



14%的淘金战役#F2930

整个项目，足足谈判了18天，昨晚谈判终于签下来了。  
KF3手在发抖，水库特降非款，实在是太优惠了！  
故事很长，把逻辑讲清楚，需要《上》《下》二篇。

各位，水库最近接触到了一个激动人心的超梦单字，按内部评分，可以刷★★★★。

项目的构思，非常巧妙，堪称神级手。

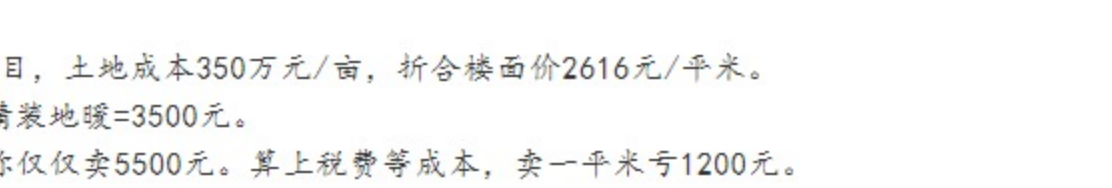
一）爸爸

众所周知，2020年是上半年就疫，下半年就洪灾，全年就穷。

经济不景气的时候，对“超梦单”往往是一个好年份。  
因为你可以“趁机”抄底很多好资产，灾后救市一放水，资产又暴涨。

## 总投资2.3万亿！湖北出台重磅方案！

湖北日报 今天



### 湖北省疫后补短板强功能 火力全开！

近日，我省印发《湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020—2022年）》（以下简称《方案》），启动疫后重振“十大工程”。

根据《方案》，我省将聚焦公共卫生体系、交通、水利、能源、新基建、冷链物流和应急基础设施、城市、产业园区提升、新一轮高标准农田建设、生态环境等十大领域，用三年时间实施一批打基础、补短板、强功能、利长远、惠民生的重大项目。截至目前，“十大工程”滚动项目库项目达4572个，估算总投资约2.3万亿元。

在之前的六月，七月，水库集中精力做“贵阳”项目。  
尤其做贵安新区，建立城的时代项目。

时代项目，土地成本350万元/亩，折合楼面价2616元/平米。  
上建+精装地建=3500元。  
KFS房价仅仅卖5500元。算上税费等成本，卖一平米亏1200元。

