

本期看点

- 【专题】** ——4 页
- 二三线城市房地产业未来十年繁荣可期
- 【地产界】** ——5 页
- 房产税的三点误区
 - 5 月钢材价格指数分析与展望
 - 开发商为什么不降价
 - 开发商贷款的四大利好
 - 土地整治的科学生态理念
- 【经济】** ——8 页
- “M 型”经济导致住房问题
 - 再制造产业将成我国经济新增长点
- 【观察&思考】** ——9 页
- 揭密政策调控的时间真相
 - 解惑房产新政下的违约
- 【管理&技术】** ——10 页
- 企业管理发展的常见误区
 - 资金回笼的技巧 13 法
- 【万象链接】** ——11 页
- 2010 南非世界杯来了
 - 中国的富翁都在哪
- 【温馨关怀】** ——12 页
- 人生中不可或缺的 9 种情绪
 - 让你越变越聪明的小方法

内部 周报

河南省房地产业商会

电子版 **136** 期

2010.05.31—2010.06.06

➤ **新闻资讯**（其实吧，最初的开始，总是要申明一下的：我爱党，爱祖国，爱人民！）

【美好的一周以周报结束 美好的周报从名人名言开始】

幸福本身就是一种旅程，而不是旅程的终点。——列夫·托尔斯泰

1、【**发改委出台资源税改革方案，逐步推进房产税改革**】统一内外资企业和个人城建税、教育费附加制度；全面编制中央和地方政府性基金预算，试编社会保险基金预算；建立行政事业单位国有资产统计报告和收入管理制度。

2、【**1~5月一线城市住宅用地出让面积仅完成计划20%**】根据国土部公布的2010年全国住宅用地供应计划，今年住宅用地供应量高达**18.5万公顷**，同比大幅增长**138%**。北京、上海和广州三大一线城市累计成交的住宅用地面积约为**821万平方米**。

3、【**全国多个城市一手房成交跌五成**】多个城市成交面积环比下跌，个别城市成交跌幅环比达**51.13%**。成交跌破百万平方米大关，平均为**77万平方米**，比4月份的平均水平萎缩了**37%**。一线城市的可售面积萎缩量超过**35%**。

4、【**郑州不属于房价上涨过快的城市，第三套房贷款仍在发放**】对客户办理第三套房贷时，一些银行甚至愿意通过**固定利率贷款**，提供相对优惠的贷款方案。

5、【**中国小产权房建设面积有60多亿平方米**，相当于中国房地产业近十年来的开发总量】目前小产权房问题成为热点，国土资源部等十四部委正在对小产权房的未来何去何从制定政策。

6、【**外国电梯企业争抢中国市场**】随着中国的楼房越盖越高而不是扩大占地面积，**高速电梯的需求量将大增**。日立公司在今年4月建成一座耗资6600万美元的50层试验塔，准备用它来研制新电梯。为了在中国抢占市场份额，世界上最大的电梯生产商奥的斯很快将着手修建第五个中国工厂。

7、【**北京市房屋登记业务实现即时办理，当天取证**】房屋登记部门从窗口受理业务时起，即时完成对该业务的受理、审核、记载进登记簿、制证等程序。申请人缴纳房屋登记费、印花税等相关税费后，当日即可领取房屋权属证书。

8、【**12层及以下的新建居住建筑采用太阳能热水系统与建筑一体化技术**】采用可再生能源系统集中供热的建筑取暖收费标准，可参照城市集中供热收费标准执行。每个项目采取“以奖代补”的形式奖励，最高不超过**150万元**。

9、【**外地开发商趁楼市低谷入沪**】厦门地产商以**2.615亿元**的价格收购上海一块总规划建筑面积**11.046万平方米**的商业用地。据此计算，该商业用地每平方米“价格”仅为**2585元**。

