

3年 地产商

俞越◎著

普罗大众的楼市真相读本
职场菜鸟的完全生存手册

九州出版社
JIUZHOU PRESS

3号地产商

俞越◎著

九州出版社
JIUZHOU PRESS

图书在版编目 (C I P) 数据

3 号地产商 / 俞越著. -- 北京 : 九州出版社,
2013.3

ISBN 978-7-5108-2040-3

I. ① 3… II. ① 俞… III. ① 长篇小说—中国—当代
IV. ① I247.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 058197 号

3 号地产商

作 者 俞 越 著
出版发行 九州出版社
出 版 人 黄宪华
地 址 北京市西城区阜外大街甲 35 号 (100037)
发行电话 (010)68992190/2/3/5/6
网 址 www.jiuzhoupress.com
电子信箱 jiuzhou@jiuzhoupress.com
印 刷 北京天宇万达印刷有限公司
开 本 710 毫米 × 1000 毫米 16 开
印 张 26
字 数 310 千字
版 次 2013 年 5 月第 1 版
印 次 2013 年 5 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5108-2040-3
定 价 39.8 元

★ 版权所有 侵权必究 ★

小说简介

Novel introduction

十年地产，镜鉴楼市；甲乙博弈，辉煌十载；几许沉浮，虚实之间；谁来执掌未来的财富之门？

原创房地产界长篇商战小说《3号地产商》为您揭幕 10 年间上海房地产代理界的风华变迁。

面包树上女子以一个房地产从业者的视角，以亲身经历给大家揭开房地产代理界的内幕，并对饱受争议的敏感问题作出诠释和分析。

小说共分 13 个部分 166 个章节，围绕上海的“皇基”、“蓝思”、“世和中国”、“晨远”四家代理公司的创立、发展、并购、图腾和落幕，深度思考中国房地产营销行业，对当下社会状况具有真切观察与批判，直击了一段段焦点事项和决策内幕，展示了一个真实房地产代理业的起伏跌宕，记载了房地产业成为国民经济支柱产业的过程，披露了房地产代理界几轮沉浮与辉煌，以及不懈追求的苦乐历程。

小说以“东方魔都”上海房地产行业为背景，通过四位主角方伟、金世羽、张豪、胡鸣的奋斗搏击辉煌历程，记录了自 20 世纪 90 年代末以来上海房地产代理业的起伏兴衰。

这是一部探究大都市世情性情的小说，也是一部房地产代理行业的浓缩历史。



目录

CONTENTS

第一部分 一场华丽的地产序幕

- 01 地产界的私房会 /2
- 02 夜幕下的悠然庭院 /5
- 03 “三部曲”妙计定乾坤 /8
- 04 房改风潮 /11
- 05 深邃幽远，等爱原味 /14
- 06 攻心为上，攻城为下 /17
- 07 潜规则背后的酸葡萄心理 /19
- 08 房企人事大地震 /22
- 09 代理模式的王者之战 /25
- 10 保证金引发的营销乱局 /27

第二部分 四足鼎立巧设雷局

- 11 地产迷谋 008 /32
- 12 无序之最高境界 /34
- 13 “皇基之乱”，金方控股权之争 /38
- 14 跟随“老张”走天涯 /40
- 15 藤蔓式攻击战 /43
- 16 低调的奢华，淡淡的嚣张 /45



- 17 胡鸣的赢谋 /48
- 18 流放的烟花，盛开的寂寞 /51
- 19 我等待你的关心，等的却关上了心 /53
- 20 世纪之交的四面楚歌 /55
- 21 把天堂压在地狱之下 /58

第三部分 群雄逐鹿，英雄不问出处

- 22 左手圈钱，右手扩张 /61
- 23 葫芦里面装的是药 /63
- 24 联姻“易和”，大变革冲突 /66
- 25 “纯爱”的假面悲剧 /68
- 26 定位，定天下 /70
- 27 一城，一宅，一知己 /73
- 28 “和”谋背后透露的信号 /76
- 29 手微张，不要试图永恒 /79
- 30 生死轮盘上的大拯救 /82
- 31 莫问幕后 /84

