

纪永英 [著]



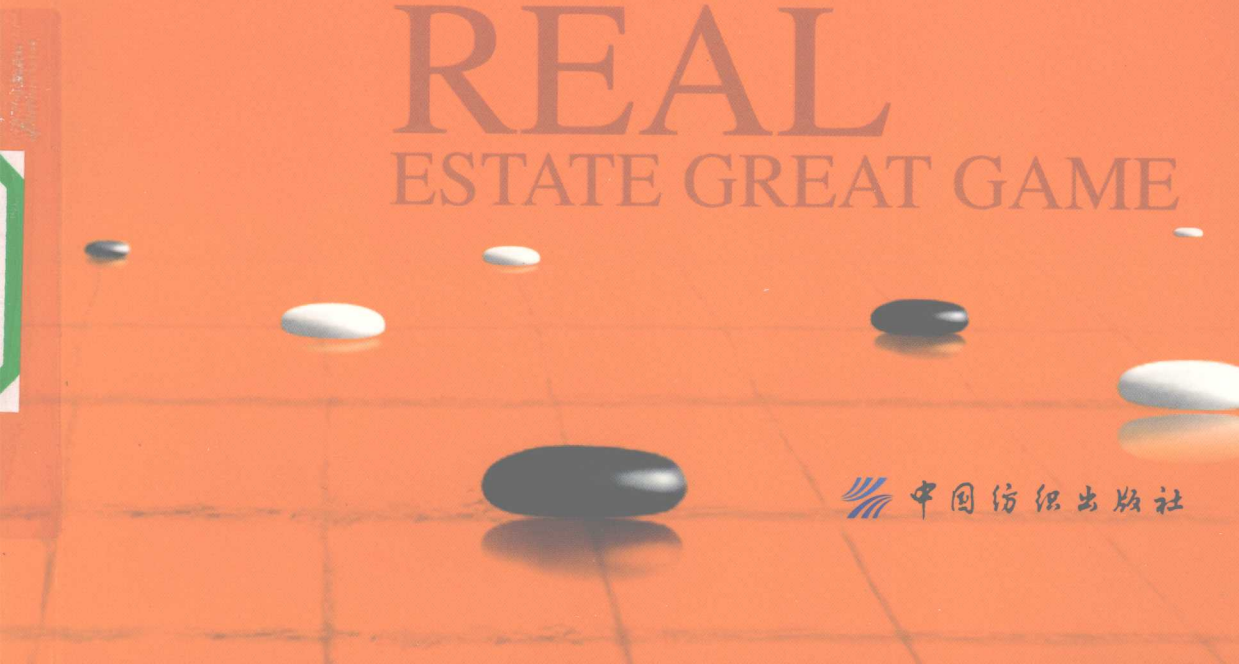
地产大博弈


楼市的震荡与洗牌

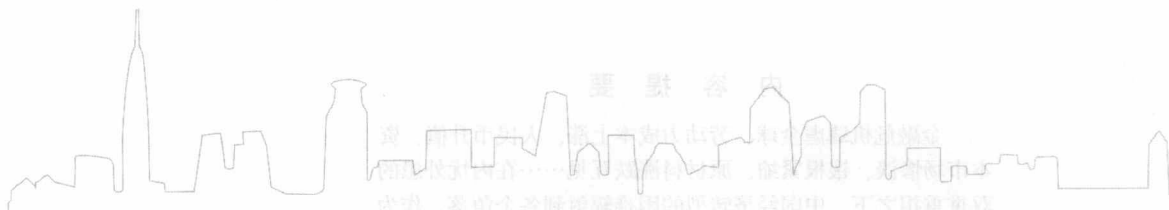
中国房地产何去何从？房价是升是降？楼市救还是不救？地产商、购房者、政府、学者现在已经拧上了：地产商死扛，购房者观望，政府频频出招，学者旁边干着急，各方角力博弈的结果将会如何？

那些地产商们是继续叱咤风云还是将黯然退市，且听本书分解。

REAL
ESTATE GREAT GAME



 中国纺织出版社



地产大博弈


纪永英 [著]

楼市的震荡与洗牌

中国房地产何去何从？房价是升是降？楼市救还是不救？地产商、购房者、政府、学者现在已经拧上了：地产商死扛，购房者观望，政府频频出招，学者旁边干着急，各方角力博弈的结果将会如何？

