



June 六月



# 4

# 23

## 党建园地

【纪要】 中华企业隆重举行  
纪念建党 85 周年暨先进表彰大会

### 主题库

【公告】	明确责任目标 做出实绩 干出实效 ——中华企业召开 2006 年业绩责任签约暨厂务公开民主管理工作推进会
	认清当前形势 促进企业工作开展 ——中华企业时事政策报告会
【传真】	中华企业品牌推广持续进行 中华企业再进房地产上市公司 10 强 中华企业参展“五一假日楼市” 古北雕塑征集活动新进展 从特别爱心单位看出 在文明的阳光下 学习《公司法》，推进企业法务工作
【项目荟萃】	锦华明悦大酒店
【论坛】	对监督管理工作的一些设想 着眼大局确立长远经营发展战略 浅析当前房地产企业融资现状及对策

# 36

## 动态栏

【股评】 买房不如买房产股

【房讯】 宏观调控效果初显 旨在调整供应结构

【备份】 工作动态

# 28

## 企业文化

电子信 【悦读】

企业文化的质疑

历经风雨，党八十五岁华诞 【分享】

再创辉煌，忆往昔峥嵘岁月

生命之旅不留遗憾才好

八荣八耻

目录

# CONTENTS

# 明确责任目标 做出实绩 干出实效

## ——中华企业召开 2006 年业绩责任签约 厂务公开民主管理工作推进会



2006 年业绩责任签约  
厂务公开民主管理工作推进会

5月10日，在虹桥路中华园会所召开“中华企业2006年业绩责任签约暨厂务公开民主管理工作推进会”，地产集团领导沈正超，中华企业、古北集团和上房经营集团党政领导，以及三公司工会、团委负责人出席了会议。

中华企业总经理孙勇主持会议。中华企业董事长朱胜杰分别与古北集团总经理张慧娟和上房经营集团董事长田汉雄签定企业2006年业绩责任书。

孙勇对如何完成公司06年工作目标作专题讲话。

- 1、公司第一季度经营情况良好，内部管理得到加强，但是在品牌宣传、主营业务收入等方面还要加大力度；
- 2、当前工作重点，要全力以赴完成06年施工面积188.7万 $m^2$ ，开工面积78.1万 $m^2$ ，和竣工面积19.2万 $m^2$ 的主营房地产业务，进一步强化主业开发，抓好在建在售项目，实施品牌战略。确定了中华企业此轮重点项目





为古北商务区、国客中心，南汇住宅（周浦、航头）和龙华路四大板块，同时要求规划好下一轮房产开发项目；3、继续推进和实施精细化管理，对公司设计管理、预算管理、计划管理、项目管理和营销管理实行全控制，对投资者关系管理要上新台阶。

党委书记张景载传达了市政府有关文件和地产集团董事长皋玉凤关于实行厂务公开、民主管理的讲话精神，并根据上级部门要求，对公司如何实施提出具体要求：1、认清形势，明确主体，加强领导；2、全面贯彻，分类指导，扎实推进；3、积极探索，营造特色，注重实效；4、完善制度，加强监管，严格管理。

董事长朱胜杰对今后工作提出明确要求：1、06年要紧紧抓住在建在售的项目，将利润等各项主要经济指标完成得更好；2、未来三年中华企业的目标是上海房地产行业领先集团企业。为此，要正确判断房地产



形势，正视企业股改后的变化和困难，积极拓展企业核心竞争力，做好市场融资工作，完成三家公司战略的课题研究；3、在地产集团领导下，形成企业内部团结融洽、稳定和谐的工作氛围，建立严格规范的运作程序，不断拓展创新精神。企业管理层要树立起大局意识，抓住重点，把握难点，稳住大局，在新一届董事会的领导下，开创中华企业的新局面，做出新成绩。

地产集团党委副书记、副总裁沈正超指出：06年中华企业的各项工作目标和任务已经明确，现在关键是如何加以贯彻落实。为此，一是工作要有创意，创意犹如人之灵魂，假如每项工作都有创意，那么企业发展就会有无限生机，这也是区别于其他企业的关键；二是要能实干，就如清华大学校门内石碑刻写的“行胜于言”意思一样，要将创意变成行动，要做出实绩，干出实效。希望中华企业在06年做出好成绩。



# 认清当前形势 促进企业工作开展



## ——中华企业时事政策报告会

6月8日，中华企业假座地产大厦电影厅举办时事政策报告会，中华企业、古北集团和经营集团的全体党员、中层以上管理人员及所属公司负责人100余人出席会议。

中华企业党委书记张景载主持报告会。



市房产经济学会常务副会长、秘书长巢福群作《当前房地产形势和走势展望》的专题报告，讲述了三个方面的问题：第一，房地产新政与市场发展的关系；第二，未来发展的机遇；第三，和谐社会与房地产的关系。巢福群着重

谈了5月份新“国六条”和九部委意见出台的背景和具体内容，以及对房地产业宏观调控的积极意义。她指出：作为国民经济的支柱产业，房地产业长远发展是看好的。由于2010年上海世博会、新镇建设等因素，上海房地产业有很大的发展空间，对房地产企业而言是一种机遇。根据构建和谐社会的要 求，目前需要解决的是住房保障、土地资源合理使用和房地产市场有序运作等问题。

中华企业董事长朱胜杰作《认清形势、正确定位、稳步发展》的报告。他指出“国六条”政策的出台，政府进一步加强宏观调控的力度，房地产市场的需求、投资和供求关系相应会产生变化或作出调整，面对目前客观形势，中华企业要进一步明确自身在行业、

市场中的定位。近期3至5年是中华企业发展的关键时期，如果能顺利解决一些瓶颈问题，中华企业就能跨入房地产一流企业的行列。为此，下一步工作要求做到：1、确保业绩稳定发展；2、加快市场融资进程，突破融资模式；3、整合资源，发挥集聚效应；4、进一步增加土地储备，增强核心竞争力；5、进一步按照上市公司管理要求运作，提高工作效率。

本次报告会是公司实施先进性教育长效机制的重要举措，类似的报告会原则上半年一次。通过专家学者和企业高管成员作报告的形式，为企业党员和管理人员提供最新信息，及时了解新的政策法规、行业动态，以及企业近期工作目标和工作要求，从而促进企业各项工作的有序开展。



# 中华企业 品牌推广 持续进行



古北国际花园项目“时尚沙龙暨客户答谢会”活动现场

日前，古北集团公司分别假座上海扬子江大酒店和苏州太湖水星游艇俱乐部，分别举办古北国际花园项目的“时尚沙龙暨客户答谢会”与太湖古北雅园项目“巅峰嘉年华”大型品牌推广及客户答谢活动。

两项活动共邀请了已购房客户代表、潜在意向客户代表、宣传媒体人士等各一百多位嘉宾，中华企业总经理兼古北集团董事长孙勇、中华企业总经理助理李越峰等领导出席并为活动献辞。

古北国际花园项目“时尚沙龙暨客户答谢会”，结合丰富多彩的文艺节目、紧张刺激的抽奖活动以及时尚温馨的沙龙形式，彰显古北国际花园人性化居住典范的不凡气质。太湖古北雅园项目“巅峰嘉年华”则通过楼盘现场观摩、样板房展示、太湖游艇俱乐部活动等方式，将太湖古北雅园“绝版·巅峰”的内涵演绎得淋漓尽致。与会嘉宾对活动的举办一致表示欢迎和满意。

通过这些活动，中华企业和古北集团的品牌得到进一步宣传推广，客户对公司产品、企业实力的认可度也得到进一步提升。同时，通过客户口碑传播和各类媒体造势，达到了项目广告宣传，促进销售的目的。

在媒体广泛参与，开发商与客户进一步密切联系的品牌促销活动中，极大地提高了中华企业的社会声誉。



太湖古北雅园“巅峰嘉年华”活动现场

# 中华企业再进 房地产上市公司 10强



由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”于 2006 年 5 月 27 日在国务院新闻办公室的报告显示：

中华企业进入 2006 年沪深房地产上市公司综合实力 10 强、沪深房地产上市公司财富创造能力 10 强及沪深房地产上市公司地产绩优股 10 强。公司已经连续两年获得该项荣誉。

该研究表明：一、中国房地产上市公司呈现出区域性分化特征，珠三角地区表现突出。二、中国房地产上市公司整体财富创造能力增强，股东回报率提高。三、中国房地产上市公司综合实力 10 强表现突出，行业集中度进一步提高。四、2006 年沪深房地产上市公司地产绩优股 10 强凸显强大投资价值和发展潜力。

作为上海区域的地产龙头企业，中华企业在上海及其它城市拥有几百万平方米的土地储备，开发能力可持续性较强。公司将凭借其雄厚的资金实力、土地优势与行业影响力，稳步、有序地可持续发展自己的主业。

“2006 年中国房地产上市公司 10 强研究”报告，是 TOP10 研究组第三次对中国房地产上市公司的研究评价成果。通过对中国房地产上市公司的系统研究，TOP10 研究组客观分析了中国房地产领先企业在行业中的地位和作用，预测了中国房地产行业的发展趋势。



# 中华企业参展 “五一假日楼市”



上海有史以来最大的一次“五一”房展于2006年5月3日至6日在上海展览中心举行。中华企业携旗下古北集团、上房经营集团，以统一的形象参加了此次“五一假日楼市”。

房展会上，位于中央大厅的中华企业展台，共设计三个展区，亮相十二个楼盘，其中别墅展区有古北佘山国际别墅、南郊中华园（暂名）等三个项目；住宅展区有周浦上海春城（暂名）、第五元素等六个项目；商业展区有上海国际客运中心、古北国际财富中心等三个项目。此外，重点推出“中华企业客户会”会员俱乐部。