为什么KFS卖亏本套，为什么做“地产商”居然还能做到亏钱。  
因为受“疫情”影响，KFS急着套回现金流，被迫以价换量。

这一类的“梦盘”，是水库系最喜欢的。水库系从来不在乎小小别墅、廉租。  
关键是要便宜，便宜，便宜，能赚钱，能赚钱，能赚钱。

而且“时代城市花园”项目，40%的股份是贵安区政府（管委会）。  
这种项目又不可能烂尾的，住家安全。

可惜，“时代城”项目，经我们卖了二轮，目前“总盘”资源不多了。  
不是不卖，是没人要了  
考虑后期追加一些房源，但价格贵10%。

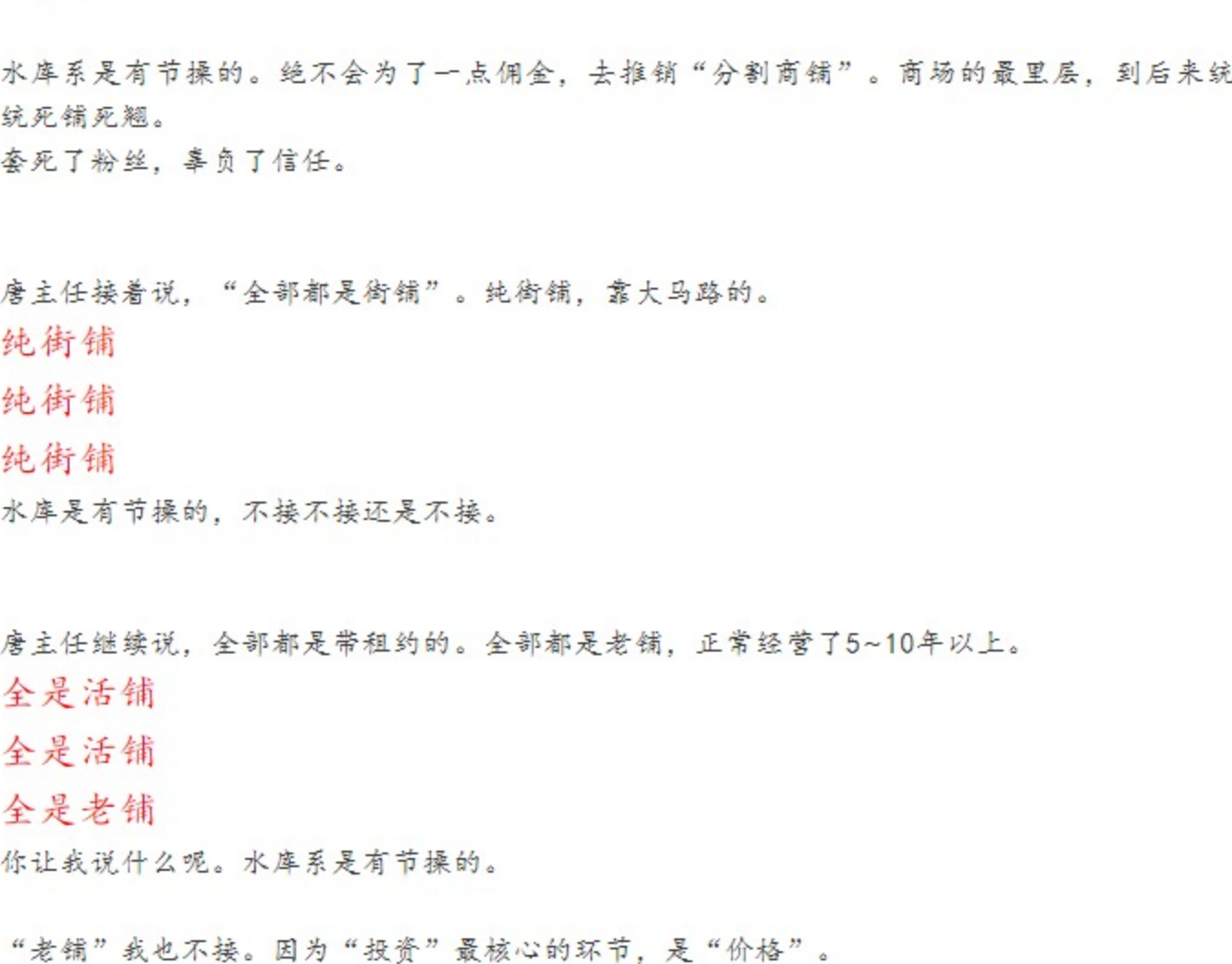
房子在我主人，投资者也在寻觅好房子。  
有没有更多的投资，更多梦房源？



众所周知，建立城的招牌是“花果园”项目，宇宙第一大盘，合计20万套。体量上海康城的二十倍。

花果园的容积率低，高达9。  
花果园以8%的居住人口，创造了全市25%的零售消费。

花果园的商楼，被誉为“楼中之王”，楼中之相照。  
花果园购物中心，李阳街，售价都在100000元/㎡以上，抢光售罄。



前二天我和TM主任喝茶，聊起“建立城没资源了”，真想帮忙多卖几套啊。  
唐主任说，“离楼楼不接”。

