

Column

■买房者说

预售制果真十恶不赦？



◎章剑锋
厦门大学不动产金融研究中心研究员
香港财经文摘杂志高级记者 专栏作者

试图证明自己正确，就必定去指摘他人的不正确。试图显示自己高明，就必定去揭示他人的拙劣。试图确立自己的逻辑，又必定要推翻他人的立论，是谓“相形见绌”也。这一固有定势，常被某些貌似远见卓识的人遵循和沿袭，却不能说明他们拥有怎样一种无与伦比的智慧。

譬如那些竭力敦促废除房屋预售制度的人。如果不加权衡取舍，我们甚至要举双手赞成的。因为靠一纸契约就可以出售一件并不成形的商品，确实过于荒诞。谁能想到，生意居然可以这样做：我掏钱，你给承诺；我支付给你现金并背负一身债务，你出售给我一份契约和满嘴漂亮的说辞。

这类受到公开鼓励的买卖方式，极可能给诈骗犯留有空间——例子不在少数。自从1998年《城市房地产法》确立预售制以来，通过预售实现的假按揭骗贷事件连年发作。光天化日，朗朗乾坤，开发商可以银行、公众两头通吃，一下子就是几亿银子。

就此说来，预售制遭人诟病由来已久。人人说这是陷阱，并试图证明它就是陷阱。于是，有主意说推翻预售制改行现售制，就能避免预售制可能导致的一切阴谋。

是的，如果以有无实物交易作为衡量一项交易是否安全的基本标准，预售制未免过于明火执仗。又如果，一废了之能够使公众彻底摆脱圈套，似乎也没有理由去反对废黜“邪恶”预售制。只是应该清楚，很多时候，一废了之并不能解决所有问题。

检验一项交易安全与否，不应该只看交易物是否属于现货实物。有无实物虽是衡量交易安全的依据，却不是绝对唯一的依据。人们之所以格外注重有无实物的交易，并将之严格区分对待，大抵是过分迷信于实物的可视性，以及由此带来的某种近乎于自我安慰的踏实心态。

其实，在一个交易规则和监管制度双双缺失或远没有健全的市场环境里，巨大的交易风险几乎是与生俱来，无所不在。这时候，再去争论应该进行期货交易还是现货交易，近乎无聊。

敦促政府改换房屋交易方式是一种舍本逐末的做法。一个鲜明的事实在于：交易形式的简单改变并不能对固有的交易格局构成哪怕有微不足道的影响和改良。只要游戏规则没有多大变化，新的交易形式仍要依附于老一套交易系统去运转。这时候，有没有实物的交易都是一样的，人们同样需要支付惨重的交易代价去为规则失灵埋

单——市场总是需要有人来埋单的。远见卓识的人士怕是要弄巧成拙。谁也无法保证，当预售制被推翻，现售制被确立，欺诈和阴谋就理所当然不会遍地蔓延。实际上，现售房屋并不必然就比预售房屋更加牢靠和优越，实物交易也并不必然就比预售交易更加讲究诚信与正义。

主张现货交易的人，往往容易被现货的光鲜外表蒙蔽双眼，从而迅速产生找到安全归属感的某种侥幸错觉，否则无从解释很多人在现货交易过程中的同一遭遇：技术性的偷工减料和苦心算计不能一眼看透，短斤少两和假冒伪劣现象难以杜绝。现货交易的房子与预售制的房子一样，存在种种不可预知的问题。

如果还要牵强附会地认为现货交易可以物有所值（哪怕是贵一点儿，看得见摸得着，心里踏实），那也不过是在自我欺瞒。在质量得不到确保的同时，开发商早早就威胁说，如果实行现售制，他们不能保证房屋的价格不会出现惊人变动。姑且不论由预售而现售的交易形式改换将给无孔不入的开发商们带来何种暴利获得借口，单就供需关系而言，进一步恶化以及由此导致的价格灾难几乎是不可避免的。

当年确立预售制，允许期房买卖，本是对开发商运用社会资本参与开发，从中赚取一定利润的激励。这种情况下，供需还不能持平，房价也没有实质性优惠，反而借机卖到现房销售的价格。一旦改行现售制，不难设想，供需将更加失衡，房价将出现比现售还现售的变动。怎么可能物有所值呢？

简单更革交易形式，不会使事情出现好的转机，只会使恶果由一端转移到另一端。到时候，预售制的“恶”必转化为现售制的“恶”，预售制面临的一切问题，现售制同样不能化解。因为交易规则和监管制度出了大问题，不幸的是，我们缺少变革商品房交易制度的勇气，反误认为是预售制的错误。

