



中轴之上 当代东方文化综合体

建面约88-123m² 精装三至四房 火热销售中



[中国房企TOP80]



[城市中轴CBD繁华]



[当代东方文化府邸]



[星级装修精致生活]



[园林专家匠造雅境]

VIPLINE 0660 3320 888

中国·汕尾·中央商务区·定家声路与兴海大道(原中轴西路)交汇处

免责声明：本广告仅为要约邀请，图文信息仅供参考，不作为购买商品房的依据。买卖双方权利义务具体以政府部门最终审批文件及双方签订的《商品房买卖合同》及补充协议约定为准。项目名称：方直紫珑府
制作日期：2020年11月 创意合成图 广告



FAITHLAND VIEW

方直视界

2020年11月
双月刊

出品：方直学院 | 研究院

第004期

NO.004



方直内外公众号

树立信仰，坚定信念， 直面困难，勇于胜利！

2020年10月31日至11月1日，方直集团主题为“树立信仰，坚定信念，直面困难，勇于胜利”的2020年第三季度高管会议在江西井冈山红色革命基地隆重召开。



井冈山是中国革命的摇篮，坚定信念、艰苦奋斗是井冈山精神的灵魂。中国革命因为有了对中国特色社会主义道路信仰，对中国光明未来的坚定信念，和敢于直面一切的勇气，才经受了血雨腥风的洗礼，取得最后的胜利。方直第三季度高管会议选址井冈山，也意在向先辈学习：为取得最后的胜利攻坚克难，也为战胜各种艰难险阻提供动力源。

坚定发展的强大信念，立足湾区

“中国塑造了自己，也就塑造了世界；企业塑造了自己，也就塑造了未来。”

疫情发生后，中国是最快、最好控制住局面国家。同时，数千年宽容、互助的中国传统文化成就了快速恢复、稳定经济的群众基础，中国将迎来良好的发展机会。

粤港澳大湾区作为世界第四大经济区域，新兴产业、战略产业已快速发展，是全经济发展的助推区域，2019年粤港澳内地9个城市的GDP总量占全国GDP总量的8.7%。随着粤港澳大湾区人口流入、产业升级和交通轨道的系统化

建设，立足于粤港澳的方直集团，将与城市一起成长，共同实现世界第一大湾区的目标。

聚焦房地产主营业务，联动“非房”产业

10月30日，中共中央首场新闻发布会提出的“加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，成为中国未来发展的重要战略。目前，粤港澳大湾区、长三角、京津冀以及省会城市是国内主力和最具有潜力的消费市场。以粤港澳为例，2019年常住人口达到7264.92万人，比上年增加近150万人，未来十年粤港澳大湾区还有3000万人口的增量，发展潜力无限。

房地产是链接国内大循环的关键环节。2020年，经过疫情，二季度房地产市场前期积压的需求逐渐释放，市场出现回暖态势。截止三季度末，全国房地产的销售总额已实现3.7%增长。房地产市场的活跃能带动相关产业繁荣，作为一个拉动性很强的产业，未来依然是方直的主营业务。

2020年，面对全球经济有可能萎缩3%的复

杂局面，习近平总书记指出“要坚持用全面、辩证、长远的眼光分析当前经济形势，努力在危机中育新机，于变局中开新局”。人才聚集和城镇化进程加快，促使全国在未来3-5年的消费市场大有可为，购物、文旅、康养、物业服务等“非房”产业将迎来强大的发展前景。方直将积极发展“非房”产业，实现“房”和“非房”的联动，促进集团规模增长。未来，集团要培育“非房”的产业模式，如文旅，以大泉山海项目为试点，在粤东、粤西形成此类产品系的铺排；对于深圳的工改项目也需尽快熟化落地。

建模式，明体系，建设组织生态圈

方直是具有清晰的战略、组织驱动力和产品号召力的企业，基本面良好。

为更好地应对未来的各种挑战：对外，方直必须要做好快周转模式。选择在核心地区的周边、不受限价限购等条件限制的城市，做安全区域的规模生产，打造优质的刚需产品，快速去化变现。目前，广佛区域成立一年，货值为100亿，发展迅速。深莞惠区域货值在200亿。珠三角区域积极拓展，未来将实现各区域公司的均衡发展。

对内，建设组织生态圈。升级集团及区域公司的管理权限和模式，完善体系的规范化建设。群策群力，精简流程，让整个公司以机制驱动，形成合力推动企业向前发展。

房地产行业发展进入深水区，面对困难已是常态。保持迎难而上的决心，不纠结、不逃避；完善企业科学的运营机制，专业精进，规范管控，保障企业的高效运营，未来必将取得胜利。



行业动态

◎ 习近平：党中央对深圳改革开放、创新发展寄予厚望

深圳经济特区建立40周年庆祝大会国家主席习近平发表重要讲话：①深圳要建设好中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例，提高贯彻落实新发展理念能力和水平，形成全面深化改革、全面扩大开放新格局，推进粤港澳大湾区建设，丰富“一国两制”事业发展新实践，率先实现社会主义现代化。这是新时代党中央赋予深圳的历史使命。②粤港澳大湾区建设是国家重大发展战略，深圳是大湾区建设的重要引擎。要深化前海深港现代服务业合作区改革开放，规划建设好河套深港科技创新合作区，加快横琴粤澳深度合作区建设。要以大湾区综合性国家科学中心先行启动区建设为抓手，加强与港澳创新资源协同配合。③总结深圳40年发展的10条经验。

◎ 国务院总理李克强：做好“六稳”工作，落实“六保”任务。深化改革开放，稳住经济基本盘

国务院举行国庆招待会：①做好“六稳”工作，落实“六保”任务，及时出台纾困规范性政策，创新实施机制直接惠企利民，深化改革开放，稳住经济基本盘，顶住巨大下行压力，实现恢复性增长。②当前，我国发展内外部环境发生深刻复杂变化，我们要继续做好常态化疫情防控，多措并举助力市场主体渡过难关、恢复生机，培育壮大新动能，构建新发展格局，推动高质量发展。坚定不移深化改革，更大激发市场活力和社会创造力，打造市场化、法治化、国际化营商环境，积极有为推进高水平对外开放。

