

本期看点

- 【专题】** ——4 页
- 郑州楼市的地铁效应
- 【地产界】** ——5 页
- 在郑州最有价值的五类房
 - 揭秘房价未降房租反升的真实原因
 - 郑州近远郊大盘的营销策略
 - 保障性住房的得与失
 - 地产与足球原来如此相似
- 【经济】** ——8 页
- 从中美汇率之争看中国楼市走向
 - 揭秘 G20 峰会上欧洲的真实意图
- 【观察&思考】** ——9 页
- 专家担忧中国楼市崩溃
 - 集约用地让沉重的土地焕发活力
- 【管理&技术】** ——10 页
- 年中红包怎么发
 - 可怕的企业这样做细节
- 【万象链接】** ——11 页
- 去南非看球也看楼
 - 从“卖药仔”到香港特首
- 【温馨关怀】** ——12 页
- 51 层白纸有多厚
 - 饭后的八个“不急”

内部周报

河南省房地产业商会

电子版 **139** 期

2010.06.28—2010.07.04

➤ **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】

天赋是埋藏在矿里的黄金，才能是挖掘宝藏的矿工。——蔡平

1、【住建部专家称目前是开发商“拿地卖房”的好机遇】住建部政策研究中心副主任王珏林 6 月 26 日表示，开发商要抓住机遇，而不要对政策存有疑虑，怀疑政策调控的能力和调控的时间，甚至调控的力度和手段是不是能放宽，从而错过了时机。

2、【我国房地产市场透明度指数大幅提高】主要得益于政府提供了更多相关的数据信息以及不断改进的监管力度。特别是二线城市的透明度指数已从‘低透明度’提升到‘半透明’水平。但是，一、二、三线城市的专业标准目前仍不统一，其中关键的一点就是新的政策法规如何在各级别城市得到统一的贯彻与实施。

3、【郑州市规定住高层的用户交纳二次供水费】使用城市公共供水的新建住宅二次供水设施，以及改造后经验收合格的已建成住宅二次供水设施，应当交由城市公共供水企业管理、维护，所需费用计入供水成本，这就意味着二次供水的费用将由用户拿出。

4、【瑞银预测中国房价第 3 季下跌】瑞银报告说，中国大陆地产股自 4 月份以来的下降幅度已经超过 20%，估值开始变得有吸引力。报告指出，若想使中国房地产市场稳定下来，开发商需要在价格上作出实质性让步，幅度至少为 10%，房价下跌很可能会在今年第 3 季出现。

5、【国土部开会研究进一步加强房地产用地管理和调控】会议强调，房地产用地管理调控是国土资源部门当前及今后一个时期的一项重要任务。要狠抓国发（2010）4 号和国发（2010）10 号文件贯彻落实，进一步坚定全系统主动参与房地产用地调控的决心；及时调整完善以保障性住房用地为主的房地产用地供应计划，狠抓落实；加快推进房地产用地专项整治，确保取得较好的社会效果；部署开展坚持和完善招拍挂试点，加快建立房地产开发企业用地诚信制度；主动沟通协调，做好房地产用地开发利用监管。

6、【上海上半年居住用地平均溢价 91%】与去年同期相比却上升 61.5%，一是购地资金充裕，二是开发商拿地热情惯性蔓延，三是房企对此轮房地产调控还充满希望。

7、【国内钢材市场持续低迷】相关数据显示，6 月份，国内钢材市场运行依旧低迷，主导钢厂均下调 7 月出厂价格政策，带动市场报价跟跌。

8、【银监会称房地产贷款风险上升】重点对银行如何应对作出了要求，让银行自主意识到相关风险和危害，自觉严格执行相关监管要求。

9、【土地出让金将再提 10%】近日，国土资源部总规划师胡存智指出，土地出让价不低于当地基准地价的 70%，竞买土地出让金不低于出让最低价的 30%。

10、【全国 10 地上调最低工资】7 月 1 日起，河南、深圳、陕西、安徽、海南等省也开始上调最低工资标准，上调幅度除深圳外，其余各省均在 20%以上，其中海南一类地区工资增幅为 31.7%，位列全国之首。

