



上海交大教育集团(湖州)现代教育示范园

CHANGE

强势打造50万m<sup>2</sup>

现代教育生活城

名校 | EDUCATION

120年

百年交大教育登陆园区  
全力缔造  
帕丁顿国际双语学校  
让湖州教育增辉  
礼遇珍稀学位, 成就孩子未来

生态 | ECOLOGY

7140 亩

珍稀的  
千亩原生态西凤漾湿地  
219米康山山体公园左右环抱  
栖息诗意的优美环境  
悠然开启您精彩的人生

智能 | INTELLIGENT

4.0科技物业

导入现代科技的  
多项居家智能化管理系统  
尽享互联网技术的  
管家式物业服务  
身处当代, 入住未来

宜居 | RESIDE

32万m<sup>2</sup>

以国际观美学空间的思想  
精心锻造全新  
的教育、生态、科技、人文艺术  
为一体的中国第五代维新住宅  
赋予阁下悦享臻境滋养的生活

CHANGE EDUCATION DEVELOP FUTURE

TEL 0572 2663333

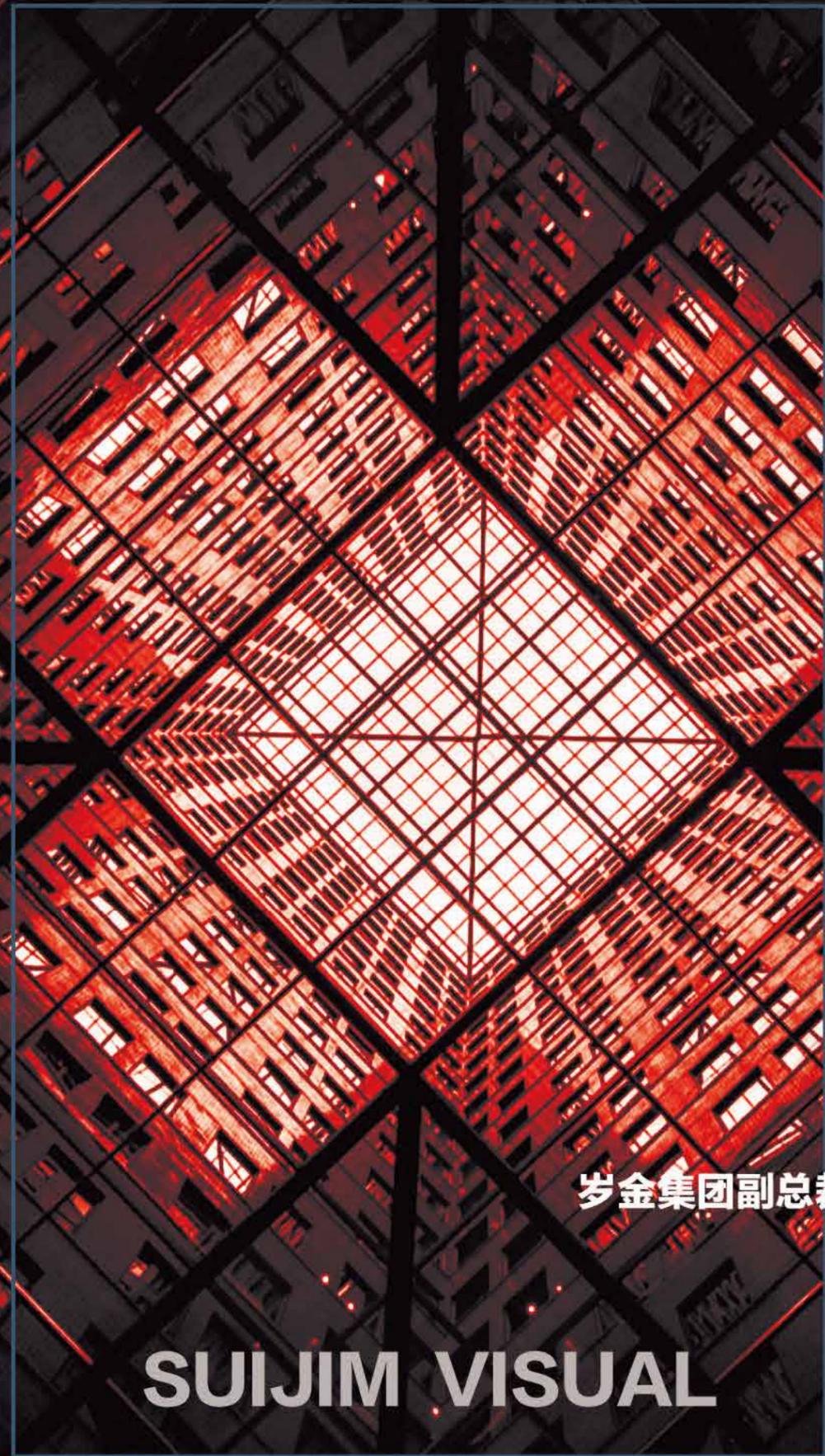
HOPE IS LIFE AND LIFE IS HOPE

现场展示中心: 经济开发区 西塞山路(红旗路西延伸段)与漾东路交叉口

市中心接待中心: 劳动路与飞英路交叉口, 东吴国际广场东楼大堂(近银泰城南一门)

联合投资: 上海交大教育集团 浙江鼎培教育投资管理有限公司 开发兴建: 浙江岁金投资发展有限公司 策略顾问: 上海晏子房地产营销机构

本广告所涉图文相关数据仅供参考, 最终以政府相关部门批文及合同约定为准。



岁金视界



NO.3

2016年第三期

[8月刊]

▶▶ 特邀人物

岁金集团副总裁“刘道龙”专访

▶▶ 聚光灯

教育——  
岁金的新大陆

SUIJIM VISUAL

上海岁金集团行政人事部主编



# CONTENTS

- 01 | PREFACE  
**卷首语**  
夏之激情
- 02 | SPECIAL CHARACTERS  
**特邀人物**  
岁金集团副总裁“刘道龙”专访
- 04 | SUIJIN NEWS  
**岁金新闻**
- 12 | SPOTLIGHT  
**聚光灯**  
教育——岁金的新大陆  
教育地产的真相
- 18 | SUIJIN COLLECTION  
**岁金汇**  
责任  
爱与责任  
成功的首要条件-责任心  
责任感，润物细无声
- 28 | PROFESSIONAL VITAMIN  
**专业维生素**  
手把手策划企业微信订阅号  
——必须知道的几件事儿  
小议选股与择时  
营改增新政中过渡政策对房地产业的影响
- 36 | THE GOLDEN YEARS  
**岁月留金**  
图片说  
打破禁锢的思维模式  
团结一定要同心
- 44 | WYATT BOOK  
**悦书**  
《致加西亚的信》

## 卷首语



时光荏苒如白驹过隙,2016年的夏天悄悄的到来了,如果说春天是播种的季节、秋天是丰收的季节、冬天是蛰伏的季节,那么夏天就应该是积聚力量勃发激情的季节。它集春天所有的热情为一体,正向摇曳着的枝头回馈着浓厚心意,这时的绿色大地,就如浓浓的诗意……

古代哲人荀子曾说:“不积跬步,无以至千里;不积小流,无以成江海。”说的是不一步步地走下去,不可能走千里那么远,不汇聚细小的支流流出的水,就没有江海。反之便是一步步地走下去,就可以到达千里之远的地方。而我们岁金集团也正处于积累发展阶段,旗下如文亭湖开发公司、浙江岁金教育地产、昶享资产、格通科技、杉奇电商等各子公司都按照年初制定的目标计划奋勇的执着前行。脚踏实地,即使前进的路不会一帆风顺,但是这些难题也挡不住我们岁金人的步伐,我们就如这夏季的大地,充满了勃勃生机,总有一天会迎来丰收的时节。

这其中我们岁金集团与上海交通大学教育集团合作开发位于浙江省湖州市的交大湖州现代教育示范园区及配套公寓,是集团地产板块开发新的里程碑。现阶段教育产业发展较为迅

速且成果明显。预计明年秋季正式向社会开学招生。有关分析显示,教育地产体不但在危机蔓延、房地产普遍不景气之时,表现出了较强的抗跌能力,而且在房地产整体进入小阳春火爆时,教育地产也能跑赢大势,其具有很强的升值能力。都说教育兴邦,在现代人的观点里,择校而居永远都是正确的。我相信岁金集团与上海交通大学教育集团的合作园区未来一定不会仅限于湖州,我们会一步一个脚印往前走,最终引领岁金走向辉煌。

有人喜欢那万物复苏般的春季,有人喜欢那硕果累累的秋季,而我却独爱那炎炎烈日下充满激情的夏季。夏季里的万物,就像刚刚步入青年的人们,有着丰盛青春等待着他们去挖掘,去成长。夏季是他们生命中最光辉灿烂的时段,而各位岁金同仁也如同这夏天一般,生机勃勃,敢张杨、会拼搏,挥发出自己的激情与能量,为岁金集团的建设添砖加瓦。

岁金视界  
NO.3 / 2016  
8月刊

顾问: 陈朝金 (董事长)

总编: 陈济锦

执行主编: 赵燕

岁金各公司宣传干事

(按姓氏笔画排序, 排名不分先后)

昶享资产: 林作辉

格通科技: 林小清

杉奇电子: 周蕾

荷泽文亭湖: 方巍

浙江岁金: 陈伟

岁金3D广场: 徐三琴

主办:

上海岁金投资(集团)有限责任公司行政人事部

上海岁金投资(集团)有限责任公司

地址:

