

■财富故事 | Fortune Story |

# 80后女孩10年打拼成酒吧西施

付建利

这几日,对于山西女孩小玲来说,是十分高兴的事情,因为她在北京繁华处的另一家酒吧又要开业了。小玲出生于1986年,属于典型的80后,尽管年纪较轻,但已经在北京打拼10年,而且拥有自己的三家酒吧,不仅能干,小玲还是实实在在的美女,她被朋友圈亲切地称之为“酒吧西施”。

小玲没上过大学,高中也没读完,原因无他,就是因为家里兄弟姐妹多,经济条件不行,父母亲供不起她上学。在家乡打拼过一段时间之后,10年前,小玲来到了北京,寻找圆梦的机会。对于小玲来说,从小饱受贫穷之苦,她最大的愿望,就是希望通过自己的努力,在北京扎下根来,然后在老家给父母修漂漂亮亮的房子,让父母过上好点的日子。但未来的路到底在哪里,初到北京的小玲可谓两眼一抹黑。

刚到北京时,小玲在一家超市做售货员,因为月薪太低,小玲只能和朋友住地下室,而且是第二层的地下室,后来经济条件稍微好点了,她就搬到地下一层,再后来,她租了一个正儿八经的房子,但是房子极为简陋,属于上个世纪80年代的老房子,不过比起地下室,小玲已经非常满足了。

一个偶然的机会,小玲遇到了一个在北京三里屯开酒吧的朋友,在一般人看来,酒吧是个灯红酒绿的地方,但小玲发现,随着城市白领的生活压力越来越大,大家都需要一个释放压力的地方,酒吧自然是一个极好的选择。小玲觉得这个行业前途无限,起初,她在朋友的酒吧打工,半年之后,酒吧的各条业务流程,比如从哪里进货、如何打造个性化的酒吧、如何满足白领和年轻人的心理诉求,甚至于如何对付故意寻衅滋事的醉鬼,小玲都学到了不少经验。之后,小玲在北京一处繁华地段开了一家属于自己的酒吧。

吧。除了自己多年的积蓄以外,她还向朋友借了40万。

和大多数创业者一样,小玲初期也经历过亏损的痛苦期,最糟糕的时候,小玲的本金亏掉了接近一半,每个月几万块的房租,压得她喘不过气来,小玲疑惑地发现,周围仍然有不少酒吧生意不错,自己亏损的原因到底在哪里?经过一段时间和客户的用心交流,以及向朋友讨教后,小玲发现,以前经营不善主要是因为经营上还是没有特色,来酒吧消费的人,图的就是放松,如果没有让客户放松的氛围,客户的消费体验就会很差。为此,小玲重新装修了店面,主要采用陕北的民居风格。仅这一项,就耗资接近三十万。此外,小玲自费学习了如何做出可口的咖啡,她用心为客户做每一杯咖啡,即便在咖啡杯子的选择上,每个杯子都有所不同。

在如今的酒吧,为了吸引客人,一般都会招聘歌手演唱,但小玲发现,总

是有一批客人讨厌吵闹,喜欢安静地坐在酒吧慢慢打磨时光,但如果几个客人同时来到她的酒吧,有的人喜欢安静,有的人又喜欢听歌,怎么办?为此,小玲将自己的酒吧设置为楼上楼下两层,楼下有歌手驻唱,楼上则尽量保持安静,客户还可以随时根据自己的需求选择楼上或者楼下去消费,这样就较好地满足了客户不同的消费体验。

做酒吧,最关键的是要用心去做,把每一位客人都当成自己的朋友,通过微信等方式建立经常性的联系,同时也要做出特色,争取在每一个细节上都做出特色,追求与众不同。”酒吧西施小玲最后还告诉记者,她新开的一家酒吧,正在向客户征集名字,“如果客人为酒吧取的名字被我们采纳了,将成为我们酒吧的终身免费客户。”小玲对酒吧的名字极为在意,在她看来,为酒吧起一个让客人动心并且忍不住看看的名字,是花多少钱都买不来的广告效应。

■淘楼淘金 | Gold Rush |

# 租金售价均涨 深圳写字楼能否投资?

证券时报记者 陈英

谈到投资,很多人首先会想到——楼市、股市。众所周知,近两年来股市表现疲弱,让不少投资者对于股市的判断站在了十字路口,而在楼市方面,2011年以来受到严厉的楼市调控政策影响,限购,让投资群体纷纷撤离住宅这片他们热爱的战场,转而投向商业写字楼市场。恐怕会有人问收益如何?日渐成熟的深圳写字楼出租市场,可供选择的商业写字楼项目越来越多,如同百里挑一,究竟如何选择作为投资对象?

