



为专业化发展竭尽全力,房产管理维修中心房产经营管理部陈振华:

脚踏实地当好油田的“房管家”

她有一种勇气,将“疑难杂症”逐一攻克,不达目的不罢休;她有一种骨气,面对威胁不卑不亢,坚守内心的底线与准则。她常说专业化是一把严格的标尺,没有人能在政策之外,更没有人能越雷池一步。她带领员工从清查房屋资产到建立一户一档,从实施资产分类到推进专业化服务,打造了经营性房产专业化管理样本,全心全意当好油田的“房管家”。她就是胜利油田房产管理维修中心房产经营管理部副经理陈振华。

本报记者 邵芳
通讯员 李洪宁

为每项资产配“身份证”

忙碌是陈振华的工作常态。去年,胜利油田实施专业化改革,其中一项就是成立房产管理维修中心,负责全油田房产的管理和维修等业务。陈振华所在的经营管理部,主要承担着胜利石油管理局有限公司经营性房产、胜利石油工程公司租赁房产、胜利油田分公司委托管理房产的经营管理。身为经营管理部副经理的陈振华,主要负责资产、土地、合同、财务核算等工作,较之前的工作量成倍增加。

专业化改革后,房产管理维修中心管理的房产涉及东营、滨州、济南等多个地市,点多、线长、面广的工作特点,无形中增加了房产经营工作的难度。

中心成立之初,为了尽快完成资产交接,理顺运行机制,陈振华带领分管的团队严格按照专业化管理要求,第一时间和各相关单位对接移交事宜,并对涉及交接的49家单位的资产交接进行逐项核查梳理,掌握了第一手宝贵资料。

事实上,这个过程并非一帆风顺。陈振华说,在与工程公司交接资产过程中,由于资产经历过多次移交、合并、打包管理,资产编号多次变更、资产与编号对不上、资产模糊等情况不在少数,这给资产清查工作带来了很大的挑战。

陈振华带着员工从资产原值入手核查,与20家单位相关负责人反复联系协调,并通过前往现场对资产拍照、测算面积等措施,全面摸清房产位置、消防安

全设施等基础信息,为每一个仓库、办公楼、闲置场所建立了涉及原值、资产面积、经营状态、安全状态等信息的“身份证”。

陈振华认为,“摸清家底”是依法合规经营的基础。今年,房产管理维修中心与工程公司全面签订房屋租赁合同,为油田房屋租赁规范运行打出样本。

去年以来,陈振华和同事清查各类经营性资产1500多项,针对房产多样性、多变性和管理上的复杂性等问题,按照区域和性质不同,创新实施客户分类管理办法。同时,他们按照优质、低效、无效建立房产分类管理清单,实施“一房一策挖潜力”增效工程,建立完善优质及不良租户档案,让资产数据库为房产高质量经营管理奠定扎实的基础。

一年多来,经营管理部先后建立健全了涉及资产、合同、税务、核算、租金定价、议价等30多项工作制度、工作表单和操作流程,建立起一套全覆盖、严控制的专业化房产管理体系,最大限度挖掘资产增效潜力。

在此期间,陈振华更是经常白天跑现场、洽谈合同、催收租金、到上级部门办理相关手续,晚上整理基础资料、审查合同,确保房产经营标准化、规范化平稳运行。

让每份房租“颗粒归仓”

如今,陈振华的办公桌上依然摆放着数张写有联系人及联系方式的便签,陈振华将这些便签称为“工单”。据了解,这些“工单”均来自下属房产管理工作站,内容涉及拒交房租、拒签合同的“困难户”,这就是陈振华的主要攻坚对象。

在处理一个拒交房租的事件中,陈振华一天内四次和对方

交流,从国家法律法规、油田相关政策和专业化管理的形势等多角度,讲清楚现实问题和拒交房租产生的后果。或许是意识到问题的严重性,亦或是被陈振华的真诚打动,这位租户很快便如数缴纳了房租。其实,这样的画面,每天都在经历,陈振华已习以为常。

因为承担着合同审核、租金催收等工作,陈振华每天面临着形形色色的人群,甚至有的人曾经酒后到她的办公室闹事,也有的人和颜悦色却缠着她希望得到优惠。

但陈振华坚信专业化是把严格的标尺,它将不规范变为规范、不专业变为专业,没有人能在政策之外,更没有人能越雷池一步。作为把关人与践行者,她必须尽己所能守得住底线与规矩。

一年来,陈振华以高度负责任的态度积极推进经营性房产专业化管理工作,并在房产经营管理过程中,协调清理欠租、转租、抗租等纠纷问题数十起,盘活闲置房产、清理占用房产、提高租赁价格等90多项,全力确保国有资产保值增值。

