

# 職場人見人愛術 說話的話術 技術 藝術

主講人：楊少明

中華兒童青少年全人教育協會 理事長  
諾頓國際投資顧問股份有限公司 董事長



諾頓教育學校 1  
Norton Academy

## 【學歷 & 進修】

政治大學 - Global EMBA 全球台商班  
政治大學 - 企業家經營管理研究班 / 幼教所  
輔仁大學 - 管理研究所 MBA / 教育領導所

## 【現職】

尚揚國際文教事業有限公司 執行長  
諾頓國際文化事業(股)公司 董事長

## 【社團】

國際扶輪福友扶輪社 2013-2014 社長  
輔仁大學管理學研究所所友會 理事長  
中華兒童青少年全人教育協會 理事長



榮獲北市吳清基教育局長頒發  
2005 年教育金鐸獎 / 傑出負責人



諾頓教育學校 2  
Norton Academy

## 【演講題目－溝通與人際關係】

職場人見人愛術 (1) 完美溝通與行銷

職場人見人愛術 (2) 說話的技術與藝術

## 【演講題目－教育類】

台灣文教產業的商機 / 危機 / 轉機

兒童與青少年的教育問題

## 【演講題目－投資類】

前進東京 正是時候

立足大馬 放眼東協



諾頓教育學校

巡迴專題講座



諾頓教育學校 3  
Norton Academy

# 我們提供什麼資訊

## 孩子的教育顧問

- 師大附中
- 扶輪社 YEP
- 12 年國教



# 有備無患 事先準備

- 隋棠 和 老婆 誰比較漂亮
- 你和上任社長比起來怎麼樣
- 她是 ∞∞ 扶輪社有此以來最美麗的社長
- 你有沒有上過酒家 / 夜店



# 如何讓人喜歡你

- 破冰 / 自我介紹
- 對你們有何好處
- 印象 / 形象 記住他的...



