

第一流的 市场观测 与运作

《中国第三产业》杂志社 编

■ 走向发达丛书

朱兵 主编

中国发展出版社

走向发达丛书

朱兵 主编

第一流的市场 观测与运作

《中国第三产业》杂志社编

J1180/20



中国发展出版社

图书在版编目(CIP)数据

第一流的市场观测与运作/《中国第三产业》杂志社编. —北京:
中国发展出版社, 1998. 2

(走向发达丛书/朱兵主编)

ISBN 7-80087-294-7

I. 第…

II. 中…

III. 市场营销学

IV. F713.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 28061 号

中国发展出版社出版发行

(北京市西城区赵登禹路金果胡同 8 号)

邮政编码: 100035 电话: 66180781

国防科工委印刷厂印刷 各地新华书店经销

1998 年 2 月第 1 版 1998 年 2 月第 1 次印刷

开本: 1/32 850×1168mm 印张: 9.125

字数: 222 千字 印数: 1—15000 册

定价: 14.00 元

本社图书如有印装差错, 可向发行部调换

中國第三產業

江泽民总书记为《中国第三产业》月刊题写刊名

目 录

观测：趋向·热点

新经济增长点：车和房孰为先	陈共德（3）
港澳邮品风光正劲	弘 之（10）
静心看邮市	沙 新（14）
家用电脑走进家庭了吗？	赵炳跃（19）
旧货市场火起来	金 名（25）
文化渗透：生意场上新利器	谢宏章（30）
香港旅游业超常规发展探秘	张广芳（36）
人口老龄化呼唤老年服务产业	何临勇（44）
大力发展音像租赁业	朴东生（50）
物业管理：一门新兴行业	苗兴华 李文艺（55）

如何调动专业人员工作积极性

..... 汪纯孝 (58)

年薪制：掀起你的盖头来

..... 王家庭 李晓刚 孙 皦 (65)

沉思：问题·对策

进退之间

——从名牌、市场的竞争谈起

..... 于伟加 (73)

中外银行之战悄然来临

..... 顾列铭 (83)

进进出出说商厦

——商界“围城”现象透视

..... 谢宏章 (89)

中国家政路在何方

..... 朱安平 (96)

快餐市场谁主沉浮

..... 韩凤朝 (102)

金融风险兵临城下

..... 张凤喜 (109)

分期付款掀亮黄灯

..... 林 华 (116)

传真市场：好戏之中有尴尬

..... 沙 新 (121)

对旅游饭店价格战的思考

..... 钟 艳 (125)

21 世纪还有中国名牌吗？

——中国名牌忧思录

..... 朱勇坤 (131)

欠税，一个沉重的话题

..... 郝金聚 马 骏 (139)

运作：经验·调查

中国轻纺城的崛起

..... 联合调研组 (145)

桥圩羽绒飞天下

——全国羽绒城、广西贵港市桥圩镇

羽绒业发展纪实

..... 黄福念 (154)

硬环境美，软环境妙

——山西省乡镇企业展销中心家具城

首创“四化”服务体系

..... 何远忠 (160)

市场文明生意兴隆

——石家庄市新华集贸中心创建全国

文明市场纪实

..... 张洪河 (165)

长慧眼 蓄厚势 待勃发

——来自江南商品物资交易城的调查

..... 朱 培 (171)

构筑流通载体，加快奔小康步伐

——临沂市河东区梅埠商贸城开发建设的调查

..... 李保华 (176)

思路一变市场宽

——胶州供销社厦“大篷车”开拓 农村市场的启示	孙先森 (183)
以资源优势推动内外市场对接	
——江苏省东台市农副产品市场情况调查	唐爱明 (187)
胶东有个蘑菇镇	曲怀生 (194)
从“鸡蛋”到“凤凰”	
——湖南省南县花甲湖村企业发展纪实	庄劲旅 刘如新 叶建设 (197)
转变观念促发展	
——四川航天工业总公司发展第三产业的 做法和体会	罗 旭 (202)
大力抓好三产 保障和促进产业化	
——国营五三农场在农业产业化中注重 抓好第三产业的做法	徐汉涛 邵万荣 黄德斌 (207)
“主渠道”的“三个突出”	
——宜昌市公共汽车公司做好下岗女职工 再就业工作	张宪生 赵 凯 胡盛斌 束小华 (213)
汽车旅馆，一种新型的产业群落	林 华 (220)
同行业兼并，促进三产企业发展壮大	杨兆海 (224)

借鉴：做法·启示

世纪之交的四大新兴市场和行业

..... 平远 译 (231)

美国第 5 次并购浪潮对中国国有企业

改革的启示

..... 柳 靖 陈子凡 (233)

世界旅游业的发展趋势

..... 钱红玲 编译 (238)

法国发展旅游业的新思路

..... 宋淑运 (241)

国外的住房补贴和住房自有化趋势

..... 刘 群 (244)

