

本期看点

- 【专题】** ——4 页
- 国家和郑州房地产“十二五”规划蓝图
- 【地产界】** ——5 页
- 城中村改造应“先建后拆”
 - 公共租赁住房兴起后对市场的影响
 - 调控下品牌房企巧应对
 - 房价拐点出现三信号
 - 浅析房地产调控的重点与目标
- 【经济】** ——8 页
- 国外购房，你准备好了吗？
 - 新城开发将成房企新增长点
- 【观察&思考】** ——9 页
- 寻找改变世界的业务
 - 左脑思考者善理财
- 【管理&技术】** ——10 页
- 对付媒体是高官必修课
 - 怎样拯救员工的工作倦怠症
- 【万象链接】** ——11 页
- 50后新星“十八大”全面接班
 - 哈萨克斯坦建造全球首座“室内城市”
- 【温馨关怀】** ——12 页
- 不要跌倒 in 优势上
 - 不同食物去不同火

内部 周报

河南省房地产业商会

电子版 **138** 期

2010.06.21—2010.06.27

➤ **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】

人能尽其才则百事兴。 —— 孙中山

1、【融资融券试点范围扩大】中国证监会负责人表示，将适当降低融资融券试点纳入门槛，申银万国等 5 家证券公司已经获得融资融券试点资格。

2、【国家发改委要求海南加大国际旅游岛建设的发展】要求指出在维护农民合法权益，并依法办理用地手续的前提下，规范发展高尔夫旅游。优先发展满足常住居民住房需求的房地产，加快保障性住房建设，适度发展避寒、疗养、养老等度假旅居型房地产。

3、【审计署公布 11 省区 381 亿土地出让金应征未征】有 11 个省区未将 683.99 亿元土地专项资金纳入预算管理；16 个省区滞留、闲置节能减排资金 9.67 亿元；还有 20 个省区挤占、挪用和套取土地专项资金 77.85 亿元、节能减排专项资金 2.82 亿元，主要用于公共工程建设和弥补公用经费等。

4、【中国建筑铁路建设项目合同额已达 432.5 亿元】今年国家准备继续对高速铁路建设投入 7000 亿元。今后中国建筑将力争使基础设施业务收入占比达 20%，达到 600 亿元规模，其中铁路工程将占基础设施板块 60%，其盈利水平也将高于房屋建筑板块。

5、【国家发改委收紧煤制气项目的审批权】要求各级地方政府不得擅自核准或备案煤制气及配套项目。除了煤制气项目，其他煤化工项目则均被叫停。

6、【郑州房企将接受新一轮的税收稽查】郑州市税务稽查部门对包括部分房地产企业在内的重点税源企业开展税收自查和检查工作。即 2008 年至 2009 年两个年度的营业税、企业所得税、土地增值税、房产税、印花税等税款缴纳情况开展细致的检查。

7、【郑州住房公积金暂停受理业务】郑州住房公积金管理中心将于 7 月进行住房公积金基数调整。各缴存单位要及时到管理中心委托的银行网点领取本单位住房公积金对账单，并公布给职工。

8、【宁夏的商品住房利润控制在 12% 以内】宁夏规定商品住房销售应严格按照备案价格，且 6 个月内不得调整，确需调整的，涨幅不得超过 5%。

9、【二季度我省房地产业贷款需求大幅下降】二季度我省银行总体贷款需求指数为 63.8%，分别比上季度、上年同期低 4.5 和 5.9 个百分点。其中，房地产业贷款比上季度分别减少了 5.6 和 5 个百分点，分别降至 53.5% 和 54.9%，接近强弱平衡点。

10、【财政部、税务总局将取消部分钢材、银粉、有色金属加工材等六大类共计 406 种商品的出口退税】2010 年 7 月 15 日起将主要针对部分高污染、高耗能产品进行取消出口退税商品的调控。

11、【长三角规划明确提出探索开征物业税】《规划》称：“根据国家有关部署开展环境税试点，探索开征物业税，创新出口退税负担机制。”

