



Walnut Apartment
核桃公寓

郑占录 著

核桃公寓创业记

公开揭秘创业真相 还原创业者本色

互联网+长租公寓

单枪匹马如何创建一个业内知名品牌？



中国文联出版社
<http://www.clapnet.cn>

核桃公寓创业记

郑占录 著



Walnut Apartment
核 桃 公 寓



中国文联出版社

http://www.cnlfapublish.com

图书在版编目 (CIP) 数据

核桃公寓创业记 / 郑占录著. —北京 : 中国文联出版社, 2016.8
ISBN 978-7-5190-1956-3

I. ①核… II. ①郑… III. ①长篇小说—中国—当代
IV. ①I247.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 200371 号

核桃公寓创业记

作 者: 郑占录

出 版 人: 朱 庆

终 审 人: 金 文

责任编辑: 郭 锋

封面设计: 点击成金

复 审 人: 王 军

责任校对: 有 森

责任印制: 陈 晨

出版发行: 中国文联出版社

地 址: 北京市朝阳区农展馆南里 10 号, 100125

电 话: 010-85923033 (咨询) 85923000 (编务) 85923020 (邮购)

传 真: 010-85923000 (总编室), 010-85923020 (发行部)

网 址: <http://www.clapnet.cn> <http://www.claplus.cn>

E-mail: clap@clapnet.cn guof@clapnet.cn

印 刷: 廊坊市海涛印刷有限公司

装 订: 廊坊市海涛印刷有限公司

法律顾问: 北京天驰君泰律师事务所徐波律师

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社联系调换

开 本: 720×1020 1/16

字 数: 247 千字 印 张: 13.75

版 次: 2016 年 8 月第 1 版 印 次: 2016 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5190-1956-3

定 价: 48.00 元

版权所有 翻印必究

推荐这本书不是因为文学而是
因为梦想核桃公寓是一个人的也
是一个时代的未来的

楊爭光 於
丙申秋日



推荐这本书，不是因为文学，而是因为梦想；核桃公寓是一个人的，也是一个时代的，未来的。
——杨争光

杨争光：著名作家、国家一级编剧、深圳市文联副主席。电影《双旗镇刀客》编剧，电视剧《水浒传》编剧，电视剧《激情燃烧的岁月》总策划。

自序

这部小说于我而言非常有意思，因为它是基于我创业经历的回顾与总结。在我一直前进，创业时空不断变化和扭转的背景下，每一段要回顾的内容与我当下的心境都息息相关，本来我以为值得大书特书的东西，现在或许已经失去了意义，而一些被我忽略的，曾经不以为意的，却可能在今后成为要描述的重点。即使这样，我依旧打算按照时间顺序，忠诚地记录下我走过的路和我犯过的错，假以时日，谁又会知道那些被我今天所否定的不会成为闪闪发光的金子呢？

这本书的意义并不在于告诉人们究竟什么是正确的，而是要告诉人们，一个创业者走过的路是如何的复杂与崎岖。在这条漫长而艰难的道路上，他时时刻刻都在面临着许多艰难的选择，每一次选择可能都会产生不一样的结果，到底什么才是正确的，谁也不知道。

很多创业成功的人士在接受采访的时候往往喜欢把成功的原因归咎为运气好，这并不完全是一种自谦，在茫茫未知的大海上，即使你驾驶一艘最先进的船，也会担心暗礁让你遭遇灭顶之灾。躲过那些看不见的风险，我们可以把这个过程用简单的语言描述为“好运气”。

成功是偶然的，小概率的，正因为如此，成功的意义才会被无限放大，才可以激励无数的创业者前仆后继；也正因为如此，作为中国几百万创业大军中的一员，我用纪实的语言所描述的自己整个创业经历的故事才能引起很多人的共鸣。很多人以为我写这本书的目的是为了宣传“核桃公寓”，因此他们认为这本书的成功与否与“核桃公寓”的成功与否密切相关。我不否认最早我的确是有这样的目的，现在也依然有这样的目的，但我现在更看重的是，在今天“大众创业，万众创新”的时代背景下，我作为一个普通的创业者，在创业的大潮中，到底遭遇了哪些值得我此生回味并给别人以借鉴的有价值的事件，才不会辜负我抽出宝贵时间一边创业，一边总结此生创业的难得的