◎ 统计局：前三季度GDP由负转正，第三季度增速提至4.9%

GDP总量：前三季度国内生产总值722786亿元，按可比价格计算，同比增长0.7%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%。

居民可支配收入：前三季度，全国居民人均可支配收入23781元，同比名义增长3.9%，扣除价格因素实际增长0.6%，年内首次转正。城镇居民人均可支配收入32821元，名义增长2.8%，实际下降0.3%。

◎ 发改委：认真做好制定国家“十四五”规划《纲要》有关工作

国家发改委：下一步，在党中央、国务院的领导下，国家发展改革委将按照五中全会的精神，认真做好制定国家“十四五”规划《纲要》有关工作，根据《建议》确定的大方向、大战略，在认真测算的基础上提出相应的量化目标和具体指标，推动经济实现量的合理增长和质的稳步提升，为全面建设社会主义现代化国家开好局、起好步。《纲要》将提请明年十三届全国人大四次会议审议批准。

城市动态

广东省交通：广东6条高速即将通车，将再添世界级跨江通道



	高速	起点	终点	开通时间
1	韶新高速	韶关翁源县新江镇	惠州龙门县蓝田乡	预计2021年7月1日通车
2	惠清高速 (汕湛高速一部分)	惠州龙门县龙山镇	清远清新区太和镇	10月18日开通
3	怀阳高速	肇庆怀集县岗坪镇	云浮郁南县平台镇	预计2020年底前通车
4	云茂高速	云浮罗定市围底镇	茂名高州市荷花镇	预计2021上半年通车
5	开春高速 (中阳高速一部分)	江门开平市百合镇	阳江阳春市阳春镇	预计2020年底前通车
6	鹤港高速	珠海斗门鹤洲白蕉镇	珠海高栏港高速	2020年11月具备通车条件

深圳：先行示范区改革方案印发，支持土地管理制度探索

国务院印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》：完善要素市场化配置体制机制方面提出六点要求，包括支持在土地管理制度上深化探索；完善适应超大城市特点的劳动力流动制度；支持在资本市场上先行先试；加快完善技术

成果转化相关制度；加快培育数据要素市场以及健全要素市场评价贡献机制。①土地管理制度上深化探索方面：将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准。支持在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地。②要深化户籍制



度改革，调整完善积分落户政策。③要推进创业板改革并试点注册制，试点创新企业境内发行股票或存托凭证（CDR）。

广州：上海证券交易所大湾区基地在南沙揭牌

财联社报道：上海证券交易所资本市场服务粤港澳大湾区基地在广州南沙签约揭牌。该基地由上海证券交易所、市地方金融

监督管理局与南沙区管委会三方合作共建，旨在更好地服务粤港澳大湾区国家战略，发挥资本市场服务实体经济能力。



东莞：加快推进松山湖科学城建设

东莞市委全会审议通过《关于加快推进大湾区综合性国家科学中心先行启动区（松山湖科学城）建设的若干意见》：围绕重大原始创新策源地、中试验证和成果转化基地、粤港澳合作创新共同体、体制机制创新综合试验区

四个定位，聚焦新材料、信息、生命领域，建设具有全球影响力的原始创新高地。围绕七大重点产业：新一代信息技术、集成电路、高端装备制造、新材料、新能源、人工智能和生物医药等7大产业发力。

惠州：规划打造“3+7”工业园区新格局

惠州资讯中心：依据《惠州市实施工业园区提质增效行动方案》，惠州将以“千亿园区，万亿产业”为目标，打造“3+7”工业园区新格局，形成制造业创新集聚高地、绿色发展高地和营商服务高地。“3”是指优化提升3个国家级园区（大亚湾经济技术开发区、仲恺高新技术产业开发区、

中韩（惠州）产业园）；“7”是指聚力建设惠城高新科技产业园、惠阳（象岭）智慧科技产业园、惠州新材料产业园、博罗智能装备产业园、龙门大健康产业园、大亚湾新兴产业园、广东（仲恺）人工智能产业园等7个千亿级工业园区。

佛山：房地产行业拟实行信用评级，低等级企业或暂停网签资格

佛山市住建局发布关于征求《佛山市房地产行业信用信息管理办法（征求意见稿）》：拟针对佛山内从事房地产开发、经营、管理、服务活动的房地产企业及从业人员开展信用信息管理和评级。评级将共分为A（优秀）、B（良好）、C（一般）、

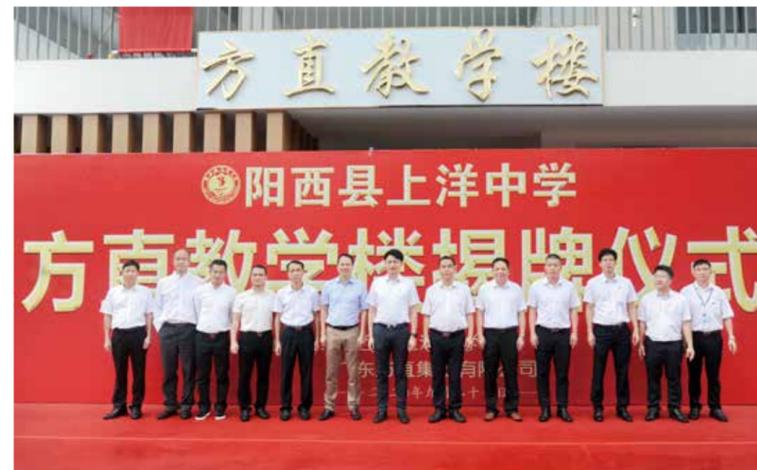
D（较差）、E（极差）五个等级。其中A、B等级企业可在商品房预售款监管、划拨、使用方面按照有关规定享受相关便利和政策优惠；C级信用企业按照有关法律法规和政策规定正常监管；D、E等级企业须提出限期整改方案，且整改期间暂停受理商品房



