

用事变

下

说 话

我的采访手记

华文出版社
WoDeCaiFangShouJi

叶永烈◎著

YONGSHISHUOHUA





六、出击经济领域

267

媒体关注我转写经济题材

2003年2月24日，上海《文汇读书周报》发表报道《叶永烈转写经济题材》：

本报讯 作家叶永烈最近突然关注起房子来，他的最新纪实作品《商品房白皮书》由作家出版社出版，该书从房地产的大环境一直写到个人购房ABC，几乎涉及商品房的方方面面，专业性、实用性强。叶永烈称，这是他从政治题材转写经济题材的一次尝试。

叶永烈说，几年前他在美国的两位亲友托他在上海买商品房，走访几个售楼处后，他很快进入了“专业角色”，他发现商品房不仅是老百姓所关注的问题，也是引发多种立场、多重思考的领域。

这样的报道，也出现在2003年1月15日的《中华读书报》上，记者大智写道：

2003年北京图书订货会作为“十六大”后第一个图书盛会，各参展单位纷纷在各自的形象展示上和宣传上下工夫、做文章，将各自出版理念、新书品质用最形象的方式传达给广大读者。走马观花看书市，发现写书的、



出书的各自为政又结为同盟，只是为读者奉献精神的盛宴。

.....

《商品房白皮书》中，对于“零首付”、“水景住宅”、“智能化住房”等诸多令人眼花缭乱的名词一一阐述。叶永烈说，写这本书的起因纯属偶然。“几年前我在美国的亲友托我在上海买商品房。于是，我依照报纸上的商品房广告，来到许多房地产公司的售楼处，跟售楼小姐打交道。本来，我对房地产一窍不通，连什么是朝向费、层次费、得房率都不懂。渐渐地，我便兴趣盎然地进入了‘专业化角色’。”在跑楼的过程中，叶永烈发现，商品房不仅是当前老百姓非常关注的话题，也是众说纷纭的话题。因此，他决定写一部带有一定文学性、故事性、站在百姓视角看商品房的纪实作品。这部经济题材的长篇纪实作品，已经由作家出版社出版。

比较详细的报道，要算《北京青年报》记者陶澜在2003年1月2日所发表的《作家叶永烈新书细说商品房》：

本报记者报道 伴随着中国住房制度的巨大改革，“商品房”成为当今中国的高频词。可以说，这是中国一个令人目不暇接、日新月异的领域：什么“零首付”、什么“水景住宅”、



作者夫妇在安徽合肥商品房小区采访。

什么“智能化住房”……现在，这些名词被作家叶永烈在新书《商品房白皮书》中一一阐述。这部经济题材的长篇纪实作品，已经由作家出版社出版。

二十一岁写出《小灵通漫游未来》，随后创作了一系列政治题材作品的叶永烈，昨天接受记者电话采访时为自己创作题材的转换做了一个比喻：“中央电视台有电视剧频道，也有《焦点访谈》这样的栏目。而我在作家圈里，就好像做‘焦点访谈’的，一直关注的



是社会焦点。”叶永烈说，写这本书的起因纯属偶然。“几年前我在美国的亲友托我在上海买商品房。于是，我依照报纸上的商品房广告，来到许多房地产公司的售楼处，跟售楼小姐打交道。本来，我对房地产一窍不通，连什么是朝向费、层次费、得房率都不懂。渐渐地，我便兴趣盎然地进入了‘专业化角色’。”在跑楼的过程中，叶永烈发现，商品房不仅是当前老百姓非常关注的话题，也是众说纷纭的话题。“商品房是我国计划经济转向市场经济最典型、最鲜明的例子。从商品房切入，能够很好地了解中国时代的脉搏、中国百姓的要求和中国当前经济情况。”所以，他决定写一部带有一定文学性、故事性、站在百姓视角看商品房的纪实作品。

叶永烈曾说过，自己的纪实文学，“七分跑，三分写”，这本书也不例外。书中有对建设部部长、房地产司司长、中国房地产开发集团总裁等的访谈；有化装成普通购房者“杨先生”，到一个个售楼处，看房型图，讨价还价；戴起橙红色的塑料安全帽，去一个又一个商品房工地实地勘测采访；还有他在美国跑购房中介公司、看房和参加买房谈判的体验。“‘混’在购房者之中，我不仅可以了解商品房开发商的许多真实情况，而且可以听到普通老百姓的种种议论，知道他们最关心什么，最担心什么。”叶永烈觉得，房地产商看了他的书不会太高兴，因为更多的是站在购房者的角度，但是希望这本书对百姓购房能起到一些作用。另据透露，中国青年出版社即将出版他一部三十万字的长篇历史小说。

