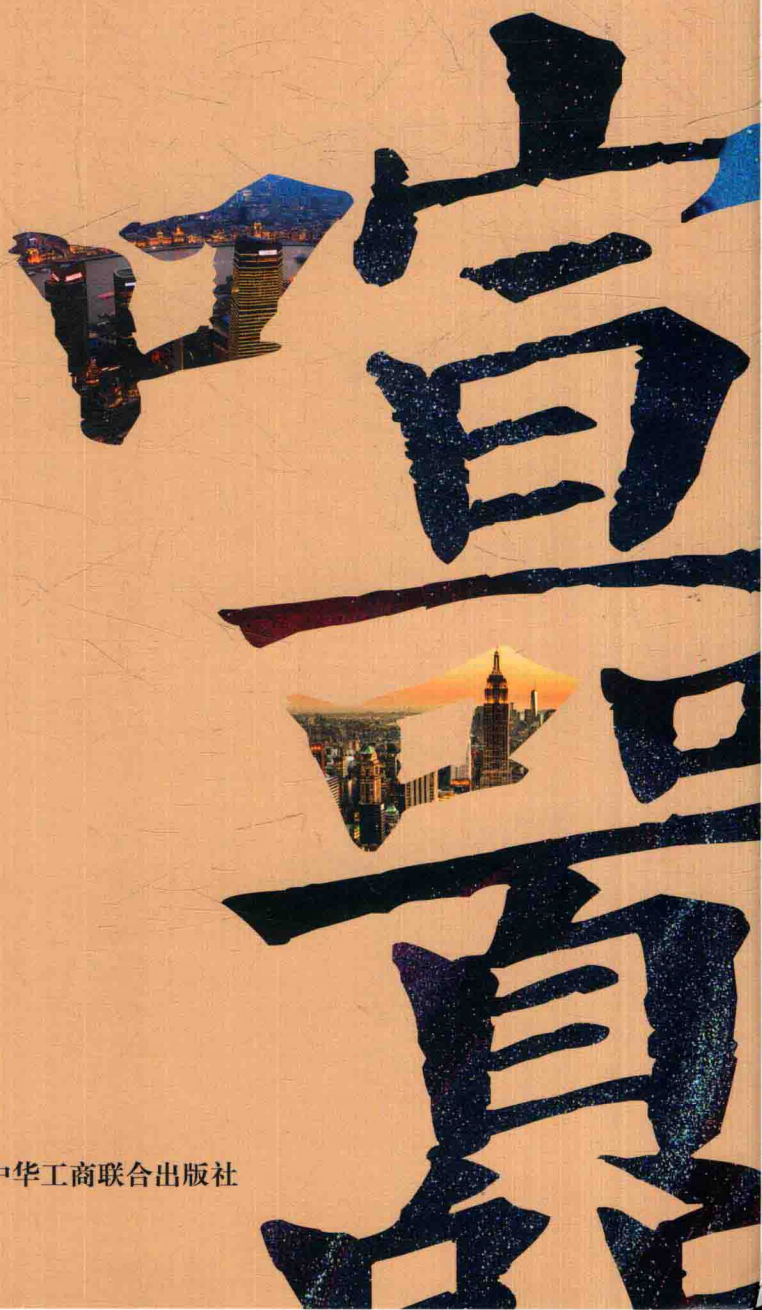


编年体房地产当代史书

曹春尧 著

地产喧嚣十八年



中华工商联合出版社

编年体房地产当代史书

地产喧嚣十八年

曹春尧 著



中华工商联合出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

地产喧嚣十八年 / 曹春尧著. — 北京: 中华工商
联合出版社, 2016. 11
ISBN 978-7-5158-1833-7

I. ①地… II. ①曹… III. ①房地产经济—经济史—
中国—1998-2016 IV. ①F299.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 259525 号

地产喧嚣十八年

作 者: 曹春尧
责任编辑: 于建廷 臧赞杰
营销企划: 王 静 万春生
封面设计: 尤际广 
责任印制: 迈致红
出 版: 中华工商联合出版社有限责任公司
发 行: 中华工商联合出版社有限责任公司
印 刷: 北京盛通印刷股份有限公司
版 次: 2017 年 1 月第 1 版
印 次: 2017 年 1 月第 1 次印刷
开 本: 710mm×1000mm 1/16
字 数: 420 千字
印 张: 21.5
书 号: ISBN 978-7-5158-1833-7
定 价: 68.00 元

