【大洋彼岸】

美国不同类型的住宅,空间越大,业主自由发挥的余地越大,但相伴而来的麻烦也越多。

# 美国房奴的喜乐与烦恼

肖阳

上期专栏发表于《证券时报》后,陆续有热心读者反映文章有话没说完之嫌。的确,买房这个大到国计民生、细到家家户户的话题,何止是短短几段笔墨能说清道尽的。本期,笔者借个人购房经历,谈谈美国买房三元素——房子、地产经纪以及按揭贷款——中的首要元素:房子。

在美国,根据产权形式的不同,住宅类房地产可粗略分为三类:共管公寓、联排别墅以及独栋别墅。而这种法律形式的清晰定义,亦从侧面反映了其社会法律架构之健全与规章制度之完善。美国住房的产权形式与中国有很大区别。国内购买的商品房通常享有的是70年的土地使用权,而最终所有权属于国家。而在美国,所购房屋及其土地的所有权都属于私人。不过,权利与义务通常是形影不离的,有了房屋土地所有权,就得交地产税。此税项由地方政府根据每年房产估值,乘以法定税率,依法收取。年税率各州县市不同,为百分之一左右不等,而市区税率普遍高于郊区。所以,房产税也是美国买房必须考量的重要保有成本之一。

所谓共管公寓(condo),就是国内民众再熟悉不过的公寓建筑,多建于地段较好的闹市。其产权特性是购房者对本公寓四壁内有完全处置权,但公寓外的所有公共空间统一由业主协会委托专人管理。此协会类似于国内的业主委员会,理事由业主选举产生。此类型住宅的优点是省事,大到建筑外观维护,小到剪草浇花,都有专人打点。但缺点是每月管理费用不菲,少则每月上百美元。另外,此类住宅的业主委员会常常设立严谨的规章制度,约束一切对房屋外观有影响的活动。买房时必须签署合同,同意遵守业主委员会制定的各项条款。在此严格制度约束下,连不及时把门口每周回收一次的垃圾桶搬回家的小事都逃不过邻居的法眼,如前一阵北京某住宅顶楼上盖假山别墅事件,若在美国是不可想象的。

与共管公寓大不同的便是独栋别墅(detached home),也就是我们在《绝望主妇》及其他美式家庭影视剧里看到的一块草地一栋洋房式的建筑。此类型住房多建于市郊(suburb)或农村地带,是美国人成家养子之首选。在此不得不插一句,市郊(suburb)一词在中美文化字典里有截然不同的定义。在国内,谈及郊区,大家不禁会联想到城乡结合部、治安差、基础建设不全、闲散流动人口等负面描述。而美国恰恰相反,市郊是"城市向外扩张、中产阶级追求前院后院、楼在中间、老婆孩子一条狗"式的美国梦的必然产物。成熟的市郊社区不乏完善的医疗教育资源,生活便利,从星巴克到沃尔玛,应有尽有。但这种摊大饼式的城市发展模式伴随着不可避免的交通问题。公共交通是稀有资源,私家车是必需品。开车上班,通勤时间在一小时上下,是再常见不过的。

回归正题。此类独栋别墅的好处就是私人空间充足,业主可充分发挥个性。房屋的产权,从地下能挖出来的石油天然气,到上盖建筑,统统属于业主。院子里是种花还是种菜,哪天心血来潮决定在后院挖个泳池,亦或是在车库上加盖一间房,都任由主人。而某些拥有丰富自然资源的地区,地下的石化能源资源、地上的森林也都在主人名下。而更大的空间也有其相应的保有成本,定期给草坪浇水剪草扫落叶等"农活",也是所谓别墅居民周末的必修课。由于人力成本高昂,美国人是不会轻易把此类家务事交给外人打点。另外,在享受草坪绿地荫天大树碧蓝泳池之余,业主也得对所有财产负责。譬如所建泳池,假如因未安装围栏而导致邻家小童不慎溺亡,业主很可能将因此承担法律责任。再比如自家的大树,因恶劣天气倒在邻居房顶所造成的损失,也得算在树主人头上。总之,持有此类住宅,从种花剪草到大兴土木,即便不亲力亲为也得为琐事操心,也算是美国中产阶级幸福的烦恼。

