

博煮楼市

新浪乐居

【你所不知道的房地产开发商】

主
编
杨
熙

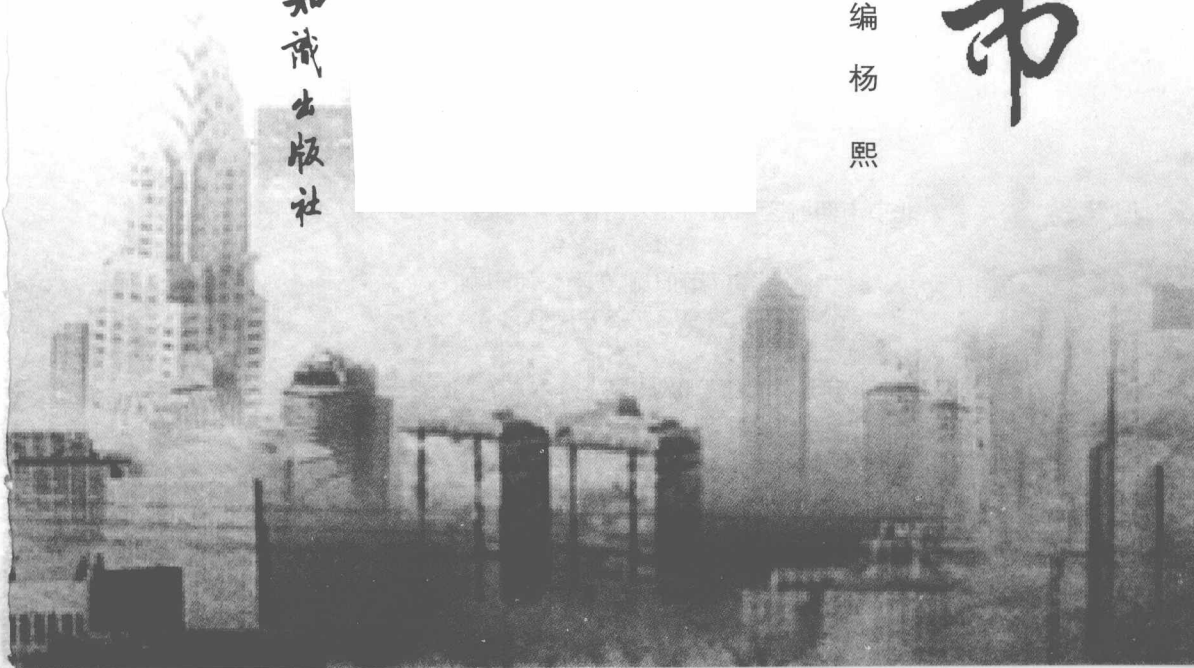
和成出版社

 新浪乐居
www.house.sina.com.cn

博煮楼市

主编 杨熙

知藏出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

博煮楼市 / 杨熙主编. -北京: 知识出版社, 2010. 1
ISBN 978-7-5015-5908-4

I. ①博… II. ①杨… 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 (2009) 第235091号

主 编: 杨 熙

责任编辑: 余 会

特约编辑: 王彩霞 石晶莹

博煮楼市

中国大百科全书出版社出版发行
北京市西城区阜成门北大街17号 电话010-88390764
新华书店经销
北京春雨印刷有限公司印刷
ISBN 978-7-5015-5908-4

*

2010年1月第1版第1次印刷 开本787 × 1092 1/16
印数10000册 印张10.5 字数239千字

定价: 26.00元

把楼市煮了，原来博会会扬汤。
用鼠标造屋，却道蚂蚁搬大兵。

贺《博煮楼市》开锣

万通地产董事长 冯 仑

小时候，最头痛的就是老师让我写日记，记录下每天生活中最有意义的事情。那时并不知道科技的发展会有今天的互联网，更不知道互联网上有个可以自由发表个人言论的阵地——博客，但仍然感谢他们的教诲。

当我上初中的女儿还在为写日记发愁时，我在网上的博客文章已变成了书，记录下了地产人生中不被人知的丰富多彩，为没有时间阅读博客的朋友增添了一些乐趣！

北京市华远集团总裁 任志强

博客把我们和真相的时间和距离都大大缩短了。

2005年10月，当我在新浪写下第一篇博客的时候，那时我并没有意识到，博客会在以后的时间里给我们带来这么大的变化，发挥出这么大的威力。

在博客出现之前，信息的传递和观点的表达，都要通过有限的几张报纸、几本杂志。如果我想要在报刊上发表自己的意见或想法，那就要先和记者约定采访的时间。届时我们在办公室要谈上半天，然后他回去写好稿件后还要让编辑一层层审核，再拿到印刷厂印出来。博客出现后，不论什么时候，不论在什么地方，每个人都可以通过自己的博客在最短的时间内和大家分享信息和观点，博客把我们和真相的时间和距离都大大缩短了。