► **经典言论**（不仅仅是语不惊人死不休）

1、中央已经对此次楼市调控有可能带来的影响做好了充分准备，调控政策不会半途而废。

——住建部政策研究中心副主任王珏林表示。

2、房产新政的效果或将在三季度显现，今年下半年至明年上半年，房地产市场向下调整基本已成定局。

——国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松说。

3、北京、上海、深圳等一线城市房价下滑的程度可能在 10%—30%左右。

——摩根大通中国证券和大宗商品主席李晶认为。

4、为什么落后企业不愿让出土地，就是因为原来集体用地，企业基本上不用付出什么土地成本。而土地本身就在升值，因为土地已经变成银行了，睡着觉都在赚钱。

——国家发改委国土开发与地区经济研究所副所长肖金成。

5、为了省五六十万利息，如果必要的话我也会选择假离婚。

——任志强在电视节目中表示。

6、老百姓获得健康知识的渠道越来越多，但是权威的、科学的、准确的健康知识的获取途径还不通畅。

——在谈到张悟本事件时，中国卫生部新闻发言人邓海华表示。

7、这些业主背景很深，盖的房子能抗 18 级地震。

——广州二沙岛违规建筑别墅在拆迁时，城管人员如是说。

8、郭台铭的公司为什么要加班那么多，变成一个常态？后来我发现原因是他不走，他晚上十点前不离开办公室。他不离开，他的部下就不敢离开，部下的部下就不敢离开。

——鸿海集团（富士康母公司）前执行顾问信怀南接收加拿大《星岛日报》专访时指出。

9、南非世界杯的欧洲强队，打一人名。——梅西（没戏）。

——球迷们针对 2010 南非世界杯各个欧洲强队的表现开了这么个玩笑。

10、撇开供需因素，价钱高低与收入有关，收入多自然不会在意鞋子多少钱、苹果多少钱……最重要是经济做好，增加大家收入，让价钱不是唯一问题，不会嫌房价贵。

——台湾行政院副院长陈冲强调房价问题应该用经济手段解决。

11、作为两个女儿的父亲，我知道，当爸爸是任何男人可以拥有的最重要工作之一。

——美国总统奥巴马在父亲节表示，世界上最重要的工作，不是美国总统，而是当个好爸爸。

➤ **专题**（把最好的东西最隆重地推荐给您，希望您能喜欢）

【全国房地产“十二五”规划蓝图】

楼市调控渐入敏感区之际，针对“十二五”期间的房地产业发展定位、方向及目标等原则性问题，其中涉及是否坚持房地产“支柱产业”的定位、开征房产持有环节税、进行全国范围的房屋普查、稳定政策预期以及增加土地有效供应等提出了许多不同以往的建议。

“支柱产业”的定位——房地产虽然担负着拉动国民经济发展的功能，但其自身增加值有限，核心在于它拉动的 50 多个相关产业。拉动 50 多个相关产业的，是建筑业而非房地产业。多年以来房地产业被当成“支柱产业”其实是一种“误解”，建筑业才应该是支柱产业。正是因为过多强调房地产的“支柱”地位，才导致住房过渡市场化，使保障缺位。

短期看信贷——信贷政策在房地产调控中往往立竿见影。在收紧第二套房贷、暂停第三套房贷的差异化信贷政策下，北京、深圳等地房地产成交量迅速萎缩，炒房现象得到控制。

中期看土地——土地供应的有效增加，事关未来房屋供应能否跟得上、供需是否会再度失衡、房价是否会再次反弹等若干系统风险。目前土地供应计划不能有效完成，症结在于地方政府对土地交易底价定价过高，根源还在于对土地财政的依赖。

长期看结构——在金融和土地两大房地产核心环节外，中国房地产业的核心问题是“结构”。投机疯长、炒房猖獗和房价飙升，都是住房结构不合理的具体表现。另一个结构失衡体现在房地产“业态”层面。一些地区的外地购房者，房屋空置现象严重，是对当地资源的极大浪费。

未来五年，全国住宅建设领域应有一个整体的规划，各类住宅的合理建设规模，应在数字上明确规划。除了强调“数字”规划，还应加强房地产“政策”长期规划，稳定政策预期。

虽然自 2009 年年底至今的“国十条”新政，房地产调控态势始终保持了政策的连续性，但是“不断有政策出台”，使“稳定市场预期”成为挑战。“如果政策预期不稳定，开发商就不敢投资，就会加剧目前住房供给不足的局面。所以就很难保证房价会在调控松懈时再次出现反弹。”

