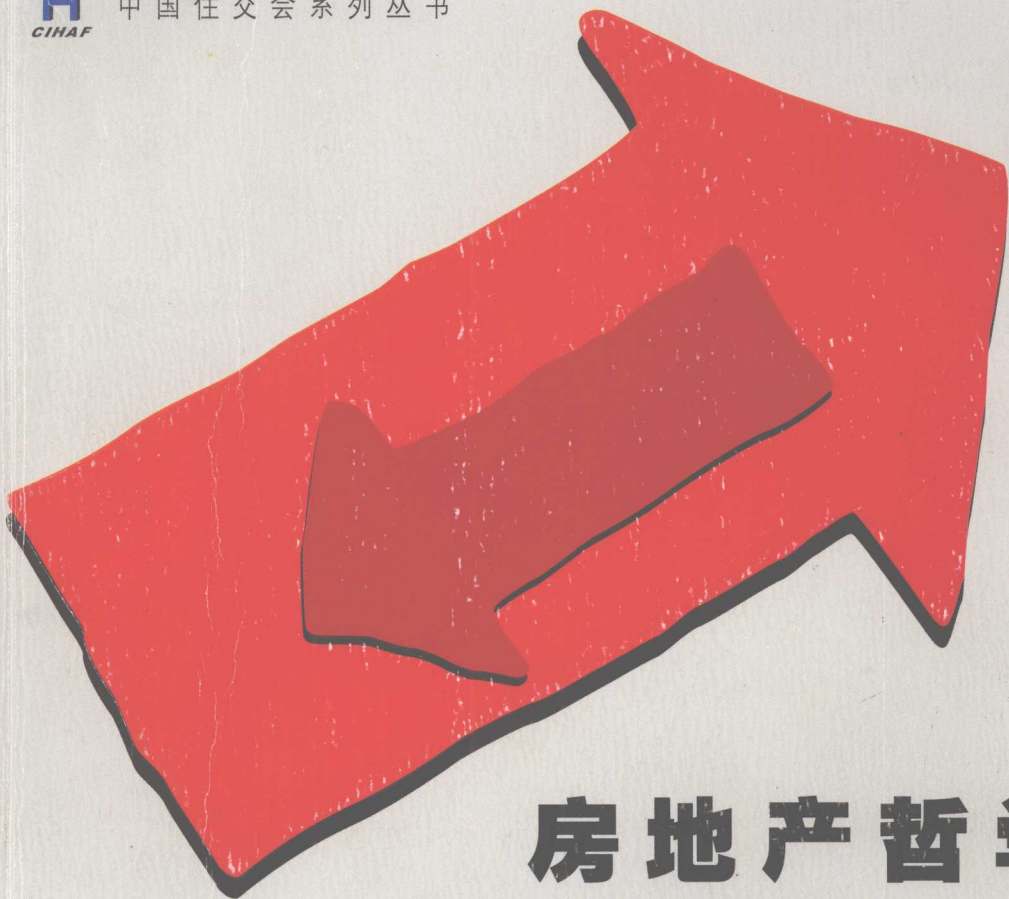




中国住交会系列丛书



# 房地产哲学

## REAL ESTATE PHILOSOPHY

总策划：单大伟 作者：半求(尹香武)

当一个产业发展到一定阶段以后，

哲学的功用性就越来越重要，

中国房地产经历了20年的风风雨雨，

产业的思想理论根源却非常模糊，

这就是中国房地产界长期缺乏正确的哲学指导的结果，

哲学是方法论、也是世界观，

开发商作为行动实践派，

知识化、哲学化、理性化是非常必要的，

中国亟需成长起千万个用哲学武装起来的

具有智慧头脑的开发商。

F299.233  
25

# 房 地 产 哲 学

REAL ESTATE PHILOSOPHY

总策划：单大伟

作者：半求（尹香武）

中国民营经济杂志社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产哲学 / 半求(尹香武)编著. —深圳: 中国民营经济杂志社, 2002. 11  
(中国住交会系列丛书)

ISSN 1681-7931

I. 房… II. 半… III. 房地产业—研究—中国

出版发行: 中国民营经济杂志社

幅面尺寸: 165 毫米×227 毫米

印 张: 10.9

字 数: 20 万字

出版时间: 2002 年 11 月第 1 版

印刷时间: 2002 年 11 月第 1 次印刷

责任编辑: 古幼生 孙海

装帧设计: 深圳市尚美佳广告有限公司

定 价: 86.00 元

邮购热线: 0755-83664069 83297587

E-mail: admin@china-mma.com

<http://www.china-mma.com>

版权所有 翻印必究

## 前 言

中国“住交会”作为我国最负盛名的房地产专业展会，一直紧跟房地产的最新趋势，伴随房地产业的迅猛发展而得到快速的壮大，在全国乃至世界范围内都具有了相当的知名度。中国“住交会”及承办单位——深圳市优博国际展览有限公司以服务中国房地产业、搭建房地产展示大平台为己任。此次面向全国推出的“住交会”系列丛书，就是服务房地产业具体的行动。