➤ **经典言论**（不仅仅是语不惊人死不休）

1、一根火柴不够一毛钱，一栋房子价值数百万。但一根火柴可以烧毁一栋房子。一根火柴是什么东西呢？1. 无法自我控制的情绪；2. 不经理智判断的决策。3. 顽固不化的个性。4. 狭隘无情的心胸。大家检查一下自己随身带几根火柴。

——香海寺箴言，出自王永庆的名言。

2、3至5年后北京的房价肯定会比现在高，只是高多少的问题。

——社科院城市发展与环境研究中心主任牛玉瑞表示，从长期来看，考虑到中国经济的持续增长，房价还是会涨的。

3、房价一直往下跌是不可能的，而且一直往下跌也没有什么好处。

——成思危认为，一些人说房价要跌40%至50%，根据不足。而有人说房价要回到2005年水平的可能性也不大。

4、美国是5%的人口掌握了60%的财富，而中国则是1%的家庭掌握了全国41.4%的财富。中国成为全球两极分化最严重的国家。

——世界银行报告显示。

5、是到成本最低的地方融资，到效率最高的地方生产，然后到利润最高的地方销售。

——全球化是什么意思？Infosys创始人讲得好。

6、从中国来看，起码在十年，住房一直是拉动国民经济发展，满足人民群众日益增长的物质需求的支柱产业。

——著名经济学家成思危在“中国房地产2010夏季峰会”上表示，住房在我国的重要性是不可否认的。

7、现在几乎每天都被开走一辆奔驰车。

——房价调整的趋势，将开发商手中刚购的地块“破发”风险进一步增大。一家于去年拍下某“地王”的开发商说。

8、目前的市场不缺买家，缺的是“诚意的价格”。

——武汉开发企业协会张恒哲说。

9、目前房价飞涨很大原因是因为利率过低，因此，需要加息，而且越快越好。

——玫瑰石公司董事、独立经济学家谢国忠当被问到怎样才能真正解决高房价问题时表示。

10、你可以挡得住一次射门，也可以挡得住两次射门，问题是你挡不住对方总是射门。

——在南非世界杯“英德大战”的比赛中，解说员贺炜的经典总结。

11、在人生的征途上，不要被工作的肉身遮住眼睛，应该多一点禅意的工作。

——《工作禅：为什么辛苦付出却不开心》，（韩）智光大师著。

12、只要能节能减碳，所有牺牲都是应该的。

——为节能减碳少流汗，日本伊势琦市禁止公务员留胡子。

► **专题**（把最好的东西最隆重地推荐给您，希望您能喜欢）

【郑州楼市的地铁效应】

一、**缩小市区东西房价差距**。郑州市区的商品住宅市场一直以来由于多种原因存在着区域发展不平衡的现象，目前向东、向北的势头良好，而向西、向南则相对较为滞后，而地铁的开通在一定程度上缩短了整个城市的距离，使郑州市各区能得到均衡发展。地铁的开通，有可能拉升郑州市西区的房价。如果地铁能开通到西流湖公园，对于这一带的房价肯定有所拉动。

二、“**两端**”楼市受益最大。按照北京、上海这些已开通地铁城市的楼市规律看，地铁沿线势必成为未来郑州房价“最坚挺”的区域。郑州如果启动地铁项目，沿线房产的升值潜力很大。同时，过去郑州楼盘的地段好坏都以商圈为重要参照，而地铁带来的地段变化，势必弱化以往商圈的概念。地铁的开通将使与市区距离较远地区的居民可以快速便捷地到达城市各个部位，这就使很多城市周边住宅的地段劣势得到缓解。

而地铁经过的市中心区域，由于社会配套本身就更为完备，房价相对也高，所以地铁给这些区域的房价带动相对就小一些，因此，地铁的建设对起始点两端的楼市带动更为明显，正所谓“一根铁轨挑两端”。

三、**地铁对房价的影响**。地铁解决了城市庞大的人流快速移动，大大缓解了城市交通的压力。一般来说，地铁带动的产业主要有两个方面，一个是对沿线的房地产开发，一个是商业开发。从郑州市地铁1号线的规划设点来看，临近地铁站点1000米以内辐射圈的物业，将是地铁概念的极大受益者，尤其在起点站、终点站、中转站附近。有材料显示，地铁沿线物业价格平均要高于同片区同等素质物业30%以上，可见地铁对沿线物业价格有巨大的拉动作用。

