

<<地产是个什么东西.开发启程季>>

图书基本信息

书名：<<地产是个什么东西.开发启程季>>

13位ISBN编号：9787513619240

10位ISBN编号：7513619247

出版时间：2013-2

出版时间：孙祺奇 中国经济出版社 (2013-02出版)

作者：孙祺奇

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<地产是个什么东西.开发启程季>>

### 内容概要

《地产是个什么东西:开发启程季》公开地产拿地内幕！

揭示拿地、论证、融资等地产核心运营秘密，解读前期规划的流程，点破地产开发中容易被忽略的重要细节。

真正说穿地产实质，公开地产内幕。

地产人必读，地产入行、晋升必备。

直播地产操作的全流程、全环节。

## 作者简介

孙祺奇，译号“孙掌柜”，高级企业策略顾问，经济学、心理学青年学者。

史上最畅销牛人一枚，其眼光独特、犀利，分析辛辣。

在职场、创业、地产等方面，享有独到的心得。

习惯“倒立”看世界，长于“反面”想问题。

以笔为刀，一个段子，谈笑间，解开现代人的各种死循环，被称为专卖“真相大白丸”的内鬼掌柜。

著有畅销书《马云是特例：创业其实不可爱》《面试官的提问，你当真懂》《工作就怕进错门：好公司烂公司，你必须看清楚》《只有上司知道：升职的秘密》《咸鱼翻身：职场红人“包装”全攻略》

《借东风：职场资源“借力”大绝招》《孙掌柜话地产：地产是个什么东西》《你知道，你有多讨厌吗》等畅销书。

## <<地产是个什么东西.开发启程季>>

### 书籍目录

第一讲：地产形势分析 1 地产现状：这十年，地产很忙！

2 风险预估：地产开发中可能遇到的风险因素 3 大中规模：大中型地产企业发展策略 4 中小企业：中小开发商如何生存？

5 地产历史：从古到今的地产那些事 第二讲：拿地的各项条件和论证 1 拿地原则：什么样的地，我们才去拿？

2 地块论证（上）：行政区域和范围区域的识别 3 地块论证（中）：自然环境的因素解析 4 地块论证（下）：人文、历史、其他因素的选择 第三讲：融资与前期准备 1 融资策略：地产找钱的常规手段 2

融资策略：那些非主流的找钱办法 3. 预算管理：预算体系与联动执行 4. 容积率：容积率数据与物业形态的构建 5 用人理念：外来的高手 能干好你的工程！

## <<地产是个什么东西.开发启程季>>

### 章节摘录

版权页：插图：要知道，对于地产这个类似赌石的行业来说，一念之差可能就倾家荡产了。

说到这里不得不提中国商业一个风云而悲情的人物：唐万新。

话说在改革开放初期，唐万新还是一个一穷二白的小伙，他和朋友一起搞彩扩社。

彩扩社就是冲印彩色照片的小作坊。

那时节。

新疆没办法冲彩色照片，于是唐万新就把这些照片弄到广州等大城市冲印然后再运回新疆。

如此倒卖，让他在很短的时间内赚到60万元。

这个过程相信很多的地产老板都不会陌生。

他们的经历也许比这更神奇。

唐万新靠着这第一桶金进军更多的产业，涉足的领域有制造业、零售业、养殖业等。

成成败败之间，渐渐建立了自己的企业——德隆集团。

随后，德隆进入了地产业。

风借火势，德隆很快通过地产走入了资本运作的市场。

唐万新这狂人也抛弃了实业的踏实，而是开始了被后来的人们称为“德隆系”的敛财模式。

德隆在发展地产的过程中附带了很多的产业。

总之不是循着一个发展轨迹下去，而是只要赚钱的事情就可以取代之前的成果，一切都能推倒重来。

通过地产业进入资本市场的唐万新开始玩信托、证券等业务。

他曾经控制的德恒证券、中富证券、伊斯兰信托、金新信托、南京国投几大机构，非法吸存资金案已相继开庭。

据司法机关统计显示，仅上述几家金融机构非法吸存额就有460亿元。

这个时间，德隆很多的“拿地”行为已经是形式了，那些地可能都没有真正地拿到手里，就转手变成了资本游戏的筹码。

唐万新的梦想是，借助资本市场的杠杆之力，通过产业整合把实业做大。

为此，唐氏团队在短短的几年中就控股和参股了多家证券公司、信托公司、城市商业银行、金融租赁公司、保险公司，完成了庞大金融帝国的布局，为其后来几年疯狂非法融资提供了渠道。

资本曾经帮助唐万新和他的德隆帝国迅速膨胀扩张，但由资本构建的没有“地基”的金融帝国最终还是拖垮了德隆。

从2000年年底到2001年，中科创业、亿安科技的先后崩盘让德隆的客户相继嗅到了“危险”的味道，而银广夏的财务造假曝光也让曾经很坚信唐万新“产业整合”故事的人开始清醒。

一直风平浪静的“中国第一庄”感受了从未有过的紧张，挤兑压力的暗流在德隆内部此起彼伏。

从2000年开始，德隆每月的护盘及其他成本已达到上亿元，而漫长的熊市也让德隆压力倍增。

在用收购金融资产堵窟窿的方式死扛了三年之后，“中国第一庄”终于扛不住了。

从2004年4月13日开始惊心动魄的跳水，到2004年5月25日，“老三股”的市值蒸发了160亿元。

## <<地产是个什么东西.开发启程季>>

### 编辑推荐

《地产是个什么东西:开发启程季》编辑推荐：地产，人人在侃，没人真懂！  
狂奔与暴利，膨胀与崩盘，一切跌回原点时，地产，到底是什么？  
真正揭穿地产的实质！  
不信吹嘘、拒绝说教！  
拿地开发，岂能摸黑前行？  
地产到底是什么？  
不数据、不堆砌，一部真正说穿地产实质的书。

<<地产是个什么东西.开发启程季>>

名人推荐

真相和上班族的懒觉一样，都是奢侈品。  
不亲身过的人，无从知道，尤其是地产这个人人在侃、没人真懂的行业！  
——孙祺奇

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>