

**EB-5“金色牧欄”自助餐廳**  
**投資移民直投項目**  
 626 677 6488  
 QQ / 微信 2475051295  
 微信公眾號 meiguorealty

# 中華商報

CHINESE BIZ NEWS 美西版

www.chinesebiznews.com 零售 \$25 c

**RE/MAX 領先地產**  
 San Gabriel Valley  
 最好的地產公司  
 最優的公司氛圍  
 最好的佣金分成  
 最有效的銷售培訓  
 最強悍的公司支援  
 最有POWER的Broker  
 千萬經紀的搖籃  
 888-777-1881

二〇一八年九月廿二日至二〇一八年九月廿八日 總 558 期  
 Sept 22 ~ Sept 28, 2018, 每逢星期六發行  
 中華商報傳媒集團(美國)出版 二零一八年 第三十八期 ISSN 1941-7878  
 主辦: 美中貿易投資促進會 電話 888.598.1688  
 承辦: 中華商報傳媒集團(美國) 傳真 888.272.8858

## 易美居推出全新月計劃服務 憑借三大比較優勢鞏固業界翹楚地位

【本報記者範思齊洛杉磯報導】易美居經紀網(以下簡稱易美居)作為在美最大的華裔房地產媒體,經過三年多的努力,全美客戶已經達到5000人。最近易美居推出了新的月計劃服務,按不同會員等級,每月房地產經紀人收費從48美元到1200美元不等。相比同類華裔房地產媒體公司收費,易美居首先做到了按月收費,而不是一次交齊一年,甚至是三年的會費,這是其他華裔公司沒有的優勢,對廣大房地產經紀人來說是一個非常經濟實惠的選擇。

易美居房產媒體的銷售總監 Eric Ye 畢業於哈爾濱工業大學電子計算機專業,來美前曾經在北京管理一家大型軟件公司並任 CEO,對軟件開發和軟件銷售經驗豐富,他領導的團隊已經在全美共舉行了近百場房地產交流會。葉總監表示,易美居的強大自信源於自身擁有與同行業競爭的比較優勢,將在此基礎上繼續為廣大華人買房賣房提供更多的技術便利和創新。

### 覆蓋面廣、客戶群體多

易美居客戶目前覆蓋了全美20個城市,包括洛杉磯、舊金山、紐約、奧蘭多、邁阿密、華盛頓特區、西雅圖、聖地亞哥、拉斯維加斯、夏威夷、休斯頓、達拉斯、奧斯丁、亞特蘭大、芝加哥、波特蘭、波士頓、鳳凰城、丹佛、底特律等。相對其他華裔房產媒體,它

連接的IDX數據最多,目前易美居已經成為15個MLS數據合法供應商,同步更新一手房源信息。我們不是到外面人家的地產網上去抓數據(這跟偷竊沒有任何區別),而是獲得MLS的批准,直接從MLS提供的IDX房源數據下載賬戶中導入最新的房源數據,每日多次更新,及時、準確、可靠、合法,而且省力。

### 超主流的先進VR技術

易美居成功地把VR技術和房地產網頁結合起來,如果掛牌經紀人在後台制作或添加了360度VR全景漫遊,無論是用本系統制作還是使用第三方服務制作,在本系統的所有該MLS的該房產的詳細頁面均會自動顯示出全景漫遊的鏈接,供訪客觀看。

掛牌經紀人在後台制作或者添加360度VR全景漫遊,採用陀螺儀模式,無需手動改變場景,只需轉變手機的方位,就可以方便地看到房子各個角落的場景,這比絕大多數房產網站包括美國本地的主流網站還要更加先進,這一技

術優勢為房地產經紀人帶了更高的效率和更多的收益。

### 五網合一、推廣力度大

所有易美居白銀以上的服務計劃,用戶都可以在移動網、PC網、微信網、全景網和易美居APP進行房產搜索,五網合一的這一特點雖然不是唯一的,但是絕對可以算得上鳳毛麟角。與微信的結合更助力房產經紀人收集潛在客戶,並且同時支持精細搜索,族裔分布與教育水平等信息也一應俱全,而且保證真實可靠。

今年7月易美居APP通用版用戶界面的推出,意味著易美居業務服務範圍的進一步擴展,由原先單純為美國註冊地產經紀人提供市場營銷工具,進階為也為海內外華裔購房者提供一個搜尋平台,搜尋美國房地產信息和美國地產經紀人,堪稱海內外華裔購房者與美國地產經紀人之間的橋樑。易美居用戶界面所有幾十萬棟房屋的詳細頁面,均隨機插入四位美國地產經紀人的聯絡信息,宣傳效果極佳。

**加州聖哈辛托 216 英畝 已批待建土地出售**  
 售價: \$642萬  
 • 土地面積: 216英畝  
 • 商住兩用混合土地,計劃興建916個單位或多年產地和商業用途  
 • 15分鐘車程至10號高速公路,最近國家級高速公路,方便前往215號高速公路  
 • 正南面向北萊佛士大道,高級區主幹道  
 • 由于新的以美國500強為中心的2000萬平方英尺,為本地區創造數以萬計的新就業崗位,未來人口增長,居住需求增大  
 • 由幾個新的購物中心包圍  
 626 677 6488 QQ / 微信 2475051295  
 626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty  
 gracesu@meiguorealty.com

**莫雷諾谷2.5英畝土地出售**  
 售價: \$100萬  
 最後一塊廉價土地!!!  
 可建75單位普通公寓或64單位老人公寓,限高四層樓,近美國500強西海岸物流基地,亞馬遜第二廠庫僅5萬員工,平均房租每尺1.65-1.75美元,租金與兩灣差一點,土地是兩灣的1/20價格,很多華人已經坐擁許多投資物業。  
 626.677.6488 QQ / 微信 2475051295  
 626.297.6626 微信公眾號 meiguorealty  
 投資理財的下一站!

**南加州維克多維爾 汽車經銷商土地出售**  
 14821 Palmdale Road, Victorville, CA 92392  
 價格: \$700萬  
 NNN投資  
 房東負責租金,租客負責房地產稅、保險和維修  
 • 投資回報率6%  
 • 實主保證 汽車經銷商在土地出售後租回  
 • 月租\$3.5萬,長期租約  
 • 土地面積共6英畝  
 • 汽車經銷商兩層商業樓 21,400平方英尺  
 • 2013年建,汽車經銷商佔地4英畝  
 • 還有2英畝空地 可建80戶公寓住宅  
 • 業主年淨收42萬  
 絕佳投資機會  
 高銷地產投資一起擁有  
 626 677 6488 QQ / 微信 2475051295  
 626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty  
 gracesu@meiguorealty.com

**愛心湖湖景土地出售**  
 A. 0.88英畝,可建湖景別墅,售價: \$39萬  
 B. 6英畝,湖景土地可建150戶聯排別墅,售價: \$240萬  
 C. 9英畝湖邊商業地可建大型商場,湖景酒店,售價: \$360萬  
 D. 1.3英畝湖邊別墅地,買了好自助出租兩相宜  
 E. 有湖景的地,在南加是稀有的,湖可調節氣溫,冬暖夏涼,想接即將興建高樓車站的Murrieta,緊要可購!  
 歡迎預約看地  
 626 328 5668 張莉安  
 626 677 6488 gracesu@meiguorealty.com

**申春平律師事務所**  
 申春平律師-畢業於北京外國語大學。本事務所受理各類投資移民EB-5,傑出人才,國家利益豁免,公司成立,留學生各類法律業務,商業糾紛訴訟案件。是美國聯邦法庭和加州法庭出庭辯護律師。  
 Tel: 626-572-9737 Fax: 626-572-2710  
 E-mail: attorneyshen@yahoo.com  
 ADD: 3675 E. Huntington Dr. Ste 238 Pasadena, CA 91107  
 申春平律師事務所與每週六開放電話諮詢 10AM-12PM (學生學者憑此廣告可享受20分鐘免費面談,請提前預約)



## 易美居經紀網最新上線功能簡介

專業的地產經紀人經常需要製作專業的PDF傳單,其目的有三:一是在微信等社交網絡上傳播,吸引更多的潛在買家;二是印出來給來看房的人提供更多的信息,加深房屋印象;三是給屋主們看,以便拿到更多的listing。

傳單通常的製作方法是花錢請專業人士設計並請印廠印刷。那麼,有無更簡單的方法,無需花費,無需求人,自己就能輕鬆製作專業的PDF傳單呢?答案是肯定的,易美居經紀網剛剛推出了這樣的新功能,正式與大家見面啦!此次新上線的PDF傳單製作功能具有如下特點:

第一,房源數據包括地址、房屋售價、房屋摘要和房產照片均由程序自動從數據庫提取,需要人來完成的操作十分簡便,就跟用傻瓜相機照一張相片那樣簡單。您只需要登錄到網站後台,找到任何一個房屋,點擊生成PDF鏈接,挑選模板,一鍵生成既可印刷,也可在網絡傳播的PDF傳單。

第二,有多種專業設計的模板可供經紀人挑選,第一期共推出10個模板,有的經紀人頭像在上方,有的在下方。考慮到有的listing所提供的照



片不多,我們設計了使用不同數量圖片的模板,經紀人可根據自己的偏好和房屋圖片的多少挑選使用。

第三,支持多種語言,快速製作繁體中文、簡體中文、英文或中英文混合的傳單。您所在的房產頁面是什麼語言,生成的傳單就是什麼語言。例如,房產頁面是繁體中文,出來的傳單就是繁體字的。當然,您隨時可用任何語言來編輯傳單標題、地址、摘要和簡介等。

第四,傳單自動生成了房產詳細頁面的二維碼,讀者掃碼後立刻獲得該房屋更詳細的資訊。一張傳單能包含的房產內容和圖片畢竟十分有限,而房產詳細網頁則含有全部照片和房產資訊包括房屋周邊介紹、學校信息和城市統計等等,這些恰好彌補了單頁傳單的不足。

源自: 易美居經紀網

**易美居 emeiju** 華人買賣房屋的得力助手 掃碼免費安裝

**NEW 升級上線** APP 通用版

• 免費搜尋房產  
 • 免費搜尋房產經紀人

熱線: 888-598-1188  
 E-Mail: support@fdcanet.com

經紀人房產網大放送  
 www.emeiju.us

歡迎地產經紀加盟  
 美國房產網 fangchan.us  
 中華商報 CHINESE BIZ NEWS  
 中華地產 CHINESE REAL ESTATE NEWS  
 國際地產 International Real Estate Journal  
 HOPE'S

專業的美國房地產搜索平台 美國手機房產網: http://m.fangchan.us/

# 中國駐洛杉磯總領館發布 《旅居美西南 - 風險防範與應對》電子手冊



孫魯山副總領事



南加州大學公共安全總監 John Thomas



周詠梅組長

【本報訊】美西時間2018年9月17日下午，中國駐洛杉磯總領館在南加州大學(USC)舉行《旅居美西南 - 風險防範與應對》電子手冊發布儀式暨留學安全為主題的《領事保護進校園》專題講座。孫魯山副總領事率領新聞組組長高飛、僑務二組組長周詠梅、僑務領事解世波、教育領事柴海英、商務領事袁浩出席活動；南加州大學公共安全總監 John Thomas、南加州大學學生事務部 Tony Tambascia、南加州大學中國學生學者聯合會、洛杉磯中資企業、美國華人聯合總會、美國華人社團大聯盟等有關僑團代表出席手冊發布儀式；受總領館邀請，全美浙江總商會執行會長兼秘書長張鳴、榮譽會長兼傳媒專業委員會主任王曉群、常務副會長徐文勝出席活動表示支持。發布會近200位留學生到會聽講。

孫魯山副總領事在會上詳細闡述了發布《旅居美西南 - 風險防範與應對》電子手冊的現實背景。近年來走出國門的中國人越來越多，2017年赴美的中國遊客總數接近300萬人次，洛杉磯總領館領區內達到約150萬人次，領區內中國留學生人數則超過5萬。與此同時，中國公民的人身安全問題日益顯現，近年來領區內就發生了多起意外或惡性事件。據不完全統計，2017年總領館處理了200多起領事保護與協助事件，涉及中國公民500多人次。孫魯山副總領事指出，一年來，總領館把預防性的領保放在首位，並組織力量對領區內常見的風險進行梳理、分類和研究，發布了30多篇的預警信息，發揮了較好的警示作用，有助於把隱患消滅在萌芽狀態。在此基礎上發布的《旅居美西南 - 風險防範與應對》電子手冊旨在幫助中國公民了解美國當地的法律法規、風土人情和風險隱患，提高自我防範意識和緊急應對能力。孫副總領事介紹，該電子手冊有五大特點：一是權威性強；廣泛參考



嘉賓合影

美國官方的信息來源，聽取律師等專家意見；二是代表性強：總結涉及高風險的人群，內容豐富；三是針對性強：列舉典型的領保事件；四是實用性強：提供各類可以借助的社會、政府資源信息；五是傳播性強：採用簡體和繁體電子書的形式，該手冊可以通過總領館官網或掃碼下載。



南加州大學公共安全總監 John Thomas 首先表示對欣然案件的

發生表示痛心和惋惜，也感謝總領館在該案件後，發起並組成了與洛杉磯市政府、洛杉磯市警察局、南加州大學聯手的四方機制、互通信息，並通過校方手機APP發布警告與注意事項。另一方面，校方也引入了黃馬甲安全大使服務、協助校方對校園外國國民提供安全指導與協助、南加大也一直致力於更好地為包括中國留學生在內的師生提供校園安全服務與保障。

周詠梅組長主持了電子手冊發布儀式，她在隨後舉行的“留學與安全”講座上，向在座留學生們講解了領事保護與協助，分析了留學生面臨的安全風險，並提出了可供參考的安全防範和應對措施。她還列舉一些領區內中國公民在旅遊和戶外活動時發生的意外，警示留學生們要注意滑雪、遊水、登山等活動的危險性。她希望留學生們提高風險防範意識，了解危難時尋求幫助的方法，從而在異國他鄉順利完成學業。

全美浙江總商會執行會長兼秘書長張鳴會後表示，就在半個月前，林光會長一行來到中國駐洛杉磯總領館，向代雙明副總領事、周詠梅組長等介紹了全美浙江總商會設立“北美華人旅遊應急協助中心”的初步設想。總領館此次發布的《旅居美西南 - 風險防範與應

對》電子手冊內容詳實、系統性強，可以作為“應急協助中心”線上線下溝通的必備參考資料，也可以作為誌願者培訓的核心教材。



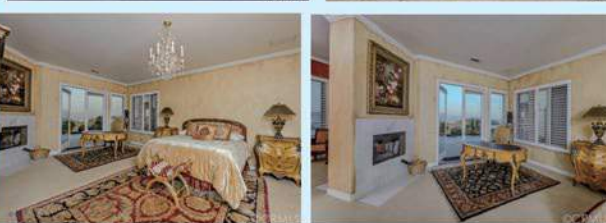
林光會長因在中國訪問未能出席此次活動，在聽取了本會與會代表的匯報後表示，本會的“北美華人旅遊應急協助中心方案”可謂生逢其時，我們提供的服務一定可以成為總領館領保工作的有機補充。當務之急是抓緊誌願者團隊建設，邀請總領館領保領事對主力誌願者的基礎培訓，在總領館的指導下，完善各項準備工作，同時，與各地相關應急部門和社團組織建立合作關係，使應急協助工作盡可能地做到位，把好事辦好，把實事辦實，推動該項目的可持續發展。

供稿：全美浙江總商會

## 南加州穆列塔市豪宅出售

售價：\$550萬

- 6臥室5衛浴
- 住宅面積：7,034平方尺
- 土地面積：59.75英畝
- 美麗的湖泊 葡萄園和鰐梨果園
- 5間寬敞的套房和圖書館
- 法式門通向迷人的露臺 可觀賞美景和莊園
- 整個定制地板和華麗木門寬敞的客廳與
- 嵌入式和大型石制壁爐開放美食廚房
- 兩間帶壁爐的優雅主人套房
- 巨大的步入式衣櫥 配有定制大型浴缸
- 休閒設施齊全包括大型游泳池
- 按摩浴缸和戶外用餐區與燒烤
- 全尺寸帶夜燈網球場
- 大空間6車庫
- 健身房配備了頂級的健身設備



## 專精美國EB-5特快移民 (直投式)



- 簽約立辦, 四周內特快送件移民局
  - 代付律師費, 簽證費, 不成功不收費
  - 已有成功案件, 企業移民資料齊全, 絕無虛假
  - 全部洛杉磯地區EB-5直接投資移民項目, 如下:
    - (一) 投資大型養老院\$50萬~\$100萬, 目前已建成102床, 擁有財務管理權(移民名額兩個)
    - (二) 投資土地15英畝近100市畝\$50~100萬, 建小區房出售, 擁有部份已建房獨立產權(移民名額三個)
- 以上項目同時歡迎商業投資合作開發, 自主經營託管承包, 向確有誠意者提供電話諮詢, 網上查證, 實地考察, 有資金證明者可預約詳細面談, 全程陪同. 由於名額有限, 特歡告知: 非誠勿擾.

