

# 不确定形势下的房地产发展之道

——济南阳光壹佰房地产开发有限公司董事长刘伟专访

“看山是山，看水是水；看山不是山，看水不是水；看山仍是山，看水仍是水”，刘伟董事长运用宋代禅宗大师青原行思提出的三重参禅境界，很深刻的阐释了一个道理：在确定的情况下研究不确定性，在不确定的情况下寻找确定性的解决方法，这对于当前形势下房地产的发展有着重要的意义。



## CELEBRITY SHOW

刘伟 大连理工大学工商管理硕士，济南阳光壹佰房地产开发有限公司董事长。至今，刘伟带领阳光100走过6年历程，以“更简朴、更自由、更青春”的生活方式让城市白领完成华丽转身，用自己的行动实践着楼盘和企业文化。他是一位学习者，更是一位思考者，对于事物的发展有着辩论性的把握；他执著于运动，把这份坚持带到工作中，事事做到胸中有乾坤。

初次采访刘董，心情难免激动紧张，一个房地产企业的领军人物在言语交谈中表现得那么激情四射而又温和可亲。不同于以往，刘董在这次访谈中并没有提及项目发展，而是把最近一直在思考的问题跟大家分享。直到采访结束，记者仍沉浸在这一场思想盛宴中。在此，记者带领大家走进阳光100，走近刘伟董事长，去聆听和解读这位地产界“哲人”的思想点滴。

### 研究不确定性：基于未来 把握现在

记者：作为一个地产企业领导人，面对如今房地产市场形势，请您跟大家分享一下您最近的想法。

刘总：对于房地产以及从业者来讲，很重要的一点就是在不确定情况下如何把工作做好，基于未来不确定情况看现在如何做是关键，这种认识和做法决定了未来工作的良性与否。很多事情在确定的情况下没有太多的干劲和挑战性，正是因为存在不确定情况，比如市场的不确定，政策的不确定，客户需求的变化乃至整个行业发展面临环境的不确定，才使得

未来发展成为一个很有魅力与挑战性的一件事。如果希望各个方面都是确定的，比如市场是确定的，客户是确定的，财务是确定的，那么人的主观能动性就无处可寻。实际上，未来会面对更多不确定性的事情。一直以来，我对内部的要求或者期望就是在不确定情况下能把事情做好，只有这样才能体现出超前的管理水平和工作水平。什么都确定的情况下，往往使人变成标准的执行者，在这种状态下工作，只会越干越没有激情，所以在不确定情况下研究确定性，很有挑战性。

### 后记：

一个被大家反复说来说去，捉摸不透的房地产话题，被刘董一语道破，给人拨云见日，醍醐灌顶的感觉。一面是叱咤风云的地产舞者，一面是饱读诗书的智者哲人，相信阳光100在刘董的带领下，将会越走越好！ (楼市记者 陈晓翠)

### 解读不确定性：回看历史 前瞻趋势

记者：单纯讲“确定性”与“不确定性”，感觉是两个难以捉摸的词汇，还请您结合实例具体的谈一下。

刘总：谈不确定性，与两个因素有关，一个是历史、一个是趋势。首先一定要看历史。新中国成立后，进行社会主义改造，在一定历史时期内，房地产作为“私产”消失了。1979年，大量知青返城，中国住房出现告急。随后，一些地区围绕解决住房问题进行探索。1982年起，住房制度改革开始局部试点，1988年进入全面试点阶段，1998年彻底停止福利分房，住房分配一律改为商品化。再看宏观调控，1993年开始新一轮宏观调控，2003年开始新一轮调控一直持续到现在。回看这些历史是确定的，往前看未来依然有很多不确定的元素，特别是当前系列严格调控下，未来是什么政策，会不会对价格直接进行干预，会不会征收房产税等等。所有这些政策都存在很多不确定性因素。还有一个不确定性至关重要，那就是对房屋租赁市场的管理和价格干预；再者中国的二手房中介机构多，未来政策如何约定，有太多不确定性可言。

事物的两面性也可能促使一些因素成为对房地产的利好，这同样是一个很大的不确定性。像1998年房改，一方面原因是住房制度确实到了非改不可的程度，另一个原因是1993年开始宏观调控后，1997年赶上东南亚金融危机，中国经济雪上加霜，所以说取消福利分房不单纯是从改革角度看，还有一个很重要的作用就是拉动经济；2008年下半年金融危机之后，中国政府出台政策进一步促进房地产市场健康发展，免征购房印花税，下调契税，支持房地产开发企业合理融资需求。所以说很多的不确定性还要受外来环境的影响。

从消费者心理和需求来讲，客户需求在改变，对产品的期望越来越高，希望完全符合要求，但是客户需求本身就是一个动态和不确定性状态。所以在不确定当中还有一个对趋势的判断。不确定跟两个元素相关，往回看是历史，往前看是趋势，把历史搞明白，把趋势也进行研究分析，那么对不确定性的把握也会变高，这就取决于能不能把这些东西看准看透。如果历史的情况不清楚，基于不确定性对趋势的判断也不明朗，那现在做的很多的事情可能都是无用的。

### 面对不确定性：面面考虑 层层斟酌

记者：未来房地产如何发展，众说纷纭。基于这些不确定性，您如何看待未来房地产发展走向？

刘总：基于未来的不确定性，是对现有事情的把握，因为知道未来有不确定性，才能对趋势进行分析与研讨，否则对未来的研讨只是建立在确定性基础之上。做出中国房地产向好的决策有很多方面的支持，城市化进程是最简单的道理，但是还有很多不利因素，中国人多地少，耕地要保住，不能只解决住房而舍弃基本。所以对趋势的判断依然建立在哪些确定性和哪些不确定性基础之上。要基于城市化进程基础，可能觉得未来房地产发展不错，同时也要看到不确定性因素，只有这样分析才是更科学的。

很多趋势的判断，城市化进程应该先是人口聚集集中，向城市聚集，聚集的下一步肯定是郊区化、郊区化的下一步就是卫星城，城市区域经济一体化。所以看到不确定性的同时还要看到确定性。包括中国经济长期向好，还要看到中国的改革力度在加大，公共管理职能在到位，法制体系在完善，这些对整个行业来讲都是一种有利的。为什么很多国家都认为中国是一个很有潜力的市场，都很重视中国市场，这里面有一个很重要的问题就是人口红利，人口多消费多是基本常识。

但据估计到未来一个时期内，中国人口老龄化趋势显现，人口结构将会发生变化。中国老龄化人口占有一定比重之后，对行业的要求也有改变。“活跃的老年人购房群体”，美国的房地产也已经充分说明这是个很有潜力和细分的市场，老龄化人口会让中国人口结构有所改变，如果改变力度大，中国在政策上可能会放开人口，但还要考虑到资源与环境的承载能力，否则只能被迫接受老龄化的现实。虽然养老产品是个确定的因素，但中国的居住习惯、养老观念让养老产品在实际的运作过程中又有很多不确定的因素。

所以得到的结论是在确定的情况下考虑不确定性，战略的考虑；在不确定的情况下研究确定性，在执行和操作层面做到确定。知道确定的事情但是要看到不确定的东西，不能盲目大意。看到不确定性也许会迷茫，如果感到清晰更好，但是在现实中还要找到确定性的答案来解决问题，最起码要采取行动，基于不确定性找到相对确定性的方案才可。



2010中国(山东)住交会第七届“三名”推介榜