

这是一本房地产投资商的参考书
这是一本房地产销售员的案头书
这是一本青年创业者的励志手册

地产青春

/ 我 / 们 / 心 / 中 / 盛 / 开 / 着 / 永 / 不 / 凋 / 零 / 蓝 / 莲 / 花 /

刘大卫 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大学出版社

地产青春

刘大卫 著

2002—2012

10 年青春地产
10 年地产青春

图书在版编目(CIP)数据

地产青春 / 刘大卫著. —杭州: 浙江大学出版社,
2013. 4

ISBN 978-7-308-11394-6

I. ①地… II. ①刘… III. ①随笔—作品集—中国—
当代 IV. ①I267.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 080785 号

地产青春

刘大卫 著

责任编辑 陈丽霞

文字编辑 赵博雅

出版发行 浙江大学出版社

(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州林智广告有限公司

印 刷 浙江印刷集团有限公司

开 本 880mm×1230mm 1/32

印 张 7.125

字 数 130 千

版 印 次 2013 年 4 月第 1 版 2013 年 4 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-11394-6

定 价 30.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571) 88925591

目 录

自 序				001
青春无悔	感谢有你			
壹 启程 我爱创业				009
辞职	材料推销员	高速狂奔		
抵制诱惑	MBA 的建议	第一桶金		
贰 风景 美丽策划				043
汇利广场	地块策划	金桂花园	金马国际花园	
商铺全调查	为市领导作报告	水清木华	招商城	
湖滨商业街	1912 酒吧街	江阴石庄项目	天奇城	
旅游地产	车站商业体	地产策划师		
叁 分享 与房有约				111
炒房	别墅没有价	卖房时机	楼市的地域性	
律师的拆迁房	楼盘的距离	商铺投资	理想居所	
豪宅的市场偏差	房产税虚实			



肆 前行 商之道

141

讨钱之苦	病假工资	生存方式	不用电脑
或然成本	免费午餐	男员工女员工	恐吓电话
厉害的女人	饭局	旅游与调研	不会喝酒
谁愿去外地	最亲近的人	目标	

伍 荆棘 光辉梦想

175

房连邦 四十之惑

陆 写在商海边

199

第一次	背包与自由	误解	朋友
生命	蓝莲花		

后 记

217

简单生活 有意无意间

自序

地产的青春,我的青春。



青春无悔

2002—2012年，中国的房地产业活力四射，又附带着躁动。

正如青春的我，凭着书生意气出来创业，并一头扎入了地产行业。

如今，我选取了10年间那些有代表性的事件，或者小故事，但愿能展示出一个普通创业者的“精彩”生活，同时也希望能从中反映出一个时代的变迁。

这其中，有成功，也有欢笑；有挫败，也有无奈。

既写到了无比美丽的理想，也呈现了赤裸裸的现实。

好在一切都是真实的。

青春无悔。

感谢有你

这是我的第一本书。

写作的时候，内心非常安静，使我想起了许许多多的事，许许多多的人。

我要感谢浙江大学的舒士霖、丁婉英教授夫妇。正是你们亲人般的关怀与照顾，我才能有缘于浙江大学，并能够一路从大学到研究生再到建筑设计院，汲取到足以为我一生所用的营养。

我要感谢我的导师——中国工程院院士董石麟教授和夫人周定中教授。正是你们仁厚的教育与关爱，以及在学业之外兼做我的人生导师，才使得我这个喜欢商业而不专于学术的弟子能够学有所得，并从你们身上感悟到许多人生之道。

我要感谢沈青松先生！您是对我有知遇之恩的领导，也是对我有重大人生启迪从而改变我人生轨迹的导师，更是对我的成长给予呵护关切的亲人长辈。

虽然不知道您身处何方，我仍要感谢曾遇到的您——香港商人冯女士。正是您给予了我第一次公平的市场机会，并以极简的诚信，使我在迅速获得物质财富、摆脱困境的同时，拥有了一辈子也用不完的精神财富。