《中国青年报》在2003年元旦发表记者肖云祥对我的采访记录《叶永烈：用事实说话》：

○肖云祥●叶永烈

叶永烈一向是一个高产作家，在一系列政治题材的作品引起广泛关注之后，近日又推出一部经济题材的长篇纪实作品《商品房白皮书》，作者以一个普通老百姓的眼光，从房地产的大环境写到个人购房ABC，几乎涉及商品房的方方面面。叶永烈，现为上海作家协会一级作家，教授。主要著作有“红色三部曲”——《中共之初》、《毛泽东之初》、《毛泽东与蒋介石》，系列长篇“‘四人帮’全传”等。作品曾获奖80余次。

○记得您以前写得最多的是政治人物的传记，最近作家出版社推出了您的《商品房白皮书》，这本书与您以前的写作风格有很大不



同吧？对您来说，这算不算一次写作转型？

●其实，就像一个“戏路子”宽的演员能扮演各种角色一样，作为一个作家，也应当能够写不同风格、不同题材的作品。我多年致力于当代重大政治题材的纪实文学创作，其中也包括诸多重要政治人物的传记。《商品房白皮书》是一部经济方面的长篇纪实文学作品，就题材而言，与过去不同。其实，我是把商品房作为一个切入点，反映中国从计划经济到市场经济的转轨过程。“小康不小康，首先看住房”，住房状况也是中国步入小康社会的重要衡量标准。在我看来，写经济题材跟写政治题材，在采访、写作上并没有太大的区别，所以并不存在“写作转型”的问题。

○您为什么要写有关商品房的书？

●商品房牵动千家万户的神经。在当今，对于中国老百姓来说，“衣、食、住、行”之中，“衣”与“食”已经不成问题，“行”——私家车暂时还算是“高级消费”，而住房则是家家户户的首选。如今，中国住房制度进行了大改革，已经从“福利分房”转变为购买商品房。正因为这样，购买商品房，已经摆在中国老百姓的家庭议事日程上。有关商品房的种种问题，成了百姓的切身问题：房价会不会下降？是贵得离谱还是正常上涨？什么是高层楼房的“层次费”、“朝向费”？如何识破商品房广告中的“陷阱”？装修商品房又要注意什么？如何购买二手房……普通百姓关注的“热点”，也就成了我采访的“焦点”。

○您的作品一直受到读者的喜爱，您认为，与其他作家相比，您在写作上有什么特点？

●在作家中，我算是做“焦点访谈”的，我一直在追踪社会“焦点”。比如，去年夏天我“追踪”苏联解体十周年，前往俄罗斯、乌克兰采访，写了50万字的纪实长篇《行走俄罗斯》。刚刚杀青，美国发生“9·11事件”，成为全世界关注的焦点，我当即从上海飞往纽约，做了诸多采访，完成了50万字的纪实长篇《受伤的美国》。接着，我注意到商品房成为中国老百姓普遍关注的焦点，于是写了这部50万字的纪实长篇《商品房白皮书》。我创作这些纪实长篇，奉行一个原则：“用事实说话”。正因为这样，我在采访中非常注意细节，我的作品中充满大量的“花絮”，富有可读性，而绝少作者对事件的评论。在我看来，读者会从作品中丰富的事实出发而做出自己的评论，用不着作者去“教导”。

○在书中您提到，自己以“杨先生”的身份出面，“化装”成



购房者，这是出于什么考虑？

●我既写房地产的大环境，也写个人购房的ABC。为了写中国住房制度的改革，我采访了建设部部长、房地产司司长；为了采写中国商品房的方方面面，我改姓换名，以“杨先生”的身份出面，“化装”成购房者，深入到选房、看房、买房、卖房、租房各个环节。我甚至在美国还参加了购房谈判。有了第一手的丰富经历，我也就能够全方位、多角度、深层次地探讨商品房这一热门话题。

