



星成时代

XINGCHENG
TIMES 

星服务·成未来



致力于 打造 中国 房地产 综合 服务商 第一 品牌



扫描二维码 关注星成
获取更多行业资讯
www.xingchengchina.cn

序

向前

在没有路的地方
在布满荆棘的地方
积聚每个微小的力量
去寻找、追赶、超越
在前进路上奋力奔跑
在追梦途中收获希望
到达幸福从来就没有快捷方式

奋斗

是每个星伙伴习以为常的状态
万物生生不息
生命奋斗不止
我们生逢其时，重任在肩

大道同行，不畏艰险
追梦新境，奔向前方

CONTENT

02 卷首语

04 今日星成

PROFILE IN 1ST QUARTER

- 04 凝心聚力 团结一心
- 06 驭势赋能 共汇星程
- 08 军事拓展 挑战自我

10 封面故事

COVER STORY

- 10 大道同行不畏艰险，追梦新境共创未来
- 15 峥嵘五载伙伴星成，扬帆起航再上新征

16 龙虎榜

CHAMPIONS LIST

- 16 精选项目
- 18 季度冠军

26 精英故事

STARS LEGENDS

- 26 谁阻挡了他的创业路
- 27 我的顺利源自我的坚持
- 28 追求专业 + 相互信任 = 狼性团队
- 29 餐厅经理的逆袭之旅

30 星成观点

XINGCHENG VIEWS

- 30 顺应大趋势，星际不迷航

32 商学院

BUSINESS SCHOOL

- 32 星际启航
- 33 星际课程
- 37 星际加油站

38 伙伴

PARTNERS

- 38 伙伴《司歌》



感谢集团及各区域公司人事行政部、品牌中心、
策划部及销售团队对本刊的支持与贡献。

上海星成实业（集团）有限公司·荣誉出品
XING CHENG · GROUP

大道同行 追梦新境

今年是星成迈向集团化发展的第5个年头。5年前的春天，我们于浙江杭州成立了第一家区域分公司。5年里，我们逐梦前进，在上海、江苏、浙江、安徽、湖南、江西、河南等7个省市设立区域公司，在广阔的神州大地上，将梦想的蓝图渐次铺开。

我们精诚服务，与万科、宝龙、金地等知名开发企业取得了深度的合作，我们赋能精耕，与3万余家分销伙伴织成了强大的联动资源网。

面对市场的波动和考验，我们明白，只有不断强练内功、强化管理，才能获得行业及社会的认可。因此今年，我们定下了以“强基固本、多元发展”为核心，“深耕厚植”为战略的前进方向，坚定地与合作伙伴站在一起，并肩同行，逐梦新境。

当下的知识经济时代，已不是苦干、蛮干就能成功的。这也促使我们不停思考，探索更为合适的发展之路。

我们投资研发了“在线报备系统”，

肩负“让行业更高效，让生活更美好”的使命，为合作伙伴实现互联网办公和提高工作效率尽一份绵薄之力。

今年开年之际，我们在星成商学院率先推出了以职业发展规划为导向的“星际领导力”计划，旨在创新人才培养模式，不断提高内部员工、分销伙伴，乃至整个房地产销售行业的专业水准和职业素养。

今年，我们的祖国将迎来70周年华诞，70年披荆斩棘，70年风雨兼程。中华民族的伟大复兴，凝聚着每个中华儿女的辛勤汗水。同样，星成集团的驭势发展，也离不开每个合作伙伴和星成家人的奋力拼搏。

回首来路，已有的成就让发展之本更牢固、梦想之基更坚实；展望前方，距离梦想越近，需要付出的努力注定越艰辛。

“春种一粒粟，秋收万颗子。”只有细心筹划、踏实努力，才能让梦想开花结果。也只有心怀梦想、同心所向，才能有足够的力量完成时代赋予我们的使命。r、

今日星成

没有什么比心怀信念的前行者更让人动容，他们往往呈现出平静、坚韧、无畏的面容。一季度，星家人以美好为始点，凝聚团队，总结过往，锻造自我，用新的梦想绘制崭新的未来。

凝心聚力 团结一心



安徽区域 凝聚·沉淀·赋能

1月，安徽区域的小伙伴们暂时放下忙碌的工作，开始了为期4天的厦门精英之旅。大家一起游土楼、览炮台、逛鼓浪屿、拜南普陀，经历了成长和蜕变，也感受到了家人般的团结和温暖。

时间：2019年1月11日~1月14日
地点：厦门

集团总部 梦想在路上 青春不散场

1月15日~19日，集团职能部门前往北京，举行了为期5天的首都精英之旅。5天里，大家互相照顾，彼此加深了了解，团队协作力也得到很大提升。



时间：2019年1月15日~1月19日
地点：北京



1月的杭州寒风习习，浙江区域一部的小伙伴们去到台湾过冬啦！海风阵阵、浪花袭来，大家一起感受美妙的宝岛风情。在一个不一样的冬天，丰富自己、改变自己，塑造一个更棒的星成团队。

时间：2019年1月18日~1月24日
地点：台湾

浙江区域二部的一群朝气蓬勃的年轻人，开启了马来西亚、新加坡团建之旅。小伙伴们游览了新加坡妩媚动人的风光，欢乐的一周让大家流连忘返。快乐旅途的结束意味着新征程的开始，让我们立足新起点，再出发！

时间：2019年2月12日~2月17日
地点：马来西亚、新加坡



时间：2019年1月22日~1月31日
地点：德国、瑞士

集团管理层 踌躇满志 挥洒激情

清澈的湖水和壮丽的雪山，星成集团管理层带着饱满的热情和高亢的激情，出师德瑞。欣赏异域美景的同时，也对星成未来的发展脚步各抒己见，踌躇满志。



女神节佳人福利

为庆祝三八妇女节，集团准备了温馨的节日福利，感谢每一位星成佳人的爱岗敬业、努力工作。

时间：2019年3月8日
地点：集团+区域公司



驭势赋能 共汇星程

安徽区域年会盛典 乘风破浪 星耀征途

安徽区域小伙伴们欢聚在一起，共庆 2019 年会。集团董事长刘鹏军上台致辞，与大家一同回顾 2018，展望未来，并确定了 2019 工作目标。为感谢大家一年的辛劳付出，年会上特别对年度销冠们进行了表彰，也为 2018 年的工作画上圆满句号。