10、【**郑州发放130万个《居住证》，市民凭证可享5项优惠**】子女上小学、小升初可以就近分配入学；可以在郑州市办理机动车驾驶证和车辆上牌；可以在郑州养狗（办证）；子女可以接受计划免疫接种；郑州有些单位招聘时，外来务工人员须提供《居住证》。

11、【**李彬海卸任保利地产董事长，持有公司股份1053万股**】执掌保利地产18年的李彬海因年龄原因辞去公司董事长、董事职务，董事长之职由原总经理**宋广菊**继任，总经理则由现任副总经理**朱铭新**担任。

► **经典言论**（不仅仅是语不惊人死不休）

1、按统计学统计数字，富士康该有 88 人自杀才达到全国平均数字，而现在只有十几个人自杀，显然还在正常范围。

——中国的年自杀率是 22/十万；富士康在深圳工厂的职工人数超过 40 万。也就是说，单从数据统计的角度，这 40 万人当中，每年平均会发生 $4 \times 22 = 88$ 人的自杀事件！

2、内地今年的经济增长至少达 8%，而内地房地产市场的购买力依然存在，公司现时的土储足够未来五年发展，而在地产市场处于高位时并没有参与，反而会在低位时吸纳。

——5 月 27 日，和记黄埔、长江实业(集团)在香港举行股东周年大会，主席李嘉诚表示。

3、世界太浮躁，纯棉最生活。

——重庆某楼盘广告，还原了生活的现实，倡导了生活的本质。

4、孩子把玩具当朋友，成人把朋友当玩具。

——孩子的心里没有利益，所以谁都可以当朋友。童话大王郑渊洁如是说。

5、如果你很强大，世界就会尊重你，与你对话，重视你。如果你很软弱，你就会被吞噬。

——黎巴嫩真主党领导人哈桑·纳斯鲁拉警告说，如果以色列在未来的冲突中封锁黎巴嫩海岸，他的追随者将对驶向该犹太国家的军用、民用和商业船只发动袭击。

6、中国城市的房价很高吗？东京的银座最高的时候，50 万美元一平方米。

——国家发改委中国宏观经济学学会秘书长王建在回答记者问时回答。

7、地位高高、贡献小小，常感不安。

——中国前政协主席李瑞环在最近出版的《务实求理》书中说，从中国最高领导层退下来是种解脱。

8、我并不是每天下班都数星星，有时也能看日出。

——经常加班的工薪族自白。

9、安全感不是一套房子能给予的，而是自身的本事——就是与别人有差异化的核心竞争力。

——新华都总裁兼 CEO 唐骏说安全感。

10、听证会是真听，不是作秀；不是“逢听必涨”，而是“逢涨必听”；消费者没有“被代表”。

——国家发改委网站发文，为听证会正名、打气。

11、我想嘉欣（加薪）。

——成都市一家广告公司，职员的办公桌前都贴着李嘉欣的照片，照片上如此写道。

➤ **专题**（把最好的东西最隆重地推荐给您，希望您能喜欢）

【二三线城市房地产业未来十年繁荣可期】

二三线城市房地产的发展状况：

1. 二三线城市房地产价格上升空间大。

政策为二三线城市房地产发展提供支持。2010年一线城市房价将于四季度面临调整，而二三线城市还将保持10%左右的上涨。并且二三线城市房价下跌空间不大。销售数据也显示出了二三线城市房地产发展的良好态势。

2. 二三线城市房地产业具有投资吸引力和增长前景。

二三线城市房地产的投资回报率比在一线城市要高得多。投资回报率可达30%，具有巨大的套利空间和发展潜力。二三线城市房地产运营成本低。在全国一季度房地产销售的排行榜中，排名前20企业在二三线城市的销售金额占比达到64%，而销售面积占比达到了78%。二三线城市土地供应不受限、需求增长、政策支持。

房地产企业在二三线城市的进展：

进入2010年后，万科、保利、金地、恒大、阳光100等百强企业纷纷以二三线城市为发展重点，或在土地储备量上抢占先机，或是销售额全面赶超一线，再或是鲜明亮出二三线城市运营标签。二三线城市正在成为房企收入和利润的主要来源。二三线城市正逐渐成为标杆房企利润的主要来源，无论购地、销售、开工量等，房地产开发商均开始向二三线城市“倾斜”。