# 如何讓人喜歡你

- 共同交集 (1) (2) 敵人
- 找出他的得意的事 專長 / 興趣
- 稱讚別人 讓他們感覺到他很重耍



# 如何讓上司喜歡你

- 過去成功與失敗的例子
- 傾聽他當年的奮鬥過程
- 好為人師 努力不懈 恭請指導
- 不要喧賓奪主 不要功高震主



# 如何稱讚上司 / 老闆

- 聰 → 納魯肅於凡品
- 明 → 拔呂蒙於行陣
- 仁 → 獲于禁而不害
- 智 → 取荊州不血刃
- 雄 → 據江虎視天下
- 略 → 屈稱臣於陛下



# 如何讚美

# 讚美三大 Level

- 真誠 / 及時  
年紀

- ◎ 外表 / 服裝 /

- 具體 / 明確  
效

- ◎ 事情或工作績

- 第三者  
質

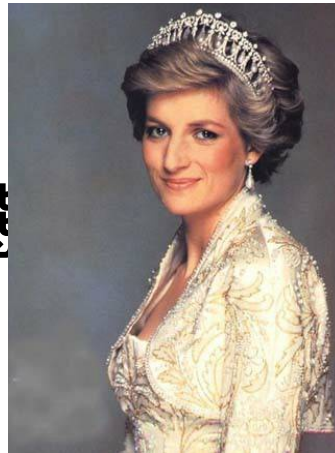
- ◎ 品格 / 人格特



# 如何稱讚女性

1. 優雅 活力 青春 輕熟女 熟女 名模 粉絲

2. 外型 性感 魅力 正妹 美魔女 資深美少



# 對女人要講

- 我會一直永遠在你身邊
- 真的受不了 就辭職 我會養你一輩子
- 為了你 我會變的更優秀的
- 我會讓你成為世界上第二幸福的人



# 女性喜歡問的問題 / 感覺

- 喜歡問否定問題 又希望聽到肯定的答案
- 最近我是否變老 變胖 變醜
- 我覺得你不像以前那樣愛我了 想去美容



# 長得“沒那麼”漂亮的女性

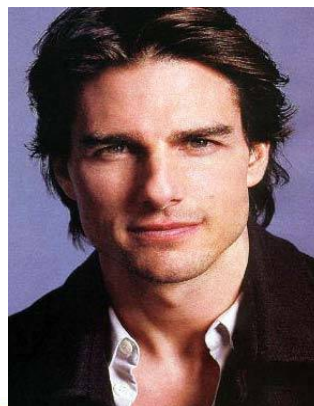
反而是上帝給她最好的禮物

- 化阻力為助力
- 
- 



# 如何稱讚男性

- 外型      英俊高大      溫文儒雅
- 內涵      器宇非凡      貼心
- 事業      膽識      太太      子女
- 才華      才識      霸氣      格局



# 對男性講的話

- 你知道 我很相信你
- 你一定有辦法 解決這個困難 / 問題
- 我永遠支持你的



# 人性是 尤其是男人

在他很累 (沮喪) 的時候

- 他需要的是“幫”他 做什麼

不是“叫”他 做什麼

*Eg:* 還沒吃飯嗎？



# 如何稱讚孩子

- 幼稚園 國小生
- 國中生 高中生
- 大學生 台大 成大 淡江 大仁技術學院



## (二) 說話的話術與技術



# 如何批評（責罵）

- 具體、明確
- 只否定這件事，不是所有事（更不是整個人）
- 先感謝，再責罵，*Ending* 鼓勵



情緒化致詞

vs

內心感受的語言



諾頓教育學校  
Norton Academy

- 「你加班加了那麼多天」
- 「你的小孩生病住院了，你都不能去看他」
- 「別的單位又不能夠配合」
- 你的功勞，你的苦勞，你的委屈，我通通知道
- 做為一個朋友 / 同事，我完全可以了解你。  
但作為一個管理者 / 上司，我必須要處理。



# 碰到意見不同時

- 作法 / 意見
- 目標
- 理念

利用更高的  
*But if* 價值觀

成功經驗擴大  
*dismiss*



# 如果你是真的犯錯

- 真誠的道歉
- 不是你做的 但你會負全責
- 快 高 大



# *It depends on* 人事時地物

- 實話實說 實問實答
- 實話虛說 實問虛答
- 實話假說 實問假答





我計畫要出國唸書充實自己。

○ 昧著良心：正確



我主管是個腦子和核桃一樣大的混蛋，在這工作完全沒未來。

✗ 實話實說：錯誤



我打算和幾個朋友一起創業。

○ 唬爛鬼扯：正確



公司各部門職務畫分不清、同事間鉤心鬥角、爭功諉過，老子不想幹了。

✗ 直言不諱：錯誤





從小老師只告訴我們誠實是美德，卻沒告訴我們現實有多缺德.....



# 好的習慣性口頭禪

- 很好 很棒 你做得很好
- 你看起來很棒 變瘦 變年輕 氣色很好
- 這太太真好



# 不好的習慣性口頭禪

- 不行 這樣行不通 *no way*
- 你聽懂我的意思嗎？不可能 別傻了
- 這件事務必 給我 準時完成！



# 有備無患的台詞

- 長相不是我們能決定的笑容
- 放下總是不捨 改變總是很難
- 我可以接受失敗



# 感覺很有深度的話

- 你講的不一定對 但是
- 我們不需要強人 但是
- 你們可以哭泣 但是
- 歷史可以原諒 但是
- 痛苦會過去 但是
- 我不是公司最努力的 但是
- 你們沒有錯 但是