时间：2019 年 1 月 17 日
地点：合肥



江西区域年会盛典 感恩时代 共汇星程

江西区域 2018 年度总结会议顺利召开。各部门的分管领导逐一对四季度的工作进行汇报总结，并对 2019 年的工作计划和目标进行部署。各部门的带头人在热烈的气氛中，郑重地写下新一年的军令状，并为新的目标宣誓。

时间：2019 年 1 月 21 日
地点：宜春



湖南区域年会盛典 凝心聚能 共创共赢

湖南区域 2019 年会在长沙泊悦酒店如期举行。湖南区域的家人齐聚一堂，齐声宣读企业文化内涵，并高唱司歌《伙伴》。随后，大家对 2018 年的工作进行总结梳理，也对 2019 年的工作任务和规划进行了明确和部署。

时间：2019 年 1 月 25 日
地点：长沙



上海区域年度盛典 魔都英豪 星梦再铸

2019 年 2 月 23 日，上海区域“驭势赋能 共汇星程”年度盛典隆重举行。盛典上对 2018 年的杰出员工进行了表彰，感谢小伙伴一年的贡献和耕耘。集团领导为大家带来了精彩的演讲，回顾过去，展望未来，携手共进。

时间：2019 年 2 月 23 日
地点：上海



江苏区域年会盛典 金陵战士 携手聚力

“携手、跨越、聚力 2019”江苏区域年会盛典隆重举办。星成集团董事长刘鹏军、总裁焦德俊和执行总裁陶瑞军，先后给江苏区域的全体家人送上了热情的祝福。随后，精彩的团队表演与对 2019 年的工作展望将全场气氛推向高潮。

时间：2019 年 2 月 27 日
地点：南京



军事拓展 挑战自我



2019 集团管理层军事拓展训练营
种下希望 奋力生长

新的目标已经确立，新的计划开始执行，新的机遇如星星般缀满没有遮拦的天空。

2月20日，集团各区域200多名管理人员奔赴上海，在上海西点军校参加了为期3天的年后收心拓展训练营。大家在训练中收获成长、凝聚士气，在分享总结中获得提升。

在训练营期间，“星际领导力”计划正式发布，今后，集团将通过星成商学院提高员工的职业技能，选拔优秀的管理人才。并组织学员集中学习钉房系统，对创新的工作模式和互联网思维，有了更进一步的了解。

时间：2019年2月20日~2月22日
地点：上海西点军校



全体学员进行了令人振奋的业绩军令状宣誓，新的业绩指标就像新的种子，让所有人血脉偾张，发誓要奋力拼搏。

星成人将以战士的标准严格要求自己，用奔跑式的执行力，全命以赴的精神，不断突破自我，创造奇迹，实现梦想!



扫描二维码
回顾星成集团2019
收心拓展训练营精彩瞬间





星成集团·杭州诚联五周年答谢会完美收官 大道同行不畏艰险， 追梦新境共创未来

2019年4月23日，“大道同行，追梦新境”，星成集团杭州诚联五周年感恩答谢会于杭州宝盛世纪中心如期举办，星成集团董事长刘鹏军、总裁焦德俊、执行总裁陶瑞军带领星成高管团队集体亮相，1000余位地产开发商、分销商及星成伙伴出席，共同见证杭州诚联全新启航的神圣时刻。



作为星成集团浙江区域分公司，杭州诚联自2014年创立以来，专注深耕商业地产行业，是商业地产全产业链的综合服务商。区别于传统地产营销纯电商、纯中介、纯代理的单一模式，杭州诚联集包销、收购、运营、销售于一体，开辟了地产营销新模式。并成功代理星南站、海威新界、下沙宝龙城市广场、万科世纪之光、金地德圣中心等热销项目，与中原、链家、我爱我家等近万家分销商形成了强大的联动资源网。

献礼祖国 拉开序幕

70载披荆斩棘，70载栉风沐雨，今年恰逢祖国70周年华诞。在星成集团杭州诚联五周年感恩答谢会正式开场之前，现场邀请全体嘉宾起立，奏响国歌，齐声歌唱。向我们伟大的祖国表达最崇高的敬意！



星成集团董事长 刘鹏军

强基固本 多元发展

经历5年的成长与积淀，如今的杭州诚联已发展成为一家有影响、有担当的企业。答谢会上，星成集团董事长刘鹏军先生对到场嘉宾表示了热烈的欢迎。他指出，当下的知识经济时代，已不是苦干、蛮干就能成功了。作为杭州诚联的母公司，近年来，星成集团成立了商业管理公司、基金公司、商学院、互联网板块，以“强基固本、多元发展”为核心，“深耕厚植”为战略，确保集团在从容应对市场变化的同时，迈向一个新台阶。





诚仁礼——感恩三鞠躬



大道同行 追梦新境

本着“诚守信 联天下”的经营理念，杭州诚联紧跟时代步伐，真诚合作，赋能前进，获得开发商和分销伙伴的高度支持与信任。

面对属于五周岁的优异成绩单，集团总裁焦德俊率高管团队对到场嘉宾致以真诚的感谢。他表示，杭州诚联重任在肩，感恩一路走来所有伙伴，我们将继续努力为更多的开发商和分销商提供优质的服务！

正是所有伙伴的多彩梦想，织就了诚联五周年绚丽的华章。在诚仁礼环节，集团董事长刘鹏军、总裁焦德俊、执行总裁陶瑞军，共同为大家的梦想浇灌金色的力量。并与高管团队一起，为杭州诚联开启新征程的序幕。

正如集团执行总裁陶瑞军在致辞中所说，“奋斗一直是我们骨子里习以为常的状态。大道同行不畏艰险，追梦新境共创未来！”