上海市浦东新区芳甸路1155号嘉里城3801室

网址: <http://www.suijin.com.cn>

邮箱: [administrate@suijin.cn](mailto:administrate@suijin.cn)



刘道龙

# 特邀人物

SPECIAL CHARACTERS

岁金集团副总裁,负责地产版块相关事宜。

20年职场历练,人生积淀。从房产销售,到内部审计管理,再到项目管理,最后是整个企业的管理,从一路路探索到一步步走来,他韬光养晦,厚积薄发……

**记者:岁金集团在房地产板块为什么选择教育地产开发模式?**

**道龙总:**教育地产是在地产项目中引入学校(教育),以提升项目附加值的一种开发模式。教育地产经过数年发展,已从传统的公力民助转向民办公助模式,从引进名校到创办民校的阶段,随着经济的发展,人们对下一代教育的关注与日俱增,大多数的购房者愿意住在名校附近获取名校优质人文环境对子女的熏陶。而教育地产对购房者带来全方位完善的教育配套,能更具体的满足购房者的需求。就近入学,如果在名校附近买一套房子,或者小区本身就有学校,既省了择校的赞助费,解决了孩子上学的难题,又改善了居住环境,经济划算,一举两得。作为小区的业主子女,一般会有两方面的优先权:一是收费优惠,二是优先入学或降低录取分数线,占有优质

教育资源,为下一代赢得了成功的先机。随着名校与名盘结合的诞生,教育地势必继续升温,无论品质,还是规模都将跃上新的台阶,也将揭开教育地产的新篇章。岁金之所以选择由原来的传统地产开发向教育地产转型,首先是因为顺应当前的市场环境和民生需求,其次是国家及省市对民办教育的大力支持起到了很关键的作用。

**记者:与上海交通大学教育集团合作您最看重的是什么?**

**道龙总:**教育地产中业主最关心的便是教学质量的问题,学校教学质量的好坏将直接影响到整体项目品牌及销售。上海交通大学教育集团是中国教育部批准由一流高校创办的教育集团,依托百年交大的教育理念和资源优势,师资力量强大且办学经验丰富,与国外多所先进的大学及教育机构有长期紧密的合作,而且经营体系完善。与上海交通大学教育

# 岁金集团副总裁

## “刘道龙”专访



浙江岁金 总经理室 陈伟

集团合作是小区引进学校后教学质量的保证,解决了业主的后顾之忧。岁金选择与上海交通大学教育集团合作,充分体现了双方优势互补,交大教育集团丰富的办学经验和管理能力,确保办学质量,体现品牌优势,岁金凭借十几年的开发经验确保按时按质完成学校建设及开发。

**记者:湖州现代教育园区建设对湖州带来什么?**

**道龙总:**上海交通大学教育集团(湖州)现代教育示范园区落户湖州,是开发区政府力争引进的项目,政府多次发文鼓励扶植项目的开发,从这点来看,项目符合当地市场环境需要,有效缓解湖州市的教育压力,填补湖州市国际性民办教育学校的空白,全面提升湖州经济技术开发区城市发展的竞争软实力,提升城市形象和品味,完善城市功能,撬动城市综合开发效应,加快“一流园区,现代新城”建设,推动湖州教育现代化、国际化进程。园区涵盖国际幼儿园、小学、初中、普通高中、国际高中及非学历教育,正式运营后,由上海交通大学教育集团实行全程管理,充分运

用上海及上海交通大学的教育资源优势,以此整合湖州的教育资源,形成符合湖州发展要求的国际化海派教育特色。这必将提升湖州区域基础教育品质,对打造一个现代教育生态圈也有着重要意义。

**记者:您认为职业经理人角色核心价值是什么?**

**道龙总:**目前岁金集团提倡的“企业合伙人”,而我也一直以是企业优秀的合伙人要求自己。当然首先我是一个合格的职业的经理人,才能加入岁金集团合伙人阵营。作为浙江岁金投资发展有限公司的总经理,我深刻的认识到自己身上担子的份量,而董事长陈朝金先生对我的信任也更加坚定我要做好湖州项目的决心。同时作为湖州项目团队的领导者,我时刻不忘自己肩负的责任,以身作则,发挥自己组织指挥能力、沟通及协调能力,保证整个团队的责任心和执行力,充分发挥每个人的积极性,以效率、结果为导向。发挥及塑造每个人的良好的职业素养。在财务、资金调配、营销及工程等重要节点把好每一关。了解、理解地方政府的的教育及地产

开发政策,加强外部协调及内部管理,力争带出一支能打硬仗、打胜仗的教育地产开发团队。

**记者:员工们都说您是一个比较容易亲近的人,您认为这对您的工作有什么帮助?**

**道龙总:**这是对我一个很高的评价,我的团队正是在这个愉悦的环境中高效的工作着。也许我的亲和力也在其中发挥着不可或缺影响力。工作的严肃性不言而喻,做任何事情都要有目标、方法和行动,我尤为注重方法。如果方法合理,配合高效的执行力,相信我的团队一直会在这种高效愉快的环境中努力工作。而上层的信任、沟通、融洽是影响工作环境形成的基础。工作中做到目标明确、责任到人、奖罚分明,生活中有人情、有感情,时刻保持团队沟通的流畅性、有效性。亲近才能更好交流,交流才能最大限度解决问题,这样团队才能发挥最大效力。团队的最大效力发挥出来,这就是我想要的效果。

# SUIJIN NEWS

## 岁金新闻

### SUIJIN NEWS 1

#### 沪苏湖高铁敲定

#### ——上海交大教育园区(湖州)至上海虹桥仅30分钟

由浙江岁金投资发展有限公司投资建设的上海交通大学教育集团(湖州)现代教育示范园区坐落于湖州市西部西塞山板块内,西塞山路西邻湖州高铁站,仅5分钟车程,沪苏湖铁路通车后,30分钟内即可到达上海虹桥,不必再从杭州或南京绕道,真正做到了沪苏湖同城。东接红旗路直通市中心(南街)繁华地段。交通非常便利。

总投资约15亿元,分为学校示范园区,包括国际现代教育示范园区、国际幼儿园、创客工坊、专家工作室等示范园区配套住宅公寓。交大湖州现代教育示范园区入驻湖州必将缓解湖州教育压力,成为湖州的教育新城。



### SUIJIN NEWS 2

#### 浙江岁金投资发展有限公司招标方案展示

2016年4月11日,浙江岁金投资发展有限公司(以下简称“浙江岁金”)对《上海交大浙江教育园区C2地块及D1地块的总承包队伍》及《交大教育体验中心外观设计单位招标》的确定工作进行了评标会议。上海岁金集团董事长陈朝金先生、浙江岁金总经理刘道龙先生、菏泽文亭湖综合开发有限公司总经理陈涛先生及相关部门人员共20余人参加了本次会议。

浙江岁金招标工作遵循公平公正原则一切为公司利益出发,为总承包商队伍的选定的负责,就是对浙江岁金的未来负责。



### SUIJIN NEWS 3

#### 生命科学让未来更美好

#### ——中源协和总裁吴明远先生来访

2016年4月21日下午中源协和细胞基因工程股份有限公司总裁吴明远先生、陈晓波博士及方芳总监一行三人莅临集团考察。该公司系国内沪深两市唯一一家以细胞工程和基因工程为主营业务的公司,是我国最早投资生物资源储存项目企业的上市公司。中源协和吴明远总裁就该公司在人体干细胞和免疫细胞存储、基因检测及基因数据存储、免疫细胞治疗、抗衰老等个性化健康、保健、治疗方面领先技术及市场化运作等方面做了详细的介绍。

陈朝金董事长也向来宾介绍了岁金集团在教育地产、信息科技、资本等业务板块的发展历程,并阐述集团进军健康产业的愿景。此次会见加深了双方集团公司对彼此的了解认知,为今后岁金集团在“一老一少一健康”的发展规划框架中“一健康”板块打下坚实的基础。

## SUIJIN GROUP

## 岁金集团2016年 第一季度总结会议圆满落幕

2016年4月23日，岁金集团第一季度经营会议在集团本部召开。会议由集团董事长陈朝金先生主持。下属公司分管主要负责人全体参加了此次会议。

会上，由各下属公司主要负责人分别对第一季度经营情况，针对年初制定的经营目标及计划，突出经营责任书考核指标，以数值化、条例式进行汇报。并针对第一季度实际情况与目标及计划有差异或与财务预算之间的差距进行了重点汇报。整个会议在不讲故事，讲数据；不讲过程，讲结果；不讲问题，讲方法的氛围中进行。

董事长陈朝金在会上对本季度经营会议各部、司的经营成绩及管理表现予以肯定，希望各部、司提高经营业绩。并指出了现阶段各下属公司的现状，及公司各职能部门存在的问题，并提出核心要求是观念的转变，重点是任务是执行。对于团队的建设也提出相应的目标。对于本次会议中各部、司在业务、管理等方面存在的问题，各主要负责人会后加强与相关团队传达、交流，提高经营业绩，完善管理能力。

这次会议进一步增进了集团发展的信心，加强集团对下属公司的服务及监督工作的落实。会议上也强调了本季度工作会为下一季度乃至本年度的工作鉴定基础，指明方向。相信在董事长的领导下、各下属公司员工辛勤工作下，岁金集团将会更上一层楼。



