



金华房价形成“梯度消费”

□ 特约记者 方令航

踏入新年,浙江金华楼市尤其是新盘陡然放量,形成一个小阳春;以冠达满庭芳、广天青城雅居、辛迪家和园为代表的多层楼盘销量猛增,甚至出现一批一次性付款的周边县市客户;二手房市场方面,去年12月以来众多购房者为赶政策“末班车”,成就了年末的一个小高潮,随着“二改五”开始实行,市区一些满五年的二手房价格已经上涨,许多想买二手房的购房者紧张感骤增。

记者3月4日根据挂牌价拿到的数据,2010年2月27日一周市区二手房房价指数:江南6192元每平米,环比上周涨幅-2.2%,环比上月同周涨幅5.4%;江北5067元每平米,环比上周涨幅-1.6%,环比上月同周涨幅-2.5%;金东区4538元每平米,环比上周涨幅-1%,环比上月同周涨幅-1.2%。婺城新区3661元每平米,环比上周涨幅-7.4%,环比上月同周涨幅-1.6%。房参谋置业顾问有限公司总经理朱浩明据此分析:“市区房价已经形成千元阶梯价,6543分别对应江南、江北、金东、婺城新区,这是经历去年楼市涨价后的最新市场定位,去年底一系列先期政策的出炉,以及二手房交易营业税的二改五,让大多数人都已经出手,现在市场供需平衡,两会后政策会进一步明朗。”

结构性矛盾依旧存在

家住市区中村的陈浩,这个年过得并不开心。陈浩是土生土长的金华人,现在还和父母一起住在一套房改房里,随着孩子的成长大买房早就摆上议事日程。2008年底,本来是房价最低谷的时候,陈家看中金厦花园一套三居室,均价3000元出头,可是考虑到这里是经济适用房,陈浩想买套物业管理更好点的房源,于是就错过了。因为当时春节临近,陈浩在准备好的房款中拿出10万元买了辆新车,也算潇洒了一把。始料不及的是,2009年4月开始,市区房价进入上涨通道,到去年下半年金厦花园公开拍卖,陈浩发现这里的房价已经翻番过了6000元,现在陈家预备的房款,只能购买婺城新区的房子了。

事实上不仅是房价的上涨,户型的供需缺口也很明显。政府为了解决首次购房人的需求,去年下半年拍卖的江南土地,都有7090政策规定,使得新上市房源多是90方以下的小面积。而在市场上,改善型置业者不愿再买小户型,首次置业者对均价7000多元的小面积套房也是望而怯步。华之家置业的负责人告诉记者:“金华购房的主流总价去年还是70万元,超过就比较难成交,现在这个标准却成了起步价,没有70万元根本难买新房。”受年

收购水井坊 国际酒业巨头挑起“战火”

□ 江毅 杨三军

水井坊的一纸资产出售公告,拉开了2010年外资收购中国高端白酒第一案的序幕。如果股权转让获批,世界高档酒业巨头英国帝亚吉欧将以53%的股权控股水井坊。

这次重量级的收购,在名优白酒云集的四川省,乃至整个中国白酒行业投下了一颗“重磅炸弹”。“战火”已经烧到了家门口,是固守90%的国内销售份额,还是勇敢地“走出去”,创造中国的世界名酒?

“重量级”水井坊 股权被转让

水井坊发布的公告称:帝亚吉欧的全资子公司DHHBV与其合资伙伴成都盈盛投资控股有限公司签订了股权转让协议,DHHBV同意受让盈盛所持全兴集团4%的股权。如股权转让经过相关部门批准,DHHBV将持有全兴集团53%的股权,并将间接控制全兴集团持有的水井坊3971%的股权,从而触发要约收购义务。

事实上,这并不是外资收购中国白酒的第一起案例。早在2007年,法国轩尼诗就成功控股剑南春旗下品牌文君酒,在白酒行业引起一阵波澜。但与名气有限的文君酒相比,水井坊显然属于“重量级”。

水井坊虽然是近10年来四川新

涌现出来的一个白酒高端品牌,但其背后的文化底蕴却已延绵600年之久。1999年发掘的成都水井街酒坊遗址被评为当年中国十大考古新发现之一,酒坊从明、清、民国至当代未曾间断生产,是中国发现的古代酿酒和酒店的唯一实例,不仅被评为上海大世界吉尼斯世界最古老酿酒坊,也被列入中国非物质文化遗产和全国重点文物保护单位。

