

The House Is Also A Money Maker

房子也是 赚钱工具

中西房产文化漫谈

王晓雨 / 著

知识产权出版社

The house is also a money maker

房子也是赚钱工具

——中西房产文化漫谈

王晓雨 著

知识产权出版社

图书在版编目(CIP)数据

中西房产文化漫谈 / 王晓雨 著. —北京: 知识产权出版社, 2005. 9

ISBN 7-80198-439-0

I. 中... II. 王... III. 文化—中西—研究

IV. 1H31-05 2H1-05

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 098002 号

中西房产文化漫谈——房子也是赚钱工具

出	版: 知识产权出版社
经	销: 新华书店
印	刷: 北京高岭印刷有限公司
版	次: 2005 年 10 月第 1 版 2005 年 10 月第 1 次印刷
开	本: 787mm × 1092mm 1/16
字	数: 200 千字
印	张: 13.5 印张 插页 16 张
定	价: 20.00 元
书	号: ISBN 7-80198-439-0



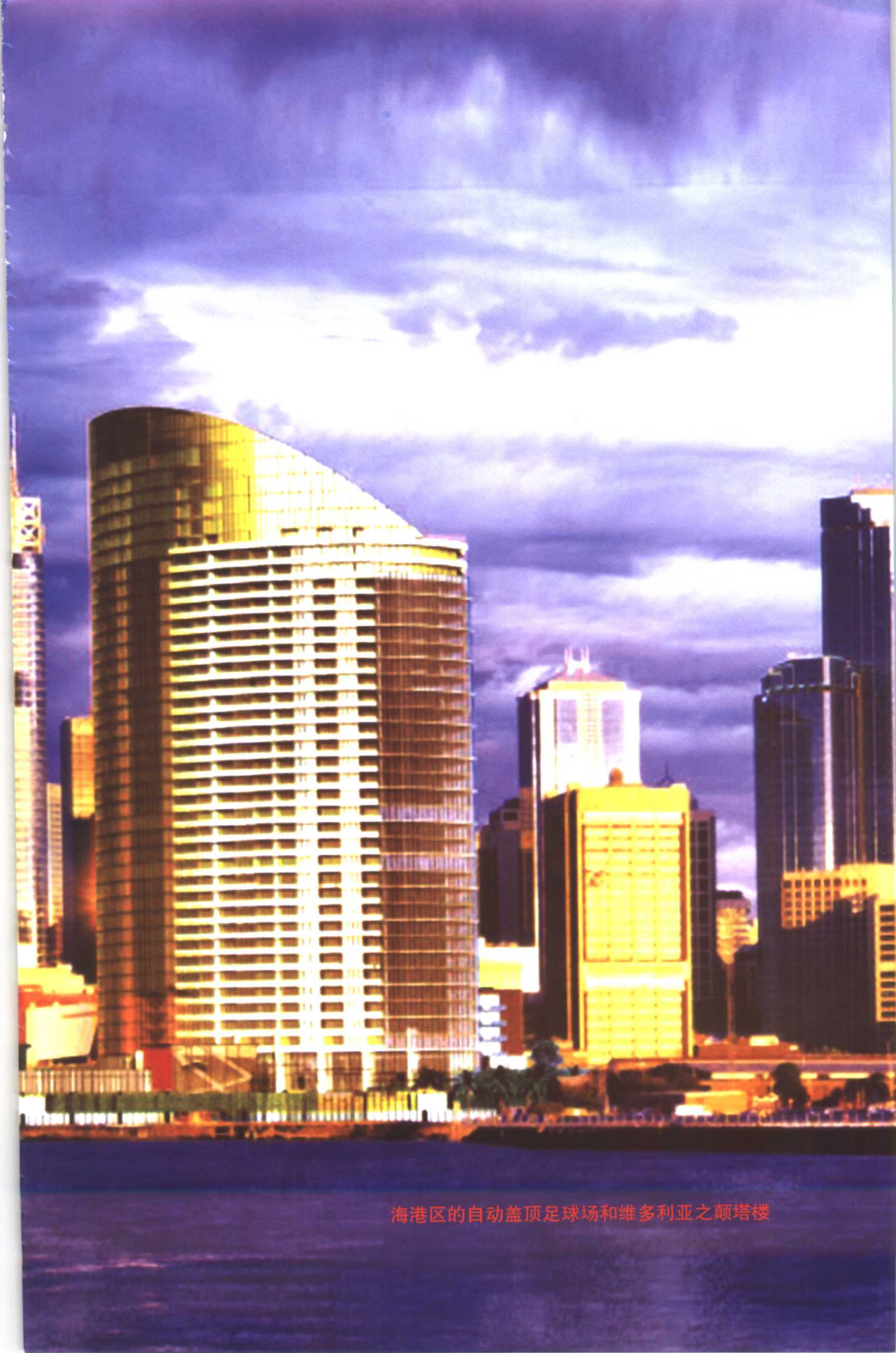
墨尔本 1956 年奥运会场外





墨尔本的雅拉河边





海港区的自动盖顶足球场和维多利亚之颠塔楼





澳洲黑天鹅有红色嘴巴和一副白翎



悉尼，墨尔本，布里斯班交响曲



墨尔本港湾公寓

公平在欢迎你(代序)

The Fairness is welcoming you

当你乘坐的飞机降落在墨尔本机场,然后你坐着汽车进入这个城市时,你会看见一根高高翘起的黄色栏杆,仿佛是停车场上的一根栏杆,这就是墨尔本欢迎你的城市雕塑,栏杆不会放下来,它象征墨尔本永远向你畅开的胸怀。