服务热线: 010 — 58301130
团购热线: 010 — 58302813
地址邮编: 北京市西城区西环广场 A 座
19 — 20 层, 100044
<http://www.chgslcbs.cn>
E-mail: cicap1202@sina.com (营销中心)
E-mail: gslzbs@sina.com (总编室)

工商联版图书
版权所有 侵权必究

凡本社图书出现印装质量问题,
请与印务部联系。
联系电话: 010 — 58302915

推荐序一

从1998年房地产全面市场化以来的这十几年中，中国城市化的迅速推进以及相伴而生的房地产行业的快速成长，乃至期间浮现出的一些喧嚣和躁动，我相信必然成为中国经济发展历程中一个独特、充满戏剧性的片段。

曹春尧先生是我的故友，我们有幸在房地产行业共同经历这一系列的精彩、亢奋和无奈，并见识了许多地产企业，许多地产人时而野心勃勃，时而又如临深渊的波折起伏。回首往事，房地产的兴奋无奈、喧嚣沉寂以及野蛮浮躁却又令人深思的现实历程历历在目，这本来就是一本精彩的故事书。

值得欣慰的是，曹春尧先生点滴用心，将这些片段都记录了下来。当书稿放在我案头的时候，像我这样完整经历过这一切的地产“老兵”，读起来无疑也是深有感触和深受启发。

记录历史类的书籍，往往需要平衡主观的思想判断和客观的现实记载之间的关系。《地产喧嚣十八年》一书非常正确地把握了这十八年间政府、经济学家、企业家以及租房买房的平民百姓的思想、情感和价值判断的交织与演变。同时，又不无灵巧地用数据和事件记载了地产市场化十八年间一个个客观、翔实而又珍贵的事实。读来让人既有洞悉真相的豁然开朗，又有真相过后的若有所思……

和这十八年市场化略显野蛮而喧嚣的发展特征相比，在我的眼中，曹先生一直是个相对的另类。他儒雅而内敛的派头，更像是一个老式的文人儒者，而不像是一个钻营在房地产业这个冒险乐园的野蛮人。

在十多年前我们相识之初，曹先生已有一本关于房地产营销的书籍问世，而大多数人当时才刚刚跨入地产领域，包括那时的我和我的团队。而现今《地产喧嚣十八年》的问世，相信是凝聚了这十多年来经历与功力的再次升华之作。

我相信，对于正在从事和未来将要从事房地产事业的同行来说，这无疑是一本完整了解中国房地产市场化过程，把握中国房地产成长脉搏的葵花宝典。对于普通购房者来说，他们也可以从过去的故事中得到未来地产投资的某些启迪。而对于经历过这段历史的地产人士来说，这将是回首过去十八年独特而珍贵的房地产人生的老相册。此外，我相信多年以后，无论对于城市学者还是经济学者抑或历史学者而言，这也将是一册珍贵而详尽的资料。

中国地产过去十八年的精彩，有这本书就足够了……

胡京 博士

办伴科技创始人

原绿地集团执行副总裁

推荐序二

房地产、商品房、开发商、房价、调控政策……这类的概念和话题，大概是近三十年来，中国政府、百姓和舆论媒体谈论最多的社会热点、焦点问题。

为什么？是因为这个产业和市场发展太快，让人目不暇接，眼花缭乱。土地从无偿划拨到竞拍有偿使用，住房从无偿分配到市场买卖，国内外各行各业源源不断的资金似乎瞬间就把它推到第一支柱产业的地位。原本房房交换的封闭隐涩小场所，一下子土地、增量房、存量房、租赁等四大市场联动起来了。

为什么？是因为土地房屋连续实现了性质跨越，从资源产品到消费商品，再变成实物资产财富，进入资本运作领域。商品房是城市发展红利的主要载体，是百姓家庭财产财富的最大构成。城市商品房产权拥有者和房屋租赁使用者，已经分属两个不同财富阶层。抓住机遇或等待观望，决定着未来的不同命运。

为什么？因为明明是中国最为成功的经济体制改革，却被更多的人认为是最为失败的造次。明明是中国开放程度最高的产业，却一度执行最糟糕的限外措施。明明是对国家经济贡献最大的行业，却总扮演着名声不好但有姿色的“小三”