预售款申请、暂停受理资质升级办理申请、暂停存量房网签资格。

集团新闻

“方直教学楼”正式启用 助力阳西教育设施升级



2020年9月27日，方直集团捐资1000万元建设的上洋中学教学楼和食堂，在各方见证下全面落成，正式移交给上洋中学校方投入使用。阳江市委常委、阳西县委书记孙波同志和方直集团董事长陈专先生出席揭牌仪式。阳西县委常委、县政府、人大、政协、教育局和镇委镇政府等相关领导、方直集团相关领导及上洋中学全体师生近

千人全程参与。方直多年来持续关注教育方面的发展，捐建方直教学楼，是希望能够尽企业之力，为上洋中学打造良好的学习环境、培养人才尽绵薄之力。方直教学楼的启用，将为上洋中学的师生提供更好的教育环境和教学体验，促进阳江地区教育资源的均衡、优质、和谐发展。

董事长陈专先生被聘为广东工业大学硕士生导师

10月21日，广东工业大学举行隆重的硕士生导师聘任仪式，广东工业大学副校长陈卓武先生、土木与交通工程学院院长刘锋先生等多位校领导，方直集团董事长陈专先生，以及土木工程研究方向的硕士研究生和本科生逾百人，参与并见证聘任仪式。聘任仪式由刘锋院长主持，陈卓武副校长为方直集团董事长陈专先生颁发聘书，接受聘书后，陈专先生进行了首次专题讲座。硕士生导师是陈董继被聘为客座教授之后的又一学术领域身份，也是广东工业大学对陈董个人经历和创业经验的充分认可。

校方对陈董董事长做了详细的介绍，并阐述了广东工业大学聘请陈董董事长为硕士生导师，是

广工加大力度将学术性研究生教育与实践相结合的有效执行。陈董进行了导师的首讲，他以100多位土木工程方向的硕博和本科同学为对象，做了“见自己，见未来”的专题分享，围绕土木工程专业知识，通过如何将所学知识转化为社会价值为核心点，在实现自身和社会价值共赢的方式方法上提供建议，并深入分析粤港澳大湾区的城市融合、产业分布、人才政策、未来潜力等多个方面的内容，为即将就业的同学提供参考。



共谋发展 奔向未来



11月14日，广东工业大学田径场动工仪式在广工大学城校区隆重举行，方直集团董事长陈专先生作为广工田径场修缮工作的发起人之一，捐助100万元支持母校建设。广工邱学青校长、陈卓武副校长、方直集团陈董、各地市校友组负责人以及广工教职工逾300人共同参与奠基仪式。陈专先生受学校委托，作为校友代表发言。

项目动态

汕尾媒体方直品牌惠州行圆满落幕

为深入了解方直集团先进开发理念、综合开发实力和延续二十余载的卓越匠心，9月17日上午9时，汕尾十余家主流媒体齐聚方直·紫珑府，方直品质鉴赏之旅拉开序幕。

媒体团参观首站为座落于汕尾城市中轴的方直·紫珑府。造型独特的沉香博物馆主题营销中心、精心打造的当代东方园林雅境、品质而舒适的样板房、贴心细致的物业服务，给媒体团留下深刻印象。参观完汕尾项目，媒体团前往惠州站，先后参观方直集团深莞惠区域总部——方直广场，以及金山湖品质住宅标杆方直·珑湖湾、方直·东岸、方直·星耀国际，最后到达大亚湾理想社区方直·彩虹里。

媒体团表示：“方直的品质建筑，带来很多惊喜，也深信汕尾方直·紫珑府定会为汕尾市民献上理想人居生活。”



方直·亚汀公馆盛大开盘

方直·亚汀公馆作为百强方直首入肇庆、迭代区域的新作，历时数月匠心打磨，如今它终于以瞩目之姿载誉启幕。10月24日上午，前来现场选房的客户络绎不绝，开盘现场一片红火，座无虚席，甄选好房期待美好未来的喜悦溢于言表。现场热闹再次印证了方直·亚汀公馆的不俗影响力。

方直·亚汀公馆位于肇庆鼎湖区，在当前大湾区九市中，肇庆是大湾区的价格洼地。伴随着鼎湖区域配套日益完善，亚汀公馆便捷的交通、醇熟的配套，半小时广佛肇生活圈和一小时大湾区生活圈的优势，吸引了更多湾区人入住置业。



方直·珑湖湾城市展厅绽放佛山

10月17日，佛山方直·珑湖湾中港城展厅璀璨绽放，吸引了众多市民前来品鉴。方直在佛山打造大湾区第三座方直·珑湖湾，延续惠州方直·珑湖湾的优雅气质，置业顾问全程贴心服务，让市民提前感受到了方直·珑湖湾的实力与用心。专业的服务、热烈的现场，从细节处让大家感受到方直将为佛山高明带来美好生活的诚心及用心。佛山方直·珑湖湾将以匠心打造理想人居典范，融入高标准宜居理念，匹配城市菁英的审美品位和非凡气度，让高明人居攀登新峰。





Atin Mansion 方直亚汀公馆



方直集团 中国房企 TOP80

遇见鼎湖 新境界

Atin Mansion 新境界

鼎湖山下 湾区超高性价比美宅



建筑面积约 95-123m² 艺术酒店住区

☎ 0758 268 1188

地址：肇庆市鼎湖区创业路

广告

区域大协同, 做好内循环

快速周转和资源整合是房地产管理红利时代的重要竞争力, 这要求企业内外互联, 通过高效运营和员工的团队协作, 实现企业的科学化管理目标。深莞惠、珠三角和广佛三家区域公司通过前三季度的奋斗协同, 逐步形成规范化凝聚力的团队。