有分析师认为,在国家去除住宅投资化政策倾向明确的当下,部分以投资为目的的置业群体将更加密切关注写字楼市场。从投资的角度来说,人们逐渐意识到在资产配置里,无论是投资回报率还是不动产增值水平,住宅都不及商业地产,尤其是顶级写字楼,投资回报率最

高、最稳定,且相对于商铺投资,更具资产安全性。

事实上,2013年,由于经济形势好转刺激更多企业搬迁升级或扩张,对高品质深圳办公室出租的需求增加,对于这些新入市的高端写字楼的需求有增无减。越来越多的公司通过迁至新的写字楼实现其扩租和办公环境的升级,以搬迁为目的的租赁需求逐渐成为深圳办公室出租市场的主要驱动力。需求带动价格,最新的数据也证明了这一点。昨天,第一太平戴维斯发布2013年第三季度的写字楼市场报告。数据统计显示,第三季度,深圳甲级写字楼租金和平均售价分别同比上涨2.1%和4.6%。由于深圳没有新的甲级写字楼入伙,因此,全市甲级写字楼存量依然维持在285万平方米,也正因为没有新增供应,在过去的第三季度里,全市写字楼空置率小幅下跌0.1个百分点,降至11.7%。

具体来看,第三季度,深圳的甲级写字楼租金环比上涨了0.7%,达到每平方米月租191.8元;平均售价环比上涨虽然停滞,但同比上涨4.6%,价格在49333元/平方米

尽管租金和售价有所上涨,但第一太平戴维斯市场研究人员认为,现在的写字楼市场仍然不适合投资,尤其不适合个人投资,除非企业购买自用。原因很简单,近几年,因为售价涨势高于租金上涨速度,深圳写字楼的回报率并不高。第三季度里,随着租金的上涨,深圳写字楼的回报率虽然略升了1%,但也只有4.64%,投资回报率太低。未来,第四季度,深圳将有3栋甲级写字楼入伙,新增供应面积约27.6万平方米,全市甲级写字楼的存量将被推高9.7%。第一太平戴维斯预计,宏观经济增长将在第四季度保持平稳,且少量新增供应的情况下全市

空置率将保持平稳,但全市平均租金和售价的增长有限。显然,写字楼的投资,并不是短期回报的明智之举。

商业地产投资现在也未必是良好时机。第一太平戴维斯报告显示,第三季度,深圳有一个新的购物中心入市,该中心以零售、餐饮、娱乐业态为主,融合了艺术与家庭体验,已经处于试营业中,但过半商铺尚未开业,如此低的进驻率尽管有其自身招商方式单一的限制,但也足以显示目前深圳成熟区域商业地产的尴尬。市场研究人员认为,目前深圳关内商业综合体过于集中,商场特色缺失,各大商业综合体里品牌重合度高,而消费需求增长有限,功能结构性失衡势必影响商业地产的出租率。如果投资商业地产,建议考虑深圳关外新区,挖掘其商业需求。该机构预计,第四季度,深圳优质物业市场整体空置率可能有所上升。在社会零售消费增长平稳情况下,预计市场租金上涨将停滞。

■寻宝 | Treasure Hunt |

# 以为“捡漏” 结果齐刷刷打眼

孔伟

冷清了一段时间的古玩城玉市终于有了点生气,周末淘宝市场的玉摊又逐渐多起来了。这不,一位来自苏州的女老板就带来了不少看上去还不错的东西,一帮相熟的玉友转悠到这里就几乎走不动了。

