

世联地产顾问丛书

世联 观察

房地产调整第5年

陈劲松 主编

房地产新政，在2006年
以力排众议、“走自己的路，
让别人去说吧”的姿态
出现……



世联地产顾问丛书

世联 观察

WorldUnion Review

(之三)

房地
产调
整第

[5]

年

陈劲松 主编



机械工业出版社
China Machine Press

本书是作者2006~2007年所写就的房地产评论文章的汇集,以及世联公司对房地产公共事务参与的博客精选。作为观察者,也是房地产一线的实践者,文中的诸多观点和角度,更多地表现为作者对行业现象和行业规律讨论的一家之言。

图书在版编目(CIP)数据

世联观察: 房地产调整第5年/陈劲松主编. —北京: 机械工业出版社, 2007.5
(世联地产顾问丛书)

ISBN 978-7-111-21425-0

I. 世… II. 陈… III. 房地产业—经济发展—研究—中国 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第063308号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑: 郎世溟 责任印制: 李 妍

设计: 卡邦艺术设计

北京铭诚印刷有限公司印刷

2007年5月第1版·第1次印刷

169mm×239mm·6.125印张·2插页·236千字

标准书号: ISBN 978-7-111-21425-0

定价: 45.00元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
销售服务热线电话: (010) 68326294

购书热线电话: (010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话: (010) 88379001

封面无防伪标均为盗版

责任编辑：郎世溟

出版咨询：mie-lang@vip.sina.com
010-88379707

装帧设计：**KAPA**卡邦艺术设计

封面设计：蔡俊波

目录

Contents

| 第一章 | 大道理管小道理 |

- 2 大道理管小道理 / 陈劲松
- 6 不说不破 / 陈劲松
- 10 被忽略了的溢价规律 / 陈劲松
- 14 不只管卖什么, 而且管怎么卖 / 陈劲松
- 18 价格面前人人平等 / 陈劲松
——兼论当前的房价争议
- 21 把握宏观形势的要点 / 陈劲松
- 25 泡沫中的地产五年 / 陈劲松
- 28 预测2007年的房价 / 陈劲松
——题内题外的话
- 33 “各扫门前雪”与“他人瓦上霜” / 陈劲松
- 36 二线城市没有规律 / 陈劲松 李净
- 40 洗牌与活法 / 访谈 陈劲松
——针对近期市场关注焦点答记者问
- 44 宏观调控对写字楼市场的影响 / 访谈 陈劲松
- 47 房价不单纯是供求问题 / 访谈 陈劲松
- 50 增值税不是新鲜事 / 访谈 陈劲松

| 第二章 | 大公司与小公司 |

- 56 我们追求一个怎样的公司 / 陈劲松

- 60 世联迈向未来的三个门槛 / 陈劲松
- 63 不当梁山英雄 / 陈劲松
- 67 从“红军”、“八路军”到“解放军” / 陈劲松
- 70 社会要求企业负什么责任 / 陈劲松
——谈社会责任与企业可持续发展
- 74 正直做生意 专业做工作 / 罗守坤
- 77 天天向上, 公司常青 / 周晓华

| 第三章 | 给顾问的顾问 |

- 84 给顾问的顾问 / 陈劲松
——倡导一种为自己策划和顾问的风气
- 88 怎么能让我们专业起来 / 陈劲松
- 92 纯粹: 一种态度 / 陈劲松
- 94 慎言写史 / 陈劲松
- 98 房地产经纪如何成长为一个真正的行业 / 陈劲松
- 102 房地产营销 / 陈劲松
——作为一种职业的变迁
- 106 广告的神话与事实 / 陈劲松
- 110 关于痛打主流经济学家的事儿 / 陈劲松
——与钟伟博士商榷
- 116 规划的市场评价 / 访谈 陈劲松
- 122 规划设计任务书 / 陈明峰
——发展商的一笔糊涂账