星成集团总裁
焦德俊



星成集团执行总裁
陶瑞军



五年峥嵘，感恩有你

五年，是一段成长的洗礼；五年，是彼此内心的承诺。诚联的发展，离不开每位员工的努力和付出。答谢会上，集团董事长刘鹏军、总裁焦德俊、执行总裁陶瑞军为陪伴杭州诚联一起成长的18位五年老员工授予象征忠诚和守护的荣誉勋章，并颁发了定制的奖状和感谢信。



“下一个五年，我有信心与大家再创辉煌！”创业合伙人代表，浙江区域事业一部总经理徐和胜对未来充满信心。而同样从一线员工成长为创业合伙人的事业二部总经理吴琼琼也激动地表示：“我们有势必做好每一个项目的决心与态度。诚联的航船一定会劈波斩浪，再创辉煌。”



▲扫描二维码
看五年老员工是如何
蜕变成长的！



以此为始 再创辉煌

随着感恩庆典的进行，由星成家人带来的轻松愉快的集体舞、委婉动听的小提琴独奏等节目，让到场嘉宾赞不绝口，此外几轮抽奖活动更是将现场气氛推向一轮又一轮的高潮。

“我们视所有人为战斗同盟，我们珍惜每一位合作伙伴和分销商兄弟。”正如浙江区域总经理徐和胜、吴琼琼、王建军，副总经理金燕青所说，五年并不是句号，它是一个新的开始！



峥嵘五载伙伴星成 扬帆起航再上新征



作为合作伙伴，杭州诚联的坚持不懈和全力以赴给我留下了很深的印象。愿星成集团杭州诚联蒸蒸日上，再创新高！

驭远集团董事长
解光玖

星成集团杭州诚联五周岁了，感谢各位合作伙伴五年来的支持和帮助，让我们不忘初心，携手共进，共同见证下一个辉煌的五年。

星成集团董事长
刘鹏军



五年弹指一挥间，杭州诚联与大时代同步，与大趋势同行，创造了不凡的业绩，这只是开始，我们将与各位一起，赋能加速，携手踏上大美的征程。

星成集团执行总裁
陶瑞军

我们日以继夜地奋斗，其中有过欢乐、泪水、挫折与困惑。我们星成人始终相信相信的力量，我们有势必做好每一个项目的决心与态度。祝愿星成集团的航船一帆风顺，勇往直前。

星成集团浙江区域总经理
吴琼琼



在今后的工作中，我们将一如既往地加强和各开发公司、各兄弟分销公司的亲密协作、相互支持，秉承让行业更高效，让生活更美好的服务理念，奋力前行，再创星成美好未来。

星成集团浙江区域副总经理
金燕青



五年来，我们始终被杭州诚联每一位员工不怕困难、越战越勇的精神所感染，希望下一个五年会更好！

众安控股总裁
胡波波

一路走来，我们深度合作，希望以后的每一个5年，我们都能砥砺前行，携手共赢。

乐慧城商业集团董事长
陈国忠



在这里，我们共同经历了许多风雨，也共同见证了杭州诚联的发展，新的征程已经开启，我相信在各位的支持下，星成的明天一定会更好！

星成集团总裁
焦德俊

杭州诚联的员工人数已经达到了470余人，服务了80多家开发企业，得到了合作伙伴的一致好评。一路走来，感谢每一位员工，你们辛苦了！下一个五年，我有信心与大家再创辉煌！

星成集团浙江区域总经理
徐和胜



五年来我们辛勤付出，拼尽全力，使星成集团杭州诚联蓬勃发展，成为房地产代理行业的标杆企业。希望大家在星成，能找到自己的人生目标，也能够星成实现自己的人生价值。

星成集团浙江区域总经理
王建军



▲扫描二维码
与星成共同开启新征程

Projects 精选项目

日色明媚，春花正盛，
一切都是崭新的，一切都在等待开拓。
在这春光渐盛、万物生长的时节，
前行的动力如雨后春笋般应运而生。
一季度，各区域的新项目纷纷启动。
伴随着一张又一张的喜报，
梦想也渐渐有了清晰的轮廓。

JIAXING 嘉兴

魏武宸章 品牌地产深度合作

星成代理项目，金科、金地、旭辉、新城控股四大品牌开发商共同打造。
项目于2018年5月开盘，30天内签约分销2000余家，去化近400套。获得开发商的一致认可。目前项目三期火热销售中。



JIAXING 嘉兴

萃湖上郡 新盘热销

星成代理项目，由金地、远洋、招商蛇口三大房企联袂打造，星成自2019年3月中旬进场后，周边分销商纷至沓来，项目销量更是在嘉兴地区跻身前三，实力用排名佐证，为上海区域赢得了开门红。