展会期间，许多购房者在公司展台的电视大屏幕



五一  
假日  
楼市



前驻足观望公司资料宣传片。公司的楼盘模型、宣传看板前，购房者也是络绎不绝，工作人员和销售人员给予了热情介绍。“中华企业客户会”现场入会登记处和上房经营集团周浦上海春城购房需求登记处，同样吸引了众多购房者的兴趣，许多消费者当场填写入会登记表及购房需求登记表，填写登记的人流始终呈长龙状态。

公司董事长朱胜杰、总经理孙勇等所有主要领导以及古北集团、上房经营集团的主要领导分别亲临了展会现场，给予现场指导和关心。

另据上海展览中心的统计数据显示，本次假日房展会场总面积达3.5万平方米，共有300多个楼盘参展，开辟了1800多个展位，创下了历届之最，同时也吸引到参观人数达11万人次。

# 古北雕塑征集活动新进展

## ——“黄金城道雕塑设计征集活动专家研讨会”召开

6月6日下午，“古北新区黄金城道雕塑设计征集活动专家座谈会”在中华企业虹桥中华园会所举行。应邀到会的国内资深雕塑家、雕塑评论家、权威人士以及古北集团公司的相关领导对古北的景观雕塑提出了宝贵的意见及建议。

拥有三十多个国家居民的古北高尚住宅区，如何产生中国上海的“国际性”题材雕塑作品？建筑和景观雕塑怎样才能相互交融和互动？景观雕塑怎样才能体现出文化意韵、环保意识和艺术前瞻？黄金城道景观雕塑又该如何做到有序、生态与环保？座谈会上，专家们就这些问题作交流、发表了各自的看法和见解。

此次黄金城道雕塑设计征集活动由上海古北（集团）有限公司主办、长宁区城市规划管理局及虹桥功能拓展工作领导小组办公室协办，通过一个多月的宣传



和征集，已在社会上，尤其是雕塑圈内引起了很大的反响。活动以公开征集的形式为黄金城道寻觅最适合的雕塑，足以证明古北集团“要做就做最好”的决心。作为沪上知名的房地产开发企业，古北集团以诚恳的姿态、严谨的作风、慎重的方式，邀请众多专家学者共聚一堂为活动出谋划策，聆听各方面专业人士的分析和建议，这一举动既延伸了古北新区的设计理念，又拓展新的思路，给下一步创作、设计、评审提供一定的理论和指导依据。

古北新区是1986年经上海市人民政府批准、由上海古北（集团）有限公司精心策划建设的上海第一个最大的高标准国际居住区。古

北新区一、二区的主轴线——黄金城道是该地区重要的城市公共交往空间。黄金城道沿线串联了7个重要开发地块、集中绿地与广场。此次雕塑征集活动就是专为黄金城道这一古北标志性地域而举办的，期望通过建筑、景观、雕塑与环境的结合，升华地域的文化价值与艺术价值，直接表现古北作为国际化社区特有的优越性。





为纪念孙中山夫人、前中华人民共和国名誉主席宋庆龄，继承和发扬她毕生关心妇女儿童、热爱和平事业的精神，2006年5月27日，中华企业股份有限公司自愿参加了上海宋庆龄基金会组织的爱心旅程，实施生命工程慈善行动并成为该行动的特别爱心单位。

按照国家九部委调控房地产市场，改善供给结构，促进行业健康发展，让普通百姓买得起房、住得起房，努力创造和谐社会的有关精神，中华企业股份有限公司在积极拓展主营业务，不断增进企业综合实力的同时，热心关注社会公益慈善事业，以服务社会、造福社会为己任，从去年捐资建立贵州希望小学，到这次捐资宋庆龄基金会，无不显示出，中华企业作为一家有着影响力的房地产开发商，更加追求企业的社会道德与责任。

# 从特别爱心单位 看出



# 在文明的阳光下

——中华企业员工“六·一”亲子活动



六·一节期间，中华企业工会在虹桥中华园会所组织开展“在文明的阳光下”——中企员工“六·一”亲子“活动，公司员工纷纷携带适龄子女前往参加。公司领导张景载、李敏、李军与员工子女共同欢度这一时刻。

给孩子们拍集体照是一项很艰难的工作，年龄稍微大一点的孩子还能听从指挥，可那些刚开始呀呀学语的孩子，不是依偎在父母身边不肯离去，就是自顾自地直接爬在地上，幸好几位年长的大伯大姨们采用一对一方式，由大点的孩子照顾年幼的，工会还特地请来了一位经验丰富的幼

儿园老师临时担任起活动的“总指挥”，在她出色的指挥和引导下，孩子们完成了一个又一个精彩纷呈的小节目：有小号独奏，诗朗诵，舞蹈，魔术表演等等，中间穿插着几个老师为孩子们准备的小游戏，欢笑不绝于耳。张景载书记，李敏副总把公司准备好的礼物一一送到每个孩子手中。

随着领舞小朋友的带领，所有的孩子都集中上台亮相，小朋友们不停地蹦啊，跳啊，无拘无束，尽情享受，看着这批活泼可爱的下一代，到会的领导和员工脸上露出了欢快的笑容！





# 学习《公司法》 推进企业法务工作

文 / 傅光辉

为加强企业的法治意识，公司邀请了方达律师事务所吴昱律师和黄涛律师举办专题讲座。公司高管层领导，相关部门管理人员及所属企业负责人参加了听讲。

《公司法》是我国第一部公司法典，先后经历了三次修订。此次是全面修订，几乎所有条文都作了实质性修改，对原有章节结构和条款规定也进行了优化整合。

深入学习《公司法》，联系公司法律事务工作实际，对此，工作中有许多不足之处需要提高，通过总结，提高认识，以适应法律规定以及环境发展的各种变化，将公司精细化管理落到实处。如何做到通过学习《公司法》，推进公司法务工作的开展？

我以为：

首先，从公司内部规范管理着手。建章立制，从



来都是每一项系统工作的关键所在。公司的章程和各项规章制度是公司内部的行为准则。要根据新《公司法》的立法精神，加强公司章程的修订工作，根据成立公司的宗旨和行业特点，明确、具体地规定股东及股东会、董事及董事会、监事及监事会、高级管理人员等各个

权利层次的具体权利与义务，包括行使这些权利和承担义务的程序和方式，目的就是发挥公司章程作用。

要加强公司印鉴管理，公司使用的印鉴很多，大致包括公司章程、法定代表人名章、合同章、财务印鉴专用章、校正修改章、骑缝章等等。印鉴的刻制、使用、效力范围、保管等都应该建立和完善完整可行的制度。

要加强公司对外谈判、签约的授权管理，加强对员工代理行为的规范管理，加强对员工进行相关法律法规知识的培训。公司的授权管理制度，包括公司对外谈判的授权、签约的授权等等，具体表现在各个代表的代理行为上，其行为规范、权限范围的界定、权利的终止或撤消等，每个环节都要谨慎规定，严格执行。

其次，从公司外部风险防范来看，要谨慎签约，适时了解签约对方当事人的主体资格和资信情况。



在订立合同文件时要明确约定合同当事人各方的权利义务，严格依约履行合同的约定，诚实守信；在履约过程中，要妥善保管合同及交易的全部文件资料、客户信息，当事人之间的往来函件、各类备忘录、会议纪要、变更事项、补充约定、重要的电话内容记录等，建立完整的合同档案。要特别注意往来文件的传递、送达和登记、备案和保管工作，使合同相关部门都能及时知晓

和更新合同履行过程中的动态信息。

第三，目前面临的一项很具体的工作就是，建立完善各关联有限责任公司的股东出资证明书和股东

名册。根据《公司法》规定，有限责任公司成立后，应当向股东签发出资证明书（第32条）。有限责任公司应当置备股东名册。记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。公司应当将股东的姓名或者名称及其出资额向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人（第33条）。随着有限责任公司股权转让事项日益增多和频繁，公司改制涉及到的股权变更，以及有限责任公司的股东对其股权资产处置设定股权质押，股权财产的继承、分割、被依法拍卖等，股权登记事项愈来愈多，愈来愈复杂，因此股东出资证明书和股东名册的登记、变更和备案也越来越有必要。

（作者：中华企业法律事务室副主任）

# 锦华明悦大酒店

文\刘超



锦华明悦大酒店座落在杭州市江干区秋涛北路326号,位于杭州市东部的一条繁华商业街。酒店楼高67米(19层),占地5亩、建筑面积21000平方米。距杭州市火车东站(未来沪杭磁悬浮高速铁路终点站)2公里、距沪杭高速公路入口处5公里、距西湖风景区9公里路程。

酒店拥有高级客房、豪华客房、行政客房、行政套房、残疾人房以及总统套房共261间(套),其中5楼至11楼为高级客房,12楼至15楼为豪华客房,16楼至18楼为行政客房、行政套房和总统套房。酒店在16楼设有行政会所,可提供办理入住、结帐、秘书等贵宾式专人特色服务。所有客房均配

有高速宽带上网接口、保险箱、小冰箱、迷你吧、数字电视等设施。

酒店拥有可容纳200人用餐的豪华大厅以及24个风格迥异的豪华包厢。酒店的一楼另设西餐厅,四楼配有6间会议室。

目前酒店已开始试营业,9月1日正式营业。



## 对监督管理工作的一些设想

文 / 张涤溟

在参观井冈山红四军旧址的时候，导游向我们介绍红四军有个机构叫士兵委员会，这个机构主要负责日常监督管理职能，对浪费、贪污等行为进行监督和管理，防止上述不法行为的发生，保证革命队伍中不出现“蛀虫”，保证红军有限的资金全都能用在刀口上，这个机构的设立保证了整个红军队伍的公正和廉洁，以此赢得了井冈山当地百姓的心，从而使红军能在井冈山站稳了脚跟。

