动中,集

团公司被评为上海房地产 18 年“十大房地产国有企业”，董素铭获“特别荣誉奖”，西部报获“优秀企业内刊”。西部大厦被推介为“经典写字楼”，西部俊园被推介为“经典旧改项目”，水岸秀苑被推介为“经典亲民项目”。

12 月，中国房地产报评选出 2005～2006 中国房地产年度金榜、人物，美兰金邸被评为 2005～2006 中国十大最具价值别墅，董素铭被评为 2005～2006 中国房地产年度推动力人物。

第一章 管理机构

第一节 机构设置

上海西部企业集团是以上海西部企业(集团)有限公司为核心的区属国有企业。集团公司既从事投资决策、股权控制,又经营房地产开发等业务,为混合控股公司模式。集团公司拥有 34 家全资和控股、参股子(分)公司。

西部集团党政领导、职能部室一览表

党 委 成 员	行政领导成员	职 能 部 门
党委书记 董素铭 副 书 记 陶金莲 纪委书记 陶金莲(兼) 党委委员 王卫国 刘桂兴	董 事 长 董素铭 副总经理 王卫国 副总经理 陈福申 副总经理 戴作为	总师室 办公室 物业部 市场发展部(2002 年 5 月成立) 投资开发部(2002 年 5 月撤消) 资产管理部 计划财务部 人力资源部(2002 年 5 月成立) 劳动人事部(2002 年 5 月撤消) 党委办公室 组织部 宣传部 工会 团委 武装部 保卫部 经济发展研究中心(2002 年 5 月撤消) 计算机信息中心 审计室

第二节 资产重组

因物业管理社会化、市场化、专业化经营发展的需要,集团公司于 2001 年 3 月和 2002

年6月,对所属曹杨、曹安、长风、沙洪、中山、宜川、徐虎、沪太等物业公司实施了资产重组。在2001年3月的重组中,原曹杨物业有限公司、曹安物业有限公司合并为“上海曹杨物业有限公司”;原长风物业有限公司、沙洪物业有限公司合并为“上海长风物业有限公司”;原中山物业有限公司、宜川物业有限公司合并为“上海中山物业有限公司”。在2002年6月的重组中,原徐虎物业有限公司、沪太物业有限公司合并为“上海徐虎物业经营有限公司”。

第三节 企业变动情况

根据集团公司“三年发展纲要”和集团公司“五年发展战略规划”,集团公司在房地产开发工作中,先后以控股、参股方式成立上海西部大众地产置业有限公司、上海金彩置业有限公司、上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司、上海恺悦投资发展有限公司。为加强异地项目的开发和管理,成立了上海西部集团南昌地产置业有限公司和上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司。

在多元经营领域,先后成立上海西部集团磨憨贸易发展有限公司、上海威思特科技发展有限公司。

在文化教育产业方面,先后控股、参股成立上海牡丹影视传播有限公司和上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司。

由于专业设计人员数量达不到丙级设计企业规定的要求,2001年12月,经集团公司研究同意,上海华普建筑设计所并入上海新华建筑设计所。两所合并后升为乙级资质设计单位,双方协议仍各自经营、独立核算。上海新华建筑设计所系事业单位,上海华普建筑设计所系企业单位,由于两所企业性质不同,虽然两所资质合并,但因编制和社会劳动保障政策方面的问题,无法实现真正意义上的合并。由于上海华普建筑设计所2002年4月起已失去原有资质,且经营业务萎缩,2003年5月,经集团公司研究,同意该所歇业,员工实施分流。

西部集团子(分)公司一览表(2001年初)

序 号	单 位 名 称	备 注
1	上海普陀物业有限公司	
2	上海燎原物业有限公司	
3	上海沪太物业有限公司	2002年6月,因资产重组注销
4	上海沙洪物业有限公司	2001年3月,因资产重组注销
5	上海宜川物业有限公司	2001年3月,因资产重组注销
6	上海中山物业有限公司	
7	上海真如物业有限公司	
8	上海曹杨物业有限公司	
9	上海曹安物业有限公司	2001年3月,因资产重组注销
10	上海长风物业有限公司	

续 表

序 号	单 位 名 称	备 注
11	上海普陀大楼物业有限公司	
12	上海徐虎物业经营有限公司	2002 年 6 月,与沪太物业公司资产重组; 2004 年 3 月,更名为上海威斯特物业经营有限公司
13	上海西部长征物业管理有限公司	
14	上海西部绿化有限公司	
15	上海精新建筑装饰有限公司	
16	上海市普陀区建筑材料有限公司	
17	上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司	
18	上海西部商业发展有限公司	
19	上海市普陀区房屋置换有限公司	
20	上海西部企业(集团)房地产置换有限公司	
21	上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心	
22	上海西部集团物业管理服务有限公司	
23	上海市普陀区房地产开发经营有限公司	
24	上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司	
25	上海西部企业(集团)资产经营有限公司	2002 年 4 月撤消
26	上海市普陀区公房资产经营有限公司	2002 年 8 月,因资产重组注销
27	上海普房实业有限公司	2002 年 8 月,因资产重组注销
28	上海普房建筑安装综合工程有限公司	2002 年 12 月,更名为上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司
29	上海西部旅行社	
30	上海华普建筑设计所	2001 年 12 月并入上海新华建筑设计所
31	上海民广电声厂	1998 年 12 月,因产业调整停产

西部集团子(分)公司一览表(2005 年末)

序 号	单 位 名 称	附 注
1	上海普陀物业有限公司	
2	上海燎原物业有限公司	
3	上海中山物业有限公司	
4	上海真如物业有限公司	

续 表

序 号	单 位 名 称	附 注
5	上海曹杨物业有限公司	
6	上海长风物业有限公司	
7	上海普陀大楼物业有限公司	
8	上海西部长征物业管理有限公司	
9	上海威斯特物业经营有限公司	
10	上海西部绿化有限公司	
11	上海精新建筑装饰有限公司	
12	上海市普陀区建筑材料有限公司	
13	上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司	
14	上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司	
15	上海西部商业发展有限公司	
16	上海市普陀区房屋置换有限公司	
17	上海西部企业(集团)房地产置换有限公司	
18	上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心	
19	上海西部企业(集团)投资管理有限公司	2002年8月成立,由上海市普陀区公房资产经营有限公司和上海普房实业有限公司资产重组而来
20	上海西部集团物业管理服务有限公司	
21	上海市普陀区房地产开发经营有限公司	
22	上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司	
23	上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司	
24	上海威思特科技发展有限公司	2002年3月成立
25	上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司	2002年5月成立上海西部集团磨憨贸易发展有限公司,2005年7月更名为上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司
26	上海西部集团南昌地产置业有限公司	2002年8月成立
27	上海恺悦投资发展有限公司	2003年3月成立
28	上海西部大众地产置业有限公司	2003年10月成立
29	上海牡丹影视传播有限公司	2004年2月成立
30	上海金彩置业有限公司	2004年8月成立

续 表

序 号	单 位 名 称	附 注
31	上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司	2004 年 9 月成立
32	上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司	2004 年 10 月成立
33	上海西部旅行社	
34	上海民广电声厂	1998 年 12 月,因产业调整停产

西部集团子(分)公司全称、简称对照表

公 司 全 称	公 司 简 称
上海普陀物业有限公司	普陀物业公司
上海燎原物业有限公司	燎原物业公司
上海中山物业有限公司	中山物业公司
上海真如物业有限公司	真如物业公司
上海曹杨物业有限公司	曹杨物业公司
上海长风物业有限公司	长风物业公司
上海普陀大楼物业有限公司	大楼物业公司
上海西部长征物业管理有限公司	长征物业公司
上海威斯特物业经营有限公司	威斯特物业公司
上海西部绿化有限公司	绿化公司
上海精新建筑装饰有限公司	精新公司
上海市普陀区建筑材料有限公司	材料公司
上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司	综合公司
上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司	动迁公司
上海西部商业发展有限公司	商业发展公司
上海市普陀区房屋置换有限公司	普陀区房屋置换公司
上海西部企业(集团)房地产置换有限公司	西部房地产置换公司
上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心	今日企划营销中心
上海西部企业(集团)投资管理有限公司	投资公司
上海西部集团物业管理服务有限公司	服务公司
上海市普陀区房地产开发经营有限公司	房地产经营公司
上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司	经营分公司
上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司	威斯特房地产分公司

续 表

公 司 全 称	公 司 简 称
上海威思特科技发展有限公司	威思特科技公司
上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司	磨憨房地产经营公司
上海西部集团南昌地产置业有限公司	南昌地产置业公司
上海恺悦投资发展有限公司	恺悦投资发展公司
上海西部大众地产置业有限公司	大众地产置业公司
上海牡丹影视传播有限公司	牡丹影视
上海金彩置业有限公司	金彩置业公司
上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司	如皋地产置业公司
上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司	江西教育投资公司
上海西部旅行社	西部旅行社
上海民广电声厂	民广电声厂
上海沪太物业有限公司	沪太物业公司
上海沙洪物业有限公司	沙洪物业公司
上海宜川物业有限公司	宜川物业公司
上海曹安物业有限公司	曹安物业公司
上海徐虎物业经营有限公司	徐虎物业公司
上海西部企业(集团)资产经营有限公司	资产经营公司
上海市普陀区公房资产经营有限公司	公房资产公司
上海普房实业有限公司	普房实业公司
上海华普建筑设计所	华普设计所

第二章 房地产开发

2001~2005年,集团公司在“协力打造西部品牌、开创集团经济工作新局面”的总体目标引导下,通过加强对集团公司各部门及子(分)公司的管理,促进房地产开发的管理、成本控制和经济效益上一个新的台阶,提升了集团公司房地产开发的核心竞争力。

至2005年底,集团公司累计开发建筑面积149万平方米,其中,2001~2005年开发建筑面积75万平方米,开发类型涵盖普通商品房住宅、办公楼、别墅、配套商品房及货场等。同时,集团公司完成了从加层到商品房开发、从立足本地到异地开发的转变。2003~2005年,集团公司连续三年跻身上海市房地产开发企业50强行列。2004年,集团公司开发建设的5A甲级写字楼——西部大厦落成长寿路,同年12月24日,集团公司本部入驻办公。

2004年,根据“五年发展战略规划”,集团公司对各项发展战略进行调整。2005年,建设部颁布一系列房地产宏观调控政策,并不断加强力度。对此,集团公司一方面关注上海及周边地区开发价值高、风险小的地块,并关注房价较低、发展潜力较大的二三线城市,先后组织有关单位、部门实地踏勘,为集团公司房地产开发的可持续发展做好土地储备;另一方面,加强对在建项目的管理,完成房地产项目管理从过程管理到目标管理的转型。同时,从宏观层面加强对集团公司在建项目的监督和管理,以及资金运作的计划性、合理性等方面的工作。

第一节 土地储备

一、战略规划

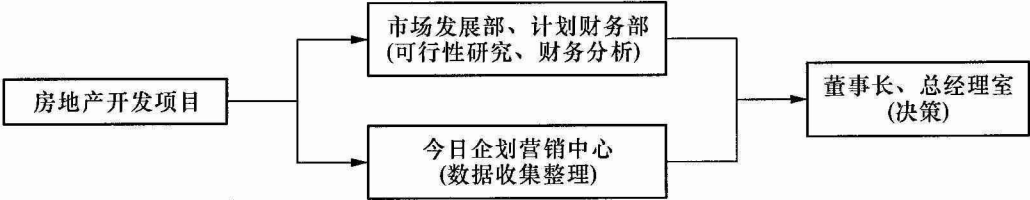
根据五年发展战略规划要求,集团公司加大寻觅新开发地块的力度,突破地域、产品及投资方式的限制,使房地产开发产品、区域、投资方式呈现多元化发展。同时,关注国家对房地产业的宏观调控情况,加强对土地信息的收集,重点关注上海的长风地区、天津、长三角地区及一些二三线城市的房地产发展情况,储备一定量的土地,更好地体现房地产作为集团公司支柱产业的作用。

二、可行性研究

1. 决策体系

集团公司对房地产开发项目的前期工作,通过今日企划营销中心对市场相关数据的收集整理,市场发展部、计划财务部对项目的可行性研究以及财务分析,提出建设性意见及建

议,为集团公司提供决策依据。以此形成的决策体系,注重数据收集、研究分析等环节,具有较好的操作性。



房地产开发项目决策流程

2. 研究内容

2001~2005 年,集团公司先后考察了本市外环线以内及外围部分区、新城及乡镇;外省市的江西、云南、江苏、浙江、天津、重庆等省市的部分地区,共计考察土地面积约 773 万平方米。集团公司实际开发的土地面积约 100 万平方米。

土地考察与实际开发面积统计表 单位:万平方米

序 号	考 察 地 区		考 察 面 积	实际开发土地面积
合 计			773	100
1	外省市	河南省	10	53
2		天津市	199	
3		安徽省	11	
4		江苏省	186	
5		浙江省	24	
6		江西省	32	
7		广西省	67	
8		重庆市	13	
9		云南省	5	
10		海南省	1	
11	本市	市中心区域	32	47
12		郊区	193	

三、土地取得方式

2001~2005 年,集团公司通过多种方式,取得了多块土地的开发经营权。

1. 土地邀标

国棉二厂地块

国棉二厂地块被列为普陀区新一轮旧区改造的项目之一。2002 年 12 月 31 日,上海市土地使用权出让招标拍卖办公室出具《关于同意对普陀区“国棉二厂旧区改造”地块采用邀

请招标方式出让的批复》，同意普陀区房屋土地管理局报送的面积为 53 752 平方米的“国棉二厂旧区改造”地块，可采用邀请招标方式出让国有土地使用权。

2004 年 1 月 18 日，集团公司取得国棉二厂地块《国有土地使用权证》。

2. 招标

南昌凤凰城地块

南昌市凤凰洲地区位于红谷滩中心区以北，是昌北临江地带重要组成部分。2002 年 7 月，南昌市土地管理局发布国有土地使用权拍卖招标文件，对红谷滩周边地区控规编号 B-1、B-2 号地块等 12 宗土地进行公开拍卖招标。

2002 年 8 月 12 日，集团公司取得南昌市国有土地使用权中标确认书——凤凰洲新区控规编号 C-17、C-18、C-19、C-20 地块，面积 318 058 平方米。

江桥 2 号地块

上海市政府为了优化房地产市场结构，进一步改善广大市民居住条件，于 2003 年推出中低价“四高”示范居住区的建设基地。2003 年 8 月，上海市住宅建设发展中心发布上海市中低价“四高”示范居住区——嘉定区江桥镇基地 2 号地块的建设项目招标文件。文件规定，招标对象必须具备房地产开发一级资质，并是上海市房地产 50 强企业，集团公司取得投标资格，参加投标活动，并在与绿地集团、中星集团的竞争中胜出。同年 9 月 18 日，集团公司取得上海市中低价“四高”示范居住区江桥镇基地 2 号地块的中标通知书，地块面积 130 400 平方米。

江桥 9 号地块

2005 年 2 月，上海市住宅建设发展中心发布上海市配套商品房——嘉定区江桥镇基地 9 号地块的建设项目招标文件。集团公司在与绿地集团、大华集团的竞争中胜出，于 2005 年 4 月 8 日取得上海市配套商品房嘉定区江桥镇基地 9 号地块的中标通知书，地块面积 143 500 平方米。

3. 挂牌

江苏如皋地块

江苏如皋地块是江苏省如皋市经济开发区通过挂牌形式出让国有土地使用权的项目，地块位于普庆路两侧及庆余路。

2004 年 8 月 18 日，集团公司签订江苏如皋地块《国有土地使用权出让合同》，其中，普庆路两侧地块 93 207 平方米、庆余路地块 74 666 平方米。

4. 其他方式

宝山罗店地块

作为上海市“一城九镇”之一的宝山区罗店北欧新镇，规划面积 6.8 平方公里，其中建设用地 3.4 平方公里，生态林区 3.4 平方公里，规划人口 3 万人，规划建设一个具有典型的北欧城镇居住、交通和环境特色的现代化生态新城镇。

2004 年 3 月 9 日，集团公司与上海金牛房地产有限公司签订《股东合作协议书》，通过项目公司转股的形式，取得宝山区罗店中心镇 C2-1 号地块，地块面积 116 550 平方米。

愚园路御华名苑项目

愚园路位于市中心区域，闹中取静，被称为“上海花园弄堂博物馆”。2003 年 8 月 1 日，

集团公司与上海文晟房地产开发有限公司签订《御华名苑合作经营开发协议》，作为出资方取得愚园路御华名苑项目的开发经营权，项目占地面积 2 909 平方米。

第二节 房地产开发

一、商品房开发

2001~2005 年，集团公司开发建设项目 10 个，总建筑面积 750 175 平方米。在项目开发的地域上，除本市普陀区、长宁区、嘉定区、宝山区外，其他城市有云南磨憨、江西南昌，以及江苏如皋。在项目开发的类型上，除了普通的商品房开发，还相继参与了市政重大配套商品房江桥 2 号、9 号地块项目的建设，总建筑面积逾 40 万平方米。在项目开发的内容上，除了多、高层住宅，还包括酒店、办公楼、商业街、仓库等。

集团公司开发建设项目表

单位：平方米

楼 盘 名	地 址	总建筑 面 积	幢 数			开 工 时 间	竣 工 时 间
			多层	高层	别墅		
合 计		750 175	56	33	233		
西部俊园	长寿路 777 号	71 957	—	6	—	2000 年 9 月	2002 年 8 月
名泉苑	甘泉路 630 弄	8 547	3	—	—	2000 年 10 月	2002 年 7 月
西部秀苑	杨柳青路 408 号	32 019	—	2	—	2002 年 1 月	2003 年 11 月
云南磨憨边贸货场	云南省勐腊县磨憨边境贸易区	10 107	1	—	—	2002 年 9 月	2003 年 11 月
御华名苑	愚园路近江苏路	6 923	—	1	8	2003 年 1 月	2004 年 5 月
西部名邸	新村路 550 号	33 063	1	3	—	2003 年 5 月	2004 年 9 月
西部大厦	长寿路 767 号	15 780	—	1	—	2003 年 1 月	2004 年 12 月
水岸秀苑	鹤旋路 500 弄	185 623	14	10	—	2004 年 4 月	计划 2006 年 4 月
南昌凤凰城一期	南昌市锦江路 198 号	308 710	37	10	—	2003 年 10 月	计划 2006 年 4 月
美兰金邸	美兰湖路 333 弄	77 446	—	—	225	2005 年 3 月	计划 2007 年 1 月

1. 已开发项目

(1) 全额投资项目

2001~2005 年，集团公司共全额投资开发项目 5 个，均位于普陀区。其中，4 个是住宅项目，1 个是办公楼项目，总建筑面积 160950 平方米。

西部俊园

西部俊园项目为西滩地块一期，位于长寿路 777 号，总建筑面积 71 957 平方米。其中住宅由 6 幢高层及小高层组成，建筑面积 63 513 平方米，其它为会馆、游泳池等配套公建。项

目于2000年9月开工,2002年8月竣工,同年9月交付使用。项目获第三届“上海市优秀住宅”绿化景观奖,其中住宅6号房获上海市建筑工程“白玉兰奖”。

名泉苑

名泉苑项目是原甘泉三村32~37、234~236号旧城改造项目,后调整为商品房开发项目。项目位于甘泉路630弄,总建筑面积8547平方米,由3幢多层房屋组成。项目2000年10月开工,2002年7月竣工。

西部秀苑

西部秀苑项目位于杨柳青路408号,占地面积8456平方米,总建筑面积32019平方米。项目由2幢高层住宅组成,其中1号楼为14层2单元的一梯二户高层住宅(底层为架空层);2号楼为22层2单元的二梯三户高层住宅,其中1、2层为商业用房。项目于2002年1月开工,2003年11月竣工。

西部名邸

西部名邸项目位于新村路550号,占地面积9380平方米,小区由4幢主体建筑物组成,总建筑面积为33063平方米,绿化率48%。项目于2003年5月开工,2004年9月竣工,同年年底居民入住。

西部大厦

西部大厦项目为西滩地块二期,位于长寿路767号,以集团公司自用办公为主。项目定位为5A甲级写字办公楼,总建筑面积15780平方米,地下2层,地上12层,包括各类办公室、大小会议室、接待室、档案室、信访接待室,并设有员工餐厅及会所,地下层为停车库和机电设备用房。项目总投资1.2亿,2003年1月开工,2004年12月竣工交付使用,集团公司本部及部分子(分)公司员工入驻办公。

(2) 控股、参股项目

2001~2005年,集团公司控股投资开发建设项目2个,分别位于嘉定江桥和宝山罗店,总建筑面积为263069平方米。

水岸秀苑

水岸秀苑项目由集团公司与上海大众房地产开发经营公司共同投资,并成立上海西部大众地产置业有限公司作为项目公司,其中集团公司占有股份80%。该项目位于江桥镇鹤旋路500弄,占地面积130400平方米,总建筑面积185623平方米,其中多层住宅100376平方米,高层住宅68220平方米。项目绿化率38.2%,停车位比例为0.35个/户,总户数2029户。项目于2004年4月开工,计划于2006年4月竣工。项目获2005年度“双节双优杯”住宅方案竞赛金奖,2005年度上海市“四高”优秀小区,2005年第四届“上海市优秀住宅”优秀配套商品房奖,16、18号房被评为2005年度上海市优质结构工程。

美兰金邸

美兰金邸项目由集团公司与上海文晟房地产开发有限公司共同投资,并成立上海金彩置业有限公司作为项目公司,其中集团公司占有股份51%。该项目位于宝山罗店美兰湖路333弄,占地面积116550平方米。项目开发包括高级别墅、商业会所及其小区公建配套设施。总建筑面积77446平方米,其中,地上58804平方米,地下18642平方米。项目于2005年3月开工,计划于2007年1月竣工。

(3) 合作项目

2001~2005年,集团公司与外单位合作开发项目1个,位于长宁区愚园路,建筑面积为6 923平方米。

御华名苑

御华名苑项目是集团公司与上海文晟房地产开发有限公司的合作项目。该项目由集团公司投资,由上海文晟房地产开发有限公司开发。该项目位于愚园路边江苏路,占地面积2 909平方米,总建筑面积6 923平方米。其中联体别墅8幢,建筑面积3 418平方米;办公楼7套,建筑面积1 503平方米;商铺2套,建筑面积695平方米;以及地下车库等。项目2003年1月开工,2004年5月竣工。

(4) 外地开发项目

2001~2005年,集团公司在外省市开发项目2个,分别位于云南磨憨和江西南昌,总建筑面积328 817平方米。

云南磨憨边贸货场

云南磨憨贸易货场项目位于云南省西双版纳州勐腊县磨憨边境贸易区,占地面积22 926平方米。主要建设宾馆、餐厅、海关、检验检疫局及附属配套等设施,其中仓库7 051平方米、综合楼2 886平方米、停车场10 000平方米以及配套设施170平方米。项目于2002年9月开工,2003年11月28日正式对外营业。

南昌凤凰城一期

南昌凤凰城一期项目位于南昌市锦江路198号,占地面积167 608平方米,总建筑面积308 710平方米。其中住宅由10幢高层和37幢多层组成,建筑面积284 708平方米;凤凰城学校建筑面积24 002平方米。项目于2003年10月开工,计划于2006年4月竣工。项目获2004年全国人居经典建筑规划设计方案综合大奖。

2. 待开发项目

至2005年底,集团公司有4个项目处于前期开发阶段,规划总建筑面积846 070平方米,项目分别位于嘉定江桥、普陀区、江苏如皋、江西南昌。

江桥9号地块

江桥9号地块项目位于江桥基地中心位置西起金耀路,东至金园一路,北临鹤霞路,南至金鹤路,占地面积143 500平方米,规划总建筑面积309 703平方米,包括多层住宅18 037平方米,高层住宅204 725平方米,商业设施60 600平方米及其它配套等。项目绿化率37.5%,停车位比例为0.35个/户。至2005年底,地块仍在动拆迁进行中,设计方案已基本确定。该项目计划于2006年3月开工,2008年3月竣工。

浅水湾恺悦名城

浅水湾恺悦名城项目由集团公司和上海市普陀区城市建设投资有限公司、上海申达股份有限公司共同投资,并成立上海恺悦投资发展有限公司作为项目公司,其中集团公司占有股份55%。该项目位于江宁路以东,澳门路以北,宜昌路以南,河滨围城小区以西,占地面积53 752平方米,规划总建筑面积146 323平方米,其中规划地上建筑面积117 054平方米。项目由高层住宅、办公楼、酒店式公寓及商业配套设施等组成,其中,高层住宅规划建筑面积69 915平方米,办公楼规划建筑面积12 919平方米,酒店式公寓规划建筑面积12 930平方米。项目绿化率

38.2%。至2005年底,地块仍在动拆迁进行中。项目计划于2006年10月开工。

江苏如皋一期

江苏如皋项目由集团公司与上海沃森房地产有限公司共同投资,并成立上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司作为项目公司,其中集团占有股份55%。该项目位于江苏如皋经济开发区内普庆路两侧,占地面积93207平方米,规划总建筑面积118856平方米,由多层住宅、低层独立和复式住宅组成,包括沿街商店和一所幼儿园。项目绿化率45%。至2005年底,地块仍在动拆迁进行中,设计方案已基本确定。项目计划于2006年7月开工。

南昌凤凰城二期

南昌凤凰城二期项目毗邻南昌凤凰城一期项目,规划占地面积150449平方米,规划总建筑面积271188平方米。至2005年底,设计方案仍在进行之中。项目计划于2006年年底开工。

二、公建配套设施建设

1. 非经营性公建配套

遣送站普陀分站

为了加强对外来闲散人员的管理,维护社会稳定,由上海市公安局普陀分局选址桃浦镇新杨工业园区柳园路以南、真陈路以西,建造上海市遣送站普陀分站。

项目占地面积21333平方米,总建筑面积6902平方米,建设投资896万元。项目于2002年3月1日开工,同年5月30日竣工交付使用。

项目包括1幢3层干警办公楼,1幢1层食堂,锅炉房和浴室,1幢1层提审室,1幢2层关押所,1幢1层劳动工场,1个门卫室和家属接待室。

叶家宅道路辟通

叶家宅路临近苏州河,该区域附近已建成西部俊园、国鑫大厦、长寿大厦等商住楼。由于南北向道路较少,为完善地区内道路网络,同时随着地区的改造,市政管线急待配套建设,污水出路急待解决,经普陀区有关部门决定,实施叶家宅道路辟通工程。

项目南起安远路,北止长寿路,全长270米,路幅宽20米,规划断面为“4.0米人行道+12.0米车行道+4.0米人行道”,属城市支路。工程投资678万元。项目于2002年3月开工,同年6月竣工。

2. 经营性公建配套

南昌凤凰城学校

作为南昌凤凰城配套服务的基础教育设施,南昌凤凰城学校项目坐落于南昌凤凰城的东南角。项目由集团公司与上海海文教育发展有限公司、上海孔祥东音乐艺术培训中心三方合作。项目包括上海凤凰城外国语学校、上海实验幼儿园南昌分园和孔祥东音乐艺术中心。其中,上海凤凰城外国语学校、上海实验幼儿园南昌分园占地面积24243平方米,总建筑面积24002平方米,孔祥东音乐艺术中心建筑面积400平方米。项目于2004年10月10日开工,2005年8月底竣工交付使用,总投资1.1亿元。

上海凤凰城外国语学校总体规模36个教学班,每班40人左右,学生宿舍1万平方米,

拥有信息馆、自然科学馆、人文科学馆、球类和拳操馆、艺术馆等硬件设施。

上海实验幼儿园南昌分园总体规模 18 个班级,约 500 名幼儿,拥有现代化的多媒体技术和现代化的教育生活设施,借鉴德国融合式学前教育模式,外教师资参与教学。

上海孔祥东音乐艺术中心设琴房 30 间,大教室 2 间,定期为中心的学生和教师进行培训。

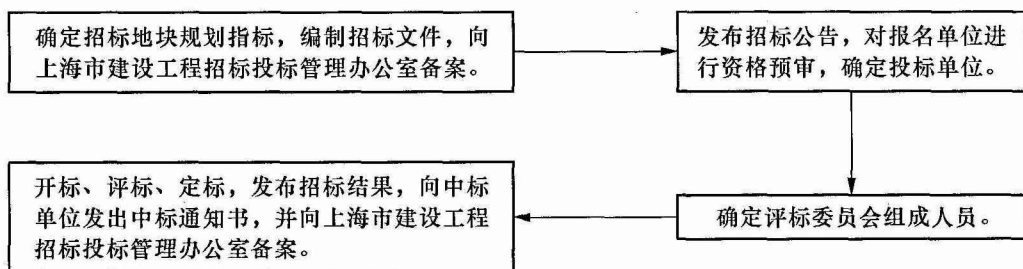
第三节 建筑方案设计

一、设计理念

集团公司秉承“以人为本”的设计思想,贯彻“交给您的是一个家,留给时代的是一件作品”的房地产开发理念,根据项目不同的软、硬条件,围绕生态、人文、环保、节能等主题,打造了一批新型的房地产开发项目。如:以自然水系为主体,人造绿化为映衬的别墅住宅项目宝山罗店北欧新镇的美兰金邸;以资源消耗低、环境负荷小的生态型住宅南昌凤凰城项目;以充分利用新型材料的节能省地型“四高”小区嘉定江桥镇的水岸秀苑。

二、设计招投标

集团公司秉承“公平、公开、公正”的原则,通过市场公开招投标,对参加投标的设计单位一视同仁,择优选用。汲取各种方案所长,力争使最终方案更加完善。经公开招投标并由建设行业指认的技术专家评选,确定了上海同济大学建筑设计研究院承接南昌凤凰城和上海浅水湾悦名城商、住综合项目;确定了上海东江建筑设计工程有限公司承接宝山罗店北欧新镇的美兰金邸别墅住宅项目。



设计招投标流程图

第四节 建设工程项目管理

一、工程项目管理内容

工程项目前期阶段,集团公司按照建设项目开发流程,有序申办《建设工程规划许可

证》、《建筑工程施工许可证》，使建设工程项目按计划实施。

工程项目施工阶段，集团公司通过“三控制、二管理、一协调”（进度控制、成本控制、质量控制、合同管理、安全管理、组织协调），将偏差控制在最小的范围内，并分析原因，进行纠正，以确保项目按照既定目标实现。

工程项目竣工交付阶段，集团公司通过招投标和协议方式确定物业管理单位，使物业公司早日介入，参与建设工程项目全过程管理，确保物业使用安全和功能正常。并按新建住宅交付许可的规定编制《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，使物业售后服务得以保障。

通过以上三个阶段的管理过程，集团公司完成了西部名邸、西部秀苑商品住宅的开发项目。

二、工程项目管理组织体系

为控制建设项目投资，每个项目都建立了一套预算管理体系。由集团公司市场发展部、计划财务部、总师室、资产管理部等主要职能部门对项目的前期手续办理、施工建造、竣工交付使用等各阶段，实施全过程资金控制和管理，使资金有序合理的使用，确保开发项目的投资收益率。

三、工程项目管理措施

1. 经济技术目标管理责任书

集团公司通过与项目公司签订经济技术目标管理责任书，实时监控工程质量、进度、安全等方面的工作，监督项目公司预算管理的执行情况，严格控制资金使用，督促项目公司做好竣工建设资料的报送，并根据以上各项工作完成情况对责任人予以奖罚。

2. 廉洁协议书

集团公司市场发展部作为监督部门，督促项目公司与施工单位签订廉洁协议书，监督协议双方严格遵守《上海市建设工程承发包双方签订的廉政协议的暂行规定》中的各项条款。

第五节 房地产开发企业简介

一、上海市普陀区房地产开发经营有限公司

上海市普陀区房地产开发经营有限公司的前身是1987年成立的上海市普陀区房地产开发经营公司。1996年12月，企业改制为现名。公司注册地址为上海市普陀区普雄路30号，注册资金1500万元，在册员工30人，退休人员8人，各类专业技术人员25名。主营住宅基地开发、商品房买卖、代建各类住宅和办公商业服务用房。公司本部设办公室、财务部、物业部、销售部、工程部。下设上海众祥物业有限公司，具有上海市物业管理企业三级资质。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
党支部书记兼经理	袁福海	2001 年 1 月~
党支部副书记	曹建华	2001 年 1 月~
副经理	顾容良	2001 年 1 月~

2002 年 1 月至 2002 年 9 月,公司承建西部秀苑高层住宅主体结构工程。西部秀苑总建筑面积 32 019 平方米,其中住宅建筑面积 24 134 平方米,商业用房建筑面积 2 970 平方米,地下建筑面积及配套用房 4 914 平方米。后续工程交由威斯特房地产分公司承接。

众祥物业公司管理新村路 350 弄小区和华池路 15 号、25 号的物业,共计建筑面积 37 391.63 平方米(其中新村路 33 631.63 平方米,华池路 3 760 平方米)。众祥物业公司本着“一切为了居民,为了居民一切,为了一切居民”的服务原则,推出全年无休 365 天接待日和 24 小时接待报修的承诺。经常推行无偿便民设摊服务,并定期走访、慰问居民,营造了舒适、安全的小区居住环境。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2001	15 811	1 696.22	2 941.84	20.51	18.78
2002	15 113	1 711.03	1 233.58	55.25	26.22
2003	15 036	1 714.96	237.00	19.59	23.25
2004	7 662	1 719.00	8 860.55	37.00	38.39
2005	7 780	1 725.00	614.43	33.07	44.31

公司加强精神文明建设,2003 年 11 月,公司全体员工为普陀区白血病患者踊跃捐款。2004 年,公司与兄弟单位联合组队,参加集团公司举办的艺术节,获“西部之声”歌咏比赛二等奖等奖项。2005 年,公司参与集团公司举办的员工乒乓球比赛,丰富了员工业余文体生活。

二、上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司

上海西部企业(集团)有限公司威斯特房地产分公司负责集团房地产开发工作,其前身为上海西部企业(集团)资产经营有限公司。2002 年 4 月,重组为威斯特房地产分公司。分公司位于长寿路 767 号 629 室。至 2005 年底,员工 21 人。员工中中级职称 8 人,初级职称 8 人。分公司下设办公室、工程部、财务部、配套部、西部大众项目公司、综合开发部及在建基地项目管理办公室。

分公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经理	陈福申	2002 年 4 月~
副经理	俞仲华、汤福海	2002 年 4 月~
党支部副书记	汤福海	2002 年 4 月~

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利润总额	实缴税金
2002	1 921.67	-2.63	5.17	-2.58	0.28
2003	8 424.62	-11.32	0	-8.68	0
2004	15 785.51	0	2 950	14.17	163.55
2005	11 558.00	0	0	0	0

分公司的主营业务为集团公司下达的房地产开发项目。公司开发的楼盘包括:西部俊园、西部秀苑、西部名邸及西部大厦办公楼等。

分公司全体员工以“交给您的是一个家,留给时代的是一件作品”的房地产开发理念为大众建房,以“创意、创新、创造,追求卓越”的企业理念不断追求工作新境界。

分公司建造的西部秀苑获 2002 年度文明工地证书,同时获得 2002 年度标化工地证书。公司获上海市重点工程实事立功竞赛普陀区综合赛区评选的“2002 年度优秀集体”的称号。2004 年,西部名邸 3 号房被评为上海市优质结构工程,并获上海市建筑工程“白玉兰奖”,4 号房获上海市“浦江杯”奖。

三、上海西部集团南昌地产置业有限公司

上海西部集团南昌地产置业公司成立于 2002 年 8 月。公司注册地址为南昌市新洲路 100 号,注册资本 5 000 万元,在册员工 9 人,拥有各类专业技术人员 9 名。主营房地产开发与经营、物业管理、危旧房改造、园林绿化工程。公司本部设办公室、财务室、工程部。

公司班子成员任职情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	袁福海	2002 年 8 月~
副经理	顾容良	2002 年 8 月~

2002 年 10 月,公司秉承集团公司“创意、创新、创造,追求卓越”的企业理念,迈出了异地开发的第一步,在江西南昌开发建设红谷滩凤凰洲大型生态住宅社区——凤凰城。凤凰城占地面积 478 亩,规划总建筑面积 53.3 万平方米,其中包括高层、小高层、多层、商业公建,总投资 13.5 亿元人民币。至 2005 年 11 月,公司已完成房屋建筑面积 30.87 万平方米,其中商品房建筑面积 28.47 万平方米,由 10 栋高层和 37 栋多层组成;凤凰城学校建筑面积 2.4 万平方米。公司在凤凰城的项目工程中建立起一套管理制度,财务管理上设置帐户处理程序,完善会计档案管理与会计资料归档工作,实现了电算化管理。工程技术方面,公司对施工单位技术交底,对工程项目质量控制,确保施工的正常进行,把控制造价的理念贯穿到整个施工过程中,注重“成本出效益”,从多方面对凤凰城项目进行成本控制。人力配置上注意引进人才,择材而用,以改变公司年龄结构老化的问题,为凤凰城项目充实队伍,培养后续人才。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2003	25 844.46	5 000	0	0	0
2004	39 974.65	5 000	0	0	0
2005	50 799.59	4 999.52	12 893.97	300.22	0

南昌凤凰城项目获2004年“全国经典建筑规划设计方案竞赛综合大奖”和“居有所值名盘暨最佳环境奖”。公司获评2005年上海市实事立功竞赛优秀集体。袁福海荣获2005年普陀区建设功臣称号。

四、上海恺悦投资发展有限公司

上海恺悦投资发展有限公司于2003年5月21日注册成立,注册资金1亿元。公司由上海西部企业(集团)有限公司、上海申达股份有限公司和上海市普陀区城市建设投资有限公司共同投资组建。其中,西部集团占股份55%,申达公司占股份35%,区城投公司占股份10%。公司地址:普陀区常德路1239号704-5室。公司法定代表人董素铭。2005年底公司员工9人。公司经营范围为实业投资、房地产开发经营、物业管理、房地产及商务咨询、国内贸易。

2005年7月20日,公司增投资金1.8亿元,各股东单位按股份分摊,增资后,公司注册资金为2.8亿元。

公司主要开发国棉二厂地块项目。按照普陀区规划局的审批意见,公司数次召集设计、销售单位及集团公司市场发展部、总师室等部门,召开方案专题研讨会,围绕总体平面布局、建筑立面、房型、公建等内容,对方案进行调整。

地块内共有动迁户448户,其中居民437户,单位11户。至2005年底单位的补偿、安置工作基本结束。居民的动迁工作虽已着手进行,但由于补偿事宜的矛盾突出,进展较为缓慢。

公司组建至今,人员流动较大。目前,专业技术人员和管理人才的引进和配备正在进行中。

五、上海西部大众地产置业有限公司

上海西部大众地产置业有限公司是由上海西部企业(集团)有限公司、上海大众房地产开发经营公司共同出资成立的房地产开发项目公司,注册资本5000万元。公司注册地址嘉定区江桥镇华江路20号,2005年底公司在编员工22人。公司依托西部集团、大众公司具有的国家一级房地产开发资质、土地储备资源和资金实力优势,坚持“创意、创新、创造,追求卓越”和“质量创造品牌,诚信成就未来”的理念,为百姓打造理想乐园、时代精品。

公司自2003年10月组建以来,致力于上海市中低价“四高”示范居住区——嘉定区江桥镇基地2号、9号地块的开发建设,践行“交给您的是一个家,留给时代的是一件作品”的诺言,按时保质保量地完成市政府配套商品住宅的开发建设工作。2号地块项目总建筑面积184857平方米,住宅总面积160707平方米;9号地块项目总建筑面积243756.6平方米,住

宅总面积 224 900 平方米。2 号地块项目已经竣工交付使用,9 号地块项目正在建设中。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2003	5 000	5 000	0	0	0
2004	41 137.58	5 000	0	0	0
2005	76 319.71	5 000	0	0	1 035.74

公司获 2004、2005 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀集体称号。江桥 2 号地块项目被中国土木工程学会、中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会、詹天佑土木工程住宅科技发展专项基金委员会评为 2005 年度“双节双优杯”住宅方案竞赛金奖;被上海市房屋土地资源管理局评为 2005 年上海市“四高”优秀小区;在上海市房地产行业协会举办的 2005 年第四届“上海市优秀住宅”评选中被评为优秀配套商品房奖;该地块被评为 2004~2005 年度市文明工地和上海市安全标化工地。该地块 16 号、18 号房被评为 2005 年度上海市优质结构工程(其中 18 号房 2005 年 12 月 12 日通过上海市 2005 年“白玉兰”单体验收;1 号、3 号、13 号、44 号房被评为 2005 年度嘉定杯优质结构工程;16 号、18 号、19 号、20 号、21 号、25 号、45 号房获评 2005 年度为嘉定区优质结构工程)。

六、上海金彩置业有限公司

上海金彩置业有限公司由上海西部企业(集团)有限公司和上海星兴建设发展有限公司共同出资组建,负责开发上海市宝山区罗店新镇 C2-1(7 号地块)商品住宅项目。

公司成立于 2004 年 4 月 27 日,位于宝山区罗店新镇美兰湖路 301 号,注册资本 1 000 万元,其中上海西部(企业)集团有限公司出资 510 万元,占投资额的 51%,上海星兴建设发展有限公司出资 490 万元,占投资额的 49%,法人代表董素铭。公司以房地产开发为主业,经营范围包括物业管理、房地产及商务信息咨询。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
董 事 长	董素铭	2004 年 8 月~
副 董 事 长	徐霞娣	2004 年 8 月~
总 经 理	王文宝	2004 年 8 月~
副 总 经 理	汤福海	2004 年 8 月~

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2004	27 475	1 000	0	0	0
2005	35 229	1 106	3 041	159	196

公司下设办公室、财务部、工程部、开发配套部,2005 年底公司员工 14 人。

七、上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司

上海西部企业(集团)如皋地产置业有限公司成立于 2004 年 8 月,是上海西部企业(集团)有限公司和上海沃森房地产有限公司合资成立的有限责任公司。公司由上海西部企业(集团)有限公司出资 51%、上海沃森房地产有限公司出资 49% 共同投资注册,注册资金 5 000 万元。公司依托西部集团房地产开发一级资质及在房地产领域的信誉、实力等优势,利用沃森房地产公司在如皋的土地资源及民营企业灵活经营管理的特色,优势互补,联手开拓苏北房地产市场。公司办公地点:如皋市庆余路 280 号。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
总 经 理	刘逸平	2004 年 8 月~
副 总 经 理	徐慧英	2004 年 8 月~
副 总 经 理	陆 冰	2004 年 8 月~

公司下设办公室、工程部、财务部、前期配套部、销售部,聘用人员 10 人。

公司开发建设的项目 1 号地块位于如皋市北城区庆余路南侧、普庆路两侧,与如皋市繁华商业中心步行街相接。项目有多层公寓 25 套、单体别墅 17 套、联体别墅 14 套、商铺 100 套,并已正式命名为如皋上海新城。

公司开发建设的 2 号地块位于 1 号地块西侧,庆余路以北,占地面积 86 047 平方米,建筑面积约 11 万平方米,预计 2008 年开工。1、2 号地块建设总投资约 6 亿元。

第三章 物业管理

第一节 产业规模和物业公司现状

至 2005 年底,集团公司管理普陀区 172.13 万平方米的直管公房,554.55 万平方米的售后房,46.68 万平方米集团公司开发产业及 255.76 万平方米对外承接的其他物业,物业总建筑面积 1 029.11 万平方米。

集团公司下属物业管理子公司 9 家,其中上海威斯特物业经营有限公司为一级资质管理企业,上海中山物业有限公司、上海真如物业有限公司、上海普陀大楼物业有限公司、上海曹杨物业有限公司、上海长风物业有限公司、上海燎原物业有限公司和上海普陀物业有限公司等 7 家为二级资质管理企业,上海西部长征物业管理有限公司为三级资质管理企业。9 家物业公司均已通过 ISO9001-2000 质量体系认证,上海威斯特物业经营有限公司还通过了 ISO14000 环境管理体系认证。

居住房屋基本情况表(按房屋类型)

单位:万平方米

年 份	合 计	花园住宅	职 工 住 宅			新式里弄	旧式里弄		简 屋	非居住改用
			八层及以上	七层及以下	原新工房(二)		(一)	(二)		
2001	825.42	0.00	93.02	686.83	20.13	4.73	4.39	15.35	0.56	0.41
2002	874.04	0.00	106.38	730.53	16.75	4.71	4.39	10.33	0.54	0.41
2003	916.51	0.00	121.43	757.95	16.75	4.71	4.39	10.33	0.54	0.41
2004	940.31	1.63	131.68	771.47	16.06	4.59	4.39	9.56	0.01	0.92
2005	952.02	1.29	153.60	763.22	15.68	4.59	4.39	8.32	0.01	0.92

说明:1. 原新工房(二)指新工房多层的房屋。2. 旧式里弄(一)、旧式里弄(二)按建造年份的不同而划分。

非居住房屋基本情况表(按房屋类型)

单位:万平方米

年 份	合 计	旅 馆	办公楼	工 厂	站场码头	仓库堆栈	商场店铺	学 校	文化馆	医 院	其 他
2001	52.81	0.85	8.25	1.26	0.02	0.25	18.75	3.23	0	14.21	5.99
2002	55.81	1.40	8.27	1.26	0.01	0.25	19.69	2.56	0	15.41	6.96

续 表

年 份	合 计	旅 馆	办公楼	工 厂	站场 码头	仓库 堆栈	商场 店铺	学 校	文化馆	医 院	其 他
2003	59.56	1.40	7.80	1.25	0.02	0.25	23.24	2.29	0	15.41	7.90
2004	59.72	1.40	9.17	1.24	0.02	0.25	22.04	2.29	0	15.42	7.89
2005	77.09	1.41	12.38	1.17	0.02	0.25	29.31	2.29	0.01	22.39	7.88

居住房屋基本情况表(按产业性质)

单位:万平方米

年 份	合 计	公 房	售后房	集团产	资产公司产	其 他
2001	825.42	208.38	500.14	49.88	2.73	64.29
2002	874.04	183.09	514.65	46.72	1.98	127.60
2003	916.51	166.90	530.51	44.99	1.84	172.27
2004	940.31	155.49	544.10	42.58	1.63	196.51
2005	952.02	145.08	554.55	41.06	1.29	210.05

非居住房屋基本情况表(按产业性质)

单位:万平方米

年 份	合 计	公 房	集团产	资产公司产	其 他
2001	52.81	28.73	5.89	1.11	17.08
2002	55.81	28.38	3.28	1.07	23.08
2003	59.56	27.92	3.25	1.07	27.32
2004	59.72	27.55	3.26	1.07	27.84
2005	77.09	27.05	3.25	1.08	45.71

2001年,面临物业管理市场竞争日趋激烈的趋势,针对集团公司所属转制物业公司所管理的公房出售比例剧增、租金收入逐年锐减的情况,集团公司对下属的中山、宜川、长风、沙洪、曹杨、曹安等物业公司实施资产重组和大楼物业专业化管理的试点。具体为:曹杨、曹安合并成立曹杨物业公司(原属曹安物业公司管理的曹杨八村划归真如物业公司管理);沙洪、长风合并成立长风物业公司;中山、宜川合并成立中山物业公司。原大楼物业公司管理的高层物业实行专业化管理,长寿地区划归燎原物业公司管理;甘泉地区划归威斯特物业公司管理;曹杨地区(除兰花大楼)划归曹杨物业公司管理;长风、白玉、武宁地区划归长风物业公司管理;真如地区划归真如物业公司管理;石泉路1号、光新路191弄高层划归中山物业公司管理。电梯等设备的维修、养护委托大楼物业公司进行专业化管理。

2002年5月,根据集团公司大物业战略,为发挥集团公司的品牌优势,对沪太物业公司 and 徐虎物业公司实行资产重组,成立上海徐虎物业经营有限公司。2004年3月21日,更名为上海威斯特物业经营有限公司。

