

潘石屹网聊：我们在CBD的第五个项目已经黄了 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E6_BD_98_E7_9F_B3_E5_B1_B9_E7_c57_615105.htm

主持人：我们聊天现在开始 潘石屹：大家下午好。 潘石屹：本周的聊天提前了一天，原计划星期五，就是明天我去香港举行我们CBD第五个项目的签字仪式。但是在昨天晚上又有变化了，这个项目又黄了，我的同事和律师今天上午赶回了北京，今天的聊天现在开始吧。 SOHO尚都的设计一次性地通过了政府审批

yinyin6340：请问潘总，为什么你选择在831的时候在长城脚下的公社举办SOHO尚都的发布会呢？ 潘石屹：8.31是中国土地政策的一个标志点，是中国房地产发展史上的一个里程碑，在这特殊的时刻，北京的房地产发展商聚一聚，回顾过去，展望未来，在这儿同时发布了我们新的项目，SOHO尚都。 CBD中的建筑应该是多样化的，丰富的 一江春水：SOHO尚都的外形很新颖，有人认为很怪异，您认为它与周边的环境融合吗？CBD-01地块未来的设计怎么与尚都去融合？准备选择日本设计师还是继续用彼得？ 潘石屹：CBD中的建筑应该是多样化的，丰富的。CBD-01地块的设计不是彼得的设计。 一脚踢进空门：潘总，SOHO尚都的新闻发布会很成功，邀请了很多有分量的人参加，场面也很隆重，您对这次活动还满意吗？ 潘石屹：我对8.31SOHO尚都的发布会很满意，举办的很成功，许多的朋友都来参加了，我非常感谢他们。很抱歉的是因为人太多，有大约三分之一的客人没有吃上饭，这是我们工作的不足，这两天我们正在总结这方面的经验，在反思，希望把下一次的活动办的更好。 永远护着你：潘总

，听说SOHO尚都的设计一次性地通过了审批，请问政府部门怎样评价SOHO尚都的设计？潘石屹：SOHO尚都的设计方案在政府审批时，政府的领导和北京建筑方面的专家一次就通过了这个方案，并且给予了很高的评价。小的修改只有两处，我们已经全都按政府的要求做了修改。一江春水

：SOHO尚都发布会您的发言很精彩，有点滑稽和幽默，是刻意安排的吗？能否透露发言稿是您自己写的吗？为什么不脱稿去讲？潘石屹：稿子是我自己写的，上午我参加了奥林匹克公园的一个评审会，赶到公社已经很晚了，只有半小时的时间让我准备，我自己草草的写了一个稿子。为了认真起见，我还是照稿子念。玛法达：如果山本理显“细胞城市”的理念和建外SOHO的街区概念正好吻合，这次选择彼得做SOHO尚都，出于的是何种考虑？SOHO尚都倡导的又是一种什么样的生活方式？潘石屹：彼得的设计是自然主义的设计，是把自然中的多样性、生命力、激情融入到了建筑当中去。我无后座力：如果说建外SOHO展现的是民主、开放的建筑风格，那么SOHO尚都又将以怎样的建筑风格展现世人？潘石屹：SOHO尚都是自然主义风格的建筑。一江春水：“重复是没有出息的”，这是您8.31发布会上发言中的一句话。对您来说SOHO尚都确实没有重复建外SOHO，但对外国设计师而言，SOHO尚都就是其原先设计过的项目(澳大利亚联邦广场)的放大版，而恰恰中国给了他们“复制”的机会和土壤，所以说SOHO尚都不是什么新产品，您同意我的观点吗？潘石屹：澳大利亚的联邦广场在澳大利亚是一个非常成功的项目，SOHO尚都是同一个设计师设计的，所以在它的外观上面和一些建筑符号上面有一样的地方，这是可以理解的

。但是它是一个全新的产品，一个适合北京的，一个适合CBD的产品，不是简单澳大利亚联邦广场的复制。再现张三丰：在SOHO尚都发布会上，你说与彼得戴维森合作的SOHO尚都，是接受了过去的经验，接受过去开发项目的总结和升华，是一个修正错误的过程，你这样说是对你开发的SOHO现代城和建外SOHO感到不太意吗？潘石屹：其实对任何一个建筑都是一个遗憾的作品，不太满意的作品，SOHO现代城、建外SOHO也不例外，我只是希望在新项目SOHO尚都上能够吸取过去犯过的错误。潘石屹之网络精英版：我们都知道建外SOHO出自日本著名建筑设计师之手，请问新开盘的SOHO尚都是否也是日本设计师的作品呢？潘石屹：是澳大利亚设计师彼得戴维森的作品。有余：8月31日晚，长城脚下的公社举行了SOHO尚都产品发布会，我们都无缘参加一睹潘总项目的风采，您现在能不能简单介绍一下发布会的情况？潘石屹：SOHO中国网(www.sohochina.com)上有这次活动的报道，也有图片，比我说的要清楚多了。老木：潘总，大家对您发言时带稿子还是有点不适应的，这次是表明您十分重视吗？潘石屹：这可能是我第一次讲话的时候带着发言稿，给大家有点奇怪的感觉。我只是怕忘了，把我该说的话没有说出来。老猎人：请问潘总您组织的活动为什么有那么多名人会去，他们都是您的朋友吗？潘石屹：我请的朋友一共不到十个人，其他都是公司别的同事请的。有余：潘总，SOHO尚都快开盘了，想问您下一个项目CBD - 01的案名取好了吗，用不用集思广益让我们网友帮忙想想？潘石屹：我们正在集思广益让大家想办法，给CBD - 01地块起一个好的名字。我无后座力：一直