HANGZHOU 杭州

海威新界

高总价商铺 一期45天清盘

星成代理项目，海威新界销售均价为6~10万/平方米，在萧山乃至整个杭州都属高位，星成进场3个月便劲销9成，创下第一期45天清盘，销售额3亿元的超高业绩。



HANGZHOU 杭州

星南站

单月酒店式公寓销量 TOP2

星成代理项目，红星美凯龙强势入驻。在2018年项目一期的销售中，星成创造了当月去化97%，累计销售6.5亿元的奇迹。轻松拿下该项目二期的代理资格。



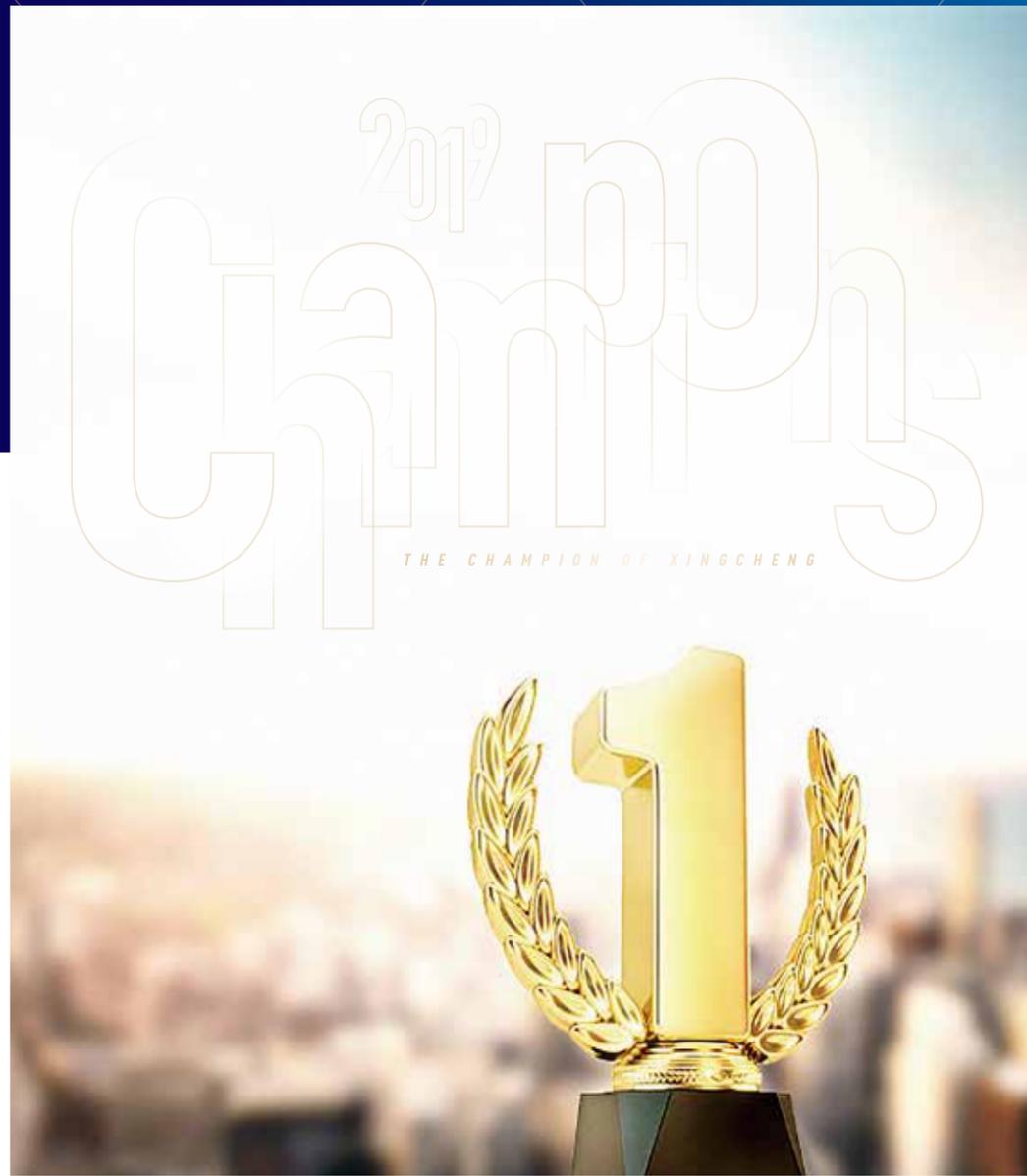
DANYANG 丹阳

欣悦华庭

火爆认筹，开盘在即

星成代理项目，丹阳市丹北镇目前正在售的档次最高的住宅。住宅+配套商业总货值10亿元。星成集团江苏区域继中南·魔力月光后，代理的又一品质力作。目前项目开盘在即，火爆认筹中。