第二节 直管公房和售后房

一、国有房产授权经营

由于旧城改造、市属大集团还产、公有住房出售、转让出售、使用权转产权等因素,集团公司国有授权房产数量大幅减少。2001~2005年共减少国有授权房产面积1 075 607平方米,价值68 046.34万元。其中公有住房出售面积840 269平方米,价值56 556.33万元;危旧房改造面积148 618平方米,价值3 975.72万元;转让出售面积5 409平方米,价值332.24万元;使用权转产权面积57 460平方米,价值5 439.35万元;政策性划转面积23 851平方米,价值1 742.69万元。2005年底,集团公司管理的国有授权房产面积为1 490 163平方米,价值86 541.47万元。

授权经营房产减少情况表

单位:平方米、万元

年 份	年初授权房产		减少合计		年末授权房产	
	建筑 面积	估 值	建筑 面积	估 值	建筑 面积	估 值
合 计			1 075 607	68 046.34		
2001	2 565 770	154 587.81	294 735	22 144.63	2 271 035	132 443.18
2002	2 271 035	132 443.18	237 355	14 653.94	2 033 680	117 789.24
2003	2 033 680	117 789.23	67 345	4 602.39	1 966 335	113 186.84
2004	1 966 335	113 186.84	372 801	19 887.55	1 593 534	93 299.28
2005	1 593 534	93 299.28	103 371	6 757.80	1 490 163	86 541.47

授权经营房产减少明细表

单位:平方米、万元

年 份	公有住房出售		危旧房改造		转 让 出 售		使用权转产权		政策性划转	
	建筑 面积	估 值	建筑 面积	估 值	建筑 面积	估 值	建筑 面积	估 值	建筑 面积	估 值
合 计	840 269	56 556	148 618	3 976	5 409	332	57 460	5 439	23 851	1 743
2001	221 113	17 626	31 042	816	1 219	63	23 545	2 347	17 816	1 292
2002	134 628	9 949	73 052	2 009	2 765	168	26 910	2 528	0	0
2003	45 145	3 538	12 541	326	1 055	74	4 937	387	3 667	278
2004	364 772	19 596	5 921	109	370	27	1 738	156	0	0
2005	74 611	5 847	26 062	716	0	0	330	22	2 368	173

二、房屋租赁

为促使集团公司物业管理的资金运作正常,2001~2005年,集团公司连续开展了租金

回收工作竞赛活动,制订租金回收考核制度,明确考核指标。并做到三个“相结合”:即竞赛活动同物业公司年度承包经营相结合,同物业公司行风建设和物业小区的长效管理工作相结合,同年度业务考核工作相结合。

集团公司要求各物业公司采取措施,每年年初建立租金回收计划,成立清欠小组,对本公司租金回收现状进行分析,排出重点,对无理拒付租金户整理取证诉讼材料,运用法律手段,依法诉讼。2001~2005年,年居住新租回收率均达到95%以上;非居住新租回收率达到97%以上;居住旧欠回收率达到20%;非居住旧欠回收率达到26%以上。居住和非居住租金的累计欠租到2005年均有显著下降。

公房租金征收情况表(居住)

单位:万元

年 份	年末户数	年末月租	减收租金	租 金 回 收			年末帐面 欠租累计额
				当年 应收额	全年 实收额	其中 旧欠回收	
2001	55 162	297.57	828.33	2 962.67	2 983.82	161.12	795.97
2002	48 130	260.59	637.06	2 659.59	2 703.69	157.77	737.16
2003	44 467	236.54	544.46	2 428.39	2 478.62	147.00	669.66
2004	41 989	217.44	497.81	2 217.23	2 258.00	138.45	601.20
2005	38 551	197.06	471.14	2 022.34	2 050.48	120.04	544.63

公房租金征收情况表(非居住)

单位:万元

年 份	年末户数	年末月租	减收租金	租 金 回 收			年末帐面 欠租累计额
				当年 应收额	全年 实收额	其中 旧欠回收	
2001	1 427	126.04	530.94	1 033.15	1 040.16	32.81	111.36
2002	1 289	114.63	431.24	976.36	986.71	32.41	88.20
2003	1 251	112.64	390.03	973.34	967.76	62.47	71.17
2004	1 224	111.22	370.22	968.48	973.5	15.65	44.18
2005	1 162	108.31	367.30	959.96	974.40	27.22	31.29

三、公有住宅出售和售后房管理

为推动公有住房出售,满足居民购房要求,1994年5月,市政府批转《关于出售公有住房的暂行办法》,当年集团公司即开始公有住房出售工作。继1994、1995、1996、1998、1999方案之后,又推出了2001方案,该方案将购房成本价由1996年的每平方米建筑面积1 198元调整为每平方米建筑面积1 295元。之后,又陆续推出了2002、2003、2004、2005方案。2001~2005年,集团公司共出售公有住房户数15 411户,总建筑面积704 259.60平方米。

公有独用成套住房出售汇总表

单位:平方米、户

出售年份	直管产		集团产		合计	
	建筑面积	户数	建筑面积	户数	建筑面积	户数
合计	248 221	5 928	456 039	9 483	704 260	15 411
2001	95 590	2 267	132 900	2 715	228 489	4 982
2002	53 990	1 286	45 934	922	99 924	2 208
2003	45 627	1 095	100 348	2 125	145 976	3 220
2004	32 064	766	91 702	1 940	123 767	2 706
2005	20 949	514	85 154	1 781	106 104	2 295

四、房屋业主委员会和三项维修资金

公有住房出售工作从 1994 年开始,集团公司共组建房屋业主委员会 218 个,并根据规定每两年进行一次换届选举工作。2005 年,为了规范房屋业主委员会的行为,根据《上海市住宅物业管理规定》、《关于实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》,开始召开业主大会,加强住宅物业业主大会建设。

业主委员会建立情况表

单位:个

合 计	普陀物 业公司	燎原物 业公司	中山物 业公司	长风物 业公司	曹杨物 业公司	真如物 业公司	威斯特 物业公司	大楼物 业公司
218	8	16	42	40	33	21	46	12

已组建的 218 个房屋业主委员会,均开设了维修资金帐户,操作运行正常,每年按规定对公用部位的维修保养、房屋设施设备的更新保养、绿化养护等费用进行三项资金的分摊,确保房屋设施设备正常运行,物业管理工作有序开展。

从 2000 年起,对管辖的物业管理小区陆续进行了整新、整治、房屋综合整治等工程,其中部分资金通过售后房三项维修资金分摊。

第三节 商品房和公众物业管理

一、商品房管理及楼盘选介

集团公司从原来单一的售后房管理,逐步扩大到管理自行开发的商品房,并参与市场竞争,对外承接社会商品房。下属威斯特物业公司、真如物业公司、曹杨物业公司、燎原物业公司、普陀物业公司等单位均不同程度地参与了商品房楼盘的物业管理。

西部名都花园

西部名都花园位于普陀区甘泉地区,由集团公司自行开发建造,建筑面积 77 641.51

平方米,绿化面积 13 265 平方米,小区共有 18 幢建筑,1999 年 1 月交付入住。小区于 2000 年被建设部评为“全国城市物业管理示范住宅小区”,并多次接待建设部、市委及市政府有关领导及专家的视察指导。西部名都花园由集团公司下属威斯特物业公司进行物业管理。

西部俊园

西部俊园是由集团公司开发建造的楼盘,位于普陀区南部与静安区交界的地段,长寿路安远路交界处东侧,东距铁路上海站约 3 公里,南至南京西路静安寺约 2.5 公里,交通便捷。西部俊园地理位置优越,闹中取静。

西部俊园总建筑面积 71 957 平方米,其中住宅总建筑面积 63 513 平方米,由 6 幢高层、小高层组成,底层架空,四周围墙通透。小区通过绿化布置和环境设计,将交通噪音减弱。配备了社区中心 1 075 平方米,小区绿化率达 40% 以上,共有车位 155 个。西部俊园以人为本,尊重自然,拥有室内泳池、壁球馆、乒乓房、桌球房、棋牌室、露天网球场等文化体育设施。

西部俊园充分运用智能化系统,设有安保系统、管理系统、信息网络系统、物业管理信息平台,实现宽带网终端进户,集现代化通讯技术、控制技术、计算机技术为一体。西部俊园 2002 年 9 月底交付使用,市委领导殷一璀、龚学平等曾来小区视察。

西部俊园由集团公司所属威斯特物业公司管理,公司配备了一批专业技术人员,提供多种专业化服务。营造温馨、舒适、便利、高效、安全的居住环境。

西部俊园 2005 年被评为上海市优秀住宅小区荣誉称号。

西部名邸

西部名邸由集团公司自行开发建造。西部名邸位于宜君路北侧,双山路东侧,新村路南侧。处在甘泉三村的西北角,由 1 幢 7 层、1 幢 17 层和 2 幢 18 层建筑合成一完整的住宅组团,设独立地下汽车库一座及自行车库一处。小区布局紧凑,设计新颖,方正中见变化,变化中见韵律,韵律中见力度,力度中见自然。

小区总建筑面积 33 063 平方米,绿地率达 48%,集中绿地率达 10%,商品住宅合计 238 套。2005 年 1 月,小区交付入住使用。小区设有安全保卫系统、家庭智能综合管理系统、车辆管理系统、有线电视系统、语音及宽带数字电话系统、背景音乐系统等智能化管理设施,配置合理。集团下属真如物业公司实施物业管理。

音乐广场

音乐广场小区位于江宁路长寿路口,东为昌化路,南坐长寿路,西靠江宁路,北临普陀路,坐拥普陀区繁华路段。该小区获建设部国家科技先进金奖,上海市白玉兰奖,上海市园林式小区优秀绿化合格小区,第二届上海市优秀规划奖、科技先进奖、绿化景观奖、优秀房型奖等荣誉,是高档住宅小区。

小区总占地面积 29 743 平方米,总建筑面积 110 994.72 平方米,综合容积率 3.73,绿化总面积 7 453.5 平方米,居住业主 671 户。

小区建筑略带弧度,喷水池、花坛、石径、小品错落有致,园区景致彰显闲逸品味。小区在设计之初,就充分考虑了人、车分流的安全出行,同时为会所配备了健身房、乒乓室、桌球室、棋牌室以及游泳池等娱乐设施。另外,坐落于小区中心的孔祥东音乐机构,更渲染了音乐广场的艺术气息。

音乐广场小区获 2004 年“上海市文明小区”称号。在居委会、业委会和物业的三位一体管理下,小区的业主居住在安全、舒适、优美的环境里,高雅的艺术活动氛围也让人们深受熏陶。该小区由威斯特物业公司管理。

二、商品房小区物业管理服务品质竞赛

为了提升商品房小区的物业管理服务品质,提高物业从业人员的素质,2005 年,集团公司开展了商品房小区物业管理服务品质竞赛。竞赛内容包括:小区经理物业管理专业知识和能力、小区物业管理水准、小区业主满意度。共有 15 个商品房小区报名参赛。针对竞赛内容,集团公司对商品房小区经理进行了系列培训,具体内容有:物业管理政策法规、物业分等收费管理及装修管理、业主大会及业主委员会和维修资金管理、物业管理礼仪及沟通技巧、怎样做好小区经理、物业管理实务等。培训期间安排进行座谈交流并参观了 4 个优秀小区。通过对小区经理专业知识和实际能力的测试、对参赛商品房小区管理水准的考评、对业主满意度的调查,综合评分后得出排名,集团公司对得分排名第一的音乐广场授予物业管理示范小区称号,对音乐广场的小区经理李国祥授予物业管理示范小区经理称号。

商品房居住小区物业管理服务竞赛参赛小区一览表

序号	所属公司	小区名称	小区地址	小区经理	总建筑面积 (平方米)	总户数 (户)	收费标准 (元/平方米)
1	威斯特物业公司	西部俊园	长寿路 777 号	张民翔	71 957	507	1.80
2	威斯特物业公司	音乐广场	江宁路 1220 弄	李国祥	110 995	670	2.00
3	威斯特物业公司	星海大厦	江宁路 1251 弄	鲍德仁	44 348	252	1.80
4	威斯特物业公司	中关村公寓	曹杨路 710 弄	高军民	108 400	729	1.60
5	威斯特物业公司	名都花园	志丹路 155 号	陈妹妹	77 642	630	1.62/1.02
6	威斯特物业公司	西部大楼	志丹路 97 弄	陶幼娟	62 805	616	1.20
7	威斯特物业公司	新泉大厦	志丹路 260 弄	王秀华	27 238	196	1.20
8	威斯特物业公司	芙蓉花苑	中山北路 2196 弄	陈惠忠	54 177	420	0.90/1.45
9	威斯特物业公司	西部名邸	新村路 550 号	房剑宇	33 063	238	1.70
10	威斯特物业公司	新风城	控江路 1500 弄	须智敏	122 889	1243	2.00/1.68/3.50
11	燎原物业公司	金玉苑	梅川路 999、747 弄	谢东明	83 000	854	0.50
12	普陀物业公司	永汇新苑	白丽路 99 弄	陈安根	75 000	732	0.70
13	曹杨物业公司	银都名庭	杏山路 8 弄	王君月	11 193	95	1.50
14	真如物业公司	西部秀苑	杨柳青路 408 号	朱明娣	32 019	166	1.65
15	真如物业公司	嘉发公寓	桃浦路 165 弄	曹 青	32 853	294	0.72/1.27

三、公众物业管理

上海西部长征物业管理有限公司创建于 1999 年 10 月,是集团公司下属专门从事医院

后勤保障和后勤服务的专业性公司,凭借自身的品牌优势和综合实力,通过市场竞标,跻身医院特殊物业领域。

医院特殊物业产业情况表

单位:平方米

产业名称	建筑面积	服务内容
第二军医大学附属长征医院	158 574	营房维修、卫生勤杂、门卫治安和被服供应等
上海医科大学附属肿瘤医院病房大楼	34 000	卫生勤杂、安全保卫、电梯运行、消防监控等
上海第一妇婴保健院	12 000	卫生勤杂、电梯运行等
上海复旦大学附属儿科医院	33 000	卫生勤杂、安全保卫、电梯运行等
上海复旦大学附属华山医院	102 481	卫生勤杂、安全保卫、电梯运行、消防监控等
上海华东医院	26 600	卫生勤杂、安全保卫、电梯运行等
闸北区公共卫生大厦	10 142	卫生勤杂、电梯运行等

说明:1. 上海医科大学附属肿瘤医院病房大楼于 2004 年 6 月终止管理;2. 上海第一妇婴保健院于 2004 年 6 月终止管理。

第四节 修缮管理

一、房屋小修

房屋小修即便民小修,由物业公司下设的物业管理处负责实施房屋管理和小修服务工作。便民小修坚持“住户报修发放凭证”、“住户报修登记簿、运转簿”、“养护任务单完工填写要求”、“工人考勤表”等基础资料填报制度。规定对零星报修项目做到“急修不过夜,一般项目不过三(天)”。重点抓好“三个率”,做到修理及时率 95%以上,质量合格率 90%以上,居民满意率 90%以上。

房屋小修汇总表

年度	本年 报修	注销	完成数 量(张)	完成率	及时率	房屋小修(急修)完成项目分析					
						合计	险	漏	堵	水电	其它
合计	668 537	36 638	631 908	100	100	631 908	1 537	27 149	107 689	369 928	125 605
2001	116 427	5 694	110 672	99.9	99.9	110 672	—	6 504	17 503	32 857	53 808
2002	110 257	4 699	105 558	100	99.9	105 558	246	3 835	14 509	75 903	11 065
2003	144 629	9 780	134 901	99.96	100	134 901	470	5 005	27 549	81 939	19 938
2004	144 880	7 687	137 201	100	100	137 201	418	4 961	24 781	87 591	19 450
2005	152 344	8 778	143 576	100	100	143 576	403	6 844	23 347	91 638	21 344

物业公司建立回访制度,做到回访率在 80%以上,由专职查验员按照市房地局颁

发的《房屋修理工程操作规程和质量标准》,遵照“平整、牢固、安全、和顺”及“可以使用”的原则负责检查、回访,主要回访修理质量、服务态度等,对质量不合格的,当场开出《质量返工单》。

二、房屋中修

各物业公司设立工程部,管理由外单位修建队伍修理的各中修工程。房屋中修工程发包外单位,严格实行施工队伍准入制度,并与各物业公司签订安全生产合同。施工队伍由物业公司自荐,集团物业部根据优胜劣汰的原则负责审核。

坚持房屋中修工程的三级质量管理制度,即施工队自查,物业公司复查,集团公司物业部抽查。工程竣工后,由物业公司专职查验员严格按照上海市房地产管理局《房屋修理工程操作规程和质量标准》,负责房屋中修工程的质量验收工作,集团物业部再做随机抽查。

随着公有住房出售力度的不断加大,直管公房的面积不断减少,房屋租金收入以及用于房屋维修的费用也相应减少。根据这一情况,集团公司将有限的资金主要投入“险、漏、堵、水电”等重点项目,解决居民的“急、难、愁”问题。

1. 排“险”

根据修理费用的实际情况,各物业公司集中抓了“险、漏、堵、水电”专项整治。根据查验结果,对发现的险情,及时组织抢险,对严重损坏的房屋,安排年度计划,结合房屋大修,排除危险苗子。2001~2005年,共完成全项、多项修理1 080 438平方米。

2. 修“漏”

集团公司管理的房屋有很多是五、六十年代的旧公房,房屋破旧老化,要全部维修更新,经费有困难。为此,集团公司首先解决与居民密切相关的修漏工程。在每年黄梅季节前,集中解决大量的渗漏屋面。2001~2005年,共完成单项屋面449 939平方米。

3. 疏“堵”

根据暴雨季节街坊低洼积水的情况,以及路面损坏严重程度,安排年度计划,分批实施。2001~2005年,共完成路面244 300平方米,翻排水道61 919米。

4. 改善“水电”

对低水压地段及老化的管道,实施更新翻排上水管道,新建屋顶水箱,缓解用水矛盾。2001~2005年,各物业公司共更新调换白铁管2 138吨,更新、修理水泵871台。

房屋中修工程完成情况表

年 份	全项目 修理 (平方米)	少单项 修理 (平方米)	单项 修漏 (平方米)	翻做 路面 (平方米)	翻排水道 (米)	调换 水管 (吨)	修理 水泵 (台)	更新 水泵 (米)	修理 电梯 (台)	更新 电梯 (台)	完成 工作量 (万元)
合计	1 080 438	2 134 918	449 939	244 300	61 919	2 138	534	337	325	68	26 050
2001	212 756	409 705	0	76 541	10 369	597	89	36	133	23	6 573
2002	392 205	521 085	138 045	69 402	8 368	628	106	44	5	17	6 984

续 表

年 份	全项目 修理 (平方米)	少单项 修理 (平方米)	单项 修漏 (平方米)	翻做 路面 (平方米)	翻排下 水道 (米)	调换 水管 (吨)	修理 水泵 (台)	更新 水泵 (米)	修理 电梯 (台)	更新 电梯 (台)	完成 工作量 (万元)
2003	163 828	115 775	150 894	46 169	28 736	521	137	40	135	26	5 113
2004	163 861	69 778	36 108	11 385	5 174	232	70	39	23	2	3 241
2005	147 788	1 018 575	124 892	40 803	9 272	161	132	178	29	0	4 139

说明:少单项修理指不包括“单向修漏”外的一些修理,如内墙粉刷、电线整理等。

三、综合整治和平改坡

1. 综合整治

2003年,上海市人民政府办公厅转发了市房地局《关于进一步加强本市居住物业管理意见》的通知,提出全面整治三年计划。

根据通知精神,集团公司经过梳理,把251万平方米物业产业列入市、区三年房屋综合整治计划。列入综合整治的房屋,大都建造于二十世纪七八十年代,有的甚至是五六十年代。由于历史欠帐太多,很多房屋长期得不到系统的修缮,屋面渗漏、水管锈蚀、路面坑洼、排水不畅等问题严重。为推进房屋综合整治工程,集团公司成立了由分管副总经理牵头的领导小组,明确集团物业部为工作职能部门,组织人员走访街道(镇)了解情况,深入小区进行现场踏勘。在多方征求意见的基础上,编制了2003~2005年的三年房屋综合整治计划,相继完成了拆违建绿、房屋修缮、管道翻排、路面整新和新添公益设施等任务,使得小区面貌焕然一新。

三年间,共整治房屋1 424幢,计2 556 604平方米,更新改造电梯83台,翻做屋面331 235平方米,更换上水管231 376米,更换下水管97 762米,整治路面241 014平方米,整治绿化234 208平方米,拆除违章11 054平方米,更换电线53 253米,新建车棚6 520平方米,新增车辆泊位423辆,使60 305户居民受益。

三年综合整治一览表

年 份 项 目	合 计	2003	2004	2005
电梯(台)	83	11	47	25
房屋幢数(幢)	1 424	723	343	358
竣工面积(平方米)	2 556 604	819 800	883 876	852 928
翻做屋面(平方米)	331 235	94 501	128 227	108 507
更换上水管(米)	231 376	84 269	100 205	46 902
更换下水管(米)	97 762	32 385	19 049	46 328
整治路面(平方米)	241 014	86 797	106 792	47 425

续 表

项 目 \ 年 份	合 计	2003	2004	2005
整治绿化(平方米)	234 208	106 582	64 079	63 547
拆除违章(平方米)	11 054	5 416	3 210	2 428
更换电线(米)	53 253	25 515	14 782	12 956
新建停车棚(平方米)	6 520	2 267	3 337	916
新增停车(辆)	423	148	230	45
受益户数(户)	60 305	20 600	20 623	19 082

集团公司在做好房屋综合整治的同时,更注重小区的长效管理。对有基础、有条件的小区,在综合整治前就确定了全方位管理的方案,整治工作结束后,即对小区实行一体化管理,实行小区经理负责制,保障小区整治成果,把房屋综合整治的好事办好、实事办实。

2. 平改坡及平改坡有效管理

为解决多层旧住宅房屋顶层容易渗漏和隔热差的问题,改善城市整体面貌,市政府于1999年推出了将平屋面改为坡屋面的市政府实事工程,即平改坡工程。

集团公司积极参与平改坡工程的建设,1999~2000年,完成55幢计14.1万平方米的工程。在经过2年的摸索试点后,2001~2005年,累计完成270幢房屋计80.8万平方米的平改坡工程,数以万户计的居民家庭从中受益。

集团公司一般平改坡施工面积表

年份	地 址	幢数(幢)	建筑面积(平方米)
合计		270	807 606
2001	武宁路、轻轨沿线	112	364 236
2002	沪太路、南大街、武威路等	36	103 015
2003	金沙江路、石泉一村、曹杨八村等	54	157 421
2004	长风一村、宜川一二村、甘泉一二村等	58	159 313
2005	管弄路251弄、兰溪路221弄等	10	23 621

说明:一般平改坡指修理内容只涉及平改坡屋顶和外墙面。综合平改坡包括综合整治和平改坡。

为加强平改坡工程竣工后交接和维护的管理,集团公司委托物业公司对平改坡工程实行质量监督、接管验收和维修管理。物业公司加强对“上人孔”、“老虎窗”和坡顶外貌的管理,规定每月对所管平改坡房屋进行检查,并将检查情况上报,集团公司每月进行抽查。由此确保平改坡工程防渗漏、隔热和美化城市功能的实现。

3. 平改坡综合改造

根据市房地局《上海市旧小区平改坡综合改造试点工作实施意见》的精神,从2004年开始,经市房地局批准,集团公司所辖旧小区陆续列入平改坡综合改造计划,予以实施。平改坡综合改造,就是把平改坡和综合整治结合起来,使得受整治小区既享受到了平改坡带来的

好处,又改善了小区环境、房屋及其他基础设施,是件为民实事工程。

2004年9月,集团公司对真如西村进行平改坡综合改造工程。真如物业公司、精新公司在真如镇的配合下,经过3个月夜以继日的施工,于同年年底前完成整个工程。小区平改坡结构形式与周边古建筑风格一致,为真如古镇增添风采。改造项目共计55幢房屋,建筑面积156159平方米,总投资17997368元。新村路170弄的14幢房屋计40426平方米也于同年完工,受到居民好评。

2005年,集团公司又对曹杨街道的杏梅园、长风街道的宋家滩、长征镇的梅川一街坊等3个小区实施平改坡综合改造,共完成70幢房屋,建筑面积184856平方米,有3524户居民受益。

四、房屋附属设施及专项修理

1. 厨房工程

集团公司为了改善居民的居住环境和生活质量,对有条件的小区延续1998年以来的厨房工程改造。该工程对原先多户合用的厨房统一调整、改造,新做统排煤气操作台,及修缮其他附属设施,使原来多户人家杂乱无章的厨房,变得整洁、宽敞。全部工程于2003年底完成。

集团公司累计完成厨房改造1683间,受益4728户。其中完成2户合用厨房改造677间,受益1354户;3户合用厨房改造647间,受益1941户;4户合用厨房改造359间,受益1436户。

2. 清洗屋顶水箱和蓄水池

为保证生活饮用水符合卫生标准,保证人体的健康,集团公司每年组织人员对屋顶水箱和蓄水池进行2次清洗,集团公司下属服务公司具体实施专业化操作。至2005年底,集团公司管辖的产业中,共有5200只屋顶水箱、249只蓄水池,40只大楼高层水箱、25只中间水箱、19只蓄水池。

3. 防冻保暖

为了提高屋顶水箱和外露水管的抗寒性能,每年10月份起,物业公司对屋顶水箱和外露水管进行检查,发现有破损的,采用新型聚乙烯发泡管及时进行包扎,可以抗御-8℃的寒潮侵袭。

4. 简易喷淋

根据市政府办公厅下达的沪府办发[2003]第4号文件精神,集团公司实施第六项市政府实事工程,为三层及三层以上砖木结构的老式居民住宅楼配置逃生绳、缓降器等逃生设备,在公共部位安装简易喷淋。

2003年,对曹杨八村1~110号计74只门牌的老式居民住宅楼进行了安装简易喷淋设施的工作试点,共安装完成简易喷淋1063户;2004年,对曹杨一村、甘泉三村等总计402只门牌的老式居民住宅楼进行了安装简易喷淋设施的工作试点,工程于同年10月竣工,完成简易喷淋安装4825户。工程通过了上海市公安局普陀分局防火监督处的验收,并受到各方好评。

5. 旧住房成套改造

为改善居住条件,提高居住质量,2001~2004年(2005年无旧住房成套改造项目),集团公司投资393.2万元,对部分老式公房进行了厨房、卫生间等公用改为独用的旧住房成套改

造工程,竣工面积 19 296 平方米,受益 533 户。

2001~2004 年集团公司旧住房成套改造统计表

单位:万元、平方米、户

改造年份	完成投资额	施工面积	竣工面积	受益户数
合计	393.2	19 296	19 296	533
2001	204	13 357	5 720	134
2002	27	7 637	7 637	216
2003	54.2	1 679	1 679	63
2004	108	4 260	4 260	120

说明:2002 年的施工面积为 2001 年末竣工的施工面积。

2001 年集团公司旧住房成套改造统计表

单位:万元、平方米、户

单 位	房 屋 地 址	完成投资额	施工面积	竣工面积	受益户数
合 计		204	13 357	5 720	134
曹杨物业公司	曹杨八村 72-74 号	35	1 912	0	0
曹杨物业公司	曹杨九村 18-20 号	38	3 767	3 767	90
沪太物业公司	延长西路 22-24 号	4.5	1 953	1 953	44
沪太物业公司	甘泉二村 161-164 号	72	4 024	0	0
集团公司	甘泉三村 234-236 号	54.5	1 701	0	0

2002 年集团公司旧住房成套改造统计表

单位:万元、平方米、户

单 位	房 屋 地 址	完成投资额	施工面积	竣工面积	受益户数
合 计		27	7 637	7 637	216
曹杨物业公司	曹杨八村 72-74 号	2	1 912	1 912	48
徐虎物业公司	甘泉二村 161-164 号	5	4 024	4 024	120
集团公司	甘泉三村 234-236 号	20	1 701	1 701	48

2003 年集团公司旧住房成套改造统计表

单位:万元、平方米、户

单 位	房屋地址	完成投资额	施工面积	竣工面积	受益户数
合 计		54.2	1 679	1 679	63
徐虎物业公司	甘泉一村 65-67 号	54.2	1 679	1 679	63

2004 年集团公司旧住房成套改造统计表

单位:万元、平方米、户

单 位	房屋地址	完成投资额	施工面积	竣工面积	受益户数
合 计		108	4 260	4 260	120
威斯特物业公司	甘泉三村 201-206 号	108	4 260	4 260	120

五、防台防汛和查抢险

每年5月至10月的汛期,集团公司都要求有关子(分)公司将防台防汛、房屋查抢险作为阶段性的重点工作来抓。在房屋普查的基础上,对旧里老虎窗、变形的桁条、超载的阁楼,沿街房屋共用部位的窗户、玻璃,店招、广告牌的焊接点,高空构筑物的配件设施和避雷装置作重点检查。根据集团公司管辖产业的实际情况,编制具有可操作性的应急预案。各物业公司每年都成立一支由20人组成、工种配备齐全的抢险队伍,并配备一定数量的抢险物资和器材。集团公司建立防台防汛网络责任制,各物业公司经理为第一责任人,由分管生产的副经理负责具体工作。根据不同的情况,采取正常、加强和紧急三个层次的值班,建立快速反应机制,通过网络,一呼百应,确保万无一失。

2005年8月5日至7日,百年一遇的“麦莎”台风袭击上海市,集团公司广大员工紧急行动,全力防范,确保了居民群众的生命财产安全。期间,集团公司党委书记、董事长董素铭,副总经理戴作为带领员工在武宁路300号集团公司防汛指挥部办公室,指挥整个集团公司的抗台战役。据统计,在台风肆虐的短短两天时间里,集团公司共出动抢险人员2050人次,接听报修电话1761个,处理“险、漏、堵、水电”共1258项,确保了居民群众的生命财产安全,维护了正常的工作生活秩序。

第五节 居住区绿化

上海西部绿化有限公司负责集团公司所辖居住区绿化的养护、整顿、新辟和白蚁防治工作。截止2005年底,管理绿化面积1207884平方米,其中一级绿地642270平方米,二级绿地126474平方米,三级绿地432035平方米,一、二、三级绿地面积占总面积的99.4%。

绿化公司根据集团公司的工作计划开展绿化的养护、整顿和新辟工作,并配合各物业公司进行创建优秀达标小区活动。2001~2005年共计新辟绿化79596平方米,整顿绿化514326平方米,并协助各物业公司共同创建市级园林式小区、市级合格小区及区级合格小区。

其中:2001年完成集团公司下达新辟绿地5487平方米,整顿绿地51365平方米。承接社会项目新辟绿地2668平方米,整顿绿地38615平方米。外接物业小区绿地养护19903平方米。

2002年承接各物业公司19处绿化养护工作,面积170675平方米,整治街坊24个,新辟绿地21851平方米,整顿绿地78257平方米。参加市级园林式小区5个,面积65555平方米。参加市级合格小区12个,面积237169平方米。参加区级合格小区24个,面积195416平方米。

2003年新辟绿地24254平方米,整顿绿地84870平方米。承接社会任务4处,面积5087平方米。承接各街坊绿化10处,新辟面积1672平方米,整顿面积5075平方米。承接各物业公司绿化养护任务28处,面积211701平方米。

2004年完成集团公司下达的小区综合整治绿化新辟、整顿任务。其中市政府实事工程

真如西村、新村路 170 弄和甘泉北块等 3 处,综合整治绿地面积 25 837 平方米。另有长风一村、宜川二村等 29 处,整顿面积 167 656 平方米,新辟面积 11 021 平方米。承接社会各类物业公司委托的绿化养护工作 29 处,面积 211 701 平方米。

2005 年完成综合整治小区 25 个,其中新辟面积 9 062 平方米,整顿面积 73 690 平方米。整治小区 30 个,其中新辟面积 7 921 平方米,整顿面积 32 651 平方米。

第六节 物业管理规范服务

一、规范服务

为巩固物业管理行业规范服务达标成果,形成长效的管理机制,集团公司按照《上海市物业管理行业规范》,对窗口规范、行为规范、岗位规范等方面的要求作了具体布置,并制订了相应的考核标准。要求公开办事纪律、公开收费项目、公开收费标准,即严格按照物价管理部门制定审核的标准或在物业管理服务合同中约定的收费项目及标准收费,同时在服务窗口要明码标价,彻底杜绝多收费、乱收费现象。

保安工作是物业管理中的重要组成部分,保安工作的好坏直接影响物业管理的服务品质。2005 年,集团公司对保安从业人员进行应知应会的集中强化培训,旨在加强西部集团物业管理保安工作的规范化服务。培训后,举行了集团公司物业管理保安规范动作会操,普陀物业公司获得特别奖,真如物业公司获得一等奖。

二、行风建设

物业管理行风建设从 2002 年起被列为本市行风建设的重点之一。至 2005 年,集团公司每年的行风建设工作都比上一年有所进步。每年 5 月初,集团公司都召开由行风监督员、各物业公司党政领导及相关人员参加的物业管理行风建设动员大会,介绍上年度行风建设工作,要求各物业公司制订相应的工作计划并组织实施;定期走访,听取街道、居委会和行风监督员的意见、建议,落实整改;每年 7 月中旬,集团公司行风建设领导小组对物业公司进行中途检查,主要检查各公司对行风建设工作的落实情况,走访居委会听取意见,检查小区环境和维修、服务、收费情况。

为了实现物业管理行风建设的各项目标,集团公司每年还与各物业公司签订《行风建设责任书》,主要责任内容包括:

1. 认真贯彻执行《物业管理条例》及相应规定,按照条例规定,规范企业行为,落实服务责任,提高服务质量。
2. 完善居住房屋应急维修工作,切实解决居民反映物业“维修不及时”的问题。
3. 严格执行物业行业服务规范和标准,规范企业员工的服务行为,全面推行物业服务文明用语,基本解决“服务不到位”的问题。
4. 规范物业收费,实行新建住宅小区入住收费告知单制度,加强售后公房物业收费管理和监督,确保收费标准、项目、依据全面公开,杜绝“收费不规范”的问题。

集团公司结合日常考核情况,适时开展分析讲评,对当事人及有关责任人提出奖惩建议,在一定范围内予以表彰或通报批评。

2005年,针对居民业主反映的“维修不及时,服务不到位,收费不规范”的“三不”顽症,集团公司推出8项措施:

1. 开通物业管理投诉热线。向社会公布集团公司分管副总经理和下属8家物业公司分管副经理的名单和电话,接受居民群众对西部集团物业管理各类问题的投诉。

2. 完成旧住房综合整治工程。

3. 突出“险、漏、堵、水电”等重点项目的修理。

4. 开展物业保安人员规范化服务培训。按照保安人员服务标准,对西部集团公司所有物业保安人员进行理论和规范动作培训,进一步提高物业保安人员的服务水准和应急能力,推进物业保安工作规范化。

5. 为重点对象发放特别服务卡。把社区里的老劳模、军烈属、孤老和残障人士列为“便民服务”重点对象,每年主动上门3次,检查房屋安全使用情况;春节前夕根据需要,提供一次室内清洁义务劳动。全区首批发放对象为589户。

6. 坚持设摊便民服务制度化。每年的春节、五一、国庆、元旦等重大节日期间和高温、严寒季节,开展便民服务活动和设摊宣传活动,切实解决居民群众关心的各类“急、难、愁”问题,宣传新颁布的物业管理政策法规。

7. 定期听取社会各界对物业管理工作的意见。通过召开行风监督员座谈会和发放行风建设专用信封等途径,听取行风监督员的意见和建议,并限时整改和落实。通过发放意见征询单,召开由居委会、业委会和居民业主参加的小区座谈会,以及走访居民业主等途径,不断规范、完善物业管理工作。

8. 强化物业管理检查和监督机制。集团公司抽调专人担任行风建设督察员,深入各物业管理小区明查暗访。按照《上海市物业管理行业规范》标准,开展自查自纠,确保维修、服务、收费及其他方面的工作不违规、不超标。

三、房屋维修应急中心

2001~2005年,房屋维修应急中心经历了较大变化。2004年,集团公司与房屋维修应急中心签订了《目标管理及经济指标责任书》,在考核社会效益的同时,对运作费用也实行了包干使用。2004年7月1日,西部集团房屋维修应急中心正式更名为普陀区房屋维修应急中心,担负着全区的房屋维修应急服务。由最初成立时以水、电急修为主,拓展到涉及铺设空调线、屋面防水层翻修、室外下水道窨井的砌筑翻排、新型水管PPR管等各种复合型水管的调换等服务领域;同时在服务对象上再扩大,服务地域上再拓展,跨出本区,承接长宁区近2万平方米产业的常年应急维修,并签订了委托服务合同。

2001~2005年,应急中心共接听各类来电136 437次,其中外区县(包括外省市)17 044次,占总数的12.5%,受理开单26 045件(应急中心完成10 457件,转各物业公司15 588件)。在应急中心受理完成的10 457件任务单中,直管房2 464件,占24%;私房、商品房、系统房6 274件,占60%;单位房1 352件,占12%;外区367件,占4%。以上各类项目修理及时率100%,质量合格率100%(补课),经回访居民满意率达98%以上。

同时受理市房地局监督中心转来维修处理单 81 件,其中直管房 37 件,占 46%,社会物业 44 件,占 54%;受理“12319”城建热线 322 件,其中直管房 186 件,占 58%,社会物业 136 件,占 42%。

在 2005 年抗击“麦莎”、“卡努”台风的日子,应急中心作出了贡献。除正常修理外,还主动承接无人管理小区海鑫公寓的修理任务。

2003 年度市房地系统首次评选市房屋维修先进个人,在全市只有 2 个名额,应急中心朱新妹获评;2004 年,应急维修中心黄卫国又成为西部集团首席蓝领。之后,他俩又连续两年被市公房办评为市房屋应急维修服务能手。

房屋维修应急中心几年来连续被市公房办评为市房屋应急维修先进单位,被区政府授予普陀区先进集体称号。2005 年,被评为“西部十年最具影响力团队”。

第七节 物业管理市场拓展

随着商品房在物业管理中的比重愈来愈大,为了增加集团在物业管理市场上的份额,发挥西部品牌优势,集团公司主要以下属一级企业上海威斯特物业经营有限公司为主,对外进行物业管理市场拓展。2005 年,成立了西部集团物业管理市场拓展工作小组,通过对物业管理市场拓展资源的整合,提高各物业公司市场拓展能力,增强西部集团物业管理的市场竞争力。2001~2005 年,集团公司下属物业公司通过市场招投标,承接了音乐广场、中关村公寓、新风城、苏堤春晓等楼盘,向外拓展物业共计建筑面积 237.18 万平方米,并向外省市发展。上海西部长征物业管理有限公司作为一家专门从事医院后勤保障和后勤服务的专业性公司,五年间承接上海第一妇婴保健院、上海复旦大学附属儿科医院、华山医院、华东医院等上海知名的三级甲等医院的物业管理,共计建筑面积 18.42 万平方米。

集团公司拓展楼盘

单位:平方米

日 期	楼 盘 名 称	建筑面积	房屋类型	物 业 公 司
2001.5.18	星海大厦	44 347.88	高层	威斯特物业公司
2001	嘉发公寓	33 688	多层、高层	真如物业公司
2002.2.28	音乐广场	120 000	高层	威斯特物业公司
2002.8.19	温岭锦园小区	500 000	多层、别墅	威斯特物业公司
2002.11.18	中关村公寓	105 030.46	高层	威斯特物业公司
2002	银都名庭	11 100	小高层	曹杨物业公司
2003.6.18	新风城	120 000	高层、别墅	威斯特物业公司
2003.11.25	苏堤春晓名苑	226 536	高层	威斯特物业公司
2003	永汇新苑一期	74 406	多层	普陀物业公司

续 表

日 期	楼 盘 名 称	建筑面积	房屋类型	物 业 公 司
2004. 4. 9	南昌凤凰城	500 000	多层、高层	威斯特物业公司
2004. 8. 5	中房公寓	186 692	多层、小高层	真如物业公司
2004. 9. 9	宁馨家园	19 204	多层、高层	真如物业公司
2005. 1. 15	中关村科技大厦	34 474. 53	商务楼	威斯特物业公司
2005. 4. 30	水岸秀苑	161 407	多层、小高层	真如物业公司
2005. 4. 30	澜茵华庭	156 720	多层、高层	真如物业公司
2005. 5. 31	上海复旦大学附属儿科医院	33 000	医院	长征物业公司
2005. 11	华山医院	102 481	医院	长征物业公司
2005	永汇新苑二期	90 461	多层	普陀物业公司
2005. 9	华东医院	26 600	医院	长征物业公司
2005. 12	闸北区公共卫生大厦	10 142	医院	长征物业公司

第八节 物业管理企业简介

一、上海威斯特物业经营有限公司

为创新机制、创新品牌,集团公司于 1999 年 1 月组建成立上海徐虎物业经营有限公司,注册资金 100 万元,其中经营者持股 25 万元。公司物业管理资质等级为三级。

根据集团公司“三年发展纲要”制订的“大物业战略”,2002 年 5 月 18 日,集团公司对下属子公司徐虎物业经营有限公司与上海沪太物业有限公司实行资产重组,两家公司正式合并,合并后的新公司继续沿用上海徐虎物业经营有限公司名称,注册资金 1 000 万元,其中经营者持股 150 万元。公司物业管理资质等级为二级。公司地址宜川路 351 弄 41 号。

2003 年 1 月 9 日,经建设部批准,公司成为物业管理一级资质企业,产业面积拓展至 300 余万平方米,其中中高档楼盘占了 50% 以上。公司先后获建设部“文明服务示范窗口”、“上海市文明单位”、“上海市服务诚信先进单位”、“上海市物价计量信得过单位金奖”等荣誉称号,成为中国物业管理协会理事单位。

为适应上海国际化大都市建设的需要,加快物业管理的社会化、专业化、市场化步伐,凸现西部品牌优势,2004 年 3 月 21 日,公司更名为上海威斯特物业经营有限公司。公司本着“至诚、至信”的服务宗旨和“您的需要,是我们永远的追求”的服务理念,一如既往,为广大业户提供便捷、周全、温馨的服务。公司现有在册员工 182 人,其中本科学历 8 人、大专学历 49 人。高级经营师 2 人,中级职称 21 人(其中经营师 11 人),初级职称 15 人。技术等级工高

级 2 人、中级 12 人、初级 7 人。聘用员工 1 101 人,其中中级职称 15 人,技术等级工中级 10 人、初级 10 人。公司退休员工 77 人。

公司在 2000 年 6 月引入 ISO9002:1994 质量管理体系标准,并于 2001 年 2 月 5 日通过上海市质量体系审核中心的认证,成为普陀区第一家通过质量体系认证的物业公司。2003 年 11 月 1 日,通过 ISO14001:1996 环境管理体系的认证,并成功实施 ISO9002:1994 质量管理体系的转版工作,获得 ISO9001:2000 质量管理体系证书。2005 年引入《卓越绩效评价准则》,争创“上海市质量管理奖”,通过了上海市质量协会的现场评审,完成 ISO14001:1996 环境管理体系的转版工作,获得 ISO14001:2004 环境管理体系证书。公司以“科学规范的管理,竭诚高效的服务,安全文明的环境,持续发展的追求”的质量方针,以及“遵守法律法规,预防环境污染,节约能源资源,美化生活环境”的环境方针来指导企业的管理工作。2000 年 8 月,公司推出了全年无休 365 天接待日和 24 小时接待报修的承诺,在做好日常管理服务工作的同时,各物业管理处还推出各类无偿便民服务和联欢晚会,丰富业主们的业余生活,活跃了社区气氛。市长韩正,市委副书记殷一璀,副市长周慕尧、杨晓度以及市建委、市住宅发展局有关领导曾到公司管理的楼盘参观、视察,对公司的管理工作给予了较好评价。2005 年,公司建立了“一级平台、两级保障、三级考核”体系,提高售后房小区维修服务质量,力争“售后房创特色,商品房做精品”。在公司管理的物业项目中,有 5 个被评为部优(部示范)小区(大厦),8 个被评为市优小区(大厦)。

公司董事会、监事会成员一览表

董 事 会	监 事 会
董 事 长 仲锁宝(1998 年 12 月~2000 年 6 月) 董素铭(兼)(2000 年 7 月~2002 年 5 月) 张亚平(2002 年 6 月~2005 年 3 月) 华建平(2005 年 3 月~) 副董事长 徐 虎(1998 年 12 月~2000 年 6 月) 董 事 徐 虎(2000 年 7 月~2002 年 5 月) 叶邦庆(1998 年 12 月~2000 年 6 月) 方永福(1998 年 12 月~) 赵雪芳(1998 年 12 月~2002 年 5 月) 王和平(2000 年 7 月~) 胡培国(2002 年 6 月~) 穆守一(2002 年 6 月~)	监事长 陶金莲 (1998 年 12 月~) 监 事 戴作为 (1998 年 12 月~) 支美芬 (1998 年 12 月~)

2003 年以来,公司完成综合整治项目 15 个,共计 216 幢房屋,面积 575 285 平方米,受益户数 13 215 户;完成平改坡项目 5 个,共计 30 幢房屋,面积 78 904 平方米,受益户数 2 024 户。

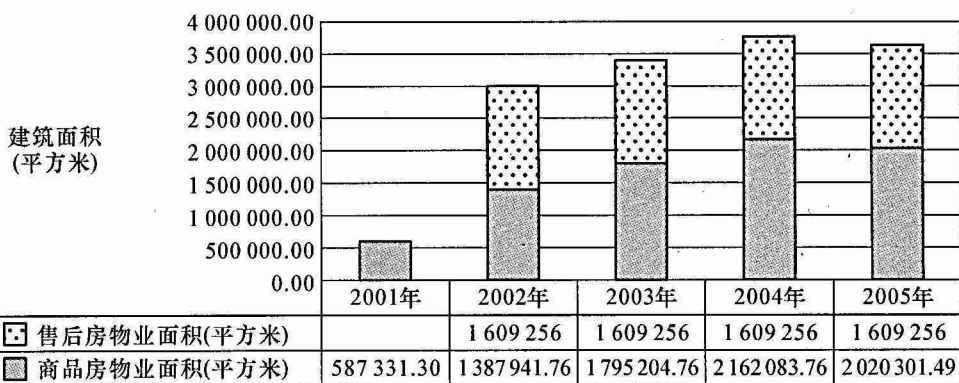
公司凭借自身实力,在市场角逐中产业面积逐年攀升,从中高档商品住宅、别墅、办公楼、商住楼到公众物业,从市区、郊县到外省市,产业类型不断丰富,楼盘档次不断提高。至 2005 年底,在管产业总面积 363 万平方米。5 年内市场拓展的商品房楼盘 20 个(其中 8 个已退出管理),现有商品房产业建筑面积 202 万平方米。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
董 事 长	仲锁宝	1998 年 12 月~2000 年 6 月
	董素铭(兼)	2000 年 7 月~2002 年 4 月
	张亚平	2002 年 5 月~2005 年 3 月
	华建平	2005 年 3 月~
副董事长	徐 虎	1998 年 12 月~2000 年 6 月
党支部书记	仲锁宝	1999 年 5 月~2000 年 6 月
	徐 虎	2000 年 6 月~2002 年 4 月
	张亚平	2002 年 5 月~2005 年 3 月
	华建平	2005 年 3 月~
经 理	仲锁宝	1998 年 12 月~2000 年 7 月
	王和平	2001 年 8 月~
副经理	叶邦庆	1998 年 12 月~1999 年 10 月
	秦仲伦	2000 年 1 月~2002 年 4 月
	王和平	2000 年 4 月~2001 年 7 月
	徐 虎	2000 年 7 月~2002 年 4 月
	向志杰	2003 年 1 月~
	宋德慧	2003 年 1 月~
	胡定荣	2005 年 3 月~
党支部副书记	胡培国	2002 年 5 月~
工会负责人	徐 虎	2000 年 7 月~2002 年 4 月
工会主席	胡培国	2002 年 5 月~