四、**地铁对开发商的诱惑**。地铁对郑州来说还是一个概念，从其他已经修建地铁的城市经验来看，在概念阶段，房地产企业是“暗流涌动”。

据中原地产顾问提供的一份数据显示，在商品房购房关注因素中有15%的人关注交通情况，而在二手房交易中这一比例也在15.3%。

一般来说，地铁对房地产产生的影响在报批的时候是一个关注期，很多人都在关注。目前郑州正处在关注期，暗地里应该有不少开发商在蠢蠢欲动，要拿沿线的地，积极地储备资金，走“关系”，这是关注期。个别信息灵通的房地产开发商在得知地铁建设规划即将批下来的时候，他们拿地的速度会非常快。到了建设规划批下来的时候，拿地的开发商会比政府更积极地对地铁进行宣传。

五、“**地铁效应**”的“**地产双重观**”。地铁在城市发展中具有双重功能，基础性功能和先导性功能。基础性功能主要是缓解城市交通压力，解决交通拥堵；而先导性功能指地铁对城市土地开发利用、产业布局和城市空间结构的引导和反馈，对沿线区域社会、经济产生的巨大辐射带动作用。但是，“临近地铁”对一般公寓还能成为一种优势存在，但高档社区是不能临近地铁的。

另外，地铁并不是万无一失的，近年来，屡有地铁发生故障使乘客滞留的消息。地铁的噪声也不容忽视，地铁在地面上运行时，车轮和铁轨高速摩擦，带给沿线居民“震动”影响。

➤ **地产界**（身在庐山中，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	906	下降 24%	22758	增长 30%
	上海	2303	增长 55%	12775	下降 8%
	深圳	376	增长 2%	17949	增长 22%
	三亚	64	增长 156%	13063	下降 24%
河南周边	济南	230	下降 10%	-	-
	武汉	2229	增长 72%	6719	下降 6%
	长沙	2417	增长 142%	5097	增长 3%
	合肥	1145	增长 56%	6860	增长 1%

【在郑州最有价值的五类房】

一、**占据稀缺资源的房产**。郑州有一个较为特殊的现象，就是目前高档商品房和普通商品房的价格，距离拉得不是太大。稀缺景观资源的高档住宅，由于土地和景观资源的有限性，将越来越珍贵，未来增值的空间较大。业内人士认为，高端别墅的升值空间大大超过经济型别墅。

二、**位居“成长性”区域的楼盘**。目前大多数购房者将品牌、楼盘区位、楼盘价格放在了今年购房参照条件的前三位。郑州东南片区目前的发展速度有目共睹，而该区并未成为房价疯长的区域，性价比成为这些楼盘的最大优势。

三、**经济活跃区域的商业地产**。4月下旬至今，咨询商业地产的客户量比新政出台前增加了约30%。在住宅市场遭到调控，大量资金急需寻找新投资渠道时，正在复苏上升期的商业地产势必成为最佳选择之一，可以预见的是，热点区域和地铁沿线的商业地产将率先迎来春天。

四、**产品创新优势明显的项目**。新政下，开发商应该“练好内功”：一是提高核心竞争力；二是产品要创新；三是做好细节服务；四是不断提高产品品质。如有的项目引入了保温墙体设计、暖器分户计量预置、纯粹中空玻璃、新风系统、园区直饮水等高新科技元素，从而提升了项目作为“稀缺”房产的品位和档次。还有的项目，在住宅里引入新风系统，这以前只会出现在高档写字楼里。

五、品牌房企的1、2期项目。

品牌房企重视自身的形象建设，所以，应在1、2期项目中更为用心。很多购房者在买房前，都有一个理想中的家园，如果所见项目能够与自己的理想相吻合，那么购房者多会马上签订购房合同。那么，理想家园的普遍特征至少需要具备以下四个标准：

标准一：实用安全灵活经济。标准二：空间有效分离。生理分居、功能分区、动静分开、公私分开、主次分开、干湿分开。标准三：面积恰当、尺度适宜。人们较理想的卧室面积应在12平方米至15平方米之间，较理想的客厅面积在21平方米至30平方米之间。标准四：健康性因素的合理利用。

【揭秘房价未降房租反升的真实原因】

楼市高房价的“临床症状”还未明显好转，退烧针剂的效果却使得房租价格出现“初期炎症”。“新国十条”使得楼市成交量明显下滑，但是却未能伤及房价。而后诞生更多的观望情绪则直接催高了房地产租金的价格。造成房租大涨的主要原因有三：