諮詢電話: 626-321-3101 909-569-9239 (美國) 13311800387 18916636556 (中國) 張先生  
 網站: www.parksidegardenscarehome.com 郵箱: minshengpg@gmail.com



## 全新聖貝納迪諾連鎖星巴克+DQ出售

售價：\$436萬

NNN投資

房東實拿租金, 租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積: 4362平方尺
- 土地面積: 1.48英畝
- 營運淨收入每年: \$187,480
- 100%占有率 2018年建
- 投資回報率 4.3%

詳細介紹:  
 這一處地產創造了以星巴克(Starbucks)和乳品皇后(Dairy Queen)為特色的杰出投資機會。該物業於2018年新建, 完美的建築設計和施工質量, 全部租給了這兩家國際租戶, 每一家都擁有得來速通道(Drive-Through)。



626 677 6488  
 626 328 5668  
 微信公眾號 meiguorealty  
 gracesu@meiguorealty.com

# 研究表明：電子煙和煙草一樣致癌

【中華商報記者陳俊捷紐約報導】近日，美國食品和藥品管理局（FDA）認為青少年使用電子煙的上升趨勢應引起警惕，責成電子煙生產商在六十天內證明自己沒有對未成年人進行電子煙營銷，並且將通過社交網絡和校園投放教育宣傳廣告的方式告知年輕人和社會電子煙的危害。據悉，這將是美國首次全國性的在中學校園內進行電子煙危害健康的宣傳教育，關於電子煙的警示信息將第一次貼進學校洗手間。

據美國聯邦公共衛生局 2016 年的一份報告，從 2011 年到 2015 年，美國校園內初中和高中生使用電子煙的人數增長了 9 倍；2018 年的最新數據顯示，2017 年，美國的初中和高中生中使用電子煙的人數達到兩百萬；超過 1000 萬二十歲以下的年輕人處於使用電子煙和尼古丁上癮的風險之中。FDA 的這一舉措得到了眾多反煙活動者的支持。對此，中華商報採訪到了紐約大學醫學院環境醫學教授湯猛雄（Dr. Moon-Shong Tang）。湯猛雄教授及其實驗室關於電子煙中霧化尼古丁使得實驗小白鼠的細胞中 DNA 受到破壞，進而容易增加罹患心臟病和癌症風險研究結果從去年以來收到了廣泛的關注，而他本人也希望能喚起更多人、尤其是青少年對電子煙危害的重視，杜絕吸煙。

## 問題一：電子煙與傳統香煙的區別

湯教授表示，電子煙與傳統香煙

的區別是，香煙是通過直接點燃煙草的方式讓使用者吸入煙草燃燒後的物質；而電子煙通過霧化的手段把尼古丁變成蒸汽後讓用戶吸食。

## 問題二：電子煙為什麼容易受年輕人歡迎？

湯猛雄教授回答，在各地宣傳演講的過程中曾經收到過高中生給他列出的電子煙煙草受學生歡迎的四個原因：

1. 電子煙容易使人亢奮。在聚會、派對等娛樂場合年輕人喜歡和酒精、大麻等藥物一起使用時很多年輕人喜歡的作法。
2. 年輕人有時因為學習或工作的壓力需要保持精神振奮，尼古丁有這樣的效果，因此會使用。
3. 電子煙煙口味多樣，吸食容易上癮。
4. 青少年為了融入群體，容易從眾。

## 問題三：電子煙對身體健康有什麼危害？與傳統香煙相比是否更容易讓人上癮？

以往的科學研究沒有很好地把握尼古丁對健康的影響剝離出來，因為在吸食香煙的時候，有大約 7000 多種物質被釋放，尼古丁的作用在煙草燃燒的過程中被抑制了，真正產生危害的並不是尼古丁；而電子煙的主要物質是三種，除了尼古丁外的另外兩種物質並不產生危害。因此，要得知電子煙對健康是否有害，就必須證明尼古丁對細胞、對

DNA 的影響。

湯猛雄教授通過用霧化尼古丁對小白鼠試驗研究發現，將試驗組的小白鼠每天三小時、每周五天暴露於相當於人類煙癮者吸食量的霧化尼古丁環境中，三個月後，相比於沒有吸入尼古丁、而是呼吸過濾空氣的對照組，試驗組的小白鼠的 DNA 出現損害的幾率更高，心肺和膀胱的修復能力降低，細胞癌變和心臟病的風險大大提高。

美國疾病控制與預防中心 2016 年的一份報告發現，高中生吸煙和用藥的人數在過去二十四年已經降至最低點，但同時，使用電子煙的人卻在不斷攀升。一項調查顯示，紐約州青少年使用電子煙的比例幾乎是美國全國平均水平的兩倍，每五個高中生中就有一個人在使用電子煙，而紐約市和長島的比例更是全州最高。

根據紐約時報的報導，紐約州參議員查克·舒默（Chuck Schumer）去年在史泰登島召開的一場新聞發布會上公開表示應當抵制電子煙，並呼籲 FDA 終止對電子煙設備監管的推遲。現在的電子煙設備的設計新潮而隱蔽——它們可以是 USB 的外觀，也可以通過插在電腦上進行充電——這使得父母和老師有時難以察覺。雖然電子煙生產公司辯稱，產品是為“成年吸煙者”設計的，但立法者和反對者還是認為，由於電子煙的外觀的新潮和口味的豐富多樣，很難讓人相信他們沒有在吸引青少年用戶。

湯教授希望糾正一些吸煙者認為電子煙能夠幫助戒煙，或是電子



煙對健康的傷害比傳統香煙更小傷害的錯誤認知。

“一些人會說，電子煙是不是比香煙的危害更小些？從傳統香煙換成電子煙是不是有助於戒煙？但我想告訴大家的是，這樣的想法是錯誤的。因為電子煙的尼古丁吸入更直接，而且口味豐富，年輕人很容易上癮，一支電子煙液（e-juice or e-liquid）所含的尼古丁可能相當於兩包香煙，很容易就吸食過量，而吸煙的人還渾然不覺。因此電子煙對健康的危害並不如傳統香煙小，甚至更容易上癮。”

另外，湯教授也提醒還沒有吸煙習慣的人，尤其是年輕人，不要輕易嘗試香煙，“因為尼古丁對與健

康的危害已經被證明了”。

據了解，霧化尼古丁於 1963 年在美国被發明，但真正運用到實際、發明電子煙並大量生產的卻是在中國。2003 年，被稱為“電子煙之父”的中國藥劑師韓力成功發明了電子煙，並在中國、美國和歐盟註冊了專利。同年，電子煙在中國大陸上市銷售，獲得了巨大的市場成功，2004 年開始銷往全球，全球電子煙的使用者急劇增長，目前，市面上有超過 500 個電子煙品牌，全球銷售額估計超過 70 億美元。

全球 90% 以上的電子煙來自中國，但中國對電子煙的監管尚屬空白。在中國，電子煙既不屬於藥品，也不屬於保健品、醫療器械、

也不是煙草，因此處於“無產品標準、無質量監管、無安全評價”的“三無”狀態。國際上，各國政府對與電子煙的態度和政策也存在較大差異。美國的食品藥品管理局於 2016 年 8 月將電子煙納入管理範圍，而 2016 年，歐盟也對電子煙液、霧化器、防止兒童觸及的容器等設定了標準。

美國食品藥品管理局煙草制品中心（FDA's Center for Tobacco Products）主任米奇·澤勒（Mitch Zeller）在接受 NBC 新聞的採訪時表示：“電子煙是目前美國年輕人所使用最普遍的煙草制品，我們需要把電子煙的危害的信息傳遞給未成年人。”

# 中國式 P2P 騙局全解密：變異的基因（下）

最後是民營系，不屬於四類的平台，可謂是重災區，平台問題數量最多，累計問題平台 2131 家，正常運營的僅有 1376 家，淘汰率為 60.76%，在累計問題平台中占比高達 98.20%。因此民營系平台選擇難度較大，預計經過本輪出清後，民營系平台頭部化更為明顯，可結合歷史運營狀況擇優選擇。

雖然在這波 P2P “爆雷潮”中，不少有背景的平台也未能幸免，相繼陣亡，6 月停業及問題平台中有 1 家為上市系參股，9 家為國資系平台，70 家為民營系平台，但總體上看，有背景的 P2P 平台仍相對安全，平台背景依舊是平台選擇時應重點關注的因素，具體可通過國家企業信用信息公示系統或者天眼查等第三方軟件查詢企業工商信息，查看企業股東及出資信息情況，並結合分析平台的運營情況，如註冊用戶量、貸款餘額、年成交規模等信息，綜合評估平台實力。

## 第二，合規保障。

合規經營是 P2P 平台的底線。雖然 57 號文給出的 6 月備案登記大限並未能如期執行，但 P2P 平台未來的監管方向已經十分明確，統一全國備案標準是大勢所趨。機構信用代碼證、ICP 許可證、信息安全等級備案、銀行存管已然成為 P2P

網貸行業合規性的四大重要標準。機構信用代碼證即營業執照，可視作企業的“身份證”，是識別機構身份、查詢機構信用記錄的重要依據。三證合一後，信用代碼即現在開發票通常用到的稅號，可通過國家企業信用信息公示系統或者天眼查等第三方軟件查詢。ICP 許可證是互聯網信息服務業務經營許可，否則就屬於非法經營，對於 P2P 平台十分重要，可通過工信部 ICP/IP 地址 / 域名信息備案管理系統查詢。信息安全等級備案是對信息系統安全等級保護狀況的檢測評估，等級越高，安全保護能力越強，由各地區市級公安局機構頒發，可通過公安系統的網絡安全等級保護網查詢。等級保護三級認證是平台備案的必要條件，是非銀行機構的最高級認證，僅有不到 200 家平台通過等級保護三級認證。

平台上線銀行資金存管系統，存管銀行根據協議進行資金劃轉支付，嚴格監管資金流向，為用戶資金的安全提供保障，可通過平台官網和第三方 P2P 門戶網站如網貸之家和網貸天眼等查詢。

機構信用代碼證、ICP 許可證、信息安全等級備案、銀行存管是 P2P 平台備案的必要條件，也是平台合規經營的基礎，需予以重點關注。此外，還要求及時進行信息披露，積極進行平台備案信息、組織

信息、審核信息等信息公示，接受用戶及監管部門的審視。

## 第三，風險控制。

信用風險是 P2P 業務中最大的風險。平台要有完善的風控流程、嚴密的風控體系、強大的風控團隊進行支持和配合，可通過平台的運營報告、安全保障介紹頁面、標的詳情頁面等綜合評判平台風控保障力度。之前不少平台提取了部分風險備付金用於解決信用風險，也是平台宣傳的一個亮點，但這明顯與信息中介定位不符，屬於違規行為，監管已禁止平台新增風險備付金，積極消化存量。平台的風險保障成效可通過逾期壞賬率這一指標來進行度量，可從平台年報、運營數據、官網等渠道獲取，一般來說，經營良好的 P2P 平台會將壞賬率控制在 2% 以下。

## 第四，團隊能力。

人才是金融業的核心競爭力，在 P2P 行業也不例外，甚至更加重要，這是因為 P2P 這一新興業態較傳統金融更為複雜，需要有嚴格鎮密的風控團隊、思維活躍的運營團隊、可靠過硬的技術團隊等共同配合，因而，團隊能力是選擇 P2P 平台重要的考量的因素之一，但是能力

這一指標難以直接量化，通常用以下三個指標度量：一是團隊結構，高管團隊除了通常的 CEO、COO、CFO，還應有配置主管技術的首席信息官和主管風險控制的風控總監等職位，共同保障平台專業安全運營。二是學歷背景，高管團隊若有良好的學歷背景，在金融知識和 IT 技能上有充足的儲備，會在平台運營管理上更有優勢。三是從業經驗，高管團隊有大型傳統金融機構、新興互聯網機構的從業經歷，能在平台運營管理上更遊刃有餘。

2、選擇產品的三個要點：挑選出靠譜的 P2P 平台後，P2P 投資就成功了一半，接下來就是靠譜 P2P 產品的選擇了。在具體 P2P 產品選擇過程中，應重點關注以下三點：第一，資金投向。也就是 P2P 的資產端，投資者資金究竟借給了誰，資產端是投資 P2P 風險的源頭。根據借款對象，P2P 模式較為多樣，可以是“to C”，對個人，可以是“to B”，對企業，還可以是“to G”，對政府。按照借款模式，可以是純信用貸，如消費貸和小微企業用於經營的貸款，可以是抵押質押，如房 / 車抵押質押。不同對象的不同模式對應著不同風險，通常來說有抵押的相對安全，一旦借款人出現逾期壞賬後，平台能將抵押資產進行處置變現，從而保障投資者的權益。另外，需要關注的是盡

