

于子佳 / 著  
李霖  
夏侯俊杰

强势起步，平稳发展  
政策牵引，市场助推  
一江两岸，板块联动  
品牌拉升，大盘造势

# 南昌

「人居中国丛书

NANCHANGXIANXIANG

江西人民出版社

# 现象

「人居中国丛书



# 南昌现象

NANCHANGXIANGXIANG

于子佳 / 著

李霖

夏侯俊杰

江西人民出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

南昌现象/于子佳,李霖,夏侯俊杰著. —南昌:江西人民出版社,2006. 12

(人居中国丛书)

ISBN 7 - 210 - 03506 - 0

I. 南... II. ①于... ②李... ③夏... III. 房地产业 - 经济发展 - 研究 - 南昌市 IV. F299. 275. 61

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 148966 号

### 南昌现象

于子佳 李霖 夏侯俊杰 著

江西人民出版社出版发行

南昌市红星印刷有限公司印刷 新华书店经销

2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月第 1 次印刷

开本:787 毫米×1092 毫米 1/16 印张:24.5

字数:240 千 印数:1—2000 册

ISBN 7 - 210 - 03506 - 0/F · 585 定价:38.00 元

---

江西人民出版社 地址:南昌市三经路 47 号附 1 号  
邮政编码:330006 传真电话:6898827 电话:6898893(发行部)

网址:www.jxp-ph.com

E-mail:jxp-ph@tom.com web@jxp-ph.com

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

居住改变中国

居住改变南昌

当昔日的滩涂地成为今日的红谷新区

当象湖新城拥抱“城市人居典范”的荣誉

当生米大桥的通车拉开城市框架也拉开人们的想象

当滕王阁见证“一江两岸”的崛起

当万科、万达等地产航母在南昌高速前行

当恒茂、城开、博泰成为本土企业的骄傲

当地产板块在南昌演绎着一幕幕新剧

当千亩大盘舞动地产风云

.....

我们身处的这座千年古城

开始焕发出更加迷人的光彩

南昌——因为房地产而更具魅力

南昌——因为房地产而被世人关注

# 序

在中国，房地产从来没有过像今天这样广受关注：从国家到地方政府，从官员到普通百姓，从新闻媒体到社会大众，从专家学者到业内人士。可以说，在任何地方，房地产都是市场热点之一；在任何时候，房地产都是目光焦点之一。之所以如此，是因为房地产确实承载着太多的东西：GDP 的增长要靠房地产作贡献，城市发展要靠房地产实现，人居条件要靠房地产改善；之所以这样，是因为房地产与人民群众、与千家万户息息相关。正如那句广泛传播的话：居住改变生活，居住改变中国。

曾几何时，南昌房地产一直处于发展相对滞后的状态，这在当时多少有些让人沮丧。但现在看来，也许正是前些年的滞后，让南昌房地产避过了上世纪 80 年代末、90 年代初的房地产泡沫；也许正是前些年的滞后，为南昌房地产在新世纪的“爆发”积蓄了能量；也许正是前些年的滞后，让南昌房地产一开始就步入了良性发展的轨道。这样想来，似乎又有些幸运的味道。

时代进入 21 世纪，具体说是从 2001 年开始，南昌房地产终于强势起步，在全国范围内发出自己的声音。这之后，南昌房地产一直就处于平稳、健康、有序的发展过程中，在短短的几年时间内，发生了翻天覆地的变化。从相对滞后到后来居上，从

默默无闻到广受关注，好像就是一夜之间的事。南昌房地产业和南昌房地产市场的种种表现，被世人称之为“南昌现象”。而南昌房地产发展的做法，比如以激活存量为出发点的市场体系、以政府调控为重点的管理体系、以廉租房制度为根本的保障体系等，则被国家建设部誉为“南昌模式”。

这确实令人欢欣鼓舞。应该说，南昌房地产之所以能够取得这样的成就，一是得益于中国经济的健康持续发展，二是得益于城市化进程的加快，三是得益于江西省委、省政府和南昌市委、市政府的正确领导和新的发展思路。也正是在这样的大背景下，“南昌现象”和“南昌模式”才得以产生。

