

陈俊讲房产系列

解读「史上最严厉的调控政策」下
房产市场的走向和趋势，
为你拨开层层迷雾，教你如何把握最佳商机，
做不差钱的房产投资生意

楼市风声

陈俊 解码房地产投资

全国房地产舆论领袖 倾心力作

陈俊◎著



中信出版社 CHINA CITIC PRESS

楼市风声

陈俊解码房地产投资

陈俊◎著

中信出版社
CHINA CITIC PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

楼市风声: 陈俊解码房地产投资/陈俊著. —北京: 中信出版社, 2011. 9

ISBN 978-7-5086-2970-4

I. 楼… II. 陈… III. 房地产投资-通俗读物 IV. F293.35-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 159678 号

楼市风声: 陈俊解码房地产投资

LOUSHI FENGSHENG: CHENJUN JIEMA FANGDICHAN TOUZI

著 者: 陈 俊

策划推广: 中信出版社 (China CITIC Press)

出版发行: 中信出版集团股份有限公司 (北京市朝阳区惠新东街甲 4 号富盛大厦 2 座 邮编 100029)

(CITIC Publishing Group)

承印者: 北京诚信伟业印刷有限公司

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印 张: 7.5 字 数: 130 千字

版 次: 2011 年 9 月第 1 版 印 次: 2011 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5086-2970-4/F · 2418

定 价: 30.00 元

版权所有 · 侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换。服务热线: 010-84849283

<http://www.publish.citic.com>

服务传真: 010-84849000

E-mail: sales@citicpub.com

author@citicpub.com

自序

目前，中国的房地产市场是政府操心，老百姓烦心，全社会不开心。问题的症结到底在哪里？为什么历年来政府对房市的调控变成了“空调”？为什么老百姓的购房需求一浪高过一浪，千军万马涌向房地产市场，成了一种势不可挡的潮流？

面对目前光怪陆离的房产经济现象和令人眩目的房产投资热潮，作为在房地产市场摸爬滚打多年的商人，作为组织和实操过大量住宅地产、商业地产项目的商人，我希望能用浙商独特的眼光，结合学习政策的体会及亲身经历的许多案例，解读房地产市场形势，剖析房地产业的种种内在关联，告诉老百姓如何在未来的房地产市场，把握投资商机，做不差钱的生意。

自2010年4月以来，楼市调控政策层层加码。行政手段与市场力量博弈，谁胜谁负，围观者众说纷纭。我不求书中的每个观点都正确，但求自己的心得完完全全源自实践；不求书中



的每点见解读者都认同，但求自己的体会质朴无华；不求“投机”还是“投资”的口水战，但求老百姓资产保值、增值的硬道理。

本书从2011年初动笔，几易其稿，至今能顺利完成，其间得到了中信出版社编辑王宏静的精雕细刻，凤凰网陈嘉倩的鼎力支持，以及各位朋友对此书的厚爱 and 关心，在此一并表示衷心感谢！

写书的速度远远赶不上政策变化的速度，书中观点难免挂一漏万，敬请读者见谅。

陈 俊

2011年仲夏于北京



自序

VII

第一部 住宅地产投资

1	地产给力城市化进程	3
2	房产，资产增值的根本保障	6
3	手中有房，心中不慌	12
4	浙商的房产投资经	19
5	买房，要斗智斗勇	34
6	如今，已不能单纯买住宅	44
7	保障房难保障，商品房难成商	47
8	楼市越低潮，抄底越有利	50
9	抑制投机不能错杀无辜	58
10	频繁加息，依旧看不到前途	62
11	高地价是高房价的元凶	66
12	各地房价，按下葫芦浮起瓢	73
13	为何北京独敢提降价？	77
14	有 100 万，是买房还是存银行？	81

15	先下手为强，后下手遭殃	84
16	说长道短空置房	89
17	一场马拉松式的房产维权官司	91

第二部 政策变化体会

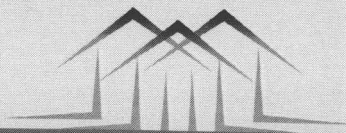
18	政策变化孕育商机	97
19	房产税，征还是不征？	101
20	调控不能“乱炖”	107
21	“限购令”引发市场骚动	109
22	限购令，杀敌一千自伤八百	116
23	独轮前行不如两条腿走路	123
24	环首都经济圈正在傍大款	127
25	环首都经济圈不能仅靠住宅地产	131
26	崩盘论纯属“扯蛋”	133