从某种角度来说，士兵委员会如同现时公司监事会的前身。监事会履行的就是对公司经营管理层的监督管理职能，制衡权利，维护公司的基本权益，保证股东利益不受侵害。《公司法》明确规定，有限公司及股份公司内必须设立监事会，国资委等有关部门也都纷纷下文要求进一步加强企业特别是国有企业监事会的工作，

对监事会的组织机构、运行程序、监事会成员任职资格等方面问题都作了一定的规定，监事会在保证企业健康发展，维护股东利益方面作出了重要的贡献。

应当看到，监事会在履行监督管理职能时常常会遇到这样和那样的困难，监事会的监督职能不能完全得到落实，而引起上述问题的原因不外乎以下几点：

1、监事会的人员构成不合理，其专业素质和业务能力尚不符合要求。目前，许多企业的监事会成员大多是由控股股东委派。此外，监事会人员大多缺乏必备的财务会计、经济管理、法律等方面的知识，监督能力不足，妨碍了其监督作用的有效发挥。

2、监事会的法定职权不够具体明确，缺乏行使职权所需的必要条件。由于必要的事权、财权皆受制于董事会或经理人员，监事

会的职能发挥缺乏根本保障，也就是说，监事会缺乏可操作的监督手段。

3、监事会的独立性较差，难以有效发挥监督作用。我国监事会职权行使的机制是一种合议制，即监事会任一职权的行使只能由监事会作出相应决议，而不能由监事个人单独行使。而我国大多数上市公司中监事会成员多为控股股东或大股东委派，因此很难使监事会作出决议。

4、监事会大多缺乏独立的财权。在制度安排上，上市公司监事会和董事会同样是会议制度，但董事会通常有若干人员属于执行董事，而监事会通常没有执行董事。而且，董事会下设执行机构即经理层，具体执行董事会决议，而监事会并不设执行机构。监事会虽有动用和聘请内部审计部门或外部审计中介机构对公司财务进



行监督的权力，但其可支配的人力和财力必须与有关部门特别是上级领导商量，经费开支难以保障。

中华企业作为一家房地产上市公司，应当由监事会对企业发展过程中的各个环节进行监督和约束，保证公司健康运行，保证国有资产保值增值，并能更好的维护广大股东的合法权益。但是如何进一步完善监事会，更好地发挥有效的监督约束职能呢？笔者认为应从以下方面入手：

#### 1、强化监事会的监督职能：

(1) 建立由监事会负责的公司内部审计监督制度。公司内部审计负责人由监事会选聘，专门行使对公司总的财务审计和内部分公司的财务审计。(2) 强化监事会对公司董事经理人员违反公司法和其他法律法规、损害公司或股东利益的惩戒条款和强制措施。建

议《公司法》或其他法律法规应明确规定公司负责人因损害公司利益程度所负民事责任、刑事责任、无条件取消董事、经理任职资格等具体细则，便于监事会进行实际操作。

2、提高监事会成员素质。必须对监事会成员的构成、资格、专业素质、职能、制度等方面作出具体明确的界定。首先，监事会成员应由擅长公司经营管理、精通公司财务会计、懂得公司生产技术、熟悉法律的各类专家组成。其次，应建立监事资格考试、培训制度，建立监事专家库。以便公司可以随时获得符合监事资格条件的人选。

3、健全对监事会成员的激励、约束和淘汰机制。(1) 国家法律应明确公司监事的报酬、晋级、工作关系不得由董事会、经理人员决定，而应由股东大会决定。

(2) 法律可规定监事在执行职务时，发生哪些情况应被免职，哪些情况下应受到奖励和处罚，监事自身发生哪些情况应予免职或辞职等具体细则。(3) 强化监事代表方对监事的激励与约束，各方应对自己的监事代表制定详细的工作要求，并根据监事代表工作好坏进行额外奖励或处罚。

4、建立独立监事制度。中国证监会已明确规定上市公司必须设立独立董事，以期提高上市公司决策的科学性，降低上市公司的投资风险，保证中小股东的合法权益，而独立监事的设想也是基于进一步维护公司利益、股东利益，独立监事将以其独立性、公正性来保证公司整体运行的安全，避免不必要的风险投入。

(作者：中华企业审计室主任助理)



文 / 弘华

## 着眼大局

# 确立长远经营发展战略

在一系列的宏观调控政策出台的现实背景中，作为房地产开发企业应当顺势而为，适当调整好企业的经营战略，更重要的是，应当从对房地产市场未来一个时期的发展有个基本的、高瞻远瞩的清醒认识。

### 不可偏废：住宅的商品和社会属性

以往经验表明，对短期内国家宏观调控政策带来的影响，开发企业的估计往往不是很充分的。只有真正做到着眼大局，这对于开发企业的经营发展战略制定和实施是有益的。这里仅从住宅的属性方面，就认清市场某些现象的本质做一个解读。

关于住宅的两重性。开发企业在关注住宅的商品属性的同时，不能忽略它的社会属性。房地产市场中的住房是一种特殊商品，关系到人们生活的基本条

件。因此社会对于房价尤其敏感。房价上涨过高过快，不仅涉及到国民经济的协调发展，也会直接影响到人民生活和社会稳定。

尤其是进入上个世纪九十年代以后，上海住房商品化程度的迅速提高，给了开发企业一个绝佳的发展机遇。但同时某种程度上，政府和企业也忽略了住房的社会属性。

在九十年代初，上海一个时期曾推行过这样的政策：开发企业按比例上交政府“贡献房”、“解困房”；到如今推行的“廉租房”、“经济适用房”，表明了在承担社会住房责任方面，企业和政府承担着同样重要的责任。目前，上海的居住环境、人均居住面积大为改观，高端豪华型住房、高科技含量住房数量在不断增

长。即使在这种条件下，解决低收入家庭住房需求依然存在。

此次九部委调控意见中对普通商品房 90 平米的规定，实际上是对开发企业今后生产要求的一种明示。对此，开发企业在制定和实施经营战略时，一定要给予这方面充分的考虑，在规模、规格、资金以及品质、效益等各方面留有充分的余地，积极参与这项社会公益性的房地产开发，这是开发企业应有的社会责任感，是对社会一种高度信誉的承诺。开发企业在今后的发展过程中，一定要充分兼顾住房的商品属性和社会属性，不可偏废。

#### 资源整合，开创经营新局面

房地产发展遵循着周期性的规律，同时也受到土地资源不可再生、不动产限制性的约束，房地产开发不可能无限制的增长。为此，开发企业在近几年连续取得骄人业绩的时候，是否意识到，就一个地区环境而言，房地产开发终究要被房地产经营所替代，这也是房地产发展遵循着的又一必然规律，也是房地产市场真正成熟的标志。

每次宏观调控，受影响最烈的是房地产的中小企业。随着这批企业因缺乏竞争力而被淘汰出局，房地产企业购并重组将接踵而至，房地产企业的资源整合，为企业拓展开发规模方面创造了新的条件，同时也给房地产业经营留下很大的空间。因此，每次的宏观调控会使开发企业业务受到一定的影响，也会给开发企业带来新的机遇。

从现在起，开发企业应当着眼于如何开展房地产经营业务的研究。开发企业必须拥有相当的，并且值得经营的自有物业。比如，对于通过兼并整合取得的物业，要根据企业经营发展的需要，选取适用的物业



进行投资或改建，不要轻易卖出。不少开发企业有过这样成功的经验，例如前段时期对城市烂尾楼的收购再开发：对部分高档的花园洋房、有着悠久历史背景或文化底蕴的古宅老房的改建再生，等等。对于上海这样具有特殊地位的特大型城市，做好这方面的选取工作，有着很重要的意义。

同样，开发企业也要根据自己已经开发的，或将要开发的楼盘中，根据企业经营发展的需要，选留适用的物业进行经营业务。开发企业必须站在发展战略的立场上，给予必要的重视！因为，经营物业规模的大小，不仅仅成为企业稳定收益的来源，也是开发企业经济实力合经营能力的综合体现。开发企业有计划地开发用于自主经营的优质物业，也是作为企业品牌经营的特色象征。

每次宏观调控都像似给开发企业上了一堂深刻的教育课，给开发企业以新的思考，新的对策：开发企业盈利并非只有靠增量物业才能获得，存量物业经营得当，同样可以为开发企业稳步发展作出贡献。

文\孙毅

# 融资现状 及对策 浅析当前 房地产企业

## （一）发展现状

### 1、对政府依赖程度高

在协议转让和招牌挂等土地政策下，我国房地产企业的兴衰与“拿地”的能力紧密相关，有地就能赚钱。处在城市化加速发展过程中，房地产开发又与城市扩张、城市改造联系密切。此外，我国城市的拆迁、市政配套等也离不开政府部门。房地产企业和政府的这种联系，会引发出许多社会问题，彼此会产生一些矛盾，也会共同承担一些相同的责任，例如经济适用房建设。