弹指一挥间，中国房地产业转眼已经走过了20年的风雨历程。20年来，房地产业为我国城镇的建设作出了巨大的贡献。但在看到房地产业作出巨大贡献的同时，也不应该回避房地产业出现的种种问题。而且房地产业经过初期的快速发展、探索阶段，已经有积累、总结的必要了。

我国哲学思想宝库浩浩荡荡，以此为镜，房地产或许可以抹去表面的浮华、摆脱思维的迷茫，这也是很多房地产从业人员正在考虑的问题。但真正从哲学角度来考查房地产现状的，却极其罕见。

作者企图以稍显幼稚的哲学眼光来观察考量房地产，

在务实的房地产业内，以谨慎、试探的态度来一次务虚，不知道是否合时宜。但第一个吃螃蟹的，总要承担一些风险，对此作者有充分的认识，还请各位读者多加批评指正。将房地产业务虚上升到哲学的高度，则更不是某个个人的能力所能承担的，还有待于有识之士的努力。

深圳房地产资深专业人士孙海先生为本书的校对付出了辛苦的劳动，宛进先生、全忠先生给本书提出了许多宝贵意见，深圳漫画家孙新陆先生为本书精心绘制了符合文章中心思想的漫画，古幼生先生为本书的出版付出了辛苦的劳动，向他们致以衷心的感谢！

总策划：单大伟

作者：半求（尹香武）

# 目 录

## 哲学思辩篇

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 《尚书》对地产界的现实意义              | 3  |
| 火炉法则                       | 8  |
| 放下架子                       | 11 |
| 非常道                        | 14 |
| 弯腰                         | 22 |
| 无为而治                       | 24 |
| 唯小方能博大                     | 27 |
| 向对手致敬                      | 30 |
| “房地产若烹小鲜”                  | 34 |
| 杀！                         | 42 |
| Impossible → I' m possible | 45 |
| 地产比基尼                      | 48 |
| 地产食物链                      | 56 |
| 博士与将军的启示                   | 59 |
| 论儒商                        | 62 |
| 裸奔                         | 65 |
| 美人计                        | 68 |
| “无理由”的理由                   | 73 |
| 摒弃单边主义                     | 78 |
| 不求最好 但求最贵——地产比阔现象          | 82 |
| “航母”变“铁达尼”                 | 87 |

## 目 录

|     |                |
|-----|----------------|
| 91  | 囚徒困境           |
| 94  | 足球与房地产         |
| 98  | 远古幽思           |
| 103 | 地产大卫           |
| 105 | 花与房            |
|     | <b>创新实务篇</b>   |
| 111 | 工业嫁接           |
| 117 | 楼盘“购买指数”分析法    |
| 136 | “流水帐”楼盘考察评价法   |
| 152 | 营销秘方           |
| 160 | 营销示弱           |
| 164 | “城际营销”         |
| 173 | 中国特色的房地产市场     |
|     | <b>另类地产篇</b>   |
| 183 | “富人区”何处寻?      |
| 195 | 窗口情结           |
| 198 | 春秋战国还是品牌时代?    |
| 203 | 打开地产新局面: 深圳·盐田 |
| 229 | 地产农时           |
| 235 | 地产面对理性选择       |
| 239 | 地产投资路在何方?      |
| 242 | 堵车商机           |

## 目 录

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| “房”不胜防                   | 245 |
| 楼市“安全阀”                  | 248 |
| 豪宅为何“滞胀”？                | 252 |
| 解冻“租售比”——兼论“房价收入比”在中国的失准 | 257 |
| 景观就是效益                   | 261 |
| 警惕地产与金融一体化               | 264 |
| 纠纷提出架构新要求                | 270 |
| 汽车至 · 格局动                | 273 |
| 让港资游进来                   | 276 |
| 让无言的市场说话                 | 284 |
| 社区经营                     | 287 |
| 深圳楼市的外销情结                | 290 |
| 太“水”                     | 293 |
| 突出重围                     | 297 |
| 未来 5 年深圳房地产市场研判          | 307 |
| 物业管理进入分权时代               | 317 |
| 一级市场关键看政府                | 320 |
| 战略供应商制度的意义               | 323 |
| 尊重专业                     | 328 |
| 作家与富豪                    | 331 |
| “5+2” Vs “5+0”           | 335 |

