



2022.09月刊 总第四十四期 主办:郑州未来房产集团有限公司 季刊

发展 / 创新 / 包容 / 谦和



郑州未来房产集团有限公司

地址:郑州市金水区纬四路东19号广发大厦14-16层

电话: 0371-56522566

网址: www.future-estate.cn



LUXURY A MANSION

实景准现房 今年买明年住

‱ 156-183m²一梯一户平层大宅 敬邀争藏

















总经理寄语

光阴荏苒,岁月如歌。郑州未来房产集团有限公司在过去25年的风雨兼程中,满怀理想,激扬奋发,栉风沐雨。24年的耕耘酿造了笑容;25年的付出收获了欢欣和辉煌。

作为郑州本土房地产开发综合性知名企业,郑州未来房产集团有限公司在开发经营中,坚持以"诚信、经营、合作、共赢"的经营理念为顾客创造服务、为企业创造利益、为员工创造财富、为社会创造价值。我们不仅仅开发的是房子,留下的更是文化和历史。

今日的未来房产,站在2022财年的新起点; 展望未来,我们满怀豪情,为的是"我们"和"我们的企业"共同发展。我们的成功来自于把自己的热情和信念融入到工作和事业之中,来自于积极而又正面的工作态度,来自于平常的点点滴滴,来自于那些个"简单"而又"容易"的每一件事。

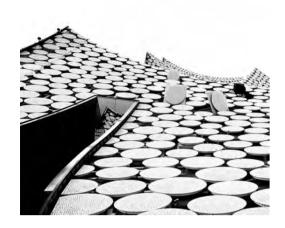
但是,把每一件简单的事做好就是不简单,把每一件容易的事做好就是不容易。有了平常这些"不简单"、"不容易"的素质的积累,就没有什么事是不能做好的。一心渴望成功、追求成功,成功却无踪无影。甘于平淡,认真做好每一个细节,成功却不期而至。生命之泉是由心中飞涌的;生命之花是自内而外开放的。

公司的成长与全体未来人的奋斗、忠诚、敬业、学习、创新是分不开的,我们要以每天进步百分之一的精神,立足于打造中华名企、成就百年聚金,继续坚持多元化经营,进一步做好房地产,稳步发展物业管理、商贸物流等产业,为社会提供比过去更为优质的产品和服务,不辜负社会各界对未来的期盼。

我们在市场经济的大潮中,乘风破浪,勇往直前。我真诚的希望,我们能形成强大的凝聚力,团结合作,共同发展;我们能形成强大的创造力,开拓进取,探索创新。公司将为每一位员工营造宽松、和谐、竞争、创新的工作氛围,不断努力追求公司和个人的共同进步,以最大可能实现我们的共同的目标。

望全体员工在工作中,能以积极的思想、开放的观念和良好的工作态度,创新发展理念,创新经济增长方式,丰富完善公司的企业文化,形成独具特色的企业精神,不断提升公司的综合竞争力,为把公司做大、做强、做出新的贡献。公司因您而荣,并将与您共同成长。让我们携手共进,开创未来探索新的辉煌,望我们共同进步,创造您美好的未来人生,创造公司辉煌的明天。







卷首

总经理寄语 03 I 寄语



2022.09月刊 总第四十四期 内部资料 仅供交流

总 策 划 郑州未来房产集团有限公司 人资行政中心 主 编 渠婷婷

主 獨 朱婷婷 策 划 张甜 责任编辑 张甜 特约撰稿 安冰冰、刘文丰、吕家慧、孙真真、申 娜、王艳花、肖亚辉、解利娜、张继光、张杰 (按姓名首字母排列)





资讯

行业动态 07 | 多部门多地合力"保交楼"

行业动态 11 | 增信支持民营房企发债继续发力

旭辉集团完成12亿元中票发行

集团要闻 13 | 金水区人大代表、党代表视察未

来・天奕, 收获一致赞誉!



专题

经济 15 I 央行出手:上调!

发 展 21 I "黑铁时代",成本人应该

怎么做?/刘文丰

项目动态 29 | 用产品去征服所有,这才是

当下楼市的答案!



家园

他山石 39 I nendo 展览会 NENDO SEES KYOTO

观 点 47 I 个人综合素质及能力是未来保持"饭

碗"的关键/申娜



思悟

正能量 35 | 舍一朝风月,得万古长空/

肖亚辉

正能量 37 | 生活浅想/张继光



视界

成 长 49 Ⅰ 舍得/张杰

艺苑 51 I 静守流年,清欢而度/

解利娜

分享 53 | 秋至叶飘零/吕家慧

分 享 55 Ⅰ 秋至叶飘零/安冰冰

分享 57 | 秋至叶飘零/孙真真

资讯 I INFORMATION I 行业动态 I 07

多部门多地合力"保交楼"

近期,住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门出台专门措施,以政策性银行 专项借款的方式,支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付,目前专项工 作正在紧张有序地进行中。多地政府因城施策,推动"保交楼、稳民生",部分停工项目开 始复工。

多地设立纾困基金推动复工复产

有关部门强调, "保交楼、稳民生"工作坚持以人民为中心的发展思想,坚持法治化、市场化原则,压实企业自救主体责任,落实地方政府属地责任,切实维护购房人合法权益。

近日,郑州市房地产纾困基金设立运作方案对外发布,该基金规模暂定为100亿元,纾困项目限定为未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目,明确了纾困项目的四种开发模式,即棚改统贷统还、收并购、破产重组和保租房模式。

在武汉,中国建设银行拟以湖北省为试点,设立300亿元的纾困基金,用于收购问题项目 并改建为公租房。南宁市成立平稳房地产基金,首期规模30亿元。

值得关注的是,除地方政府外,资产管理公司也开始加速入场。继中国华融与阳光集团签署纾困重组协议后,中南控股与江苏资产8月10日宣布合作纾困。根据协议,江苏资产或其指定主体与中南控股或其指定主体共同设立规模20亿元、存续期3年的基金,用于中南控股及关联方投资的项目合作,包括存量债务重组、现有项目续建等。

此外,长城资产披露,上半年已与12家房企开展多轮对接,对意向纾困项目资产深入研判,部分项目已成功落地或批复出资;信达资产首单纾困项目也于7月成功落地。

在各地政府、金融机构及房企合力推进之下,目前已有多个停工楼盘传出复工消息。

多项目试水"金融机构接管+委托共建"模式

目前,不少停工项目通过金融机构接管、债权人收购、拍卖债权、合作方托管等方式盘 活,实现了保交楼。

克而瑞研究中心发布调查报告显示,恒大集团陆续与光大信托、五矿信托等多家信托公司签署协议,将部分城市项目剥离给信托公司,信托公司则向项目公司注入资金以保障项目后续开发建设。债权人中信集团收购了佳兆业在深圳市的4个项目、总货值约500亿元。无锡市翠竹房地产开发有限公司在阿里拍卖平台转让债权,以期尽快引入投资人续建。

业内人士认为,从实践来看,"金融机构接管+委托共建"模式促进了问题项目的有序出清。以信达资产纾困房企的首个成功落地项目——广州南沙"悦伴湾"为例,该项目由信达折价收购项目债权,深圳华建提供增量资金借款,信达地产进场操盘代建,对项目实行资金全封闭管理。

在广东广州、云南昆明、江苏江阴等地,金融机构也通过引入共建商来盘活停工项目。 广州百筑公司的百晟广场是广州市中院裁定的首例重整项目,因资金链断裂被法院查封。在 广州市中院的调停下,各债权人就项目债务及偿还方式达成一致,引入重启资金,由蓝绿双 城作为资产管理方负责开发续建和市场重新定位,以实现有品质的交付,保障了各债权人的 权益。

有关部门表示,房地产企业作为保交楼的责任主体,积极处置资产、多方筹措资金,努力完成保交楼任务。地方政府为了防范房地产企业风险外溢,切实承担"保交楼、稳民生"的属地责任,帮助企业做好保交楼工作。目前,在各方共同努力下,各地保交楼工作取得积极进展,但仍然存在资金压力。