### 2、抗风险能力弱

自有资金比例低是我国房地产企业共有的弱点，大量依靠银行贷款是开发商的基本操作手法。在这种情况下，一旦市场有变，会给社会，政府和银行带来风险。

### 3、公共利益约束力很低

虽然市场上已经出现“绿色环保”型房地产，但多数开发项目仍然存在着环境等公共利益方面的问题。过去几年中，我国新建住房中超过95%都是不符合节能标准的。

### 4、社会公信力差

在我国房地产市场发展过程中，开发商发挥了重要作用。但违规操作，腐败欺诈等问题，使房地产企业的社会形象受到损害，企业的公信力较差。

## （二）融资现状

### 1、开发资金仍以银行贷款——间接融资方式为主

据有关部门统计，2005年全国房地产开发资金中，银行贷款占33.86%，企业自筹占26.69%，定金及预收款占30.82%（其大部分又是银行发放的个人贷款）。可见开发企业资金约有60%来源银行贷款，依赖程度大。而因各种原因，开发企业其它融资方式和渠道极其有限。

### 2、房地产信托有了较快发展

信托业是金融领域中富有活力的一个分支，



房地产业则是当代最具活力的行业之一。央行2003年6月13日《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》、8月12日国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》的相继出台,对房地产业产生了多重影响。在这种背景下,开发企业开始寻求新的融资途径,包括机构投资者、房地产基金的运作,卖方阶段性股权融资等已经显露,上市融资、海外融资也有比较大的突破,而增长最活跃的是房地产信托,虽然规模有限,但却开了一个好头。

### (三) 主要问题

随着市场竞争的加剧,资金短缺已经成为制约房地产开发的瓶颈,解决融资问题已经迫在眉睫。目前,我国房地产开发企业融资面临的主要问题:

#### 1、贷款方式少

房地产业是资金高度密集的行业,具有投资规模大、周期长等特点。因此,没有资金就没有房地产。房地产开发企业最关心的是融资。房地产开发贷款在国内主要有三种形式:1、流动资金贷款,主要用于补充企业为完成计划内土地开发和商品房建设任务需要的流动资金;2、开发项目贷款,主要为具体开发项目提供生产性流动资金贷款;3、抵押贷款,是开发商以拟开发的土地使用权或房屋产权做抵押向银行贷款。这三种贷款方式的期限都很短,无法适应房地产开发周期的需要。

因此,目前我国房地产金融市场的程度有待提高,房地产贷款方式也有待拓宽和创新。

#### 2、房地产开发企业间接融资比重过大

改革开放以来,我国直接融资市场发展很快,但是在短时期内仍然难以改变以间接融资为主的融资格局,房地产业在相当大的程度上需要银行的信贷资金支持。在巨额银行信贷中,涉及房地产开发贷款比重依然很大,房地产资金主要来自银行贷款。在这种高度集中于银行的融资体制下,房地产市场如果出现危机,银行都将成为房地产风险的最大承受者,这也正是目前房地产融资渠道狭窄、金融体系不完善所造成的必然后果。

#### 3、房地产融资各种方式均有局限性

融资,不单纯是企业聚集使用资金的问题,实质上表现为一种资金供求形式的资源配置过程。所谓融资方式,是由资金供给部门向资金需求部门转化的途径和渠道。综合有关专家对房地产融资的研究成果,房地产企业融资方式有两种:一是内部融资。即开发企业利用企业现有的自有资金来支持项目开发,或通过多种途径来扩大自有资金基础。内部融资不需要实际对外支付利息或股息,即不发生融资费用,内部融资的成本远低于外部融资,因此是首选的融资方式。内部融资主要

包括自有资金和预收的购房定金或购房款。对开发企业来说,预收的购房定金或购房款不仅可以筹集到必要的建设资金,而且可以将部分市场风险转移给购房者,虽可能会丧失一些未来利益,但相对于总体利益是微不足道的。二是外部融资。外部融资是房地产企业获取资金的主要方式,目前主要渠道有:发行股票、股权投资、发行企业债券、银行贷款、信托、外资利用、合作开发、产业基金等。

按照央行有关规定,银行贷款对项目开发程度和开发企业自有资金的要求,多数开发企业短期内很难达到。相比之下信托融资受政策限制少、创新空间大且灵活,缺点是没有一个完善的二级市场,难于流通。企业债券用途多为新建项目,利息高于同期银行利率、期限为3~15年。发行股票及上市过程长,手续复杂,成本较高,对企业资质的要求更为严格,一般房地产开发项目获取发行的可能性较小,所以,大多数房地产开发商无法实现。股权投资虽然可以充实自有资金,但一般房地产企业注册资本金额较小,不会轻易出让控股地位,也不会甘心将大部分的开发收益拱手相让,所以在实践中也难推行。

#### 4、法律法规不健全,影响融资渠道拓展

相关政策、法规不完善。有关房地产金融等方面的政策法规仍

未形成一套科学有效的体系,缺乏相互一致性与协调性,操作困难,直接影响房地产融资渠道的正常开展

5、受金融政策环境影响,房地产金融创新力度不够

房地产业的增长不仅促进了国民经济的发展,而且拉动了投资需求和消费需求。房地产基于自身的一些特殊性,在其开发和消费过程中离不开金融支持。换言之,房地产开发的过程实质上是一种投资过程,即资金的有效投入和增值收回的过程。同时由于房地产高速发展也带来开发资金增长迅猛,需求不断增加的状况。

在房地产开发经营过程中,资金是最重要。对于开发商来讲,融资渠道和方式是最重要的。在中国现有条件下,间接融资是主要方式。所以,资金紧缺仍然是困扰当前房地产企业发展的主要问题。

#### (四) 融资对策

1、准确定位、合理制订企业发展规划

开发企业应结合自身规模和开发能力准确定位,努力寻求与

企业相协调相适应的结合点,合理制订企业发展规划,适时调整各项经营策略,增强决策的预见性、科学性,重视对市场调查和对政策法规的研究,加强市场预测和对投资项目的论证,制定公司中长期发展计划,尤其是土地储备计划、资金收支计划。可以尝试项目投资决策听证会、项目规划设计听证会等形式,防止发生重大失误。

2、确保企业发展的可持续性

企业的生产经营要向确保企业有长期稳定的经营收益、实现企业长期稳定发展的方向转变。企业应着眼未来,在经营过程中加强内功,从管理入手,增强企业在市场中的抗风险能力,从而确保企业可持续发展。

3、完善企业制度,积极推行项目负责制

不断完善企业各项制度,切实落实项目经理负责制,开源节流,将项目完成考核与责任人奖惩考核有效挂钩。

4、扩大和提升企业市场形象和声誉

增强企业凝聚力,适时参加有市场影响力的各类相关活动,多投放广告,运用一切手段提升企业市场形象和声誉。

5、探索和创新房地产融资多元化渠道

党的第十六届三中全会首次提出“要大力发展资本市场,扩大直接融资比例”。有条件 and 实力房地产企业探寻除银行贷款以外其他融资方式,如上市、股权融资、产业基金等。房地产企业要抓住机遇,在现有渠道的基础上向多元化方向发展,不仅有利于资金的筹集,还有助于风险的分散。

在融资渠道多元化的建设上,不少大企业已经探索出新路径,如果不借助于各种融资手段,开发企业将寸步难行。在正常情况下,融资金额和期限相同的前提下,发行信托成本最高,银行借款成本居次,发行短期融资券成本最低。但是不同融资方式的要求不同,房地产企业应该根据自身实际情况和需求,适时采用符合企业发展并能做到融资成本最低的融资渠道。

(作者:中华企业财务部主管)



# 中华企业隆重举行 纪念建党85周年暨先进表彰大会



6月29日下午，中华企业假座大上海时代广场万裕国际电影城，隆重举行纪念建党85周年暨先进表彰大会。中企、古北、经营公司全体党员、入党积极分子、中层以上管理人员以及所属公司负责人出席了会议。

会议由董事长朱胜杰主持。总经理孙勇宣读《关于表彰中华企业先进基层党组织、优秀共产党员、党员“岗位承诺”优胜者的决定》。在昂扬的乐曲声中，党委书记张景载、董事长朱胜杰、总经理孙勇、古北公司总经理张慧娟、经营公司董事长田汉雄向先进基层党组织、优秀共产党员、党员“岗位承诺”优胜者颁奖。

党委书记张景载在大会上作《高举党的旗帜 继承革命传统 再创新的业绩》主题报告。他指出，在我们隆重纪念建党85周年的时候，要倍加牢记党的历史，发扬党的光荣革命传统，在以胡锦涛为总书记的党中央领导下，高举邓小平理论和“三个代表”重要思想伟大旗帜，坚持科学发展观，不折不扣地贯彻落实党的路线、方针和政策，按照党在新的历史时期

的历史任务，团结一心，奋发有为，大力弘扬“八荣八耻”社会主义荣辱观，始终保持共产党人的蓬勃朝气、昂扬锐气、浩然正气，后进赶先进，先进更先进，先进带后进，携手同奋进，为推进和实现企业的快速协调发展，发挥我们的光和热，为全面搞好企业改革发展努力奋斗，再创新的业绩。

会上，先进基层党组织中华企业本部党支部书记邢明香、古北（集团）优秀共产党员刘权、经营（集团）优秀共产党员吴晓波分别作了交流发言。



## 中华企业先进基层党组织

——中华企业本部党支部代表邢明香

### 围绕企业发展 加强支部建设，发挥先进作用

中华企业本部党支部根据公司本部工作的特点及实际情况，围绕企业发展，创新工作思路，积极探索党支部工作和党员活动的新形式、新方法，使党支部的工作更加贴近实际，贴近党员和群众的思想，适应形势和企业发展的需要。

