

王维华 著

河南文艺出版社



房地产商

房地产业大揭秘

房地产商不敢看、不忍看的书
告诉你开发商和楼盘背后的惊天秘密与各种猫腻



房地产商

河南文艺出版社

目 录

001 一 八千万的大窟窿

即使是顺风顺水、没祸没灾,下雪的季节对于任何一个房地产开发商来说,也都不可能是讨人喜欢的季节。第一场雪的到来,意味着在敲诈你,没有个八九千万,这个春节你是肯定应付不过去的。无论如何,年底是必须给施工方付出工程款的。

013 二 互相迁就和互相补台

一般来说,工程部经理、总工程师,还有招标采购部经理,对财务经理都得是忍着肉疼,端出皮笑。那是财神爷,攥刀把儿哩,所有的付款人家都在手里捏着呢!但骨子里,关系很难融洽,原因只有一个:僧多,野食儿太少。

021 三 房地产的水有多深

原来以为就是跟乡下泥瓦匠盖房差不多,盖个高楼卖卖就赚钱,哪想,这房地产水深着哩,还有恁多沟沟坎坎,动不动就绊你个大马趴,弄不好还会栽你个头破血流。能不能赚钱,先撇开不说,光说这盖房,弄不好出个事,连脑袋都得提溜着。

027 四 嗷嗷叫的贴身马仔

彭建强连总经理都还没有找好,就先把曾大梧给弄进了万福公司。而且,不管曾大梧原来是多么的青瓜不熟,用曾大梧的话说是叫什么书卷气,彭建强还是很快就把他操练成了自己最得意的马仔。

042 五 谁能让你羞涩

顿时,那种奇异的疼痛,再一次从曾大梧的心间痛楚地掠过。他突然发现,在娄小蚁像宝石一样又大又圆的眼仁里,那几分让他感到十分熟悉又似乎拿不准的东西,应该是一种叫作自卑的东西,是在羞怯和哀怨的掩饰下,一种深深的自卑,一种原来认为只有自己才会具有的,从来也不愿流露于人的,让人无言以对无以诉说的东西。

069 六 排档际遇,酒吧情缘

他们一天也没有忘记过那天晚上在酒吧那长长的谈话。他很多次想到过给娄小蚁打电话,但又觉得没有理由,无理由地去打电话、去熟络,应该属于一种背叛,这个他是清楚的。他不想背叛彭国强。

095 七 与鬼共舞,也得沾点鬼气

既然与鬼同舞,也得沾点鬼气,才是最安全的甲冑。

各自握着剑的言和,其实还是在博弈,甚至不排除发生殊死的较量。我手里的筹码只有高他一筹,才能安然自保、游刃有余。

109 八 电工之死的背后真相

他本来既定的策略是,假戏真唱,装糊涂,而且一装到底,船到桥头总会自然直。但他绝对不防曾大梧对这么微妙的细节都已经了若指掌,看来光装糊涂是混不过去了,我得反咬一口,先下手为强。

128 九 土地拍卖会上的悬疑

来的时候,老彭给的底价是三亿,并说这个价格稳拿。倘若实在不行,高出个几百万,老周和曾大梧可以定夺。

148 十 地勘报告里的猫腻

曾大梧只能安慰自己,可以这样理解万宝的桩基,属于既可以这样,也可以那样,总没啥坏处,都不为错。让他老彭出点血也不算啥。再说,房地产行业不都这样,只要楼不塌墙不倒,埋藏到那大楼地下的秘密多了去了。

160 十一 老板的策略

如果你们这些部门经理一个一个相处得都跟不出五服一样,不就成了你们一群人倒是怪团队,成天光对着老板我发挥战斗力啦?啥叫团队?一切老板说了算才是头一条。

这两个人都是手心手背的分量,老彭就开始有意无意地鼓捣着,不能让这俩人太近乎。

185 十二 当贴身马仔变成情敌

曾大梧鄙视自己,鄙视自己接受苟且。他不知道离开了彭建强,他跟娄小蚁还有没有机会。他究竟能给娄小蚁带来什么?他只是一个穷人,一个无权无势、无根无底的打工仔,他不知道自己能够给那个美丽曼妙的女子一份什么样的生活。

202 十三 加盖五层,楼会不会塌?