水库毫不犹豫地说，“离楼不接”。

### 商楼不接

### 商楼不接

### 商楼不接

水库系是有节操的，她不会为了一点佣金，去推销“分割商楼”。商楼的震里屋，到最后就死无楼光。

唐主任接着说，“全部都是商楼”。纯商楼，靠大马路的。

### 纯商楼

### 纯商楼

### 纯商楼

水库系是有节操的，不接不接还是不接。

唐主任继续说，全部都是带租约的，全部都是老楼，正常经营了5~10年以上。

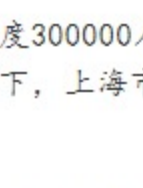
### 全是活楼

### 全是活楼

### 全是老楼

你让我说什么呢，水库系是有节操的。  
“老楼”我也不接，因为“投资”最核心的环节，是“价格”。

老楼虽好，东螺种韭菜站嘉嘉卖肉鸡米说，100000元/㎡的贵阳楼，我也没有兴趣，哪怕你容积率9.0  
我们还是专心做五千六的房产，住家保值。



唐主任抛出了最后的杀手锏。  
单价14000元/平米。

补通，号从椅子上摔了下来。

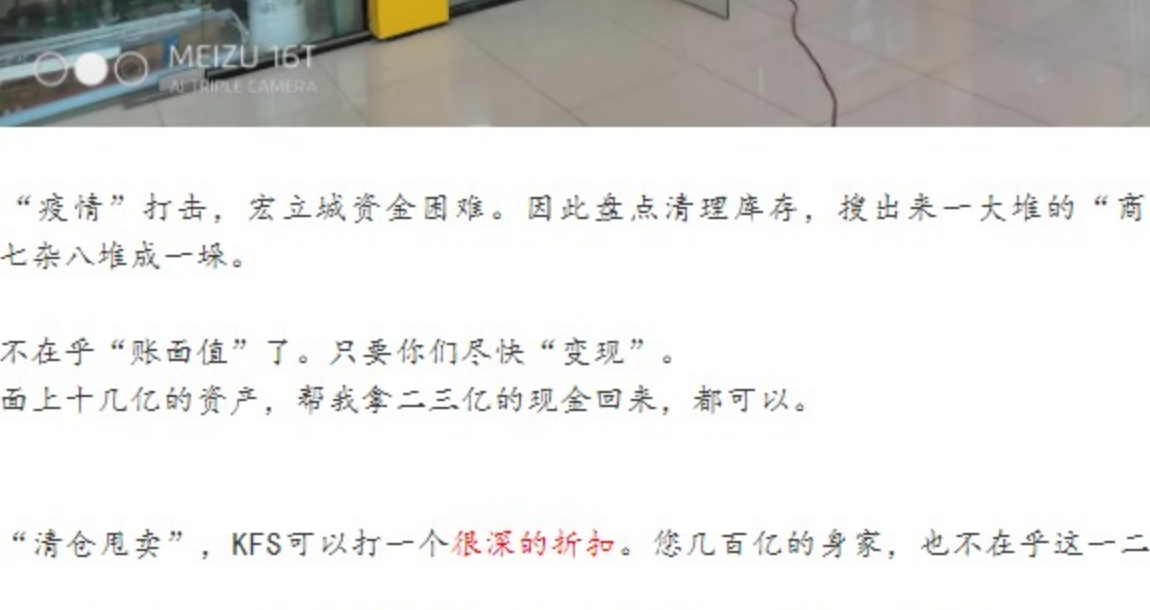
1 市场价30000-100000/㎡
---------------------

