

聚焦 FOCUS 深圳首个双限房抽签 打新”

遭遇故障门 深圳首个双限房好事多磨

证券时报记者 陈楚

在房价如此高昂的背景下，没有什么比抽签双限房（限地价、限房价）更让人高兴的事情了！然而，本周四深圳首个双限房抽签，却因为技术问题遭遇故障，由此引发公众热议，可谓“好事多磨”。不过，一番讨论之后，在初审合格的7161位申请人中，共产生了中签申请人及候补中签申请人850位，抽签结果已经在长城里程家园网站（<http://www.cclcyj.com/>）公布。“入围者”将于12日-15日之前前往现场看房。

抽签现场电脑“故障”

公开的资料显示，本次销售以已婚家庭、单亲家庭及单身居民为申请单位，申请单位中的申请人及共同申请人必须同时符合下列条件：一是均具有本市户籍；二是均在本市无任何形式的自有住房和住房建设用地；三是均未曾购买过政策性住房及未享受过购房优惠政策；四是申请人和共同申请人之间须有法定的抚养或抚养关系，包括申请人、配偶及未成年子女。申请人为已婚家庭的，申请人的配偶及未成年子女作为共同申请人；申请人为单亲家庭的，申请人的未成年子女作为共同申请人；申请人为单身居民的，至公告发布之日须年满35周岁。

在850名入围者中，第1-425位为中签申请人，第426-850位为候补中签申请人。抽出的中签顺序号，同时也是后期选房的顺序号。

但让人意外的是，首轮抽签中，政协委员安邦强下达开始指令，人大代表张敬琳背对屏幕，发出停止指令后，意外出现了。电视屏幕上出现“第一位、第二位……”等序列号，但旁边却是空白，并未出现中签申请人编号。

长城里程家园在关于抽签仪式的说明中表示，抽签所用的软件由北京搜房网网络技术有限公司深圳分公司编制，并通过了广东软件评测中心的测试。抽签所用的电脑、打印机在抽签前与深圳市公证处公证员共同购买并当场封存，软件光盘及数据库光盘也在抽签前交深圳市公证处封存。

抽签仪式上，工作人员现场拆封启用公证处封存的全新电脑、打印机、软件光盘及数据库光盘，由于所用设备均为全新，为确保公正，事先未安装抽签

软件，也未导入任何数据进行测试。由于该软件在新机上首次运行，新机器系统默认分辨率与抽签软件的最佳分辨率不相匹配，导致工作人员按抽签流程安装软件、导入抽签数据库并开始摇号后，中签结果虽然已经在数据库中生成，但未能即时显示在显示屏上。

搜房网软件专业人员对此问题做出解释，经过在场监督的人大代表、政协委员以及申请人代表的讨论后，认为该问题不影响抽签软件的正常运行和中签结果的产生，该中签结果真实有效。

何时“居者有其屋”

在房价高企的今天，保障房对于低收入家庭来说无疑是一大福音。毕竟，保障房的价格远远低于商品房价格。以深圳市为例，即使在离市区较远的地方，稍微上眼的商品房单价也在两万元每平方米以上，深圳首个双限房售价在每平方米9740元-9840元之间，对符合保障房购买条件的家庭来说，确实是具有极强的诱惑力。

但冷静下来想一想，虽然首个双限房单价在平方米9740-9840元之间，对很多低收入家庭来说，家庭总资产恐怕也就在十几万元左右，以每平方米价格9000元计算，即使是50平方米的房子，总价也在45万元附近，这对于他们来说确实压力比较大。

房地产业内人士也表示，有限的

保障房资源对于广大低收入家庭来说，也是“僧多粥少”。以深圳首个双限房为例，至4月28日网络申报截止时，长城控股公司共受理申请7612份。经初步审核，发现有451份申请不合格，主要原因因为申请人或共同申请人填报资料不全，或资料显示其不符合销售公告规定的条件。通过审核的7161份申请，而配售房屋为425套，实际中签率为5.9%，7161名申请人中差不多每9个人才能有1人入围。

