

济南龙湖·天璞 兼具品位与质感的 “小豪宅”

从全球范围来看，无论是香港、伦敦、洛杉矶还是东京的城央黄金地段，小巧精致的豪宅从来都是主流产品之一，备受推崇的香港天玺主力户型就有90平方米左右的户型，是最受置业者欢迎的户型之一。

正基于此，时刻走在时代前沿，把握精英阶层喜好脉搏的龙湖在济南龙湖·天璞的产品设计上，精心打造了约110平方米精筑三室的珍藏级户型。户型极为方正，极好地满足了本土精英阶层的居住审美；约13米超大面积实现三间卧室、一间客厅的四开间全朝阳，大尺度的采光空间提升了居住的最大舒适度；主卧不仅做到套房设计，更配备了270°惬意飘窗，为居住生活提供静谧思考的平台。

同时，因为有CBD央心的繁华滋养，又有龙湖·天璞系顶级装修品质和配套高端服务，济南龙湖·天璞约113平方米精筑三房所提供的居住生活厚度将远高于城市外围的大宅，将是CBD内精英白领租住的首选。

据介绍，济南龙湖·天璞建面约110—185平方米精筑豪宅的收官之作，日前正在加推，位于CBD正央，不仅是资本保值增值的保证，更是跻身精英阶层的通行证。

(尹吉)

(来源:《经济参考报》)

2019年房地产市场自住属性进一步加强

由中国社会科学院财经战略研究院、新华社《经济参考报》共同主办，中国社会科学院城市与竞争力研究中心、凤凰财经研究院协办的《中国住房发展报告(2018—2019)》发布暨住房制度改革研讨会12月11日在京举行。《报告》课题组成员发布了多份专题报告。

《世界经济与住房发展报告》认为，2017—2018年全球住房市场价格增速相对较高。长期来看，全球住房市场已经进入10年来最繁荣的时期。但是，与全球经济的隐忧相对应，全球住房市场仍存在地域上的不平衡，如北欧、南欧、东欧、南美的住房市场持续低迷。美国的住房市场价格增速持续上升。

2018—2019年，在主要经济体较好经济前景的推动下，预测全球房地产市场在继续保持繁荣的趋势，甚至在下一波住房市场周期时具有更高的房价增速。但是，全球住房市场的不平衡也将加剧。发达经济体将呈现“好者更好、差者更差”的马太效应。新兴经济体的住房市场整体上会发展较弱，但是“海上丝绸之路”沿线国家的住房市场可能会出现持续的繁荣。

《中国住房需求报告》指出，今年以来，在宏观经济形势面临内外部双重压力、金融财政政策定向“宽松”的同时，2018年7月底中央政治局会议继续强调“下决心解决好房地产市场问题”“坚决遏制房价上涨”，释放了进一步稳定市场预期的坚定信

号，住房自住属性得到进一步强化，市场供需两端逐步回归理性。

综合房地产市场周期、前期需求释放以及政策调控的多重影响，预计明年市场仍将保持总体回调、平稳释放的总体走势，出现持续震荡、大幅下跌的概率较小。但局部地区和租赁市场仍存在供需矛盾紧张，市场预期向好的上行压力，刚性需求和改善性需求有进一步的释放空间。

《中国住房城市政府调控报告》指出，2017年第四季度以来，各地地方政府坚持中央政府提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”和“下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨”的政策基调，调控更加精准、灵活、有效。进入下半年后，随着持续三年的调控政策逐渐显现效应，部分城市楼市逐渐显露疲态，土地溢价率不断下降，土地流拍不断增加，部分城市的库存又进入上升通道。未来，一线城市可能微调调控措施，保持调控政策的适度；二线城市可能最具放松的冲动和条件，幻想激活楼市的热度；三四线城市可能动用干预之手，极力维护楼市的温度。