施行预售制这些年来，管理者一直在跌跌撞撞驾驶这项制度，哪里出纰漏就堵哪里，修修补补、被动应付，无法审时度势洞见弊端，不能携周全之策防未然之患。在无效的监管制下，什么都白搭。那些被情绪遮蔽双眼的人们，智者秋毫之末，而独不见泰山，今天说要取消这个，明天说要取消那个，当一切都被如愿以偿地一股脑儿取消干净，问题依然存在，要问，那时候我们还准备取消什么？



■引玉集

哈利·波特营销神话“在沉醉中狂欢”



◎蔡立
深远顾问机构管理咨询顾问

不出所料，《哈利·波特与死圣》上市再一次创造了出版史上的神话：在美国24小时内售出830万册，算起来平均每小时售出30万册，每秒售出5000余册；在英国，前两天销量达到了300万册；在北京地区，英文原版售出了1万册。哈迷们为了一睹为快，甚至疯狂地排队抢购。

问题随之而来：哈利·波特何以如此火爆？在当前出版业全线萧条的情况下，这个问题可吊起了商业人士的胃口，且众说纷纭。有人直指书中内容，有人将之归结为美国式营销方式，但也有人认为营销之说来未免牵强。

我想，在这个多元化的时代，任何一种个性化的解读方式都难免片面，哈利·波特的成功应该源自于多方面的合力“围剿”。

从阅读方式来说，上世纪九十年代以来，互联网作为一种日渐大众化的生活方式，使诸多行业的生态环境发生了深刻变迁，尤其对于出版业而言，传统的书籍阅读方式迅速被网络阅读大面积替代，出版业受到了致命的冲击。在互联网出现之前，出版业基本上是一种垄断性的阅读渠道，无论出版业自身情形如何，读者别无选择；而互联网作为“第四媒体”出现后，言论和阅读渠道都得到了空前的释放和拓宽。

此时，哈利·波特似乎从天而降，把日渐隐失的出版业消费者拉了回来。

人们迫不及待地想看到哈利·波特的新故事，大约一方面源自于其环环相扣的连续剧式叙事方式，正如家庭主妇热衷于肥皂剧一样；另一方面则无例外地归属书中内容：在我们所处的这个充满了算计与工具理性的时代，生活了无生趣，真实得让人压抑，而哈利·波特则通过一种魔幻式的叙事让人们“在幻想中逃避，在沉醉中狂欢”。哈利·波特不过是在幻想一种生活方式，这是个简单的道理，简单的让人感到有那么一点悲情。

这是个理论当道的时代，并非理论不好，只是可惜，那个同时充满“故事”的繁华盛世正在离我们越来越远；这又是一个精神贫乏的时代，这个时代的“故事”总是不外乎要以赤裸裸的欲望作为代名词，过度的“解放”，久而久之，读者们厌烦了，出版业的消费者远离了。

叙事，以及怎样的叙事，才能重建出版业的盛世？这应该是一个关乎生活方式的问题。我在阅读我的老师刘小枫先生的《沉重的肉身：现代性伦理的叙事经纬》之时，便想：如果我们这个时代更多一些叙事，如果我们在叙事的同时又多一些思想，更多一些关于生活方式的畅想，也许我们的读者会

更进一步地亲近当今的出版业。

从商业运作上来看，哈利·波特的成功也的确源自于美国式营销，即所谓的重策划、大包装、延伸产业链。准确地说，这种美国及其周边地区文化产业的营销方式，曾成功地让许多濒临绝境的文化产业起死回生，且变成新时尚，比如加拿大太阳马戏团、拉斯维加斯主题秀“元素”，再小一点，比如 kitty-cat，无一不是通过包装外加延伸产业链的方式，将其打造为一桩成功的商业案例，到最后庄家、商家都赚了个盆满钵满。

在遇到“贵人”时代华纳之前，哈利·波特顶多可以说是本畅销书，还远及至后来读者为之疯狂的地步——通过投入巨资打造哈利·波特电影班底，以及着手一系列的延伸产品开发，哈利·波特逐渐成了一个地道的商业品牌，虽然仍然是在文化产业范围内。而庞大的产品集群无疑又加深了人们对于哈利·波特的品牌印象，以至于后来即使从未读过哈利·波特书籍的人们，也会存留下关于哈利·波特的新鲜印象：哈利·波特？哦，听说过！——根据消费者心理学，这无疑能够增强人们对于哈利·波特的兴趣，并增加购买哈利·波特系列（产品）的可能性。