二三线城市房地产发展的驱动因素和风险：

1. 驱动二三线房地产发展的因素。

城市化、工业化提速为二三线城市房地产发展提供动力。放宽中小城市和城镇户籍限制、促使符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户。

长期累积效应的释放，包括经济发展、城市化进程、基础设施建设、居民购买力等多重因素带动了二、三线市场步入全面和快速发展阶段。

2. 影响二三线房地产市场的风险。

经济适用房和廉租房的大规模供应，以及物业税等针对商品房投资、投机的措施仍可能对二三线房地产价格空间造成挤压，从而缩小房地产企业的盈利幅度。这类冲击将可能转变房地产的高盈利经营模式，成本控制能力强，土地储备多的企业所受影响不大。

作为“潜力股”，那些经济发展迅速，但城市化相对滞后的城市更值得关注，其黄金增长期更长，利润空间更大。要选择那些正在快速起步，具有一定人口规模，同时目标客户群正在崛起的城市。二三线城市高房价基本集中在区域规模的中心城市，以及轨道交通沿线地带，尤其是靠近一线城市中小城镇的楼市将会有更加明显的发展空间。应重点关注已经拥有或拟建设高铁的二三线城市，房地产投资的增长往往超过一线城市。

➤ **地产界**（身在庐山中，要识真面目，学无止境哦……）

【上周楼市快递】

区域	城市	上周成交数量 (套)	环 比	上周成交均价 (元/㎡)	环 比
代表城市	北京	875	下降 25.85%	19425	下降 9.74%
	上海	2285	增长 15.11%	12991	增长 0.46%
	深圳	428	增长 90.22%	20458	下降 4.87%
	三亚	-	-	-	-
河南周边	济南	341	下降 9.07%	-	-
	武汉	2132	下降 26.76%	6075	增长 5.36%
	长沙	2396	增长 31.79%	4598	下降 6.42%
	合肥	1645	增长 21.94%	6906	增长 17.76%

【房产税的三点误区】

误区一：征收房产税可以迅速且大幅度降低房价

征收房产税无非是把以前的一些税种取消（如土地增值税等），然后征收房产税，简单的理解就是，本来是一次性交的，现在慢慢来，分期交。对首付款的降低会起到一定的作用，但是决不可能会出现大幅度下降。如果计算时间价值的话，对房屋的总价其实并没有多大影响。

误区二：征收房产税可以降低房地产开发成本

有人认为房产税降低开发成本无非是取消土地出让金，把出让金并到房产税当中去。这是不可能的，别说两者的性质不一样（一个是税种，另一个是地租）没法合并，就单从土地所有权来看也是不可能的。

误区三：征收房产税会打压房地产

征收房产税对房地产总价其实没有多大影响，只是对首付款会有一定影响，因此，房产税的征收就谈不上打压房地产了。

由于开征房产税，自然，前期的一些税种会取消，对于首付款会有一定的降低，但是以后还是会通过房产税对业主进行征税，因此，对房屋的总价还是没有多大变化。

既然征收房产税对房地产总价没有什么影响，那国家为什么要征收呢？众所周知，原因有三点：1.可以在一定程度上遏制炒房行为。2.可以在一定程度上降低一点首付款。3.可以在一定程度上使政府不会一次性征完税，使财政收入每年都有点。

【5月钢材价格指数分析与展望】

市场表现来看，虽有三大矿商不断提高矿石价格所产生的强大成本支撑，但不足以改变钢材市场的弱势。一个月来，市场在外盘、远期价格、楼市政策的多重打压下，信心受挫，市场价格暴跌。在需求终端买涨不买跌的心理作用下，价格的下滑

