



李柏◎著

地产 赢家 家

REAL ESTATE VICTOR



中国楼市十年微谈

一句话建议增值一千万

长沙历史文脉考察报告

中国楼市十八大预言

理性调控房价的基本方法

CS 湖南人民出版社



地产 赢家

李柏◎著

CS 湖南人民出版社

本作品中文简体版权由湖南人民出版社所有。
未经许可，不得翻印。

图书在版编目（CIP）数据

地产赢家 / 李柏著. —长沙：湖南人民出版社，2013. 5

ISBN 978-7-5438-9357-3

I. ①地… II. ①李… III. ①房地产业—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字（2013）第104442号

地产赢家

著 者 李 柏
责任编辑 杨丁丁 夏文欢
编辑部电话 0731-82683306
策 划 长沙三好营销策划有限公司
特约编辑 大 麦
特约审读 张培功
特约校对 周界雄 陈其礼
装帧设计 任 勇 罗志义
封面配图 高幸儿

出版发行 湖南人民出版社 [<http://www.hnppp.com>]
地 址 长沙市营盘东路3号
邮 编 410005
经 销 湖南省新华书店

印 刷 长沙湘诚印刷有限公司
版 次 2013年8月第1版
2013年8月第1次印刷
开 本 710×1000 1/16
印 张 19.75
字 数 350千字
书 号 ISBN 978-7-5438-9357-3
定 价 58.00元

营销电话：0731-82683348 （如发现印装质量问题请与出版社调换）

地產贏家

吳國威書

书名题字：吴国威，中国著名版画家，“中国印山”创始人，“鲁迅版画奖”获得者。

中国经济界中坚力量推荐

这是一本有智慧的书，可读性强，博识、睿智、深刻。快快买，慢慢读，要反复读，这本书会改变你的思考方式，对做好房地产工作很有用。

——易咸阳（湖南楚盛园置业发展有限公司董事 / 副总经理）

要想成为地产界赢家，可先读读《地产赢家》。毫不夸张，零距离走进作者，十几年来对中国房地产，深度、广度、长久地观察与思考。

——谭克修（《中外建筑》杂志编委，长沙大昌房地产开发有限公司总裁）

李柏先生喜欢原创，开创了一种用微博点评市场的方法，其楼市微评在搜房网博客中引人瞩目。

——张建国（搜房网新房集团长沙公司总经理）

看得明白，想得透彻，写得精彩。在当今房地产类图书中，《地产赢家》算是别具一格，我喜欢，我推荐。

——郭小梅（华声在线湖南经济网总编辑）

十几年前，就听说过李柏先生，我们都曾做过文学的梦；这么多年来，李柏专注房地产营销、策划、传播，而且有理论建树，把“地产赢家”思想奉献出来，这是对房地产界的一大贡献。

——欧昌友（众合美地集团董事长）

格局决定结局，眼界决定世界。在《地产赢家》中，李柏先生用财富思维，深度观察中国楼市，成就职业地产人的行业引领地位。

——刘锋华（中原地产湖南房地产代理有限公司事业部总经理）

序 一

枕着山水入梦

湖南社会科学院原副院长 唐日新

李柏先生十年思考成就《地产赢家》一书，付梓在即，表示祝贺。

“枕着山水入梦”，这是先祖居住方式的写照，科技和信息发达的今天，它却成了都市人最高的居住境界。你也许不得不思考：居住的本质是什么？读了李柏先生的《地产赢家》，你会从中获得答案。

李柏先生实操楼盘经验丰富，引领市场前沿，理念超前。他亲历房地产市场 10 多年风云，见证历次政策调整，记录市场跳动的脉搏，分析多轮政策调控的因果。他形成了独特的理念体系，探索出一些实用的策略与成果，都一一体现在该书中。