SUIJIN NEWS 4



## SUIJIN NEWS 5

### 百年大计、教育为本 ——岁金集团教育地产项目蓄势待发

2016年4月26日上午11时，在鞭炮齐鸣声和隆隆的打桩机声中，上海交通大学教育集团（湖州）现代教育示范园区正式进入了打桩阶段。湖州市各级政府单位领导对此项工程高度重视，打桩首日多位领导出席现场指导工作并有多家媒体进行拍摄采访。

湖州市委副书记金建新先生，湖州开发区党委书记施根宝先生、湖州市市教育局局长潘音女士、上海交通大学教育集团等市、区级领导亲自到达现场听取园区建设负责人刘道龙先生的项目讲解，湖州市委副书记金建新先生和开发区常委书记施根宝先生并对现场进行指导工作，要求我建设单位在建设过程中严格把控现场施工步骤，保证教育示范园区工程质量，充分肯定我项目为推动湖州教育现代化、国际化工作中作出的贡献。



## SUIJIN NEWS 6



恭贺：

### 上海交通大学教育集团（湖州）现代教育示范园区获评浙江省重点建设项目

热烈祝贺集团项目：上海交通大学现代教育集团（湖州）现代教育示范园区项目于2016年4月26日被浙江省重点建设领导小组、浙江省发展和改革委员会授予2016年省重点建设项目。

## SUIJIN NEWS 7

### 格通科技携手雅居乐， 打造智慧家居、智慧社区

2016年5月6日，雅居乐控股旗下雅生活服务集团（简称：雅生活集团）物业新产品及雅管家APP在广州全球首发，颠覆行业想象，引爆行业热议。

集团旗下格通科技采用世界领先的物联网级M2M网络通信技术，为此次雅生活集团提供了全方位的智慧家庭、智慧社区等解决方案。包括顶级安全组策略技术，GRIDLINK SECURITY PLUS，用于防火、防盗、防煤气泄露、小孩、老人安全定位防护功能，同时还匹配了super finger printer poisoning（定向指纹定位技术）等。同时，格通科技还提供了包括健康、舒适在内的多项解决方案，并为其全权提供技术支持。格通科技（Gridlink）成为雅居乐&雅生活服务集团唯一的一个智慧社区O2O以及智慧家居的战略合作伙伴。





## SUIJIN NEWS 12

## 岁金足球赛，球星来助阵

每周四上海世纪公园足球小组赛正有续的进行着，2016年5月26日，本次足球赛更迎来了球星助阵，此次参加活动的球星为国家著名足球运动员蔡慧康先生，(蔡慧康先生现效力上海东亚，司职前卫。2008年4月18日，上海东亚与北京宏登的中甲比赛中，打入了自己职业生涯的首球。2014年12月，入选了征战2015年澳大利亚亚洲杯的大名单。)集团各员工在董事长陈朝金的带领下组队参赛。赛场上，由于球星的参加，点燃了球员的激情，队员们敢打敢拼，积极跑位传球，配合默契，体现了良好的团队合作精神。虽然仅仅是一场公司内部交流比赛，但是队员们在场上所表现出来的拼搏精神和对比赛的认真态度并不亚于专业球员。也得到了蔡慧康先生的认同，表示将不定期的来参赛。



## SUIJIN NEWS 13

## 走在行业最前沿

## ——格通首席技术官布兰卡荣获

## 澳大利亚研究理事会无线通信专家桂冠奖

格通喜报！格通首席技术官布兰卡·武切蒂奇荣获澳大利亚研究理事会无线通信专家桂冠研究金(ARC Laureate Fellowship)，澳大利亚参议员兼教育培训部部长西蒙·伯明翰(Hon Simon Birmingham)在堪培拉宣布该消息。布兰卡教授是澳大利亚16个获奖者之一，该奖项一般只授予获得诺贝尔奖同等级的专家，该奖项的设立目的是支持有突破且具有国际竞争力的研究，鼓励开展创新思路、创造就业机会、促进经济增长和提高生活质量至关重要的创新研究。该奖项是学术和科研界最高荣誉，是最高的学术和科研认可。

布兰卡教授所研究的编码理论以及在无线工程上的应用在国际上获得高度认可。她带领团队研发的软输出信号检测和解码方法使手机更加安全可靠。她的研究着眼于构建几乎零延迟的无线网络，这意味着从一个界面到另一个界面的信息交换将没有耗时。她还将探索机器之间通信所需要的超高可靠度。正是各种改进让我们可以利用新兴技术创造未来的智能环境。也正是这种科研态度，带领格通科技一步步走向一个无限可能的未来，创造格通科技智慧、节能、健康、安全的智能家居的无限可能。

## SUIJIN NEWS 14

## 市政协领导一行来我司参观调研

2016年6月2日，福州市政协领导林治良主席等一行莅临我司考察调研智能家居、智慧城市建设进展。公司生产总监、行政经理陪同考察调研活动。

我司林经理向调研组一行详细介绍了我公司的发展历程、现状和企业发展理念及未来发展展望。并带领领导们参观了研发基地以及智慧展厅，详细介绍了智能社区、智能健康、智能生活一天应用等产品，并对“智慧社区”上的研发，制造和市场开拓作了重要汇报。各位领导充分肯定了我公司在省乃至全国智能家居方面的重要地位。林主席表示智能家居高新产业是中国制造、互联网+共享经济时代背景下中国经济持续健康发展的重要支柱，更是福建智慧城市建设的“催化剂”。格通目前需稳住现有优势的同时更要进一步狠抓智能家居产业创新工作，充分发挥智能家居产业化龙头企业的带动作用，并为推动我省智能家居产业，智慧城。



## 格通中标碧桂园时代城

## 为榕城城市核心构筑智慧享受

2016年6月6日格通科技中标碧桂园融侨时代城，榕城市中心稀缺豪宅千亩大盘选择格通科技。目前双方已正式签署战略合作，将共同打造豪宅生活，给榕城市民以智慧享受。此次战略合作中格通科技将全面包揽碧桂园时代城47-95㎡精奢1至3房、以及90-102㎡复式三至四房的智能豪宅，此项目将会在6月18日盛大开盘，据碧桂园营销经理介绍：“市场对于智能家居的需求越来越大，预售阶段供不应求，开盘当日只能用摇号决定幸运业主了！”可见其火爆程度。



## SUIJIN NEWS 15

更多更详细的新闻敬请关注我们的官方网站  
<http://www.suijin.com.cn>

# SPOTLIGHT 聚光灯

## 教育 ——岁金的新大陆

# SUIJIN PROJECT

### 项目简介



2015年10月，上海岁金集团与上海交通大学教育集团合作取得了位于浙江省湖州市的上海交通大学（湖州）现代教育示范园区及配套公寓的开发权。园区占地面积426亩，总建筑面积约50万方，项目总投资约15亿元，项目分为学校示范园区（包括国际现代教育示范园区：小学、初中、国际高中）、国际幼儿园、创客工坊、专家工作室、配套住宅公寓等。

与此同时，成立浙江岁金投资发展有限公司负责项目投资建设，成立浙江鼎培教育投资管理有限公司负责教育园区经营管理工作。

项目坐落于湖州市西部西塞山板块内，选择邻近高铁、高速，有交通便捷条件和环境优美、文化底蕴深厚的西塞山区域，距离市中心路程约5公里，西塞山路东接红旗路直通市中心（南街）繁华地段，交通较为便利，项目周边环境优美，水陆资源丰富，西靠高铁站出行极为便利。

教育市场一直是社会稀缺资源，良好的教育资源，成为时下购房置业考虑的首要因素，随着供给关系的逆转，普

通住宅市场风标已经悄然发生变化，仅仅用普通住宅的开发思路已经举步维艰，此时地产项目与配套型产业双向选择成为了资本家的战略选择，既符合市场需求导向，又顺应市场逻辑发展，未来的地产项目也多为结合型地产发展项目，结合型地产本不是新新事物，但在如今的地产开发环境下，成为了开发企业的最优选择。上海交大教育集团在开展国际化教育方面积累了丰富的经验，形成了多元化多样化并可借鉴的教学育模式，集聚了一流的教育专家团队和优良师资队伍，具备足够的教育内涵，有意在长三角甚至全国精选教育成长型城市，重点打造和发展现代教育示范园区。为满足湖州及周边地区对中高端现代化国际教育资源的要求，湖州经济开发区引进教育集团品牌相关投资，兴建涵盖0-18岁学校教育，学历和非学历教育的国际化综合教育园区。设计招生规模为幼儿园30个班、小学36个班、初高中各18个班，除面向湖州全市招生，还招收中国国籍、港澳台及外国国籍、华侨子女中的适龄学生，上海交通大学教育集团（湖州）现代教育示范园区计划于2017年9月1日正式面向社会开学招生。

## ◎ 项目开发历程



## ◎ 上海交通大学教育集团

注册资本1.5亿元人民币,现有总资产26亿元人民币,由十家控、参股子公司和多所院校组成,其中包括上海交大南洋现代教育中心、上海交大南洋海外有限公司、嘉兴南洋职业技术学院、上海市民办交大南洋中学、上海市交大(奉贤)现代教育示范园区及上海交大南洋附属(昆山)学校等,负责上海交通大学教育集团(湖州)现代教育示范园区建校后的运营及教育招生管理工作。

中小学校



1998年

上海交大产业投资管理  
(集团)有限公司

上海昂立股份有限公司  
股票代码: 600530

上海新南洋股份有限公司  
股票代码: 600661

上海交大慧谷信息产业股份有限公司  
股票代码: 08205

## 上海交通大学教育(集团)有限公司



SUIJIN GROUP

国外合作学校

PEARSON

Pearson

业务遍布近 80 个国家和地区致力于提供优质教育资源和个性化教育服务。Pearson 在英语教育, K12 教育, 高等教育, 学术出版, 考评等众多领域居世界前列!

