

TILL WATER RUNS DEEP

大智無謀

话说上海房地产风云

居平 著

学林出版社

STILL WATER RUNS DEEP

大智無謀

话说上海房地产风云

居平 著

学林出版社

图书在版编目(CIP)数据

大智无谋：话说上海房地产风云/居平著。--上海：
学林出版社，2003.12

ISBN 7-80668-668-1

I. 大... II. 居... III. 房地产业-概况-上海市
IV. F299.275.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第118692号

大智无谋——话说上海房地产风云



- 作 者 —— 居 平
策 划 —— 师 兵
责任编辑 —— 齐 力
封面设计 —— 师 兵
装帧设计 —— 叶 子
翻 译 —— 汪任平 刘濛忆
英文校对 —— Alex (加拿大)
摄 影 —— Alex (加拿大) 吕保和 村长 李臻
崔霁阳 孙剑叶 邹园 小兵 成诺
上海世纪出版集团
出 版 —— 学 林 出 版 社 (上海钦州南路81号3楼)
电话: 64515005 传真: 64515005
发 行 —— 新 华 书 店 上 海 发 行 所
学林图书发行部 (钦州南路81号1楼)
电话: 64515012 传真: 64844088
印 刷 —— 上海市印刷技工学校实验工厂
开 本 —— 850X1168 1/32
印 张 —— 6.25
字 数 —— 150,000
版 次 —— 2003年12月第一版
2003年12月第一次印刷
印 数 —— 3000册
书 号 —— ISBN 7-80668-1/G.234
定 价 —— 18.00元



段聚萍，女，笔名居平、
成诺、阿森，祖籍江苏。
复旦大学新闻系毕业，曾
在电台、报社、电视台、
杂志社等新闻单位工作多
年，爱好文字，笔耕不止

策划：师兵

About the Author

Duang Juping,
female,
Pennames: Juping,
Chengnuo, A Miao.
Her family home is in
Jiangsu province. A
graduate from the School
of Journalism at Fudan
University, Shanghai,
She has been worked in
various media such as a
radio and TV
broadcasting,
newspapers, and
magazines. Writing has
been her primary
preoccupation for many
years...



封面设计：师 兵
封面题字：丁 衍

书引子

师 兵

潇洒的短发，清澈的双眸，加上敏捷的思维，妙品女子阿淼写下了扬扬二十万字的“大智无谋、上善如水、对言居家”三部曲。

有幸，我能先睹为快，此快真乃大快！不由自主地让我感慨道，一本好书来了！

阿淼是我的好朋友，她是学新闻的，年纪不大，却在报社、杂志社、电台、电视台等处当过记者，虽说她工作单位换过多家，但，她对上海房地产行业的报道是情有独钟，多年的劳作耕耘，她写下了许多篇上海房地产行业的感人故事。

您想有个理想的家吗？书中自有黄金屋。

细细品味《大智无谋》一书，看官自然地与大智、专家、各路“仙人”对言起来，读着读着，你慢慢进入了“仙境”，书中所描绘的神、逸、妙、能之境界，真能让人感悟到，读一本好书的魅力，做人的平和，生活的快乐。

目下，大凡女子以能品为多，其根本原因，就是她们读书少了，学习少了，特别是对中国五千年的文化了解更少了。古代，有文人雅士将女子分为神、逸、妙、能四品，能品女子之标准，是讲女子会生儿育女，种地做饭；妙品女子指的是在能品的基础上多了一技之长，有许多妙不可言之处，堪称才女；逸品女子懂得琴棋诗画，又称佳人；神品女子指的是女子与男人一样社稷江山。当时，有“女子无才便是德”一说。所以，能品女子还是较受欢迎的。如今，社会进步了，女子与男子平等了，女子再停留于能品上是显然不够的。

阿淼酷爱读书，尤其对华夏传统文化的痴迷，使其心灵的成熟超出了她实际年龄很多。

“山不在高，有仙则名；水不在深，有龙则灵。”做人不在别的，有好书则明。

《大智无谋》一书，不仅让你读得舒心，而且，更能提升你的生活品位及人生应有的情操与境界。

收藏一本，当今不多的妙品女子用心所写之书，不能不说是件快乐的事。英雄识英雄，相信此书读后，定当受益匪浅，享受无限.....