郑州市“十二五”房地产业发展规划——郑州市将以中央和省的宏观调控政策要求为指导，全面贯彻落实科学发展观，紧紧围绕“调结构、稳增长、保民生、抓创新、求发展”的工作思路，努力加强和改善对房地产市场的宏观调控，整顿和规范房地产市场秩序，加大保障性住房建设力度，增加普通商品住房有效供给，支持居民自住和改善型住房消费，开展城市和国有工矿棚户区改造，着力构建多层次的住房供应和保障体系，加快解决涉及群众利益的热点、难点问题，通过创新理念、创新机制、创新服务，打造民生地产、和谐地产、健康地产。

2011-2015 年，全市住房用地供应总面积为 42500 亩。其中，普通商品住房用地为 20599 亩，保障性住房用地为 21901 亩。住房建设总量分别为：1515 万平方米、1615 万平方米、1710 万平方米、1795 万平方米、1865 万平方米。

➤ **地产界**（身在庐山，要识真面目，学无止境哦……）

【上周楼市速递】

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	1194	下降 3.40%	17545	下降 12.65%
	上海	1487	下降 23.55%	13946	增长 8.60%
	深圳	369	下降 30.11%	14753	下降 11.63%
	三亚	25	下降 51.92%	17228	下降 23.37%
河南周边	济南	255	下降 33.42%	-	-
	武汉	1295	下降 37.07%	7136	增长 9.97%
	长沙	997	下降 41.28%	4933	增长 2.93%
	合肥	736	下降 46.71%	6819	下降 10.59%

【城中村改造应“先建后拆”】

破解城中村改造难题，焦作市房产管理中心表示，今年该市计划投资 3.3 亿元改造城中村，共有 11 个项目。焦作今年的城中村改造由以往的“先拆后建”改为“先建后拆”，以加快城中村改造步伐。

城中村改造是一项复杂的工程，牵涉到各方面的利益。焦作市区城中村目前有居民户 2.25 万户，人口 8.3 万人，涉及房屋面积 520 万平方米，房屋占地 2.55 万亩。焦作市从 2004 年启动城中村改造计划以来，市政府先后两次出台了有关加快城中村改造的文件，但是进展一直比较缓慢。

城中村改造面临的难题主要有以下几个方面：

1、拆迁安置造成土地成本高，城中村现有建筑容积率多数在 0.6 以上，按每平方米 1800 元安置房价格计算，仅安置费用每亩地就在 72 万元，成本较高。

2、拆迁难度大，个别拆迁户对拆迁安置赔偿要求高，直接参与开发改造的各方积极性不高。

3、从城中村居民方面看，由于目前城中村居民住房面积大，空闲房屋多且空闲房屋多数用于出租，房租成为居民的生活来源之一，在这种情况下，居民满足于现有状况，对改造的积极性不高甚至还有抵触情绪。

如何破解城中村改造难题，焦作市房产管理中心有关领导称，在下一步的工作中，鼓励开发商在城中村改造中建高层，对参与城中村改造主体涉及的税费进行较大规模的减免，推行“先建后拆”，妥善安置居民。

【公共租赁住房兴起后对市场的影响】

第一，将分流普通商品住宅的需求。政府建设廉租房不会影响住宅销售市场，因为低收入群体原本就买不起商品房，但公共租赁住房准入标准并没限制收入，也即像引进人才、青年职工中的多数只是暂时性购房困难，他们是有潜在购房能力的，假如没有公共租赁住房，他们求亲告友，咬咬牙也就出手购房了，即使当

上“房奴”也无怨无悔。因此，从长期来看，随着公共租赁住房建设规模的扩大，必然会阶段性的减少中低档普通商品住宅的市场需求，这类市场前景看淡。

第二，将使住房租赁市场出现变局。将来公共租赁住房的租金只是比市场水平略低，但却会冲击到现有住房租赁市场。公共租赁住房虽然租金并无很多优惠，但户型迎合了市场需求，而且由运营机构统一配套、管理和服 务，不像房东那样可以动辄侵害房客利益。这就使那些符合条件的人群，绝大部分都会申请租赁这种房子，而市场中的原先的部分房源，自然会受到冷落，租金价格涨幅将缩小，甚至还会下跌。当前市场中已有反应，由于担心公租房影响区域房屋租赁市场行情，一些敏感的房东已开始寻求稳定的长期租约，个别甚至愿意降价以换取“细水长流”的稳定收入。