哈利·波特的叙事方式，及其后来的商业运作，对于我们的品牌营销来说，也许并无启示：品牌营销需要线上的包装、操作，但归根结底，品牌营销的源头还是一种对于生活方式的构建，比如福特汽车直接开创一种生活方式，比如星巴克咖啡嵌入到一种生活方式之中。而这种生活方式，或者是日常生活的，像福特汽车、GOOGLE，或者是精神和情感生活的，就像哈利·波特那样。

■万象

种族和移民难题在反恐中发酵

——英伦手记之十



◎陈丹红
自由撰稿人，旅居美、英10余年

基督教说：上帝爱自己所造的子民，给予每个人自由生活的权力，不论肤色贫富，包括妓女罪人。上帝面前人人平等，西方社会的自由、平等、人权观与《圣经》的这个基本概念紧密相关，深入人心。然而，这些美好的理想与现实生活之间却有一定距离。不少华人在此间都有过遭“白眼”、“歧视”的经历。

“9·11”和反恐战争雪上加霜，在不同种族、不同信仰的人们之间制造了更大的距离和不信任感。近十年出入欧美国家机场，我可以明显地感觉到氛围的变化：怀疑、戒备的眼光如幽灵相随，尤其对中东、非洲和亚洲的有色人种。

英国是欧洲接纳移民最多的国家之一，历来的移民政策也较宽松、温和。如今，外国出生的英国公民已超出500万。这还不包括他们在英国出生的下一代。印度、巴基斯坦裔是移民人数最多的两大族群，超过100万。东欧新移民则是近年增长最快的族群。此外，英国还有多达50万的非法移民。

2006年以前，所有在英国出生的婴儿都享有英国公民待遇，其父母不论来自何方、身份合法与否，都能合法居留抚养孩子到成年。其间，他们有足够的通过大赦或其它途径来完成身份的合法化。同时，这些人全家大小还可以享受政府的各种福利津贴，比如，孩子的生活津贴、全家的免费医疗和教育等等。我认识几位“同胞”、“老乡”就是通过蛇头的非法途径进入英国，在申请“政治避难”的同时，他们努力生养孩子，领取多种津贴，住上廉价公寓，以不合法身份在英国合法居住了十几年。我的英国朋友私下抱怨说，我每天早出晚

朗，不停地讲，你们中国人很好，一贯对巴基斯坦友好，也不参加伊拉克战争。英国人很坏，他们从来就不喜欢我们。我问他，你在英国这么不高兴，为何不回国去？他说，回国工作不好找，赚钱太少。英国像他这样不满的穆斯林移民为数不少。

这几年来，英国人一直生活在恐怖阴影之下。“弃置背包”、“怀疑物体”、“撤离清场”成了流行词汇。为防“脏”弹，英国车站、机场等公共场所内都不设垃圾箱。2003年，“鞋弹”疑犯登机时被捕；2004年，希思罗机场附近邻里查出了600公斤炸药原料和8名疑犯。逮捕未遂阴谋疑犯从未间断。2005年7月7日，恐怖爆炸在伦敦地铁和汽车站得手后，大难当头的英国人依然表现出冷静、沉着、绅士风度。现场很少人哭天喊地、惊慌失措，大家默默互相搀扶、有序地从地狱之门走出。次日，伦敦人“车子照搭，工作照做”，搭乘公共交通的人流比平时少了不到20%，其中多数是因为爆炸后线路关闭的原因。伦敦人相信：恐怖活动意在恐吓。如果我们不害怕、不惊慌，日子照过，恐怖活动就会失去意义。

一系列恐怖活动使英国开放、宽容的多元化移民政策遭受挫折，种族关系恶化。主流派的声音强硬而趋排外，多元化主张者越来越弱势。每次恐怖袭击发生后，就有人到清真寺前游行，要穆斯林移民“要么爱英国，要么回家去”，还有穆斯林教徒遭袭。上月，有一群全身包着黑衣、黑帽、黑头巾、仅露出双眼的穆斯林妇女，在伦敦著名的西敏寺大教堂前高举“英国警察下地狱”的标语示威。有人怪罪政府以往的政策过分强调多元化，妨碍了外来移民融入英国社会。这个说法理论上不正确，但点出了英国移民问题的死结：不同信仰、不同价值取向的冲突，阻挡了新移民对在国内外政策和价值观的接受，由此产生出不满和仇视，导致行为偏差，尤其是唐宁街10号的中东和反恐政策是穆斯林族群难以接受的。