○在一般人的眼里，“白皮书”通常是指政府发表的重要文件。《商品房白皮书》中的“白皮书”又是什么意思？

●这“白皮书”只是借喻而已。通常，政府发表的重要文件，葡萄牙等国用白色封面称“白皮书”，英国等用蓝色封面称“蓝皮书”，而西班牙等国用红色封面称“红皮书”。最近出版的《“焦点访谈”红皮书》，与《商品房白皮书》一样，都是借“红皮书”、“白皮书”的重要性来强调作品的非同一般。另外，“红皮书”、“白皮书”通常是全面论述某一问题，公布大量的数据、资料，用来借喻这样重大题材的纪实文学作品也很恰当。

○您自己觉得这部书最精彩的是哪一部分？写作的难度在哪里？

●在我看来，以“杨先生”出面而进行的种种采访最精彩，因为这近乎“暗访”，使我看到了许多真实的情况，我写在书中，告诉广大读者。

写作的难度是在于分析商品房的房价时，房地产商总是把利润当成“机密”不愿如实说出。本来我很想具体分析那些每平方米售价万元以上的“高价房”，究竟开发成本是多少，房地产商的利润是多少，结果始终未能如愿。

○最近还有写其他书的计划吗？

●我在完成《商品房白皮书》之后，又一次“转型”，写出了一部30万字的长篇小说。这部长篇小说以一个月的出版速度分别推出香港版和台湾版。目前已经交给中国青年出版社，准备出版中国大陆简体字版。另外，我再度“转型”，完成了三部“纪实摄影”集，即《叶永烈目击美国》、《叶永烈目击俄罗斯》、《叶永烈目击欧洲》，选入我拍摄的2000多幅照片。

最近，我刚从美国回来，即将访问台湾，准备写作纪实长篇《我的台湾之旅》一书，同时完成“纪实摄影”集《叶永烈目击台湾》。



在诸多文章之中，最风趣的是2003年2月11日发表在网上的——篇署名“四裤全输”的评论《叶永烈看房地产商》：

叶永烈一向是一个高产作家，在一系列政治题材的作品引起广泛关注和强烈反响之后，一部最新长篇纪实作品《商品房白皮书》近日由作家出版社出版。这部被业内人士誉为“老百姓购房、装修宝典，房地产专业人士必备参考书”的作品是叶永烈从政治题材转写经济题材的一次成功尝试，也是他创作体验与生活实践的结晶。作者以一个普通老百姓的眼光，从房地产的大环境写到个人购房ABC，几乎涉及商品房的方方面面，专业性、实用性极强。

据叶永烈本人介绍，写这本书的起因纯属偶然。几年前作者在美国的两位亲友托他在上海买商品房，于是他来到许多房地产公司的售楼处，跟售楼小姐打交道，没想到很快就兴趣盎然地进入了“专业化角色”，因为他发现商品房不仅是老百姓众所关注的问题，也是众说纷纭的问题。随后作者走进书店，见到了一大堆关于商品房的设计、建筑、开发、管理方面的书籍，却没有一本关于商品房这一题材的纪实文学作品。出于职业作家的敏锐嗅觉，叶永烈立即决定为此写一部长篇纪实小说，并且定下了写这部作品的基调：从老百姓的视角看商品房，而不是站在房地产商的立场上谈商品房。

为了使作品更加贴近老百姓，叶永烈几年来的足迹遍布全国各主要大中城市以及香港、美国等地，深入各处的商品房建筑工地和房地产公司，广泛收集第一手资料；而为了使作品不失去权威性和专业性，叶永烈又跑去采访了建设部部长以及中国房地产开发集团公司总裁。如此用心良苦，实在不愧为一部全方位、多角度、深层次的“商品房白皮书”。

关于这本书的出版，本书责编张亚丽对记者说：“我和很多人一样，对商品房非常关心可是又一无所知，通过编辑叶永烈的这本书，使我对商品房的许多方面有了一个基本的概念，弄清楚了很多问题，可以说是起到了一个很好的‘扫盲’作用。”谈及本书的书名，张亚丽告诉记者，这是从很多个书名里面挑出来的，一般人可能以为“白皮书”很枯燥，很严肃，但叶永烈在书中平实轻快的语言和一组组具体的数字，让人读来有一种生动形象的感觉。