深圳首个双限房对弄虚作假者予以严苛处理：本次“长城里程家园”的配售工作采用“诚信申报”原则。深圳市住建局介绍，凡弄虚作假者，一经查实，其缴纳的8万元保证金将全部予以没收，并按照《深圳市保障性住房条例》对其实施行政处罚，最高罚金为20万元，并列入“黑名单”，终身不再受理其购买保

障性住房或者购房补贴申请。

但是深圳对弄虚作假者施以重典，不代表全国其他地方的保障房没有猫腻。深圳一家房地产开发商的市场总监向证券时报记者表示，关心保障房的主要是两类人：一是符合保障房购买条件的低收入人群；二是能够利用保障房获取非法收益的有权有势者。因此，一些不符合保障房购买条件的人群，甚至是高收入阶层，会利用各种各样的关系和走后门争取到原本不应该属于他们的保障房，例如故意压低收入情况、找人代替、在电脑抽签程序上做手脚，等等。一旦这些人非法利用保障房获利，就是对公平、公开、公正原则的极大蔑视。

上述市场总监还表示：保障房是特定的房子面向特定的人群，关键是要保证阳光化运行，至于对商品房市场会产生什么样的影响，暂时还谈不上。”



翟超/制图

敢相信了，不知是该高兴还是悲哀。”

关于这个楼的偏、远、荒，其实，去看过的人都很容易看出，但是在价格面前，一切都无所谓了。无所谓生活有多么不便，无所谓学位在何处，无所谓上班有多远，只要价低，哪怕是低不了多少，其他的都可以克服。房子，是每一个普通工薪阶层心中的痛。正如宗小姐所说，“买到买不到都无所谓了，永远是一分钱一分货，政府也不会便宜我们的，看看那些安居房的位置，以及高容积率就知道是什么房子了，和20年前的筒子楼差不了多少，还有面积，只能勉强蜗居而已。如果真想优惠我们，早几年就治理房价了。”

中签的人还在纠结，没中签的则已经开始瞄准下一个目标。2012年将是深圳安居型商品房大发展的元年。在2011年4月，《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》出台，将这种深圳独创的安居型商品房明确下来。在过去两年间，深圳公开出让了8个安居型商品房用地，其中有3个安居房项目在今年上半年将会公开发售，分别是中海布吉的阅景馨园、富通福永的永福苑以及卓越的西乡安居家园项目，价格最高不过7900元/平。这或许给广大“失心层”又燃起了新的希望。

安居型商品房建设的初衷，是解决深圳广大“失心层”的住房困难问题，因此放宽了收入等条件。这样的安居型商品房看起来离普通市民很近，但实际又很远。花大量的时间成本，去居住在一个偏远的安居型商品房里，能够让“失心层”达到安居的目的吗？纠结无法避免，只希望，我们的政府在给需要的人们提供廉价的安居房同时，能保障房屋的质量，保障业主们的基本利益，满足“失心层”的基本需求，不要让“珍宝”变成“鸡肋”。

■记者手记 | Reporter's Note |

鸡肋还是珍宝？中签者也纠结

陈英

深圳首个双限性质的保障性住房项目——长城里程家园谁到手？7161名申请人5月10日已参加电脑抽签，850名幸运入围者名单已出炉。

该项目位于深圳龙华新区（原宝安区龙华街道）新区大道与简上路交会处，建设6栋11层高层住宅楼与一间幼儿园，此次共有房源425套，其中87-90平方米的三房住宅422套，70-71平方米的两房住宅3套。销售价格依据楼层不同，在9740元/平方米-9840元/平方米之间（按建筑面积计算）。长城里程家园双限房价格仅为同地段商品房价的一半，自4月21日发布销售公告以来，“长城里程家园”的配售工作受到社会广泛关注。甭管等待的过程如何难熬，抽签结果是否公平，如今尘埃落定，中签的准业主们总该