那些地产商们是继续叱咤风云还是将黯然退市，且听本书分解。

REAL
ESTATE GREAT GAME

 中国纺织出版社

内 容 提 要

金融危机肆虐全球、劳动力成本上涨、人民币升值、资本市场惨淡、银根紧缩、原材料涨跌互见……在内忧外患的双重重担之下，中国经济转型的困难辐射到各个角落，作为实体经济的重要组成部分，房地产的调整自然也在所难免。

十年河东，十年河西，在不到十年的时间里，房地产就由辉煌走到了迷茫，国家政策招招有力、银行关起敞开的大门、土地变成拖累、购房者持币观望……于是，招架不住的企业纷纷退出市场，实力与野心兼具的企业“阴谋”、“阳谋”一起发，外资趁机流入。市场上每时每刻都在上演着房地产的悲喜剧，每天都是竞争日，每月都是淘汰月，一年都是洗牌年。

在这场还未结束的房地产震荡与洗牌中，无论是失败者，还是继续抗争者，或是政府、购房者，都留下了一串串自己的足迹。这些或深或浅的足迹组合起来，就勾勒出此书的大致轮廓。

图书在版编目(CIP)数据

地产大博弈 / 纪永英著. —北京: 中国纺织出版社, 2009.5
ISBN 978-7-5064-5558-9

I. 地… II. 纪… III. 房地产业—经济发展—研究—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 034868 号

策划编辑: 李秀英 祝秀森 责任编辑: 高振亚 责任印制: 陈 涛

中国纺织出版社出版发行

地址: 北京东直门南大街 6 号 邮政编码: 100027

邮购电话: 010—64168110 传真: 010—64168231

<http://www.c-textile.com>

E-mail: faxing@c-textile.com

北京云浩印刷有限责任公司印刷 各地新华书店经销

2009 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

开本: 710 × 1000 1/16 印张: 14.5

字数: 174 千字 定价: 36.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社图书营销中心调换

推荐序 1:

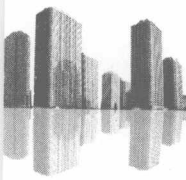
识时务者为俊杰也

饶及人

中国有一句老话，叫做识时务者为俊杰也。但是在改革开放30年间，中国逐渐由计划经济走向市场经济，大家还在摸着石头过河，识时务，还不是一件容易的事。尤其是在过去10年中，房地产由“住房国营化”迈入“住房私营化”，以及到2008年提出的“住房双轨化”，商品房由市场提供，保障性住房由政府提供的变化中，许多英雄豪杰，因为不知道如何识时务，尤其在房地产这个新兴行业中，不知道应变，结果自己从高处被击落，由风光沦落为凄惨，实在可惜。

我曾在多个场合中说，中国的房地产商与政府不用对弈，在过去10年的住房改革中，中国政府是靠着一些优秀的开发商，使得中国老百姓住房的环境品质有了显著的提高，甚至超过了许多周边国家。但是，市场是千变万化的，如果中国的房地产商无法掌握市场的脉搏，不知道从2008年下半年起，随着中国的房地产本身的环境变化，以及金融海啸等外部大环境的影响，房地产市场已经不由自主地从“卖方市场”进入“买方市场”的话，你只能被市场淘汰。

对市场的解读，进而解断，要靠正确与完整的资讯，英雄虽然所见略同，但是取舍各异。有着完整和正确的资讯往往会胜过来自朋友与业内人士的一



地产大博弈

REAL ESTATE GREAT GAME

些咨询！目前市场虽然处在走势不明的阶段，但是“十年风水还是会轮流转”，谁能准确地判断市场走向，谁就能抢先赚到钱。

“大江东去，浪淘尽，千古风流人物”，作为现代房地产的从业人员，我们每一个人都会走进历史，是否能被历史记住，那就看每一个人的造化了。这本《地产大博弈》对过去房地产所面临的情况、背景、人物以及大事件都有非常完整的记录，并且提供了精彩的解读。我觉得此书对目前正在从事房地产的人员和对想进入房地产行业的人员，都非常有参考价值。

这本书也许不会教导你如何在房地产行业中赚钱，但是你可以从书中获得许多有益于你判断房地产市场的信息。我建议每一位房地产行业从业人员都好好看看，相信你会在书中找到自己熟悉的信息，进而帮你更清楚地认识“具有中国特色的房地产行业”。