《中国住房用地报告》显示，2017—2018年土地市场供给和需求都比较旺盛，但随着时间的推移，市场有降温的态势。在调控措施不放松、国际环境趋紧、经济预期下行压力加大的大环境影响下，房地产投资可能有所下行，由此可能引致土地市场的热度在下一个年度里进一步降低。预计随着棚改货币化安置力度的

下降，商品房库存量的回升，在下一个年度里，房地产企业的土地购置面积、土地购置费可能会从高位回落，呈现出下行的态势；与此同时，全国土地出让收入的增速可能会放缓。如果各地政府在供地节奏上未作出适应性调整的话，在下一个年度里，住宅用地市场可能出现价量齐跌、溢价率不高且流拍率较高的状况。另外，随着租购并举、发展住房租赁市场、支持住房租赁消费政策的逐步落实，以及利用集体建设用地建设租赁住房试点方案进入落地期，加上2018年新个税法中关于租金可抵个税等鼓励租房的政策在下一步实践中得到实施，租赁住房的供给与需求可能都会大幅度增加，从而引致租赁住房用地供给与需求的增加，租赁住房用地市场将逐步发育成长为住房用地市场格局中的一个不可忽略的重要组成部分。

《中国住房市场监管报告》指出，2018年，在稳定宏观经济的大背景和供给侧结构性改革的大逻辑下，政府的住房市场监管政策主要从综合监管角度着力稳定住房市场，从土地市场监管角度着力提高土地利用效率，从销售监管角度着力维护市场秩序，确保各项政策落实效果，从租赁住房市场监管角度着力建章立制，促进租赁市场健康发展。

《中国住房保障发展报告》认为，我国已经建立多渠道、多元化的住房保障制度体系，住房保障工作取得了显著成果。第一，城镇低收入家庭住房困难明显缓解，住房保障范围也

明显扩大；第二，保障性住房和棚户区改造项目建设扩大内需，促进经济平稳发展；第三，近年，除了公共租赁住房制度建设，还发展共有产权房制度满足多元化需求，还培育发展集体建设用地的租赁住房市场，促进构建租购并举的住房保障制度体系。

解决饱受高房价、高房租困扰的中、低收入阶层的住房问题是义不容辞的社会课题。为实现“住有所居”目标，应积极建设新时代租售并举的住房保障制度。

《中国住房宏观调控报告》认为，2017—2018年我国住房市场宏观调控在继续坚持“房住不炒”的原则下，调控政策持续稳定，特别是地方政府在调控上从严从紧，政策强化与扩面并存，整体调控措施超过400多次，创下历史纪录。整体来看，持续稳定从严格的调控政策取得了较好的调控效果，房地产市场快速上涨的现象得到基本控制。

2018年我国住房市场将会从过去20年的住房高速增长期转变到波动式增长和区域性增长并存的阶段。面对这样的形势，未来住房市场调控在坚持“房住不炒”的原则下，要进一步加强因城施策、分类调控的实效性，各城市要进一步提高精准调控、及时调控的能力。一是坚定不移推进城镇化。二是围绕住房市场稳定发展实现调控机制化、制度化。三是继续坚持因城施策，差别调控的政策毫不动摇。四是加快住房市场长效调节机制建设。

(来源:《经济参考报》)

解码“共赢冠军”，蒙牛起航2019

12月6日，2019蒙牛集团客户年会在厦门举行。这是蒙牛集团成立以来规模最大的一次客户年会，近万名经销商代表、蒙牛员工参加。蒙牛集团CEO卢敏放在年会上作了“天生要强·共赢冠军”主题报告。中粮集团副总裁、蒙牛集团董事长马建萍致辞并对蒙牛2018年取得的成绩给予肯定。