管 P2P 的資金用途十分廣泛，底層資產相對豐富，可以投向消費貸、信用貸、車貸、房貸、供應鏈金融、委貸、配資、保理等多個方向，但根據監管有些投向是明令禁止的，如現金貸、校園貸、首付貸、股票投資、股票配資、期貨合約、機構化產品、其他衍生品、股權眾籌等。投資者可在規定的投向內根據平台給出的產品借款相關信息，結合自身的風險偏好進行初步選擇。第二，投資收益。投資收益是不少 P2P 投資者最為關注的因素。雖然 P2P 產品相對銀行理財、銀行存款等理財方式收益明顯較高，但是需要註意的是高收益伴隨著高風險，切勿盲目追求高收益，投資者應結合自身的風險承受能力慎重選擇。日前中國銀保監會主席郭樹清在“2018 陸家嘴論壇”上提出“高收益意味著高風險，收益率超過 6% 的就要打問號，超過 8% 的就很危險，10% 以上就要準備好損失全部本金的風險”，2018 年 7 月 P2P 行業的綜合收益率 9.76%，主流綜合收益率區間分布在 8%-12%，占比為 65.50%，甚至超過 22.68% 的平台收益率超過 12%，這也難怪 P2P 投資存有危險。因此，P2P 投資者應時刻謹記這句話，將其作為 P2P 產品選擇的重要指南，透過產品收益正視背後的投資風險。第三，擔保機制。擔保是借入人違

約後的最後一道屏障。P2P 產品常見的有三種擔保機制，除了上文提到不合規的平台提取風險備付金外，還有第三方擔保和保險公司兩種擔保機制。第三方擔保是擔保公司為借款人提供擔保，一旦借款人無力償還，擔保公司代為履約，保障投資人的本金與收益。這種情況下，重點關注擔保公司的實力，避免關聯互保。另一種擔保機制是保險公司為平台提供信用保證保險，分為履約險和賬戶安全險，履約險較為靠譜，如果借款人無法履約，由保險公司進行賠付，不過要事先留意賠付的範圍，分清賠付的是本金還是本息。綜上所述，我們可以得出幾點結論：第一，中國式 P2P 和國外 P2P 存有很大的差異，之前由於監管不到位積累了很多問題，現在金融去槓桿的大環境下，自融自用、短期詐騙、龐氏騙局等雷點被引爆，行業將加速出清。第二，P2P 模式本身沒有原罪，未來中國式 P2P 不會絕跡，規範的 P2P 平台仍有生存空間。投資者應理性看待 P2P 投資。第三，P2P 投資最重要的是選平台，應結合平台實力、合規判斷、風險保障、團隊能力四個方面選擇，並重點關注產品的資金投向、投資收益、擔保機制，選擇靠譜 P2P 產品。

撰稿：朱振鑫 楊芹芹  
源自：“華爾街俱樂部”微信公眾

洛杉磯 橙縣 公寓 出租 出售

誠意推薦  
投資好機會

626 677 6488  
626 252 6298

微信公眾號 meiguorealty  
gracesu@meiguorealty.com

---

惠蒂爾市 8 單位

售價：\$220 萬

超過 5% 的投資回報率  
全部兩臥室公寓  
建築最近裝修  
位于惠蒂爾上城區的優越位置  
煤氣和電力單獨計量

聖安娜市 20 單位

售價：\$437 萬

6 個聯排住宅單位  
1980 年代的建築  
建築內外已裝修  
大約 25% 的租金上漲率  
超過 5% 的投資回報率

海濱市 12 單位

售價 \$197.5 萬

臨近海邊位置  
位于太平洋海岸公路旁  
大約 25% 的租金上漲率  
超過 5% 的投資回報率  
短期租賃證書  
賣方可做貸款 買方可接替現有貸款

惠蒂爾市 11 單位

售價：\$260 萬

簡易別墅風格單位  
多數單位已改造  
全新的油漆外牆  
大約 20% 的租金上漲率  
在惠蒂爾上城的黃金地段

長灘市 6 單位

售價：\$131 萬

超過 5% 的投資回報率  
大型單位 最低升級裝修  
每平方英尺價格低於市場  
公交為導向發展地區  
步行可地鐵站 充足的停車場

# 美國歷史上的腐敗和反腐敗 (上)

依照通行衡量腐敗程度的國際標準，現今世界約有10%的國家腐敗水平最低，美國即名列其中。然而，一個世紀以前，美國腐敗的泛濫程度和惡劣後果毫不遜色，甚至有過之而無不及。本文通過對這一特定時段內美國腐敗與反腐敗歷史演進軌跡的描述和理論分析，歸納出導致美國腐敗滋生、蔓延、猖獗，並最終被相對有效治理的原因或規律。

## 腐敗的概念和類型

一般認為，公共部門腐敗是指公職人員為了謀取個人私利而違反公認準則，或背叛公眾信任，或為個人利益出售政府財產或物品，從而造成公共財富的損失。

對腐敗進行分類的標準很多。大體而言，它可以被分為兩大類，即體制型腐敗和收買型腐敗。

體制型腐敗含義為：政治行為者通過有選擇性地授予經濟特權或限制准入來創造經濟租金，並利用經濟租金鞏固、加強其對政府的控制。這類腐敗的基本特征是政治行為者操縱經濟系統，政治過程腐蝕經濟生活。換言之，財富創造者的權利時刻受到來自政治權力的威脅，以至於他們不得不投靠、依附於政治權勢集團。

收買型腐敗含義與之相反：各種經濟利益集團通過賄賂政府官員影響立法司法、政府管制和政策制定，並最終服務於自身的特殊利益。此類腐敗的基本特征是經濟行為者操縱政治，經濟利益腐蝕政治過程。經濟學中討論的所謂「俘虜理論」，即公職人員受賄而成為利益集團的俘虜，便屬於典型的收買型腐敗。從相當意義上講，體制型腐敗和收買型腐敗可以被視為「腐敗色譜」的兩極，現實中形形色色的腐敗大都兩者兼而有之，區別在於哪一種腐敗的色彩更濃重些。一般而言，體制型腐敗色彩越重，損害就越大。

## 美國歷史上的腐敗

美國歷史上腐敗叢生，觸目驚心，而且從統計上看具有明顯的階段性。有學者專門考察了美國自1815至1975年間的腐敗現象，計算出「腐敗與欺詐指數」並描繪了腐敗指數曲線。這些指數曲線顯示，美國歷史上腐敗高發期共有三次，它們分別集中出現於：1840年前後，指數在0.611至0.870之間；1857至1861年間，指數在0.711和0.837間；19世紀70年代，即共和黨總統格蘭特執政期間（1868-1876），指數創下1.03的歷史紀錄。自19世紀80年代開始，腐敗與欺詐指數逐步走低，並在1914年前後出現0.16的最低水平。該指數在20世紀20年代又大幅上揚至0.274。至20世紀70年代中期，美國腐敗與欺詐指數基本保持穩定，大體在0.2的水平上輕度波動。

美國歷史上的腐敗現象主要表現為收買型腐敗。帶有濃重收買型腐敗色彩的典型實例，是一種被稱作「政治機器」的政治組織和以其為中心的制度安排。政治機器與

盛於19世紀晚期至20世紀20年代。它不是按照正常的法律程序，而是通過老板和各利益集團的幕後交易來運轉的。鑒於地方政府的職位均由競選獲勝者控制，故公職人員大都與當政者有著切身的利害關係。由龐大的官僚體系負責執行以恩惠換選票的具體操作，乃政治機器的另一大特征。在這一過程中，選民期待政府維護自身利益、提高福利水平，政黨則以利益分贓為誘引招攬選票，官僚為保住飯碗或擴大利益而介入其中，老板及其幫兇遊刃有餘於三者之間。由於利益均沾，這種收買型腐敗在全美甚囂塵上。至1890年，政治機器已控制了美國20個大城市中的一半以上，並支配著當時絕大多數的美國城市政府。美國歷史上最著名的、也是影響最大的政治機器，是紐約市的坦慕尼協會。

在三個高峰內，政治機器製造出的腐敗歸為行政、司法、立法腐敗三種類型。行政腐敗主要有以下幾種表現形式。

一、分配公共職位。每一個被政治機器掌控的城市，都擁有多政府部門和成千上萬可以被用於犒勞或施惠的工作職位。僅就紐約市而言，19世紀七八十年代由該市的政治機器坦慕尼協會所壟斷的市政職位多達4萬。不僅如此，機器老板還牢牢控制著市議會席位和地方檢察官的任命權。

二、偷竊國庫。政治機器具有自我保護的優勢，即在方便公職人員獲取好處的同時，還使這種獲取變得更加安全和隱蔽。有了這種庇護，一些利欲熏心的政治家和官僚便敢於鋌而走險，貪汙受賄。前紐約市議員和國會議員（1853—1855）威廉·特威德（William M. Tweed, 1823—1878）任坦慕尼協會老板期間（1868—1871），紐約市腐敗達到了頂峰。據不完全統計，他直接或間接盜取國庫的金額不少於3000萬美元（按1870年美元價格計算），甚至高達2億美元。竊取國家財產的另一種形式是違法出租自然資源的開採權。典型實例是哈丁總統執政期間（1920—1924）的茶壺頂醜聞。內政部長福爾於1922年分別把俄俄明州茶壺頂和加州愛爾克山的海軍石油保留地秘密出租給石油大亨。兩筆交易都沒有採取競爭性投標方式。經調查發現，福爾共收取了40多萬美元作為促成兩筆交易的「勞務費」。

三、泄密與利用內部信息。公職人員牟取暴利的另一個途徑是泄密內部信息或直接利用這類信息進行投資。任何與城市建設規劃有關的內部信息，如高架橋的搭建、高速公路的鋪設、街心公園的改造等，都可以被政治家和官僚肆無忌憚地加以利用：預先廉價買入附近地皮，在市委員會將計劃公布於眾，該地皮價值攀升後拋售，以套取巨額收益。

四、在政府採購中巧取豪奪。其典型表現是，以簽訂政府工程項目採購合同的形式將巨額財政支出轉移給私人企業。許多城市的財政資金被存入與政府關係良好的商業銀行；城市醫院的藥品和貧困居民的救濟物資供應權被特定企業

壟斷；街道清掃、垃圾收集等市政服務被外包給指定承包商，其中，見不得人的賄款或回扣都進入了腐敗官員們的腰包。

五、違規出讓特許經營權。通過出讓特許經營權從私人企業獲取賄賂和回扣的現象，在19世紀末的美國政府官員中是司空見慣的。聖路易一家名為「市郊鐵路公司」（Suburban Railway Company）的總裁查爾斯·特納被證實向該市上議院和下議院的立法者行賄14.4萬美元以獲取價值為300萬美元的特許經營權。通過不斷向新公司發放競爭性特許經營權，這幫官員還「導演」了多起公司間的兼並與反兼並戰，從而坐收魚利。

六、實施彈性管制。在管理被禁止或受限制的行業時，公職人員通過向私人集團大開方便之門聚斂了巨額財富。19世紀末至20世紀初，美國許多城市政府對賭博、烈酒和性服務場所的建立實行管制。在紐約、費城、聖路易、明尼阿波利斯、匹茲堡、芝加哥等大城市普遍存在公職人員課征行業准入費的現象。其中，紐約和明尼阿波利斯的市政官員和警察公然收取賄賂；而在費城，這種索取則較為謹慎，即由一些「財團」來承擔好處費的征收工作，繼而將其分發給政府官員。為坐享壟斷租金、防止競爭對手進入該行業，私人企業源源不斷地向官員們支付回扣以促成於己有利的政策或規定的頒布與實施。

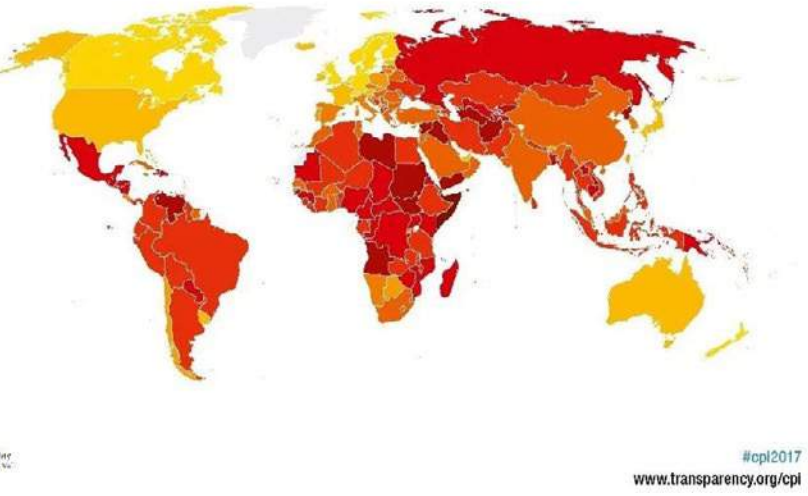
在聯邦酒稅繳稅率被大幅提高期間，許多釀酒商為偷稅漏稅大肆賄賂財政部官員，並以遠低於票面價值的支付獲取納稅憑證。據證實，在格蘭特總統執政期間百餘名私人利益集團的衝突與爭鬥更讓腐敗的立法機構醜態百出。19世紀末，為了爭奪厄利鐵路公司的控股權，紐約中央鐵路公司的鐵路巨頭範德比爾與厄利鐵路公司巨富古爾德展開了一場激烈的拉鋸戰。就經濟實力而言，兩人旗鼓相當，他們對紐約州立法機關的影響亦此消彼長，最終竟導致一場立法危機。隨著權力爭奪的日趨白熱化，被逼無奈的紐約州參議院和眾議院的立法者最後決定公開拍賣政策法規。由於古爾德集團的出價更高，代表其利益的議案得以順利通過並寫入該州法律。範德比爾對厄利鐵路公司的控股計劃終成泡影。

美國的司法腐敗和立法腐敗與行政腐敗相比毫不遜色。19世紀末至20世紀初的美國，通往司法公正的道路被金錢和權力堵塞。政治機器影響並操縱著各州和地方法官的選派過程，並把持著法官席位的任命權。於是，許多法官紛紛淪為政治機器的幫兇或傀儡，而不再是司法公正的代言人。

由坦慕尼協會老板特威德挑選的紐約州最高法院法官卡爾多佐就是多次司法腐敗案件的主謀之一。在其包庇下，上百名與特威德集團有瓜葛的罪犯被減輕或赦免。此外，工商業巨賈通過賄賂立法者、法官和陪審團幹涉司法過程的事件也屢見不鮮。

19世紀末，美國司法腐敗事件頻繁發生且大有愈演愈烈之勢。聯合太平洋鐵路公司（Union Pacific Railroad）主要的股東、馬薩諸塞州眾議員愛米斯於1867年組建的Credit Mobilier公司從聯合太平洋鐵路公司和聯邦政府詐騙數千萬美元。為阻止政府調查和介入，愛米斯通過分發鐵路股票瘋狂賄賂國會議員，並成功地將司法部門的審查拒之門外。