一种经历。

我们一方面在充满激情地前进着；一方面又在提防灾难的过程中难以避免地犯错。创业的结果是未知的。这种未知给我们带来了希望，也带来了绝望。在这种不断自我肯定与自我否定的缠斗中，我们步履蹒跚，我们小心翼翼；我们如履薄冰；我们殊死战斗。虽然你还没有看见灯塔，但你知道，在你心中，那座灯塔一直都存在着，就像冬天再冷，你都会明白，春天就在前面，冬天会过去，但，还会再来，四季就这样交替，所以我们的生命才充满了各种未知的命运。没有人会对一个创业者加以命运的审判，审判自己的，只有创业者自己。

每一场宏伟壮阔的时代画卷在震撼我们的心灵之后，穿越时光留下的恰恰是个体的命运在这场宏大运动中的遭遇，幸运或者不幸，对于他人，都没那么重要。重要的是，在这场时代的狂飙突进中，你站在什么样的位置，留下了什么样的声音。

代序

从事财经工作及小说创作达数十年，当读完《核桃公寓创业记》后是有感觉的，于是溢出不少感言可与读者分享。

在“大众创业，万众创新”的热浪下，许多有追求的人带着梦想踏上了创业征途。这部小说的主角用第一人称“我”记录了短短的一年多的创业经历，又亲切又感动，让“我”生动地站立在读者面前。这种真实性伸手可及，实属珍贵，自在不言中。

都说有梦想才有未来。“我”是个有梦想的人，“我”的梦想也许一时冲动，也许被大潮所召唤，也许看到了别人创业成功所斩获巨大财富的诱惑，就这么走上了创业之途。

一开始，“我”相信对创业这件事想得并不深，甚至都不知道创业该从哪里开始应具备什么条件，当遇到困境时也没有预案，总而言之，只有火热的心和燥热的行动。

事实上，当“我”真的放弃平稳及高薪日子后，激动马上离“我”远去，方知道创业并不是“我”所想到的那样。往往事实证明，欲望是魔鬼，同时也是动力，而“我”其实在自责和期待中缓缓地摸索地前行。

创业需要资本，找到资本本身就难，因为资本是追逐更高利益的，后来“我”也明白了，即使找到资本，对于有良知的“我”而言，如果不能给加入的资本带来高的回报反而更加痛苦。

好回报来自好的商业模式，还需要好产品做支撑。那么，好产品是由客户说了算。在竞争激烈的租房市场，客户同样是上帝，上帝说了才算。谁赢得了上帝，谁就有机会成功。

面对种种困难和不期而遇的境地，作为创业者的“我”要么放弃要么坚持。“我”选择了坚持。为什么要坚持，是因为投资了，付出了，不仅付出了资本还付出了时间、精力甚至爱情，而更为主要的原因恐怕是怕丢失面子，当然，



还因为有机会成功的。

人常说，当目标确定后，只有坚持才能成功，不坚持根本不可能成功。基于这个理念，“我”坚持着，但坚持每一天就要面对来自各方面压力。小说把这种创业的坚持上升为修行，是否这样，也许“我”悟了出来，也许是自嘲而已，恐怕“我”始终没弄明白。

最后，“我”把创业经历上升到对人生的理解。“我”以为成功当然精彩，不成功而经历过挫折也同样精彩。如果真是这样，那么这个“我”就到达了人生新境界。此境界已经不是财富所能比拟的。而事实上，“我”的坚持是不得已的选择，也是精神层面逼迫后的升华。人生最终是要升华的，当升华了，远比获得财富更加弥足珍贵。

这部小说借用核桃公寓这个创业载体横向从商业逻辑切入，纵向从时间导入，再经过意志力的打磨，加上细腻的情节描写和自嘲，告诉给读者一个人的一次创业故事，看似平常却不平常了。

对于多数人而言，创业这条路不易走但并不是不能走，关键是你的人生态度、价值观、行为到底是什么，需要认真地面对。

相信这部小说会在创业人群中产生共鸣，从而也可悟到一些未经历创业所悟不出来的东西，以修缮心中的误差；可把小说中所呈现的心理变化和选择作为一面镜子，让读者在人生选择及事业坚持上更加从容，无疑受益匪浅。