卢敏放表示，过去的一年，蒙牛业绩取得超预期的高增长，蒙牛已经进入了传统业务结构完善、新兴业务蓄势待发的高质量、可持续发展的高速车道。

2018年，蒙牛的全明星产品表现优异，特仑苏、纯甄、冠益乳等明星产品均取得两位数增幅。海外、鲜奶等新业务单元同样亮点纷呈，成为蒙牛业绩新支点。伴随印尼工厂的开



△蒙牛为“携手共赢未来客户”和二十年荣誉客户颁奖



△蒙牛集团CEO卢敏放作“天生要强·共赢冠军”主题报告

业，蒙牛海外市场渠道拓展继续提速，销售网点成功突破5000家，全年销售额预计增长25%。

鲜奶业务全力出击，“每日鲜语”成功卡位高端细分市场，实现73%的跨越式增长。

世界杯期间，蒙牛提出的“我不是天生强大，我只是天生要强”的主张，也引发社会广泛共鸣，天生要强更成为年度热词。2018年，蒙牛作为FIFA世界杯全球官方赞助商，借助这一平台，第一次在世界舞台上展示了自己的品牌形象，在国内，通过全品类统一声音、统一口号、统一形象的整合营销，获得了巨大的市场成功，显著提升了企业的品牌力、促进了销售。世界杯期间，蒙牛“扫码赢红包”主题活动全程吸引2.6亿人次参与。世界杯后，蒙牛品牌力提升了11.4%，消费者对蒙牛品牌喜好度更是提升22%，品牌购买意愿提升20%。

2018年，蒙牛“天生要强”这一广告语可谓深入人心，对此卢敏放表示，“天生要

强”口号虽然始于2018年，但其始终贯穿蒙牛的成长历程，指引着蒙牛人前行，“天生要强”是蒙牛企业文化的一大精神内核。天生并不强大的蒙牛，过去的20年，与客户风雨同舟，成长为国内外同行尊重的领军企业，靠的就是“天生要强”蒙牛精神。新的20年蒙牛将继续逢山开路，与客户共同开启从“中国牛”向“世界牛”迈进的新时代，共同创造百年蒙牛的新辉煌。

“很多世界级的食品企业，都是在20岁的前后走出过关键的一步。”卢敏放表示，20岁的蒙牛，拥有天时、地利、人和，秉承“天生要强”的信念，下一个20年，蒙牛必将成为卓越的世界级品牌，必将成为伟大的世界级企业。

治“乱”清“脏”补“绿”

高而办事处：城乡环卫一体化让乡村美丽蜕变

花坦村，海拔700多米，是济南南部山区高而办事处首个进行垃圾分类的试点村，也是美丽乡村的一员。走进花坦村，一排排侧柏、垂柳整齐地分列于道路两旁，村内道路全部硬化，干净整洁，不远处的小广场上，大爷大妈们正在欢快地跳广场舞。

12月10日，笔者走进这个美丽的偏远山村，感受到的是一派欣欣向荣的新农村气息。花坦村的蜕变只是高而办事处19个行政村的缩影。自开展城乡环卫一体化工作以来，高而办事处以“绣花”的细心、“工匠”的耐心、“磐石”的恒心、“久久为功”的决心，将村庄里的每一条街巷、每一个角落，彻底进行整治，倾心打造“原汁原味原生态、真山真水真自然”的居住环境，让“平、亮、绿、美、净、齐”真正走进村民的生活中。

高而“2345”工作法

全面整治提升乡村环境面貌

初冬的一个上午笔者来到花坦村，在暖阳的照射下，两名保洁员身着橙色工装，成为村里最鲜艳的色彩。在这个偏远的小山村，城乡环卫一体化让村民们享受到“城市人待遇”，村庄整洁，垃圾分类收集，文明墙随处可见。

“现在每天都有垃圾车来清理垃圾，以前家门口堆放多年的垃圾堆也被清理了，现在看着干净舒服多了。村里安了路灯，建了小广

场，没事我和乡亲们就出来扭一扭，锻炼身体。”花坦村的田大爷说。

美丽蝶变的花坦村是高而办事处落实城乡环卫一体化工作收获的成果之一。今年以来，高而办事处狠抓城乡管理，在19个行政村先后两次开展“百日攻坚”行动，全面提升整治乡村环境面貌。

