

吃象拔蚌的日子

——陳立民

喜歡標奇立異的Remy，自言喜歡新事物，亦因此走上了一條不平凡的人生路。

有身份證就可以做業主。還記得這句話嗎？腦海裡會否立即浮現當年大家一擲千金，買幾層大陸樓作炒賣投資的情景？Remy 93年畢業後不久，即投身置業國際任地產代理。「起初連工作性質也不知道，上班後才知道是在香港賣大陸樓盤。」所謂「一入侯門深似海」，Remy自此與大陸地產結下了不解之緣。1993至1995年是香港人炒樓風氣最熾熱的時期，人們一窩蜂地買樓，「那時候的人很瘋狂，當時經濟好，月供數千元在香港人眼中根本不算一回事。每周例行舉辦的樓盤展銷會，往往都賣超過一百間。賣不夠一百間的話，你得回家檢討檢討！」

也許你會認為 Remy 可以賣出這麼多的樓盤，背後一定下了不少功夫，例如實地考察，了解當地的配套設施等，可是Remy笑著說：「我賣了

超過一千間樟木頭的房子，但到現在我連樟木頭都沒有去過！可以做出這麼好的銷售成績，不過是憑吹噓罷了！」談得興起，Remy 遙指面前的酒店說：「當年生意好，酒店爭著讓我們做展銷會，因為我們這些大陸樓盤經常租用酒店的宴會廳，間接令租金直線上升，連帶酒店股的股價都升了好幾個價位！不但帶旺酒店業，同時也帶旺了其他如廣告、製造展板及模型等行業。搞展銷會像搞流水作業式的生產工作，不用去推銷，人們自然會來買，那時賺錢真容易。我底薪七千，但頭一個月出糧竟有幾萬元。」

吃象拔蚌的日子

「那時候經濟好，總是大吃大喝，我記得曾說過一句：『又吃象拔蚌刺身？吃膩了。』」弓滿則折，月滿則缺。香港經濟自此走下坡，「人要居安思危，當

賺錢太容易時，其實蘊藏著危機。」

1995年起，香港地產開始難做，Remy 於是長駐廣州，賣的依然是大陸樓盤。「當時廣州很少香港的地產代理公司，樓盤很好賣。靠香港的牌子效應，帶起廣州的售樓事業。」「起初覺得很開心，因為終於可以看到自己一直吹噓的樓盤了！」但過了一段日子，Remy 開始覺得有點不對勁。「那時候我老是在想，每天對著那些偏客，除了錢，我能在他們身上學到些甚麼呢？難道我要一輩子做樓宇銷售員？有沒有可能接觸到一些較高層次的人呢？」思前想後，Remy決定另謀出路。一個偶然的機會，朋友介紹他到世邦魏理仕應聘；結果，Remy於1997年初輾轉到了上海發展。

上海改變了 Remy

「甫出機場，上海給我的印象是：房屋

漂亮，地方乾淨，人又美麗！很有大都會的感覺，工作、環境都是全新的。儘管初來時樓市價格已經開始下滑，但因為我是從零開始，也不覺得怎樣。」Remy在上海不再任樓宇銷售員，而是擔當辦公室租售的中介人。1997至2000年，碰巧上海的樓市回落。Remy默默耕耘，熬過了三年半的低沉時期。直到2000年下半年，市況才稍有好轉。回想由1997年至今的五年多日子，Remy覺得從中學會了許多東西。「我現在所接觸的，不再是那些小市民，而是一個又一個的跨國集團的代表，或作行政決策的重要人物。」千里之行，始於足下。初到上海，人生路不熟，很多事情都得從頭學起。Remy不怕辛苦，腳踏實地，逐步學習。「以往只管將手上的樓盤賣出去就行，如今學會了如何跟客戶相處，因為一宗交易往往需時半年至九個月。期間我要學習與他們溝通及談判的技巧，要好好珍惜與客戶的關係，絕不同從前與小市民交易那般輕鬆自在。」「現在上海辦公樓租售行業競爭十分激烈，當然我不能夠行賄，所以要爭取到一宗生意實在不易。我們要盡力提供最好的資訊、服務，最佳的解決方案，甚至關係到辦公室的通訊設施及