據證實，當時的美國副總統科爾法克斯收取了大量鐵路股票；此後當選為美國總統的詹姆斯·加菲爾德也卷入此交易中。儘管該醜聞造成的直接經濟損失高達2000萬美



元（按1870年美元價格計算），但美國司法部門並沒有起訴愛米斯的腐敗行為。這場沸沸揚揚的醜聞以不了了之告終。

在美國歷史上這一深度腐敗時期，遭受腐蝕侵害的不僅是行政和司法領域，其立法機關同樣不曾幸免。通過控制議會選舉和操縱立法程序，腐敗集團從事罪惡勾當時就愈發無所顧忌，並且為其腐敗行徑披上了光明正大的「合法」外衣。19世紀70年代初，紐約州和紐約市的議會選舉處於坦慕尼政治機器老板特威德的絕對控制之下。他們篡改得票數字，更換候選人姓名，把事先商定的人員推進議會。運用胡蘿蔔與大棒並舉的策略，特威德在紐約州立法中取得重要勝利，並促成新城市憲章的批准執行。由此，特威德集團的權力極度膨脹。在這幫強盜的運作下，眾多紐約市政工程師項目的提案批復暢通無阻；一系列欺騙性法律協議被恣意捏造；而利用立法或政府管制規章條文收取巨額回扣竟成為堂而皇之的「正業」。這一時期，私人利益集團的衝突與爭鬥更讓腐敗的立法機構醜態百出。19世紀末，為了爭奪厄利鐵路公司的控股權，紐約中央鐵路公司的鐵路巨頭範德比爾與厄利鐵路公司巨富古爾德展開了一場激烈的拉鋸戰。就經濟實力而言，兩人旗鼓相當，他們對紐約州立法機關的影響亦此消彼長，最終竟導致一場立法危機。隨著權力爭奪的日趨白熱化，被逼無奈的紐約州參議院和眾議院的立法者最後決定公開拍賣政策法規。由於古爾德集團的出價更高，代表其利益的議案得以順利通過並寫入該州法律。範德比爾對厄利鐵路公司的控股計劃終成泡影。

## 19世紀末至20世紀初美國腐敗高發的主要原因

從根本上說，美國這一時段的腐敗濫觴於經濟對政治的支配，即商人集團對官僚集團的收買和控制。它們之間的關係類似於經濟學中的「委託—代理」關係。政府之所以成為被俘獲的對象主要是因為它的手中握有大量公共資源，其中包括財政預算支出，諸如土地和礦產等公共財產、非中性的法律規章制度的設立等；同時，運轉政府的公職人員在分配公共資源的過程手中擁有一定的自由裁量權。作為一個等級結構，政府各層次的公職人員之間存在著嚴重的信息不對稱，

從而使其的有效監督變得困難。經濟的高速增長、政府規模的急劇膨脹及各級政府支配公共資源之能力的加強，是導致腐敗的重要原因。1870至1913年間，美國GDP總量增長了2.4倍，其占世界GDP總量的份額從8.9%猛增至19.1%。這一時段人均GDP分別是1820-1870和1913-1950年間人均GDP的1.39倍和1.12倍。按1879年美元計算，美國工業總產值從1859年的8.6億美元增長到1899年的62.6億美元。與此同時，政府收入和國債發行量大幅增長。按2000年美元計算，19世紀70年代美國人均財政收入是60年代的2.45倍。政府舉債總額在19世紀40年代至70年代間擴大了近15倍。經濟規模的擴大意味著公職人員在腐敗交易中可攫取的財富必然增長。而政府對市政規劃的大規模投資又為公職人員創造了大量以權謀私的機會。此外，美國地方政府對經濟和社會的行政管理亦逐步加強。一批規章制度的頒布與實施刺激了公職人員創造租金的動機，並增加了其操縱經濟活動的可能性。

腐敗高發的另一導因是與工業化進程相伴的迅速城市化，具體表現為大批移民湧入美國城市。至1900年，美國城市人口從1860年的600萬增至2400萬。其50個主要城市中的移民人口已占城市總人口的四分之一；在有些城市，這一比例甚至高達48%。新移民急切需要擺脫卑微的身份，因此，他們更多關注的是能否通過選舉這一權力或利益再分配過程來改變自身命運，而不在意政府官員的誠實品格與廉潔作風。

在他們眼中，效忠代表自身利益的某個人，帶來的實惠高於效忠抽象的法律和道德準則。新城市移民的這種趨利心理隨即被政治機器加以利用。以就業機會、住房以及公民證為誘餌，政治機器輕而易舉地收買了眾多選民，並借此維持並鞏固了自身的執政地位。

此外，正是由於吸收大批新移民，一些原本無黨性的組織迅速退化或政黨分肥的操作機器。坦慕尼協會從一個慈善機構向政治機器蛻變的主要原因，就是大批愛爾蘭移民的加入。

在19世紀末的美國，金錢腐蝕權力的發展勢頭愈發不可遏制，實業和金融巨頭聚斂了大量財富。憑借手中的金元，他們瘋狂「收購」公職人員持有的政治權力。結果，美國政府不但在財力上和經濟專

頭們相比黯然失色，而且其治理能力和意志也軟弱渙散，難以與之抗衡。社會成員間財富分配的極度不均，導致了貧富階級之間或不同階層與行業之間討價還價能力的嚴重失衡。當「強盜貴族」們侵犯弱勢群體權益時，他們往往可以通過買通法官或操縱司法程序而逍遙法外。於是，在金錢的利誘下，治理者最終淪為那些慷慨行賄的被管制者的俘虜，從而使「強盜貴族」們逃脫了本應履行的賠償責任，而弱勢群體的應得利益卻無從保障。

這一時段內美國法律法規的不健全或相對滯後，也是不能不被提及的。彼時的美國法律，針對腐敗行為設置的相應懲罰措施過於寬鬆。這樣，當賄賂數額巨大、被揭發的幾率很小、懲罰措施又非常溫和時，權錢交易式的腐敗行為必將擴散蔓延。另外，當時的法律同樣缺乏對公職人員某些腐敗行為（如泄密內部信息）的裁定標準，處理具體案例時對尺度的把握彈性也很大。

最後，在馬克·吐溫記錄的「鍍金時代」，整個社會風氣都被拜金主義所彌漫。這樣的一種社會氛圍至少為腐敗的土壤提供了養料。

## 促使美國擺脫腐敗困境的諸因素

通常意義上講，提高腐敗交易的成本、減少腐敗行為的收益，將有效地抑制腐敗。公職人員面對的腐敗交易成本包括以下五個方面：法律的懲罰、司法機關的查處、黨派或利益集團間的利益衝突、新聞媒體的披露、公共力量的監督。

健全法律和司法體系是防止腐敗的重要制度保障。1883年美國國會通過的《彭德爾頓法》確立了一套以功績制為核心的文官選拔和獎懲機制，打破了政治機器壟斷職位任命權的局面，從而重挫了分贓交易者的囂張氣焰。此後，為保證政府廉潔、防止金錢對選舉的滲透和腐蝕，國會相繼通過了一系列與抑制腐敗密切相關的法律，比如禁止公司向聯邦公職候選人捐款的法律（1907年）、競選經費公開法（1910年）、聯邦反腐敗行為法（1925年）和禁止聯邦文官參與政黨活動的哈奇法（1939年）等。這些法律反映出廉潔而高效的政府應遵循的三個原則，即高度透明性、強烈的責任感、權力限制。

隨著美國對政府道德標準的不斷修訂，其所謂「現代公共道德管理體系」亦開始逐步走向成熟。

撰稿：張宇燕、富景筠  
源自：「華爾街俱樂部」微信公眾

## 安大略帕克佩斯小區獨立別墅出售 \$45萬起

買房專車 負責外國人貸款 交屋水電氣 負責出租 全權服務 購房有驚喜大禮包贈送

626 677 6488

626 297 6626

微信公眾號 meiguorealty

gracesu@meiguorealty.com

- 5個新社區 多種戶型
- 3-5臥室 1656-3205平方尺
- 小區俱樂部 面積達14,500平方尺
- 包括迷你電影院 商務中心 多功能會議室 健身中心 網球場 游泳池 水療中心 狗公園
- 鄰近東木區 成熟小區
- 配套設施完善
- 距離15號高速公路約4英里
- 距離60號高速公路約5英里
- 距離安大略國際機場約8英里

擁有設施齊全的公園，野餐的綠色草坪，夏日燒烤的涼亭和噴水池等，您可以在自己的後院體驗度假式娛樂的健康樂趣。

<p><b>樹冠溪社區</b> 5種戶型</p> <p>戶型2 \$48萬起</p> <p>1758平方呎 3臥室 2.5浴室 2車位</p>	<p><b>馬蓋特社區</b> 6種戶型</p> <p>戶型3 \$48萬起</p> <p>2295平方呎 3臥室 2.5浴室 2車位</p>	<p><b>卡姆登社區</b> 3種戶型</p> <p>戶型1 \$55萬起</p> <p>2718平方呎 5臥室 3浴室 2車位</p>
<p><b>聖詹姆斯社區</b> 3種戶型</p> <p>戶型2 \$55萬起</p> <p>2496平方呎 4臥室 3浴室 2車位</p>	<p><b>沃特福德小區</b> 4種戶型</p> <p>戶型1 \$58萬起</p> <p>3191平方呎 3臥室 3浴室 3車位</p>	<p><b>沃特福德小區</b> 4種戶型</p> <p>戶型3 \$60萬起</p> <p>3562平方呎 5臥室 3.5浴室 2車位</p>

# 資本“轉戰”：從炒房價到炒房租

房租暴漲，成了這個盛夏的熱詞。在“房住不炒”“租購同權”的調控背景下，部分熱點城市房租上漲明顯。曾被寄予厚望穩定市場租金水平的長租公寓，反成房租上漲的新推手。房價、租金一波未平一波又起，從炒房價到炒租金，樓市為何“按下葫蘆起了瓢”？

## 長租公寓成房租上漲新推手

“我的工資還沒漲，房租就先漲了。”畢業僅一年的張楠為了節省開支，租住在離上班地點較遠的北京昌平回龍觀，但8月中旬她還是收到了房東的漲租通知，租住一間臥室的她每月需要多交500元，租金漲幅接近20%。

在各地高校畢業生交流群裏，房租上漲的話題，伴隨著“躲過了高房價，躲不過高房租”“樓市在用租金暴漲懲罰不買房的人”等自媒體標題，催生了不少焦慮情緒。

中國房價行情網數據顯示，北京7月房租較2017年同期漲幅高達20.3%。成都、廣州和深圳等10個人口淨流入城市的整體房租漲幅也達到20%。

由於畢業季、求職季、開學季疊加，7、8兩月是租房高峰期，往年租房市場和價格的確都會迎來一波熱潮。但今年，長租公寓成爲房租漲的新推手，尤爲引人關注。北京自如租客張女士選擇了自如寓的一間南向主臥，她告訴記者：“租金爲每月2490元，此外

每年還有2000多元服務費。今年房租上漲不少，去年每月1800元左右就能租到這樣的房間。”

## 中介搶房回房，擾亂租房市場

長租公寓租金為何飆漲？北京天通苑120平米三居室月租金被自如和蛋殼兩家長租公寓運營機構競價，從7500元炒到10800元的網帖引發輿論大嘩。

“我愛我家”原副總裁胡景暉表示，以自如、蛋殼公寓爲代表的長租公寓運營商，爲了擴大規模，以高於市場20%到40%的價格在爭搶房源，人爲提高收房價格。

事實上，長租公寓運營方“囤房”的現象在其他熱點城市也不\*。一位深圳中介表示，深圳許多小區裏的房源都被長租公寓“掃光”，零零散散房源都被大供應商收入麾下，租金話語權自然也被他們掌握。

除了惡性搶奪房源，長租公寓產品的高端化、貴族化趨勢也在推高整體房租價格。半月談記者在上海調查發現，即使身處遠郊區，品牌長租公寓的一居室月租金也普遍在3000元以上，兩居室在5000元以上，一些長租品牌在裝修、區位、品牌溢價上大做文章。

中原地產首席分析師張大偉認爲，很多中介機構或長租公寓運營商在租賃市場的主要業務是低價囤房，包裝高價出租，賺取租金上漲的差價。甚至有部分中介機構有意發布區域市場價格大幅上漲的數據，制造市場上漲預期。

## 過度加杠桿，資本玩起“空手道”

事實上，隨著金融政策對住房租賃市場的支持力度不斷加大，站在風口上的長租公寓企業紛紛擴規模、借助資本的力量跑馬圈地，由此衍生出諸多金融創新產品，如住房租賃類REITs、不動產信託投資基金）、ABS（以項目所屬資產爲支撐的證券化融資方式）、住房租賃專項公司債券等。

截至目前，已有12家公司提交了發行住房租賃專項公司債券的申請，



華東土地及整棟資產交易平台

發行規模總計618.8億元。長租公寓租賃市場資產證券化步伐也明顯加快，以租金收入或物業所有權爲底層資產的資產證券化產品已發行數十單，金融創新產品層出不窮。

爲何住房租賃企業如此熱衷融資？業內人士指出，融資後，住房租賃業務的發展模式就變成了“拿房-出租-融資-再拿房”的循環，可以快速擴大市場份額。

一位資深券商人士透露，對於目前盈利前景並不明朗的長租公寓行業，通過囤房、炒房租能讓“羊毛出在豬身上”，即用租房的生意，賺金融的錢。

這一模式的本質是利用租客和房東信用，通過租房類貸款爲運營商提供擴張資金，堪稱“無本萬利”，既可加快投資資金回籠，亦可將資金快速循環至下一批房源的獲取、裝修、運營等方面。

## “房租不炒”亟待落實

貝殼研究院院長楊現領認爲，房價主要影響的是投資，租金主要影

響的是消費。一定程度上，租金如果上漲過快，影響低收入家庭和流動人口實現租賃上“住有所居”，將會影響整體的社會穩定，可能引發的風險更值得警惕。

房租高企背後的資本投機已引起監管部門警覺。針對長租公寓非理性推高房租的現象，多地已經開始行動。據不完全統計，7月份以來已有北京、上海、深圳、南京和西安等23個城市出台住房租賃新政，通過用地保障、增加房源投入、規範住房租賃交易服務和增加租房補貼等舉措，促進住房租賃市場健康發展。

專家認爲，打擊炒房租行爲，從根本上講還是要增加供給、優化供給。楊現領表示，在未來一段時間內，一線和部分二線城市都將面臨有效供給不足的矛盾，租金穩定的關鍵在於糾正當前和潛在的供求失衡。

胡景暉認爲，租賃企業不斷通過融資擴大規模、滾動發展，占有市場大部分房源，最終將形成“壟斷”，獲得租金定價權。

與此同時，在大量社會資本湧入長租公寓領域的背後，由於欠缺准入門檻、標準規範以及法律法

規，市場發展良莠不齊的問題日漸突出。一些不具規模的企業跟P2P等小額貸款公司合作，過度使用杠桿增大了住房租賃企業和租客的風險，一旦經營不善，甚至會出現P2P卷錢跑路的情況。