“曾助理,我是这次回来才知道,万宝的楼又加盖了五层。”小窦说着,额头上冒出一层薄汗,“你不知道,他们,他们,都是咋打的

灌注桩……”

他突然意识到，由于小窦刚才给他说的这些话，居然使自己成了关于万宝桩基整个问题，全部秘密、全部蹊跷的唯一拥有者。

208 十四 酒桌上的隐忍与伤痛

就像一头复仇的公豹，一辆仇恨的坦克，一匹疯狂的野马，他在娄小蚁的身体上一阵阵疯狂的，野蛮的，摧残般的，毁灭性的冲撞，碾压，践踏，蹂躏。他要把身下的这个女人撕成碎片，踏成泥浆，他要把自己和她一块儿揉搓成齑粉，化为尘土，然后就永远地裹挟着他的至爱，无拘无束无牵无挂地四处飘荡，直到海枯石烂地老天荒。

225 十五 预售每平方米抬高一千五的难言之隐

曾大梧这时不仅明白了，为什么几年前老彭突然对娄小蚁那么利落地撒手，也明白了，为什么三年前万宝的预售势头正健，彭建强却突然把房价每平方米涨了一千五，结果造成万宝的房子愣是压了快一年不动销。

235 十六 没有谁比你更干净

“你为什么是我的唯一？为了看到你的第一眼，你那眼睛里藏不住的自卑，那种和我一样的，深深藏在心底的一种羞耻的感觉，那是我们不约而同，与生俱来的相仿！这种相仿，让我心动，让我非你莫属！小蚁姐，我从来，我永远都认为，没有谁比你更干净，这个世

界,谁都不比谁更脏!”

249 十七 光看见贼吃肉,没看见贼挨打

一个完整的房地产项目,快则三四年,慢则四五年,才能见收益,这还得是说那没病没灾、风调雨顺的公司。都说房地产是暴利,那真得看是哪庙的祖宗开的公司了。看来,咱这根儿不粗,腕儿不行,天天大小窟窿不断。碰到事儿上,你才知道水有多深,道有多横。都是光看见贼吃肉,没看见贼挨打!有谁知道我这七尺七的汉子,也让憋屈得恨不能一头碰死在人家脸跟前!

257 十八 周例会上的对掐

再有个把月,如果一切顺利,手头的这个万宝项目交房完毕,已经拿到土地手续的第三个项目眼看也就要开始了。公司多少能沾上点腥味儿的人,个个好像跟打了鸡血一样的纷纷摩拳擦掌,兴奋异常。大家都是一条绳上集结着的蚂蚱,倘若他们几个知道老彭不吭不哈地跟大家玩了这么阴损的一手儿,还不得个个儿口喷鲜血,哭爹骂娘?

287 十九 掌握多少底细,就有多大筹码

这一段时间以来,关于万宝的地勘和桩基,究竟可能会给自己带来哪些东西,是曾大梧一直徘徊不决的一块心病。他痛苦而清醒地认识到,自己没有能力、毅力,没有力量,把握不住自己不会去选

择用隐瞒地勘报告的真相,去作为博弈老彭、征服老彭、打倒老彭的撒手锏。

298 二十 农民工父亲的不归路

那一刻,曾大悟无比痛恨自己,他不敢认真地追问,自己究竟是在逃避什么,逃避爹的什么?是逃避爹的农民工身份,逃避爹跟自己这小白领社会地位的悬殊,逃避自己难以启齿的家境?他想跟爹说,他要给爹挣一间大屋,给爹挣一份安定富足的晚年,他就得搭上、赔上自己的许多努力和艰辛,包括无处诉说的愤懑、酸涩和无处洒下的泪水,包括他不敢在这些大人物面前跟爹相认。

310 二十一 一步之遥,从马仔到地产公司总经理

“彭建强必须,也只能选择把他几个亿的资产放到我的手里运作。我掐着他的脖子,这回我也咬着他的喉咙眼了。你记着小蚂蚁姐,只有这个时候,人们才可能互相善待,他才能够平等地对待我,而不是把我当作一条狗,一条还没有残废的狗!”