书中每篇文章相对独立，所有文章又整体联系。有些文章曾刊发在《中国房地产报》、人民网等媒体，其“房价趋降论”让同行侧目，令国民热议；有些文章曾刊发在《湖南房地产》《三湘都市报》《长沙晚报》等地方媒体，推动区域地产发展；有些文章和观点发在李柏的博客或微博中，引发围观与转评……

书中有对住宅、别墅、商铺、写字楼等产品的独特理解；有对城市文脉、规划、景观、自然等价值要素的深度考察；有对区域经济、楼市板块、建筑风格、地产概念、定价方法、价格调控等理论的深度探索；有对长沙、深圳、北京、成都、南宁、衡阳、萍乡、汨罗、湘阴等大、中、小城市地产观念与现实的调查研讨；有对于中国政策、经济形势、地产调控方面的持续关注、疑惑、分析，以及冷静的批评；有对中国楼市趋势的短、中、长远的预测，和对地产发展格局生动而理性的描绘；有对开发商老板、行政官员、协会专家、媒体人士等的专业访谈和成功探寻；有关于房地产代理商与开发商营销策划商务谈判的真实

记录：有关于地产企业经营、管理和做人、行事的读书札记。

《地产赢家》是一个房地产人 10 多年的实践笔记，文字流畅，表达生动，十分耐读。读着它，“枕着山水入梦”，仿佛经历一次心灵的旅程。

序 二

地产泡沫之上的思想泡沫同样危险

中国著名房地产评论员 许子枋

越是喧嚣，越要沉静；越是浮躁，越要读书！我时常告诫自己。

春天并不总是阳光明媚的日子，天气仅仅阳光了一天，又阴雨连绵了。夜来读《鲁迅全集》，雨声几点，焚香一线，佛音一缕，心却仿佛并不安稳。总觉得有一种隐隐约约但却无所不在的东西在啮噬着神经。这种感觉的起源，应该是读了许多有关房地产的传媒言论尤其是有关房价的网络评论后引发的，这些言论有较大部分是缺乏专业思考的，这些评论绝大部分是非理性的。因为这种言论的主流性和普遍性，我总觉得这背后有什么东西在牵动着我。因为既然它是一种普遍现象，就不能被随意忽视了事，这里肯定内含着一种必须解剖的东西，应该是一种国民性在网络时代的表征和变异。

网络的价值就是开放式批评，真理的价值就是辩论中自明。自以为已入禅机的心态却起波纹，但我深知这无关乎批评，裸露坦承批评是人格博大的基础。但无论是幡动，或是风动，终究还是心动。

心动就是思想。思想人人都有，但有思想并能成为思想家的，古来稀有。有言：思想家着重于质疑、批判、创造。他们以其敏锐的洞察力，质疑公认的常识，批判未经审察就加以接受的前提和假定，拷问人类的理性，从而避免出现“社会陷入僵化、信仰变成教条、想象变得呆滞、智慧陷入贫乏”的局面，使人类的智慧不断具有洞察力、穿透力和震撼力。

网络交流平台的成长肯定不能被视为纯粹的科技现象了，它体现了深刻的人性，是人类从事对话活动的一种创新方式，就某方面来说，也是将人类对话虚拟具体化的方式。人生稍纵即逝，而网络交流平台却能为思想捕捉到一点奇异的瞬间片段，也许该把它想象成

一种迅速膨胀的全球化思想泡沫。

但凡事有利有弊，一阴一阳谓之道。网络社会，网络表达给了思想自由奔放的极大空间，思想者不再为无法找到途径传播他的思想而焦虑了，但同时网络表达因快餐制的世界潮流成为思想泡沫汹涌膨胀的推波，而真正思想家的思想原声在这铺天盖地的思想泡沫之中已经被淹没而消失回声了。