（饶及人，著名城市规划师，原美国纽约市规划局局长）

推荐序 2:

从楼市博弈想到我与任志强的豪赌

艾学蛟

不要奢望房价坚如磐石，每一件板上钉钉的事情都可能松动。楼市从来就不是长盛不衰的宴席，离谱的房价总有一天会回归理性。

作为国民经济支柱产业，以及国家经济的风向标，房地产一直是盘活中国经济的重要棋子。从1998年国家福利分房政策的取消始，中国房地产行业走过了10年的路程。其中，市场化的发展让其呈现生机勃勃势头之余，也埋下了泡沫破裂的定时炸弹。

房价关系民生，自然成为人们津津乐道的话题。房价一路蹿升，房地产商心中自然欣喜万分，老百姓只能望“房”兴叹。但是，就在房价如日中天的2007年9月，我与华远集团总裁任志强先生进行了一场豪赌。

2007年9月，华远集团总裁任志强先生“口出狂言”——中国房价到2020年以后才能下降，并言之凿凿：即便到2015年人口下降，也不等于所有人都不买房子，他们的购房需求以及结婚生子的需求仍然会延续5年以上，按照这样推断，到2020年以后，中国的房价才可能出现下降。

事情的发展趋势是否真如任先生所言，我并不能苟同。当时，我就认为房价在2008年会下降，但基于当时房地产如火如荼的发展状况，以及我身边的朋友们，无论是国内顶尖的知名经济学家，或是资产身价上亿的企业大

亨，还是平凡老百姓，似乎达成了同盟一般，都一口咬定房价只升不降，我最终采取一种谨慎的态度，在新浪博客中预言2009年前后房价一定回落。博客发表后被新浪网置顶到了其博客门户首页，同时也被国内上千家网络和纸质媒体转载，引发了极大的争议。

时隔半年之后，我和任先生在“2007~2008年度首届中国财经博客20强”大会上见面，任志强似乎对打赌事件还心存微词，并对结局未置可否。但此时房价已经开始陷入开发商死扛、消费者不买账的博弈阶段。

再笃定的推论都要有充分的证据。事实上，豪赌的胜利不能归结为我幸运，房价下跌的推论，正是审时度势的结果。首先，以“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”为己任的政府对房地产行业实施干预，金融政策成为政府调控房地产市场的主要手段，2007年9月14日央行第五次加息，此前政策的效果在“温水煮青蛙”之后也开始显现；此外，令人咋舌的高房价，以及存款准备金率和利率的提高增加了贷款买房的利息，让购房者的购买成本大大提高，使得购房者尤其是投资、投机房产者的购房动机和行为被抑制。观望氛围愈加浓厚，市场不再遍地黄金，露出贫瘠之相。在双重压力之下，向来以现金为王的房地产企业，为求生存和长远发展，不得不做出降价以回笼资金的选择。

此后，在房地产这个焦点中的中心地带，顺风向上的趋势被打乱，一场狂风暴雨般的博弈展开了。国家宏观调控机构、房地产商、购房者，每一方都开始握紧自己的拳头，力争在这场没有硝烟的博弈中占据上风。房地产行业虽然自恃地位之重，但仍不可避免地处于被动的一方，从不断倒闭的地产企业、地产中介们就可见一斑。

当然，无论怎样的结局都要经历一个过程，虽然目前为止房地产的调整还在路上，但历经一年多之久的调整大戏却是精彩无比，其中的惊心动魄、曲折离奇及明争暗斗，都在此书中得到一一展现。

千里之堤，溃于蚁穴，量变从来都是质变的必经阶段，此书正是记录了

中国房地产经过博弈通往质变路上的量变过程，其中还包含着更多的反思与洞察，即导致质变的因素分析，以及对地产企业的善意提醒。对于想要了解中国房地产发展，铭记这段地产难忘历程的人们而言，作者无疑为其提供了一本最佳读物。

一个行业的发展，可以折射出一个国家的经济发展；一个国家的经济发展，与世界经济的走势息息相关，不断调整的中国房地产，在美国次贷危机、世界经济危机的阴霾之下，显得更加危机四伏。虽然中国政府救市政策已出，但诸如“2009年1月我国70个城市房价同比下降0.9%”此类的消息出现在眼前，让我们不得不相信，房价下行空间仍在，房地产博弈还在继续。