水電系統等是否妥當。這些我從來沒有學過，但在交易過程中，慢慢學習，接觸多了，現在已變成這方面的專家。」此外，大陸的地產市場起步不久，事事得從基礎做起，很多被香港人視為理所當然的觀念，如按揭、產權登記、信託等，往往連律師也說不清楚。就像學駕駛，我不但要懂得駕駛，還要懂得修理，甚至得從裝嵌的過程學起，這是很痛苦的過程，但卻獲益良多。」

Remy表示，這份工作使他有很大的轉變，不但了解到上海的市況，學會如何與企業代表打交道，如何說服企業主管聽他的意見，還改變了他自己的人生觀及對成敗得失的看法。「到現在我看成敗得失，只問自己有沒有盡力而為，當自己盡了力，卻因為一些控制不了的因素而失敗，而放棄時，往往在放棄的那一刻贏到了客戶的心。假若對手不擇手段而做成了生意，客人是會看到的。這次你雖然輸了生意，但下一趟客人會來找你。」

Remy說，交易過程實在有太多的變數出現，起初他常常會為一宗生意而寢食難安。「我永遠不知道勝數有多少，一日未收到錢，一日也未算

交易成功，所以經常有很多顧慮，要三思而行。比如我這樣做會否被對手一下子打垮？我這做法會否令客戶不信任我呢？整個過程要不斷思量。有時對手不只是其他中介公司，還有客戶本身。他可以一下子把你踢開，我從中得到很大的教訓。從前我覺得賺錢太容易，現在才覺得一分一毫都得不來不易，都有血有汗。」

作為公司的副董事，Remy現在的工作主要是管理員工，調停他們之間利益衝突，以及客觀處理各種問題。但有時也要做一些大宗的生意。「其實，我們每個人的身上都掛著一個價值的標籤。我得證明自己的存在價值，價值有時是可以自己創造的。假設我現在的薪金是一百萬，我便要為公司賺五百萬，這樣就算經濟再差，我只要證明自己的能力、價值，仍然可以生存。」

上海 vs. 香港

在上海生活了五年多，一年只有幾次機會回港跟家人相聚。Remy自言差不多已脫離香港。五年間，Remy已經操得一口流利的普通話跟上海話。「曾經有客戶認真的問我是不是上海人呢！」對於上海，Remy覺得它是一個可以接

「船到橋頭自然直！」



受新事物的地方，而且有方向，有目標。「日常我接觸的人當中，以本地人為，當香港人遇上上海人時，會產生很大的文化衝擊。上海人的思維方式、人生態度都跟香港人有很大的差別。上海人的國家觀念較重，反觀香港人在這方面卻顯得太膚淺，尤其是傳媒的文章，壓根兒沒有人關心國家的發展，沒有人關心作為一個中國人在世界上應有甚麼位置。」在上海生活了這麼久，Remy自言對中國也有不同的看法。「讀書時期，我總認為大陸的一切都是錯的；但後來接觸多了，才知道大陸有很多廉潔的官員，也有很多國內大企業的職員是公正不阿的。」

Remy覺得，上海人有很強的競爭能力，而且喜歡接觸新事物。「上海人勤奮，語言能力強，水準絕不會比香港學生遜色。那些大學畢業生，中英文都好，講寫都行。所以我常常在想，香港到底還有希望嗎？如果香港人一直困守香港，不出去外面闖關，多點見識，老是覺得中國內地不外如是，會不會有一天給上海超越呢？」「現時上海最難得的人才『海歸派』（即海外歸來派），他們會說上海話、普通話、英語，勤奮好學！反觀香港這一代的年輕人生活太幸福了，不能承受壓力，又吃不苦，久而久之很容易就會被人趕上，失去競爭力。相對來說，上海比較有希望，香港人實在需要改變現有的思維方式。」

