

Real Estate
Is What?
微地产时代

地产 是个什么东西

孙祺奇◎著

开发启程季

Development
& Preparatory



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

地产 是个什么东西

孙祺奇◎著

开发启程季

Development
& Preparatory



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

地产是个什么东西. 开发启程季/孙祺奇著

北京: 中国经济出版社, 2013. 2

ISBN 978 - 7 - 5136 - 1924 - 0

I. ①地… II. ①孙… III. ①房地产开发—案例 IV. ①F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 231760 号

责任编辑 金 珠

责任审读 霍宏涛

责任印制 张江虹

封面设计 久品轩

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京市媛明印刷厂

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 11.25

字 数 109 千字

版 次 2013 年 2 月第 1 版

印 次 2013 年 2 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 1924 - 0/F · 9489

定 价 38.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794

孙掌柜： 地产的冬天， 还没过去……

中国的房地产业有着一个很奇怪的发展路线，在全世界的范围内起源是最早的，但是发展却是很滞后的。

大约在殷商时期，中国便有了地产业的雏形，那个时候就有土地的交易。到了唐代就发展得比较全面了，但是因为经营地产的是商人，所以不被人看得起。

民国时期算是正式走入正轨，却遭遇了历史的剧变，一直到了深圳大开发，才算是又回归正题。而之后又遭遇了海南地产泡沫以及一系列的政策调控，中国地产真正的发展时间不过就是十年罢了。

很多人在说，地产有很多问题，发展得不健康，这里也不好，那里也不好。我想问问，一个十岁的孩子，你能要求他什么？难道连犯错的机会都不给吗？

当然，地产业发展到今天，问题必然是一大把。我们不去推卸这些责任，这里面有历史性的问题，有环境造成的问题，但我们更应该的是通过跌跌撞撞的路，看清地产本身的问题。

首先，膨胀的环境让地产的从业者盲目地激



情，在对产品不认知的情况下就盲目开发，导致地产市场的供需关系发生变化。2009 年以前，住宅地产是地产业的主导，不管是开发商还是客户，都认为地产就等于住宅。如此一来，盲目的炒作、盲目的购买、盲目的开发成为主旋律。

地产商们不去论证地块，不去考察需求，有钱就拿地，于是推高了地价；拿地就炒作，于是误导了需求；有房就惜售，于是推高了房价。

市场本没有那么大的吞吐量，却硬是被虚高的因素所支撑，终于进入了一个恶性循环的情形。几次三番的地产泡沫，却始终不能惊醒这些痴迷的“孩子们”。

其次，地产公司仗着自己财大气粗，不去论证发展模式，不求发展进程，觉得盖房、炒房、卖房就是硬道理，其他的都可以浮云。

没有发展就没有规则，没有规则就没有秩序，没有秩序那些品质和服务就无从谈起。大家心里只想着速战速决，钱到手就好。

如此一来，“楼脆脆”就来了，“楼歪歪”就起了，房子的品质一再缩水。那些销售人员，因为业绩，满嘴谎言，服务恶劣，售前售后判若两人，也让辛苦买房的人千般无奈；而什么物业服务、人性化体验更是宣传册上的口号、销售上的辞令罢了。

终于，这些问题都随着地产冬天的到来和政策调控的落实而集中爆发了。一时间，国内地产界风声鹤唳，每一个身处业内的“孩子”一下子从“少爷”变成“倒爷”。

倒什么呢？倒钱啊！人们开始重新审视需求的时候，市场的供需就此冷淡了下来。开发商卖不出房子，资金链就断掉了呗，于是就要请各路神仙来帮忙，想办法搞一些钱应急。

但是一个不认真规划业态、不重视预算管理、不做融资准备、没有发展策略的公司，就如寒号鸟一般，哪里能得到那么多的眷顾？

那些早一点明白过来的“孩子们”提前就开始了融资的操作，将预算细了再细，将策略定位精准，自己就像一只狼一样蛰伏，以便伺机而动。那些没有准备的“孩子们”，也就只有苦苦蹲在墙角，划着最后几根火柴，祈求半夜的太阳出现了……

我就是这“孩子们”中的一员，所以这书是写给其他“孩子们”，也是给自己的“锥子”。

咱们从大、小地产公司的发展模式，到风险的预估、评估，再到地块的各种论证技巧和方法，最后到融资的方式以及预算的管理，还包括容积率与业态的规划等方面，细细地做一个地产界的扫描与解读。

咱们地产人，要用实际的教训来提炼珍贵的经验，从无数的尸骨中找出那条能走的路。

毕竟，冬天还没过去，我们总是要看到“锥子”，能够记得住疼！



2012年12月



目录

第一讲 地产形势分析

- ① 地产现状：这十年，地产很忙！ 005
- ② 风险预估：地产开发中可能遇到的风险因素 012
- ③ 大中规模：大中型地产企业发展策略 021
- ④ 中小企业：中小开发商如何生存？ 031
- ⑤ 地产历史：从古到今的地产那些事 043



第二讲 拿地的各项条件和论证

- ① 拿地原则：什么样的地，我们才去拿？ 055
- ② 地块论证（上）：行政区域和范围区域的识别 066
- ③ 地块论证（中）：自然环境的因素解析 075
- ④ 地块论证（下）：人文、历史、其他因素解析 085
- ⑤ 拿地策略：几种常见、不常见的拿地方式 097