4年追求 即将“得偿所愿”

“水井坊遭外国收购了”,听到这个消息,成都市民的反应是可惜。水井坊把自身定义为“中国白酒第一坊”,但作为一个只有10年历史的高端白酒品牌,影响力和市场认知度还无法与茅台、五粮液、泸州老窖等“国酒级”品牌相比。

市场表现的不断下滑或许是促成水井坊此次资产转让的动力。而帝亚吉欧对水井坊的收购早在4年前就开始了布局。2006年底帝亚吉欧以57亿元收购了水井坊第一大股东全兴集团43%的股份,从而间接持有水井坊16.87%的股份,成为水井坊的第二大股东,随后帝亚吉欧两次增持并拥有了全兴集团49%的股权。

此次双方达成股权转让意向,帝亚吉欧对水井坊4年的追求即将“得

偿所愿”,剩下的就是等待证监会、商务部的审批。

对此,帝亚吉欧显然做了充分的准备。帝亚吉欧大中华区公共事务及传播总监陆海清在接受记者电话采访时说:“我们的一切行为都是在法律允许范围内实施的。水井坊作为只有10年历史的白酒品牌,并没有被相关部门评定过‘名优’,因此不会存在政策障碍。”

国际资本 换个方式参与游戏

水井坊发布的公告也明确显示,2月28日召开的董、监事会会议,决议将水井坊所持全兴酒业95%的股份中的55%转让给成都金瑞通实业股份有限公司,水井坊持股比例下降到40%。也就是说,即使帝亚吉欧成功控股水井坊,也不会对全兴酒业旗下的“全兴大曲”形成控股,从而“绕过”了政策限制。

陆海清也坦承:“此次收购只是双方达成了意向,一切还有待于相关部门的审批,程序没走完之前,也不能说百分之百就收购成功了。”

对此,四川省商务厅外国投资管理处副处长陈实表示,此事需要通过商务部门的审批,目前还没有进入审批程序。

对于收购水井坊,陆海清给出的定位是“绝不是一个短期的行为,我

们有着长远规划。如果成功入主水井坊,帝亚吉欧将按照北美、欧洲等更为严格的标准,把水井坊打造成一个国际知名白酒生产商。此外,还将尝试打破中国白酒90%以上都是在国内销售的格局,引入帝亚吉欧的品牌影响力和销售渠道,将水井坊带到世界舞台。”

白酒业内人士则更关注这起收购案背后国际资本进入中国白酒行业的新动向。川内某知名白酒企业品牌事务部经理傅先生认为:“国际资本正在换一个方式参与游戏。”

事实上,早在上世纪90年代洋酒就开始进入中国,随着多年的推广开始在国内市场占据一定份额。但中国特有的饮食文化让洋酒在短时间还难以取代白酒、特别是高端白酒的统治地位,因此收购高端品牌,利用其成熟的渠道和影响力进行新的运作,成为国际资本在中国白酒市场的新玩法。

傅先生认为,中国有很多产业都具有深厚文化底蕴,比如茶叶、中药,但多年来一直“走不出去”,反而被别的国家成功包装走向国际。而中国白酒产业与中国悠久文化密不可分,甚至是中国文化中唯一一块有望做成国际品牌的产业。

有业内人士指出,水井坊收购案给国内白酒企业敲响了警钟,面对咄咄逼人的国际资本,“走出去”成了中国白酒企业无法回避的挑战。

创业者和管理者 必读圣经 《山木方法》热销背后

□ 朱素英 李晓梅

山木培训创始人、山木教育集团总裁、教育培训界著名人士、民办教育管理专家宋山木在2010年初推出的《山木方法》一书,以通俗有趣的语言、生动鲜明的案例毫无保留地揭秘了他极富传奇色彩的人生经历和山木培训的成长基因。《山木方法》热销成为很多书店共同的一道风景。不仅读者追捧,余世维、俞立中、江南春、李阳、黄鸣等知名人士也联袂推荐,《山木方法》只好一再加印。