INTO

INTO 教育集团

致力于为国际学生提供优质英美名校教育。INTO 教育集团与全球 20 多所英美顶尖名校建有合作伙伴关系, 为其输送来自全球的优秀国际学生。

StudyGroup

Study Group(学习集团)

是世界领先的国际教育集团之一。该集团致力推广世界级水平的大学衔接课程、英语培训, 职业教育和远程教育。

UNIVERSITY OF THE PRAIRIE VALLEY

菲莎河谷大学

于 1974 年建校, 位于加拿大温哥华高尚区域, 学校开设课程达 80 多门, 为加拿大本国学生及来自 45 个国家的国际留学生提供世界级的教学。

FRANKLIN & MARSHALL COLLEGE

富兰克林与马歇尔学院

成立于 1787 年, 位于美国东北部宾夕法尼亚州, 学院以美国革命领导人本杰明·富兰克林和美国第四任首席大法官约翰·马歇尔的名字命名, 是美国历史上建立的第 25 所高等教育机构, 同时也是美国历史上第 17 所大学。

# 教育地产的真相



浙江岁金 总经理室 陈伟

## 教育是当今父母的头等大事 孟母三迁, 择邻而居

当今社会, 家长为了子女的教育问题已经成为了社会问题, 资源分配不均形成当前现状的主要原因, 因此优质的学校资源成为置业的首选判断依据, 如今国家对民办教育的政策扶植力度为教育地产的发展提供了非常有利的发展条件。顺应市场需求发展地产, 成为如今房地产开发的主要方向。

## 教育地产的25%价值

学区热是顺应当今国人对优质教育的渴望而形成的稀缺性地产资源, 学区辐射范围内的地产被动的注入学区房概念, 而教育地产是以教育为导向, 在建设优质地产的同时创办或协办地区教育文化场所, 是主动的顺应教育需求打造教育资源, 提升地产产品附加值的形式, 商品房定价受区位、交通、配套等各种因素影响, 但教育配套则是定价影响的重要因素之一。普遍上讲教育地产的附加值几乎比其他高25%的市场价值。

## 民办教育的政策环境

2015年全国教育工作会议和2016年教育部工作要点, 对民办教育改革提出了一系列部署, 提出鼓励社会力量兴办教育。同时, 国务院常务会议讨论通过部分教育法律修正案草案, 明确对民办学校实行分类管理, 允许兴办营利性民办学校。2月, 教育部发布2015年工作要点, 提出研究制定民办学校分类管理配套政策。民办教育大改革, 为民办学校发展带来巨大契机, 或将为民办学校、民办教师驱散不少愁云!



## 多校划片的解读

教育部明确提出在教育资源配置不均衡、择校冲动强烈的地方, 根据实际情况积极稳妥采取多校划片。这是教育部首次在官方文件中提出实施多校划片。多校划片政策初衷是为学区房降温, 目前任为试点性政策。

## 在中国教育的地位

中国文教投入占GDP 4.15%, 文教支出占家庭支出 12.41%, 中国家庭教育消费者调查显示近一半家庭每年教育支出超过6000元, 近三成家长投入超过万元。此外, 在统计分析家庭月收入与教育支出占比情况时发现, 收入越高的家庭, 其教育支付费用占比越高——即教育支出随着家庭收入呈现显著的成正比增长。



SUIJIN GROUP



# 岁金汇

# SUIJIN COLLECTION

# SENSE OF RESPONSIBILITY

## 责任感=幸福感



我们志在把《岁金汇》做成内刊的明星版块，期待更多我们的管理层及同仁们给我投稿，分享他的点滴……

有一个问题答案总不能一言概之：请问您感觉幸福吗？因为难以描述，所以高人想出了通过鞋子是否舒适脚的比方做了侧面的回答。每个人在人生的不同阶段，在不同的工作岗位上，都有自己的责任，也许随着年岁的增长，职位的晋升，背负的责任也越来越多。

此时，不要以为得过且过，就能顺顺当当，心安理得，读了这一期责任的来稿，至少可以从一下正面给出一个答案：幸福感与责任感成正比。能付出强烈责任感的人，获得幸福感的机训练场就可以增大。

一个对儿女的成长尽养育责任的家长，孩子的出色表现，一定让他幸福；一个对父母孝顺尽赡养责任的子女，长辈们的

健康，一定让他幸福；一个对自己工作用心尽责的员工，职业成就，一定让他幸福；一人上有公德之心，对社会文明负责的国家公民，社会进步，一定让他幸福；对任何事情没有责任心，不負責任，幸福来源在哪？总之，个人责任感方向，就是幸福的方向；如果责任感提升一步，离幸福的距离也就近一步，反之，如果幸福感正在枯竭，就不得不“吾日三省吾身”了。我的责任感在哪？

在阅读了这一期的“岁金汇”之后，我想我们大家可以一起从找到自己的责任感开始，把属于自己的幸福一点点找回来。以后有人再问您：“您觉得幸福吗？”请大声说“YES!”

## PLEASE PAY ATTENTION 敬请关注《岁金汇》

下期话题：

### 请围绕“分享”展开，从即日起开始征稿

分享是一种美德，越是有成就的人，越懂得分享，你认为什么是分享？都在体现在哪些方面？你在工作中有什么关于分享的故事？学会分享会对你的工作和生活带来什么样的改变？如何调整心态，做到分享？所有相关内容都可以纳入征稿……

### 投稿方法

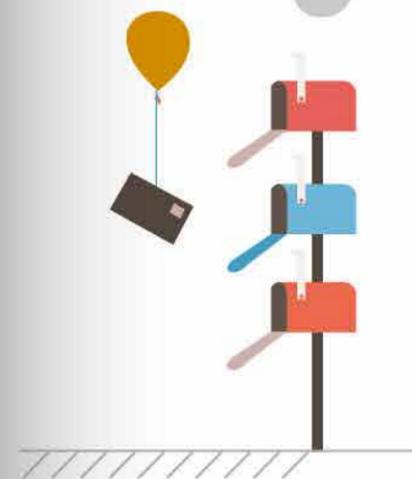
来稿以邮件方式，请标注投稿字样邮件至 [administrate@suijin.cn](mailto:administrate@suijin.cn) 或交于各公司宣传干事。

您在阅读本刊物之后，有任何的问题或者建议，都可以以上方式与我们取得联系。我们将感谢被采纳的意见。

无论您是岁金的客户还是岁金的员工，只要您有兴趣加入我们，都可以成为某一版的版主，与《岁金视界》同行。

### 稿酬方法

- ① 以被录用刊登文章为准，包含标点符号
- ② 纯原创专业技术类  
——0.15元/字
- ③ 工作类（包括任何与工作有关的心得体会、计划书等）  
——0.10元/字
- ④ 思随笔类（不包括任何与工作的记录、感想等）  
——0.06元/字
- ⑤ 推荐类（包括任何与专业、工作、生活的文章）  
——20元/篇
- ⑥ 摄影类（包括与投稿文章内容相关、反映情况的摄影作品）  
——10-30元/张
- ⑦ 《岁金汇》专栏（每期指定征文中心话题）  
——0.15元/字
- ⑧ 刊物印刷发布后的二周内汇到您个人的帐户。





SUIJIN GROUP

## 责任



昶享资产 投研部 马钰钦

亚伯拉罕·林肯说过：“每一个人都应该有这样的信心：人所能负的责任，我必能负；人所能不能负的责任，我亦能负。如此，你才能磨炼自己，求得更高的知识而进入更高的境界。”

20世纪初的一位美国意大利移民弗兰克经过艰苦工作得来的积蓄开办了一家小银行，但一次银行遭抢劫导致了他的破产。当他带着一个妻子和四个儿女从头开始的时候，他决定偿还那笔天文数字般的存款。所有的人都劝他：“你为什么要这样做呢？这件事你是没有责任的。”但他回答：“是的，在法律上也许我没有责任，但在道义上，我有责任，我应该还钱。”偿还的代价是39年的艰苦生活，寄出最后一笔“债务”时，他感叹道：“我终于一身轻松了。”他用一生的辛劳和血汗完成了自己的责任。而给世界留下了一笔真正的财富。我们日常生活中对责任的理解通常可以分为两个意义：一指分内应做的事，如职责、尽责任、岗位责任等；二指没有做好自己工作，而应承担的不利后果或强制性义务。我把“责任”归结到以下五个部分：



### 责任意识，是“想干事”

所谓的责任意识，就是清楚地知道什么是责任，并自觉、认真地履行社会职责和参加社会活动过程中责任，把责任转化到行动中去的心理特征。责任意识强，再大的困难也可以克服；责任意识差，很小的问题也可能酿成大祸。责任意识是一种自觉意识，也是一种传统美德。我国自古以来就重视责任意识的培养。“天下兴亡，匹夫有责”是在强调热爱祖国的责任；“择邻而居”是在讲述孟母承担教育子女的责任；“卧冰求鱼”是对晋代王祥恪尽孝道为人子的责任意识的传颂……一个人，只有尽到对父母的责任，才是好子女；只有尽到对国家的责任，才是好公民；只有尽到对企业的责任，才是好员工。只有每个人都认真地承担起自己应该承担的责任，社会才能和谐运转、持续发展。