第四部分 无疆界市场，不适者也要生存

- 32 越是分裂，思想越是灿烂 /89
- 33 调性，调情的一种 /92
- 34 最性感的莫过于思考 /94
- 35 通感 /97
- 36 为爱画地为牢 /99
- 37 准确是源，独特是形，高度是力 /101
- 38 “分裂论”背后的逻辑 /103



- 39 有人的地方就有阶级斗争 /106
- 40 于变中求不变 /109
- 41 沧海横流方显英雄本色 /113

第五部分 攻城略地，百城风云进化论

- 42 大格局方能显远境界 /117
- 43 至情则远，悠远博大 /119
- 44 非主流开发商 /121
- 45 831 大限，阳光地政 /123
- 46 善利者求恒，支柱的背后 /126
- 47 mortgage slave 所不能承受之轻 /129
- 48 芝麻开花，节节高 /131
- 49 用我三生烟火，换你一世迷离 /134
- 50 燎原计划，辉映中原 /136
- 51 真相之下绽放的玫瑰 /139

第六部分 轻战略，赶集 IPO

- 52 大道至简 /143
- 53 女人都是攀枝花 /145
- 54 独步股海创神话 /149
- 55 资本大鳄鱼淌下的威尼斯眼泪 /152
- 56 夜色之袭，龙腾四海 /155
- 57 喧嚣的地王时代 /157
- 58 左调右控 /160
- 59 跨界营销 /162
- 60 你行走在我搁浅的上 /164





- 61 不靠谱的观望 /166

第七部分 非理性繁荣，竞合时代的七宗罪

- 62 日光盘 /170
- 63 不差钱 /172
- 64 落马 /174
- 65 国式通胀 /176
- 66 土地黑名单 /178
- 67 赌海无涯苦作舟 /180
- 68 若无悔，续凋零 /182
- 69 饮忘川芷水深刻的指纹 /184
- 70 楼市下跌“拐点”初现 /186
- 71 暧昧的楼市 /188
- 72 化骨绵掌之政策 /191
- 73 相框里的意兴阑珊 /193

第八部分 善弈者谋势，中国式突围

- 74 授人以鱼不如授人以渔 /196
- 75 房价不会跳水，只是在做俯卧撑 /198
- 76 失语的地产界表情 /201
- 77 咆哮的“金融海啸” /203
- 78 蔓延的房地产“甲流”现象 /205
- 79 属性与血性 /207
- 80 “4万化”遨游，“世和”曲线并购图 /210
- 81 “保八”忧郁症和“GDP”崇拜论 /212
- 82 红颜都是用来被利用的 /214





- 83 我拿流年，乱了浮生 /216
- 84 波涛的镜中不再唯一 /218
- 85 我在云彩下面，你在云的外面 /220
- 86 最美的心不在远处 /222

第九部分 只手遮天，翻云覆雨

- 87 魔岛理论 /225
- 88 “猎人”世和中国 /227
- 89 烟水分开，却更迷离 /229
- 90 楼市版“比萨斜塔” /231
- 91 “世房事件”引发行业危机 /233
- 92 乱局出英雄 /235
- 93 “花间一壶酒” /237
- 94 和者筑善 /240
- 95 门的怪圈 /242
- 96 传说中的“楼市崩盘时间表” /244
- 97 百年一遇，拨云见日 /246
- 98 第二条生命线 /248
- 99 “联合体”奏响双赢曲 /250
- 100 金色降落伞 /252
- 101 谁没有投放自己的影 /254

第十部分 垄断的默片，天下之后是天涯

- 102 哥卖的不是房子，是传奇 /258
- 103 难为知己，难为敌 /260
- 104 豪宅元年 /262





- 105 恐怖的平衡，隐性的竞争 /264
- 106 你的心跳在左边 /266
- 107 楼市欲演“十月围城” /268
- 108 千万分之一“六连号” /269
- 109 “代建制”瞩目的亮点 /272
- 110 环评“上书门” /274
- 111 史上“最严厉”调控 /276
- 112 三剑客宣战“百日维新” /277
- 113 阳光的味道，被凝固 /279
- 114 调控红黄牌，逼出降价潮 /281
- 115 楼市没有章鱼帝，不要迷恋最低点 /283