注：阿森乃居平又一笔名

阳光与水滴（代序）

沈正超

（一）

20世纪90年代对于上海，乃至全国房地产业来说，是一个风起云涌、激越腾飞的年代。曾几何时，上海曾经是东方最繁华的都市，曾经有世界最发达的房地产业；然而，长期的计划经济体制使上海的房地产业窒息了，投资匮乏，市场萎缩，市民的居住状况十分窘迫……

20世纪90年代初，中国改革开放总设计师邓小平视察南方，发出了加快改革开放步伐的进军号令，于是，上海的房地产业如鲲鹏展翅，一飞冲天。

人们应该记得，90年代初如雨后春笋般诞生的房地产公司，成千上万各行各业的精英，昨天还在从事各自的专业，一夜间成了房地产业的探险者；人们应该记得，虹桥地区26号地块土地批租成功的时候，有多少人曾经疑问：“这与出卖国土有什么两样？”，人们应该还记得，当住房制度改革方案刚刚出台的时候，有多少人相信，自己会成为上海这个未来国际大都市的房地产拥有者……然而，这一切仅仅过去了十年；十年，“弹指一挥间”，上海的房地产业旧貌变新颜，“换了人间”。有这样一组数据可以反映十年来上海房地产业的沧桑巨变：

2002年上海房地产投资额748.9亿元，比1991年增长了97倍；2002年上海房地产交易总量3762万平方米（包括增量房屋和存量房屋），比1991年增长了43倍；2002年上海人均居住面积13.1平方米，比1991年翻了一倍；2002年上海房地产业的增加值占GDP的比重为6.9%，比1991年上升了5.5个百分点。上海房地产业已成为上海国民经济发展的火车头、发动机和支柱产业！

（二）

有人说，时势造英雄；也有人说，英雄造时势。姑且

不论“时势”与“英雄”究竟谁造就了谁？但“时势”与“英雄”，谁也离不开谁。历史造就了英雄，英雄推动了历史，这一点，谁都不会怀疑。

纵观上海房地产业发展十年的“时势”，艰难曲折，波澜壮阔，从中我们也不难发现无数大大小小的“英雄（人物）”。他们中有长期从事房地产行政管理，高瞻远瞩的老领导、老干部；有从事房地产理论研究，成就卓著的著名学者、专家；有一身豪气，慧眼睿智的房地产投资者、开发商；有羽扇纶巾，策划于写字间内，决胜于商场之中的策划师、经纪人……正是这些“英雄（人物）”，横枪跃马，驰骋于上海房地产市场，才杀出了上海房地产业发展的一片新天地，才造就了上海房地产业接轨世界房地产市场的新“时势”。“一滴水可以折射出太阳的光芒”。走近这些“英雄（人物）”，从他们身上，你可以感受到过去年代上海房地产业发展的沉重与艰辛，可以领略到现在上海房地产业腾飞的风采与光华，可以体会到上海房地产业发展未来的宏大气魄。在他们身上，真正可以折射出上海房地产业发展的灿烂光彩。

（三）

居平投身上海房地产界数年，以她一个新闻工作者的独特视角与热情，关注上海房地产业的发展，并为之辛勤耕耘，努力工作。《大智无谋》是她近年来采写的几十个房地产界专业人士的专访集。这些专访或长或短，或轻灵或凝重，或泼墨写意，或工笔重彩，文笔到处，娓娓道来，状人写物，无不栩栩如生。从人物了解时代，用人物反映时代，无疑是这本《大智无谋》的一大特点，也是居平为上海房地产业发展作出的一点贡献。

The Sunlight and the Drop

Shen Zhengchao

The 1990s was a happening era for the real estate industry in China, with Shanghai leading the way. During Shanghai's heyday it was one of the busiest cities in the east with development to rival the great western metropolises. When the long term economic planning system was introduced, causing a lack of investment, the real estate industry was suffocated, the market withered, resulting in poor living conditions etc. In the early 1990s, Deng Xiaoping, the general designer of China's opening-up and reform policy delivered the order to speed up the pace after touring southern China. Since that time, the real estate industry in Shanghai has enjoyed rapid development.

The early 1990s saw the creation of waves of new real estate companies. People who engaged in different professions turned into real estate entrepreneurs overnight. Many still remember when the 26th lot in Hongqiao area was successfully leased that many people questioned, "what's the difference between giving away our country and the long term leasing of it's territory?" When the housing system reform plan first came out, people doubted that they could really own an apartment in Shanghai. However, with the passing of only 10 short years, the real estate industry of Shanghai has seen unprecedented growth.

A series of figures manifest the scope of the changes: in 2002, investment in the real estate industry in Shanghai amounted to 74,890,000,000 RMB, which represents a amazing 97-fold increase over the investment in 1991. There were 37,620,000 square meters of buildings traded in 2002, an increase of 43 times over that of 1991. Living space per-

person moved up to 13.1 square meters in 2002, which is the double that of 1991. Now real estate accounts for 6.9% of Shanghai's GDP, a 5.5% increase over the proportion in 1991. We can see the real estate industry of Shanghai becoming a locomotive, an engine of growth and a pillar industry of the city's economy.

Some say that the situation makes the hero, while the others say that the hero creates the situation. Whether the situation makes the hero or vice versa, nobody doubts that history makes the hero and it is the hero who drives history. Surveying the broad stage of the real estate domain during the last 10 years, we find numerous big and small heroes among administrators, investors, developers, scholars, hatchers, agents etc. These heroes have forged a new era in the real estate domain of Shanghai.