329 二十二 一百万,赎回我的清白和坦荡

“彭董,我栽了,栽在你的手里也是必然!我认了!或许一切都是定数。现在,我唯一能够安慰自己的是,跟万福其他的人不一样,几年来我确实没动过你的一分钱!这,也算我稍稍地对得住了你的信任和栽培!”

到了这地步,老彭只能眼睁睁地看着曾大梧,作为一个男人,他已经转败为胜。

345 二十三 看成败,人生豪迈

“小蚁姐,对不起,从现在开始,我又成了一个一文不名的穷光蛋,包括我们那一百万。对不起,小蚁姐!”

352 后记

一 八千万的大窟窿

空中飘飘摇摇、稀稀落落地飞舞起了雪花，那雪片来得细碎、迟疑，有些许犹豫，还有些许羞涩。这个下午，这入冬后第一次飘落的雪片，让曾大梧的心头瞬间涌上了一些抒情甚至感伤的词句。不过，也就是片刻而已，他讪笑着对自己轻摇了下头，立刻甩开了这种久违到恍如隔世的文艺腔。

曾大梧现在是万福地产公司的董事长助理。从跟随公司董事长彭建强到这家地产公司以来的几年，他所历经的风霜雪雨，已经太多太多了，多过了此前他人生中的总和。

“哟，还下起雪来了？这是什么兆头？”曾大梧看见，彭建强抬头朝天上看了几眼，还伸出手掌，去接落下的雪花。

曾大梧太了解了，彭建强从来对风花雪月毫无兴趣，当然，他喜欢软乎乎香喷喷的女人。但那也不叫风花雪月，那叫用钱买来的“马子”，连玩具都算不上。

老彭之所以对这入冬来的头一场雪幽然感叹，恐怕是被万宝眼看就要掉链子的资金缺口咬住了手。

这雪，确实来得过早了一些。本来，即使是顺风顺水、没祸没灾，下雪的季节对于任何一个房地产开发商来说，也都不可能是讨人喜欢的季节。第一场雪的到来，意味着在敲诈你，没有个八九千万，这个春节你是肯定应付不过去的。何况，曾大梧听说，老彭在投资上也栽了跟头。

他妈的，一个没留心，眼看到年关该付工程款了，才发现万宝的资金缺口有七八千万，咋会弄出这么大的一个窟窿！彭建强在心里直骂娘。

关键问题是，现在他清楚得很，就是砸锅卖铁、当老婆卖孩子，自己也实在憋不出个八千万了。

然而无论如何，年底是必须给施工方付出工程款的。如果拿不出这八千万的款子，对不起，没啥好商量的，到时候施工方就有本事叫你的项目该竣工的不竣工；春节回家过年的农民工就会轻则堵着你的门，重则堵马路、堵政府，闹得你鸡犬不宁；伸着脖子等交房的业主就得四处招摇，纠集着按合同找你索赔；媒体就得扎堆儿“咔咔”地争着给你曝光。本来正碰上楼市低迷，那你就等着瞧吧，你房子的销售更是一落千丈卖不动，资金不能回笼，光银行和担保公司的利息就得死死地挤扁你压酥你。弄不好，这个年关他身家几个亿的老彭，说完蛋立马就得鸡飞蛋打，最后恐怕连鸡窝都要拆卸散架。

“唉，我老彭咋会混到这步田地？真是一分钱憋死英雄好汉

哪！”彭建强忍不住又抬起脸往天上看了几眼，不知是在看雪花，还是问天。

曾大梧对着老彭熊一样结实，今天却稍有些驼的后脊梁，内心袭过一阵很难描摹很难说清楚的感受。先是对他生出一点怜悯和担忧——别说没啥背景的老彭开这样一个小小的地产公司，就是那些叱咤风云的大地产老板，因为资金掉链子，顷刻之间锒铛入狱，甚至抹脖子上吊的，都没啥稀罕；同时，又挡不住在心里迸发出隐秘的，却又十分尖锐的喜悦快乐。