有人关注SOHO尚都的结构安全问题，8.31那天听你说SOHO尚都设计审批通过非常快，而且设计方面没被要求做任何修改，只是交通道路有修改而已。虽然很快通过，但想知道审批部门有没有建筑结构专家参与？潘石屹：有各方面的专家参加，SOHO尚都的结构是非常传统的结构，没有任何问题。

我无后座力：前些日子与一位开发商交流，对方称SOHO尚都的设计将造成两种浪费，最近又听一位开发商评价SOHO尚都设计将造成两种不经济，空间不经济以及成本不经济。潘石屹：这是对浪费的理解，我不认为这是一种浪费。我们的目标是追求一个好的产品，好的建筑产品，一定要在空间和成本上面作出一些牺牲。我们认为这种牺牲是值得的。

原来如此：你当初为什么会选择彼得的SOHO尚都方案？从市场角度考虑还是被他的还原世界本真的建筑理念打动？潘石屹：第一，看它是不是一个好的方案。第二，有没有市场。第三，在历史中的位置。

flyingcat：新产品SOHO尚都的设计又是一设计力作，SOHO中国这样强调设计，并不惜重金聘请国外顶级建筑师，会不会因此而加重成本负担？为了保持价格优势，又会不会不得不在建筑材质上退求其次？潘石屹：我们在设计中的费用是比较高的，但在建筑材料上面我们的原则是设计师设计什么，我们采用什么，绝不求其次。

蓝妹妹在水一方：SOHO尚都的设计很前卫，但是从外观看结构很复杂，不知道对于施工的难度您怎么解决？潘石屹：施工上面是有一定的难度，但是我们经过反复的论证是可以解决的。

老龚：记得很早的时候，我就发现尚都国际西边那条街的绿地是被SOHO中国领养的，你跟任志强的谈判持续了多长时间？潘石屹：谈判的时间很顺利，大约两个

星期，任总是个痛快人，不婆婆妈妈，我们谈起来比较干脆。其它的都是律师和会计师在做工作。有余：中央电视台2004年9月动工，央视的东迁必将推动其周边的CBD写字楼的销售，潘总，您认为央视带来的推动力的辐射半径会波及到SOHO尚都吗？潘石屹：当然，SOHO尚都就在CCTV的旁边。老木：潘总，您有没有兴趣做与奥运有关的项目？潘石屹：我们对奥林匹克公园里的项目有兴趣。lyn0205：SOHO中国公司认养了一部分绿地，请问您或张欣个人有没有认养绿地的考虑？潘石屹：没有。甲乙丙：请问SOHO尚都在报批过程中是否受到政府刁难？潘石屹：没有，很顺利。会议前后只用了不到两个小时，专家和官员们提了两条建设性的意见，我们很快都修改了。SOHO尚都是自然主义风格的建筑SOHO尚都将采取以往的成功经验：低开高走西北望射天狼：潘总，SOHO尚都项目什么时候开盘？潘石屹：大概在11月份。蓝妹妹-在水一方：SOHO尚都8月31日的发布会非常成功，但不知道什么时候开始销售？户型大致是什么样子的？潘石屹：销售的时间大约在11月份，户型很多，几乎每一个都是不一样的、独特的。地产大亨：SOHO尚都样板间什么时间开放？潘石屹：11月20日。有余：潘总，朝外周边写字楼项目的销售氛围是不是不如国贸，SOHO尚都旁边的万通中心开盘定价是1.9万，您觉得高还是定低了？那SOHO尚都的开盘价是多少？潘石屹：价格是由市场确定的，不是由房地产发展商一方面确定的。SOHO尚都的开盘价还没有确定，但我们仍然会采用在现代城，建外SOHO已经成功的方式，即低开高走。潘石屹之网络精英版：请问潘总SOHO尚都预计的销售额将会是多少？潘石屹：25亿人民

币左右。有余：潘总，现代城和建外SOHO项目累计了很多客户，在SOHO尚都的开售前您能给他们多少优惠来作为鼓励？潘石屹：现代城，建外SOHO是两个比较大的项目，积累了六千多的客户，我们与这些客户之间相互了解，建立起来了信任。在SOHO尚都开盘时，我们会给他们一定的优先和优惠，具体的办法还没有出来。最后的晚餐之后中国所有土地的出让都公开了

农民朋友：潘总：观察家指出，居民储蓄利率的长期偏低，大大打击了居民的储蓄意愿，这对我国经济的长期发展是不利。此外，居民手中的钱大量流向房地产消费，不但抬高了房价，扩大了房地产业的泡沫，而且对宏观调控带来不利影响。-这是否意味着银行加息房价就要降了。据说银行加息势在必行，一旦加息，房价就要降了，你同意种看法吗？潘石屹：如果中国的经济过热了，我认为采取的加息的办法是一个好办法。比用立项人为让一部分项目死，一部分项目活更适合市场。

一江春水：8.31过去了，似乎很平静，平静的背后是什么？有记者形容8.31那天你们的聚会是“最后的晚宴”，您觉这个说法有意思吗？以后最值得您关注的问题是什么？潘石屹：最后的晚餐是协议出让土地最后的晚餐，这顿最后的晚餐之后中国所有土地的出让都公开了，都采用“招拍挂”。

农民朋友：潘总，有分析家认为：最大经济危机可能产生。全球地产泡沫越吹越大我们可能处于人类历史上最大的经济泡沫中，房地产则处于这个泡沫的中心。你对此有何看法？潘石屹：我没有那样悲观。