博客是互联网时代带给我们最大的礼物，也是“世界是平的”最直接的体现。新浪房产博客几年来有数万人写下了近百万篇的博客，大家无论是呼吁也好，争论也好，都是在为这个行业贡献自己的才华和智慧。这些博客中有很多精彩的见解，让我们的行业形象更加丰满，对推动行业进步起了不可估量的作用。

今天，新浪又推出了微博。和博客相比，微博的参与程度更高，门槛更低，而且和手机结合，发微博和读微博更加快速便捷，我刚刚使用，还很难用一两句话描述清楚，它不是Email，不是MSN，不是博客，也不是短信，但都有点像。它最大的优点就是靠人们的主动关注去完成信息传播。通过关注把全社会文化基因相同的人都串起来。微博才刚刚开始，我相信和博客一样这些互联网的新技术都会把我们带进一个新的时代。

SOHO中国有限公司董事长

潘石屹

说不定，他们也同样有可爱之处。

出一本关于房产博客书籍的想法，起源于2008年11月底，新浪房产举办的“首届房产博客武林大会”。

天下英雄，共聚北京。这是一场“成功的大会、胜利的大会”。

来自北京、上海、深圳、杭州等地的300多名房产精英，参与了本次聚会，论剑楼市、表演才艺，充分展示了他们的风采。

那时候，我们希望能有一本书来记载这些博主。

房产博客的历史要回溯到2005年。2005年9月8日，新浪正式推出了博客公开上线测试版。

此前还局限于少数思想精英、IT精英的博客应用，被新浪网这一强大的公众平台迅速推广到更多的普通网民以及更多的行业之中。

房地产行业也是其中之一。

当时的新浪房产频道，承担了在房地产行业中普及和推广博客应用的任务。“房博”这样一个群体，也正式从这个时候，概念清晰，并逐渐发展起来。

然而，很不幸，房地产业也是一个被妖魔化的行业。

虽然房地产业对GDP增长有很大的贡献，虽然城市的天际线已经被它重新装扮，虽然现实中中国人的居住生活已经大大改善，但是由于“房价”，这个敏感的字眼，这个行业也背负着深重的骂名和指责。

同样，作为这个行业的一份子，房地产人也难逃被妖魔化的命运。在某些媒体上，电视节目里，电影中，对“房地产商”这个角色的描述，基本等同于负面词汇。

还好，有博客这种全新的个人媒介载体，通过它，这群“负面形象的人物”能

让你有机会对他们进行更多的认知。

他们其实并不“妖”，也不“怪”。他们和你一样普通，也要买房，也要工作，也要居住，更要生活；他们其中不乏多才多艺之人，能够朗诵诗歌，表演舞蹈。生活同样丰富多彩。

由个人博客到博客圈，房博们以博客为平台互动认识交流。从潘石屹的粉丝圈到冯仑的风马牛粉丝圈，到地产神仙派、中经联盟、观澜堂，房博们以文会友，因博而聚。从线上走到了线下，网上的惺惺相惜延展到现实中的聚会交流。