并没有刺激到成交放量,反而多数市场成交萎靡,形成恶性循环。并且高库存笼罩在市场贸易商心中的销售压力越来越大,市场难以在目前形势中找到新的支撑。

从资金上看,人民币存款准备金率5月10日第三次上调,更加收紧了资金流动性,目前钢材市场商家手头资金情况还较为乐观,不过后期仍需谨慎对待。

宏观上看,5月10日凌晨,欧盟达成了一项总额为7500亿欧元的救助协议,不过此份协议所发挥的作用并不会再短时间内有明显的体现。后期欧洲债务危机的走势仍然影响国际资本市场走势,国内钢铁市场也会因外围环境的变化而有所体现,目前脆弱的国际经济,并不利于国内钢铁市场的发展。

库存上看,这一个月以来,国内钢材市场螺纹库存继续上扬17.872万吨,热轧库存则下降8.918万吨。库存量较去年同期仍处高位。目前市场成交不佳,高库存可能带给后市的销售压力将会十分巨大。最近钢厂方面并没有听到有大规模减产的消息,按4月钢铁产量新高来看,国内钢市产能过剩现象十分严重,若期钢厂不进行必要的减产限产的话,库存将会是钢铁市场面临的第一难题。

成本上看,由于国内钢企默认了铁矿石现货价格上涨这一结果,高昂的铁矿石现货价格给市场带来了较强的成本支撑。这也是目前市场上唯一的支撑。高成本导致钢材现货价格下滑空间有限,目前市场价格也跌至钢厂成本线附近,市场也逐渐维持平稳,下跌意愿不强。成本因素对后期钢材市场下跌幅度可能会有所抑制,但也不排除由于需求、心态等原因导致的市场被迫大幅下跌,市场操作仍需谨慎。

【开发商为什么不降价】

首先,今年楼盘销售遇阻。4月中旬新一轮调控以来,一线城市和多数二线城市商品房成交量大降,尤其是步入5月以来,很多中心城市的楼市成交已临近冰点,其中上海等少数城市日均成交量已创近几年的新低。预计今年全国商品房销售金额将比去年下降二成左右。

其次,房地产贷款收紧。今年以来,货币政策有所收紧,三次提高存款准备金和重启三年期央票即为明证。房地产信贷尤为紧缩,不仅个人房贷门槛大幅提高,而且非优质企业基本上难以获得贷款。极端的商业银行已暂停开发贷。

再次,资本市场环境差。一方面,股市自去年8月初见顶后,持续下跌,去年12月以来房地产股更成为重灾区,部分房地产企业的增发计划被迫推迟。另一方面,证监会对开发企业的IPO、增发、发债迟迟不予放行,比如万科去年就通过股东大会的百亿融资计划,至今仍未成行;况且,现在企业在资本市场的融资行动,还要先通过国土资源部这一关。

最后,房地产预售款使用受限。去年以来,国家提出要完善商品房预售制度,短期内不可能取消这一制度,于是近期住建部、央行和银监会等正在制定相关措施,预售款将存入被监管的指定帐户,根据项目开发和工程所需让企业分批使用。这无疑使开发商在使用资金方面变的束手束脚。

中国几万家开发商中,资产负债率大多超过70%,对外部资金的依赖度甚高。即便部分企业手中有钱,还得惦记着多拿点地,为未来几年的竞争做储备,而近几年全国一二线城市地价已大幅上涨,况且国家还要求土地款首付五成以上,一年内付清,买地远比以前更花钱。在政府加强住房保障、大力发展中小套型普通商品住宅的背景下,住宅市场的发展模式存在很大的不确定性。对此,开发商必

须充分考虑，小心应对，保卫资金链，远比追求利润率来得重要。

【开发商贷款的四大利好】

利好之一：开发商贷款可使房产开发以小博大。

房地产开发商之所以能在短时间内得以快速发展并积累巨额财富，是与开发商的资金链属性分不开的。开发商只需拿出少量的自有资金用于拍地，就可以通过资本运作进行项目运作。而在所有的资本运作中，银行贷款占据最大的份额。