第一，在严厉的房地产调控背景下，不仅投资投机性购房需求受到抑制，自住性购房需求亦陷入观望。而那些原本打算购房，或者换房的人，被迫进入租赁市场解决居住问题。需求旺盛，自然抬高了房租水平。

第二，由于预期房价下跌，以及对房产税的忧虑，部分投资者将手中原用于租赁的房源，转而进行抛售。比如4月以来，上海二手房网上可售量剧增近五成，这样自然减少了出租房源的供应。

第三，由于CPI持续攀升，5月份数据超过3%，而作为CPI第二大权重的居住消费成本自然也随之上涨。统计体系中，居住消费价格中最重要的就是租金价格。

眼下一线城市出现的租金大涨只是暂时现象，随着楼市的持续降温，租金将与房价同步波动。长期而论，住房租赁需求的不足与房源供应的充足，将成为抑制租金价格大涨的根本性因素。至于部分住房困难群体，将会长期感到房租水平偏高，这与他们收入水平偏低有关，他们中的一部分应纳入住房保障体系，而政府正在逐步解决这一问题。

【郑州近远郊大盘的营销策略】

城市近远郊项目的产品最好做的是三类：其一是80平方米以下的小户型产品，因为总价低更容易被市场接受；其二是120-180平方米之间的类别墅产品，这类产品最容易产生差异化，因此也更容易被市场接受；其三是纯粹意义上的豪宅产品，因为市场上有高端产品的需求人群。

客户属性：不要指望外地客户能够成为近远郊大盘的购买主力，因为郑州不是长三角珠三角和环渤海区，买家仍是省内的客户，郑州外的客户置业首选还是在郑州市区，否则的话他们在自己的宅基地上盖的房子至少在面积上要远大于提供的别墅；郑州的买家也分三六九等，抓住了三六九等主力客户就抓住了未来的刚需客群。

产品属性：别墅和类别墅是近远郊的主力产品，如何去规划这类产品就需要很大的智慧了，既然客户是分成三六九等的，那么产品在保证品质的基本条件下，仍然是需要分成三六九等的。小户型的休闲度假类产品、类别墅产品、豪宅类产品配比的科学性决定了营销上的难以程度。

【保障性住房的得与失】

从经济增长的功能看，保障性住房所需要的钢筋、水泥等原材料和商品住房基本是相同的，换言之，两者的首次开发环节的“产业杠杆”效应大致相同。

从金融资产的角度看，保障性住房与商品房却存在显著差别：

其一，对地方政府和开发商而言，供给商品房的土地储备发挥着重要的“金

融杠杆”效应，即这里的土地可被用于银行抵押贷款，从而带动地方政府扩大财政支出、开发商扩大投资支出，因此，商品住房的“金融杠杆”效应实质上明显放大了商品房地产“产业杠杆”功能，这两大杠杆的互相叠加大大延长了房地产的产业链条。这是保障性住房所无法实现的功能。

其二，对于购房家庭而言，由于不拥有全部产权，保障性住房不可能用于资产抵押，从而增加家庭的消费支出能力，也不会因为房价上涨而享受资产增值收益。这一点与商品住房有明显的不同。

因此，保障性住房“金融杠杆”功能的缺失使之无法形成投资支出的扩张效应和消费支出的财富效应，而只能部分对冲经济回调的压力。

从另一角度看，拥有保障性住房的家庭将会是未来房地产市场的潜在需求者，因为他们中有一定比例的居住者不太可能长期居住在条件较差的廉租房或经适房里面，而是将它视为暂时性需求，长远来看，拥有一套商品房仍然会是其最终目标。所以保障性住房只能暂时分流雪场球，而不会减少对商品房住房的需求。

【地产与足球原来如此相似】

理由一：地产政策和市场价格起起伏伏，就像足球一样起起落落，实属正常。

理由二：地产被少数人占有的越多，价格越高。当前投机性和投资性的购房需求遭到中央政策的严厉打压，成交量就会锐减，造成价格滞涨甚至下跌。足球的控球率越高，赢球的概率越高。