| 第四章 | 慢城主义 |

- 126 慢城主义 / 陈劲松
- 137 概念的背后 / 陈劲松
- 141 并非骨子里中国的“第五园” / 陈劲松
——再探空间文本意义的诞生
- 145 别墅跨地域营销的五个前提 / 陈劲松
- 149 从名词到形容词, 从具名到匿名 / 陈劲松
——建筑价值观的走向
- 152 豪宅超高层化将成为趋势 / 陈劲松
- 155 区域文化的资产负债表 / 陈劲松
——集体偏好伪装与区域经济关系
- 159 “品位”价值定律 / 陈劲松
- 164 小的是不是好的 / 陈劲松
——90平方米以下户型谈
- 169 “宜居”假说 / 陈劲松
- 173 一只鞋和一座大教堂 / 陈劲松
——评贝维斯·希利尔、凯特·麦金太尔所著《世纪风格》一书
- 175 豪宅的真问题和伪问题 / 访谈 陈劲松
- 179 没有无缘无故的爱: CBD 的多重语义 / 罗守坤
- 182 麦卡伦地 / 周晓华
——开启北京专业主义时代
- 186 都市想像 渔村视野 / 甘伟
- 188 CBD 心态关乎品位 / 杜勇 李净

大道理管小道理

房地产新政，在2006年以力排众议、“走自己的路，让别人去说吧”的姿态出现：征重税、限户型、提门槛、限价格、给期限……六条、八条、十五条……力度之大，频度之快，为历史所仅见。有形之手与无形之手的较量，对与错，好与坏，该与不该的问题，争论起来各有各的道理，各种道理千条万绪，归结起来就是一句话：大道理管小道理。

大道理管小道理

所谓“人无远虑，必有近忧”，所谓“未雨绸缪”，在一片红火的市场中调整，总比在一片狼藉的市场中收拾要好得多。

■ 陈劲松

俗话说“草鞋没样，边打边像”，对房地产的宏观调控在一路越调越涨的两年后，最新数据已可以报称“住宅成交量和平均价有双双下跌的迹象”了。房地产新政，在2006年以力排众议、“走自己的路，让别人去说吧”的姿态出现：征重税、限户型、提门槛、限价格、给期限……六条、八条、十五条……力度之大，频度之快，为历史所仅见。有形之手与无形之手的较量，对与错，好与坏，该与不该的问题，争论起来各有各的道理，各种道理千条万绪，归结起来就是一句话：大道理管小道理。

历史的长期合理性管现实的短期合理性

这个观点源于读黄仁宇先生的《万历十五年》，其中对目前四十岁左右中国人所熟悉的人物“海瑞”先生的评价曾让我非常吃惊，这个著名人物的悲剧竟是那么

符合历史的合理性!

中国房地产开发市场从诞生到现在只有短短的二十年,曾经有论坛让参加者回答这个市场还能有多少年?有说三十年的,有说五十年的,还有人说应该在后面加上一个零。可见,中国房地产发展将会展开的是一个多么宏大和长远的史诗性画卷,它将伴随着中国和平崛起,解决世界上人口最多国家的人的居住问题。

而中国几千年来的居住历史告诉我们,土地和与之相关的问题是中国长期动荡和停滞的基本问题之一。在中国还没能够“用数字管理”的可扩展秩序建立之前,土地的兼并和流民的增加是社会动荡的前兆,这一点已有充分的历史依据了。

那么,今天的房地产是否是已经建立了能够“用数字管理”的可扩展的秩序了呢?显然是非常不完善的。

目前在中国城市化的大潮中,土地尤其是占据农民的耕地问题严重,开发土地的获取有着各种名目的不规范操作,真实价格在各种税费下的扭曲,……这时的市场火爆、价格飞升就意味着:消费提前,有产与无产的贫富差距扩大和民心的不稳。

新政的主旨在“双限”,限价和限户型,无论从现实看合不合理,但是确有其历史的长期合理性。

这里用得着中国人的古老智慧,所谓“人无远虑,必有近忧”,所谓“未雨绸缪”,在一片红火的市场中调整,总比在一片狼藉的市场中收拾要好得多。

全局的合理管局部的合理

记得前年和王石先生一起参加洛阳某房地产论坛,顺便欣赏名满中华的洛阳牡丹,其中的一个项目是考察洛阳新中心区的规划。这个以水景为主题的新中心区使得谈话的中心内容变为中国北方内陆地区的水了。