老猎人：潘总，在公社举办的聚会很成功，8.31地产大腕论坛听了更长见识，那么论坛过后您是不是更坚信北京房价会快速上涨呢？潘石屹：北京的房价8.31之后能不能涨，最关键的取

决于政府在下半年利用招拍挂会推出多少土地，尤其是四环之内能够推出多少土地，这是非常重要的。如果不能很快的利用招拍挂推出土地，北京房地产的供求关系就会失衡，房价就会快速的上涨。

永远护着你：潘总，8.31大限已到，这对您的公司会有什么影响？是好的影响还是不好的影响？

潘石屹：8.31大限之后，对所有公司的影响都是一样的。利润的来源，8.31之前的房地产公司是两部分，一部分是土地的升值带来的利润，一部分是建房子带来的利润。8.31大限之后，这两部分利润的比例将发生很大的变化。相当大的一部分利润，应该是来自于盖房子，因为土地的价格不是靠关系取得，是市场的价格。想在土地上面赚更多钱的可能性很小了，甚至没有。

老猎人：潘总，8.31大限会在全国各大城市严格实行吗？

潘石屹：至少北京、上海这样的城市会严格执行，如果是不严格执行的城市和地方，也是最容易出问题的地方，因为它没有把土地放到桌面交易，是私下去交易。

高原之子：《纽约时报》一篇名为《粉红色和红色》的报道中指出：中国房地产正处在“泡沫破裂前夜”！怎么看？

潘石屹：绝大多数的外国记者很热爱中国，关注着中国的发展，关注着中国的建设，也有个别的报社记者，他们不关中国的发展，他们看到的全是黑暗，全是问题。当然，这篇报道我没看过，但我不同意中国的房地产正处在泡沫破裂的前夜。一个记者只有能够深入下去，有兴趣去关注和了解中国发生的一切，包括中国房地产发展的一切，他们才会得到正确的结论。走马观花，带着有色眼镜，带着头脑中过去的偏见是得不到正确结论的。

老猎人：潘总，我观察一下，此次8.31大限反对声音比较强烈的是那些过去“拿地关系”硬的国企或半

国企，而资金和运作能力强的民企大多是支持的声音，潘总能不能说“8.31”使北京房地产行业回归“资本密集型”的本质特点，“身子骨”结实不结实将成为新一轮房地产企业较量的热点呢？潘石屹：这种争论从2002年初就开始了，我记得在2002年初，政府土地部门的一次征求意见会上面，争论了半天，最后有一位领导说我听明白了，这是大地主和大资本家的矛盾，有地的发展商和有钱的发展商的矛盾。这个争论到8.31之前，一直没有改变，各自的观点也都没有改变。

潘石屹之网络精英版：您说提到“政府应该做的事情，是把‘招拍挂’这扇大门马上推开”，其中的“招拍挂”是指得什么？潘石屹：招标、拍卖、挂牌。阿松：有人说宏观调控挤走了地产行业中的很多泡沫，潘先生能否给我们预测一下下半年地产市场的一些趋势吗？潘石屹：什么是泡沫，成交价格？成交量？从成交价格来说，房价还在不断的上升。从成交量上来说，也在不断的放大。扁担：您认为各地方政府将来会把土地出让计划透明化，公开化吗？是趋势吗？是主动还是被动？如果是趋势，您希望北京走在最前列吗？潘石屹：是市场化的趋势，要市场化就不能靠关系，靠指标，而是要公开、透明。老猎人：潘总，您对招拍挂就一点没有反对的意见吗？潘石屹：招拍挂的方式是一种公开交易的方式，但在实施招拍挂的时候，也要防止有人钻空子，因为靠关系拿地的惯性思维在房地产发展商中并不是随着8.31的到来就立即停止的。所以，要把招拍挂更进一步的规范化。minicar：8.31从表面看很平淡的过去了，您认为是否暗流汹涌？是怎样的暗流？潘石屹：我不认为平淡，从两个月前房地产发展商，房地产的项目，包括在房地产公司从业的员工都在剧烈

的变动。这种巨变还没有结束，还要持续两个月，或者更长的时间。小木东儿：据说8.31过后政府将于本月中旬召开记者招待会，主要是针对今后土地招拍挂政策事宜的发布会，是真的吗？您消息这么灵通，能否透露些内幕消息？潘石屹：没有听到这个消息，但政府确实应该尽快的开一个发布会，告诉如何“招拍挂”，今年内“招拍挂”的土地有多少。过关了多少项目，没有过关项目如何处理。要进步总须时时自出新裁 只有在国际范围内招标，才能选择更好的方案 一江春水：今天潘总来得这么早，我先发炮了。奥运会结束了，雅典给我们上了一堂课。昨天《新京报》载文批评张艺谋导演的8分钟节目没有新意，提出以后再搞“人海战术”式的大型演出已经落伍了，您对闭幕式上我们的表演满意吗？潘石屹：我是在前天的凌晨看了雅典奥运会的闭幕式，我认为闭幕式做的很好，很庄重，有点全人类庆典的气派。八分钟节目没有太多的新意，我想与在异国他乡受条件的限制有很大的关系。2008年在北京举办的奥运会一定会做得更好。一脚踢进空门：潘总，奥运会结束了，中国代表团取得了万众瞩目的好成绩，举国欢庆，您是不是也跟我们一样特别兴奋？潘石屹：雅典奥运会结束了，中国代表团取得了很好的成绩，我和大家一样都特别的高兴。雅典奥运会结束，王岐山市长接过奥林匹克的旗帜，标志着北京奥林匹克运动会准备开始。在2008年，在北京举办的奥林匹克运动会，我希望它是一次非常好的奥运会。潘石屹之网络精英版：刚闭幕的奥运会果然如您所愿，中国拿到了第二名，说实话，我是感觉很意外，您对此有什么感受？潘石屹：我不感到意外。阿松：目前中国的建筑“精英”们该是时候反省自己的现代主义迷