澳大利亚和中国一样面积广阔。它的人均自然资源是全球第一。它气候宜人,阳光充足,是南太平洋上的一个安乐岛。澳大利亚的民主政体和社会管理体系成熟完善,政治经济发展稳定。二战之后,除了欧洲和美洲,来自亚洲地区的投资者一直十分踊跃,但很少有来自中国大陆的。不过,从上世纪末开始,这一状况有了明显改变,今天,改革开放的中国让全世界震惊,在澳洲,来自中国大陆的投资人和投资金额上升幅度是最快的,已经远远领先于其它国家和地区。

华人最早在海外淘金的一代人受尽了屈辱,但他们也在当地的移

民史上写下了最重要的一页。华人先辈常说的旧金山在美国的加利福尼亚，但它当年不叫旧金山。19世纪中叶，自从有了墨尔本的淘金历史，才开始把它叫成旧金山的。金山银山都是华人祖先的梦，墨尔本周围有许许多多华人墓地，仔细辨认一下上面残留的文字，我们会发觉绝大多数人都是在不到40岁时就死去了。澳大利亚人民不会忘记这些开拓者，墨尔本城里城外的华人博物馆里都记载了当年的故事。

我本人是17岁时从香港来澳大利亚留学的。半个多世纪以来，我见证了澳大利亚社会的发展，看到了“白澳政策”、种族歧视对澳大利亚社会发展的阻碍，也看到了多元文化政策、民主政治给澳大利亚社会带来的推动。

我在赞扬澳大利亚国家时，本来也应该特别多讲些墨尔本，但我看见王晓雨先生在他的这本谈论西方房地产文化的书里已经写了很多了。他是在墨尔本居住了十几年的华文作家，许多人读过他的《十步之内必见一鸟》。十年前我当墨尔本市政厅议员时，我们就认识了。他写的都是大实话，赞扬墨尔本的话我就不重复了，只想补充一句，2001年，我通过公民投票当选墨尔本市市长时，许多中文媒体用“华人的骄傲”一词，王晓雨的文章中说这是墨尔本的骄傲。我同意他的说法，是墨尔本人和它的文化公平地给了海外移民一个舞台，让我有机会为这个城市和居民服务。公平本身就是机会。

今天，澳大利亚每年的新移民入境者有11万人，多元文化政策

使澳大利亚和亚洲日益接近,今日的墨尔本和悉尼城中,人称“三人行,必有一亚裔”。澳大利亚和中国在政治、经济、文化上的联系越来越紧密。今年是墨尔本和天津市缔结姐妹友好城市25周年纪念,我愿借此机会,扬起我的手臂——这个手势的象征意义和墨尔本大门口那一根黄色横杆是相同的,欢迎你们!澳大利亚用公平来欢迎你们!不论你是一个普通的中文读者,还是一个对澳大利亚有兴趣的投资者,或是一个旅游者。