一、注重党员的思想政治建设，认真开展先进性教育活动

2005年,党支部把在全体党员中开展先进性教育活动作为加强支部建设和党员思想建设的有利时机,认真按照党委的工作计划和部署,结合本部党员的思想实际,创新工作,注重实效,认真抓好理论学习,深入查找思想问题,联系实际制定整改措施,使先进性教育活动收到了显著效果。34名党员全部按时参加和完成了党委规定的学习任务和要求。在整个学习教育过程中,全体党员自觉按时参加小组学习和集中活动,个别党员从外省市工地,坐火车专程赶来参加每一一次的学习教育活动。为了不影响业务工作,党小组活动几乎全部安排在下班后进行,做到了“两不误,两促进”。通过先进性教育活动,党员的思想觉悟有了明显提高,党的意识明显增强,党支部在企业各项工作中的作用得到了进一步发挥。

## 二、注重巩固先进性教育成果,建立党建工作长效机制

按照党支部“三会一课”制度要求,做到每月不少于一次党员组织生活,党课教育联系党员的思想实际,有针对性上好党课。先后在党员中开展了学习践行“八荣八耻”教育,上海房地产市场形势发展专题讲座,中国共产党一大会址、陈云同志纪念馆等参观学习,以及井冈山精神和革命传统教育。通过多样丰富的学习教育形式,使党员组织生活灵活多样。在巩固和扩大先进性教育成果中,党支部在全体党员中开展了党员“岗位承诺”主题活动。每个党员制定自己的“岗位承诺”,党支部统一制定铭牌,放置在每个党员的办公桌上,让党员每天上班工作时都能看到自己的“岗位承诺”。同时,为了使党支部的工作更好地接受群众监督,党支部利用公司网站,开设了党建工作网上专栏。把党支部的工作通过网上党建专栏公开,

把每个党员的基本情况贴在网上,让群众了解党支部和党员的基本情况,通过网上点评,对党支部的工作和党员个人开展评论,提出批评和建议。

## 三、注重以人为本,认真抓好党的凝聚力工程建设

党支部建立了与困难职工和基层党支部双结对工作制度,指定专人定期到困难职工家庭访问和探望,通过捐款等方式,为困难职工解决部分经济问题。有一名老职工患了尿毒症两次换肾,精神和经济压力很大,党支部一方面进行精神慰问,同时在经济上想办法给予一定的补贴。这位老职工从内心十分感谢单位



党组织。同时,党支部对青年员工也十分关心和爱护。从政治上、学习上、工作上、生活上对青年员工给予关心和培养。政治上引导青年员工积极向党组织靠拢,开展了党员与青年入党积极分子“结对子”

互帮互学活动,通过每年一到两次的青年员工座谈会,听取青年员工的意见和要求;建立旨在鼓励青年员工在职学习进修的奖励机制,工作业绩奖励机制和职务晋级奖励机制,为青年员工创造了良好的成长环境。

## 四、注重党的队伍建设,认真抓好党员发展工作

党支部以积极认真的工作态度,不断加强对入党积极分子队伍的培养,利用一切机会为青年入党积极分子创造学习条件,让青年入党积极分子参加发展新党员支部大会,与党员一起参观党的一大会址,参观陈云同志事迹展览馆,参加井冈山学习考察活动,参加党员先进性教育活动党课报告、总结大会等一系列活动,让青年入党积极分子从多方面接受党的教育,近几年,党支部基本做到每年都发展新党员,保持了党的活力。



## 五、注重党员的先进性，让党员在企业各项工作中发挥先锋模范作用

党支部要求每个党员要在企业改革发展的前列，要在不同的岗位上开拓创新，努力奋斗，做出优异成绩，勤勤恳恳为党奉献。根据企业发展需要，党员领导干部主动要求到外省市去工作，为群众做出榜样。党支部还积极鼓励青年党员报名参加地产集团组织的中企、古北、经营公司领导成员竞聘上岗。其中两名青年党员以优异的竞聘成绩被选拔为公司副总经理。在股权分置改革工作中，党支部要求全体党员尽个人所能积极参加股改工作，确保公司股改工作能够顺利和成功。党支部还要求全体党员认真对待自己的工作，努力把工作做好。人力资源部一名党员，为了帮助一名离休老干部解决医保定点医院调整问题，冒着高温酷暑，一级一级，一层一层找有关部门和领导，为这名老干部解决了就医问题。财务部的一名党员，多年来一直负责公司财务年报、中报、季报的并表工作，在工作量大，时间紧，任务重，要求高的情况下，该同志以高度负责的工作精神，保证了公司财务报表的准时、准确，受到了领导和有关业务部门的好评。



古北集团优秀共产党员——刘权  
学习贯彻“三个代表”重要思想  
推进企业发展 为党旗增辉

在中国共产党建党85周年之际，作为一名入党已

40年的老同志，深切地感受到：坚持学习贯彻“三个代表”重要思想，是基层党组织在新的历史发展时期的重要任务；用“三个代表”重要思想武装头脑，指导实践，推动企业发展，是每个党员发挥先锋模范作用的必然要求。

一、党要始终代表中国先进生产力的发展要求，党支部的一切工作必须积极推进企业发展。

多年来，我身为古北物业公司党支部书记与党员一起，围绕企业的改革发展，积极提高物业管理市场化、专业化和企业化水平。从2001年接管的物业45万平方米，到2006年已迅速扩展到180万平方米。目前已有4个小区为市优楼盘，4个市文明小区，2个区文明小区，物业管理正在向规范化标准靠近。经古北集团和物业公司董事会同意，组建了新古北物业公司、北干山物业公司，并为积极探索国际化社区和公共物业管理作了努力。此外，我作为企业派出的主编，与吉询广告公司联手，共同创办以打造国际化社区文化休闲为主的双月刊杂志——《古北生活》，迄今已出版了五期，收到了较好的社会效益。

从2005年4月起，古北物业公司还承担了国家“863”项目子课题“境外卫星电视直播系统及配合社区网络建设”，我与公司地面卫星接收站的工程技术人员一起为3Tnet的试验、推广，为打造古北社区和“数字长宁”的建设做出了贡献。2006年3月经专家组评审，已正式通过验收。

二、党要始终代表中国先进文化的前进方向，党的干部必须身体力行，努力推进社会主义精神文明建设。

在中企党委和古北集团领导下，从2005年7月起至11月，根据中央和上级党委部署，认真开展了共产党员先进性教育活动，党支部27名党员，分布在物业管理服务的各类岗位上。为密切党员与群众之间的联系，党支部建立了党员帮困教育基金，2005年对4名

职工进行帮困，2006年帮困基金已达8千元。

几年来，党支部抓革命传统教育连续不断。2004年7月，我们组织全体党员和打过入党报告的积极分子，到常熟沙家浜，请新四军老战士徐道明上课。2005年6月，党支部又组织党员和积极分子，到青浦陈云同志故居参观学习，接受了生动的思想政治教育。2006年6月，冒着夏令盛暑，党支部又组织党员和积极分子，到洋山深水港参观，学习“洋山精神”。

2005年，党支部与工会组织了以“爱我中华”为主题的摄影作品展，有30几位员工，奉献了100余幅照片；认真做好职工业余文化生活安排，不断增强企业员工的凝聚力。

三、党要始终代表中国最广大人民的基本利益，在日常工作中我坚持“以人为本”，把群众的利益放在第一位。

作为物业管理服务企业，我们一切经济活动最终应体现“以人为本”，体现在对员工的尊重和关心上。企业自2000年开展ISO质量体系贯标工作，尽管企业的组织架构和人员发生了一定的变化，但“以人为本，安居乐业”的目标没有变。党政领导不仅注重企业的经济效益，而且讲究企业的社会效益和环境效益，坚持把群众的利益放在第一位。

2004年8月至2005年11月，针对我司管辖的虹梅地区、虹苑小区，面临以动迁户为主的群体房屋修缮改造中，为了维护动迁住户的稳定，根据古北集团的部署，我与小区经理、管理人员一起，深入现场第一线，对原先房屋质量和环境配套上存在的缺陷，对动迁户违章搭建、将绿化改为农地较为突出的矛盾，作了充分的调查研究，综合各方资源，做了大量的内外协调，上下沟通工作，任劳任怨不畏艰辛，在工程改造和社会稳定中起了积极作用。此外，我在集团领导下，对有线电视引入古北，解决历史上遗留的消防整改工程、23街坊改建垃圾压缩站工作中，都能从为

办实事的高度，妥善而圆满地完成了组织上交办的任务。

十几年来，在古北集团的领导下，我坚持团结和依靠党内外员工，做了一些党章规定应做的工作。虽然我已临近花甲之年，但我一定要再接再厉，继续高标准，严要求，继续学习和实践“三个代表”重要思想，为企业作贡献，为党旗增辉！



上房经营集团优秀共产党员——吴晓波

#### 角色的转换

值此建党八十五周年之际，作为中企公司下属经营公司的一名普通共产党员，不由得想起了党教育、关心、培养我的过程。

96年，我被经营公司评为首届“双佳”员工。也就在那一年，我向党组织递交了入党志愿书。回想起自己对党的认识，有一个由浅入深的发展过程。单位团支部在“推优”工作中，曾把我推荐给党组织。但我迟迟下不了决心，觉得党员标准高不可攀。后通过党组织关心教育和对党章的学习，我体会到，自己从递交入党志愿书的那天起，就要解决三方面问题。一是树立正确的入党动机；二是按照共产党员的标准要求自己；三是自觉地接受党组织的教育、培养和考察。