利好之二：银行发放贷款可牵制政策调控。

由于银行向房地产领域投放了大量的开发贷款，令政府在2010年初开始进行房地产调控时一直投鼠忌器。这样，银行在为开发商提供开发贷款获取收益的同时，也成了房地产链条中重要的一环。

利好之三：开发商贷款可躲避降价风险。

消费者对房价下跌预期增强，观望氛围越来越浓。虽然楼市的销售拐点已然出现，但成交均价仍然坚挺，甚至还有不少楼盘不降反升，逆市提价。究其原因就在于开发商自恃有雄厚的开发贷款支持。

利好之四：开发商贷款是房价上涨的保证。

在所有政府扶持政策中，房地产开发贷款又是对开发商的扶持力度最大的。因而，银行对开发商在拿地及房产开发阶段发放贷款，是在为房产市场的房价上涨起推动作用。

但是，有利就有弊，由房地产开发贷款新政引发的市场震动，不仅可以看出政府此轮调控的决心，更可以看出，房产开发贷款是掌握开发商生杀予夺的利器。

【土地整治的科学生态理念】

土地整治是一种土地改良利用活动。从许多已开展的工程来看，还存在一些生态建设方面的问题，需要植入科学的生态理念。

其一，在一定区域内，整块土地是一个相互联系的生态系统，修建大量水泥工程，势必割裂系统间的联系，破坏生态环境，因此必须引起应有的注意。在土地整治中，耕地质量建设是一项“隐性工程”，评价起来较为复杂。于是，一些地方更喜欢去做“显性工程”：在田间修筑水泥道路，为河流、沟渠、坑塘边砌上护坡等。

其二，各地都希望通过土地整治，得到平整的土地、成方的农田。有了大量的机械工具，实现这样的目的并不难。但如果不顾自然地理特征，一味地对土地进行“格式化”改造，将对土地原貌造成巨大破坏。土地是有生命的。只有尊重土地的自然天性和肌理特征，整治出来的土地才能与周围环境相协调。

其三，在土地整治中，一些地方大量引进观赏树、绿化树，构建林网。单独看似很美，但从整体看，存在脱离周围环境、不伦不类的问题。诸如此类的人造景观在农村地区并无实际意义，不要也罢。每一个区域都有自身的生物群落，从当地选择合适的林木栽植，更利于生态环境的建设与保护。

➤ **经济**（地球气候到底是变暖还是变冷？或者都不重要，智者无怨，顺势而为。）

【“M型”经济导致住房问题】

整个社会的财富分配状况分化，富者越来越多，财富快速攀升；而同时，随着资源重新分配，中产阶级因失去竞争力，而沦落到中下阶层，在中间这块，忽然有了很大的缺口。跟“M”的字型一样，整个世界分成了三块，左边的穷人变多，右边的富人也变多，中间这块忽然陷下去。

住房问题在社会各界已基本达成一致，如今主要通过社会保障渠道（例如廉租房、公租房）解决低收入层，而对如何解决中等收入层及潜在中等收入层（例如“蚁族”）的住房问题尚存在分歧。对这类人的住房问题，在高房价的背景下，单纯通过市场或通过政府加以解决都是不现实的，可通过市场、社会保障和其他多种渠道综合加以解决，当务之急是有效遏制高房价。

即便如此，由于我国目前尚处在经济加速发展期、城市化加速推进期，且房地产作为我国支柱产业之一的地位在短期内不可能改变，因此，希望通过政府调控实现房价大幅度回落也是不现实的。在这种情况下，解决中等收入层及潜在中等收入层的住房问题以造就和培育真正的中产阶级，政府可考虑多管齐下、治标与治本相结合、政府与市场相结合等综合措施。

当然，解决中等收入层及潜在中等收入层的住房问题，其根本之道在于，在经济快速发展的同时，不断提高他们的实际收入水平，使“蚁族”成为中等收入层，使中等收入层有足够的经济实力实现自己的住房权。