理由三：地产在国家需要的时候，就像守门员一样，死死抱着足球就是“爱不释手”。拉动经济和GDP的能力实属天下第一，否则已经严重失衡的中国经济大船真不知道会在金融海啸中发生什么离奇的、荒诞的、仿佛“泰坦尼克”似的意外。

理由四：地产一旦在经济大打攻势足球，一路高歌猛进的时候，就会被踢来踢去，甚至踢出场外。别太快，别太猛，否则就被政府踢出去，哪凉快哪歇会吧。

理由五：买房投资置业也要讲求攻守平衡。房产属于固定资产，遭遇淡市时，变现十分困难，但是保值性相对较好，属于防守型的投资品种。“过犹不及”，过多的在家庭资产中配置房产，就不再是防守，而是在房地产市场狂热时孤注一掷的赌注和疯狂的进攻，跟让守门员代替前锋没什么两样。

理由六：买房的人越多，越是疯狂，房价就会越高。足球人口越多、球迷越多，越是痴迷热爱，足球水平越高。你看中国足球，足球人口不够一所小学人多呢，基本上就是个幼儿园水平。

理由七：足球用锥子一砸，就得泄气；地产泡沫被过激的政策一刺，失去了资金流动性的支持，同样会破灭。

理由八：足球场有“黑哨”，地产在中国有“政府铁腕”，谁能按照个人的意志改变比分？谁能随心所欲的改变地产价格走势？没有绝对的自由和绝对的自由市场经济，地产没了政府就像球场上没了裁判，想象一下，如果世界杯没有没有裁判，足球将会怎样？

理由九：足球可以用“上帝之手”，中国地产可以“上下其手”、暗箱操作。无怪乎，个别开发商敢讲：我在玩地产！

➤ **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。）

【从中美汇率之争看中国楼市走向】

近一段时间以来，中国和美国关于人民币汇率问题之争再起波澜，因而人民币汇率问题必将成为中美双方今后一段时期内争论的焦点之一。**中美汇率之争影响着中国经济的走向，同样也影响着中国楼市的走向。**数据显示，4月7日银行间外汇市场美元兑人民币汇率中间价为**1: 6.8259**，为去年5月25日初级**6.8235**一线以来的最低水平。交易员们称，收盘价位位于心理支撑位**6.8260**的下方，确认了人民币的缓慢升值趋势。人民币如果开始新一轮升值，会引发热钱大规模流入，给流动性管理增加困难，使得中国流动性失控，货币政策受到严重干扰，还可能导致楼市、股市等资产价格进一步上涨，迫使中国采取更加激进的货币政策，其结果是中国经济滑向衰退的深渊。

人民币升值后外资对于以人民币计价的资产的追逐，将势必推动房地产市场进一步上扬。在人民币升值预期下，一方面资产价格要面临重估，另一方面升值预期下，国际资本流入对资产价格例如房地产具有推高利好作用。中信长城证券首席房地产行业分析师黄清林则表示，**房地产市场作为外资进入中国市场后转换成人民币资产的天然媒介，成为外资追捧的对象，外资通过持有房产享受房价上涨和汇率上升的双重收益。国外资金投资房地产，就算价格不涨，人民币汇率上涨也能实现资本保值增值的目的。**

【揭秘 G20 峰会上欧洲的真实意图】

在今年 G20 峰会上，欧洲和美国意见分歧严重，欧洲强调“持续公共财政投入”和“财政稳定措施”的必要性，他们认为，经济刺激和财政扩张是有成本的，如果过度了就会走到“反面”，带来更大的麻烦，所以，好的政策选择是采取一个更为平衡的态度，目前需要某种程度的“退出战略”。他们认为，欧洲陷入主权债务危机，就是对平衡哲学的破坏。

其实，不能将欧洲的削减赤字看作是一种“退出战略”，它本质上是一种转移战略。欧洲各国削减赤字，不是一种主动战略，而是一种被动应对，希腊引爆了欧洲主权债务危机，投资者都认为负债国很难到期支付债务，于是他们抛售债券，评级机构也调低国债级别。债务具有“利滚利”特征，任何拖延式的债务重组都会带来未来更大的债务负担，所以欧洲只好进行赤字削减。