在采访中遇到的一位工薪族跟记者聊起了他的感受，他首先认为叶永烈的这部作品非常贴近老百姓。他这样对记者说，现在商品房与广大市民的生活息息相关，人们在日常生活中谈论得最多的也



就是房子的问题。但一直找不到一本完全为老百姓考虑的专业性著作，报纸上又只充斥着商品房广告，看了这本《商品房白皮书》几乎喜出望外，因为书中把大家都关心的如何更有效地选房、看房、买房、卖房、租房，以及房价的理性分析与预测、国内外房地产市场的横向对比等等很多大众热门话题都一一解答出来了。这本书不仅是第一本真正为老百姓着想的书，而且肯定是最好的一本。

一位房地产公司的经理从另外一个角度向记者阐述了本书引起各方面广泛关注的原因。他说，有人说叶永烈光靠他名字就能卖钱，其实他写的每一本书我都看过，毕竟是名家，确实不错。像这本《商品房白皮书》贴近普通市民只是一个方面，更重要的是它给我们这样的房地产专业人士提供了许多很专业很有价值的东西，也提出了许多深刻的问题，我觉得只要把那些问题都解决好了，我们国家的房地产市场完全可以回归到一种更理性的层面。现在没有了福利分房，所以买商品房成了大部分人一生最重要的梦想之一，不论是政府官员还是普通老百姓，大家都密切关注着。叶永烈在这个时候推出这部纪实长篇，可以说既切合了时代潮流又引导了时代潮流。

值得一提的是，在这本书中，叶永烈引用杜甫诗句“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”发出一个普通老百姓的呼声；同时站在一个清醒旁观者的角度对中国房地产商提出了是“黄世仁”还是“雷锋”的问题讨论。对于商品房这一国内新生事物来说，许许多多难以解决的问题和尖锐的矛盾无疑会在很长一段时间存在，但希望总是和问题始终交织在一起。正如那位房地产公司经理所言，对于一个站在时代前沿的纪实作家，他对他所关注的社会热点的洞见应该是深刻独特的，并且最能代表大众的声音。毫无疑问，这样的作家越多越好。当记者结束采访，手里拿着这本《商品房白皮书》站在那家房地产公司二十八楼的窗前远眺一幢幢在远方排列得不见尽头的商品房的时候，心头涌上的是一股特别欣慰的感觉。

确实，一向致力于写重大政治题材的我，突然掉转笔头写起经济领域题材来，使许多读者感到奇怪。

在我看来，这很正常。我所追踪的是焦点——读者关注的焦点，却不论这焦点是政治题材还是经济题材。比如，我写纪实长篇《是非非何智丽》，那便是体育题材。

《商品房白皮书》出版之后，广有影响的《北京晚报》率先连载。接着，好几家报纸也予以连载。在网上，摘载、转载就更多了。



房地产成了热门话题

1995年夏日，英国路透社记者奥尼尔先生和香港《南华早报》记者胡翠芬小姐约我见面。原本我们的话题理所当然是关于文学创作，可是刚一坐定，奥尼尔先生的一句随便的问话，却改变了那天晚上谈话的话题。

他问我：“叶先生，你家的房子最近会不会被拆掉？”

他告诉我，他这几天在上海，正忙于采访拆迁情况，所以也就问我这一问题。

就是他的这句话，竟然使我谈了一大通关于上海房地产的话题。

我是迄今仍在“岸”上的作家，未曾“下海”。我不是房地产商，原本是个“房地产盲”，对于房地产一窍不通。一个极为偶然的机，把我卷进了这个陌生的领域……

那是前些日子，受美国友人和香港友人托，要在上海买商品房。于是我也就循着报纸上每天都有的一大堆商品房广告，去找房地产公司，跟他们谈商品房，请他们带着看商品房。

这样，我也就戴起了红色、橙色的塑料安全帽，在那些满是水泥浆、碎砖头的建筑工地上奔走。

我也在各式各样的漂亮的售楼处，跟售楼小姐切磋房型图和价格表。在豪华的、宽敞的办公桌前，跟坐在高背皮转椅的“老总”谈论商品房的升值潜力……

这么一来，我也开始懂得什么叫“得房率”、什么叫“朝向费”，什么叫“期房”、什么叫“现房”，什么叫“外销房”、什么叫“内销房”，什么叫“按揭”，什么叫“物业管理”，等等。