蓝绿双城控股集团董事长曹舟南表示,绝大多数纾困项目需要启动资金,蓝绿双城已经 联合金融机构成立了一期18亿元的纾困专项基金,用于复工复产。

需综合分类施策

目前,各地楼盘停工原因较为复杂。除设立房地产专项纾困基金之外,多地还通过成立 专班、返还土地款、优化预售资金监管等措施,督促停工楼盘续建。

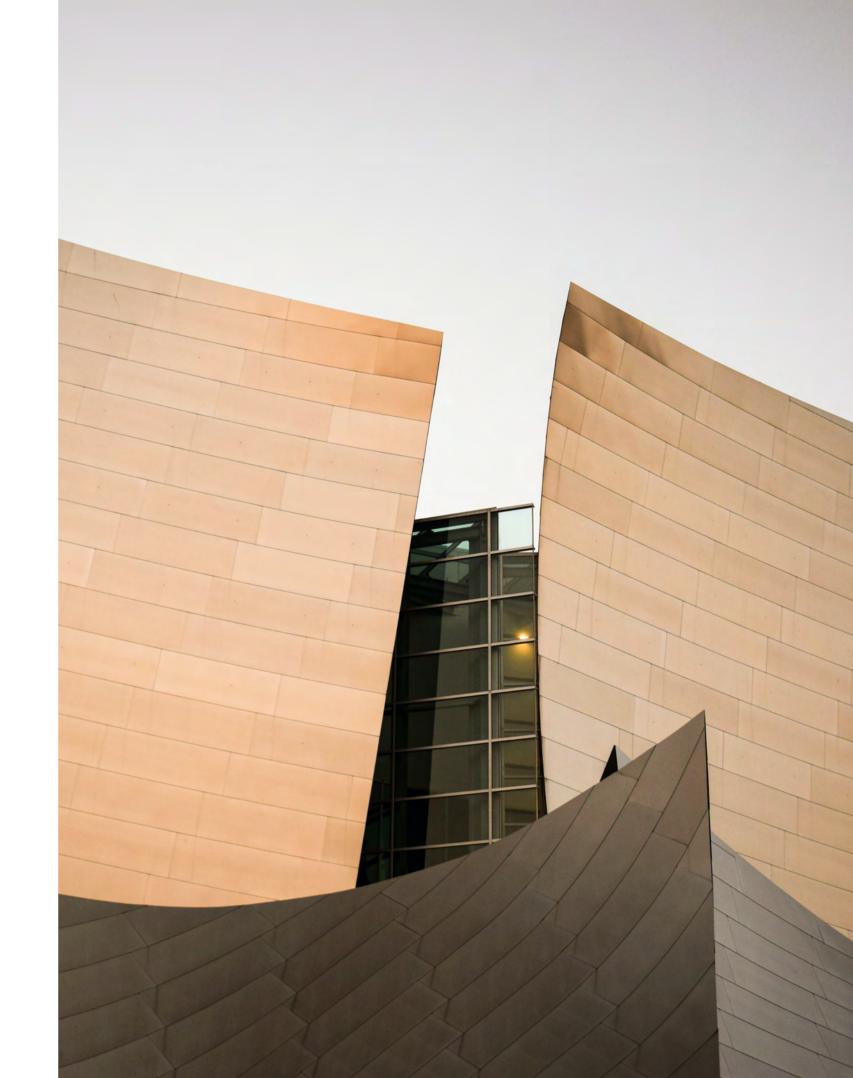
在苏州,停工项目所在区域的街道办事处与区级职能部门联合成立工作组入驻项目现场,督促项目尽早复工,监督项目工程质量,落实"一楼一策一专班"。在重庆,有关部门成立 房地产问题项目风险化解处置小组,安排专班跟进项目建设进度,并对项目账户资金封闭管 理。

"每个楼盘不一样,具体情况实际上非常复杂,建议各地'一楼一策'差别化处理。" 易居企业集团CEO丁祖昱认为,当务之急是在短期内快速给市场与企业注入流动性,问题项目 要全力盘活,首先仍需启动资金。

曹舟南认为,部分房企虽然现金流出现问题,但资产仍在,并非资不抵债。地方政府可以通过纾困基金回购土地,相当于政府再次收储,房企获得"救命钱",达到双赢的效果。

一家房企负责人说,房企虽然面临流动性压力,但是手里依旧有大量资产,建议监管部 门鼓励银行开放有抵押融资,缓解房企资金困境和行业交付难题。

有关部门表示,将坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,牢牢坚持"房子是用来住的、不是用来协的"定位,稳妥实施房地产长效机制,抓紧完善相关制度和政策工具箱,探索新的发展模式,持续整顿规范房地产市场秩序,营造守法诚信、风清气正的市场环境,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。



增信支持民营房企发债继续发力 旭辉集 团完成12亿元中票发行

中证网讯、中国证券报记者9月22日获悉,9月21日,旭辉集团完成2022年度第二期中期票据簿记建档工作,发行规模12亿元,此次中票发行由中债增进公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在中债增进公司增信的支持下,本期中票全场认购倍数达2.64倍,得到了包括国有商业银行、股份制银行、证券公司、基金等多类型投资者的积极参与和踊跃认购,票面利率低至3.22%,创旭辉集团公开市场融资利率历史新低。

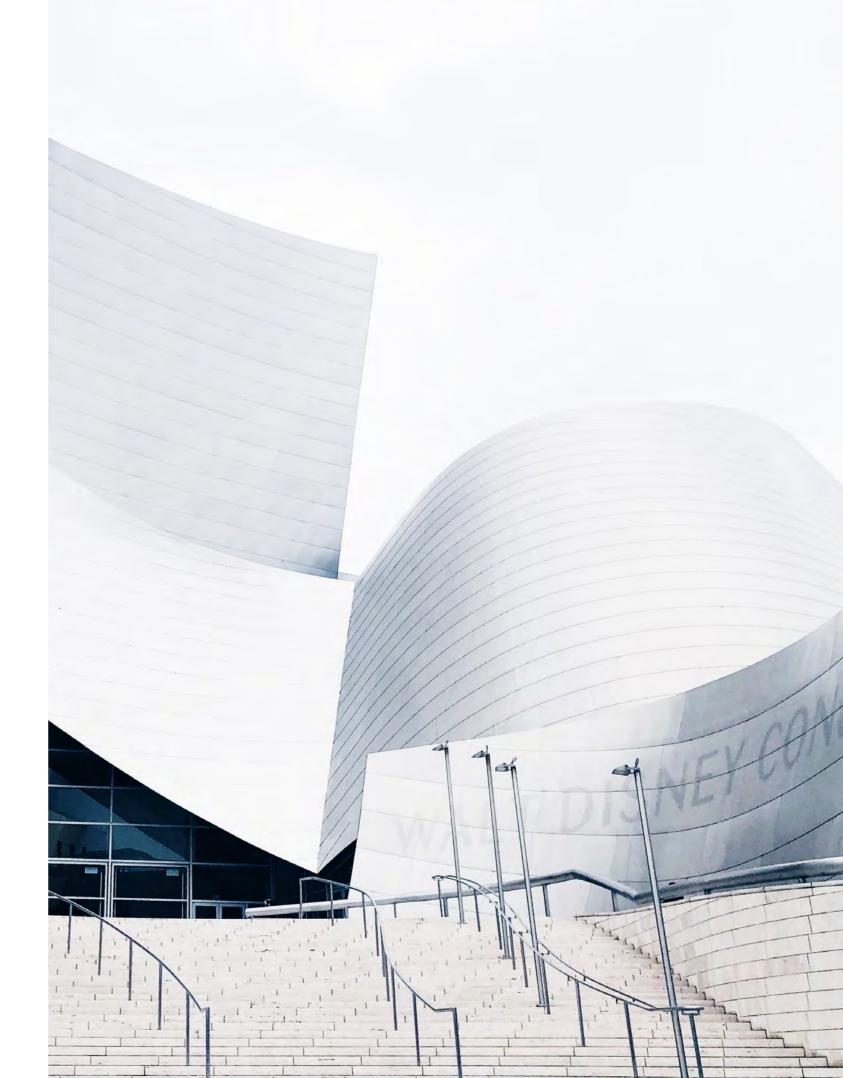
据统计,这是8月以来,中债增进公司通过全额担保方式支持民营房企发行的第5笔债券。

