

# 《美国小民》

## 图书基本信息

书名：《美国小民》

13位ISBN编号：9787506064538

10位ISBN编号：7506064537

出版时间：2013-8-1

出版社：东方出版社

作者：张斌

页数：191

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《美国小民》

## 内容概要

由张斌主编的《美国小民》像是一本游记，用文字和图片来“说话”。作者游历所用的时间不长也不短，为期整整一个月；这双“眼睛”的记录者年龄不大也不小，能看懂一些事情却仍没丢掉激情；这个时刻不好也不坏，赶上了“天灾”但也恰巧遇上了历史的转折点。

# 《美国小民》

## 作者简介

张斌，一枚行走在路上的80后，读过书、办过小小刊物、与英国纽卡斯尔有一段求学的缘分。热爱码字儿，关心国际财经故事，力求拥有自由而“有用”的灵魂。安正、守一。

## 书籍目录

序 用鞋子去思考  
第一章 初到芝加哥  
“OR”  
奥巴马的总部——芝加哥  
跟奥巴马的铁杆粉丝一起看辩论  
记者，请三缄其口  
总统的医疗战争  
一位美国医生投给奥巴马的反对票  
美国真正的穷人是怎样看病的  
淡出的“信仰”  
失了钱包，赢了运气  
第二章 华人在纽约  
灰色地带  
美国的中国味道——似曾相识的法拉盛  
那些人，这些年  
侯先生与侯太太  
华人圈的“美国大选”  
候佳事件  
华人与“大选”的距离  
民主下，平等与自由的博弈  
华人的投票率依然很低  
重阳节的老人选票  
竞争越来越激烈的出租车业  
房地产的回暖  
第三章 飓风中的华盛顿  
华盛顿的“静”与“闹”  
华盛顿街头著名抗议人士Start Loving  
能源政策与CPI  
“桑迪”，奥巴马的“救星”还是“终结者”？  
等待飓风的华盛顿静悄悄  
关于两篇评论  
“桑迪”真的来了  
谁在风中笑？  
FEMA是政府阴谋？  
如何计算选举人票  
选举人团制  
制衡式民主  
与Derek的见面  
白宫前的抗议者  
第四章 再回芝加哥  
关于失业者的投票  
校园没有围墙  
还是奥巴马  
隔岸观火  
奥巴马为何赢了罗姆尼  
另一场战争  
财政悬崖

奥巴马的“新美国”  
北京该“挺”谁  
新跨太平洋经贸投资关系

### 1、《美国小民》的笔记-第30页

#### 房地产的回暖

尽管毕先生并未感到经济回暖，但美国的房地产正呈现出向好的迹象。这是采访侯会长的朋友张小凯时聊起的。

张小凯是侯会长的同乡，从北京来到纽约，据他讲，他家算是清朝皇室的遗老遗少了，80年代来到这里，在这边做房产经纪公司。“金融危机之后，房价大跌，公司也几乎做不下去了。”他说，“我又开了一个瓷器店勉强维持生活，房产经纪公司也就先那样放着。”

在美国，通常人们在广告、招牌上见到的“某某房地产公司”，一般都是指中介经纪公司，而不是开发公司。房地产经纪公司大部分是独立执业的公司，但也有一些属于大型房地产发展商的有独立法人资格的子公司(称为in house sell)。

美国大约有80%的地产经纪公司的规模都比较小，人数1~4人，这点和中国大致相同。也有一些规模比较大的公司，经纪人的人数可以达到100人以上。

张小凯的公司之前就有四个人，他说：“生意好的时候，还有许多Part-time的销售员，不过2008年之后，就只剩我自己了。”

美国的房地产经纪人一般分为经纪人(broker)、销售员(salesperson)和伙伴经纪人(associate broker)三类。经纪人是指为收取服务费而代他人从事房地产买卖、转让、抵押、租赁等服务的个人、公司、商行等。销售员是在经纪人的名下协助并为经纪人服务的个人，销售员不能单独执业，只能在经纪人手下工作。伙伴经纪人是指具有经纪人资格，但不单独开业，须在另一个经纪人的名下从事销售员工作的经纪人。

房地产经纪人是美国房地产行业为数最庞大的群体，起着非常重要的作用。美国的大部分房地产转让、抵押、租赁等都是通过经纪人实现的。

一下午的时间，张小凯给我详细介绍了美国房地产经纪的体系、运营方式以及发展和现状。

在美国做房地产经纪，靠的是佣金。经纪公司没有地产物业作为货物，地产代理是物业市场上买家和卖家（买卖盘），或者租客和业主（租盘）的中间人。

刚开始，经纪公司的佣金比例是由政府控制的，但后来发现政府的控制限制了经纪公司向顾客提供更多的服务，于是，政府就干脆放开了对佣金的限制。

房地产是美国经济很重头的一个产业，据说美国GDP大约有20%是由房地产及其相关产业创造的，原因是美国人喜欢搬迁，喜欢不断地换房子，这个国家没有户口制度，可以随时迁移，这样房屋的需求就相当大，促使房地产交易盛行。

国内房地产现在的情况主要是新楼盘多，而美国新楼占比不大，在美国的房地产市场上，新房的交易量只占总交易量的15%，其他的都是二手房交易。可以说，二手房交易是房地产市场的丰流。

.....

# 《美国小民》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)