房租高企背後的資本投機已引起監管部門警覺。針對長租公寓非理性推高房租的現象，多地已經開始行動。據不完全統計，7月份以來已有北京、上海、深圳、南京和西安等23個城市出台住房租賃新政，通過用地保障、增加房源投入、規範住房租賃交易服務和增加租房補貼等舉措，促進住房租賃市場健康發展。

專家認爲，打擊炒房租行爲，從根本上講還是要增加供給、優化供給。楊現領表示，在未來一段時間內，一線和部分二線城市都將面臨有效供給不足的矛盾，租金穩定的關鍵在於糾正當前和潛在的供求失衡。

撰稿：李偉  
源自：“華東土地及整棟資產交易平台” 微信公眾號



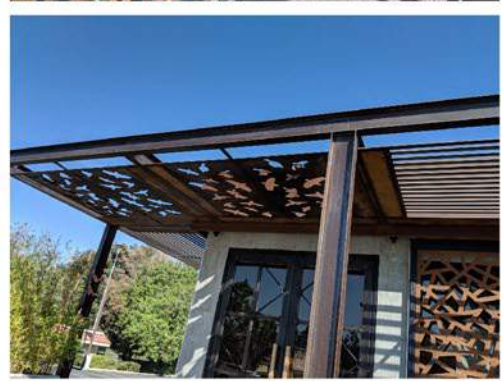
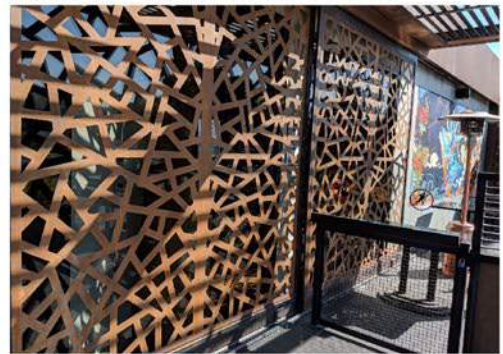
華東土地及整棟資產交易平台



華東土地及整棟資產交易平台

## 鑽石吧黃金地段商場出租

1139 S Diamond bar blvd, Diamond bar 91765



## 徵求知名餐廳租客

可租4000尺餐廳

租金 \$2.5/尺 商舖尺寸有1580尺、2722尺、3523尺、6114尺等，適用於：餐廳，古董字畫，面包房，超市，家具行，一般商舖，雜貨店，寵物店，保險理財，地產，補習班等等， Grace Su: 626 677 6488



626 677 6488 QQ / 微信 2475051295  
626 328 5668 微信公眾號 meiguorealty  
gracesu@meiguorealty.com

絕佳的商業機會！

購房有驚喜 大禮包贈送 626 677 6488 626 328 5668  
 南加州河邊市裏維拉小區全新獨棟豪華住宅出售 40萬起  
 買房專車 負責外國人貸款 交屋接水電氣 負責出租 全程服務

正在排隊中，先到先得。淨租賃回報約5%!!!

里維拉小區爲房主提供了71個全新獨棟豪華住宅。房主將生活在一個非常方便愜意的河畔位置。接近91號、60號和215號高速公路，生活非常方便。地理位置佳並在持續快速發展中，距著名加州大學河濱分校(UC Riverside)僅4英里，易于出租管理。距聖安娜河僅1.5英里便可徒步和騎行。3英里內便可到達河邊市市中心和市中心購物中心及餐飲(僅10分鐘車程)，緊鄰附近娛樂場所如費爾蒙特高爾夫球場。

河濱市始建於19世紀70年代初，是美國加州河濱縣的一個城市，是加利福尼亞第四大縣。根據美國最近的人口普查數據，河濱縣人口已超240萬人，並保持1.54%增長率。這裡是美國最大的復興風格建築Mission Inn的所在地。著名加州大學河濱分校位於城市的東北部。

SIERRA 戶型 售價: \$423,900 一層 4室 2浴 + 2車庫 1935平方英尺	PASADENA 戶型 售價: \$440,900 二層 4室 3浴 + 2車庫 2485平方英尺	DAVENPORT 戶型 售價: \$453,900 二層 5室 3浴 + 2車庫 2744平方英尺

# 寶爾博物館推出騎士文化全球巡展

## 世界經典騎士鎧甲與佩劍——美國西海岸首展

2018年9月22日至2019年1月13日，美國南加州聖塔安娜市寶爾博物館隆重推出，來自意大利佛羅倫薩世界著名斯提波特博物館(Museo Stibbert)的“世界經典騎士鎧甲與佩劍”展。100多件精心挑選的展品，為觀眾呈現數個世紀的經典收藏，包括兩匹全副武裝的戰馬，以及不同時期鍛造的各類騎士鎧甲、武器和佩劍。

這些世界各地的學者、專家和收藏家所熟知與追捧的經典收藏，是觀眾了解複雜的騎士制度及其比武大會和槍術比賽中的傳統習俗、鎧甲類型和武器配備的難得機會。本展還特別設計了獨特的互動活動：著名的亞瑟王“石中劍”留影站和尋寶遊戲“騎士的追求”，以及

及兒童館特別互動新展：國王、王後和城堡。該展是世界巡迴展，由Contemporanea Progetti和世界著名Museo Stibbert博物館聯合組辦。此次在寶爾博物館的展出，是繼休斯頓自然科學博物館和加拿大戰爭博物館後，美國西海岸的首展。與本展同名的圖錄將在寶爾博物館紀念品店出售。更多詳情可登陸寶爾博物館網站：bowers.org “exhibitions。”此外，寶爾兒童館將配合推出互動展：國王、王後和城堡，展期是：2018年9月29日至2019年2月18日。與人同高的國際象棋棋手們，將為觀眾提供極具互動的騎士體驗。

寶爾博物館華人董事長施劉秀枝女士說：由於騎士制度在歐洲文

明史中的獨特地位，對騎士的研究歷久彌新、長盛不衰。在騎士文學中，騎士是勇敢、忠誠的象徵，每個騎士都以騎士精神為守則，是英雄的化身。

關於斯提波特博物館(Museo Stibbert)：弗雷德里克·斯提波特1838年出生於意大利佛羅倫薩，是一位盎格魯-意大利收藏家。從其祖父(曾是英國東印度公司私人軍隊的總司令)那繼承的文物，激發了他對藝術、鎧甲和武器的熱愛，並開始熱衷文物修復，致力於重現中世紀和文藝復興。還最終將他的山間別墅改建成了Museo Stibbert。館內收藏有近5萬件來自世界各地的藏品，包括繪畫、陶瓷、服飾、掛毯和家具等裝幀藝術品，以及考古文物、樂器和禮儀文物等。藏品尤以15世紀至19世紀日本、伊斯蘭和歐洲的武器、鎧甲而著稱。1906年去世後，將博物館留給佛羅倫薩市，以承繼歷史、造福子孫。

與本展相關的項目有：現場對決、演講、電影、酒會、家庭節慶，詳情見以下“項目列表”。

### 寶爾博物館

本館簡介：寶爾博物館是一座世界級國際知名的藝術博物館，被美國博物館協會評為“美國必看博物館”。在其80年的歷史中，一直致力於推廣世界各地不同的文化，並以“為觀眾開啟一扇欣賞世界的文化之窗”為宗旨，讓世界多樣的文化和藝術豐富大眾的日常生活。不僅多次成功舉辦令文化藝術界歎為觀止的各類特展，如秦始皇兵馬俑展、絲路奧秘展、大英博物館的“木乃伊：古埃及人的來世今生”展、北京故宮珍寶展等，還經常舉辦演講、藝術教學、旅遊、兒童藝術與音樂，以及各類社區活動。其自有的常年展也非常豐富多彩，內容涉及整個美洲和南太平洋地區。兒童博物館：離本館僅一街之

遙，自1994年成立以來，已成為當地幼稚園和小學的教學基地，提供孩子親手碰觸、感受及探索世界各國語言、文化、考古及藝術的機會。是孩子的藝術活動中心和培養創造力與激發靈感的樂園。2014年經過2個月的整修，增添了不少高科技設施，成為孩子和家長最酷、最炫的休閒娛樂去處...

餐廳：Zagat 選評並榮膺餐飲大獎的Tangata餐廳為您提供豐富美味的各式餐飲。您可在餐廳內享用，也可在餐廳外的露台上，一邊欣賞傳教士風格的優雅庭院，一邊享受美味佳餚。餐廳營業時間：早11點至下午3點。

紀念品商店：您不僅可以在該店購買您喜歡的文物複製品和紀念品，還可以領略各種文化的迥異風格。

開館時間：每週星期二至星期日，上午10點至下午4點

閉館時間：本館和兒童館星期一閉館。獨立日、感恩節、耶誕節和新年均休息。

參觀票價：工作日(常規展/慈善展) 成人：\$13/\$23/\$15/\$25  
 二人長者(62歲及以上) \$10/\$20/\$12/\$22  
 參學生(12-17歲) \$10/\$20/\$12/\$22  
 四兒童(3-11歲) 免費/\$5  
 伍會員：免費/\$10(第二次) 免費/\$10(第二次) 所有會員第一次參觀均免費！

免費日  
 1. 每月的第一個星期日(每月1天)，有免費的“家庭節慶活

動”，這是由Nicholas基金會贊助的；2. 全年每一個星期日，都為聖塔安娜市的居民(需提供居民證明)提供博物館免費大門票(特展除外)的優惠，此優惠來自為紀念Dorothy Goerl的捐款以及Lockhart家族的捐助。

地理位置：坐落在位於南加州中心的聖塔安娜市  
 本館地址：2002 North Main Street, Santa Ana, CA 92706  
 兒童館地址：North Main Street, Santa Ana, CA 92706  
 票務及諮詢：714.567.3600  
 團體參觀：grouptours@bowers.org / 714.567.3655  
 會員資格：membership@bowers.org / 714.567.3639  
 @BowersMuseum  
 網址：www.bowers.org



### “中世紀騎士鎧甲和佩劍”

#### ——展覽之相關項目

- 9月23日(星期日) Knights at the Museum Chivalry in the Age of Gunpowder  
 上午11點至下午1點，“當今騎士團”現場真人對決表演  
 下午1:30 芝加哥藝術學院武器與鎧甲策展人 Jonathan Tavares 演講
- 10月3日-11月7日 系列講座：文藝復興時期的藝術大師(共6場) 6-Parts Lectures  
 上午11點至12點，James Fishburne 博士，館內北門演講廳(Kershaw Auditorium)
- 10月3日 前言及達芬奇；10月10日 早期的米開朗基羅；10月17日 拉斐爾；  
 10月24日 建築大師布拉曼特；10月31日 提香；11月7日 晚期的米開朗基羅
- 10月7日(星期日) Italian Renaissance Fest. A Medieval Feast  
 上午11點至下午3點，免費意大利文藝復興節慶(佩劍展、現場音樂等)  
 下午6點至晚上9點，中世紀晚宴(3道菜，含酒水)
- 10月28日(星期日) STEM Y Knights  
 下午1:30 UCI 聯合系列演講。從科學、技術、工程、藝術和數學(STEM)，以及人文各領域闡釋騎士制度的方面面，如“亞瑟王的傳統”、“中世紀歐洲社會的組織形態”、“冶金與採礦：中世紀鎧甲”和“莎士比亞騎士”等
- 11月24日(星期六) Mead & Manuscripts Paint Night  
 下午1:30 電影放映：Monty Python and the Holy Grail  
 晚上7:00 “中世紀之夜”酒會，可品酒作畫，並著中世紀服裝  
 11月25日(星期日) A Knights Tale 下午1:30 電影放映：A Knight's Tale  
 12月15日(星期六) Camelot 下午1:30 歌唱表演及電影放映：Camelot  
 1月13日(星期日) Chivalry in the Modern-age  
 下午1:30 弗雷德里克·道格拉斯家庭計劃創始人 Kenneth Morris 和今日騎士團 Scott Farrell 演講：當代騎士精神  
 展覽期間的 每個星期日 上午11點至12點，專職導覽講故事：騎士傳奇

### Laguna海灘海景商住混合項目出售

土地售價：\$600萬  
 建築造價：約\$750萬  
 建成後出售價格可達\$1700萬  
 項目包含：兩個各3000尺海景豪宅  
 三個實體店舖面積分別為：1765尺，2494尺，2288尺

商舖	面積	月租金	年租金	商舖年租金總收入
商舖A	1765尺	\$7060	\$84,720	\$314,256
商舖B	2494尺	\$9976	\$119,712	
商舖C	2288尺	\$9152	\$109,824	

項目包含：  
 30個地下停車位  
 三個實體商舖超過 6500 尺  
 兩個海景豪宅共計 6000 尺

美國地產集團 Meiguo Realty Group Inc

地址：Laguna Beach, CA 92651

626 677 6488  
 626 328 5668  
 微信公眾號 meiguorealty  
 gracesu@meiguorealty.com

### 橙縣太平洋公園購物中心出售

售價：\$1205萬

NNN投資  
 房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積：15359平方尺
- 土地面積：1.18英畝
- 營運淨收入每年\$603,956
- 投資回報率5%

投資亮點  
 強大混合的本地租戶(從食品商店到鮮洗店,美甲沙龍)  
 大多數租戶已經在此經營超過10年,穩定信譽租戶為此購物中心提供安全保障。  
 超過26萬居民居住在5英里內,平均家庭收入達12.3萬美元  
 此購物中心提供了混合的抵抗互聯網的租戶和100%的占有率,根據市場預測,未來極有可能地增加淨營業收入。

626 677 6488  
 626 328 5668  
 微信公眾號 meiguorealty  
 gracesu@meiguorealty.com

## 加州爾灣最新高端社區開始預售 有驚喜大禮包 并贈送大彩電

626 677 6488  
 626 328 5668  
 Lianna Zhang 張莉安  
 gracesu@meiguorealty.com

<p><b>奧羅拉社區1號戶型</b>        \$142萬美元起        4房4.5浴 3層 室內 325.16 平方米</p>	<p><b>Celestial 社區1號戶型</b>        \$148萬美元起        4房4.5浴 2層 室內 338.82 平方米</p>	<p><b>Eclipse社區1號戶型</b>        \$150萬美元起        4房3.5浴 2層 室內 297.85 平方米</p>	<p><b>Solstice社區1號戶型</b>        \$126萬美元起        3房3.5浴 2層 室內 235.32 平方米</p>	<p><b>Starlight社區1號戶型</b>        \$149萬美元起        4房3.5浴 2層 室內 286.51 平方米</p>
<p><b>奧羅拉社區2號戶型</b>        \$130萬美元起        3房3.5浴 2層 室內 275.36 平方米</p>	<p><b>Celestial 社區3號戶型</b>        \$164萬美元起        5房4.5浴 2層 室內 394.19 平方米</p>	<p><b>Eclipse社區2號戶型</b>        \$161萬美元起        4房4.5浴 2層 室內 319.12 平方米</p>	<p><b>Solstice社區3號戶型</b>        \$149萬美元起        4房4.5浴 2層 室內 309.09 平方米</p>	<p><b>Starlight社區4號戶型</b>        \$179萬美元起        4房4.5浴 3層 室內 404.78 平方米</p>