狂和对自己文化价值的无知？潘石屹：我想用鲁迅的一段话回答你的问题。“要进步，总须时时自出新裁，至少也取材异域，倘若各种顾虑、各种小心、各种唠叨。这么做违了祖宗，那么又像夷狄，终日惴惴，如在薄冰上，发抖尚且来不及，怎么会做出好东西来。” ---- 《坟看镜有感》。同时一并回答对CCTV、鸟巢、水立方国外建筑师的批判。lyn0205：请问潘总，北京市委书记刘淇讲奥运场馆建设在压缩成本的前提下，还要将奥运场馆建设成精品，请问您怎么理解？SOHO中国的项目是否也能做到？潘石屹：我在报纸上看了刘淇书记讲话，我觉得讲的很好，只有在国际范围内招标，才能选择更好的方案，我想这是对目前一些极端狭隘的民族主义，在建筑领域表现的一个反击。扁担：小报网里有篇《应该绞死建筑师》一文中，文中说“我们现在丢掉的已不是那些让中国人蒙受耻辱，遭逢危难的东西，而是那些使我们是一个中国人的东西，是那让我们活得有意思的东西。我们正在全力制造一个完全没有中国味道的世界。”你的项目少有中国人参与设计，对此你怎么看？潘石屹：我看过《应该绞死建筑师》的文章，我不同意这种看法，这是狭隘民族主义的表现。再现张三丰：在雅典奥运会的闭幕式上，大会专门安排了几分钟的北京宣传片，有古老的故宫、长城，有现代化的东方广场和你的建外SOHO。当看到此景时，你心中是怎样的感受呢？它意味着什么呢？潘石屹：建外SOHO能够上奥林匹克的宣传片，证明它已经成为北京现代化的一个标志，一个符号，我感到很高兴，很自豪。伊人：您认为张艺谋带到雅典奥运会闭幕式上的节目满意吗？潘石屹：一般，比较散，就八分钟的时间，想表达的事情太多，太乱，

要再聚焦一点就会更好。老木：有人说张导的节目有诸多失败？您怎么看？潘石屹：我非常喜欢张艺谋导演的《英雄》，我不喜欢他的《十面埋伏》。夕颜：潘总在8.31讲话中说，重复不仅没出息，而且让人疲劳，但是SOHO每个项目都在请外国设计师，这是否也是一种重复？下一个新项目，潘总有什么打算来突破这种重复？潘石屹：对我们来说，采用哪个建筑师的作品，看是不是一个好的作品。我们并不看重他是中国人还是外国人，是有名的建筑师还是没名的建筑师，是男建筑师还是女建筑师。yinyin6340：潘总，SOHO尚都的设计是不是超前卫，你觉得大众的认可程度有多少？因为是国际大师设计的吗？潘石屹：只要是好的东西，市场上面一定会接受。我们认为SOHO尚都的设计是一个很好的设计。公子乔：请问潘总，在房地产开发中，尤其是在CBD这样的地块，建筑设计处在一个什么样的位置？潘石屹：在房地产市场中，下一步竞争最重要的是产品，而产品的灵魂是设计。ad100：你下一个项目还是打算请洋人，东洋人设计吗？潘石屹：能设计出好的建筑作品的设计师，无论他是中国人，洋人，还是东洋人。大狗叫，小狗也叫，猫也可以叫，理就会越辩越明。老木：潘总，谈谈您对8.31夜长城脚下论剑的感受吧？大家十分关心呢！潘石屹：8.31的晚上房地产发展商在长城脚下的公社谈的都很好，大家都敞开的谈出了自己的心里话，正像张民耕说的，要让大狗叫，也要让小狗叫，猫也可以叫。理就会越辩越明，对下一步形势的判断才会比较清楚。一脚踢进空门：冯仑说：“老婆多了不一定幸福、地多了不一定能挣钱”，SOHO中国现在网了这么多地，您怎么看这个观点？潘石屹：对现阶段的房地产发展商来说，

我同意冯仑的看法。一脚踢进空门：任志强座谈的时候火气比较大，似乎跟谁都要较劲，您跟他做了那么大一桩买卖，他对你是不是比其他人好一点？潘石屹：没什么区别，但我跟他谈生意，他也是个生意人。他是一个重诚信的生意人，所以谈生意的时候比较愉快，说到做到，不罗嗦，他赚他的钱，我赚我的钱。高原之子：JP摩根的中国首席经济学家龚方雄说，在这个季度，呆坏账已经有明显的上升，并且房地产的繁荣已经开始降温。繁荣的中国房地产业需要降温吗？潘石屹：银行呆帐的上升不是一个好的兆头。房地产是不是降温，我还没看得出来，从北京的情况来看，今年的成交量要比去年的还要大。去年北京的成交量首次突破一千亿元人民币。阿松：根据香港传媒报导，顺驰中国控股有限公司已于八月二十六日完成香港联合交易所的上市聆讯(通过聆讯的正式确认函需在发行前得到)，标志公司上市计划已进入最后阶段。顺驰坦言：将把握未来中国房地产行业的广阔发展空间和巨大机遇，成为中国最具影响力的房地产企业。请潘先生予以评论。潘石屹：从聆讯到挂牌还有相当长的一段路程，不能说标志着进入了最后的阶段，但我希望他们能够成功的上市。一脚踢进空门：老潘，发布会那天你们在长城脚下的公社一起座谈，内容丰富又精彩，引起了很大的反响，请问您个人比较喜欢认为这几个人当中谁的发言？潘石屹：有自己的见解，讲自己真实想法的我都喜欢。讲空话、套话的我都不喜欢。阿松：……12年后，艾未未终于在中国找到了一位勇敢的实践者，此人就是北京房地产界另类，潘石屹先生。潘石屹被艾未未蛊惑，在长城脚下，投巨资造了十几幢巨冷酷的房子，令人看上去不寒而栗。前往参观者生怕自己