替人买房子的过程，仿佛成了一次对上海房地产业不亮采访证的真实采访。我在无意之中，卷进了中国当前的热点话题。

在全国，上海的房地产市场有着典型性。

在中国大陆，商品房房价最高的是三个城市，即北京、上海、深圳。

北京的房价高是不言而喻的——因为北京是首都，不仅北京市本身人口众多，而且全国各省市都想在北京立足、投资，房子紧张，房价当然上扬。

深圳的房价高，则因为深圳毗邻香港。香港房价高昂，也就直



接影响了深圳的楼市。

上海是一座拥有一千二百万人口的大城市。上海人的住房向来紧张。正因为这样，商品房的出现，引起上海人的莫大关注。这几年，上海房地产公司蜂起，商品房遍布上海的“东西南北中”。上海的商品房价格连年攀升。

商品房，如今成了中国老百姓最为关心的热门话题之一。

尽管电视里有“房地产系列讲座”，书店里有各种“房地产系列丛书”，然而，我作为一个作家，从我的特殊视角观察上海的房地产市场，也就得出许多与那些“系列”全然不同的印象。

其实，我的视角，并没有多大“特殊”。我不过是从老百姓的视角看房地产市场罢了。

我面对奥尼尔先生以及胡翠芬小姐，居然十分“内行”地回答他们关于上海房地产的一个个问题，谈了一大通房地产的“生意经”，作了一场“非文学”谈话……

奥尼尔先生和胡翠芬小姐不约而同关心起上海的房地产业，是因为各有各的缘由：

奥尼尔先生来到上海，敏锐地发现上海简直如同第二次世界大战后的法国，到处在拆迁，到处在大兴土木，上海成了一个“大工地”。当然，上海成了“大工地”，不光是在大批建造商品房，而且在大规模建造高架桥、地铁、大工厂、大工程等。他立即把上海的大规模动迁，作为自己采访的视点。所以他一见面也就问起我家的房子会不会被拆迁的问题。

胡小姐是新加坡人，派驻上海工作，报社花二十万美元为她买了一套三房一厅的商品房住宅，又向房地产公司租借了一套办公室。这套办公室光是请人装修，就花了五万元人民币。她对于上海的商品房，很想做仔细的了解。

正因为这样，作为新闻记者，他们都注意起上海房地产这个热门话题。

我十分投入，跟奥尼尔先生以及胡小姐竟然就这个热门话题，聊了整整一个晚上，而我却忘了，我并非房地产商，甚至可以说与房地产界毫不相干……



我最初对商品房那么不理解

我们的话题很自然转到了“商品房”。对于中国大陆来说，商品房是一个“新生事物”。虽说房地产业在资本主义国家早已非常发达兴旺，有着二三百年的历史，在中国大陆还处于“新兴”之中，还只十几年的历史。

本来，中国大陆的城市住房，由国家投资建设，建成公房，然后无偿分配给职工，每月收取低廉的房租。这样，也就谈不上有什么房地产业。

自从中国大陆实行“开放、改革”，实行“社会主义市场经济”，住房制度也随之改革。住房成了商品，也就出现了商品房。

职工购买自己所住的公房，享受平价待遇——加上种种折扣之后，这平价房实际上是廉价房。正因为这样，对于这种平价房的购买有着严格的限制。

商品房则完全不同于平价房。只要你手中有钱，你就可以买商品房。你爱买多少，都不受限制——唯一的条件是你按商品房的价格付钱。

这就是说，房子成了商品，就像电冰箱、电视机一样，只要付钱，谁都可以买。

这本来是很普通的市场经济的产物，可是，对于中国大陆来说，是对人们观念的极大冲击。

须知，在中国大陆，人们的“身份”原本是按照“级别”来定的。官越大，级别越高，享受的待遇也越高。

那时，人们用这样一句话来概括：“住房靠国家，分房按等级。”