在写作博客的那一刻，他们不是房地产商，而是一个买房人，或者只是一个家庭主妇。那一刻，他们中的每一个人都是普通的博客网友，只分享个人的感悟和智慧，与身份地位无关。

透过文字，你可以看到他们更多的一面，分享更多的睿智和精彩。

2005年新浪推出博客业务以来，几万名中国房地产的从业人员，在新浪房产上开设了自己的博客。他们通过博客记录自己的生活，记录自己的感想，分享自己对市场的判断。

我们希望能用书籍的方式记录下一些隽永的篇章。它们可以超越时空，留做历史的印迹。让那些江湖故事，人生感悟，再加一段行业秘辛在《博煮楼市》中汨汨生香。

2009年10月16日，当地时间9点半，纽约曼哈顿时代广场，一家来自中国的公司“CRIC”的logo正式出现在纳斯达克（NASDAQ）大楼的背景墙上。

我们上市了。

同样要感谢那些一直支持新浪房产的博友们。

因为有你们的支持，我们才能走得很好。

未来，还需要你们更多的支持，我们一起走得更好。

新浪乐居主编 楊熙

目 录

第一章 江湖梦

人就是江湖，曾有恩怨满腹，曾有深情如许。江湖夜雨十年灯，灯影摇曳中，杯盏难消一声叹息。做过英雄的梦，走过荆棘的路，梦过之后，唏嘘之时，只怪当时已惘然。

- 我是黄会计 黄怒波 / 003
谁来给中国房地产当记者 张宝全 / 007
一个人的顺驰，一个人的命运 冀志罡 / 011
混合体冯仑 秦松龄 / 015
大仙在召唤 杨乐渝 / 021
万科用人术 图腾镜 / 024
阿猫阿狗赚钱的时代 王 石 / 028
蒋总，你为什么要走这条路 梁爱明 / 030
从新浪网到博客圈 半砖头 / 032
六个万通人十年再聚头 潘石屹 / 034
地产江湖的“四大派系” 李战洪 / 037