深莞惠区域公司 加快融入, 共创百亿



深莞惠区域公司在2020年7月31日前, 主要管辖范围为深圳及惠州区域; 因集团战略调整, 于2020年8月份起, 深莞惠区域公司接收原来珠三角区域公司阳江、清远、东莞、广州、汕尾所有项目, 同时深莞惠区域公司更名为深莞惠区域公司, 管辖范围包括深圳、惠州、东莞、汕尾、广州、清远、阳江7个城市。截止到2020年11月15日, 深莞惠区域公司在岗员工185人(不含营销人员)。

新成立的深莞惠区域公司, 团结一致, 协同奋进, 下半年连获3个项目, 分别在7月27日成功获取深圳盐田杨梅新村城市更新项目, 在8月25日获得大型文旅项目: 阳西大泉山海项目; 在9月14日成功获取惠州江北项目, 自此深莞惠区域公司项目共计19个项目, 业态包括住宅地产、文旅、旧改、商业等, 货值达400多亿。

为加快新成员的融入, 提高团队成员的配合协作能力, 深莞惠区域积极开展企业文化活动及人力资源工作, 通过年中总结会、外出拓展、节假日关怀、团建、新员工入职培训、全员观影、关键冲刺项目慰问行等企业文化活动, 促进新老团队的融合, 以奋斗、协同、专注、苛求、创新为共同价值观, 为区域早日实现百亿目标, 不断前行。

在2020年最后一个季度, 深莞惠区域公司将全力以赴、同心协力, 完成第四季度的关键任务: 汕尾紫琅府开盘、大亚湾彩虹里项目加推销售、连州君汇世家项目交付、东莞星澜项目交付冲刺、惠城江北项目开工、惠阳秋长项目开工。在这攻坚克难阶段, 深莞惠区域全体员工将驰而不息, 向年终目标任务全力冲刺。

广佛区域公司成立于2019年10月28日, 创业元年实现了“1年、2城、3地”的快速发展, 从初创期的2个人发展到50人团队, 从0到100亿货值的规模。

作为最年轻的区域公司, 广佛区域公司5月19日成功获取佛山珑湖湾项目, 8月31日成功获取容桂121亩项目。肇庆亚汀公馆是广佛区域的第一个项目, 虽然受到团队初磨合、疫情等不利因素影响, 但项目依然按照正常节点完成前期报建工作, 让项目得以正常推进。佛山珑湖湾试点7个月开盘, 检验团队在高周转要求下的执行能力, 前期报建创下2.5个月取得工规证, 3个月取得施工证的纪录。容桂G·Park星耀国际, 是方直首个联合操盘项目, 第一个TOD综合体项目, 检验各条线协作能力。

在人才培养及企业文化方面, 广佛区域公司搭建

“区域+项目”二级管控体系, 完善项目管理中心各专业平台组建, 发挥“区域平台化支持、项目实体化运营”的职能分工, 强调项目总的统筹作用, 逐渐从“项目工程负责人”向“项目经营统筹者”的角色转变。随着区域公司逐步壮大, 新员工占比越来越大, 仅依靠创立初期的文化传承已远远不够, 2020年6月份逐步开始进行文化渗透和再造工作, 下半年度正式启动文化融入项目: 心火传承计划, 意在“星星之火可以燎原”, 已在区域平台、各项目开展了一系列文化融入活动, 并在将来持续不间断进行。

广佛区域公司的全体精英, 秉承集团精神, 以最专业的水准, 最诚恳的态度, 团结一致, 为城市发展, 为美好生活而共同奋斗!

广佛区域公司 高效率高点, 为美好生活奋斗



珠三角区域公司 聚焦珠中江, 争创高业绩



莞等城市, 签约项目合计13个, 货值数百亿, 员工120多人, 区域公司达到鼎盛时期。

2020年8月, 根据集团战略需要, 珠三角区域公司进行了战略调整: 聚焦珠中江, 融合粤港澳。珠海、中山、江门三大城市具有良好的潜力和经济发展空间, 江门方直·珑湖湾经过今年发展已日趋成熟, 成为江门高品质住宅代表, 中山方直·香山墅、方直·彩虹公馆两个项目, 以创新产品赢得良好的市场口碑, 多个旧改项目在有序地开展前期工作。未来, 珠海是重点拓展城市, 珠三角区域公司将全力以赴, 为集团在粤港澳大湾区布局插上旗帜。

为了更好的对区域上半年的工作进行总结, 及时明确下半年的工作目标, 珠三角区域公司召开了全体人员总结大会, 总结过去展望未来工作, 会后举行拓展活动, 面对困难, 团队携手并进, 有效地增强团队战斗力和凝聚力; 动员大会的召开, 对目前区域取得的

成绩, 面对的困难, 接下来的方向和目标进行了宣贯, 增强了全员继续作战的信心。

截至2020年三季度, 珠三角区域公司在克服各种困难和不利因素下, 在供货、销售、回款等均完成年度目标, 实现人均效能2000万元。相较于去年, 有了一定的突破。在此期间, 区域公司涌现出一批能补位、强抗压、强内驱力、正能量的优秀个人, 以其行为影响并带领团队不断前行, 比如设计线的朱晓涵、营销部的陈晟、投资拓展部的黄源、工程线黎凡跃、财务部黄思炜、郑玉珍、人力资源行政部崔艳等员工。

2020年进入倒计时, 最后一个季度, 珠三角区域公司将全面贯彻落实年度考核指标, 落地1-2个项目, 保方直·彩虹公馆供货, 保方直·香山墅设备, 销售回款双冲刺, 为达目标全力以赴。

超越自己在路上, 不达目标不要休, 珠三角区域公司加油!