《老板迷离》及《博弈》作者：剑冰

2016年8月10日

剑冰：

吴建斌，男，1962年重阳节生，陕西澄城县人。高级会计师，工商管理博士，广东省作家协会会员。现任碧桂园控股执行董事，首席财务官。

前言

从“年薪百万”到“一无所有”

2014年的冬天，是我生命中最难忘的一个冬天。

因为在这一年，我创业了。

在“大众创业，万众创新”这八个字还未全国流行之时，我一个猛子扎进了大海，等待我的是纳斯达克的钟声，还是创业失败遭人耻笑的黄粱一梦，我并没有多想。

当我从西安再次来到北京，走在繁华的首都大街上，看到美女如云，高楼耸天，一股伤感难免扑面而来，就像痔疮突然犯了，刺痛直插心窝。

有时候，有些感受就是这么不体面。

即使可以换一种更生动的比喻，但在心里，我还是宁可向心仪的姑娘暴露缺点，让她知道：人生看起来风光无限，其实背后充满了各种阴影，那种我要青云直上跃进龙门的壮怀激烈，怕只怕最后不过是一次鲤鱼打挺儿。

这次是我创业后第三次进京了，其实我刻意强化了这种有点儿悲怆的气氛。

没人会在意一个普通创业者内心的剧烈起伏，我在心里种下的种子，一直想破喉而出，无奈憋了太久，生生被憋成了空气。

有时候，理想就像大学时老喝的二锅头，到处都是，几块钱一瓶，一拧，倒一杯，一饮而尽，而后一大波热气从胃里升腾而起，在嘴里转化成各种虚幻的梦想再被吹出来。

说起深刻，那些阅历丰富的人，谁都敢说自己是半个哲学家，只不过，哲学家都是冷静地“吹完牛”再去喝酒，而我们，则只能是喝了酒才敢“吹吹牛”。

我喜欢汪峰那首《晚安，北京》，那种从心底蒸腾而起的，说不清到底挠到了哪里的痒痒的痛楚感，真是一个人单枪匹马闯荡社会的最佳配乐。



那种接近夜色但尚有云彩的黄昏的味道，总是让我记起我在大学的日子。

这一晃我离开北京都六年了，这个我生活、学习、工作了12年的地方，每一次回来都让我能写个万儿八千无病呻吟的所谓文艺范儿的空虚文字，以填补一个单身老男人患得患失的纠结症。

算了，我还是承认我骨子里就是个文青吧，虽然我被现实逼迫得有时候真像个唯利是图的小人，甚至偶尔还学会了谄媚讨好、趋炎附势这种被我心里极度鄙视的生存伎俩。

有时候感觉自己笑起来比哭还难看，尤其是看到有些人就跟我的镜子一样的时候，我更加肯定了我已经堕落到和他们一样的地步。这使我感到愤怒，又使我觉得我终于正常了。我不再形影相吊，孑然一身，我和大家一样。

我怕我看起来像个异类；我怕我在别人都笑的时候不笑；我怕我在别人都哭的时候，即使不掉眼泪，也不能不假装悲伤，因为那样，我就会被归结为不是一个善良的人。

我渐渐变得成熟起来，终于开始接纳了那些我看不惯容易生气的世事，因为这些事情太多了，我没办法判断真假，也无力去解决任何一个哪怕是芝麻粒儿大点儿的事情。

我终于觉得自己就是个瓜皮（瓜皮：陕西方言，意思同“傻瓜”），那一年，我开始挣到钱。

我每次回北京，都会想起当年在北京爱过的女孩，想想她已经是孩子他妈，而我还是个未婚青年，就觉得人生真是莫名的残酷啊。

你做了无数次的假想和实验，最终却被另外一个男人以结婚的名义终结了你的爱情。我开始担忧，我结婚的那一天，当我以终结者的面目出现的时候，会不会在婚礼的大厅里坐了若干个曾经以爱情名义与我老婆天昏地暗的人呢？

