

核心话题

“以房换房”更像是一场营销游戏

在楼市交易遇冷的情况下，不少开发商为了尽快完成销售目标可谓各出奇招，前一阵某地开发商推出“小麦、大蒜抵扣购房款”的促销模式，如今深圳又有一家开发商推出“房产置换、以旧换新”的宣传海报，海报上写着普通住宅可换尊贵大平层，交换原则是以旧换新、等价交换、多退少补。开发商称，新房价格以现场公布为准；旧房价格则以房产所在小区半年内成交的均价为准，若半年内无成交，则以一年内成交均价为准。客户的原有住宅可以全权委托开发商代卖，同时开发商还会承担在此期间客户租房的相关费用。

“以房换房”看上去很美，有换房需求的购房者无需再像以

文/华舸



作者为财经评论员

购房者对于换房或者购房交易要采取更为审慎理性态度，应注重房屋品质、居住环境、各项直接和间接成本支出，切莫因为开发商一纸广告而轻易接盘。

往一样，先卖掉自家房子筹钱，然后再购买新房，而是交由专业性更强、资源更多的开发商代

卖，交易效率有望提升。

但是，该开发商的楼盘性质为公寓，而“以房换房”的标准是购房者原有房屋为住宅。众所周知，公寓与住宅同为商品房，但存在诸多差异，首先是产权年限不同，住宅产权年限为70年，公寓则为40年；其次，水电气等费用标准不同，住宅水电气按照民用标准收取，公寓则按照商用标准收取，后者一般比前者高得多；利率和首付不同，如果是购买公寓，首付比例和商贷利率都高过住宅；各类交易税费也存在较大差别，公寓契税的税率为3%，而住宅所收契税则依据房屋面积而定，通常为1%-3%之间；此外，部分公寓往往是商住两用，可能会出现同一楼层，居民公寓、商铺、

公司办公混杂的情况，而住宅则能够避免这一问题。

从交易成本、居住环境、日常生活费用支出以及后续的市场变现等各个层面而言，公寓相比住宅都存在较大差距，这也是近年来公寓销售状况不佳的问题所在。据媒体报道，近年来深圳部分公寓出现业主降价抛售的现象，有业主降价百万仍然无法脱手，其市场流动性弱的缺陷暴露无遗。

深圳公寓的另一大“利空”则来自于宏观调控，2018年7月，深圳发布的《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》明确，个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取

得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让。如此进一步拉长了交易周期，造成公寓销售难度增加。

还需要指出的是，该开发商对于“以房换房”有两种交易方式，一是购房者可以拿深圳的住宅等价交换其小户型公寓或者商铺，对于购房者而言，拿住宅等价换小户型公寓或者商铺未必划算；另一种则是旧房置换大户型的总裁公寓，但其大户型面积动辄三四百平方米，单价10万元/平方米，如果原有旧房总价与大户型公寓差距较大，购房者就必须承担巨额差价。

也因此，无论是从自住还是投资角度，以住宅换取公寓对于大多数购房者而言都是弊大于利。

而推出“以房换房”交易模式的开发商，也是迫于去化压力不断高涨的现实。众多公寓楼盘扎堆上市，必然会加剧供需失衡，开发商为了尽快解决自家公寓销售不畅问题，不得不推出一些变通方式，希望能够吸引购房者。由此产生的后果就是，在供大于求的买房市场，购房者未来将面临更严峻的“卖房难”问题。

由此可以看出，“以房换房”看似降低了购房者的入场门槛，但在当前房地产市场金融属性降低、居住属性为主的大背景下，购房者对于换房或者购房交易要采取更为审慎理性态度，应注重房屋品质、居住环境、各项直接和间接成本支出，切莫因为开发商一纸广告而轻易接盘。

囊中江湖

当00后遭遇职场：如何破解新生代员工的管理难题

今年是首批00后大学生毕业入职，但是他们和职场之间的“恩怨”频上头条新闻和热搜，甚至有00后宣称要整顿职场。00后和职场之间的摩擦乃至冲突，既引发了人们的关注，也对各类用人单位的人力资源管理提出了新难题和新挑战。

一些00后新员工对用人单位和老板提出了很多看似“无厘头”但实则合情合理的要求。和已在职场站稳脚跟的80后、90后相比，00后和他们有很多显著差异。得益于中国经济高速增长和计划生育政策，00后普遍成长在殷实富足的家庭环境，绝大多数是独生子女，备受父母长辈呵护。这使00后往往缺少此前世代的生活压力，并有足够强大的底气要求“我的工作我做主”。

