

中国房地产十年变迁图文见证

中国地产 这十年

中国最受关注领域的创新推动历程考

21世纪经济报道
21ST CENTURY BUSINESS HERALD

南方日报出版社
NANFANG DAILY PRESS



房价
变迁
思考
竞争
创新
进程
角逐
影响
地产
品牌
资本
调控
收购
城市
反
牌

中國地產 這十年

中国最受关注领域的创新推动历程考

21世纪经济报道 著
21ST CENTURY BUSINESS HERALD

南方日报出版社
NANFANG DAILY PRESS



图书在版编目 (CIP) 数据

中国地产这十年 / 《21世纪经济报道》著. — 广州 : 南方日报出版社, 2010.6
ISBN 978-7-5491-0015-6

I. ①中… II. ①2… III. ①房地产业—研究报告—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第113678号

中国地产这十年

《21世纪经济报道》 著

出版发行：南方日报出版社

地 址：广州市广州大道中289号

电 话：(020) 87373998-8502

经 销：全国新华书店

印 刷：广州市岭美彩印有限公司

开 本：787mm×1092mm 1/16

印 张：13.25 彩插：3

字 数：250千字

版 次：2010年6月第1版

印 次：2010年6月第1次印刷

定 价：68.00元

投稿热线：(020) 87373998-8503 读者热线：(020) 87373998-8502

网址：<http://nf.nfdaily.cn/press/>

发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换。

编委会

> 总 策 划 丘克军

> 出 品 人 沈 颢

> 执行主编 刘洲伟 陈东阳 刘 晖

> 策 划 郑丹东 吴传鲲 圈 圈

顾 芳 曹 鹏 李云飞

> 美术设计 永 彬

历史 + 载风云
今朝更上层楼

钱建蓉

推动行业健康发展
汇集一流地产智慧

柳书秋

博鳌，21世纪房地产论坛，是中国房地产业+中国
高速发展的最佳见证。

阿

行业的言论阵地，企业的交流平台。
史建荣

博的地字，博的校可，
博的史，博的中国精神。

李翔

中流砥柱
山高水长
陈

精神洗礼，激荡思维。

陈

12/4-2010

行业的言论阵地
企业的交流平台
历经十载 屹立，

今朝更上层楼

陈

陈

十年铸就辉煌 交流创造价值

李曉东

目录

第一章 中国地产启蒙年代

中国地产十年故事	026
话题：保持理性是一个行业的希望	039

第二章 博鳌地产故事

2001年 反思中国房地产的兴衰成败，启迪地产新思维	046
2002年 新地产，新资本，新财富	062
2003年 金融紧缩下的中国房地产	076
2004年 宏观调控下的中国房地产	090
2005年 地产进化论：宏观调控下的物种选择	104
2006年 地产博弈论：多方利益格局下的效率与公平	120
2007年 地产资本论：后调控时代的价值演变	136
2008年 地产相对论：紧缩与通货膨胀下的多重变量	152
2009年 正本清源：后危机时期的地产回归	166
2010年 地产考验中国：以制度创新求解效率与公平	180

