



# 手持彩练当空

本报记者 成燕文 马健图

这里是一片开放创新的高地——

在郑州航空港实验区400多平方公里土地上,屹立着郑州机场、富士康郑州科技园、郑州智能终端(手机)产业园、郑州园博园等众多重点项目单位。2017年,近3亿部手机从这里飞向世界,约占全球手机供货量的七分之一。

这里是一片务实拼搏的热土——

从几年前黄沙漫天到排排高楼拔地而起;从偏僻荒凉到康平湖、双鹤湖碧波荡漾,兰河公园、青年公园绿树葱茏,郑州园博园游客如织;从交通方式传统单一到形成航空、公路、铁路、轻轨、地铁等新型立体综合交通枢纽……一个崭新的国际化航空大都市正快速崛起。

这里创造了令人惊叹的“港区速度”——

2017年,航空港实验区地区生产总值完成700.1亿元,是2012年的3.4倍,年均增长19.4%;固定资产投资完成680.5亿元,是2012年的5.9倍,年均增长42.4%……5年来,郑州航空港实验区牢记全省最大开放品牌、带动河南融入全球经济循环的战略平台、郑州建设国家中心城市“双城引领”的责任,“争分夺秒、拼尽全力”,建设大枢纽、发展大物流、培育大产业、塑造大都市,圆满完成“打基础、成规模”目标任务,转入“立新城”的新阶段。

风云际会,高潮迭起。最美人间四月天,驱车行进在郑州航空港,你会真切感受到由开放创新形成的巨大推动力,一座内陆开放之城、活力之城、魅力之城跃入眼帘。

开放创新镌刻于每一个坐标:该区率先实现电子营业执照、工商登记名称预核准、三证一章等改革创新;获批成为国家“双创示范基地”“引智试验区”“人民币创新试点”“增量配电改革试点”“经营性租赁外币付租金区域”等国家战略平台,政策叠加优势日益凸显。

开放创新融汇于每一帧画面:新年伊始,河南首单飞机租赁业务顺利完成;阳春三月,郑州航空港实验区2018年第二批重点项目集中开工,27个项目总投资达146.9亿元;明媚四月,郑州机场飞行区指标由4E升级为4F,郑州机场正式跻身国内最高等级机场俱乐部,成为全国第十二个4F等级机场,此前,郑州机场三期项目工程已开工建设……

开放创新映射于每一张蓝图:未来5年,全力推进“国际、魅力、机遇、幸福”航空港建设。以“空中丝绸之路”建设为引领,加快构建连接世界主要经济体、多点支撑的航线网络,着力打造“空中丝绸之路”先导区,加快建设具有全球影响力的枢纽经济集聚区;以高端产业为主导,以项目建设为抓手,加快提升供给体系质量先行区建设;全力推进创新工程,着力打造航空经济创新引领示范区;深度谋划内陆型自由贸易港建设……

在刚刚闭幕的第十二届中国(河南)国际投资贸易洽谈会中原开放发展论坛上,美国北卡罗莱纳大学教授、国际航空城会议主席约翰·卡萨达向海内外嘉宾充满信心地说,郑州航空港实验区为生产制造商提供了快速的全球连通力,目前已吸引大量投资,发展势头强劲。这里正通过高速公路、城际列车、地铁等综合交通方式与郑州机场实现无缝连接。这使得郑州航空港实验区成为目前中国交通最便利的地区之一,该区域未来还将保持快速发展。

开放创新无止境,科学发展无穷期。总有一种信念,让梦想飞越万水千山;总有一种力量,让郑州提速融入世界经济循环体。从一座“火车拉来的城市”,美丽蝶变为一座“会飞的城市”,已经插上航空经济有力“翅膀”的郑州,正奋力鼓动双翼,朝着建设国家中心城市目标飞得更高,飞得更远!

## 《“正正日上”·党报看正商》系列报道之 22



### 标准化建设是正商高品质建设的重要保障

2018年,是中国住房制度改革20周年。这20年,中国房地产业风起云涌跌宕起伏,并且逐步趋于成熟,谁在时代大潮中占到先机,谁就拥有了核心竞争力。在经历了“乱花渐欲迷人眼”的差异化开发模式之后,产品标准化成为大多数房企扩张过程中的必然选择。

任何成功,都有迹可循。作为河南房地产业的领头羊,2011年左右,正商就开始了标准化的探索之路,在技术中心设立标准化专员岗位。作为正商的第一个标准化专员,表明一路见证了正商的产品标准化从“一个人的战场”,到技术中心下属的一个部门,再到如今直属正商总部、有着约50人规模的研发与标准化中心的发展壮大过程。熟悉正商的人都知道,正商标准化建设的过程,正是正商高品质建设深入推进、正商规模快速扩张的时期。

