

企业家日报

ENTREPRENEURS' DAILY

孙宏斌:大刀阔斧“改革”绿城

◎“狼性文化”融化“完美主义” ◎随行就市,“不在价格上站岗” ◎并行“收缩”与“扩张”两条路线

<< [P6]

本期导读 Highlights

邯郸:楼市危机引发 93 亿民间借贷崩盘

河北邯郸的这场楼市与 93 亿民间借贷之间的危情,来得气势汹汹。9 月 21 日,新华网称,当地政府为了防止事态蔓延,组织 13 家工作组,进驻他们认为存在重大风险的企业。

<< P2

组建内部创业团队 将大公司变成小公司 梁建章破解大公司创新困局

19 日,中国绿公司联盟成员企业负责人、携程联合创始人、董事局主席兼 CEO 梁建章以携程为例,剖析了大公司的创新困局,并分享了他总结的解决之道。

<< P3

劲牌慈善启示录

近日,在长沙召开的“劲牌公司第十六届经销商恳谈会”上,笔者听见了劲牌人对慈善的全新诠释:“慈善是‘正’文化的延伸,慈善是企业责任。”

<< P4

让员工在公开场合“抱怨”

作为经理你要明白一件事,就是你的下属总是会对团队中的任务或事务抱有问题。能够放到桌面上谈的这些问题其实是没什么大不了的,只有当他们被困在挫折与阴谋之中无人理睬且充满烦恼的时候,才是问题最严重的时候。

<< P5

大康牧业巨资收购海外牧场

近日,地产商上海鹏欣(集团)有限公司控股子公司大康牧业定增募集资金不超过 23.14 亿元来收购新西兰两牧场的消息,再次振奋了乳业市场。加上之前恒大地产也高调宣布进军乳业,一时间,地产巨头跨界“养牛”再次引起乳业市场的关注度。

<< P6

霍尔科技: 把运动列为工作任务

在英国一些企业里工作,上班不仅是唯一任务,午休和一些运动项目也和工作指标一样,被列为强制性任务。可喜的是,英国企业这样做,非但没遭到员工的反感和抵制,反而让他们感到健康明显受益。

<< P7

iphone,android 手机扫描二维码下载安装



企业家日报微信公众平台二维码
企业家日报手机客户端 APP——太阳岛二维码

本报常年法律顾问为闫永宁律师
手机:13609110893

伍田牦牛肉
完整产业链 品质有保证
成都伍田食品有限公司
CHENGDU WUTIAN FOOD STUFF CO., LTD

本报监督公告
凡本报工作人员必须持有有效证件,本报人员个人不得以新闻舆论监督之名向企事业单位和社会各界方面收取任何费用,本报任何个人不得以任何理由向企事业单位和社会各界方面收取现金、广告等宣传费正式签订本报合同并通过银行汇款到报社账号,不得以任何理由收取现金或转账到与报社无关的其他账号。违者将受到严肃处理。欢迎广大读者及社会各界监督。
举报电话:028-68230681
028-68230659
028-87344621
举报电话:028-87325242
企业家日报社



温亚震在湖南衡阳调研职业经理人制度

本报讯 (记者 李凤发 特约记者 李海波) 9 月 21—22 日,中国职业经理人协会会长、国务院国资委职业经理人研究中心主任、全国职业经理人考试测评标准化技术委员会秘书长、专家委员会秘书长温亚震前往衡阳进行专题调研。

温亚震一行一站来到衡阳金化科技有限公司,受到公司董事长彭琪的热情接待。衡阳金化科技有限公司的子公司——衡阳金化高压容器有限公司是长江以南最大的气瓶生产企业之一,于今年 5 月成功上市,成为衡阳第一家民营上市企业。公司自主研发的水基石墨芯棒润滑剂填补了中国的生产研发领域的空白,打破了日本、瑞士、德国垄断中国市

场的局面,经过 10 年发展,产品占据国内 70% 以上的市场。在金化科技,温亚震一行观看了企业宣传片,详细了解了公司职业经理人任用情况,并对企业发展建言献策。温亚震表示,民营企业发展为上市公司实属不易,未来要做的就是进一步加强企业竞争力。而企业的竞争就是人才的竞争,人才的竞争就是职业经理人的竞争,作为企业要把人力资源变成人力资本,人力资本也就是职业经理人,要重视职业经理人制度建设。

随后,温亚震一行来到湖南天雁机械股份有限公司进行调研。湖南天雁机械有限责任公司(TYEN)系中国长安汽车集团股份有限公司的子公司,成立于 2003 年 1 月 2 日。公司前身

历史可追溯到 1952 年国民经济恢复时期,上世纪七十年代末天雁正式进入汽车零部件领域。天雁机械创造了多个国内第一,是我国增压器行业自主创新力度最大、技术水平最高、生产规模最大、产品质量最好的高新技术、民族品牌标志性企业。公司副总经理袁天奇向温亚震一行详细介绍了公司的基本情况并带领大家参观了工厂车间。温亚震表示,天雁机械的企业文化让人很受感染,但是还有可以完善的地方。作为国有企业,需要引进职业经理人来促进企业的发展。十八届三中全会全面深化改革的决定中就提出要“建立职业经理人制度,更好发挥企业家作用”,国有企业在发展中需要建设一套关于职业经理人的完善体系,比