通过担保增信支持民营房企发债,对债券投资人而言是强有力的保障措施。当被担保对象发生违约后,中债增进公司须履行担保方的义务,承担债券发行人未能够支付的债券本金和利息等的偿付,为投资者增加了一道保险。"中债增进公司的担保发债模式对民营房企债券来说至关重要,让投资人从不敢投变得敢投。担保发债项目连续成功落地,起到了修复市场信心的作用,以实际行动体现了融资端政策持续修复,我们对市场也更加乐观。"一位债券投资人告诉记者。

在不少业内人士看来,中债增进为民营房企发行债券提供全额担保,不仅解决了债券发不出的问题,还帮助企业降低了融资成本。从已经发行成功的债券来看,各家房企增信债券利率在3.2%-3.33%之间,融资成本较低。据了解,除已经完成发行的民营房企外,目前还有多家民营房企在与中债增进公司沟通增信发债事宜。

在增信支持民营房企发债的带动下,房地产行业融资端也呈现边际改善的态势。除了民营 房企发债取得一定进展,不少央国企也在积极发债,铁建房地产、上海陆家嘴等近期完成了中 票的发行,华润置地、首开股份等房企也正在发行中票。

业内人士表示,随着促进房地产市场平稳健康发展的众多政策举措落地见效,房地产市场 筑底企稳值得期待。



金水区人大代表、党代表视察未来•天奕, 收获一致赞誉!

共鉴代言城市骄傲、筑就峰层理想的时代封面

9月2日,金水区人大代表、党代表一行调研郑州城市界面发展现状,通过实地走访调研,听取汇报,实地察看等方式,了解公建化立面在城市建设中的实际应用,并重点考察了未来·天奕,区人大代表、未来地产执行总裁杨诚、未来·天奕项目总经理李永波陪同视察。

上午10:30,各位代表首先来到安置房工地现场,查看安置房的现场管理、文明施工和货币化回购工作,并给予了充分肯定。随后大家来到未来·天奕艺术生活馆,对项目布局、建设、运营等方面的情况进行了实地调研。



调研过程中,未来地产技术总监兼未来·天奕项目产品官邱建凯,对项目的设计理念、建筑美学、会所空间等做了详细的讲解,并深入介绍了由李玮珉大师打造的样板房。



作为本次考察行程中唯一的地产项目,未来·天奕以双大师联袂的国际视野、晶钻幕墙的 建筑立面等美学成就,打造出郑州公建化立面建筑的封面代言,从品质到生活的引领,也赢得 了参观调研成员的诸多好评。





未来,项目仍将继续秉持对高品质人居一贯的追求,严苛标准,深耕细作,精工匠筑打造主城塔尖人居的标杆作品。

专题 I SPECIAL TOPIC I 经 济 I 15

央行出手:上调!

人民币连番走弱之后,外汇风险准备金率"重出江湖"。

据人民银行官网26日消息,为稳定外汇市场预期,加强宏观审慎管理,中国人民银行决定自2022年9月28日起,将远期售汇业务的外汇风险准备金率从0上调至20%。

号太里业		文章来源(沟通交流	2022-09-	2022-09-26 09:16:26	
			红明本质	关闭窗口	
为稳定外汇市场预期, 0%。(完)	加强宏观审慎管理,	中国人民银行决定自2022年9月28日起,	将远期售汇业务的外汇风险准备金率	3从0上调3	

这是两年来,央行首次调整外汇风险准备金率。受访专家表示,上调外汇风险准备金率,将提高银行远期售汇成本,降低企业远期购汇需求,进而减少即期市场购汇需求,有助于外 汇市场供需平衡。

就在本月,金融机构外汇存款准备金率刚刚下调2个百分点。业内人士认为,诸多"稳汇率"举措相继推出,意在稳定市场预期、避免汇市做空预期过度聚集。从中长期看,随着国内经济修复势头增强,我国国际收支状况有望保持顺差局面,人民币走势终将回归人民币的基本面。

消息发布后,离岸人民币对美元短线拉升300个基点。另一方面,美元指数今早突破114 关口,最高触及114.69,续创2002年1月份以来新高。

外汇风险准备金率"重出江湖"

此次上调远期售汇业务的风险准备金率,将如何作用于外汇市场?对于外汇市场的参与者,又影响几何?

记者自业内了解到,外汇风险准备金率作为一种逆周期调节工具,通过影响汇率远期价格,调节远期购汇行为。此次调整基本的作用逻辑是,通过价格手段引导市场预期。

简言之,即"价格贵了,观望的多了,远期购汇少了,汇率贬值压力小了"。

专题 I SPECIAL TOPIC I 经济 I 17

招联金融首席研究员董希淼表示,近段时间来,受多重因素影响,人民币持续贬值,跨境资本流出压力增大。将远期售汇业务的外汇风险准备金率从0上调至20%,将适当增加远期购买外汇的成本,减少企业和个人对远期外汇的需求,从而进一步抑制外汇升值、缓解人民币贬值压力,有助于保持人民币汇率在合理均衡水平上的双向波动。

仲量联行中国区首席经济学家庞溟表示,人民银行采用上调外汇风险准备金率这一逆周 期调节工具,对远期售汇加强宏观审慎管理,目的在于通过增加银行从事相关业务的资金成 本和企业远期购买美元的成本,减少远期购汇需求中的套利需求等非真实需求,约束远期外 汇市场中的不理性行为,抑制外汇市场过度波动和单边变化预期,有利于人民币对美元汇率 保持在合理均衡水平下的双向波动。

对于企业而言,其最直接的影响是,远期购汇成本将面临增加。"企业远期购汇成本,增加的幅度大概在六七百个基点。"跨境金融研究院院长王志毅表示。

回顾来看,外汇风险准备金率已历经了多次从无到有、从有到无的过程。2018年8月,为防止人民币出现较大幅度贬值,央行将远期售汇业务的外汇风险准备金率从0调整为20%。2020年10月,在人民币大幅升值的压力之下,央行将远期售汇业务的外汇风险准备金率从20%下调为0。

"当前,在人民币汇率跌破7关口、贬值压力较大的背景下,央行重新将远期售汇业务的外汇风险准备金率调整为20%,有助于减缓人民币贬值压力。从长期看,人民币汇率有望在合理均衡的水平上保持基本稳定。"董希淼说。

逆周期调节工具接连落地

今年以来,人民币汇率走势一改去年强势。尤其是,3月以来,伴随着美联储开启加息周期,在岸人民币由6.30附近一路震荡走低,截至发稿,已跌破7.15关口。另一方面,美元指数今早突破114关口,最高触及114.69,续创2002年1月份以来新高。

<✓		美元i UC			Q
113.	94	昨收	113.03	今开	113.16
0.91	0.81%	卖出		买入	
最高	114.69	今年来	19.12%	20日	4.75%
最低	112.89	10日	5.19%	60日	8.31%
分时	五日	日K	周K	月K	更多。
114.69					1.47%
Man And Man	What was				1.477

外汇市场逆周期调节工具接连落地,"稳汇率"信号接连释放。9月5日,人民银行宣布,自2022年9月15日起,下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点,释放了明确的稳汇率政策信号。

对此,王志毅表示,外汇风险准备金与外汇存款准备金作用的对象不一。此前调整的外汇存款准备金,主要针对境内外汇存款向金融机构征收。而本次央行调整的是外汇风险准备金,主要针对远期购汇方向的代客衍生交易向金融机构征收。

"根据之前的政策,需征收的衍生交易包括购汇方向的远期、期权和期权组合(期权减半征收)等,但不包括掉期以及境内金融市场交易的套保,比如债券或股票项下的沪深港通、债券通、CIBM直投、QFII/RQFII等。"王志毅说。