唐主任不慌不忙喝了一口茶，又补了一句：

14000的基础上，再打七折，商楼

👉👉👉

大基留守！唐主任低头一看，哥哥从地板上，抱着他的椅子腿，声泪俱下地喊爸爸。



### 二）项目

项目前是这样的。

花果园是全贵阳，乃至全中国，人口密度最大的地方。  
在1.4平方公里内，建了2000楼楼，住了45万人口。

人口密度300000人/平方公里。  
对比之下，上海市中心黄浦区，人口密度40000人/平方公里。花果园是南京路的八倍。

这对于“生态宜居”来说，虽然是一场灾难。  
但对于商楼、投资、水果店、便利店来说，却是不折不扣的天堂。  
金世界唯一能与之相比的，可能只有香港。

在这2000楼楼楼下，一共有的四万间商楼。  
其中，已经卖出了三万八千套，每平米售价30000~100000元/㎡不等。

1 现在清仓只卖一万多，我们都赔惨了。

“唐主任”嘴上说得好听，但他说的项目，却属于“鬼楼”。

开盘已经开了N次，卖楼已经卖了七八年。是尾盘中的尾盘，彻底的赔钱赔惨。

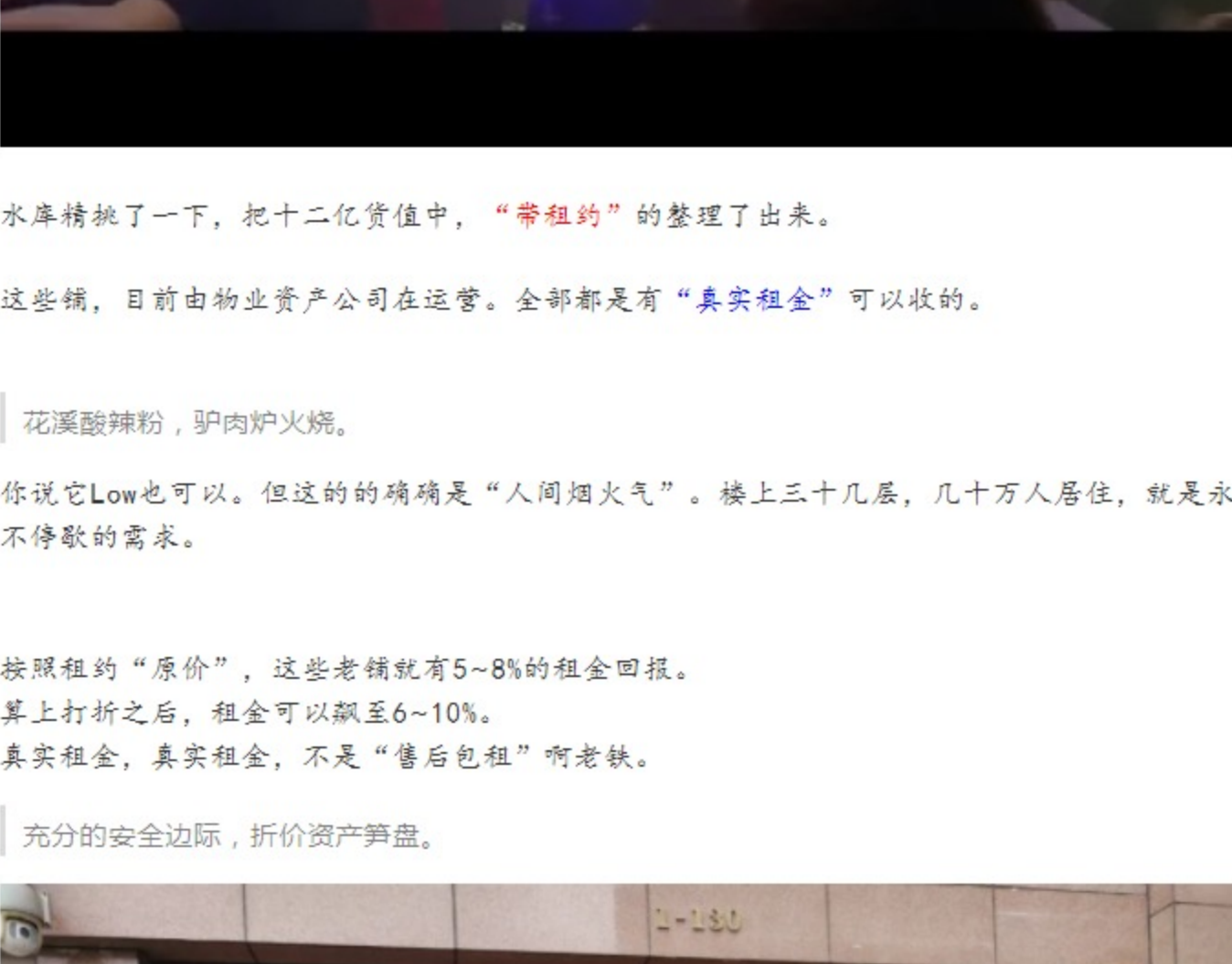


目前的“疫情”打击，建立城资金困难。因此盘点清理库存，搜出来一大堆的“商楼”存货。杂七杂八堆成一摊。

老板也不在乎“陈面值”了，只要你们尽快“变现”，都可以。  
别管陈面上十几亿的资产，帮我拿二三亿的现金回来，都可以。

既然是“清仓甩卖”，KFS可以打一个很深的折扣。您几百亿的身家，也不在乎这一二亿的折让。  
而“水库系”闻而而动，水库系向来是只关心“梦盘”，不在乎项目烂值的。