00后找工作时有自己特殊的要求和偏好，不会因为迁就工作而亏待自己。如果无法找到一份自己喜欢的工作，他们甚至宁愿在家待业也未必会应聘。他们更加关注自身的成长和兴趣，如果不满意一份工作，哪怕它是“钱多、事少、离家近”也会无动于衷。

00后固然重视薪资，但是和此前的世代相比，他们对金钱的关注明显降低。对于很多00后

文/马亮



作者为中国人民大学国家发展与战略研究院研究员、公共管理学院教授

面对新生代员工的挑战和要求，作为用人单位应顺势而为，真正读懂00后的择业观。用人单位需要换位思考，转变管理理念和创新管理模式。

而言，专业是否对口并不是最重要的，最重要的是要延续自己孜孜以求的梦想。否则，哪怕这份工作的工资再高，他们可能也不会看好。

与此同时，相比薪资水平，00后更加向往公平的职场环境，更看重直接上司的领导风格和品性，以及用人单位的工作氛围。比如，00后在面试时要求老板“不可以对我发火”，也“接受不了气氛尴尬、领导动不动就发火的工作”。

今年BOSS直聘研究院发布的《00后群体就业选择偏好调研报告》显示，00后非常关注工作带来的个人成长，以及职业与兴趣的匹配程度。00后的求职心态更加开放，会接纳名不见经传的中小企业，也会考虑二三线城市。

实际上，在80后、90后步入职场时，也遭遇了类似的职场危机。他们被贴上代表年龄和世代的标签，并被认为难以承担重任，甚至是“垮掉的一代”。比如，《经理人》杂志在2014年就刊出一篇题为《90后管理：一场不可避免的“代际战争”》。该文援引很多受访的管理人员，他们普遍抱怨90后越来越难管。

作为职场新人，这些“后浪”后生可畏，正所谓初生牛犊不怕虎。新生代员工既为职场带来了一股新风，也使早已适应了职场生活的前辈们烦恼不断。吴晓波在《激荡十年，水大鱼大》一书中就指出，“作为特殊时代的出生者，80后和90后既是独生子女的一代，更是第一批中产阶层家庭的子弟和在少年时期就上网的互联网原住民。”因此，他们和父辈的“代际冲突比人们想象的更富戏剧性和突变性”。

实际上，不仅中国的90后、00后如此行事，整个东亚的青

年一代在思维方式、亚文化、价值观、消费习惯等方面都有一些共通特性。我们甚至可以说，全球都面临Z世代（1995年以后出生的世代）提出的管理挑战。

新生代员工和前辈们存在明显的代沟，这种代际冲突甚至演变为代际战争。如何加强用人单位的代际管理，就成为接纳新生代员工并实现青年人才为我所用的关键密钥。调查显示，00后希望更加灵活多变的工作节奏，更加追求家庭和工作平衡，更加注重工作本身的价值和意义，也更希望得到更多的工作自主性。

但是，当前流行的人力资源管理模式仍然以威权和管控为特色，注重整齐划一乃至一刀切，很难满足新生代员工的多元化需求。多数用人单位奉行等级、权威、控制的管理文化，强调尊卑有别和论资排辈，注重言听计从和谨言慎行。00后的成长环境决定了他们是互联网原住民，崇尚平等、自由、开放的互联网思维，自然会同这些传统管理模式龃龉。

相对于他们的前辈来说，00后更加不能容忍传统职场管理风格，也更有勇气对不合理的

职场规矩大声说不。有趣的是，00后所要挑战的职场旧规，有些是80后、90后所不曾撼动的，有些则是80后、90后适应以后并坚持下来的。因此，00后也被寄予厚望，他们或许破立并举，可以为未来的05后、10后等新生代员工创造更加人性化的职场环境。

面对新生代员工的挑战和要求，作为用人单位应顺势而为，真正读懂00后的择业观。用人单位需要换位思考，转变管理理念和创新管理模式。与此同时，用人单位可以借此改善人力资源管理，并给00后提供更多成长空间。

目前各用人单位通行的一套人力资源管理体系，仍然植根于新生代员工入职之前的工业社会，在很多方面都难以适应后工业社会新生代员工的需求。要求新生代员工削足适履，适应既有的人力资源管理体系，无异于开历史倒车，也难以调和新旧矛盾。