很长时间以来，曾大梧每当面对彭建强，都感到自己像一块被挤压、被拧巴得变了形的魔方，他没有办法抵御从心底生出来的那些扭曲、落寞，极度的矛盾和一点都不模糊的痛楚。

老彭就是老彭，他的眼睛不可能在没啥抓挠的天空长时间逗留。收回线条粗硬的方形下巴，他无意间扫过平常总是和曾大梧鏖着劲儿，争着抢着往自己跟前挤的财务部经理周根正。周根正今天却一直反常地软不溜秋地跟在老彭后边。老彭看他这幅软沓沓的样子，小声骂道：“他妈的周根正，整的啥鳖孙资金规划，当初给我吹得怪匀乎！”

曾大梧知道，老彭没骂完的话准是：“这个老周他妈的是咋玩儿的，万福的资金咋会弄出这么大的缺口！”哼，估计你彭老板八成是没有猜到，老周之所以闷着不吭声儿，肯定有他的难言之隐；否则，你一定早早地就蹦将了起来！

一天前，在万福地产公司万宝项目工地三标段的一座快要竣工的高层住宅里，电死了一名农民工。

今天下午，董事长助理曾大梧受董事长彭建强的吩咐，刚把那个姓曹的煤老板送到电梯门口，彭建强就在手机里喊他：“抓紧时间通知公司的那几个部门经理，现在就赶到万宝工地集合。”

万宝项目工地离公司约莫二十里地。哪条道儿都拥堵得厉害，彭建强开车跟他在公司当老板一样，一路毫无规矩横冲直撞，不到半个小时就赶到了工地。

曾大梧远远看见财务部经理周根正仰着他那颗难剃的头，挺挺地朝着老彭和自己的汽车驶来的方向，引颈翘望。

曾大梧翘翘棱角分明的嘴角，端正清俊却总是显得有点儿拘谨的脸上，露出几丝讥笑：“呵呵，现在不拉风了？刚才在电话里我通知下工地，你张口就说自己忙得分不开身，那口气就和正忙着筹备联合国或者是世界经贸组织会议的秘书长差不多。一听到我说老彭也要到场，你个老狐狸，夏洛克，往这里蹿得倒比逃命的兔子还快！”不过，这次看着彭建强黑青着一张横款的肥脸，周根正没有像往常一样抢在别人前面先跟彭建强打招呼，而是蹙到了曾大梧的侧面，透过瓶底厚的镜片将两只总是眯缝起来看人的小眼睛尽量张大，巴巴儿地去蹭曾大梧的眼神儿。

曾大梧心里头笑笑，“若不是心里有病，而且这病还有点急，你老周不会这样尿我。你今天这么乖，更主要的原因，恐怕是担心昨天电死人的这把斧头，可能会砍到你头上。”

他朝老周轻轻地摆了摆头，接着又小幅度地耸了一下两肩，摊了摊两只手，很真诚的样子。意思是，“对不住，老兄，这次真不是我把老彭给弄到工地来的。至于他为什么突然来工地，我确实不知晓，也无可奉告。”

曾大梧清楚得很，老周从来都希望自己要么出差，从飞机上一头掉下来；要么旅游，从悬崖边一脚踩空摔死；要么开车出去，撞了人还外带逃逸，一下被判个十年八年。总之，只要他曾大梧永远不会再在万福公司出现就行。

然而，毕竟他们的关系相互都是，好听的叫作同僚，不好听的其实就是马仔对马仔；尽管桌子底下脚踢得伤筋动骨地动山摇，桌子上头还是要相当地撑起来一点面子的。何况，两人互相都有足以一剑令对方封喉的底牌攥在手里。再则，自从达成了那个“城下之盟”，老周表现得还算人物，我遇事谦让一步，表现得大度一点，怎么说都算得上是懂路数、有章法，一切从大局考虑。

