



深刻调整背后

## 碧桂园鲁北区域到底下一盘什么棋？

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 张文珂

“从区域到项目，所有相关负责人，公开自己的联系方式，直面业主生活需求，解决项目问题”。这是自去年10月，淄博被合并到鲁北区域，姜军履职区域总裁以来，做出的系列工作改变之一。

事实上，对已深耕淄博9年的碧桂园而言，人事任命和行事作风调整背后的意义远非如此。

### 内外因素

2020年8月，对中国房地产行业而言，迎来了一次“划时代”意义的金融改革——三条红线监管。

根据官方表述，“三条红线”是指不包括预收款项的负债与资产比率为70%；净负债与权益比率上线为100%；现金短债比小于1倍。

“三道红线”新规定下，房企不仅难以通过举债扩大规模，并且只能依靠销售回款偿还现有债务。

从那时起，以碧桂园为代表的头部地产商便确定了当下和未来的两个发展方向——去负债和做深耕。

基于此，2020年10月，碧桂园率先进行全国范围内的市场重组和人事调整，新成立三十余个区域，由当时的七十多个区域公司裂变成一百多个区域公司。

其中，淄博和东营两地合并为鲁北区域，由姜军担任区域总裁。“13年营销人”、“80后总裁”，这样身份标签的高层团队突破调整，传递出的是碧桂园对市场变化和未来局势的积极研判和应对，以及对淄博这座城市的重视。

齐鲁晚报·齐鲁壹点了解到，出任鲁北区域总裁前，姜军曾历任碧桂园七省、两直辖市的大区营销总经理，拥有丰富的管理经验，对市场环境把控精准；其次，姜军扎根山东多年，尤其熟悉淄博市场，对客户需求和城市特点把握清晰。

“雷厉风行、全维管控，对细节格外重视。”谈及对姜军工作风格的评价，碧桂园鲁北区域一位工作人员告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者，重视细节与品质，他坚信姜军的走马上任，对碧桂园在淄博的开发推动和产品升级，具有决定性作用。

像碧桂园这类的头部房企，人事的变动和布局往往会深思熟虑，谨慎为之。那么，姜军及其团队调任淄博后，在原有项目的提升与新项目的落地上，究竟做了怎样的改变？

### 落地实践

2020年10月29日起，调整后的鲁北区域，姜军责令各职能条线负责人，依次在

既在意料之外，又在情理之中。  
近日，在碧桂园鲁北区域多个已交付项目的公告栏，未交付项目的营销中心大堂里，一张A4纸成了刷屏热点。  
这张橙色醒目的A4纸，是鲁北区域最新的项目意见反馈通道，上面公开的是四位负责人的联系方式，分别是鲁北区域总裁姜军以及项目的第一负责人、营销负责人、物业负责人……



淄博、东营2座城市15个项目展开巡盘工作，意在发挥区域职能主动性、梳理历史遗留问题，根据客户需求进行销项整改。

待交付项目，做好充分准备，以业主的角度和立场严守交付标准；已交付楼栋要注重客户满意度提升，规范投诉处理，及时跟进维修问题。根据姜军要求，所有职能负责人，深入项目施工现场、营销中心、交付苑区，了解项目情况，做客户需求

分析，并提出调整意见，制定销项排期，按时间完成整改。

那段时间里，每个人都是满满的行程和计划，像鲁北区域大运营组长韩平，在现场直接办公，工程团队负责人每天走步数超过20000步。

苛于匠心，又何止于匠心。  
做好品质提升，做好匠心整改的同时，碧桂园鲁北区域也积极响应集团促进

基础产品力提升，助力完美交付，增强客户满意度的“强基行动”。在2020年12月3日的行动启动会上，姜军意味深长地对各条线负责人说道：“后续区域将以基础产品力提升作为区域长期发展的核心任务，并且在全区域打造及发扬‘匠心情怀’、‘工程师文化’，给予工程师更多的关注、培养、激励”。

“特别是在后续的巡盘中，随时抽查集团及区域各项管控制度，关注‘强基行动’培训后项目所做的改变。”姜军着重强调。

正是这样一系列突破常规，勇于自我否定的做法，姜军在这场变化调整中，让区域团队重整旗鼓，让项目建设风貌焕新，让淄博、东营地产业界同行再次刮目相看。

### 效果显现

齐鲁晚报·齐鲁壹点调查碧桂园在淄博的中房天玺、翡丽公馆两个新交付项目时发现，鲁北区域对涉及体验、服务、维修、景观环境、配套工程等诸多领域都进行了全面的品质提升。

“从交房到现在，碧桂园给了业主很多惊喜，比如大门比原先更气派，小区内的绿化更加丰富，道路亮化也升级了，物业的服务也比以前更加细致贴心。”对于这些改变，3年前购买了淄博中房天玺房子的李子龙颇有体会。

不仅如此，更让李子龙意外的是，在楼宇过道，他也发现了那张张贴姜军微信二维码的A4纸。“碧桂园的总裁帮我们解决问题，这个真的是让我们安心，而且感觉到自豪，被真正的重视和呵护。”

事实上，2020年11月开始，碧桂园鲁北区域便将总裁见面会、业主家访日、工地开放日作为了日常服务项目，所有业主都可以集中时段对项目开发、社区建设、服务规范等全部内容进行监督及询问。而区域总裁、项目总经理、项目营销负责人、项目工程负责人，根据业主反馈问题，要随时进行汇总集中，制定解决办法与完成时间，上交区域督促执行，并随时向业主汇报解决进度和细项事宜。

用心的改变和举措，带给项目的变化显而易见：就像齐鲁晚报·齐鲁壹点记者实际走访所看到的，这些变化可能是地下车库导流线的涂色换装；可能是园区鹅卵石的全新更换；可能是墙砖的修缮修缮；可能是树木花草的修缮增补……

由此，深耕细节的碧桂园鲁北区域在人事调整后，也将淄博项目带入了一个崭新的起点。

接下来，姜军领导下的碧桂园鲁北区域还将有哪些意料之外情理之中的美好故事？

让我们拭目以待。