公司所辖物业小区创优工作一览表

小 区 名 称	评 定 年 度	评 定 等 级
星海大厦	2002	上海市物业管理优秀大厦
日月新殿	2002	上海市物业管理优秀住宅小区
安塞小区	2002	上海市物业管理优秀住宅小区
章家巷小区	2002	上海市物业管理优秀住宅小区
西部俊园	2002	上海市“四高”优秀小区
芙蓉花苑	2004	上海市物业管理优秀住宅小区



各年度物业管理产业面积一览

2001年9月18日,公司与上海美浦科技投资有限公司、上海南外滩(集团)物业有限公司签订了日月新苑一年期的物业管理顾问协议。2003年4月21日,公司与上海爱盛置业发展有限公司签订爱盛家园一年期的物业管理顾问协议。在给企业带来经济效益的同时,也获得了同行之间互相交流、学习的机会。2003年4月,公司控股的上海巷安智能科技有限公司成立,主要从事安装楼宇对讲系统、红外线周界报警系统、家庭报警设施、电子巡更系统、背景音响等业务,提高了公司物业管理的科技含量和专业技术水平,为公司所有楼盘智能化弱电系统的维修保养提供了保证。2002年5月,公司成立综合经营部,主要从事二手房的买卖和租赁业务。

公司采取内培外引举措,优化员工素质结构。在培训方面,建立了三级培训体系,分层次开展各类素质教育和岗位培训,提高员工综合素质、管理服务水平和专业技能。在人才引进方面,积极引进项目经理和高压电工、空调工、电工等紧缺工种技术人员。所有录用人员都要进行岗前培训,特殊工种都须通过专业机构的培训和考试,持证上岗率达到100%。公司对各岗位采用末位淘汰制。

2001年10月,公司注册创建了第一个企业网站,并于2003年10月进行了全面的更新,成为展示企业形象的平台。2004年3月,公司创办了第一个社区网站——音乐广场社区网。2005年公司建立专业性房屋报修网站,更加方便了业户。

2000年7月25日,公司档案管理工作通过了区级评审,2002年12月,公司档案管理工作被评为企业档案工作目标管理市级先进。

市场拓展物业项目一览表

单位:平方米

序号	物业项目	地 址	物业类型	总建筑 面积	承接日期	退出日期
1	桃苑公寓	宜川路408弄5号	商品住宅	15 000	2001年1月	
2	美苑大厦	中宁路177号	商住办公楼	20 000	2001年3月	2002年5月
3	星海大厦	江宁路1277号	外销商住办	44 347	2001年5月	
4	爱玛花苑	南通上海路6号	别墅	93 330	2001年6月	2004年4月
5	华光苑	凌兆路88弄	商品住宅	37 000	2001年7月	2005年10月

续 表

序号	物业项目	地 址	物业类型	总建筑 面积	承接日期	退出日期
6	洛川公寓	泾惠路 91 弄	商品住宅	16 000	2001 年 7 月	2003 年 6 月
7	音乐广场	江宁路 1220 号	商品住宅、 商场、办公楼	120 000	2002 年 2 月	
8	普陀区党校	灵石路 1430 号	教学楼	2 200	2002 年 2 月	2003 年 8 月
9	锦园小区	浙江省温岭市	商品住宅	500 000	2002 年 8 月	
10	路桥嘉绿苑	台州市路桥区	别墅	93 380	2002 年 8 月	2005 年 10 月
11	中关村公寓	曹杨路 710 弄	商品住宅	105 030	2002 年 11 月	
12	崇和商城	浙江临海市	综合性商城	62 050	2003 年 3 月	2004 年 2 月
13	新风城	控江路 1500 弄	联体别墅 商品住宅	120 000	2003 年 6 月	
14	银座酒店式公寓	控江路 1500 弄 9 号	酒店式公寓	15 000	2003 年 7 月	
15	西部名邸	双山路 550 号	商品住宅	32 013	2003 年 9 月	
16	苏堤春晓名苑	长寿路 800 号	商品住宅	226 536	2003 年 11 月	
17	凤凰城	南昌市红谷滩新区	商品住宅	500 000	2004 年 4 月	
18	御华名苑	愚园路 1207 弄	别墅	7 000	2004 年 9 月	2005 年 5 月
19	西部大厦	长寿路 767 号	办公楼	15 259	2004 年 12 月	
20	中关村科技大厦	中山北路 2911 号	办公楼	34 474	2005 年 1 月	

经济目标完成情况一览表

单位:万元

年 度	总资产	净资产	总收入	利润总额	实缴税金
2001 (徐虎物业公司)	557.68	134.65	563.36	42.68	41.60
2001 (沪太物业公司)	4 792.36	495.82	2 616.86	378.03	27.38
2002 (徐虎物业公司)	5 950.78	1 562.19	2 703.33	470.04	57.73
2003 (徐虎物业公司)	6 075.63	1 664.73	3 661.04	510.11	134.53
2004	6 256.13	1 764.96	3 304.40	498.68	160.32
2005	7 223.75	1 883.00	6 110.44	453.60	358.82

公司党支部在企业精神文明建设中,加强员工思想道德建设,强化诚信服务,以先进典型引路,弘扬上海市劳模、公司水电工顾声龙同志的为民服务精神。开展了争先创优和拜师结对活动,每年评选文明员工、“十佳”好人好事、先进班组,推出了优秀小区经理陈妹

妹、保安示范岗徐龙山和党员示范岗倪根良等先进人物。五年中,公司班组和个人获得街道以上荣誉称号 30 项。2003 年 10 月,公司创办威斯特物业报;2005 年 6 月,企业报进行了改版,由原来的每月一期两版彩印,改为两月一期四版铅印,并以“园地、桥梁、窗口”为办报宗旨,加大传播力度,充实报刊内容,提高办报质量;2005 年 8 月,威斯特物业报被评为上海物业管理企业报刊 2005 年度“十大新闻事项优胜奖”。在 2004 年集团公司首届职工文化艺术节中,公司员工在 10 个项目中夺得 15 个奖项,成绩名列集团公司各基层参赛单位前茅。2005 年 6 月,公司与甘泉宏利敬老院签约共建,通过每年捐款、上门服务等措施让老人安享晚年。

二、上海中山物业有限公司

上海中山物业有限公司转制成立于 1995 年 12 月。2001 年 3 月,中山物业公司与宜川物业公司拆二建一,成立现公司。公司坐落于石泉路 135 弄 15 号。公司管辖着普陀区宜川、石泉、长寿、甘泉等 4 个街道的 160 多万平方米物业产业,计 4.2 万户。公司现有在册员工 169 人,其中高级职称 1 人,中级职称 5 人,初级职称 22 人,经营师 6 人,技师 1 人,高级工 6 人,中级工 18 人,初级工 40 人。聘用员工 249 人。退休人员 118 人。

公司经营服务项目有物业管理、房屋修缮、动拆迁、房地产经纪业务代理等。注册资金 300 万元。1998 年 12 月取得上海市物业管理企业二级资质等级。公司下设经理室、财务部、办公室、管理分公司、维修分公司、经营分公司等 6 个职能部室,中山、石泉、管弄、宜一、宜二、宜三、宜四、赵园、宜洛等 9 个管理处。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	鲍秉灏	2001 年 3 月~
党支部书记	鲍秉灏	2001 年 3 月~
副经理	周家国	2001 年 3 月~2002 年 5 月
	孙定惠	2001 年 3 月~
	周志伟	2001 年 3 月~2002 年 7 月
	陈建伟	2003 年 4 月~
党支部副书记	吴佩丽	2001 年 3 月~
工会主席	吴佩丽	2001 年 3 月~

公司长年开展“服务创一流,满意在中山”活动,推出了“徐虎报修热线”、“服务承诺制”、“365 天天有人服务”、“水电急修 24 小时全天候服务”、“接到报修半小时到现场处理”、“发放服务投诉卡”等便民服务措施,受到了广大业户的欢迎和好评。

公司投入大量人力、财力、物力抓小区环境整治,使旧区的面貌发生了质的变化。所辖管弄小区、赵家花园小区被评为上海市优秀物业管理小区,还有十多个住宅小区创建为区优秀小区。2002 年 5 月,公司导入 ISO9001:2000 质量管理体系标准,质量管理体系正式启动;同年 8 月,质量管理体系正式运行;11 月通过了上海质量体系审核中心

的认证。

立足于“创示范窗口,树行业新风”,公司切实加强物业管理行风建设,提高物业管理水平,确定目标,出台措施,精心组织,认真实施,根据实际情况,每年有所创新和突破。2004年,公司向全体员工发放“服务铭牌”,推出中山员工行风建设“21点”、“四个一样”、共同标准和岗位标准,要求全员班前10分钟诵读,并在工作中贯彻落实。这些举措受到集团公司领导的首肯,并对物业行风建设工作有着很好的推动作用。2005年,公司又推出了行风建设“创21个一流”的活动。

公司致力于市、区政府实事工程,加大资金投入,改善小区硬件。2001年以来,共完成平改坡项目22.77万平方米,完成小区综合整治98.56万平方米,厨房工程受益户1352户,喷淋工程受益户2194户。

公司以建立现代企业制度为目标,坚持“管理求规范,服务讲诚信,质量创一流,满意在中山”的质量方针,不断趋近物业管理社会化、专业化、市场化要求。确定了“开拓市场物业,以房兴业”的基本思路,2001~2005年,承接了好旺花苑、嘉怡苑、镇坪路81弄12~16号小区等3个商品房楼盘,计8.76万平方米。

公司在做强做大做优主业的同时,注重产业结构调整,在市场的广度、经营的深度、领域的高度上致力开拓。2001年以来,先后参与了同乐村、宜昌路、瞿家廊、棉纺新村等项目的动拆迁工作。房产经营工作实现优势互补,强强联合,五年间共完成交易额236万余元。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2001	5 275.20	1 005.47	2 633.38	602.14	50.13
2002	5 225.14	1 164.88	3 212.52	590.14	42.81
2003	5 235.23	1 291.80	3 212.68	631.40	118.48
2004	6 664.57	1 410.41	3 845.00	590.12	87.35
2005	5 864.99	1 482.76	4 520.40	407.62	226.98

为保证企业的可持续发展,2001年以来,公司引进各类专业技术人才和应届毕业生15名,主要涉及物业管理、财会、计算机信息管理等专业。

为使档案工作适应企业发展的需要,公司共投资近50万元,用于改善和购置档案管理设施和设备,库房使用面积由17.6平方米增至55.6平方米。公司档案工作实行“统一领导,分级管理”的原则,建立了公司、部门两级档案管理网络,做到职责明确、各司其职。公司注重档案信息的二次开发,组织编写了《规范服务篇》、《旧城改造篇》、《劳模风范篇》、《企业发展篇》等21篇编研材料,在《公司档案利用效果汇编》中,收集了《提供证据,解决诉讼》、《原始证据,化解矛盾》等10篇文章。2001年,公司档案室被评为上海市先进档案室。2002年,公司档案室被评为国家二级先进档案室。

公司培养出全国劳动模范徐虎和上海市劳动模范、建设部劳动模范王耀齐等先进人物,他们作为公司企业文化建设的“拳头产品”,带动了公司“建文明班组,创文明岗位,做

文明员工”活动,并为公司赢得了社会声誉。在探索创建学习型企业的活动中,公司制订出“第一年抓活动开局,第二年出学习成果,第三年求素质提高”的方略,并辅以每月出版公司简报、恢复图书室、建立读书小组、班组创设“读书角”、开展“读书学习心得”征文等手段。

公司连年被评为市、区文明单位,其中 5 次被评为上海市文明单位。1996 年被建设部命名为“全国文明服务示范窗口”,全市建设系统唯此一家。1999 年被中央精神文明建设指导委员会办公室命名为“全国精神文明创建活动示范点”。2002 年被评为上海市爱国卫生先进单位、上海市 A 类纳税信用单位。2003 年被评为上海市房屋综合整治先进单位。

三、上海燎原物业有限公司

上海燎原物业有限公司成立于 1993 年 6 月,2004 年 12 月取得上海市物业管理企业二级资质,现企业注册资本 300 万元,是中国上海物业管理协会会员单位。公司现有在册员工 142 人(男 112 人,女 30 人),其中大专以上学历 13 人,专业职称 31 人(中级经济师职称 2 人、各类初级职称 29 人),专业技术人员 21 人(中级工 18 人,初级工 3 人)。聘用员工 114 人。退休人员 123 人。2005 年,公司总资产 2 647.1 万元,完成税收 213.3 万元,实现利润 320.9 万元。公司管理着金玉苑、德怡苑、金城里、康怡苑、梅川一街坊、梅川路 799 弄、真建小区等公房、售后公房和商品房住宅小区,总建筑面积 97.45 万平方米。

公司贯彻“优质的服务是宗旨,文明的环境是目的,一流的管理是方针,不断的发展是追求”的质量方针,以人为本,以服务创誉,靠实干取信,把“优美、整洁、安全、舒适”作为公司住宅优质管理的标志。2002 年 2 月通过 ISO9001:2000 质量体系认证。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	周建伟	2001 年 1 月~
副经理	杨康民	2001 年 1 月~2002 年 5 月
	胡仁德	2001 年 1 月~2002 年 5 月
	印造林	2002 年 6 月~
	包兴国	2002 年 6 月~
党支部书记	周建伟	2001 年 1 月~
党支部副书记	任双富	2001 年 1 月~2002 年 10 月
	薛三元	2002 年 10 月~2005 年 4 月
工会主席	任双富	2001 年 1 月~2002 年 10 月
	薛三元	2002 年 10 月~2005 年 4 月

公司面对旧城改造造成的产业灭失困境,积极承接各类住宅小区,五年来管理物业面积有所增长,经济效益逐年增加。通过市场竞争和多元化经营,公司的资产总值有所增加,盈利水平得到了提高,经济呈现稳步上升的态势。五年累计总收入 14 191.7 万元,利润总额

1 813.31万元,实缴税金 440.82 万元。

主要经济目标情况表

单位:万元

年份	总资产	净资产	总收入	利润总额	实缴税金
合计	15 573.55	4 308.27	14 191.70	1 813.31	440.82
2001	4 008.37	690.64	6 131.42	355.38	44.34
2002	2 823.92	792.48	2 716.78	370.93	49.74
2003	2 501.37	871.73	1 881.87	396.07	70.01
2004	2 689.92	946.11	1 825.50	370.06	72.46
2005	3 549.97	1 007.31	1 636.13	320.87	204.27

公司从 2003 年起制订一系列综合整治计划。2003~2005 年,公司对梅川路 799 弄、普陀路 36 弄、普陀路 216 弄、澳门路 660 弄、金城路、九茂小区、西康路 972 弄、安远路 230 弄、澳门路 660 弄系统房、德怡苑、梅川一街坊等 11 个小区实施综合整治工程,总建筑面积 290 897 平方米。其中德怡苑和梅川一街坊综合整治工程在 2005 年的房地产时报、新民晚报和解放日报上均有专题报道。公司致力于物业行风建设工作,把物业管理行风评议工作视为端正物业企业经营指导思想、坚定为民服务信念的有力举措,据此更新观念、改进工作,塑造物业企业形象,为物业管理更上新台阶奠定基础。

在日趋激烈的市场竞争中,公司凭借自身的实力,依托集团的品牌,承接物业管理项目,使产业面积逐步上升。2000 年,公司产业面积 697 541 平方米。2005 年,公司产业面积达 974 530 平方米。其中在市场化运作中获得商品房小区 3 个,总建筑面积 115 505 平方米;售后公房小区 3 个,总建筑面积 161 483 平方米;全方位管理的售后房小区 7 个,总建筑面积 321 694 平方米。

市场拓展小区一览表

单位:平方米

物 业 项 目	地 址	物业类型	建筑面积	承接日期
合计			296 970	
金玉苑	梅川路 947 弄	商品住宅	83 920	2001
真建七街坊	双河路 438 弄	售后公房	34 300	2001
芝巷公寓	大渡河路 1262 弄	商品住宅	28 841	2001
芝巷小区	梅川路 199 弄	售后公房	39 204	2003
梅川一街坊	梅川路 800 弄	售后公房	87 980	2003
莲花公寓 52-54 号	真北路 3725 弄	商品住宅	2 745	2005

公司于 1997 年 3 月成立的西部房产门市部,经营二手房买卖和租赁业务,为企业创造了一定的经济效益。2004 年 2 月,公司和上海市普陀区房地产开发经营有限公司签订协议,共同投资 1 000 万元建造莲花公寓 52~54 号多层商品房,建筑面积 2 744.97 平方米。该项目于 2005 年 10 月竣工。针对房产市场销售形势,公司研究出台适宜的销售价格和方案,争

取效益最大化。

鉴于员工队伍在不断老化,公司加强人才引进和员工队伍建设工作。对员工进行各类素质教育和岗位培训,开设各类知识讲座,对新录用的员工进行岗前培训,特殊工种都通过专业机构的培训和考试,持证上岗率达到 100%。

2005 年 7 月,公司由安远路 614 弄 62 号迁址至澳门路 660 弄 39 号甲新办公大楼,并推出了《规范公司员工行为的规章制度》和《员工工作奖惩考核办法》等管理制度。

公司重视文明单位创建工作,注重企业文化和班组建设,成立了包括班组长在内的创建领导小组,全体参与,措施有力,责任到人。公司关心员工中的弱势群体,通过多种渠道募集帮困费用 111 710 元,对退休员工、困难员工、生病员工做好慰问工作。2005 年,公司 100 多人为员工张志远身患重病的爱人捐款 8 900 元。公司还做好员工、退休员工医疗保障工作,抓好参保、续保工作的落实,适当增加参保内容,使员工能够享受多重利益。

五年间,公司获“上海市普陀区价格计量信得过单位”、“区级文明单位”、“普陀区企业档案工作目标管理先进单位”、“普陀区创安工作十佳物业先进集体”等荣誉称号。

四、上海普陀物业有限公司

上海普陀物业有限公司成立于 1995 年 8 月,注册资本 300 万元,2005 年底在册员工 139 人,聘用人员 89 人,退休人员 73 人。2004 年 11 月,取得上海市物业管理企业二级资质等级。公司坐落于雪松路 458 弄 50 号,以物业管理、房屋交换、代办动迁业务、房产咨询等为主要经营内容,是上海市物业管理协会会员单位。公司管理着桃浦新村,桃浦三村、桃浦五村、桃浦七村、永汇新苑(桃浦二村)等售后房、直管公房、商品房住宅小区,管辖产业达 80 万平方米。其中桃浦七村雪松苑 1997 年被评为“上海市优秀物业管理住宅小区”,桃浦三村白丽苑、桃浦五村山茶苑小区先后被评为“上海市住宅文明小区”。

公司于 2003 年 12 月通过 ISO9001:2000 质量管理体系认证,2002 年被评为上海市档案管理先进单位,连续十年被评为普陀区文明单位。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	穆守一	2001 年 1 月~2002 年 6 月
	王崇武	2002 年 7 月~
党支部书记	穆守一	2001 年 1 月~2002 年 6 月
	王崇武	2002 年 7 月~
副经理	王永新	2001 年 1 月~2002 年 6 月
	蔡福明	2001 年 1 月~2002 年 5 月
	孙延安	2001 年 1 月~2002 年 5 月
	陈明荣	2002 年 5 月~
	杨明企	2002 年 7 月~

续 表

职 务	姓 名	任 职 时 间
党支部副书记	陈明荣	2001 年 1 月~2005 年 4 月
	薛三元	2005 年 5 月~
工会主席	陈明荣	2001 年 1 月~2005 年 4 月
	薛三元	2005 年 5 月~

为使物业管理工作更加规范有序,公司以 ISO9001:2000 质量管理体系的运行为抓手,促进整体管理水平的提高。通过质量体系的认证,明确各级人员的职责权限,建立一整套指导性和操作性管理制度,加强日常工作的考核检查,促使管理水平上新台阶。2001 年以来,公司推进物业行风建设,努力创造良好的小区环境,更好地为业户服务,出台了《关于加强物业管理做好行风评议工作的打算》、《关于加强物业管理,努力为人民服务,在行风评议中打翻身仗的实施意见》等文件,并在日常工作中认真落实。通过行风建设,公司维修及时率达到 100%,质量合格率达到 99.7%,回访率达到 100%,住户满意率达到 99.2%,每年完成修理任务单近万张。同时,还在租金和管理费欠收的情况下,投入大量资金翻做街坊路面,调换白铁管,会同镇政府对小区内外环境进行整治。桃浦地区居民受经济收入、文化程度等因素的影响,欠租欠费比较普遍。为此公司加大清欠工作力度,专门成立清欠小组,邀请法院民庭的同志帮助研究欠租催交对策。公司指派专人与法院联系、协调,提高诉讼效率。五年内,共追回欠租 800 多万元,其中由法院审判的欠费欠租案例多达 400 余件。

公司积极把眼光投向物业投标市场,2003 年获得永汇新苑一期 74 406 平方米物业管理权,2005 年又获得永汇新苑二期 90 461 平方米物业管理权。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利润总额	实缴税金
2001	1 644.43	316.03	870.54	94.78	21.36
2002	2 010.15	358.92	1 189.61	160.04	21.15
2003	2 383.22	393.44	1 137.66	171.78	28.79
2004	3 264.04	554.00	1 521.10	200.00	39.97
2005	3 306.10	594.00	1 640.38	200.00	116.01

公司努力克服传统体制带来的消极影响,通过深化体制改革,加强内部管理,规范企业质量标准,提高员工队伍整体素质,初步建立和完善适应市场竞争的运转体制。五年来,管理人员获得中级职称的有 3 人(其中经济师 1 人、政工师 1 人、会计师 1 人),高级经营师 3 人;全体管理人员通过岗位培训,实行持证上岗;公司维修站接受业户报修、租金记账、租赁管理等都实行了计算机操作管理。

公司在加强员工职业道德、岗位技能培训的同时,有计划地引进新人,引进知识,引进竞

争。5年内共吸收大学(大专)学生2人,中专学历学生2人。公司精简人员,积极稳妥地分流企业富裕人员,通过不断循环,达到员工队伍的年轻化、知识化、专业化。

公司多年来与驻地部队武警上海总队七支队三大队结对,积极开展了军民共建活动。每年的春节、建军节、中秋节,公司均到部队慰问;新战士入伍、老战士退伍,公司总是及时送上关爱;公司领导还为部队请来了西部集团的全国劳动模范徐虎为战士们作报告。同时,武警战士也经常到社区为孤老、残疾人住户服务,对保安人员进行培训。2005年11月29日,公司与武警上海总队七支队三大队举行军民共建协议签字仪式。

五、上海长风物业有限公司

上海长风物业有限公司是集团公司先后对所属3家物业公司实施资产重组合并后建立的企业。1999年2月8日,上海东新物业有限公司和上海沙洪物业有限公司实行资产重组,合并组建上海沙洪物业有限公司,注册资金200万元。2001年3月,集团公司对下属子公司上海沙洪物业有限公司和上海长风物业有限公司实行资产重组,合并组建现公司,注册资金300万元。2001年4月,集团大楼物业部分产业实行属地化管理,普雄馨苑大楼、隆德大楼、长风二村大楼和白玉大楼等17幢高层房屋划归公司管理。公司具有物业管理企业二级资质。法人代表:张继杰。公司地址:长风二村8号。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	范宝英	2001年3月~2003年4月
	张继杰	2003年5月~
党支部书记	张继杰	2003年5月~
副经理	郑友福	2001年3月~
	刘成明	2001年3月~2002年5月
	吴福定	2001年3月~
党支部副书记	许 平	2001年3月~
工会主席	许 平	2001年3月~

公司坐落于长风二村8号,管辖区域东起中山北路岚皋路,南至苏州河以西,西至真北路,北至石泉西路,涉及长风街道、长寿街道、石泉街道和长征镇。辖区内有11个全方位物业管理小区和25304户住户,管理产业主要是售后房和公有租赁房屋,产业建筑面积123.92万平方米。2005年员工人数174人,退休员工108人;在职员工本科学历2人、大专学历20人,中级职称3人、初级职称21人,高级工2人、中级工29人。2004年11月,公司获物业管理企业二级资质。公司以物业管理为主业,发展房地产交易买卖、对外投资、资本经营、动拆迁等方面的多元经营,2001~2005年,累计完成总收入20511.28万元,实现利润2881.82万元,实缴税金518.21万元。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利润总额	实缴税金
2001	10 260.99	1 196.82	3 024.69	723.73	67.49
2002	9 417.86	1 431.60	3 479.34	780.08	63.72
2003	5 604.97	1 541.10	6 689.44	544.80	141.15
2004	3 989.99	1 657.03	3 777.00	500.06	79.68
2005	4 599.21	1 719.49	3 640.81	333.15	166.17

公司按照上海市物业管理条例和全方位小区的要求,对所辖 11 个全方位物业管理小区制订管理方案,配备管理能力较强的小区经理,加强和规范小区的保洁、保安、车库管理。风荷苑和长风馨苑作为“三位一体”管理模式的试行小区,其经验在普陀区推广。2001~2005 年,公司对 298 168 平方米的房屋进行综合整治和平改坡改造,受益户达 5 756 户;对 262 户居民进行了厨房改造工程。2002 年以来,公司坚持“服务第一,质量第一,业主第一”的方针开展物业行风建设工作,共收到表扬信 175 封,锦旗 20 面。

公司 1999 年 5 月成立的经营部从事二手房买卖和租赁业务以及商铺租赁经营管理。公司还承接和代办动拆迁业务,通过与开发商签订动拆迁承包合同,进行自负盈亏的全承包。自 2001 年起,共承接新华南里旧城改造(与燎原物业公司共同承接)、光复西路 210 弄旧城改造、真华路立交工程、普陀二村旧城改造(与曹杨物业公司共同承接)、西谈家渡路 42 弄等 5 个动拆迁项目,拆除建筑面积为 47 331 平方米,动迁居民 994 户,动迁单位 8 家,共创利润 639 万元。

公司 2001 年 11 月导入 ISO9001:2000 质量管理体系标准,以“科学有效的管理,满意周到的服务,安心舒心的环境,不断完善的追求”的质量方针指导企业的管理工作;2005 年通过第二轮质量体系认证。五年间,招聘大专以上学历 3 人,物业管理人员 2 人,维修水电技术人员 2 人。公司注重开展各类业务培训,培训率达到 85% 以上。在培训的基础上评选出“收费状元”、“一级服务能手”、“一级小区经理”等,提高了员工素质,提升了企业的服务质量。

公司确保每年召开两次职代会,2001~2005 年经职代会讨论通过并实施《资产重组人员分流方案》、《富余人员就业岗位的安排和设想》、《中层干部竞聘上岗实施办法》、《关于对中层以上干部进行民主评议的意见》、《关于鼓励员工多学一门技能的方案》、《关于将员工收入与考核指标、工作实绩挂钩的决定》、《关于献血工作的有关规定》以及《医疗及帮困补助暂行规定》等文件。为进一步加强和维护员工权益,2002 年 9 月,工会与行政签订了《集体合同》,2005 年 6 月,签订了《女员工特殊利益专项集体合同》。

2001 年 8 月,公司档案管理工作通过区级评审,并于 2004 年 12 月晋升为市级先进单位。公司连续四届获上海市普陀区文明单位称号,并是上海市价格协会(会员)诚信建设单位、上海市 A 类财务会计信用单位、上海市 A 类纳税信用单位、上海市物价计量信得过单位、普陀区爱国卫生先进单位。2004 年,公司所辖长风馨苑小区被评为上海市优秀物业管理住宅小区,风荷苑小区获上海市安静小区称号。

六、上海普陀大楼物业有限公司

上海普陀大楼物业有限公司成立于1990年,注册资金300万元。公司位于管弄路266号,系西部集团旗下从事物业管理以及电梯等设备养护维修的专业公司,具备电梯设备的专业维修保养改造资质,1999年4月取得物业管理企业二级资质。2001年通过ISO9001质量管理体系的认证,2004年取得ISO9001:2000质量管理体系的改版认证。公司获“区文明单位”、“区物价计量信得过单位”等荣誉称号,是中国物业管理协会会员单位。

2001年,集团公司对下属物业管理企业进行产业优化重组,实行属地化管理,对公司的产业实行剥离,物业管理总面积由原先的100万平方米减至38万平方米,均为售后公房。公司在册员工109人,其中本科学历3人,大专19人,中级职称1人,技师2人,高级工10人,中级工12人。聘用各类员工190人。退休人员114人。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	方永福	2001年1月~
副经理	陈耀荣	2001年1月~
	谢发达	2001年1月~
副书记	刘效武	2001年1月~2002年4月
	谢发达	2002年4月~
工会主席	刘效武	2001年1月~2002年4月
	谢发达	2002年4月~

公司坚持“优质规范的服务,科学严谨的管理,安全文明的环境,开拓进取的精神”的质量方针,不断改善服务方式,提高服务水平。公司制订的质量目标是:住宅小区物业管理维修及时率95%以上(接到报修,半小时内到达现场),顾客对服务满意率在90%以上,顾客有效投诉率在0.3%以下;电梯维修保养及时率98%以上(接到报修,半小时内到达现场),顾客对服务满意率在98%以上,电梯月故障率在4%以下,顾客有效投诉率在0.1%以下。各部门每月对质量目标的完成情况进行统计分析,发现问题及时整改。为加强物业管理服务的运行和控制,公司制订了《人力资源控制程序》、《生产和服务提供的控制程序》、《顾客财产控制程序》、《顾客满意测量控制程序》、《不合格品控制程序》等19个程序文件。公司还制订了《住宅楼作业指导书》和《电梯维修保养作业指导书》,明确了管理、服务、维修等10个岗位的具体职责和各类详细的作业规程,包括27个物业管理工作规程和7项电梯维修保养工作规程,覆盖了物业管理服务和电梯维修保养服务全过程。公司2001年4月引入ISO9001:2000质量管理体系标准,同年11月通过上海市质量体系审核中心的认证,并通过了2004年的复评及以后的两次监督审核。公司所管理的光新大楼和曹杨四村等2个小区被评为上海市文明小区和上海市优秀物业管理小区。

公司管理的房屋大多为高层住宅,为保证电梯运行顺畅,公司制订“四清六正常”的标准

要求,即“机房清、井道清、轿顶清、地坑清,控制系统正常、安全系统正常、厅门系统正常、显示系统正常、曳引系统正常、井道系统正常”,降低故障出现率,提高维修及时率,确保排障成功率。为降低电梯改造的成本,发挥电梯维保方面的技术优势,公司申报了电梯改造资质,并于2004年获国家电梯维修保养改造资质证书。

公司积极实施综合整治计划,五年内,共完成修理外墙渗水19 807平方米,对12 943平方米屋面进行了翻新,完成改造电梯设备114台,并对725台次电梯进行了年检。2003年,公司响应上海市政府“为残疾人及患病人士提供出行便利”的号召,出资20余万元为辖区内32幢大楼安装、改造了残疾人通道,得到了业主的认可和社會的好评。

为响应集团公司“拓展多元经济,开拓投资新领域”的要求,公司发挥在电梯设备方面的技术优势,多方筛选信息,预测市场前景,调研相关企业,于2003年与上海新时达电气有限公司共同出资800万元,注册成立上海新时达电梯部件有限公司(以下简称电梯部件公司)。具有4 000平方米高标准、现代化厂房的电梯部件公司有长远的经营策略和明确的市场定位,引进了达到国际国内先进水平的螺栓焊机、多工位冲床、折弯机、激光打印机等设备,安装了自动化程度较高的生产流水线和精密仪器,引进了技术研发人员,迄今已获得电梯电平层装置、电梯内多媒体显示、电梯按钮外观等6项产品专利。自2004年8月投产以来,电梯部件公司生产的各类产品销往国内许多城市,并远销德国、英国、日本、加拿大、香港等国家和地区。至2005年底,电梯部件公司累计销售额达2 800万元,创下了可观的经济效益。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2001	4 140.3	341.32	2 093.84	259.77	22.07
2002	3 675.1	381.42	3 601.84	250.51	115.78
2003	3 692.2	435.42	1 189.76	267.66	23.19
2004	3 854.6	548.8	1 576.10	250.50	25.82
2005	3 685.5	588.9	1 861.62	224.71	111.01

公司重视人才的培养,加大人才引进力度,所有录用人员均进行岗前培训,特殊工种通过专业机构的培训和考核后方能上岗,持证上岗率达到100%。公司涌现出“区十佳小区经理”侯美芳、“区十佳水电维修工”和“集团一级岗位操作能手”祁斌、“集团一级岗位操作能手”程时明等优秀员工,以及管弄管理处等学习型班组和文明班组团队。1998年,公司率先与专业软件公司合作,在租金记账、产业签报注记等业务方面使用了物业管理软件,提高了积极性,获得了效率与效益的双赢。1999年,大楼物业公司档案管理工作通过区级评审;2000年12月,公司档案管理工作通过市级评审。

七、上海曹杨物业有限公司

上海曹杨物业有限公司坐落于杏山路566号,注册资金300万元,是上海市物业管理协会会员单位,2004年11月取得国家物业管理企业二级资质。2005年底,公司在

册员工 154 人,退休人员 103 人。聘用保安、保洁、车辆管理人员 296 人。在册员工中高级职业经理人 4 人,中级经营师 10 人。具有中级职称 1 人,初级职称 29 人;技师 2 人,高级工 2 人,中级工 6 人,初级工 13 人。公司管理着曹杨一村至七村、曹杨九村及周边地区其他住宅共计 130.17 万平方米物业产业,有 18 个全方位管理小区,辖区内有近 3 万户住户、近 10 万人。公司本部设经理室、办公室、财务部、管理分公司、维修分公司、经营分公司(西部房产、商铺管理、动迁组)、党支部、工会,下设 3 个管理处(大楼管理站)和 1 个施工组。

公司的前身为普陀区曹杨新村房管所,1993 年 12 月改制为曹杨物业公司。2001 年 3 月,曹杨物业公司与曹安物业公司进行资产重组后成立现公司。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经理	王崇武	2001 年 3 月~2002 年 4 月
	盛金城	2002 年 5 月~
党支部书记	赵根生	2001 年 3 月~2002 年 4 月
	盛金城	2002 年 5 月~
副经理	贾祖亮	2001 年 3 月~
	万家明	2002 年 5 月~
党支部副书记	顾林英	2002 年 5 月~
工会主席	赵根生	2001 年 3 月~2002 年 4 月
	顾林英	2002 年 5 月~

2001 年,大楼物业公司产业实施属地化管理,公司接管了曹杨六村 10 号、12 号,桂巷新村 77 号、78 号、79 号,曹杨一村 109 号等 6 幢高层的产业,并吸纳 19 名管理人员。同时,公司管辖的曹杨八村房屋产业和 14 名管理人员划归上海真如物业有限公司。

公司主要经济目标情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利润总额	实缴税金
2001	7 102	1 033.17	2 699.86	639.80	50.37
2002	8 725	1 219.17	2 179.47	690.14	30.91
2003	7 025	1 367.57	5 793.87	738.30	102.79
2004	6 793	1 506.00	3 088.00	690.00	60.12
2005	6 855	1 596.00	2 808.75	498.09	227.40

2001~2005 年,公司以物业管理为主,兼顾多元经营,涉足房地产中介置换、资本经营、商铺租赁等领域。公司员工以“居民业户有所呼,物业管理有所应”的服务理念,遵循“优质服务、安全文明、科学管理、争创一流”的质量方针,推行“业主的需要就是我们的工作,业主

的满意就是我们的追求”的物业服务准则,为小区业户提供优质服务,创造舒适、安全、文明的居住环境。公司变被动服务为主动服务,为业户提供“零距离”服务,尽力做到维修及时、服务到位、收费合理。2001~2005年,共完成小修养护单113390张,质量合格率、维修及时率、回访率100%,均达到行业管理的要求和标准;公司投资5014.6万元对18个业委会64.31万平方米的房屋进行了房屋综合整治和平改坡,受益14328户。业务受理中心五年内办理房屋交易、公房出售等各类业务11331笔。公司注重租金收缴工作,为维护公司利益,2001~2005年共提出法律诉讼967件,回收资金71万元。2001年获集团租金竞赛第一名,2003年获第三名,2004年获第二名。2002年公司新接杏山路8号的银都名庭,该小高层商品房住宅小区由上海盛兴工贸实业公司建造,建筑面积约1.11万平方米,有业主82户,非居住用房13套。自2002年开展物业管理行风建设以来,公司以严谨的工作态度应对,注重与街道领导、里委干部及行风监督员的沟通,着力解决“服务不规范,维修不及时,收费不合理”的问题,年年取得新进展。

公司拓展多元经营项目,2002年10月,公司和上海长风物业有限公司共同接受长进置业有限公司的委托,以劳务输出的形式实施普陀二村基地动迁工作。公司对477户动迁户中的410户实施了动迁。

2002年11月,公司办公室、管理分公司、维修分公司、杏杨园、杏梅园小区贯彻ISO9001:2000国际质量管理体系的工作,通过上海质量体系审核中心的认证。五年间,培训各层面、各岗位的员工577人次;在2005年区政府和集团公司组织的物业管理知识竞赛中,公司代表队均获得第一名。

公司党支部每年开展民主评议党支部、民主评议党员的“双评”工作。2005年6月起,公司全体党员参加了为期半年的“保持共产党员先进性”教育活动,推出了以俞保弟为代表的党员示范岗。公司开展各类企业文化活动,制作宣传栏,上墙公布公司的企业精神、服务理念、质量方针、质量目标。在2004年集团公司首届职工艺术节上,公司组织40名员工参加绘画、插花、时装表演、大合唱等比赛,获得6个奖项。公司工会确保每年召开两次职代会,坚持每年一次的职代会民主评议干部工作。2001~2005年,公司在帮困“送温暖”、高温“送清凉”、助学帮困、员工子女考入重点高中和大学奖励等工作中,共慰问员工529人次(包括退休员工、离休干部),慰问补助金达14.1万元;公司投资14.9万元,为员工参加5种互助医疗住院保险(市、区重病医疗保险,市、区住院医疗保险,女员工重病医疗保险),解决员工的后顾之忧;公司坚持领导干部“月月捐”、每年春节前夕员工“一日捐”活动,五年间共募集帮困基金3.31万元。

公司2001~2004年连续两届获“上海市普陀区文明单位”称号;2002年通过ISO9001:2000国际质量管理体系的认证;2003年12月获“企业档案工作目标管理市级先进”称号;2005年获“普陀区重点工程实事立功竞赛优秀集体”称号。杏梅园、金杨园、花溪园、梅川路43弄、杏杨园等小区被评为“上海市优秀物业管理住宅小区”。

八、上海真如物业有限公司

上海真如物业有限公司地处富有深厚文化底蕴的真如古镇,是中国物业管理协会会员单位,注册资金500万元,1999年4月成为国家二级资质物业管理企业。公司地址:兰溪路

221 弄 12 号。公司在册员工 121 人,聘用员工 350 人。员工中大学本科 3 人,大专 29 人;中级职称 7 人,初级职称 35 人;技术等级工 13 人;退休人员 46 人。公司秉承“真如物业,真诚如一”的服务思想,“以人为本,优质服务,营造心灵家园”,坚持标准化运作、法制化经营、个性化服务和人性化管理,对金鹤新城(中房公寓、水岸秀苑、澜茵华庭)、西部秀苑、嘉发公寓、真光八街坊等 26 个小区实施物业管理,总建筑面积 170 余万平方米。公司管理的多个小区被评为“上海市优秀物业管理住宅小区”,真光新村第八小区被授予“全国城市物业管理优秀示范小区”。公司连续 5 年被评为上海市重点工程实事立功竞赛优秀集体,连续 7 年被授予上海市物价计量信得过单位,2001 年被评为档案管理市级先进单位,2003 年被评为上海市文明单位。

2001 年 6 月,公司引入 ISO9001:2000 质量管理体系标准,同年 12 月 28 日通过上海市质量体系审核中心的认证,公司的质量方针“科学规范的管理,竭诚高效的服务,安全文明的环境,不断完善的追求”在日常物业管理服务中得到落实。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	郭美弟	2001 年 1 月~2005 年 3 月
	张亚平	2005 年 3 月~
党支部书记	郭美弟	2001 年 1 月~2005 年 3 月
	张亚平	2005 年 3 月~
副经理	何礼加	2001 年 1 月~
	包兴国	2001 年 1 月~2003 年 6 月
	张 臻	2003 年 6 月~
党支部副书记	张爱琳	2001 年 1 月~
工会主席	张爱琳	2001 年 1 月~

五年来,公司在老小区的整治改造方面投入了大量的人力、资金,使老小区的功能设施不断完善,业主的居住环境质量不断提高。曹杨八村是 20 世纪 80 年代建造的老小区,总建筑面积 9 万平方米,居住着 4 800 余户居民。2003 年,公司对小区实施综合整治,平改坡 34 500 平方米,装隔热板 11 500 平方米,改造厨房 140 间,铺设煤气管道 4 000 米、自来水管管道 3 500 米。新建泵房 2 处,整修道路 4 000 平方米,调整绿化 10 000 平方米,增设老年活动室 1 个。被列入市政府实事工程的真如西村有 56 幢住宅楼,建筑面积 15.6 万平方米,是 2004 年全市最大的一个综合改造小区,总投入 1 900 万元,共完成房顶平改坡、污水管道更新、变频供水改造、煤气管道调换、小区道路翻新、改造仿古围墙、调整和补种绿化等 7 项工程。

公司凭借自身的条件和努力,在激烈的物业市场竞争中屡有斩获,管理面积逐年增加,楼盘的档次不断提高。五年间产业从 97 万平方米增加到 170 万平方米,其中在市场中拓展的楼盘 6 个,面积 589 176 平方米。

市场拓展小区一览表

单位:平方米

物业项目	地 址	物业类型	总建筑面积	承接日期
合 计			564 583	
兰 溪 苑	兰溪路 221 弄 3 支弄	商品住宅	3 653	2001 年 12 月
嘉发公寓	桃浦路 165 弄 2-24 号	商品住宅	33 688	2002 年 12 月
西部秀苑	杨柳青路 408 号	商品住宅	3 219	2003 年 1 月
中房公寓	金耀路 333 弄	商品住宅	186 692	2005 年 9 月
水岸秀苑	鹤旋路 500 弄	商品住宅	161 407	2005 年 9 月
澜茵华庭	金园一路 1518、1519 弄	商品住宅	156 720	2005 年 9 月
宁馨家园	大渡河路 1550 弄 200 支弄	商品住宅	19 204	2005 年 12 月

随着企业的发展、市场占有率的增加,公司的经济效益逐年递增,呈现良好的增长态势,2001~2005 年累计完成总收入 10 679.18 万元,实现利润总额 1 730.58 万元,实缴税金 439.13 万元。2001 年初,公司成立综合经营部,从事二手房买卖和租赁业务。

五年间,公司引进各类人才 6 名,充实公司有关重要岗位。2004 年 7 月,真如物业报创刊,企业报真实地记录了企业的发展过程,表达了员工的愿望,传递着各方的信息,为推动企业文化和其他工作的开展发挥着积极作用。2005 年 7 月,公司与驻沪武警支队签订了军民共建社区文明协议,聘请武警部队官兵指导训练公司保安队伍,保安人员的精神面貌有了很大的改观,在集团公司保安人员队列操比赛中获得一等奖。2005 年 6 月,在首届“西部集团杯”乒乓球比赛中,公司获男子团体冠军、男子青年组单打第一名。公司每年开展“一日捐”和帮困救助活动,五年间共募集资金 33 338 元。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
合 计	18 938.82	3 244.97	10 679.18	1 730.58	439.13
2001	3 282.73	450.51	1 735.61	329.30	26.98
2002	3 536.41	540.95	1 615.07	300.00	28.44
2003	4 009.74	612.51	2 210.92	356.00	82.39
2004	4 000.27	680	2 747.00	336.60	73.24
2005	4 109.67	961	2 370.58	408.68	228.08

九、上海西部长征物业管理有限公司

上海西部长征物业管理有限公司创建于 1999 年 10 月,是从事医院后勤保障和后勤服务的专业性公司,注册资金 200 万元,2004 年 11 月取得上海市物业管理企业三级资质。办公地址:凤阳路 415 号。现有在册员工 126 人,聘用劳务工 954 人,退休员工 15 人。公司是上海市物业管理协会理事单位。全国劳动模范徐虎任公司名誉董事长。公司现管理上海第

二军医大学附属长征医院、上海复旦大学附属华山医院、上海复旦大学附属儿科医院、上海华东医院等 4 家三级甲等医院的医院物业以及闸北区公共卫生大厦,管辖产业面积达 360 197 平方米。

1999 年,遵循江泽民关于“军队后勤保障特别是生活保障必须社会化”的指示和总后勤部关于后勤保障社会化的通知精神,上海西部企业集团以自身的品牌优势和综合实力,通过市场竞标,跻身医院特殊物业领域,创下了全国医院后勤社会化改革的先河。2000 年 1 月 10 日,中央军委委员、总后勤部部长王克上将率领总后勤部各部长专程视察上海西部长征物业管理有限公司,对公司的物业管理及后勤保障服务给予高度评价。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	叶邦庆	2001 年 1 月~2002 年 10 月
	周建伟	2002 年 10 月~
党支部书记	薛三元	2001 年 1 月~2002 年 10 月
	周建伟	2002 年 10 月~
副经理	桂云青	2001 年 1 月~2005 年 4 月
	奚 洁	2001 年 1 月~2002 年 10 月
	叶邦庆	2002 年 10 月~2002 年 12 月
	周志伟	2002 年 10 月~
党支部副书记	任双富	2002 年 10 月~
工会负责人	薛三元	2001 年 1 月~2002 年 10 月
	任双富	2002 年 10 月~

公司全面导入物业管理 ISO9002 质量保证体系,并在全国卫生系统的后勤保障及物业管理中,率先通过了英国认证机构 SGS 公司 ISO9002 质量体系的认证。2003 年底,公司顺利通过英国认证机构 SGS 公司的 ISO9001:2000 质量保证体系的换版工作。2005 年 12 月底,公司管辖的华山门急诊楼被评选 2005 年度全国物业管理示范大厦。

2001 年,公司被评选为普陀区优秀集体。2005 年,被评为“西部十年最有影响力团队”。

公司对长征医院医疗病房大楼(33 层)和办公楼、急诊楼、家属区等 158 574 平方米产业进行物业管理服务。管理服务内容包括营房维修养护、卫生勤杂、门卫治安和被服供应管理。其中营房维修养护包括:建筑物、高低压配电、给排水、燃气设备、照明、供暖、制冷、通风、电梯、消防、锅炉、污水处理、安全监控、智能化弱电系统、停车库、停车棚、绿化等的管理、维修和养护。

2000 年,公司承接肿瘤医院 18 号病房大楼,建筑面积 34 000 平方米,管理服务内容包括卫生勤杂、安全保卫、电梯运行、消防监控等。2004 年 6 月退出管理。

2001 年 10 月,公司承接华山医院综合楼计 27 774 平方米。2005 年 11 月,华山医院将

全部医院产业交公司管理,建筑面积增至 102 481 平方米。管理服务内容包括房屋、设备的维修、养护、运行管理,卫生勤杂服务,安全保卫服务,电梯运行服务。

2002 年,公司承接第一妇婴保健院 6 层门诊楼和 4 层病房大楼,建筑面积 12 000 平方米,管理服务内容包括卫生勤杂、电梯运行等。2004 年 6 月退出管理。