【再制造产业将成我国经济新增长点】

我国工业行业每年因腐蚀、磨损而产生的经济损失分别占到全年 GDP 的 4.5% 和 5%，再制造业每年可为国家节约 1550 亿元。再制造是将废旧汽车零部件、工程机械、机床等进行专业化修复的批量化生产过程，再制造产品达到与原有新品相同的质量和性能。再制造是循环经济“再利用”的高级形式。

再制造产业发展的重点领域包括：深化汽车零部件再制造试点。以推进汽车发动机、变速箱、发电机等零部件再制造为重点，加大资金投入，消除制度瓶颈，完善回收体系，规范流通市场，努力做大做强。此外，推动工程机械、机床等再制造。组织开展工程机械、工业机电设备、机床、矿采机械、铁路机车装备、船舶及办公信息设备等的再制造，提高再制造水平，加快推广应用。

从行业和产业链的角度来看，三类企业将因为再制造业的发展而受益：第一类是具有或未来可能具有再制造技术的企业；第二类是具有配套能力的零配件生产商；第三类是具有回收与销售渠道的企业。

为促进再制造业发展，对指定的再制造产品的财政税收优惠政策；推动银行业金融机构为再制造提供信贷、担保等投融资服务。循环经济专项资金要将再制造技术研发、示范和推广项目作为支持重点，推动再制造业发展。鼓励政府机关、事业单位优先采用再制造产品。

如果我国 2010 年和 2015 年的再制造业水平达到 0.2% 和 0.4%，则再制造业年产值将分别达到 740 亿元和 1920 亿元。

➤ **观察&思考**（观察创造思想，思想创造价值！）

【揭密政策调控的时间真相】

看中国经济，必须懂中国政治，必须懂中国人的心理学。

1、分季总结法：政策的3个月、6个月、9个月、12个月。

2、重要会议档期：关注相关会议日期的叠加效应。

每五年一次的党代会，十八大是在2012年。

每年一次的中央全会，每一届的五中全会最令人关注，因为要制订下一个五年规划纲要，十七届五中全会在今年的10月举行，需关注。

每年一次的中央经济工作会议，每年一般11月底或12月初。

每年一次的两会，一般3月初。

原则上每周一次的国务院常务会议，这个很重要。

每年一次的与地产有关的部委的会议。

调控新政4月17日施行以来，如果想以半年报在投资人中的反响来决定下半年的措施，那么7、8月份就非常关键了。年报的重要性自毋庸多言，搞不好整出一个红十月、红十一月。非上市房企，无需接受社会公众投资人的监督，一般出半年报、年报就好了，这两个时间点比较关键。

【解惑房产新政下的违约】

无力履行能否解除合同

律师观点：因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同。楼市新政带来的交易风险，不属于一般性的商业风险，但如果费用的增加使其无法正常生活，无法实现合同目的，可提出解除合同。

购房者能否收回预付款

律师观点：符合商品房销售条件的房地产开发企业，在订立商品房买卖合同之前，向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款。当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用。

退房能否索要已交定金

律师观点：出卖人向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；若不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

能否要求开发商承担差价

律师观点：依法成立的合同，自成立时生效。当事人应当按照约定全面履行自己的义务。故在合同已经生效并实际履行的情况下，即使房价猛跌的，此项权利也不复存在。

➤ **管理&技术**（每周一期管理知识，启发您管理新点子，快乐工作，工作快乐！）

【企业管理发展的常见误区】

如何持续化经营而不是被历史淘汰？如何变创业者打拼为团队建设？如何建立精细化管理而不是粗放式管理？在企业管理发展的思路中，有几种常见的误区：

第一种：打一枪换一个地方。有的企业是抱着有钱赚就赚，没钱赚就换个赚钱的行业，不在乎管理是否能跟上竞争对手。贸然进入陌生的行业进行投机，将会成为泡沫的牺牲品。只有成为一个行业的专家，并且实现经营的持续化、正规化，才能为企业家带来源源不断的财富。