“说到底,标准化一个是保速度,一个是保质量。”表明告诉记者。

标准化、住宅产业化、装配化建筑,在中国地产界早已成为共识和行动,万科、碧桂园等企业都在积极倡导并践行住宅产业化、标准化,并取得了丰富的成功经验,不仅缩短了工期,而且降低了成本,提升了品质,可谓大势所趋势在必行。在深耕郑州24年的生命周期里,生于斯、长于斯的正商与郑州早已血脉相通、水乳交融,对整个郑州市场了然于胸。在规模效应日益凸显的过程中,正商洞悉:若是开发建设的各个项目有较大的差异,就意味着企业需要不断设计、开发、销售不同类型的产品,进而意味着企业总是要面对大量层出不穷的问题。所以要想实现快速开发,标准化势在必行——它节约了从项目前期定位、策划到产品讨论、规划的时间,实现了快速开盘销售,这就是“保速度”。

表明告诉记者,一旦产品进行标准化,设计标准制定完成之后,执行起来便只需复制。“我们现在一个项目需要对接的设计院多达4~5家,每个设计院有自己的设计习惯与要求,同样一个产品,会有多种设计方案。标准化则会要求他们专注一个方案,在这个方案上聚焦,做到精益求精、不断优化、臻于完善。”表明说,“另一方面,如果一个项目发现了问题,不互相告知或者不及时纠正,这个问题就会在其他项目上重现。当有了统一的标准,一个项目出的问题就可及时反馈给我,杜绝其他项目再出现类似问题。这种防患于未然,是差异化产品设计无法实现的,但是标准化则可以牵一发而动全身,这就是‘保质量’。”

如今,我国已进入高质量发展的新时代,企业一方面需要做大做强,正商已经确定了2020年实现地产主业千亿元的销售目标。但是扩规模的前提和基础是高质量建设,标准化建设是正商高品质建设的重要保障。

“标准化的推进是个系统工程,绝非一日之功。正商的标准化建设走到今天,还不能说真正实现了标准化,而是正一步一个脚印,踏实坚定地往前走。”在记者前往正商总部大楼采访正商集团研发与标准化中心副总监表明时,谈及正商的产品标准化,他开门见山。诚如所言,作为一家发轫于郑州、深耕郑州24年的企业,作为河南本土房企的领军者,正商对中原的市场走势、对中原百姓的居住需求,早已“摸得门儿清”。如何在保障产品质量与品质的前提下快速占领市场份额,让正商的标杆项目、精品住宅之花开得愈发锦簇、愈发娇艳,给越来越多的中原百姓匠造高品质美好生活,这是摆在高速发展的正商面前的一道“大考”,标准化建设是正商“高品质扩规模”的必由之路,小到园区里的一块砖、每家每户的一扇门;大到整个项目的设计、户型、立面、规划,正商都在进行标准化建设,让标准化为正商地产赋能。

# 正商标准化 添锦高品质

本报记者 刘文良 龙雨晴

## 善水上境是正商标准化建设的代表性作品

善水上境作为正商举20余年厚积倾心匠造的高品质项目代表作,在名企云集、名盘林立的郑东新区连获殊荣,获得高度认可和充分肯定,究其原因,在于善水上境是正商推进标准化理念凝练出的第一个硕果。善水上境之后,同样位于郑州北龙湖区域的琥珀上境、珑水上境联袂而至,三子登科,三“境”一体,形成正商高品质系列“上境系”。

“正商不是先有标准化,才有标杆项目;而是先有标杆项目,才有标准化,用标杆项目去指导其他项目,才能保证所建造的项目个个高品质。”表明告诉记者。“石以砥焉,化钝为利”,正商每一个标准的制定,都经过反复的研究,经过细心的打磨,经过时间的检验,经过业主的反馈,而后才得以推广、复制。

家河家项目便是其中一个鲜明的例子。家河家是正商高品质建设的代表性项目之一,是正商商品房建设从“小众化生产”到“量产”的里程碑式作品。为了精益求精、追求完美,在建造家河家项目时,正商先在一个项目中进行精装修试验,真金白银、真材实料地做出20个左右不同风格、不同户型的成品样板间。之后,对这些精装样板间中出现的问题,在智慧城试验基地又做了十余套1:1的样板间,在此基础上,经过各项评估、修改、调研,才落地到家河家。这便是正商成品住宅从产品研发到落地,再到标准化形成的过程,整个过程耗时一年多,即便是现在已经成为标准,正商仍在不断考察、调研、更新、优化,不放过一个细节末节,发现瑕疵便及时进行调整。如同文章不厌百回改,正商也是推敲雕琢求精。

