

·一周人物·

### 凡客诚品CEO 陈年 还没有一件事把我拖垮



“我最喜欢控制节奏。”因高管离职、资金危机、亏空传闻而深陷舆论漩涡中的凡客诚品CEO陈年上周面对媒体时说，“还没有一件事跟着我彻底陷入泥潭，也没有一件事把我拖垮，一有风吹草动，我肯定先收拾好”。

处于风口浪尖的凡客诚品公司近日不断做出回应称情况不实，陈年也对外界的种种质疑，再次做出了否认：“作为一个新模式尝试者，用四年时间就成长起来，大家有怀疑，有问题都是正常的。”

商报点评：“还没有”不等于“不会有”。

### 新东方教育集团董事长 俞敏洪 中国人的竞争习惯是死掐



“我们中国人的市场竞争习惯，是用一切手段和对方死掐，包括恶性竞争、降价等行为，眼光却始终不会落到新的一片土地上，比如该让步的时候让步，这个天地很广。”上周末，新东方教育集团董事长俞敏洪在谈及市场竞争时，以美国科技业巨头的例子表明开发新天地的重要性。他说，从来没有看到过Google跟微软死掐，没有因为Google的存在阻碍了新企业的诞生，于是又出现了一个Facebook，这就是创新，寻找新的领地。“在中国我们常常看到什么呢？两个相同的公司做出同样的事情，互相死掐背后插刀子。”

商报点评：退一步海阔天空。

### TCL集团董事长 李东生 中国企业对技术的崇拜远不如金钱



创新力不足已是中国企业的老问题。TCL集团董事长李东生上周末在出席一论坛时再次提到这一话题。他说，中国是很企业家精神、很有商业精神的，但是我们对科技、对技术的崇拜是远远不如我们对财富、对金钱的崇拜。“但是，对企业来讲，特别是制造型企业、工业企业，一定是要在这种创新能力的提升方面持续不断的努力，我们才有未来。”

商报点评：知易行难。

栏目主持 刘佳 韩玮/漫画

## 上海大众汽车 SHANGHAI VOLKSWAGEN

[www.polochina.com](http://www.polochina.com)



无趣止步 梦想前行



### New Polo —Polo Your Life 风格由我—

你不该只梦想，更应在追逐梦想的路上！为不凡的自己，为精彩的人生，全力以赴，就让全新Polo搭载的Tiptronic六档手自一体变速箱，赋予你逐梦的动力；高刚性车身，给你无所畏惧的强悍意志；高品质多功能音响，让你振奋激昂锐意向前，不达目标，绝不止步。全新Polo将以无限活力与激情，伴你逐梦前行。



上海大众汽车客户服务热线：400-820-1111 产品网站：[www.polochina.com](http://www.polochina.com)

四川嘉德 010-62958090 西安伟业 010-64910505 重庆文辉 010-85576617 国服德 010-62844408 兴京典 010-83701468 申捷 010-61756001 中宇 010-84640206 顺义 010-69448888 车尊 010-64896606 上汽首創 010-60809116 陕西吉鼎 010-65613276 吉超连环 010-80051111 广恒德 4007004070 京中宝 010-67768888 麦贵 010-67885696 永安 010-80111270 新立 010-69058888 车尊 010-61273856 联拓汇通 010-67480056 上汽华泰 010-68136866 万通和兴 010-51883155 真吉泰 010-68866688 海文捷 010-63430936 首汽 010-68432266 黄浦 010-81535588 豪多 010-69378663



Das Auto.

### 作秀忽悠型 网上零元起拍

随着电子商务的渗透发展，越来越多的开发商开始尝试网上卖房。其中以潘石屹和任志强等地产大佬的“组团”拍卖尤为引人瞩目，一项善于作秀的潘石屹再加上任志强，号召力可谓非凡。

但是业内人士指出：“从法律上来说，在网上拍卖房屋主要存在两方面的风险：一是虚假拍卖人，即‘托儿’的存在，以此抬高房价；二是如果拍卖的房子是期房，履约也存在一定风险。”

“网拍的价格往往出现了高价，而一些已经卖出去的房子最终并没有成交，开发商一直掌握着整个过程。”张大伟表示。在他看来，房地产市场调控仍处于关键时期。“这意味着楼市的暴利时代已经过去，未来明显降价的现象将更加普遍。”张大伟表示，在这一阶段，购房者有必要对开发商各种促销行为进行分辨，避免被忽悠。

商报记者 赖大臣

## 开发商促销花样加速翻新

### 忽悠成分大于实际优惠

由于直接降价曾引起不少老业主的不满，目前开发商在促销手段上可谓花招百出，代付贷款、溢价回购、零元起拍、无理由退房等等，试图以此替代降价吸引购房者。然而，经过记者的调查与采访发现，这些营销手段大多只是噱头，购房者能真正享受到的优惠并不多。

不过，北京中原地产研究部负责人张大伟提醒道：这样的营销策略有一定诱惑力，但这种算法中的忽悠成分也不少。因为目前房贷的审批时间在半年左右，购房者根本享受不到20个月的房贷减免。而且，如果房价能够直降10万元，那么在30年的贷款周期内，购房者则可节省高达14万元的利息。