于是，工资按照级别逐级升高；干部的住房，级别越高，往往住房地段越好，而且面积越大。

这种干部“级别”之差，在开放、改革的大潮冲击下，逐渐被金钱的“级别”之差所取代。

住房制度受到经济大潮猛烈冲击。商品房“认钱不认人”。商品房的出现，从按“级别”分房，转变到按钱分房。

在中国大陆，商品房刚刚出现时，许多“享”惯了“社会主义的福”的人不理解，内中也包括笔者在内。

笔者的思想跟不上这一转变，曾在1987年5月3日写了《买商



品房……》一文。此文后来发表于1988年1月13日上海《新民晚报》。

我在《买商品房……》一文，提出了对于商品房的“质疑”。在这篇文章开头，我这么写道：

商品房是个新玩意儿。过去，我只是从报刊上看到这一新名词，并无具体印象。一桩偶然发生的事，使我对上海商品房的行情有了一点了解，我感到颇为惊讶……

那是因我家邻居获准迁居美国引起的。他家远渡重洋去了，房子空了。他家与我家只一墙之隔。我想，反正我要增配房子的，倘若就近把邻室增配给我，那就免去一场折磨人的大搬家。无奈，那房子是属某地区房管局管的，并非我所在单位的。房管局提出：“如果你单位拿出条件相仿、面积相等的二十平方米房子，而这房子又坐落在本地区之内，可以换给你。”可是，我的单位在这一地区之中，没有符合条件的房子。单位里给我出主意，反正现在各地区都有商品房卖，何不买二十平方米商品房跟房管局交换？于是，我跟商品房打上了交道。

接着，我便叙述了妻当时去商品房开发公司了解情况所遇到的一幕：

对于商品房，许多人只知道其名，不知其详。据单位里的同志说，似乎是每平方米三百多元；房管局有人告诉我，听说已涨到每平方米五百元。

妻自告奋勇，愿去商品房的开发公司联系。

一位女办事员爱理不理地接待了她，出语惊人：“你有美金吗？”妻摇头。经再三地问，女办事员才告诉：“每平方米一千元。现在交钱，1989年完工交货！”至于商品房，则建在远离市区的某处。

妻又去另一处开发公司打听，那商品房远在莘庄（注：当时上海郊区上海县的县城。现在莘庄通了地铁，但是当时莘庄交通很不方便），也是每平方米卖一千元。

妻详细打听了“每平方米”的具体含义，又增长了新见识。原来，这“每平方米”指的是建筑面积，不仅把阳台、灶间、卫生间、走廊计算在内，甚至还包括楼梯的面积。

因此，每一平方米使用面积实际上高达二千多元。一间使用面



积为二十平方米的商品房，售价近五万元人民币！

在文章中，我以当时的“福利型”的房租，跟商品房的售价相比：

如果把这五万元存入银行，把利息折算成房租，相当于月租近二百元——每平方米使用面积月租近十元。然而，我家邻室作为公房，现在每平方米使用面积月租近两角五分——相差近四十倍！

我的这种“对比法”，现在看来当然非常可笑！

我接着写道：

如此昂贵的商品房，实际上很难成为真正的商品。难怪一份关于去年三十六个中等城市商品房的调查报告表明，商品房售给个人的只占百分之一一点一，绝大部分是被单位购去。

我谈到了温州的商品房情况：

今年春节，我回故乡温州时，曾了解过那里的商品房价格：每平方米二百二十元至二百五十元。阳台等半折计算。也就是说，如果在温州买我邻室那么大的商品房，不到七千元。就房子的质量而言，并不比上海的差。

在写作此文后的十年——1997年，我回故乡温州时，见到温州市的商品房已经涨到每平方米建筑面积三四千元人民币。十年间上涨了十多倍！

在写作此文后的十五年——2002年，温州的商品房已经涨到跟上海商品房价格相近，每平方米建筑面积七八千元人民币的商品房，比比皆是。

我在1987年所写的《买商品房……》一文中，还写道：

当然，上面所说的上海商品房，还只是普通工房。至于高档商品房，价格要高几倍。

诚如一位商品房营业员所言：“这样的商品房，只有手头持有大量外汇的人，才买得起。”怪不得，他劈头就问：“你有美金吗？”



我不得作如下“折算”：老作家陈伯吹把自己多年的稿费捐赠国家，共五万元，折算起来，不过买二十平方米商品房而已；老作家巴金捐赠十五万元，折算起来，不过买六十平方米商品房罢了。须知，这些老作家辛勤笔耕了一辈子，不过如此而已。