如职业经理人引进制度、聘任制度、管理制度、培养制度、评价制度、薪酬制度、绩效考核等制度,更好促进企业发展。

为进一步了解衡阳职业经理人队伍建设情况,温亚震还走访参观了衡阳市职业经理人协会。在衡阳职协办公室,大家热切交谈,共同探讨职业经理人发展之路。衡阳职协自成立以来,搭建了政府、企业、职业经理人之间的沟通桥梁,在促进衡阳职业经理人队伍建设方面起到积极作用。为更好发挥衡阳职协作用,助力衡阳企业的发展,温亚震认为应进一步做好会员服务,树立品牌,建立合理、合法、合规的职业经理人培训体系,促进经理人职业化。

楼市限贷松绑 新一轮放水激活开发商 传闻:房贷还清可享受首套房优惠政策

■ 苗燕 朱楠

商品房贷款政策在部分银行和部分地区出现松动。

银行证实

9 月 22 日下午,有传闻称“首套房认定标准将放松”,其表示“四大行将发布政策,只要房贷余额还清都算首套房”。

记者从被传闻的一家银行了解到,此消息基本属实。这家银行 22 日上午召开了会议,部署了支持房地产信贷投放、加大房贷利率优惠力度的方案。从具体的政策上看,首套房贷的优惠力度加大,首套房利率或重回 7 折时代;房贷还清的可视为首套房,享受首套房的优惠政策。二套房的限制也将有所松动。

记者还了解到,由于地区之间的房地产市场发展不均衡,因而在政策实施过程中,将由各分行根据当地的实际情况确定优惠的利率标准。预计房价居高不下的一二线城市的优惠力度没有二、三线城市大。

局地已当急先锋

事实上,部分地方已经松绑了房贷政策。22 日,福州市政府正式发文,宣布购房人还清房贷后,再次申请贷款购房的,按首贷认定。

而南京、杭州等地目前的首套房认定标准已经按照“只要房贷余额还清,就算首套房”执行了。



有开发商告诉记者,农业银行江苏分行目前有首套房认定上有两个放松执行的口子:一是贷款余额已还清的,即可认定为首套房;二是夫妻双方只要有一方未贷款的,以其为主贷人,就可认定为首套房。

杭州早在 8 月初就有银行放松了首套房认定标准。如招商银行,已还清房贷余额的即算首套房,在杭州主城区无房的再购房也可视为首套。且二套房的贷款政策也有所放松,部分购房者的二套房贷首付可降至三成,但利率依然要上浮 10%。

湖北本月出台“鄂七条”,称首套房贷款利率最低可 7 折。

有分析人士指出,中央曾将稳定房价和住房保障的职责赋予了省级人民政府。因此,地方政府根据当地房地产市场发展的实际情况进行政策调整也属合理。

开发商欢欣鼓舞

房贷政策在当前出现松动的原因或与经济形势有关。业内人士称,尽管多地已放开了限购政策,但 8 月楼市的数据仍创下 10 年来最低,成交量还在持续走低。为此,房贷政策的松动,有利于释放、刺激一些自住和改善型需求。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,以目前市场情况来看,首套房贷款的放松势在必行,首套房的认定为认房不认贷、二套房利率恢复到基准利率,会逐步成为现实。“限贷放松一定会遵循一个原则,凡自住需求都会得到支持,但由银行把控风险。”杨红旭表示。

对于开发商来说,限贷松绑无疑是重大利好,尤其是在“金九”失色、购买力疲弱的当下,限购松绑对于促进买家入市作用巨大。

“房企都在讨论贷款松绑的事,虽然消息还未确认,但大家都感到欢欣鼓舞。”一家福建上市房企内部人士告诉记者,在销售过程中,开发商明显能感受到,购房需求不是没有,而是信贷支持不足导致需求难以释放。“尤其是很多改善型住房需求,按照二套房认定首付必须达到七成,这对于很多购房者来说难度很大。如果贷款还清这种改善需求就可以算作首套,那很多家庭都能换得起房了。”

一家全国性房企上海公司负责人向记者表示,“一旦限贷松绑,配合四季度供应高峰,冲刺全年销售指标才有可能,否则今年铁定完不成任务。”

相关链接

房贷政策演变

2007 年 9 月的政策是:“对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于 40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的 1.1 倍,而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高”。

2008 年 10 月 27 日起,央行决定将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍,最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房贷款需求,金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持。

2010 年 4 月,国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,规定贷款首付款比例不得低于 30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款比例不得低于 50%,贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍;对贷款购买第三套及以上住房的,贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高。此后,房地产政策愈加严格。同时还辅之以出台了限购政策。