

中国地产四十年

(下册)

(1978-2018)

姚育宾◎主编

中国地产四十年



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

中国地产四十年

(下册)

(1978-2018)

姚育宾◎主编

中国地产四十年



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国地产四十年/姚育宾主编. —北京: 经济管理出版社, 2018. 11
ISBN 978 - 7 - 5096 - 6137 - 6

I. ①中… II. ①姚… III. ①地产市场—历史—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 258059 号

组稿编辑: 曹 靖
责任编辑: 曹 靖 郭 飞
责任印制: 黄章平
责任校对: 陈 颖 赵天宇

出版发行: 经济管理出版社
(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn
电 话: (010) 51915602
印 刷: 三河市延风印装有限公司
经 销: 新华书店
开 本: 787mm × 1092mm/16
印 张: 23.25
字 数: 522 千字
版 次: 2018 年 11 月第 1 版 2018 年 11 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 6137 - 6
定 价: 198.00 元 (上、下册)

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

目 录

上册

1978 年：改善居住环境 开启地产 40 年	1
改革春风拂面	2
高考点金棒	5
杨国强当建筑工	8
传奇首富郭鹤年	11
包玉刚入股九龙仓	13
477 亿建房目标	15
1979 年：中海布局香港 李嘉诚吞和黄	18
住建部诞生	19
招商开发蛇口	22
霍英东建白天鹅	24
中海立足香港	28
李嘉诚收购和黄	30
“知青”返城住房难	32
1980 年：允许私人买房 深圳特区诞生	34
房子成为商品	35
中央批准设置经济特区	37
深港合建东湖丽苑	40

2 ◆ 中国地产四十年

广州酒店开发井喷	42
怡和彻底退出九龙仓	44
建设小康之家	46
1981年：中房集团成立 旅游地产先河	48
中房集团成立	49
旅游地产先河	52
香港卖地收入大增	54
汕头特区与潮商	57
地铁物业步入生活	59
女排与地产不解之缘	61
1982年：四城售房试点 国有房企大增	63
中央重拳整顿经济	64
四城进行售房试点	66
国有房企应运而生	68
香港楼市危机	72
时间就是金钱	75
1983年：产权登记确定 华远登上舞台	77
私人房产受保护	78
北京住建公司成立	81
证券市场萌芽	83
“逸夫楼”遍布中国	87
李嘉诚兴办汕头大学	89
1984年：王石兴办万科 香港地产复苏	91
三天盖一层楼	93
王石创办万科	95
任志强加盟华远	99
新鸿基抄底廉价地块	101
郑裕彤请动英国女皇	104
1985年：中国房协亮相 会德丰股权战	105
中国房地产行业协会成立	106

广州越秀初创·····	108
华侨城先规划后建设·····	111
香港重现排队抢房·····	114
会德丰股权争夺大战·····	116
广场协议引发楼市泡沫·····	119
1986年：土地法新出炉 刘銮雄购华置 ·····	122
首部土地管理法颁布·····	124
第一次全国住房普查·····	126
中信试水房地产·····	128
华人置业收购战·····	131
香港巨头跑马圈地·····	134
1987年：土地拍卖元年 黄光裕建国美 ·····	136
宋卫平到珠海编辑内刊·····	137
彭磷基开发广州工业村·····	140
中国土地出让第一拍·····	142
六运会带动天河腾飞·····	143
黄光裕的国美地产帝国·····	146
提高租金促进售房·····	148
1988年：首次房改启动 王健林掌万达 ·····	150
首次全国房改会议召开·····	151
土地第二拍福州落槌·····	152
万科股改进军房地产·····	154
王健林接掌万达·····	157
冯仑闯荡海南·····	160
1989年：许荣茂进地产 日本楼市疯狂 ·····	163
广深引领住房改革·····	164
炒楼花传入内地·····	166
许荣茂转战房地产·····	168
日本人买下美国·····	171
人民日报评高房价·····	173