這是位於爾灣中心的擁有封闭式豪華住宅的整體規劃型高檔門禁社區。它位於橙縣的中心地帶，也是爾灣的黃金地段，住戶可盡享度假勝地般的生活。此全新住宅毗鄰爾灣最佳地段，附近有 Irvine Spectrum，提供最好的餐飲、娛樂和購物場所，并有世界知名品牌的俱樂部，有高雅的接待區，活動室和俱樂部室等。孩子們可享有頂級爾灣聯合學區的全十分高水準教育，Beacon Park 學校，Jeffrey Trail Middle School 中學，Portola 高中

# 那些得了哈佛精髓的真正哈佛人

真正的哈佛人是一群為真理，為國家，為社會而獻身的殉道者。他們是一群不計回報來服務國家，服務社會的人，是美國社會的真正精英。但其實，這樣的想法與中國人的想法是有些出入的。今天生活君帶來的這篇文章，作者清楚的講解了之間的不同。

中國人很聰明，凡事都想走捷徑。過去有十年寒窗苦，一舉成名中狀元。於是功名利祿，甚至駙馬爺，都有了。現在是考上清華，北大，然後是北京，上海好單位隨便挑，一輩子也是吃喝不愁搞定。用人單位也推波助瀾，認為清

華、北大學生一定聰明，甚至病態地認為本科不是清華的，研究生是清華也不行。真的是一考定終身，一考吃終身。

來到美國，我們還是如法炮制，首選當然是哈佛，名氣最大嘛。以為進了哈佛就進入了美國的上流社會，進了保險箱了。錄取了就跟中了狀元一樣開心，到處去傳授經驗，享受大家仰慕的目光。

再寫上幾篇像《哈佛女孩》，《三招搞定哈佛》之類的文章。搞得那些沒被錄取的家長真是羨慕嫉妒恨，恨鐵不成鋼，認為自己的小孩真是沒用，這一輩子都要輸

在這起跑線上了。如果錄取了，那風光的可就是我了。

最近還有自封的哈佛面試官（哈佛沒有這麼個官銜）到處開講座，騙吃騙喝。每次這種經驗講座總是人山人海，家長總是拉著自己的孩子去聽。無形中讓孩子覺得上不了哈佛就是失敗，就對不起父母的一番苦心，壓力山大。

## 哈佛的歷史決定了它當今的地位

哈佛當然是一所非常好的學校。但是大家也許不知道，哈佛早期一百多年其實是一所神學院（耶魯、普林斯頓也是神學院），專為美國培養牧師。

哈佛本人就是個牧師，最初的十幾任校長也是牧師。學生都要出去傳道，傳講神的話語。學生畢業的唯一條件就是能完全讀懂拉丁文的聖經。

現在每年的畢業典禮都有學生上台朗誦一篇誰也聽不懂的拉丁文，就是延續了這個傳統。

最早的校訓是追求神和教會的真理，後來才改成追求真理。神學院設立數學和自然科學的目的只是為了讓牧師們去探索神創造萬物的奧秘，這就是為什麼遺傳學的鼻祖孟德爾會莫名其妙地去研究豌豆的雜交，畢業於劍橋三一神學院的牛頓會前半生研究自然科學而後半生研究神學。

哈佛後來又增加了醫學，好多解放前來的傳教士就是一邊治病一邊傳道。早期的科學研究，特別是基礎科學，是不賺錢的，既不能帶來名也不能帶來利。這也是為什麼在注重實惠的中國幾千年都沒有真正意義上的科學。

曾經一個同學好不容易做出了一點成績，馬上學校就給他加官進爵，申請院士和經費，行成一條產業鏈。他現在每天做的事情就是開會和要錢，根本無法再做什么研究。更有甚者，一個腦癱詩人寫了幾首好詩，馬上給封了個協理主席，到處請她去作報告。

哈佛的歷史傳統決定了她培養的學生是具有殉道精神的真理追求者，決非名利追逐者。

哈佛提倡的是服務社會，奉獻社會，幫助提高社會。所以虎媽的女兒決定去參軍，我一點都不奇怪。但虎媽聽到後先是驚呆了，盡管她後來她說為她女兒的決定而驕傲。

但我根據她期望她女兒出人頭地的教育方法，猜想她一定陽子都悔青了。早知如此，上什麼哈佛，上個州立或軍校還能免掉學費，她也不用那樣虐待她的小孩，她的小孩也可以有個快樂的童年並輕輕松松地上個好學校。

還有一個上《非誠勿擾》的小夥放棄他的律師工作要去非洲做幾年義工，國內好多人也覺得無法理解，懷疑是不是真的。

其實，當初比爾·蓋茨這些年也是三天兩頭往非洲跑，他的基金在農業和醫療衛生投了很多錢來幫助非洲。

這些都是得著了哈佛精髓的真正哈佛人。如果他們的父母懂得哈佛精神，他們會為他們的小孩驕傲，但絕不會炫耀。如果不懂，他們一定後悔把他的小孩送進哈佛。



## 哈佛精髓的真正哈佛人

真正的哈佛人是一群為真理，為國家，為社會而獻身的殉道者。他們是一群不計回報來服務國家，服務社會的人，是美國社會的真正精英，回饋社會的觀念已深深紮在他們的內心。這些人在我們中國人的傳統價值觀裏就是一群傻子。

比爾·蓋茨到中國去宣傳裸捐，據說富豪沒一個人理他。誰會把自己一輩子辛辛苦苦賺來的錢或貪來的錢拿去送給窮人，一輩子不白忙乎了。不給自己小孩給外人，神經病么。但在美國卻有一大批富豪跟隨他，像扎克伯格，巴菲特，布隆伯格等。如果你有萬貫家財，又不想全捐出去，那你最好別把你的小孩送到哈佛去。如果你不想你的小孩畢業後去非洲做幾年義工，那你最好也要三思，凡事不怕一萬就怕萬一不是。萬一你家小兒女耳根軟，給洗腦了，到時你就會像虎媽一樣驚呆了。

哈佛畢業生每年都有一批（10%左右）精英投入政治（各級政府、軍隊、使館）和非營利性機構。

大家都知道美國當官的就像孫子。媒體經常拿政治人物開涮，嘲笑和取笑政府官員，也監督他們。我其實很佩服在美國搞政治的人，不是佩服他們的官銜，而是他們的奉獻精神。

在美國做官真是一件吃力不討好的苦差事。紐約市長布隆伯格只拿1美元年薪，一做就是12年。還有好多小城市市長幹脆就是免費為大家服務。公務員工資是很低的，做到部長和國會議員也才十幾萬一年。

## 美國——不崇尚權威的社會

美國是一個不崇尚權威的社會，任何人都不能躺在過去的功勞簿上享受。諾貝爾獎得主也不例外，課講得不好耶魯學生照樣把他轟下台。進哈佛只說明你四年前比較優秀，但不代表你現在還優秀，你還得和別的學校的學生在同一個標準上競爭，證明你自己。你的競爭力完全取決於你個人的能力，取決於你這幾年學會了什麼技能，哈佛只是給你提供了一個好的學習平台而已。

你說家長能不失望嗎？名和利不見蹤影，還得重新開始，公平競爭。作者當年就特失望。想我一個堂堂哈佛博士（不好意思，年輕時我很狂妄的），一流論文也好幾篇，公司學校還不隨我挑。出去轉了一圈，才發現根本不是這麼回事。進華爾街我是考進去的，四十個博士（哈佛博士兩個）我考了第二，再經過幾輪面試才殺進去。

華爾街是哈佛畢業生（占20%左右）喜歡去的地方之一，我們公司就有三、四百哈佛畢業生。不少吧，但我們公司總共有45000多名員工，也就是說100個員工裏有99個不是哈佛畢業的。

每年我們公司招100個左右新人，其中哈佛畢業生10個左右，藤校和其他名校占70%多。

從這些表面數據上看，好像哈佛和名校的名頭管用。

其實不然，我們招的每一個人都是按同一個標準，人力部門先篩選一遍，然後兩輪面試，按面試分數，擇優錄用，細節就不羅嗦了。哈佛的招得多並不是因為他是哈佛畢業生，而是因為這小孩確實優秀，並且招人喜歡。

從另一個角度看，其實哈佛畢業生吃虧了，因為申請我們公司的哈佛畢業生有一百多。

雖然好的州立大學我們只招一兩個，但哈佛的10%比州立的千分之一其實要難多了。如果他的小孩過五關斬六將進了我們公司，也炫耀不起來，因為他會在新員工培訓會上發現鄰居張三的小孩只上了個州立大學也混了進來。本來想寫個《三招搞定x公司》，提筆三次怕是落不下來了。高科技公司，矽谷（占15%左右）情況更糟。

谷歌和微軟也要考試，實際編程能力比學校名氣重要多了。並且很難講哪個公司更好，進小公司上市發財的例子到處都是。想炫耀也無從炫耀。諮詢公司，教育和其他產業（20%左右）那更是沒什麼可炫耀的了。這些傳統企業也就是個工作而已，名利是沒有的。

哈佛畢業生上研究生的不多（20%左右），並且大部分上的都是外校。原因多方面，一是呆了四年想換個環境，二是研究生導師比學校更重要，三是哈佛並不照顧自己的學生。以去年哈佛醫學院為例，它總共錄取了165人，分別來自66個學校。因為醫學院對GPA有很嚴格的要求，上哈佛其實很吃虧，差一點的學校拿高的GPA要容易得多。哈佛和中國學校相反，她是排內的，她鼓勵學生走出去。

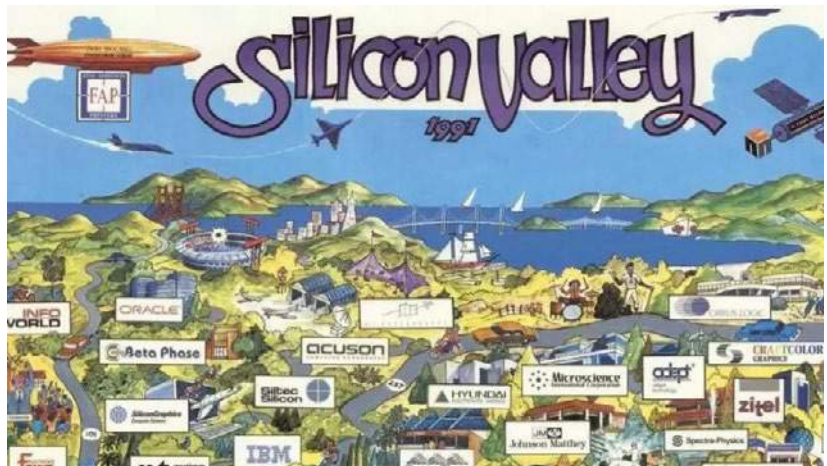
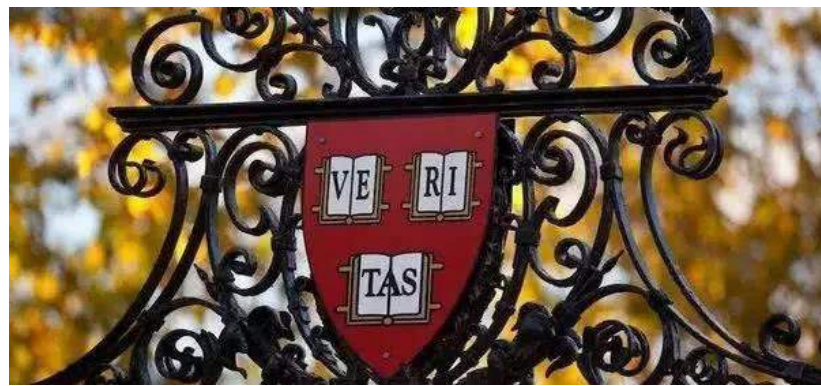
拿我那個系為例，我那一年招了8個研究生，居然沒有一個是哈佛自己的學生。她也不鼓勵自己的博士留校，我們系的4個助教全是從外校招來的。我認識的三十多個博士沒有一個留校任教的，這和清華，北大完全相反。

總的來說，美國的教育系統和制度和中國不一樣。大學只是學習的開始，進入哈佛只是在人生的馬拉松上起跑領先了一百米。這一百米的優勢能不能保持到最後，還取決於你自己的努力。

進了固然可喜可賀，沒進也不必垂頭喪氣，人生的路還長著呢。通往羅馬的路絕對不止一條，成功的路更是多了去了。

美國是個英雄不問出處的國家，你如果是個人才，無論在哪裏都會發出你的光芒。

源自：本報合作媒體海外網



# 安裝太陽能是每個屋主的義務與責任，尤其是有錢人

安裝太陽能板不僅可以讓你(30年內)省下100%的電費，也是你「環保、愛地球、救子孫、救地球」的表現。



## 多繳些稅金是有錢人的義務與責任

有錢人多繳稅就是他應該拿錢來「回饋社會」的表現，目的在幫助他完成「取之于社會，用之于社會」的初心。

減少「火力發電廠與汽車廢氣」對空氣的污染，這是大家的責任與義務，尤其是用電量很高的富人，更該率先站出來安裝太陽能，起到環保愛地球的示範作用。

**富人或豪宅不該多用電力公司的電能，成為火力發電廠污染空氣的幫凶。**

70年前，「當我出生時，天是藍的，地是綠的，海是清的」。現在我「孫子出生時，天是黑的，地是臟的，海是濁的」。

地球暖化，氣溫升高，天災、人禍不斷發生，這是我們這一群人造成的禍害，為了下一輩子的幸福，「搶救地球的事，是不能再等了」。

我們是全美第一家，也是最大一家的綠能平臺經紀公司，本公

司營業範圍涵蓋全美41州，加拿大、澳大利亞等國。Powur公司已經囊括全美80多家最棒的太陽公司，我們是它們授權的共同經紀商。

我們公司擁有全球最棒的各種品牌，供客戶選擇，我們有最好的質量保證，與最好的一站式服務。

我們可以安裝各種太陽能系統，也有各種安裝方式，供各位屋主選擇。

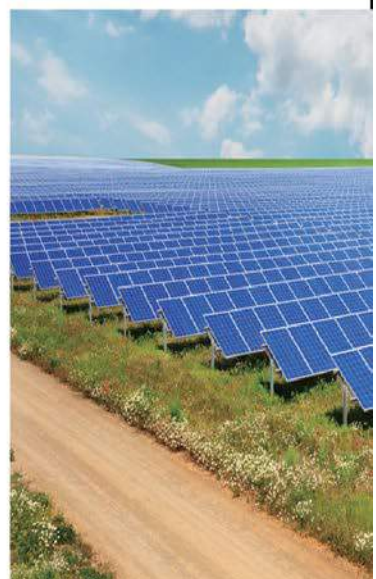
**100%免費安裝太陽能，不是夢，而是事實，但有某些條件限制。**

政府給你30%的Tax Credit，讓你來年可省下數千至數萬元的稅款。

本公司提供免費評估(估價)，保證你可以省下20年至30年的電費，最高可省下幾十萬至百萬電費(但有某些條件限制)。

安裝太陽能的學問與技巧非常高深，小心不肖的推銷員，常會利用你的無知來欺騙您。

欲知詳情請洽：  
太陽能推廣達人 唐冠軍老師 Tom Tang (C) 626-347-9459



# 創業中華 · 牽手京津冀

## 第十八屆海外僑界高層次人才為國服務團抵津參觀交流



天津市委常委、市委統戰部部長冀國強(右)會見為國服務團成員,左為團長夏善晨



天津北辰發展論壇  
天津市僑聯常務副主席陳鐘林主持(左)