自“百日攻坚”开展以来，高而办事处狠抓城乡管理，坚持标准，持续提升，为打好百日攻坚战不断努力。高而办事处成立了以党委书记为组长的城乡管理暨百日攻坚领导小组，采取了“2345”工作法，即出台了二个“红头文件”：《高而办事处乡村文明行动管理提升暨百日攻坚工作实施方案》《高而办事处城乡管理综合考评实施意见(试行)》；召开了三次大会：党委会、党委扩大会、全体机关干部和所有村党支部书记主任会；开展了四次专业培训：办事处环境综合整治大队、各村包村干部及网格员、各村“两委”成员、全体保洁员及公路养护员；采取环境综合整治“五级”网格化管理模式：大队长—片长—网格员—村书记—保洁员。通过采取上述工作措施，城乡管理和百日攻坚工作有条不紊、扎实推进，同时采取“早安排、晚碰头，日总结、周点评”的工作机制，工作开展成效显著。

据了解，在南部山区前三个季度的城乡环卫一体化工作考核中，高而办事处一直名列前茅，其中第二季度考核排名第二，第三季度考核排名第一，共获得50万元的奖励。“以‘平、亮、绿、

美、净、齐’为目标，努力实现乡村蜕变，群众生活质量、幸福指数全面提高。”高而党委书记杨跃华说。

城乡环卫网格化精细化管理

小村庄也能上演“变形记”

西沟村全村共有324户、829人，在这个偏远的贫困村，环境整治行动却很热闹。在高而办事处的带领下，村“两委”班子、全体村民对“三大堆”等全面清理，并且集中绿化提升。村内利利索索、清清爽爽。

村内道路干净，环境整治。“不敢想，村里能变得这么干净整洁。”西沟村党支部书记翟洪三说，“自开展城乡环卫一体化后，村里的‘三大堆’不见了，村民生活习惯也发生了很大变化，走在路上，小孩子都会自觉捡垃圾扔进垃圾箱。”

在西沟村，笔者看到了一张高而办事处西沟村城乡环卫一体化组织机构网格化管理示意图，上面记载着西沟村现有主要街道2条、背街小巷3条，总保洁面积18000平方米。以及以村党支部书记翟洪三为组长，村支部委员徐学平为副组长，3名保洁员、2名垃圾运输收集员为成员的环卫一体化架构图。

从一张示意图上，笔者能清楚地感受到高而办事处为乡村变化所付出的努力。

11月9日，高而办事处召开全体机关干部、

村党支部书记、主任、保洁员等近期工作部署大会，全面启动“冬季百日攻坚行动”。

据了解，高而办事处在冬季“百日攻坚”战中制订了切实可行、可操作的实施方案《高而办事处城乡管理综合考评工作实施办法(试行)》，具体体现在“七个挂钩”上。即各村百日攻坚的考核成绩与环卫一体化村级拨付经费挂钩；各村党支部书记、主任的年终绩效工资与百日攻坚考核成绩挂钩；大队长、片长、网格员的绩效工资与每个月19个村环卫一体化排名挂钩；办事处聘用的环卫一体化督导员月工资与所分管的片区考核平均排名挂钩；保洁员的月绩效平均工资与本村的环卫一体化考核排名挂钩；每一名保洁员的月绩效工资与市、局、办检查反馈问题(个人片区)的量化挂钩；垃圾收集车司机(含跟车作业保洁员)的月绩效工资与每月检查垃圾清运的反馈问题挂钩。

在具体实施“百日攻坚”中，采取“先易后难、先里后外”的“地毯式”整治行动，不留盲区和死角，举全办事处之力坚决打赢冬季城乡管理“百日攻坚”战。

据统计，自开展“百日攻坚”行动以来，高而办事处共出动人工7800人次，机械450台次、挖掘机45台次、铲车120台次。共清理三大堆700余立方米，垃圾死角360余立方米，杂草枯枝落叶等1100余立方米，清除小广告、横幅120余处，规范广告牌匾32块，清理河道35公里(清理河道垃圾210立方米)。