女老板摊上基本上都是雕件,并且以我们最为眼馋的红沁、黄沁和白玉籽料玉件为主。红沁没得说,很贵,一个小挂件开价就好几万,把件就更别提了,十几万、几十万不算稀奇。黄沁的档次则拉得很开,从两三万到十几万都有。几万十几万不大现实,报价小几千块的两件,府上有龙”便成了众矢之的,抢先抓在手上者无论如何也不松手了——古玩行有一个惯例,前一个买家在和卖家砍价时,如果东西在买家手里,旁边的人即使再有强烈的抢购欲也必须等待,直到货物重新放回摊上之后才能与卖家讨价还价。现在两件东西都在玉友手里紧紧攥着,虽然不会被别的买家抢走,但这种情形下卖家自然不会接受大幅度砍价,稍微让点步就跟拿刀子割她的肉似的,一副十分不情愿的样子。最终两件黄沁雕件分别以1500元和1800元成交,不仅买家有捡漏的感觉,卖家更是在数钞票的时候明显掩饰不住兴奋之情,几乎就要笑出声来了。

有问题我要退货的哈!”一位“抢”到雕件的玉友高兴之余也没忘了给老板打一鞭“预防针”。

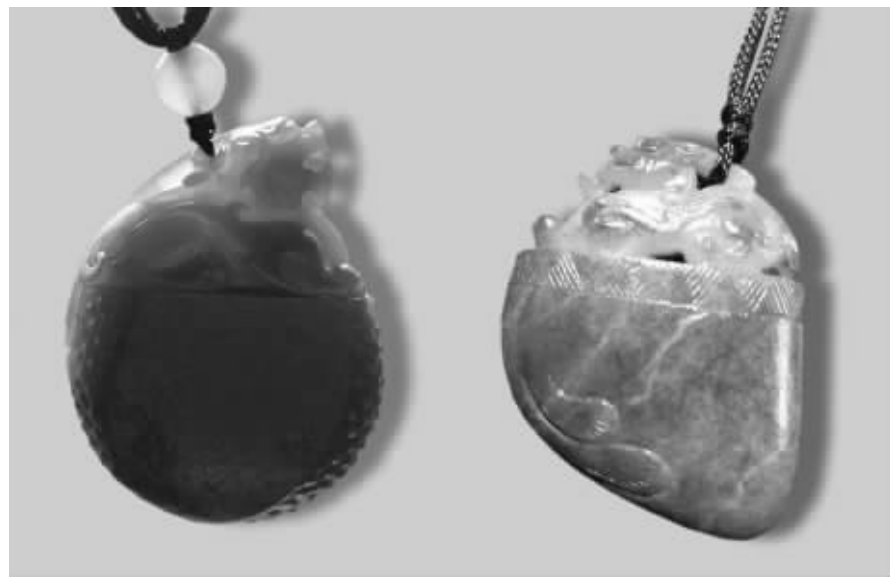
女老板稍稍愣了一下,旋即很潇洒地做出承诺:鉴定不是和田玉原银奉还!买到货的玉友离开了,我则心有不

甘,毕竟已时至中午,随身携带的包尚且空空如也,总得采购点什么回家才算不虚此行吧?

又大致浏览了一下,正准备起身离开,女老板刚从包里拿出来的一件红、黄、黑、白相间的雕件“代代封侯”也就是布袋上驮一只猴子,袋谐音代,猴谐音侯,系封建时代人们对加官晋爵的一种美好期望与祝愿)引起了我的注意:黄沁+红沁+黑色+白色的猴,难得的四色料子。和田玉多为单色,最多加皮色成为双色料,三色以上比较罕见,故历来就有一家有三色玉,胜藏万担粮”之说。这件不仅四色,雕工也还算不错,仔细观察了好一阵也没有发现问题。开价8000元,还价从2500元递增,到4000元后女老板已不再“一口否决”,而是给出了4800元的“目标价”。这下轮到我不后通牒”了:就4000元,行我就去柜员机取钱,不行就回家了,你看着办吧!女老板见我真要走,赶紧答应下来:成交!