这真是一个好阴暗的想法。

我的阳光是因为我从来没有看透阳光背后的阴影。

我已经是一个00后眼中标准的大叔了，却在内心深处住了一个像当年一样单纯的小孩儿。

就这样，矛盾着，我已经到了36岁。

我喜欢的中国作家余华在他的小说作品里有一句话：“我爹老了，屎也老了。”我一直印象深刻，还有比这更传神的文字吗？我喜欢中国文字，喜欢它的一字多义，喜欢它的含而不露，喜欢它的奔放与克制，甚至喜欢它的小气与拘谨。

我们行走于世，不光是贪图吃喝，迷恋美好，还有某些一个人在夜深人

静睡不着的时候，面对心灵叩问时泪流满面的愧疚，我们有时候连自己都对不起，何谈对得起别人？

做人，一定要有一段属于自己轰轰烈烈的故事。

就这么平凡甚至平庸地活下去，到离开地球的那一天，才后悔为什么该冒的险没有冒，该爱的人没有爱，该做的梦没有做，那岂不是死都死得很后悔。

当我发现我已经36岁还一无所成的时候，我怕得要死。

那种死去都没几个人给你祭奠，没几个人记得你，甚至连墓志铭都不知道写什么的担忧，从小学一直到现在，像个幽灵，偶尔会冒出来，吓我个半死，然后再一身冷汗后继续自己荒唐的青春。

我受够了这种躺在床上失眠乱想，继而暗下决心要干一番大事，第二天睡醒后又浑浑噩噩沉浸在盘算眼前利益，啥时候换房换车的快感中不能自拔的恶性循环。

豁出去了，一年百八十万不挣了！

千点让别人景仰咱的事情，咱景仰的人太多了，早景仰够了！

就在这种草莽逻辑中，一个草根，开始了他的创业之路。

在美国，有个地方叫纳斯达克，那是所有创业者梦想的圣殿。

我以为我一创业，就会创造一个神话出来。

我以为我很快能坐上飞机一飞冲天，接着发现连汽车都坐不上，那摩托车也行啊，最后才发现搞辆自行车骑骑都挺困难的。

实际情况是，我从第一天开始就一直在步行。步行就算了吧。最令人沮丧的是，开头还有一双草鞋，最后连草鞋都没了，直接光脚了。

好了，这下啥都不怕了，光脚的还怕穿鞋的啊？

当我看到某些互联网创业企业，在一个产品研发失败后转头去做微信推广、网站建设外包服务的时候，我心里泛起的心酸就像他中午请我吃的酸汤面一样酸。

他还要对我说，关键是要活下来，活下来就有机会。我嘴上说，我支持你，但我心里想的是，兄弟，别傻了，你不会再有机会了。一个本来想买奔驰开的人，最后买了辆电动三轮车，你还能指望他什么呢？

理想是什么？干成了就是理想，没干成，这辈子都别再提了。

创业就是残酷，不是所有创业者的神话你都要信的，那是他们成功后有人替他们编的故事，实际情况是，在成功之前，他走麦城的故事多了去了。

有时候你放了一个很响的屁，你以为这回动静搞大了，最后却发现你在一片渺无人烟的旷野之中，你的屁只有你自己闻得到。

创业早期，所有创始人都必须面对的一道坎——孤独。如果你相信我的



每一句话，把它当创业圣经来看，我只能说，你也是个傻瓜。

没有几个人的成功路径会完全一致。

我喜欢走独木桥，而非阳关大道。

当这条路上不理解我的人越来越多的时候，我会觉得我肯定在干一件可以石破天惊的事情。

不幸的是，我第一次创业就撞在了所谓的风口上，我好端端一个创始人，成了雷布斯口头上的猪。

做猪就算了，问题是我还没飞起来呢，就发现我身边已经全是猪圈了。

各种猪。还有各种养猪的，和各种想养猪的人。

我难免有点急火攻心，有一阵子特别不希望别人支持我，特别希望别人打击我，可我头疼的是，看好这头猪的人越来越多，我开始不那么孤独了。

我害怕这种感觉，尤其令我愤怒的是，一年前我的核桃公寓还像一个西洋镜被人们津津乐道，看不够，摸不着的感觉令他们心痒难耐，但现在，连西安各个大学周边的城中村都摇身一变成“白领公寓”了，还学我一样起各种干果的名字，比如杏仁公寓、松子公寓、瓜子公寓。