介于独栋别墅与共管公寓之间的是联排别墅(townhouse),外观结构上就是一栋栋房子骨肉相连排排站,左邻右舍仅一墙之隔。其特性综合了共管公寓及独栋别墅的利弊。即便不处于闹市,也多建于交通便利离市中心较近的市郊。

总而言之,美国不同类型的住宅,空间越大,业主自由发挥的余地越大,但与之伴随而来的麻烦也越多。借用电影《蜘蛛侠》里"能力越大、责任越大"的经典台词,"房子越大、责任越大"是美国房地产的经验法则。

(作者系美国SNL Financial分析师)

【莹语非非】

炒股票的目的只有一个,就是赚钱。各种炒股技术只是实现这个目的的方便法门。

# 通往"股神经"之路

郑莹

"癸巳年中,二级人炒股为业。缘股行,忘价之高低,忽逢牛股林,夹岸数百列,中无杂股,业绩优异,估值鲜廉。二级人甚异之,复前行,欲穷其林……"

"股神经"的心呀怦怦跳,慌得赶忙伸手去包里掏小本本儿,准备把这些牛股代码全都记录下来。他的小心脏别提多美了,盘算着这下怎么着也能给老婆买条钻石项链了。隔壁阿黄那臭小子走狗屎运炒股赚了钱居然给老婆买了条钻石项链,钻石在阿黄老婆脖子上,把自家老婆的眼睛闪得比红太郎还红,再没有一条钻石项链挂上去,自己恐怕就要被平底锅伺候了。谁知越急越掏不出小本儿,无数的代码突然幻化成一条条的小青龙飞向天空,"股神经"急疯了,一边追一边扯着嗓子喊呀叫呀,突然也腾空而起,吧嗒一声,摔在床下。

待到"股神经"回神四顾,天刚蒙蒙亮,离当日开盘还有三个半小时,不知接下来自己的股票是涨还是跌……

"股神经"本是一文艺青年,自少有"大济苍生"之志,可惜出道以来时运不济跌跌撞撞,故而一直有壮志未酬之憾。2007年初夏,自以为发现用武之地,携全部身家冲入A股江湖,全仓扫购中国石油、中国石化等多只"国宝级"股票。购入之后遂向亲朋好友宣布,从此可高枕无忧,凭借其气势之磅礴、语气之坚定、预期之美妙而获得"股神"之美名。

孰料天不遂人愿,自2007年初夏"股神"加入之后,A股江湖日益凶险,各类股票尽数下跌无一幸免,"股神"的"国宝级"股票们价格也一落万丈。"股神"初时还信心十足,随着股票价格从地板到地下室,再到地窖般不断下跌,"股神"老婆的声音分贝也越来越高,在这个"剪刀差"的夹磨下,"股神"日益萎靡,终于恢复了之前文艺青年的范儿,经常眉头深锁沉思不语,或者自言自语摇头叹息。一日油价上调,众人怨骂不已独"股神"拍手狂喜,盼望这个利好能提高"两桶油"股价,此举终于惹怒了群众,他的封号也由"股神"变更为"股神经"。

至今,"股神经"还在坚守他的"国宝级"股票。他常说的是:他选的这些股票真的是好股票,真的是优质股,他唯一的失误就是没有料到"国宝"是不适合炒来炒去的,而炒股票就是靠"炒"。

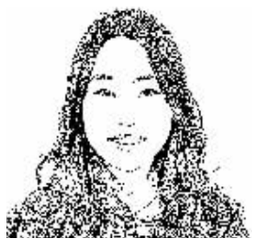
相信我们对"股神经"的故事都不会陌生,因为,要么我们的家人同事朋友中有"股神经",要么我们自己曾经就是"股神经",要么我们自己认为自己是"股神"而其实正在走向"股神经"的道路上。

炒股票的目的只有一个,就是赚钱。各种炒股技术只是实现这个目的的方便法门。而很多炒股之人,明明辛辛苦苦来二级市场厮杀,一旦问其目的何在,答案却是五花八门:有为了"练心",有为了"试验技术",有为了"留给子孙"……我敢说凡是不直接回答"赚钱"的,多半是已经亏钱甚至深度套牢的。