思想家因他的洞察和视野超前，所以才能称其为思想家，也因此思想家是我们这个世界上最孤独的人。做思想家常意味着一种冒险：冒险与权势、大众、流俗对抗。

网络前的文明，因为思想是知识精英族群的专利，真正思想家的言论在小众领地发芽，通过知识精英族群的提振从而能得以振聋发聩地传布于整个社会；而网络后的现在，它让我们普罗大众都能享有这种思想的权利，反而真正思想家的声音因它的宿命是首先将依赖于小众知识精英，而小众在网络社会的今天，又是显得从未有的微弱苍白。因为泛滥的思想泡沫虽然因其空洞、肤浅、无根基而一文不值，但它在短时间内却能形成汹汹舆论，统摄时政，让事态的发展偏离真理的轨道。思想泡沫的力量基于它的“广而众”的舆论或谣言特性，对某些诚实的特质和小众的远见具有毫无宽容心的摧毁力！

就当前中国的房地产来说，我脑海中总是浮现这样一幅画面：一艘失事的油轮，浮油漂浮在整个海面上，潮水退却了，而污染整片海滩的却还是那片狼藉的浮油。这一幅图像的深层类比，就是当前中国实质上房地产泡沫已退潮，原来漂浮在房地产泡沫之上的思想泡沫仍然滞留在人们观念的海滩，房地产业仍然是一个最不受尊重的行业之一，仍然是一个没有得到深刻研究的行业之一，这种观念影响深而且广，不但主导着民众舆论，而且还影响真正富有成效的房地产政策的出台和执行。

而实践型房地产专家的缺失本身就是这个浮躁社会的副产品，而独立正直的房地产专家的失声则或多或少带有明哲保身的意味，因为他们毕竟大多只想做一个平安优裕生活的思想者，而并不想做被舆论口水淹没的有远见但孤独的思想家或政治家。

这或许是当今房地产业的悲哀，也是当前中国经济界的深层悲哀！

好在还是有地产思想者在坚执自己的道德和理想，想廓清地产界的思想泡沫。《地产赢家》，这是一个地产人十多年实践与思考的结晶，李柏先生用实践和理性触摸中国房地产的发展脉络——从2000—2012年，李柏先生坚持思考、坚持洞察、坚持记录，他以对这个行业的深情、体验、心得，汇聚具有李柏个性的经验、观点、思想。因此，我们可以看到：这是一个地产人用心实践、用心思考的一本真挚的书，因此这是一本值得一看的书。

目录

第一章 大势与格局.....001

- 从雅典卫城到友好人居.....002
- 中国楼市 10 年微谈.....003
- 产业振兴与房地产持续发展.....007
- 对激情楼市的冷思考.....010
- 痛变之后再见晴朗天.....015
- 中国中小城市规划之痛.....021
- 长沙楼市八大预测.....026
- 新兴城镇区：房产投资新焦点.....029
- 中国楼市十八大预言.....033

第二章 城市印象.....037

- 长沙城市印象.....038
- 谷山：长沙又一座“岳麓山”.....041

城南路寻古·····	045
长沙 CBD 窗景·····	059
与温哥华朋友谈长沙楼市·····	061
雁城楼市新时代·····	067
马格德堡和她的两个伟人·····	070

第三章 站在房价背后·····073

住房降价时机尚早·····	074
八大动力致河西楼市看涨·····	076
湘阴房价为何涨不起来? ·····	079
房价见底了吗? ·····	083
十大因素将导致房价趋降·····	088
房价透支: 呼唤理性回归·····	091
万科 10 盘“特价房”或是“风向标”? ·····	094

第四章 概念与板块·····097

对“欧陆风情”说不·····	098
楼市新概念与炒概念·····	100
住宅, 还是“中密度”好·····	103
江景住宅: 能否与“山水洲城”齐飞·····	105
健康人居的观念与技术·····	108
“美式大餐”争霸楼市盛宴·····	110
从板块楼市看长沙的三大变·····	115
正解河西楼市·····	119
两大超级板块, 提高长沙楼市水平·····	122
七大板块推动常宁房地产发展·····	126

第五章 商铺与别墅·····131

社区商铺投资 10 要诀·····	132
投资购房新趋势·····	135
商业地产竞起三湘楼市·····	138
别墅文化: 别墅项目营销的新起点·····	144
长沙别墅十大批判 ·····	146