The legend

方直 瓏湖湾

方直集团
FAITHLAND GROUP

中国房企
TOP80

心 / 建 / 你 / 生 / 活

一城期待 值此瓏湖湾

建筑^面积 89-119m²匠心美宅

方直瓏湖湾营销中心即将盛放

VIP-LINE 0757-8862 1388

佛山·高明河畔·百灵路与碧桂路交汇处

十月：市场供应环比走低，增长势微

前言 今年5月以来，习近平总书记多次在重要会议上强调“加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，“双循环”发展格局将是未来我国经济发展的重要战略方向和政策导向。其中以国内大循环为主体，则要把满足内需作为策略的出发点和落脚点，坚持深化供给侧改革，让需求与供应更加匹配，畅通国内大循环。在有效刺激消费市场下，国内经济快速恢复并向上发展，到2020年前三季度GDP总量经济增长由负转正，同比增速为0.7%。经济的快速恢复与发展，为国内的各项消费市场提供基础保证。前三季度全国商品房销售面积117073万 m²，同比下降1.8%，降幅持续收窄，预计前10月增速由负转正。

湾区10月楼市特征

历经9月楼市高价值跑量之后，购买力集中爆发之后暂歇；同时因融资监管政策的颁布并执行，各城市的房地产行业调整再次趋严，进一步遏制消费力释放。使得10月份楼市呈现：供应端环比下降，但同比上升；成交端市场成交量环比下降，同比持平；成交均价则环比均上升的特点。整体湾区楼市稳中向上，量价双升。

湾区九市2020年10月住宅供求关系

城市	供应面积 (万m ²)	环比增速 (%)	同比增速 (%)	成交面积 (万m ²)	环比增速 (%)	同比增速 (%)	成交均价 (元/m ²)	环比增速 (%)	同比增速 (%)	库存面积 (万m ²)	去化周期 (月)
深圳	33.0	-51%	24%	44.8	-8%	69%	55141	持平	-10%	243	7.3
广州	84.0	-57%	217%	117.2	-11%	82%	30388	6%	8%	859	8.7
佛山	69.5	-56%	4%	141.4	7%	34%	16645	-2%	9%	1084	10.4
东莞	99.0	89%	129%	70.2	-4%	68%	26531	6%	15%	330.7	5.9
惠州	107	-61%	-17%	162.3	-11%	7%	12640	1%	9%	1484.9	11.7
中山	24.4	-66%	2%	61.2	2%	7%	14045	-1%	5%	818.5	14.7
珠海	39.1	11%	139%	46	16%	25%	26375	3%	0%	526	17.5
江门	34.2	-69%	22%	78.7	18%	45%	8103	0%	0%	748	14.1
肇庆	21.9	-81%	-17%	57.9	-10%	33%	6619	持平	-7%	724	20
合计	512.1	-48%	31%	779.7	0%	35%	19742	2%	6%	6818.1	13.4

具体各城市而言

深圳 深圳：粤港澳大湾区引擎城市吸纳力强劲，楼市持续向上。深圳住宅市场2020年以来成交量经疫情暂歇之后持续向上，虽有严格的限购限售政策，但多层次购买力强劲释放，促进住宅市场走势2-3月徘徊调整后，持续稳中上涨，量价齐稳。

深圳市2020年以来住宅成交走势



广州 广州：10月份成交量为年内第二峰值，均价则快速上涨。广州住宅市场经9月份供需两旺后，10月份成交量略有下降，但仍是年内第二峰值；南沙、黄埔、花都等行政区人才政策的放松，刺激了首置及首改需求的释放，使广州住宅成交量高位徘徊向上，量价齐升，至10月份住宅均价已达30388元/m²，创历史新高。

广州市2020年以来住宅成交走势



佛山 佛山：湾区住宅成交量位居第二，市场总量稳定。佛山住宅市场依赖自身强劲的需求力及广州需求力外溢辐射拉动，成交量保持高位稳定；因成交结构区域不同，总体成交均价波折向上调整，至10月份总体均价达16645元/m²，环比去年同期增长6%。

佛山市2020年以来住宅成交走势



东莞 东莞：住宅市场供需两旺，价格快速上升。东莞住宅市场经2019年低位供应量以来，2020年需求量一直保持高位活跃，成交量持续上升；8月份东莞行业限购政策从严，需求外溢，从而使9-10月成交量略稳中下降，但成交均价一路上扬，显示强有力的城市消费力。

东莞市2020年以来住宅成交走势



惠州 惠州：湾区成交量位居第一，成交量呈倒U型变化，成交均价上升后平稳。惠州住宅成交市场一直保持高位活跃度，2020年以来每月成交量位居湾区各城市第一；原因为受深圳城市消费力外溢辐射，且随深圳房地产行业政策调控从严、深惠轨道交通规划明确（深惠城轨、深汕高铁）而深圳外溢辐射力持续加剧，有效需求持续释放，持续保持高位略有调整。价格走势则低位反弹后稳中上升。

惠州市2020年以来住宅成交走势



四季度楼市展望：2020年11月3日，新华社受委托正式发布《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，推动经济高质量发展。推进国内国际消费双循环，构建新的发展格局，并促进住房消费健康发展。在房地产行业方面，再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展，建立长效的房地产行业机制。“平稳健康发展”的房地产行业基调，并促进“住房消费健康发展”，又保又压，更有利于行业市场的健康与稳定、规范发展。预计第四季度房地产市场不会出现快速上涨也不会出现大幅下跌的趋势。而粤港澳大湾区房地产市场，预计四季度及2021年湾区楼市仍将保持高位的活跃区，总体市场走势稳中向上。

群策群力，共谱新篇

——方直心生活五年战略发展纲要工作会议顺利结束！

为明确方直心生活服务集团五年战略发展方向，统一集团上下的战略思维和全局意识，进一步细化各业务、职能层战略实施路径，方直心生活服务集团于10月22日-23日在广州公司总部召开了五年战略发展纲要工作会议。方直心生活服务集团董事长刘芬女士、总经理陈北灵先生、副总经理吴丽丽女士、副总经理尹宜春先生，以及方直心生活服务集团各中心、项目骨干代表参加了本次战略会议。