我要感谢菊宝先生。作为无锡著名的地产企业家，正是您一再大胆地给予一个初入市场的年轻人多次的商业机会，以及完全的信任，才使我得以搭建更大的舞台，做了不枉青春的专业能力发挥，并有了后来的历程。

我要感谢沈锡良先生。感谢您，作为本地大型建设企业的负责人，多次将城市重点项目的市场策划销售任务委托给我。对于您一贯给予的爱护与支持，我铭记于心。

我要感谢黄伟兴先生。感谢您，作为一个上市企业的创始人和领导人，给予了我高度的信任与包容，使得我能够圆满完成各项委托。同时，与您多次随意、平和的相处，让我悟到了许多企业的管理之道。

我要感谢谢建农先生。作为一名资深的政府领导，您给予了我及我的团队充分的信任与授权，同时处处设身处地为我们考虑，对公司的发展给予了中肯的建议，呵护与鼓励了小公司的成长。

我要感谢冯文伦先生。感谢您将倾注了毕生心血的项目毫无保留地与我分享，由我负责从调研定位到规划设计直至推广销售的全过程策划。您朴实、低调、宽厚、稳健的工作作风，也将令我受益终身。

.....

要感谢的，真的非常多。这本书里提及的，只是极少的一部分。

在此，请允许我一并致以谢意！

感谢给予我商业机会的客户，感谢我的亲朋好友，感谢我的同学、校友！感谢令我永远自豪、曾经与我并肩战斗过的同事，感谢对我不离不弃的员工，感谢给予我信任与支持的合作伙伴！