第三，将使住房投资需求受到影响。一方面，随着公共租赁住房的兴起，市场化的住房租金回报率将进一步降低，部分喜欢通过租金获得长线收益的投资者，会在一定程度上改变预期，投资热情也会随之降温。另一方面，公共租赁住房将提供一种稳定的租赁状态，甚至会使政策受益者一旦入住，就不愿搬出，更不想顽强购房了，国人在住房消费上“重购轻租”旧传统将有所改善，如此则整个住宅市场的投资氛围趋于散淡。

总而言之，这将是一项制度性的变革。当然，公共租赁住房的推进将是一个漫长而渐进地过程，其中还面临一些困难和挑战，建设速度不可能太快。据悉，“十二五”期间，上海市计划通过新建、配建、改建、收购等各种方式，筹措公共租赁住房 1000 万平方米。这一规模不可能完全消除上海住房市场的诸多弊端。虽然短期不可奢望，公共租赁住房新政，终究会慢慢优化上海的住房租赁市场，减轻销售市场投机性购房和房价过快上涨的压力。

【调控下品牌房企巧应对】

因为“六月份全国统一降价”的传闻，万科再次备受瞩目。万科总裁郁亮否认了这则传闻，并在近日接受采访时，阐述了万科应对市场变化的真实策略，归纳起来只有两个字——重建。

“这次调控不是严厉打击的开始，而是重新建设的开始，市场格局重新变化，行业发展趋势也将发生变化，发展商必须主动配合这种趋势。”万科对这次调控的解读不是“拐点”，而是整个行业健康发展的新开端。

新明半岛将今年定为品牌建设年，或者可以称为品牌重建。因为新明半岛最初被人们认识是由于这个项目的开发团队出自以产品精致著称的星河湾，所以购房者对新明半岛的品牌认知很模糊，这对一个希望立足杭州、长久发展的企业来说自然是不利的。

还有想借市场洗牌的机会重建“人才库”的。“今年我们已经招了不少岗位的适合人才。”大华房产总经理罗丙洋说，每次调控总有一些房地产企业缩小规模或被淘汰，从而引起人才流动，这对其他企业来说正是机会。

从企业经营的角度来说，重建的目的自然是谋求调控结束以后，在市场竞争中占据更佳位置。恒大地产最新的动作是与 200 多家一线品牌供应商结盟，通过产业链资源的整合来保障其精品战略能在宏观调控周期中拉开与同行之间的距离，它要重建的不是内部构架，而是行业地位。

【房价拐点出现三信号】

首先，房价先行指标纷纷回落。尽管表面上看，房价下降仍不明显，但房价的几个敏感的先行指标已经出现了明显回落。例如住房成交量一般领先于房价6个月左右。5月份，商品房销售面积回落至2009年5月份的水平，同比下降3%，环比降16%。70个大中城市房价同比涨12.4%，拐点可能出现；环比涨0.2%，是去年4月以来最低涨幅。成交量在去年底已出现拐点，并且5月下降加快，呈现同比负增长，这导致房价拐点或已悄然降临，也就是房地产下行周期开始。

其次，政策方仍有弹药。近日住建部官员王珏林表示，“本次调控不同于以往的几次调控，不会半途而废”。他称，“中央已经对此次楼市调控有可能带来的影响做好了充分准备。”

第三，开发商护盘行为开始松动。寒流初来的时候，开发商往往是政策目标的“反方”，他们往往进行集体性的政策博弈，例如暂时结成同盟“生扛”，不降房价。但随着成交萎缩，“生扛”的代价会越来越大。目前全国一线城市的“库存住房”指标再度突破20万套“大关”，据统计2008年市场大规模的价格调整恰恰发生在一线城市库存总量在28万-30万套的区间。生扛的结果意味着现金流断流和房子窝在手里的风险，与其被动降价，不如争取主动，开发商多头联盟的松动，会使开发商也反过来变成降价的推动者。一向主张高房价是大势所趋的“任大炮”开始建议开发商控制房价了。任志强透露他不久前在中城联盟内部建议房企“响应政府调控政策的号召倡议，在房价上涨过快、房价过高的城市适度地控制房价”。微观层的转向再次证明拐点出现。