上海人不但比香港人拼搏、上進，Remy表示，就連上海的政府也比香港的積極！「上海的城市規劃很好，有目的、有方向地發展。」從前延安路沒有高架天橋，堵車問題十分嚴重；於是政府興建了延安高架，由拆卸樓宇到通車不過是十六個月的時間！效率之高，令人稱奇。換在香港，恐怕連諮詢還未做完呢！「上海人不會擔心未來，他們相信明天會更好！他們為生為上海人（或居於上海）而感到自豪，因為他們覺得上海是全

中國最好的城市。反觀香港，每個人都擔心前路，過著惶恐不安的日子，沒有人膽敢投資，經濟當然愈來愈差了。我親眼看到兩個政府的分別，一個政府是主動去振興城市，一個卻是沒有目的、沒有方向，我感到很心酸。香港越來越多人失業、破產，但上海卻沒有這些問題。雖然上海人工資比香港人低，但上海人都很勤奮耐勞，所以發展空間很大。」上海的發展一日千里，怪不得朱鎔基總理曾說：「紐約很好，因為它很像上海。」

雖然上海的發展生機勃勃，但仍有所不足之處，比如內地的假期制度混亂，沒有完善的法制……「在內地做生意並不容易，要承受不少風險，法例無法保障人，碰了釘子只能憑自己的常識去解決。」

喜歡反傳統

Remy自言是個喜歡反傳統的人，常常標奇立異，別人不喜歡做的事，他偏要去做。就連以前在中大的辯論隊時，也是專做反方。「這就是我的性格，我比較樂觀，對身邊的事物充滿好奇；所以我肯到廣州，到上海去發展。」談到以前在中大辯論隊的日子，Remy眼睛發出光彩，說令他留下最深刻印象的老師是陳永明老師，因為他是辯論隊的教練。陳老師每星期會跟他們見兩次面，「他給我的印象是和藹可親的，能深入分析問題，而且思想新穎，可以說是個鬼靈精。」「陳老師是基督徒。有一次，我問他為甚麼信奉基督教。他卻告訴我，他信基督教起初只是因為喜歡教堂那股寧靜的氣氛。陳老師告訴我一件事，有一次他回到家，太太告訴他，地上的一點墨很像兒子的剪影。他當時認定是有人繪畫的，絕不可能是偶然造成的。由此他引申出這個世界是不是有上帝的創造及主宰的問題。反過來說，世界上所有的事物可能只是偶然而成，不能因為某些偶然的事便說是上帝的安排，亦不能因此而解釋上帝的存在。」

這就是他的推論方式。」

不要做暑期工！

記者問Remy，作為師兄，對師弟師妹有甚麼忠告。Remy說，很多年輕人都會爭取做暑期工以累積工作經驗，他卻不贊成做暑期工。「讀大學時，我最遺憾的是四年大學的暑假，因為做暑期工沒有去旅行。師弟、師妹應該趁年輕多些出外旅遊見識，拓闊自己的眼界。」「大學畢業之後，嘗試去上海、北京工作，為自己打開一條康莊大道。不要斤斤計較薪金，反正二十多年從沒賺過錢，不妨用一兩年時間來吸收經驗，一定會得益不少。」現在內地很多大型企業都樂意聘請香港的實習生，各校友不妨北上闖出自己的未來！

「無論有甚麼風浪，我永遠相信一句話：船到橋頭自然直！」Remy願將這句話跟各校友共勉。

上海樓價有多貴？

看過我們上海的專題報導之後，也許你會有興趣到上海來發展。不過到來之前，最好了解這裡房地產的一些概況。根據Remy所知，普通一間位於郊區的平房，價錢大約要四千人民幣每平方米。要住在市區，價錢就大約要六千人民幣每平方米。主要的地段就要八千至九千。閣下是位大富豪的話，不妨買下上海的豪宅，每平方米大約要二千元。最貴的豪宅，現在叫價二千八百美元每平方米。

陳立民 (93 聯合工管) 現職上海世邦魏理仕物業顧問有限公司(CB Richard Ellis Property Consultants Ltd., Shanghai) 辦公樓部副董事 (Associate Director)。畢業後加入置業國際，負責銷售大陸樓盤。95年北上長駐廣州的辦事處。97年經友人介紹，轉到上海工作。