不管您大大小小的廉租，只要价格足够便宜，便宜到突破阈值，我们就可以呢。  
投资是只看“求好”的。  
不要卖上你的房子。



贵阳的商楼，本身租金就很贵。花果园又是“楼中之王”。

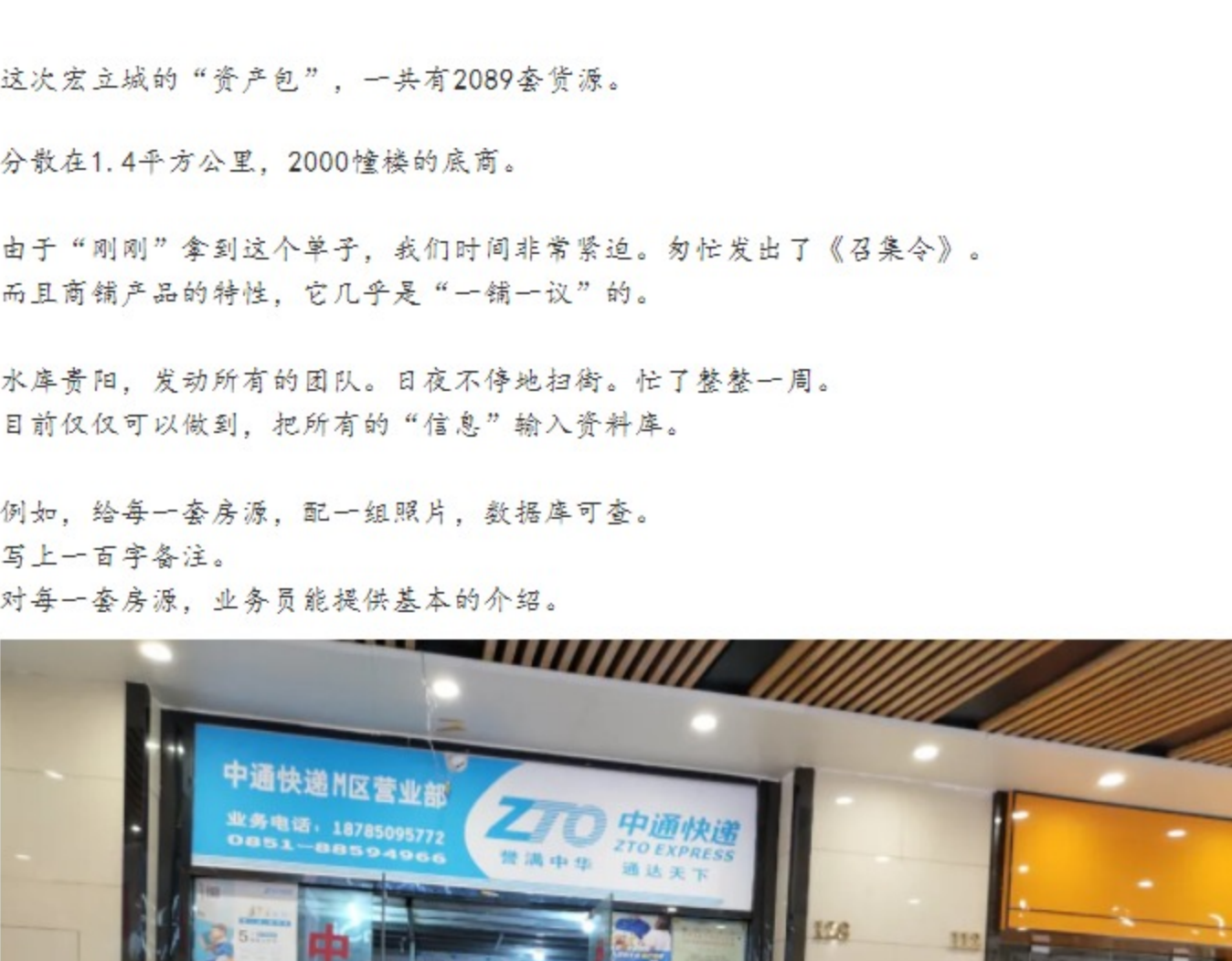
50万元楼子，租金可以到3000元。  
500万的楼子，租金可以到30000。