特别是对于二三线城市和中小企业而言，00后是需要抓住的人才红利。在00后成长的时代，中国崛起为世界强国，这使他们爱国情、追国潮，不再崇洋媚外，也更加充满自信，并不那

么追求企业的规模和名气。这意味着过去不被求职者待见的中小城市和中小企业，应率先进行管理变革，为接纳00后提供更加健康向上的职场环境。

关系领域独立研究者韩庆峰在《轻有力——用90后思维管理90后》就指出，要为“90后”去标签化，软化代际冲突，淡化权威，并强化其角色、规则和边界意识。比如，管理人员要以退为进，尽可能控制情绪，并正视新生代员工的各类需求。职场前辈要承认权力在交替，并诚恳认可和虚心求教90后。与此同时，领导者也要帮助90后建立正确的角色意识和规则意识。新生代员工不信权威威信“大神”，要想赢得他们的尊敬与信任，就要发自内心地关爱他们。

针对新生代员工的标签在不断变化，但是围绕新生代员工的管理法则却有共同之处。因此，上述这些针对90后的管理建议，同样适用于00后。与此同时，我们也希望新生代员工在推动职场变革时可以更加注重策略和方法，尽可能同职场前辈“化干戈为玉帛”，携手推进职场环境更新，为不同世代的员工创造一个大家都可相安无事的新职场。

国际观察

对牛羊打嗝征税是个好主意吗？

当地时间6月8日，新西兰气候变化部公布了一项崭新的碳税计划：对牛羊打嗝征税。

按照这项由新西兰政府主导、尚未获得议会通过成为立法的征税提案，自2025年起，新西兰农民必须为自己饲养的牛羊打嗝、放屁所排放的甲烷纳税；不仅如此，提案规定，农民必须使用饲料添加剂以减少甲烷排放，积极采取这类措施者将予以奖励，反之则需要“付出代价”；提案还规定，将以类似措施鼓励农民在牧场周围种植树木，以抵消牛羊甲烷气体排放的影响。

按照环保积极分子的说法，甲烷在促进地球气候变暖方面的作用相当于如今气候变化应对中的“主要针对对象”——二氧化碳的28~34倍，过去20年间每单位质量甲烷所导致的气候变暖幅度约为二氧化碳的84倍。

实际上，大气中甲烷含量极为稀少，且约40%的甲烷来自湿地等自然环境（因此也俗称“沼气”），但一些环保积极分子及组织认为，人类活动——从农牧业生产到垃圾场，包括人畜的拉屎撒尿放屁——所造成的甲烷排放越来越多，导致气候变暖加速。联合国政府间气候变化专门委员会（IPCC）和世界气象组织（WMO）发布的报告数

文/陶短房



作者系著名评论人

一些当地业者也抱怨这一异想天开的税收创举是“为环保而环保”，但在“环保减排是绝对政治正确”的“大气候下”，他们即使满腹牢骚，也不敢在大庭广众之下轻易表达出来。

据显示，2021年大气中甲烷浓度是工业化之前的1750年水平的262%，达到创纪录水平，所产生的温室效应占比高达20%。

IPCC研究人员认为，2008年以来全球甲烷气体排放量大幅增加，主要原因和美国大力开发页岩气开采有关，因为页岩气和天然气中甲烷含量高达84%，开发页岩气所使用的压裂技术会导致大量甲烷被排入空气中。

尽管牛羊饲养在甲烷气体排放（包括新增甲烷气体排放）中都是“小头”，但仍有许多环保人士和组织将矛头对准了

它：在英国、美国、加拿大和澳大利亚，一直有环保组织和支持激进环保观点的政党、政治家主张“对肉类生产征收碳税”，力图以此减少肉类生产，抬高肉类价格，从而迫使消费者减少肉类消费，达到“减排环保”的目的。2020年，英国国家牛肉协会（NBA）提交了一份报告，建议对“年老、生长缓慢或产奶效率低下的牛”征收每头100英镑的碳排放税，当时该协会CEO尚德（Neil Shand）表示，此举不仅可促进环保、减排，还能刺激英国养殖业“优胜劣汰”，获得更好竞争力。