# 直接讓你難堪的問題

- 治安這麼差 你應該下台
- 你的文章這麼不好 還敢發表
- 你喝酒總是誤事 趕快把酒戒了吧



# 假問題 不必真回答

- 我們在追求什麼 人生的意義是什麼
- 和 *Boss /wife* 理念不合 不了解他 個性差太多
- 這件衣服 這個包包好貴喔！



# (三) 說話的藝術與魔術



# 如何測試對方隱瞞或欺騙

- 提出一個相似的情境問題
- 不自在試圖轉移



# 萬用關鍵句型

- 
- 
- 
- 



## (四) 實例

- 加薪 加班
- 分手
- 早歸
- 降價



# 如何稱讚朋友 鼓勵失意朋友

- 管仲稱讚鮑叔牙

- 一起作生意 分比較多的錢
- 替他計劃事情 把事情搞砸
- 三戰三 次 逃走
- 老闆失敗被殺 投降被關
- 三任三 見逐



# 如何規勸人不要被蒙蔽

- 問妻子，妾，客人

我和王力宏 那一個比較英俊

大家都說他比王力宏英俊

三人成虎



# 如何說 2 面話

- 有一人晉見皇上 滿身大汗

皇帝問他為什麼？ 汗出如漿 / 汗不敢出

- 太陽遠？還是長安遠？
- 臣第一 君第一



- 開發一個重大的 *VSP*
- *Do Something* 讓公司安然度過危機
- 特殊的表現傑出貢獻



要不是知道你的 為人正直  
要不是知道你的 求好心切  
剛才的 XX 真的讓我很 OO

*f* 我的感受不好  
你給人家的感覺好像 XXXXXX

*f* 有家長 / 顧客 / XX / 上司 / 其他同事 不同意  
我應該



# 要反對人 / 上司 的開場白句型 要責怪某個人

我有另一個想法，不知道對不對

*If* 我錯了

我可能不對

*But* 這件事非常重要

讓我們討論看看這件事



# 永遠要幽默

- 貶低自己或自嘲
- 台灣諺語
- 大陸順口溜
- *Tom e*



簡報至此  
感謝聆聽  
敬請指教



# 加薪必勝話術

## ■ 大環境

- 整體的行業狀況
- 公司的營運狀況
- 老闆最近的心情

## 前提

- 我們給了什麼 還能給什麼
- *f* 他給 會有什麼好處
- *f* 他沒給 會有什麼壞處

## ■ 考慮自己狀況

- 自己工作的重要性 *vs* 重要性 取代性
- 過去的表現 - 優 / 缺 *vs* 老闆認知 老闆學
- 自己的退路 *vs* 老闆的退路



# 加薪必勝話術

## ■ 表達三部曲

- 先感性 感激 感恩
- 令人無法拒絕的理由 越悲慘越好
- 讓老闆敢 (願意) 幫助你

一次說完 可以分段 有討論的空間 開高走低  
情理法 都應加薪 *Just between you and me*  
而且加薪後你會知恩圖報 達到 *win-win*



# 老闆臨時要求你加班

4 點剛和熱戀中的朋友確認好下班 7 點吃飯看電影

,

老闆 5 點出現，焦急的口氣說：這個 *VIP* 客戶明天  
9 點要來談生意，這些文件能不能麻煩你....