季度冠军

他们是星成的明日之星，用专业与细致打动客户，用真诚和耐心帮助客户，用技巧和责任赢得客户。他们用实际行动告诉我们，只要稳扎稳打，脚踏实地，就可以取得骄人的成绩。

THE CHAMPION OF XINGCHENG 季度销售冠军



上海区域
SHANGHAI

市场部销冠

周伟珍

经/验/分/享

一个好的销售一定要与众不同，才能够不可替代。



案场部销冠

杨宏涛

经/验/分/享

如果你觉得现在走得辛苦，那就证明你在走上坡路。



市场部销冠经理团队

陶武杰 团队

经/验/分/享

梦想聚团队，团队筑梦想。



案场部销冠经理团队

岳阳平 团队

经/验/分/享

只有在脚踏实地，一步一个脚印往前走的时候，才能看到未来。

浙江区域
ZHEJIANG

季度销售冠军 THE CHAMPION OF XINGCHENG

THE CHAMPION OF XINGCHENG 季度销售冠军

市场部销冠

康玉亮

经/验/分/享

成交只是开始，成交之后建立一个恒久的关系，会有意想不到的收获。



市场部销冠经理团队

康博 团队

经/验/分/享

相信自己，相信伙伴。

案场部销冠

叶琦

经/验/分/享

推荐自己，提升自己，销售的重点不是销售产品，而是销售自己。



案场部销冠经理团队

马欣 团队

经/验/分/享

团结一心，其利断金；团结一致，再创佳绩。

市场部销冠

贾顺利

经/验/分/享

撇下杂念，拼尽全力，坚定心态，用自己最好的状态去追逐目标。



市场部销冠经理团队

李兵 团队

经/验/分/享

看准目标，永不言退，我们是最好的团队。

案场部销冠

徐文

经/验/分/享

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。



案场部销冠经理团队

宋小玲 团队

经/验/分/享

荣誉来自团队的每一位伙伴，荣誉也属于每一位伙伴。

安徽 区域

A N H U I



季度销售冠军 THE CHAMPION OF XINGCHENG

THE CHAMPION OF XINGCHENG 季度销售冠军

江苏 区域

J I A N G S U



市场部销冠

李振汗

经/验/分/享

飞不动就跑，跑不动就走，走不动就爬，不达目的誓不罢休。



案场部销冠

陈兵

经/验/分/享

销售是一项充满了挑战性的工作，热爱挑战，不断创新。



市场部销冠

蒋汇峰

经/验/分/享

做别人不愿意做的事，才能达到别人达不到的高度。



案场部销冠

鲍雅楠

经/验/分/享

哪怕是运气，也需要当它来临时，你已经准备好才行。



市场部销冠经理团队

李少森 团队

经/验/分/享

市场竞争不同情弱者，不努力突破只有出局。



案场部销冠经理团队

席玉 团队

经/验/分/享

强大的团队核心是协同协作，是全体成员的向心力、凝聚力。



市场部销冠经理团队

陶锦杰 团队

经/验/分/享

更专业、更全面，为客户提供更好的服务。



案场部销冠经理团队

吴绍淼 团队

经/验/分/享

一样的年轻，一样的热情，一样的努力，却是异样的团结。

江西区域

J I A N G X I



季度销售冠军 THE CHAMPION OF XINGCHENG

THE CHAMPION OF XINGCHENG 季度销售冠军

湖南区域

H U N A N



市场部销冠

吴亚斌

经|验|分|享

让我们将事前的忧虑，
换为事前的思考和计划。



案场部销冠

宁心聪

经|验|分|享

人之所以能，是相信能。



案场部销冠

王滔

经|验|分|享

人生没有等出来的美丽，
只有拼搏出来的辉煌。



案场部销冠经理团队

李子冬 团队

经|验|分|享

只要你一步一步地往前走，
你的未来一定会悄悄地来临。



市场部销冠经理团队

杨林 团队

经|验|分|享

不怕做不到，就怕不敢想，
做不做得得到，试试才知道。



案场部销冠经理团队

王晨阳 团队

经|验|分|享

要获得成功，就当以恒心为良友，
以经验为顾问，以小心为兄弟，
以希望为守护者。

冠军没有永恒，
成功不是句号，
不懈追求下一次胜利，
才是销冠精神的灵魂。

新的战鼓已经敲响，
让我们一起携手，
追梦向前，步履不停！





谁阻挡了 他的创业路

一季度案场销冠——徐文

他不吝请教，勤于沟通。
一步步总结适合自己的窍门，
把流水的客源变成了铁打的成交。

当问到徐文为何选择星成时，他笑了笑表示，自己不是一个一成不变的人，2015年进入地产行业，做过营销做过中介。做中介的那2年总听人说起星成口碑好、信誉高。后来，想过去创业，但又觉得自己的能力还有所欠缺。这时，他又想到了星成，他对自己说，何不去大平台大公司锻炼一下呢？也好系统地学习一下行业知识，积累一些经验。

让这个四川小伙真正定心留在星成的，源自面试时，案场总监马乐乐斩钉截铁的一句话：“跟着我，我肯定能给你最好的发展和最理想的薪资。”就是这样一句直白的话，一下子击中了徐文的心，他愿意跟随这样自信果决的领导。加入星成后，徐文被分配到案场经理宋小玲的团队，这个团队朝气蓬勃，宋经理本身也非常亲切、接地气，时常鼓励徐文，对他的职业发展帮助很大。

一开始，徐文在案场置业顾问方面经验不足，疲于接待客户却成单不多，但他不吝请教，勤于沟通。一步步总结适合自己的窍门，把流水的客源变成了铁打的成交。仅一年，便成为了集团季度案场销冠。

如今说起创业，他总爱和人开玩笑说，是星成阻挡了他创业的脚步。但同时，也是星成造就了他，他早已把星成当作自己的舞台。“背靠这座大山，脚踏这个大平台，我需要学习的还很多。”

我的顺利 源自我的坚持

一季度市场销冠——贾顺利

这一切都得益于逆境中的坚持，
只有忍住寂寞，才能胜者为王！



这个89年的大男孩有一个非常有趣的名字——贾顺利，他是集团一季度销售冠军，他的顺利源自他的不懈坚持。

2016年，G20峰会的召开，让当时在上海的贾顺利看到了杭州巨大的潜力与市场空间。他毅然辞去工作，和朋友一起奔赴杭州，准备在这座城市大展拳脚。

到杭州后，贾顺利与他的朋友一起加入了星成集团浙江区域公司。一开始，他担任的是案场置业顾问的职位。就这样，经过一年，也获得了不错的成绩。但一起来打拼的朋友却由于个人原因要离开杭州，偏偏这个时候，公司策略调整，他所在的团队由案场转向市场。突如其来的转变，让团队内大多数人都不能接受，最后坚持下来的只有贾顺利一个人。

刚开始，转向市场后的贾顺利，每天在户外奔波，接触不同的客户。最多的时候，一天跑了20几家分销商，但由于没有经验，成交却不多。回忆起这段岁月，贾顺利说，我也不知道是怎么坚持下来的，我就是想把事情做好。

面对如今的成绩，贾顺利颇为感慨。他坦言，这一切都得益于逆境中的坚持，只有忍住寂寞，才能胜者为王！

追求专业 + 相互信任 || 狼性团队

一季度案场销冠经理团队
宋小玲团队



压力到哪都有,逃避是没用的,只有扛起压力,才能看到未来。

作为5年的老员工,她见证了公司的发展历程;作为年轻的案场经理,她带领8人团队披荆斩棘,创下屡屡战功。她是浙江区域的颜值担当,却用一个顶俩的实力把自己打造成了女汉子。在宋小玲看来,狼性不是口号标语,而是对专业的不懈追求和对团队的高度信任。

“我是以应届生的身份加入公司的。有一天,客户问我是不是刚毕业?他的话对我触动很大,我意识到自己的形象气质、言谈举止都是满满的学生气。”案场不需要大学生,只需要经验丰富的置业顾问。两者之间不止是一套正装的距离,更重要的是知识的储备。

“于是我每天都看地产、金融相关的新闻,遇到不懂的问题第一时间去网上查或向身边人请教,慢慢的自己就变得成熟和自信了。现在自己带新人也是这样要求他们的。”

在宋小玲的团队里,每个人是由她亲自从一张白纸带起,团队成员间的粘性和战斗力都堪称表率。对她而言,忙和累都不在话下,难点反而在守盘时。团队利用这个时间多充电学习,及时调整团队的状态和心态。“其实压力到哪都有,逃避是没用的,只有扛起压力,才能看到未来。”

在一季度的销售中,宋小玲带领团队创下7500万的超高业绩,谈到秘诀,她笑称来自对团队和产品的信心。“我们会继续努力,争取第二季度蝉联销冠!”