2009年2月17日，北京下起进入2008年冬天之后的第一场雪，比以往时候来得要晚一些。但自从2007年11月房地产遭遇早来的一场雪始，中国房地产已经经历了一年多之久的冬天，冬天何时结束，春天何时到来，人们心中都有自己的预测。

那么，既然冬天来了，春天就不会遥远。从积极角度来看，这个冬天或这场楼市博弈正是中国房地产进行产业调整，进而产业升级，展现实力、证明自己的最佳时机。然而，如何度过冬天，在冬天中存活下来迎接春天，或者在这场房地产大洗牌的博弈中成为胜者，成长为一家伟大的公司，是每个房地产企业心中的疑问，也正是本书作者想要传递的观点。

(艾学蛟，多家名校的兼职教授，著名危机管理咨询专家)

推荐序 3:

我们需要什么样的地产江湖

仲伟志

中有人人的地方就有江湖。金庸的江湖是招术多变儿女情长的武林生涯，古龙的江湖是无招胜有招香艳刺激的颠沛人生。江湖从来不局限于国界，也不受制于时代。

近年来，水最深的江湖，最辽阔的江湖，就是房地产。这里“尚武”之风甚炽，“用武”之利颇丰。有一个时段，几乎是全民“习武”，蔚为大观。这期间日星隐耀。有人说，在广州，房地产行业不到3天就可催生一个亿万富翁，而北京只需要2天。《福布斯》亚洲版2007年中国富豪榜就可见一斑，前四把交椅均被大地产商盘踞。荣登中国首富宝座的杨惠妍——同时也是亚洲第一女首富——正是广东碧桂园房地产公司的女当家，此外，其公司内还诞生了三位身价超过10亿美元、位居中国前40的富翁。难怪一个房地产行业总裁这样表露心迹：“一个商人做过房地产之后，从事其他行业便觉得没有味道。”

一个时代有一个时代必然诞生的光荣，但这些光荣往往在与耻辱赛跑。在利益的驱使下，各路地产大佬忙于圈钱和圈地，硬是将人类的安身立命之所炒得比黄金还贵，百姓只能望“房”兴叹，欲购之而不得。一时间，众多房地产商成为权力资本的拥趸，同时也成为公众嘲讽甚至仇视的对象。

面对这个饱受诟病的江湖，政府打起了宏观调控组合拳，在房地产江湖掀起轩然大波。银行银根紧缩、国八条、七部委关于稳定房价的意见等，每一招都是虎虎生风，每一招都落地有声。江湖之上风生水起。有人说“中国房价进入了一个拐点”；有人说“中国很多房地产公司将在百天之内产生剧变”；有人则说“房价一直会涨”。或“阴谋”，或“阳谋”，林林总总，不一而足，中国房地产进入了一个多事之秋。

但凡风云变幻之际，往往是英雄辈出之时，这次地产大洗牌也不能例外。一进一退中是实力的比拼，也是策略的交锋；一上一下里是招数的厮杀，也是内功的对搏。不过，武功要逐日精进，不可一日练成。对于房地产行业而言，投机取巧毕竟不是长久生存之道，苦练企业内功，理性参与竞争，坚守道德底线，严格履行合约，才是通向未来的正途。

“在风云中你追我逐，恩怨由谁来结束”，房地产的江湖之路究竟通往何处，假以时日才能给出答案，但此中过程，时而风光无限，时而波诡云谲，值得回味与沉思。

(仲伟志，经济观察报执行总编辑)

目录

Contents

第一章 房地产的第一场雪	/1
被组合拳击中的地产泡沫	/2
冬天的脚步越来越近	/6
黯然退市的悲哀	/9
并购：打响洗牌第一枪	/12
瘦身，减负，过冬	/15
一叶知寒：中天置业老板携巨款“蒸发”	/18
危世警言：警惕“温水煮青蛙”	/21
第二章 山雨欲来风满楼	/23
拐，还是不拐	/24
“回光返照”：房价涨幅加速	/27
若隐若现的行业整合	/31
转战海外：到国外去盖豪宅	/35
房有价，却无市	/38
降价也无人喝彩	/41
危世警言：生存——房地产最现实的愿望	/43