特别感谢我的亲人、家人！正是你们给予了我最大的接纳，让我有机会不断反思不断完善；正是你们给予了我不求回报的信任目光，使我勇于不断挑战自我、超越自我。

感谢有你！

我会牢记责任与使命。

我会一如既往，勇往直前。

我会永远微笑着面对生活。

我也真诚感谢给予我烦恼、忧愁、伤痛、苦难的朋友。

回首往昔，正是这些，让我更快地成长、成熟，更能勇于面对任何困难和压力。

感谢你们，以另外一种方式给予我前进的动力，从另一个角度给我指明了成长的方向。

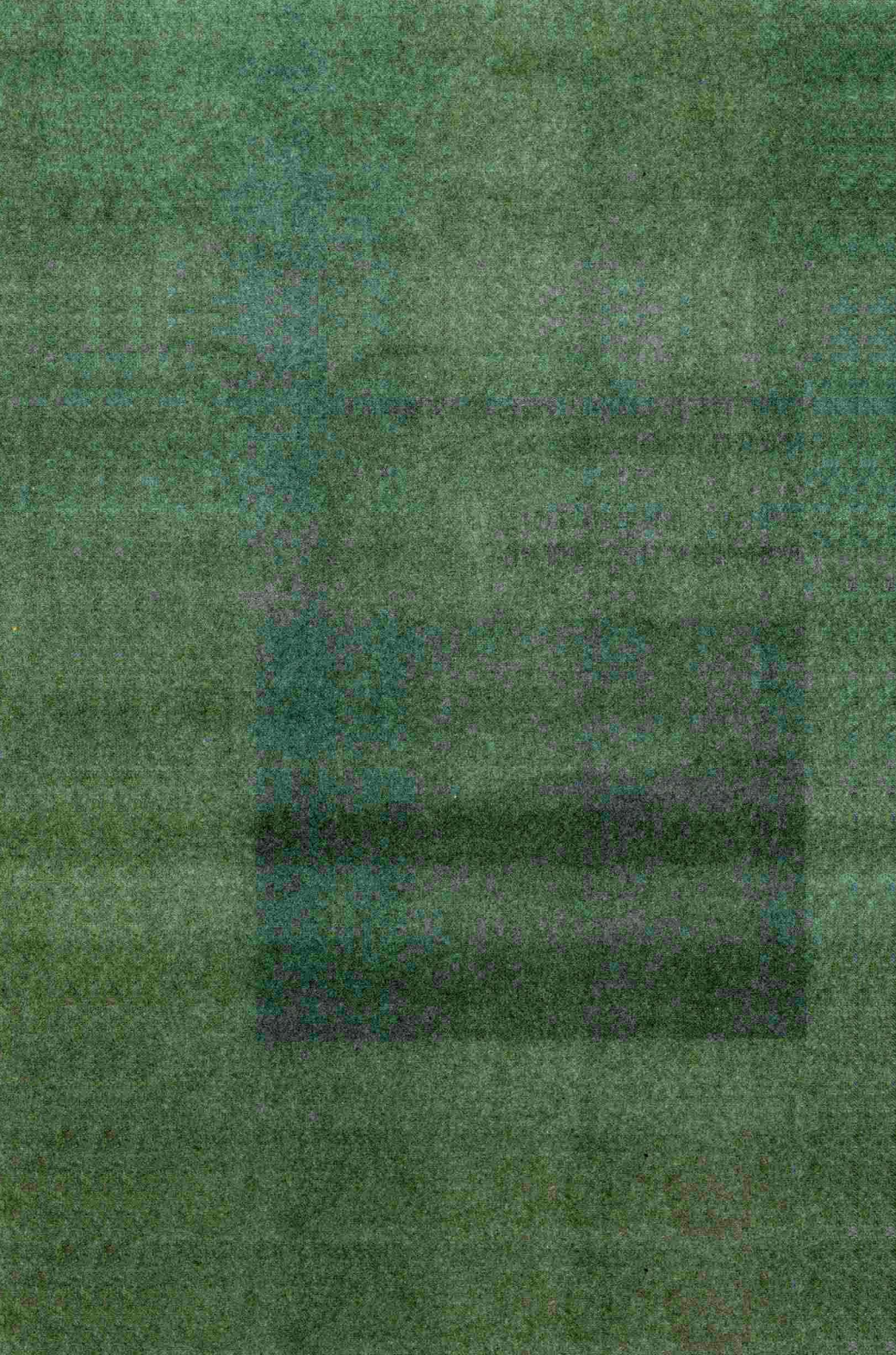
感谢有你，让我在义无反顾的同时，有所畏惧。

感谢有你，让我在坚定执着的时候，懂得放弃。

感谢所有在我生活中已经遇到和即将遇到的人，
使我获得了生命的完整意义。

感谢有你，我将更加淡忘自己。
我将倍加珍惜自己，感谢有你。







壹 启程 我爱创业

怀揣梦想，带着激情，我出发了！

辞职后的一天，我在家看电视，眼睛盯着屏幕，脑子却想着其他事情。

妻子与我说话，我答应着，其实一句都没有听到。

她大概看出来来了，走过来，对我说：“没有关系的，实在不行，先把我的工资用着。”

辞职 / 正位

我生于 20 世纪 70 年代，属于“长在红旗下”的一代。

我的父母都是工人，对孩子很少施加影响。自小，我就将书本上的理论奉为标准答案。小学争戴红领巾，中学争做共青团员，大学争入中国共产党。

每天醒来，就记得“好好学习，天天向上”，争取做“三好学生”。学习的目标，就是考上大学。考上大学之后，目标就是去机关事业单位。这似乎是一条从来不曾思考也无须思考的“正道”。

1988 年，我考入浙江大学，一直读到了研究生毕业。之后幸运地进入浙江大学建筑设计院从事设计工作。

那时的日子是忙碌而温暖的。设计院业务颇多，经常要赶工，大家往往左手托着快餐盒，右手拿着鼠标画着图。虽然工作很紧张，氛围却是和谐而融洽的。无论是前辈还是院领导，对于我们年轻人都给予了充分的辅导和关心。

我们这些年轻人也很快融合成一片，忙中偷闲地组建了足球队外出踢球比赛，也会在晚上加班几个小时后出去打打保龄球，或者去赶学校三食堂舞会的最后几首曲子。还有好心人来给我们介绍女朋友，而杭州女孩也是优秀得让人难以抗拒……

而此时，家中有了许多的变故，很需要我回去作为支持，这令我内心颇受折磨。同时，家乡无锡的面貌也是日新月异，建设事业发展得如火如荼。