王石当时问到水的蒸发、水的渗漏等问题,事实上水资源这一北方全局性的问题,已经完全压倒了一个城市广场的景观的重要性了。

什么是局部合理,比如深圳的海景资源稀缺,土地资源也稀缺,那么开发海景别墅就可以卖到最高的市场价值,这对开发商的土地价值发掘上就是局部合理,而

对深圳全局来说就不合理,土地的资源被极少数人占用了。2005年大家所说的“上海发烧,全国吃药”,2006年说的“坚决不给富人盖房子,从而让现有富人的好房子升值”。如果换一个全局的角度完全可以说是“病兆出现,全国防疫”和“即使暂时地使大房子升值,也要杜绝浪费资源”。不当家不知柴米贵,当家难,难在利益的均衡,难在为全局牺牲局部,难在为未来牺牲眼前。

帕累托改善与房地产商的自觉

冯仑先生谈及中国民营经济发展有一段耐人寻味的话,他说从中国历史上看,民营经济持续、平稳、快速发展从未超过二十年,我们现在已是在挑战极限了。挑战什么极限?环境、制度的极限,关键还在于挑战民营企业自我的极限。

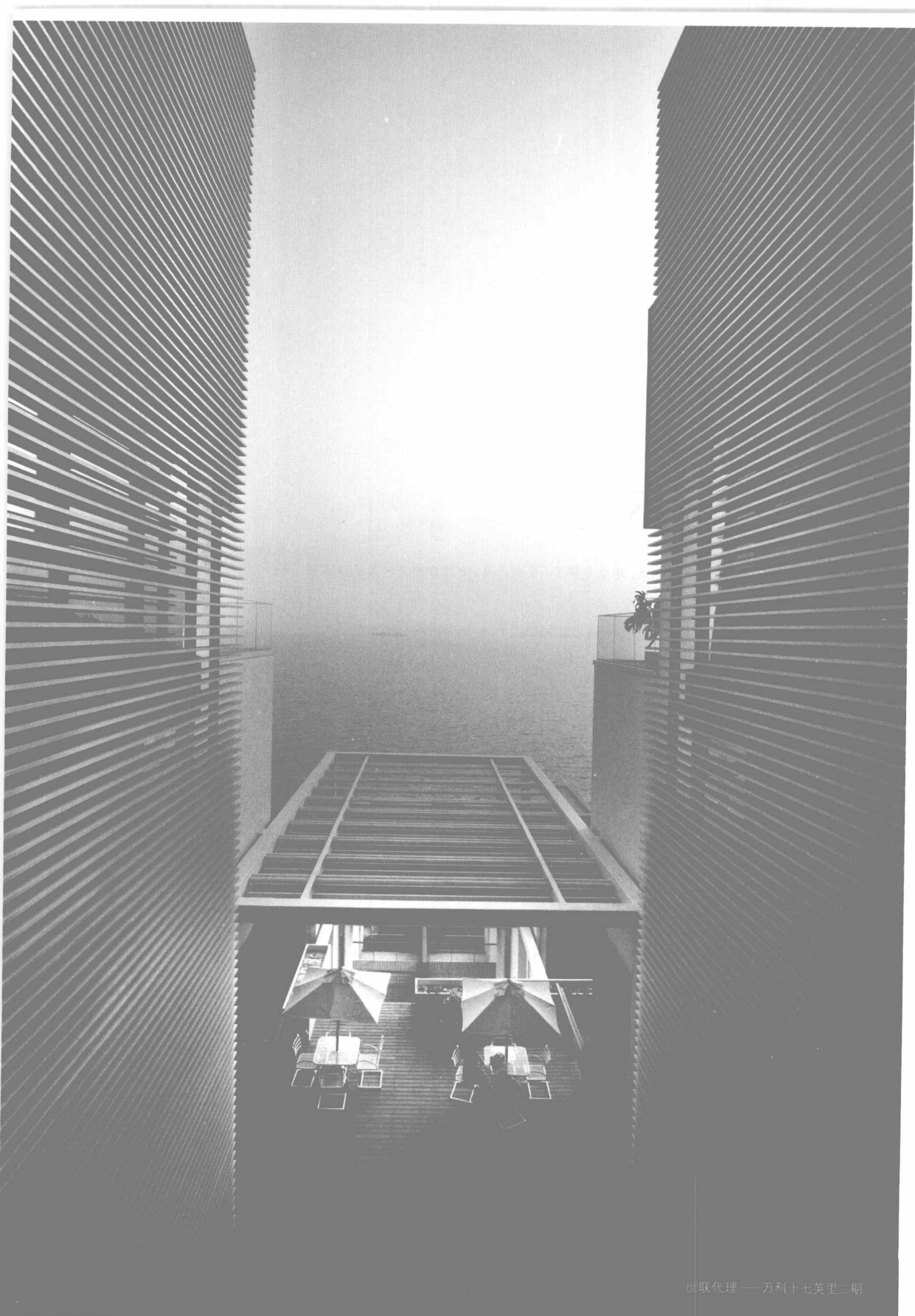
中国市场经济的发展,尤其是房地产市场的发展,之所以能够如此快速的发展,是因为我们暗合了“帕累托改善”的原则——在发展中大部分人的状况得以改善而且没有人因此受到损害。我们看到,城市居民的住房面积大了,建房的速度快了,普通人有了自己的产权从而有了银行的信誉,人们真正关心社区的管理了,农村剩余的劳动力在城里有工开了,带动的十几个产业兴盛了,……谁真正因此而受损呢?几乎没有,即使有一些,也完全可以用补偿的手段达到“帕累托次改善”——大部分人改善的利益足以补偿一些人因此受到的损失。