餐厅经理的逆袭之旅

一季度市场销冠经理团队
康博团队

从3年前的一张白纸,到今天的市场经理,我的记忆里,都是和星成有关的故事。

当年的康博,还是一名餐厅经理,一次机缘巧合,他结识了星成集团的董事长刘鹏军。加了微信后,虽没什么联系,却不影响他开始关注星成的讯息,也对星成有了一定的了解。随着餐饮业的形势越加严峻,他选择加入这家关注多年的公司,也翻开了自己在地产行业的新篇章。

地产行业工作节奏起起伏伏,非常考验人的心理素质。加入星成后,康博靠着踏实勤奋与百折不挠,仅一年多就从基层做到了市场经理。回忆起曾经,

为了做好万科未来城项目,他每天早上5点起床,驱车30公里从萧山到城北,开会、签合同到半夜1点。每天的睡眠时间甚至只有3个小时。这些点点滴滴,都是他成长的印记。

如今作为管理层的康博,谈到自己一手带出来的团队,十分自豪。从一开始的3个人,到巅峰时期的18人,每个人都非常努力、拼搏。每个项目,只要有他的团队,必定会引来无数分销伙伴的争相踩盘,最终获得大卖!康博团队已经成了浙江区域的一块金字招牌。



2019 楼市的前 1/4，市场都发生了哪些变化？ 顺应大趋势，星际不迷航

3 月的楼市小阳春让房地产市场到达一个阶段性的小高点。市场方面：一二线市场回暖，三四线延续调整；房企方面：受楼市小阳春行情的影响，业绩普遍回升；规模房企年度销售目标增长率在 20% 左右；但是，去化率预期偏低，大多数房企心态仍偏谨慎。

“稳”字当头仍然是中国房地产发展的主旋律。更理智的投资拿地机会，或许是在 2019 年 4 月。

TOP100 房企权益门槛微升

2019 年一季度，除 TOP20 和 TOP50 房企以外，各梯队权益门槛与去年同期相比微升。其中，销售权益榜 TOP10 房企和 TOP30 房企的入榜门槛分别为 303.4 亿元和 154.1 亿元，分别同比提升 4% 和 7.2%。销售权益榜 TOP100 房企门槛达到 33.6 亿元。

各梯队集中度继续上升

2019 年一季度，虽然 TOP100 房企整体业绩规模略有下滑，但各梯队房企的销售金额集中度较去年保持了一定幅度的提升。其中，TOP30 房企集中度近 50%，TOP100 房企集中度达 70.5%。

规模房企目标制定相对谨慎 增长率普遍在 20% 左右

截止目前，在 2018 年度业绩会上已有不少房企提出了 2019 年的业绩目标。2019 年，规模房企目标制定相对谨慎，目标增长率普遍在 20% 左右，与 2018 年 30%-50% 的业绩目标增长率相比较低。同时，目前绝大部分规模房企 2019 年的业绩目标增长率与 2018 年业绩同比增幅相比都较低。

在目前的市场形势下，房企高杠杆经营、高增长模式注定不可持续，龙头房企如碧桂园、恒大、万科 2018 年已纷纷表示将由高速增长转向有质量增长。规模房企主动进行战略调整，对 2019 年的业绩目标预期整体较低也属正常。

货值目标去化率偏低、延续 2018 年的预期

预计 2019 年全国层面房地产政策面将维持平稳，规模房企的整体战略也将以谨慎、防范风险为主。考虑到目前政策环境、市场环境仍不明朗，2019 年企业业绩规模的增长主要依靠供货增长来实现。通过尽可能的多推项目，以面取胜。

未来房企长期的整体盈利能力仍可保证

根据房企业绩会上披露的业绩来看，受益于 2018 年结算业绩规模的增长，截止目前已经披露业绩的规模房企利润规模都实现了一定的提升。

2019 年将是房地产市场销售“小年”，预计年内全国层面房地产政策面将维持平稳，各地方政府因城施策调整市场调控措施，部分城市将出现较为明显的调控松绑。各线城市仍将延续持续分化的市场格局，一二线和部分强三线城市企稳反弹，而多数三四线城市调整幅度和时间周期远未达预期，仍将保持调整下行的走势。企业层面，房企整体业绩目标制定相对谨慎，整体战略将以防范风险为主。长期来看企业高杠杆经营、高增长模式注定不可持续，规模房企将由高速增长转向有质量增长。

考虑到目前政策环境、市场环境仍不明朗，2019 年企业业绩规模的增长主要依靠供货增长来实现。从 2019 年房企的货值安排和业绩目标上来看，企业整体的预期去化率与 2018 年 60% 上下的水平基本持平。预计市场整体环境仍将继续改善。

事实上，房地产一直是人才最集中、薪酬最有竞争力的行业之一。

小星有话

2019 年一季度，房地产政策层面热闹纷呈：两会强调“夯实地方主体责任”，部分城市已出现调控局部性松动，央行数次降准信贷层面有所放松，房地产税立法将稳步推进，粤港澳大湾区规划落地……

在当前形势下，2019 年调控政策能否“全面松绑”，对行业的刺激性作用能有多大？价值回归，购房行为趋于理性，三四线城市是否又将进入新一轮的去库存周期？土地市场量缩价涨，未来一年又有哪些城市将成为热门的投资区域？房企在低价走量还是有质量增长间又该如何抉择？一系列问题留待市场给出真正的答案……

对于星成而言，往往市场波动的时候，也恰恰是最能体现我们专业价值的时候，市场在哪？客户在哪？星成就在哪！

根据猎聘网发布《2018 年地产行业人才报告》显示，房地产依然是中国最好的行业之一，事实上，房地产一直是人才最集中、薪酬最有竞争力的行业之一。

星际启航

星成商学院成立于2017年，聚集了一批10余年行业经验的高级讲师，以“实战、实效、实用”为教学原则，传递心存高远、努力奋进的地产人精神，传授先进的房地产管理理念和专业营销知识，促进学员快速成为地产服务行业的业务精英。