第十一部分 大潮退去，才知道谁在裸泳

- 116 地王众生相 /286
- 117 浮城里的花样年华 /288
- 118 “迪斯尼概念”捂盘待涨，惜售卷土重来 /290
- 119 睡进你的新颜里 /292
- 120 再向前一厘米，就是你 /294
- 121 央企“难”退市 /296
- 122 做爱做的事，交配交的人 /298
- 123 因为想你才寂寞 /300
- 124 楼市潜藏的非理性因素“恐慌需求” /302
- 125 期许是隐秘的手指 /305
- 126 永无止境的怀抱 /307
- 127 “国十一条”，定基与定调 /309
- 128 孤独在水里，真相在路上 /311





- 129 零成交“两会” /314
- 130 爱比呼吸更加靠近 /316
- 131 “迪拜危机”，黄金也会褪色 /318

第十二部分 盗梦地产慈善盛宴

- 132 别在离开的时候说爱我 /322
- 133 十城“限购令”，一半恐慌一半热情 /324
- 134 心只在海的那边 /327
- 135 “经适房止亏”卷入质疑风波 /329
- 136 背面的反面的对面，是另一个自己 /332
- 137 思考在2万米的上空 /334
- 138 双料冠军 /336
- 139 青出于蓝，而胜于蓝 /338
- 140 囤地退地，供地模式的高烧不退 /341
- 141 思念里微笑的镜子 /343
- 142 调控 转向 降价潮 /345
- 143 除了你，一切繁华都是背景 /347
- 144 道可道，非常道；名可名，非常名 /350
- 145 区域开发的“七宗罪” /352

第十三部分 世事如棋，沧海桑田

- 146 繁荣与隐忧 /357
- 147 倾斜，漫舞，踮脚，人间就找到了轴心 /359
- 148 你是我最残缺的美 /361
- 149 戒不掉的思念 /363
- 150 两两相望，相忘谁先忘 /365



- 151 恰似故人来 /368
- 152 三千白发，只为一个黄昏 /370
- 153 我将生命给了你，也将梦境传递 /372
- 154 死亡和爱彼此追跑，我在桥下听琴 /374
- 155 问天再借五百年 /377
- 156 生命如此美妙，瞬间灰飞烟灭 /379
- 157 我看到的田园与都市，与虚构有关 /381
- 158 有没有第三条路线 /384
- 159 伤感是爱情的遗产 /386
- 160 你停格的画面能不能抵抗我的思念 /388
- 161 一个人的地老天荒 /390
- 162 我们的时代比尘土更厚 /392
- 163 我正在煮月亮，你想往里加点什么 /394
- 164 保存我，灵魂就足够 /396
- 165 谁是未来的领袖 /398

后记

- 远见 2012 /401

第一部分

【一场华丽的地产序幕】

满纸荒唐言，一把辛酸泪。都云作者痴，谁解其中味？——地产江湖请勿对号入座。

——方圆集团海南地区 营销负责人 贾响

01 地产界的私房会

上海的虹桥路自 20 世纪筑路以来，一直都是受人青睐的。

上个世纪三四十年代，上海掀起了一股建造小别墅的热潮。郊区的虹桥路一带绿树成荫、空气清新，自然就成了国内外商贾、官员的首选之地，各式的别墅也就成了虹桥路上一道亮丽的风景线。房前老树耸立，绿草成茵，云很华丽地，倾泻着娇媚的表情，轻盈的身姿舞动出无限的绚丽，幽雅的形状勾勒出历史天空的隽永，这就是具有百余年历史的上海虹桥路。

由现在的中山路起，沿着虹桥路往西走，这道风景就向你逐渐展开了，同时也开启了上海房地产市场近十年的风华变迁。

1997 年，最有特色的是一座美国草原风格的别墅，隐藏着肃穆的表情，褐色的仿草屋顶，木结构的柱、廊、台阶，呈现出浓浓的西部草原风情，布满异域风情的绿色长廊，镌刻着沉默与岁月的力量，只有饱经风霜的人，才能读懂它的内涵。

9 月的某天，夜风袭来了深秋的感觉，夜上海的灯光分外地妖娆，青灰石纹屋瓦在彩色的灯光下放射出妩媚的肤色，威卢克斯天窗上面，极具赖特风格的玻璃彩绘，宛如女子的霓裳一样轻透……