參觀現場

【本報記者徐簡、通訊員虞中仁上海、北京聯合報導】北京時間9月16-18日,由中國僑聯、京津冀三地僑聯領導和工作人員的陪同下,風塵仆仆驅車7小時,從張家口來到了天津市北辰區,參加北辰區舉辦的“僑界同心·聚力北辰——海外僑界高層次人才為國服務團天津北辰行活動”。

天津市委常委、市委統戰部部長冀國強會見為國服務團全體成員,參加會見的領導還有天津市僑聯黨組副書記、常務副主席陳鐘林,市僑聯專職副主席、秘書長楊暉,市委統戰部副巡視員、辦公室主任劉鴻璋,北辰區委書記馮衛華,區委副書記、區委辦公室主任陳健,區領導陳永義、張健、郭建斌和市區相關部門負責同志。

冀國強部長首先對服務團的到來表示歡迎。他說,海外僑界高層次人才為國服務活動是國內外頗具影響的高端合作交流平台。活動開展18年來,吸引了一大批海外高層次人才帶著優質項目、先進技術回國創業,在匯聚海外人才支持祖國發展方面發揮了不可替代的作用。特別是近幾年,為國服務團充分發揮自身優勢,找準定位和切入點,積極投身京津冀協同發展,有力推動了這一國家重大戰略的加快實施。冀部長強調說,當前國內政治穩定,經濟發展環境良好,為海外專家回國創業創造了有利條件。天津作為全國製造研發基地,隨著京津冀協同發展重大國家戰略的深入實施,其重要性日益突顯,迎來了發展的重要歷史性窗口期。以創新驅動引領經濟發展成為大勢所趨,這需要大量的高素質的人才和先進的理念,天津歡迎海外僑界高層次人才回國創業,在祖國的土壤上展現出新的作為。

北辰區委書記馮衛華表示,此次活動以“創業中華·牽手京津冀”為主題很有意義。作為連接京津兩個特大型城市的重要節點和展示天津形象的重要門戶,北辰區位、交通、產業、科技優勢明顯,高端裝備製造、生物醫藥、新能源新材料、電



天津之眼合影

子信息四大支柱產業蓬勃發展,外企數量、實際利用外資額長期保持全市前列,擁有良好的社會環境、生態環境和營商環境,特別是手握城市建設管理體制改革試點、國家級產城融合示範區建設、天津北部新區建設“三張好牌”,為未來發展提供了廣闊空間,也為大家施展才華、報效祖國提供了難得機遇。

馮書記接著說,海外高層次人才是各自領域的佼佼者,掌握著先進的科學技術和管理經驗,是助力北辰高質量發展的重要力量。希望海外高層次人才充分發揮自身的獨特優勢,積極對接區內企業,把握商機、實現共贏的同時,架起深化內外交流的橋樑,讓更多的海外人士關注北辰、結緣北辰。北辰區將熱心服務僑界人士,在智力引進、項目建設、企業發展等方面,提供更優惠的政策條件、更優質的綜合服務,讓大家在北辰,滿意在北辰,收穫在北辰。

美國美中國際商務高級研究院院長、為國服務團團長夏善晨教授表示,為國服務團成員是來自十幾個

國家的優秀僑屆精英,多年來在國外學習、積累了豐富的知識和經驗,我們都非常願意把從國外學的知識和自有的知識產權和成果帶回來,為把祖(籍)國建設得更加富強而努力。

在天津期間,天津市僑聯還舉辦了一場“創業中華·牽手京津冀第十八屆海外僑界高層次人才為國服務活動天津北辰發展論壇”,論壇由天津市僑聯常務副主席陳鐘林主持。為國服務團團長夏善晨教授作為嘉賓,分享了他30年前作為上海市政府浦東開發辦官員,在美國招商引資的經驗以及從事在中美法律研究的經驗,從法律環境、文化環境及國際視野,談了自己感受津冀的體會。在接受天津媒體採訪時說道,這是本屆活動的第二站——天津。看到了我們城市的活力更強和天空變更藍了。他認為,特別是正值第十次全國歸僑僑眷代表大會召開不久,僑聯的工作職能轉變和加強對促進海外僑胞的積極性增加和提高,是非常大的促進和振奮。夏團長認為,這次的活

動必然會給大家帶來更多的交流,特別是在工作運行、機制和海外聯絡方面、相互促進方面以及新的方法、視野、標準來看海外工作,充分體現了僑務工作在海外更要符合當前的國際形勢和發展。

在談到北辰這個城市,夏善晨表示去年參加為國服務團來北辰的時候,還是比較陌生,今年再來,大家都比較熟悉了,就有一種親近感,去年是了解,今年大家可以更為貼近的講話。對於現在的書記和領導,夏團長認為都具有科學觀的思維,這個非常重要,特別是對海外工作,僑界的朋友希望與更為民主、更為務實和更為睿智的領導進行交流和做事,這樣可以更好地推進雙向的互動,而不是簡單的請你過來說說好話,這樣對推動北辰的經濟和發展大有益處。感謝天津市僑聯還將安排為國服務團成員參觀天士力集團等活動,這將引發更多的交流,相信北辰地區在天津市發展中所扮演的角色及在天津的發展和京津冀協同發展的功能等會有更多的對接。

**南加州河濱市裏維拉小區全新獨棟豪華住宅出售** 40萬起

買房專車 負責外國人貸款 交屋機水電氣 負責出租 全權服務 購房有驚喜大禮包贈送

626 677 6488  
626 328 5668  
微信公眾號 meiguorealty  
gracesu@meiguorealty.com

正在排隊中,先到先得。  
淨租賃回報約5%!!!

里維拉小區為房主提供了71個全新獨棟豪華住宅。房主將生活在一個非常方便愜意的河畔位置。接近91,60號和215號高速公路,生活非常方便。地理位置佳並在持續快速發展中,距著名加州大學河濱分校(UC Riverside)僅4英里,易于出租管理。距聖安娜河僅1.5英里便可徒步和騎行。3英里內便可到達河濱市市中心和市中心購物中心及餐飲(僅10分鐘車程),緊鄰附近娛樂場所如費爾蒙特高爾夫球場。

河濱市始建於19世紀70年代初,是美國加州河濱縣的一個城市,是加利福尼亞第四大縣。根據美國最近的人口普查數據,河濱縣人口已超240萬人,並保持1.54%增長率。這裡是美國最大的復興風格建築Mission Inn的所在地。著名加州大學河濱分校位於城市的東北部。

**SIERRA 戶型**  
售價: \$423,900  
一層 4室 2浴 + 2車庫  
1935平方英尺

**PASADENA 戶型**  
售價: \$440,900  
二層 4室 3浴 + 2車庫  
2485平方英尺

**DAVENPORT 戶型**  
售價: \$453,900  
二層 5室 3浴 + 2車庫  
2744平方英尺

美國地產集團 Meigo Realty Group Inc.

**强强联手 打造顶级美国地产投资平台**

美国中华商报传媒集团凭借与国内房地产展商多年的紧密合作关系,经各方高层决定将整体服务提升到更广更深入的领域。美国地产平台是由美国中华商报传媒集团与全部来自于美国的房地产开发商、地产经纪公司,经纪人、投资移民项目公司,区域中心、律师、会计师、建筑设计师等组成的核心团体共同构建而成。

**2018年《中华商报》、《国际地产》中国参展展会**

第四届西部、重庆留学,移民海外置业国际教育展	6月23-24日	重庆陈家坪会展中心
第十二届海外置业移民留学展	6月27-29日	上海新国际博览中心
第九届北京海外置业及投资移民展	7月27-29日	北京国际博览中心
北京秋季房展	9月13-16日	北京展览馆
第十六届上海海外置业移民投资展	9月14-16日	上海国际会议中心
第九届广州G20移民投资峰会	9月18-20日	广州外商大酒店
第十三届上海海外置业及投资移民展览会	12月12-14日	上海新国际展览中心

请致电:  
**888.598.1188**

地址: 15713 Valley Blvd, City of Industry, CA 91744



# 大玩外送補貼推薦 燒錢搶市場 咖啡新零售

喝咖啡近年成為時尚的品味標誌，隨着越來越多年輕一族加入咖啡消費行列，這個市場的競爭也越加激烈，曾經風頭無兩的星巴克已不再獨領風騷。今年以來，咖啡市場上演一套「魚鹿之爭」：魚是進入中國19年佔據51%市場並擁有超過3,000家門店的星巴克，鹿則是成立不滿一年，但規模飆升至行業第二，一天可賣逾10萬杯咖啡並已經開設800多家店鋪的瑞幸。

■文/圖：香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



中國湧現一批以互聯網起家的咖啡品牌，其迅猛的發展已達到令星巴克擔心的地步。圖為星巴克實體店店員。

## 衝擊星巴 克王者地位

以往，星巴克在華地位無人能出其右，但隨着中國湧現出一批依託互聯網起家的咖啡品牌，這些年輕氣盛，行事迅猛的後來者，短短時間內的獲客量、網點數、日銷量，均已達到令星巴克擔心的地步。就連世界十大投行之一的桑福德伯恩斯公司，也聲稱「星巴克正在失去中國這個重要市場，原因就是瑞幸咖啡等競爭對手太強。」

盛統計，線下店鋪數量第二多的瑞幸，單杯均價在市場份額排名前5的咖啡品牌裡是最低的。

同時，新零售出身的瑞幸通過用戶微信群、朋友圈、朋友之間相互推薦的裂變玩法，獲取巨量新用戶。在支付上採取預付費方式，鼓勵用戶充值至「咖啡錢包」，預付費多者優惠幅度更大。

### 消費行為導致市場巨變

### 瑞幸爆發成行業第二位

8月13日，瑞幸公佈數據，這家成立不滿一年的公司全國開店數量超過800家。對照高盛統計的中國連鎖飲品規模數據，瑞幸的門店超過英國老牌咖啡COSTA的420家，一躍成為全國第二位。

從增長速度來看，到今年8月為止，瑞幸累計銷售咖啡等飲品1,800萬杯，服務350餘萬用戶，平均一日售出13萬至16萬杯咖啡，並計劃年底將門店規模擴張到2,000家。顯然瑞幸的增速要大於星巴克。

瑞幸瘋狂擴張之際，星巴克在中國則遭遇挫折。據星巴克發佈的2018年第三季度財報顯示，星巴克中國區同店銷售同比下降2%，相對於第二季度同店銷售額4%的增長，下降幅度明顯，亦是9年來首次下滑，成為全球表現最差的市場。桑福德伯恩斯公司將星巴克的糟糕表現歸結為「瑞幸太強」，而目前這個強勁的對手，還在搞五折促銷，不惜血本地爭取用戶。

除了補貼，外送亦是新零售一大法寶，據美國點評研究院數據顯示，去年一年中國在線外賣市場規模約為2,046億元，較上一年增長23%。瑞幸從誕生之日起，就明白外送的重要性，不僅選擇和物流行業口碑頗佳的順豐快遞合作，還實行中國首個咖啡「慢必賠」服務，規定30分鐘內咖啡必須送達，超時便可獲贈免費咖啡。用戶通過APP下單，在路上只需動動手指，等到辦公室或家中，便可喝上已經送達的咖啡。另據部分瑞幸門店的店員稱，在每天單子中多數是線上下單。

星巴克則較晚明白外送的重要性，今年8月2日才和阿里簽署協議，全面達成新零售戰略合作，包括讓阿里旗下的餓了麼、盒馬等負責星巴克的外送業務。就在星巴克剛決定送外賣時，瑞幸外送方面則完成得不錯，據瑞幸表示，目前咖啡均配送時間由最初的26.5分鐘減少到現在的18.2分鐘，超時率從剛開始的26%降到了如今的0.4%。

### 補貼玩法迅速俘獲人心

8月1日起，瑞幸宣佈所有蛋糕、麵包等輕食全部五折，加之前期一直實行的咖啡「買2送1，買5送5」，基本等於全場商品均可5折購買。

目前，在瑞幸實際購買一杯咖啡費用為10.5元至13.5元（人民幣，下同）之間，輕食費用在6.5元至12.5元之間，這些價格基本上僅為星巴克售價的30%左右。另據高



瑞幸咖啡新晉成行業第二位。

### 中國連鎖咖啡品牌現狀對比

品牌	星巴克	瑞幸	COSTA	連咖啡
起源地	美國	中國	英國	中國
進入中國市場時間	1999年	2017年	2006年	2015年
門店數量	3,236家	800多家	420家	逾100家 (外賣廚房)
單價(人民幣)	31元	12元	目前對折34元	28元
配送	9月開始配送	順豐	餓了麼	美團

資料來源：高盛報告

製表：香港文匯報記者 孔雯瓊



阿里旗下的餓了麼和盒馬鮮生會成為星巴克的外送渠道。

## 星巴克轉型 京滬外送先試

儘管星巴克面對新零售有些遲緩，但仍然走出了轉型的步伐。從星巴克與阿里巴巴達成新零售全面戰略合作來看，除了送外賣這件事，星巴克將要做的嘗試還有很多。

### 「外送廚房」進駐盒馬門店

按照協議，阿里巴巴旗下的餓了麼和盒馬鮮生都會成為星巴克的外送渠道，其中餓了麼會在9月中旬開始在北京及上海的主要門店進行外送試點，年底覆蓋至30個城市超過2,000家門店。另外，星巴克將以「外送廚房」形式入駐盒馬鮮生門店，意味著星巴克第一次在門店之外生產和製作產品，並依託盒馬進一步延展出售。

對於外送業務的開啟，星巴克

中國首席執行官王靜瑛將之看作是數字化領域繼續不斷的探索和創新後的「第四空間」，中國的顧客也因此可以在生活空間、工作學習空間、線下零售門店、線上零售平台任意選擇體驗。

在星巴克、阿里宣佈合作後，瑞幸並非送外賣、移動支付就是新零售，瑞幸咖啡聯合創始人、高級副總裁郭謹一稱，傳統零售和新零售的底層基因完全不同。

行業觀察人士認為，瑞幸對於星巴克送外賣的行為，顯然有些緊張。畢竟星巴克在中國有700萬用戶，每日80萬到100萬的訂單，在龐大基數下，如果星巴克轉型成功，對瑞幸的衝擊將是巨大的。