第二章 独家记忆

藏于心底和纸背的斯时斯刻，斯人斯情，也哭得，也笑得，也浪漫得，也挣扎得，一切只因为太舍不得。

- 我的生日是“三八”妇女节 任志强 / 043
在剑桥听温总理演讲 潘石屹 / 048
亲身参与残酷的北京土地抢夺大战 陈云峰 / 051

宝全老矣 杨 昱 / 054

请陪我喝了这杯酒 肖 宾 / 057

送别潘明朗 胡 蕾 / 059

怀念罗京 陈 顺 / 066

第三章 文艺腔

文艺青年处在成人和孩子中间的青涩地带，不一定敏锐但绝对敏感。文艺腔分享的是文艺青年文字中的自由和情感。

中年男人与《超级女生》 王 哲 / 071

我的首席情结 蒋 举 / 074

有这样一段岁月让我永生难忘 毛大庆 / 076

人生三大“S” 黄玺庆 / 079

梁山英雄转头空 陈劲松 / 081

我和王小丫去看海 牛 刀 / 085

第四章 小世界

心灵是最小的世界，在时光无法驾驭的地方，诚实地记录自身每一寸的喜怒哀乐，思索和收获。

母亲的红豆粥 林少洲 / 091

冬日的海 许大金 / 094

在不丹找幸福 冯 仑 / 196

没等，雀飞来 肖 宾 / 101

假面的告白 单大伟 / 104

什么决定了你的人生高度？ 雷越姝 / 106

第五章 房子的那些事儿

如果开发商也成了购房者，那些来自专业的置业建议将替你把房子的那些事儿弄个清清楚楚、明明白白。

样板间的那些事儿 肖 劲 / 111

一个家庭主妇的购房观 雷越姝 / 115

不该涨价的房子总是会涨价 老周说房 / 118

90平方米的未来 袁一泓 / 121

中国房地产拿着钞票奔跑 葛东昀 / 124

小心你是投资最后一棒！ 赵炳杰 / 127

北京买房“八大傻” 蔡鸿岩 / 129

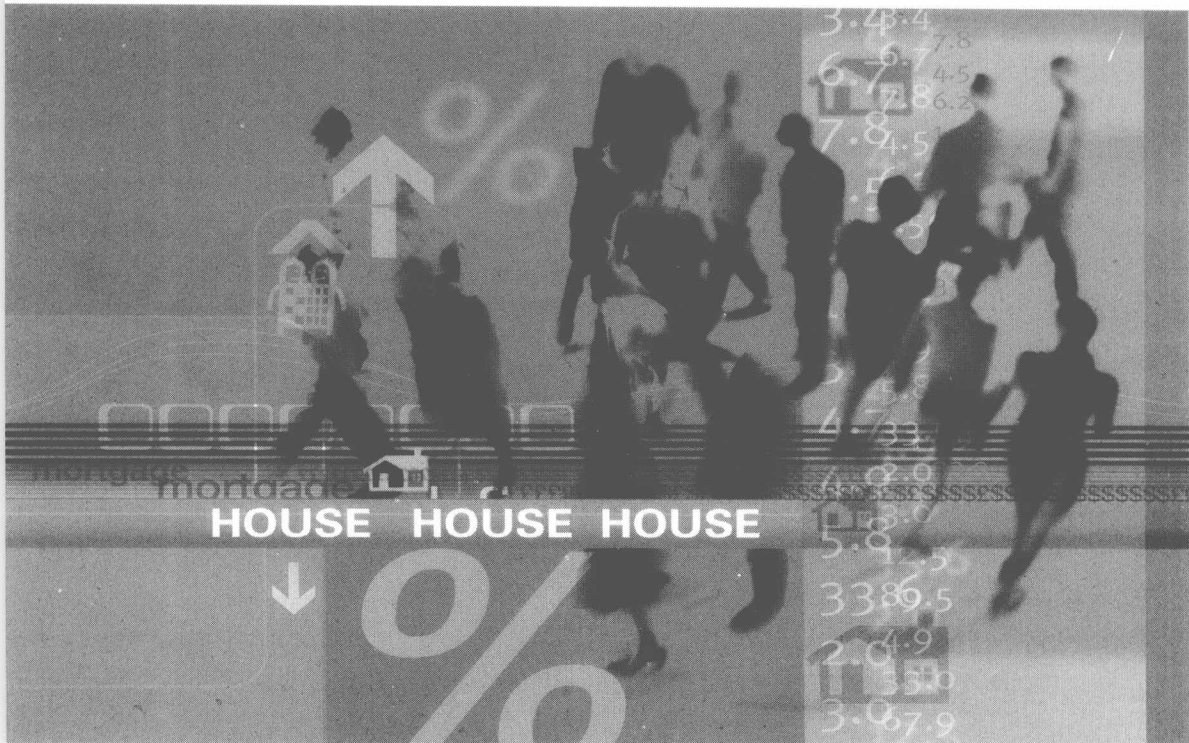
“降价”是一记七伤拳 叶长征 / 132

房地产圈里的四桩离奇公案 杨哲彬 / 134

房产语录100条 / 137

博文点击榜 / 154

博文回复榜 / 155



第一章 江湖梦

人就是江湖，曾有恩怨满腹，曾有深情如许。
江湖夜雨十年灯，灯影摇曳中，杯盏难消一声叹息。
做过英雄的梦，走过荆棘的路，梦过之后，唏嘘之时，只怪当时已惘然。

黄怒波：我是黄会计

http://blog.sina.com.cn/s/blog_4735bb6c010000cz.html

七月底，应邀前往宁夏银川为宁夏旅游局的旅游干部培训讲课。课自然是讲得天花乱坠，你想，在京城混，虽大不了是个二流角色，但那媒体的哥们儿妹们儿时不时地也软言细语地拉咱去补场填空。半推半就地混久了，好歹也能成个阴阳脸鸭嘴兽吧。所以，一上午连比划带唾沫地没少弄噱头，众人自然少不了震天价响地数次鼓掌。

散了场，我如释重负地出了门，三四个农村老头堵住了我。诧异间，老头们围着我亲热，有人就拉我的手。定神细看，我的眼有些潮湿，老头们都是我少年插队的村里乡亲。最老的叫王生强，今年65岁。当年他是大队唯一的拖拉机手，能坐上他的拖拉机进城，那可是当年最露脸开心的事。我是知青，又是大队会计，自然是他的常客。那时我年方十七，洗衣只会用脚在渠里踩，做饭只会用饭盒盖煎鸡蛋。他就时不时拉我去他家

吃鸡蛋摊饼，以至家里人至今不能理解我隔三差五地犒劳自己——吃柴鸡蛋摊饼。那第二老的叫马培中，今年近六十，当年是我的下一级，小队会计。他聪明过人，教了我不少会计知识。当年他娶了个极漂亮极羞涩的小媳妇。她整天在田里捂着个大花围巾低头干活。那村妇们，淫语花言地过着嘴瘾，越发显得这女人像掉进粪坑的小白羊，楚楚可怜，令人疼惜了。他自家婆姨好，可是他还不满足，眼睛当年还是不老实。常常有女知青找我要茶喝、借书看，那厮就赖在屋里不走，每每装作读报，却生生把报纸掏一大洞，死死地透过洞来盯住小女孩看，害得我先红脸手颤地添茶不已。最小的叫杨怀忠，亦五十多岁了。当年是帅哥，舞蹈跳得不错。我这儿来的女知青多，他就常陪着我不挪窝。有一次夜深人静，大家都散了回自己的小队，他却不走，非要挤到我的土炕上睡。被子他占了去，我只好盖着我唯一的心爱的棉军大衣睡。那时，我不会烧炕。想法用大号耐火砖掏了个电炉用，放在炕上，白天做饭烧水，晚上取暖御寒。结果，后来半夜生生把大衣擦到了电炉上，直至呛醒，已起了一半火苗，一件难得的军大衣就此永别。