2005 年 5 月 31 日,公司中标儿科医院物业管理,建筑面积 33 000 平方米。

2005 年 9 月,公司签订华东医院物业管理合同,建筑面积 26 600 平方米。

2005 年 12 月,公司签订闸北区公共卫生大厦物业管理合同,建筑面积 10 142 平方米。

公司拥有一支医院后勤保障的专业队伍,公司的成功经营,得益于从业人员丰富的工作经历,管理人员的高素质、高学历及团队精神,科学规范的管理制度、管理方法及质量保证体系,灵活的用人机制和奖惩制度,有效的培训手段和方法。公司依托西部物业品牌,按上海市卫生系统对医院后勤管理的要求,创建安保、电梯驾驶文明服务窗口。公司要求员工服务病人要热情、同情,对待工作要专心、尽心。医院设备的正常运转,直接关系到医院的声誉和病员的生命安全,据此公司形成一整套规范服务的措施和制度,要求员工发扬四种精神:一是主人翁精神,二是一丝不苟的精神,三是廉洁精神,四是奋斗精神。公司还提出了四个特色服务,即主动巡查检修的高质量设备服务,循环操作的保洁服务,温馨热情的电梯微笑服务,松紧相宜的人性化安保服务。2003 年初,市人大常委会主任龚学平来华山医院看望老干部病员时,握着一位安保员的手说:“你们辛苦了!你们很精神!”又看着电梯驾驶员的胸牌说:“西部物业,很好,很规范,要坚持下去,向你们徐虎学习。”

随着公司不断做大,企业盈利水平逐年上升。五年间,公司完成产值 7 664 万元,实现利润 25 万元,上缴税收 6 万元,总资产 1 269 万元。

十、上海西部绿化有限公司

上海西部绿化有限公司主要承担普陀区各街道、镇、新村街坊直管公房、售后房物业小区绿化养护、整顿、新辟任务,管理养护绿化产业 121 万平方米,行道树 3 250 多株。2005 年 11 月获城市园林绿化二级企业资质。公司成立于 1997 年 1 月,其前身为上海市普陀区房产局绿化灭蚁管理所(1984 年 10 月建立)。公司坐落于普陀区花溪路 488 号,法人代表王星兴。经营项目包括绿化工程、白蚁防治、园林工艺、绿化养护、花卉、盆景、苗木、房屋租赁等。

公司为支部建制,设立经理室、工会、办公室、财务部、物业部、工程部等部门,下设 4 个分公司、白蚁防治中心和锦馨园艺公司。2005 年底,公司在册员工为 104 人,其中党员 15 人,团员 7 人;各类专业技术人员 23 人,其中 6 人具有中级职称。退休人员 63 人。

企业在“播撒绿色,把美送给人间”经营理念的指引下,推进两个文明建设工作。2001 年 4 月 26 日,经公司二届四次职代会通过,在嘉定马陆承租 60 亩土地作为苗木基地,同年 9 月 6 日组建成立上海锦馨园艺有限公司,由此改变了公司长期以来苗木从外地进购的历史。2003~2005 年,园艺公司连续三年为上海市总工会召开的“上海市劳动模范迎春茶话会”布置会场,并承接上海市总工会、上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司、普陀区房产交易中心、华山医院金桥分院、西部大厦等单位的摆花业务。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	王星兴	2001 年 1 月~
党支部书记	王星兴	2001 年 1 月~
副经理	范 康	2001 年 1 月~
	范小弟	2001 年 1 月~
党支部副书记	金正宾	2001 年 1 月~
工会主席	金正宾	2001 年 1 月~

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
合 计	6 408.61	2 859.25	6 529.52	750.11	210.01
2001	994.06	438.28	1 366.28	178.23	33.46
2002	920.35	489.44	1 319.13	160.66	11.01
2003	1 097.40	536.55	1 419.33	171.20	22.41
2004	1 530.50	568.28	1 425.20	120.02	66.59
2005	1 866.30	826.70	999.58	120.00	76.54

公司还承担普陀区直管公房和系统房的白蚁防治工作,并跨区承接社会任务,具体由公司的白蚁防治中心负责。白蚁防治中心在预防为主的工作方针指导下,对白蚁危害较多的装潢工地和木结构房屋集中的地段,加强普查工作,采取相应措施,近年来始终把白蚁危害率控制在 4% 以下,达到市质量标准水平。

承接社会项目一览表

单位:平方米

年 份	工 程 名 称	施 工 面 积
合 计		103 304
2001	武宁小城绿化整顿	6 950
2002	西部俊园景观工程	8 500
2002	天目中路绿地	350
2003	大渡河路彩蝶园	3 010
2003	曹杨商城屋顶花园	1 177
2003	电力公司办公楼绿化	460
2003	电信缆网公司办公楼绿化	440
2003	西部秀苑	4 200
2004	西部名邸绿化工程	7 300

续 表

年 份	工 程 名 称	施工面积
2004	西部大厦绿化工程	3 500
2005	申江办公楼绿化工程	9 949
2005	江桥 2 号地块“四高”小区	57 468

白蚁普查防治一览表

年 份	公房防治 (幢)	面积 (平方米)	系统房 (幢)	面积 (平方米)	私房 (幢)	面积 (平方米)
合计	306	145 514	146	104 333	72	51 088
2001	49	22 913	33	13 155	26	19 156
2002	31	17 048	29	23 500	39	28 260
2003	30	15 768	84	67 678	7	3 672
2004	96	81 185	0	0	0	0
2005	100	8 600	0	0	0	0

2005 年 8 月,公司与普陀区 24 个社区签订“同创共建文明单位、绿色文明城区”协议书。公司发挥绿化养护工作的技术优势,对小区内的绿化定期进行专业养护,保持绿地环境清洁。公司承诺,凡树木被刮风吹倒,接到报告做好登记,及时处理,24 小时内完成,并向居民反馈处理结果,达到绿化养护的长效管理。

为确保行风建设的顺利实施,公司依照绿化行业规范要求,出台了“处理枯枝烂叶落手清;小区绿化喷洒药水预先和居委会约定,喷药严格执行操作要求;行道树修剪拉安全绳;草坪修剪,预先通知不扰民”等工作细则。

街坊绿化整治一览表

年 份	小区数(个)	整治面积(平方米)
合计	155	553 834
2001	10	38 615
2002	24	78 257
2003	34	109 124
2004	32	204 514
2005	55	123 324

公司自 1994 年以来一直参与集团公司的旧城改造动拆迁工作。2001 年,公司派出 18 名员工参与同乐村基地动迁工作;2002 年,公司派出 10 名员工参与宜昌路梦清园大绿地动迁工作;2005 年 6 月,公司派出 9 名员工参与合利坊基地动迁工作。

公司注重人才引进和员工队伍建设,加强各类素质教育和岗位培训,提高员工的专业技能和管理服务水平。2005年,公司引进各类专业技术人员7人。同年,有54名员工通过技能培训,获上海市劳动和社会保障局颁发的绿化工中级技能职业资格证书。

在2002年3月第三届上海国际花卉节上,公司设计制作的景点《春江水暖鸭先知》被评为金奖。在2004年4月第四届上海花卉节上,公司参赛的景点《花桥春泊》被评为金奖。

2001~2004年,公司连续两次获评市级文明单位。2001年7月4日,公司档案管理工作被评为区级先进。2004年12月1日,公司通过了档案管理工作的升级复查评审。

十一、上海西部集团物业管理服务有限公司

上海西部集团物业管理服务有限公司成立于1999年5月,为吸纳民广电声厂停产歇业的下岗员工再就业而组建。公司地址:延长西路780弄18~19号底层。注册资金100万元,由集团公司和13家子公司共同投资。法人代表:陆汉晋。主要经营业务:水箱、蓄水池和外墙清洗、房屋租赁、物业管理(保洁、保安、电梯驾驶)、代理动迁、家政服务。服务公司倡导“在质量中求生存,在服务中创品牌,在管理中出效益,在开拓中谋发展”的企业精神,2000年取得上海市二次供水设备清洗消毒卫生许可证,成为清洗水箱、蓄水池、外墙的专业公司。2005年底,公司在册员工131人,其中在岗51人,长病假3人,协保77人。退休员工104人。公司为支部建制,设立经理室、工会、办公室、劳资部、财务部、业务部、经营部。公司有21名员工外借在各物业小区从事保洁、保安、电梯驾驶和市场协管工作。在册员工中,中级职称2人(工程师1人,会计师1人),初级职称8人(助理政工师2人,助理工程师2人,技术员4人)。有2人获高级经营师资格证书。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	孙志贵	2001年1月~2005年3月
	陆汉晋	2005年4月~
党支部书记	孙志贵	2001年1月~2005年3月
	陆汉晋	2005年4月~
党支部副书记	周梅玲	2001年1月~
副经理	赵成龙	2001年1月~
工会主席	周梅玲	2001年1月~

公司业务部下设两个管理处,拥有两支清洗队伍。对内负责集团公司直管公房水箱、蓄水池一年两次的清洗任务,对外承接社会系统房、多层商品房、医院水箱、蓄水池的清洗业务,年完成产值170万元左右。公司本着“优质高效为民服务”的经营宗旨,在长期实践中总结了“一看(屋顶有否违章搭建)、二查(屋面和落水管是否损坏漏水)、三联系(联系物业及时修理,联系居委和居民做好配合工作)”的操作方法,有效降低了渗漏水事故率。并针对水压偏低和无泵房地区,水箱清洗后供水慢影响居民生活用水的状况,采取跳门牌、隔幢清洗和夜间清洗方法,使泵房分区域、分时段均匀供水,提高了

住户对清洗工作的满意度。

公司经营部主要工作是房屋租赁管理、动迁工作和家政服务。公司成立后,集团公司将原民广电声厂白玉路 50 号厂房(3 487 平方米)和交通路 2447 号厂房(7 112 平方米)以收取优惠租金的方式,委托经营。公司对厂房改造装修后招商出租,五年来房屋租赁费收入 750 万元。

公司动迁大组先后参加两湾一宅、同大昌、顺义村、同乐村、宜昌路大绿地、棉纺新村基地的动迁工作,创收劳务费 85 万元。

2001 年 5 月至 2004 年 4 月,家政服务部为集团公司和社区下岗员工提供再就业岗位 811 个,被称为下岗员工的“红娘”。

2001 年起,公司对业务部、经营部实行部室经济指标责任承包考核,对财务部、劳资部办公室实行工作目标管理责任承包考核。

水箱清洗一览表

单位:只

年 份 单 位	2001 年		2002 年		2003 年		2004 年		2005 年	
	水箱数	蓄水池	水箱数	蓄水池	水箱数	蓄水池	水箱数	蓄水池	水箱数	蓄水池
合 计	5 838	257	6 039	277	6 294	273	5 908	254	5 903	322
中山物业公司	1 290	52	1 290	52	1 273	51	1 273	51	1 271	51
燎原物业公司	132	24	132	24	132	24	132	23	130	23
普陀物业公司	675	17	695	17	688	17	673	17	674	17
曹杨物业公司	966	39	928	39	914	39	914	39	898	39
长风物业公司	709	0	804	0	693	0	691	0	689	48
真如物业公司	852	43	786	44	780	43	630	42	555	42
威斯特物业公司	1 080	31	1 064	31	1 050	29	1 021	30	1 022	30
社会任务	134	51	340	70	764	70	574	52	664	72

主要经济目标完成情况

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
合 计	1 662.76	716.54	1 558.86	115.78	30.94
2001	296.35	120.95	350.65	31.17	4.44
2002	296.28	137.18	357.38	40.57	4.51
2003	409.35	154.92	320.50	42.62	6.97
2004	361.75	151.65	298.10	0.79	6.44
2005	299.03	151.84	323.23	0.63	8.58

说明:2004~2005 年的利润,经集团同意,计提分摊 2001 年首批协保员工一次性缴纳“社保金”后的余额。

服务公司党支部成立于 1999 年 8 月,党支部作为企业政治核心,保障、促进了公司经营管理和改革发展的各项工作。特别是在服务公司成立初期,在册员工有 196 人,岗位少,富

余人员多,企业当年出现亏损,减员分流势在必行。党支部对分流员工提供了“扶一把,送一程”的各项优惠条件,先后分3批以签订协保和提前解除劳动合同的形式,分流员工66人,使企业实现平稳过渡。党支部重视员工素质的提高,组织员工参加各类培训,提高专业技能。先后有2人获物业管理企业经理上岗证书,3人获物业管理上岗证,18人获上海市动迁上岗证,2人获安全员上岗证,1人获社保局劳资员上岗证,5人获房地产经纪人证书。

2005年4月,服务公司和综合公司成立联合党支部,支部委员会由书记陆汉晋、副书记周梅玲、副书记杨伟德三人组成。联合党支部有党员27名,2005年,联合支部组织开展了党员每月捐活动和党员轮流上党课等2个特色活动。党员中有2人被集团公司党委命名为党员示范岗。

公司工会成立于1999年8月。五年来,履行维权职能,参与员工工资、奖金分配方案和经济责任承包方案的制订。以职代会制度为载体,工会组织员工参与企业的民主管理和监督,加强班组建设,组织各项文体活动,丰富员工娱乐生活。公司业务部2005年被评为集团公司级学习型班组。工会关心困难员工,2001~2005年,对在岗、协保、退休、患重病的员工,开展医疗帮困、助学帮困、定补帮困、临补帮困487人次,帮困金额12.2万元。工会配合行政为员工落实各类保障工作,为在岗员工、协保员工、退休员工参加各类保险计1757人次,保险金额14.39万元。得到各类理赔65人次,理赔金额9.33万元。

第四章 多元经营

集团公司围绕房地产开发工作,建立了以动拆迁、施工、销售、物业管理、商业网点经营为一条龙服务的住宅建设产业体系。有参与市、区重大市政建设和旧城改造的前期动拆迁项目的上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司;有成立于二十世纪五十年代延续至今的老企业,如上海精新建筑装饰公司,上海西部企业(集团)建筑安装综合工程公司和上海市普陀区建筑材料公司;有经营房地产策划、销售、置换的上海西部企业(集团)今日房产企划营销中心、上海西部企业(集团)房地产置换公司和普陀区房屋置换服务公司;有从事仓储物流业的上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司;有从事商业性网点经营和资本投资的上海西部商业发展有限公司、上海西部企业(集团)投资管理有限公司和上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司;有从事建筑智能弱电系统的上海威思特科技发展有限公司。2005年,12家子(分)公司经营业务和人员情况如下:

经营收入 9 204 万元,占集团公司经营总收入 8.4%;

利润总额 430 万元,占集团公司利润总额 7.5%;

上交税收 722 万元,占集团公司上交税收总额 20.8%;

员工人数 951 人,占集团公司员工人数 36%;

离退休员工 671 人,占集团公司离退休员工人数 41%。

第一节 建筑、泛光照明和建材供应

精新公司、综合公司和材料公司都是有四五十年历史的国有企业,2001~2005年,3家公司延续前五年的改革,继续调整产品结构,转变经营方式,采取多种途径承接各类业务,参与市场竞争。五年来,3家公司累计完成利税 2 088 万元。精新公司五年累计总收入 14 674.81 万元,主要工程项目有:2001~2002 年桃浦八村新建工程,工作量 28 213 平方米,工程造价 2 434 万元;2002 年商业物流装饰工程,工作量 11 000 平方米,工程造价 762 万元。2003 年桃浦九村新建工程,工作量 19 566 平方米,工程造价 1 775 万元。2004 年真如平改坡大修工程,工作量 160 000 平方米,工程造价 1 347 万元。2005 年桃浦二村西块新建工程,工作量 36 722 平方米,工程造价 1 851 万元;常德路综合整治工程,工作量 40 000 平方米,工程造价 4 000 万元;阳光建华城高层新建工程,工作量 43 000 平方米,工程造价 3 900 万元。承建工程项目由房屋大修转变为多层住宅小区的新建施工,又转变为高层住宅的施工管理。

综合公司经过市场调研,转变经营思路,调整产业结构,把泛光照明、喷泉水景工程作为

经营主业,满足客户不同需求,承接各类业务。2001年,长寿绿地工程敷设电缆最大直径 $3\times 300+185$,电缆长度16 893米,安装灯光652盏。电缆穿管敷设需设置多个电缆井,影响绿地的美观和施工进度,通过与设计方商量,改用直埋敷设,既美观,又加快了工程进度。2001年,因长风公园自贡灯会外线工程的需要,早晚施工,公司对导线做好绝缘层的保护,不影响游客游园,经20天的施工,完成灯展配电工程。2003年8月,长风公园意大利巴洛克大型灯组展,公司为32个灯组敷设电缆,配送电源,并完成环绕银锄湖的泛光灯照明工程。2004年,公司成立南昌门窗金属制品分公司,以合作经营的方式,参于南昌凤凰城住宅小区彩铝门窗和金属玻璃阳台等工程项目。五年累计总收入10 483.37万元。

材料公司以经营建筑材料为主。近几年来,公司面临着市场的严峻挑战,门店大部分已关闭,市场占有率逐步萎缩,体制和机制不能适应市场竞争要求。公司依托集团公司内部市场的同时,寻求外部市场,提升服务质量,扩大市场份额。2005年,公司主营业务收入2 250万元,比2004年净增1 698万元。公司供应集团公司嘉定江桥基地材料43万元,江西南昌凤凰城住宅工程项目材料253万元,集团公司下属各物业公司材料446万元。外部项目有阳光威尼斯住宅小区材料1 068万元,华东师范大学学生宿舍基地材料109万元,晟平物资有限公司材料331万元。公司盘活出租存量资产曹杨路水产市场、南石路果品市场等,每年收取租金470万元。五年累计总收入10 341.96万元。

精新公司、综合公司承建主要工程一览表

单位:万元

年份	工 程 项 目	工程造价	施工单位
2001	桃浦八村住宅工程	1 032	精新公司
2001	商业物流新进工程	1 000	精新公司
2001	长寿绿地工程	650	综合公司
2001	西部俊园工程	372	综合公司
2001	长风公园自贡灯会外线工程	11	综合公司
2002	商业物流装饰工程	762	精新公司
2002	桃浦八村住宅工程	1 402	精新公司
2002	西部秀苑广告牌及栏杆工程	107	综合公司
2002	中远两湾城灯光工程	93	综合公司
2003	桃浦九村住宅工程	1 775	精新公司
2003	五四二厂装饰工程	253	精新公司
2003	音乐广场灯光、水景工程	178	综合公司
2003	长风公园电缆敷设工程(巴洛克灯展)	58	综合公司
2003	普房产局环境工程	108	综合公司
2004	桃浦二村一期住宅工程	1 768	精新公司
2004	真如平改坡工程	1 347	精新公司

续 表

年份	工 程 项 目	工程造价	施工单位
2004	桃浦二村西块住宅工程	1 851	精新公司
2005	南昌凤凰城商品房工程	750	综合公司
2005	桃浦二村西块住宅工程	1 851	精新公司
2005	长风公园迪斯尼灯展	31	综合公司
2005	常德路综合整治工程	4 000	精新公司
2005	阳光建华城高层住宅工程	3 900	精新公司

第二节 动 拆 迁

一、管理机构

1996年6月17日组建的上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司,肩负着双重职能:既作为集团公司参与区政府交办的旧城改造项目的职能管理部门,又作为具体组织与运作房屋拆迁项目的实体。2001年前,参与普陀区“365万”危棚简屋的改造任务。2001年起,承担普陀区新一轮旧房改造中二级以下旧里房屋改造地块的前期动拆迁。2002年和2003年,公司被评为上海市重大工程实事立功竞赛优胜集体。

房屋动拆迁项目按类型分为三类:一是市、区政府重大市政建设和旧区改造,由区政府委托实施,以非市场补偿机制运作为主;二是通过招商引资纳入政府旧区改造整体规划,由开发建设单位委托实施,以准市场补偿机制运作为主;三是集团公司所属单位在市场承接的社会动拆迁项目。

二、动拆迁项目管理

2001~2005年,城市房屋拆迁工作有两项转变:一是城市房屋拆迁的项目内容,由拆除市中心“365万”危棚简屋向二级以下旧里房屋的转变;二是2001年11月1日,国务院《城市房屋拆迁管理条例》和《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》修订后正式实施,城市房屋拆迁的政策依据由政府福利型补偿安置向政府市场调控型补偿安置转变。为规范城市房屋拆迁工作,对参加房屋拆迁工作人员实行上岗证制度。2003年8月,在房屋拆迁基地实行“五项制度”,即:公示制度、信访接待制度、举报制度、承诺书制度、监管制度。

2005年下半年起,按市有关部门的通知要求,在原先“五项制度”公示的基础上,补充与增加被拆迁居民户的房屋建筑面积、人口、评估单价、房屋拆迁补偿安置方案、安置房源与配套商品房源的单价与坐落区域、居民购置配套商品房源办法、困难补助对象的条件与名单、居民签约搬迁情况等内容。在拆迁服务上体现了“以人为本”和“公开、公正、公平”的原则。

作为委托实施动拆迁项目的单位,在动拆迁项目管理上有3项准备工作:

1. 前期准备。接受项目委托后,初步统计核对动迁范围内被拆迁房屋的用途、类型、面积等情况;完成动拆迁所需资金的测算与制订资金到位计划;编制补偿安置方案;筹措安置房源;落实现场办公与接待地点。在完成准备工作的基础上,向房屋拆迁主管部门提交房屋拆迁许可证申报资料。

2. 实施准备。安排动拆迁工作人员对列入拆迁范围内的被拆迁人的基本情况进行调查摸底;组织被拆迁人投票选举评估机构;实施被拆迁人的房屋市场评估;约请政府相关部门向被拆迁人做现场政策咨询;公示“五项制度”及被拆迁人房屋面积、人口、评估单位;购置房源和安置房源所在区域的面积及总价;符合困难补助的条件与名单;居民签约搬迁进度等情况,实行“依法动迁、阳光动迁、文明动迁”。

3. 操作准备。组织工作人员政策业务培训,开展实事立功竞赛活动,制定规范操作程序、纪律和廉洁自律规定,落实“三勤”即勤上门、勤沟通、勤宣传,“五心”即对待居民要热心、接待居民要耐心、分析问题要细心、做居民工作要有恒心、完成任务要有决心的工作要求,建设一支素质优良、作风过硬、服务周到、纪律严明的动拆迁工作人员队伍。

在上述各项准备工作完成后,即可实施对居民的签约搬迁工作。

三、动拆迁地块选介

同乐村地块

同乐村地块被列入上海市“365万”危棚简屋改造范围,区域内人口密度高,房屋陈旧,地势低洼,每逢雨季积水严重。1996年夏,市委书记黄菊、市长徐匡迪视察该地区时,提出一定要抓紧地块改造工作。本着“政府搭台,企业出资,改造旧区,造福百姓”原则,经普陀区政府招商引资,由上海绿地集团实施项目投资,分期开发。

同乐村地块动迁自2001年6月6日开始至2002年6月5日结束。期间经批准两次延长拆迁期限。上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司为受委托拆迁单位。拆迁范围为白玉路以东、顺义路以南、隆德路以北、曹杨路以西,占地面积202458平方米。拆迁居民户数3877户,拆除房屋建筑面积103033平方米;拆迁单位35家,拆除非居住房屋建筑面积26559.5平方米。拆迁居民一次性安置438户、现房438套,安置建筑面积24525平方米;现房安置房源分布在桃浦、丰庄、江桥、真建、真光、真北路1902弄等地区;回搬房源为绿地世纪花园7号楼18F、18E单元。货币安置3439户,安置款为51715万元。动迁过程实施依法强迁2户。动迁单位补偿费2829.7万元。同乐村地块由上海绿地新龙基置业有限公司开发建设绿地世纪城商品住宅。

瞿家廊地块

瞿家廊地块曾是上海市“365万”危棚简屋改造规划未完成项目,后被列入上海市“2000万”二级以下旧里地块之一。瞿家廊地块与顺义村、同乐村地块同属上海绿地集团绿地世纪城分期实施的项目,其中4299平方米由普陀区政府划拨给区教育局,2600平方米出让给上海绿地新龙基置业有限公司建造多功能商场。

瞿家廊地块建设项目性质为住宅及公建配套。2002年7月3日开始动迁,2003年4月28日完成拆迁任务。拆迁人为上海绿地新龙基置业有限公司,受委托拆迁单位为上海西部

企业(集团)动拆迁置业有限公司。拆迁范围为曹杨中学以东、白玉路以南、曹杨路第七小学以西、宁夏路以北,占地面积 6 829 平方米。拆迁居民户数 324 户,其中公房 178 户,私房 126 户,拆除房屋建筑面积 7 832 平方米;拆迁单位 6 家,拆除非居住房屋建筑面积 804 平方米。居民一次性安置 157 户,现房 187 套,安置建筑面积 11 147 平方米;货币安置 167 户,安置款 2 254.5 万元。价值标准房屋与面积标准房屋调换安置的住宅地点为桃浦、江桥地区。该地块动迁根据新颁布的《上海市房屋拆迁管理实施细则》执行,动拆迁中实施依法强迁的 3 户。根据规划设计,瞿家廊地块用地面积 40 600 平方米,总建筑面积 146 205 平方米,其中住宅建筑面积 117 439 平方米,商场面积 26 517 平方米,幼儿园面积 2 195 平方米,地下建筑面积 4 320 平方米。

宜昌路绿地地块

根据苏州河两岸总体规划要求,苏州河南侧沿宜昌路将辟一河道,与苏州河相通,形成苏州河上独特的岛状公共绿地,并建设一展示苏州河历史变迁的展览馆。该公共绿地即为宜昌路绿地地块。市长韩正曾到该地块调研。

宜昌路绿地地块动迁工作分二期实施,第一期自 2001 年 12 月 23 日至 2002 年 6 月 30 日止,期间经批准二次延长拆迁期限;第二期自 2002 年 4 月 22 日至 2003 年 1 月 23 日止,期间经批准二次延长拆迁期限。拆迁人为上海市普陀区建设委员会,第二期拆迁人名称变更为普陀区建设和管理委员会,受委托拆迁单位为上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司。拆迁范围为宜昌路以北、苏州河以东、以南、以西,占地面积 85 860 平方米。第一期拆迁居民户数 473 户,其中公房 345 户,私房 128 户,拆除房屋建筑面积 20 530 平方米,其中拆除公房建筑面积 15 342.92 平方米,私房建筑面积 5 187.08 平方米。单位 22 家,拆除 124 905.73 平方米,其中动迁公司拆除 6 户,拆除非居住房屋建筑面积 509.49 平方米,普陀区城市建设投资发展有限公司直接签约动迁的青岛啤酒厂、普陀区房产管理局教育中心、上棉二厂、上无二厂等 16 家单位计 124 396.24 平方米。居民一次性安置现房 17 户,35 套,安置建筑面积 1 838.25 平方米;货币安置 456 户,安置款 72 542.622 万元;单位补偿款 127.065 万元。价值标准房屋与面积标准房屋调换安置的住宅地点为桃浦、江桥、杨家桥地区。第二期拆迁居民户数 252 户,均为商品房,拆除房屋建筑面积 20 134 平方米;单位 1 家,拆除非居住房屋建筑面积 509.49 平方米。价值标准房屋与面积标准房屋调换安置的住宅地点为靖远路 621 弄、真北路 2857 弄和 2960 弄。该地块动迁根据新颁布的《上海市房屋拆迁管理实施细则》执行,动迁中实施依法强迁的 15 户,先腾地后处理纠纷的 13 户。

普陀区人民医院地块

区人民医院地块是由区政府和拆迁人共同出资的建设项目,房屋拆平后,移交普陀区人民医院扩建外科病房大楼。

区人民医院地块拆迁人为普陀区人民医院(原纺一医院),受委托拆迁单位为上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司。拆迁范围为江宁路以西、华生大厦以东、普陀路以北、人民医院围墙以南的原滋丰坊两幢公寓式房屋,占地面积 1 179.1 平方米,需动拆迁居民 39 户,拆除居住房屋 1 794 平方米。动迁工作自 2004 年 5 月 10 日起至 2005 年 5 月 5 日结束。该地块是 2004 年 4 月 1 日实行新修订的房屋拆迁评估规定实施后,普陀区首个由居民直接投票选举产生拆迁评估机构的地块。按投票选举的简单多数规定,上海八达房地产估价有

限公司为该基地的评估机构。区政府为解决居民的购房需求,提供中低价配套商品房 38 套,购置房源的地点为阳光威尼斯。该地块共申请裁决户数 3 户,其中 2 户在受理后协调解决,实际下达裁决决定书 1 户,裁决书下达后经协调解决。

集团公司所属长风物业公司、燎原物业公司、曹杨物业公司从市场上承接了 5 个动拆迁项目。长风物业公司和燎原物业公司联手实施新华南里旧城改造项目。长风物业公司和曹杨物业公司共同实施普陀二村旧城改造项目。长风物业公司还独家承接真华路立交工程等 3 个项目。

五年中集团公司合计动迁居民 7 251 户,单位 98 家,拆除房屋建筑面积 429 472 平方米。

房屋动拆迁地块一览表

年 份	地块名称	居民动迁		单位动迁		实施单位
		户数 (户)	拆除房屋 建筑面积 (平方米)	单位数 (家)	拆除房屋 建筑面积 (平方米)	
合计		7 251	223 931.1	98	206 050.72	
2001	新华南里 地块	327	9 810	—	—	长风物业公司 燎原物业公司
2001	光复西路 210 弄地块	183	8 235	—	—	长风物业公司
2001~2002	同乐村 地块	3877	103 033	35	26 559.5	动迁公司等
2001~2002	宜昌路绿地 (一期)地块	473	20 530.54	6	124 905.73	动迁公司等
2002~2003	宜昌路绿地 (二期)地块	252	20 134	1	509.49	动迁公司等
2002~2003	瞿家廊 地块	324	7 832	6	804	动迁公司等
2003	真华路立交 工程地块	—	—	8	12 836	长风物业公司
2003~2004	普陀二村 地块	477	16 695	—	—	长风物业公司 曹杨物业公司
2002~	西谈家渡路 42 弄地块	98	2 940	—	—	长风物业公司
2003~	棉纺新村 地块	993	28 062.94	34	14 210	动迁公司等

续 表

年 份	地块名称	居民动迁		单位动迁		实施单位
		户数 (户)	拆除房屋 建筑面积 (平方米)	单位数 (家)	拆除房屋 建筑面积 (平方米)	
2003~2004	合利坊 (一期)地块	—	—	8	26 226	动迁公司等
2004~2005	区人民医院 地块	39	1 794	—	—	动迁公司等
2005~	合利坊 (二期)地块	154	3 671.29	0	0	动迁公司等
2005~	普陀三村 地块	54	1 193.34	—	—	动迁公司等

说明:1. 西谈家渡路 42 弄居民户数 128 户,需拆除房屋建筑面积 3 840 平方米。至 2005 年底,动迁居名 98 户,拆除房屋建筑面积 2 940 平方米。2. 棉纺新村基地居民总户数 1 998 户,单位 34 家,需拆除房屋建筑面积 70 675 平方米。至 2005 年底,已动迁居民 993 户,拆除房屋建筑面积 28 062.94 平方米。34 家单位已拆除完毕。3. 合利坊(二期)居民总户数 879 户,单位 35 家,需拆除房屋建筑面积 24 805.71 平方米,至 2005 年底,动迁居名 154 户,拆除房屋建筑面积 3 671.29 平方米;单位动迁尚无进展。4. 普陀三村基地居民总户数为 224 户,需拆除房屋建筑面积 4 950.15 平方米。至 2005 年底,动迁居民 54 户,拆除房屋建筑面积 1 193.34 平方米。

第三节 房屋营销和置换服务

集团公司房地产营销和置换服务企业根据房产市场的变化情况,注重二手房中介业务的同时,积极拓展一手房代理业务,为业主提供更人性、更周全的服务。上海西部企业(集团)今日房产企划营销中心在自销集团公司商品房的同时,代理销售市场接盘取得进展。

千路公寓是酒店式公寓,位于长寿路、陕西北路交界处,建筑面积 21 175.63 平方米,共 150 套。今日企划营销中心将销售周期划分为 5 个阶段:引导期、开盘期、强销期、持续期、扫尾期。通过销售理念宣传,在两个月内清盘,销售金额 11 261 万元。

中宁家园位于中宁路,总建筑面积 38 430.8 平方米,共 330 套。在销售中,以时尚、绿色、科技、人文为卖点,突显本案产品的气质,并实施差异化营销。2002 年 11 月 30 日开盘,一个月内销售商品房 108 套,2003 年 8 月完成销售工作,比计划提前 3 个月,销售金额 16 370 万元。

御华名苑是今日企划营销中心外接项目中的豪华别墅楼盘。该楼盘位于愚园路,总建筑面积 6 923 平方米,共 17 套。别墅具有英式建筑风格,保留了上海花园老洋房的特色,彰显了浓郁的皇家贵族之气。该楼盘的销售聘请香港营销顾问参与策划,引进全新理念。2004 年 5 月 28 日起销售,楼盘销售总额 15 703 万元。

代理楼盘销售统计表

项 目	套 数	建筑面积(平方米)	销售金额(万元)
合 计	1 003	119 553.14	82 410
千路公寓	150	21 175.63	11 261
中宁家园	330	38 430.80	16 370
上海星港	425	41 722.72	31 897
御华名苑	17	6 079.39	15 703
宏发半岛	67	7 309.48	1 778
美兰金邸	14	4 835.12	5 401

说明:御华名苑实际销售面积为 6 079.39 平方米,尚为销售的地下车库等建筑面积 843.61 平方米。

今日企划营销中心先后承接集团公司自行开发的西部俊园、西部秀苑、南昌凤凰城等项目的销售工作。

西部俊园,销售住宅建筑面积 63 513 平方米,共 507 套。今日企划营销中心制定销售方案,有计划、有步骤地开展销售,2001 年 1 月 18 日开盘,总销售金额 35 332 万元。获上海市房地产交易中心颁发的 2001 年度“上海住宅销售金额 50 强”和上海市房地产经济学会等机构联合颁发的新世纪品位楼盘调研活动企划营销金点子奖。

西部秀苑,销售住宅建筑面积 24 135 平方米,共 166 套。今日企划营销中心制作企划书、联系广告商、布置售楼处、进行岗位培训。2002 年 10 月 28 日开盘。2003 年 8 月完成销售任务及销售资金回笼工作。

2003 年,今日企划营销中心成立房地产中介置换机构——今日房地产企划营销中心宜君店。2004 年,宜君店收取办公楼及门面房租金 37 万元;2005 年,收取办公楼及门面房租金 80 万元。

2001~2005 年,总收入 2 987.8 万元,实现利润 807.3 万元,实缴税金 561.3 万元。

自销主要楼盘统计表

楼 盘	套 数	建筑面积(平方米)	金额(万元)
合 计	1 845	213 564.33	94 128
西部俊园	507	63 513.41	35 332
西部名邸	238	26 749.35	18 945
西部秀苑	166	24 134.64	11 910
新泉大厦(办公)	19	3 958.5	1 801
凤凰城	821	88 605.86	23 846
水岸秀苑	94	6 602.57	2 294

2001 年,上海西部企业(集团)房地产置换有限公司置换房屋 101 套,总建筑面积 6 507.77 平方米,完成中介 18 套,为 165 套房屋提供贷款担保服务,总建筑面积 9 479.22 平

平方米;2002年,置换房屋112套,总建筑面积9 013平方米,完成中介138套,总建筑面积7 536.38平方米,为177套房屋提供贷款担保服务,总建筑面积10 659.32平方米;2003年,置换房屋33套,总建筑面积2 496.92平方米,完成中介95套,总建筑面积6 763.30平方米;2004年,置换房屋64套,总建筑面积4 660.96平方米,完成中介83套,总建筑面积5 692.96平方米,为16户动迁居民提供贷款担保服务,总建筑面积1 311.10平方米;2005年,受政策影响,公司业务量减少,置换房屋15套,总建筑面积1 336.82平方米,完成中介8套,总建筑面积808.32平方米。

西部房地产置换公司配合市政建设,参与集团公司承接的动迁工作,先后进驻顺义村、同乐村、棉纺新村等动迁基地,组织动迁房源,对动迁居民进行安置。2000年顺义村基地,安置居民370户;2001年同乐村基地,安置居民70户;2004年棉纺新村动迁基地,安置居民71户。

西部房地产置换公司利用周边经济开发区的各种优惠政策,在青浦区经济城投资成立了上海宇博房地产经纪有限公司,在普陀区内开设两家分支机构,当年有收益。2005年,公司投资成立上海吉杭源商贸有限公司,主营服装销售。

第四节 投资、经营和贸易

为贯彻多元经营的指导思想,集团公司于2002年5月成立上海西部集团磨憨贸易发展有限公司,从事边贸货场和宾馆经营。因业务发展需要,2005年7月更名为上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司。同年11月成立了上海西部企业(集团)投资管理有限公司,从事商业性网点等项目的经营。集团公司根据商业性服务领域的变化情况,将上海西部商业发展有限公司划归上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司经营管理。经营分公司将集团公司固定资产的资本形式及时盘活转变为流动的资金形态。

上海西部企业(集团)投资管理有限公司自2002年11月成立以来,立足于商业性网点的经营与管理,网点涉及武宁路、交通路、岚皋路、白兰路等路段。至2005年底,投资公司管理商业网点面积6 037.96平方米,代理集团公司所属物业公司产业面积12 773.89平方米。先后投资基金、债券等金融市场项目及上海实业大厦商务楼等房产项目,并涉足上海市政配套建设项目动迁劳务工作。

上海普房实业有限公司成立于1993年2月。2002年11月,该公司并归投资公司。

成立于1999年5月28日的经营分公司,担负着集团公司固定资产在市场运作中保值增值的任务。经营分公司加大门面房招商力度,盘活集团的存量和增量资产。五年来,房地产租赁经营额6 478万元。

2005年,经集团公司招商引资,建筑面积为5 000平方米的武宁路200弄50号原集团公司办公楼,由上海万里路酒店有限公司改造为涉外宾馆。经营分公司在短时间内将建筑许可证、施工建筑执照、配电、配水、配置煤气等工作一一落实,并会同街道等做好居民思想工作。该项目当年立项,当年开工,当年竣工,当年12月对外营业。

经营分公司经营的门面房分布在新村路、宜君路、志丹路、黄陵路、甘泉路、梅川路、桂巷

路、叶家宅南路、武宁路一带。至 2005 年,出租房屋面积 3.83 万平方米,年营业额 2 000 余万元。

上海甘泉集贸市场由集团公司投资建造,建筑面积 7 415 平方米。经营分公司本着服务社会、方便居民、繁荣经济、搞活市场的宗旨经营管理,设置农副食品等摊位 400 多只,小百货饮食等包间 100 多间。自 1999 年 12 月经营至今,投资装饰费用 511 万元已收回,上交流转税后收入 1 500 余万元。市场加强管理力度,健全财务、治安、卫生、摊位管理等制度,并公开办事制度。

成立与 1993 年的上海长风集贸市场系由上海市普陀区工商行政管理局机关服务中心、上海西部企业(集团)有限公司、上海市普陀区长风街道办事处共同投资 842 万元,合作开发经营的室内农副产品市场(其中工商局投资 442 万元,西部企业集团投资 316 万元,长风街道投资 84 万元)。2003 年 6 月 30 日,集团公司以 350 万元资金收购普陀区工商局在长风集贸市场 49.1% 的股权,获长风集贸市场经营管理权。2003 年 7 月至 2005 年 12 月,长风集贸市场给予股东的年投资回报率在 10%~13%。

多元经营情况表

单位:万元

单 位	年 份	主营收入	利润总额	实缴税金
精新公司	2001~2005	12 740.71	20.99	475.61
材料公司	2001~2005	8 361.77	112.00	286.29
综合公司	2001~2005	10 481.62	37.48	184.62
今日企策划营销中心	2001~2005	2 862.37	807.30	561.30
普陀区房屋置换公司	2001~2005	8 114.31	145.54	120.45
西部房地产置换公司	2001~2005	4 519.13	166.63	110.85
实业公司	2001~2004	5 867.77	784.83	358.88
投资公司	2003~2005	572.06	288.27	49.68
华普设计所	2001~2003	206.36	-80.04	18.18
动迁公司	2001~2005	309.15	51.28	120.83
商业发展公司	2001~2005	1 507.15	507.77	189.06
磨慈房地产经营公司	2004~2005	295.33	-154.62	0

2003 年 8 月,经营分公司代管桂巷集贸市场的经营管理工作。

2005 年甘泉市场上交集团公司流转税后收入 200 万元,桂巷市场上交投资公司 100 万元,长风市场股东分红利 100 余万元。市场分流安置一批集团公司富余人员。

成立于 1997 年 7 月的上海西部商业发展有限公司,2002 年 5 月并归经营分公司经营管理,企业性质为独立法人公司。商业发展公司固定资产分布在兰溪路、志丹路。招商率和缴租率均达到 100%。至 2005 年底门面房出租面积 5 263 平方米,年租金 370 万元。商业发展公司在绿杨路 58 号和真南路 822 弄 521 支弄 79 号开设 2 家超市,实行承包经营,店长负责制,扭亏为盈,2005 年年营业额 180 余万元。

上海西部集团磨憨贸易发展有限公司于 2004 年 11 月起对外营业,两年主营收入 295.33 万元。

第五节 多元经营企业简介

一、上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司

上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司前身为上海普房建筑安装综合工程有限公司,1994 年 1 月由上海普房精新建筑装饰公司所属的第一分公司、预制品构件厂组建而成。注册资金 100 万元,法人代表陆汉晋,建筑业企业四级资质,下属子公司有普房预制品构件厂。2002 年 12 月更名为上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司,注册资金 300 万元,机电设备安装工程施工三级、城市及道路照明工程三级、建筑装修装饰工程三级。2005 年 9 月,为配合建民村地块的动迁工作,公司由农林路 235 号搬迁至花溪路 486 号,同年 11 月,生产车间迁址至铁路西站货场。

2005 年末,公司员工 97 人,其中在岗员工 35 人,离岗员工 64 人(协保人数 54 人),退休人员 102 人。员工中本科学历 1 人,大专学历 10 人,中专学历 9 人。2005 年末,聘用人数 70 人,其中退休回聘 2 人,协保聘用 8 人,外地劳务人员 60 人。2001~2005 年,公司有 78 人次参加电工操作证培训,12 人次参加电焊工培训,2005 年项目经理培训 6 人。通过培训和职称评定考核,具有中级职称 6 人(工程师 4 人、会计师 1 人、政工师 1 人),初级职称 14 人;具有高级技能职业资格证书 3 人,中级技能职业资格证书 6 人,初级技能职业资格证书 21 人。公司设经理室、党支部、工会、办公室、工程部、财务部、施工管理部等。

2005 年 3 月,经集团公司党委决定,成立上海西部企业集团建筑安装综合工程有限公司、上海西部企业集团物业管理服务有限公司联合党支部,陆汉晋任党支部书记。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	陆汉晋	2001 年 1 月~
党支部书记	陆汉晋	2001 年 1 月~
副经理	杨伟德	2001 年 1 月~
	俞基达	2002 年 6 月~
党支部副书记	王兴民	2001 年 1 月~2002 年 7 月
	杨伟德	2002 年 10 月~
工会主席	王兴民	2001 年 1 月~2002 年 7 月
	杨伟德	2002 年 10 月~

1994 年,公司的水电安装、钢窗制作、建筑装饰等业务因社会三产企业、乡镇企业的兴

起,被迫退出。

公司关注市场的需求和变化,转变经营思路,多次与占有上海灯光、喷泉工程市场较大份额的宜兴民营企业洽谈合作,从学着干,到接小项目自己设计试着干。1994~1995年,公司承接第一个较大的工程项目上海古北罗马花园的灯光、喷泉工程,造价95万元,该工程被评为上海市十大景观工程。

随着上海市容环境建设的加快,公司明确发展思路,把泛光照明、灯光喷泉水景的设计和施工调整为公司的主营业务。在竞争条件并不占优的情况下,公司想方设法承接各类业务,在市场上“找米下锅”,满足各类客户的不同需求。公司既承接近千万元大工程,也不放弃十多万元小工程,每一次投标都视作向外界展示企业形象、实力、品牌的机会。如投标上海音乐广场,经过两轮角逐才从8家单位中胜出。

公司是上海最早从事各类泛光照明、喷泉设计、施工的专业公司之一。公司致力于融科技、艺术、时尚于一体的泛光照明、灯光喷泉的研发和攻关,其成果运用于上海、江苏、浙江、北京、湖南、河北、江西等数十个重点工程,其中多项工程被专业机构和市政府评为优质工程和标志景观。公司以“质量第一、信誉第一、服务第一”的企业精神赢得业务和市场,近年来先后设计并承建上海长风公园艺术灯会、古北罗马花园、虹桥新世纪广场、中百九店、爵士大厦、西部大厦、北京远洋大厦、浦东陆家嘴中心绿地、长寿绿地、音乐广场等楼宇和大型绿地的灯光、水景及音乐喷泉工程项目的施工。

2002年7月,公司将所属水电安装队、中武电器机械厂合并,成立施工管理部,部室领导实行竞聘上岗。

2004年,公司成立南昌门窗金属制品分公司,为南昌凤凰城等项目生产、加工、安装彩铝门窗、金属玻璃阳台等配套工程。

公司2001~2005年累计总收入10483.37万元,利润37.48万元,实缴税金184.62万元。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2001	1 716	258.5	966.64	0.98	26.56
2002	1 763	415.6	1 180.04	0.81	13.65
2003	2 015	429.0	1 604.97	7.96	25.58
2004	2 837	429.0	3 522.08	22.00	73.70
2005	2 098	429.2	3 209.64	5.73	45.13

2001年至今,公司党支部在党风廉政建设中,从源头上杜绝违纪违规现象的发生。同年6月,公司党支部以集团公司优秀党员为楷模,开展“树立新形象,弘扬企业精神”为主题教育活动。

2001年以来,公司在改革中,对协保、下岗员工进行有情操作,实行调岗、落聘不下岗等举措,通过回聘、推荐外借及生活补助等方式对离岗员工进行适当安排。

五年来,公司进行“一日捐”和“月月捐”献爱心等活动。2005年7月,党支部组织党员参

加保持共产党员先进性教育活动。2005年12月,发展新党员2名。

公司工会坚持职代会制度,开展员工民主评议,提合理化建议等活动。2002年10月,公司工会举行第二届第一次职代会,改选工会委员会,签订了《集体合同》。

2005年,公司工会重新制订《安全生产奖惩条例实施办法》和《安全生产制度》与《岗位责任制》。

2004年,公司为在职和退休工人办理住院补充医疗保险,对普陀区特种重病互助医疗保险进行续保,使2位身患重病的员工各获得1.8万元的特种重病互助医疗保险金。

公司工会建立特困员工档案。2001年至今,工会在春节期间对困难员工慰问140人次,发放慰问金45125元;平时对困难员工进行困难补助80人次,金额11750元;高温期间对孤老、重病患者进行慰问111人次,发放“送清凉”慰问金16750元。对子女读书有困难的23户员工家庭发放助学帮困金8900元。

二、上海市普陀区建筑材料有限公司

上海市普陀区建筑材料有限公司成立于1959年,坐落在延长西路628号,公司主营装潢材料、建筑材料、钢材、木材、玻璃、五金工具等。注册资金112万元,法人代表李志芳。公司拥有西部装潢总汇、拆房公司、资产经营部等单位 and 部门。2005年底,公司在册员工336人。其中在岗人员58人,离职离岗278人。离职离岗中协保人员157人。退休人员312人。公司各类专业技术人员中初级职称14人、中级职称2人。