資料一疊，晚上 10 點之前不可能弄好。

第一種作法：

犧牲自己 二話不說 *Say OK*

逆來順受 心裡淌血 嘴巴怨恨



第二種作法：

先去吃飯 不看電影 8 點回來加班 做到好

第三種作法：

婉轉拒絕 張小姐今晚沒事請她幫忙好嗎

重大理由 重要約會 身體不舒服

*no way* 根據勞基法 我有權利拒絕加班



諾頓教育學校  
Norton Academy

48



### 第三種作法：

以急人之急的態度 對此事的關心

告訴 boss 你有約會或重大事情 現在不能馬上  
絕對趕工 9 點前一切事情 OK

### 防止傷害擴大 事件重演

事關緊急 老闆拜託 這次 OK

請避免歷史不斷上演 我也有家庭 我也有私事  
勉強答應 心有要務 不得不做 效率會打折扣



# 人性

- 吃到飽 先救誰  ${}_2\mathcal{P}$
- 不患寡而患不均
- 貪財 好色 愛面子
- 李宗吳的厚黑學





# 錢進東京正是時候

報告人：諾頓國際執行長楊少明



諾頓教育學校  
Norton Academy

# 人生的第二度創業

- Waseda 與 UC Berkeley
- 回不去了
- 不回來了



# 遠見雜誌

2013/5

2012/10

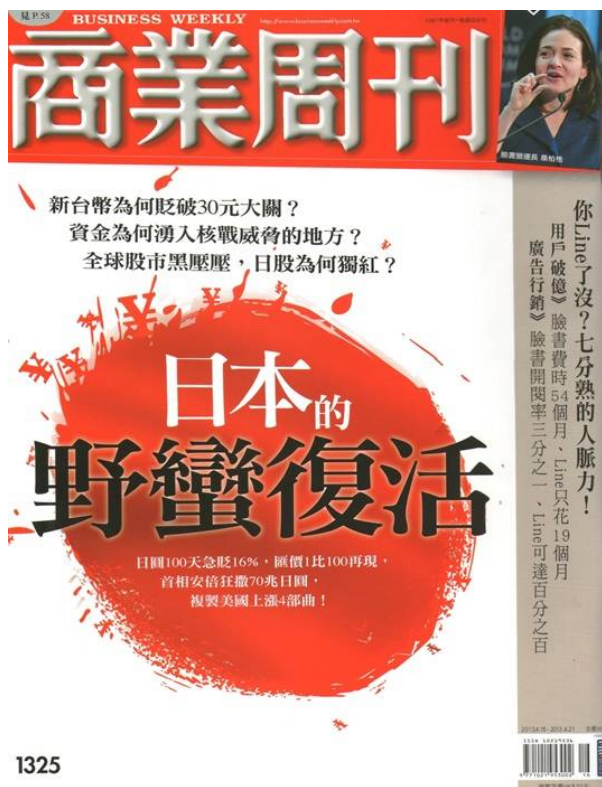


當日本買釣魚台  
**台灣正在買日本**

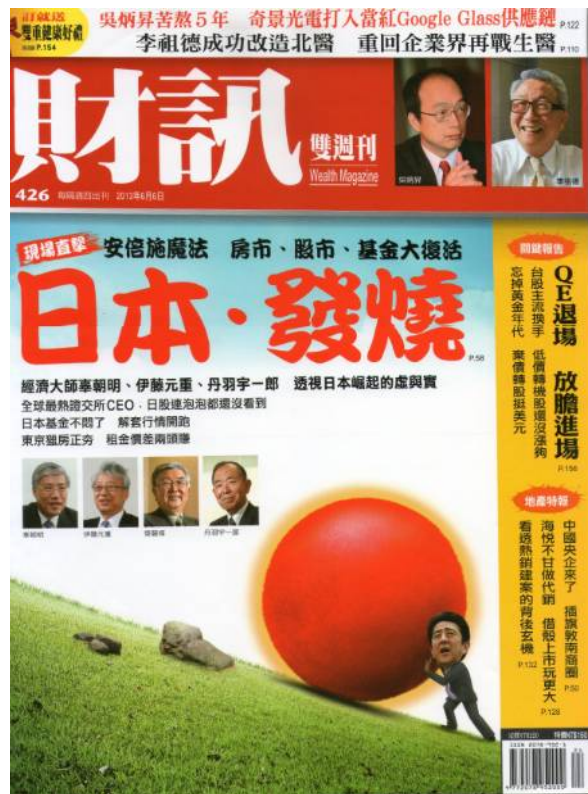


諾頓教育學校 53  
Norton Academy

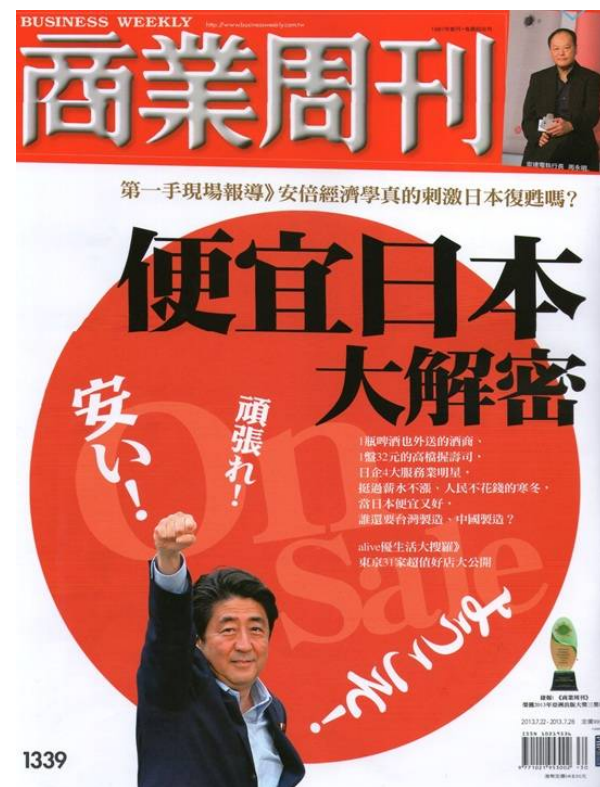
2013/04



2013/06



2013/07



諾頓教育學校 54  
Norton Academy

2013/08

Paper apartments & houses for rent. 租賃資訊報等雜誌

月刊  
**CHINTAI**®

<http://www.daiken.com.tw>

Looking for  
YOUR BEST ROOM!