97年经营公司改制；98年经营公司部分资产划转金丰公司。此时的我也正由成本核算工作改做会计稽核工作。初接该项工作时，感觉自己身上责任重大，恐

做不好这项工作。在部门领导和同事们支持帮助下，渐渐适应了此项工作。我认为，会计稽核工作首先业务要精通，其次要认真，再次要不怕得罪人。做此项工作时，我抱定的原则是对事不对人。由于评估和审计的要求高、时间紧，在部门两位党员领导的带领下，部门全体员工团结一致，共同努力，出色地完成了以上二项任务。期间，我经历了由一名入党积极分子到预备党员直至成为一名光荣的共产党员的过程，我所在的部门也被评为“上海市文明班组”。

走上部门副职岗位以后，我分管内部核算工作。我把自己定位为配合协助部门经理工作，抓好自己分管工作。在工作中，我的管理原则是：要求别人做到的事自己首先要先做到。01年，经营公司并入中企公司。由于上市公司会计制度与普通公司会计制度不一样，因此需对公司及下属公司三年来的会计报表按上市公司的会计报表要求重新进行审计及对公司整体资产进行评估。由于审计、评估时间紧，我部全体员工连续加班三星期，每天大都加班至凌晨。那一年，我获得了市房地局“优秀共产党员”的称号。

去年，经营公司下属一家公司的转让谈判历经数年终于签约。我与公司相关部门人员配合，参与了转让一系列协议的修改工作，由于受国有股权转让需在交易中心挂牌的影响，转让工作一波三折，由此协议的修改工作量也随之加大。该公司的评估、审计工作



从前年开始，评估在去年年初完成，为使公司利润最大化，审计去年又审了二次。协议签订后，我们与外方、外管局、银行等单位联系，确保转让款项在去年年底收回。05年9月，我担任经营公司财务部经理之职，我身感自己肩上责任重大。部门里年轻人居多，是公司平均年龄最小的部门。作为部门领导，且是部门唯一的党员，更要严格要求自己，处处起到党员的先进模范作用。

作为公司财务部经理，不仅要当好家，更要理好财。近几年，我每年就资金、税收、资产收购等方面问题，撰写专题报告给高管层。如公司有一楼盘由包销方包销，在签订包销协议时土地增值税尚未恢复开征。当我在税务局得知即将恢复征税的信息后，第一时间报告经理室，预测开征后对公司利润的影响，建议将有关若开征土地增值税后的影响写入包销补充协议。过了几个月，接税务结构通知，恢复开征土地增值税。由于有关缴纳土地增值税的条款已写入包销补充协议中，就避免了公司与包销商之间不必要的纠纷，也确保公司利益。

在人的一生中往往需要经历许多次角色的转换，但作为一名共产党员，永恒不变的是共产党员的本色，矢志不移的是为党的事业奋斗终身的信念！



# 电子信

文 / 周佩红

我用电子邮件与人通信已很久。我早已习惯并喜欢上这种方式。它的快捷、直接、易于保存是显而易见的。当然，这种电子信上的字体不可避免地大同小异，宋体，楷体，黑体，最多再弄个隶书、斜体。但又有什么关系。所谓“字体面前人人平等”，就是这样的吧。重要的是信的内容，可让我传递或读出不同的意思，情感，心境。也许，我是个注重内容的人。

我收到的电子信不可谓不多。久之我也能看出来信人的个性。有人永远用一种亮丽的蓝色字写信，每每让我感受到对方心境的年轻、澄明。有人爱开玩笑，文字间嵌满相应的图标，笑或哭的脸，鲜花和红心，间或炸弹，吓我一跳。有人来信不用抬头，没有称呼（这在传统的纸质信里是不可想象的），因而也就避免了称呼不当之

类的尴尬，反有一种随意和亲近。有人常以心情来变换信纸，秋日落叶，春日繁花。而他们传达给我的友情，温暖，并未因字体的雷同而减色，而混淆。我知道我面对的每个人都是不同的，我可以从字里行间读出这些不同。这和我接读写在纸上的信没有什么两样。言为心声，我总是这么相信。

多年前我们用笔和纸写信，传情达意，那又怎样呢？能够存留下来的一定是那情意本身，而不是那一笔书法。或许我们能看到字里行间的涂涂改改，揣摸到写信人当时的心情，字斟句酌，认真或者犹豫。也能从其信纸的选择、运笔的从容或仓促里捕捉到更多信息。但我要说，它们一点也不会改变那份情意的质的规定性，就像1不会变成2。那可能就是让收信人多了一份揣测想象而生牵

挂，但，说不定这正是那个非电子时代里人的无奈，不能像今天这么清楚明白干净利落地表达，而且是及时地表达。

一个时代有一个时代的表达，及表达的方式。我并未忘记过去的自己，曾怎样去买合意的信笺和信封，怎样选择粗大流利的钢笔，写成一封信，封口，贴上邮票，再跑到街口的邮箱前丢进去。当时只有这一种选择。谁没有在邮箱前担心过呢，怕邮递员把信丢失，怕哪个捣蛋鬼把没有丢到底的信取走偷看？时至今日我仍在收到的信件上经常看到写信人这么写着：谢谢邮递员。我们怀念的也许并非写信的过程，而是那种郑重其事，担忧，急切。而过程的曲折和缓慢，就一定会转换成一种诗意吗？不一定吧。你所表达的并不会在时间的消耗中加深加重，也许相反呢，误会丛生也有可能。而那种牵挂或者思念，倒是会被时间美化的——文人们是一定会在这曲折的未知的过程中找到浪漫的抒情因子的，他们正高兴可以在此大有作为。更早的古代，在邮递员们得用马车、驴车送信的时候，或兵荒马乱邮路不通，思

乡诗、思妇词大量涌现，“可怜无定河边骨，犹是春闺梦里人”，的确，悲剧感是在这种时间的阴差阳错中进一步加深的，而思念终究是思念，悲怆也仍是悲怆本身。

古代的许多爱情悲剧，似乎都与信息不通、不及时有关。如果罗密欧在服下可解的毒药（诈死）之前，先发个电子邮件或短信息给朱丽叶，朱丽叶也不会在不知情的情况下随爱人赴死，罗密欧更不会在醒来后悲痛欲绝再次自戕（这次是真的），死在爱人身旁。孟姜女要是事先知道丈夫已死，也不会瞬间爆发出那么巨大的悲痛，一哭而致长城倒。情感和悲剧的本质未变，但结局可能改写，如果时代改变的话。

我钦佩那些在书写工具变化之时，仍坚持用纸笔写信的人。他们将其看作一种审美活动，展开信纸如同开始一种仪式，不厌其缓慢繁琐。那一定是有他们的喜好和真心在。收到这样的信，我首先就会感动，继而感叹。而事实上，这样的信是越来越少收到了。有一次某国画系大学生来信，宣纸上布满竖写的毛笔字，大感珍稀，不由小心折起，放入抽屉。这

也是一种形式，表达着个性，虽然其内容中的个性还不十分当得起形式的个性。

我是不大手写信了。我在纸上的书写越来越潦草和简短，好多繁难字已写不出来。一种形式必然带来它的弊病。习惯的力量也是大的。但是，当我打开电脑和邮箱，未必就没有开始一种仪式时的虔诚。我接收并阅读邮件的过程中，也未必没有审美的想象和愉悦。有时久未见到盼望的信件，心里也一样惆怅和猜测。也有拖着不回的信，那是因为无话可说。一样的，接信时的欣喜，发信后的等待，除了不能获得触摸时那种切实的手感，还得防备病毒侵害，电子信和纸质信并无两样。你不能把它随身携带，不等于你就会忘却信的内容。想到那些电子信也许将永远留存于网络的某个角落，不被时间磨损丢失，我心里反而会感到安然。我已不复从前那个爱用心爱纸笔写信的我，不能回到从前。但我一点也不为之怅然。

（作者：《萌芽》杂志编辑）

# 企业文化的质疑

## ——企业文化漫笔（三十五）

文 / 王凯红

最近，不少媒体报道这样一则消息：深圳有家叫华为的公司员工，因为加班加点劳累过度致死。对此舆论纷纷，其中不乏从企业文化层面上作的分析与思考，有称之为“狼性文化”的、“死亡文化”的；有大声疾呼“企业文化不能只讲奉献精神”、“企业文化不是经营者单边文化”的；也有对此提出质疑：这也是企业文化？我们究竟需要什么样的企业文化？

据闻，在此之前，华为公司下属公司曾公开表扬一位一周内连续加班80小时的员工，这种置员工死活不顾的管理，被堂而皇之地用作宣扬的企业文化，绝不是一种健康的、积极的企业文化！用企业文化美丽的光环，掩饰企业管理中的弊端，对此我们应当坚决地加以制止。

对企业文化现象提出质疑，缘于对企业文化本质与形式的不同理解。但对于提倡什么样的企业文化，却是原则问题。改革的深入，企业对文化的重视也在加强。同时，企业文化建设也不可避免地出现一些偏

差，甚至是有悖于初衷而完全做反了的。那种认为唱歌跳舞、吃喝玩乐就是企业文化，或许是简单化或庸俗化了的，但还不至于弄出人命。如今却将这种非常性的加班用作褒奖典型加以推广，的确匪夷所思！

加班出了人命毕竟是及个别现象，但是企业过度性加班却是普遍存在的。加班是企业的一种行为，造成的原因有被迫的也有主动的：有从众的也有作秀的等多种，所以一定要加以区分。既然谈到文化层面，我以为企业文化终究要求创建一个和谐的工作环境，实现劳资双方互惠互利，员工快乐工作、学习和生活的目的。显然，过度加班与先进的企业文化是格格不入的，违背了以人为本的企业文化宗旨。