一类的角色。点土成金，惜土如金，社会资源集成整合者的角色，现实评价众说纷纭。

一段时间里，谁都可以对中国房地产评头论足，谁说得危言耸听，谁便博到名声；谁能够放胆市场拐点的时刻，谁便获得盆满的叮当金钱。一度，这个平台懂的不说，不懂的乱说；一度，这个市场没有真相，也没有真理。

哪有“刚性需求”？经济学意义上的需求，都是弹性的，价格一变，需求就变，但是我们有。哪有“合理房价”？不同收入阶层，对房价的合理性，从来感受不同，但我们认。

怎么房价一涨，就成“炒作投机”，没有了经济规律使然？怎么房价一跌，就是“理性回归”？难道老天有了昭示安排？

其实，所有购买商品房的行爲，哪怕你是自住，哪怕你仅此一套，哪怕你购买的是有政府补贴的经济适用房，只要你付钱，只要你获得房产证，全都是投资行为。这是经济学和市场的基本常识。

尽管房地产是大产业，是热市场，但人们对它的认识却长期停留在街头巷议的水平。值得我们拨乱反正、深入认识的地方多了去了。这些年，所见房地产相关著述，都属小众类非普及读物，大致有如下四类：一是知识技术类，如何筹划定位，开发流程组织，销售策略手段，新技术、新材料、新规范等，也包括一些院校房地产专业的教科书，属与时俱进型；二是年鉴和法律法规类，汇总年度数据，搜集国外、国内相关立法及政府颁布的文件，供读者备查，属立此为据型；三是新闻时评类，将平时发表文章汇总，对热点问题看法分述，属缤纷争执型；四是专项专题研究类，像公积金、保障房、投资、信贷、税收、规划、收入、细分市场研究等，属功力拓展型。四类房地产书籍发挥启蒙常识、纪录文献、交流经验、推高认识的显著功能，为产业发展起到了传承、创新和传播的积极作用。

除上述四类房地产业著述之外，是否还有第五类？我想应该是有的，那就是房地产历史。西方房地产业高度成熟的国家和地区都有其产业发展的历史镌刻，中国香港也有房地产百年磨难和辉煌的生动纪录。中国自鸦片战争开启到20世纪40年代，也有一些介绍土地买卖、房产交易、城市规划、典型建筑等的文章和书籍，但惜之太少。新中国成立后，由于土地公有制和城市社会主义改造，一度作为市场经济环境下的房地产业、市场和商品房总体不复存在。1978年中国共产党的十一届三中全会开启了中国改革开放的新时代，房地产业开始萌芽发育、野蛮生长，直至改变着所有城市的形态和功能，在宏观经济中扮演着举足轻重的角色，商品产权房屋成为富裕起来的中国老百姓家庭最大的资产财富。

一本由我朋友曹春尧先生撰写的《地产喧嚣十八年》书稿放在我案头上时，欣喜之情，拜读之欲，油然而生。

春尧先生是新时期中国房地产发展的一位普通参与者和关注者，他最早放弃铁饭碗到房地产外企工作，后来又所高校当老师，2005年又一直在绿地集团任职。他是中国内地及海外房地产开发营销的亲历人，其中工作地最远是在澳大利亚；他同时是具有二十年之久的房地产研究笔耕者，其中付心血情感最多的就是这本四十多万字的《地产喧嚣十八年》。

本书不像很多历史著述那么严肃、全面和刻板，生动、重点、可读是其主要特点。历史泼墨中面和点、线勾勒，翔实、简洁共容，人物与政策、事件联通，缘由、经过和结果贯穿。

历史的记述让房地产业人重温曾经的过往，探索思维、行为和结果的必然，寻求利益价值与道德关怀的平衡，展望未来发展的方向和路径。

春尧先生才思敏捷，愿其再出佳作。愿新时期房地产历史类著作还有后来人。是为序。

李战军

上海易居房地产研究院发展研究所所长

浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任、研究员

2016年9月

2017：房价还会涨吗？

写这本书的时候，正好是 2016 年年中，房价飞涨的时候，我所居住小区的房价每平方米从 5 万元涨到了 7 万元，小区对面的一个新楼盘直接开价在 14 万元 / 平方米以上。不单上海，深圳、北京的房价也连续上涨，随后围绕着这些都市圈的二线城市的房价也开始上涨了，10 月，政府又开始出台限购政策了。

好多人问我，“房价还会涨吗？”