**吉屋出租!**

**CHINTAI提供高級住宅及辦公室租賃資訊!**

Find your next rental home with ease.  
The best property agency Able real estate, is the best choice to start.  
With Able real estate, you're sure to find the most qualified home.  
What are you waiting for?

**Call us now!**

**大建不動產介紹投資日本房地產!**

日籍大建不動產公司提供買賣資訊給至日本投資房地產的貴賓，  
且買賣成交後若您需要出租服務，本公司專業團隊將提供  
後續出租的諮詢，讓您安心投資日本房地產，  
歡迎立即與本公司洽詢。

台灣版  
Taiwan Edition  
2013年8月号

2013  
**AUG**  
Monthly

エイブル  
台湾の  
イチ押し!  
選がすな  
良い部屋!

情報満載!お見逃しなく!!  
香港/広州/上海/台湾/日本を結ぶ  
ネットワークで仲介サービスをご提供!

日本国内へのお問い合わせは:  
**www.chintai.net**  
お問い合わせ Tel:03-5511-0011  
E-mail:able@daiken.com.tw




諾頓教育學校 55  
Norton Academy

# 大環境

- 美國 QE1 QE2 QE3 QE4
- 日本 量化寬鬆 貶值 2% 通膨
- 台灣 郵儲 5 兆 銀行一年增加 1 兆存款



# 中環境

民國 91 年

民國 101  
年

100 萬  
↑

台北房價 50 萬

東京房價 200 萬  
↓  
80 萬

日本人所得是台灣人的 2 - 2.5 倍



# 吳淡如 (小額投資)

置產攻略二 一千二百萬買兩房 月收七萬租金

撰文：莊芳 朱芷君

## 吳淡如用四百萬 當上東京包租婆

眼看台北房價直漲，總是覺得買房不易嗎？知名作家兼主持人吳淡如告訴你，想當包租公、包租婆，不妨考慮前往日本東京，用相對便宜的成本，賺進穩穩的租金報酬率，為自己做好退休計畫！