### 责任能力，是“能干事”

原苏联心理学家克鲁捷茨基指出：“如果一个人能够迅速地和成功地掌握某种活动，比其他人较易于得到相应的技能和达到熟练程度，并且能取得比中等水平优越得多的成果，那么这个人就被认为是有力量的。”能力是保证一个人顺利地顺利完成某种活动的必要条件。



- »» 一个只有责任感而无能力的人，是无用的人。责任需要用业绩来证明。那么如何提高我们的责任能力来达到责任行为呢？我认为可以从以下几点来看：
- »» 要养成做事不拖泥带水的好习惯：一旦定下了目标，接到了任务，就要当日事当日毕，不要总为自己的懒惰找借口；
- »» 培养勤于学习的习惯：通过学习，可以不断提高自己的综合素质，掌握了解最新的社会动态和行业信息，让自己不会和社会脱节，一直能够跟上社会发展的节奏和脚步；
- »» 培养热爱社交的习惯：想要成就一番事业，不仅要有长远的计划，还需要人脉这一隐形财富的支撑；
- »» 培养修身养性的习惯：不要因为自己的失败而气馁，更不能因为自己取得的成绩而骄傲自满，固步自封，要学会以修身养性的心态去看待万事万物；
- »» 培养长远规划的习惯：做事不能没有计划，更不能没有长远的规划，我们要培养长远规划的能力，让生活学习工作创业都井然有序，均衡发展。

# 3 SUIJIN

## 责任行为，是“真干事”

责任行为是具有责任意识以及责任能力之后的行为表现。责任是一种行为，要通过具体行动去实现。光有责任感还远远不够，责任还必须落实。我们从小都在讲做一个“有理想、有道德、有文化、有纪律”的“四有”新人，如何去做？当然是通过履行自我的责任来体现，来升华。我们的企业天天在讲落实岗位责任、落实业绩责任等等。如果责任没有被落实，责任意识没有被转化成责任行为，那么就如同纸上谈兵。没有责任感的员工不是优秀的员工。同样，空谈责任感，而没有责任行为的员工也成不了优秀的员工。

## 责任制度，是“可干事”

建立责任制的目的，是在对企业员工进行合理分工的基础上，明确每个部门和岗位的任务和要求，把企业中千头万绪的工作同成千上万的人对应地联系起来，做到“事事有人管、人人有专责”。当每一个人都清楚明了自己的工作任务，便能在繁杂的工作中理出头绪，有条不紊的进行。对于一个企业来说，责任制度的建立使大家各司其职，各部门协调配合，便能使公司高效的运转起来。



## 责任成果，是“干成事”

幸福感从何而来？是通过责任成果来实现的，责任成果就是通过以上的努力而最终获得的成就。对有责任感的员工来说，每一天都是快乐的，他们能够用满腔热情推动工作。当顺利完成一件事，取得责任成果的时候，不光有完成任务、工作推进的喜悦，也会因完成了责任而感到无比幸福。

作为新世纪的成年人，在21世纪的征途中，我们同样需要以天下为己任的责任感，长江的雄阔赋予我们源远流长的信念，黄河的汹涌赋予了我们激情澎湃的理想，当我们拥有大海般的胸怀并将责任灌注于水滴般的细节时，就一定能够在这波澜壮阔的春潮中，展现惊涛般的气象。

# 5 GROUP



## 爱与责任

S | 杉奇电子商务 行政人事部 余亚菊

看到“责任”这个命题征文时，内心便感慨良多。到底是什么让我们背负起了责任？让我们心甘情愿为之努力却毫无怨言？

90年出生的我还是把自己定义为90后，我的先生也是和我一样的90后。15年初我们拥有了一位可爱的小公主，可是后来问题接踵而至，在这当今社会下，我们要做到相亲相爱，养育下代，孝敬老人，在上海，这无形之中是一把枷锁。想要生活过的有质量，却不能抛去家庭的繁琐事务，所以无形之中我们就扛上了责任。现在的双休日，我总是会因为平时上班工作忙没有陪到宝贝而感到内疚，同时也想着帮老人分担一点，看着宝宝的成长和一个个小小的进步，我觉得很开心。我也从自己父母的怀抱脱离出来，就像一颗刚生长的小树，有一天我也会枝繁叶茂，会为他人遮风避雨，因为责任，我坚持并快乐着。同时，我的先生也会因为各种有形无形的责任感，想要给家人一个优质的环境而努力着。想要专业方面有所突出，想要在这一片热土上扎

根，献上我们所有的热情，只为我们当下应该担起的责任。

在刚开始工作的时候这种责任感并不明显，可是随着宝宝的降临，随着她慢慢的成长，我的责任意识越来越明确，这应该就是爱的力量吧。这股力量支撑我不断前行，也正是因为爱，我也在不断的成长；正是因为爱，工作中的辛劳可以在宝宝冲我笑一笑的瞬间消失；正是因为爱，在承担责任，承受压力的过程中，再苦心里也甜，风雨无阻，毫无怨怼。

17岁的时候，我们应该读书，20几岁的时候我们应该好好工作，等到而立之年，我们就应该撑起一片天。在生活或工作中我们扮演着不同的角色担负着不同的责任，责任驱使我们进步并不断的鞭策我们。拿相对论来讲，责任限制我们的部分身体或思想上的自由，但也正因为有了它，才是我们成长，使我们变得更加强大。我相信一个人能力有多大，责任就有多大。我也相信越努力，越幸福。

SUIJIN GROUP

# 成功的首要条件 ——责任心

SUIJIN 岁金集团 行政人事部 林芳

如果您是一束阳光,您就要照亮一处黑暗  
如果您是一片云朵,您就是滋润一方土地  
如果您是一棵小草,您就要增添一分绿意  
无论您身在何处,无论您多伟大,或者多卑微,这个世界总有您的坐标,在这个位置上,就会有您必须担负的责任,做好应该做的事。

因为责任,我越来越感受到,态度决定一切的道理,领导们说的工作积极性从工作态度中反映出来。首先要敢做、想做。在工作上,对于日常型或达成型的任务,实时把握,细心处理,提高落实行动的能力;因为责任,有感于细节决定成败的道理,我们的董事长是比较注重细节的,也许您都没有意识到,但对于领导来讲,您的工作就是没有做到位。久而久之,我们也不断提升这方面的处理事务的能力;因为责任,了解了计划的重要性,它是对工作内容和进度进行前期的统筹安排,同时也是对工作质量进行考核的一个标准,具有约束和监督的作用;因为责任,我们明白了团结协作及沟通的重要性,它需要我们树立整体意识和全局观念,增强大局意识和融入意识,将自身的发展前途和企业的历史使命相结合。每一名员工都是企业的名片,岁金集团的企业文化“团结、敬业、创新、共享”的精神内涵教育我们在自身的工作岗位上,尽相应的职责,做应做的事情,尽心尽力,并充满一种由衷的爱,积极而乐观地对待每一件正在做的事。

每个人都像是一只被牵着线的风筝,而牵着我们线的便是责任,偶尔摇曳,偶尔思索:系责内省,笃行致远。



SUIJIN GROUP

# 责任感, 润物细无声

SUIJIN 岁金集团 行政人事部 赵燕

俗话说“润物细无声”,我们在企业中工作生活,需要有责任心,有时隐藏在那些看似无碍的小节之处,而这些小节的积累,却可关系到整个企业的命运。我将讲的是反面的例子,来跟大家共勉责任的话题。

第一件: 我们曾经有一位下属公司的总经理助理,定期给董事长汇报数据性经营资料,她发了邮件,就觉得工作完成啦。但正巧,这个阶段,董事长的处理方式,改为微信传输了,几乎不查收邮件。这样一周两周过去啦。这期中也许可能耽误了因秘书责任心不够,而没有传输到信息做出正确判断。这位总经理助理没有意识到: 对于重要的事情,或者重要人的汇报,是需要确认对方是否有收到相关的文件。这是最起码的职责。

第二件: 饮水机上的水,一年之中总有那么一两次,去接水的时候是没水的状况。有一次忍不住,去查了监控,正巧是一位男生,没水,也不主动上水,而且还说,我有主动把饮水机的电源关掉。但这细小之事,恰恰反映的员工责任心。

以上工作中的小例,关键在于自我对责任的主动意识。在问题出来前先想到结果,在做事过程中尽量让结果尽人意,即便有了出错,也要勇于承担,不需要别人来监督这个过程。这才是成熟的企业人。我想: 如何让自己变成更自信,在职场中找到自己满意的位置,就先唤醒内心的责任感开始吧!