金融管理部门应对汇率波动工具充足,政策空间仍较大。东方金诚首席宏观分析师王青 认为,下一步若出现人民币汇率脱离美元指数走势的异常波动,央行除下调外汇存款准备金 率、上调外汇风险准备金率外,还可采取重启逆周期因子、加大离岸市场央票发行规模、强 化跨境资金流动性管理等措施。除以上具体政策措施以外,监管层还可进一步强化市场沟通, 引导市场预期,防范外汇市场顺周期行为引发"羊群效应"。

专题 I SPECIAL TOPIC I 经济 I 19

树立汇率风险中性

做好汇率风险管理

近期人民币走势是市场关注焦点。最新政策将如何作用人民币汇率走势?业内人士认为,诸多"稳汇率"举措,能够避免汇市做空预期过度聚集、人民币汇价出现脱离美元走势的快速贬值。从中长期看,人民币汇率依然取决于基本面因素。

"人民币不存在持续贬值的基础。"温彬表示,从我国经济基本面看,预计三季度GDP 增速较二季度有明显回升,通胀水平温和可控,国际收支状况良好,特别是经常项目和直接 投资等国际收支基础性项目保持较高顺差,为人民币汇率稳定和外汇市场平稳运行奠定了基础。

王青表示,本轮人民币对美元贬值,主要由美元指数冲高所致,具有明显的被动贬值 性质,且贬值幅度与美元升值幅度基本相当。未来一段时间国内宏观经济有望保持回稳向上 势头,国际收支平衡将延续较大幅度顺差局面。

庞溟表示,短期来看,有关部门明确释放出稳定外汇市场预期、保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定的政策信号,表明维持汇率稳定政策目标的决心,给人民币单边贬值预期"降温",有望减缓人民币过快贬值的压力,可以在一定程度上抑制人民币汇率单边贬值预期、非理性超调以及可能出现的"羊群效应"。

连日以来,尽管外汇市场波动加大,但外汇市场反映汇率预期的相关指标也运行平稳,外汇市场交易秩序总体良好。外汇局数据显示,8月份,衡量结汇意愿的结汇率(客户向银行 卖出外汇与客户涉外外汇收入之比)为71%,较今年以来月均值提升3个百分点,显示市场主体保持"逢高结汇"的理性交易模式,结汇意愿有所增强。

同时,衡量售汇意愿的售汇率(客户从银行买汇与客户涉外外汇支出之比)为67%,与今年以来月均值基本持平,市场主体购汇意愿总体稳定。

对于外向型企业而言,要树立汇率风险中性的理念,主动利用衍生工具,做好汇率风险管理,保持正常的生产经营。在9月5日的国务院政策例行吹风会上,人民银行副行长刘国强就此强调,短期内人民币汇率双向波动是一种常态,不会出现"单边市"。"汇率的点位是测不准的,大家不要去赌某个点。合理均衡、基本稳定是我们喜闻乐见的,我们也有实力支撑。"

"黑铁时代",成本人应该怎么做?

撰文 成本合约中心 刘文丰

2022年对地产人来说是五味杂陈的一年,地产人聚在一起聊的更多的是对失业的无奈和对尚未失业的庆幸,全无头几年高人一筹的豪迈。

2022年注定是完全不同的一年,对地产而言依然是艰苦的一年,对成本管理而言是异常 重要的一年。

随着2022年快要结束,我们有必要思考一下接下来的一年乃至几年成本管理的趋势,为 更好的开展成本管理工作,为进一步体现成本人的价值做到心中有丘壑。

降本增效是主旋律

降本增效这个词由来已久,如同一道福祉,每当行业出现危机,经济出现下滑之时便会 出现:降本增效不仅仅是一种提升经营能力的措施,更成为各公司准备发奋图强的决心表示。

降本增效有两重最基本的意思,一是降低成本,二是提高效率,同时降本和增效又是相 互关联,相互作用的,降成本本身就是提高经营效果的手段;同时提高效率、提高管理质量, 也是变相支持了成本的降低。

对于具体的降本增效实施只有想法,只有口号是远远不够的,需要将降本增效分降本和增效两个维度进行细化,具体到业务,明确到职能,责任到个人。



一、降本类:

降低开发成本

开发成本是地产项目成本发生的大头,因而也是降本的重要载体,对于开发成本的降低 可以从设计阶段、施工阶段、招采阶段几个方面考虑,重点是设计阶段的降本途径。

以下摘取部分开发成本降本途径仅做为大家思考方向:

1、设计阶段:

- (1) 开发指标争取
- ①争取容积率突破 ②合理降低日照要求 ③争取绿地率计算有利规则,从而达到绿地率要求 ④绿色建筑争取不做或降低等级 ⑤装配式建筑争取不做或降低等级、争取获得容积率 奖励 ⑥规避特殊要求(高层差、坡屋面、公建化立面、干挂石材等)......
 - (2) 图纸质量管理
- ①做好设计前置提资 ②做好五图叠加图审、做好各专业集团内部交圈(土建、装修、二次机电、景观、小市政)③规划五图精准会审(总平面、道路系统,绿地系统,竖向,综合管线)④各专业图纸会审......
 - (3) 具体方案前控
- ①临时设施方案前控(三通一平及维护)②市政工程方案(水、暖、气、电、通讯等)
③基础工程方案 (地勘、土方平衡、边坡支护、基础选型、降水、抗浮等) ④地下室工程方案(结构含量、车位效率、人防、粗装等) ⑤主体结构及安装 ⑥外饰面、景观等.....



思悟 I IDEOLOGY I 发 展 I 23

2、招采阶段:

- (1) 供方管理
- ①拓展优秀供应商 ②做好供应商考察入库 ③做好区域供方库管理(黑白名单管理) ④做好供应商履约评估 ⑤提高新单位参投
 - (2) 招采管理

①做好项目招标策划 ②做好招标计划 ③做好标前交底及踏勘工作 ④招议标管理,控制议标数量 ⑤不断提升集采率.....

3、实施阶段:

- (1) 工程管理 ①控制签证发生率 ②工艺工法标准化 ③读图讲图 ④合理安排工期及工序
- (2) 成本管理 ①做好合同交底 ②减少零星合同 ③合理筹划付款 ④签证变更管理及承 责 ⑤做好第三方赶工管控.....

降低开发费用

1 、营销费

①搭建网络渠道,实现低费高效的线上获客 ②合理使用分销、控费用、高转化 ③合理利用多盘联动提效、降费 ④做好新形势下大众媒体的精准投放(网络、广播、 电视、报纸、杂志五类)⑤制定和组织低费高效的活动 ⑥做好高效的物料管理,防止成本浪费 ⑦规避和优化空置房物业管理费支出.....

2 、管理费

①有效进行区域行政费用整体管控 ②分类费用管控(招待费、差旅费、车辆费、会务费、办公场所租赁费、办公用品耗材费、物业水电费等等)③做好区域薪酬包总额管理.....

3、 财务费

①根据拿地模式进行税务处理 ②做好税务测算及前期筹划 ③申请设计标识及税收政策 优惠 ④管控普通住宅临界面积 ⑤合理进行项目税务策划 ⑥避免跨年竣备交付降低税费 ⑦加快成本结算助力清算 ⑧规范注销房产项目公司 ⑨控制融资成本.....

二、增效类

相对降本类,增效类要多的多,因为所有业务环节都涉及到提高效率,提高工作质量,从职能环节我们可以把增效类分为:

1 、投资力

①做好定案售价管理 ②做好定案流速管理 ③做好定案节点管理 ④做好定案成本达成 ⑤前置调研取得准确的市政数据 ⑥做好竞品调研工作 ⑦争取开发报建中有利规划条件 ⑧做好尽职调查 ⑨投资测算,做好准确速算及避免错漏缺 ⑩做好投后管理(做好政府拜访工作、做好合同履约与交底、做好合作项目投后管理、做好复盘工作等)

2、 产品力

①提升科学定位准确度 ②搭建集团客户客群研究体系 ③提升竞品调研有效性 ④提升产品策划达成率 ⑤加强集团规划设计项目多方案对比 ⑥提升集团项目户型设计溢价比例 ⑦设计方案标准化(建筑、外立面、精装、景观等等).....