星际领导力

“星际领导力”计划是星成商学院结合企业战略目标及人才储备状况，全行业率先推出的以“职业发展规划”为导向的创新人才培养模式。

旨在满足企业不同发展阶段对高素质管理人才的需求，提高企业各梯队人才的专业技能，组织能力乃至领导力；通过职业发展规划、星成伙伴-家人文化引领，实现企业战略目标与可持续发展，树立行业的“星服务”专业标杆，推动员工的职业发展。真正做到星际不迷航，人才不迷航。



职业发展

实践、创新、人才



家人引领

携手、伙伴、引领



专业标杆

专业、科学、管理



01 地产法律知识培训合同篇 武装到牙齿

一直以来，星成集团以“让行业更高效，让生活更美好”为使命，通过强练内功、提高全员专业水准，竭尽所能地为开发商、分销商和业主做好服务。进入三月，商学院紧锣密鼓，结合企业战略目标及人才储备状况，在全行业率先推出以“职业发展规划”为导向的创新人才培养模式——“星际领导力”计划。

- 作为房地产综合服务商，我们必须用知识武装自我，让服务更加专业。
- 作为联系开发商、分销商和业主之间的纽带，星成有义务也有责任防患于未然，保护各方的利益。

培训课程内容实用，深入浅出。陆律师循序渐进地抛出一个个问题，激发大家不断思考。大家用最热烈的掌声，给予此次课程最好的评价。课后，各部门主管纷纷将“能量”传递给团队成员，星成商学院也在第一时间将课程录像上传至网络课堂，并向全集团推广。



盈科律师事务所高级合伙人
星成集团法务团队首席顾问
陆剑平律师

专业培训，为全员赋能

3月12日，集团特聘北京盈科律师事务所律师陆剑平先生，为集团总部和上海区域各部门的负责人，围绕“合同”等大家关心的法律法规，进行了定向知识培训。盈科律师事务所，是一家全球化法律服务机构，覆盖53个国家的113个国际城市，在房地产法律事务方面，拥有非常优秀的律师团队和超强的项目经验。在过去的几年中，盈科作为星成的伙伴，用优质的服务为星成的发展保驾护航。

武装自我，让服务更专业

此次课程，是对全员进行的一次全面武装。任何一次房产交易，都会牵涉到许多法规和条例。熟知相关法律知识显得尤为重要。





02 “星际连”培训首次亮相 天生我星必有用

今年，星成商学院创新推出“星际领导力”人才培养计划，不断扩大讲师队伍，着力培养优秀的行业精英，传播集团价值观，增强企业凝聚力。

“星际连”培训首次开课，赢满堂彩

新年刚过，星成商学院便紧锣密鼓地推出了人才培养的新模式。3月5日，首期“星际连”培训在上海区域公司如期举办，数十名星成新家人聚在一起，共同接受了一次知识大洗礼。此次培训，不仅是对星成企业文化的有效传播，也是星成商学院“星际领导力”计划的首次亮相。

在集团董事长刘鹏军、总裁焦德俊、执行总裁陶瑞军给新家人们的寄语视频中，“星际连”培训正式开始。

一天的培训充实而圆满。上午的课程主要围绕企业文化和品牌价值。品牌是企业快速发展的渗透型推动力，是企业实现快速发展的必要条件。好的企业文化能增加企业的凝聚力，增强员工的归属感。

对星成品牌价值的认同感，让家人们迅速产生了主人翁意识，每个“星成人”都是企业的代言人，一言一行都代表着企业的形象。在齐声朗读企业文化内容的同时，课堂气氛也推向了高潮。

下午，培训内容侧重于实战和应用。星成商学院为大家特别邀请了上海区域的两位高级市场总监，与大家畅所欲言，回顾职场中奋斗的故事，并用专业知识为家人们打好基础。丰富的课程赢得学员们的阵阵掌声，让大家对未来充满希望。

“星际领导力”计划，创新人才培养模式

“星际领导力”计划是星成商学院在2019年，结合企业战略目标及人才储备状况，全新推出的人才“职业发展规划”。

旨在满足企业在不同发展阶段对高素质管理人才的需求，提高企业各梯队人才的专业技能、组织能力乃至领导力；通过职业发展规划、星成伙伴-家人文化引领，树立行业标杆，推动员工职业发展。真正做到星际不迷航，人才不迷航。

今年，星成集团将打造学习文化，为员工创造更多学习氛围和机会。星际领导力将以“星际连”、“星际营”、“星际师”三个模块，对不同梯队的员工进行定向培养，提高所有家人的职业素养。

课后，大家主动分享了发自肺腑的感悟。



当我们撇下所有杂念，拼尽全力，一步一个脚印为梦想而奋斗的时候，当我们激活自己的小宇宙，积极发挥“传帮带”作用的时候，一切美好都会在不知不觉中悄悄来临。

这也是青春最该有的热情，是所有追梦人共同的模样。



韧性强的人往往都会绝处逢生，机会就在下一个转角处，一次次的失败铸就了成功之路，我们不怕辛苦，就怕没机会锻炼和升华自己。

——岳阳平



学会耐心、用心，自己要给自己目标，提升自己的价值，端正自己的态度。坚持、努力，保持初心，运用学到的东西，创造无限的价值，使人生富有色彩。

——郭婵

选择大于努力，既然选择了就要坚持下去，努力提升自己，丰富自己的阅历，脚踏实地。

——宋长路





星际加油站

一本好书，是精神的粮食；一部好电影，是心灵的加油站。
去阅读吧，去思考吧，希望它们能为你带来能量。

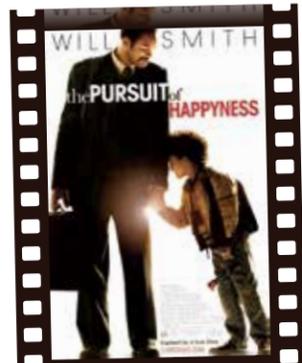


《关键链》

作者：[以色列] 艾利·高德拉特

项目都有一定的特征：资源有限；有完成日期及开支限制；牵涉层面广，不仅跨部门，还会牵涉企业以外的相关人士。要有效地统领各项目的各个环节，一同向目标迈进，挑战难度极高。突破项目管理的瓶颈，唯有关键链。