是心里的石头落了地。然而，中签的网友芳镇一份纠结贴引起了共鸣：“骰通知中签后，跟老公纠结了一个晚上，最终结果是放弃，经济有限，还是等机会申请合理的安居房吧！”

纠结的不是芳镇一个人，网友fwl1999”还没有抽签前就开始纠结，即便现在中签了，是喜是愁无从确定。他说：“很多符合安居房申请条件的人都在热盼买到安居房，如果有幸能够申请到，却有个问题纠结，安居房除了户型面积小外，最犯愁的是距离工作地点远，每天上下班非常辛苦耗时。根据安居房政策，10年后才能取得完全产权进行交易，如果不能忍受10年奔波，想在条件好转时再买商品房的话，政府要原价回收安居房。以一套安居房50万计算，每年的利息损失至少2万，而实际上在安居房同等地段租同等面积的房子，房租都不需要2万元也就是说，如果不

住满10年想买商品房的话，等于花了高于市场价的租金租了几年房子！本来希望安居房能解决我们这种买不起商品房，又买不了经济适用房的“失心层”问题，我们不是想要住大房子，但现在的安居房位置实在是太偏远了！想买安居房又必须上下班奔波的人怎么看这种纠结？另外，中签了是运气还是绳套还不知道。所谓要出台的《深圳市住房保障制度改革创新纲要》如果明确新售安居房取得完全产权后也不能上市自由交易，那就是一个坑爹绳套。想买安居房的人都是不能享受低廉的“经济适用房，又没有太多的钱买商品房的‘失心层’，更没有渠道拿到一些利益团体的‘特惠房’，但是买安居房的人谁都不能保证10年、20年不需要换房子，那就都会面临房子注定贬值的情况，甚至比我们一直租房子还贵。”

网友“骑驴看唱本”也中签，正纠结中：“下午收到长城工作人员打来的电话，说我中签了。400多一点的号，还好排在425之前，只能等前面的兄弟挑剩了捡个漏，个中滋味五味杂陈。关注房价这么些年，最初关外惠鑫公寓挂出5万一套单身公寓的时候，错过了。福田区委对面的高发城驰开盘1万一平米的时候，觉得是烂尾了十多年的盘，错过了。2008年梅林关口上河坊1万不到一平米的时候，觉得旁边有个像炸药桶的加油站，交通又堵塞严重，错过了。现在中签了，居然像天上掉下个馅饼，不

财经BOOK

用企业文化打赢商战

庞玉志



《组织能力的突破》
杨国安著
机械工业出版社

进入21世纪以来，全球化的程度越来越高，世界变成了一个大市场。每一个人都有机会，每一个人又都在受着挑战。很多新品牌兴盛起来，也有很多老品牌衰落下去。“企业能持续成功的年数越来越短，1935年的平均成功年数为90年，到2005年已经下降为15年。”于是就有很多的“烟花企业”：曾经在天空很绚丽，但一转眼间就不见了。这样的名单有很长，比如三鹿、波导、夏新、柯达、安然等等。那么，一个企业想要成功最关键的是什么？或者反过来讲，一个企业如果避免失败最重要的是什么？杨国安教授在他的新书《组织能力突破》当中认为最重要的是两个方面：一是企业要有战略眼光，二是要有组织能力。

杨国安教授提出的这两个方面让人很容易联想起战争，打赢一场战争除了要有兵力和武器装备这些硬件之外，战略眼光和组织能力也非常关键，甚至更重要。古今中外的很多著名以少胜多或以弱胜强的战例都是赢在战略部署和组织性强之上。比如解放战争就是一个非常典型的例子。解放军兵力少武器装备落后，但在战略上不计较一城一池的得失，以消灭敌人有生力量为主导思想；而在组织上则是上下一心官兵一致，心往一处想劲往一处使，最终得以取得全面胜利。