“现在还适合不适合买房？”

“买哪里的房子更合适？”

在一次讲座上，一些资深的地产人士也这样向我提问。

也有知道我在写这本书的朋友问我，你写这本书目的是什么？有什么意义？还不如写一本关于房价未来走势预测的书更有现实意义。

我笑颜以对：我不是测字先生，但读了这本书，或许你就会知道过去房价为什么这样涨，这里面是有哪几方面的原因。按照正常的逻辑推理，如果这几个原因在未来有变化，你也应该能推导出以后房价会有怎么样的变化趋势。

在书中，我客观描述了 1998 年以来房地产市场的种种变化。当然仁者见仁智者见智，从书中的脉络，读者应该可以

将房价上涨的主要原因归结为以下四个：一是整体经济的高速发展，特别是加入世贸组织之后，中国经济每年以两位数的百分点增长，这个是房价上涨的主因；二是供需不平衡，城市住房的补课和改善，加上城市化比率的大幅提升，这造成了供小于求的状况，特别是在全面市场化的初期；三是人民币的超发，这个有各种各样的原因，客观上也是房价大幅上涨的关键因素；四是受世界整体经济，特别是金融市场波动的影响，国家的几次调控，基本上就是因为这个外部因素在推波助澜，包括 2016 年的房价波动。

如果要预测未来，最好的办法无疑是再来观察、预测和判断一下这四个因素未来是否变化，有什么变化。

第一，未来中国整体经济还是会增长，但不是两位数的增长，而是一位数的增长，2016 年应该是 6.7% 的增长率了，虽然小，但依旧是世界最快的速度了；第二，中国的城市化率还有很大的提升空间，城市化率到达发达国家的百分之八九十的水平还有很长距离，但阶段性供需也已经平衡，很多地方已经出现供大于求的状况。但房地产的不可移动性，决定了人口不断集聚的地区还是会出现阶段性的供需不平衡；第三，人民币预计还是会适量超发，因为过去世界经济的增长过程就是个微量的通货膨胀的过程，但人民币 2016 年加入了国际货币基金组织特别提款权，成为了储备货币之一。这说明人民币的行为开始受世界关注了，任何举动不再是中国自己的事情了，人民币开始有更多的外部束缚了，所以，这对房价平稳是个利好；第四，世界整体经济，特别是金融市场的波动依然如故，这是四个因素中唯一没有大的变化的。

简而言之，四个因素中，前三个力度减半，后一个维持不变，由此，比较靠谱的判断是：第一，未来房价的整体趋势还是上升的，但幅度应该大大低于前十八年，因为中国市场整体上是供大于求的，因此最多的价格上升只是大于通货膨胀的递增。第二，局部地区，因为人口的聚集，货币市场的波动，还是会出现供小于求、房价飙升的情况。第三，市场泡沫、市场炒作永远不会被杜绝，受外围市场影响，国内外各类投机资金的冲击，有供需短暂失衡的城市，房价依旧有很大波幅可能，但未来的趋势不再是单向飙升，将有更大的概率出现类似香港市场 30% 甚至更多降幅的可能，当然，这也取决于市场前期政府决策部门的敏锐度和干预度的程度如何。

其实，除了房价预判，我想还有更多的收获值得你到书中寻觅。

也有人问：为什么从 1998 年开始写起，房地产市场化在 20 世纪 80 年代，甚至更早就开始了。

本书从 1998 年开始落笔，是因为 1998 年是房地产全面市场化元年。虽然前期房地产的市场化实践在逐步展开，但涉及的范围不大，占 GDP 的总量也不高，

普通老百姓并没有切身的感受，对国家经济影响也微乎其微。从1998年开始，随着货币化分房的名义上的完全取消，房地产才开始生生切切地融入到我们每一个人的生活中来了。

自然，本书的主旨也就是描绘从1998年开始到2015年这十八年间房地产全面市场化的风雨历程，揭示市场化萌芽、成长、成熟的内在轨迹。

2000年华润集团对王石和任志强两人的选择，虽然财经界已经有各种解读，但本书的观点是混沌之初，市场资本对真正市场化的职业经理人的选择。还有，热闹一时的“房屋银行”，可能老地产人还有印象，它很快出现，又很快消失，这显然是市场化过程中的一个半成品。再譬如，许家印和香港富豪的对赌协议，这是市场经济血淋淋的一幕，幸运的是许家印带领恒大涉险过关。还有，2006年股地联动，地王频频，在《人民日报》点名评判后，万科放弃在竞拍场上当地王，转而通过股权收购方式大量拿地，但也有人指责其洗白巧妙揽地的地头蛇，这无疑是市场化中很有中国特色的一幕……