“目前,正商的标准化产品线已非常稳定,住宅产品只有‘上境系’(高标准产品)和‘品质家’(精品产品)两种,公寓产品即‘铭



在正商的园区里,一块小小的地砖皆可体现标准化:正商要求,在项目园区里所有可能行车、停车的地方,哪怕是非机动车,都要以10cm×10cm的马路石来铺砌。这种石头平整美观,经久耐用,规避了以前正商曾经使用的大块石头被车辆碾压、压坏的情况。

在社区规划中,统一将非机动车停于地下,这是标准化的一个表现:正商舍弃地下一部分机动车停车位,用于集中停放非机动车,追求极致的人车分流,实现社区品质的提升。社区路面如果不禁停非机动车,不仅影响社区美观,也给社区的孩子和老人带来安全隐患

铭’,另外还有高端商务办公写字楼产品线,以及正在形成的郊区大盘和小镇产品线。在经过了市场的反复检验之后,正商已经实现设计、户型、立面、规划的标准化,地上建筑、景观的完全复制。”表明介绍说。

说是“完全复制”,但正商的标准化却不等同于一成不变,更不意味着固步自封。据悉,正商的标准化兼顾着产品研发功能,通过不断地调研、学习、对标、改进,保证产品品质的时效性。在严格执行标准化的基础上,正商允许其产品每年有5%的创新或每一类产品有1~2个项目的创新,用于实现新技术、新工艺的应用,实现新产品的研发,为其标准化建设持续注入“源头活水”。成功研发出新产品之后,正商也并不急于更新标准,而是当创新项目交房半年后,在经过了市场的切实检验,并获得较好反响的情况下,正商才慎重地改变其标准,以新的标准

化产品来升级。“纸上得来终觉浅,绝知此事要躬行。”“新的产品必定带来新的问题,产品创新不能只靠想象,必须经过实践的检验,在标准更新后才能形成良性循环。标准化工作就是一个从不变中求变、从变中求不变的创新过程。”表明指出。

“我们的口号是‘极致标准化’”

车不分流,近几年来成为郑州购房者的一大痛点。正商宁可减少部分停车位,也要将非机动车全部停于地下,此举的确值得称道。

在地下车库,从管线到地面到车库标识,处处是标准化的体现:正商地下车库的管线都是用BIM技术排布的,所有管线全部进行二次装饰美化;正商地下车库统一采用金刚砂耐磨地坪+固化剂;车库标识牌与机场、地铁站同属一个标准。

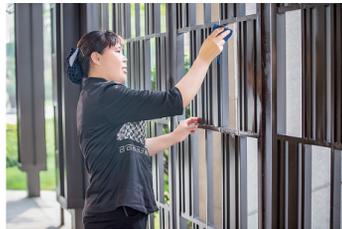
采访中,记者了解到,正商的普通住宅产品,所有的入户门都是钢木复合门+指纹密码锁;所有的窗户都是三层中空断桥铝合金系统窗;五金件全部采用国际一线品牌;单元门全都是自动平移感应门;外墙涂料都是岩彩漆;立面上的基座部分全部采用干挂石材……在正商的标准化中,每一个产品、每一处细节,都凝结了其24年的筑城经验,凝结了正商人的心血,正商投入了大量资金,经历了反复的推敲和打磨,才有了如今的整齐划一。更让记者感到惊异的是,这些还都只是正商的普通产

品,且不管正商走到哪里,不论项目所处位置是在郑州这样的大城市还是地级市,正商的普通产品全都统一按照这样的标准来执行。

在正商总部,记者见到了多达13本的标准书籍,包括《住宅产品技术标准》《住宅产品设计标准》《公寓产品设计标准》《公寓产品技术标准》《正商专项标准》等各类标准手册,种类之繁复,内容之精细,让人眼花缭乱。据表明介绍,正商研发与标准化中心除了研发部之外还设有图审部。研发部负责产品研发和标准化,图审部负责检查其所有标准的落地。从研发到形成标准到执行到检查,环环相扣,保证其标准化必须百分之百落到实处。

“2018年,我们的口号是‘极致标准化’,要求严格执行所有标准,以此来控制品质,坚守原则,将标准化进行到底。”表明说,正商今年要实现设计变更率较2017年降低90%的目标,为此,正商正建立一个标准化平台,实现标准化的上线管理,利用信息化平台确保标准化文件的落地和执行。

“路漫漫其修远兮,吾将上下而求索。”正商走在正道上,标准化建设会为正商的迅跑添翼。



在正商,保洁工作也有标准化、流程化。