曾业可以一直做到晚上20:00~21:00，整个小区广场大搞狂欢整夜。

餐饮类楼，甚至营业到晚上3:00~4:00am，全天有21个小时“不限时间”。

目前，上海北京等地的“夜生活”，都快被城管摧毁光完了。  
晚上21:00走在路上，一个鬼影不见，酒吧街塞满刻断大地一隔。

东方青春活力，让人热泪盈眶。



水库稍微了一下，把十二亿资金中，“带租约”的整理了出来。

这些楼，目前由物业资产公司在运营。全部都是“真实租金”可以收的。

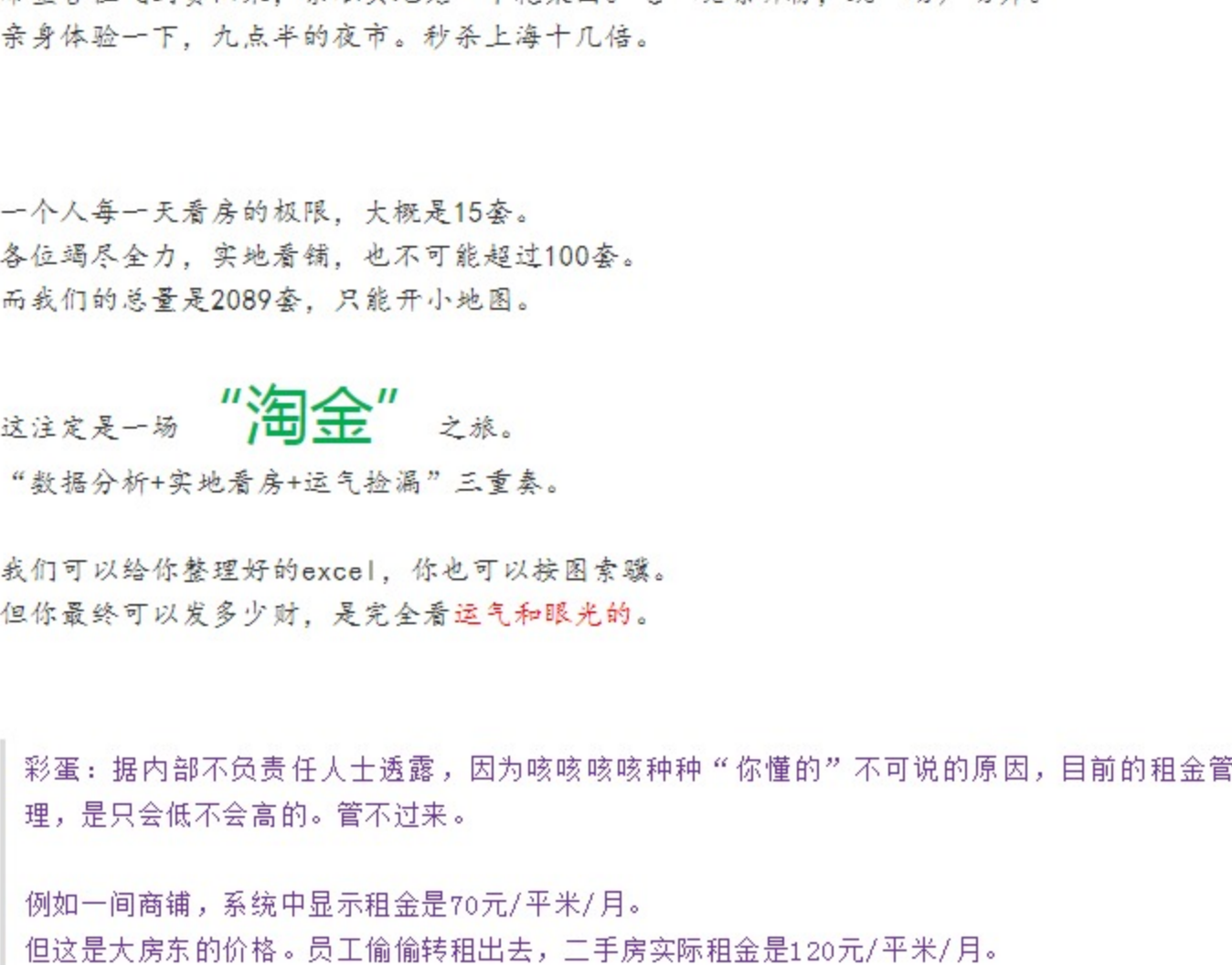
花雕酸辣粉，驴肉驴火锅。

你说它Low也可以。但送的鸡鸭是“人间烟火气”。楼上三五十几套，几十万人居住，就是永不破产的需求。

按租楼的“原价”，这些老楼就有5~8%的租金回报。  
显上打折之后，租金可以跌至6~10%。

真实租金，真实租金，不是“售后包租”啊老板。

充分的安全边际，折价资产筛选。



这次建立城的“资产包”，一共有2089套资源。

分散在1.4平方公里，2000楼楼的底商。

由于“限购”拿到这个单字，我们时间非常紧迫。匆忙发出了《召集令》。  
而且商楼产品的特性，它几乎是“一揽一议”的。

水库善以，发动所有的团队，日夜不停地扫街，忙了整整一周。  
目前仅仅可以做到，把所有队的“信息”输入资料库。

例如，给每一套房源，配一摞照片，数据库可查。  
写一百字备注。  
对每一套房源，业务员能提供基本的介绍。



但是，因为“时间所限”，我们没有办法，对1.4平方公里，2000套房源，提供“综合全面”的分析。

我自己都不知道，哪一套最好。