做任何事情,只有先把目的明确了,才能为实现目的而专注于钻研学习各种方法。这本来是很简单的道理。譬如,我们是为了炒股票赚钱而去学习如何计算上市公司的估值,而不是为了学习如何计算上市公司的估值而去炒股票。当我们将炒股的目的完全纯粹到"赚钱"后,还得弄明白一件事儿,就是赚什么钱,凭什么赚。我给一位想在二级市场赚钱但还没有炒股经验的友人建议是,"赚你力所能及可以赚到的钱"。窃以为,如果真的理解了这句话,行走A股江湖基本上防身无碍,至于赚到多大数额,就得看各自的造化了。

神仙炒股票吗?我们无从得知不好妄下结论。但是"股神经"肯定是炒股票炒出来的。鉴于"股神经"数量如此众多,我们能知道的是,通往"股神经"的道路肯定有千万条,而通往"股神"的道路,也许如偶遇桃花源一样困难。

(作者系从容投资联合创始人)



【环保主义】

长期中立的试验和严格的监管机制才能保证转基因作物的生物安全,才是对公众负责的行为。

# 转基因大米试吃,科普还是营销?

张菁

近日,一家媒体刊登了华中农业大学下属某种业公司征集试吃转基因大米志愿者的广告。据报道,到目前为止转基因大米的试吃活动已经在全国多个城市举行,参与者近千人。

转基因技术是将人工分离和修饰过的基因导入到生物体基因组中,由于导入基因的表达,引起生物体的性状的可遗传的修饰,这一技术称之为转基因技术。人们常说的"遗传工程"、"基因工程"、"遗传转化"均为转基因的同义词。经转基因技术修饰的生物体在媒体上常被称为"遗传修饰过的生物体"(Genetically modified organism,简称GMO)。中国于2000年8月8日签署了《国际生物多样性公约》下的《卡塔赫纳生物安全议定书》,国务院于2005年4月27日批准了该议定书,中国正式成为缔约方。议定书的目标是保证转基因生物及其产品的安全性,尽量减少其潜在的对生物多样性和人体健康可能造成的损害,在缺乏足够科学依据的情况下,可对他国试图入境的转基因生物及产品采取严格的限制与禁入措施。该公约的第23条规定,对转基因生物要进行严格的风险评估、风险管理和增加决策的透明度和公众参与,应在决策过程中征求公众意见,向公众通报结果。

笔者认为,在转基因主粮禁入市场的前提下,任何转基因主粮的试吃活动,都需遵循相关法规程序审批,而不可打着科普的旗号,罔顾转基因生物安全和蔑视法律尊严,为了研发者自身的利益造势。

科普是好事,也是非常必要的,但科普首先要合理合法。试吃活动中转基因大米的提供者——华中农业大学宣称该活动是面向广大民众的科普宣传,但同时,对参与这场科普活动的民众却并非一视同仁,而是"想要来试吃,请先通过政审!",这恐怕是有史以来最高门槛的科普了!据了解,试吃者报名后,主办方会对其背景和言论进行调查,身家"清白"才能入选,"同道中人"即言论与主办方一致的生物技术科研人员优先。科普,顾名思义是通过各种方式将科学技术、知识思想和方法等,广泛地传播到社会的各个阶层包括质疑的人群,以提高人们对科学的认识。然而这个"试吃科普"竟然先要通过政审分清敌我,试问其目的到底是普及知识还是小众造势?

此外,这个"试吃"也有违规操作的嫌疑。笔者就"试吃"是否违规曾咨询相关的专家和政府官员,他们认为,处于实验室和大田"试验"阶段之后、"生产与加工"阶段之前的"试吃"活动本身,具有显著的试验性质,因而应遵循《农业转基因生物安全管理条例》中关于农业转基因生物试验的规定,向农业部、卫生部、环保部以及相关质检部门备案,并且在得到批准后才能够开展,否则即为违法行为。事实上,农业部在申请信息公开的答复中说"不存在试吃活动的相关政府信息",这说明试吃活动并没有通过正规的渠道进行备案,也没有经过任何审批流程,因此不具有合法性。