3 、品质力

①提高工程质量管理 (工艺工法类)②工程质量管理(管理行为类): 巡检工程管理、安全管理、样板引路管理、工序验收管理等

4、营销力

①科学定位,做好科学定价,均衡去化,提升去化率 ②落实科学客储拓展体系 ③沉淀资产去化管理 ④总体满意度管理 ⑤项目全周期风险检查与销项管理 ⑥交付品质管理

5 、回款力

①做好公积金放款 ②做好按揭回款 ③做好自付分期到期催收 ④做好沉淀资金盘活

6 、综合管理

①开盘运营高效率提升 ②做好前置工作(图纸前置、招标前置、进场前置、人员前置、展示前置、客户前置)

思悟 I IDEOLOGY I 发 展 I 25

三、全成本管理成为必然

全成本管理是地产企业成本管理的最终模式, 分为三个维度, 也称之为三全成本管理。

1. 全员成本管理

全成本管理的第一层意思是成本管理是全员的成本管理,所有的成本发生项都能找到主责部门:

土地成本: 投拓部门

报批报建:报建部门

设计费用:设计部门

临时设施: 工程部门

结构含量:设计部门

定标价格:成本部门

营销费用:营销部门

管理费用:人资综合部门

财务费用: 财务部门

这也意味着如果想把所有成本管控住,必须由各相关职能通力协作才有可能做好,因而 成本管理首先要提倡全员成本管理。

2. 全维度成本管理

全维度成本管理是指成本管理的内容不仅局限于传统的开发成本,还要包括公司经营过程中涉及到的所有成本内容。



3. 全周期成本管理

全周期成本管理是指成本管理要动态的贯穿于以项目开发为代表的公司经营活动全周期全过程。



全成本管理要求只要跟成本相关的事情就要事无巨细的管控起来,但不意味着成本部门 把所有的成本工作都要抓起来,这是因为。

首先,术业有专攻,成本部门如果把所有的成本相关工作都面面俱到的抓起来就意味着 他们是全才,既懂开发,又懂营销,又懂综合管理又懂投融资,而且不是仅仅懂,还要专, 这是不太现实的。

其次,权责限制,成本管理部门做为一个职能部门与其他职能部门是平行的关系,没有 隶属管理,这就导致如果成本部门把管理深入到各职能部门的具体工作中去,阻力是非常大 的,很难奏效。

最后,全成本管理,需要成本部门的统筹,要求成本部门要牵头各相关职能制定其自身的成本管理规则,并及时反馈各项成本的发生情况。

思悟 I IDEOLOGY I 发 展 I 27

四、职能弱化、功能强化

在这里我们看到一个有趣的悖论:

市场的下行带来各房企对成本管理的重视,似乎成本职能的作用越来越大;

另一方面全员成本管理意味着只要各职能自己的工作做到位,那么做为成本管理统筹的成本职能作用越来越小。(成本职能只是成本管理统筹部门,实际成本发生是其他职能)

21年底河南行业某标杆房企集团架构调整中做了一个意味深长的调整,由五级管控调整为三级管控,人员并入其他职能,业务下放区域。

随着全成本管理的深入人心,随着各业务流程成本管理的标准化日益完善,做为成本管理统筹部门的成本部可能会慢慢的消失在地产企业标准配置中;这不是危言耸听,是正逐渐发生的事实,成本人要不断提升自己,扩充自己的知识面,有意识的跨界发展,为将来做好准备。

五、2022年注定是群魔乱舞的一年

降本增效已经唱遍地产企业,好像现在已经没有哪家地产企业不在倡导降本增效。而降本增效就像"唐僧肉",谁都想尝一口,吃一块,似乎不争就不够进步,当然这是好事,原本成本管控是成本职能独自摇旗呐喊,现在大家都在做,效果肯定好很多。

但这过程中一定会出现"拿着爱好当专业"的人的出现,这些人叫喊的目的不是如何开展降本增效,而是刷存在感,对成本管理有个一知半解,就觉得掌握了大局。

"成本要分科目管控" "成本要管好关键是数据库建设" "....."

类似这样的看似有用的无用意见在2022年会充斥全年甚至以后,做为成本人要做好交底、解释、 科普、统筹的作用,让这些干扰的影响越小越好。

六、"用数字说话"作用更加凸显

成本控制不力很重要的原因是决策随意,成本管理数字不仅仅是指成本系统本身,而是由成本系统、投资系统、招采系统、运营计划系统等等联动的决策系统。

不论是拿地决策还是设计方案又或者是经营计划调整,都要通过数字来判断其合理性,使得所有的决策可视化,决策科学化;同时也可以动态的了解经营情况,为管理提供有力的数据支持和保障。

地产行业发展到今天是否进入寒冬,是否会继续低迷暂且不提,但地产行业的管控肯定已经到了 拐点,传统的管理手段已经无法更好的进一步提升行业,必然会出现一些改变。

22年即将过去,地产人在工作当中,也需要对未来的工作做出一些思考和改变。做为地产行业中非常重要的一环,成本管理在这种大环境下必然也会要求更高,管理方法也需要进行一些调整,历史赋予了成本人更多的空间,也赋予了成本人更大的责任!



用产品去征服所有,这才是当下楼市 的答案!

引言:最美的建筑,应该是建筑在时间之上的, 时间会给出一切答案。——贝聿铭

用作品致敬城市,这是未来房产集团给出的答案,从默默无闻到汴西楼市黑马,西湖天胤项目将未来天字系的品牌力、产品力,完美的展示到开封市场客户眼前,无论是项目口碑,还是产品力的兑现,处处给予市场惊喜,超越了所有人的期待,已成为众多开封置业者的口碑之选。





如今距离西湖天胤交房的节点越来越近,项目外立面已华丽呈现,一座座楼栋品质匠呈, 高效的工程进度,高规格的建筑品质,温暖着每一位置业家人,更让对品质生活处处严苛要 求的业主,找到了理想生活的答案。





而未来房产集团,在深耕开封的初心,和匠造更优人居的的决心上,远不止于此。西湖 天胤二期溪境天澄启动前,团队一直在思考,究竟用什么样的产品可以穿越开封楼市的横盘 周期?再度打造开封人居的经典作品。

西湖天胤二期溪境天澄从前期立项开始,即以集团在郑州打造的中原顶奢大平层项目未来天奕为蓝本,采用未来天奕原班大师团队,为开封市场的"天字系"产品进行再一次迭代升级。



西湖天胤一期153亩,西湖天胤二期溪境天澄180多亩,二期首批占地84亩,绿化率35%, 包含6栋高层、5栋洋房、2栋商业楼和1栋幼儿园。

西湖天胤二期溪境天澄首批鸟瞰



西湖天胤二期溪境天澄全景鸟瞰



溪境天澄建筑设计采用现代艺术简约风格,使用大面积玻璃覆盖整栋建筑,呈现出晶钻 立面风格,刚劲有力的边框骨架点缀隐蔽其中,让一栋栋楼宇宛如一座座流光溢彩的艺术品。









溪境天澄山水新生活景观剧场,可望、可行、可居、可游,是宋代风韵,是现代写意,更是藏于建筑间的人居理想。



在户型设计上,西湖天胤二期溪境天澄,深入研究开封城市精英的生活态度和当下最具 代表的人居作品,经过反复推敲,精细考量,为产品定制出精妙绝伦的呈现,既能满足当下 生活

也能承载家庭成长需求的幸福家园,建筑面积约97-149㎡,洋房+高层的宽奢艺居。





溪境天澄户型设计为全系户型方正、跑道式阳台大开间、多面宽朝南、套房式主卧等。 所有户型中多处面积赠送,更大的家庭共聚空间,更舒适的居住氛围体验,同样的美景,不 一样的私域享受,为未来居者呈现山水围绕的诗意生活,定制宽居理想适界。