第二种：寄希望“空降兵”。不少企业将希望寄希望于花重金找到一个“高人”，即能够改变自己企业落后管理局面的“空降兵”。根据我们的统计数据，95%的“空降兵”是失败的。往往最后是与团队摩擦、业绩下降、矛盾激化，要么走人，要么被彻底同化不再热衷于变革。

第三种：只引入方法和工具，不重视变革的系统性。中国引入这些西方先进的管理思想和方法的同时，一定要考虑本土的特点，要注意移植。西方先进管理的引入不是一个工具介绍的过程，而是一个复杂的系统工程。要实现中国企业管理的正规化，就需要适合中国国情的运营规范化管理模式。

中国的管理学基本是从国外发达国家传入中国的。发达国家代表着管理理论和管理学科发展的发源地，在学术上也一直居于前沿。我们要寻找适合中国国情的管理模式，将这些国际最先进的管理思想和工具在中国落地生根，为中国本土企业的管理正规化做出自己的一份力量。

【资金回笼的技巧 13 法】

1. 催款应该直截了当。有话直说，千万别说对不起，或绕弯子。
2. 在采取行动前，先弄清造成拖欠的原因。
3. 直接找初始联系人。千万别让客户互相推诿牵着鼻子走。
4. 不要做出过激的行为，应和气生财。
5. 不要怕催款而失去客户。运用技巧，将收款作为与客户沟通的机会。
6. 当机立断，及时中止供货。
7. 收款时间至关重要，坚持“定期收款”的原则。
8. 最大的失策之一是要求先付一部分款。
9. 采取竞争性的收款策略。与客户保持长期良好业务关系和个人关系。
10. 收款要有“钻劲”。要有穷追不舍的精神。
11. 收款要有“柔劲”。用兵之计，攻心为上，精诚所至，金石所开。
12. 收款要有“韧劲”。清收欠款是长期艰苦的业务，须忍辱负重，坚守阵地。
13. 求助于专业收帐人员或诉诸法律。

➤ **万象链接**（一沙一世界，一花一天堂！）

【2010 南非世界杯来了】

南非世界杯开赛在即，今年已是第十九届，依然保持 32 强阵容，决赛开始于北京时间 2010 年 6 月 11 日——7 月 12 日。

吉祥物扎库米——是一只长着一头绿色非洲卷发的可爱豹子作为吉祥物，取名“扎库米”，南非世界杯组委会发言人默迪斯说，在南部非洲的一些语言中，“扎库米”有“欢迎前来”的意思。

32 强国家名单——欧洲区：荷兰、西班牙、英格兰、意大利、德国、丹麦、塞尔维亚、瑞士、斯洛伐克、希腊、法国、葡萄牙、斯洛文尼亚

南美区：巴西、巴拉圭、智利、阿根廷、乌拉圭

非洲区：加纳、科特迪瓦、南非、尼日利亚、喀麦隆、阿尔及利亚

亚洲区：韩国、日本、朝鲜、澳大利亚

大洋洲区：新西兰

中北美：美国、墨西哥、洪都拉

世界杯口号——在非洲与非洲一起胜利 (Win in Africa with Africa)

比赛用球——“JABULANI”源于非洲祖鲁语，意为“普天同庆”。新的比赛用球在技术上取得历史性突破，设计上则融入了南非元素。

时差——南非是东二区，我国是东八区，时间相差 6 个小时，所以大部分比赛时间为 19:30、22:00、2:30。虽然基本上都在下班时间，但也要注意休息，不要耽误第二天的正常工作。

【中国的富翁都在哪】

5 月 25 日发布的《2010 中国亿万富豪调查报告》显示，浙江、广东、江苏出生的富豪合计近 700 人，堪称“中国亿万富豪的摇篮”。上榜的亿万富豪中，北京和河南各有 50 人，并列第十。