【浅析房地产调控的重点与目标】

房地产调控包括两个问题。一个是房价是不是问题的关键？如果不是问题的关键，那关键点又在哪里；另一个是房地产调控的目的是什么？如果房价不是调控的最终目标，那么什么才是最终目标，又能不能达到那个目标？

不断攀升的高房价是什么？是现象，是近年来房地产业畸形发展的异常表象。虽然从近期出台的一系列政策措施看，主要针对的是房价，而房价问题确实也是众矢之的，但它只是本次调控的重点，是手段，而不是问题的关键。

价格问题，说到底是一个市场问题。而近年来虽然有一些地方的房价形成机制十分扭曲，致使部分房地产丧失了它的本来意义，沦为瓜分社会财富的筹码。但这只是价格形成机制出了问题，是市场不健康的反映，并不能改变价格对调节供求的作用。即使用行政手段进行干预，也不能改变这种作用。当一个健康的市场开始发挥其作用时，价格的调节作用就越发明显，而合理的供求关系也会慢慢形成。此时，如果在不同地区之间辅之以有疏有堵的政策，就会直指问题症结达到标本兼治的效果。

现在，不能对房价问题一刀切，在已经拥挤不堪的城市大造所谓的廉租房，城市会不堪负荷，城市病会越来越严重。这种人口规模和结构与一些地方的城市化建设严重脱节，正是问题的关键所在，也是房地产调控需要解决的终极目标。只有把畸形的人口聚集、畸形的资源聚集、畸形的房地产发展地域聚集联系起来看，把中国的人口分布问题和中国的城镇化建设结合在一起进行分析，才能找到治理当前房地产乱象的钥匙，化解这个让全社会焦虑的大矛盾。

➤ **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。）

【国外购房，你准备好了吗？】

为什么会有如此多的海外房地产项目纷纷来到中国？一是国内有移民倾向的群体庞大，移民潮有回升的势头；二是国内投资市场活跃，有需求就有商机；三是存在一批对海外置业比较热衷的特殊群体，这些人也是他们的目标客户。

移民投资群体才是这些海外项目的主要目标客户。 房地产是地域性较强的商品，如果没有留学和移民计划的，仅为投资肯定不是首选，欧美这些发达地区的房价已相对稳定，不太会出现国内这样的爆发式上涨，从投资回报上可能还不及国内。中国毕竟是一个人口大国，经济持续高速发展，民间投资多元化，加上全球市场的融合，国际间人员流动的频繁，以及发达国家居住环境的优势和政策的稳定性等，都可以成为海外置业动因。

国外房价怎么样？ 泰国一处海景房一平米标价 1.9 万元人民币，加拿大多伦多市中心的精装公寓均价为 3 万人民币，最高价也就在 5 万，他们认为这种价格已经非常优惠了，所以对销售很有信心。美国的一家房产公司，出售的独栋别墅每套都在 300 多万到 400 万，相比北京这个价格很有吸引力，而且是永久产权。

国内外购房比较。 其中最大的区别就是产权，国内民宅都是 70 年产权，而这国外项目则基本都是永久性的产权，这是最具有吸引力的一点。不过，持有房产的税费可能相对较高，国内目前还没有相关的税种。海外项目的营销公司服务很周到，从挑选房源、投资评估、物业出租和管理全程服务全程陪同。包括购房、签证、移民、法律以及看房流程等各种资料提供的也是相当齐全。

不仅是外国人看上了中国的市场，其实中国的投资客也同样瞄准了海外。国内地产新政出台，楼市迅速降温，炒房受到严厉限制，一些投资客于是转战海外。海外投资买房潮已是暗流涌动。

【新城开发将成房企新增长点】

今后 5 至 10 年，中国将进入城市化进程的上升周期，农民转化为市民、城市人口膨胀是必然趋势。**城市化率每年提高 1 个百分点，意味着城市人口年均增长将超过 1000 万人。** 这些新增人口的衣、食、住、行会形成巨大的市场需求，而作为人口转移和需求形成的前提，各地新城建设必然会提速。其中蕴含的地产开发机遇也将不言而喻。