“现象”和“模式”都属于哲学的范畴。“现象”是事物的外部联系和表面特征，“模式”是事物的内在本质和规律。“现象”是“模式”的外在体现。“现象”和“模式”是对立的统一，两者相互区别：“模式”比“现象”深刻、稳定；“现象”比“模式”丰富、生动、易变。两者又相互统一：“模式”决定“现象”，总要表现为一定的现象；现象总是这样或那样地体现“模式”，它的存在和变化总是从属于“模式”。

具体到南昌，具体到南昌房地产，“南昌现象”究竟是什么？“南昌模式”又是怎样的模式？关于这两个问题，多年来专家学者说过很多，新闻媒体说过很多，业内人士也说过很多，但却从来没有过系统、完整的研究和总结。此次，我们以南昌市房地产业协会专家委员会成员为班底，通过调查、分析、研究、总结，对上述问题作出了比较全面、比较客观，也比较科学的回答：所谓的“南昌现象”就是“强势起步，平稳发展；政策牵引，市场助推；一江两岸，板块联动；品牌拉升，大盘造势”，而“南昌模式”就是“活存量、做市场、重调控、促开发、抓保障、保健康”。至于“南昌现象”和“南昌模式”的具体表现与内涵，我想读者诸君看过这套书之后，就会得到清晰的回答。

“人居中国丛书”是以区域房地产市场为研究对象的书籍。在《南昌现象》和《南昌模式》的编写过程中，我们力求全面、准确、公正、

客观。但由于时间仓促，难免有些不尽如人意的地方，希望得到读者朋友的帮助和支持，更希望这套丛书的出版，能够为南昌房地产业后续发展作出一份新的贡献。

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive characters.

2006年11月15日

## 《人居中国丛书·南昌现象》编委会

主任委员：白 波

副主任委员：陶满德 胡晓林 葛宝新 褚保根

委员(排名不分先后)：

王永超 周永强 鄢建华 李建民

孙裕文 金 平 王 敬 何如良

陈国荣 石宏伟 何行真 沈玉铭

策 划：于子佳



# 目 录

序	白波	1
---	----	---

<b>第一章 一座城市的光荣与梦想</b>		1
-----------------------	--	---

一、一座城与一座桥		3
二、灌婴筑城与昌大南疆		4
三、八一起义与城市精神		7
四、城市化运动与经营城市		9
五、从梦想走向现实		17

<b>第二章 居住改变南昌</b>		23
-------------------	--	----

一、滞后——曾经的迷惑与无奈		27
二、崛起——南昌房地产的“幸福时光”		33

<b>第三章 解构“南昌现象”</b>		43
---------------------	--	----

一、南昌房地产业发展现状		45
二、南昌房地产业发展特征		47
三、房地产业之“南昌现象”综述		52

<b>第四章 “井喷”现象：凸现的不止是发展速度</b>		61
------------------------------	--	----

一、南昌房地产发展的四个阶段		63
二、奠定南昌房地产“井喷现象”的基石		69
三、南昌房价“井喷”成因分析		80
四、2006年：波澜不惊，平稳发展		87
五、八条新政，稳定房价		88

<b>第五章 “做大南昌”现象:千年古城活力重现</b>	<b>93</b>
一、曾经风光	95
二、举步维艰	97
三、当机立断	101
四、基础优先	111
五、工业担纲	116
六、昌大南疆	117
七、跨江抢滩	119
八、卧薪招商	122
九、城脉绵绵	125
十、活力喷张	127
<b>第六章 品牌竞争现象:与狼共舞,走向双赢</b>	<b>131</b>
一、概念地产应运而生	133
二、产品竞争的三个阶段	135
三、品牌竞争是企业竞争的最高层次	139
四、南昌地产迎来品牌竞争时代	143
五、与狼共舞,进入品牌整合时代	145
六、“与狼共舞”与品牌整合	148
<b>第七章 内湖文化现象:南昌居住文化的重构</b>	<b>153</b>
一、城市文化与居住文化	155
二、城市内湖与内湖文化	159
三、山水城市与湖景楼盘	160
四、青山湖:观湖观景观天下	163
五、象湖新城:中国城市人居典范板块	165
六、艾溪湖:高尚人居下一站	167