不识货，异口同声说“牛逼！”。一方面，极大地满足了潘总的虚荣心。另一方面，也把他的资金牢牢地冻结在八达岭的寒风里。这些冷酷的房子，如同一件打湿了的棉袄，穿在潘石屹的身上，脱下来冷，穿着更冷……摘自冯小刚《我把青春献给你》引文。针对以上内容请潘先生说几句。潘石屹：这是冯小刚的调侃，朋友之间的调侃千万别把它当真的。阿松：有网友朋友说：“不知道大家对老潘是一种什么态度，总之我认为我是很关心地产的了，虽然我是搞结构的。但是现在我一看到这个名字，我就觉得有点敬而远之。他总以为自己的理论是多么地高深远见，但是我却看不到他对一般购房业主的关怀。就是说‘洋洋洒洒，不得民心’。”潘先生能回应一下这位朋友吗？潘石屹：建出好房子来，就是对社会的负责，对业主的关怀。我没有什么高深的理论。有余：张民耕在公社参加论坛时将博鳌论坛中的一些开发商老总比喻为大狗和小狗，他的意思是不是提倡少说多做，多做些实际的工作，避免口舌之争？潘石屹：张民耕的意思是目前房地产有点大狗霸权主义，只允许大狗叫，不允许小狗叫。小狗要叫大狗就批评，说你叫得不对，应该这样叫，那样叫。张民耕是在饭桌上讲这番话的，旁边坐着莫天全，莫天全说要允许你们狗叫，也要允许我们猫叫。阿松：有网友朋友说：“现在的中国人，在我看来最好别出名。偷偷发财得了，偏还要出来露一脸，谈谈‘成功人士’的经验，累得很，真叫人汗毛倒竖。他那些玩意儿，骗得了群众，却瞒不过俺老孙。咱可不是什么同行相轻，看过他几次访谈以后，咱对这位爷也是崇敬不足、鄙视有加。”潘先生能回应一下这位朋友吗？潘石屹：我没什么回应的，每个人都有每个人的

看法。再现张三丰：今年四月，实干家冯仑与“大鳄”泰达集团强强联手，你认为他们能否产生1+1大于2的效应、使万通低产乃至先锋股份的发展更上一层楼呢？潘石屹：好象大家都说冯仑是理论家。说他是实干家，我还是第一次听说。我认为叫他理论家更合适一些。再现张三丰：“我们来北京要重创北京地产！”“我们是甲级队，北京开发商也就是乙级队，丙级队的水平。”“北京的市场上还没有看到好房子。”你对外地开笔商进京时的这些豪言壮语怎么看？潘石屹：这些都是南方房地产发展商进入北京的豪言壮语，说说豪言壮语没什么关系，最关键的是要做出好的产品来，北京需要好的产品，需要好的房地产发展商。我第一次做模特大赛的评委，我是一个外行去海南要安排时间，不能耽误了每周的网上聊天 rainey：请问潘总，您在工作以外的时间都做些什么呢？是不是在读自己的《SOHO小报》呢？还是在吸取别的作家的精髓以充实自己呢？潘石屹：最近我看的书很少，上网的时间比较多，但是SOHO小报每期我都看。给我们写文章的作者，他们都很有水平，很有自己的见解。由南向东：潘总，这次新丝路大赛在建外的现场决赛我去现场了，我觉得男模第一拿得没有悬念，而女模的第一比较有争议。做为新丝路模特大赛的评委，您能说点什么么？潘石屹：我第一次做模特大赛的评委，我是一个外行，没有服装学院那些教授们专业，我只是按照自己的看法去给他们打分。潘石屹之网络精英版：有小报网友说您是中国难得的脱口秀人才，还有的说已经有导演找您拍戏了，这件事情是否属实呢，您有这方面打算吗？潘石屹：是有人请我拍电影，但是都没定，我也不知道适合不适合。永远护着你：潘总，我们看到