第三部 “浙江炒房团”无力左右城市房价

27	“浙江炒房团”的台前幕后	137
28	“浙江投资团”横空出世	143
29	我们没有能力左右城市的房价	147

第四部 商业地产投资

30	重围中，“带头大哥”哪里去了？	155
31	商业地产是投资新方向	166
32	商业地产项目是多了？还是少了？	173
33	商业地产新思维	177
34	商业地产如何融资	183
35	商业地产招商之秘密	186
36	做商业地产，最怕“玩的不是商业是寂寞”	193
37	做商业地产有七怕	198
38	商业地产投资“三步曲”	212
39	没有政策就是好政策	216
40	解析汉正街的商业模式	222
41	售后包租终于有说法了	224
42	百姓如何才能做不差钱的生意	228



| 第一部 | 住宅地产投资

“房价泡沫会破裂吗？”

“不会。”

“因为还有很大的市场，供求关系的原理在发生作用，还有极大的刚性需求。”

“真的没有泡沫吗？”

“基本没有。市场调节和变化不可能像纯净水那样一点杂质都没有。房价不是凭空产生的，它是由各种价格和市场来决定的。”

.....

近四五年来，有人一直在高叫房价泡沫要破裂，但房价却越来越高，泡沫也越来越大，然而，始终不见泡沫破裂的迹象，反而民众购房的热潮一浪高过一浪。

几千年来，买房买地者都是先下手为强，后下手遭殃，现在也不例外。

1

地产给力城市化进程

我国城市化进程浩浩荡荡，势不可挡。预计到 21 世纪中叶，我国的城市化平均率将从目前的 46.5% 增长到 75% 左右。目前，发达国家的城市化率已达到了 70%~80%。

目前，我国还有许许多多城市化平均率在 46.5% 以下的城市，我国下一个 5 年内城市化率的目标是达到 50%。城市化率每增加一个百分点都离不开房地产元素的助推。

对我国现状进行深入研究后，我发现，在国家新一轮区域经济布局中，二、三线城市以及一些大城市的郊区房地产业有较大的发展空间。这些区域经济的平稳发展和房地产业的健康发展，将促进我国的城市化进程，并带来很多的投资机会。房地产业兴旺、商业繁荣、百姓安居乐业是城市化成功的保障。

在地产给力城市化的进程中，一定要避免房地产业大起大落、城市大拆大建以及千城一面。

我国城市化进程中虽存在着这样那样的问题，但有一点必须注意，即在城市化进程中，要充分挖掘一个城市的文化底蕴，不能为了修建高楼大厦而拆掉很多具有民族特色、具有深厚文化底蕴的建筑物。否则，我国的城市化会失去自己的特色，这样的城市化也得不偿失。任何一个城市在推进城市化的过程中，应该充分论证城市建设方案，深度挖掘具有历史文化底蕴的东西，并把它做大做强，突出自己的个性和特色。

在给力城市化的进程中，一定要做好商业地产。商业繁荣了，城市化的发展也会随之繁荣起来；反之，城市化进程则易受阻。

商业荣则商人富、商人富则地产旺、地产旺则城市兴。

推动城市化进程需要大力发展住宅地产、商业地产、旅游地产，并进行准确的城市商业定位。在进行城市化商业定位时，一定要透彻了解该区域的经济结构，然后再决定该做什么，不该做什么，盲目定位，肯定要吃亏。比如，一个旅游城市、特色餐饮城市却非要把它定位成工业城市，那就牛头不对马嘴了。几年前，辽宁某二级城市的领导多次打电话邀请我们去投资。盛情之下，我们去了，到达该市后，得知该市的城市定位是要建设成为像浙江永康那样的小五金批发城。我们当即提出这个方案没有可行性。因为货物从南方到东北需要高额的成本，商

户很难招进来。更为致命的是，这座城市规模较小，辐射能力很弱，周边的企业也非常有限，并没有理想的销售渠道和商品的辐射功能。

城市化的发展，有赖于商业地产的繁荣，商业地产的繁荣有赖于市场的繁荣，市场的繁荣，又取决于市场定位是否准确。所有这一切，都需要统筹兼顾，全盘考虑。

正因为如此，房地产业在城市化进程中起着举足轻重的作用。城市基础设施和公共服务设施建设，以及城镇综合承载力都离不开房地产业。中小城市和小城镇稳步发展，会把符合条件的农业人口逐步解决在城镇就业和落户，并逐渐放宽中小城市和城镇户籍限制，这也是推进城镇化的重要任务。对于房地产业来说，这又是一个巨大的商机。

科技型、知识型、智慧型和具有国际化眼光的投资商将成为各级城市，尤其是二、三线城市的座上宾。为了加快城市化进程，各地政府纷纷要求这些投资商为其城市化进程出谋划策，帮助其城市进行定位、招商，最大限度给力城市化进程。



房产，资产增值的根本保障^①

房地产市场、投资市场乱如麻，剪不断、理还乱。国家要想真正地控制住房价，不应该只是打击投资、投机行为。国家的宏观调控应分两步走，一步是大力开拓投资市场，也就是老百姓民间资本的流通市场，另一步就是大力建设保障房、廉租房。