就在这座极具优雅美感的别墅里面，方伟、金世羽、张豪、胡鸣四人成立了沪上首个房地产代理公司，上海皇基投资咨询有限公司。

伴随着舞曲的旋律，胡鸣开启了香槟。方伟望着金世羽和张豪，笑着说，希望 10 年后的今天，我们还能在这里相聚，开启的不仅仅是香槟，而是情谊和财富的双重宝典。

所有这些，真实地呈现出来，仿佛是一场可遇不可求的梦幻！

张豪看着金世羽说：金钱确实很重要，但是希望我们之间的情谊能更长久。金世羽的脸上露出一丝不易察觉的微笑：你比我大，你就是我们的大哥，我们听你的吩咐就是了。

胡鸣看着眼前三位比他大近半轮年龄的大哥，心里暗暗想，有一天也要开一家这样的代理公司，创立属于自己的事业。

1997 年，东南亚金融危机，香港回归。那一年，张豪 33 岁，金世羽 32 岁，



方伟 29 岁，而年仅 23 岁的胡鸣，还是个初出茅庐的小孩。

方伟望着窗外的夜景，问金世羽：我们这座别墅叫啥名字，张豪说：目前还没有名字，不过这座别墅是有历史渊源的，传说是借鉴了 100 年前的 F.L. 赖特的杰作，他的招牌式“草原风格”及“有机建筑”理念独步天下，至今仍为世界各地的建筑师们顶礼膜拜。

方伟若有所思地想了想，既然没有名字，我来给取一个吧。你们看这个风格，环境还有这种意境，就叫“九观云庭”怎么样？胡鸣拍手说：妙。今天的节目就叫“观庭夜宴”。方伟瞪了他一眼。

张豪和金世羽都点头说好，这个时候顾悦拉着张晴和张纯进来。张豪看到妹妹也来了，就问，怎么回事？你这么晚了怎么还跑出来？

张纯跑到哥哥面前撒娇说：你能出来，我为啥不能出来玩？等下你要送我回家的。张豪无奈地看着妹妹，对着金世羽和方伟说，都是我宠坏的，以后肯定嫁不出去的。

张纯转脸白了一眼哥哥张豪，问顾悦：悦姐，等下你带我去玩好不？顾悦说好，等下想去哪里玩就去哪里玩，反正你哥哥请客，张豪打岔道，哪个讲我请客的？

方伟和金世羽望着眼前三个大姑娘问张豪，她们三个哪个最大呢？张豪说，这你还看不出来呀，顾悦最大啦，她现在是“天域公关”的老总呀，我妹最小啦，刚大学毕业呢？张晴好像刚出校门，听说是在顾悦的公关公司当媒介经理的。

胡鸣转头好奇地问，天域公关主要是从事什么行业的？张豪说，主要是高端奢侈品及房地产等高端产业的公关活动，听说后台来头很大的。

方伟对着金世羽半开玩笑说，金老板觉得哪个最合适？金世羽望着张豪说，当然是老张家的最靓啦。和她名字一样，纯得很。方伟笑着说，你就喜欢嫩的。金世羽回了一句，难道你喜欢老的呀。

顾悦呢？方伟问道，比你小一岁，张豪说：我看和你挺合适的，方伟说，别乱说哦。把你家妹子介绍给我吧。张豪转头对着金世羽说，你觉得巍弟跟我妹合适不？

许久没有说话的胡鸣说，我觉得和我挺合适的。方伟拍着胡鸣的肩膀说，小孩子一边凉快去，成人话题，你不合适。

胡鸣比张纯大三岁。他来到张纯身边从侧面看着张纯，发现她确实是个

挺有魅力的女孩子，单纯的外表容易让人亲近，谁都想要保护她。清澈的大眼睛仿佛藏不住任何秘密，你能从她的眼睛里面看到你自己的内心世界。张纯的个子有一米六三样子，比较的娇小，纯情而且略带青涩，而相比之下，顾悦给人的感觉是属于那种辣辣的，张晴的身材比较性感。方伟看着叹了口气，如果三者合一，就更加完美了。