材料公司积极应对市场竞争,一方面供应集团公司内部的建材销售,另一方面拓展外部市场,在规避市场风险的前提下,与华东师大基建处等多家单位建立了稳定的合作关系。2005年主营业务收入2250万元,比2004年净增1698万元。

公司班子成员任职情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	仲锁宝	2000年6月~2002年5月
	赵根生	2002年5月~2005年3月
	李志芳	2005年3月~
副经理	朱光友	2000年9月~
	孔繁锦	2000年7月~
党总支书记	仲锁宝	2000年6月~2002年5月
	赵根生	2002年5月~2005年3月
	李志芳	2005年3月~
党总支副书记	徐鸿根	2000年9月~2002年5月
工会负责人	徐鸿根	2000年9月~2002年5月
	徐鸿根	2005年4月~

说明:2001~2005年3月公司为党总支建制,2005年3月组建上海精新、材料公司联合党总支。材料公司设党支部,党支部书记徐鸿根。2002年6月~2005年3月,工会负责人空缺。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总资产	净资产	总收入	利润总额	实缴税金
2001	4 724.06	1 226.34	3 109.21	2.33	51.89
2002	5 461.75	1 226.22	2 419.09	4.35	53.99
2003	5 073.48	1 227.39	2 103.60	3.96	91.38
2004	4 134.26	1 215.03	998.10	100.54	16.64.
2005	4 878.16	1 215.7	2 711.96	0.82	72.39

在 2005 年党员先进性教育活动中,公司党总支组织党员参观四明山新四军纪念馆,开展主题实践活动,听报告会,党员与困难员工结成 12 对帮困对子,定期上门慰问,关心帮助困难员工的生活,党员的先锋模范作用得到了发挥。

公司积极开展企业文化建设,抓好班组建设,在员工中开展学习读书活动,推荐优秀书目,定期进行读书心得体会的交流。组织员工听报告会,参观展览会。开展文娱活动和体育健身活动,每年组织员工一次旅游。

西部装潢总汇从 1985 年争创文明单位以来,连续十届被评为普陀区文明单位(现已归并入公司)。材料公司 2003~2004 年被评为普陀区文明单位。

公司工会坚持职代会制度、企务公开制度,每年召开二次职代会。涉及员工福利待遇等企业重大决策,召开职代会讨论通过,让员工参与企业的民主管理,维护员工的合法权益。

公司做好再就业工作,帮助下岗员工、协保人员安置工作岗位,做好岗前培训,并报销培训费用。在再就业工作上,做到“双托底”,即生活困难予以补助,就业岗位予以安排。对年龄较大、体弱多病、缺乏技能、就业困难的下岗、协保人员,公司给予一次性补偿。对距离退休年龄 4 年,体弱多病就业困难的下岗、协保员工,与企业解除劳动合同的,给予 4 年的生活费补贴,每年 4 000 元。公司成立了帮困基金领导小组,2005 年行政出资 20 万元作为帮困基金,公司全体员工参加“月月捐”,筹集帮困资金,专款专用。员工和退休员工发生经济困难或生病住院,工会及时上门慰问并送上补助金。

帮困情况表

单位:元

年份	节假日帮困		助学帮困		高温送温暖		平时困难补助	
	人次	金额	人次	金额	人次	金额	人次	金额
2001	279	39 200	2	4 100	—	—	266	16 830
2002	388	61 100	2	3 600	—	—	104	27 850
2003	498	94 000	16	5 100	20	4 000	22	12 000
2004	809	99 000	23	7 000	47	6 200	53	25 000
2005	837	119 700	27	10 000	17	3 400	54	19 650

2001~2003年,公司对企业,下岗、协保人员开展再就业援助200余人,落实再就业130多人。2003~2004年,从激励与奖励着手,对在岗员工进行绩效考核,奖惩分明,提高了员工的责任心和企业的管理水平。2005年,公司注重以企业文化为导向的人力资源管理工作,组织员工“三学”,加强对员工的技能培训,争取做到一专多能。对专业技术人员进行职称、技术等级晋升的培训工作,对有特殊要求的有关岗位人员通过培训和复训,做到持证上岗。

公司档案工作配备专职人员,制订《档案管理制度》、《档案归档类目》、《保管期限表》,规范各类文件的收集、整理、归档。2001年公司档案工作被评为区级先进单位。2005年底,公司拥有文书档案150卷,会计档案248卷。

三、上海精新建筑装饰有限公司

上海精新建筑装饰有限公司前身是1957年成立的普陀区房屋修建公司,1992年更名上海精新建筑装饰公司,1996年改制为上海精新建筑装饰有限公司。注册资金1500万元,其中上海西部企业(集团)有限公司出资1425万元,占95%,上海西部企业(集团)有限公司工会出资75万元,占5%。注册地址为白兰路135弄1号。公司主营工业与民用建筑施工、房屋修建装饰。1997年前,企业资质为工业与民用建筑工程施工三级,1997年为工业与民用建筑工程施工二级,2002年资产重组后为房屋建筑工程施工总承包三级。

2005年底公司在册员工320人,在岗员工46人,离职员工274人(其中协保员工204人),退休人员251人。

员工中中级职称7人(其中工程师3人、会计师3人、经济师1人),初级职称63人,二级项目经理10人、三级项目经理24人、二级建造师3人。

公司设股东会,股东为上海西部企业(集团)有限公司、上海西部企业(集团)有限公司工会。公司设执行董事一名。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
执行董事	李志芳	2001年1月~
经理	李志芳	2001年1月~
副经理	徐天强	2001年1月~
党总支书记	李志芳	2001年1月~2005年3月(精新公司党总支) 2005年3月~(精新、建材联合党总支)
党总支副书记	陈学友	2001年1月~2005年3月(精新公司党总支) 2005年3月~(精新、建材联合党总支)
工会负责人	王惠青	2001年1月~

公司设办公室、财务部、工程部、经营部等部门。

公司下辖子公司:

上海白丽建筑装饰有限公司(成立于1998年)

上海西部土石方工程有限公司(成立于1996年)

上海锦鑫工贸公司(成立于1992年)

上海普房建筑装饰有限公司(成立于1996年,2004年5月与白丽公司合并)

上海古风竹建队(成立于1996年,2005年12月并入白丽公司)

上海明玉房产咨询有限公司(成立于1996年,2004年5月注销)

上海普房金属制品有限公司(成立于1996年,2005年9月注销)

1996~1998年,公司的经营方式由生产型转变为管理型,确立了紧紧依托集团公司,充分利用五环公司资质和优惠政策,发展建筑主业的经营指导思想,秉承“求真、求实、求精、求新”的企业理念,公司先从原来的房屋大修向多层住宅小区的新建施工转变,再从多层住宅施工管理向高层住宅施工管理转变。在多层住宅施工中,多幢号房获得过普陀杯、红花杯、白玉兰杯等称号。2005年阳光建华城2幢25层楼的高层住宅建设获市文明工地、市标化工地。

公司利用五环公司退税的优惠政策,每年为公司增加收益。2001年完成退税工作量8051万元,实现退税70万元。2002年完成退税工作量4034万元,实现退税40万元。2003年完成退税工作量11600万元,实现退税78万元。2004年完成退税工作量12613万元,实现退税100万元。2005年完成退税工作量6650万元,实现退税63万元。

主要经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
2001	10 850	1 553.97	1 782.15	11.40	54.87
2002	11 074	1 554.42	1 453.20	1.22	45.30
2003	3 381	1 539.30	8 709.90	2.89	39.34
2004	3 188	1 540.00	1 470.20	4.20	52.73
2005	2 761	1 520.00	1 259.36	1.28	283.37

2001~2005年,公司压缩办公用房,盘活存量资产,每年办公房、门面房出租收入80万元左右,用以支付下岗员工工资及生活困难补助费。为改变公司资金困难状况,公司将新建的府村路办公楼出售。2004年出售3058平方米,房款收入1437万元;2005年出售2011平方米,房款收入1131万元。由此,公司的资金状况有所好转,经济效益有所提高,公司逐步走出了困境。

公司发挥党组织的核心作用和党员的先锋模范作用,凡有重大改革事项,如企业由生产型转变为管理型,子公司“关、停、并”,员工转岗、下岗等,均通过深入细致的思想工作、扎实有效的制度措施,层层推进,确保成功。2005年6月公司开展了“保持共产党员先进性”教育活动。

公司工会发挥和行使职代会的民主管理、民主监督作用,凡公司制订的规章、制度、方案,如增资方案等,都经职代会讨论、修改、表决通过后执行。

公司关心下岗员工、困难员工,帮助下岗员工介绍工作,对困难员工给予生活补助。2001~2004年,公司每年对困难员工补助额在6万元左右。2005年,公司本着以人为本的

指导思想,改变过去突击补贴做法,建立长效帮困机制:(1)公司发动干部、党员对 16 名特困人员采取一对一地帮困结对。(2)通过公司行政补贴一块(从 2005 年开始公司行政每年补贴 20 万元),公司员工募捐一块(从 2005 年开始公司全体党员、干部每月定期募捐),上级部门支助一块,建立帮困基金,专款专用。2005 年公司共对 634 人次给予 21.4 万元的困难补助。(3)成立帮困基金工作小组,编制帮困人员档案。(4)公司每年为员工进行补充保险,参加市、区工会组织的员工大病医疗保险,减轻重病员工医疗负担。

四、上海市普陀区房屋置换服务有限公司

1997 年 9 月 15 日,上海市普陀区房屋置换服务有限公司成立。注册资金 1 200 万元,注册地址武宁路 200 弄 50 号 2 号楼。公司是由上海西部企业(集团)有限公司控股,上海中环集团、上海万千集团、上海安居房产、普陀区城市建设投资公司等 6 家单位参股投资组成的有限责任公司。主营二手房收购、置换、公有住房差价交换、中介咨询代理、贷款担保等业务。

公司成立之初,与上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心一套班子、两块牌子,董事长陈琦,经理赵松青,副经理蔡光中。公司设立经理室、财务部、办公室、营销部,下设交易中心分店。1999 年 10 月,普陀区房屋置换公司与今日企划营销中心分离,董事长王卫国,经理蔡光中。2000 年 10 月 19 日,经股东会同意投资额减半,注册资金改为 600 万元。公司设经理室、财务部、办公室,下设第一分公司和管弄店。第一分公司是普陀区房地产交易中心的进驻单位,充分利用绿色通道,为房地产交易提供便利。2004 年 12 月 29 日,公司迁址长寿路 767 号 613 室。至 2005 年底,公司在职员工 10 人。普陀区房屋置换公司于 2002 年 4 月 16 日加入上海市房地产行业协会,成为理事单位;自 2002 年起,公司连续 4 年被评为上海市财务会计信用 A 类企业。

2001~2005 年,公司累计办理中介代理业务 418 户,承接贷款担保业务 1 484 户,差价置换房屋 579 户。公司还配合市政建设,参与集团公司承接的动迁工作,组织动迁房源,对动迁居民进行安置。

业务情况统计表

单位:套、平方米

年份 \ 类别	置 换		中 介		贷 款	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积
2001	135	8 497	138	7 920	649	37 506
2002	158	9 612	121	8 955	562	37 629
2003	179	10 295	91	7 201	208	13 768
2004	85	5 592	43	2 806	54	3 881
2005	22	1 337	25	1 822	11	547

近年来,公司通过吸引管理人才,不断提高服务质量,提升业务水平;通过引进网络技术,实现各个层面信息通畅,保证资讯的有效利用;通过树立企业品牌,建设企业文化,将公司员工团结在一起。

主要经济目标完成情况统计表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
合 计	—	—	8 114. 50	145. 54	120. 45
2001	1 274. 82	665. 12	1 265. 53	27. 74	12. 10
2002	1 307. 49	682. 90	1 616. 94	27. 09	24. 74
2003	1 363. 45	712. 89	2 357. 08	45. 67	29. 84
2004	991. 27	742. 46	2 044. 00	45. 00	28. 53
2005	791. 94	742. 49	830. 95	0. 04	25. 24

“企业振兴,人才为本”。公司为打造一支高素质的专业队伍,对内加强培训,提供再教育的机会;对外引进人才,创造广阔的发展空间,做到持证上岗,服务专业。在分配制度上,采取绩效挂钩的办法,以销售业绩、客户满意度作为主要考核标准,激励员工本着“开拓进取”的精神和“合作互惠”的宗旨服务于民,为客户提供优质、便捷的一条龙服务。

五、上海西部企业(集团)房地产置换有限公司

2000年3月2日,上海西部企业(集团)房地产置换有限公司成立,由集团公司控股,西部房地产置换公司员工参股。

公司成立后,创建于1996年7月的西部房产连锁店的业务管理由公司负责。西部房产第一家门店开设在武宁路258号,系当时普陀区房地产事务所创办。从1996年下半年起,集团公司所属子公司相继开设西部房产连锁店,并统一标识,自主经营。西部房产连锁店归由公司负责管理业务工作后,更好的发挥了行业优势、区域优势和西部品牌优势,形成连锁经营。2000年11月17日,西部房产连锁店正式联网运作,实现资源共享,规模经营。

公司法定代表人蔡光中,注册资本200万元,注册地址长寿路767号611室。公司设立经理室、财务部和办公室;经理蔡光中,副经理赵雪芳(2002年4月~2005年10月)。至2005年底,公司在职工5人,退休员工1人。拥有23家分支机构,坐落于曹杨、真如、长风、甘泉、桃浦等居民生活区。2002年,公司成为上海市房地产行业协会会员单位;同年被评为上海市A类纳税信用单位;2003年度被评为上海市A类财务会计信用单位;2004年被上海市价格协会评为诚信建设单位。

公司主要经营房屋收购、置换、租赁、公有住房差价交换、代办手续等业务。公司与建行普陀支行签订银企合作协议,为购买二手房的居民提供贷款担保服务,以满足客户的需求。公司下属门店都实现电脑联网,资源共享,且设E-mail信箱,通过电子邮件互传信息,让客户能从高科技途径与公司保持紧密联系。利用信息化优势,为居民提供房源信息,并及时地为客户服务。公司配合市政建设,积极参与集团公司承接的动迁工作,进驻动迁基地,组织动迁房源,对动迁居民进行安置。2000年顺义村基地,安置居民370户;2001年同乐村基地,安置居民70户;2004年棉纺新村动迁基地,安置居民71户。

2004年,公司扩大经营规模,利用经济开发区的优惠政策,在青浦区经济城投资成立了

上海宇博房地产经纪有限公司,并在普陀区内设立了2家分支机构。2005年投资收益2.1万元。

2005年3月始,国家出台一系列房地产调控政策,对二手房交易形成较大冲击,公司业务受到影响,交易量下降。为降低损失,减少成本,公司调整经营模式,2005年9月7日,公司投资30万元,成立上海吉杭源商贸有限公司,主营服装销售。至2005年底,实现主营业务收入38919元,净利润11172元。

2002年公司获普陀区档案工作先进单位称号。2005年12月,公司通过普陀区档案局复查。2005年底,档案室存放各类档案1971卷。

公司重视业务培训工作,实现所有岗位员工持证上岗,2005年,公司为销售人员取得全国房地产经纪人执业资格证书提供便利条件,使公司员工当年考试通过率达到62.5%。公司注重企业文化建设,激发员工个人才能,在集团公司举办的首届职工文化艺术节上,与兄弟单位联合组队,一举获得“西部之声”歌咏比赛二等奖、百科知识竞赛一等奖、“美在西部”员工仪表美大赛一等奖等奖项。

主要经济目标完成情况统计表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利 润 总 额	实 缴 税 金
合 计	—	—	4 520.10	166.63	110.85
2001	797.41	204.76	964.98	11.63	11.46
2002	801.10	204.76	749.61	2.76	20.78
2003	555.88	215.89	656.38	55.64	14.36
2004	2 102.87	227.27	1 055.60	56.60	32.57
2005	759.09	235.06	1 093.53	40.00	31.68

六、上海西部企业(集团)投资管理有限公司

上海西部企业(集团)投资管理有限公司坐落于长寿路767号606室,是上海西部企业集团的控股子公司。公司成立于2002年11月。现主营商业网点等经营性资产的管理并涉足房产投资、实业投资、项目投资管理等。公司注册资金1000万元,其中,上海西部企业(集团)有限公司持股51%,上海西部企业集团工会委员会持股49%;公司法人代表董素铭;2002年11月至2003年3月经理赵松青,2003年4月至今经理范宝英。2002年11月公司,根据集团安排接管了上海普房实业有限公司所属产业和员工。

至2005年,公司在册员工10人,退休人员2人。大专以上学历9人,初级职称6人。公司设经营管理部、计划财务部、投资开发部和办公室。

经理范宝英曾获上海市“三八”红旗手称号,当选为1993年、1998年、2003年普陀区人大代表。

公司成立以来,立足于商业网点等经营性资产的经营与管理,向承租户提供24小时日常维修公开服务承诺,节假日无休,有专业的维修服务队伍,为租户提供人性化、专业化的优质服务。

经济目标完成情况表

单位:万元

年 份	主营业务收入	完成利税
合 计	572.10	308.32
2003	163.04	102.28
2004	251.14	163.07
2005	157.92	42.97

公司捕捉市场投资机遇,2003~2004年投资基金、债券等金融市场项目及上海实业大厦商务楼等房产项目;2004年起,参与重大市政工程建设轨道交通M7线、M11线部分项目前期咨询服务管理;2005年投资苏州西山洞庭雅舍会所。在给公司创造利润的同时,也取得了较好的社会效益。

公司以精简机构、节约用人、提高效率、一人多岗的管理原则,不断优化人员的组织结构,做好人力资源规划。公司要求员工遵守公平及诚实的行为准则,并通过培训,提高员工的专业技能和管理服务水平。

公司按照集团公司制订的规章制度约束员工的行为规范,并将执行情况作为对员工续聘的条件之一,这也是公司管理、内部稽核及检查的重点。

公司管理逐渐实现信息化,查询便捷,同时注意对信息的采集、共享、利用和传播。

七、上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心

上海西部企业(集团)今日房地产企划营销中心,其前身是普陀区房地产事务所,成立时注册资金10万元。1998年10月,今日企划营销中心组建成立,注册资金500万元。公司地址:常德路1168号3楼。法人代表:袁兰新。至2005年底,员工28人,其中高级经营师1人,经济师1人,助理经济师5人,助理会计师1人,助理工程师1人,助理馆员2人,经济员6人,技术员1人。拥有全国房地产经纪人证书2人,上海市房地产经纪人证书12人。退休人员1人。公司设经理室、办公室、财务部、人力资源部、营销部、市场企划部。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	赵松青	2001年1月~2002年6月
经 理	袁兰新	2002年7月~
副经理	彭 琳	2001年1月~2002年5月
副经理	周 华	2004年1月~

公司以销售为主,企划为辅,实现多元化经营,具有较好的房地产项目操作和资源整合能力,为房地产项目提供市场研究、全程策划、产品设计和专业营销等服务。公司坚持“求创新,讲诚信,以人为本”的经营理念,在企业经营、团队建设、人才管理、项目开发以及客户服务上,体现卓越品质。公司成立以来,自销楼盘有新泉大厦、新怡苑、西部大楼、武宁小城、梅川路43弄、西部名都花园、名泉苑、黄陵路148弄、延长西路780弄、西部俊园、西部秀苑、新

泉大厦(办公)、西部名邸、南昌凤凰城、水岸秀苑,销售房源 1 845 套,建筑面积 213 564.33 平方米,销售金额 94 128 万元;代理楼盘有梅山花苑、同德公寓、展宏大厦、千路公寓、中宁家园、上海星港、御华名苑、美兰金邸、宏发半岛、帝景龙庭,销售房源 1 003 套,建筑面积 119 553.14 平方米,销售金额 82 410 万元。总销售房源 2 848 套,总建筑面积 333 117.47 平方米,总销售金额 176 538 万元。五年总收入 2 987.8 万元,利润总额 807.3 万元,实缴税金 561.3 万元。2001 年获“上海市住宅销售金额 50 强”和“新世纪品位楼盘企划营销金点子奖”,2004~2005 年获“上海房地产诚信建设示范企业”和普陀区“2004~2005 年纳税百万元企业”等称号。

主要经济指标完成情况表

单位:万元

年 份	总 资 产	净 资 产	总 收 入	利润总额	实缴税金
2001	14 400.5	697.15	208.50	93.3	52.90
2002	11 216.2	718.25	552.40	83.9	71.9
2003	6 222.0	729.61	348.20	60.5	50.00
2004	6 243.5	777.30	770.10	243.4	201.10
2005	2 575.4	817.90	1 108.6	326.2	185.40

楼盘销售统计表

单位:万元

项 目	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年
合 计	32 995	23 902	20 258	68 383	30 330
自销楼盘	23 020	17 499	9 004	27 870	16 065
代理楼盘	9 975	6 403	11 254	40 513	14 265

公司注重房产项目销售成本的预测和经济核算。在资金周转过程中,确保资金安全回笼,对闲置的流动资金及时理财,使利息收入比同企业存款高 100% 以上。财务部定期分析汇总企业的经营状况,为经济决策提供翔实资料。

五年间,公司定期组织业务培训,收集房地产政策、法规、市场动态等信息,提高业务技能。2003 年 11 月,组织售楼人员参加普陀区房地产销售人员的培训及考核,取得相应的资格证书。每年对员工实际工作业绩对照岗位进行考核,奖罚分明,提高管理水平。

2001 年,公司档案工作被评为区级先进。2003 年引进上海佑威科技公司开发的“多媒体房产企划研展系统”,提高楼盘调研及统计工作的效率。2004 年 9 月,开通公司网站,以此展示“今日”企业形象。

八、上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司

上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司,前身为 1993 年 6 月设立的上海普陀房地产总公司动迁部。1996 年 6 月 17 日组建上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司。公司位于上海市常德路 1168 号 4 楼,注册资本 1 000 万元,其中上海西部企业(集团)有限公司投资 920 万元,集团公司下属 16 个子分公司(后子公司资产重组归并为 12 个)合计投

资 80 万元。

公司至 2005 年底,员工人数 28 人,聘用 1 人。员工中具有技术职称的 13 人,其中中级职称 5 人(工程师 2 人,会计师 2 人,政工师 1 人),初级职称 8 人(助理馆员 1 人,助理政工师 1 人,会计员 2 人,经济员 3 人,管理员 1 人)。退休人员 3 人。公司下设办公室、财务部、动迁部、业务部、动迁遗留问题接待办公室等 5 个部室。

公司班子成员任职变化情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	盛金城	2001 年 1 月~2002 年 6 月
	仲锁宝	2002 年 6 月~
书 记	盛金城	2001 年 1 月~2002 年 6 月
	张继杰	2002 年 6 月~2003 年 4 月
	仲锁宝	2003 年 4 月~
副经理	唐立余	2001 年 1 月~2005 年 8 月
	黄兰娣	2001 年 1 月~
	奚 洁	2003 年 4 月~
副书记	黄兰娣	2001 年 1 月~2002 年 5 月
工会负责人	黄兰娣	2001 年 1 月~

公司专业从事房屋动拆迁业务,是房屋拆迁一级资质单位(2002 年后不再划分等级)。1994 年以来,先后承接平江、“两湾一宅”、顺义村、同乐村、瞿家廊、宜昌路、西滩、棉纺新村、区人民医院、合利坊、普陀三村、国棉二厂等地区的旧城改造;长寿路、曹杨路道路拓宽,轨道交通明珠(三号)线以及同大昌、宜昌路“梦清园”大绿地市政动迁等 27 个动迁地块。共动迁居民 22 155 户,单位 583 个,拆除房屋建筑面积 1 132 302.24 平方米(不含棉纺新村等 5 个正在进行地块中未完成的数据)。公司 1996 年被评为上海市住宅建设优胜奖;1997 年、1999 年、2002 年和 2003 年被评为上海市重点工程实事立功竞赛先进集体;2000 年被评为普陀区重点工程实事立功竞赛先进集体。

2001 年 12 月 23 日至 2003 年 1 月 23 日,公司参与了宜昌路绿地地块的动迁,这是新的房屋拆迁政策出台后的第一个动迁基地,共动迁居民 731 户,单位 16 家,拆除旧房 16.58 万平方米。其中,实施了对 252 户商品房居民的动迁,由于居民住房条件好,在动迁过程中难度大、困难多,这种类型房屋的动迁在上海市还属首次。

棉纺新村作为本市第一块通过市场招标方式的地块,是以区政府出让土地、引进社会资金方式实施的开发项目。动迁工作自 2003 年 5 月 29 日开始,至目前仍在进行之中。2004 年 8 月 10 日起,经区政府同意,适当调整了被拆迁居民户的补偿单价标准,对先期已签约搬迁的 367 户居民发放了调整补偿单价后的费用补差款。

公司党支部在加强自身建设的过程中,把理论学习放在重要位置,贯彻落实“邓小平理论”、“三个代表”和科学发展观,深入第一线,强化垂直领导,并从制度和作风建设上抓好落实,把参与、服务、保证动拆迁项目的实施,作为工作的基本内容和实现整体战斗力的基点,

促进了企业各项工作的开展。2001~2005年,公司党支部发展党员1名,预备党员转正2名。

公司工会在党支部的领导下,把参与、服务动迁作为工作的主要内容,组织、教育员工在动拆迁项目中发挥作用,围绕动拆迁开展实事立功竞赛。维护与保障员工的权益,组织员工开展对经营管理者的民主评议,参与帮困与社会公益性活动。2001~2005年,在公司行政的支持下,为3名无房员工解决了住房问题。

九、上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司

上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司的前身为上海西部集团磨憨贸易发展有限公司,成立于2002年5月,位于云南省西双版纳州勐腊县磨憨边境贸易区,是一家以仓储业为主的有限责任公司,注册资金200万元,其中上海西部企业(集团)有限公司出资180万元、上海西部商业发展有限责任公司出资20万元,公司经理方正兴,副经理章海勇、沈勇彪(2002年7月至2005年3月)。至2005年底,公司在册员工2人,聘用员工23人。

公司在云南磨憨边境贸易区购得一期土地34.39亩50年的土地使用权,并投资1700万元建设仓储7051平方米、停车场10000平方米、综合楼宾馆2886平方米、配套设施170平方米以及80吨级地磅。2003年11月28日,云南西双版纳磨憨边贸货场暨上海西部宾馆举行开业典礼,这标志着集团公司跻身仓储业的多元经营战略已进入正式运营和发展阶段。因业务发展需要,2005年7月7日,公司更名为上海西部集团磨憨房地产开发经营有限公司,并购得二期土地约36亩50年的土地使用权,二期房地产开发已逐步实施。

十、上海威思特科技发展有限公司

上海威思特科技发展有限公司于2002年2月成立,注册资金500万元。其中上海西部企业(集团)有限公司出资250万元,上海住宅科技投资股份有限公司出资100万元,上海凯泰实业有限公司出资60万元,谢松伟(自然人)出资55万元,任德华(自然人)出资35万元。该公司是在上海浦东新区张江高科技园区注册成立的一家高科技有限公司。

公司致力于建筑智能弱电系统,包括智能社区、智能楼宇系统工程、通讯及智能化监控系统工程、办公自动化系统工程、智能卡应用系统等弱电工程的设计、开发、施工、维护和技术咨询以及网络集成和项目软件开发。公司经营宗旨是以技术研发能力和高效的运行机制,为客户提供高性价比的特色集成解决方案和配套的优质服务。公司先后在华北、西北、华东等地区建立市场营销网络体系并在全中国范围内参与众多大型智能弱电系统工程和大型数据库项目软件开发。

公司2002年取得上海市建委颁发的专项工程设计证书;2003年取得上海市公安局颁发的公共安全消防二级资质,2005年升为一级;2004年10月取得建设部颁发的甲级工程设计证书;2005年12月取得建筑智能化工程专业承包三级资质;2004年10月通过了瑞典SGS公司ISO2001-9000质量体系认证,并通过ISO9001-2000质量管理体系认证,并于2005年11月通过了上海市科委的高新技术企业认证。

2005年底,公司员工35人。其中,大专以上学历25人,占员工总数的71%;本科6人;

硕士 2 人。高级职称 1 人,中级职称 6 人。

公司目标:创威思特品牌,做现代企业楷模。公司理念:创新的精神、复合的人才、严格的管理、共享的资源、共同的价值。公司设董事会,下设综合管理部、总师办、设计部、技术部、工程部、市场部。

2005 年 11 月,公司有 3 人取得国家二级建造师证书。2006 年进行了有关人员的安全培训和消防安全培训。

公司拥有彩色激光打印机、进口大型绘图仪等生产设备,每年购置软硬件的经费达 30 余万元,公司建立了 CAD 体系,设计科研活动全部采用计算机,CAD 出图率达 100%;建立了项目流程管理为目标的计算机管理系统,对项目的承接、流程、归档、打印进行全面的控制。

2005 年,公司对创新产品“大厦智能化系统集成控制柜”申报了专利,专利号为 200520045227.4。

为提高技术水平,2004 年,公司投入 106.3 万元用于科技开发和应用。研制开发的产品有能够运营和产生增值的家居智能终端系统、数字社区集成管理软件、昆山会展中心机电设备监控信息系统集成。

智能化项目业绩汇总表

单位:万元

序号	项目名称	项目目标	竣工日期	项目性质
	合 计	6 305.00		
1	西部集团普陀分公司办公楼	65.00	2002 年 4 月	商务办公楼
2	西部集团办公楼	24.00	2002 年 8 月	商务办公楼
3	西郊景苑智能化系统	28.00	2002 年 9 月	别墅家居智能化
4	五洲国际商务中心	27.00	2002 年 9 月	商务办公楼
5	西部秀苑智能化系统	147.00	2003 年 11 月	小区智能化
6	比华利别墅家居智能化系统	71.00	2003 年 12 月	别墅家居智能化
7	恒杰 A 楼智能化系统	100.00	2004 年 3 月	综合性办公楼
8	恒力花园智能化系统	250.00	2004 年 4 月	小区智能化
9	西部名邸智能化系统	146.00	2004 年 12 月	小区智能化
10	常熟银湖别墅智能化系统	72.00	2004 年 12 月	别墅区智能化
11	西部大厦智能化系统及消防系统	1 800.00	2004 年 12 月	综合性办公楼
12	南昌凤凰城智能化系统(一期)	550.00	2005 年 6 月	小区智能化
13	恒杰 B 楼智能化系统	32.00	2005 年 6 月	综合性办公楼
14	安亭新镇智能化系统(一期)A 区	379.00	2005 年 6 月	小区智能化
15	江桥示范小区智能化系统及消防系统	1 006.00	2005 年 8 月	小区智能化
16	吉斯达(昆山)电子电器物流园一期	300.00	2005 年 9 月	综合会馆
17	南昌凤凰城消防系统一标(一期)	115.00	2005 年 12 月	小区智能化

续 表

序号	项 目 名 称	项目标	竣工日期	项目性质
18	南昌凤凰城消防系统二标(一期)	101.00	2005 年 12 月	小区智能化
19	南昌凤凰城消防系统三标(一期)	128.00	2005 年 12 月	小区智能化
20	南昌凤凰城消防系统四标(一期)	540.00	2005 年 12 月	小区智能化
21	杭州碧景园智能化系统	150.00	2005 年 12 月	小区智能化
22	杭州紫竹苑智能化系统	86.20	2005 年 12 月	小区智能化
23	天水怡景花园智能化系统	99.50	2005 年 12 月	小区智能化
24	星港景苑智能化系统	88.30	2005 年 12 月	小区智能化

公司现正研究开发能够运营和产生增值的家居智能终端系统及软件集成平台。该项目主要是基于宽带 IP 网技术平台,集成宽带 IP 电话、家防、周界、信息发布、家电控制、社区楼宇机电设备控制、楼宇对讲、一卡通等。目前国内在社区智能化系统上存在集成度不高或成本较高的问题,公司研发的该系统及集成软件平台主要针对以上两个问题。

十一、上海西部商业发展有限公司

西部商业发展有限公司成立于 1997 年 7 月,建立初衷是为了解决集团公司所属老企业的富余人员再就业和在商业性领域有所探索。

2002 年 5 月,集团公司实行资产重组,将商业发展公司划由经营分公司托管经营,公司法人代表张福康,注册地址武宁路 200 弄 22 号 3 号楼,注册资本 200 万元。经营分公司本着“一司两制,人员分流,平稳过渡,寻觅商机,再图发展”的指导思想开展工作,经过 4 年来的市场运作,经营收入 1 500 余万元。

至 2005 年底,在编员工 16 人,外聘人员 30 人。

公司班子成员任职情况表

职 务	姓 名	任 职 时 间
经 理	方正兴	1997 年 12 月~2002 年 6 月
	张福康	2003 年 7 月~
党支部书记	方正兴	1997 年 12 月~2002 年 6 月
副经理	孙勇彪	1999 年 1 月~2002 年 6 月

说明:经营分公司党员隶属于集团公司本部党支部

十二、上海西部企业(集团)有限公司普陀经营分公司

成立于 1999 年 5 月 28 日的上海西部集团普陀经营分公司是集团公司直属的非独立核算单位。公司地址:长寿路 767 号 906 室。经理张福康,副经理何长英。2005 年,分公司在编员工 11 人,聘用下岗工人 60 人,其中中级职称 1 人,初级职称 9 人。下设上海甘泉集贸市场经营管理有限公司、上海长风集贸市场经营管理有限公司、上海甘泉集贸市场经营管理

有限公司桂巷分公司。

经营分公司负责集团产固定资产在市场运作中的保值增值。2005 年底,经营管理产业面积 3.83 万平方米,年收入 2 000 万元以上。

上海甘泉集贸市场坐落于甘泉路 500 号,由集团公司投资建造,以经营农副产品为主,是迄今普陀区内规模最大、设施最好的大型室内集贸市场。1999 年 12 月底正式启用,注册资本 50 万元,法人代表张福康。

2003 年 7 月,经营分公司接管上海长风集贸市场的经营管理。该市场坐落在大渡河路 839 号,注册资本 50 万元,法人代表张福康。该市场拥有上海西部企业(集团)有限公司、上海长风物业有限公司、上海大楼物业有限公司、上海中山物业有限公司、上海西部绿化有限公司、上海西部商业发展有限责任公司、上海天正投资发展中心等 7 家股东。

2003 年 8 月,经营分公司受上海西部企业(集团)投资管理公司委托,代管桂巷集贸市场的经营管理工作。

经营分公司经营管理集贸市场时,力求市场布局合理,方便租户经营、居民购物,并制订了一系列场纪场规。集贸市场的经营总体目标是:严明纪律,弘扬先进,将市场逐步建设成为管理有档次、经营有品位、经营者和消费者普遍感到满意的副食品供应场所,为所在地区居民的“菜篮子”实事工程作出应有的努力。

第五章 文化、教育产业投资

第一节 文化产业投资

文化产业主要由非公益性文化或经营性文化构成,主要包括演出、娱乐、出版、音像制品制作,电影、电视、多媒体、网络服务、会展等,其资金来源主要是吸纳社会投资,具有高附加值、高创意、高流通等特点。文化产业投资活动兼具经济效益和社会效益,因而倍受瞩目。

考虑到文化产业是以吸纳社会投资为基础的产业,集团公司从企业发展的战略出发,作文化产业投资的大胆尝试。2001年6月,与上海牡丹影视传播有限公司合作并投资拍摄电视连续剧《99玫瑰》,2002年8月,投资了大型音乐舞蹈《魅力上海》。首次尝试,集团公司均收回投资并实现利润回报。

2002年起,集团公司相继投资了一系列以舞台剧为主的文化产业项目。

2004年2月1日,集团公司参股投资上海牡丹影视传播有限公司。

一、影视剧

电视连续剧《99·玫瑰》

2001年6月2日,集团公司投资200万元拍摄20集电视连续剧《99玫瑰》。该剧是一部以社区精神文明建设和道德建设为主题的连续剧,叙述了居住在一栋商住楼中的几户居民,因为一个名叫东方玫瑰的女子搬入而引发的一系列的冲突和纠葛。上海电视台电视剧频道于2003年5月首播该剧。2002年集团公司收回成本,并实现利润回报。

电视连续剧《青花》

2004年6月15日,集团公司投资300万元拍摄25集电视连续剧《青花》。该剧讲述的是民国时期发生在“瓷都”景德镇的一段曲折故事。故事以传世国宝“青花日月樽”为线索,把薄家、司马家两代人的爱恨情仇表现得跌宕起伏。该剧既反映历史,又表现人性,是我国瓷业发展历程、瓷人生存状况的缩影。该剧在全国18家电视台进行第一轮播放,至2005年底,集团公司已收回部分成本。

二、舞台剧

大型音乐舞蹈《魅力上海》

2002年8月2日,集团公司投资200万元制作了大型音乐舞蹈《魅力上海》。该舞蹈以歌舞表演为主体,集杂技、戏曲、民俗服饰表演等众多艺术形式于一体,共有器乐表演《浔阳

箫鼓》、现代舞蹈《向天堂的蝴蝶》、人体彩绘舞蹈《梧桐细雨》等 10 个全新的精品节目,讴歌了上海人民的伟大创造,赞美了上海城市的沧桑巨变,具有相当的思想性、艺术性。2003 年收回成本,并实现利润回报。

大型原创舞剧《霸王别姬》

由集团公司全额投资 400 万元(2002 年 12 月 2 日)的大型原创舞剧《霸王别姬》,由上海城市舞蹈有限公司制作出品,上海东方青春舞蹈团演出。

《霸王别姬》是上海城市舞蹈有限公司创制的首部舞剧。该剧引进“制作”的概念,在作品的定位、市场分析、投融资运营等方面遵循市场规律,以专业化、市场化、国际化逐步打开国内外的演出市场。

《霸王别姬》吸纳了全国优秀的主创人员加盟打造,如作曲界“鬼才”张千一、国家一级编导赵明、南京军区前线话剧团国家一级编剧邓海南、舞美界的“奇才”张继文、总政歌舞团服装设计师宋立等。全国荷花奖表演金奖得主刘迎宏、朱洁静和“文华奖”、“荷花奖”优秀表演奖获得者刘时凯等担纲主演。琵琶大师刘德海为该剧录制了古曲《十面埋伏》。

该剧于 2003 年 8 月在上海大剧院试演,国务委员陈至立、上海市委副书记殷一璀出席观看。同年 10 月 18 日,该剧作为第五届中国上海国际艺术节开幕式剧目在上海大剧院公演。2004 年 9 月,在杭州举行的第七届中国艺术节上入选“文华新剧目奖”。2004 年 7 月该剧作为中法文化节交流节目,在法国巴黎香榭丽舍剧院演出。

2004 年 3 月,在第四届中国舞蹈“荷花奖”(舞剧、舞蹈)比赛中,《霸王别姬》获舞剧剧目金奖、最佳编导(赵明)、最佳舞美设计(张继文)、最佳男主角(刘迎宏)、优秀表演奖(刘时凯、朱洁静)等奖项。

2005 年 9 月 4 日至 25 日,该剧在日本巡演 13 场。日本主流媒体《读卖新闻》、《每日新闻》、《东京新闻》、《朝日新闻》、《日本经济新闻》和 NHK、TBS 等日本几十家报纸和杂志,都对《霸王别姬》的成功演出进行了连续报道。

大型原创舞剧《红楼梦》

由集团公司投资 400 万元(2004 年 1 月 5 日)的大型原创舞剧《红楼梦》,由上海城市舞蹈有限公司制作出品,北京军区政治部战友歌舞团演出,编导为国家一级编导赵明,作曲为旅德华裔著名音乐家苏聪。

《红楼梦》于 2004 年 3 月在上海举行的第四届中国舞蹈“荷花奖”(舞剧、舞蹈)比赛闭幕式上首次公演,初次亮相便得到了舞蹈界和观众的认可。随即,《红楼梦》在多次经过精心修改后,在国际文化政策论坛第七届部长年会暨第六届中国上海国际艺术节开幕式演出。该剧已在国内巡演 40 多场。

大型杂技芭蕾《天鹅湖》

由集团公司投资 600 万元(2004 年 5 月 22 日)的大型杂技芭蕾《天鹅湖》,由上海城市舞蹈有限公司制作出品,广州军区战士杂技团演出的。编导为国家一级编导赵明。该剧首次将中国古代传统技艺的杂技与演绎西方宫廷雅艺的芭蕾交融,堪称世界首创。

2004 年 9 月 12 日,《天鹅湖》首次公演并参加第八届全军文艺会演,获剧目、导演、表演、舞美设计、服装设计、灯光设计、道具设计、舞美综合等 10 项一等奖及 30 个其它奖项。

2005 年 3 月 25 日起,《天鹅湖》在上海大剧院连演 21 场。2005 年 11 月 18 日,该剧在

第七届中国上海国际艺术节闭幕式上演出,并在随后再度上演 11 场。其间,俄罗斯欧洲娱乐公司总经理巴可耶夫慕名而来,与中方就《天鹅湖》到俄罗斯巡演事宜签订合同。

《天鹅湖》公演后,全国各大媒体报道文章逾 500 篇。

大型原创舞剧《花木兰》

由集团公司投资 350 万元(2005 年 8 月 8 日)的大型原创舞剧《花木兰》,由上海文广集团影视集团演艺中心出品,上海城市舞蹈有限公司牵线,悉尼舞蹈团和上海歌舞团联合演出,澳大利亚杰出的编舞大师格拉厄姆·墨菲出任艺术总监。该剧灯光设计师约翰·雷蒙和舞美设计师彼得·英格兰分别是 2000 年悉尼奥运会的灯光总监和舞美总监。

2005 年 10 月 18 日,《花木兰》作为第七届中国上海国际艺术节开幕式演出剧目上演于上海东方艺术中心。

第二节 教育产业投资

一、南昌凤凰城上海外国语学校

2004 年底,上海西部企业(集团)有限公司、普陀区教育局共同组成教育考察团赴南昌考察,考察团团长由普陀区教育局局长李学红担任。经过实地考察以及与沪赣两地教育专家数次就办学方案、办学规模的研讨,由集团公司和上海海文教育发展有限公司共同投资组建的上海西部企业集团江西教育投资公司于 2004 年 12 月 22 日在南昌注册成立。2005 年 9 月,南昌凤凰城上海外国语学校落户南昌红谷滩新区凤凰城小区。

集团公司有力的经济支撑为学校提供了良好的硬件环境和持续发展的可能。集团公司领导在宏观上给予学校指导,在细节上给予学校自主发挥的空间。董事长董素铭多次来学校参加大型活动,还与学校领导、教师座谈,希望学校特色创建和素质教育两翼齐飞。

在普陀区教育局的选拔和推荐下,来自普陀区有关中小学的校长、骨干教师加入了南昌凤凰城学校的教师队伍。

1. 设施建设

学校校舍、各种设备设施及开办费投入 8 000 万元。学校占地 18 613 平方米(不含学生专用宿舍),总建筑面积 17 362 平方米。拥有数字化的信息技术设备、电脑房、图书馆,每间教室配置计算机和多媒体教学设备;拥有多功能会场、音乐室、美术室、理化生物等专用教室;拥有琴房、舞蹈房、拳操馆、大型室内运动场、200 米塑胶跑道操场等。

学校实行小班化教育,每班 36 人,设 1~9 年级共 9 个学段。

2. 办学理念与特色

学校秉承“现代人素质培养”与“个性化成长”的育人理念,以“学会学习,学会做人,学会生存,学会合作”为培养目标,形成“外语教育领先、信息技术凸显、人文情操奠基”三大教育特色。

(1) 构建“以学生发展为本”的教育教学理念

学校努力让每一个学生感受生活的魅力,分享学习的情趣,获得个性的发展,实现成才

的愿景。让每一个学生掌握外语与信息技术,具有科学、艺术、人文的现代人素质。

(2) 推行“小班化”的教学组织形式

小班课堂拓宽学生的活动空间,丰富课堂教学组织形式,强化积极的人际互动,关注学生的个别差异,改变教师的教学行为。小班化教学要求关注教育过程中每一个细节的设计和教学环境的布置。学校教学大楼的各层设置“英语角”。

学校注重营造和谐平等的课堂气氛和人文环境,以此作为小班化教学的突破口。教师注重改善与学生的人际关系,开发课堂教学交往的潜能,激发学生互动参与的热情。

(3) 导入“基础+拓展”的课程设置方式

学校除执行国家和江西省的课程计划外,根据小学低、中、高段的不同要求,设置了故事、说话训练、朗诵、课本剧、演讲、时事辩论、毕业论文、写作指导、书法、趣味数学等课程。

为了突出学校的外语特色,小学阶段的音乐、美术、科技都采用双语教学,从三年级开始设置英语考级课程,将英语融入学生的各科教学中去,全面提高英语的实际运用能力。

学校的课程方案,还设置了拓展型、研究型课程,为学生提供学习、实践、发展的平台,以培养儿童的探究兴趣、促进儿童个性和潜能发展。

此外学校设置种类多样、内容充实的选修课,包括棋类、乒乓、足球、篮球、健美操、折纸、阅览、电脑小报、英语课本剧等课程。

(4) 形成“内涵发展”的校本研修制度

学校以校本研修制度建设为抓手,聚焦课堂,实现专业引领和实践反思相结合,提高教师的教育教学能力,促进教师的专业发展,进行创新性的教改尝试。

重视对教师日常教学的过程管理,通过课堂教学评价制度的建立,加强与教师沟通与互动,帮助解决教育教学中的疑难问题。聘请市、区教育专家和教研员参与教研组活动,进行现场指导;从上海邀请优秀教师上示范课,为教师的专业水准提高提供帮助。

办学一年来,教师队伍进步迅速,2006年上半年,参加南昌市小学教师教学设计大赛,2人获一等奖,多人获二、三等奖;参加区教学比赛,2人获一等奖,多人获二、三等奖。

二、南昌凤凰城上海实验幼儿园

由集团公司和海文公司联手组建的江西教育投资公司,经过一年的策划、筹备、建设,建成南昌凤凰城上海实验幼儿园,2005年完工交付使用,当年9月1日正式开学。

幼儿园坐落在南昌红谷滩凤凰城小区东南角,建筑面积约9800平方米,是一所国有民办全日制兼寄宿制、托幼一体化的幼儿园。幼儿园招收2至6周岁的幼儿,开设幼托班、小班、中班、大班,可容纳16个班级约420名幼儿。

1. 总体目标

依托上海实验幼儿园品牌的优势,融合上海学前教育探索成果,运用先进的教育理念及其课程,凭借优良的办学条件,推进本土化创新。在教育方面,幼儿园坚持以幼儿发展为本,促进幼儿全面和谐发展。从生活习惯、规则意识、学习能力、情感与自我意识、审美情趣、个性化发展等方面为幼儿终身发展奠定基础,同时也为幼儿适应不断发展的社会所需要的能力奠定基础。以英语启蒙、信息素养和科学、艺术、人文素养基础培养为特色,以构建幼儿健康人格,开发幼儿想象力和创造力,促进幼儿个性和谐发展为宗旨,建立教师、家长、幼儿互

动的开放管理,创建现代化的一流幼儿乐园。

2. 设备配置、课程设置

幼儿园本着“以儿童发展为本”的理念,创设符合儿童身心发展需求的教学环境。每个班级都设立独立的活动室、寝室、衣帽间和盥洗室,提供丰富适宜的玩具、学具,让孩子玩中学、学中玩。

课程内容体现共同生活、探索世界、表达与表现三个领域目标,幼儿园实施上海二期课改,通过生活、运动、游戏、学习四大项目,促进幼儿健康水平以及情感、态度、认知能力等各方面的发展。

3. 特色创建

(1) 外语教育领先特色:集合国内外先进的教育理念、课程和师资,创设生活化、情景化、游戏化英语学习的教育环境,实施贴近幼儿生活实际的英语启蒙教育。

(2) 信息技术凸显特色:依托数字智能化校园设置和师资优势,构建幼儿信息化课程体系,建立由教学辅助软件和多媒体学习软件交织构成的立体信息环境,发挥网络技术手段的作用,以实现教育内容呈现方式、幼儿的学习方式及师生互动方式的变革,培养幼儿的信息素养和学习兴趣。