<b>第八章 大盘现象:造城运动正在进行</b>	171
一、“大”有来头	173
二、“大”有好处	177
三、“大”有难处	186
<b>第九章 浙商现象:资本逐利而行?</b>	193
一、有浙商的地方就有市场	195
二、江西地产形成特有的浙商现象	201
三、浙商看好南昌的理由	205
四、浙商云集江西形成浙商地产现象	208
五、江西地产“浙商现象”剖析	212
<b>第十章 昌南现象:并非“华南板块”的简单复制</b>	215
一、八大金刚托起中国地产名片	217
二、“乡下”楼盘搅乱南昌地产格局	218
三、“南”“南”对话:共同语言居多	220
四、称兄道弟:但开风气不为师	223
五、好好学习:板块经营有秘笈	224
六、赶超华南:我想做大哥好多年	228
七、爱我南昌、昌南我爱	230
<b>第十一章 “盘活土地”现象:城市运营为南昌添魅力</b>	235
一、经营城市与房地产开发	238
二、土地经营是房地产发展的风向标	244
三、地价造成房价刚性上扬	248

**第十二章 创新现象：向全国发出最响亮的声音** 255

一、创新之初	257
二、创新之痒	258
三、创新之旅	260
四、创新之痛	263
五、创新之本	265
六、创新之巅	267
七、创新之根	268
八、创新之光	273

**个案分析** 275

万达星城：新型节能住宅	277
城开·国际学园：南昌现代居住文化发展创想	287
中大·青山湖花园：德式名邸、传世经典	295
莱茵半岛花园：格调生活，人文社区	307
正荣·大湖之都：把家安在公园里	314
江中·紫金城：时尚/时商	324

**附 录** 331

2001年南昌房地产市场报告	333
2002年南昌房地产市场报告	345
2003年南昌房地产市场报告	356
2004年南昌房地产市场报告	365
2005年南昌房地产市场报告	372

# 第一章

## 一座城市的光荣与梦想





## 一、一座城与一座桥

“这是一座城市的一次历史性选择,这一选择让南昌找到了一个腾飞的支点,找到了全新的自信和骄傲!”“赣江之上,气势恢弘的生米大桥像雄鹰展翅、似巨龙卧波、如彩虹飞架,向世人展示着她优美的身姿、恢弘的气势和昂扬的风采!”——这是《南昌晚报》2006年5月1日对于南昌生米大桥竣工通车的评价和描述,它可能代表了南昌市民的一种普遍的自豪与欣喜。

2006年4月30日,对于有着光荣与梦想的南昌来说,这绝对是一个值得纪念的日子。这一天,天气晴好,春天的阳光早早地将热情和活力献给了南昌城和南昌人民。上午9时30分,江西省委书记孟建柱满怀激情地宣布:“南昌生米大桥暨生米大桥东连接线正式通车!”这一刻,在南昌乃至江西的大桥建设史上写下了浓墨重彩的一笔;这一刻,在南昌的城市化进程中留下了精彩的印记;这一刻,印证了南昌在“中部地区率先崛起”走向辉煌的步伐。

一座桥的建设,往往意味着一座城市的变局;一座城市扩张的步伐,也往往展示着一座城市的活力。

生米大桥位于南昌市西南角,横跨于赣江之上,连通南昌市昌南片区和红谷滩新区的红角洲。生米大桥的竣工通车,使南昌城区面积扩大50平方公里。生米大桥竣工通车的意义还不止于此,建成后的大桥将成为南昌交通枢纽的“南大门”,不仅能够完善城市路网、拉开城市框架,而且将带动昌南地区、红角洲片区和象湖板块的土地升值及城市外环沿线地

区的开发建设。同时,对南昌市形成“一江两岸、多桥飞架”的独特的城市风貌,对打造半小时经济圈、提升经济辐射能力都将产生深远的影响。

最先感受到这种变化的无疑是房地产业。事实上,城市交通对房地产业的发展有着重大影响,对周边区域房地产项目价值的提升有着不可估量的作用。生米大桥的竣工通车对南昌房地产业的发展确实起到了立竿见影的作用,城南朝阳地区、象湖板块、红角洲片区以及新建县的土地市场迅即升温,而生米大桥附近的楼盘也即刻成为市民普遍关注的焦点。