本次会议议题分为宏观环境分析、内部资源分析、战略定位和战略的实施与控制等四大板块。在方直心生活董事长刘芬女士的战略思想指导下，参会人员踊跃发言、积极讨论，从政策、经济、社会环境畅谈到最新科学技术，从宏观环境剖析到内部资源，期间各种金句和重要观点不断涌现。以下是本次会议亮点节选：



01 群策群力·集思广益



陈北灵先生
方直心生活服务集团 / 总经理

“物企同行的调研分析是制作五年发展战略规划大纲的重要依据。企业进行业务拓展时，不能直接复制同行的发展模式，需要结合企业本身实际情况，对新增业务进行深入科学的调研和比对。”



吴丽丽女士
方直心生活服务集团 / 副总经理

“物业行业的整体发展，已经处在‘抢占市场占有率’的积累阶段，正走向‘头部效应’的集中阶段。结合行业的发展趋势与竞争动向，我们应统一建立‘战略思维’，系统地思考方直心生活未来五年的定位、取舍与协同。”



黎倩仪女士
方直心生活服务集团 / 投资拓展总监

“我们的目标是完成方直心生活服务集团五年战略发展规划，战略视野要全面，方向要正确，规划要具备可行性。事业二部将严格按照战略发展规划目标，修编部门业务发展规划，保障各项工作协同发展，全力推进战略规划严谨落地。”



刘德生先生
方直心生活服务集团 / 财务经理

“方直心生活成立十年以来，在管理面积、营业收入、净利润等方面，每年均保持高速增长，公司发展势头良好，特别是物业费收缴率达到98%，处于行业领先水平。”



尹宜春先生
方直心生活服务集团 / 副总经理

“李克强总理最新提出‘进一步优化农村创新创业创新环境’的政策，这预示着农村创新物业可能是物业行业未来发展的重要方向。未来，我们也可以积极探索创新的现代化农村物业管理模式，积极破解农村环境治理的难点和痛点，美化乡村环境，助力乡村振兴。”



冯睿涵女士
方直心生活服务集团 / 战略发展中心总监

“透过宏观环境的PEST分析，物业行业正处于全社会形成优质优价意识、市场充分市场化的繁荣期。对于物业行业，服务永远是核心。只有业主感受到物业管理水平真实有效提高时，‘优质优价、质价相符’的消费理念，才能被广泛接受。”



廖素萍女士
方直心生活服务集团 / 人力资源中心副总监

“人力资源是企业最重要的资源，合理开发和管理人力资源，激发人才潜力，提升核心竞争力，是企业成败与否的关键。人力资源未来五年战略目标是要通过人才发展、组织发展、机制建设、文化建设等多方面驱动公司战略发展。”

这次五年战略发展纲要工作会议，是方直心生活服务集团逐梦未来的重要里程碑。接下来，方直心生活将统一思想、上下齐心，继续完善五年战略发展纲要，认真落实各项安排，做到统筹规划有序、执行高效，为实现方直心生活服务集团五年战略发展的宏伟蓝图奋力前行！

02 上下齐心·使命必达



方直心生活服务集团董事长
刘芬女士

美好蓝图鼓舞人心，战略部署催人奋进。经过两天的封闭会议，大家对物业行业、方直心生活服务集团现状有了进一步的深入认识，为方直心生活服务集团未来五年战略发展纲要顺利编写打下了坚实基础。在会议的尾声，方直心生活服务集团董事长刘芬女士对战略纲要编写作出了重要指示：



①这次五年战略发展纲要撰写的意义重大。目前我们处于快速发展期，团队所有人必须上下一致，统一思想，统一认识，目标高度一致！面对今年的黑天鹅事件，国际、国内政治、经济格局都在发生变化，对企业未来发展用人、留人、各项管理等提出了更高的要求。

②战略不能流于形式，必须以落地执行，方案内容不要空洞、华丽，要朴实接地气，具备高度的可操作性。

③在撰写前需进行横向、纵向充分沟通与协同，做好各级人员的访谈，不要闭门造车。

④要对外部环境（经济、行业）进行深入研究，充分分析对比，拿出依据来支撑各自的观点！

⑤希望大家借此此次战略纲要的撰写共同提高专业及业务水平，为方直心生活服务集团未来五年发展夯实根基，找到方向，努力前行。



发展人才，共赢未来

金秋时节，丹桂飘香。方直集团的发展有赖于各专业人士的融入与贡献，为夯实人才队伍建设，提升选聘人才质量，助力新人融入，方直集团持续开展各级人才培养项目，不断夯实人才成长之基。同时，为了给人才创造良好的环境，更好地融入团队形成凝聚力，人力开展多类员工活动，让企业与员工共融共成长。

招才有道，方赢未来

◎ 方直集团《目标选才》赋能

基于集团战略和经营导向，助力人才升级和业务提质增效，方直集团聚焦外部人才选拔，提升外部招聘的人岗匹配度，帮助管理者招聘真正适合集团未来发展的人才。2020年8-9月，方直集团对区域和二级公司管理者开展《目标选才》赋能培训，总计覆盖85人，帮助面试官们从源头提升招聘匹配度，寻找合适的人才。



◎ 方直集团《金牌面试官认证》第1期训练营

2020年10月19日方直集团举办“目标选才，识人有道”金牌面试官第一期训练营第一课《面试官认证培训》，加快推动人力资源团队的招聘思维升级和招聘标准化，打造一支高素质的招聘团队，把好人才甄选的第一关。



奋斗不息，方致高远

◎ 2020年方直心力量共创营第2期

2020年9月27-28日“奋斗不息，方致高远”方直心力量共创营第2期正式拉开帷幕！两天培训设置了丰富的行程，包含翻转课堂、《刻意练习》拆书、体验式学习、高管面对面、专业赋能等模块。各届心力量汇聚在方直集团总部，以团队奋斗为底色，以专业精进为方向，在户外拓展与专业授课中增进文化认同，加强团队凝聚力，提升房地产专业能力，引领自我成长。