陰冷的冬日午後，台北東區一家時尚餐廳內，氣氛卻是熱鬧滾滾。近二十位男女分坐三大桌，有人拿出地圖端詳，有人專心一意動筆計算，還有人交頭接耳，一臉正經，彷彿在密謀重大計畫。可別以為這是什麼傳銷集會，這群人不是業務，而是買家。有房子是他們的嗜好，而讓他們眼睛發亮的投資標的並不在台灣，而是亞洲數一數二的國際都會——東京。

知名主持人吳淡如，也是其中埋頭研究東京房市資訊的一員。過去，她積極投入股匯市，自認投資經驗十分豐富，但在經歷了金融海嘯之後才發現，很多金融商品「不見得可靠」。



# 服務內容

- 資料提供 專業諮詢
- 實地看屋 協商簽約
- 協辦房貸申請 交屋



アート不動産 社長 清瀬一誠 (10 年経験)



諾頓教育學校 59  
Norton Academy

# 服務優勢

100% 安全交易

- 東京都合法執照取得

100% 完美溝通

- 看屋 簽約 交屋 全  
程中文 日文 翻譯

- 100% 滿意服務



# 後續服務



## 購屋後

- 委託租賃
- 委託管理
- 委託出售



|        |                                                                        |
|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 会社名    | 株式会社eトラスト                                                              |
| 所在地    | 東京都千代田区神田佐久間河岸70 第二田中ビル52号                                             |
| TEL    | 03-5809-1181                                                           |
| FAX    | 03-5809-1184                                                           |
| e:mail | <a href="mailto:info@etrust-japan.com.tw">info@etrust-japan.com.tw</a> |
| 設立     | 2009年12月                                                               |
| 業種     | 不動産コンサルティング業                                                           |
| 業務内容   | 不動産売買、賃貸時案内及びサポート、物件管理業務                                               |
| 許可番号   | 東京都知事(1)第91596号                                                        |
| 加盟団体   | 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会                                                     |



諾頓教育學校  
Norton Academy

# 貸款

- 房貸 中國信託…等五家
- 最高可貸 6-7 成
- 利率 2.5-3% 15 年攤還



# 東京賞屋考察團

|         |                                             |                  |
|---------|---------------------------------------------|------------------|
| Day 1   | City Tour                                   | 諾頓公司晚宴           |
| Day 2-3 | 5-6 件中古物件<br>3-4 件新築物件                      | 日本公司晚宴<br>聯誼交流晚宴 |
| Day 4-5 | 自由活動 安排 繼續...參觀<br>全程 1. 五星級晚宴<br>2. 專車接送看屋 |                  |



# 諾頓的優勢

- \* 日本房屋幾乎沒有議價的空間
- \* 台灣日本人，日本台灣人
- \* 精緻小公司 v.s. 大公司

讓您買到物超所值的房子





# 錢進東京正是時候

以台灣人的眼光，挑選出日本人未能發覺的黃金屋

以日本人的思維，選出日本人在地租屋口味的物件



諾頓教育學校 65  
Norton Academy

# Q&A 稅金

## 購買不動產

- 印紙稅 1,000万円~5,000万円=1.5万円 5,000万円~1億円=4.5万円
- 不動產取得稅 課稅標準額(建物4% 土地3%)
- 登陸免許稅 所有權移轉2% 抵押權設定

## 持有不動產 + 租金收入

- 固定資產稅 課稅標準額的1.4%(每年)
- 都市計畫稅 課稅標準額的0.3%(每年)
- 泉源所得稅

## 出售不動產

- 所得稅/住民稅
- 課稅讓渡淨所得\*稅率 (5年內30%,五年後15% 以淨額,若沒賺錢不需繳)



# Q&A 購屋流程圖

1. 日本現場看屋&出價

2. 提出購屋需求申請書(要望書)

約一星期

3. 買方親自至日本簽訂買賣契約

4. 銀行貸款

鑑價、貸款申請

5. 過戶/尾款結算

約1~1.5個月