本书以小说的形式，将 TOC 制约法引进项目管理领域，提出了打破生产与管理瓶颈的项目管理新方法——关键链。



《当幸福来敲门》

这是一个典型的美国式励志故事。作为一名单身父亲，加德纳一度面临温饱也无法解决的困境。在最困难的时期，父子俩只能地铁卫生间过夜。最终，加德纳克服种种困难，在股票公司当上学徒，掌握了股票市场的知识，开了自己的股票经纪公司，成为百万富翁。

《世界在变软》

作者：水木然

不谋全局者，不足谋一域。如果对社会的整体变迁不能有全局的认知，就会茫然和徘徊，错失很多先机。

本书深刻洞察了这背后的规律和逻辑，全面解读了商业、社会、价值、人性的本质和必然，旨在引导我们的各种行为，帮助大家在各种变化面前应付自如，波澜不惊。



《摔跤吧，爸爸》

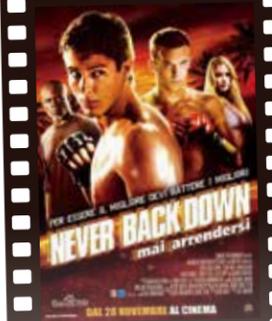
马哈维亚曾是印度国家摔跤冠军，因生活所迫放弃摔跤。让他没有想到的是，两个女儿展现出了杰出的摔跤天赋，在马哈维亚的指导下，两个女儿开始了艰苦的训练，两人进步神速，赢得一个又一个冠军，也赢来了成为榜样的机会。

《领导力的 36 个关键》

作者：[美] 戴安娜·布赫

领导力大师 38 年培训课程精华，IBM 等世界 500 强公司都在用的领导力培训指南！

本书都将颠覆思维惯性，破解实战中的行为漏洞。6 大方向，36 个关键，帮你重建沟通模板，成为领导者！只有真正的领导者才能带领组织一往无前。



《永不退缩》

杰克是一个处事冲动的年轻人，在一次派对上他被格斗冠军赖安打得很惨。为了一雪前耻，杰克开始学习格斗术。学习过程中，杰克逞强好斗的性格慢慢发生改变，他开始学会忍耐和控制情绪，也逐渐寻找到心中真正向往的未来。

03 地产精英“提升营”开启全国巡回培训 培训升级 地产精英进阶之路



C&G 英国城市行业协会
注册培训师
国家职业资格二级培训师
星成集团星际讲师
傅云展

2019 年，星成商学院地产精英“提升营”正式开启全国培训之路。目前已成功在上海、江苏、安徽等区域完成系列课程，获得学员们与区域领导的高度肯定。

理论与实践并行

星际讲师傅云展从销售技巧、顾客心理、以及个人心态等多个方面进行讲课，课程内容不仅包含丰富的房产干货，还有大量实战技能。通过让学员分组实战演练，了解客户需求，真正做到理论与实践并行。

特色课程，实用经验

“提升营”特别邀请当地区域内的高层领导担任讲师，针对当地项目实际情况，分享自己的经验与技巧。加强培训的实用性，落地性。

2019 年星成商学院地产精英“提升营”将步履不停，为学员们带去更多全面、专业、实用的课程，帮助星家人和星伙伴快速成长为业务精英，打造“人才星工场”。



本次系列课程特别棒！培训中的实战模拟环节，让我们结合实际，更了解客户需求，掌握不同客户性格，对症下药，对我们实际工作的开展非常有启发。

——高级市场经理刘海燕

伙伴

新鲜出炉
房产人的主题曲《伙伴》

这首歌
感应着星伙伴内心共同的律动
凝聚着星家人共同的情怀和信仰
也代表着开发商和分销商的携手与期许
这是我们房产人的歌
唱出我们自己的故事



当滴滴汗水汇成波澜
当点点星火可以燎原
一个人是渺小星辰
一群人是一望无际大海
我们成就星服务成未来的宣言



有种幸福爱与爱相连
只要有共同的心愿
斗志的火焰永不熄灭
每个人注定都不会平凡



有种信念注入了血液
有种责任镌刻着未来
只要我们勇敢向前
千帆过尽初心不改
每个人注定都不会平凡



感谢 伙伴
一样的梦想
一样的风范
不惧挑战 向前看
成功不遥远



当生命扬起不落的帆
当奋斗刻在青春之巅
回荡着铮铮的誓言
是永恒不变的挑战
我们信赖星服务成未来的诺言
有种信任梦与梦相伴



感谢 星成
每一次托付
都相随相伴
时间会记录我们
骄傲的明天



扫描二维码
欣赏房产人主题曲《伙伴》





星服务·成未来

致力于打造中国房地产综合服务商第一品牌

上海星成实业(集团)有限公司
XING CHENG · GROUP

上海市闵行区金都路 2998 号宝燕大厦 7 楼
<http://www.xingchengchina.cn>

星成集团 | 立足上海 | 辐射中国
T: (86)-021-3358 2351

上海区域

上海市闵行区
颛兴东路 1280 弄 5 幢
南滨江科技园 9 楼
T: 021-6414 9989

江苏区域

南京市建邺区
广聚路 31 号
安科大厦 1102 室
T: 025-8666 4587

浙江区域

杭州市萧山区
民和路 836 号
保亿中心 A 座 19 楼
T: 0571-8368 0295

安徽区域

合肥市
太湖路与马鞍山路交汇处
绿地赢海 C 座 12 楼
T: 0551-6566 7360

湖南区域

长沙市雨花区
迎新路 499 号
御溪国际 1 栋 1606-1608 室
T: 0731-8992 7888

江西区域

江西省南昌市青山湖区
红谷滩万达写字楼 B2 座
1816 室
T: 0791-8386 7750

河南区域

郑州市金水区
普惠路 80 号
绿地之窗云峰 A 座 3507 室
T: 0371-5337 0905