目前，中国有 4 座直辖市，15 座副省级城市，600 座地级市，这些城市都将成为吸纳城市化所产生的新增人口的前沿阵地。目前，大多数城市郊区的土地成本低廉，如果资源充分、规划恰当、投资及时，开发企业的利润空间十分可观。

以中国建筑与门头沟的合作为例，合作范围将包括城市总体规划、生态环境、公用建筑和道路交通基础设施投资建设、棚户区改造及回迁安置房建设、土地整理、房地产开发等。**中国建筑 500 亿元的投资将带动其配套投资超过 1500 余亿元。**

能够操作如此规模项目的房地产公司必然是行业的优势企业，这些企业的综合开发经验、专业水平和拿地等均有优势，可预见，大型房地产商将掌握更多的要素资源和开发主导权，调控所导致的行业整合也将有利于优势房企。

➤ **观察&思考**（观察创造思想，思想创造价值！）

【寻找改变世界的业务】

作为全世界最具传奇色彩的风险投资家之一，杜尔通常投资创立初期的新兴科技企业，并以向谷歌、网景和亚马逊等公司的投资而闻名。据统计，杜尔领导的 KPCB 风险投资公司 30 年来共完成 475 项投资，其中 167 家公司成功上市，另有 166 家公司实现了并购。经 KPCB 投资后上市的公司，总收入达 900 亿美元，总市值达 3750 亿美元。他能一贯性地正确预期未来。是一位引领方向的战略家。

对于每一笔投资，杜尔都很慎重，他表示自己对于一个企业的投资通常会注重四个方面，一是具有出色的技术。二是规模大而且具有快速成长性。三是有一个出色的团队关键是团队，杜尔表示，能网罗到人才方能抓住机会，也惟有这种资源是竞争对手模拟不到的。四是时刻具有紧迫感。

他在投资过程中充分利用自己的经验和专长，在短短 10 年内创造了高达 1000 亿美元的经济价值。这一成就令人注目，但他更伟大的成就是，他不仅创建了企业关系网，使全球各地的企业领导互相联系，而且十分清楚地指明了商界真正的关键要素。

杜尔的成功在很大程度上是由于他既坚守长期的合作伙伴关系，同时对技术又有很深的理解。他认为作为风险资本家最重要的工具是关系网和对业界的深刻理解。在评估重要的风险方面，他要求绝对的坦白。他的客户说，他像专家一样制定策略和挑选管理班子，然后退到一边让别人经营。此外，据说杜尔的交际能力也令人难以置信。

【左脑思考者善理财】

汇丰银行分支伦敦在线银行 First Direct 委托英国一所大学进行一项调查，结果显示，用左脑思考的人理财能力较强。

测试题如下：一个记事本和一支钢笔的总价格是 1.1 英镑，记事本比钢笔贵 1 英镑，请问钢笔的价格是多少？**正确答案是**钢笔价格为 5 便士，记事本价格为 1 英镑 5 便士。研究人员发现，1/3 的人答对。答错的人给出的答案是“10 便士”。**答对者归类为“思考型”**。这类人用左脑思考，思维深入、细腻有逻辑，理财意识和能力较强。**答错者则属于“直觉型”**。他们通常用右脑思考，易冲动，抱有“活在当下”的生活态度，信用卡经常欠账，较少能存钱，不关心也不擅长理财。

英国《每日邮报》报道：“直觉型的人无法抑制脑海中跳出的第一个念头。他们急功近利，不关心无法带来眼前效益的事。这决定他们缺乏理财能力，比如只偿还信用卡最低还款额。”

研究结果显示，只偿还信用卡最低还款额的直觉型人数是思考型的两倍。此外，87% 的思考型人有存款，比直觉型人高出 17 个百分点。

研究报告显示，43% 的直觉型人毕业后没有更换过银行，更有甚者在同一家银行办理业务超过 30 年。相反，1/4 的思考型人至少两次更换过银行服务商。

近一年来利率持续走低。对银行个人客户而言，全面掌握自己的经济状况并找到一家能够提供最佳金融服务和良好收益的银行具有重要意义。

➤ **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！）

【对付媒体是高官必修课】

仕途被看好的官员需要注意自己的声誉及提升自己的应急公关能力，对记者而言，没有不可问的问题，只有不能说的答案。提问是记者的天职，他们有责任代表大部分发不了声的人民向权力发问。