作家尚且如此，至于普通职工，面对商品房只能望洋兴叹罢了。唯有美金丁当响，方能住进商品房！

1987年是“国际住房年”。我写下这篇短文，算是给“国际住房年”的小小的“献礼”。

我的这篇文章，如实地记录了我当年对于商品房的出现是何等的理解！

事实表明，我当时的那种“对比法”，犯了原则性的错误：

如果光是把买商品房所花的钱，跟“福利型”房租相比，那是一种“近视”的、狭隘的目光。

随着中国商品经济的发展，中国的商品房价格猛涨，上海的商品房价格猛涨，而前些年由于严重的通货膨胀，人民币不断贬值。我的一位朋友就很有商业头脑。他在1986年花了十五万元人民币，在上海西郊买了一幢一楼复式的商品房，眼下已升值至二百多万元人民币！

他自己在美国做生意，在上海买的房子，租给别人，每月还收入七八千元人民币租金。用他的话来说，商品房，是一种不错的投资方式——风险不大，稳赚。显然，他具备超前的目光，所以他买商品房，大大地赚了一把！

海南岛的房地产热给我上了第一课

我第一次亲身感受到中国经济大潮下的“房地产热”，是1993年去海南岛……

虽说已是阳春3月，上海依然春寒未消，我在上海上飞机的时候，还穿着厚厚的毛线衣。向南，向南，飞机穿云破雾，飞了近三个小时，越过琼州海峡，降落在海口机场。当我走出机舱，迎面扑来的是一股风。前来接我的朋友，穿着T恤，已是夏日打扮了。

我一到海南岛，便见椰林夹道，瘦瘦高高的树干上长着一丛叶子，藏着一个一个圆溜溜的椰子。友人笑着告诉我：“如今海南岛流行



着一句话，从树上如果掉下一个椰子，打着三个人，内中必定有一个是经理，一个是董事。”这话虽说有点夸张，不过倒是形象地勾画出海南岛澎湃的商潮。

在这里，问起你从哪里来？倘若我说从上海来，他们就会说：“哦，从内地来！”

也有的说：“哦，从大陆来！”在他们的眼里，上海是内地，是大陆。问起他们来，则说是“本地人”或“外地人”。在我接触的朋友之中，除了有两位司机是本地人外，差不多都是外地人。

我很有兴味地听那两位本地司机讲海南话，难得听懂一两句。海南岛邻近广东，海南话却不同于粤语，而相近于闽南语，亦即相近于台语。他们称甲鱼为“水鱼”，而称河鳗为“白鳝”。据他们说，海南岛几年前还是一片农村景象，直到这几年才从平地冒出了许多高楼大厦。这里长夏无冬，阳光充足，物产丰富，风景秀丽，号称“阳光岛”。自从建立海南省，辟为经济特区，“阳光岛”如同释放出巨大的原子能，射出举世瞩目的璀璨光芒。他们都庆幸，开放的惊雷，唤醒了沉睡的海南热土。

我结识了许多海南外地人。据告，大批的外地人随着开放的热潮涌入这个绚丽的绿色宝岛。如今，三个海南人当中，有一个是外地人。外地人来自五湖四海，在海南岛我听到各种口音，内中有熟悉的“啊啦啊啦”声，也有不少人操北京口音或者四川、湖南话语。外地人的文化层次往往比较高，给海南岛注入了一股强大的活力。手持“大哥大”哇啦哇啦呼叫着的，大都是外地人。

海南省省会海口市，大约相当于上海的一个区。市内的交通也很拥挤。满街是小轿车，还有众多的摩托车。“椰子节”、“3月3”之类的标语牌随处可见。商业广告之中，除了画着“天然椰汁”的易拉罐外，最常见的要算画着千姿百态小洋楼的房地产广告了。海南岛正处于房地产的开发热潮之中。据告，那里的房地产开发公司，有一千多家。我曾笑谓友人：“如今从树上掉下一个椰子，打着三个人，内中一定有一个是房地产商。”