由此引伸开来，提出企业文化质疑，关键还在于正企业文化之名！一个企业，提倡什么，反对什么，应当非常之明确，而绝非实用主义，拿来主义，仅仅满足于一时的需要。倘若是从本质上脱离了文化的本意，企业的所作所为还有何真正的意义？

# 历经风雨，党八十五岁华诞 再创辉煌，忆往昔 岁月

——上房经营公司成立十五周年韶山、张家界之旅有感

文 / 黄敬栩

我沥着清晨的细雨，  
踏进了秀丽的韶山冲；  
密密的、细细的雨  
让我体味到中国革命的艰辛，  
  
我迎着骤来的山风，  
拜访了一代伟人的故居；  
飒飒的、凛冽的风  
让我感受到中国革命的壮烈，  
  
我怀着无限的崇敬，  
瞻仰了毛主席的铜像。  
庄严的、肃穆的铜像  
让我看到了无数革命先烈的身影……

2006年5月11日，上海房地产经营有限公司支部组织全体党员到韶山张家界活动，旨在缅怀先烈、领略祖国美好山河。11日清晨出发，首站长沙，参观了马王堆和岳麓书院，中华民族的渊源文化让我折服。次日驱车赶往韶山，毛泽东的故居，是一套普通的两家合居的湖南民居。依托青山，面临小塘，可谓依山傍水。几间青石泥墙和黑木灰瓦搭建的大房，呈“门”字型排列，正中是供奉着神灵或先人牌位的大堂，两边则分布着主人的卧房、灶间和杂房，土漆方桌、镂空合床，都是19世纪初典型的湖南农村家庭的用具和摆设。这些在当时并无特殊之处。在列车上听到过有关主席百年诞辰时，那个日月同辉的传说，还有铜像显灵等等。连同在江西休息了一晚，耳闻周围人群里对毛家风水的议论，不禁疑惑：难道真是风水造

就了毛泽东的成功？我看未必，毛家周围的环境是可以称的上山清水秀，但在我看来，也依旧是一个比较平常的湘中丘陵的景色而已，而毛泽东的成功，真正在于他的实事求是和巧妙的中西融合，在于他超乎常人的毅力、坚韧和博学。随后两天，我们饱览了张家界的美好风光。

今年正逢上房经营公司成立十五周年，回首这十五年的风风雨雨、回味这十五年的坎坷历程、体验这十五年的丰硕成果，在庆贺的同时又让我深深的思考，如今市场瞬息万变，竞争日益激烈，我们如何面对现实，如何继续发展壮大，再次创造一个辉煌的十五年。韶山的雨洗刷了城市生活种的疲倦，韶山的风吹醒了喧嚣环境下的头脑，韶山的精神激励我永不停息、不断前进。

# 生命之旅 不留遗憾才好

文 / 刘宏

阅历似乎总是与年龄增长成正比的，不记得从什么时候起，本人通讯录上开始有了被删除的空格，且有逐渐增多趋势，有些不太经常联系的朋友，一段时间未曾沟通，再辗转打听消息，便是噩耗相告了。春节期间联系一位大学同窗，拨打手机得到的是停机提示，心中甚是不安，还没有过完元宵节，预感被证实了，复旦大学博士生导师、世界经济学院教授，欧洲研究中心副主任——张纪康在英国公出期间不幸去世了，年仅46岁，老同学闻之不胜唏嘘。

我和他是文革结束恢复高考制度后第一批考入高等院校深造的同

学，当时就读的是理工科专业，而除了老三届，我们都没有中小学扎实的功底，读得不轻松。大学毕业后他较早转至极为感兴趣的世界经济学方向，考取世界经济专业研究生，便一发不可收拾了。硕士、博士一路读上来，二十余年下来，主要研究方向为国际金融与金融市场专题、跨国公司与直接投资，上GOOGLE网站可以查到他的相关信息近3000条。记得校庆见面时少不了开玩笑，说全是这些年泡沫经济把你们这些人吹出来的，他委屈地分辨说老同学也不给他机会，正好前年中华企业党委结合“七·一”纪念活动，准备为全体党员上一次宏观经济形势的党课，我便推荐了他，三个小时的课，居然不枯燥，现场很热烈，反映不错，有人提问说你是怎么看待上海房市的，他巧妙地答道，我周围所有的外国朋友都说上海amazing，准备在上海买房置业，上海明天房市能不好吗！？

去年下半年因为晚期肝硬化，医生要求他彻底休息，准备俟合适肝源换肝，他只能泱泱地休息下来，可是一旦症状稍有缓解，便依然故我，说是不愿意赖活着。与世长辞后，他夫人临去英国接他回家前，在电话里泣不成声，说也怨不得别人，他的成就全是体力透支换来的，我宁可需要的是一位能够携手到老的普通丈夫……

斯人已经远去，到了一个不再



有欲望、毫无痛苦的极乐世界，殡仪馆大厅满厅堂的鲜花表达的是深深的悼念、无尽的哀思，时过境迁，一切也就云消雾散了，留给亲人们却是永远无法释怀的痛……

诚然，如今我们所处的是八面来风的知识经济时代，各种光怪陆离的现象层出不穷，别的不说，各种短信泛滥就够人受的，更何况时尚媒体上居然可以连篇累牍地讨论宠物猫狗们的吃喝拉撒，博客上居然可以随心所欲地将个人隐私彻底暴露得一览无余，叫人应接不暇，无所适从。生活中的落伍显而易见，好在无伤大雅，无碍他人；可是，对于有志于成就一番宏伟事业的人们却难免伴随着不可逾越的压力，如影相随，挥之不去。于是疏忽健康、透支生命现象比比皆是，近年来耳闻目睹太多太多的英年早逝现象着实令人不寒而栗。

但凡英年早逝者往往是单位的中坚、家庭的顶梁柱，因为有着太多身不由己，倒在了最不应该倒下的时光，纵有满腹经纶、一腔才气又如何呢？太阳天天朝起又夕落，地球照样自转又公转，天地之间荣华富贵固然难得，可是这一切又怎能与宝贵的生命相提并论？金钱几乎可以买来世界上所有的东西，无论豪宅名车，但生命除外。受人敬仰的确不易，可功名乃身外之物，再精彩绝伦的舞蹈总有终场谢幕的一天。

世界上所有的列车可以去而复返，只有时代的列车一去便永不复返了。无论是辉煌，是平凡，健康充实地活着，这比什么都重要。淡泊以明志，宁静以致远。不要被太多的欲望所左右，左顾右盼，以致于疲于奔命，遗恨终了。虽然花前月下的俊男靓女令人赏心悦目，可鹤发童颜的耄耋老人互相搀扶着走向生命终点实在是一道亮丽的风景线，谁不想在人生的长卷中画上圆满的句号呢？！

愿老同学一路走好！

愿朋友们多多珍重，难得人生一场，不留遗憾才好。

# 八荣八耻

插图 / 忻秉勇



以热爱祖国为荣



以危害祖国为耻



以服务人民为荣



以背离人民为耻



以崇尚科学为荣



以愚昧无知为耻



以辛勤劳动为荣



以好逸恶劳为耻



以团结互助为荣



以损人利己为耻



以诚实守信为荣



以见利忘义为耻



以遵纪守法为荣



以违法乱纪为耻



以艰苦奋斗为荣



以骄奢淫逸为耻

# 买房不如买房产股

文 / 郑旻

自2005年7月21日晚间，央行宣布人民币汇率机制将更富弹性起，人民币就开始了漫长的升值过程。而此时，中国股市也正式宣布彻底告别了整整走了4年的大熊市，步入了新一轮牛市的征途。

无论从历史还是从理论上讲，任何一个国家的本币升值，都会引来大量国际资本对以该国资产的追逐，人民币升值自然也不例外。从购买力评价来看，人民币的正常定位应为1:5甚至1:4才算合理，所以目前刚刚破8的水平仍将吸引大量国际资本的流入。股市和房市同样都是国际资本捕猎的目标，而从我国目前特殊的国情来看，股市比房产更值得投资，获利空间更大，变现能力也更强。

为了抑止不断上涨的房价，2006年5月17日政府公布六项楼市调新措施，5月29日建设部等9部委联合公布十五条措施，强化宏观调控力度，进一步调控住房供应结构及地产价格。在打击炒作方面，新措施向出售后五年内转让的房屋征收5.5%的营业税，之前是两年内转让才征5.5%。房产若要成为投机对象，一旦降低了流动性，变现能力会受到影响。连同央行在4月曾出台提高贷款利率的政策，这次新政同样也对房产开发商产生负面影响，房产股应声而落，中期调整态势很明显。但从长期看，房产股依然值得投资。

第一，调控对小房产商会造成致命打击，促使房地产行业快速洗牌，令行业龙头更具优势。小的房产开发企业本身就不具备品牌优势，无力吸引外资的眼球。紧缩政策的出台又令其成本上升，高成本无法向下游转移，最终会被清洗出局。而行业龙头在这轮洗牌中却是受益者，良好品牌的抗风险能力给大型企业拓展市场份额创造了新的机遇。以上市公司为例，

2005年主营收入超过100亿的大型房产企业是深万科，接下来超过20亿的只有中华企业，而金融街和招商局等大型房地产上市公司2005年房地产收入都没有超过20亿。一般来说，当年房地产销售收入超过10亿的，在资本市场上就算大型的房地产企业了。而在这些公司中，中华企业的市销率是最低的，也就是说中华企业以小股本和低股价创造了比其他公司更大的收益，存在一定的价值低估。