这已经不是该试吃的组织单位第一次违规了。被誉为"中国转基因水稻摇篮"的华中农大下属的种业公司早在2005年就开始在我国重要的粮产区湖北违法售卖转基因水稻种子。华中农大的转基因水稻研发者们大多是某个种业企业的股东,有些还拥有自己的种业公司。据调查,非法流通的转基因水稻种子的市场价格是常规种子的2倍甚至更高,通过私自向农民和其他种子公司销售未经批准的转基因水稻种子,转基因水稻科研人员有利可图。这让人不禁猜想,此次专家组织的试吃也许并不是公益性的科普活动,而是更高级的市场营销。

科技本身是中立的,转基因的科普也是非常必要的。但是甄别人群,以科普之名大肆宣传自己的产品,营造出一种科普的假象,则有损科研人员的职业尊严,更不用说这样的活动还属于违规操作。说到这里,相关部门固然应该对此类行为进行调查和处理,更应该对这些迫不及待要把转基因大米送进公众嘴里的科研机构申明,长期中立的试验和严格的监管机制才能保证转基因作物的生物安全,才是对公众负责的行为,反之,钻监管体系的空子为产品做市场推广,只会损害自己的信誉。

(作者系绿色和平食品与农业项目主任)

【念念有余】

苹果已经从行业引导者和睥睨众生的革命者变为众多竞争者中的一个。

# 苹果张开双臂迎合大众

余胜良

尽管没有在价格上向公众低头,但是苹果已经开始在产品上日趋迎合大众。

苹果11日凌晨举行2013秋季新品发布会,推出了新一代手机产品iPhone 5s和iPhone 5c;在中国市场,苹果这两款新产品的价格分别是5288元和4488元起。虽然是新产品,但是人们没有从中看到多少创新。而实际上从乔布斯去世后,舆论给每一款iPhone打上的标签都是缺乏创新。不过,人们的眼球还是会被iPhone 5c吸引住——以推出iPhone 5c为契机,苹果第一次脱去一袭"黑装",穿上五颜六色的"衣服"。

尽管外界对这些"新衣"极尽讽刺,称其毫无新意,比如诺基亚就挖苦称"模仿是最好的恭维",暗示iPhone5C抄袭Lumia系列手机,但笔者认为,这是一个标志,标志着苹果在它最重要的产品上,也在采取多元化措施吸引大众。

乔布斯去世后,苹果的另一款重要产品iPad已经开始差异化,苹果2012年第三季度正式发布并开卖iPad mini平板电脑,取得不俗业绩。iPhone一直是单一产品打天下,如今也有了双胞胎。

要求一款产品一两年就取得革命性突破,真是站着说话不腰疼。创新如此之难,而在外形上和功能上做些多元化,就可以迅速扩大市场,既然如此,何不一试。在笔者看来,苹果早就应该在手机产品中多元化了,比如推出更大屏幕手机,用各种形状风格iPhone吸引消费者。拯救苹果的iPod2001年推出伊始也是单一款式,但此后成了一个款式众多的家族。

当苹果新推出智能手机时,集合了众多优势,市场难以有匹敌者,那是一款开创性产品,自然引得民众追捧。笔者认识的不少企业高管都不无羡慕地说,苹果是将原先已存在的技术进行集合创新,挖掘深层次需求,根本不用迎合消费者,消费者自己倒贴上来。

如今情况已有所改变,三星手机产品在硬件上已和苹果不相上下,而且产品种类众多。还有众多新兴手机厂家,都在迎头赶上。有选择时,消费者个性可以牺牲和缩小,在有众多选择时,人们会释放和放大个性。

现在,款式单一的苹果手机已经成为街机,有不少消费者正是因为人手一款苹果,而舍弃苹果。尽管很多人喜欢苹果手机,但是为了享受更大屏幕乐趣,他们也在寻找替代品。

毋庸置疑,智能机领域也已经进入一个乱战江湖,中国山寨机厂家在经过短暂困顿后,又开始在智能机领域追赶上来。智能机的空间也越来越小。

苹果迎合大众,并不能说这家公司的优势已经丧失。在iPod这个产品上,苹果依靠众多款式吸引消费者,远远甩开竞争对手。但这的确标志着苹果已经从超一流公司变成一流公司,从行业引导者、睥睨众生的革命者变为众多竞争者中的一个。

(作者系证券时报记者)