2019年度恒馨公司领导班子述职报告

2019年，恒馨公司领导班子按照集团公司年初下达的经营指标和公司年度目标任务，扎实推进“不忘初心、牢记使命”主题教育深入开展，公司班子凝心聚力、迎难而上，使“维稳盘活”工作再上新台阶。现将2019年度公司领导班子工作总结汇报如下：

**2019年主要工作情况**

**一、经济指标5年来首次实现正增长**

2019年全年预计收入约11321万元（房产销售结转收入10397万元，租赁收入882万元），利润总额约1980万元，较计划利润增加 1271.45万元；全年回笼资金26890万元。

**二、安全生产实现零事故**

2019年，在原有《安全管理制度》的基础上，补充完善了《安全生产管理规定》，成立了新的安全生产领导小组，明确了各项安全管理责任。全面落实建设项目安全管理制度及安全检查制度，执行安全质量考核办法。实现了全年安全生产零事故的目标。

**三、经营管理有序开展**

1.恒馨印象二期工程进度

恒馨印象二期工程八栋单体楼主体结构已经全部完成，正在进行装饰装修工程及室外工作施工，计划2020.3.31日前完成竣工验收，并稳步推进交房前的各项准备工作。

2.房屋销售、租赁

全年总销售收入为27142.94万元，其中：①恒馨印象：全年销售400套住宅，销售总房款24455.75万元；②制定三里洋房项目剩余房源销售政策，加大车位销售力度，完成住宅销售金额1285.11万元，车位销售金额35.6万元，合计1320.71万元；③开展天下第一石城项目全面修缮工作，重新制定并落实该项目剩余别墅销售方案，促进剩余房源销售，全年销售金额723.09万元；④大观园各项目车位及商铺销售，全年合计销售金额643.39万元。

制定石城项目租金收取奖罚办法，会同社区清理“僵尸商铺”，提高商铺租金收取率；结合各项目商铺租赁情况及周边区域市场行情，通过市场调研等方式，制定合理的租赁价格。各项目全年实现租赁收入882万元。

3.各项目房屋销售款清欠工作

成立清欠工作领导小组，实施专项考核制度，安排专人负责分项目进行应收房屋销售款的清欠工作，采取上门催要、张贴通知、电话催要等形式开展相关工作，每周汇报清欠进程，不断缩小清欠金额，针对清欠难度较大的采取诉讼手段追索欠款。全年完成应收房款清欠金额706.79万元。

4.鹏程路恒馨小学（农科所地块）建设

根据宿州市政府加快推进小学建设进程的最新要求，成立小学建设项目部，召开专题会议，对项目预算编制、工程报建、招投标、施工等各项工作进行具体安排和部署，制定工程建设计划及资金需求计划，强化了组织分工，依法合规推进各项手续的办理。

5.大观园C区剩余土地开发规划方案设计合同已经签订，正在与规划部门协调经济技术指标与用地条件的设置，以确保大观园C区二期工程的利益最大化。

**四、积极推进不动产权证办理**

1.完成大观园C区2704户业主的不动产权证办理工作。同时经过艰难的协调，取得了该项目幼儿园及商业与邻里中心的不动产权证书，该两处资产在公司资产评估中原作为零资产处理，不动产权证办理后，直接增加固定资产总额约5000余万元。

2.完成恒馨印象一期规划验收手续，通过积极协调继续完善项目环境批复手续，预计2020.1.31日前进入工程资料移交程序。

**五、制度建设进一步完善**

2019年，公司进一步强化内部制度管理与考核，年初以来恒馨公司先后完善并实施了《安全生产管理规定》、《绩效考核管理办法》、《项目开发考核暂行办法》、《销售提成考核办法》、《应收帐款清欠实施办法》、《提高石城商铺租金收取率的奖惩办法》、《财务管理办法（修订版）》、《营销管理制度（修订版）》、《工程招标投标管理制度（修订版）》，为公司各项工作的开展提供了有利的制度保障，使公司的制度建设进一步完善。

**六、维稳工作扎实推进**

1.大观园C区（贤林苑）2704户业主的不动产权证办理一直是恒馨公司维稳工作的重点，2019年初以来围绕着影响产权证办理的规划验收问题，恒馨公司多次与宿州市自然资源和规划局沟通，积极制定方案解决因机动车停车位数量不足造成的规划验收难以通过的问题，并通过集团公司向宿州市政府提交先通过规划验收，再购置C区剩余土地补建地下车库的申请，在多方共同努力下，完成了项目规划验收工作。随后恒馨公司又安排人员在工程资料移交、质量监督站备案及不动产权登记过程中加班加点，想方设法加快各项工作的进度，高效完成了整个项目的不动产权证办理，大大降低了维稳风险。