这个过程伴随着国内需求的萎缩，但是由于主权债务危机导致的抛售效应，使得欧元贬值，欧元从不久前兑美元 1.6 的水平贬值到 1.2，这相当于欧洲商品出口竞争力提高了 25%，美国人开始发现欧洲商品越来越多地出现在美国市场，这意味着欧洲的外部需求开始上升。贬值导致的外需飙升同削减赤字带来的内需萎缩构成了“对应”，这其实是一种“转移战略”（或“抢夺战略”），而不能简单地看作是主要经济体开始实施“退出战略”。

G20 峰会反映的所谓“美欧分歧”是被语辞夸大的，而那些焦点话题也不是最深层的话题，最深层的话题是“中国是否愿意提供大量的新增外部需求”，可以想见，美欧在人民币汇率上会比任何时候都“团结”，在中国扩大进口和市场开放方面也比任何时候更“同盟”。

➤ **观察&思考**（观察创造思想，思想创造价值！）

【专家担忧中国楼市崩溃】

央行货币政策委员会李稻葵认为，中国房地产市场的问题比美国和英国严重得多。不合理的高房价不利于城市化发展，并将对经济增长产生不利影响。我国所采取的严厉措施令投资分析师感到紧张。一方面，他们欢迎政府的挤泡沫行为，另一方面，担心过于强烈和粗暴的举动可能对国际金融市场造成难以预料的后果。

同 2007 年一样，市场这一回对政府反投机措施的第一个反应是成交萎缩。据中国指数研究院今年 5 月的统计，在 35 个大城市中，有 14 个城市住房成交量减少。杭州的降幅最为显著，成交总量环比下降 61.23%。北京、上海和深圳 5 月份住房成交量都出现 60%—70% 的降幅。房价上涨变缓。

商品房成交锐减，市场开始冷却。看似达到目标，却引起投资分析师的警觉，他们担心打压投机者的行动可能造成投资积极性的长期低迷，过度的行政压力导致房地产价格崩溃。据法国巴黎银行预测，下半年中国房价可能下跌 20%。

房价的这种急剧下跌是极其不利的，因为可能引发中国经济失衡，建筑业将首先受到冲击。当前该领域已经感觉到了信贷收紧的压力。5 月份中国钢铁产品的价格开始下降：由于需求萎缩，钢材配件价格持续走低，每天跌幅达 2—3 美元。许多生产商遇到了产品销售问题。在这种情况下，开发商借贷收益将很难出现惊人增长。贷款利息的提高也证明，放贷者对还贷情况恶化心存疑虑。专家担心，中国房地产市场的变化将进而威胁世界金融领域。

【集约用地让沉重的土地焕发活力】

土地的粗放利用，使挤占耕地的现象屡屡发生，房地产市场上存在的“囤地”现象又使许多土地闲置。数据显示，截至 2009 年底，全国约有 1 万公顷房地产闲置土地。据对 400 个城市的调查，城市建成区闲置土地占建成区面积的 1/4。

节约集约用地、提高土地的使用效率，成为调整经济结构、转变经济增长方式的必然要求。每宗建设用地必须提高投入产出的强度，提高土地利用的集约化程度，此外，通过整合置换和储备，合理安排土地投放的数量和节奏，改善建设用地结构、布局，挖掘用地潜力，提高土地配置和利用效率。

一方面要从减少土地利用的绝对数量入手，这就需要控制人口数量的增加，为土地从根本上的节约利用提供有效帮助；另一方面从增加土地利用的相对数量入手，充分利用科学技术提高土地的产出效益。此外，任何时候不能放松耕地保护“红线”，避免耕地的大量减少。

尤为值得强调的是，以节约集约用地促进经济发展方式转变，调整和提升产业结构，关键在于建立长效机制，让各方能够自觉地节约集约用地，保护和利用好土地。

在推动节约集约用地的同时，我们也要认识到改革体制性因素的重要性。以土地、矿产等为主的资源市场化配置程度低，资源和要素价格扭曲，未能充分反映其稀缺性和市场供求状况，是制约经济发展方式转变的重要体制因素，深化土地等资源和要素的市场化改革是转变发展方式的基本路径。

➤ **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！）

【年中红包怎么发】

作为一个团队领导者，要有激励下属的基本管理理念，要懂得自己什么样的行为将会产生什么样的结果，更要懂得激励下属的一些技巧，甚至为了激励某些核心员工，还可以有意识地设计一些感化下属的事件，进而达到让下属对自己追随，对公司有强烈的归属感和高忠诚度的管理目标。