银货两讫之后,来到玉友们平时蹭茶喝的茶叶店里,发现两件黄沁雕件的新主人正在斗宝:买到1500元那件的玉友号称自己这件性价比明显更高,而1800元那件则很可能是黄卡瓦(即产自新疆的黄色岫玉,并且因为与和田玉出自同一条河流,有的看上去还比较油润,很容易混淆),把另一位玉友气得够呛,正在“绝地反击”。见我进来,便要我这个“师傅”做个评判,看谁买得更值。

我这才有机会将两件玉件拿在手里掂了掂,发现明显轻飘,都没有和田玉的坠手感。于是给出了我的判断:高度怀疑,很可能不是和田玉料,黄卡瓦的可



看上去油润可喜,分明是捡漏的玉件,没想到却齐刷刷打眼了。 孔伟 / 摄

能性大。好在茶叶店取水方便,于是拿出珠宝秤、水杯和丝线现场办公,测试密度。结果不出所料:密度均2.61-2.65之间,虽然看上去都油润可爱,但无一例外都是黄卡瓦。

两人都愣住了。“有言在先”的玉友赶紧跑出去退货,而另一位玉友则将雕件拿在手里仔细端详了好一阵,最后做出决定:即使是岫玉也是岫玉里的极品,不就一千多块钱嘛,留着自己玩!

在同一个摊上买了3件东西,他们那两件都看走眼了,就这件事还算不错,现场测密度也没有任何问题。回到家里,将新买的“代代封侯”拍照发到网上,一位玉雕师傅很快做出鉴定:不是和田籽,

而是俄籽,并且是从中间一剖二之后再雕刻的。

俄籽?! 不说不像,越说越像,再对照实物一看,压根就不是像,直接就是了!平常看俄籽比较少,尤其是一些“长”得跟和田料相像的俄籽,稍不注意还真分辨不清楚。虽说好的俄籽与和田籽料观感上相差并不大,并且鉴定也是和田玉,但价格上却有着不小的差距——如果说是和田玉的四色籽料雕件,4000元是捡漏;但俄籽因为颜色比较丰富,四色并不十分稀奇,4000元的价格无疑是被卖家“捡漏”了。

唉,在女老板摊上买东西的三位玉友竟然没有一位幸存者,今天算是齐刷刷打眼了!

■新书推荐 | New Books |

## 即使只有一个人 也会创造大不同



书名:《投资还是投机》  
作者:[美]约翰·博格  
译者:宋达、金旻、卢雯雯  
出版社:机械工业出版社

张艺博

说起大名鼎鼎的约翰·博格我们立马就会想到先锋基金,其实以前读过几本关于约翰·博格的传记,只是由他本人所著的书籍从未阅读,所以在看到他所著的《投机还是投资》这本书的时候,特意留意了英文的原标题,the clash of cultures,副标题才是投资还是投机,从英文的书名不难看出,约翰·博格是想表述投资和投机是两种不同文化的冲突,是不同理念不同行为的冲突。作为先锋基金的创始人,约翰·博格一生都在资本市场上搏击,其所倡导的长期价值投资理念,先锋基金更是几十年长期价值投资的践行者。同时先锋基金辉煌的业绩回报也令人对长期价值投资的正确性和确定性笃信不疑。

### 文化的冲突——为什么长期投资

互联网在近30年的快速崛起让世界的一切变得都和以往不同。说到底其实是两种文化的冲突,一种是以精确测量和量化分析为中心的科学文化的盛行;一种是以坚实的启蒙思想和理性思考为中心的人文文化的日渐衰弱。

客观地说,智者、哲学家和历史学家们大致代表了长期投资文化,而数学家、技术人员和炼金术师们代表了短期投机文化。在浮躁的读图时代,文化的速食化倾向越演越烈,这种趋势自然而然地波及了金融界。与其说投资于投机在文化上的冲突,不如说是时代进化的必然,投资——投机——投资——投机的轮回必定会在人类历史上一遍遍上演。作为一个有着60年的从业经验的业内人士,约翰·博格为现代投机文化的不同歇增长忧心忡忡,从“创造价值”到“寻租”的定义,从投机所创造的价值到整个金融监管体系的“看门人”的集体失职——因为他们以一种近乎默契的方式愉快地共谋着,他意识到对自己来说漫长的投资生涯对于金融史来说只不过是短短一瞬,自己只是一个旁观者。约翰·博格试图尽量从客观的历史角度来阐述问题,让读者知道,长远来看,只有长期投资能够帮助我们达到财务自由之境。