一次，我到加油站加油，一位巴基斯坦裔收银员发现我是中国人后，阴沉的表情豁然开

■彼岸

巨富代代有 洛克菲勒只有一个



◎袁晓明
管理咨询顾问，专栏作者
现居美国达拉斯市

据《财富》杂志的测算，墨西哥电信大王埃卢取代比尔·盖茨成了世界首富。为了对埃卢在墨西哥的财富地位有形象的理解，《财富》将他比作洛克菲勒。我有一个奇想，如果今天的埃卢最终能够如当年的洛克菲勒那样走完人生之路，墨西哥会成为美国那样的经济强国？看来那对于墨西哥也许是过高的要求，因为洛克菲勒传奇的一生只能成就在美国这块土地上。

洛克菲勒年轻时有两个愿望，一是要赚到10万美元；二是要活到100岁。结果，他一生积累的财富远远超过10万美元，按今天的美元计算，洛克菲勒的财富有2000亿美元，在历史上最有钱的富豪榜上名列第一，虽然他没有达到第二个目标，但他也活到了98岁，那是绝大多数人不能活到的年纪。对于一般人来讲，洛克菲勒的这两个目标是差不多等于是幻想，但洛克菲勒人生的丰富和传奇却不止是这样两个宏伟目标的实现，更在于他在商业上的残忍和垄断，在慈善上的大方。而他对美国的影响，不仅是他生前，而且还在他离世之后，他在商业上和慈善上给美国留下了永远的遗产。

毫无疑问，标准石油公司是洛克菲勒商业上成功的标志，标准石油垄断当时几乎控制美国所有的石油产量。为达到垄断，洛克菲勒采取的一个策略就是不断吞并对手，比如在1872年的6个星期内，洛克菲勒就吞掉了克里福兰地区26个竞争对手的22个。洛克菲勒对竞争对手，一般都是先给敬酒再上罚酒，先开一个不错的价格，如果竞争对手不愿忍痛割爱，则把对手搞到破产为止，再通过拍卖以廉价收购过来。可以想象，洛克菲勒如此行为会遭到了商界和媒体怎样强烈的反对。最终，美国的自由经济体制不能容忍洛克菲勒的垄断模式，1911年，美国最高法院裁定标准石油垄断经营，将标准石油公司分为32个公司，从此诞生了包括艾克森等在内的美国几大石油公司。

如果洛克菲勒仅仅是个成功的商人、世界首富，那他对后世就不会有如此巨大的影响力了。洛

克菲勒的慷慨以及对慈善事业的贡献，更为所有的巨富们做出了榜样。作为基督徒，洛克菲勒在挣到第一张支票后，就向他的教会捐出了10%，随着财富不断增加，他的捐赠也不断增加，他不仅捐助众多教会，而且他的捐赠遍布教育、公共健康、科技和艺术领域。但他并不直接把大量的金钱送给别人，在他晚年，他总是把五分银币送给他遇见的孩子，还把五分银币送给美国总统等要人。他这么做，也许是要人们知道，谁都可以通过自身的努力，从小的投资开始去创造财富。

早在1884年，洛克菲勒就出巨资资助亚特兰大的一个黑人女子大学。他也给哈佛、耶鲁等名校捐赠。1900年，洛克菲勒向一所位于芝加哥的普通浸信会大学捐赠8000万美元，从此促成了一所世界名校，即芝加哥大学，至今，芝大不仅培养了成千上万的人才，更有79位诺贝尔得主。洛克菲勒曾经说给芝大的捐赠是他一生最好的投资。当然还应该提到洛克菲勒大学，一所专门从事研究和研究生教育的学校，该校已经出了23位诺贝尔获奖者。我的一位朋友曾经在洛克菲勒大学做博士后研究，学校给他家在纽约第四十二大街提供了一套几乎免费的公寓，那样的公寓在市场上的租金极为昂贵，但因为是洛克菲勒的捐赠，在校的科研人员只支付不多的租金。

洛克菲勒的财富可以用今天的美元数目来计算，但他在慈善事业上的投入和产出却远远无法以金钱来衡量。在当今世界全球化经济迅猛发展过程中，许多发展中国家都有出现墨西哥埃卢那样垄断巨富的可能，就是在中国，亿万富翁的数量每年也都在增加。所有那些巨富倍增的国家都面临同样的挑战，即如何通过制度抑制由垄断造就的富翁，并为富翁的散财创造良好的社会环境。更重要的是，那些富翁们又如何以自己的信仰去回报使他们致富的社会。

我不愿意用“在巨富中死亡是一种耻辱”去谴责富人，我愿意赞赏那些以自己财富为社会慈善事业做出贡献的富人。