比如，有一位老板年底把某个骨干下属叫到自己的办公室，对下属说：“感谢你半年来对公司的贡献，鉴于你的出色表现，这个“红包”是公司奖励你的年中奖金，希望你继续努力”，在该员工即将离开的时候，老板又把他叫住，从抽屉拿出另一个“红包”，说：“听大家说，你爱人在平时很支持你的工作，这个“红包”希望通过你向你爱人表达公司的谢意”，这个下属急忙道谢，在又要离开的时候，这位管理者再次叫住他，又拿出一个“红包”，说道：“上次听你说，你的孩子很喜欢车模，我本打算亲自买一个送给他，这个“红包”算是我的一点心意吧，祝你们全家生活幸福”，这位下属几乎是含着眼泪离开了这位管理者的办公室。

【可怕的企业这样做细节】

澳大利亚的墨尔本，车子在干净的路面上飞驰着，窗外的一栋栋别墅，看上去非常别致尊贵。车一靠近，几个穿着红色风衣的别墅保安立即彬彬有礼的邀请客人去销售部看看房子，并表示，里面有免费的海鲜和饮料。在售楼部的餐厅里，服务员不停地为客人们续饮料，送这送那。

即使没有买房计划的客人，吃完一顿可口的免费午餐后，也会不好意思，觉得无论如何也要去看看样板房。在销售人员的带领下，客人们又一次惊呆了：不仅房子布置和装修得极好，更出人意料的是，在客厅和各个房间的桌子上、墙壁上，全是客人一家三口人的甜蜜温馨照片！还没等客人反应过来，从厨房里走出一位保姆，毕恭毕敬地说：“先生、太太，欢迎你们回家！”

销售人员解释，在客人吃饭的时候，售楼部的人已悄悄拍下了他们的照片，并且快速打印出来，用早已准备好的精美相框将照片装上，摆进房间里，让客人参观时，达到“这就是自己家”的逼真效果。

果然，小朋友兴奋地冲进儿童房，抱起放在床上的一只芭比娃娃，高声嚷着，我要住在这里！

参观完房子后，客人若说先回去商议，再作决定。销售人员依然是笑脸相迎，表示，不买也没有关系。最后，他们还把所有的相片以及小朋友爱不释手的芭比娃娃送给客人，他们唯一的请求是：如果你身边有朋友想买房，劳烦把他们介绍到这里来。

这个请求，让人无法拒绝。据悉，这里卖出的许多栋别墅，正是通过这种朋友亲人之间的互相“转介”销售出去的，其效果比在电视上做广告更好。

当客人出来时，又惊讶地发现，自己的车早已被他们清洗得干干净净，还简单保养了一番，这，也是免费的！

➤ **万象链接**（一沙一世界，一花一天堂！）

【去南非看球也看楼】

居住面积大：占地面积 1000~2000 平米的公寓，花园、游泳池，停车场，小酒吧一应俱全。在约翰内斯堡顶多算是“中产阶级”。

房价低：约半个足球场大的普通别墅，价钱仅有 200 万兰特，每平方米不到 2000 元。而在郑州市区，所谓的别墅早几年都五六千了，现在郑东新区的已经在 1.5 万元左右了。

华人买房：在华人聚居的唐人街附近，房价较贵。在约翰内斯堡开了一家中国超市的海建平，去年买了一套 1000 平方米的房子，200 多万。现在已经被炒到 500 多万了。约翰内斯堡的治安不太好，大都愿意在中国人多的地方买，安全一些。在国内，一次交全款会比贷款享受更多的优惠，但在这里不行。一次交完，税局马上就会来查你。所以就算有能力，当地华人也是贷款。

买得起不一定住得起：买房子，意味着要交纳很高的物业费、土地使用税。房子大了，相应的维修、护理费用也是个庞大的数字。南非政府对市容市貌有很高的要求，即使是房子外观有了很小的破损，也必须马上修复。能住得起别墅的人，家里至少雇有两名黑人工人负责打理，还有水电支出，是个相当庞大的数字。

黑人也蜗居：南非的贫富悬殊极大，行走市内，矗立在高墙电网内的漂亮别墅随处可见，但这绝不是全部，更多的黑人则是蜗居在简陋的房子里，“淘尽门前土，屋上无片瓦”是诸多黑人生活的真实写照。