在SOHO尚都的产品发布会上您和新丝路模特的合影，您觉得她们漂亮吗？潘石屹：合影时我没有看过她们，合完影我看了她们的照片，她们长得都很漂亮。有余：希腊奥运已经成功结束，2008年北京奥运正一步步朝我们走来，现在北京的发展日新月异您能预测一下2008年北京的发展吗？08年您会和家人去现场支持中国奥运健儿吗？潘石屹：一定会去的，也有好多国外的朋友要在这儿人类庆典的时候来北京，约我们一起去看奥林匹克。一脚踢进空门：潘总，2008奥运会您的公司应该选择赞助一下，支持国家哦。潘石屹：2008年奥林匹克的十大赞助商已经确定，还轮不上我们，我们是小公司，为2008年的奥林匹克运动会做一些我们力所能及的事情。夕颜：新丝路模特大赛在海南的决赛你还是评委吗？有没有人找你走关系？潘石屹：他们邀请我去做评委，我得安排一下时间，看能不能安排得开，尤其不能耽误了我们每周的网上聊天。建立起来一个沟通的途径是好事情 lyn0205：请问潘总，据报道，建委于昨日正式开通了信访站，接受对拆迁、房屋建筑质量、物业管理方面的问题投诉，请问您有没有压力，您认为会对今后的房地产业有什么影响？潘石屹：建立起来一个沟通的途径是好事情，有利于大家的沟通、理解，对房地产业的发展是有利的。如果是没有正常的沟通途径，就会出现问题，就会上街，就会打架，就会伤人，甚至都会出现死人的现象，这些都是因为没有很好的沟通。农民朋友：SOHO尚都，商业街的物业管理是自己管理，还是委托专业商业物业管理公司管理？潘石屹：我们是委托专业的管理公司来管理。天马星空：对于运行近一年的建外SOHO1,2,3期的物业管理公司满意吗？有客户对其管理能力

和收费有不少批评，请问：年底交工的四期会继续聘用他们吗？

潘石屹：四期交工以后，我们准备聘请新的物业公司，希望能够跟一、二、三期形成一个竞争的局面。任何独家垄断的局面都是不好的。再现张三丰：第一大道的电梯真是不错，又大又稳又快，唯一不足的是没有手机信号，你知不知道呢？

潘石屹：电梯是办公楼中最重要的一个环节，所以我们在第一大道设计电梯时采用体积最大的，速度最快的。没有手机信号的问题，我们很快会联系有关部门去解决。扁担：目前建外SOHO的一些未完成出租的业主仍很着急，能给他们信心，对他们说点什么吗？

潘石屹：说什么都没用，最大的信心是来自于通过我们员工的努力，帮助业主尽快的把房子租出去。由南向东：潘总，现代城的电梯实在太差了。货梯没有，1 - 18层没有细分。意味着如果上来17个人，每层都停一下的话，从1楼到18楼要3分钟啊。您在18层上班，有专梯直达吗？

潘石屹：现代城办公楼的电梯经过我们的调整已经好多了，早上上班高峰时，人们等待的时间已经大大的缩短了，大约在三分钟之内。我和我们公司在18层，没有专梯。老龚：尽管很多SOHO现代城的住户对SOHO现代城都有微辞，为什么他们还是会选择SOHO？

潘石屹：客户对房子有意见，甚至比较激烈的意见都是正常的，我们应该提供很好的服务，及时的帮他们去解决。但是不能说客户有微辞就再不选择我们的房子了，这两个之间是没有逻辑关系的。麻辣烫361：通惠河北路没修，四期入住的交通组织成了一个难题，潘总有什么好的办法吗？

潘石屹：政府原计划通惠河北路的开工时间推迟了好几个月，但四期入住的交通组织我们已经解决了。虽然不是一个尽善尽美的方案，但这个过渡方案

麻辣烫361：通惠河北路没修，四期入住的交通组织成了一个难题，潘总有什么好的办法吗？

潘石屹：政府原计划通惠河北路的开工时间推迟了好几个月，但四期入住的交通组织我们已经解决了。虽然不是一个尽善尽美的方案，但这个过渡方案

还可以行得通。老龚：世纪城三期(50亿)的销售额对你有没有压力，今年要是赶超，你有信心吗？销售速度对于你来说，很重要。潘石屹：世纪城在西边，建外SOHO在东边，在市场和销售上面相互都不怎么影响。而且从产品来说，也是完全不一样的档次。CBD的第五个项目已经黄了高原之子：那就请老潘谈谈香港此行的计划安排。潘石屹：原计划明天早上去香港的，但因为我们在CBD第五个项目黄了，所以不去了，这个计划取消了。我无后座力：8.31那天，你透露如果不出意外，9月3号左右SOHO中国在CBD的第5个项目将签约。这个项目成功签约后能保证SOHO中国销售持续到到哪一年？明天就3号了，具体情况怎样了？潘石屹：CBD第五个项目已经黄了，我们希望能够在未来的几个月尽快找到一个新的项目，也希望大家能够多多给我们提供线索。扁担：任志强在8.31最后时刻签下的一个79万平方米的项目，是东直门的东环广场吗？如果不是，你是否知道是哪一个？如此大盘任有说让你参与一起开发吗？潘石屹：据我知道是东直门交通枢纽项目。蓝妹妹-在水一方：看到过“未来之家”的报导，不知道什么时候能看到实物？很向往啊！潘石屹：北京市的领导看了之后准备把北京建筑博物馆作为向55周年国庆献礼的项目，所以它的开放推迟了一些时间，我想会在十月之前开放。minicar：项目黄了最大的原因是什么？潘石屹：原因很可笑，甚至有点滑稽，是对方算错了帐。西北望射天狼：第五个项目黄了，是不是意味着您要抓紧时间再找一个新的项目？潘石屹：是的，我们要抓紧时间找到一个新的项目，这个项目的规模一定要大一些，如果规模小，做完了我们又得找，天天把大量的精力放在找项目上是不值得的。我