德国如何解决低收入家庭的住宅问题

..... 姚小平 (247)

网上生意：正在发掘的金矿

..... 陈吉飞 编译 (249)

海外盛行网络炒股

..... 刘林森 编译 (251)

美国备受青睐的员工租赁业

..... 刘林森 编译 (254)

迪斯尼公司的服务营销管理

..... 王小末 (257)

日本的电讯自由化及其发展方向

..... 王立军 (260)

西门子公司经验：培训出成效

..... 刘 艺 (265)

发达国家农业科技推广体系探微	李 溪 (267)
服务承诺：国外企业经营新潮	张晓明 (271)
德国怎样解决失业问题	李 萍 (275)
后记	(277)
附录	
中国经营大师征文启事	(278)
常年举办发展第三产业操作经验征文启事	(280)
向广大家庭举办“我家发展之路”征文启事	(281)
中国人，关心《中国第三产业》	(283)

观测：

趋向·热点

新经济增长点： 车和房孰为先

○陈共德

自从党的十四大将汽车工业确定为我国国民经济支柱产业后，汽车工业迅速发展，一度成为“热点”。据悉，近5年来，中国私人车大增，年均增幅50%，如今全国城乡汽车保有量达1100万辆，其中城镇私家车就有250万辆。如果按全国城镇2.5亿个家庭计算，那么平均每100户一辆车。像这样发展下去，“私人轿车进入家庭”的梦想变为现实将不是太远的事了。

人们也许没有忘记，1996年8月，针对一些城市限制经济型汽车发展的做法，国家计委连下“12道金牌”，要求各地认真贯彻汽车工业产业政策，鼓励私家汽车发展，不得私自限制车型和保有量。政府职能机构的这一举措，让人们感觉到，中国未来国民经济的发展还是要高举发展汽车这一旗帜的，新的经济增长点和消费热点莫非就属汽车工业了？

但是，细心的人们注意到，1996年下半年以来，住房消费成为公众最热门的话题，而且较多的意见认为房地产业将成为未来中国经济新的增长点。就连将“汽车工业为支柱产业”的观点写进“汽车产业政策”的国家计委也多次在有关会议上提出，住宅建设完全有条件培育为新的经济增长点和消费热点。1996年年底

在党中央、国务院召开的全国经济工作会议上，城镇住宅建设作为新的经济增长点被明确地提出来了。据了解，在这次会上，建设部部长侯捷有关住宅建设的讲话，得到了李鹏总理、朱镕基副总理的大力支持。侯捷因为住宅建设顿时也成为了中央电视台新闻联播、人民日报要闻版、新华社电讯稿上的“新闻人物”。

住宅建设、汽车工业这两大行业“优先发展权”的争论，似乎现在仍未平静。“让户户拥有小汽车”与“让家家有小康住房”，这两个目标，孰轻孰重，得视中国的实际情况而定，笔者这样认为。

老百姓如是想

经济学有一个观点，即主体需求是社会生产和扩大再生产的永恒推动力，社会需求是推动产业发展最直接也是最大的动力。与此相印证的，是中国老百姓对“住”的热望，是住宅建设的迅速发展。

在“衣食住行”四大消费中，在衣、食以及其他百元级、千元级消费品已经够用、饱和的情况下，老百姓将消费的目光投于万元级的车和房上了。而据国家统计局的一份调查表明，中国百姓与外国人不同，国外居民消费投资顺序是先解决“行”，再解决“住”，中国 90% 的人想拥有一套小康住宅，至于小汽车之类的消费有无并不十分重要。

的确，中国百姓太缺房了，中国对住房的需求太大了。据中国青少年研究中心 1995 年对北京、辽宁、吉林等 9 省、市、自治区的调查，青年中居住状况相当困难的占 56.8%，无房可住者内地比沿海高出 3~4 倍。城市青年职工无房可住者的比例，国有企业为 18%，集体企业为 22.6%，三资企业为 17.4%，个体为 22.7%。青年中对现住房不满意者达 64.5%。可见，改善住房条

件是中国老百姓的普遍要求。国家确定到 2000 年城镇人均居住面积 9 平方米，可是，据《1995 年中国房地产市场》的数据显示，我国大中城市人均居住面积少于 10 平方米的家庭和少于 6 平方米的家庭占家庭总数的 42.4% 和 18.6%，甚至还有 400 万户居住面积在人均 4 平方米以下。1995 年我国城镇居民人均居住面积仅为 7.9 平方米。政府规定到本世纪末，城镇人均居住面积 9 平方米，每年需新增建筑面积 4 亿平方米以上；2010 年人均居住面积如达 13.7 平方米，每年需新增建筑面积 6~8 亿平方米。所以，我们说，我国百姓对住宅的需求总量庞大。