的巨型咖啡消費大國。時下一股風急浪高的咖啡革命正在進行，除互聯網咖啡外，便利店咖啡、快餐店咖啡、奶茶鋪咖啡，都競相蠶食着老牌巨頭們的市場。

### 網絡咖啡 打破空間限制

星巴克此前有個著名的「第三空間」理



星巴克引以為傲的「第三空間」，擁有舒適寬敞的門店。

## 萬億市場招來群雄逐鹿

據中商產業研究院數據，中國的咖啡消費正以每年15%的速度增長，預計到2025年可成為1萬億元人民幣的巨型咖啡消費大國。時下一股風急浪高的咖啡革命正在進行，除互聯網咖啡外，便利店咖啡、快餐店咖啡、奶茶鋪咖啡，都競相蠶食着老牌巨頭們的市場。

然而，網絡咖啡的出現卻打破了咖啡消費要坐下來放鬆和聊天的「第三空間」規則。三年前，沒有門店的連咖啡（Coffee Box）問世，從其幾個頂峰數據來看，已是新零售顛覆傳統咖啡零售的前兆。2017年連咖啡「雙十一」單周銷量100萬杯，「雙十二」單天銷量40多萬杯，而這個數字相當於星巴克1,000家線下門店的單日銷量。

就在連咖啡用無門店逆襲了星巴克後，時下最紅的瑞幸又創造了「無限場景」的概念。瑞幸採取門店、網絡同步銷售的形式，其中門店又分為旗艦店、悠享店、快取店、快閃店4種類型，所有類型門店無一例外都接受外賣單，旗艦店、悠享店還可堂食，快取店更像是外賣廚房，快閃店則是推廣合作，甚至在復興號高鐵上

亦出現過瑞幸咖啡的快閃店。

### 便利店咖啡 勝在夠親民

此外，遍地開花的便利店咖啡，也成為一些老牌連鎖咖啡的強勁對手。據不完全統計，各大外賣便利店近年來紛紛選擇在中國推出自有品牌咖啡，如7-11的「City Cafe」、喜士多的「喜咖啡」、全家的「湃客咖啡」等。

據中國連鎖經營協會與波士頓諮詢公司報告，截至2017年全國便利店數量接近10萬家，雖然尚無統計有哪些已經展開了自有品牌咖啡銷售，但業內認為眾多數量的便利店咖啡規模，不會比一些老牌巨頭們，諸如星巴克、COSTA、上島咖啡等加起來的數量要少。

便利店咖啡價錢不貴，深夜在許多店鋪都打烊的時候，消費者仍可以在便利店內喝到一杯現磨的咖啡，味道也還不差，確有一定吸引力。

此外，麥當勞、肯德基等洋快餐也在佈局自有咖啡，儘管它們沒有瑞幸、連咖啡等高調，但參照2015年有機構統計到的數據，顯示當年的麥當勞旗下麥咖啡，佔據市場份額9.3%，同樣也是一個驚人的存在。

### 特稿

## 咖啡獨角獸成長充滿奇跡

很多人對於瑞幸咖啡的成長都充滿好奇：企業起步便由知名明星代言、不滿1歲估值超過10億美元，太多的奇跡都在它身上發生。

7月11日，瑞幸宣佈完成A輪2億美元融資，融資完成後瑞幸咖啡的估值將達到10億美元，正式邁入獨角獸企業行業，亦是中國誕生的首家咖啡獨角獸。要知道在幾年前資本還是不屑

投資咖啡行業的，曾經有投資界人士表示：「咖啡品類千篇一律，沒有差異化的品牌，資本根本就看不上沒有個性的行業。」

### 新零售緊握年輕客源

瑞幸的出現顯然讓資本眼前一亮。2017年10月5日才開出第一家門店的瑞幸，在開店

一個月後便找來湯唯和張震做代言人；2018年5月15日，瑞幸發佈致星巴克公開信直指對方涉嫌壟斷，雖然此舉有炒作嫌疑，但瑞幸的知名度很快傳播開來。

而最終讓瑞幸站穩腳跟的應該還是新零售的模式。電子商務研究中心主任曹磊曾表示，爆發式的擴張手段和高額的用戶補

貼政策，證明瑞幸咖啡是一家典型的互聯網公司。中國品牌研究院研究員朱丹蓬認為，瑞幸借助互聯網咖啡的性價比、服務以及便利性，抓住了消費習慣發生變化的年輕群體。

但新零售咖啡瑞幸非獨家，據電子商務研究中心統計，2018年前4個月時間裡新零售咖啡已經有8個項目，累計完成了8輪資本注入，連咖啡、萊杯咖啡、小咖、星咖科技、咖啡零點吧、友歡咖啡、GOGO動咖啡等均

獲得資本數額不等的早期融資。

### 錢治亞：燒錢換來用戶

當前瑞幸還處在大量燒錢階段，公司創始人錢治亞曾表示目前已花費10億元（人民幣，下同）做品牌推廣與市場教育，現在仍然不停補貼用戶，並會持續一段長時間。但錢治亞對於未來很樂觀，表示還有20多億元的儲備，現在不着急盈利，重要的是每一分錢都是能換來用戶。

■香港文匯報記者 孔雯瓊

# 父領頭 鑄第一村 子接力 拓國際化

## 吳氏兩代傾心力 培育鄉村振興華西樣本

遠洋海工已成為華西村的重要盈利項目。受訪者供圖



改革開放 40年 富強中國 惠及世界

昔日以冶金起家，以鋼鐵、化纖為支柱的江蘇華西村，從寂寂無名到享譽「天下第一村」，如今跟隨着國家經濟轉型發展的步伐，迎來了村莊產業多元化、國際化轉型的新跨越：地下挖礦，海上淘金，投資AI，參股銀行，興農貿市場，拓旅遊服務……「以世界為華西」，這是華西村黨委書記、華西集團董事長吳協恩的鏗鏘言辭，「壯大村級集體經濟」是中國實施鄉村振興戰略的重要部署，而拓展海外市場正是華西村「以高端產品佔領海外高端市場」，着眼長遠推動發展村集體經濟的重要佈局。

■ 香港文匯報記者 陳旻 無錫報道

華西村在莫桑比克投資的和林礦業有限公司石材加工廠7月15日開業，莫桑比克總統菲利佩·雅辛托·紐西親臨現場，為這個非洲東南部最大的石材加工和貿易基地開業剪綵祝賀。

今年54歲的吳協恩是華西村「老書記」吳仁寶的兒子，排行第四。改革開放後華西村在吳仁寶帶領下，堅持走以集體經濟為主的共同富裕發展道路，使華西村成為全國首富村。

2003年，吳協恩正式接任華西村黨委書記時，華西村下轄8大公司坐擁40多億元（人民幣，下同）固定資產，從一個以農業為主的小村莊，發展成農工商並舉、年銷售收入達105億元的「天下第一村」。

2014年，華西村在莫桑比克註冊成立和林礦業有限公司，分別在莫桑比克馬尼卡省和太特省建成兩個總面積達200餘平方公里的礦區，生產的「莫桑比克黑」花崗岩旺銷法國、意大利、比利時、泰國等國家和地區。

### 用足資源 瞄準人才

除此以外，華西村還攬下波斯灣海洋工程、到英國和意大利建垃圾處理發電、投資美國斯坦福研發半導體激光芯片和人工智能芯片團隊、為中國獲得了全球抗腫瘤藥物研發和製藥的原始創新資源庫……吳協恩說「對東南亞，我們盯着服務業市場；對歐美發達國家，我們瞄準高科技人才；在非洲國家，我們要用足資源。」佈局國際市場實施差異化發展，「以世界



吳協恩與父親吳仁寶（左）協力培育鄉村振興華西樣本。受訪者供圖

為華西」。

今天，華西村已成為擁有控股子公司283家，產業涵蓋鋼鐵、紡織化纖、材料、商業等5大板塊的大型企業集團。吳協恩感慨，「創業難，守業更難。到底難在哪裡？我當書記之初，想想去，再難也沒有老一輩難。老一輩是沒有路闖出了一條路，他們要突破封建，突破制度，甚至是突破滯後的法律，而我們面臨的是如何好上加好？」他認為創業難在一個「守」字上，不能墨守成規。「只要保持老一輩敢闖敢試的精神，敢於擔當，不斷創新發展，那就不難了。顧慮多了，怎麼幹得好工作？」吳協恩笑着說。

吳協恩上任後，果斷關停了9家工廠，投資拓展金融投資、旅遊服務、倉儲物流、遠洋海工、農產品批發市場及高新技術與礦產資源開發等一大批新興產業。到去年，村總資產達558.26億元。村民人均年收入9.05萬元，住房面積400至600平方米。



華西村選送7名青年赴日本福井縣朝日農場學農。受訪者供圖

## 赴日習種稻 華西米揚名

特稿

2014年起，吳協恩在日本考察比較了十幾個農場後，最後選定福井縣朝日農場作為華西村現代化優質稻米產業培訓基地。2016年4月，經過村委和朝日農場主清水豐之的共同考核面試，從全村300餘青年中選出7名本科學歷的年輕人赴日本，研修水稻種植技術，他們的平均年齡28歲。

吳協恩說，「我對他們提了兩個要求：第一，一輩子幹一件事，你們既然選擇了農業，不要考慮今後再換崗位了；第二，全部數據化操作，用工業化的方式來經營、管理和生產農產品。」

近年，吳協恩敏銳地察覺到，農業開始大有為作了。「一方面國家的政策更支持農業；另一方面，如今人們的消費觀在改變，寧願多花錢去買高質量的農產品，內地中高端消費群體已經起來了。」農業是華西的根，吳協恩說，「但是，老一輩人務農靠的是經驗和力氣，如今靠的是科技和知識。農業見效慢、投

入大、風險節點多，關鍵還要耐得住寂寞。所以我們挑選7名喜歡農業的年輕人，讓他們去幹。」

### 愛一行才能幹好一行

崔京斌就是其中之一，在赴日本學種大米前，他在華西村鋼鐵公司能源環保部工作。崔京斌述述兩年前參加選拔的情形，日本導師的面試很「奇特」，就是問你「喜不喜歡農業？」「為什麼喜歡農業？」「有沒有從事農業的決心？」其實唯一的要求就是你必須要熱愛農業，即便你沒有從事農業的經驗都沒關係。崔京斌說，「導師認為，如果是被逼迫去做，日語再好、素質再優秀也不行。」

7人團隊的領隊梅振華也表示，日本農場種水稻考慮的是怎麼樣給水稻提供好的生長環境，猶如父母對待孩子一般。

「正是日本農場農法自然、精耕細作、匠心永具和品質唯先的種植理念，以及導師們對我們嚴苛的指導，讓我們對品質有了極高的追

求。我們在日本真正學到的是做事的標準。」梅振華感嘆地說。

### 高品質種植斬獲金獎

一行人利用日本與江蘇因為氣候差別產生的田間插秧一個月的時差，一邊在日本學習，同時將學到的技術與管理，立刻在華西村進行實踐。2016年，「華西大米」獲得了「江蘇大米金獎」。

2017年5月，7人回到華西村，將日本精耕細作的種植技術與中國傳統的匠心栽培融合，形成了華西村獨有的特色高品質種植模式。他們在村裡水稻育秧1,000畝，建成從機耕—機播—機插—機械種植—機收—機乾一條龍全程機械標準化生產，畝產200公斤優質大米。

梅振華說，「華西大米」每公斤銷售20元人民幣，他們未來的目標是建立基地核心區，以技術輻射帶動內地以及「一帶一路」沿線國家的農業規模生產，成為華西村的重要盈利項目。

■ 香港文匯報記者 陳旻

## 鄉村建都市 享城市繁華

華西村黨委委員瞿全興介紹道，40年前的華西村，可謂是「高田崗、高田崗，半月無雨苗枯黃；低田塘、低田塘，一場大雨白茫茫」的窮鄉僻壤，華西人更是缺吃少穿住茅草房。而這40年間，華西村憑着「以集體經濟創造共同富裕」的發展秘訣，讓華西村民家家有房子、戶戶有汽車。

### 年輕人返鄉率99%

如今，華西村民幸福指數在內地首屈一指。道路四通八達；商場、超市數不勝數；醫院、銀行、郵局近在咫尺；保齡球、壁球、乒乓球、排球館應有盡有；賓館、長廊、舞廳、公園、博物館一應俱全；中小學、幼兒園以及聯辦高等教育更是配備優質。村民一日三餐都可在家門口聳入雲端的74層村辦五星級酒店內刷卡消費，家庭影院、網上衝浪、可視電話等也早已飛入村民農戶家。

吳協恩說，「鄉村建都市，不是複製城市，而是既留住鄉愁，又有城市的現代服



住別墅、開名車，是華西村民的日常生活。受訪者供圖

務功能。我們華西的孩子出去上大學後，包括海外留學的，99%都會回來。不僅因為城裡有的村裡都有，更重要的是，村裡有他們施展才華的平台。」

華西村口，「天下第一村」金色大字熠熠生輝。一年四季，全國各地來此取經的人絡繹不絕。在吳協恩看來，鄉村振興學華西，得一切從實際出發，「學吳仁寶老書記的真心為民、追求共同富裕；學華西村幹部事事想在村民前面的工作作風。但不能照搬照抄，要走自己的路。」

## 污水治理優於國標

今年64歲的吳蘊芳腰板筆直，幹練利落。作為華西污水處理有限公司總經理的她，24年前曾任村裡的化工廠廠長，之後承擔管理村裡化工集團公司的4家化工廠。

吳蘊芳快人快語，2004年，吳協恩書記新上任後的第一年就要關閉村裡4家建於1988年的化工廠，那時一年利潤也有兩千多萬元（人民幣）呢！我捨不得關掉。吳書記來找

我，說，「不要捨不得，金山銀山我們要，村民的身體健康才最重要。」

2000年，華西村率先成立了污水處理有限公司，2014年對原有的污水處理設施提標改造。吳蘊芳說：「吳書記叫我做方案，要求我們設計的

方案要比國家的標準更嚴，非但要達標，而且要優於國家的標準。」

吳協恩表示，讓分管化工廠多年的吳蘊芳在環保這塊把關，是因為她曾經做過化工，對環保的體會更深刻，落實工作也會更用心。「吳蘊芳60多歲了，按道理應該退休了，我說你再幹一段時間吧。」

吳協恩續說，「關鍵是環保意識要上來，先要從環保的角度去考慮，不能重複『先污染、後治理』的老路」。人家已經走錯了，我們就不要再錯了。發展慢一點又如何？現在看着成本是高，但從長遠看，可持續發展才是金山銀山。

華西村鋪設了25公里的污水接管網，日處理全村生活污水和工業污水13,000噸，其中工業企業產生的廢水全部經預處理後通過專管接入，三成尾水被循環利用。

吳蘊芳指着掛在牆上的環保「綠色示範企業」的牌子自豪地表示，華西村的企業在當地已經成為環保標杆。



有74層樓高的村辦五星級龍希國際大酒店是華西村的地標。香港文匯報特約通訊員田芝禾攝