别墅需求的八个问题.....153

第六章 楼盘微评.....155

卓越·蔚蓝海岸：美丽的错误推广.....156

长沙奥林匹克花园：新南城的大盘.....158

美林水郡：长沙的创新洋房.....159

绿城·桂花城：被仰望的杭城品质.....160

汀湘十里：长沙的“十七英里”.....162

中天广场：湖南的“凯旋门”.....163

金色屋顶：爱家文化的集成者.....164

云栖谷：阳光洒满麓山之南.....165

第七章 楼市自问自答.....167

市场呼唤智能车库.....168

非典时期反思楼市健康开发.....170

高档住宅不是主流.....173

关于住宅密度的九大误区.....175

“国六条”能救楼市大局吗？.....179

房产新政对长沙影响不大.....188

由1号消费警示想到的.....194

精装楼盘对家电的新需求.....196

高档物业开发的风险与对策探讨.....199

理性调控房价的基本方法.....204

“三句话”定调中央楼市调控.....219

李柏微评房地产.....221

第八章 品牌构建与管理.....225

地产商的品牌价值与品牌建设.....226

试论“建安”的品牌力.....228

从“同升湖巨奖”谈楼市规范.....231

从3美分涨到3亿美元的梦想.....234

一句话建议增值一千万.....236

一次代理商与开发商谈判的全记录.....239

乔致庸的三个职业经理人·····	243
我谈浙商精神·····	248

第九章 人物·访谈·····251

邓小平：我最崇拜的策划师·····	252
楼市风云战尤酣·····	255
地产大亨，从办学的梦想崛起·····	264
河西新城由此起·····	269
房子最好卖的是梦想·····	281
李柏畅谈地产网络营销·····	283
长沙高端楼盘需求与前景畅谈·····	285
为 1000 亩荒山披绿装·····	291
江山帝景开启大河西的“洋湖梦”·····	294

后记 赢在“赢”本身·····299

中国房地产界微评·····302

大势与格局

第一章

任志强讲得好，“房价增长，也许来自经济增长，也许来自城市化和基础设施的投入，也许来自产业振兴。”

——《产业振兴与房地产持续发展》

从雅典卫城到友好人居

——城市建筑生态反思

在人类历史上，希腊是一段飘动的神话，这里曾是整个世界思考的中心：西方哲学、民主政治、奥林匹克、《荷马史诗》……每一个名词都牵动着人类的灵魂深处。

在古希腊建筑中，最为著名的是高踞于雅典城中央一个不大的山冈上的卫城。这山冈东西长约 280 米，南北最宽处达 130 米。在这块面积不大的山冈上，矗立着世界上无与伦比的杰作——雅典卫城，包括卫城山门、帕提农神庙等。

雅典的卫城，是希腊的眼睛，是尘世间每一个旅行者精神与理想的栖息地。

在古希腊文明崛起之际，也是中国文明兴盛之时。那时候，人类文明从农业走向手工业和制造业，人类的居住开始从村落文明走向城市文明。

从原始村落到城邦居住，是一种文明；现代社会，工业飞速发展，城市极速扩张，资源过度利用，也是一种文明。但是，人类开始反思，对自然利用的合理性与主动的保护，于是产生了回归自然的理念，这也是一种文明。居住文化更加趋向天然、自然、怡然、超然，人类对自然与生态重新修好，友好型开发与利用是最佳的人居模式。

因此，我们怀念人类最初走向文明的那种“友好型心态”，这种心态是“自然而生的兴奋和内心发动的创造力”。

雅典文明中的许多东西，包括哲学、民主政治、奥林匹克、几何原理、《荷马史诗》……都在这一时期诞生，而且它们一直延续到人类的灵魂深处。

中国楼市 10 年微谈

——从“冰点”到“暖春”有多远？

说起中国楼市，大多数人会感觉：冷暖无常。

按照政府工作计划的习惯说法，5 年是一个中期规划，10 年是长期规划，3 年以内是短期规划。往前 5 年，也就是 2007 年，中国楼市怎样？往前 10 年，也就是 2001 年，中国楼市又怎样？往前 3 年，中国楼市又如何？