(3) 人文情操奠基特色:依托校园独特的现代化人文教育环境,进行幼儿科学、艺术、人文素养的基础教育。

4. 办学成果

教师们在全国、省、市、区各级各类比赛中多次获奖,10位教师获南昌市幼儿园教学活动设计比赛二、三等奖和优秀奖。幼儿园获全国幼儿绘画大赛组织一等奖和南昌市红谷滩新区中小幼舞蹈比赛三等奖。幼儿园组织幼儿参加2005年全国、江西省、南昌市、上海市幼儿绘画书法、朗诵、讲故事等各级各类比赛,获奖幼儿累计80多人次。

第三节 文化教育企业简介

一、上海牡丹影视传播有限公司

上海牡丹影视传播有限公司成立于2001年1月15日。2004年2月,集团公司参股该公司并占有51%的股份,原上海牡丹影视传播有限公司占有49%的股份。公司法人孙明章,董事长董素铭,注册资本500万元。公司地址:长寿路767号4楼。公司主要经营影视策划咨询、企业形象策划、舞台及美术装潢设计、三类演出经纪、承接国内各类广告设计、制作、电视片制作等。

2003年4月,公司与上海文汇新民联合报业集团联合创建了上海城市舞蹈有限公司,注册资本500万元。其中公司占有51%的股份,上海文汇新民联合报业集团占有49%的股份,公司法人胡劲军。公司地址:长寿路767号4楼。

2004年10月,公司与自然人合资成立了上海城市音乐有限公司,注册资本100万元。其中公司占有35%的股份,自然人占有65%的股份,公司法人孙明章。公司办公地址:长寿

路 767 号 4 楼。

2005 年 6 月,公司与上海文汇新民联合报业集团联合创建上海城市动画有限公司,注册资本 500 万元。其中公司占有 10% 的股份,上海文汇新民联合报业集团占有 90% 的股份,公司法人胡劲军,公司地址:上海市张江高科技园区祖冲之路 1559 号 2 幢 7005—7008 室。

二、上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司

2004 年 10 月 22 日,由公司公司和海文公司共同投资的上海西部企业(集团)江西教育投资有限公司在南昌注册成立,注册资金 1 000 万元。公司地址:南昌市胜利路 287 号 1016 室。

2004 年 12 月 3 日,公司第一届董事会第一次会议召开,会议选举了公司董事会、监事会成员。董素铭任董事长,王卫国、陈昌伟、林涪宏、蒋以倡、张平、何敬红为董事。陶金莲任监事长,叶臻、吴庆琳为监事。董事会聘任蒋以倡为经理,林涪宏为副经理。

2004 年 12 月 14 日,首批公司工作人员赴南昌开展工作。2004 年 12 月 20 日,公司向南昌市红谷滩新区管理委员会社会事业发展局递交《关于创办上海实验幼儿园南昌英语幼儿园、凤凰城上海外国语学校的应用》。2005 年 4 月,筹建申请得到批准。2005 年 10 月 8 日,南昌凤凰城上海外国语学校、南昌凤凰城上海实验幼儿园成立的批复下达。2005 年 11 月 21 日,南昌凤凰城文化艺术培训学校同意成立的批复下达,公司所属的 3 所校(园)正式落户江西南昌。

经普陀区教育局批准,聘请张平任南昌凤凰城上海外国语学校校长,徐晓燕、雷琼、周炜担任副校长,吕超担任南昌凤凰城上海实验幼儿园园长。教师招聘和招生工作随即展开,2005 年 8 月,第一批 8 位教师赴加拿大进行为期两个月的培训。至 2005 年 8 月 31 日,学校共吸纳 66 名上海和江西省内外的教职员工,其中上海援赣领导、教师 11 人。学校招收新生 198 名。幼儿园有 31 名教职员工加盟,其中上海援赣领导、教师 3 人。幼儿园招收 96 名学生。有 3 名外籍教师共同执教学学校和幼儿园。

2005 年 9 月 2 日,南昌凤凰城上海外国语学校、南昌凤凰城上海实验幼儿园举行揭牌仪式。上海市普陀区区委书记周国雄、南昌市委副书记罗慧芬、集团公司董事长董素铭为学校 and 幼儿园揭牌,沪赣两地有关领导、教育界人士共 30 余人出席开学庆典。

2005 年,上海市普陀区区委副书记叶维华、副区长柴晓苗、普陀区教育局局长李学红来南昌视察,并受到江西省委书记孟建柱的接见。孟建柱指示要充分发挥上海特色,打“上海牌”,打“外语牌”,要办一流的、江西人民需要的、满意的教育。南昌市委书记余欣荣,副书记史蓉蓉、马承祖,南昌市委副书记卢晓健、罗慧芬,红谷滩新区管委会主任雷元江、副主任黄学观等领导和南昌市教育局领导多次视察学校,给予支持和指导。

第六章 人力资源管理

第一节 用人机制

一、人员情况

为在市场竞争中保持人力资源的优势,提高集团公司的综合竞争能力,2001~2005年,集团公司构建起较完善的人力资源支撑体系,致力于员工队伍年龄结构合理、专业技能提高的工作,使人力资源管理逐步适应时代进步和企业发展的需要。

为提高人力资源智能化管理水平,集团公司在2004年引进“朗新人力资源管理系统”,整合集团公司本部及下属各子(分)公司的人事资料,为人力资源管理的科学化、规范化、便捷化奠定基础。

为提高运营效能,集团公司做好减员增效工作。2001~2005年,通过退休和终止劳动合同,分流减员737人。

在职员工、离退休人员人数统计表

年 份 单 位	2001		2002		2003		2004		2005	
	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数
合 计	3047	1374	2950	1437	2830	1505	2757	1572	2617	1660
普陀物业公司	166	54	156	62	147	69	146	67	139	73
燎原物业公司	149	129	157	126	149	123	149	122	142	123
中山物业公司	189	108	194	109	183	110	171	117	169	118
长风物业公司	167	86	198	93	194	91	184	100	174	108
曹杨物业公司	161	82	177	86	169	92	164	96	154	103
真如物业公司	106	31	114	32	113	34	112	41	121	46
沪太物业公司	129	53	—	—	—	—	—	—	—	—
徐虎物业公司	34	1	180	57	184	67	—	—	—	—

续 表

年 份 单 位	2001		2002		2003		2004		2005	
	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数	员工 人数	离退休 人数
威斯特物业公司	—	—	—	—	—	—	183	71	182	77
大楼物业公司	237	93	128	102	117	109	115	112	109	114
长征物业公司	133	0	133	3	132	5	123	9	126	15
绿化公司	114	37	108	37	103	59	104	61	104	63
房地产经营公司	29	7	29	7	29	7	28	8	31	8
商业发展公司	30	0	19	2	17	4	17	4	16	5
今日企划营销中心	21	0	27	0	27	1	26	1	28	1
动迁公司	23	2	28	2	28	2	29	3	29	3
普陀区房屋置换公司	11	0	11	0	12	0	13	0	10	0
西部房地产置换公司	8	0	9	0	10	0	12	0	5	1
服务公司	188	63	177	69	161	79	155	84	131	104
民广电声厂	73	0	73	0	73	0	72	0	66	0
综合公司	122	92	119	94	113	96	107	96	97	102
精新公司	373	231	352	236	348	244	334	251	320	251
材料公司	441	274	423	283	404	291	380	305	336	312
拆房修建队	27	9	22	12	20	15	17	16	15	19
普房实业公司	9	0	16	1	6	0	0	0	0	0
投资公司	—	—	—	—	6	2	11	2	10	2
恺悦投资发展公司	—	—	—	—	—	—	10	0	9	0
华普设计所	13	20	13	20	—	—	—	—	—	—
公房资产公司	10	0	—	—	—	—	—	—	—	—
西部资产公司	13	0	—	—	—	—	—	—	—	—
威斯特房地产分公司	—	—	16	0	16	1	20	1	20	1
大众地产置业公司	—	—	—	—	—	—	1	0	1	0
集团公司本部	71	2	71	4	69	4	74	5	73	11

说明:1. 该表根据《中华人民共和国统计法》和国家统计局《劳动统计报表制度》的规定,按上海市统计局沪统制字[2004]14号等文件制定的《劳动情况表》要求而填报。2. 该表统计人数均为年末人数。

减员人数统计表

单位:人

年 份	合 计	退休退职	终止劳动合同
合计	737	516	221
2001	130	82	48
2002	139	100	39
2003	145	101	44
2004	133	100	33
2005	190	133	57

二、人才招聘

根据集团公司“三年发展纲要”提出的目标和要求,做好各类人才的引进工作。2001~2005年,共招聘各类专业技术人员269名,大专以上学历、中级以上职称人员占有相当比例。涉及专业包括土木工程、工程管理、建筑环境、设备工程、物业管理、财务管理、工程预算、绿化设计、市场营销等,顺应了企业改革发展的要求,积聚了一批适用人才和后备力量。

招聘人数统计表

单位:人

年 份 人 数	合 计	2001	2002	2003	2004	2005
合计	269	43	45	56	56	69
男	155	24	27	29	33	42
女	114	19	18	27	23	27

三、岗位聘任

为造就一支德才兼备的企业经营管理者队伍,集团公司推行经营管理人员竞聘上岗制度并不断出台新的举措。西部委发[2001]第5号文《关于物业公司资产重组干部竞聘上岗的实施意见》规定,中层经营管理者选拔依据“公平、公正、公开”原则,实行竞聘上岗。在对长风、沙洪、曹杨、曹安、中山、宜川等6家物业公司实行资产重组时,有5名中层经营管理者被分流。通过竞聘上岗,经营管理人员的竞争意识大大加强。2002年,集团公司设置个人填报职位志愿、书面测试、领导和员工代表及外聘专家进行面试等环节,创新经营管理者选拔模式。竞聘中,有9名35岁左右的一般管理人员晋升到中层副职或经理助理岗位,11名中层经营管理者因年龄因素提前内退。同年,集团公司为中层经营管理者建立了职业生涯档案,从业绩、能力、作风等多方面记录工作绩效,并收录了个人述职报告。为了科学构筑管理梯队,实现经营管理者队伍的梯次配备,适应企业可持续发展需求,2005年,集团公司加大青年管理者培养力度,集中选拔推荐了15名优秀青年管理者出任基层单位、集团公司本

部部室的经理助理和书记助理。2005年,在集团公司层面设立总经理助理2名、党委书记助理1名,并聘任了总监3名(财务总监、人事总监、物业总监),要求他们在履行本职的同时,协助集团公司领导班子做好工作,参与重大事项的调研和决策。2005年,又有5位中层经营管理者因年龄偏大,办理内退手续。

2003年12月,集团公司成立优秀人才发展促进会,首批30名具有中、高级专业技术职称的人员为优秀人才发展促进会成员。优秀人才发展促进会注重企业内部优秀人才间的学习、探讨、交流,为其展现才华提供平台。因退休、调离、增补等原因,2005年底,优秀人才发展促进会成员有29名。

2003年优秀人才发展促进会人员一览表

会长:	董素铭
副会长:	陶金莲、王卫国、徐虎
秘书长:	刘桂兴
副秘书长:	商国祥、陈春阳
会员:	董素铭、陶金莲、陈昌伟、支国华、李安民、商国祥、鲍秉灏、祁建平、刘何兴、徐虎、王卫国、陈福申、戴作为、陈春阳、叶邦庆、徐天强、汤福海、俞仲华、俞基达、叶臻、邢海鹰、张中懿、袁兰新、印造林、张亚平、陈泰明、王安庆、薛三元、王和平、刘桂兴

根据西部办发[2003]第84号文《西部集团岗位等级聘任制试行办法》,2004年3月,集团公司评选产生了11名首席(一级)水电维修工、一级小区经理(聘期为两年)。这一举措,强调了技术工人的作用和地位,更好地激发了员工学习技术,岗位成才。

首批首席(一级)水电维修工和小区经理一览表

姓 名	性别	单 位	聘 任 等 级
黄卫国	男	西部房屋维修应急中心	首席水电维修工
王耀齐	男	中山物业公司	一级水电维修工
祁 斌	男	大楼物业公司	一级水电维修工
程时明	男	大楼物业公司	一级水电维修工
姚士德	男	长风物业公司	一级水电维修工
邵传荣	男	燎原物业公司	一级水电维修工
姜玉德	男	曹杨物业公司	一级水电维修工
陈妹妹	女	威斯特物业公司	一级小区经理
王国清	男	中山物业公司	一级小区经理
阎泗斌	男	长风物业公司	一级小区经理
李志亮	男	真如物业公司	一级小区经理

第二节 培训机制

为造就一支高素质的员工队伍,集团公司不断探求和完善新的培训机制。西部委发[2002]第24号文《上海西部企业集团员工教育培训规划》确立“全员培训、全程培训”的方针,通过经常性、形式多样的教育培训,激发员工的求知欲望,提高工作技能和工作热情。

一、中层以上经营管理人员培训

为提高集团公司中、高层经营管理者综合素质,从2001年起,集团公司每年用2~3天举办经营管理者集中封闭培训活动。2001年,集团公司与普陀区委党校联手,开展了主题为“企业管理与企业发展——WTO与经济全球化以及金融风险及其防范”的培训。2002年,集团公司与上海经营者人才公司合作,邀请专业培训师采取新颖互动的方式,进行“职业经理人职业素质”的培训。2003年,开展了工商管理理论与实践培训,分“企业文化与企业竞争”、“企业战略”、“企业核心竞争力理论与实践”、“财务报表解读与分析”、“企业人力资源管理”、“商事合同风险与防范的法律思考”等6个专题授课,让集团公司中、高层经营管理者对现代工商管理理论有一个比较系统和完整的了解和认识。2004年,组织以“领导的技巧与艺术”为主题的经营管理知识培训,由专业培训师从“如何塑造高效能的执行团队”、“有效授权,激励下属解决问题”、“企业内外人际沟通的心理与技巧”等方面系统授课。2005年,集团公司委托上海探索体育商务有限公司操作,组织中高层经营管理者、经理(书记)助理和基层团支部书记赴昆山开展团队拓展训练,提高参训人员的纪律意识、管理理念和团队精神。同时,集团公司对中高层经营管理者开设企业管理与实务操作系列讲座,办理上海图书馆大型宏观信息讲座卡,组织多个专题的对话与交流,出版发行《西部信息摘编》刊物,推荐《谁动了我的奶酪》、《最伟大的管理思想》、《讲个故事给企业听》等管理类书籍,以此拓展知识面,提高管理水平。集团公司要求中高层经营管理者联系实际,撰写感悟人生、管理、经营、生活的文章,提倡学以致用,实现学用结合。

二、一般管理层和操作层人员培训

为全面提高员工的政治素质、管理能力、技术水平、职业道德,集团公司按岗位分层次组织各类业务培训、讲座、竞赛。2001年,集团公司共输送140余人参加市、区有关部门组织的财会、审计、人事等各类培训;举办8期物业管理业务知识讲座,邀请有关领导、专家主讲,各物业公司相关人员160余人参加并接受考核;举办计算机技能操作比赛,共有43位选手参加,评出了10位优胜者。2002年,开办房地产实务操作、计算机应用、新闻采写、物业贯标等9个专题的培训,受培训人数近500人次。2003年,组织500余人次参加物业管理、应用软件操作、财务专业知识、公文写作等16项培训;召开创学习型团队、班组、员工经验交流会,组织“四五”普法知识问答,开展物业管理知识竞赛活动。2004年,组织700余人次参加住宅物业管理规定、企业规范用工讲座、经

营管理知识、职业礼仪、新员工入职教育等培训。2005年,集团公司继续开展财务、人事、内审、信访知识等教育培训,组织保安培训和会操,参加培训总人数2000余人次。

2005年学历情况人数统计表

类 别	人 数	文 化 程 度					
		博士	硕士	大学本科	大学专科	中技高中	初中及以下
职工总数	2 617	1	3	56	345	504	1 708
其中:女性	764	0	0	27	84	174	479
管理人员总数	903	1	3	54	310	287	248
其中:女性	267	0	0	27	69	102	69
集团正职	1	0	1	0	0	0	0
集团副职	5	0	0	2	3	0	0
中层正职	33	0	1	8	22	2	0
中层副职	56	1	1	6	46	2	0
一般管理	808	0	0	38	239	283	248
工 人	1 714	0	0	2	35	217	1 460

三、岗位练兵

为了改变一线工人技术能力衰退,技术岗位后继乏人的状况,集团公司发挥劳模群体、首席(一级)蓝领的感召作用,在员工中掀起“比、学、赶、超”的高潮,相继开展了“技术工人也是人才”大讨论、物业管理拜师结对等活动。集团公司把岗位练兵的考核记录与个人得益直接挂钩,使员工的技能技艺稳步提高。

四、专业技术职称培训、评审工作

为使专业技术人才能与本人的知识、能力相适应的岗位上更好地发挥作用,集团公司支持专业技术人才参加职称培训、考试和申报工作,并将职称等级与工资挂钩。

2005年专业技术人员情况统计表

类 别	总人数	高级职称	人数	中级职称	人数	初级职称(助理)	人数	初级职称(员)	人数
合 计	552	小计	10	小计	104	小计	202	小计	236
工程类	243	高级工程师	3	工程师	41	助理工程师	102	技术员	97
经济类	156	高级经济师	2	经济师	21	助理经济师	52	经济员	81
会计类	85	高级会计师	1	会计师	23	助理会计师	22	会计员	39
统计类	5	—	—	统计师	1	助理统计师	2	统计员	2
档案类	19	—	—	馆员	3	助理馆员	8	管理员	8
政工类	37	高级政工师	4	政工师	14	助理政工师	16	政工员	3
卫生类	7	—	—	医师	1	—	—	医士	6

2005 年技术工人技术等级统计表

类别 工种	合 计	技 术 等 级				电梯 驾驶员
		技 师	高级工	中级工	初级工	
合 计	384	9	37	155	82	101
木 工	34	0	13	15	6	—
泥 工	30	2	4	15	9	—
水电工	101	3	10	52	36	—
油漆工	3	0	0	3	0	—
白铁工	7	0	0	3	4	—
电焊工	3	0	0	1	2	—
电梯维修工	15	2	9	4	0	—
机修工	0	0	0	0	0	—
绿化工	57	0	0	56	1	—
灭蚁工	6	0	0	0	6	—
竹 工	2	0	0	0	2	—
炊事员	3	0	0	0	3	—
驾驶员	22	2	1	6	13	—
电梯驾驶员	101	—	—	—	—	101

第三节 考核机制

集团公司修订考核办法,完善考核机制,通过各种途径,拓展考核内容的深度和广度,促进员工队伍特别是经营管理者队伍整体素质的提高,让广大员工正确认识能力和职务的关系,增强工作责任感。

一、年度考核

根据各基层经营管理者 and 集团公司部室负责人聘任合同的有关条款,结合当年工作情况,集团公司进行严格、认真、缜密的年度考核工作。考核内容包括廉洁自律、工作作风、工作态度、责任意识、决策能力、利润业绩、群众威望等项目。考核方法包括管理者年度述职、个别访谈、分管领导考核、班子成员互评、员工代表民主评议,并参考年度财务审计工作的情况。考核结果与年终分配直接关联,作为是否继续聘用的依据。2004 年,组织开展了中层经营管理者 360°绩效考核;2005 年,分态度、能力、绩效三大类共 20 个小项对中层经营管理者进行考核。

二、专项考核

专项考核是对年度考核的有力补充。为鼓励中层以上经营管理者学习知识,提高素

质,集团公司针对不同工作性质和工作内容开展多样专项考核工作。集团公司相继进行了计算机应用能力考核、英语口语测试、普通话考试等专项考核,并辅以奖惩措施。集团公司综合评价各专项考核的结果,并以此为基础对中层经营管理者进行加薪、晋升、能力开发等人力资源管理工作。专项考核多侧面地对有关人员作判定,丰富了人力资源管理的手段。

三、综合考核

依据企业《综合工作考核评分标准》,集团公司各部室根据各条线主要工作对各基层单位进行年度综合考核,并通过一定的分值反映各单位整体工作情况。2001年以来,集团公司注重平时考核与年终考核相结合,并以平时考核为主。在集团公司本部制订《员工岗位职责》,进一步细化对各职能部门的考核内容。2005年,集团公司本部实行员工综合绩效考核,从工作主动性、准确性、合作性、专业性、责任感、创造力、成本意识、服从意识、个人仪表、品德言行、出勤情况等17个方面,由部门负责人每季度对本部门员工进行综合评定,将考核结果与工资的绩效薪点直接挂钩,并作为嘉奖、晋升、晋级的依据。

第四节 分配机制

一、工资改革与调整

根据集团公司“三年发展纲要”和“五年发展战略规划”,结合形势的变化,集团公司数度对工资制度进行了改革。西部办发[2003]第102号文《西部集团企业员工工资调整方案》经集团公司职代会通过后,确定了每一个岗位工资系数增加50元的调资方案,并于2003年10月正式实施。之后,集团公司出台西部办发[2005]第74号文《上海西部集团本部员工试行薪点制工资模式实施办法》,本部对工资制度先行一步实行改革。遵循“以岗定薪、薪随岗变、绩效挂钩、有升有降”的原则,集团公司要求各子(分)公司妥善处理工资总额和薪酬水平之间的关系,确保员工收入年人均增长率达到资产经营责任的相应目标。至2005年底,有房地产经营公司、威斯特房地产分公司等2家单位参照西部办发[2005]第74号文,对本单位员工实施了工资调整;另有若干子(分)公司从本单位实际情况出发,在西部办发[2003]第102号文基础上调整了员工工资。

职工工资总额及平均个人收入情况表

年 度	职工平均人数(人)		全年工资总额 (万元)		全年职工平均 年收入(万元)		全年职工平均 月收入(元)	
	在职 职工	其中:在 岗职工	在职 职工	其中:在 岗职工	在职 职工	其中:在 岗职工	在职 职工	其中:在 岗职工
2001	3 102	1 985	4 560.20	4 266.50	1.47	2.15	1 225.07	1 791.14
2002	3 005	1 887	4 743.20	4 459.90	1.58	2.36	1 315.36	1 969.57

续 表

年 度	职工平均人数(人)		全年工资总额 (万元)		全年职工平均 年收入(万元)		全年职工平均 月收入(元)	
	在职 职工	其中:在 岗职工	在职 职工	其中:在 岗职工	在职 职工	其中:在 岗职工	在职 职工	其中:在 岗职工
2003	2 884	1 771	4 978.80	4 668.80	1.73	2.64	1 438.63	2 196.88
2004	2 797	1 739	5 426.70	5 070.60	1.94	2.92	1 616.82	2 429.84
2005	2 690	1 684	5 882.40	5 559.70	2.19	3.30	1 822.30	2 751.24

二、经营承包奖惩

2001~2005年,集团公司在用人制度、分配制度等方面实施了一系列的改革。子(分)公司主要经营者竞聘上岗,受聘后在任期内对公司进行经营承包。集团公司对其实行契约管理并落实有关奖惩。

2001年,集团公司与各子(分)公司主要经营者签署为期一年的聘任合同。2002年,集团公司向各子(分)公司下达新一轮经营期中的资产经营责任书,经营期限两年,与主要经营者的聘任合同则逐年签署。2004年起,根据集团公司“五年发展战略规划”,逐年向各子(分)公司下达资产经营责任书,对主要经营者的聘任不作期限规定。

聘任合同明确了双方的权利义务、考核指标、受聘者薪酬及奖惩、解聘条件等条款。资产经营责任书内容包括经营期限、责任经营内容、经营期公司利润分配、风险抵押、主要经营者薪酬及奖惩等事项。

第五节 保障机制

一、医疗保险

为了完善企业员工的医疗保险制度,保障员工的基本医疗福利,集团公司员工在1997年5月全部参加上海市城镇企业职工住院医疗保险,当时的医疗保险按工资总额的5.5%支付。1998年12月,国务院决定在全国范围内进行城镇员工医疗保险制度改革,上海结合本地区实际,制订了《上海市城镇员工基本医疗保险办法》,并于2000年12月1日起正式施行。集团公司贯彻上海市人民政府的基本医疗保险办法,为在职员工、退休人员和其他参保人员都建立个人医疗保险帐户。集团公司本部及各子(分)公司均按员工上年度工资总额的10%和2%分别缴纳基本医疗保险费和地方附加医疗保险费;在职员工个人则以上年度月平均工资为基数,按2%的比例缴纳基本医疗保险费。根据规定,在职员工缴纳的基本医疗保险费全部计入个人医疗保险帐户;单位缴纳的基本医疗保险费,在职员工分三个年龄段按上一年度本市员工年平均工资的0.5%、1%、1.5%计入在职员工个人医疗保险帐户;退休人员分两个年龄段按上一年度本市员工年平均工资的4%、4.5%计入退休人员个人医疗保险帐户。

户。医疗保险按门、急诊医疗费用和住院、急诊观察医疗费用两种类别设起付标准。根据《上海市城镇员工基本医疗保险办法》，医疗保险费的起付标准为上一年度本市员工年平均工资的10%，起付标准以上的部分，按不同的年龄段，依照一定比例分别由附加基金和统筹基金支付。

参加本市城镇员工基本医疗保险的在职员工和退休人员，若当年自负医疗费用累计超过当年收入一定比例的部分，根据保障基本生活原则，实行综合减负。在职员工年收入分三个档次，退休人员年养老金分两个档次。当年自负医疗费用累计超过起始标准规定比例的，超过部分的自负医疗费按规定减负90%。

二、养老金制度

依照《上海市城镇员工养老保险办法》，集团公司兼顾企业转制后的不同情况分两种方法计发养老金。一是按沪社保业一发[1998]第7号文《关于机关事业单位改制为企业后办理退休手续人员养老金计发办法》发放养老金；二是按上海市府发[1998]第36号文《关于本市城镇企业1998年以后退休人员养老金计发办法》发放养老金。计算公式：月养老金=基础养老金+个人账户养老金+过渡性养老金。集团公司各单位均依法为在职员工开立了个人养老保险金帐户。养老保险费由单位和个人按法定比例缴纳。企业以本单位上年度全部员工工资总额为基数，2001~2003年按22.5%缴纳，2004~2005年按22%缴纳；个人以上年度月平均工资收入为基数，2001年按6%缴纳，2002年按7%缴纳，2003~2005年按8%缴纳。个人养老保险金帐户中应当计入的养老保险费包括：个人缴纳的养老保险费，单位缴纳的养老保险费记入个人账户的部分。从2003年8月1日起，个人缴费比例调整后，单位缴纳的养老保险费按个人缴费基数记入个人账户部分的比例为3%，个人缴纳的养老保险费和由单位缴纳的养老保险费记入个人账户的部分为个人缴费基数的11%。

单位、个人缴纳社会保险费比例统计表

项目 年份	基本养老保险缴纳 比例(%)		医疗保险缴纳 比例(%)		失业保险缴纳 比例(%)		工伤保险缴纳 比例(%)	生育保险缴纳 比例(%)
	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人
2001	22.5%	6%	12%	2%	2%	1%	—	—
2002	22.5%	7%	12%	2%	2%	1%	—	0.5%
2003	22.5%	8%	12%	2%	2%	1%	—	0.5%
2004	22%	8%	12%	2%	2%	1%	0.5%	0.5%
2005	22%	8%	12%	2%	2%	1%	0.5%	0.5%

三、生育保险

为保障妇女生育期间的基本生活和医疗需求，促进妇女就业，2001年11月，集团公司根据《上海市城镇生育保险办法》的实施细则，从城镇养老保险基金中划转0.5%，从基

本医疗保险基金中划转 0.3% 缴纳生育保险。生育保险分生育生活津贴的享受期限和生育医疗补贴标准。2004 年 8 月, 根据市政府《关于修改〈上海市城镇生育保险〉的决定》, 集团公司每月按上年度全部员工工资总额的 0.5% 缴纳城镇生育保险费, 员工个人不缴纳生育保险费。

四、失业保险

为了保障失业人员的基本生活, 促进失业人员再就业, 集团公司依据上海市政府[1999] 第 7 号文《上海市失业保险办法》, 单位按上年度员工工资总额的 2% 缴纳失业保险费, 个人按上年度月平均工资缴费基数 1% 缴纳失业保险费。

五、工伤保险

2004 年 7 月, 根据沪劳保福发[2004] 第 38 号文《上海市工伤保险实施办法》, 规定工伤保险费的基数按本单位缴纳城镇养老保险费的基数确定, 用人单位缴纳工伤保险费实行基础费率和浮动费率, 基础费率统一为缴费基数的 0.5%, 对发生工伤事故的用人单位在基础费率的基础上, 按照规定实行浮动费率, 最高费率为 3%。集团公司贯彻市政府要求, 按时缴纳工伤保险。

六、单位保险福利费

保险福利费分在职和非在职两部分。员工保险福利费包括: 医疗卫生费、医疗保险费、文体宣传费, 员工供养直系亲属的医疗费、丧葬费, 员工死亡后其供养直系亲属的抚恤费、救济费、生活补助费, 员工生活困难补助费、集体福利事业补贴费、计划生育补贴费等; 非在职员工保险福利费用包括离休、退休、退职养老金、医疗卫生费、丧葬抚恤救济费、因工致残退休人员护理费、生活补贴费、交通费补贴、共享费以及其他费用。

在职与非在职职工历年保险福利费用统计表

单位: 万元

年 度	在职职工保险福利费用总额	非在职职工保险福利费用总额
合 计	13 341.40	604.60
2001	2 482.00	149.40
2002	2 531.20	111.70
2003	2 493.60	142.40
2004	2 773.60	95.60
2005	3 061.00	105.50

七、公积金制度及住房补贴

根据《上海市住房公积金管理若干规定》, 集团公司本部及下属各子(分)公司按规定为在职员工建立个人公积金帐户, 并以员工个人上年度月平均工资为基数按比例缴存。

单位、个人缴纳公积金比例统计表

年 份 \ 项 目	单位缴纳公积金比例	个人缴纳公积金比例
2001	7%	7%
2002	7%	7%
2003	7%	7%
2004	7%	7%
2005	7%	7%

为深化企业的住房分配制度改革,适应住房商品化的发展要求,根据相关政策,结合实际情况,集团公司下发西部办发[2003]第 103 号文《西部集团企业员工住房补贴实施办法》,通过住房补贴的货币形式,实现员工住房从福利分配向企业补贴、员工自购的方式转变,有利于完善企业分配制度,加大对员工的激励力度,增强凝聚力。规定各单位的住房补贴资金来源为每年形成税后利润按 10%提取的公益金,并在企业当年经考核和审计后的经营效益中提取,提取的住房补贴总额不得大于企业按规定提取的公益金。未完成集团公司下达利润指标的子公司,其员工当年住房补贴的最高限额减半计算;若企业发生亏损,则当年不予分配。随着集团公司工资改革工作的推进及政府有关部门相关政策的调整,集团公司出台西部办发[2005]第 92 号文《西部集团企业员工住房补贴实施办法(修订稿)》,完善了住房补贴资金的来源、分配和发放方式,确保员工的收益。

第七章 财务管理与会计核算

第一节 财务管理

一、资金管理

为建立和完善现代企业制度,发挥集团公司整体优势,加强资金管理,提高经济效益,2001年4月,集团公司出台西部计发字[2001]第59号文《上海西部企业集团内部结算中心管理办法》。2001年6月,集团公司与中国工商银行普陀支行签订银企合作协议。同年8月,内部结算中心成立,负责企业内部资金结算和短期资金融通。

内部结算中心统一管理下属各公司的银行基本帐户卡,规定各公司必须在集团公司指定的中国工商银行普陀支行所属各分理处或营业网点开立本企业唯一帐户(税款户除外)。通过此项举措,集团公司在工行建立了网上银行集团帐户,统筹整个集团公司的资金,变革以往的资金监管方式,更有效地增强了资金的使用效能。

通过内部结算中心,集团公司与工行普陀支行达成“西部集团下属企业支付款项超限额授权机制”,即25万元及以下的款项,各公司可自行支付,25万元以上的款项,必须经集团公司计划财务部核准,加盖集团公司印鉴章后,方可支付。内部结算中心的成立,变资金的事后监管为事前监督,防范了资金风险。

内部结算中心通过“结算准备金”的形式,管理集团公司本部及各下属公司的闲散资金,实现资金合理调度,发挥集团公司内部银行的作用。该中心2001年向下属子公司发放内部贷款1070万元,2002年为400万元,2003年为11800万元。通过资金内部流转,为资金量充裕的单位寻觅到很好的投资方向,也为资金暂时紧缺的单位融资简化手续,提供便捷的通道,减少了集团公司的外债,降低了资金成本,提高资金利用率。

2001~2003年,集团公司利用自身资金充裕的优势,借资本市场的良性运行态势,本着“安全第一”的原则,通过委托理财的方式进行资本运作。2001年,实现投资收益1575万元。2002年,实现投资收益1146.7万元。2003年,实现投资收益3081.78万元。

2004~2005年,国家对房地产行业实行宏观调控,房地产贷款全面收缩,内部结算中心兼顾集团公司与各下属公司的资金需求,合理调度,为集团公司经济发展筹措资金,确保了宝山罗店地块、江苏如皋地块、南昌凤凰城项目、国棉二厂地块、西部名邸、西部大厦等房地产开发项目的资金需求,保持了集团公司经济发展中资金的良性循环。

二、管理制度的变革

2003年起,随着集团公司名下各地块的启动,资金压力逐步增大,表现在承接的动迁项目资金常不能及时到位,项目投资和土地储备方面的资金缺口较大。为了缓解资金压力,加强对项目的规范化管理,合理有效地控制项目投资,2003年4月,西部市发[2003]第75号文《关于项目投资预算管理若干实施意见》规定,集团公司今后对所有项目必须编制《项目投资预算书》,并按照审批后的《项目投资预算书》的投资总额和付款进度拨付款项。2003年5月,集团公司遵循预算管理的目标一致性、可控性、可靠性、可复查性、方案优化、合理低价原则,正式对云南磨憨边贸货场、西部大厦、西部名邸等项目进行预算管理和控制。2005年起,集团公司对动迁项目实行“一次请款、分期拨付、计划管理”,动迁公司根据进度,上报动迁户数和动迁成本,集团公司计划财务部会同资产管理部、市场发展部联审,通过后拨付动迁项目款。预算管理推行后,集团公司加强了对项目费用的复核力度,根据实施进程提前做好资金支付计划,既保证了项目所需,又提高了资金运行效率、项目管理和成本控制的水平。

三、管理方式的现代化进程

2001~2005年,集团公司继续执行现金银行出纳突击抽查和一年一度的财务检查,并以简报的形式对财务检查的结果进行总结,相互借鉴,规范会计行为。

2002~2005年,集团公司对往来账款进行清理,对内通过《往来核对通知书》的形式变口头对账为书面对账,及时调整差异,进行催收;对外通过发放应收款清单到相关部门,要求协助催讨,及时收回各类押金、保证金、借款等,降低产生坏账的几率。同年,集团公司实行合并报表工作底稿制度,提高了合并报表的质量,完善了合并报表的内容,从而更准确地反映资产、负债状况。

为规范企业的财务会计行为,反映企业的经营诚信度,集团公司配合上海市普陀区财政局开展“企业财务信用等级”评定工作。2002~2005年,集团公司本部、威斯特物业公司、西部房地产置换公司等8家单位被评定为上海市A类会计信用单位,曹杨物业公司等13家单位被评定为了B类单位。同年,集团公司本部、真如物业公司等13家单位被评定为上海市A类纳税单位。

2003年,集团公司对已竣工的商品房开发成本进行全面分析,理清了自用、自管非居住用房的使用方向,完成甘泉地块的成本分摊工作,西部俊园项目的成本结转工作,轻轨明珠线和区政府地块的成本归集工作,使集团公司的项目成本归集与项目决算步入正常化轨道。

2004年,集团公司对本部及下属各公司的用友财务软件进行了升级,版本从7.21升级到8.52,提高了会计人员的工作效率和工作质量,加强了会计信息的及时性和财务数据的安全性。同年,根据普陀区国资办的要求,完成了集团公司内不良资产、商业网点、对外投资等方面的调查和上报工作,摸清了家底,为企业的转制打下基础。

2005年,集团公司本部及下属公司的现金流量表变每年报送为每月报送,使管理部门及时掌握资金的动态流向,防范了财务及经营风险。

第二节 投资情况

2001年,根据多元发展战略,集团公司投资上海新天电子商务公司100万元;投资长风集贸市场42.5万元;投资电视剧《99玫瑰》200万元。为提高动迁资质,对动迁公司追加投资800万元。

2002年,遵循房地产及相关产业多点开花原则,集团公司投资威思特科技公司250万元,投资上海新凤城房地产发展有限公司200万元,投资磨憨贸易公司180万元,投资南昌地产置业公司4500万元,投资投资公司510万元,投资《魅力上海》200万元。集团公司追加投资综合公司175万元,追加投资徐虎物业公司770万元,追加投资房地产经营公司500万元。同年,因资产重组需要,收回西部资产经营公司投资440万元,收回上海沪太物业公司投资100万元,收回公房资产经营公司投资50万元,收回电视剧《99玫瑰》投资200万元。

2003年,为适应房地产开发形势,集团公司投资恺悦投资发展公司5500万元,投资大众地产置业公司4000万元。为推进文化产业发展,投资舞剧《霸王别姬》400万元,投资舞剧《红楼梦》400万元。同年,收回《魅力上海》投资200万元。

2004年,为加强文化产业发展,加大房地产开发力度,集团公司投资牡丹影视公司255万元,投资杂技《天鹅湖》600万元,投资电视剧《青花》300万元,投资金彩置业公司510万元,投资如皋地产置业公司2550万元,投资江西教育投资公司700万元。为提高物业管理资质,同年,集团公司追加投资普陀物业公司120万元,追加投资大楼物业公司63万元。2004年,华普设计所歇业,集团公司收回投资43.09万元。同年,集团公司收回上海新凤城房地产发展有限公司投资200万元。

2005年,为提高子公司行业资质,集团公司对绿化公司追加投资225.3万元,对真如物业公司追加投资200万元,对恺悦投资发展公司追加投资9900万元。同年9月,集团公司投资舞剧《花木兰》350万元。2005年,集团公司收回海南岛投资60万元,收回舞剧《霸王别姬》投资200万元,收回电视剧《青花》投资100万元。

第三节 主要经济指标的完成情况

2001~2005年,集团公司的经济运行呈稳步增长的发展态势,集团公司五年累计完成利润25785.51万元,上缴各类税款16975.29万元。

公管房产经营收入和支出情况表

单位:万元

项 目 年 份	租金收入	补贴收入	总 支 出	收支差额
2001	4 024.06	1 138.38	5 621.30	-458.86
2002	3 690.51	930.63	5 134.02	-512.88

续 表

项 目 年 份	租金收入	补贴收入	总 支 出	收支差额
2003	3 446.44	1 606.87	5 513.27	-459.96
2004	3 231.93	6 303.10	10 136.13	-601.10
2005	3 024.91	6 813.56	10 659.87	-821.40

公管房经营收入明细分析表

单位:万元

项 目 年 份	合 计	居住租金	非居住租金	搭建费
2001	4 024.06	2 983.82	1 040.16	0.08
2002	3 690.51	2 703.69	986.71	0.11
2003	3 446.44	2 478.62	967.76	0.06
2004	3 231.93	2 258.34	973.48	0.12
2005	3 024.91	2 050.48	974.40	0.03

公管房经营支出明细分析表

单位:万元

年 份 内 容	2001	2002	2003	2004	2005
合 计	5 621.30	5 134.02	5 513.27	10 136.13	10 659.87
包干支出	2 785.73	2 674.62	2 588.79	2 456.66	2 452.70
全多项目	381.60	766.15	364.16	261.15	752.41
单少项目	1 307.86	575.08	651.41	447.89	776.70
厨房改造	0	0	189.72	138.68	0
改善上、下水	383.18	385.45	434.04	196.01	186.45
翻修路面	149.09	169.16	174.82	40.10	47.63
泵房改造更新	36.25	59.37	43.46	20.43	29.96
综合整治费	0	0	453.20	6 199.17	5 973.97
电梯改造更新	108.57	76.41	197.24	3.44	1.99
绿化养护费	230.36	214.24	222.63	192.91	304.68
绿化工程费	66.14	120.98	109.15	33.80	41.18
其 他	172.52	92.56	84.65	145.89	92.20

利润、税收完成表

单位:万元

年 份 项 目	2001	2002	2003	2004	2005
主营业务利润	5 777.32	8 804.62	8 014.02	8 720.93	14 609.41
其他业务利润	1 882.89	604.31	702.00	1 119.40	1 976.37
利润总额	4 179.34	5 306.84	4 944.36	5 598.47	5 756.50
净利润	2 865.72	3 569.38	3 318.20	3 676.10	3 545.89
实缴税金	1 648.66	2 403.93	2 653.73	2 942.14	5 040.46

子(分)公司净资产变动情况表

单位:万元

年 份 单位名称	2001	2002	2003	2004	2005
合 计	21 198.00	29 557.57	53 423.70	79 127.00	98 902.00
普陀物业公司	316.03	358.92	393.44	554.00	594.00
燎原物业公司	690.64	792.48	871.73	946.11	1 007.31
中山物业公司	1 005.47	1 164.88	1 291.79	1 410.41	1 482.76
长风物业公司	1 196.82	1 431.60	1 541.10	1 657.03	1 719.49
曹杨物业公司	1 033.17	1 219.17	1 367.57	1 506.00	1 596.00
真如物业公司	450.51	540.95	612.51	680.00	961.00
沪太物业公司	495.82	—	—	—	—
大楼物业公司	341.32	381.42	435.42	548.80	588.90
绿化公司	438.28	489.44	536.55	568.28	826.70
集团公司本部	4 663.01	11 092.25	27 629.53	30 385.00	32 968.00
材料公司	1 226.34	1 226.22	1 227.39	1 215.03	1 215.70
精新公司	1 553.97	1 554.42	1 539.30	1 540.00	1 520.00
综合公司	258.50	415.60	429.00	429.00	429.20
房地产经营公司	1 696.22	1 711.03	1 714.96	1 719.00	1 725.00
公房资产公司	154.93	—	—	—	—
普房实业公司	1 554.02	2 096.59	1 998.12	1 794.00	—
投资公司	—	—	1 041.37	1 121.00	1 125.00
华普设计所	179.02	121.22	70.88	—	—
动迁公司	1 058.11	1 058.92	1 059.03	1 061.00	1 062.00
商业发展公司	307.49	340.24	379.79	392.00	405.00
西部资产经营公司	500.69	—	—	—	—
今日企划营销中心	697.15	718.25	729.61	777.30	817.90

续 表

年 份 单位名称	2001	2002	2003	2004	2005
普陀区房屋置换公司	665.12	682.90	712.89	742.46	742.49
西部房地产置换公司	204.76	204.76	215.89	227.27	235.06
徐虎物业公司	134.65	1 562.19	1 664.73	—	—
威斯特物业公司	—	—	—	1 764.96	1 883.00
服务公司	120.95	137.18	154.92	151.65	151.84
长征物业公司	255.01	256.97	257.44	258.00	260.00
威思特科技公司	—	—	354.76	563.00	535.00
磨慈房地产经营公司	—	—	202.04	117.00	45.00
南昌地产置业公司	—	—	5 000.00	5 000.00	4 999.52
恺悦投资发展公司	—	—	—	10 000.00	28 000.00
大众地产置业公司	—	—	—	5 000.00	5 000.00
金彩置业公司	—	—	—	1 000.00	1 106.00
如皋地产置业公司	—	—	—	5 000.00	5 000.00
江西教育投资公司	—	—	—	1 000.00	900.00

第八章 综合管理

第一节 资产管理

集团公司资产管理工作围绕企业经济工作,服务基层,盘活存量房,推进商品房销售工作。

一、商品房销售管理

2001年以来,集团公司先后开发了西部俊园、西部秀苑、西部名邸等商品房楼盘。

商品房楼盘销售实行预售许可证制度,针对预售过程中有可能发生的问题和情况,由今日企划营销中心、资产管理部、市场发展部、总师室、威斯特房地产分公司共同会签,完成预售合同文本样本及对外宣传口径。合理定价,规范操作,使集团“创意、创新、创造,追求卓越”的企业理念贯穿于整个营销过程。

资产管理部与今日企划营销中心签订各个销售楼盘的销售目标责任书,并执行销售报表制度。资产管理部按月向计划财务部提供销售数据,配合计划财务部及时回笼销售资金,确保资金良性循环。

2004年3月30日,上海市房屋土地资源管理局发布《上海市商品房销售合同网上备案和登记办法》,集团公司成为首批通过网上用户认证手续的房地产企业。商品房销售人员通过培训取得从业资质,掌握有关网上销售操作程序及相关房地产法规。

2003年下半年,房地产市场持续升温,为消化存量房带来契机。通过清理、现场查勘,一些自然采光、层次朝向房型较差的存量房源得到了盘活,取得了经济效益。

商品房销售汇总表

单位:平方米、万元

楼盘名称	地址	建筑面积	销售金额
合计		165 303.44	84 960.90
西部俊园	长寿路 777 号	63 513.41	35 331.99
西部秀苑	杨柳青路 408 号	24 134.64	11 910.40
西部名邸	新村路 550 号	26 749.35	18 945.00
名泉苑	甘泉路 630 弄	8 062.14	3 051.42

续 表

楼 盘 名 称	地 址	建筑面积	销售金额
新泉办公房	志丹路 280 弄	3 958.5	1 801.12
新怡苑	宜君路 28 弄	1 997.37	597.41
新泉大厦	志丹路 280 弄	245.1	28.13
西部大楼	志丹路 97 弄	12 901.71	4 257.53
名都花园多层	志丹路 151 弄	1 899.95	893.57
名都花园高层	志丹路 151 弄	12 986.1	5 035.17
延长西路 780 弄	延长西路 780 弄	2 691.85	940.45
黄陵路 148 弄	黄陵路 148 弄	2 771.03	977.90
武宁小城	武宁路 300 弄	904.36	309.66
梅川路 43 弄	梅川路 43 弄	2 487.93	881.15

说明:新泉大厦办公房委托今日企划营销中心包销。

二、动迁房源管理

随着普陀区旧城改造的力度不断加大,动迁房源日趋紧张,集团公司适时地购置了一批区域位置尚可、单价适中的房源,推进了动迁工作的开展。

采购房源汇总表

单位:平方米

地 块	地 址	套 数	建筑面积
合 计		1 763	144 382.00
永汇新苑	白丽路 99 弄	106	8 855.79
嘉旺苑	靖远路 1288 弄	372	40 571.13
银南翔花苑	翔黄公路 100 弄	371	27 859.21
大众春盛苑	嘉松北路 7222 弄	650	52 828.43
恒嘉花园	江桥镇恒嘉花园	264	14 267.44

说明:嘉旺苑、大众春盛苑的建筑面积为预测面积。

由于动迁基地较多,房源管理成为难点。资产管理部制订相应的动迁基地用房报批程序,由动迁公司下属动迁基地提出书面用房申请,资产管理部根据实际情况做到合理配置房型和面积,按需调拨房源。此外,西部房地产置换公司及今日企划营销中心在动迁基地设立市场,建立健全月报表制度,使采购的动迁房源也按照商品房销售模式进行管理,并促使销售资金及时回笼。

动迁基地销售集团房源汇总表

单位:平方米、元

动迁基地	套 数	建筑面积	销售金额
合 计	318	19 201.58	45 006 767.60
同乐村	139	7 828.23	15 180 701.10
宜昌路	38	2 475.24	4 590 747.00
棉纺新村	58	4 628.10	15 894 336.50
甘泉三村	83	4 270.01	9 340 983.00