# PROFESSIONAL VITAMIN

## 专业维生素

## 手把手策划企业微信订阅号 ——必须知道的几件事儿



格通科技 市场部 常昕

近期,腾讯微信平台公布了2016年微信用户数据报告,其中,公众号作为微信的主要服务之一,近80%的用户会关注微信公众号,而企业和媒体的公众账号则是用户主要关注的对象,比例高达73.4%。因此微信对于互联网时代而言,已不仅仅是一个充满创新功能的手机应用,它已成为中国电子革命的代表,覆盖90%以上的智能手机,并成为人们生活中不可或缺的日常使用工具。企业通过微信公众平台进行宣传推广,将可以较为精准地捕捉目标用户和潜在用户,而用户通过订阅公众号,主要是为了获取新闻和促销信息,于是,企业策划运营自己的微信订阅号,就是一个双赢的沟通交互、产品交互、信任交互的过程。



## 订阅号和服务号的区别

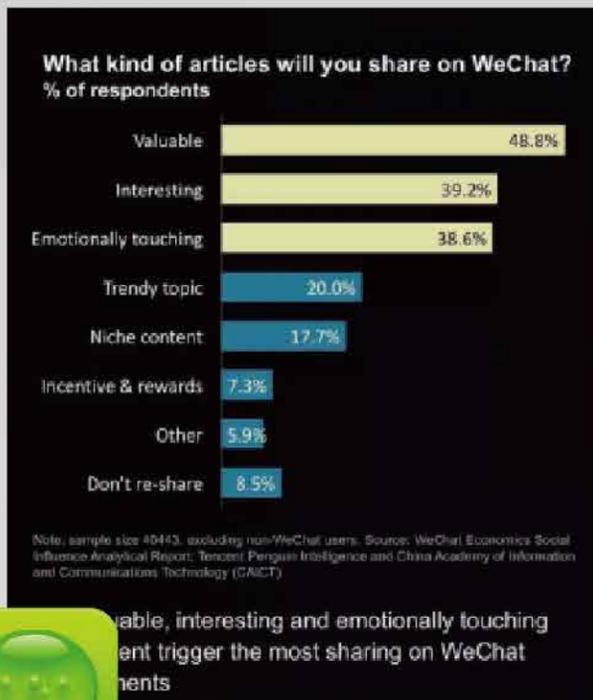
目前,微信公众号越来越成为一家企业的标配,对于企业来说,服务号还是订阅号,究竟该如何选择?这两者其实是用户端的两种不同类型。

简单理解,订阅号可以实现企业日推送新闻,可以作为企业宣传进行开疆拓土的重要工具,未来企业都需要一个发声的传播渠道,如果没有一个自己的传播渠道,在未来的传播竞争中,就少掉了许多的话语权,这是企业网络的媒体化倾向,而服务号是月推送(一月只有4次)相对而言是作为沉淀企业重头稳定的客户,从二八原则来分析,这些用户的价值含金量非常高。

订阅号用来开拓新客户。新客户就像你刚认识的一位女朋友,需要每天主动约会见面、交流、沟通来获取对方的好感,把感情升华到最高点,最终成交。

服务号用来服务老客户,因为老客户对公司相对比较了解,有体验公司产品等的经验等,就像已经结婚的夫妻,彼此都喜欢对方,注重的是需求,不需要每一天的甜言蜜语,一个月吃一次烛光晚餐都是一件很浪漫的事情。

因此二者的选择是由于企业发展阶段的需要而言,一个企业的品牌建立需要不断深化它的企业名称、标识、SLOGAN,用动态的内容去满足用户的碎片化阅读需要,而成熟的企业只需要服务号作定期推送,来运营和维持原有用户即可。



## 内容推送找准定位

创业中的企业多选择订阅号,首先第一条,要找准自己的定位,企业名称简称作为微信订阅号名,头像选择企业LOGO,这些仿佛成为不成文的规定。介绍是关键,介绍就是企业微信订阅号定位的既视感,是微信订阅号推送的内容核心,进一步确认订阅号的主题就不会出现内容跑偏的情况。什么样的内容吸引来什么样的用户,与主题无关的内容吸引来的用户转化率是非常低的。

以格通科技为例,想通过微信订阅号吸引三类主体人群,也是它想要达到的传播效果,一个就是:吸引招商投资(融资方)二就是:本公司传播标签(产品的动态、产品硬实力,战略合作对象、在行业中所处的地位上升表现)三就是:与行业、企业相关的可阅读、有价值的文章(热点、智慧人物、行业重磅新闻)促进转发。

讲解完如何避免公众号内容不清,还有一点是谨防急功近利。这对于企业微信运营来说,有一件非常为难的事情,那就是公司喜欢发广告,用户喜欢看内容,一发广告就掉粉,一发内容就涨粉。但是公司又希望涨粉,所以前期要做的就是,用新闻、价值性文章去黏住用户。之后在见缝插针学会微信软文植入方法,这里就暂且不提,有些文章,就是重点推送给意向客户、意向投资商、本公司员工的。在不同阶段企业应该做不同阶段的微信运营,如果多放新闻,少放广告,本公司员工在推荐公众号的时候会少了很多心理负担。另外,目前智能家居产品引起了80、90人群以及愿意接受新兴事物科技前沿的精英们的目光,他们对于文章可读性要求非常高,在微信文案排版方面应该选择简洁、大方的方式。首尾推送应设计符合企业的微信模板,形成企业印记。

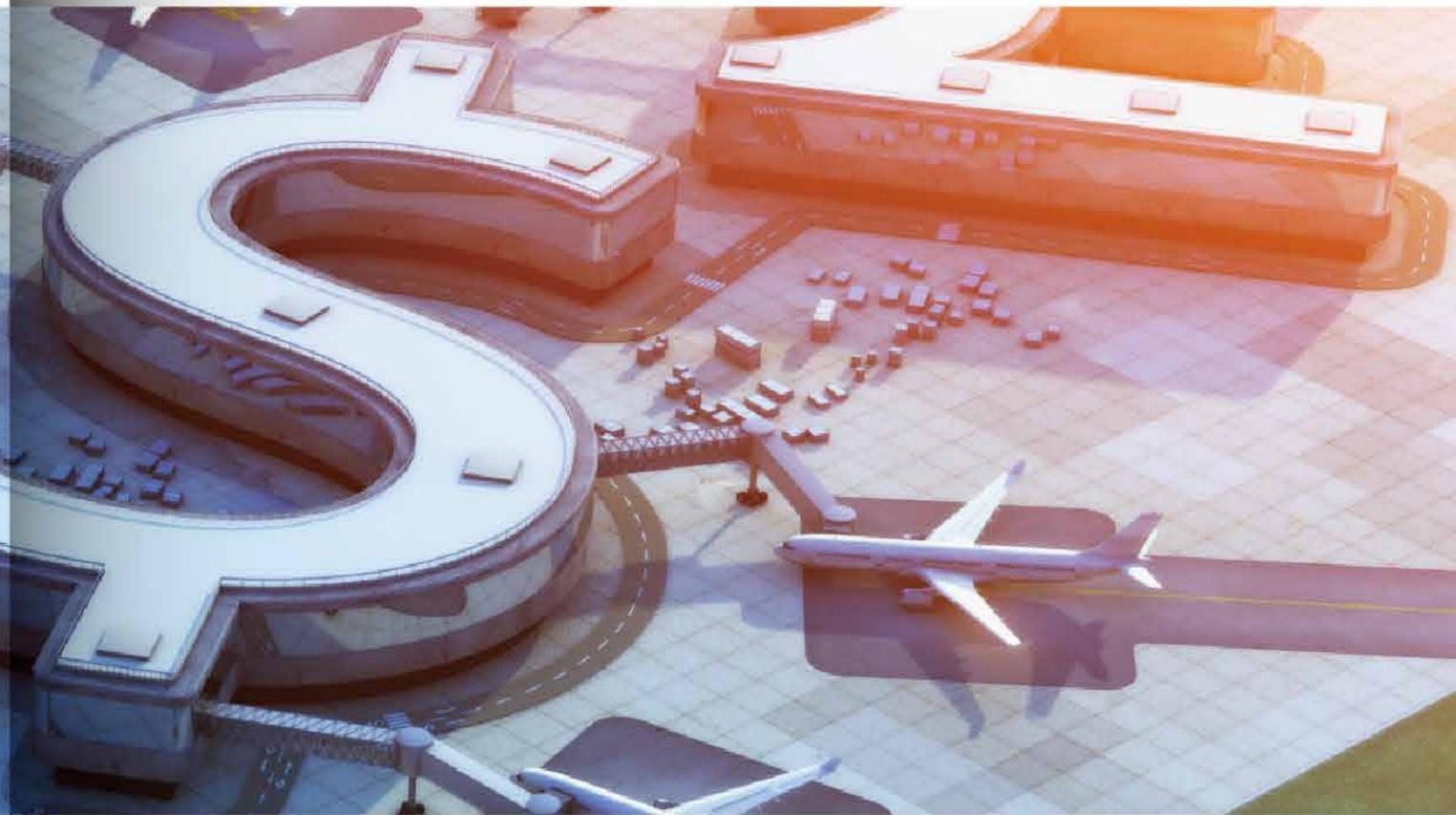
## 与客户保持良好的互动

保持良好的互动可以让客户产生体验的满足感。互动的形式最常见的就是后台互动、评论回复、搭建微社区,深入一点的就是对外的互动传播,比如分享或者投票后可以参加抽奖,邀请好友体验可以获得福利等。更多的客户交流也能体现企业文化,让企业更具公信力。

SUIJIN GROUP



敬请大家  
关注我们的微信订阅号  
和格通科技君一起撩哦



## 小议选股与择时

选股和择时是投资圈谈论比较多的话题,到底哪个更重要也是众说纷纭,为了解答这个疑问,先从两种投资风格说起,交易型和配置型。

交易型投资人对市场节奏异常敏感,是市场中的滑头,总是寻找市场盈利最快的方向,试图通过交易跑赢市场,追逐热点同时又希望回避下跌。优势是踩中节奏能迅速盈利,熊市容易躲过下跌,缺点是牛市容易仓位不足而跑输指数,遇到震荡市则常常反复交易,反复止损,效果一般。