有些高官觉得新闻是要管制的，对于一些尖锐的问题，轻者会发火，重者要查处。中国高官尤其容易犯这种权力傲慢的错误，他总是认为自己是老大，从来不知道对记者对媒体，应该是平等的。

记者受到的职业训练是：当面对强权与高管，甚至是自己老板时，正好是记者显现身价的时机，有高官说蠢话，就是显身手的时候。

全世界的官员都必然会遇上一些他们不愿面对的问题，也都希望“引导舆论”，按照自己的意愿转移大众视线，所以对付媒体从来都是他们必修的一门课。

就以使人难堪的问题来说，常用的手法是依据既定结论敷衍一番，然后乱以他语，力求弄晕对方，使受众好像听到了些什么但又说不出来那到底是什么意思。高明一点的就会重申绝对正确的大原则，使人至少感到官员完全站在百姓那一边，只是细节如何就不了了之迷糊过去。如果问题真的太过棘手，自己又不够睿智，那就来一句不出色但也肯定不出错的“不予置评”，起码过了眼前这关。

面对记者，官员总有更好的选择。“引导舆论”的精义不在于记者问了什么，而在于官员响应的方式；而中国实在已经给了官员们最大的选择范围。

【怎样拯救员工的工作倦怠症】

一是管理者可以邀请员工参与讨论和制订他所在岗位的岗位描述。这能帮助经理人发现原来岗位描述的不足，同时了解员工的职业发展空间，以及在员工的岗位设置上，存在哪些不合理的问题。

二是管理者还可以问一问员工，他们最想做什么工作。最好让员工知道，要提升到理想的职位做自己想做的事情，他们还需要什么样的经验、技能和知识？从什么方面可以学习和得到这样的技能训练？需要多长时间？企业或组织可以为员工提供什么帮助？

三是在企业或组织可以进行工作轮岗和员工掌握多种工作技能的情况下，实现员工工作的丰富化和多元化。

这样，既明确了工作职责，避免了员工工作的倦怠，同时又帮助员工进行了合理的职业规划，为他们设立了工作目标。

员工激励的手段很多。管理大师、双因子激励理论的创建者弗雷德里克·赫兹伯格认为，激励员工工作有三种方法，即轮岗，拓宽工作职责范围和交付员工更有挑战性和更有难度的工作。

因此，通过改变员工工作的内容、工作量和工作方式，为员工带来新鲜感，刺激他们身上已经麻木的神经，让他们在新鲜变化和刺激压力中重新唤醒自身的能量和才智，才是企业或组织进行人力资源管理必须考虑的问题。

➤ **万象链接**（一沙一世界，一花一天堂！）

【50后新星“十八大”全面接班】

2012年中共十八大的最高人事变动越来越受关注，外界关注焦点是“习李配”（习近平和李克强）能否顺利从胡温接棒，以及中共权力核心的中央政治局常委延续9人制还是减少到7人制。

“七上八落”惯例7常委引退

按惯例中共最高领导层政治局常委推行“七上八落”（67岁留任、68岁离任）制度，5至7位政治局常委将在现任政治局委员中诞生。在现任中共十七届政治局委员中，有9人符合年龄要求，包括中共中央组织部部长李源潮（1950年生）、副总理王岐山（1948年生）、上海市委书记俞正声（1945年生）、重庆市委书记薄熙来（1949年生）和广东省委书记汪洋（1955年生）。

省部级次轮调整60后争上位

2009年底，中央为十八大进行第一轮人事布局，调整福建、吉林、河南、内蒙古、辽宁、重庆及农业部的省部级官员。另调整后的现任外交部部分领导及重要驻外使节均为“50后”，中国外交团队大规模接班交替基本完成。随今年已届65岁正省部级官员到了退休年龄，内地今年势必进行第二轮省部级官员调整，十八大人事卡位战将掀起另一高潮。

年轻务实又亲民仕途涨

卡位战中，5名“60后”政坛新星引起外界关注，包括吉林省委书记孙政才（1963年生）、内蒙古自治区党委书记胡春华（1963年生）、湖南省省长周强（1960年生）、新疆自治区主席努尔·白克力（1961年生）、共青团中央书记处第一书记陆昊（1967年生）。