【从“卖药仔”到香港特首】

没有本科学历，却在精英荟萃的香港政坛脱颖而出。没有显赫的背景，却全凭个人努力实现从推销员到香港特首的成就。这就是香港特首曾荫权的传奇。

1964 年夏天，当曾荫权把香港大学建筑工程系的录取通知书捧到父亲面前时，意识到当时家庭的处境，曾荫权悄悄收起了录取通知书而选择就业。通过父亲朋友的介绍，曾荫权做了一名药品推销员。经过一年多的打拼，曾荫权渐渐适应了推销药品的职业，不过，他的心里仍然怅惘——他毕竟是一个有远大抱负的人。

1966 年冬，曾荫权报名参考了港府的政务官职位。通过笔试后，在面试环节，考官问他：“曾先生，你认为本届港督最大的政绩是什么？”曾荫权在英国要员们的盯视下，不卑不亢地开了口：“尊敬的先生，我是一个中学生。恕我不能对政界官员任职期间所做之事作出详细的评价，但是，我作为港民一员，对阁下过去一年中，特别是在香港发生百年不遇历史旱灾时，与我们祖国内地政府卓有成效的合作，感到万分敬佩！”

在之后一系列的问答中，曾荫权始终沉着冷静地对答。大厅里响起一阵雷鸣般的掌声，为他机敏善辩的才情和一口流利纯正的英语叫好。曾荫权的脸庞涨红了，一位初出茅庐的“卖药仔”成功了！

曾荫权被录取为香港华裔政务官。1967 年，他正式加入港英政府，踏上政坛。2005 年 3 月，曾荫权于 6 月 24 日正式宣誓成为第二任行政长官。在 2007 年 3 月 25 日，曾荫权第二次当选特首，任期将延至 2012 年届满。

➤ **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！）

【51层白纸有多厚】

假如你手里有一张足够大的白纸，把它折叠51次，会有多厚？很多人不知，这个厚度超过了地球和太阳之间的距离。这个答案让不少人感到震撼。

因为没有方向、缺乏规划的人生，就像是将51张白纸简单叠在一起。今天做这个，明天做做那个，每次努力之间并没有一个联系。这样一来，哪怕每个工作都做得非常出色，它们对你的整个人生来说也不过是简单的叠加而已。

当然，人生比这个寓言更复杂一些。有些人，一生认定一个简单的方向而坚定地做下去，他们的人生最后达到了别人不可企及的高度。也有些人，他们的人生方向也很明确，譬如开公司做老板，这样，他们就需要很多技能——专业技能、管理技能、沟通技能、决策技能等等。他们可能会在一开始尝试做做这个，又尝试做做那个，没有一样是特别精通的，但最后，开公司做老板的这个方向将以前的这些看似零散的努力统合到一起，这也是一种复杂的人生折叠。

切记：看得见比看不见比看不见更有用。从看不见的地方寻找答案，譬如潜能开发，以为人生要靠一些奇迹才能得救。其实，通过规划利用好现有的能力远比挖掘所谓的潜能更重要。

【饭后的八个“不急”】

一、**不急于吸烟**。饭后吸烟的危害比平时大10倍。

二、**不急于饮茶**。茶中大量鞣酸可与食物中的铁、锌等结合成难以溶解的物质，无法吸收。应待饭后一小时胃内食物消化得差不多时再饮用茶水。

三、**不急于洗澡**。饭后洗澡，会使供给消化器官的血液减少，从而影响消化吸收，所以饭后不宜马上洗澡。可以先休息一到两个小时后再做洗澡的打算。

四、**不急于上床**。饭后立即上床容易发胖。饭后至少要休息20分钟，再上床睡觉。哪怕是午睡时间也应如此。

五、**不急于散步**。饭后30分钟再活动较为适宜。

六、**不急于开车**。人在饭后胃肠对食物的消化需要大量的血液，造成大脑器官暂时性缺血，从而导致操作失误。

七、**不急于吃水果**。饭后马上吃水果会影响消化功能。从而引起腹胀、腹泻或便秘等症状。如果人们长期坚持这种生活习惯，将会导致消化功能紊乱。

八、**不急于松裤带**。饭后放松裤带，会使腹腔内压下降，而消化器官的活动度和韧带的负荷量就要增加，容易引起胃下垂，出现上腹不适等消化系统疾病。

【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