即便是1998年的房改本身，还有贵阳模式的“增量改革”和后来普遍实施的“存量改革”之分，前者类似于一揽子革命，后者类似于渐进改革。理论上前者占优，但实践结果，孰优孰劣，我想应该是一目了然了吧。

此外，还有“市场原教旨主义”的叫嚣，更有二次房改的复辟派的反攻……十八年间房地产的故事可谓精彩连连。

“房价还会涨吗？”

还是会有人不断问这个问题。快餐文化流行的今天，或许很少有人会看四十多万字的经济史书了，但先贤的话还是很有道理的，要知其然，更应该知其所以然。

曹春尧

2016年10月

目录

CONTENTS

1998：房改妥协 & 香城兵败 / 1

最后的晚餐 / 2

增量改革 / 5

市场洗礼 / 7

1999：贵阳试点 & 上海联动 / 10

贵阳房改 / 10

二、三级联动 / 13

经适房战商品房 / 16

外销房断臂求生 / 18

2000：零售时代 & 市场力量 / 22

零售时代 / 22

地产营销 / 25

房屋银行 / 29

资本选择 / 33

2001：申奥入世 & 房产跳步 / 38

申奥入世 / 38

地产跳步 / 42

房地产销售管理办法 / 48

2002：开门见喜 & 春冬之辩 / 56

开门见喜 / 56

春冬之辩 / 61

2003：上海首富 & “18 号文” / 70

非典调控 / 70

周正毅事件 / 75

“121” 和 “18” / 78

物业管理 / 85

2004：中国年泡沫论 & 千亿房企起步 / 90

宏观调控 / 90

“831 大限” / 95

世博、奥运的“张力” / 101

百亿军团 / 105

高房价引发泡沫论 / 110

2005：新旧国八条 & 绿地危机 / 115

新旧国八条 / 115

绿地危机 / 118

预售制度 / 122

冰火两重天 / 126

2006: “7090” & 黑马陨落 / 132

- “7090”的尴尬 / 132
- 黑马陨落 / 138
- 新农村建设的歧路 / 145
- 个人合作建房 / 149

2007: 股地联动 & 《物权法》诞生 / 158

- 股地联动 / 158
- 24号文 / 167
- 《物权法》的诞生 / 170
- 王石“卖拐” / 176

2008: 繁荣褪色 & 四万亿救市 / 182

- 繁荣褪色 / 182
- 四万亿救市 / 188
- 18亿红线 / 194

2009: 地产疯狂 & 二次房改 / 199

- 地产疯狂 / 199
- 国进民退 / 205
- 地价之争 / 208
- 二次房改 / 211

2010: 千亿房企 & 重庆模式 / 218

- 量化宽松 / 218
- 千亿房企 / 224
- 重庆模式 / 228

2011：退房潮来袭 & 保障房加速 / 238

退房潮来袭 / 238

保障房加速 / 245

房产税试点 / 249

2012：白银时代 & 万达广场 / 254

白银时代 / 254

万达广场 / 262

2013：长效机制 & 嘉诚跑路 / 268

长效机制 / 269

地产反腐 / 275

嘉诚跑路 / 279

海外扩张 / 285

2014：房企多元化 & 新型城镇化 / 292

QE 退出 / 292

新型城镇化 / 297

一哥之争 / 301

2015：二胎政策 & 互联网+ / 309

二胎政策 / 309

互联网+ / 316

后记 / 325

参考书目 / 328

1998

房改妥协 & 香城兵败



1998年“两会”前的两个月，忧心忡忡的朱镕基到深圳调研，安排相关企业进行交流座谈，在邀请的企业中，当时名不见经传的万科地产王石也在其中。

此时，1997年爆发的金融危机不仅没有像人们最初预料的那样有所缓解，相反1998年在大多数国家和地区进一步加深，演化为全面的经济危机。自第一季度以来，大多数国家的经济形势急剧恶化，物价上升，投资收缩、外资流走、企业倒闭、失业者增多，生产滑坡，一些国家和地区不得不下调预测和计划指标。泰国、印尼、韩国、马来西亚、新加坡、中国香港GDP的降幅在2%~15%之间。