为什么《山木方法》会受到如此欢迎?热销背后又隐藏着什么样的奥秘?记者在北京、上海、南京、深圳、济南、沈阳、郑州、成都等地进行了调查采访。

读者: 可学好用

宋山木在《山木方法》中深入浅出地讲解了从实践中摸索出来的独特高效管理方法,为渴望成功的青年创业者和管理者提供了一个具有可学性的参考标本。因此,一上市就很快热销,被读者誉为是可学好用的“创业者和管理者必读圣经”。

深圳机场书店服务员王小姐表示,《山木方法》上市后一直是最畅销的管理书籍之一,“不少读者简单翻了翻就买了”。济南东图大厦新华书店工作人员也告诉记者,《山木方法》很火,每天能够售出50多本,订购者也很多,甚至有人一次订购了20多本。在济南泉城新华书店,《山木方法》甚至还没摆上书架,就已经销售一空。在北京首都机场书店,一位刚买了两本《山木方法》的小伙子告诉记者:“看到不少网站介绍这本书,我翻了翻确实挺好,就买了两本,一本自己看,一本送给女朋友,我俩都正



在创业阶段,感谢宋老师把自己的成功经验毫无保留地传授给我们年轻人!”

据企业管理出版社工作人员介绍。在2010年北京春季图书订货会上,《山木方法》备受青睐,首印20000册并很快被订购一空,一本新书从出版到热卖需要一段时间,而《山木方法》作为一本新书能引起这样的轰动,非常少见。由于各大书店竞相续订,企业管理出版社第二版50000册已经印刷完成,开始向全国续订者供货,第三版印刷的100000册也紧锣密鼓进行中。

山木: “工具手册”

面对市场的激烈竞争,不少企业家对自己的成功秘笈讳莫如深,唯恐被别人学去,宋山木难道不怕?在接受记者独家专访时,宋山木笑着说:“我不仅不怕,而且希望这样,这是我人生价值的最好体现!”

宋山木告诉记者,2007年的某一天,他偶然在一本权威杂志上看到这样一个统计数据:中国民营企业的

平均寿命为29年,这让他极为震惊和难过,为什么我们中国民营企业如此“短命”呢?随后他查阅了大量资料,最终总结出一个结论:“管理跟不上!”

在与山木共同成长的近20年来,宋山木有艰辛也有快乐,有忧虑也有成就,但更多的却是对企业发展方向、战略决策的思考,对企业管理的摸索和修正,逐步探索出了一些方法,总结出了一些经验,积攒了一些心得,而这些管理方法、经验、心得的有效性已在实践中得到了验证,并在多次与其他成功企业家的交流、探讨中得到了共鸣。“也许缘于他本身就是一名老师的缘故,宋山木始终属于藏不住‘秘密’的人,尤其当自己感觉在管理方法上拥有了一点‘宝贝’时,就想着‘美芹十献’,拿出来与大家分享。虽然山木培训和国际型企业巨头还有差距,但恰是它植根于中国这片沃土,恰是它来源于民营这个群体,恰是它还只属于‘发展中’企业,其一些管理方法反而更容易对那些与我们同处于一个起跑线,同处于一个大环境,同样背负着民营这个名分的兄弟企业主及管理者,有着更切合实际的启发。”

业界: 传授管理之术

不仅读者追捧、市场热销,《山木方法》也得到了许多企业家、管理专家等业界知名人士的高度评价,称《山木方法》是传授管理之术、之技的倾心之作。

分众传媒董事长兼首席执行官江南春写书评推荐说:“随着对宋山木学长的了解深入,我越来越发现,他身上老师的影子还很清晰。直到现在,他仍然没有脱离讲台。只不过他教授的内容,已由原来的数学

知识、电脑技能,转为如今的企业经营、管理知识。读过《山木方法》这本书,我对宋山木学长有了更深一层的认识。在他自成体系的管理理念、模式、方法的管理下,山木培训只用了十多年的时间,就在全中国构建了完善的网络,而且走出国门,登上国际教育大舞台,这不能不说是一个奇迹。”