说明:甘泉三村基地由沪太物业公司提供房源 11 套,建筑面积 763.01 平方米。

三、商品房前期管理

2001 年 12 月,集团公司所属各物业公司参加了由集团公司组织的“西部俊园前期物业管理评标会”。虽然是企业内部的实战演练,但对转制物业公司提升市场竞争能力和操作能力很有意义。真如物业公司获得西部秀苑、水岸秀苑的物业管理资格,威斯特物业公司获得西部名邸的物业管理资格。

资产管理部作为产权人代表,多次参加西部俊园和西部秀苑业主委员会筹建会议,并成立业主委员会。

在沪开发商品房明细表

楼盘名	地 址	住 宅		非住宅	幢 数
		套 数	建筑面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	
合 计	—	1 007	122 459.59	23 127.28	15
西部俊园	长寿路 777 号	507	63 513.41	8 443.67	6(高层)
西部秀苑	杨柳青路 408 号	166	24 134.64	7 884.82	2(高层)
西部名邸	新村路 550 号	238	26 749.35	6 313.81	1(多层)3(高层)
名泉苑	甘泉路 630 弄	96	8 062.19	484.98	3(多层)

第二节 档案 管理

一、基础管理

集团公司成立至今,档案工作从基础工作开始,制订了一整套分类方案、考核标准等管理制度,促使档案工作不断完善。1999 年 11 月,集团公司通过国家二级档案管理企业评审。2001 年 11 月,集团公司档案管理工作晋升为国家一级档案管理企业,并于 2005 年通过复评审。

1. 升级达标情况

根据《西部集团 2001~2003 年档案工作三年发展规划》的要求,集团公司每年都把档案管理的升级达标工作纳入各单位绩效考核指标。至 2005 年底,集团公司下属企业中拥有国家二级档案管理企业 1 家、市级先进档案管理企业 6 家和区级先进档案管理企业 8 家,并有 10 家升级达标单位先后通过了 3 年复查,升级达标率达 80%。

子(分)公司升级达标时间一览表

公 司 名 称	达标区级	达标市级	达标国家二级	通过复审
中山物业公司	2000	2001	2002	2005
宜川物业公司	2000	—	—	—
真如物业公司	2000	2001	—	2004
曹杨物业公司	1999	2003	—	—
曹安物业公司	2000	—	—	—
长风物业公司	2001	2004	—	—
普陀物业公司	2001	2002	—	2005
燎原物业公司	2000	—	—	2003
大楼物业公司	1999	2000	—	2003
沪太物业公司	1999	2000	—	—
徐虎物业公司	2000	2002	—	—
威斯特物业公司	—	—	—	2005
长征物业公司	2002	—	—	—
材料公司	2001	—	—	2004
绿化公司	2001	—	—	2004
动迁公司	2003	—	—	—
威斯特房地产分公司	2003	—	—	—
西部房地产置换公司	2002	—	—	2005
今日企划营销中心	2000	—	—	2003

说明:1. 宜川物业公司 2001 年 3 月与中山物业公司资产重组后注销;
2. 曹安物业公司 2001 年 3 月与曹杨物业公司资产重组后注销;
3. 沪太物业公司 2002 年 6 月与徐虎物业公司资产重组后注销;
4. 徐虎物业公司 2004 年 3 月更名为上海威斯特物业经营有限公司。

2. 文档一体化管理

2001 年,集团公司引进必特档案管理软件,坚持将内部收文扫描收入电脑,外部收文和案卷目录输入电脑。实现“查阅文档不翻本,文档检索一瞬间”的目标,提高了档案资料的检索速度和准确率。随着数码文档和图片资料的数量以及调阅次数的不断增多,2005 年,档案部门将近几年集团公司的经济活动、奖状、证书等照片档案以电子图片形式存入档案软件,做到照片档案在网上的存储、检索和调阅,为文档一体化管理奠定基础。

3. 档案编研工作

集团公司晋升为档案管理国家一级企业后,除每年资料归档外,还根据企业动态每年编写档案编研材料,为企业经营拓展、开发、评优等多项工作服务。至2005年底,共先后编写了45本档案编研材料,具体、全面、生动、翔实地反映集团公司近几年在企业文化、品牌建设、诚信服务、市场拓展等4个方面的变化和发展。

4. 硬件投入、档案库藏及利用情况

2004年12月24日,集团公司搬入西部大厦办公后,改善了档案部门办公环境,重新设计了档案库房、档案阅览室和陈列室,库房面积扩大至120平方米,新增密集架6列,添置电脑、档案软件及专用服务器等。至2005年底,集团档案库房共存储档案9655卷,其中,2001至2005年共新增档案6206卷。

扎实的档案基础管理工作能为集团公司提供各项服务。本着利用档案搞好服务的宗旨,集团公司和子(分)公司的档案在经济工作中发挥越来越积极的作用:一是提供接待查阅、电话问卷;二是定期进行资料汇编、数据统计;三是搞好有深度的编研(包括各种多媒体资料);四是规避不必要的损失,为企业带来显性或隐性的效益。

集团公司和子(分)公司档案库藏一览表

公司名称	综合管理类	基本建设类	设备仪器类	会计档案类	合 计
合 计	45 488	22 553	218	5 024	73 283
集团公司	2 133	3 606	20	447	6 206
中山物业公司	10 800	0	6	670	11 476
真如物业公司	7 929	0	12	380	8 321
曹杨物业公司	318	0	15	381	714
长风物业公司	1 686	0	9	20	1 715
普陀物业公司	4 756	0	22	477	5 255
燎原物业公司	109	113	25	42	289
大楼物业公司	5 673	0	25	335	6 033
威斯特物业公司	6 410	0	39	680	7 129
长征物业公司	187	0	8	333	528
材料公司	150	0	0	248	398
今日企划营销中心	62	0	0	165	227
普陀区房屋置换公司	3 188	0	6	127	3 321
西部房地产置换公司	1 741	0	2	90	1 833
威斯特房地产分公司	84	0	4	200	288
绿化公司	160	0	6	255	421
动迁公司	102	18 834	19	174	19 129

档案利用情况统计表

年 份	调阅人次(人)	调阅卷数(卷)
合计	455	567
2001	189	219
2002	117	156
2003	67	90
2004	31	43
2005	51	59

二、信用档案

2003年,集团公司档案室全面推行档案诚信体系建设,先后拟订《西部集团信用档案管理办法》、《信用档案归档范围》及《信用档案的形成和归档方法》,并以西部办发[2003]第116号文下发各基层单位参照执行。集团公司根据产业结构情况选择徐虎、中山、真如、大楼、曹杨等5家物业公司和绿化公司、今日企划营销中心、综合公司、西部房地产置换公司等4家多元经营单位作为信用档案的试点单位,率先建立起信用档案目录和信用档案资料。在集团公司的网页上添加了一级“企业诚信”目录,将集团公司和9家试点单位的荣誉和成果在网上进行宣传和展示。集团公司“企业诚信”网页的制作,是沪上房地产开发企业在企业网上接收监督的首家单位。

三、劳模档案

2001年,集团公司建立了全国劳动模范徐虎的事迹专辑档案,但只是简单的收集、装订,尚无具体的类目、借用制度等。2005年,根据《普陀区劳模档案管理暂行办法(试行)》,集团公司拟订了具体的劳模档案分类方案、保管及借用制度,并以上海市劳动模范、集团公司董事长董素铭作为试点,将收集到的文档、照片进行复印、扫描、装订,既为企业留下真实的记录,也为本人保留了真迹。目前,建立董素铭档案11卷,其中简历类1卷、成果类5卷、活动类3卷、荣誉类2卷。集团公司并要求,拥有其他6位上海市劳动模范的单位也参照此标准建立劳模档案。该项工作得到市、区档案局领导的肯定。

四、合同管理

为加强集团公司合同管理,各业务部门设立合同管理员,负责该部门合同的登记、收集、台账管理,做到有账可查、目录清晰。每年由合同管理员向集团公司档案部门移交重要合同,如:项目招投标合同、土地租赁合同等。其他短期或一次性合同在办结完毕后,由相关部门保存1至3年后销毁。制订《合同保管制度》、《合同委托制度》等管理制度,使合同管理有章可循。集团公司于2002年、2003年连续两年被评为上海市“守合同、重信用”企业,并于2003年晋升为AAA级“守合同、重信用”企业。

第三节 信息管理

集团公司以网络平台为基础,通过多边协议的形式,统一信息的管理,实现信息的共享,提高市场竞争力,实现企业信息管理现代化。

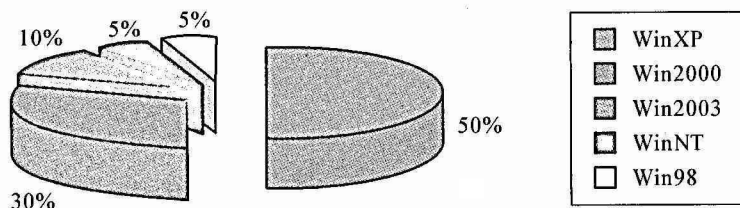
一、基本情况

2001年以来,随着大量应用程序的推广,对信息化的基础建设提出了相应要求。原有的硬件配置及操作系统已无法达到运行这些系统的标准。因此,逐步更新了集团公司本部及各子(分)公司的计算机,并将操作系统平台进行第二次统一。至2005年底,集团公司计算机硬件配置标准:CPU为Pentium 4或Celeron;内存为256M;硬盘为80G;光驱为DVD-ROM;网卡为10/100M。服务器操作系统为Windows 2000 Server或Windows 2003 Server;桌面操作系统为Windows 2000或Windows XP。

2000年,集团公司人均计算机普及率为10.1%,2005年上升至20.0%。

2005年集团公司拥有计算机及相关设备表

设备名称	数量(台)	集团公司本部所占数量(台)
桌面计算机	369	56
服务器	34	4
笔记本	15	3
打印机	83	10



2005年集团公司计算机操作系统统计表

二、信息化建设

集团公司信息化的主要任务是反映企业工作及社会经济发展中的重要情况,为企业把握全局、科学决策和实施有效管理提供及时、准确、全面的信息服务。

对信息化建设,集团公司有专人负责,并建立信息化建设及时发现、及时反馈和及时解决制度。

信息化建设的构成:

(1) 计算机的广泛利用。集团公司大量业务流程和管理流程通过计算机快速处理,已经实现信息化。

(2) 建立管理信息系统。利用计算机、网络技术和先进的管理知识,基本建立管理信息系统。

(3) 建立企业内部网并与外界实现网络互联。

(4) 企业网站与电子商务。利用现代通信技术,加入互联网,发布企业信息,并逐步实现电子商务。

(5) 建立企业信息化人才队伍。各子(分)公司信息管理员都持证上岗,每年举行一次培训和竞赛活动。

(6) 制订、实施企业信息化标准规范及规章制度。

三、信息化应用

1. 2001年,集团公司将网站地址更新为 www. westgroup. com. cn,为集团公司部门和子(分)公司建立了企业邮箱,并于2003年和2005年进行了两次改版。

2. 2001年起,物业管理记账系统在8家物业公司推广使用,主要功能包括记账、一门式、基础资料等。2002年,物业管理报修系统在各物业公司维修站(管理处)和应急维修中心(徐虎热线)推广使用。2003年将物业管理记账系统、物业管理报修系统、三项维修基金分摊系统等多项系统进行数据共享,并建立数据通道。

3. 2001年,集团公司本部开始使用必特档案管理软件(网络版)。2002年起,逐步向基层公司推广运行(网络版或单机版)。

4. 传统企业网基于固定地点的专线连接方式,已难以适应现代企业的需求。从2003年起,在集团公司本部和部分子公司建立虚拟专用网(VPN),用以解决数据的分散存储。网络自身的灵活性、安全性、经济性、扩展性等优势逐步体现。

5. 2004年,将集团公司本部及各子(分)公司财务系统由原先的用友7.X同步升级到用友8.0。数据库格式发生质的变化,由Access数据库升级为SQL Server数据库。

6. 2004年12月24日,启用的西部大厦是5A智能化办公大楼,包括了宽带接入服务、门厅多媒体查询、考勤就餐系统、电子布告、公共广播、物业管理系统、商务会议系统等功能。

7. 2005年,逐步探索办公自动化系统(OA)的可行性,并着手开发和逐步推进。

8. 2005年,集团公司本部及各子(分)公司使用朗新人力资源管理系统。

9. 五年间为集团公司、有关子(分)公司及集团公司的上级单位、兄弟单位制作各类多媒体材料96份。

四、信息化安全

在信息化的推进过程中,计算机使用量越多,越容易遭遇病毒、后门的攻击,造成数据意外丢失。在互联网的时代,信息化安全被推在信息化建设的前沿。

1. 安全审计服务

在集团公司本部建立安全审计服务,自动收集与网络安全有关的活动信息,分析可疑现象,记录所有重要的安全事件,保护从Internet到Intranet的网络安全,定期分析网络情况。

2. 基本监控服务

建立实时监控服务,提供对信息流数据的采集、分析、识别和资源监督服务。通过实时监控网络数据流,依据预先设定的安全控制策略,对受控对象的活动进行监视。

3. 基本漏洞修补服务

购买及安装了正版的 Windows 操作系统,启用 Microsoft 提供的基本安全漏洞修补服务,提供漏洞修补解决方案,保护系统和数据安全。

4. 防病毒与数据消磁

集团公司本部安装了网络版杀毒软件。各子(分)公司也安装了网络版或单机版杀毒软件,并及时升级相关病毒库。外来的盘片在使用前都经过查毒、杀毒处理。对申请报废的计算机都经过硬盘数据的消磁处理。

5. 防火墙服务

在集团公司互联网入口端安装防火墙,可通过监测、限制、更改跨越防火墙的数据流,尽可能地对外屏蔽网络内部的信息、结构和运行状况,以此来实现网络的安全保护。

6. 数据备份服务

中心机房配备大功率 UPS 以防突然掉电造成的数据丢失,集团公司本部及各子(分)公司添置了 DVD 刻录机,定期做好数据备份工作。着手建立数据备份服务自动化,保护数据安全,以更好地对数据进行安全的传输、处理和管理。

7. 2003 年,发布西部办发[2003]第 67 号《西部集团关于加强计算机信息安全保护管理的办法》,建立信息安全相关规范,并不定时地对基层进行抽查。

第四节 内 部 审 计

内部审计在独立检查会计账目,监督和评价集团公司下属子公司(含占控股地位或者主导地位的子公司)财务收支、经济活动的真实(适当)、合法和效益等行为,以及加强经济管理和实现经济目标等方面发挥作用。2001 年以来,在区审计局的指导下,集团公司在效益审计、监督财务收支、评价基层企业经营者、改善企业经营管理等方面开展业务审计工作。

一、效益审计

每年初,集团公司对子公司上一年的经济效益(利润)的完成情况进行审计。通过审计,对被审单位当年的收益、当年未反映的收益等进行调整,以较准确地反映当年的损益情况;对审计发现的问题,向集团公司领导反映,并对被审单位提出书面建议。效益审计工作的正常开展,为集团公司领导准确掌握子公司当年效益情况和制订第二年的经济指标提供资料。

经济效益审计统计表

年 份	2001	2002	2003	2004	2005
被审单位个数	23	17	17	17	17

二、经济责任审计

集团公司对资产经营承包期满及离任的各子公司经营者都实行经济责任履行情况的审计。

经济责任审计统计表

年 份	2001	2002	2003	2004	2005
被审单位个数*	6	17	2	17	6

三、财务收支及财务状况审计

2001~2005年,集团公司审计室重点对两类单位进行财务收支及财务状况审计:一是资产重组子公司;二是根据集团公司领导的指示,需了解有关情况的子公司。

财务收支及财务状况审计统计表

年 份	2001	2002	2003	2004	2005
被审单位个数	6	1	2	1	4

四、审计调研

2001年,集团公司审计室对老企业的经济状况进行调研。2005年,会同计划财务部对集团公司投资控股的恺悦投资发展公司、大众地产置业公司等9个单位及项目进行调研。

五、遗留问题认定

为了减轻老企业的经济负担,集团公司每年都对综合公司、精新公司、材料公司等单位存在的经济遗留问题进行复核处理,减轻了老企业的负担。

第五节 信访工作

集团公司重视人民群众的来信来访工作,通过倾听群众的呼声,化解矛盾,为人民群众排忧解难。

一、基本情况

集团公司历史遗留问题较多,居民来信来访主要内容涉及动拆迁安置、转产、违章搭建、物业管理和维修等方面,其中动拆迁安置工作占总来信来访数的50%左右。2001~2005年,集团公司受理来信来访3774件,处理及时率98.79%。

居民来信来访处理统计表

项 目 \ 年 份	合 计	2001	2002	2003	2004	2005
来信	2 909	838	688	573	425	385
来访	865	178	264	166	89	168

续表

项 目 \ 年 份	合 计	2001	2002	2003	2004	2005
其中查办件	397	123	69	104	60	41
处理及时率(%)	—	97.30	98.68	98.46	99.49	100

二、具体做法

1. 组织领导

集团公司设信访办公室,由集团公司董事长主管,对查办件和重要来信来访批办,集团公司办公室主任负责管理和协调工作,并配备专职信访工作者,每周一、三、五上午接待来访居民。集团公司各子(分)公司都设专人负责信访工作,对信访的重点、热点问题,领导过问、协调,帮助妥善处理。凡遇重大节日,为确保安全稳定,集团公司召开专门会议,掌握“老访户”的动态,并建立“突发事件处理”预案,化解矛盾。

2. 制度建设

2001年11月5日,集团公司制订西部办发[2002]第177号《上海西部企业(集团)有限公司信访工作管理规定》,明确信访工作要坚持分级负责,归口办理,谁主管谁负责,就地依法解决问题与思想沟通相结合的原则,同时明确对基层单位信访工作的要求和考核办法,规范来信来访事宜办理的程序、处理上报材料的格式。集团公司每年开展竞赛活动,对先进信访人员进行表彰。集团公司注重来信来访处理及时率,信访办通过电话联系或发出书面督办单,提醒基层单位及时处理。集团公司建立来信来访季度情况通报制度,通报各单位来信来访情况、处理情况,让领导掌握信息。

3. 化解矛盾

集团公司注重来信来访处理的重心下移,对居民初信初访交由基层单位处理,并答复信访人,使矛盾在基层得到及时化解。信访办加大督办力度,对居民来电来访,不但电话通知下达处理,并书面下达“来电来访处理单”。信访办加大协调力度,到基层调查、沟通,做到心中有预案,再召开协调会或上门会办处理。对基层单位难以处理的问题,集团公司设立专案,由有关职能部门查办,上下联动,主动调查取证,协调处理。

第六节 区“两会”意见、提案办理工作

为贯彻构建和谐社会、为民办实事的精神,集团公司认真处理普陀区人民代表大会的代表意见和普陀区政治协商会议的委员提案工作中。

近年来,居民对物业管理涉及的保绿、保洁、保安等方面的要求日益增长,在每次区“两会”中均有反映。集团公司对代表的意见、委员的提案认真办理,为居民办好实事,为政府分忧。

普陀区“两会”意见、提案及办理统计表

年 份	合 计	2001	2002	2003	2004	2005
人大代表意见	81	19	16	23	14	9
政协委员提案	10	3	3	1	2	1
办结率(%)	—	100	100	100	100	100

1. 领导重视,责任到人

集团公司办理普陀区“两会”意见提案工作,由集团公司董事长主抓,所有意见、提案由董事长阅批。集团公司办公室主任具体分管,集团公司信访办协调处理。集团公司对每一位代表、委员的意见、提案,都明确要求有关基层单位行政主要领导作为第一责任人,及时处理并反馈。

2. 重在落实,跟踪督办

集团公司在普陀区“两会”召开前,通过召开座谈会,走访代表、委员,或在区政府现场接待处听取意见,和社会各界保持必要的联系和沟通。在具体办理“两会”意见、提案的过程中,集团公司注重四个环节:一是下发督办单,明确处理事项和责任到人的各个环节;二是落实解决问题的方案,由职能部门帮助解决;三是当基层在落实中遇到困难和矛盾时,积极帮助协调;四是将处理落实的情况及时回复有关方面。

3. 规范操作,及时办结

集团公司对办理普陀区“两会”的意见、提案做到规范操作,及时办结。对代表、委员提出的意见、提案均到现场踏勘,上门听取代表、委员意见,制订解决问题的方案。能当年解决的,当年解决。不能当年解决,列入计划解决,隔年确保落实。对暂时不能解决的,与代表、委员沟通,详细说明情况,争取代表、委员的理解和支持。有些代表、委员的意见、提案办理难度较大,涉及管理权限、费用落实和统一居民意见等方面,集团公司信访办会同有关部门会办,使各类意见、提案都能得到妥善解决。

第九章 党的建设和精神文明创建

第一节 党组织和党员

2001年,上海西部企业(集团)有限公司党组织有党委1个,总支2个,支部19个,党员396人。2005年,经过资产重组和单位归并,集团公司党组织有党委1个,总支1个,支部15个,党员366人。中共上海西部企业(集团)有限公司委员会由董素铭、陶金莲、王卫国、刘桂兴等4人组成,董素铭为党委书记,陶金莲为党委副书记、纪委书记。

党员人数统计表

年 份	党 员 人 数	员 工 人 数	占员工比例(%)
2001	396	3 047	13
2002	389	2 950	13.19
2003	396	2 830	14
2004	403	2 757	14.62
2005	366	2 617	13.91

说明:真如物业公司党组织关系隶属于真如镇党委,本表员工数和党员数均包含真如物业公司人数。

第二节 组织工作

2001年“七一”前夕,集团公司党委发出《关于开展“迈入新世纪,开创新局面”纪念“七一”系列活动的通知》,主要内容为:一是开展争先创优活动,共有54人(个)次被评为各个层面先进(先进基层党组织、优秀党务工作者、优秀党员);二是开展纪念中国共产党成立80周年知识竞赛;三是开展“党在我心中”征文活动,共收到来稿20余篇;四是召开纪念建党80周年大会,通过舞蹈、小品、演讲、独唱、独奏、配乐诗朗诵等形式,回顾党的光辉历程,弘扬集团公司优秀党员的事迹。

2002年3月,集团公司党委组织了一个月的“三个代表”学习教育活动。集团公司党政班子开展理论学习,广泛征求意见,查摆影响企业改革发展的各类问题,剖析问题存在的原因,召开民主生活会,制定整改措施。集团公司党委开展的“三个代表”学教活动,得到了区

委和区建设党工委的肯定,并在普陀区“三个代表”学教活动总结大会上作交流发言。

2003年“七一”前夕,集团公司党委组织开展“最佳基层党建工作实例”评选活动。徐虎物业公司党支部组织的“与社区组织联手共抗非典”、曹杨物业公司党支部组织的“奉献点滴爱,倾注殷殷情”两项活动受到表彰。各基层党组织通过“学习新党章,重温入党誓词”、“党员轮流上党课”、“过一次特殊的组织生活”等方式,丰富和活跃了党内生活。

2004年,为加强企业领导班子建设,集团公司党委制订“让人民高兴,让党放心”活动的实施意见,集团公司领导班子成员通过理论学习、参加联组交流会、聆听上海图书馆专题讲座、观看文献资料片、参与“好班子、好班长、好干部”标准大讨论、召开班子民主生活会等各种活动,增强了“权为民所用,情为民所系,利为民所谋”的责任意识。

2005年7月中旬至10月中旬,根据《中共中央关于在全党开展以实践“三个代表”重要思想为主要内容的保持共产党员先进性教育活动的意见》,集团公司党委所属基层16个党组织的366名党员参加了第二批先进性教育活动,历时3个月。期间,集团公司党委做好学习动员、分析评议、整改提高三个阶段的工作。群众对集团公司党委先进性教育活动满意度为100%,对各基层党组织先进性教育活动的平均满意度为99.53%。为巩固先进性教育活动的成果,发挥优秀党员的示范作用,集团公司党委根据党员群众的意见,决定在企业主要服务窗口设立党员示范岗。经过自下而上的推荐和评选,黄卫国、倪根良等14位同志为首批党员示范岗。

2003年以来,集团公司党委和各基层党组织贯彻“坚持标准、保证质量、改善结构、慎重发展”的方针,有计划地发展党员,严格把关,确保质量,五年间共发展新党员26名。

集团公司党委重视老干部工作,通过上门慰问、聚餐、发放补助款、赠阅企业报等各种方式,从政治上、生活上关心他们的思想和生活。2003年,集团公司和有关基层在调查摸底的基础上,确定5位离休干部符合解困条件,共发放住房解困款55.9万余元。

第三节 宣传工作

集团公司党委以集团公司和各基层两级党政班子中心组学习为重要抓手,以学习宣传贯彻邓小平理论、“三个代表”重要思想为主线,组织党员干部开展了一系列学习。2001年,组织党员干部学习江泽民在建党八十周年大会上的重要讲话,并开展了“学习‘七一’讲话,推进企业工作”的研讨活动。2002年,结合“三个代表”学教活动,有针对性地开展理论学习。2003年,集团公司党委发出《关于深入学习贯彻“三个代表”重要思想的意见》、《关于学习好贯彻好落实好十六届三中全会精神的通知》等文件。2004年,集团公司党委发出《关于认真学习贯彻党的十六届四中全会精神的通知》,要求把理论学习的成果融入到企业决策之中,运用科学理论,对企业未来五年的发展进行全面的分析和研讨。2005年,集团公司党委就学习中共十六届五中全会精神,树立和落实科学发展观,加强党的执政能力建设,构筑社会主义和谐社会等一系列重要理论进行学习,通过举办各类报告会、研讨会、讲座,组织观看各类教育片、资料片,参加上海图书馆信息讲座,编辑出版《西部信息摘编》等形式,提高学习的针对性和有效性。

集团公司通过调研,发布《上海西部企业集团关于进一步加强企业文化建设的实施意见》,明确企业文化建设的指导思想、主要内容和保障措施。企业报开辟理论专栏和“视野·视角”专版,通过研讨、访谈等形式,对企业重大决策、重点领域、重点工作进行研讨和报道。集团公司组织开展“世博会与上海新一轮发展”大讨论,职业经理和员工职业道德规范征集、“技术工人也是人才”大讨论等各类活动,提高员工的职业素养。集团公司党委以企业思想政治工作研究会为载体,围绕企业改革和发展等重大课题和员工的思想实际,开展理论研究工作。五年来,集团公司思想政治工作研究会收到经验总结、研究论文、调查报告、工作专访200多篇,其中40多篇文章发表在《人民日报》、《解放日报》、《全国房地产政工研究》、《上海房地》、《上海建设政工研究》以及上海房地系统思研会会刊《学习与探索》等报刊上。集团公司思研会推荐的“企业精神和行为规范”案例,入选由上海企业文化促进会编辑、上海社会科学出版社出版的《上海企业文化案例》一书。两篇论文入选上海企业家协会编辑的《诚信——企业之本》一书。集团公司思研会推荐的《与时俱进,适应发展,建设一支高素质的干部队伍》一文,于2002年被上海市建设系统职工思研会评为优秀论文。2004年3月,集团公司思想政治工作研究会获上海市思想政治工作研究会工作奖。

集团公司重视西部报的出版工作,坚持面向基层、面向班组、面向员工的办报理念,使之成为员工了解企业的窗口和交流工作的平台。西部报辟有热点聚焦、立功竞赛、群星璀璨、员工小档案、风光揽胜、书海遨游等20多个栏目,栏目关注企业的热点、重点,聚焦员工的工作和生活,受到员工的欢迎。西部报在企业两个文明建设的宣传工作中,及时报道企业在开发、经营、管理、服务以及党的建设和精神文明创建方面的经验和成果,主要有:集团公司第一个异地开发项目江西南昌凤凰城建设情况,集团公司参与上海市政府两个“1000万”中低价商品房建设情况,集团公司拓展医院物业率先在公共物业领域突破的情况,集团公司参与文化、教育投资以及举办首届职工文化艺术节、开展西部集团成立十周年系列活动的盛况等。开辟的“员工小档案”栏目图文并茂,对普通员工的事迹作宣传报道,展示员工敬业爱岗的高尚情怀。西部报重视编辑、特约通讯员和通讯员队伍建设,参加市企业报协会等组织的各类研讨和业务知识培训。2002年8月,西部报组织为期两天的新闻业务知识培训,通过举办“怎样做一名合格的通讯员”、“主要新闻文体介绍及写作方法”等专题讲座,提高参加人员的新闻业务水平。

西部报2002年、2004年被上海市新闻工作者协会评为上海市先进企业报,10多次被上海市企业报协会、上海物业管理协会授予各类单项奖。2002年10月,集团公司召开西部报正式出版十周年纪念大会,对办报工作进行全面回顾和总结,表彰了一批优秀编辑和通讯员。

2001~2005年,集团公司在总结前三个五年法制宣传教育工作经验的基础上,编制“四五”普法规划。集团公司成立“四五”法制宣传教育领导小组。集团公司提出的总体要求是:以“三个代表”重要思想为指导,通过五年普法宣传,实现由提高员工法律意识向提高员工法律素质的转变。为普及法律知识,集团公司通过组织班组学习、举办法制讲座、企业报开设普法窗口等形式,确保新出台的各项法规能及时让员工了解和掌握。2003年下半年,为检验普法工作成效,企业报连续四期整版登载普法知识问答和学习测试题,要求各单位、各部室组织员工开展学习,并参加测试。“四五”普法期间,集团公司共有2690余名员工接受了

普法宣传教育,参加率达99.8%。集团公司组织撰写的《学法、依法、执法,维护业主权益》一文,被收录到普陀区《“四五”普法文集》。

第四节 纪检工作

2001年以来,集团公司党委通过抓教育、抓制度、抓监督等多种途径,加强企业党风廉政建设工作。

集团公司党政班子坚持对企业中层经营管理者进行廉政教育。每到元旦、春节等节假日前,集团公司都召开中层经营管理者会议,重申集团公司党风廉政建设的各项规定,要求精简会议,减少应酬,禁止用公款进行高消费娱乐活动,严格请假审批制度、用车制度和通讯费报销制度等。集团公司组织党政班子成员和中层经营管理者学习中央、市、区党风廉政建设大会精神和有关党纪政纪条规,要求领导干部率先垂范,推动集团公司面上的学习教育活动。集团公司通过宣传劳模事迹、组织读书活动、采写廉政建设小故事、举办讲座和报告会等各种形式,创造新风,弘扬正气。2005年,集团公司党委开展“我身边的共产党员”征文活动。广大党员和群众捕捉身边的闪光点,歌颂了一批在集团公司开发、经营、管理、服务一线廉洁奉公、勤政为民的党员事迹,并通过优秀党员事迹宣讲,企业报开辟专栏、专版等各种形式进行宣传。

为贯彻上级党委、纪委《关于实行党风廉政建设责任制的规定》,集团公司党委多次召开各基层主要领导会议,要求各子(分)公司党政主要领导重视党风廉政建设,分析责任范围内的党风廉政工作状况,加强对责任范围内重大事项的过程监控。集团公司领导班子成员,深入分管的基层单位和部室,了解动拆迁、租金收缴、房屋销售、房屋中介、重大投资等重点领域的工作,并针对薄弱环节提出建设性意见。对重大投资项目,集团公司重申必须严格遵守财务纪律,遵守“超过25万元以上的支出必须到集团公司加盖图章方可支付”的规定,从而有利集团公司及时掌控各子(分)公司大额资金的去向,规范各子(分)公司的投资、贷款行为,防患未然。

五年来,集团公司探索各种渠道,对经营管理者加强管理和监督。一是坚持企务公开。通过建立职代会制度、民主管理制度等方法 and 途径,做到重大事项让员工知情了解,防止和杜绝“暗箱”操作情况的发生;二是开展廉政建设专项考核。每年对各单位廉政制度执行情况进行检查,邀请员工和职工代表对全体中层经营管理者廉洁自律等方面的情况进行民主测评,听取群众的意见和评价,掌握实情;三是定期或不定期地进行内部审计。包括效益审计、经济责任(离任)审计、财务收支审计、专项审计。四是签订“争双优”协议。集团公司与有关责任单位签订各重点工程“争双优”工作协议书,使得项目过程监督得到了保证。

推进物业行风建设,切实纠正行业不正之风,该项工作贯穿于五年党风廉政建设全过程。集团公司针对居民群众反映较多的“维修不及时、服务不到位、收费不规范”问题,通过宣传教育、建章立制、完善机制等举措,提高了物业行风建设水平。集团公司实施同乐村、宜昌路大绿地、区人民医院扩建基地、棉纺新村、普陀三村、合利坊等基地的动拆迁工作中,贯彻市政府出台的做好动拆迁工作的五项举措,坚持“公正、公开、公平”的原则,依法推动

迁进程。

第五节 精神文明创建

2001年以来,集团公司党委重视企业精神文明创建活动,在提高员工思想、政治、道德水平上下功夫,在文明单位、文明班组、文明员工的创建上下功夫,在丰富员工群众业余文化生活上下功夫。

2002年9月,集团公司邀请著名词作家陈念祖、著名曲作家左翼建,创作企业歌《托起西部一方天》。企业歌旋律优美,歌词贴切,深受员工们的喜爱。这首歌在2004年集团公司首届职工文化艺术节上推广传唱。

2003年初,集团公司党委下发开展“四爱五比”主题活动的实施意见,要求各基层、各部室领导增强责任意识,开展“四爱五比”主题活动。集团公司党委召开各基层党组织负责人会议,提出具体的实施步骤和要求并明确责任人。工会、共青团等群众组织结合自身工作特点,开展各类群众性竞赛和评比活动,使得这一活动努力向基层、向班组、向广大团员青年辐射。西部报及时报道各单位、各部室开展主题活动的动态和经验。2003年6月,集团公司被评为区“四爱五比”主题活动先进集体。

2003年6月,“全面建设新普陀,争先创优作贡献”新一轮主题活动启动,集团公司发挥典型人物的榜样作用,宣传一批先进模范人物。2004年3月,集团公司召开表彰大会,命名和表彰普陀区房屋维修应急中心水电工黄卫国等11名首席(一级)水电工、一级小区经理,并通过建立长效激励机制进行奖励。2005年12月,在庆祝西部集团成立十周年之际,集团公司隆重召开“西部十年——最具影响力人物和团队”颁奖典礼,表彰了徐虎、黄卫国、西部动拆迁置业公司、西部长征物业公司等10个曾在企业发展进程中作出特殊贡献的集体和个人。

2003年4月至7月,集团公司举办“展示、交流、创造——上海西部企业集团首届职工文化艺术节”。历时近3个月的职工文化艺术盛会共进行“西部之声”歌咏比赛、“美在西部”员工仪表美大赛、员工艺术插花比赛、“沃土”杯员工命题散文大赛、员工卡拉OK大赛、“西部杯”硬笔书法比赛等10项活动。各单位、各部门员工踊跃参加,以深厚的文化底蕴和多才多艺的表演才能,创作、展示众多员工喜闻乐见的优秀作品。7月14日,在普陀区少年城隆重举行集团公司首届职工文化艺术节闭幕式文艺会演,中共普陀区委书记周国雄,普陀区区长胡秉忠以及区委宣传部、区总工会、区文化局、团区委、区建管委等有关方面的领导和集团公司500余名员工出席观摩。普陀区委书记周国雄为集团公司首届职工文化艺术节题词:“弘扬西部企业精神,培育职工艺术奇葩”。

2002年和2004年,集团公司多次召开专题会议,对文明单位创建工作提出要求和意见。各创建单位开展各类群众性精神文明创建活动,进一步提高广大员工的创建意识。西部报通过区有关媒体,连续报道真如物业公司、绿化公司、中山物业公司、普陀物业公司等单位的创建工作。在第十一届市、区文明单位评比中,威斯特物业公司、绿化公司等2家单位被评为市文明单位,8家单位被评为区文明单位。在第十二届市、区文明单位评比中,威斯特物

业公司、绿化公司、真如物业公司等 3 家单位被评为市文明单位,7 家单位被评为区文明单位。

2001 年和 2004 年,绿化公司党支部书记、经理王星兴和集团公司党委书记、董事长董素铭先后被评为上海市劳动模范。2005 年 4 月,徐虎第四次被评为全国劳动模范。2005 年 10 月,集团公司被建设部评为全国建设系统企业文化先进单位。

1995~2005 年西部集团最具影响力人物和团队一览表

姓名/团队	工作单位	职 务
徐虎	集团公司	物业总监
王国松	集团公司	首任董事长
徐裕鑫	曹杨物业公司	原经理
陈福申	集团公司	副总经理
李志芳	精新建筑装饰公司	经理
黄卫国	普陀区房屋维修应急中心	水电班班长
动迁公司		
普陀区房屋维修应急中心		
西部报		
长征物业公司		

第十章 工会、共青团、民兵

第一节 工 会

一、工会组织建设

2005 年底,集团公司工会有会员 2 350 人。

集团公司工会注重工会自身建设,坚持工会主席每月例会制度,学习党的路线方针政策,传递集团公司改革信息。集团公司工会 2001 年制订《基层工会工作考核评分标准》,在行政承包合同中明确工会工作的有关要求,与行政工作同步考核。集团公司工会与基层工会签订目标责任书,引进激励机制。2002 年,集团公司获上海市学习型企业创建奖;2003 年,被评为上海市职工最满意企业;2005 年,获上海市模范职工之家。五年来还被区总工会评为送温暖工程“十佳”先进集体、区先进员工之家。在区建设系统年度评比中,连续五年获一等奖。

二、推进经济建设

1. 开展员工献计献策活动。五年间,先后 3 次开展“我为西部发展建言献策活动”,主要以寻求新的机遇,探索新的发展,谋求新的经济增长点,提出新的思考举措为内容,共收到合理化建议 56 条。2001 年,员工提出的关于盘活存量、重视资本运作的建议,受到集团公司的重视并被采纳应用。

2. 开展劳动竞赛。坚持劳动竞赛与市、区重点工程实事立功竞赛相结合。集团公司工会在市重大工程住宅建设中,开展“比质量、比进度、比安全,创文明工地”的“三比一创”竞赛;在物业管理行风建设中,开展“优胜物业公司,优良物业管理小区和优秀维修工”的“三优”竞赛;在动拆迁工作中,开展“比动迁速度,比掌握政策,比业务学习,比资料管理,比诚信服务”的“五比”竞赛。集团公司工会会同物业部、办公室开展回收租金、安全无事故、员工技术练兵、人民群众来信来访处理等单项竞赛,使竞赛活动渗透到企业的生产、经营、服务等领域,得到市、区竞赛办的肯定。坚持劳动竞赛与提高员工的工作技能相结合,开展技术操作练兵活动,激励员工岗位成才。集团公司工会会同物业部组织《物业管理卓越服务 100 例》知识培训,并连续 3 年开展物业管理知识竞赛。开展物业管理水电工技术比武,现场拆装进口水龙头、检修插座线路操作竞赛,评选“十佳”水电工。开展电脑员操作竞赛,评选“十佳”电脑操作能手。集团公司评聘一批以黄卫国为代表的首席(一级)水电维修工和小区经理。

在物业公司开展拜师结对活动,营造员工学技术的良好氛围。

三、员工素质工程

1. 职业道德教育。工会开展学习劳模、争做劳模、弘扬劳模精神的活動。宣传徐虎“辛苦我一人,方便千万家”为人民服务的精神,在集团公司涌现出一批先进人物。徐虎第四次当选全国劳模,王星兴、董素铭当选上海市劳动模范。工会每月收集好人好事,五年收集近500件,从中挑选部分事例,在西部报上刊登,年终由员工投票评选“十佳好事”。每年有针对性地开展征文活动,包括“争做智能型员工”,“塑造城市精神,争做可爱的西部人”,“技术工人也是人才”,“我身边的共产党员”等主题,引导员工增强做好本职工作的责任感和自觉性。

2. 推进班组建设。集团公司工会在班组“创、建、做”活动的基础上,开展“争创学习型班组,争做知识型员工”活动,集团公司命名了21个学习型班组,21名知识型员工。为了推进员工素质工程,集团公司工会组织3次现场班组工作交流会,2005年,名都花园小区管理处等8个班组与于井子班组开展结对活动,取得较好效果。五年来,集团公司被评为区先进班组10个,区文明班组2个,市文明班组2个,市三八红旗手1名,区三八红旗手5名,区三八红旗集体2个,区文明岗1个,区三学模范集体1个,区三学状元2名,市级以上先进个人15名,区级先进个人52名,集团级先进个人94名。

各类荣誉称号一览表

集 体	数量(个)	个 人	数量(人)
上海市文明班组	2	上海市市级以上先进个人	15
普陀区文明班组	2	上海市三八红旗手	1
普陀区先进班组	10	普陀区区级先进个人	52
普陀区三八红旗集体	2	普陀区三八红旗手	5
普陀区文明岗	1	普陀区三学状元	2
普陀区三学模范集体	1	集团级先进个人	94

3. 关心员工身体健康,丰富员工文体活动。为做好在岗员工医疗保健工作,在集团公司领导的关心下,工会每两年组织一次员工体检。2004年,集团公司举办首届职工文化艺术节,历时三个月,进行大合唱等10个项目的比赛,并举行了文艺会演。2005年,集团公司举办首届“西部杯”员工乒乓球锦标赛,有近百名员工参加。集团公司编辑的《光荣与梦想》和《员工手册》出版后,工会开展了送书到班组活动。

4. 爱心奉献活动。集团公司工会多次开展向云南等受灾地区募集衣被活动,集团公司员工五年来共募捐衣被24766件,向灾区人民献上爱心。集团公司帮困基金以及中层经营管理者“月月捐”、员工“一日捐”等活动,已成为集团公司困难员工家庭的重要支撑。集团公司内,已形成“一人有难,大家帮助”的良好氛围。

四、保障经济权益

1. 为困难员工排忧解难。五年来共对2237人次困难员工(困难退休员工)发放帮困款

62.3 万元,对 190 个困难家庭学生发放助学帮困款 7.6 万元。在帮困基金具体操作中,一是摸清困难员工和困难退休员工情况,登记造册,做到不遗漏;二是发展二级帮困基金网络,帮困以集团公司为主,基层帮困为辅;三是突出重点,对员工的突发困难及时帮困。

2. 强化互助医疗保障计划。集团公司工会参加市、区总工会倡导的员工住院补充医疗保障、特种重病互助医疗保障、女员工特种重病互助医疗补充保障等 6 个项目的保险。在集团公司和子(分)公司领导的支持下,大部分子(分)公司加入互助保障行列,提高了员工抗风险的能力,使员工更多地享受多重利益。至 2005 年底,集团公司、子(分)公司已为 25 位身患重病的员工办理重大疾病医疗互助保障手续,理赔金额达 41.5 万元。

五、维护民主权利

1. 坚持职代会制度。凡涉及员工切身利益的重大问题,都提交职代会审议,听取职工代表的意见。2004 年,集团公司工会召开两届三次职代会,审议通过《上海西部企业集团 2004~2008 年发展战略规划》。

2. 签订集体合同。集团公司及基层单位行政普遍与本单位工会签订了集体劳动合同。有 2 个子公司,由于人数原因没有成立工会,无法签订集体合同。为了不留空白点,集团公司工会直接与 2 个子公司经理签订集体合同。集体合同内容包括劳动报酬、工作时间、保险福利、员工教育、劳动关系协调等款项,建立了大计共商、目标共识、责任共负、风险共担、效益共创、利益共享的利益共同体和良好的劳动关系。

3. 员工代表参与选聘干部工作。集团公司在年度中层经营管理者考核中,将民主测评纳入考核体系中,邀请各子(分)公司中层经营管理者、职工代表分别为各基层党政工班子成员打分,民主测评的结果作为选聘的重要依据。职工代表参加集团中层经营管理者竞聘会,作为考官与集团公司领导班子一起,倾听竞聘者的竞职演说,并客观、公正地行使考评权。集团公司企务公开和加强经营管理者队伍建设的做法,得到市、区有关方面的肯定。2003 年 4 月,在上海市总工会会议室,副市长冯国勤召开关于企业厂务公开、加强企业领导班子队伍建设的部分工会干部座谈会上,集团公司工会作了交流发言。

4. 深入基层了解情况,配合做好具体工作。集团公司工会专职干部,注重了解员工意见,包括员工反映的热点问题,做好疏导工作,对普遍性的意见和建议及时向集团公司领导汇报,在维护企业整体利益的同时,维护员工的合法权益。

第二节 共青团

一、团委组织架构

2005 年,上海西部企业(集团)有限公司 35 周岁以下的青年共计 358 人,其中团员 90 人,集团公司团委设立团支部 10 个。2005 年 12 月,杨璐珺、吴子杏、王赞、张亮、陈黎静等 5 人组成集团公司新一届共青团委员会,杨璐珺为团委书记。

集团公司团委曾连续 5 次被共青团普陀区委员会授予“五四”红旗团组织称号,并获普

陀区新长征突击队称号和上海市房地资源系统共青团主体工作先进单位称号。在集团公司党委的重视和关心下,以培养优秀青年人才、开发青年人力资源和深化青年精神文明创建为重点,围绕服务企业发展和青年成长成才两个中心开展工作。

2001年,真如物业公司真光五八管理处被授予上海市共青团称号,2003年,大楼物业公司电梯维修应急中心被授予普陀区共青团称号。

二、思想教育

集团公司团委组织团员青年学习和宣传“三个代表”重要思想、中共十六大、十六届三中全会以及共青团十二大会议精神。2002年,团委组织团员青年参加学习讲座,并将他们的学习体会在西部报上刊登;2003年,团委组织优秀团员青年参加区建设系统“学习十六大精神知识竞赛”;2004年,团委组织开展“深入学习中共十六届四中全会精神”的主题研讨会。

集团公司团委注重开展创新意识教育,并形成长效机制。2004年,团委开展“职业道德信用警句征集”活动,倡导团员青年爱国守法、明礼诚信等基本道德规范;2005年,集团公司团委开展增强团员意识主题教育活动。

三、青年培养

1. 专业素质

2002年,团委开展“物业管理创优竞赛”;2004年,团委开展职业生涯设计活动,使企业目标与个人目标渐趋一致;2005年,团委推荐10位优秀青年和劳模先进拜师结对。

2. 文化修养

2004年,参与“展示、交流、创造——上海西部企业集团首届职工文化艺术节”,各基层团组织在团委的统一部署下,集中创作、展示、交流了一批优秀作品。2005年,团委举办“读书成才”活动,向青年们推荐5本好书,要求青年撰写书评,并择优在西部报上刊登。在工会的支持下,2005年团委还开展“青年书架”工程,购买一批书籍和杂志,方便团员青年借阅,以此形成了良好的读书学习氛围。

3. 文体活动

2002年,集团公司青年足球队在普陀区“五人制足球点球大赛”上获得冠军。在市房地资源系统青年羽毛球赛上夺得混双银牌。团委组织青年参加“新长征杯”迎春长跑比赛、“中环万里杯”普陀青年足球赛和“足协杯”等比赛,均获得良好成绩。2002年,团委在无锡组织了“活力放送”野外拓展培训。2003年,团委组织与区房地局团委的篮球赛、羽毛球赛,组织参加区羽毛球赛、“七·一”纪念活动演讲、“高博特形象大使”评选等活动。2004年,组织团员青年在东方绿洲开展素质拓展活动。2005年,团委组织青年参加“庆三八”红绸舞比赛,并获得三等奖。集团公司足球队在2005年区青年足球赛上获得第二名。2005年,团委利用集团公司网站,开辟青年论坛,及时了解青年思想动态,加强交流和沟通。2005年,集团公司团委和人力资源部共同举行题为“关注企业、关注青年、关注未来”的座谈会。