### 指数基金——短期投资的挑战

与作者1975年创建的,致力于“永远”长期持有的先锋500指数基金,已经成为世界上最大的被动型共同基金。20世纪90年代早期,一种新型的可以“真正全天候”被交易的共同指数基金ETF诞生了。而该基金的投资理念含有极高的杠杆风险,与作者多年以前设计的适用于长期投资者的TIF传统指数基金相去甚远。对于这一极具震撼力且具有颠覆力的文化指数,约翰·博格写道“恕我直言,我对这个概念本身仍然予以肯定,但是前提是合适类型的ETF被恰如其分的运用和被用作投资而不是投机。对于那些愚蠢的与这一目标完全相反的做法,我持否定态度。”客观地讲,ETF和TIF的区别,对于同一投资者来说,差别仅仅在于资金的边际回报率。究其本质仍然是两种不同文化的冲突,投资哲学的冲突。

作者通过有力的论述证明了,交易行为越频繁,所期望的回报率就越难以达到。我们也能从历史中学到这条真理:最终,投资者赢,投机者输。虽然这种愚蠢的行为必须要纠正,而且迫在眉睫,但是我并不认为投机者真的会意识到他们的处境。这一部分我们能看到大量的宏观经济分析,行业分析,以及多个指数基金的详尽盈亏列表,用更多的数据和图标有力地证明了短期投机的危险性和不确定性。这些叙述和实例,相信对于频繁交易的投资者们大有裨益。

### 养老基金——成于投资败于投机的案例

那么有没有第三条路可以走?对于现代经济文明的发源地美国所引以为傲的退休制度,约翰·博格更是直言不讳地描述为“潜在的火车意外事故”,以此来描述养老基金的参与者们所面临的四大危险,并且认为,只有整个公共和个人的退休系统彻底改变其结构和运行机制,否则我们就会直面一场经济上的火车意外事故。

对于养老制度的深切剖析,是我们认识到整个体制管理制度和运行的不确定性,并未自己置身其中的养老基金担心不已。此外,作者还列举了自己一直投资并参与管理的惠灵顿基金,一个1928年成立以来一直保持专著于长期投资的传统文化,但是在1966年新的管理层的领导下,在沸腾的年代向股市新文化妥协了。尽管作为管理者之一的约翰·博格在1972年该基金到达顶峰时,给管理层写过一封措辞激烈的备忘录,但是显然没有得到应有的重视。随之很快惠灵顿基金就缩减了80%,几乎惨遭灭顶之灾。最后重回到长期投资的传统文化,从而使该基金走上复兴之路。这只成立至今已逾百年的基金的历史脚步,能否证明长期投资的传统文化就一定优于短期投机的现代文化,结论尚不明确。但是就基金本身而言,确实是百分之百的正确。对于如何解释惠灵顿基金的复兴和成功之路,作者也给出了大量的论述,相信有心的读者一定能慧眼如炬,发现其中的明珠。

最后,作为对耐心读完作者所有的想法、经历和奇闻怪谈的读者一些适当的赞赏,约翰·博格给想坚持长期投资的投资者们达到其理想目标的建议十项法则。最重要的就是第一条:资本市场均值回归的终极法则。他同时列举了8个出人意料的取得过巨大投资成功的顶尖基金,最后却大不如前甚至彻底失败的例子,进一步让读者理解均值回归的理念。而对于那些只注重短期投机的人,约翰·博格只有一个警告:请立即停止!我很想逐一列举其他九条,但是又怕读者会觉得老生常谈,还是自己阅读体会更深,相信你一定能发现作为最成功的基金经理者,约翰·博格的平易近人和谆谆以求的真诚。