我们把这个计划，称为“沙里淘金”计划。  
希望各位飞到贵阳来，亲眼实地见一下花果园。吃一碗螺蛳粉，跳一场广场舞。

亲身体验一下，九点半的夜市，秒杀上海十几倍。

一个人每天一看看的报纸，大概是15套。  
各位竭尽全力，实地看楼，也不可能超过100套。  
而我们总量是2089套，只能开小地图。

这注定是一场“淘金”之旅。  
“数据分析+实地看房+运气捡漏”三要素。

我们可以给你整理好的excel，你也可以组团去捡漏。  
你最终可以发多少话，是完全看运气和眼光的。

彩蛋：置内部不负责任人士透露，因为咳嗽咳嗽种种“你懂的”不可说的原因，目前的租金管理，是只会很不会真的。管不过来。

例如一间商楼，系统显示租金是70元/平米/月。  
但这是大房东的价格。员工偷偷转租出去，二手房实际租金是120元/平米/月。

类似“租金增高”案例随处可见。如果买中此类资产，租金可以再翻倍。

### 三）灾难

水库向表镇长写文案。

超离零利率+通货膨胀+商楼带租约+价格一万多，听到KFS“真打劫”，很多小伙伴集体跑路。  
已经保不得买机房了。

且慢，且慢，故事还没有说完呢。  
我们开局，不是说“极其巧妙”的险局吗。

因为，当我们激情澎湃，血压升高，准备大干一场时。

唐主任悠悠又说了句话………

1 高帽预装，不要买，不要买，不要买……

这句话，把哥哥从地板上，啊~弹回了红木椅。

整个项目，是彻底被秒杀了重洗。  
才有了后端的“技术处理”，租金回报率进一步翻倍，7-->14%。

具体是什么话，路跑局是什么，权衡与被解。  
我们下一篇，明天再讲。

（yevonlou163.com，2020年8月19日晚）