配置型投资人基本放弃去猜大市,通俗一点说就是通过持有优质的公司穿越牛熊。常态就是高仓位,而且一旦仓位上去就不会轻易减仓,因为按照他们的逻辑好公司更便宜了难道不应该加码买入?这种风格的优点是,只要看行业看公司眼光独到,选出有成长的公司,牛市和震荡市大概率都能跑赢指数,缺点是熊市容易出现大幅回撤,因为即便是优质的公司,遇到熊市也不一定比市场跌的少。



昶享资产 投研部 林作辉

热衷选股的人相信公司,信仰成长的力量,善于择时的人相信盘感,信仰市场走势包容所有信息。一般而言,交易型投资人注重择时,而配置型投资人更注重选股,两种风格都不乏成功者,但据我观察随着投资阅历丰富和管理规模增长,配置型投资人则更有潜力,这其实有其深刻原因。首先,做二级市场投资常常会遇到两个瓶颈,一个是管理资金规模的瓶颈,一个是持续超额收益的瓶颈,就这两点来说交易型风格更容易遇到瓶颈。其次,股市是属于乐观者的,回顾历史,经济总是在曲折中前进,科学技术也不断推陈出新,而交易型投资人恰恰缺乏对公司的研究深度以及对未来的信仰,往往容易错失牛股。因此在投资实践中,大部分精力应该用于研究公司成长,而不是猜市场涨跌。

股票投资真正的暴利来源是发现公司的早期价值,并持有到成熟期或者泡沫期兑现,但投资小公司必然面临盈利不稳定,基本面确定性差的问题,可行的做法是用行业的确定性去克服,从景气行业中挑选公司胜算会大大提高;永远对热门行业保持关注度。股价领先财报,很多时候财务数据还没有起色股价已经扶摇直上,在投资实践中不应该排斥炒作,遇到看不懂的走势先沉下心去研究基本面,高速增长的公司大概率出在热门行业;

投资成长股的时候估值和成长性匹配非常重要,不是说看对公司就能赚钱。有别于高科技或者轻资产行业,大多数传统行业公司都难以实现爆发式增长,这意味着给予估值的时候要非常谨慎,这里说的估值不仅是相对估值、绝对估值也包括市值比较,15年很多成长股曾经到过很离谱的估值,但这不是常态,很多人以为赚的是公司成长的钱其实赚的是市场波动的钱,如果没认清这点最后肯定会铩羽而归。

SUIJIN GROUP

# 营改增新政中过渡政策对房地产业的影响

浙江岁金 财务部 李月红

2016年3月24日,中国财政部和国家税务总局联合发布了财税【2016】36号文(36号文),公布了尚未营改增的行业适用的增值税税率和政策,该文件自2016年5月1日起生效。

## 实质

营改增实质就是以前缴纳营业税的应税项目改成缴纳增值税,增值税就是对于产品或者服务的增值部分纳税,减少了重复纳税的环节税率。营业税制下,房地产及建筑业对于营业税税源的贡献最大。由于营改增后房地产及建筑业的增值税率相较于营业税率有较大的变化,过渡性政策是房地产及建筑业适用的增值税政策中最具实质性宏观经济影响的政策之一。

## 具体内容

营改增新规中包括了一系列过渡性政策,其中包括房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的开工日期在2016年4月30日前的房地产项目,以及一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。这意味着房地产企业的老项目可以适用和营业税同样的税率。这一安排是为了实现营改增平稳的过渡,增值税率不会突然间提高到11%。销售2016年5月1日后取得的或新开发房地产项目才适用于11%的增值税率,这一政策不适用于个人销售住房。

适用情况	条件	增值税税率
“老项目”开发商	房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目 老项目必须满足以下条件:《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目	可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税
不动产租赁	一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产	可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率在不动产所在地主管税务机关预缴增值税,向机构所在地主管税务机关申报缴纳增值税

## 影响

采用简易征收的过渡政策意味着:不动产销售和租赁适用于5%征收率;建筑业及不动产业销售和租赁的供应方无法抵扣进项税,购买方也许可能抵扣进项税,供应方也许可能开具增值税专用发票。可能更加优惠的政策是如果一般纳税人购进选择适用简易计税方法的建筑和房地产项目,而且还可以抵扣进项税。但建筑企业和房地产企业是否可以就简易计税方法的项目自行开具增值税专用发票(如果已经是增值税一般纳税人),还是需要去主管税务机关代开增值税专用发票有待进一步明确。同时,是否对于选择按照5%简易计税方法的出租不动产项目同样也可以开具增值税专用发票需要拭目以待。

过渡期政策期间,供应商可以自主选择简易计税方式,也可选择以行业税率为依据缴纳增值税。当然,供应商也可以按照不同的项目选择适用不同的税率进行缴纳增值税。因此,某家房地产开发控股有限公司就住宅希望按照5%征收率对含增值税的价格采取简易征收方式缴纳增值税,而商业地产则倾向于按照11%的税率计算增值税额,并将其转嫁给购买方,购买方可以抵扣进项税的传统计税方式。重要的是,纳税人一旦选定一种计税方式,则在之后的36个月期间不得更改。

实际操作中存在值得关注的问题。首先,对于不动产租赁,由于过渡期政策仅仅要求一般纳税人在2016年4月30日前取得该项资产,因此选择按照简易征收方式计税的满足该项条件的不动产租赁在未来可以一直适用于过渡期政策。换言之,所有权不变的同一不动产可以在多年后依然适用于按照5%征收率简易征收的过渡政策,但是新的不动产或所有权发生变动的不动产则不能继续适用过渡政策。

另外,在不动产租赁业务中,业主的选择将受到租户的重大影响。如果业主可以将增值税传递给下一环节,则其可能倾向于选择11%的税率。但由于租赁条款或协商不利等原因无法将进项税转嫁给租户时,业主往往更倾向于选用5%征收率方式。因此,业主与租户之间就税务问题清晰的沟通将成为将来租赁谈判的一部分。

## 结论

尽管新的政策以相对平缓的方式控制着对房地产和建筑业的直接影响,预测在2016年5月1日之前,许多建筑业工程项目和房地产销售将会被大力推进,房地产开发商以及购买方从而实现可选择适用过渡性政策。

摘自 毕马威中国税务快讯 第十二期,二零一六年三月





# HAPPY 生日会 BIRTHDAY

岁金集团总部及各下属公司定期为员工举办生日会,大家欢聚一堂,一起为寿星唱生日歌,参加公司组织的各种小游戏,由寿星们发言、许愿、吹蜡烛,感受到神秘礼物带来的感动及惊喜。一起分享蛋糕及生日的甜蜜和快乐,同时也感受到公司这个大家庭的温暖,也让岁金人在这个大家庭中快乐工作享受生活。

## SUIJIN GROUP



## 文亭湖公司 湖心岛户外烧烤派

6月上旬,恰逢端午佳节,菏泽文亭湖综合开发公司的员工们在陈涛总经理的带领下来到蓝水湾·湖心岛开展户外烧烤活动。湖心岛景色怡人,和大自然约会,大家都表现的十分积极,生火、串串、然后烤肉、烤菜、做游戏。到处洋溢着欢声笑语。活动不仅锻炼了大家的动手能力、团队协作;还增进了同事们的感情,也使大家更加懂得分享是种美德,有分享才会更快乐!

SUIJIN GROUP

# 团结一定要团心

SUIJIN 岁金

岁金集团  
行政人事部 林芳

期盼已久的拓展活动终于在6月5日在上海滨江森林公园如期进行,虽然不是第一次参加拓展活动,但每次有组织活动的时候,自己不由自主的显得尤为激动,在这里要特别感谢岁金这个大家庭,感谢董事长陈朝金先生提供的每次组织活动的机会,因为每次活动不但可以缓解员工工作之余的紧张与压力,还可以丰富员工业余生活,更重要也是给同仁们创造了互动的机会。

这次的拓展活动虽然在烈日下进行,把我整个人(尤其是脸蛋、脖子,手臂)晒得黑红黑红的,特别是脖子晒得很疼而且脱皮,但回想起整个活动,整个过程还是非常的愉快并且收获良多:

### Leader的重要性:

俗话说:“群龙无首,难成大气”,一个团队中一定要有leader,有了leader就有了主心骨,有了leader,就有了团队的目标、计划、协调、各阶段的分工等。比如在活动“同舟共济”中,首先需要队长先结合各位成员的体重、体能、身高等各方面特点对每一个成员进行合理配置组成小组,再对每组当中成员相应的位置进行固定,将整个团队的优势发挥的淋漓尽致。如果队长对每个成员的情况不了解,运用到工作中,那势必会造成团队的配置不合理,分工不均目标不明,整个团队一盘散沙。所以leader的重要性不言而喻。

### 沟通的重要性:

在一个团队中,沟通这一环节在活动“哑人筑塔”中充分的体现出来,这个活动不仅不能借助任何的工具如手机、纸笔等,而且还不能发出声音,完全在一个无声的环境中共同完成一个筑塔任务,虽然在任务刚开始的时候,队友们莫名其妙的被“考官”扣分,大家都感到很奇怪,但是后来慢慢悟出扣分的原因,于是在完成任务的过程中,队员们之间用眼神与手相互提醒,就是在这样的环境下,不断的调整计划,不断的推倒重来,逐步改变策略,虽然最后圆满完成任务,过程却十分艰辛。可见如果大家都生活在一个失语的环境中,一项原本可以通过沟通便可轻而易举完成的任务变的多么的艰难。所以在工作中遇到的任何问题通过沟通一定都会比一个人封闭起来解决的更加完美。