创富地——广东是最大的造富之地

从上榜亿万富豪所在地区分布看，广东上榜的亿万富豪人数最多，有 323 人，雄居“2010 中国各省市自治区亿万富豪排行榜”榜首，体现出超强的造富能力。其中，涉足房地产的富豪最多，有 101 人。

造富年龄——60 后、50 后

结果显示，富豪年龄主要集中在 40~50 岁、50~60 岁、60~70 岁三个年龄段。其中，40~50 岁的“60 后”亿万富豪人数最多。

造富姓氏——“张亿万”最多

上榜的亿万富豪中，共有 244 个姓氏。其中，张姓亿万富豪人数最多。上榜亿万富豪人数在 100 人以上的姓氏有 4 个，分别是张姓、王姓、李姓和陈姓，四姓氏上榜的亿万富豪人数合计约占富豪总数的 26.67%。

➤ **温馨关怀**（杂七杂八，乱七八糟，虽说杂了点，但也得紧贴您的需求逗您开心啊！）

【人生中不可或缺 9 种情绪】

（一）**爱与温情**：任何负面的情绪在与爱接触后，就如冰雪遇上了阳光，很容易就消融了。只要你有足够的爱心，就可以成为全世界最有影响力的人。

（二）**感恩**：如果我们常心存感恩，人生就会过得再快乐不过了，因此请好好经营你那值得经营的人生，让它充满了芬芳。

（三）**好奇心**：如果你有好奇心，那么便会发现生活中处处都有奥妙之处，你就能更好地发挥潜能。人生是永无止境的学习，其中全是发现“神奇”的喜悦。

（四）**振奋与热情**：一个人要想成为伟人，唯一的途径便是做任何事都得抱着热情。千万别想浑浑噩噩过日子，那不仅生活会很乏味，人生也会充满贫瘠。

（五）**毅力**：毅力能够决定我们在面对困难、失败、诱惑时的态度，看看我们是倒了下去还是屹立不动。

（六）**弹性**：芦苇就是因为能弯下身，所以才能在狂风肆虐下生存。

（七）**信心**：面对困难，当你有信心，就敢于尝试、敢于去冒险。要想建立信心有个办法，那就是不断练习去实践。

（八）**快乐**：内心的快乐能使你充满自信、心怀希望、带给旁人同样的快乐。脸上的快乐具有能消除害怕、生气、挫折感、难过、失望的能力。

（九）**活力**：这是很重要的一种情绪，你要经常注意自己是否活力充沛，因为一切情绪都来自于你的身体，当我们觉得压力很重时，深呼吸会好一些。

【让你越变越聪明的小方法】

社交能够让思维更敏捷。研究发现，闲聊 10 分钟后，人脑的反应速度迅速提升。

学一门外语。研究显示，掌握两门语言的老人患痴呆的年纪要比其他人推迟 4 年。学外语可以增加大脑海马体区域的灰质密度，增强人的记忆力和注意力。

跑跑步。跑步能促进脑细胞的再生，延缓记忆力的下降速度。运动专家建议跑步采取“间隔训练”方式，即先快跑 30 秒，再以放松的频率慢跑 90 秒，并重复 6 个周期。每周坚持做 2 次。

早餐吃鸡蛋。不吃早餐的人，血糖水平迅速下滑，缺乏“养料”的大脑因此变迟钝。专家建议早餐吃一些富含纤维和蛋白质的食品，如煎蛋、全麦面包、粥。

葡萄干当零食。美国农业部科研人员发现，每天摄入 3.2 毫克硼（25 克葡萄干的含量），记忆力和注意力均提高 10%。硼是一种重要的营养物质，研究证实它能提高手眼协调性，延长注意力时间。

【本刊声明】：因编辑量大、人手有限，难免有错误和疏漏之处，敬请谅解！

河南省房地产业商会秘书处

责任编辑：赵维领 孙益沛

QQ: 1016071778 电话: 0371-655 82 840 手机: 137 331 840 89