商场如战场。那些“烟花企业”更多的是败在战略思维上，比如三鹿，就是过于急功近利，为了降低成本不计后果，结果玩火自焚；再如夏新电子，他们过于“分散兵力”，试图多点开花，结果战略不聚焦，导致停牌。也有一些企业是因为组织能力不强而导致失败，杨国安举的典型例子是雅虎。雅虎在一度取得成功之后社会主义盛行，委员会很多做事的却很少，迟迟找不到企业发展的新战略。杨国安认为雅虎未来堪忧。

《组织能力的突破》对这些“烟花企业”的教训只是简单地总结，全书的核心是对九家目前做得比较好的企业的经验进行推广，推广的重点则在这九家企业的组织能力上。虽然战略和组织能力对于企业同等重要，但是正如杨国安所说：“战略很容易被模仿，但组织能力难以在短期内被模仿。企业必须依靠强有力的团队和组织，才能确保自己比竞争对手更快、更好地执行战略。”一个企业说到底最重要的还是人，是人在管理企业、经营企业，做企业对外是服务于人，对内赚到的收入也是为了提高企业人的收入和生活。复星集团董事长郭广昌在接受本书作者杨国安教授访谈的时候一语中的：“我一直说，做投资看上去是把钱放在一起，其实是把人放在一起。”

本书所涉及的九个企业都是把“人”放在首位，让员工融入到企业的文化当中，并且和员工一同获利。其中星巴克的案例给我的印象很深，他们把雇员都称为“伙伴”，并且为每一个“伙伴”都提供了合理的发展空间，而且星巴克在处理内部竞争上的做法也很让人称道：他们用制度基本规避了恶性竞争互相拆台，反而鼓励互相帮助。比如副店长想成为店长，就首先要取得店长的支持，而店长向公司推荐多少做店长的人才，也是考核他业绩的一个标准。同样，苏宁也为员工提供了相当大的上升空间，一个本科毕业生进入苏宁，如果能力强的话五年左右就可以做到经理。员工向上发展的空间大渠道多，自然有利于发现人才，有利于有能力的人加大干劲崭露头角，也就可以给管理团队注入更多的新鲜血液，防止老化和腐化。

企业的员工首先还是“业人”，他们的发展和利益都要首先和企业的利益息息相关，首先要融入企业的文化。这一点阿里巴巴给我的印象很深，“三年才能成为阿里人”，马云的这句话初听上去让人略感意外，一般企业都会强调是“员工之家”，但阿里巴巴却显得比较优越感，似乎是在说“想成为阿里人不是那么容易的”。但仔细看过阿里巴巴的管理模式才发现这句话其实颇有深意，它所表现的是阿里巴巴与一般企业不同的文化，在阿里巴巴，忠实于客户永远是第一位的，而不是把赚钱放在第一位。阿里巴巴强调“德治”，考核的时候业绩只占考核的50%，另外的50%则要看价值观和行为准则，业绩好却没有团队精神“野狗”型员工坚决辞退。阿里巴巴最让人意外也最有效的管理方式是它的“政委”机制，一个企业能有专门的管理者管理员工的思想，这在企业当中即使不是独一无二的，也屈指可数吧。

像阿里巴巴这样把组织看得如此重要，并且做得如此到位的企业并不多，于是阿里巴巴也就成为了一个相当成功的企业。当然它的成功也来源于它的战略思想，阿里巴巴的诚信度和责任感是它如此看重“德”的主要因素。也就是说，它的组织和它的战略是一个相辅相成的关系。书中介绍的九家企业也都是如此，比如东软，它的战略是想成为行业专家，于是在组织上它最重要的还是专业人才；而作为零售业巨头的苏宁最在组织上就要注重于服务——前方对客户的服务、后方对前方的服务等等。所以说组织能力是由战略思想决定的，但反过来组织能力又决定着战略意图能否实现。战略和组织，就是一个企业的文化，一个有“文化”的企业才能发展和成功，才能打赢商战。