一年半之前，有个姑娘送了我一箱核桃。那时候我正坐在某互联网公司陕西总经理的位置上，思考着我的白领公寓的名字。当我的上槽牙和下槽牙跟核桃壳激烈交战，破碎声从口腔传导到耳朵，核桃公寓这名字就被我敲定了。

当然，我们起了几百个名字，其中有人建议叫小米公寓。对于一个做策划出身的人来说，抄袭别人是不可原谅的事情，所以被我果断否决。

2014年12月1日，核桃公寓微信订阅号上线，很多人抱着丈二和尚摸不着头脑的心态看热闹：这是啥啊？

一周之后，雷军投资 you+ 国际公寓一个亿的新闻从微信朋友圈爆出来。

天哪！他们居然比我早了两年！

然后我就开始乐了！一个亿！嘿嘿，我开始幻想我天使轮要多少钱，一个亿还是两个亿！那时候的我就是这么无知，这么狂妄。

两个月后，我见到了俞敏洪和他的洪泰基金联合创始人盛希泰。

俞敏洪跟我说：“你要是做个纯线上互联网平台，我就投你了。”盛希泰说：“你小子营销能力挺强，不过就你一个人，干不成事情啊！这样吧，你把样板店打出来，我们投你A轮。”

洪泰基金，中国最大的单支人民币天使基金，由俞敏洪和盛希泰联合发起，20个中国国内知名企业投资。这样著名的天使投资人和投资机构，就是我梦寐以求的投资人。

我从一个人奔跑，到10个人的互联网开发团队与我合作，到20人的空

间设计公司与我合作，到30人规模的专业推广公司与我合作，到上千人规模的整体装修工厂与我合作，整个核桃公寓供应链管理已经初步打造完成。

我的梦，核桃梦，将不再是空中楼阁。这个梦在不断长大！核桃会，将成为城市青年精英互联网社群，核桃粉，在不断增加，我们苦心营造的青年白领精英社区的概念正在深入人心，正在发酵壮大。

当你在奋斗的旅途上快要筋疲力尽的时候，你一定要想想当初创业的雄心壮志，你不能被人看扁，你要坚持下去，正是因为眼前一个个困难，这才是值得你奋斗的理由！

如果一件事谁都能轻易做成，你去创这样的业还有什么意义呢？正是难，才值得奋不顾身。

创业创的是心，心不断成长，事业才能成长。我是一个草根创业者，我没有任何背景，任何资本，我要告诉这个世界：草根是可以逆袭的，不是只有官二代、富二代才能为成功代言，不要把成功人士都跟有背景画上等号，那是给自己失败的人生找借口。

我们平凡人可以创造奇迹，因为我们没有退路，必须一往无前才有出路，不拿命去拼，拿什么去拼？拿命去拼，有钱的人就会出钱让你去拼，有头脑的人就会出主意和你去拼，有资源的人就会出资源给你去拼。

道理就是这么简单，关键是你愿不愿意去拼，敢不敢拼命！

创业就像唐僧取经，不经过九九八十一难，没办法拿到真经。核桃之路，且难又远。抗日战争打了八年，我准备用一辈子去奋斗，只做一件事，就是核桃公寓。

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。





Walnut Apartment
核 桃 公 寓

目 录

- 001 第一章 顶撞上司，一怒之下“落草为寇”
- 005 第二章 “砸”核桃，砸出了“核桃公寓”
- 010 第三章 先测“八字”，后定“合作”
- 016 第四章 “生意”和“事业”的区别就在于如何看待品牌
- 020 第五章 做大事要谋大局，善谋势者易功成
- 023 第六章 开“风气之先”并不代表可以“一统江湖”
- 027 第七章 初识高旗，竟被他耻笑不懂互联网
- 031 第八章 一亿融资震惊全国，想拉高旗“入伙”反遭拒
- 034 第九章 一个“精英”可能就会影响一百万“草根”
- 038 第十章 创业12天就获奖，奖牌却不翼而飞
- 043 第十一章 混进黑马创交会，与四千个创始人共同见证创业狂潮
- 047 第十二章 第一次见投资人就受挫，失落中竟遭遇旧爱
- 052 第十三章 亿万富豪请我吃盒饭，我却被小鸟“征服”了
- 056 第十四章 靠一纸PPT，融到一千万人民币会是种什么感觉
- 060 第十五章 时过境迁的爱如何“破镜重圆”
- 064 第十六章 像杜拉斯《情人》开头一般的“重逢”
- 068 第十七章 “互联网营销”牛刀小试——一场轰动全球的“接吻”比赛
- 075 第十八章 创业一个月，核桃公寓估值2500万
- 080 第十九章 我和高旗一场价值千金言辞激烈的交锋
- 085 第二十章 “核桃模式”到底能走多远？