舍一朝风月,得万古长空

撰文 财务管理中心 肖亚辉

禅宗有言"舍一朝风月,得万古长空",舍得,舍得,有舍才有得,大舍大得,小舍小得,不舍不得。

孟子在"鱼,我所欲也"中感悟舍与得的同时,感悟了"舍生而取义"的道理。亚圣毅然如此,后人何不诠释。昭君出塞,舍弃了亲人相伴,换来了一方和平。诗仙李白舍弃了荣华富贵,放情于山水之间、美酒之中,而留住了"安能摧眉折腰事权贵,使我不得开心颜"的傲骨。飘逸旷达的苏轼不与世俗同流合污,舍去高官换得清闲。在西湖饮酒游玩时留下了"水光潋滟晴方好,山色空蒙雨亦奇"的佳唱。同样如此的王维,舍弃功名利禄,得到的便是独享山水、田园、修竹、溪滩的清静。他"行到水穷处,坐看云起时"。他"倚杖柴门外,临风听暮蝉"。他用诗意的眼光欣赏"明月松间照,清泉石上流"的晚景。



工作中,我们要学会舍弃抱怨,选择心怀感恩;舍弃安逸,选择发奋图强;舍弃私心,选择一心为公;舍弃小家,选择顾全大家;舍弃固步自封,选择学无止境;舍弃浑浑噩噩,选择意气风发。

生活中,舍也是不争,跟家人争,争赢了,亲情没了;跟爱人争,争赢了,感情淡了;跟朋友争,争赢了,情义没了。争的是理,输的是情,伤的是自己。放下固执己见,宽心做人,舍得做事,赢的便是整个人生;多一份平和,多一点温暖,生活才充满阳光。

"塞翁失马,焉知非福"的道理人人都懂,可是真正做到舍得的却寥寥无几。当必须放弃时,就果断地放弃吧。有所放弃,才能有所追求。什么也不愿放弃的人,最终什么也得不到。人生就是一个不断选择、不断放弃的过程。当一切尘埃落定,往日的喧嚣归于平静,我们才会真正懂得:放弃也是一种选择,失去也是一种收获。舍人之难舍,方能得人之难得。人生,需要学会舍得,因为只有学会舍弃遗憾过去,方能得到美好未来。

家园 I HOMELAND I 正能量 I 37

生活浅想

撰文 财务管理中心 张继光

《商君书》曾言: 常人安于故习, 学者溺于所闻。

人生就是一个不断探寻不断经历的过程,人生百年,匆匆而已,能够让人感觉充实的只 是那些曾经的经历以及在这些经历和见闻中寻得的心灵慰藉。

不同的人有不同的人生追求,有人逐利、有人逐名、有人逐心,逐利者易为利所弊;逐 名者易为名所累;逐心者易为心而罔。偶尔夜深的时候你又是否对自身的存在有过迷茫呢, 其实大多数普通人其实并没有明确的人生追求,只是受生活的裹挟在不停的前进而已,时代 的洪流中大多数人更多的都是随波逐利,虽然每个时代总有弄潮儿逆流而上,带领走向新的 未来,但是绝大多数人总归是平凡的。就普通人而言,虽然做不了时代的弄潮儿,但是可以 在自己能力的范围内去充实自己的人生。 每个人都是独一无二的,应该积极寻求自身的人生追求,为自己的生活负责。社会是个群体,不同的人都会有不同的评价,大多数人要做的就是保持初心,不断前行,找到属于自己的人生方向。然而人生的道路中总会有各种问题,我们要做的就是充实自己,尽力做到有能力去解决这些问题,在不断的经历中获得自身各方面的成长,也许经历过后才会发现成长就是最大的自我满足吧。

不要给自己设限,积极寻找不同方向的突破,可以去接触那些曾经感兴趣的事务,当你重 拾起来并尝试去征服它的时候,不管结果如何,那时候的你应该为自己感到骄傲。

有些人的人生波澜壮阔,当你向往波澜壮阔的人生时,就应该有能力也有准备迎接各种挑战;有些人的人生平平淡淡,当你选择平淡的人生时,就该为维护自己的生活做各种努力,接受甘于平凡的自己。但是两种情况谁好谁坏又有谁说的清呢,还是得靠个人为自己的人生做选择,但不管是哪种生活,都要为之不懈努力,毕竟时代在进步,就个人而言则是不进则退。

人生很短,但也很长,想过的充实,就应该去不断的思考和学习。人生不可自欺,当回首 过往不曾感到悔恨时,不管他人如何评价,就个人而言已是圆满。



nendo 展览会 NENDO SEES KYOTO



NENDO SEES KYOTO展览呈现了nendo与京都传统手工艺人合作创作的7件作品,展出地点分别位于二条城的二之丸御殿台所(Daidokoro)和御清所(Okiyodokoro)。同期展出的还有一件装置作品"日想段",其设计受到了清水寺经堂(Kyodo Hall)和西门(Sai-mon)的启发。展览题目"nendo遇见京都"的含义是,希望通过新的视角,将非传统的艺术表达方式与京都的迷人魅力共同展现出来。

An exhibition showing seven works created in collaboration with Kyoto's traditional craftspeople and ateliers, presented in the Daidokoro of Ninomaru-goten Palace and Okiyodokoro at Nijo-jo Castle. An inspired by the Kyodo Hall and Sai-mon (West Gate) of Kiyomizu-dera Temple was concurrently displayed during the session. The exhibition is titled NENDO SEES KYOTO in the hope of bringing to light unconventional artistic expressions and the fascinating power of Kyoto by introducing new perspectives.



展览现场



hyouri灯具



ishidansu庭园石置物盘



junwan茶碗

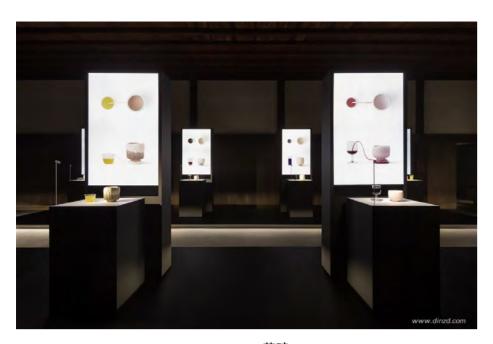
这场展览是对不同类型的技术的融合;是对无形价值的可视化;是一次通过五感来体验时间流动的机会;同时也是一场推动生产过程变革的行动。

It is a fusion of diverse techniques; a visualization of intangible values; an opportunity to experience the flow of time through the five senses; and an action to propel changes to the production processes.









junwan茶碗







teppun钛制器皿





展览所表达的并非迎合或挑战工艺与设计的广阔的历史潮流,而是希望为更多新事物和 更细化的分支提供展示的机会,力求使这些未被注意到的"细流"重新进入人们的视野,引 发观众对传统手工艺的兴趣。借助这项展览,nendo希望这些"支流"能够重新汇入"主流", 并为京都的工艺和设计发展做出贡献,哪怕只是一些很小的贡献。

Instead of going with or against the expansive historical flow of crafts and design, the slightest of the opportunity that the project provides creates new, thinner branches flowing out from it. The project strives for such modest flows to be noticed by those who have had little contact and interest in traditional crafts. And it hopes that this branch would one day rejoin the main flow, and contribute, even on a small scale, to the development of crafts and design in Kyoto.