同样，1997年成功“软着陆”的中国经济刚刚喘口气，继而迅速遭遇前所未有的困难，面临着又一次考验。海关货物进出口总额出现了自1978年以来从未有过的负增长；全社会消费品零售总额的年增长率，从1994年的30.5%跌到1998年的6.8%；居民消费支出的年增长率，从1994年的33%跌到1998年的6.3%；国家财政收入的增长幅度从1993年的24.8%，跌到1998年的14.2%。

20世纪90年代前期的“房地产热”造成的恶果已经显现，到1998年时，8783万平方米的空置商品房压占了6000亿元资金，压占额相当于1997年国家财政收入的70%。

面对如此严峻的经济形势，1998年3月的“两会”上，朱镕基在记者会上说了一句话：“不管前面是地雷阵还是万丈深渊，我都将一往无前，义无反顾，鞠躬尽瘁，死而后已。”他承诺在他任期内要激活经济，启动内需。

朱镕基提出，本届政府的任务，概括起来说是“一个确保、三个到位、五项改革”。“一个确保”，就是确保今年中国的经济发展速度达到8%，通货膨胀率小于3%，人民币不能贬值。“三个到位”，一是确定用3年左右的时间使大多数国有大中型亏损企业摆脱困境进而建立现代企业制度；二是确定在3年内彻底改革金融系统，中央银行强化监管、商业银行自主经营的目标要在20世纪末实现；三是政府机构改革的任务要在3年内完成。“五项改革”，是指进行粮食流通体制、投资融资体制、住房制度、医疗制度和财政税收制度改革。这三个方面的工作基本上都涉及房地产行业。

朱镕基心里明白，要摆脱越来越严重的经济危机，拉动经济增长是第一位的。在出口受阻的情况下，投资和启动内需是二大关键，一方面，如果不大量地投资，国家 GDP 增长 7%、8% 的目标，就实现不了。另一方面，面前唯一还没引爆的最大的内需市场是住宅，住宅建设的产业链很长，涉及几十个行业，如果住宅内需启动了，建材、化工、钢铁等，都能拉动经济增长。

同样，经济界的很多专家也认为，在钢铁和汽车均不可行的情况下，应该把住宅当作启动内需的支柱产业来发展。

但从房地产市场摸爬滚打过来的王石没有办法认同这种观点，他斗胆直言：“我不认为 2～3 年内，住宅行业能成为国民经济的支柱产业。”在他看来，虽然中国的房改已经进行了近 20 年，但房地产市场并不完善，住宅中商品房的比例仅占近 30%，各级政府的福利房占 60% 以上，这会成为房地产业发展的最大障碍。

最后的晚餐

1998 年 5 月 12 日，天气阴晴不定，乍暖还寒，南京大学俞老师被妻子催促着一早来到了学校。连日的霏霏细雨中，南京大学的校园内却似一锅新滚的开水，热气腾腾沸沸扬扬，无论你藏身校园的哪个角落，你都能听到一个共同的名词——房子、房子、房子。

安居，乃人生的根本需求。长期以来，学校广大教职员工的住房相当困难。此次龙江、中堡四幢高层，大钟亭等地若干幢多层，或已开工，或已完工，共计 1210 套。一次性推出这么多的新房，对于求房若渴的人们来说，无疑是久旱逢甘露。

三月中旬，热闹的选房、买房过程已不紧不慢地拉开了序幕。同事小李不知从哪里取来一纸龙江新房平面图的复印件，虽然模糊不清，但大家的兴致都很高。于是，模糊不清的复印件立即又复印了不少。正当众人深感颇费眼力之时，3 月 28 日，第二次教职工代表大会的第二天，印有清晰、完整的房型图及有关信息的南大报发到了每个人的手上。

4 月 3 日，系里乱哄哄的。原以为这次龙江、中堡有大量新房，大家的困难都能解决，谁知日前报上正式登出江苏省将于 7 月 1 日结束福利分房的消息。一下子许多老资格的，目前住宿条件较好的教师也一律要参加点房，气氛顿时又显得紧张起来。

人手一份售房信息，对着新房平面图、房源情况、暂行规定、实施细则琢磨。有的老谋深算成竹在胸，有的患得患失举棋不定，有的三五成群七嘴八舌，有的