上述想法、动议大多停留在“务虚”阶段，且征税方向也集中在畜产品本身。新西兰此次提出的“对牛羊打嗝征税”可谓开天辟地、前无古人的创举，一旦通过，将是全球首例。农场动物投资风险与回报倡议组织（FAIRR）认为，新西兰此举有巨大的示范意义和先导作用，在其独家向路透社公布、致联合国粮农组织（FAO）总干事的一封信中，该组织建议由FAO牵头，在全球范围内推广这项“新西兰创举”，并希望FAO推动联合国“制订一项相关全球计划，以使农业部门可持续发展”。

新西兰农民联合协会全国主席、奶牛饲养者霍加德（An-

drew Hoggard）高度评价新西兰政府的这一尝试，认为“可更久远深入地推动新西兰农业的可持续发展”，“从长远看对新西兰农业和农户有利”，就“更不用说在环保和减排方面的意义了”。

支持“牛羊打嗝税”的组织和人士称，新西兰人口仅500万人，但牛和羊却分别多达1000万头和2600万头，其温室气体排放的近一半来自农业，而非其他许多工业化国家常见的工矿业，因此非采取如此措施无法遏制温室气体排放的增加。此前新西兰的各版本官方减排环保计划均不包含农牧业排放，引发了环保组织和环保活跃分子的激烈批评，后者指出，新西兰85%以上甲烷排放量来自动物胃反刍和粪便（前者又占动物甲烷排放量97%），奶牛所排放的甲烷中，95%系呼吸产生，5%则是肠胃胀气的排放。

对于征税之举，新西兰气候变化部长詹姆斯·肖（James Shaw）称：“毫无疑问我们必须减少大气中甲烷排放量，有效的农业排放定价系统将为我们实现这一目标发挥关键作用。”5月，新西兰财政部已批准拨付29亿新西兰元（约合19亿美元），部分用于建立“牛羊打嗝税”征税体系提供资金。一些一直推动“牛羊打嗝

税”落实的组织，如“He Waka Eke Noa”对此发出热烈欢呼。该组织负责人阿耶（Michael Ahie）称，这项由他们率先提供灵感的创举，“能够为子孙后代实现可持续的食物和纤维生产，同时在履行本国气候承诺方面发挥公平作用”。

但也有不少人对这个税种提出质疑。

加拿大环境政策学者、渥太华大学政治研究院环境研究所专家卡茨·罗森（Ryan Katz-Rosene）就坚决反对“肉类碳税”之类主张，认为此举“伤农”“不公平”，且于环保减排无补，因为“人类对大气层最大的破坏是化石燃料造成的温室气体排放剧增，而不是‘生物圈排放’”，后者其实远在人类诞生前就有”。他指出，“现代科学在畜牧业对气候变化影响方面的研究尚很粗放”，“一些流行的说法经不起推敲”，事实上工业化国家牛羊存栏量一直稳步下降，但温室气体排放却有增无减。“通过给肉类生产增加碳税未必足以减少温室气体排放，却绝对会抬高畜产品价格，同时减少更环保的绿色养殖比重，因为后者将在高税收下变得更不划算。”他还指出，一些激进环保组织试图转而逼迫发展中国家减少畜牧业规模，甚

至最好不要吃肉。“这种论调绝对会在第三世界激发起对殖民主义的联想，从而累及环保减排本身也变得不受欢迎。”

澳大利亚新南威尔士州从事农牧业专业报道达30年的资深媒体人古德温（Shan Goodwin）则将新西兰此举形容为“误导”和“肤浅”，理由是“牛羊等反刍类动物排放的甲烷会在植物和土壤中自然‘碳回收’”，这一过程被称作“生物碳循环”，新西兰此举除了给该国农牧业和国民经济添堵添乱，令该国经济命脉——畜产品出口国际市场竞争力大减外，起不到任何实质性作用。

有专家指出，2020年大气层中甲烷浓度不过百万分之413.2，重视环保固然是正确的，但片面渲染“狼来了”，甚至刻意避免提及甲烷的大气层浓度占比数据，就有误导之嫌了。更有指出，畜牧业排放只占地球甲烷排放的“小头”，而牛羊打嗝放屁之类排放甚至还是畜牧业甲烷排放的“小头”，第一刀砍向“牛羊打嗝放屁”有失公平。

一些当地业者也抱怨这一异想天开的税收创举是“为环保而环保”，但在“环保减排是绝对政治正确”的“大气候下”，他们即使满腹牢骚，也不敢在大庭广众之下轻易表达出来。