以专业，致匠心

◎ 心匠才|投资新兵入营专项培训

2020年9月23日，集团土地储备中心与人力资源中心共同举办了“以专业，致匠心”投资赋能新兵入营专项培训，结合方直文化与投拓内况，为投资新兵——“心匠才”们进行了专业赋能，加速了投资线条新兵专业精进的步伐，推动集团业务提质增效。



“心成长，铭师恩”

◎ 方直集团2020年教师节活动

2020年9月10日教师节，集团总部在早上开展了“心成长，铭师恩”2020年教师节活动，特别为2020上半年有实际岗的心启点导师、心启点集训讲师、2020届心力量带教&导师们献上了节日礼物，感谢“心讲师”们以员工赋能为己任，授职业技能、解工作之惑，将专业知识萃炼、将组织智慧凝聚，并不断转化传播，为方直培养优秀人才贡献强劲有力的力量！



“升明月，聚方直，共此时”

◎ 方直集团2020年中秋节活动暨第三季度生日会

2020年9月30日，中秋佳节将至，集团开展了“升明月，聚方直，共此时”2020年中秋活动暨第三季度生日会，于线上线下同庆中秋、共贺团圆。方直人在一起，于这个特别的节日，共创2020年的美好记忆，协同凝聚、向前迈步！



“使命必达，捍卫荣誉”

◎ 方直集团冲刺第四季度活动

为学习女排精神、发扬奋斗文化、为方直冲刺第四季度加油鼓劲，2020年10月16日，集团总部开展了“使命必达，捍卫荣誉”冲刺第四季度《夺冠》观影活动。一群为目标而奋斗的方直人，振奋于汗水与泪水凝聚起的奋斗与坚持，因团队协同的壮歌而激动万分，深刻领悟了“祖国至上，团结协作，顽强拼搏，永不言败”的女排精神，为与方直一起奋战第四季度蓄满了能量！



牵手珞珈环境技术, 优势互补共谋发展



2020年上半年, 方直环境与广州珞珈环境技术有限公司签订战略合作框架协议。

方直环境是集景观设计、园林工程、生态修复、生态小镇建设、苗木培育、园林养护、技术研发等为一体的全产业链综合生态园林公司。

战略合作协议以双方优势研究领域为主要内容, 未来将在水环境综合治理、水生态环境综合建设、河湖底泥资源化利用, 以及道路景观绿化、园林景观建设、生态环境治理等领域开展深度合作, 结成全面、紧密、深入的战略合作伙伴, 并展开务实合作, 实现资源优势互

补。双方将秉承“合作共赢, 共同发展”的理念, 实现企业与城市的共同发展。

广州珞珈环境技术有限公司在河湖生命环境、水生态环境综合治理、生态河湖与智慧水务科学研究和工程建设的高新技术环保有着丰富的经验, 专业服务于河湖生命健康维系、水系生态平穩系统构建和河湖水环境综合治理, 是城市污泥无害资源利用和江河湖库淤泥处理及其资源化处置的技术系统提供商。曾获“江湖淤泥理化调理及复合固化处理技术系统”专利, 且该专利通过了广东省科技成果鉴定, 具有国际先进水平。与珞珈环境的合作将通过双方资源优势互补, 实现战略共赢! 双方将以此次签约为起点, 建立起稳固的合作伙伴关系, 充分发挥独特优势, 实现多方共赢的目标!

——2020年方直环境

合作双赢谱新篇 携手共建筑未来

为企业更好的发展, 方直环境不断加强企业合作, 实现优势互补、共同发展、互利共赢!

携手广东生态工程职业学院, 打造产学研实训基地

方直环境一直以来高度重视人才队伍建设, 不断加大人才培养, 完善人才培养机制, 彻底贯彻“奋斗、协同、专注、苛求、创新”的企业核心价值观。2020年6月, 方直环境携手广东生态工程职业学院, 在龙门生态园举行了“产学研实训基地”揭牌仪式。方直环境首个校企合作平台自此拉开序幕。

方直环境总经理徐鼎威携合约管理部、苗木事业部等专业技术人员, 龙门生态园场长林素强, 广东生态工程职业学院副院长陈岭伟、园艺系党支部书记吴德等校领导及代表, 三方就“产学研实训基地”和校企合作内容进行深入沟通与探讨。方直环境始终坚持“科技兴企, 产业报国、奉献社会”的发展精神, 通过此次校企共建“产学研实训基地”, 加强校企间的“产、学、研、用”合作, 有助于推动科技创新, 提高科研能力和教学质量, 加快成果转化, 实现双方共赢。

广东生态工程职业学院在人才培养、科研攻关等多方面给予方直环境大力支持, 此次产学研实训基地的揭牌, 充分体现了校企共建、造福社会、推动产业发展的责任与担当。广州市方直环境艺术有限公司将竭尽所能, 提供有利条件, 推动合作共建, 实现双赢发展。



跨越 两个甲子的12代中国企业家



备注: 本文出自“秦朔朋友圈”, 已征得文章转载权

人能笃实, 自有辉光; 国若自强, 天将助之。——题记

文/秦朔

回顾历史可以看到, 只要有一个稳定的不折腾的环境, 踏踏实实奋斗和创造, 中国人总是用不了太久就能让自己富裕、让国家富强。就像周叔毅给儿子周一良书信中的一句话, “人能笃实, 自有辉光”。

这篇文章提出了改革开放后12代中国企业家代代相继的概念。在人类经济史上, 可能从未出现过这样的奇观。他们就是中国经济增长的微观基础。

1

A股超过4000家上市公司, 最年长的董事长是谁? 是海天精工(601882.SH)的张静章。他生于1937年1月, 今年83岁, 也是A股公司中唯一一位“30后企业家”。

海天集团旗下有四大业务。起家的注塑机是世界第一, 港股上市, 叫海天国际(01882.HK); 数控机床2002年创建, 已是国内第一梯队, A股上市; 驱动产业2006年筹建, 专注于交流伺服驱动系统、伺服机械手、液压驱动等产品的研发生产, 可全面替代进口; 金属产业2016年正式运行, 为客户提供压铸成套设备和解决方案。