李柏作为房地产从业者，尽量从中立者角度，来梳理这 10 年的楼市冷暖，是否客观准确，请各位批评。

数据：回忆并不甜蜜

2000 年的时候，长沙市商品房施工量才几百万平方米，销售量只有二三百万平方米；2005 年施工量还不到 1000 万平方米，销售量才六七百万平方米；2010 年施工量突破 10000 万平方米，销售量则突破 2000 万平方米……（注：施工量，含当年新开工量。）典型的中国中部城市——长沙市，10 年来，商品房施工量增长了 30 倍，销售量增长了 25 倍。李柏认为，10 年来，长沙城区扩容了 5 倍。

大多数城市，大体上都像长沙一样，在近 10 年里，房地产市场都经历了突飞猛进式的疯狂发展。

查看相关统计数据，李柏发现，政府部门很喜欢公布这 3 个数据：商品房施工面积、竣工面积、成交面积，有意思的是 2008 年前还公布空置面积，但此后就极少公布空置率了。实际上，这 4 个数据，是最能反映中国房地产市场表情的，而且其内部逻辑关系更能说明问题。尤其对一个地区来说，这 4 个数据基本上能反映该地区楼市是否健康发展。根据李柏 10 年的观察和研究，以一个地区当年数据为例，当年施工面积往往是竣工面积的 3～5 倍，当年竣工面积往往是成交面积的两三倍，当年成交面积往往是空置面积的一两倍……（如：

数据显示,2010年1至12月,长沙市新建商品房累计备案销售2140万平方米,同期北京新建商品房销售面积为1375.5万平方米,上海新建商品房销售面积则为1793.95万平方米,长沙的销售量已经超过了北京、上海。)

14年前,长沙河西咸嘉新村的商品房才六七百元/平方米,现在,这一区域房价基本蹿到八千以上。人们普遍感到,过去的5年,中国楼价平均涨了5倍;过去的10年,中国楼价平均涨了10倍以上。

这些数据背后,肯定让不少人察觉到了隐患,或者说隐痛。因此,才有2011年一而再,再而三的政策严厉调控措施。于是,购房者就担忧了,开发商就惊慌了,市场就失措了。

房价:最令国民揪心

就近10年来看,国人最揪心的事莫过于房价!

市场上出现了这样的表情:房价下跌5%,许多人就感冒;房价下跌15%,许多人就精神错乱;房价下跌25%以上,许多人喊着要跳楼……反过来,当年涨价5%、15%、25%……这许多人又是怎样的表情呢?大家可以想象一下。实际上,他们好像都坦然处之、正常运转啊!

10多年来,中国楼市就是“政策市”;如果没有政策罩住,中国楼市会怎样?

有业界人士指出:倘若没有2007年“拐点论”以来政府4万亿大力“救市”,倘若没有金融机构大开信贷“闸门”,生硬地向房地产行业注入大量的货币资金,恐怕一些小房企过不了2008年的那个冬天!

2009年没有采取任何“刹车”措施,中国楼市没有理由不红火!

2010年,作为支柱产业的房地产行业虽然面临“两轮”重磅调控,但再次拯救了GDP,让中国经济在世界经济的大舞台上保持着领先一筹的加速度!

2008、2009年政府对楼市基本上是“放”,“放一放”楼市就“热”;2010、2011年政府对楼市是“收”,“收一收”楼市自然“冷”。

政府工作报告中明确指出,2011年的货币政策由“宽松”转为“稳健”。温总理在多个场合表态:“有信心治理房价问题。”采取的手段就是在“十二五”期间推出1000万套保障性住房,包括经济适用房、廉租房等等;同时规范各地房地产开发及交易市场。此后,