相对来讲，老百姓对汽车的需求就不是什么当务之急了。虽然，目前我国对汽车的需求大有人在。世界平均每 8.5 人拥有一辆汽车，11 人有一辆轿车。美国汽车量占全世界的 31%，每 1.3 人有一辆汽车，1.7 人有一辆轿车，每个家庭拥有 1.83 辆汽车，有 2~3 辆汽车的家庭占总家庭数的 70%。而中国则太落后了，110 人才有一辆汽车，740 人才有一辆轿车。

随着经济的发展和生活水平的提高，中国也可以做到“小轿车进入家庭”。但是，在如果无房无车，更想要什么、先解决什么问题面前，中国老百姓的回答肯定是先要房。在小轿车仅仅限于满足消费者享受、社交需要的情况下，中国百姓是朴实的。是的，没有房哪有家，没有家哪有享受？

固然，中国也有一些拥有了一套甚至几套住房的人，他们的万元级需求似乎只剩下一部小轿车了。但，并不是这么一回事。不少人是住上了房，但大都是国家分配的，他们住的房，其实不是他们自己的，他们不是真正意义上的“有房者”。随着房改的推进和住宅商品化进程的加快，他们想成为真正的房主，那就得花上一笔数目可观的购房款。在房价和车价皆为一般家庭年收入近 20 倍的情况下，他们当然首先要为买房攒钱。

至于那一部分先富起来的人，既能买房又能买车，他们可能

是车的真正需求者。但这些人，在我国并不是数量很大。所谓“少数让多数，富者让穷者，官让民”，这是一种公平，我们的国民经济发展重点应在为后者服务的行业上。所以，汽车行业要让住宅业。

专家如是说

专家们更多的是从人口因素、道路因素、环境因素、交通工具否定了将汽车工业作为新经济增长点的观点，他们呼吁小轿车进入家庭不符合中国国情。

中国社会科学院王珏教授撰文指出，发展汽车工业不能不考虑能源、环境情况。他说，我国人口是人均 0.7 部小汽车的美国的 4.65 倍，人均能源并不丰厚。我国汽车石油使用目前已占全国总产量的 95.4%，过度的汽车发展将会导致石油资源的枯竭。他还说，大气污染的一个重要原因是石化燃料的燃烧，而石化燃料是发展汽车业的基本能源。西方一些发达国家，各类汽车排放的有毒气体已成为重要的大气污染源。

王教授言之有理。在这方面，法国和泰国给我们提供了经验教训。法国在 60 年代大力发展轿车业，但大气污染的严重性迫使他们在 80 年代调整了政策，他们放弃了轿车业，而转为大力发展污染少的地铁。如今的巴黎美丽无比无不与这有关。而曼谷则不然，轿车布满了大街小巷，可是却也有了交通警察为防止汽车毒气而戴上防毒面罩上班的怪现象。

国际知名交通问题专家、北京市公安交通管理局副局长段里仁则从道路建设的角度说，道路状况不允许汽车业盲目发展。他介绍，以北京为例，从 1990~1995 年，城市道路从 2700 公里发展到 2800 公里，5 年仅增加 100 公里。可是汽车是以年平均 25% 的速度增长的，尤其小轿车的年均增长速度更超过 35%。道路增

加速度大大落后于汽车增加速度。北京市刚打通二环路时，道路还十分畅通，但现在堵塞状况十分严重。段里仁说，如果按现在的汽车发展速度，10年后小轿车倒是大量进入家庭了，可是城市交通将陷于瘫痪。我国城市人均道路面积仅为8平方米，是西方国家的一半，这样的道路能承载迅猛发展的汽车的压力吗？更何况，我国城镇不可能为数量日益增多的汽车提供停车场，因为在财力和土地资源上都没有条件。

大力发展大型公共电汽车和地铁，削减个体小汽车数量，不得不为我国首选。看来，“轿车进入家庭”的思路，并不为我国城市管理者欢迎。

相反，支持住宅建设的声音则很大。且不说在联合国，《住宅人权宣言》早在1987年就公布了，一年一度的“世界住房日”活动已经在世界范围内轰轰烈烈地开展起来，“每户有一套文明住宅”，被认为是“所有居民的基本人权”。就是在中国，人们在论述小康目标时，最着重考虑的内容也是住宅水平。住宅建设发展了，不仅仅能带来将近50个相关产业的发展，而且还利于社会的长治久安，使全国近400万户棚户区的居民不再有“茅屋为秋风所破”的忧患而安居乐业了。

政府如是做

时至今天，据笔者所知，支持住宅建设的观点明显压过了支持汽车工业的观点。当然，老百姓如何想、专家如何说并不解决问题，关键是政府的态度。90年代初出现的“房地产热”，虽然叫政府虚惊了一场，以至于政府在住宅建设问题上变得十分谨慎起来，但是，面对未来中国经济发展的紧迫责任，我国政府还是最终把本世纪中国国民经济发展的“压轴戏”放在了住宅建设上。

建设部是主管全国住宅建设的国务院职能部门，理所当然将