皇明太阳能集团董事长、总裁黄鸣也认为,读《山木方法》,感觉仿佛是在自己在回顾创业历程,是自己在归纳、思虑自己在管理中的点滴。“凭心而论,这是一本很值得一读的书,我愿意把它推荐给像十几年前的我们一样正怀揣着创业梦想的年轻人,它可以教给你怎样开始创业;我愿意把它推荐给十几年来一直投身企业管理的像我一样的企业主、管理者,它可以消除你在管理中的一些迷惘;我也很乐意把它推荐给对企业的经营管理自成体系的企业家,你可以用它来印证一下你的管理,或者从中得到启发,找出更科学的管理方法。”

实战型培训专家余世维也专门撰写推荐书评指出,有关管理的课程讲授或参考书籍,是不是让人想听或想看,大致可以用三个阶段来说明:第一是内容“触动”;第二是解说“易懂”;第三是方法“可行”。《山木方法》在每一章里,不仅有“方法解析”、“经典案例”,更重要的还有“山木运用”,这来自于宋山木老师的操作实践经验,以及“应用心得”,这又来自于宋山木老师的感悟警醒。“我综观欧美国家的发展过程和中国的历史变迁,得出一个心得:我们国人,包括古人,看到的诸般现象,说出的哲理名言,大多缺乏可操作的应用性或很有针对性的具体案例。而这一本《山木方法》在这些缺憾上正好补上了极有价值的一块!”

遗失启事

四川大学刘育玲遗失《全国毕业生就业协议书》,编号201003214并声明作废。

► 新闻快递 | XinwenKuaidi

成批创投基金 将砸向新兴产业

战略性新兴产业将得到积极财政政策的青睐。记者日前从权威部门了解到,政府将开辟专项资金实施新兴产业创投计划,在第一批20支产业基金的基础上,今年将尽快组织实施第二批创业投资基金,加大对战略性新兴产业的支持。

为抢占新一轮技术革命和产业革命制高点,国家决定在新能源、信息网络、新材料、生命科学、空间海洋地球科学等领域选择具备突破条件的关键技术作为主攻方向,强化政策支持,加大财政投入。目前,相关职能部门正围绕这一目标进行调研。

在中央财政投入加码的基础上,发改委计划在2010年大范围推出新兴产业创业投资基金,为政府支持新兴产业发展闯出一条新路。

重庆创建国家环保模范城市

为了提升城市品质,优化城市发展环境,重庆市从今年开始启动国家环境保护模范城市创建工作,争取到2013年建成国家环境保护模范城市。

国家环境保护模范城市是经国务院同意保留的、由环境保护部组织开展的城市环保综合创建活动。

重庆市环保局局长曹光辉表示,创建国家环境保护模范城市涉及城市环境方方面面,通过这项活动可进一步推进经济结构战略性调整,促进经济发展方式转变,解决环境突出问题,全面提升城市品质。

根据重庆创建国家环境保护模范城市工作方案,其范围包括渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区行政区划范围(含北部新区)。

海南加强 房地产市场调控

海南日前出台《贯彻国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知的实施意见》,决定加强商品住房交易和土地市场监管,打击炒房炒地行为;同时增加保障性住房和普通商品住房的有效供给,促进房地产市场平稳健康发展。

自2010年5月1日起,实行商品住房买卖合同网上签约、备案及合同注销备案制度。要求开发企业在订立商品住房买卖合同后10天内办理备案手续和预告登记;逾期不办理的,暂停预售许可。同时,在办理房屋所有权证之前,严禁办理房屋转让和更名手续。实行商品住房预售款监管制度,预售款应存放于开发企业指定的某一银行账户,严禁开发企业直接收取现金。

2月全国楼市 上演“大倒退”

统计,2月份全国楼市成交同比和环比均大幅萎缩。业内分析人士表示,如果近期房价再继续上涨,“两会”后中央可能再出新政,如上调开发商自有资金比例等。

据统计,2月北京期房商品住宅成交套数环比降幅超过三成,而实际成交的期房商品住房也同比下降31.6%。另据亚豪机构统计,2月北京开盘项目整体开盘均价为18833元/平方米,环比1月开盘均价下降了58%。广州市场上个月也异常冷清。根据焦点网对阳光家缘的数据监测,2月1日至28日,广州一手住宅网签3494套,同去年2月份相比下降4518%。成交均价跌至95269元/平方米,环比大跌11%。

(均据新华网)