1990 年：亚运社区建成 公积金渐萌芽	175
北京亚运村诞生	176
公积金制度上海萌芽	178
郁亮加盟万科	181
长实问鼎地产榜首	183
住宅小区模式试点	185
1991 年：万科挂牌上市 千亩大盘来了	187
第二次房改稳步推进	188
土地管理法条例出台	189
台湾楼市营销进大陆	191
千亩大盘模式开启	194
万通六君子炒地皮	196
1992 年：市场经济确立 地产掀创业潮	199
“92 派”地产大佬下海	200
房企如雨后春笋般诞生	205
地产在变革中前行	208
站在历史的交汇点	211
1993 年：开启调控先河 分税制将登场	215
炒地热席卷全国	216
海南楼市泡沫破裂	218
香港房企挺进北京	220
万达南下广州	223
朱孟依“地产航母”	226
分税制改革开始酝酿	230
1994 年：汹涌创业浪潮 房改决策落定	232
李思廉张力联手创业	233
郭广昌兴办复地	238
房改决定正式执行	242
君万之争王石胜出	244

1995 年：安居工程启动 万通正式分家	246
安居工程启动	247
从方兴到金茂	250
孔健岷创办合景	252
美的和海信进军地产	254
金地员工持股	257
福布斯地产富豪登场	260
1996 年：经济新增长点 许家印创恒大	263
国民经济新的增长点	264
中国房企看广州	265
闽系房企发力	268
华远“借桥上市”	270
罗康瑞打造上海新天地	272
房地产行业的工匠精神	274
1997 年：香港楼市巅峰 广信溃败沉沦	279
国企职工房只售不租	280
地方诸侯群雄并起	281
奥园香港大获全胜	284
广信沉沦 20 载	286
全国推广上房置换模式	289
香港楼市巅峰时代	291
1998 年：取消福利分房 亚洲金融危机	293
取消福利分房	294
房企派系接踵登场	296
云南地产四小龙	300
地产界潮汕帮	302
房改义无反顾	304
1999 年：中关村大开发 互联网进楼市	307
郭英成盘活烂尾楼	308

北科建开发中关村·····	310
王石任志强双双辞职·····	312
万达的“订单地产”·····	314
香港四大家族·····	315
贷款买房成主力军·····	317
房产互联网时代开启·····	319
2000年：华南板块崛起 周忻创立易居 ·····	323
广州大盘模式风靡全国·····	324
金融街借壳上市·····	327
中国房地产最好的服务生·····	329
千禧年的房地产创新·····	333
家居行业搅局房地产·····	335
下 册	
2001年：上市禁令解除 粤派房企北伐 ·····	339
上市禁令全面解除·····	340
华润与华远分道扬镳·····	342
房企跑马圈地·····	344
粤军挥师北上·····	346
左晖正式开办链家·····	349
中国新世纪开门红·····	352
2002年：借壳曲线上市 京基邀克林顿 ·····	354
新“土地革命”·····	355
房企找“金”故事·····	357
海航涉足地产开发·····	360
港资卷土重来·····	362
京基“克林顿秀”·····	364
2003年：“非典”重挫楼市 确立支柱地位 ·····	369
国民经济支柱·····	370

孙宏斌全新组建融创	372
首创香港挂牌上市	375
温州炒房团	377
战胜“非典”	379
2004年：协议出让叫停 百亿房企诞生	381
831 土地大限	382
福晟的粤闽双血统	384
外资基金收购烂尾楼	386
商业地产造 Mall 新纪元	388
2005年：七部委控房价 房产信托旋风	392
七部委联手控房价	392
顺驰上市计划搁浅	394
张志铭另起炉灶	398
香港刮起 REITs 旋风	400
2006年：整治地产腐败 顺驰卖身路劲	404
重拳整治地产腐败	405
“全民公敌”任志强	407
绿城上市融资买地	410
“地产二代”登场	413
2007年：物权法终通过 楼股同步暴涨	416
中国物权法通过	418
碧桂园赴港上市	421
中铁建地产亮相	426
楼股齐飞陷疯狂	429
一个新王朝开始	433
2008年：全球金融海啸 四万亿大救市	434
楼市从冰冻到大地震	435
开发商遭遇钱荒	438
“地王收割机”信达	442