### 协作性:

在活动“生死电网”中,同心队表现步调一致,坚决服从队长安排及口令,致使几乎没有浪费资源,浪费时间,大部分队员都是一次性通过,最后博得胜利。可以看出,除了领导的重要与沟通,团队的协作性也必不可少。一个团队能表现出步调一致,齐心协力一定能高效迅速的解决问题并且能出色的完成任务,以一当十并不难,难的时能达到以十当一的效果。

在整个活动中,只要团队精神在一起,心在一起,我们就一定会获得成功,如同同心队的口号一般“同心,同心,万众一心”,团队强才是真的强,狼喜欢独自活动,但它们却是最团结的动物,当面临危难和承担责任时,明哲保身、互相推诿的情况不会发生在狼群里。我们打造一支“狼性”团队,学习它们的团队协作精神。只有真心的团结团心、凝聚团队的力量才能发挥出更强大的团队能量,在今后的工作中将拓展活动中的团队精神带到日常的工作中,相信岁金的团队就是一个真正的强队,是一个锐不可挡,战无不胜的强队。

# 打破禁锢的思维模式

## ——2016年6月素拓感悟



昶享资产 投研部 姚扬

申城六月，梅雨未至，春寒渐逝。正值出游节气，我们积极响应集团号召赴高桥滨江森林公园参与团队素拓。一改往日团队配合为主要收获的素拓体验，此次活动带给我最深的感悟却是勇于打破思维的禁锢。

在活动“哑人筑塔”中，有一名筑塔师、一名队长负责筑塔，剩下的队员都有自己的分工，每个人手中一张纸条里面有各自关于每一层筑塔要求的任务，并在一开始被明确要求在整个筑塔过程中不得互传互看纸条，也不得进行语言交流，违规一次将被倒扣一分。我们只能用肢体语

言来告诉队友自己任务书中写的内容，在搭好符合要求的塔后，团队的总分将综合考虑用时和扣分情况。在筑塔过程中，部分成员不太理解规则被扣分，而意识到的成员囿于规则，只能着急的用肢体暗示，导致最后团队虽然建好了符合要求的塔，也因为犯规过多导致总分不高。



**被明令禁止言语交流，肢体暗示又无法达到理想的提示效果，那么究竟应该如何做才能让每一个成员明白规则呢？**

“开口”说”给其他人听！”

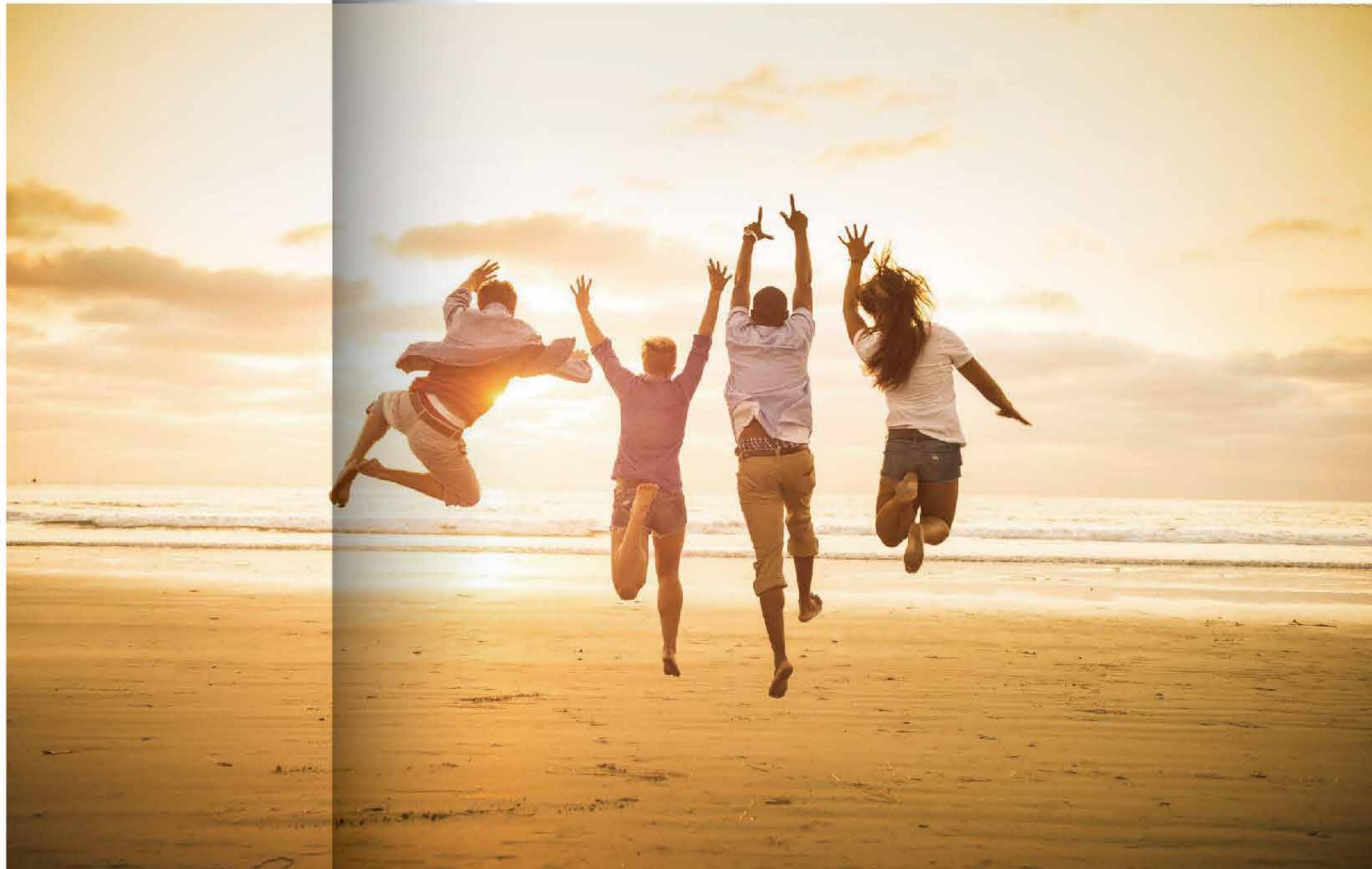
在项目总结经验回顾时，教练的一句话，解开了原以为本没有答案的问题。如果开头有人明白了规则的奥秘并且说出来告诉大家，虽然违反了规则会被减去分数，可是这样做却会提醒大家，避免在后面的比赛中因犯规而减少分数。整个活动中，大家都视规则如雷区，不敢逾越。思维被局限于教练圈好的这口狭小的井，始终没有跳出井口来审视游戏。结果显而易见，我们最后因组员违规扣掉的分数远远多于开始说一句话提醒大家不要用手筑

塔而违规所扣掉的分数。

正统教育从小教导我们理应遵纪守法，恪守规则。我们本能的抗拒任何与规则相悖的想法，排斥特立独行的行为。诚然，没有规则不成方圆。在规则下各司其职能够更加有效的保证社会有序

运作。但是恪守规则，不代表要墨守成规，机械死板。倘若有一个个人能够权衡机会成本，勇于挣脱被扣分规则捆绑的思维，just speak out,用1分的代价来告诉其他人规则，那么后面的损失就可以避免。思维如果始终停留在表面的规则和现

象，那么所有的成就也只能止步规则之内。在条框的监狱里永远逃不出去。某些情况下，了解规则，跳出规则，同时恰当的利用规则，或许能在另一个更高的level上找到新大陆。





SUIJIN GROUP



# 《致加西亚的信》



菏泽文亭湖综合开发有限公司 行政人事部 周燕

一本《致加西亚的信》，我看见了什么是敬业，什么是忠诚，什么是责任；忠于职守、言出必行，这 honor 给予我寻找内心深处“罗文”的动力。

《致加西亚的信》讲述的是美西战争爆发后，美国中尉罗文收到秘密指示，总统要求他将一封信带给西班牙反抗军首领加西亚将军。接到命令后，罗文并没有问：“他在哪里？”而是一心想着如何完成任务，并朝着这个目标而努力着。这种包含了忠诚、敬业、勤奋的伟大精神也正是人性光辉的一面。

有些人说敬业是老板只追求利益的要求，忠诚是管理者愚弄下属的借口，其实不然，我则认为敬业和忠诚不仅惠及公司，更重要的是使我们事半功倍，公司发展的同时，作为员工的我们也收获到了满满的实惠。送信过程中跨过千山万水的辛苦自然是不言而喻的，但是我认为不懈的努力是一把“万能钥匙”，让任何困难都可以最终迎刃而解，痛苦也不是毫无用处的，它会把人磨练的更加成熟。在渴望事业有成时，多提醒自己一定要努力向前！一种对事业高度的责任感和忠诚感一旦养成之后，会让你成为一个值得信赖的人，可以被委以重任的人，不仅不会面对失业的尴尬，还一定会有不错的发展。

除此之外，罗文中尉那令人叹服的执行力也让人印象深刻，敢于面对需要的是勇气，坚持到底需要的是耐心，完成几乎不可能完成的任务需要的是智慧。面对自己的工作，激发“干一行爱一行”的热情，锻炼领悟力，培养预测力，思考创新力。不需要羡慕高手的“庖丁解牛”、“左右逢源”，心里的“罗文”自会指引你我。

合上书，它提醒我，需要提高的地方还很多。在以后的工作中，我会以罗文精神为榜样，充分发挥自己的主观能动性，服从领导工作安排，认真负责地完成各项工作，力求完美、高效。