# 哲学思辩篇



## 《尚书》对地产界的现实意义

《尚书》是我国古代政治文献中一部最古老的著作，包括约在公元前 3000 年到 1000 年，即自尧、舜、禹、汤到春秋初叶之间的国家政事记录和谐誓文令。《尚书》之所以重要，不仅由于中国政治经济之成文史，应自《尚书》记录为始。而且由于《尚书》乃是中国古典政治的大宪所在。孔子以《尚书》作为其政治理想、政策及政德的教授范本，用以传授学人。在儒家“五经”中，《尚书》被置于至尊的地位，故《尚书》乃儒学的圣典。自西汉以下，《尚书》既是历代帝王必须研习的政治教科书，又是士大夫必读必遵的世经大法。可以说，一部《尚书》，蕴涵浓缩了作为中国 5000 年传统政治道德基石的核心价值。

《尚书》对从尧舜禹汤文武周公以来，古中国政治家的一套相当成熟的政治概念有详细的记载及评价。其中对于前商周的德教政治理念的评价总结，更是深刻。可以这样说，贯穿整个《尚书》的核心理念，就是一个“德”字。并坚持“德教必能胜于暴力”这一原则坚定立场。这些政治理念，发之于 4000 年前，实在令人惊叹！在一部《尚书》

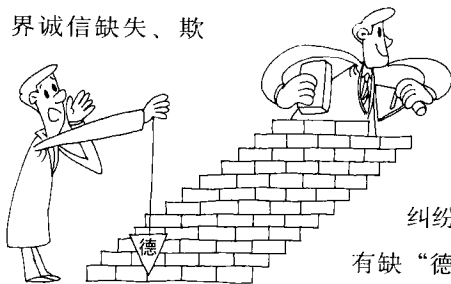
的诰誓中，可以说充满了重视民本和人民权利的民主思想之萌芽。

看起来，古老的政治文献《尚书》与房地产没有任何联系。但其实书中的很多理念对于现在的房地产界，依然具有指导价值，值得研究借鉴。

## 一、从商以德为本

在《尚书》中，自尧舜以下，夏禹商汤、文武周召，所反复告诫当时执政者的一种政治哲学，可以概括为以下几句话，即：“天命无常予，暴力不足恃。有德则得国，无德必丧邦”。这里所言“德”的涵义有两层涵义：一是政德，二是德教。“以德从政”和“以德治国”的理念，体现于《尚书》中所有训、诰、誓、命的全部。

开发商是商人，商人要不要“德”？当然要。现在房地产界诚信缺失、欺



诈纷起、  
纠纷不断，很大程度上  
有缺“德”的因素。没有基  
本道德，那么，开发商在思想

上、出发点上就可能产生侥幸心理，思想不端正，就会潜移默化地影响行动。如此一来，施工偷工减料、面积短斤少两、管理敷衍了事……这些事情就可能发生。最后的结果是搬起石头砸自己的脚。

房地产这种行业属于不动产，属于不可逆转的行业，东西做出来了，也就基本定型了。因此，端正思想，树立

道德观念，实属必要，也是开发商本身的利益之所在。

房地产业的道德，一般道德是其基本，这些是社会各层次成员都应该恪守的道德。还有的就是商业道德，比如诚实守信、尊重对手、遵纪守法。

## 二、民无常怀，怀于有仁

伊尹在教诫商王太甲的训辞说：“惟天无亲，克敬惟亲。民无常怀，怀于有仁。”意思是说，唯有天道没有私心，谁敬德则爱护谁。人民也没有永远的爱戴者，只有爱人民者才会被人民所爱！

放在房地产业，这个道理依然没有过时。市场是很公平的，哪家地产公司品德端正、遵纪守法、用心做事，那么，市场就会回报它。而一旦企图投机取巧，市场的无形之手就会发生作用。购房者当然也不会永远无条件支持某一家发展商，购房者的赞许，永远会赋予那些勤勤恳恳做事、把业主利益放在第一位的发展商。至于这一点，更是值得那些目前已经有了一些名气和品牌形象的公司警惕，如果一味躺在功劳簿上吃老本，开始飘飘然，则必将自食其果，购房者移情别恋也就是迟早的事了。

## 三、在予一人

周武王在出师征伐殷商前夕的誓师演讲《泰誓》中说：“天视自我民视，天听自我民听。百姓有过（读为‘祸’），在予一人！”意思是说，上天之眼通过我的人民来观察我，上天之耳通过我的人民而判断我。如果我的人民有灾难，责任只在于我一人！

在予一人，这是一种勇气，也是一种士大夫的责任，

“我不下地狱，谁下地狱”。实事求是地说，目前房地产商的责任感并没有到位。有些房地产商在与购房者签订合同的时候，条款过多地倾向保护自己的利益，而对于购房者的保护很少。购房者无论从时间、财力、物力上来讲，都是弱势群体，又处于信息不对称的不利状态。购房者是现实的、容易满足的，如果发展商能够在事先主动考虑购房者的利益，那么，其效果会比事后的补偿要好得多，也将大大巩固购房者对于自己的忠诚度，降低日后的营销费用。所谓“得业主心者得房地产天下”。