日前，北京花都嘉园项目推出新促销计划，购房者首付三成，余下房款可办理30年分期付款手续。不同之处在于，购房者签署购房合同后，到交房之前的房款将由开发商支付。

#### 暗度陈仓型 代付贷款 提高装修标准 加送物业费

为避免引起老业主的不满，开发商往往会采取“暗度陈仓”的优惠方法，比如提高装修标准、加送物业费、送跑车等等，房价没有发生变化而是变相给新购房者优惠。

日前，北京花都嘉园项目推出新促销计划，购房者首付三成，余下房款可办理30年分期付款手续。不同之处在于，购房者签署购房合同后，到交房之前的房款将由开发商支付。

“交房时间大概是2013年的8月。”该项目销售人员表示，这意味着购房者可

以少缴20个月左右的房贷。按照该项目签约均价1.1万元/平方米计算，一套100平方米的两居室，总价为110万元，贷款七成也就是77万元，30年贷款的月供大概为5150元。而如果由开发商支付20个月，大概优惠金额为10万元。

不过，北京中原地产研究部负责人张大伟提醒道：这样的营销策略有一定诱惑力，但这种算法中的忽悠成分也不少。因为目前房贷的审批时间在半年左右，购房者根本享受不到20个月的房贷减免。而且，如果房价能够直降10万元，那么在30年的贷款周期内，购房者则可节省高达14万元的利息。

#### 定心丸型 溢价回购 降价赔偿 无理由退房

在买涨不买跌的心理作用下，购房者最担心的还是自己买的房子未来是否有降价空间。面对这样的心态，开发商就动脑筋给购房者吃下“定心丸”。

近日，绿地位于上海奉贤南桥镇的

办公楼项目“新城1号”，就为打消购房者的顾虑，宣布3年后可对项目溢价16%进行回购，也就是给房产的价值上了保险。但是回购可能需要支付第二次交易税费，也将是一笔不小的费用，相当于3年来自己的房子并没有升值。同样的，对于多地开发商做出的“无理由退房”承诺，专家也发出质疑，认为二次交易的税费由谁来承担，开发商并未表明。

其实最为常见的定心丸式的营销方法是降价赔偿。据中原地产统计，今年以来，目前全国有20多个城市的近40个项目推出了降价补差价的承诺。日前，开盘仅两个月的房山良乡金地朗悦推出了数套特价房，并计划以合同的形式向客户承诺，如果后期楼盘降价将以退房或者补差价的形式补偿老业主。“但是项目降价的标准如何界定呢？如果该项目销售清盘，或者虚高标价，而周围其他项目明显降价，开发商还会不会补偿？这些明显不是普通购房者可以争取到的利益。”上述专家称。

#### 聚焦热点收购案

### 黄怒波：冰岛买地仍有转机



从今年8月开始，中坤投资集团董事长黄怒波就因计划买下冰岛300平方公里土地开发旅游地产项目的消息成为焦点人物。不过，由于被质疑此举涉嫌地缘政治，造成冰岛政府内部态度各异。11月底，中坤在冰岛买地的申请正式被拒。

昨日，“被拒风波”之后首次公开亮相的黄怒波再次回应了“冰岛买地”事件。“目前状况是我和冰岛内务部长一直在隔空打架，他说他没有冤枉我，我说他是种族歧视者，对中国有偏见。”黄怒波说。

不过，这一收购案并非画上句号。“现在，冰岛工业旅游部的其他部长来找我重新谈，所以还在讨论。这个事情到最后时刻再说。”

### 庞庆华：收购萨博故事还没完



中国企业对国际汽车品牌的收购可谓一波三折。在青年汽车和庞大汽贸集团联合对萨博发出收购要约并进行了先期投资之后，12月5日，萨博汽车母公司瑞典汽车公司却发布公告称，瑞典汽车在与青年汽车及来自中国的一家银行洽谈投资方案。这不禁令人疑惑，为什么庞大汽贸从最初收购交易的“导演”变成了退场者。紧接着，庞大汽贸集团董事长兼总经理庞庆华紧急否认了“被踢出收购案”的消息。

对于最新的进展，庞庆华昨日表示：“现在还在等消息，这个故事还没完，但基本上已经到尾声了。”谈及收购初衷，他说，“想法很简单，庞大是中国最大的汽车代理商，不断寻求新的品牌，发现萨博还没人代理”。

### 朱新礼：并购就是解放生产力



近期，雀巢对银鹭及徐福记收购的先后获批，以及康师傅与百事可乐股权转让等多起食品业的并购案格外引人关注，也不禁令人联想起两年前失败的可口可乐对汇源的收购。

2009年3月，商务部发出通报，禁止可口可乐对汇源的收购。这也是自2008年8月中国反垄断法实施以来，首个未通过反垄断审查的案件。

对于类似交易的不同结局，汇源果汁集团董事长朱新礼昨日表示，雀巢在华的收购及康师傅和百事的合作，实际上是对消费者很好的机会，因为这是资源的不断嫁接，“并购就是解放生产力，提高效率。一个企业要是害怕跟别人合作而感觉到活不下去，这个企业早晚是要失败的”。 商报记者 高立萍/文 暴帆/摄