"One drop of water can reflect the sun light". When approaching these heroes, you will feel the heavy struggles of the past few years, and see the brilliance of the present, and imagine the vitality of the future. They are reflecting the light from the glow of the real estate domain in Shanghai.

JuPing has devoted herself to reviewing the real estate industry of Shanghai for many a year. She applies her full attention and passion to it from the viewpoint of a professional journalist. "Still Water Runs Deep" is a collection of her interviews with numerous real estate experts. These articles, whether long or short, light or heavy, poetic or prosaic, portray these personalities vividly.

Learning about this era from these people, and about these people's contribution to it, defines the character of this book. "Still water runs deep" is also JuPing's valued contribution to the real estate industry of Shanghai.

序

复旦大学教授 博士生导师 刘海贵

中国有两句老话：一句是时势造英雄，另一句是巾帼不让须眉。上海这座国际化大都市正发生着日新月异的变化，各界英雄辈出，新闻界也涌现出一大批名记者。其中，女记者所占比例一点也不少于男记者，而在这众多著名女记者中，居平脱颖而出，后来居上。

数年来，她在上海的改革风云中采红拾翠，辛勤地为上海改革开放的壮丽画卷增光添彩，透过《大智无谋》一书的一篇篇佳作，读者不难听见上海革故鼎新、不断前进的足音。

常言道，文如其人，以文知人。在复旦大学学新闻的学生中，居平学习始终刻苦认真，对新知识的渴求是学生中较为突出的，从事新闻工作这多年来，她始终孜孜以求，奋然前行，要不然《大智无谋》也折射不出这么多令读者和同行品味与借鉴的东西。

《大智无谋》一书精选了作者近年来发表的30多件作品，虽不能说篇篇皆属佳作，但令人眼前一亮、心头一动的作品颇多，这是她敬业精神、职业敏感和天资聪慧的集中展现。如果说这本集子有什么不足的话，即充分行使舆论监督，令人心头一震的、更有深度与力度的作品不多，这是以后采写中需要努力的。

21世纪是一个高度信息化的时代，也是新闻工作者更能大显身手，大有作为的年代，热忱企盼居平有更多的佳作问世。是为序。

Preface

Liu Haigui

There are two Chinese sayings, one is that "the situation makes the heroes", the other is that "females do no less better than the males". Shanghai, the vast metropolis, experiences change daily. The protagonists of these changes appear in all fields, including the news media. There are many famous journalists, among whom women number no less than men. Even among these female journalists, Ju Ping is an outstanding representative.

Over many years, Ju Ping has worked hard to brighten and add colour to the painting of the reform and opening-up of Shanghai. From the wonderful articles in this book, the reader can easily hear the footsteps on the path of Shanghai's reform.

It is said that we can comprehend the writers' personality from reading their writings. Among the students studying journalism in Fu Dan University, Ju Ping was outstanding for her diligence in study and for her thirst for new knowledge. These efforts are reflected in the deep insight this book shares both with the general reader as well as experts in the field.

This book is compiled from over 30 articles that the author published in recent years. Although not every piece is perfect, most of them will enlighten or touch the reader, demonstrating Ju Ping's capability and vision. If there is any lack in this book it may be that the authors optimistic and positive outlook sometimes fails to address the more troubling concerns of the public.

The 21st century is an age of information, in which the journalist can display their skill to the full. I eagerly anticipate that there will be more good works from Ju Ping.

书引子.....	1
阳光与水滴.....	5
序.....	9

大智无谋

1、 中国建筑文化的献心者.....	3
2、 世界城市·住宅·住宅产业现代化.....	11
3、 精诚涵养人间.....	18
4、 情驻绿地.....	23
5、 暗香浮动水清浅.....	30
6、 我们有一个梦想.....	33

上善如水

7、 人，诗意地栖居.....	43
8、 灯火阑珊.....	47
9、 “西部”演绎着动人的歌.....	54
10、 运动就在家门口.....	61
11、 百年新独院 百年新生活.....	66
12、 再造中国当代私家园林.....	73
13、 说不尽的联体别墅.....	80
14、 乐富生活在瑞虹.....	90
15、 寄情山水.....	96
16、 不是经典不登场.....	102
17、 别墅艺术的生命.....	108

18、房地产市场呼唤战略家.....	112
19、因为我们年青.....	114
20、我们用心奉献.....	122
21、为有源头活水来.....	130
22、求实求新的中远两湾城.....	136
23、富有思想的小区.....	144
24、无私开创诚品人生.....	150

对言居家

25、斯是陋室 惟吾德馨.....	158
26、作家言家.....	161
27、蓬荜增辉的“字”.....	164
28、音乐的空间.....	167
29、神来之笔 画外之音.....	170
30、飘逸神飞 婉约自如.....	173
31、问君何能尔 心远地自偏.....	178
致谢.....	181
后记.....	183



大智无谋

一百条

蹩脚的计谋，

不如一条真诚。

一百条

计谋的花哨，

不如一样

自身的本色。

二