2.大观园C区五栋经济适用房根据相关政策五年内不能进行交易，部分已私自买卖经济适用房但不能办理过户的业主，因此散播虚假信息、扭曲事实，于2019年八至九月份之间，纠集人员多次到恒馨公司、皖北煤电集团、市信访办、市政府等其他部门上访，要求改变房屋性质。恒馨公司均采取积极措施进行解释、疏导，利用电视、网络、书面告之等形式给予说明、解答，积极接访，妥善处理；并及时向公安机关报案，配合调查取证。通过一系列切实有效的措施，制止了事态的进一步发展，确保了整体局面的稳定。

3.近年来大观园A区（上林苑）部分业主因小区内一处活动中心未能建设，多次到恒馨公司、集团公司及市政府上访。恒馨公司在保证国有资产保值增值，同时考虑A区部分业主诉求的前提下，积极制定规划调整方案，提出处理建议，及时向市自然资源和规划局、市信访办及集团公司汇报。

4.根据集团公司“保大庆促稳定”专项行动工作方案要求，制定具体工作方案，成立专项行动领导小组，召开专题会议安排各部门排查不稳定因素。组织专人每天上报上访舆情，采取措施深入了解上访动向，加强情报信息的收集研判，通过各种渠道做好舆论导向和解疑释惑的工作，做到信息畅通、应对稳妥，及时化解上访矛盾。在公司员工的共同努力及各方维稳政策的高压之下，大庆期间未发生一起上访事件。

 **七、历史遗留问题进一步妥善处理**

1.加强与合肥国储大厦项目合作单位之间的沟通、协调，加快项目处理建议的交流，目前该项目工程结算工作已完成，开始结算审计程序。

2.通过签订协议、共同协商等形式，平稳解决已完工程欠付大额工程款的诉讼风险，截至2019年10月底共支付工程款1.2亿元。

 **八、持续推进基层党建工作标准化、制度化建设**

1.加强习近平新时代中国特色社会主义思想的学习，扎实推进“严强转”专项整治行动和“不忘初心、牢记使命”主题教育开展，进一步强化政治思想建设。

从3月份开始在公司开展为期3个月的“严规矩、强监督、转作风”专项行动，从6月份到8月底，认真组织党员深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想，主题教育期间共组织党员集中学习15次，其中党课3次、形势教育1次、红色教育1次、警示教育2次，集中研究讨论3次；并深入开展调查研究，先后出台《关于大观园C区产权证办理的调研报告》、《历史遗留问题处理调研报告》、《石城去库存调研报告》。

2.加强组织建设，进一步强化党员队伍建设

严格执行“三会一课”和“党员活动日”制度。会议筹备工作充分，主题突出，记载完整，效果明显。全年支部召开专题组织生活2次，民主评议党员1次。

认真做好发展党员工作。按照相关规定和程序先后完成入党积极分子陈剑寒同志转为预备党员、预备党员严峻同志按期转为中共正式党员的工作，积极培养入党积极分子肖宏飞同志。

3.突出作风建设，充分发挥党员先锋模范带头作用

持续推进“党员先锋岗”评选活动的开展，并在公司的项目开发、剩余楼盘销售、“清欠”剩余房款、稳妥解决历史遗留问题等方面起到了有效的促进作用，为公司的健康发展，破解发展瓶颈提供了有力的保障。

4.加强党风廉政建设，深入推进“以案为鉴、明纪促改”和“三个以案”专题警示教育活动开展。

利用信息平台、党员微信群、党支部QQ工作群、公司内网在重大节日前夕发布集团公司党委、纪监委的党风廉政通知，为广大党员干部始终敲响警钟。

5.突出长管长严，切实加强宣传报道及新间與论监督工作。从项目开发建设、房屋策划销售、党建群团、时评社论、资讯信息等各方面在网站、宣传栏等平台上及时进行宣传和报道，传播正能量、树立先进典型。截止12月份共在公司网站报道102篇新闻稿件、40篇时评社论，其中多篇新间报道和评论被集团公司转载，在1-3季度集团公司网站评测中，均获得四星好评。