第二，新会计准则即将实施，不少企业都将面临价值重估的机遇，其中有土地储备的房产股，是不可多得资源类股。开发企业都以购买土地的价格来计算资产价值，但实际上土地价格在近几年大涨，企业实际资产增值程度是很惊人的。中华企业在2005年报中披露的崇明土地储备是4655亩，该地块是2002年3月26日受让的崇明县东部东旺沙、团结沙地区地块，当时受让价格是6520万元，相当于每亩均价1.4万元。随着地产近几年的火爆，该地块土地已增值到70万元的市场价。若以此市场价来计算，并摊到每股股份上，光这一块重估就可令每股增加净资产4.58元，几乎与当前股价相当。也就是说以目前股价购买中华企业，光买这块崇明岛的土地就值这么多钱了，其他资产等于白送的。

此外，人民币升值令以人民币标价的土地更加昂贵，土地的稀缺性令其易涨难跌。虽受宏观调控影响，房产股都出现了不小的调整，且可能调整仍将维持一段时间，但长期而言，房地产类股票，尤其是行业龙头，有土地储备的房地产类股票，都将随着整个股市的走牛而走出长期的上升行情。



作者：天证投资证券注册分析师



# 宏观调控效果初显 旨在调整供应结构

上海楼市监测系统显示, 2006年5月份, 上海市商品住宅成交面积为244.7万平方米, 与上月成交面积233.2万平方米相比, 环比上涨4.9%。其中, 全市普通商品住宅成交面积为185.3万平方米, 较上月增幅2.5%。普通商品住宅成交均价为9019元/平方米, 较上月下跌0.4%。本月别墅类总成交1059套, 较上月上涨三成多, 别墅类均价(13325元/平方米)上涨明显, 环比增幅8.6%。

备受社会各界关注的新一轮宏观调控效果初显。“国六条”出台前一周(5月10日-16日)与新政出台后一周(5月18日-24日), 上海全市新建住宅总成交量下降近两成(12.4万平方米), 总成交套数下降1099套, 其中, 普通住宅总成交量下降9.4万平方米, 成交套数下降733套。与此同时, “国六条”细则实施的第一天, 6月1日上海商品房总成交759套, 还不及前一天的一半。金融方面, 5月份四大国有商业银行的新增贷款量仅为一季度月均增长量的一半。据有关人士分析, 首先是央行、银监会的一系列调控政策, 这包括窗口指导、调高贷款利率等, 具有较强的效力; 其次是有很大部分房屋贷款在去年就已经有意向, 积压到一季度发放的, 导致一季度新增贷款量很高, 本身不具有太高的可持续性。知情人士判断, 与5月份相比, 6月份贷款数据不会再出现大的变化。

此次宏观调控涉及土地政策、房屋交易、金融、项目开发等多个方面, 涵盖面广, 具体量化了各地方、各部门的责任, 旨在解决当前房地产市场中存在的一些问题, 预计将对房地产市场的供应结构产生一定的影响。

(ehomeday.com)

## 分区分析

从分区情况来看, 10个位于市区的行政区域总成交面积87.8万平方米, 与上月基本持平, 9个郊区(县)总成交97.9万平方米, 较上月上涨近一成。

本月市区成交上涨最大的几个区域依次是闸北、徐汇和卢湾, 分别上涨了50.2%、33%和25.6%, 同时这几个区域本月都呈现出价量同增的情况。

闸北区是本月新建商品住宅成交量涨幅超过五成, 其中慧芝湖花园成交2.9万平方米位居该区成交第一名。该盘设计采用客厅大、卧室较小的港式风格, 均价略超万元, 装修标准为1200元/平方米。该盘在5月初推出8.8折至9.6折的优惠, 并借此取得了其开盘以来最佳销售成绩。

上海市各区5月普通商品住宅成交一览表

区域	成交面积 万平方米	环比 变化 %	成交金额 (亿元)	环比 变化 %	成交均价 (元/平米)
黄浦	2.66	-12.2	4.62	-9.3	17394
静安	0.60	16.1	1.11	16.2	18418
卢湾	1.76	25.6	6.76	24.6	38478
长宁	7.93	-20.5	13.66	-21.1	17220
徐汇	7.01	33.0	12.14	57.3	17327
虹口	2.82	-31.2	3.38	-35.1	11966
杨浦	10.66	23.8	10.83	30.4	10159
浦东	31.89	-14.3	30.53	-20.4	9575
普陀	12.01	-13.3	12.02	-7.8	10002
闸北	10.44	50.2	11.52	46.1	11035
闵行	22.99	2.1	18.04	-2.1	7845
宝山	17.65	3.8	12.55	4.4	7112
松江	26.43	32.7	14.54	34.2	5503
青浦	2.52	-31.9	1.27	-39.4	5028
南汇	7.14	16.3	3.92	13.3	5488
金山	4.69	-7.0	1.83	-10.0	3904
嘉定	6.87	-34.1	4.15	-32.9	6032
奉贤	6.48	49.6	3.19	60.3	4917
崇明	3.09	297.0	1.46	374.0	4727

## 环线分析 □

新政出台,规定个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。原实行两成首付的楼盘出现了冷热不均的局面,部分外郊环间的楼盘受到了一定的冲击。在五月底新政实施前有数日的成交放量。

上海市各环线5月新建普通商品住宅成交一览

环线	成交面积 (万平方米)	环比变化 %	成交金额 (亿元)	环比变化 %	成交均价 (元/平米)
内环	26.36	-18	45.36	-9	17209
内外环	75.97	-4	72.50	-4	9543
外环	83.31	20	49.65	21	5959
全市	185.64	3	167.51	1	9019

## 楼盘分析 □

上海楼市监测系统显示,2006年5月,本月大盘主要集中在浦东、闸北和普陀等区域。闸北区的三个上榜楼盘慧芝湖花园、合生江湾国际公寓和绿洲雅宾利花园一期本月的均价都超过了万元。

排名	名称	区域	成交面积 (万平方米)	已售均价 (元/平米)
1	未来域城	普陀	3.06	9232
2	慧芝湖花园	浦东	2.92	10386
3	中环花苑	松江	2.84	8812
4	正阳世纪星城二期	浦东	2.76	5318
5	春申景城二期	嘉定	2.76	8258
6	地杰国际城	闵行	2.72	6272
7	合生江湾国际公寓	浦东	2.37	10410
8	九城湖滨国际公寓	闸北	1.97	6203
9	中邦城市园	浦东	1.95	5790
10	宝华现代城	长宁	1.83	10121
11	美岸栖庭	浦东	1.75	7933
12	上海康城四期A块	南汇	1.74	5759
13	山水景苑	浦东	1.74	4645
14	绿洲雅宾利花园一期	普陀	1.65	17472
15	城桥镇东门3号地块	闵行	1.65	5463

# 工作动态

※ 5月3日至6日，上海有史以来最大的一次“五一”房展在上海展览中心举行。中华企业携旗下古北集团、上房经营集团，以统一的形象参加了此次“五一假日楼市”。房展会上，除各个楼盘项目外，重点推出“中华企业客户会”会员俱乐部。

※ 5月10日，在虹桥路中华园会所会议室召开“中华企业2006年业绩责任签约暨厂务公开民主管理工作推进会”，地产集团领导沈正超，中华企业、古北集团和上房经营集团党政领导，以及三公司工会、团委负责人出席了会议。

※ 5月20号，古北集团公司假座上海扬子江大酒店举办了古北国际花园项目的“时尚沙龙暨客户答谢会”的大型品牌推广和客户答谢宣传活动。

※ 6月2日，中华企业在虹桥中华园会所组织开展“在文明的阳光下——中企员工‘六·一’亲子”活

动。公司员工纷纷携带适龄子女前来参加。公司领导张景载、李敏、李军也应邀参加。

※ 6月5日，公司财务部召开了由中华企业财务系统骨干人员参加的财务工作例会。会议传达了我国税制改革的重点、进展情况以及企业怎样进行纳税筹划等主要培训内

容，针对与房地产企业相关的税制改革的内容，结合中华企业实际情况，与会者进行了热烈地探讨，提出了一些建设性的意见。

※ 6月8日，中华企业假座地产大厦电影厅举办时事政策报告会。中华企业、古北集团和经营集团的全体党员、中层以上管理人员及所属公司负责人100余人出席会议。中华企业党委书记张景载主持报告会。市房产经济学会常务副会长、秘书长巢福群作《当前房地产形势和走势展望》的专题报告。中华企业董事长朱胜杰作《认清形势、正确定位、稳步发展》的报告。

※ 6月10日，上房经营公司召开“发扬五四精神，立足岗位成才”团员青年座谈会，公司有关领导与出席会议的近30位35岁以下团员、青年就会议主题进行了交流。

※ 6月18日，地产集团监事会主席张阿根同志先后到古北（集团）公司，上海房地产经营（集团）公司财富广场、上海国际客运中心，房产之窗有限公司进行科技兴企、科技创新工作调研。地产集团有关部门同志、中华企业党委书记张景载同志参加了此次调研活动。

※ 6月26日，中华企业在中国福利会少年宫举行《公司法》专题讲座，公司中层以上管理人员及所属公司主要负责人主出席，由上海市方达律师事务所吴昱、黄涛律师主讲。

※ 6月29日，中华企业假座大上海时代广场万裕国际电影城，隆重举行纪念建党85周年暨先进表彰大会。中企、古北、经营公司全体党员、入党积极分子、中层以上管理人员以及所属公司负责人出席了会议。