我的话，一点也不假。

到达海口之后，我试着给一位三年未见面的朋友打电话。那是一位小伙子，大学毕业之后，在北京某中央机关工作了几年。

我因工作关系结识了他。当时他的生活紧巴巴的。他和新婚的妻子——一位女记者，借住在别人家中。因为那人出国去了，就把空关的公房暂且借他栖身。每天他和妻子分别骑自行车，急匆匆地



赶路，要花一个多小时，才来到机关上班。

我回到上海，也就跟他没有什么联系。1992年金秋的一天，忽地接到一个来自海口的长途电话。一听，是他的声音。我以为他出差海口，不料，他说自己已经落脚海口，并告诉我电话号码，我随手记了下来。

这一回，我来到海口，使用手指在电话按键上摁了这号码……

从电话耳机里传出来的他妻子的声音，原来他俩“雁南飞”，双双在海口安家落户。她告诉我，他开车去广西北海做地皮生意了，马上会回海口。

我很惊讶，他怎么会做起地皮生意来了呢？我本以为，他是在海口的党政机关工作。

翌日，他打电话来，说是已经从北海回来，马上要到泰华宾馆来看我。

他来了，又令我吃了一惊：他驾驶着一辆乌黑锃亮的奥迪轿车来了，车上坐着他的妻子。他说，那车是他自己的！

他，一米八几的个子，穿一身银灰色西装，系一根天蓝色领带显得很潇洒。显然，出于礼节，他不穿T恤。

他跟我长谈着自己“下海”的经历：两年多以前咬咬牙，横下一条心，辞掉了北京的公职，凑足了买飞机票的钱，就一头扎进“海”里。起初，日子过得艰难，差一点淹在“海”里。几沉几浮，他学会了“游泳”。如今，他已是一家房地产公司的副总经理了。

他驾着自己的轿车，陪着我周游海口。我见到漂亮的高级别墅群，其质量远远超过了上海的那些花园洋房。这些高级别墅，都是最近几年雨后春笋般冒了出来。此外，一幢幢高楼大厦，也是房地产商们这几年的成绩。怪不得，海口聚集了那么多的房地产商。

观察中国经济改革的极佳切入点

家是温馨的港湾。

家是幸福的摇篮。

家是放“心”的地方。

特别是在遭遇风暴袭击的时候，家是惟一安全的处所。

我常在外旅行。不论是荷兰阿姆斯特丹的金郁金香宾馆（GOLDEN TULIP），还是德国斯图加特的诺福特宾馆（NOVOTEL），



“★”再多，总觉不如家中自在、亲切、温暖。难怪，在宾馆里常见挂着“宾至如归”四字。宾馆的最高“境界”，也不过是“如归”。可见“归”是多么的可贵。

房子是家的所在，是家的“硬件”。

在深圳的一次房地产交易会门前，那高悬的巨大的条幅，上书七个大字：“你的家在哪里?!”



深圳商品房一瞥

这七个字，勾起多少无房的深圳打工者产生无家的

感叹，也同时激起他们强烈的愿望：即便勒紧裤带，也要在深圳买一套房子，在深圳安家！

哦，下一回再见到“你的家在哪里?!”这七个字，可以自豪地回答说：“我的家在深圳！”

可以说，房地产商用了“你的家在哪里”这七个字，胜过任何“起价仅××××元”或者“对折出售”之类房地产广告更加令人怦然心动。因为“你的家在哪里”把家与房子紧紧锁定在一起。

往日，中国大陆的城市住房，由国家投资建设，建成公房，然后无偿分配给职工，每月收取低廉的房租。这叫“福利分房”。那房子叫“福利公房”。房子成了“福利”，中国大陆也就谈不上有什么房地产业。

自从中国大陆实行“开放、改革”，实行“社会主义市场经济”，住房制度也随之大改革。房子不再跟“福利”联系在一起，谁都得花钱买房子。房子从此也就成了商品，成了“商品房”。

“商品房”是当今中国的“高频词”。

对于中国大陆来说，商品房仿佛是一个“新生事物”。虽说房地产业在资本主义国家早已非常发达，有着二三百年的历史，在中国大陆却还处于“新兴”之中，还只二十几年的历史。

商品房姓“商”。所谓“商品房”，就是明明白白地说，房子是商品，就像电冰箱、电视机一样，只要付钱，谁都可以买。或者说，你想拥有房子，就像拥有电冰箱、电视机一样，必须付钱。