秉承专业化的观念,陈振华等人提出了“一站式”服务管理模式,按照“规范、安全、效益”的专业化管理要求,分区域、路段设立了6个房产管理工作站,各工作站再根据工作实际设立责任区,“分户到人”,不仅要为客户提供全面的租赁信息、热情的保障服务和及时的配套维修,也让客户体会到油田房产管理维修专业化发展带来的福利。

“起点是艰难的,但结果却是双方受益。”陈振华现在的目标是脚踏实地当好油田“房管家”,为房产管理维修中心专业化发展尽己所能、竭尽全力。

房产管理维修中心: 开展质量提升专项行动

本报11月13日讯(记者
邵芳 通讯员 陈泽)

今年以来,为进一步提高在建工程的施工质量,胜利油田房产管理维修中心不仅完善了7项施工作业指导书,还根据在建工程实际汇编《房产管理维修中心工程细部质量指导图集》,让常态化检查督导夯实工程质量根基。

质量隐患。

据了解,质量提升专项行动开展以来,房产管理维修中心不仅完善了7项施工作业指导书,还根据在建工程实际汇编《房产管理维修中心工程细部质量指导图集》,让常态化检查督导夯实工程质量根基。

房产管理维修中心: 研发智能化管理平台

本报11月13日讯(记者
邵芳 通讯员 田保锋)

为推动经营管理水平提高,胜利油田房产管理维修中心以数据驱动为核心,深度运用“云计算、大数据、物联网、移动互联网、智能化+BIM”等先进技术,实现了对“人、机、料、法、环”等生产流程要素的智能监控和管理,确保工程质量、安全、进度、成本等各项工作高效运

行。

聚焦施工一线,精准高效的数据支撑是高质量发展的根基。智能化经营管理平台将项目位置、造价、类型、进度、工程信息等数据集成后,以“数据+视频+图片”的形式传输到大屏、电脑、手机等端口,让管理人员更加直观地掌握项目经营、生产、质量、安全等生产要素,实现第一时间发现问题、解决问题。

房产管理维修中心: 打造绿色低碳施工现场

本报11月13日讯(记者
邵芳 通讯员 郑晓明)

今年以来,胜利油田房产管理维修中心按照“质量进步,标准提升”的原则,对标二星级绿色建筑标准,山东省房屋市政施工安全文明示范工地管理办法等要求,通过制定绿色工地评价办法,加强绿色技术、绿色材料应用力度,全面推进绿色企业建筑施工创建。

小噪音、变频施工机械,全

力减少噪音污染的基础上,房产管理维修中心施工现场全部安装在线扬尘(噪音)监测仪,制定重污染天气防治应急预案,严格落实扬尘污染防治措施,主动接受监督监管。

为打造绿色工地,他们将基坑降水、雨水收集利用到喷淋降尘、车辆清洗、厕所冲刷、消防水池等日常用水;推广应用新型墙体保温、隔热材料,采用太阳能、LED、声光控、雷达感应等技术,做好公用节能;实施垃圾分类收集、采用复合可回收模板,加强木模板拆卸管理,提高重复利用率,减少材料损耗。

通过采取一系列切实可行的环保节能措施,房产管理维修中心把绿色企业行动计划融入到工程管理、施工作业各领域,实现全产业链、全施工链、全管理链的“全绿”“真绿”。

房产管理维修中心: 优化技术保障质量进步

本报11月13日讯(记者
邵芳 通讯员 陈泽)

近年来,针对防水施工领域住户投诉率高、质量通病和返修问题多的现状,胜利油田房产管理维修中心进一步优化施工技术,确保工程质量自检合格率、工程交付满意率、工程保修期内返修率以及维修改造及时率逐年提高。

重点部位,探索LEAC防水材料、聚脲防水等新材料使用,总结出采用防水涂料内置加筋布的“一布四涂法”等施工方法,有效提高使用寿命;施工过程中推行标签化管理,让每一个部位都要经过验收各方检验确认,确保工程质量达标。对建筑材料、施工标准等工作全部公开,主动接受公众和业主的监督,保证质量进步。



绿企创建,我们在行动

近日,胜利油田临盘采油厂组织开展了以“向祖国献礼·志愿者在行动”为主题的志愿服务活动,宣传绿企创建知识、捡拾垃圾杂物,营造绿企创建浓厚氛围。活动中,OHSE科集中展示了涉及绿企创建背景、措施、最终目标等相关知识以及各基层单位在绿色企业创建方面典型做法的18块展板,引导广大干部员工争当绿色发展排头兵。环保志愿者在向居民发放环保购物袋、宣讲绿色发展知识同时,还在广场周边捡拾散落的垃圾杂物,自觉践行文明规范,努力建设和谐绿色临盘。

本报记者 崔立慧 通讯员 孙志惠 王冲 摄影报道