张豪看着方伟说，你想的美，不许打我妹妹的歪主意哦！来来来，咱们言归正传，讨论一下皇基公司的发展问题，张豪招呼顾悦和张晴过来。方伟问顾悦，你不是认识万润地产的王岩吗？引荐一下吧。顾悦说：方总开口，哪能说不行呢，不行也得行呀，我约好时间告诉你。

金世羽说，听说万润地产在上海又要开始拿地了，主要以住宅为主，据说近期会在闵行及古北地区储备土地。如果我们能接到万润地产的代理项目，皇基公司就能走上正常的运营轨道。方伟说，这个没有问题，我相信顾悦肯定能有准确的信息给我们。

闵行那块FD20地块有多大？胡鸣问道。张豪说，总的用地面积要有60多万平方米，分5期开发，总建筑面积约55万平方米，绿化率35%，建筑形态以多层、小高层为主，可容纳1.6万人，是目前上海市四大居住示范区之一哦。

金世羽说，如果拿下这个项目的話，那够吃很多年了呀。顾悦问道，如果接下来，能把公关的活动都包给我不？方伟看着顾悦，张晴打趣地说，那方哥还能亏待你呀。

方伟问顾悦，王岩有啥喜好，或者有啥特殊爱好啊？张晴说，王岩近期都在深圳，上海的公司由赵健负责，不过听说王岩喜好体育运动哦。

顾悦补充道，赵健和王岩是最佳拍档，赵健也是体育的爱好者。他们俩一个喜好足球，一个却热爱登山。

胡鸣说，我听我朋友说，自自在在这块地的代理可能采用“约标”的方式来，有一家新进入上海的台湾代理行、还有一家广州的代理机构以及国际五大行代理机构参与竞争。如果通过内定的方式，顾悦这里的公关非常重要的。

方伟看着胡鸣，发现这个小伙子还是有点头脑的，问道：你从哪里知道这个消息的？胡鸣说我一个朋友在这家台资代理行，他个人和万润地产的赵健很是熟悉。

方伟担心地说：那是不是万润地产的这个项目会内定他所在的代理公司



呢？胡鸣说，可能性是比较大的，但是听说，赵健不是很喜欢台式的代理公司，他们的那套做法赵健个人不是很认可。

张豪说，赵健这个人也不见得喜欢“港式代理”吧？广州那家代理公司有港资背景的。胡鸣说：这家公司目前上海还没有办公地点呢，估计进上海难度比较大。

金世羽打断了胡鸣的话，现在市场早已经不是启蒙阶段了，你没看到这几年上海的样子变了多少，一年一个样，三年就大变样了，我估计用不了三年，上海市场将冒出一大批代理机构，到时候竞争是很残酷的。

方伟说：金总有点危言耸听了吧，自从1988年8月第一次住房制度改革，虹桥路第一幅土地批租作为上海房地产市场发展的起点，上海商品房市场已经走过了二十年的发展历程。现状还不是这样？我认为不可能涨如此快的，也不可能像你所说的发展如此迅速。而且现在还是东南亚金融危机，市场没有那么快复苏的。

金世羽拍着顾悦的肩膀对方伟说：那咱们赌一下，看看三年后的形势吧。如果三年后房价上涨快，这里都是见证人哦。到时候告诉你咱们赌的是什么。

到时候再讲吧，还是先把目前这个项目拿到再说了。方伟说，顾悦，这个项目我们一定要不惜一切代价拿下来。张晴说，方总放心好了，我们一定竭尽全力。

方伟看着张纯待在一边很是无聊，就说，走吧，三位大小姐，带你们去衡山路玩，张豪说，你不要带我妹妹去那种地方，方伟说，那个地方又不是什么下流场所，就聊聊天，喝喝酒而已，等下保证完好无损地送她回来。

那你们去吧，我和金世羽在聊聊公司的其他事情，记得要早点送我妹妹回来，金世羽半开玩笑说，你直接领回家得了吧。

02 夜幕下的悠然庭院

胡鸣吵着也要去，于是一行5人出了虹桥路上的“九观云庭”，打车前往衡山路。如果说外滩是上海梦大幕的话，那么衡山路就是喧闹上海的一个体己的悠然庭院。开上海酒吧风气之先的衡山路，在上海的夜生活的位置一时还难以被别处取代。