我自幼苦难，插了队农村乡亲不嫌我，吃了几百家饭。后来，在北京做了官，发了财，无数次却鼓不起勇气回村探望。不为别的，只是几百户人家，家家于我有恩有情，不去哪家都是伤人心坏情谊的罪过。

这三人当年与我最近，是以相见之下又想哭又想笑。看得周边的众人莫名其妙。我知道，在众人眼中，这北京来的大老板与这乡下最土的农民弟兄相拥相亲的场面，足足是不可思议、滑稽之极了。

中午，我留了三人众领导同桌吃饭。酒席间，三人目光低垂、局促不安。看了我的面，众人为给我添兴，端了酒挨个来敬三人，三人惊吓得不知是站是坐，谢得语无伦次。许是看我如此得志，三人慢慢醒过了味，对我渐渐毕恭毕敬。我心中深深叹着气，拼命表现得和蔼可亲，夹菜敬酒使劲地表示心意。自己都觉得假，这顿饭吃得五味俱全，百感交集。

饭后，我与三人找了个茶座叙旧。原来，过了这许多年，我生活过的乡村有了很大变化。家家户户吃饱穿暖，不像我当年在大队领导农田大会战时，许多人冬天

赤脚没鞋穿，脚跟裂的口子常常用大号缝衣针缝住。但仅此而已，因为地处黄河边，农业是以水稻为主，近几年这黄河水不够用了，分配着使。以后会怎样，人们心中没底。如今，光靠地里刨食是过不了小康日子的。开始挖了鱼塘养鱼还能赚点钱。到后来养的人多了，竟到了赔钱的地步。到此光景，乡亲们除了进城打工谋生外，就再也想不出致富的招来了。他们三人年老体衰，当年落下的病如今还债似的各种各样缠了上来。还好，宁可扛着也不愿去医院，太贵，看不起。这日子也快熬到头了，死了算，省得给小辈们添麻烦。

一席长谈，我的心阵阵隐痛。几十年人世生活，人和人竟有了天壤之别。如今，我好歹是个总，豪宅香车，锦衣美食地还总说烦论愁。不曾想，我那地头上沐风栉雨的伙伴们竟是生存得如此差别之大。

平心静气而论，我认识不认识的企业家过来的都不易，人人都可写一本辛酸史、艰难历程。但我们毕竟是幸运儿，成千上万的人奋斗，多少人埋没于尘世中。走过来的人辉煌得耀眼。但如今，过了河的人大多忘了：生活在中国的企业家是何等地幸运！改革开放至今，国家政治稳定，经济发展迅猛，政府百姓对企业家的宠爱，都是欧美企业家所奢望的环境。就我来说，何德何能，竟能从一个西北的坏小子成就到今日的黄总。由此联想，遇了宏观调控我们就喊就叫，不曾想，中国的企业家都像政府的宝贝宠儿被惯坏了。同样是房地产，我们在美国洛杉矶做试验，买着地开发积累经验。一比方知，在中国做房地产就象在天堂里玩，各行各业都能进来做，什么房子都敢盖，什么问题都敢出，什么钱都敢赚，什么人都不赔。所以，在前不久的博鳌地产论坛上我诚心实意地讲，我们欠社会的、欠民众的，我们要学会成长，要适应调控，要心存感激之情，如此知足，才能不赌不发疯，才能不被当害虫。

看到这些话，不知有多少人会说假，想踢我屁股，但我管不了那么多。从一个当年的大队会计到今天呼风唤雨的老总，我总有一种梦幻之感，觉得一切来得太容易，太简单，太不可思议。这种时时伴随的如履薄冰的感觉让我做企业时总是瞻前顾后，不敢加入到中国企业大跃进之中。明说了是保守，暗地里我明白：

那是恐惧。

其实，我早想大叫一声：人们啊，你们要有恐惧之心。

有感挥笔，写完本文时，有电话进来，是插队时房东的女儿丫丫打来。当年她才6岁。我们说了一会儿话后，她让7岁的女儿跟我通话。那稚气的小精灵用土到家的银川话问我：“大爷，你好！你是谁呀？”

一句话，问得我流出了泪，憋半天，我回答了她：

“我是黄会计！”