但这种市场发展是有边界的,换句话说,这种改善的极限在于广义上“丛林法则”生效的前提。市场经济的“优胜劣汰,适者生存”中活到今天的地产商们,必须有对这个法则成立的前提——丛林不被毁灭,有充分的自觉。

当市场发展到毁灭丛林的阶段,所谓的商业游戏就不再可持续。那么,什么是我们的丛林呢?

当房地产游戏使得丛林中某些动物被赋予了额外的能力;当市场发展开始使自然环境和心理环境遭到破坏;当市场发展只使少部分人得益而大部分人因此受损。

自觉,才能产生责任。企业公民也好,社会责任也好,我们应打开房门,走出户型来反思行业了。



不说破

透过现象看本质，毕竟是隔了一层或几层，有些事情还真是不说破……

■ 陈劲松

(一)

世间有些事儿是不能当真的，或者说这些事真的当真了，也就不成其事儿了。比如报纸上的大字标题：“百分之六十的中国人生活在平均收入以下”，如果你看了会怎么想？王则柯先生就要与它较真——难道世界上有百分之六十以上的人生活在平均收入以上的国家吗？如果有的话，那么一定是平均收入的统计错了！

类似的标题新闻调查结论在中国当下可谓比比皆是，比如香港电视台就经常给我们上演这样的“话报剧”：每当政府要停止进口活鸡输港时，就立马采访街市上的鸡贩，问他们对政府的看法；当政府冻结公务员薪酬的时候，就采访公务员的看法……，然后得出结论：政府的政策遭遇大多数受访者的反对。

房地产遭遇到的这种事儿更是有过之而无不及，比如：大多数潜在购房者都认为房价太贵。黄铁鹰先生在他的新文集《谁能成为领导羊》中也和这个事较真，潜

在购房者就是还没购房的人，如果他们认为房价便宜，他们早就买了。我也认为全世界大多数的潜在购房者都认为房价贵。这话没错，可是有意义吗？这与大多数购房者认为目前房子值得买有什么不同吗？

有些事情，不说它吧，还真能吓唬人。比如：80%的网民认为在未来一年内房价下跌，80%的开发商则认为稳中有升。我相信在网站统计的时候，这80%的网民一定是“潜在购房者”，而20%认为房价不升的开发商一定是手中没有项目（假定这些数字没有造假）。

某经济学家声称代表弱势的潜在购房者，而且有几十万网民支持他，此公于是说话声也大了，声势也足了，这种人多势众的做派能讲清楚道理吗？

（二）

建筑是石头做的历史，当代中国建筑就是当代的无字史书。读这本书，难在要透过形式去看内容，好在完全真实赤裸裸的摆在街上，比文字书写的当代史少了做作、虚妄和忌讳。但透过现象看本质，毕竟是隔了一层或几层，有些事情还真是不说不破。

1. 权力景观

要说中国的城市景观的基本特征是什么？文字的书会告诉我们什么广场、绿化、标志性建筑之类。但陈丹青先生则从我们主要城市的主要街道的建筑上看出了两个字：权力。

不用说我们的政府大楼，就是行政权力的各条块的大楼都有着如下规律：

- （1）占据着城市的主要街区资源；
- （2）互相之间不联通；
- （3）即使并排站也决不互相协调，而是故意扭着来；
- （4）附属的广场、停车场和大门不对百姓开放。