089	第二十一章	口头敲定 500 万投资令我欣喜若狂
093	第二十二章	核桃公寓商业模式分享会现场直播文字实录
101	第二十三章	500 万投资成泡影，创业第一次遭受沉重打击
106	第二十四章	先要谋将，其次谋兵，我为合伙人缺失忧心如焚
110	第二十五章	众筹就像“要饭”
114	第二十六章	房地产行业正在经历一场巨大的“变革”
119	第二十七章	投资人说明会场面尴尬，天使轮估值不被认可
125	第二十八章	绝望之时，俞敏洪发来邮件
130	第二十九章	关键时刻，大佬区区几个字拯救了我的信心
135	第三十章	青年长租公寓赢利模式之谜
140	第三十一章	从天津包“黑车”去北京见俞敏洪
144	第三十二章	三个土鳖加一个海归，临时组建“草台班子” 去见投资人
154	第三十三章	那一夜，我距离成功只有 0.01 厘米
158	第三十四章	唯一的合伙人黄炜退出，我孤身一人继续前行
164	第三十五章	公司执照终于拿到手了，核桃资管落地深圳
167	第三十六章	在未知的道路上杀出一条血路
171	第三十七章	天使轮就是给你试错的资金，所以不是越多就 越好
174	第三十八章	与央企 500 强企业合作始末
178	第三十九章	创业过程中招人是一门学问
181	第四十章	核桃公寓不是“青岛大虾”，更不是“优衣库”
185	第四十一章	样板店流产，解散团队，听到死亡的钟声
189	第四十二章	回光返照朋友圈随便发条消息居然能众筹 600 万
194	第四十三章	放弃唾手可得的 600 万，冷静反思后决定重新 开始
200	后 记	

第一章

顶撞上司，一怒之下“落草为寇”

创业者就像一个开着奥迪，羡慕开着劳斯莱斯的人。

在大众创业，万众创新的大背景下，也出现了另外一种声音：你才创业呢！你们全家都创业！

九个月以前，我在一家互联网公司任职陕西公司总经理，当我准备大干一场，把这家企业当成自己企业来做的时候，我发现我的顶头上司处处给我设置“障碍”，让我空有一腔热血，却无法施展“拳脚”。

我像历史上所有喜欢挑战权威的人一样，一怒之下，“落草为寇”，摇身一变成了核桃公寓创始人。

人一旦有了野心，貌似人生从此就没有了天花板，但另一个可怕的事实是，天花板下面是无底洞，你不知道哪一天才能爬上来，所以另外一种可能的结果是，我本来还有一辆奥迪，最后恐怕连奥拓也开不上了。

在人生第36个年头，我完成了此生的最后一次辞职，破釜沉舟，置之死地而后生，这辈子不会再有人给我发工资了，我得想办法给别人发工资。

原本我是一个没有梦想的人，或者说梦想早就被残酷的现实教训了，只剩下麻木的躯壳了。

我曾经以为这辈子，自己就这样了，在这座二线城市，娶一个不奢望喜欢但适合结婚的女子，最好生一个儿子；安心陪伴，赡养日渐年迈的父母，过上所谓有房有车有钱的中产阶级的生活。当年18岁北上京城立下的豪言壮志，被现实打得一败涂地，最后默默地，回到长安这座曾经承载无限荣光如今令人无限惆怅的古城。

这座古城跟我一样，已然破败却又躁动不服，努着劲儿往上，身上的底蕴得把土气的外衣扒光了才能略显峥嵘。就是这样，时代变了。