地产大博弈

REAL ESTATE GREAT GAME

第三章 冬天来了，春天依然遥远 /47

又一根“致”命稻草：“残酷”的地产调控 /48

惊“控”之企：赶搭资本“最后盛宴” /51

愈加明显的“马太效应” /55

元气大伤：不规范中介的命运图腾 /58

逆势飞扬：潘石屹“吃下”北京“第一烂尾楼” /61

危世警言：房地产融资应走多元化 /63

第四章 危局下的“新陈代谢” /69

观望：一场来自市场的无声博弈 /70

地产经纪放“寒”假 /73

各显神通的“御寒术” /76

有人退，有人进 /79

一叶知寒：恒大地产上市折戟最后一程 /82

第五章 暴风雨来临前的黑夜 /85

鲶鱼效应：武汉房价从暗降到明降 /86

风起云涌：珠三角退房风波 /89

惨烈暗战：扭曲的楼市促销 /93

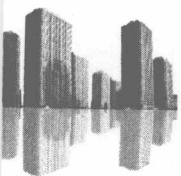
情非得已：逆市再融资 /95

举棋不定：与土地有关的困惑 /99

一叶知寒：顺驰上演“套贷记” /102

危世警言：降价是趋势更是潮流 /105

第六章	没有悬念的“黑色”五月天	/109
	不再“黄金”的黄金周	/110
	高调的“新面孔”	/113
	房地产也地震	/116
	王石身陷“捐款门”	/119
	怪现状：房产中介费“南涨北降”	/123
	逆势飞扬：杨国强收购TVB之谜	/126
	危世警言：“地王”不一定是王者	/129
第七章	摇摇欲坠的资金链	/133
	缺钱，更缺人气	/134
	艰难的日子：下滑、流失直到洗牌	/137
	不务正业：“把鸡蛋放在不同的篮子里”	/140
	热钱流入：一边是海水，一边是火焰	/143
	四方比拼：扛下去就是胜利	/146
	一叶知寒：中航地产债台高筑求生存	/150
	危世警言：资金链——房地产企业的生死线	/152
第八章	突围下的集体“减肥”	/155
	熊市是一场持久战	/157
	伸来的外资触角	/159
	“国”字头不是护身符	/162
	退地：壮士断腕的痛楚	/165



是断供，不是断供潮 /168

逆势飞扬：任志强被比“猪坚强” /171

危世警言：冷市下，谋变是必然趋势 /175

第九章 艰难的“奥林匹克” /179

雪上加霜：限贷令的推出 /180

平地惊雷：购房团在呐喊 /182

提价背后的“阴谋” /186

当保险资金在敲门 /189

房贷中介遭遇生死劫 /192

危世警言：节衣缩食，变现为大 /195

第十章 熊市正在进行时 /197

“铜九铁十”黯淡开场 /198

楼市“寒冬”刺痛各方神经 /200

地产调控：让人欢喜让人忧 /203

房地产企业的生死突击 /206

逆势飞扬：恒隆地产的抄底哲学 /210

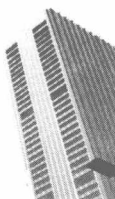
危世警言：房价还未到底 /212

结语：“剩”者为王 /214

后记：浪淘沙 /216

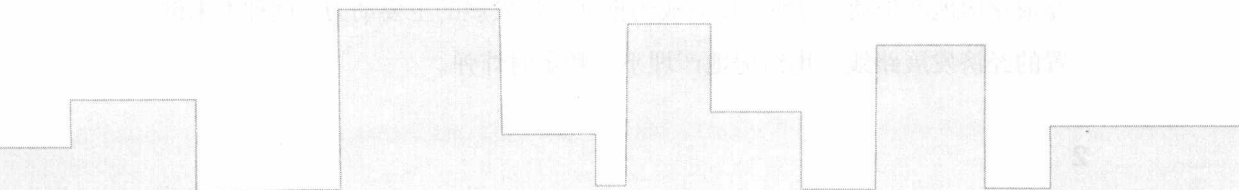
第一章

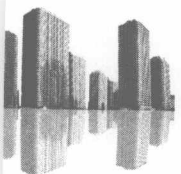
房地产的第一场雪



2007年11月，刚刚步入冬季，不断升温的房地产迎接到了第一场雪。许多企业感到始料未及，其实，结局在开始时就早已注定。

资本最擅长择利润而居，有20%的利润，它就活跃；有50%的利润，它就铤而走险；有100%的利润，它就敢践踏一切法律与道德的底线；有300%的利润，它就敢犯任何罪行，甚至冒绞首的危险。似乎就在一夜间，房产成了暴利行业，越来越多的人涌入房市分一杯羹。然而，资本越大胆，房产的泡沫越大，冬天的脚步就越逼近。