海天集团前身是江南公社1966年创办的江南农机厂。1970年代初, 张静章发现农民在田里干活穿的都是草鞋, 下水, 走石头路, 草鞋容易磨破、霉烂, 偶尔看到有人穿塑料凉鞋, 就没有问题。他盯着塑料鞋, 脑子里跳出一个问号: 塑料是什么做的? 1973年, 第一台直角注塑机诞生了, 虽然注射重量只有30克, 但当其打出第一只塑料凉鞋, 在周边引起了不小轰动。张静章就此走上了注塑机之路。

在海天总部大堂陈列着一支大笔, 笔杆上是一幅对联: 五十载(阅海胸襟) 匠人精工书写辉煌铸就金碑 一万年(高天境界) 兴家治业镌刻华彩塑造永恒

在海天, 无论大堂外, 大堂内, 还是张静章的办公桌旁, 都能看到地球仪。张静章常对身边人说: “我们要相信自己的产品, 一个国家一个国家去占领市场。”

2

印象很深的30后企业家还有重庆的尹明善。他创办的重庆力帆正在困境中, 被证监会调查, 但尹明善个人的创业故事曾感动过许多人。他生于1938年, 前半生坎坷, 1958年因家庭是地主出身被打成“右派”, 送到化工厂劳改, 还被执行过监禁, 在劳改农场被改造了差不多20年。改革开放后有了出头之日, 回到化工厂当英语资料翻译员, 后来调到广播电视大学当英语教师, 应聘到出版社当编辑。1988年, 50岁的尹明善下海创业, 做“二渠道”的书商。54岁开始做摩托车, 65岁开始做汽车, 别人说65岁做汽车太高龄了, 他说“我才32.5公岁, 正是上进的年龄”。

如冯根生所言, “创业意味着对自身生命的减半, 同时也意味着对人生风险的加倍”。挫折乃至失败是做企业的家常便饭。无论力帆的结局如何, 尹明善这一生已尽其所能燃烧, 活出了常人几辈子的体验。

创业和年龄无关。1995年, 在辽宁丹东, 曾任电信局电报员和丝绸学校教师, 已经退休的60岁的吴志刚创立了一个做面包的小工厂, 叫“桃李”。2015年桃李面包上市(603866.SH), 现在市值有400多亿。吴志刚2019年退休, 退休前他是A股年龄最长的董事长。

从张静章、尹明善、吴志刚这些30后企业家往前上溯, 是20后企业家。我采访过褚时健, 在他90岁生日的时候。他生于1928年1月。每次吃褚橙, 就会想到那句广告语, “人生总有起落, 精神终可传承”。

3

今天媒体经常关注的中国企业家, 基本是40后到80后这五代——

40后, 如任正非、柳传志、张瑞敏;

50后, 如马明哲、李东生、董明珠; 60后, 如马云、李彦宏、雷军; 70后, 如马化腾、刘强东、王兴; 80后, 如张一鸣、黄峥、程维。

其实90后企业家已不稀奇。90后白手起家的代表人物包括ofo的戴威, 比特大陆的葛越晟, 兑吧(01753, HK)的陈晓亮, 国仪量子的贺羽、快看漫画的陈安妮等等。今年入学的湖畔大学六期学员49名, 90后有5名。现在还看不出90后群体中谁是未来的任正非、马云、马化腾, 过去40多年, 市场化和国际化交融, 工业化、城市化、信息化三化叠加, 提供了无比丰富的机会。

机会未必会均匀地分配给每个代际。但每个代际必有机会。看到机会的人很多, 真正把机会变成伟业的人很少。

4

1979年1月17日, 上午9点多, 人民大会堂福建厅。邓小平在这里会见胡厥文(1905-2000)、胡子昂(1897-1991)、荣毅仁(1916-2005)、周叔弢(1891-1984)、古耕虞(1905—2000)五位老人。他们均为饱经沧桑的民族工商业企业家, “文革”期间都受到了冲击。

邓小平说, 要落实对原工商业者的政策, “落实政策以后, 工商界还有钱, 有的人可以搞一两个工厂, 也可以投资到旅游业赚取外汇, ……总之, 钱要用起来, 人要用起来。”中午邓小平请大家吃了一顿白水锅底的涮羊肉。一句“钱要用起来”, 说的是尊重资本。一句“人要用起来”, 说的是尊重人本。有了这“两本”, 中国企业家终于迎来了创造力的澎湃时代。

把无数创业者、企业家纳入社会主义社会的劳动者、社会主义事业的建设者的范畴, 则他们就有了堂堂正正创新创业致富的立身之基。这样的基础越牢固, 中国经济就越有希望。

倘若从生于1890年代的胡厥文、胡子昂、周叔弢算起, 在改革开放后为中国经济发光发热、出力流汗的中国企业家群体, 已有12代人。

从1890后到2000后, 他们的年龄跨越了整整两个甲子。

5

2020年农历为庚子年。2021年为辛丑年。回顾中国近现代历史, 1840年为第一个庚子年, 鸦片战争爆发; 1841年为第一个辛丑年, 香港成为英国殖民地。

1900年是第二个庚子年, 八国联军占领北京; 1901年是第二个辛丑年, 《辛丑条约》签订, 是为国运之最低谷, 亦是中国人最受屈辱之时。

再一个庚子和甲子是1960年和1961年。中国陷入严重的自然灾害, 同时也是“浮夸风”“放卫星”、弄虚作假等一系列问题的总爆发。

从1840和1841年开始, 四个庚子, 四个辛丑, 抚今思昔, 顾后瞻前, 感慨万千。

从广义看, 一切有勇气作出决定和承担责任的人都具有企业家精神。由此也可以说, 在各行各业努力为国家发展和现代化出力的人, 都有创业者、企业家的气质。他们是中国应对一切挑战的真正的万里长城。