不断扩大的“限购令”是政府强硬政策的具体表现，但这样的政策并不能从根本上解决房价居高不下、百姓买不起房的局面。

从老百姓的角度来说，现今投资市场极为不稳定，把钱投入到股市或者购买基金都不是明智的选择。如今的股市是宝马开进去，死马拖出来，能拖个死马出来还算本事大的。老百姓辛

^① 源自：郭睿．房产，资产增值的根本保障．中国经济英才，2011（11）

辛辛苦苦挣来的血汗钱投入股市，一转眼就被洗劫一空。所以，炒股可不是小老百姓能玩得起的游戏。现在人民币升值的压力特别大，人民币升值，受冲击最大的就是一些民营中小企业，国内生意不好做，国际生意也不好做。

我听说，前几年炒股者“套牢了，套牢了”，哀鸿一片；我从未听说，前几年买楼炒房者因亏空而跳楼上吊。我看过，乙方向甲方租房而交房租的；我从未看过，乙方向甲方因借金项链、金戒指而交其租金的。

房子有使用、流通、保值功能，黄金也有使用、流通、保值功能，但黄金比不上房子那么实用。至少，房子有转租功能，而黄金没有此功能。

虽然也有人涉足贵金属、古董市场，但投资房地产仍是浙江投资客的主要投资领域。对于近期浙江投资客转炒黄金的传言，我予以否认；白银金价已经处在历史高位，风险太大。^①

金融危机似乎已远离我们而去，但是不可否认，经济复苏的脚步比老百姓预期的要缓慢许多。现在老百姓对于投资非常谨慎，况且民间的投资渠道还很狭窄，他们的钱不是大风刮来的，投资存在一定的风险性，如果不是十拿九稳的项目，一般的老百姓不会轻易出手。把钱存在银行固然可靠，但是存款利

^① 源自：邢飞：炒房团：地产仍是主业 转投商业地产看好产业园，北京晨报，2011-02-14

率低，物价上涨又快，让它在银行里趴着可不是理财之道。钱要生钱，捏在手里的方式更不可取。

那么，如何让“钱生钱”呢？现阶段来看，最保值、最安心的投资对象就是房子。

投资者选择投资房地产，一时半会儿不会收手。可眼下的房价，实在太高，较前两年又上蹿了一大截，还敢往里投吗？

投吧！要投还是应投房产。

做生意就是这样，只要看准了，有赚头，就大胆出手。我们做项目，从来不开什么论证会，从来不带什么专家、学者，我们不听他们那一套云里雾里的理论。

现在回头看，每次打压过后，房价还不是照样弹得更快、更高？我的观点是：（1）房价绝不会跌回几年前的价位，只会是高起点的小回落。即便在全球金融危机最凄风苦雨的时刻，中国的房价也只是小幅回落而已，随即又涨得更高。（2）未来中国房价不涨是不可能的。

到底是政府的力量大？还是市场的力量大？政策和市场在进行拔河比赛，最后谁是赢家，谁是输家？还是双赢，双输？谁又是裁判，如何分清伯仲？

关于上述问题，我的一位友人短信回复我道：我觉得，一切的发展自有其规律，没有谁能彻底改变其本质，政府的力量再大有时候也抗争不过市场，最多起到一点点暂时的调解作用。你觉得呢？

如今房地产市场一片喊“跌”，我依然见谁都说：买房吧，赶紧买房，不要再错过机会了。到底在这个普通老百姓普遍买不起房的高房价时代该不该买房呢？

买，还是要买房。

大家静下心来仔细分析一下，就能发现一些端倪。近10年来，北京的房价上涨有3个节点。第一个节点是2005年，自2005年到现在，房价一般都涨了5~6倍，凡当时买了几套房的人现在都可以净收租金，不但稳赚不赔，甚至可以不用谋求其他生计了。

第二个节点是2008年年底，即金融危机的萧条期，当时房地产商想迅速回笼资金，国家又发行了4万亿元的货币刺激经济发展。在这种情况下，谁进入，谁受益。早进入，早受益。正所谓“撑死胆大的，饿死胆小的”。这时跟房地产商谈判，主动权其实更大。在金融危机的萧条期，房价都没有下降，更何况其他时间呢。那时候北京太阳宫有一个楼盘，精装修，才售1.8万元/平方米，现在每平方米都涨到4万多元了。当时一些专家认为房价还会跌，说没有四五年走不出金融危机，“白天有多长，黑夜就有多长”。好在我们是战斗在一线的操盘手，轻易不会听取专家那套云里雾里的言论。在国家发行4万亿元的刺激政策下，通货膨胀难免会发生，房价可能不上升吗？

第三个节点就是2010年的六七月份，当时宏观调控更为严格，但是我们的房价依然逃不脱“打压—调控—上涨、再打