被组合拳击中的地产泡沫

狄更斯在《双城记》的开头写道：“这是最好的时代，这是最坏的时代；这是智慧的时代，这是愚蠢的时代；这是信仰的时期，这是怀疑的时期；这是光明的季节，这是黑暗的季节；这是希望之春，这是失望之冬。”对于中国房地产业而言，也是如此。

热血沸腾的时代正在渐渐远去，渐渐升温进而转为火爆的房地产市场，早在2007年就拉响了橙色预警。

2007年4月，中国社会科学院发布了“2007年中国服务行业发展报告”，其中言辞犀利地指出，中国房地产市场的泡沫已经浮现，在规模、结构、价格和利润等方面都存在明显的不合理因素。接着，出示了数字证明，2007年第二季度，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨64%。新建商品住房销售价格同比上涨66%。有的城市一个月内房价涨幅超过20%，房价新高不断被刷新，涨价幅度让人触目惊心，每天都在创造着历史。

在“起台风，连猪都会飞”的时候，地产业一片欣欣向荣，房地产大亨出尽风头，赚得盆满钵盈。但是，浮华背后潜藏危险因素，表面风光下却是满目疮痍。利润的吸引不经意间使得市场化逐渐背离了国计民生的正常轨道，房价的高升掩饰不住房地产行业的内伤：房价过高、上涨过快。有的地方房价年上涨速度高达30%~50%，且总量过剩，结构失衡，一方面高档住房空置率过高，另一方面普通住宅供给严重短缺。这背后掩藏的是经济利益的驱使，房地产的繁荣本应该是经济发展的结果，但一些城市的经济增长主要依靠房地产带动，房地产反而成为推动经济发展的主要动力。这种本末倒置的经济发展路线，也给房地产埋下一颗定时炸弹。

在房价屡创新高的过程中，许多普通购房者也加入抢购行列，沦为高负债的“房奴”。对于消费者而言，房子毕竟是不可或缺的刚性需求，不可能因为房价的日益上涨不购买而露宿街头，但与相对微薄的收入相比，房价上涨的确一再挑战着他们的心理底线和承受极限。

中国儒家向来讲求“中庸之道”。李嘉诚先生也说过：“做生意，应该过犹不及。太过，容易锋芒毕露，招致无妄之灾；太谨慎，又无法展现自己的竞争实力。”乐极生悲，盛极而衰，当房地产泡沫被吹得越来越大时，也是接近破碎边缘的即将到来。

事实上，在具有先验性的国际市场上，泡沫破碎的现象已经是屡见不鲜。20世纪20年代中期，美国佛罗里达州出现前所未有的房地产泡沫，在1926年佛罗里达州房地产泡沫迅速破碎时，众多靠地产发家的企业家、银行家一下子一贫如洗。20世纪90年代，日本的房地产泡沫再度震惊世界。1990年仅东京的地价就相当于美国全国的总地价，但1993年，日本房地产业全面崩溃，企业纷纷倒闭。1997年我国香港房地产泡沫破碎，一时也出现了从百万富翁到百万“负翁”的奇特景象。

历史上的教训仍鲜活在眼前，中国房地产的特质更是撑破泡沫的一大动力。在中国房地产企业发展过程中，一方面，由于房地产行业的资金密集属性和利益密集性，官商勾结和权钱交易时有发生。另一方面，部分地产企业家在市场体制中，在培养了经济意识的同时，却一直没有养成依法纳税的“好习惯”。灰色交易、偷税漏税等“不怕死、不要命”的典型案件层出不穷。在构建和谐社会的诉求之下，解决房地产问题已箭在弦上，不得不发。

政府痛下“杀手”之时，必是行业遭受“灭顶之灾”之日。在消费者有心住房无力购买和房价越走越高、与消费者渐行渐远的双重矛盾之下，2007年政府开始伸出调控之手，打起了一套调控房地产市场的组合拳。

购房者的需求，为房价急速走高提供着最稳固的支撑，要打击房地产的