6.高度重视群团工作，进一步发挥党群共建作用

按照集团公司群团部的部署和要求，精心组织群团活动，积极开展群团工作，不断提升群团工作的水平。关心群团队伍建设，选好配强群团组织的兼职工作人员，加大对群团干部的教育培养，切实提高群团干部的工作积极性。

**二、2019年存在主要问题**

一、重大历史遗留问题解决难度大，因时间跨度大、国家相关政策的调整与收紧、政府领导人事变更等因素，致使合肥国储大厦土地性质的变更存在较大困难，目前正积极与合作方沟通，推进相关处理建议的落实。

二、石城项目5#楼因实际平面布局及后期变更与原规划方案不一致的问题，导致确权工作困难重重，目前正在与相关部门协调，逐项解决存在问题，尽最大努力完善相关手续。

三、基层党组织自选动作创新不够、群团组织作用的发挥不充分、项目建设、销售宣传报道工作还有待加强。

**三、2020年工作计划**

预计2020年各项经济运营指标：营业收入 24508 万元，营业成本21142.63 万元，全年利润预计 3143 万元，计划销售房屋 135套，销售面积约 12897平方米。

具体重点工作及工作措施如下：

**一、实现全年安全生产零事故目标**

进一步提高安全生产管理水平，贯彻执行公司各项安全生产制度，结合恒馨印象二期收尾工程、大观园C区剩余土地开发及鹏程路恒馨小学建设情况，坚持安全检查制度、安全质量考核办法等行之有效的安全管理措施，确保2020年全年安全生产零事故。

**二、保证恒馨印象二期项目顺利交房和产权证的及时办理**

加快项目收尾工作进度，组织人员推进综合验收手续，在房屋销售合同约定的交房日期前完成该项工作。

**三、有序推进大观园C区剩余土地的开发和鹏程路恒馨小学（农科所地块）的建设**

1.规划用地面积约10000平方米，规划总建筑面积约37000平方米，其中地上约23000平方米、地下约14000平方米，计划2020年上半年完成规划方案审批及报建手续，2020年下半年完成地下车库施工。

2.规划用地面积36171平方米，规划总建筑面积17340平方米，计划2020年上半年完成规划方案审批及报建手续，2020年下半年完成施工。

**四、多渠道筹集资金，加速资金回笼**

1.加快剩余房源销售及银行放款进度

根据市场行情变化，及时调整销售政策，加大销售力度，加快资金回笼。针对恒馨印象等项目贷款放款工作，安排专人与各大贷款银行直接对接，跟进各项目放款流程，每周汇报放款金额，并与部门考核指标挂钩。

2.加大房屋销售款清欠力度

由清欠工作小组利用下班时间对各项目欠款业主进行上门催要，根据不同情况，分类采取诉讼、办理现房抵押贷款等手段清理欠款。

3.采取措施加快石城已售商铺贷款办理，分类整理相关情况及存在的问题，积极寻求解决方案。确因业主问题无法解决的，采取诉讼手段争取该部分资金的回笼。

**五、继续推进历史遗留问题的妥善解决**

1.针对国储大厦项目，继续与合作方沟通、协调相关问题的解决、处置方案，完成项目结算审计等工作。

2.对资产评估中做零资产处理的项目，积极梳理、分析，找出有无盘活的途径。

**六、积极寻求战略伙伴，加快对外合作**

根据股东双方统一决策，在分析自身资源、优劣势的基础上，充分挖掘现有土地资源优势，为资源整合及未开发土地的利用，寻求与国内有实力的战略伙伴。

**七、推进党建工作再上新台阶**

　　1.继续加强支部组织与班子建设，开展好党内组织生活，抓好党员的学习教育、发展和管理工作，继续做好党风廉政与思想宣传教育工作，加强对预备党员、入党积极分子的教育、培训和考察工作，持续增强党的组织活力。
　　2.按照集团公司及上级党委2020年度党建工作要点制定我们公司党支部2020年度工作计划，并按计划认真实施。
 　3.持续发挥党员先锋模范作用，继续开展“党员先锋岗”和“党员责任区”活动，有力促进公司全体党员在各项工作中充分发挥每一名党员干部的先锋模范带头作用。

4.集思广益创新党建自选动作，充分发挥群轩组织作用，加强宣传报道工作及党员干部队伍整体业务素质的提升。为实现公司2020年健康发展提供强大的思想和组织保证。

 恒馨房产公司

2020年1月7日