4. 志愿活动

集团公司团委为服务社会,弘扬时代精神,开展青年志愿者活动。自2002年起,团委每年资助云南省墨江县拔溜中心小学2名贫困生求学。2003年,团委带领基层青年突击队,为

普陀区“抗非”一线的医护人员家庭义务清洗空调。2004年,组织10余名团员青年到中华红十字会为捐献造血干细胞采集血样。2005年,团委成立敬老服务队,定期为孤老服务,并参与物业管理设摊服务。

四、团建工作

1. 党建带团建

集团公司团委一方面将优秀青年吸纳到团组织中来,另一方面积极推荐优秀青年加入中国共产党。以党建带团建,推进集团公司团委的基层组织建设,提高团组织的凝聚力和战斗力,体现共青团的先进性。同时,用科学理论武装教育团员青年,让青年在思想上进一步向党组织靠拢。

团支部、团员统计表

年 份	基层团支部(个)	团 员 (人)	发展团员(人)	团员入党(人)
2001	9	86	—	2
2002	8	88	2	1
2003	9	86	—	3
2004	9	89	—	2
2005	10	90	—	—

说明:1. 2002年,由于人数减少撤销普陀物业公司团支部。

2. 2003年,成立今日企划营销中心团支部。

3. 2005年,成立集团公司本部联合团支部。

2. 自身建设

在集团公司党委的关心下,团委重视加强自身建设,把团的工作岗位建设成培养年轻干部的基地。组织团干部参加区建设系统团干部学习培训班、市房地资源系统团干部研修班等,进行系统的理论培训和业务培训。

第三节 民兵工作

一、民兵编制

集团公司民兵隶属于上海陆军预备役师高炮四团工化连,由普陀区建管委武装部指挥,分预备役部队、基干民兵和普通民兵,其中现役在编预备役军人7人。预备役军人每年参加预备役团的军事典验。集团公司拥有基干民兵25人,普通民兵50人。

二、军事训练

集团公司民兵在上级武装部门组织安排下,参加多兵种的军事训练。2001~2005年,共有15人次参加了高炮(三七炮)的操作演练,其中绿化公司戴天军参加了在江苏射阳举行

的为期3个月的高炮实弹演习。五年来,25人次参加工兵和防化训练,初步掌握爆破和防化学武器的技能,进一步提高民兵的军事素质。

三、新兵入伍

2002年开始,征兵工作实行改革,服兵役工作由各级地方属地管理,各企事业单位武装部门不再从事征兵工作。2001~2005年,集团公司共有4名员工应征入伍,其中有1人在驻港部队服役。

四、拥军优属工作

做好拥军优属工作,鼓励现役军人安心服役,是对国防建设最大的支持。每逢“八一”、春节等节日,集团公司和各子(分)公司领导走访慰问军人家属,帮助军人家属解决实际困难,解除军人的后顾之忧。集团公司武装部协助配合人事部门做好复退转业军人的安置工作。五年来,集团公司共吸纳退伍军人17名。

专记一 上海西部企业集团 2001~ 2003 年发展纲要

把一个充满生机和活力的西部集团带入二十一世纪,这是关系到我们企业可持续发展的一项重大的战略问题,必须引起全体员工特别是各级经营者的高度重视。近几年来,在区委区府和区建委的正确领导下,在全体员工的奋力拼搏下,我们集团在房地产开发、旧城改造、物业管理和队伍建设等方面都取得了新的成绩,为下一步发展打出了品牌、奠定了基础、锻炼了队伍。但是,面对由知识、信息和智力为主导的二十一世纪,面对一个快速发展的新时代,我们仍面临着严峻的挑战,我们的体制、机制、队伍状况仍有一个适应发展、适应市场的问题,促使我们前瞻性地思考未来,通过企业改革、企业再造、企业管理等实现跨越式发展,为此,特制定上海西部企业集团 2001 年~2003 年发展纲要。

第一部分 总 纲

一、企业发展战略总的指导思想、经营方针、企业精神、企业理念、战略目标

新三年集团改革和发展的总的指导思想是:树立品牌意识,构筑人才高地,拓展多元经济,提升科技含量。确立的经营方针是:房地产开发有新的发展,物业管理有新的提高,多元经济有新的突破。将继续弘扬“开拓进取,艰苦奋斗,高效运转,争创一流”的企业精神,全面贯彻“创意、创新、创造、追求卓越”的企业理念,促使集团成为以房地产开发及物业管理为核心业务的骨干企业,并在品牌和创新上跻身同行前列。

主要指标:

——以“四高”为目标,三年开发房地产面积 40 万平方米左右,并大力发展房地产开发延伸项目。

——在巩固、提高现有物业水平的基础上,三年拓展社会物业 60~80 万平方米;派生相关产业,提高物业产业附加值。

——组建投资公司和高科技企业,重视资本经营,推进产业升级,其增加值占企业年利润比重力争超过 20%。

——企业档案工作 2001 年升国家一级,所属子公司 80%以上为市、区级先进档案室。

——形成自身企业人才增值机制,三年招聘各类人才 170 余人。

——三年企业净资产的增值率每年递增6%。

——员工年人均收入平均递增5%。

二、新三年企业发展的基本战略

通过三年左右时间,实现五大战略。

——强化现代化管理战略。建立现代企业财务结算制度,采用现代化电脑软件系统向管理要效益,逐步建立一套封闭式管理模式。

——推进企业发展的改革战略。通过资产重组、产权改革、“扁平化”等一系列举措,为企业发展提供强劲动力。

——壮大企业实力的经营战略。组建投资公司和高科技公司,房地产开发重品质,多元发展抢市场,逐步做强企业。

——徐虎品牌和“大物业”战略。以徐虎物业为龙头,发展现代物业管理,提高物业附加值,在稳定现有物业的基础上,加快市场拓展。

——适应市场竞争的人才战略。以培训、招聘、分流等为基本途径,构筑企业人才高地;加强企业文化建设,形成西部团队的共同价值观。

第二部分 关于新三年五大发展战略

一、强化现代化管理战略

新三年,必须建立一套先进的企业管理模式,强化集团核心公司的决策中心、投资中心、控制中心的主体地位,使得集团在更高一级的层次上形成一套行之有效的管理运行模式。

1. 推行集中财务管理,建立现代企业财务结算制度

我集团要以财务为中心,在两、三年时间内,实行集中财务管理,建立财务总监制度。首先,在2001年建立集团内部结算中心,将各子公司的资金运作全部纳入结算中心范围,结算中心对集团的资金实行集中管理、统一调度,使资金循环更为科学合理,以此发挥集团资金的整体优势,便利大规模的资金运作,严格现金流量的管理,加快资金的循环和滚动。其次,在三年内全面推行财务主管委派制度,在对集团现有财会人员进行梳理、测评、培训的基础上有针对性地市场招聘具有中高级职称的财会人员。第三,在组织体制改革及业务重组的基础上,建立现代企业财务结算制度,实行全面预算,标准成本管理,建立与国际接轨的现代财务运营体系。

2. 以现代化的信息手段,建立完善的电脑管理控制系统

构建信息中心、各部门、各子(分)公司三位一体集团信息化工作体系,基本完成集团内部各环节的电脑化和网络化。具体工作包括:一是资金管理信息化,在已经完成财务电算化互联工作的基础上,今年注重完善并提高使用质量;二是办公管理信息化,2001年建立集团本部办公自动化软件,在档案管理、人事管理、公文流转、资源管理上,逐步向计算机管理过渡;三是物业管理信息化,2001年选择一家物业公司进行试点,三年内逐步推开,对租

金收缴、日常记帐、“一门式”和报修等业务试行物业管理软件的开发、调试和安装,并建立集团物业部和物业公司的数据交换系统;四是资产管理信息化,2001年内启用商品房销售的数据收集、汇总和上报;五是房屋中介管理信息化,在去年完成开发的基础上,2001年在统一各西部房产数据的基础上,完成所在分支机构的联网,并作好动态管理,2002年至2003年在面上全部铺开以后,改变总部与分支机构的现行运行体制。

3. 逐步建立封闭式现代管理模型,向管理要效益

封闭式现代管理模型以财务为中心,建立财务总监制度,实行集中财务管理;以人才战略为根本,建立人事总监制度,强化企业功能管理;以生产要素重组为基础,逐步完善公司治理结构,实现所有权与经营权分离,明晰企业权责管理,实现对公司控制权的合理配置;以各下属公司经营者到位为保障,促进激励机制与约束机制结合;以运用现代化的信息技术为手段,实行企业网络化管理。这五项改革将通过三年逐步实现。以此提高效率,减少管理部门和管理人员,提高企业效益。

二、推进企业发展的改革战略

1. 实行资产重组,追求物业规模效益

根据国企改革、集团整体改革和做大做强的需要以及面临物业管理内涵的不断提升和发展、物业管理市场竞争日趋激烈的形势,针对集团所属转制物业公司所管理的公房出售比例剧增,租金收入逐年锐减,产业规模不经济,机构设置重叠,管理成本居高不下等状况,拟对集团所属的物业管理公司的体制、机制进行改革。总体思路为:转制物业公司进行资产重组,适度合并,分流冗员,提升经营规模和管理服务素质;实施管修分离、管理与经营分开的专业化管理;同时,实行大楼物业属地化管理。新建物业公司实现强强联手,优化资源配置,提高市场竞争力。

实施时间:2001年上半年完成转制物业公司资产重组,推出大楼物业属地化管理试点;2002年年底,大楼物业属地化管理全面推开;同时,根据市场发展需要,对新建物业公司的体制、机制、运行模式等进一步完善。

2. 实施产权制度改革,部分分公司分阶段转制民营企业

为了贯彻落实党的十五届四中全会精神和市、区关于促进小企业发展的决定,进一步加快集团改革的步伐,实现产业结构和产权结构的合理调整,集团拟对部分企业试行实施企业转让。通过企业转让,集团退出公司的全部国有股份,实行企业经营者、员工和社会自然人持股,放小搞活,使员工同企业的联系更加紧密,进一步提高企业参与市场竞争的能力。

实施时间:2001年有新突破,三年内推出若干家公司。

3. 调整集团内部结构,增强核心企业实力

为了使集团在经营运作中,减少中间环节,避免不合理的重复税收,降低成本,进一步增强集团核心企业实力。集团拟在新三年内,对大部分从事集团公司的内部业务、由集团公司划拨资金等特征的企业,按照“集中决策、分散经营”的原则,实施“扁平化”改革,即由原先的具有独立法人资格的子公司改为集团公司的分公司。改革后,在集团公司的授权下,分公司仍将在原有的基础上,继续发挥其经营的高度自主性。

实施时间:2001年年底,选择一家公司进行“扁平化”改革试点,2003年年底,完成

其它类似公司的“扁平化”改革。

4. 从职能需要和精简高效的原则出发,深化本部部室改革

本部部室是整个集团的指挥系统和核心层面,承担着贯彻集团决策层实现一定企业目标的组织、协调、控制、计划、用人等职能,工作责任极其重大。通过改革要达到以下目标,即:机构设置合理,职能目标清晰,权责划分明确,人员结构优化,运行程序规范,管理手段科学。主要工作包括:一是从职能需要和精简高效的原则出发,归并业务、工作内容相似的部室;二是精简冗员,提倡一专多能,着力提高工作效能;三是改过程管理为目标管理,进一步强化考核等。

实施时间:2002 上半年以前。

三、壮大企业实力的经营战略

1. 参与资本经营,组建投资公司

集团在新三年内,将导入资本经营理念,参与资本经营活动,对企业可以支配的资源和生产要素进行运筹、谋划和优化配置,以资本保值增值为核心,注重资本投入的产出效率,降低经营风险,实现资本最大限度的增值。集团通过资本经营,涉足资本市场、产权市场,使企业资本集聚、资产重组,优化配置,从而成为资产优质、技术优良、更具有竞争力的现代企业。

2. 加大高科技开发的力度,组建高科技公司

在企业经营中,知识资本日益突现其重要性,因此,在新的三年中,集团将进一步加大高科技开发力度,优化产业结构,不断提升总体经营层次。针对投资高科技具有投入多、见效慢、风险大的特点。因此,集团拟将采用收购、兼并、控股、参股等方式,以各自的长处做到强强联合,共同发展,从而争取以较低的成本进入比较成熟的高科技领域。

上述组建投资公司、高科技公司工作,拟于 2001 年进入实质性操作阶段;同时,集团还将在上述公司运行中或通过借“壳”、捆绑、剥离等方式,争取早日上市。

3. 提升房地产开发的品质,拓展房地产开发辐射面

房地产业是“十五”期间上海地区经济发展的六大支柱产业之一,我们集团将抓住机遇,乘势而上,率先做好以下几方面工作:一是以建设“四高”小区为目标,确保西部俊园按时全面竣工;二是遵循“出奇制胜”的思路,尽快正式启动曹杨三村的开发;三是组织专门力量,以本区为重点,向“一城九镇”辐射,对土地资源等进行市场调研,寻觅具有开发潜力的地块进行土地储备和房产开发。

4. 调整产业结构,发展多元经济

拓展多元经济,对集团可持续发展意义重大,我们将主要从以下几方面着手进行调研并确定投资方向:一是关注教育发展的动态,尝试以股份形式与大专院校联合起来,组建双语学校、成人学校、职校等,投资建设学生公寓;二是对老年服务市场进行调研和分析,寻觅新的投资开发领域;三是针对汽车消费的迅猛发展,集团将对建造停车场等进行市场调研和可行性分析;四是对住宅装饰、医疗、食品消费市场等进行市场调研,开拓投资新领域;五是通过土地租借等形式,建立育苗基地,争取 2002 年正式启动;六是抓住西部大开发机遇,积极捕捉商机,拓展投资外延。

四、徐虎品牌和“大物业”战略

1. 巩固、稳定现有物业产业,提高西部物业的整体水平

我集团历史形成的以公房(售后房)为主的庞大的物业产业,对分流员工,提高物业市场占有率,并以此发展相关产业意义重大,必须进一步巩固、稳定和提高。新三年,将重点做好以下工作:一是积极争取各方资金和政策的支持,对老小区分阶段进行整治,为文明社区、文明小区建设奠定基础;二是对整治后的小区,逐步实行一体化、全方位服务,逐步理顺体制和机制;三是以新出台的《上海市物业管理行业规范》为标准,做到窗口规范、行为规范、岗位规范;四是重视对维修人员进行技术和技能的培训,逐步形成房管所转制企业员工优胜劣汰的上岗机制;五是新三年转制物业公司全部通过 ISO9002 质量体系认证。

2. 形成全新的品牌形象,逐步全面实施“大物业”战略

新三年,徐虎品牌的内涵应进一步得到丰富和提升,达到“五个最”境界:即服务质量最好;服务方式最活;服务项目最多;服务中的高科技含量最高;服务费用最公道。新三年,徐虎物业应率先做到:推行菜单式服务,与社会专业公司定点联系,提供保健、旅游、红白喜事等全方位服务项目,发挥物业公司为业主服务的桥梁作用;实行网络服务,收集、储存各类服务信息,便于业主上网点击查询,并随时满足居民的电话等各类咨询;在通过 ISO9002 质量体系认证的基础上,率先通过 ISO14001 国际环境管理体系认证。在此基础上,以集团拥有的 800 万产业、16 万住户的产业优势和服务资源,吸纳现代物流理论,拓宽服务领域,不断提高物业管理附加值,逐步全面实施“大物业”战略。

3. 以品牌为旗帜,努力拓展市场份额

新三年集团每年拓展各类物业 20~30 万平方米,其中徐虎物业每年拓展中、高档各类物业 15 万平方米左右,并在承接商办楼、外销楼盘方面迈出实质性一步,具体设想为:集聚徐虎物业、长征物业、集团本部三方优势,组建拓展市场的专门机构,捕捉市场信息、全面负责物业招投标工作;招聘拓展市场的专门人才,形成一支业务强、信息广的专业人才队伍;出台承接物业业务的奖励政策,调动员工和社会各方参与经营意识。

五、适应市场竞争的人才战略

集团现有人才基础比较薄弱。实现上述战略,必须确立集团人才开发战略,集聚一大批优秀人才加盟企业。

1. 强化培训机制,形成自身企业人才资本增值的机制

加大培训力度,是企业新三年人才开发战略的重要基础工作。具体内容包括:一是对市场发展需要持证上岗的人员,必须做到持证上岗;二是推出岗位资格任职制,特别对中层干部的任职资格明确界定(详见附表);三是实施封闭式培训制度,与有关教育机构联手每年对企业经营管理人员进行脱产培训;四是有重点地组织企业优秀人才到国内外(境外)学习、考察;五是 2001 年内完成所有中层干部的办公自动化培训。对集团在岗的专业技术人员和专业技术维修人员也将专门制订计划并实施培训。

2. 加大招聘力度,构筑企业人才高地

将根据集团新三年总体发展需求,有重点、有步骤、有质量地做好人才引进工作,三年规

划招聘各类人才 170 名左右,具体包括:一是通过人才经营公司、人才市场招聘各类中、高级经营管理人才 8~10 名;二是招聘录用各类优秀大、中专应届毕业生 60 名左右;三是招聘录用各类专业技术人员 100 名左右,包括财务、计算机、工程技术、经营管理、市场营销、信息、金融、资金运作等各类集团紧缺人才。四是从今年起着手配备“总师室”人员,用三年时间配齐、配强。对新进人才,坚持“三个留人”的原则,即用事业留人,用感情留人,用利益留人,形成引进一批、留用一批的良性发展态势。

3. 理顺用人和分配机制,制订激励力度大的政策

新三年,集团在用人和分配机制上将进一步改革和完善,使之不断适应企业整体发展战略:一是调整企业分配制度,根据不同对象,推行年薪制、岗效工资制、弹性工资制等;二是对新招聘人员的薪资标准,一律做到与社会劳动力市场接轨;三是在试点的基础上,逐步推出职务、资格双轨制,按市场化、职业化要求,建设一支高素质的经营管理队伍,拓展企业用人空间;四是在总结、完善的基础上,全面实行岗位竞聘,搞活用人机制;五是启动集团人才奖励基金,对特别优秀的人才进行一次性重奖。其它激励机制还包括:制订方案,建立补充养老保险;在新成立的股份公司,根据员工工作业绩,给予期股奖励;实行技术成果入股、分红的办法等。

4. 加快富余人员分流,不断减人增效

从今年上半年开始,集团将出台一系列改革举措,人员分流势在必行。工作目标:新三年集团每年分流、减员 10% 左右。具体途径包括:一是推行股份制,将一些规模较小,具备独立核算条件的企业从母公司中剥离出来,人员可以自愿组合,集团和母公司可以在资金、资源上给予一定的扶持;二是协商解除劳动关系或协议保留劳动关系等,单位可以给予一次性补偿;三是深化产权制度改革,对条件成熟的企业分阶段转制民营企业;四是组织劳务输出,集团系统内企业可以以劳务工形式或签订劳动合同制方式吸纳系统内富余人员;五是组织职业技能培训,帮助下岗人员参加职业技能培训,提高素质,为再就业创造条件。

5. 培育西部企业精神,提高员工团队意识

团队精神是团队成员共同认可的一种集体意识,是团队成员共同价值观和理想信念的体现,是凝聚团队、推动团队发展的精神力量 and 共同意愿。培育西部企业精神,就是将我们系统几十年来积淀的深厚的文化底蕴与现代企业制度相适应的观念、意识等融合起来,培植、倡导一种全新的氛围和理念。今年,我们将着力做好以下工作:一是重视《光荣与梦想》、《员工手册》的宣传学习,以此增强员工的品牌意识、责任意识,规范员工的行为;二是继续重视典型引路,弘扬全系统涌现的各个层面的先进模范人物;三是重视员工教育、夯实班组基础,将法治和德治的精神渗透到员工的工作实践中。通过三年的努力,塑造一种富有个性的西部企业文化。

集团新三年改革和发展的任务特别艰巨,矛盾特别集中,这需要全系统员工的参与、支持和配合。我们将进一步振奋精神、把握机遇,努力在新世纪的起始阶段开好局,起好步,促进企业的整体发展。

中共上海西部企业(集团)有限公司委员会
上海西部企业(集团)有限公司

二〇〇一年二月二十六日

专记二 上海西部企业集团 2004~ 2008 年发展战略规划

在集团全体员工的共同努力下,集团 2001~2003 年发展纲要明确的各项工作目标基本得以实现,企业的综合实力大为增强,发展势头强劲。为努力贯彻党的十六大提出的全面建设小康社会的奋斗目标和建成完善的社会主义市场经济体制的战略部署,紧紧抓住上海召开 2010 年世博会和建设国际化大都市的大好机遇,积极响应中共普陀区委、区政府“全面建设新普陀,争先创优作贡献”的号召,更好地推动集团的改革和发展,把企业做大做强,特制订上海西部企业集团 2004~2008 年发展战略规划。在本发展规划的框架下,集团将致力于研究发展变化的形势和市场,适时推行机制体制的改革,完成集团产业的调整、过渡和优化并形成相对稳定的新格局,进一步夯实经济基础,巩固企业品牌,提升队伍素质,扩大竞争优势。

第一部分 总 纲

一、企业现状

经过多年发展,特别是实施《上海西部企业集团 2001~2003 年发展纲要》以来,集团的整体实力、社会影响、竞争能力、管理水平都有新的增强和提高。截止 2003 年底,集团总资产为 63 亿元,当年实现利税 7 449.6 万元;集团具有国家一级房地产开发资质,房地产开发总量近 200 万平方米,总投资 60 多亿元,已经跻身上海房地产开发企业 50 强行列;集团下属从事物业管理的 9 家子公司,均通过了 ISO9001 国际体系认证,其中 1 家获全国物业管理企业一级资质,3 家获上海市物业管理企业二级资质,物业管理总量达 1 200 多万平方米;集团在租赁、仓储、文化、科技领域强势出击,多元经营呈现出快速发展的良好态势;集团已连续 10 年获上海市重点工程实事立功竞赛优秀公司称号,是国家档案管理一级企业。2003 年入选上海市员工最满意百家企业、上海市守合同重信用 AA 级企业,并被中国企业信用协会授予“诚信明星房地产开发企业”。

当前制约企业发展的主要问题,具体表现在体制机制改革的步伐不大、经营管理者的市场竞争意识和创新意识欠强、经营者队伍结构不尽合理和员工队伍整体素质不高等方面。

二、企业总体发展战略

坚持“创意、创新、创造,追求卓越”的企业理念,集团将在新五年中继续加大改革力度,推行改革举措,审时度势,趋利避害,合理布局,壮大实力,再创两个效益新高。

（一）指导思想

保持和巩固当前企业经济发展的强劲势头,坚持以人为本,全面、协调、可持续发展的科学发展观,加快体制机制改革,促进产业结构的优化升级,提高经济增长的质量和效益,建立一支高素质的员工队伍,实现企业经济的持续快速协调健康发展。

引领潮流,锐意改革——时刻保持对市场、产品的敏锐观察和分析,积极抢滩新的发展领域;要打破传统观念和习惯做法的束缚,特别在产业调整、人力资源管理等环节要切实加大改革力度。

加强合作,张扬个性——在各类资源共享度大为提高、社会分工越来越细化的信息时代,全方位的合作具有更广博、更现实的意义;鼓励企业、团队乃至个人追求个性化发展,敢为人先,以独特性、唯一性确立竞争力,是社会发展的必然趋向。

恪守诚信,锻造品牌——尊重并坚持诚实守信的原则,为企业健康发展、长期生存提供基础和保证;在市场越来越成熟规范、品牌力影响越来越大的现实条件下,形成并巩固企业自己的品牌,使企业实现可持续发展,永续经营,良性循环。

崇尚学习,凝聚文化——企业要致力创造学习氛围,努力创建学习型组织、学习型企业,并努力提高学习绩效,将学习成果体现在各项工作中;要及时总结和形成风格鲜明、内涵丰富的企业文化,并服务于企业各项工作。

（二）经营方针

房产开发打造精品,奠定效益基础;

物业管理做优做强,形成规模效应;

文化产业有的放矢,凸现企业品牌;

多元经济把握契机,实现战略扩张。

（三）战略目标

进一步凸现房地产开发在集团产业链中的核心骨干作用,各开发建设项目均须达到业内优秀水准,巩固和扩大集团在业界的地位和影响;物业管理致力产业结构的优化,逐步扩大优质产业的比例;重视对文化投资等新兴产业市场前景的研究,谨慎操作,并结合集团传统产业的调整和改革,形成更适应市场化需求的集团新的产业链;集团的品牌影响力由上海向全国辐射,并适时进行海外市场拓展的尝试。

第二部分 企业发展目标

一、主要经济指标

（一）利润

在 2003 年实现利润的基础上,每年递增 30%。

（二）人均收入

在 2003 年集团在编人员人均收入的基础上，每年递增不少于 6%。

（三）净资产

平均每年增值 10%。

二、房地产开发

（一）土地储备

本市和外埠并举，每年完成不少于 1 幅的土地储备，面积在 8~15 万平方米，为集团经营主业提供保障，积累后劲。

（二）开发量

按行业发展的最新要求，自主开发建设并逐年递增以商住房为主的房产项目。5 年开发总量在 100~150 万平方米。

（三）销售额

2004 至 2008 年，集团房产销售总额达 50 亿元。

（四）综合排名

巩固现有上海市房地产开发企业 50 强地位。

三、物业管理

（一）物业总量

2003 年集团物业产业总量为 1 200 万平方米。2004~2008 年，在总量基本不变的前提下，不断优化产业结构，实现年均 20~30 万平方米的产业调整，着力点放在公众物业、商务楼、中高档居住小区上。

（二）企业资质

至 2008 年，集团拥有 2 家一级资质物管企业，并相应提高其他物管企业的资质等级。

（三）综合排名

至 2008 年，确保有一家物业公司的综合实力排名进入本市物管行业的前 6 位。

四、文化教育产业

（一）影视

自 2004 年起，以投资参股为主要运作方式，五年内至少参与 2~3 个思想性、艺术性和效益回报俱佳的影视作品的生产。

（二）戏剧

2004 年集团全额投资大型原创舞剧《红楼梦》，2005 年至 2008 年，催生 2~3 台优秀戏剧精品。

（三）教育

进军教育领域，利用西部的品牌影响力，利用南昌凤凰城、集团现有办公场所及沪上自行开发楼盘的有利条件，进行幼儿园、全日制学校和业教培训中心建设和经营的尝试。

（四）其他

调研动漫网络游戏市场，参与投资，落实运营，培育新的经济增长点。

五、人力资源

（一）人才引进

2004~2008 年，招聘各类人才 200 名，其中高级经营、管理、技术人才不少于 10 名。

（二）全员培训

以《上海西部企业集团教育培训规划》为蓝本，逐年加大全员培训力度，确保年人均参与培训量不少于 10~20 课时，并力求培训实效。

（三）薪酬体系

完成对现行工资制度的改革，逐步建立员工收入与绩效挂钩的考核和增长的分配体系。

六、体制改革

（一）产权制度改革

由点及面，分步操作，完成企业改制工作，逐步实现由国有独资到经营者和员工按比例持股直至国有产权全额转让的过渡。

（二）组建新公司

根据市场变化、政策导向和企业实际，积极寻觅新的经济增长点，组建若干子公司（项目公司）。

（三）管理职能调整

市场发展部分设若干部，细化管理职能；改行政办公室为总裁办公室；增设企业文化部。

第三部分 实施企业总体发展战略 的四大支撑体系

一、经营战略支撑体系

(一) 实现房地产业可持续发展

1. 致力土地储备,增强房地产发展后劲

新的五年要适应土地使用制度改革和变化的新背景,善于捕捉信息,积极参与国有土地使用权的招标和拍卖。要有选择地关注重点地块的土地资源信息,特别是长风地区、“三城九镇”以及周边新兴城市的发展动态,适时主动参与。要整合集团参与土地招投标的资源和人力优势,及时科学地搜集和分析招投标相关的信息数据,扩大竞争优势。要通过土地储备机制的有效运作,力争五年内累计实现土地储备 60 万平方米,房地产开发总量达 100~150 万平方米,为企业发展积蓄后劲。

2. 注重品质控制,彰显西部品牌优势

继续坚持“我们交给您的是一个家,留给时代的是一件作品”的开发理念,着力打造精品楼盘。要重视设计创新,推动环境设计、建筑设计、户型设计的升级;要通过广泛采用新技术、新工艺、新材料为主要内容的技术集成,促使房屋保温、通风、采光、防渗漏方面的技术升级;要通过建立健全严谨高效的管理制度,使房地产开发的组织架构和业务流程更趋于合理、精干和高效。继续努力争创“四高”小区和“白玉兰”等奖项。

3. 重视整体效益,形成“强、特、优”产业链

房地产业从取得土地使用权开始,到建筑设计、建筑施工、环境绿化、市场销售以及之后的物业管理等,形成一个完整的产业链。其关联度高、带动力强的产业特性,对集团的相关产业能起到推动作用。相关企业要积极参与市场竞争,着力提高自身的技术能级、管理水准和服务水平,在大开发、大建设中练好内功,通过五年努力,形成集团强、特、优产业链。

(二) 培育物业管理品牌

1. 塑造知名品牌,打造物业管理“旗舰”

进一步集聚人力和资源优势,在现有基础上增加一家物业管理国家一级资质企业,使集团拥有的两家一级资质企业成为本系统物业企业的“旗舰”,成为拓展中高档物业市场的主力,成为物业规范服务和人性化服务的楷模,从而整体提升集团物业管理水平,形成西部物业的品牌和特色。

2. 扩大市场份额,继续实施“大物业”战略

依托集团的优势和实力,注重规模和品质,在对现有物业进行调整的同时,进一步加大市场拓展的力度,实现五年拓展社会物业 100~150 万平方米的目标,并在承接高档商办楼、星级宾馆等物业管理中取得突破。将与国际著名物业管理企业联手,通过合作的方式,组建物业管理顾问公司,汲取国内外同行的先进理念和管理方法,使之成为加快市场拓展、树立

企业品牌的又一重要载体。追求物业管理高附加值,丰富物业管理内涵,在为业主提供个性化服务的同时,实现经营范围的突破。

3. 夯实管理基础,建立长效机制

出台西部集团物业企业标准,构建标准化体系,统一规范岗位职责和 workflows,推进企业标准化工作。调整、扩大房屋维修应急中心的功能和职能,成立房屋应急维修服务专业公司,提高专业维修的市场化、社会化、专业化程度。加快物业管理专业人才的开发,输送优秀管理和技术人才到境外参加培训,适应经济全球化和区域一体化的大范围、高层次竞争。重视直管公房、售后房的管理和维修,结合房屋综合整治工作,逐步理顺管理体制,改善房屋的使用功能和居住环境,促进物业行风建设。

(三) 实施多元经营强势扩张

1. 投资文化产业,实现品牌和效益的“双赢”

集团将根据投资文化产业所具有的附加值高、受众面广、专业性强、双重性回报等特性,寻找和把握好投资项目的方向,以高起点、高水准、高品位的要求和标准,每年推出一至二项与社会发展相适应的精品力作,实现企业品牌和投资效益的“双赢”。

2. 拓展主业外延,带动房地产相关产业

进一步盘活存量资产,推进房地产相关产业的发展;将根据上海人口老龄化的必然趋势,利用闲置的办公楼等,开办老年康健中心;将根据房地产开发公建配套的要求,与专业部门联手,兴办学校、宾馆、综合性商办楼、停车场等;将借鉴云南磨憨边贸货场项目的经验,关注与房地产相关的仓储业、物流业等产业。

3. 适应市场竞争,探索经营方式的多元化

多元经营是一把双刃剑,既能实现企业经营战略的扩张,又面临极大的市场风险。为有效规避风险,集团将重视经营方式的多元化,通过联营、合作、租赁、参股、控股、交叉持股等多种经营方式,实现效益的最大化。

二、运行机制支撑体系

(一) 改革产权制度

根据十六届三中全会和市、区关于国有企业改革的精神,将进一步加大集团改革的力度,争取在五年内分两步完成企业改制工作。第一步,在前两年内对集团所属企业实行经营者和员工购持企业一定比例的股份;第二步,在后几年内争取得到政府部门的全力支持,实施由经营者、员工和社会资本受让的企业国有产权全额转让,实现国有资本的全部退出和企业投资主体的多元化,完善企业法人治理结构,为企业发展奠定良好的产权基础。

(二) 调整组织架构

根据企业体制改革进展和产业结构调整的情况,按照“因事分设机构”、“因事设人”的现代企业组织设计原则,对现有的组织架构适时地进行整合,以适应企业发展的需要。其中,随着集团加大对现有经营领域外投资的力度,将剥离市场发展部的房产开发前期等部分职能,扩展市场调研和研发的职能,并将按领域的不同分设数部。同时,随着企业“全员培训”

体系的建立和完善,将适时设立培训中心,以强化企业培训工作。随着企业文化在企业经营发展中的重要性越加突出,将适时地成立企业文化部,以加强企业文化工作。

(三) 加强财务管理

积极倡导新的财务管理理念,形成人性化的理财观念、竞争中寻求合作的理财观念、风险理财观念和 Information 理财观念。要贯彻“外引内培”的思路,构建财务人员成长的阶梯,促进财会人员队伍结构的优化。要通过法人治理结构完善、投资项目督查、资本预算、成本控制、建立投资项目的财务评价体系等,逐步建立以资本控制为核心的集团内部控制制度。进一步强化财务集中管理,加强预算管理、内部审计,创造条件实行财务委派制。完善集团内部经济往来的市场化运作模式,提高日常经济活动的效率。

(四) 完善信息网络

企业信息化要实现从基础化建设向功能化建设的转型。加快建立集团三级网络系统,分阶段实现网络并轨。建立集团、各子公司两级交互系统,逐步改进财务电算化联网和商品房销售系统,建立两级物业报修联网系统。升级、补充、整合、推广现有应用系统,逐步建立集团数据中心和数据安全管理中心。加强管理人员、操作人员的业务技能培训,培育一支企业信息化梯队。

三、人力资源支撑体系

(一) 构建全员培训体系

为提高企业的综合竞争能力,新的五年,将构建起较完善的覆盖全体员工的培训体系:一是组织新进员工培训,将明确培训内容,制定培训教案,落实培训师资,形成培训制度。二是重视岗位专业知识培训,通过岗前培训、达标培训、应急培训、提高培训、转岗培训的全面实施,缩短在职员工培训周期。适时开展选送培训,组织企业优秀人才到国内外(境外)学习和考察。在职员工培训的实施主体按“条块结合”的原则,分别由集团职能部门和各子公司承担,集团人力资源部负责协调、监督和管理。将通过明确培训主体、落实培训责任、对主要岗位制定培训纲要等措施,确保培训工作落实。

(二) 完善选人用人机制

加快青年人才的培养,有重点地安排他们到重要岗位和艰苦环境中实践锻炼。根据企业发展的实际情况,集团将以有情操作的方式有计划地实施中层干部和一般员工的任职年龄限制制度。其中,将择时中对中层干部的正、副职按照不同性别及新晋升情况等分别做出任职规定;对一般员工视其职称或技术等级的不同也将按性别的不同做出规定。根据企业发展的需要,通过各种渠道和方式保质保量地做好人才引进工作。五年内将招聘各类人才 200 名。其中,高级经营管理人才 10 名;大、中专应届毕业生 170 名;各类专业技术人员 20 名。

(三) 改革分配激励机制

坚持员工收入与经济增长同步的原则。适时对现有的工资分配制度进行改革,以岗位、

职责、业绩为主要依据,建立起符合企业发展需要的薪酬体系。将对现行的工资形式进行改革,建立由固定和浮动两部分组成的名义岗位工资制度。将逐步完善绩效考评体系,建立起员工收入同绩效挂钩的考核和增长机制。

四、企业文化支撑体系

(一) 创建学习型企业

要广泛深入地开展学习型企业建设活动,各基层、各部室要成为学习型组织,广大员工要成为学习型员工。要发挥集团优秀人才发展促进会的智力优势、技术优势、信息优势,形成大交流、大沟通、大碰撞的平台。要积极倡导读书活动,定期推出必读书目和参考书目,开展各类读书交流和征文活动,提高企业经营管理人员的综合素养和管理水平。要善于借用“外脑”,使之参与企业发展战略的制定、参与重大经营决策的谋划,参与企业人才的培训,适应知识经济的发展趋势。

(二) 创新企业文化

创新企业文化内容,将企业文化成果应用并渗透到员工的岗位责任和本职工作中,应用并渗透到日常的经营、管理、服务工作中。将创新企业文化载体,通过企业标志物的传播和规范运用、“企业不良文化现象”的审视和剖析、企业格言和警句的推荐活动、企业礼仪规范的形成和实施,以及倡导“快乐”工作理念等举措,使企业文化建设更具有形象力和感染力。深入探讨“制度文化”和“管理文化”,逐步建立和形成与现代企业相匹配的岗位职责、行为规范、行为准则和办事流程。

(三) 重视企业宣传

运用多种形式和载体,加大企业自身宣传力度,弘扬企业精神和企业理念,提高企业美誉度。要做好集团网站的信息发布工作,及时报道企业改革、发展的新举措、新成果、新面貌,让社会了解企业、关注企业、重视企业。要加强与社会媒体的沟通,发挥社会媒体的辐射力和影响力,积极推介企业、宣传企业、展示企业。要重视企业形象的策划,通过参与公益活动、文化传播活动等提高企业的知名度和美誉度。

新的五年,是集团逐步形成拥有著名品牌、主业突出、核心能力强的企业集团的重要成长期,是集团的规模、效率、盈利性、创新能力经受考验的关键时期,全体员工必须树立大局观念、发展观念、创新观念,以十六大和十六届三中全会精神为指导,与时俱进,奋发有为,为实现企业的各项战略目标和规划而努力。

中共上海西部企业(集团)有限公司委员会
上海西部企业(集团)有限公司

二〇〇四年三月二十五日

附录

一、市级及市级以上各类荣誉称号一览表(集体)

年 份	单位(集体)	荣 誉 称 号
2001	上海西部企业(集团)有限公司	上海市优秀公司
2001	上海真如物业有限公司	上海市优秀集体
2001~2002	上海威斯特物业经营有限公司	上海市文明单位
2001~2002	上海西部绿化有限公司	上海市文明单位
2002	上海西部企业(集团)有限公司	上海市优秀公司
2002	上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司	上海市优秀集体
2002	上海西部企业(集团)有限公司	上海市学习型企业创建奖
2002	西部报	上海市先进企业报
2003	上海西部企业(集团)有限公司	上海市优秀公司
2003	上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司	上海市优秀集体
2003	上海西部企业(集团)有限公司	上海市职工最满意企业
2003~2004	上海威斯特物业经营有限公司	上海市文明单位
2003~2004	上海西部绿化有限公司	上海市文明单位
2003~2004	上海真如物业有限公司	上海市文明单位
2004	上海西部企业(集团)有限公司	上海市优秀公司
2004	西部报	上海市先进企业报
2005	上海西部绿化有限公司第一分公司	上海市文明班组
2005	上海西部企业(集团)有限公司	全国建设系统企业文化建设先进单位
2005	上海西部企业(集团)有限公司	上海市优秀公司
2005	上海西部集团南昌地产置业有限公司	上海市优秀集体
2005	上海西部大众地产置业有限公司	上海市优秀集体
2005	上海西部企业(集团)有限公司	上海市模范职工之家
2005	上海威斯特物业经营有限公司	上海市质量管理奖

二、市级及市级以上各类荣誉称号一览表(个人)

年 份	姓 名	荣 誉 称 号
2001	董素铭	上海市建设功臣
2001	方永福	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2001	华建平	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2001	何礼加	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2001	董素铭	上海市可信赖的好厂长好经理
2002	戴作为	全国绿化先进奖章
2002	董素铭	上海市建设功臣
2002	华建平	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2002	王卫国	上海市重点工程实事立功竞赛优秀组织者
2002	董素铭	上海职工素质工程人力资源建设年度人物
2003	王卫国	上海市建设功臣
2003	何礼加	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2003	董素铭	上海市劳动模范
2003	董素铭	中国房地产卓越 100 人
2004	俞仲华	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2004	江建兴	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2005	董素铭	上海市建设功臣
2005	陈福申	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2005	刘政春	上海市重点工程实事立功竞赛记功个人
2005	徐 虎	全国劳动模范

三、市、区人大代表、政协委员一览表

年 份	姓 名	人 大 代 表 / 政 协 委 员
1998—2003	李志芳	普陀区第十二届人大代表
1998—2003	范宝英	普陀区第十二届人大代表
1998—2003	穆守一	普陀区第十届政协委员
1998—2003	刘桂兴	普陀区第十届政协委员
2003—2007	董素铭	上海市第十二届人大代表
2003—2007	范宝英	普陀区第十三届人大代表
2003—2007	戴作为	普陀区第十三届人大代表
2003—2007	刘桂兴	普陀区第十一届政协委员

四、企业歌

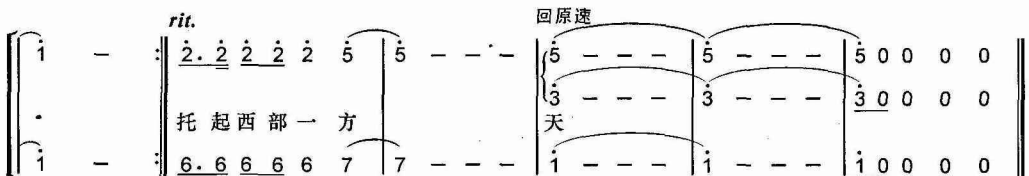
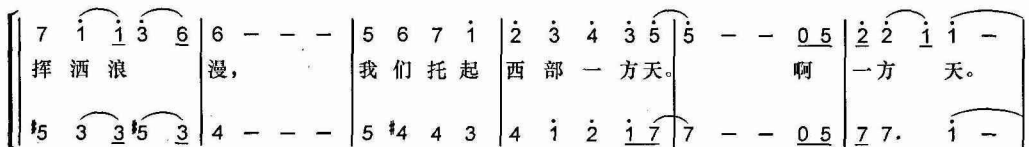
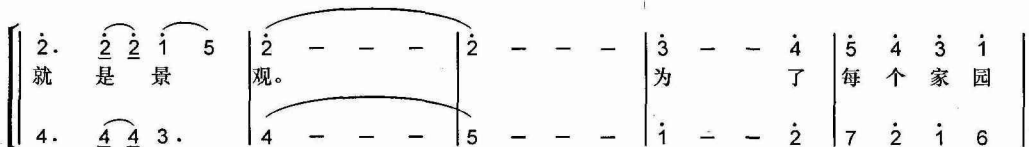
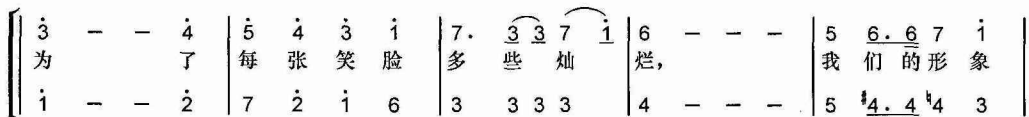
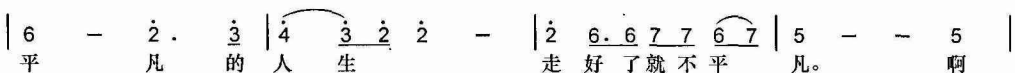
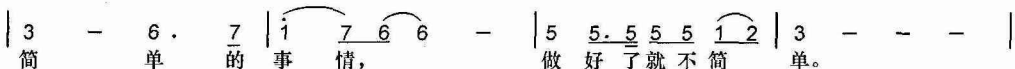
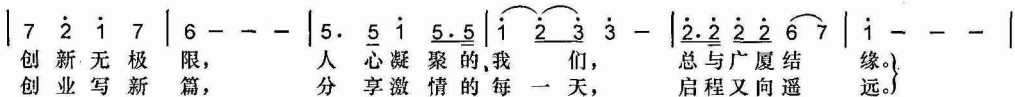
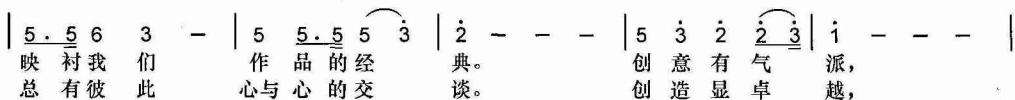
托起西部一方天

1=B $\frac{4}{4}$

进行曲速度、豪迈地

陈念祖 词

左翼建 曲



编 后 记

第二部《西部志》的编纂工作,始于2006年3月,同年4月成立了西部志编纂委员会,由集团公司党委书记、董事长董素铭任编委会主任,党委副书记陶金莲任编委会副主任。在西部志编委会的领导下,在各有关职能部门和子(分)公司、项目公司、控股参股公司的支持和协助以及全体编修人员的努力下,经过一年多编纂,反复修改,多次增删,数易其稿,至2007年12月正式出版。

一年多的时间,大体经历了组建队伍、撰写初稿、编纂、审定志稿等过程。

组建队伍。2006年3~4月,建立工作机构,成立西部志编纂委员会和编纂工作领导小组;制订编纂工作实施意见,拟订编纂目录;落实承编单位(部门)目标任务,具体确定40余人的撰稿队伍并进行业务培训,学习修志基本知识;2006年4月7日,召开动员和部署第二部《西部志》编写工作会议。经过反复酝酿和多次修改,形成比较可行的篇目提纲。第二部《西部志》同第一部相比,增加了5个方面的内容:一是土地储备、建筑方案设计;二是文化产业投资;三是精神文明创建;四是子(分)公司的企业简介;五是专记。由此,基本做到《西部志》的篇目设计能概括企业发展全貌,篇目结构能体现企业工作运行过程中的特点和规律,篇目设置能反映企业参与市场竞争谋求发展的内容。第二部《西部志》在继承传统的基础上,有所创新。

组织撰写。西部志编纂工作领导小组在组织撰写中始终掌握各单位(部室)撰写动态,并适时召开撰写推进会,由威斯特物业公司、中山物业公司、燎原物业公司、动迁公司、综合公司等5家单位介绍修志工作情况,交流经验,认真研讨,并提出具体要求,以此全面推进点与面的工作进程。至2006年9月底,各单位(部室)相继写出初稿22.8万余字。

编纂、审定志稿。各章节初稿完成后,西部志编纂工作领导小组多次就修志工作进行研究,编辑室从2006年9月至11月对初稿进行审编,核对事实,规范体例,充实内容,精炼文字,减少重复,调整结构,理顺篇目,文字润色,形成修改稿,反馈各单位补充并确认。2007年1月底,形成评议稿。

2007年4月,举行第二部《西部志》评议稿评审会议,对志书逐章逐节进行评审,在修改补充后形成送审稿,并将全部志稿上报西部志编纂委员会评审。第二部《西部志》的编纂是集体智慧的结晶,各单位参加编写的修志人员和收集资料的同志齐心协力,付出了辛勤的劳动;各单位领导关心志书工作并提出了许多宝贵意见;集团公司办公室、计算机信息中心积极配合,优质高效地完成志稿的输入工作;集团公司工会、投资公司对志书给予了大力支持;董素铭董事长为志书作序并撰写扉页书法;华东师范大学出版社为志书的出版提供了很大的帮助。在此一并表示谢意。

修志人员力求第二部《西部志》资料翔实,体例合理,文风朴实,反映集团公司全貌和特色比较充分,编纂工作有所创新。编纂《西部志》是一项系统的文化建设工程,但限于我们的能力和水平,这部志书在内容、资料、文字等方面的疏漏、差错和不妥之处难以避免,敬请读者批评指正。

《西部志》编辑室
二〇〇七年十二月

平凡
生走
就平凡

簡單的事

情敵好

就不簡單



2001-2005

上海西部企业（集团）有限公司

地址：长寿路 767 号西部大厦

电话：021-62327111（总机）

邮编：200060

<http://www.westgroup.com.cn>