苏震西

2005年9月

到外国去买幢房 (自序)

Buy a property overseas

——中西文化中的房屋投资

在我读书的生涯中，至少有十年光阴，我的老师们都很郑重地告诉我：世界上三分之二的人生活在水深火热之中，他们没有房住，没有衣穿。于是，我整个青少年时期都为自己头上有一片屋顶而感到幸福。

改革开放后，我们才知道，改革开放就是向世界上比我们生活得更好的人学习。中国人很快富起来了，接下来许多人就有了真正属于自己的房子，包括我教了三四十年书的父母亲。再接下去，富裕的中国人知道房子不仅仅是用来住的，房子还可以赚钱。

我在1988年出国留学。过去是学中国语言文学的，到了外国，什么都干不了。为了谋生，我打过十几种工，也做过导游和中文报社主编。有了温饱后就要找一片属于自己的屋顶。开始时是谋生为了买房，后来我渐渐发现，这句话可以反过来说成是“买房为了谋生”。在政局稳定、法制平安的情况下，海外买房不是为了躲避风雨和那个毒辣的日

the house is also a money maker

Buy a property overseas

头，它本身亦是一种投资。个人投资房地产在西方国家如个人投资股票、期货、基金、保险一样。

我的西人朋友说：“Salary for living, Invest for life.”翻成中国话大意就是：工资只是（维持）生命，投资才是（保证）生活。买房大有学问，操作得好与不好，结果大不一样。经历了几次房屋买卖后，我才渐渐明白洋人的那句话。于是我开始研究房地产，也研究地域文化差异。我发现中西两种文化在投资上的差别极大。很多中国背景的人死守教条，顽固地照搬老祖宗的观念，吃了不少亏。那时我在一家报社当主编，因工作关系认识了一些房地产商人，学到一些西人投资经验，自己也试着投资买房。在90年代华人移民大举买房前，我应澳大利亚、新西兰两地的一家大型房产商之邀，在唐人街主持了一年多的房产投资讲座，我过去当教师，一上讲台就十分投入，一发不可收拾。我可以算是澳大利亚华人中第一个开设房地产投资讲座的人。

《穷爸爸和富爸爸》一书中说，创富思维的重要性要超过富贵本身。而创富思维其实就是文化的事儿。我认为今天房产文化课题很大，房地产在今日社会已经可以说和其它商品一样，被文化裹得严严实实。我把每次的讲稿整理成文章，澳洲和美洲的华文报纸都刊载过一部分文章。深圳万科地产公司是中国最大的房地产公司，他们的会刊把我的专栏设计得很引人注目。2004年，澳大利亚澳帝集团公司特别邀请我每周写《海外房地产文化》专栏。

当年来听讲座的华人碰上好运，六七年间，墨尔本和全澳洲各大城市一样，房价升了一倍多。我的讲座是免费的，但我自己受益最多，越讲越自信，自然我也买房投资，钱不够就向银行借，越借胆越大，我自己笑着说是到了“虱多不痒，债多不愁”的地步。好在我有许多有经验的朋友，他们教我许多避免风险的金科玉律。我的文学创作也出现了与房产有关的内容，得到1999年澳大利亚GREATER DANDENONG短篇小说奖的《守墓人》（又名《美丽的黄昏》）就可算是一篇房地产文化小说。

为了适应世界经济全球化的发展趋势，中国在积极实施引进海外技术和资金的同时，近年来也实施了鼓励中国企业到海外投资创业的“走出去”战略。为了配合和指导“走出去”战略的有效实施，中国首次发布了《对外投资国别产业导向目录》。商务部已通过政府网站为投资者搭建了境外投资信息服务平台。据悉，科技部已在美、英、俄罗斯和新加坡等国设立了协助中国企业到海外投资和发展的创业园。居民个人到海外投资房地产的个案虽然还不多见，但那潮头已经在前方的地平线上了。

2002年后，我每年都回中国。中国的房地产热火朝天，看得我目瞪口呆，我由此想到：

一、这么短的时间内房价如此暴涨，眼看着在这么多的泡沫情况