【哈萨克斯坦建造全球首座“室内城市”】

室内城市，是在恶劣气候条件下的城市中，建设一种大范围的封闭环境的建筑，在这个封闭环境中，人们可以调节室内城市的环境气候以满足人类适宜的生存环境。

受西伯利亚冷空气的影响，哈萨克斯坦首都阿斯塔纳是世界第二冷城市。哈萨克斯坦总统纳扎尔巴耶夫建造了一座名为“可汗之帐”的室内城市来对抗阿斯塔纳的寒冬。在外面零下40到零下30度的时候，全球首个室内城市哈萨克斯坦“可汗之帐”依然可以享受热带的气候。

这座由福斯特建筑师事务所设计的巨型透明“帐篷”采用了“索式结构”，里面包含了室内公园、商场和娱乐设施。

该室内城市中可以容纳20,000人，哈萨克的居民不久将能够在沙滩上晒太阳，在湖面上划船或滑水。有室内海滩、水滑梯、造浪机和热带花园等人造娱乐设施。它的另一边则包含了室内跑道、小型游乐场和一座综合购物中心，这些设施将由行驶在单轨铁道上的火车连接。

➤ **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！）

【不要跌倒在优势上】

有三个旅行者早上出门时，一个旅行者带了一把伞，另一个旅行者拿了一根拐杖，第三个旅行者什么也没有拿。晚上归来，拿伞的旅行者淋湿了而没有摔伤；拿拐杖的旅行者没有淋湿而摔伤了；只有第三个旅行者安然无恙。这是为什么呢？

拿伞的旅行者说：“下雨的时候，我撑开伞在雨中大胆地走，衣服还是湿了不少；泥泞难行的地方，因为没有拐杖，所以小心翼翼，就没有跌跤。”

拿拐杖的旅行者说：“下雨的时候，我因为没有雨伞，便找能躲雨的地方，没有淋湿；当我在泥泞坎坷的路上时，我使用拐杖拄着走，却常常跌跤。”

第三个旅行者听后笑笑说：“这就是为什么你们拿伞的淋湿了，拿拐杖的跌伤了，而我却安然无恙的原因。当大雨来时我躲着走，当路不好时我细心地走，所以我没有淋湿也没有跌伤。你们的失误就在于你们有凭借的优势，有了优势便少了忧患。”

许多时候，我们不是跌倒在自己的缺陷上，而跌倒在自己的优势上。因为缺陷常常给我们以提醒，让我们保持冷静，并不断总结自己该注意的事情。

【不同食物去不同火】

夏季易出现眼睛红肿涩痛或喉咙肿痛、牙龈肿痛、口腔溃疡疼痛及舌尖糜烂疼痛等“上火”症状。而用食疗法“去火”则可收到独特的疗效。

心火——分虚实两种。虚火表现为低热、盗汗、心烦、口干等；实火表现为反复口腔溃疡、口干、小便短赤、心烦易怒等。可取莲子 30 克（不去莲心），栀子 15 克（用纱布包扎），加冰糖适量，水煎，吃莲子喝汤。

肺火——干咳无痰或痰少而黏、潮热盗汗、手足心热、失眠、舌红。用猪肝 1 副，菊花 30 克（用纱布包好），共煮至肝熟，吃肝喝汤。

胃火——分虚实两种。虚火表现为轻微咳嗽、饮食量少、便秘、腹胀、舌红、少苔；实火表现为上腹不适、口干口苦、大便干硬。取石膏粉 30 克，粳米、绿豆各适量，先用水煎煮石膏，然后过滤去渣，取其上清液，再加入粳米、绿豆煮粥食之。

肝火——表现为头痛、头晕、耳鸣、眼干、口苦口臭、两胁胀痛。将川贝母 10 克捣碎成末，梨 2 只，削皮切块，加冰糖、清水适量炖服。

肾火——表现为头晕目眩、耳鸣耳聋、腰背酸软、潮热盗汗、五心烦热。取猪腰子 2 只，枸杞子、山萸肉各 15 克，放入沙锅内煮至猪腰子熟，吃猪腰子喝汤。

【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