第三讲 融资与前期准备

- ① 常见融资：地产找钱的常规手段 111
- ② 高端融资：那些非主流的找钱办法 120
- ③ 预算管理：预算体系与联动执行 128
- ④ 容积率：容积率数据与物业类型的构建 137
- ⑤ 用人理念：外来的高手 ≠ 能干好你的工程！ 148

第 一 讲

地产形势分析



- ① 地产现状：这十年，地产很忙！
- ② 风险预估：地产开发中可能遇到的
风险因素
- ③ 大中规模：大中型地产企业发展策略
- ④ 中小企业：中小开发商如何生存？
- ⑤ 地产历史：从古到今的地产那些事

1. 地产现状：

这十年，地产很忙！



我们这年代的地产鼻祖

我有一个老朋友。这人 50 多岁了，算是这个行业的老资格，现在是一个总工，很有名望。

我们常常在一起聊天。有一次我就问他是怎么样走上地产这个行当的。这个老友突然有些惆怅，很久才说道：“这事说来话长了……”

原来，我这老友最早的时候是一个纺织厂技术工，慢慢的干成了组长。当年也算他们纺织业的技术标兵。

后来因为几次出彩的表现被厂里提拔，最终调到了他们单位管建筑的部门当了个科长。

那个年代，单位是要管员工住房的问题的，不管什么厂子都必须有自己的家属楼和宿舍。那个时候没有正经的地产公司，所有的房子都是自



己单位盖起来的。负责盖房子的这个部门叫做基建科。

我的老友那年头就是基建科的科长。让我最好奇的是他如何能跨这么大的专业性，从一个纺织能手变成建筑人才。

老友哈哈一笑：“什么建筑人才！基本是瞎混罢了！”

话说那个年代的科长不一定要懂这个专业，更多的时候是上任才开始学，也就是说我这老友是干了建筑才开始入行的。

后来他们厂子几经改制，加之改革开放的脚步加快，最终倒闭了。这老友因为刻苦努力，技术过硬，在当地也算是小有名气，后来几经辗转到了一个好的建筑单位任职，一直到现在成了总工。

老友的经历让我重新回头看我们的地产业。可以说中国的地产业是从20世纪90年代初才开始的。战后重建和计划经济时代的几十年是没有地产概念的。

而90年代最初的几年，地产还脱离不了计划时代的影子，没有市场化的样子。随后经历了1993年的地产泡沫、亚洲金融危机、土地政策等一系列的剧变。

一直到1998年左右，国家才出台激励的政策，中国的地产才算正式走上发展的道路。

从这个角度来说，中国的地产业正经发展的时间也就十几年罢了。

新旧时代地产人的对决

再来看看我的老友，他们这个年龄的是当代地产的最高指挥者。虽然这些前辈做出了很大的贡献，但是在地产急速发展的今天，他们却抱着是计划经济时代的建筑标准、革命年代的审美观念，以及分房时代的市场理念。

再回头看看我们新一代的地产人，这些人从国外接受新兴的地产理念，从外界学习最炫的地产概念，然后将新鲜的东西带进中国的地产业。他们大放异彩，他们崭露头角。但在这光芒的背后是大片的欧式、美式、英伦式的花哨玩意和一些浮夸的溢美之词。

最为尴尬的是，那些有能力来为地产买单的人都是刚从计划时代走出来的中年人，他们却要无奈地接受这些和自己想象差距很远的“家”。祖国大地一时间遍地的“洋房”，他们不得不住着洋人的房子幻想自己的宅子，从这角度说倒是提前和国际接了轨。

老友这样的总工和新时代的地产人，开始在本来就脆弱的地产业上开始了激情的碰撞。

我经历过很多次这样的事情，一场论证会，讨论一个项目的方案。那边一群花甲的专家，这边一群不羁的青年。一个方案被年轻人讲得天花乱坠，被专家批得一文不值。这边说，我们应该走什么什么风，什么什么路线。那边说，我们应



该用什么什么主义，什么什么标准。

最后的讨论的结果是，项目成了一个穿着西装的男人却套着一双长工穿的布鞋，那个不伦不类难以言状。

就在这两帮人还在掐得不可开交的时候，地产剧变的时代再次来临。他们的声音都被淹没在茫茫大潮之中，掐架不能停，但是对待大势的态度却一致了。

成长就得痛——中国地产的膨胀期

2005年前后，地产经历了短暂的膨胀发展期，随即进入了政策调控期。2006年，市场需求和地产行业的矛盾终于爆发。

一边是地产业急剧的自我膨胀和坚挺房价，一边是“国六条”的出台和调控的紧密，还有一边则是百姓对房价的不满和声讨。国外资本的不断进入和金融业的开放，使得这个本来就热闹的行业变得更加沸腾。

本来以为宏观调控会很快见效，可事实却给政府结结实实地上了一课。这个上下牵扯上百个行业的地产界，号称是国之擎天的行当，哪是一两个文件能搞定的？

2007年，地产出现了报复性的上涨。这个上涨不光是房价的上涨，还跟着地王的频频现身。

这情况下，有些地方政府都凌乱了。毕竟土地收入是政府的一项大的进项，你说制止吧，可