曾大梧一边对自己解释，一边扭脸看到粗壮肥实的彭建强，倒背着两手，呼哧呼哧地已经走出去一段距离，他赶紧跟了上去。

曾大梧其实还是给老周打了点埋伏。对老彭最近的一些动作，并不愚钝的他，不可能没有一点感觉。起码，他觉得老彭今天那已经下沉到极致的肥脸，绝大部分不是为了那个电死的农民工。

关于这一点，不光是曾大梧，在万福是个人都清楚，本来工地上电死个农民工，对房地产开发商来说不算太大的事。主要责任大部分都是算到施工方头上，开发商顶多负个连带责任。尤其是彭建

强,正常情况下,经常是几个月都不来工地一趟。因此,见他今天吊着个黑青的脸,兴师动众地亲临现场,大家未免有些捉摸不透。

一路上彭建强一言不发,蹙着两条稀疏却粗硬的眉毛,紧绷着厚实的嘴唇。由于胖脸紧绷得厉害,以至脑门和腮帮上那一群糟疙瘩,憋得更加像一把肥实的大黑豆瓣儿,又青又硬地撅着坚挺的屁股,撅得到处都是。

“大梧,拿着你那小本本儿,给他们都记上。看他们几个龟孙猴精这次能再找啥窟窿、繁啥蛆,看他们还能有啥理由把责任往我这里推,看他们还打算给万宝杵弄出多大的窟窿!”直到走近工地大门口的时候,他才往后瞟了一眼,对紧跟着他的曾大梧哑着嗓子吼道。

一直敛声息气地溜在后边的周根正,还有工程总监老黄他们几个部门经理,不用互相递眼神儿,几乎同时都支起耷拉着的脑袋,纷纷小鸡啄米般地点着头,却都不肯首先张口表态。他们都知道,谁先开口接腔,就意味着无异于宣布老彭刚才斥骂的就是谁。

“您放心,彭董,跟以前一样,我从来都是小笔记本不离身的。”曾大梧一边连声回答着老彭的指令,一边忙不迭地朝老彭动作幅度很大地摇了摇手里的小本子。

捧着一个本本子,认认真真的做记录,这个眼下已经很鲜见的工作习惯,是老彭对他最初的,也是最为刮目相看的印象。

彭建强一边骂着,一边觉得有点儿奇怪,财务老周今天为啥也耷拉着个头?按理说,昨天这事故,应该主要是和工程部老黄有关系啊。

不过，他没有心思再往深里去想，他心里压的大石头，比死个把农民工要沉得多。——那个八千万的大窟窿啊！

曾大梧知道，老周不光今天下午，而且这一段时间以来，都不太拉风的重要原因。

一边是已经被堵在了眼看就会爆发的火山口上的老彭，一边是胆大包天，也可以说作恶多端的周根正。曾大梧对自己说：“上帝与撒旦同在！我确实很难做到不卑鄙、不阴暗、不幸灾乐祸，但也确实很难做到不同情、不怜悯老彭。如果老彭知道，前年老周勾扯着老黄，光是往万宝这地基里白白砸进去的那一笔钱都不止七八千万，那么，平时张口骂人、抬脚踢人，一贯横行霸道的他，不知道该用哪种语言哪种方式来发泄？哦，应该叫表演他的痛心疾首、暴跳如雷才对！”

像刚才甩掉那一看到雪脑海里就飘出的酸诗文一样，曾大梧立即赶走了此刻心里有点顾影自怜的自我分析，让思路很快跳跃到最实际的位置。

对老周今天以及近来比较反常的低调，曾大梧还是能掐住个八八九九的。老周心里这病，在他那花花肠子里弯的还真不是一道弯儿。

根据前几天娄小蚁跟自己提起的，担保公司的那个老张的估计，老彭之所以眼下被逼到悬崖边上，除了老周当初偷偷给万宝鼓捣出的那个缺德的地质勘探报告之外，他老周在担保公司玩的肯定还有什么花招，弄不好早在几年前就给老彭埋下了一个大地雷。