#### 四、度德与度义

在估量面临的战争成败结局时，周武王设立了一种衡量战争道义性质的尺度：“同力而度德，同德而度义”。意思是力量相等就比量政德，政德相当就比量道义。

“铁肩担道义”，中国人讲究道义，其实也就是现在我们讲的诚实守信。业界称2001年为房地产纠纷年，其中有一些纠纷竟然是一房多卖、质量低劣所引发的。应该说，这是基本的东西，连这些都无法做到，谈什么道义、诚信？当然我们也欣喜地看到，我国房地产正在逐步走向正规，这种情况总有一天会离我们远去！度德与度义必将成为市场的主流。

#### 五、举哲导民康

周武王认为必须在政治中倡导理性主义和用贤制度，说：“弗举哲导民康，焉曰其能知天命？”意思是说，如果不举拔哲智而领导人民安康，怎能说君王知晓天命？

任人唯贤、任人唯能的道理大家都明白。但房地产业

内依然有很多任人唯亲的事情。提拔一个人，不是看他的能力，而是看他是否与自己是一条船上的人，是否忠诚与自己。一些能人因此得不到重用，没有用武之地，导致员工人心涣散，企业内部出现阿谀奉承的不正常习气，企业无法形成合力，反而形成离心力。这样的企业又凭什么能在市场上站住脚呢？

在这一方面，万科地产的做法就值得借鉴。万科选拔人才，有一套透明的制度和程序，领导不能干预。而尊重人，为优秀的人才创造一个和谐、富有激情的环境，是万科成功的首要因素。万科致力培养职业经理阶层，将教育和训练作为公司管理的重要组成部分。职业经理队伍成为万科公司最宝贵的资源。职业经理人能够得到最充分的授权，在自己的职权范围内，充分发挥主观能动性。这些做法，保证能够留驻优秀的人才，公司也保持了长期的活力。

## 火炉法则

进入新世纪以后，特别是加入WTO的第一年，全国以及深圳的房地产似乎都“火气冲天”。这—是说房地产行情的火热；二是说房地产反复发生的流血事件、打砸事件、游行示威……业主、发展商、中介似乎全部心中有火，都牵扯了进来，市场秩序受到—定的破坏。

### —、政府——以火制火

4月7日的《人民日报》第五版，再次重提了今年“两会”期间—些代表的观点：在整顿市场经济秩序的过程中，应该大力推行“火炉法则”。

所谓“火炉法则”，就是把“火炉”烧得红红的，你敢伸手、敢以身试法，就一定被烫；人人平等，谁摸烫谁；立即处罚，没有下不为例。

文章说，在成熟的市场经济国家，很少有人敢造假、敢逃税、敢以身试法，因为—旦谁上了“黑名单”，将付出惨重的代价，甚至在经济上将永世不得翻身；就是去领救济

金，也要经受严格审查，因为，怕你冒领！

朱总理在政府工作报告中也指出，当前亟待解决的问题之一，就是要继续整顿市场经济秩序。为此，《人民日报》呼吁“火炉法则”之类的硬措施，很可能就是我国在整顿市场经济秩序将有大大动作的一个信号！

那么具体到房地产业，去年以来发生了这么多欺诈业主、偷工减料甚至殴打业主的事件，其源头很大部分都是发展商所造成的，所以也应该运用“火炉法则”之类的硬措施，对于不法商家施以重典，对扰乱市场秩序的人和事，决不能姑息，看看还有哪些公司胆敢凭借自己的强势地位肆意妄为！

而对于诚信的发展商，政府和社会、市场应该予以鼓励和褒奖，甚至于可以给它们开开小灶，奖优罚劣。

## 二、发展商——“儿啊，烧红了的铁千万别摸！”

无独有偶，3月2日“京、穗、深地产界高层交流研讨会”上，潘石屹讲了一个乡间故事，也谈到了“火”：“村里的王铁匠快要咽气了，他将儿子叫到床前嘱咐了最后一句话，‘儿啊，烧红了的铁千万别摸！’”

中国房地产业自1998年起进入了新一轮的增长时期，几年来的持续“发烧”招徕了众多“跟风者”。

尤其是近一二年来，大批上市公司纷纷斥巨资介入房地产行业，如数源科技、亚华种业、益鑫泰、经纬纺机以及ST黎明等；更有整体转向房地产的，如深达声、招商局、世茂股份、ST华源等等。而另外还有一大批业外巨头也蜂拥而来：海尔、TCL、美的、三九、康佳、新希望、联想、香江家具等。

潘石屹的上述民俗警语意味深长，当房地产热成所有