们应该把我们的精力，全公司员工的精力主要放在盖房子上面。我无后座力：SOHO中国CBD第5个项目地块签约失败，很遗憾，什么原因导致？潘石屹：一个比较可笑的原因，对方说他们算错帐了。老猎人：潘总，各家8.31时代过关者，“刚过大限又遇钱关”，不知道您有无此困难，面对此种境况，您认为是不是您的公司加大步伐的时机呢？潘石屹：大限和钱关我都没有遇到。老猎人：潘总，在CBD第五个项目没有成功拿到手，对您公司有很大影响吧？您下一步有什么计划？潘石屹：是有一个非常大的影响，因为这个谈判持续了半年时间，按我们最初的计划应该是在六月底之前进行签约，所以我们要尽快调整我们的计划。高原之子：在上次网聊中，我注意到您说公司的项目已安排到2007年，那么2006年的停工对这些项目的进度有影响吗？相关应对措施做了没有？潘石屹：我们已经咨询过政府2008年奥运会期间施工项目不会停工。鹰眼：第五项目“怎么又黄了”，谁涂了一层蜡？还能拿下威虎山吗？潘石屹：我们在CBD的第五个项目黄了，划句号了。我们得继续往前走，寻找新的项目。

yinyin6340：潘总，除了SOHO尚都和新拍来的01号地以外，您的下一个目标是哪里呢？潘石屹：目前还没有。

yinyin6340：潘总，关于东华广场的项目，任总要分一半给您，你们谈的结合如何？潘石屹：这个项目法律关系太复杂，要通过打官司才能解决，现在给我分一半的事情还无从谈起。老猎人：8.31之前，记得有网友曾经问过你有什么感想，你说很平静；现在8.31已过，您现在的心情呢？潘石屹：昨天晚上我知道我们第五个项目黄了，我的心里很不平静，但睡了一夜今天又平静了。高原之子：第5块地黄了，对公司

整体的开发进程与战略安排有影响吗？下一步还是在CBD内拿地？潘石屹：对我们总体的计划安排是有一个很大的影响，所以，我们需要在未来的一、两个月时间尽快做出调整。

我无后座力：你在CBD的第5个项目黄了，那现有的项目还能维持到哪一年？潘石屹：勉强能维持一年。MUONUO：潘总，放心吧，8.31之后会挤出大量的必须公开交易的土地，那时会有更多的机会。我们相信，只要有实力，就一定有机会的。潘总，下一步有什么打算吗？潘石屹：是的，看来我们下一步的土地要把主要的注意力放在政府公开交易的土地上面，密切关注政府推出的每一块招拍挂的土地。我们的工作就是建设房子，没有想着去圈地

西北望射天狼：CBD寸土寸金，可以使用的土地越来越少，您会否考虑到别的城市圈地？潘石屹：我们的工作就是建设房子，没有想着去圈地，土地只是建房子的原材料之一。

lyn0205：请问潘总，8月31日莫斯科发生了地铁爆炸的恐怖事件，北京的地铁前几天也发生了空载车辆倾斜撞墙的事情，您对我们这些坐地铁的人有什么建议？潘石屹：没什么建议。

yinyin6340：潘总，任总说：“招拍挂”导致地价上涨八倍，您觉得呢？潘石屹：土地的价格与交易的方式没有关系，是协议出让还是招拍挂，只与供求关系有关。目前招拍挂价格上扬，是因为土地的供应量太少，协议出让的价格低，是因为靠关系拿到的价格不是市场价格。所以，我不同意任总说招拍挂导致地价上涨八倍。招拍挂不是原因。

有余：今年4月，先锋股份控制人万通实业与著名的泰达集团成为战略投资者，并更名为万通地产。两大实力强劲股东联手，能否产生1+1>2的效应？潘石屹：他们的合作实际上是优势互补，万通有一个专业团队，在北京

的市场上拼杀了近十年的时间。泰达是国营企业，有钱。希望他们的合作能够形成一加一大于二的效果。扁担：冯仑举例要不就像潘总那样盖房子，不搞土地储备，不搞兼顾，一个时期就专一地做一个项目，把房子做精了。有人认为你是没有资金搞土地储备，所以只能一段时间就做一个项目。是这样吗？潘石屹：冯仑总结的有道理，冯仑是最善于总结的，总结后变成通俗说法或段子。农民朋友：潘总你说过：三十多年前，你还是中国最偏僻的西北农村的一个放牛娃，没有上过楼，没有见过电梯，也没有见过沙发。也吃了文化大革命的苦，你能够建房子是历史给的机会、是改革开放给的机会、是邓小平给的机会，在现代城、长城脚下公社、BOAO蓝色海岸建房子，在你没发达之前，你的理想是什么？想到会有今天的成就吗？潘石屹：没有想过，做梦也没有想过。六丑：成吉思汗才是圈地的真正高手！老毛评价此人“只识弯弓射大雕”，老潘你如何评价此人！？潘石屹：还是用冯仑的那句话，“老婆多了不一定幸福，圈地多了不一定赚钱。”菩提本何：你心目中何种物业公司能与SOHO相匹配？潘石屹：我们正在招聘新的物业管理公司，我们希望它既有管理办公楼的经验，也有管理商业的经验。工作多的时候有时一晚上也不睡觉我想喝酒然后唱歌：敢问潘总，您有过失眠的经历吗？您是怎样作到在诸多的挑战和巨大的压力面前而安然入睡的呢？能透露您每天大概需要几个小时的睡眠吗？潘石屹：我没有失眠的经历，但是工作多的时候有时一晚上也不睡觉。农民朋友：有人说：一个从贫困中出来的人，他有丰富的感情，很强的自信心，同情心。见了感人、催人奋进、发人深思的事会流泪。我想问潘