2. 垄断效应

其实中国的地区发展和市场化进程如何,不用翻查资料,高楼大厦就摆在大街上,告诉我们哪些行业是最有实力的了。

(1) 目前各城市建筑中比着拔高的是:银行、电讯和石油的大厦,在二三线城市更是如此;

(2) 单位自建小区说是解决房价太高的问题,可是哪个单位能拿到地自建?基本上是垄断行业,也就是最有钱的单位;

(3) 风景区中的疗养院、培训基地、度假村之类的门口的牌子,会告诉我们更多的信息。

3. 不为公众的公建

医疗、教育备受诟病,我们其实不用看什么改革方案,看看我们的医院大楼和学校就知道一二。

(1) 医院和学校建筑中最好、最方便的位置是不是给了所服务的病人和学生?哪怕是给了医生和教师也好;

(2) 音乐厅、展览馆、大剧院、体育馆……百姓是否方便乘公交可达?

(3) 广场是否在夏日、大雨之下可停留、可休憩?而不是体现壮丽的孤岛?

本人从上海新建的科技馆带着小孩儿乘地铁在寒风中就要走20分钟,原因是后门封闭,被迫欣赏了世纪公园宏大气势的现代园林。

4. 紧张的社会关系

广州几年前要拆老百姓的防盗窗以有利于市容,并向国际化大都市迈进。老百姓就要问,出了事儿谁负责?新建小区是怎样解决类似问题的呢?

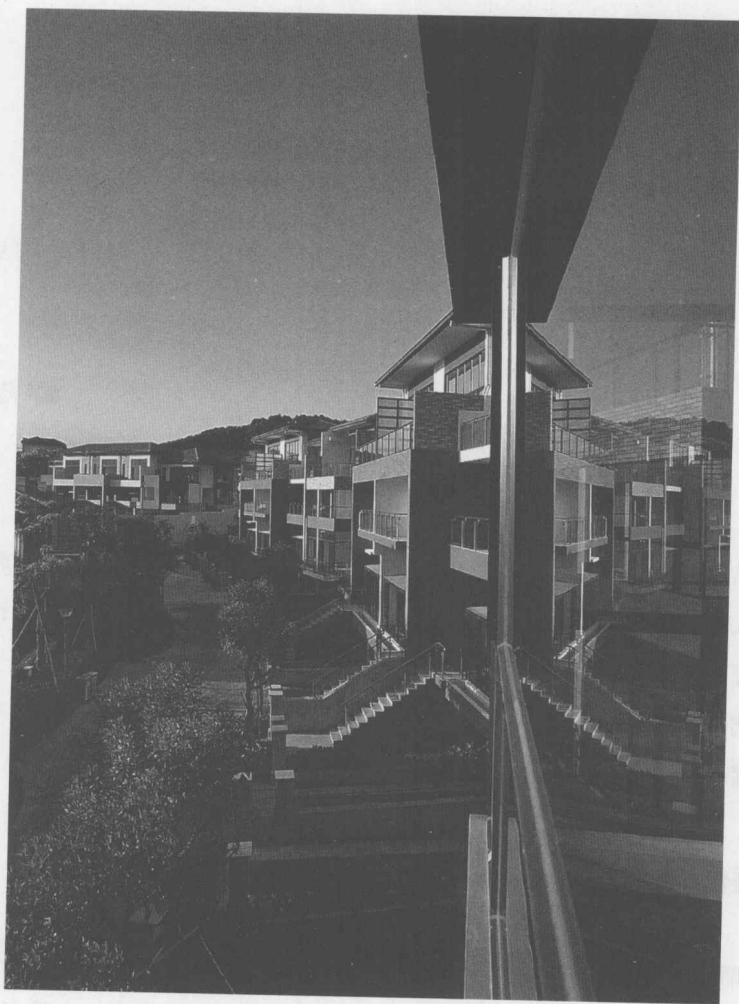
(1) 封闭围成;

(2) 城市新的流动的武装力量——保安,随处可见;

(3) 新社区开始了内部的隔离;

.....

建筑不只是告诉我们政治和经济关系,也告诉了我们当时的价值观、文化素养和整体文明的程度,这是摆在街上的事实,比数据和资料还有用。



世联代理——星河丹堤