生米大桥通车5个月后,2006年9月30日,南昌市洪都大桥又正式开工建设。洪都大桥南主桥位于南昌市赣江铁路桥下游约300米,北主桥距赣江铁路大桥下游约800米。洪都大桥是南昌市规划的“三环十一射”路网骨架中的重要组成部分,是“一环”中跨越赣江的特大工程。它北起昌九立交,向南出线,经过庐山南大道,跨越铁路货场、京九铁路、灏上河、丰和北大道、赣江北支、扬子洲、赣江南支,南止于南岸洪都北大道与青山路立交,全长9.35公里。洪都大桥是南昌大桥、八一大桥、赣江大桥、生米大桥之后,又一座横跨赣江的主通道,也是打通南昌中环路的重要一环。其连接了昌北城与昌南城,也使得高新技术开发区从外围多了一条主要交通要道,同时能够促进昌北、红谷滩新区和高新开发区三地更快地发展,进一步拉大了城市框架。

事实上,南昌市一直在“长大”。随着南昌“西进东拓北控南延”城市发展战略的实施,随着红谷滩新区的崛起,随着昌南城的凸现,南昌人发现自己居住的城市一天天在变化,莲塘镇不再是郊县的概念,而是副中心;新建县也不再遥远,在那儿居住,在市中心上班已成为现实。南昌人发现,自己生活和工作的半径一天天在扩大,有时候甚至发现自己的思维都跟不上城市发展的步伐了。以往多少有些许自卑的南昌人触摸到了自信的感觉,开始为自己的城市自豪!

## 二、灌婴筑城与昌大南疆

作为千年古城,南昌的光荣或许可以说从灌婴筑城始,而它的梦想也



许可以说自“昌大南疆”起。

公元前202年，刘邦令御史大夫灌婴率兵“渡江定郡地”，次年设豫章郡，并开始筑城，城址位于今南昌火车站东南约4公里的皇城寺一带，时称“灌城”。“灌城”周长10公里84步（约合今4142公尺），共设6门，顺时针方向依次为：南门、松阳门、皋门、昌门、北门和东门。

三国吴凤凰二年（273年），吴豫章太守张俊“建郡东南双阙”，修建了东南门城楼。

东晋元帝建武元年（317年），晋室迁都建康后，江州的战略地位愈加重要，豫章成为中国东南部的一个重要的行政中心。太元十四年（389年），豫章太守范宁将南昌城扩大，在原六门之外，又新辟了东北和西南两个城门。城内“门有三涂”，“男女异路”，男行左，女行右，车行中间，这是古代王制对城市道路功能的一种规定。

南朝时期政权多次更替，州郡设置变动频繁，豫章仍属江州，郡治南昌，但辖县屡有变动。隋统一后，对州、郡、县三级政区制度进行改革。开皇九年（589年）废豫章郡，设洪州总管府，领豫章、丰城、建昌、建成4县，府治南昌。隋炀帝大业二年（606年），改州为府，洪州总管府改为豫章郡。

唐贞观十一年（637年），城区向西迁移，豫章县自灌城移至东湖之太乙观西，在老城西南重筑新城，城界接近赣江、抚河。武则天垂拱元年（685年）和宪宗元和四年（809年），又两度扩建，面积较原来扩大了一倍以上。垂拱元年（685年），洪州都督李景嘉对城墙进行全面整修，仍保持八个城门。贞元十四年（798年）洪州观察使李巽“辟东南楼而新之，号避暑楼”。宪宗元和四年（809年），洪州刺史韦丹“更筑城东北隅”。此时，南昌城区长达20余公里。城区分东西两部，城西为官署府衙集中地，城东除东湖外，还有商店和街坊，城南北为贸易市场。城内有南北向主要街道6条，东西向主要街道3条，大街小巷，网络完善。

公元653年，唐太宗李世民封弟弟李元嬰为滕王，任洪州都督，其在滨江建筑的“滕王阁”，成为南昌的文化符号。

五代时仍沿用唐朝洪州建制。