第三章 博鳌地产观察

万科的3个维度：透明度+规范化+专业化183

碧桂园的3个特性：大盘+低价+快速193

星河湾的3个竞争态度：品质+细节+跨界营销197

第四章 中国地产的未来

中国地产未来4个趋势205

BOAO

博鳌

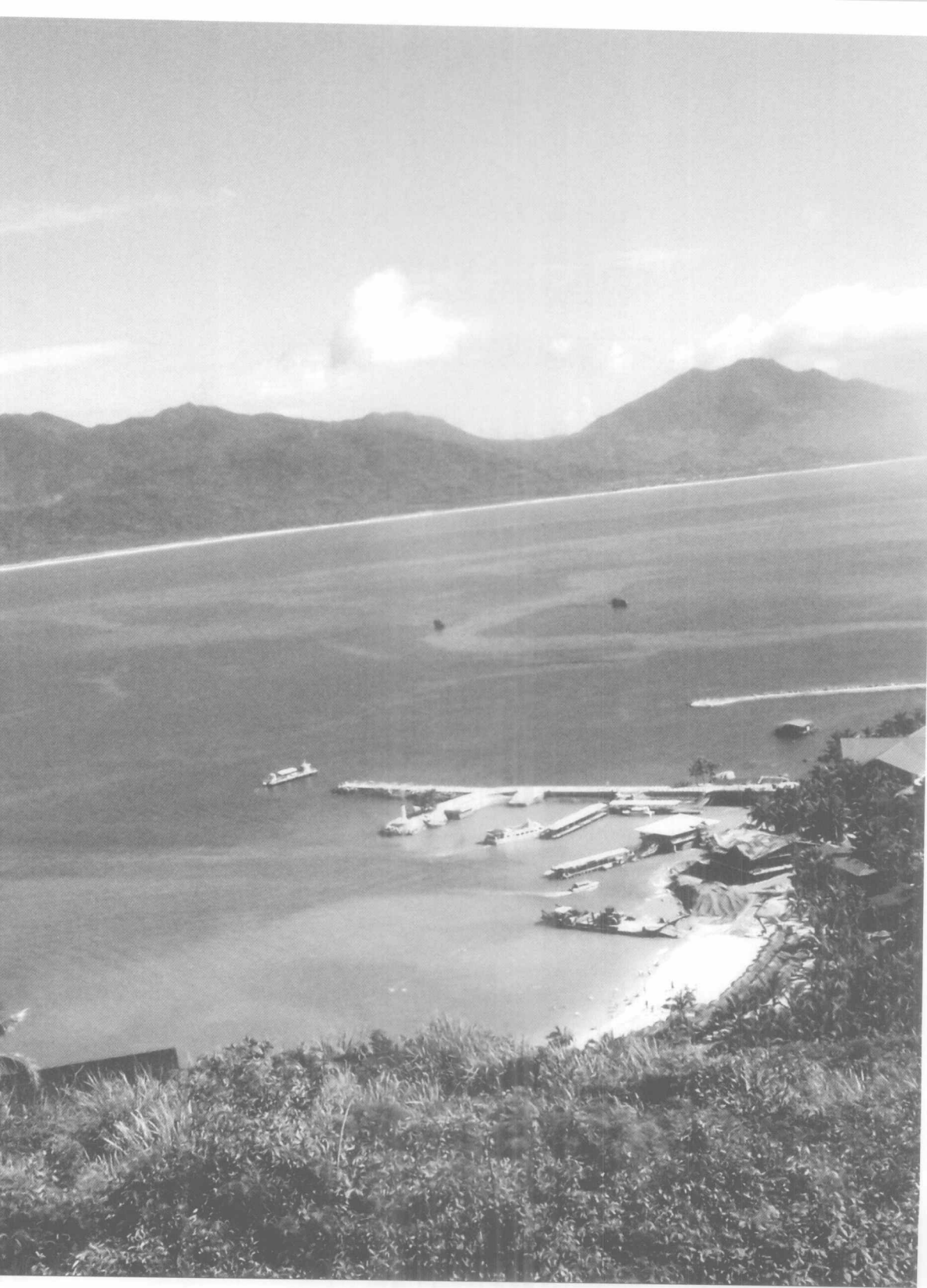
天堂小镇

博鳌于2005年被中国国家环保总局授予“全国环境优美乡镇”称号。

《万泉河水》中的“万泉河水清又清，我编斗笠送红军”讲的就是和博鳌有关的地方：海南万泉河与浩瀚南海的交汇处，隶属琼海市管辖，辖17个村委会，205个村民小组，总人口2.7万人，总面积86平方公里，特别规划区面积122平方公里（含万宁市龙滚镇部分面积），开发区总面积约10平方公里（水城开发区、万泉河开发区）。

它在人们眼中是这样的：有世界自然生态环境保存最完好的江河入海口；融山、河、湖、海、岛屿于一体，集树林、沙滩、温泉、奇石和田园于一身的美景；绵延长达10公里的美丽海滩，有众多造化神奇的岛屿与河汊。

博鳌小镇，是“亚洲论坛”永久会址所在地，是海南房地产最具升值潜力的区域。博鳌于2005年被中国国家环保总局授予“全国环境优美乡镇”称号。



不容忽视的支柱性产业

国内发达城市的扩张，房地产业快速成为了一支不容忽视的支柱性力量。

1998年7月，国务院做出重大决定，停止实行了40多年的实物分配福利房，推行住房分配货币化。

歌曲《春天的故事》中所唱的1979年的那个春天，房地产春天也快速到来。邓小平南方谈话中仅仅对中国房地产讲了寥寥百字：关于住宅问题，要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策；城镇居民个人可购买房屋，也可以自己盖；新房可以出售，老房也可以出售；可以一次付款，也可以分期付款，10年、15年付清；同时提出新旧住房均可出售的思路，全国可售公房的80%以上出售给居民家庭，城镇居民住房自有率达70%以上。

中国开始逐渐打破单一住房公有制，形成以居民自有产权为主、多种产权形式并存的产权格局。这些话今天看似平常，但是却让一个产业拨云见日，拉开中国住房制度改革宏大序幕。中华大地从此掀起一场气势恢弘的居住革命。

历史上，从来没有一个国度如中国般，在此之后的十几年间盖出如此多的房子；也从来没有一个角色，如同中国开发商般，深刻影响到千百个城市的建设、与亿万民众的人居变革。置于大时代背景之间的中国房地产对中国经济的影响，难以用一句话一本书说清楚。