总你会吗？潘石屹：健康的人都会，我也会。阿松：目前，您这个乡下人在很大程度上的成为国内建筑或者生活艺术的时尚潮流引领人物，小时候也很少洗澡的人如今却在卧虎藏龙的京城成为中国的名流焦点……可以说是对某些唯“出身论”的所谓的“贵族”们一个莫大的讽刺。您怎么看的？注意：请正面回答。潘石屹：中国在三十年前，四十年前，大家的日子过得都很清苦。经过这几十年，更没有什么贵族可言。这样的好处是大家都在同一个起跑线上，没有任何老本可吃。阿松：对于一个疾呼创新的人来说，为什么您会觉得自己身上的素质是最不适合当官的？您觉得自己这种说法是对自己的一种禁锢吗？我反倒觉得您这个从市场中走出来的房地产商人能从政，或许会给大家带来新的、不一样的东西。您到底是怎么想的？潘石屹：就如同我不可能去奥林匹克运动会上拿金牌，我不可能在舞台上跳芭蕾舞是一样的。每一个人都有每一个人特长，每人应该把自己适合干的事情干好。六丑：张欣为什么不来聊天？作为名人，老潘你会对香港壹周刊式的采访风格感到恐惧吗？潘石屹：恐惧，对任何一个人来说都很恐惧，那本杂志上的照片大部分都是偷拍的，使人没有任何隐私。阿松：流水别墅、朗香别墅、萨伏伊别墅、罗宾别墅……以潘先生的审美情趣，请选择一个您最喜欢的建筑？说说理由。潘石屹：我都喜欢。ad100：你的《思想转了一圈》一文何时能看到？潘石屹：我马上让许洋挂在SOHO小报的网上，不然会遭到许多人的埋怨。六丑：老潘你电脑中设置的上网首页是啥子？你的收藏夹里都有些什么网站？让我们也分享一下吗！潘石屹：首页是SOHO中国网站(www.sohochina.com)，收藏夹里有新浪、搜狐、焦

点Google、百度等。原来如此：潘总有没有推及过最近有多少广告是以建外SOHO为背景拍的？潘石屹：没有统计，我会让我们公司的同事统计一下，下次聊天的时候告诉你。有余：潘总，你在这次宏观调控中曾说过：“千差万别的生活就是幸福的，而生活中要是觉得某件事情不对劲，那就不要做。”这是您看了很多有关宗教书后的有感而发，这些感触是针对这次宏观调控吗？潘石屹：我说的这句话跟宏观调控没有关系，是对一些事情的感悟。六丑：8.31真的很平静。我甚至觉得这是你们这些地产大鳄们的一场炒作！老潘你似乎又担当了这场炒作的旗手！不是吗？潘石屹：不是。阿松：在今年招聘计划中，SOHO中国计划招收多少应届毕业生？招生这些人整体分布是怎么样的布局？潘石屹：应届毕业生我们公司招的好象很少，具体的情况得从人力资源部去了解。老木：潘总，您喜欢媒体称您为“CBD地王”吗？潘石屹：不喜欢。原来如此：希腊奥运会闭幕式上播放的北京宣传短片中出现了建外SOHO，你事先知道吗？看到时心里什么感觉？潘石屹：事先我不知道，但我看了以后感觉到很高兴，也很骄傲。yinyin6340：潘总，您每次的发言是现场即兴的吗？有提前准备的稿子吗？潘石屹：事先准备稿子的机会比较少，但前天在长城脚下公社的聚会我准备了稿子。有余：潘总，您觉得建外SOHO餐饮水平怎样，“三个贵州”人价格贵吗？潘石屹：“三个贵州”人我吃了几次，价格很便宜，但很辣，我不习惯。老猎人：潘总，您和冯仑的关系很有渊源，您现在看他什么感觉，能说说心里话吗？谢谢！潘石屹：彼此都老多了，我和他一起工作的时候二十多岁，现在四十多岁。六丑：老潘你平时都爱吃什么口味的饭菜！？

在家里吃饭的机会多吗？和张欣的口味不会太一致吧！？潘石屹：基本一致。但早餐的差距就比较大了，她喜欢吃玉米片泡牛奶，我喜欢喝小米粥加咸菜。 ad100：我看到你的车还没换！什么时候换呀！潘石屹：还没有抽出时间换，再等一等吧。阿松：热烈恳请首长本着勉励之态度为本报名坛“好吃嘴”题词！以振士气！潘石屹：我最为难的事情就是题什么词。尤其给书写什么序，我根本就没有见过书，让我凭空怎么写序？小海马：听朋友说舒淇后天要在长城脚下的公社拍SK - II的广告，我们能去探班吗？潘石屹：我不知道，在长城脚下公社拍广告的很多，我从来没有探过班。唯一要改善的是不能给员工太大压力阿松：SOHO尚都前天举行的开盘仪式您觉得还满意吗？您觉得哪些地方还可以完善的更好？潘石屹：我对前天在长城脚下公社举办的SOHO尚都的发布会很满意，尤其我们推广部的员工，在很短的时间之内做的很好。唯一需要改善的地方就是我们确定下来的时间太短，只有一个多星期，给我们推广部的员工在时间上很大的压力。 yinyin6340：潘总，您在尚都的发布会上说：感谢张欣在过去几个月时间夜以继日的工作，没有她的大胆、努力，不会有今天SOHO中国，也不会有我们这样的建筑，也没有今天的尚都和今天的我。张大姐主要负责哪方面的工作呢？潘石屹：设计和工程。老木：听说很多参加8.31聚会的公司员工没吃上饭？潘石屹：因为客人太多，公司人事部让我们公司所有员工提前离开了，没有吃上晚饭，据说是吃方便面了，我答应明天中午请这些员工吃饭，地点由他们定。潘石屹：今天的聊天就到这里，谢谢大家！1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com