現界 I HORIZON I 他 山 石 I 45 46

个人综合素质及能力是未来 保持"饭碗"的关键

撰文 未来天奕项目 申娜

个人综合素质及能力,即一个人的整体素质和总体力量,包括身体素质、心理素质、专业素质、思想道德素质、学习能力、实践能力、应变能力等。通常来说,一个人的综合实力越强,竞争力越大。现代社会竞争,个人综合素质及能力是未来保持"饭碗"的关键。下面就几点阐述一下:

- 一、身体素质。老一辈人常说,身体是革命的本钱,一个健康 的体魄、良好的身体素质是人才竞争的物质资本。
- 二、心理素质。在社会急剧变革的今天,文化的碰撞、价值观的冲突、物质生活的悬殊、激烈的竞争,无一不在冲击着我们的精神世界。认知失调、心理失衡和行为失范不利于以后的发展和生活,因此,加强心性修养,提高心理素质,正确评价得失,有勇气面对挫折和压力,才能以积极良好的心理素质去迎接挑战。
- 三、专业素质。当我们走出大学校门时,就已经拥有了相应的 专业知识,专业理论和专业技能。但随着社会经济的变化,原本的 知识并不能适应多变的环境,需要我们通过职称考试、证书考试等 不断加强自身专业素质。

四、思想品德素质。敏锐性,具有远见和洞察力,可以快速捕捉各类经济政策,为我所用。爱岗敬业、负有责任感,把选择的工作当做自己长期追求、投入的事业,积极进取、胸怀大志,可以激发人身上的创造力和使命感,为单位和社会奉献力量,实现人生价值。艰苦奋斗精神和务实的作风可以磨砺意志,在遇到挫折和坎坷时,仍能一往无前。

五、学习力。人生的历程就是一个不断学习的过程,在学校阶段学习基础知识,拥有自己的知识储备,建立合理的知识结构,工作后,学以致用,吐故纳新,与企业实际情况相结合,产生与企业相匹配的生产、管理能力等创新精神。现代社会,创新一词,尤为珍贵,创新意识、创新能力、创新精神,是衡量新型人才的重要标志。

六、实践能力和应变能力。知识通过实践转化为生产力,而实践是检验真理的唯一标准。在复杂多变的社会环境中,只有提高实践能力,充实自己,并不断调整应变能力,才能适应环境、融入环境。

疫情之下,各领域生存与发展均面临着重重考验,市场经济的 规律无法抗衡,竞争愈演愈烈。在如此内卷的社会,适时变化,不 断提升个人综合素质和能力,让自己处于优胜位置,才能不被社会 淘汰。



舍得既是一种生活的哲学,更是一种处世与做人的艺术。作为凡夫俗子,我们有着太多的欲望,包括对金钱,名利和情感的。这无可厚非,因为欲望本来就是人的本性,也是推动社会进步的一种动力。但是,欲望又是一头难以驾驭的猛兽,它常常使我们对人生的舍与得难以把握,不是不及,便是过之,于是便产生了太多的悲剧。因此,我们真正把握了舍与得的机理与尺度,便等于把握了成功人生的钥匙。

舍得,有舍才有得。

春天,舍了它的暖风和煦,得来了夏天的花枝招展;夏天,舍了它的烈日炎炎,得来了秋的硕果累累;秋天,舍了它的落叶缤纷,得来了冬天的粉妆玉砌。

舍得是承担,舍得是忍耐,舍得是痛苦,舍得是喜悦。《左传》中有句话"君以此始,必以此终。"你选择了一个人,一个事物的某一点,就要承担你的选择所带来的连锁反应,选择了一个人的勇猛,就要容忍他的暴戾选择了一个人的智慧,就要容忍他的奸诈。选择了,舍得了,无非是真正地知道你自己想要的是什么,你是不是真正地知道自己在做什么。有时候,唯有掏空自己,才有再度盈满的时候,人的过去统统屋于死神,未来才真正把握在自己手中,过去的成功与失败都已过去,就让它们被时间的年轮渐渐抹平,不要让它们成为你未来道路上的绊脚石。放得下过去,才能赢得未来。

人生的路上,有太多太多不舍。舍不得游戏短视频带来的快感,你便失去了学习进步的机会;舍不得忘掉过去,你就会与未来更好的自己失之交臂;舍不得抛弃各种各样的利益,你会一直沉溺在名利场中迷失自我。而这么多的舍不得就为你未来的路上增添了一个又一个包袱。你背着他们走在路上,拘束了你,最终无法挥洒自己。沙漠中顽强的仙人掌,为了使自己能够更好地生长,放弃了自己的叶子,使他们变成一根根尖刺;壁虎遇见危险时也会当机立断,舍弃自己的尾巴保全更为重要的生命。我们难道不应该为了自己的梦想,而放弃那些无味的、沉重的包袱?放得下包袱,才能改变自己。



其实, 很多时候我们并不是不 知道这个道理, 只是道理谁不会讲 呢! 因为如果疼不在已身又岂知他 人之痛呢! 如果真是这样, 如是我 们真得在为"舍得不舍得"的得失 而苦恼的时候, 那么就静静地问问 自己的内心, 自己倒底想要什么, 让自己的真心来决定是"舍"还是 要"得"。恐怕很多时候,内心极 力想得到的, 却还是要舍掉了。然 而,这就是生活,它注定了那些必 然的单项选择,不要为你舍掉的难 过吧, 因为在你不经意间, 在你没 有注意的地方, 你已经得到了, 只 是, 你还没有发现罢了。在喧嚣的 世界中, 保留一颗纯净的心, 在繁 琐的过往中,保留一颗安静的心, 有时, 过多的得到会让你失去的更 多,而抛弃一些无关紧要的东西, 也需会让你赢得重要的战役。

舍得,没有舍,哪有得。

静守流年,清欢而度

人生在世,有的人轰轰烈烈爱一场恨一场;有的人寻找诗和远方不顾前路茫茫;亦有人清欢静守岁月绵长。精彩的人生没有定义,欢喜的生活也无需比较,认清自我,不强求他人,亦不看轻自己。

静守流年,手持清风待明月。遵从自我的本性生活,不惧外人眼光,不畏他人评论,"不为五斗米折腰"的陶渊明,远离尘世,隐归田园,看花开花落。一簇簇幽幽香菊在院子里静放,娇美的蝴蝶在花丛中翩翩起舞,山涧清泉一直流过家院门口。日子清淡自由,在那个世事繁杂,官场污秽的社会,陶潜的追求又何尝不是一种自我生命的救赎呢。如今,我们在竞争日益激烈的现代社会,我们要关心收入、职称、住房,关心孩子的学习、就业、婚姻,关心上司的意图甚至神情,关心自己的仕途升迁。再加上,疫情肆虐而过,洪水漫延无情,重重压力,种种问题,我们的心怎么能不被各种现实问题塞满呢?逃避,退缩,都不是解决问题的方法,不如就坦然面对。有一句话说得好,"人生除了生死,其他的都是小事"。一个人的成长,不是在一帆风顺中得来的,亦不是在他们的眼光下得来的。它,来自于内心的蜕变。

放松心灵吧,你可以如陶老夫子一样去观松赏菊,引酒赋诗,也可以坦然从容, 无所有畏,与自己和解,静守流年,最终在喧嚣的尘世让心中积郁的块垒消散,在繁 杂的市声中让浮躁的心灵宁静。

撰文 财务管理中心 解利娜

林清玄说: "清欢是一种生活姿态,是一种寻找自我的方式,是一种至高的人生境界。它并非来自别处,而是来自我们对平静、疏淡、简朴生活的追求和热爱。"

清欢而度,眉挑烟火过一生。在视频《回乡三天,二舅治好了我的精神内耗》中,从小天赋过人的二舅,被村医的四针扎残了腿,这个悲剧性的底层人物不受命运照拂,没有主角光环,但他把一手烂牌打得很好,他抗手,他学习,他把生命那颗"野火烧不尽,看风吹又生"的蓬勃力量展现的淋离尽致。

二舅生来平庸,难免失望无力,但普通的生活永远不缺浪漫与转折,不要只赞美高耸的山峰,平原和丘陵一样不朽。日出而作,日落而息,哪怕身处逆境,也从未失去看向太阳的决心,二舅的生活没有华丽辞藻的堆砌,没有跌宕起伏的故事,却深邃又直击人心,像是一把锤头猛击世界的奇点,直溃世人的迷茫。二舅虽然在世俗意义上一事无成,又何不是人中龙凤?二舅用这手烂牌诠释了人最美的人性,他把自己的善意和爱奉献给身边的人。正如罗曼·罗兰所说:"世界上只有一种真正的英雄主义,就是认清了生活的真相后,还依然执着地热爱它。"二舅拒绝媒体的采访,拒绝他人的探望,就这样热爱着自己脚下的土地,粗粝能甘,纷华不染。

人生海海,山山而川。见二舅,即见自我。小人物的意义不是为了映衬明月,他本身的光芒就可以闪亮万里星空。只需在被框定的人生中用力生活,便能织就最为鲜亮饱满的天机云锦。

静守流年,清欢而度。白落梅在《岁月静好,现世安稳》说 : "人生应该素心淡然一些,任世事摇曳,心始终如莲,安静绽放。"人生不过是一场修行,淡泊名利,知足常乐,最是恰好。