2000年之后的中国社会，正在发生着一个巨变。从西方自工业革命以来的城市化进程，还有近年来国内发达城市的扩张，房地产业快速成为了一支不容忽视的支柱性力量。



● REAL ESTATE DEVELOPERS

地产开发商 3

观点和价值观的输出者

开发商对社会的影响，已经远远超越盖房本身。

如果说战争是政治利益不可调和的产物，那么和平年代，最不可调和，最能体现实力和智慧的较量莫过于每天都发生的商战。在这场地产狂欢中，有多少开发商能够兼具“信仰、创造、执行、超越”，而非随波逐流？有多少开发商能够创造财富的同时，还在为这个城市、这个国度、这个星球创造价值？有多少开发商能够在癫狂岁月以修炼者的平静心态，超越自我追求更深层次的抱负？事实上，数得出来的企业不多。因为由于理想本身的稀缺性，理想主义者常常臣服于现实。

中国经济突飞猛进地发展，开发商前所未有地走到前台，不仅担当房地产产业链的整合者，更是藉由“商业创新”和“人居变革”两个突破点，切入到舞台的正中央。从开始扮演“冲锋陷阵”的改革探路人，到占领财富榜上的大多数，再到跻身“观点和价值观的输出者”，开发商对社会的影响，已经远远超越盖房本身。



构建多样化的发展路径

各地绝大多数的中小地产公司习惯沉默但是充满耐力地保持着旺盛的活力，它们中间不乏“远在江湖的高手”。

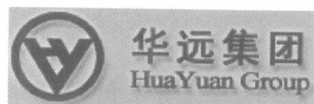
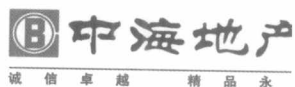
2001年至2010年跌宕起伏10年岁月中，绝大多数角色都被雨打风吹，如过客般匆匆离去，并不能留下什么痕迹，但是耀眼的星辰们也炫目无比，房地产界各路枭雄群起。有如万科、金地的“厚味派”，着眼高远，有耐心构筑企业“厚势”，在资源整合的“布局”完成之后，全盘潜力巨大；有如富力、合生的“实地派”，善于捞地，于中盘混战中占尽先机；有如龙湖的“女棋手”，心思细密，冲杀起来不让须眉；有如SOHO中国的“怪棋手”，项目不多，战场不大，却能千里走单骑。

房地产业一盘棋，大家各踞边角。

各个企业根据自身所拥有的与众不同的资源走上了具有自己特色的发展之路，各个企业围绕这些资源构建自己的能力体系，期待借此实现自己的竞争优势。

困难与山峰一样，是一个伟大企业攀登的乐子。不管怎么样，过去和未来的一段日子里，中国房地产到处撒的都是万科的味道。其实，各地“高手在民间”的大小地产公司也都沉默但是充满耐力地保持着旺盛的活力。并非每家都能寻找到持续发展之道，它们中间的大多数仍然会迷失，乃至消失。

这正是快速成长的中国市场之魅力所在。



中国企业家

塑造中国未来

在商业思想的贡献上，年轻的中国地产企业家们可以与所有同行在一个思想起点上思考。中国市场正成长为世界最大、发展最快的市场，在这个时代涌现的中国企业家们，也必将屹立于世界企业家之林。

中国改革开放30年，工商企业最具有影响力的领袖现在已经接近60岁，甚至更大。目前中国的经济变革已经回归核心，作为经济变革的主题——中国企业家们，集体做出应有的变化以维护以往的传承。

未来工商企业领袖会在一个法制的环境，积极纳税，创造阳光的财富，而阳光财富容易得到社会和未来政府各方面支持：从而让他们在社会生活中起到重要作用。

更多的中国企业家开始成为社会进步的主流和主体，对社会和更多人群来说，他们将会越来越受到尊重，越来越受到支持。同样，他们的善心，他们的责任心和公益心也将是一个巨大的推动力量，能使中国社会在经济高速发展后，为社会组织体系在法律的范围下，在更多公民自主参与下更加和谐和进步创造一个巨大的空间。

这也正是中国进步的希望所在。

参与财务创造的企业家的人格特质、文化素质发生了很大变化，人格上越来越趋于正常和完美。中国出现第二代、第三代新企业家，特别是他们的企业领袖，在拥有财富的合法性和道德优势之后，在社会政治、社会经济、社会生活和社会文化方面，已不可避免地成为社会发展最重要的一股力量，也正是他们，正在塑造和影响着中国更远的未来。

“我们的价值取向不在于一时的得失，而在于营造一个几百年后依然活着的企业。”刚在新加坡交易所上市的仁恒置地老板如此说。

人们对李嘉诚的评价：“能支撑他庞大帝国持续运转的，是他的心态以及其绝佳的自我管理方式：‘知进退，知自控，知在何时迈向下一个台阶’。”中国地产商未来的领袖，将诞生于“自我变革者”当中。