秋至叶飘零 撰文 财务管理中心 吕家慧

秋至叶飘零

春来花自青, 秋至叶飘零, 无穷般若心自在, 语默动静体自然。

世间万物,形形色色,乍看之,眼花缭乱似无章可循;细品之,纷扰天下,万物皆有规律制之。

一品"秋至叶飘零",乃是大千世界的自然规律,亦是万物生存法则。如果说日月轮回的四季是一幕跌宕起伏的戏剧,那么秋天就是戏剧的高潮。秋姑娘独坐在门楣上,在这静谧的夜色里,看繁星点点,任秋风瑟瑟摇曳,任蝉虫的呢喃细语,任落花的轻轻叹息。时间是最忠诚的使者,秋叶飘落是季节的约定,不可以随意更改。当秋天如期而至时,落叶飘向冥冥世界,归于沉寂。没有什么力量可以挽回一片落叶,让它重回枝头,鲜绿如初。这是大自然特有的一种流逝,一段自然的过程。

"秋至叶飘零"是自然界的规律使然,正如古语所言: "天不言而四时行,地不语而百物生"。秋天到了自然万物飘零,这是不可逆转的规律。

二品"秋至叶飘零",自然界中"秋至"而"叶落",同属物质世界的人类社会不也是如此吗?人的一生理应顺其自然,不能违背自然规律。强大如罗马帝国,强大如大秦王朝,都有衰落的一天,这是自然规律。在仓央嘉措的代表作《问佛》中,他问佛:世间为何有那么多遗憾?佛曰:这是一个婆娑世界,婆娑即遗憾,没有遗憾,给你再多幸福也不会体会快乐。一时的失败并不可怕,每个人一生中都会经历失败,真正强大的人是在失败面前不气馁,不被失败所压垮。世界是公平的,失败过后励精图治,奋发向前,不做无病呻吟,默默积蓄力量,等待自己的"春暖花开"。

三品"秋至叶飘零",这是自然的"馈赠",这是自然留给我们的本能。 当今社会与传统社会相比,居住环境和职业的不稳定性大大增强,不管生活如何 漂泊,我们能做到的就是"遵守规则"。企业发展乃至社会发展都遵循着自然规 律,我们从这自然法则中认识到每个人要想克服"叶落",就必须要有"船到桥 头自然直"的豁达,要有"车到山前必有路"的信心,更要有"千淘万漉虽辛苦, 吹尽黄沙始到金"的必胜信念。

翻开泛黄古卷,窥得自然真理。"天行有常,不为尧存,不为桀亡",这 流传千古的诗句告诉我们万事万物发展规律不会受到人的影响。"秋至叶飘零" 告诉我们人的一生理应顺其自然,不能违背自然规律。

愿诸君能有"一花一世界,一叶一如来"的禅意,能尊重事物发展规律,于"落叶飘零"中舞出精彩人生!



秋至叶飘零

撰文 财务管理中心 安冰冰

春来花自青,秋至叶飘零,我 们刚刚经历过春天的鸟语花香,见 证过花的盛开,那么必然会见证到 花的凋零,这代表着万事万物都有 自己的发展规律,我们凡事不可破 坏规律去行事。

三毛曾写道这样一句话: "岁 月极美在于它必然的流逝,春花、 秋风、夏日、冬雪"。每一个季节 都是不停地轮转,每个季节都有不 一样的色彩。万事万物皆有规律, 可是我们不知道从什么时候开始, 人类开始跳出这个圈子。全球气温 不断地上升,造成好多冰山消融, 海平面上升,人类不断地砍伐树木, 造成沙漠化面积不断地增加。我们 不断的发现这这个世界的美妙之处, 正在为这些自我发现沾沾自喜时, 殊不知这些过度的开发会影响到后 续大自然的正常发展情况。 随着时间的发展,人类已慢慢意识到 我们破坏规律会遭受各种苦难,这也让人们 终于明白规律的重要性,不再过多地去干预 大自然原有的生态规律。所以人类近年来不 断的倡导绿水青山就是金山银行的口号与光 盘行动,这些事情的最终结果导向都是想让 大自然呈现一个新的迹象,也为创造一个人 与自然和谐相处的世界开了新篇章,顺应客 观规律,才有万物的和谐。



而回归到人本身的自身发展规律来讲,我们从小学、中学、高中、大学的成长规律去发展。在成长的过程当中,我们会遇到的各种各样的问题。在大多数人的眼中,生活可能不是那么一帆风顺,世界是那么的不公平。但是,我们要始终坚信世界蕴含着规律,不公平中包含着使人沉浮的真理。我们有时候感叹世界的不公之时,那么我们是屈从还是洒脱?这取决于我们自己怎么想,怎么去做。我们不可以因为这些困难去抱怨和消沉,我们更应该选择迎难而上的,去克服种种困难,努力去让事情往好的方发展。

正如春来花自青,秋至叶飘零这词句一样,我一直坚信,万事万物都是有规律的,规律是不能被打破的。每个人都有自己的思考问题的方法,自己人生的规律也掌握在自己的手中,我相信只要努力思考和行动,我们的世界也会越来越美好。

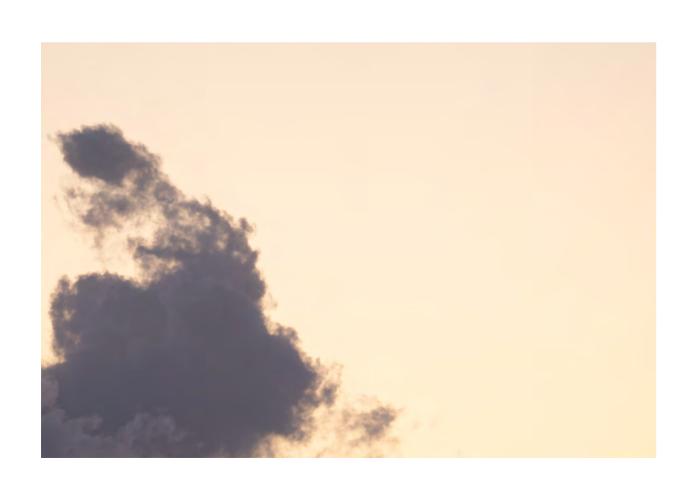


秋至叶飘零

仓央嘉措:不经意的时候,人 们总会错过很多真正的美丽。春来 花自青,秋至叶飘零,生存于自然法 则之中,需以平凡之心看待万事万 物变幻,用平和内敛之情待人处世。

撰文 遗留项目 孙真真

漫步在秋天的风里,小河边的垂杨柳在秋风中摇曳,瑟瑟的秋风吹皱了水面,深邃而神秘。再也听不到秋蝉嘶鸣,只有一排排的鸿雁在向南方飞翔。地上的落叶,被风吹得漫天飞舞,也不知它们最终的归宿。



河堤上不知名的野花,五颜六色,倒也争奇斗艳,几只小蜜蜂,飞来飞去好像在挑肥拣瘦的采蜜。河堤里面的毛白杨树叶,被风吹得哗啦哗啦地响,像是一场气吞山河的交响。那些枯黄的叶子纷纷扬扬在风中飘零,而失去叶子的枝条,也只能在风中垂头丧气地摇晃。

不记得在哪看过的一段话:葵 花永远面朝着太阳,而葵花下面却 洒满了阳光,它永远不会低下头来 看一看,自己脚下积攒了多少阳光, 为阳光所生的花,为阳光所灭,我 们是一群生长葵花下的阳光中的小 孩儿,我们满足的享受着这片小小 的天地,温暖的天地。一切的轮回 周而复始,无人可挡,好在我们是 时间的富翁。



LUXURY MANSION

西湖天胤



西湖天胤二期

溪境天澄 双大师匠造 晶钻立面

一 # # 97-149m² 艺境宽居 恭迎品鉴 —

美学 现代美学建筑 晶钻立面

大师 山水比德 作品 艺境园林

尊崇 三进入户 归家 尊荣人生

宽奢 跑道式阳台户型 艺境宽居