次贷引发全球金融海啸·····	446
无与伦比的北京奥运·····	449
2009 年：楼市惊天逆转 亚运城大拍卖 ·····	451
楼市触底强势反弹·····	452
宋卫平豪言超越万科·····	455
恒大成功登陆港交所·····	459
城市群涌现带来新机遇·····	463
“楼脆脆”与“蜗居”·····	466
2010 年：国资委退房令 万科突破千亿 ·····	468
央企“退房令”·····	470
地产借壳 ST 重组告吹·····	472
宗庆后欲建百个购物中心·····	475
中海收购光大地产·····	477
宋广菊掌舵保利地产·····	479
世纪超级大盘亚运城开售·····	483
三大世界盛会推动城市发展·····	486
2011 年：保障房大建设 房产电商元年 ·····	488
史上最大规模保障房开建·····	489
地产接班人走向前台·····	491
周政接任中粮地产董事长·····	493
华夏幸福借壳上市·····	496
中交系地产重组大变局·····	498
“鬼城”鄂尔多斯·····	501
乐居开启房产电商时代·····	503
2012 年：城镇化领风潮 多元化成主流 ·····	507
中国新型城镇化·····	508
旭辉赴港挂牌·····	510
房企抢购矿业能源·····	512
越秀房托基金·····	515
年末楼市突现小高潮·····	518

摩天大楼建设热潮·····	520
莫言买房玩笑一场·····	522
2013 年：房产税停扩围 掘金海外地产 ·····	524
房产税的进与退·····	525
房企扎堆出海掘金·····	528
龙光敲响港交所铜锣·····	531
房企与银行联姻·····	535
温州楼市崩盘论·····	537
蓝光重组迪康药业·····	539
中国大妈抄底黄金·····	541
2014 年：楼市白银时代 彩生活终上市 ·····	543
雷军“房价跌半论”·····	545
乐居纽交所上市·····	549
城头变幻大王旗·····	552
险资大举入侵房企·····	555
易小迪港交所敲钟·····	557
“90 后”压根不买房·····	561
2015 年：股权收购迭起 李嘉诚大撤退 ·····	563
别让李嘉诚跑了·····	565
收购狂人“三连击”·····	567
万宝之争开打·····	570
雷军的小米公寓·····	574
三大千亿房企抢头条·····	577
社区 O2O 上市潮·····	580
地王引发豪宅元年·····	582
侠之大者为国接盘·····	583
2016 年：房地产“去库存” 万宝股权激战 ·····	585
楼市加速“去库存”·····	586
万宝之争白热化·····	589
中海并购中信地产·····	596

房企更名“去地产化”	600
两场重量级生日派对	602
2017年：“房住不炒”定调 开启租售同权	605
中央定调“房住不炒”	606
孙宏斌驰援乐视	611
王健林壮士断腕	615
深圳地铁入主万科	618
保利系整合地产业务	620
长租公寓风起时	623
人生赢家郑渊洁	626
2018年：40载峥嵘岁月 走向美好生活	628
深圳“二次房改”	630
后五千亿时代	634
港交所改革红利	640
李嘉诚宣布退休	644
超级城市群版图	648
地产助力美好生活	651
附录	655
参考文献	696

2001年：

上市禁令解除 粤派房企北伐

2001年，虽然也是由一组普通数字组成的年份，但这个数字，却代表着人类社会终于跨进21世纪。作为新世纪元年，其标志感尤为强烈，以至许多年后，人们回忆起那个年代，仍有数不清的故事可以讲。

好，这一篇，就从2001年发生的房地产企业资本故事开始讲起。如果说20世纪90年代着墨重点是房企诞生阶段的话，那么21世纪第一个十年将迎来波澜壮阔的企业上市大潮。因此，若给2001年的房地产打上个标签，那么这一年堪称中国房地产企业“上市年”。

在《中国地产四十年·2000》已经提到，2000年中国逐步放开了对房地产企业上市的政策限制。进入2001年，酝酿多时的天鸿宝业（首开）、金地集团、天房发展正式登陆资本市场，再加上新城控股也在B股挂牌，2001年可谓是地产界重启上市元年。

每个阶段，都有不同的成长周期，在《中国地产四十年·2001》以前的篇章里，每个年份都会在房企创立上着墨篇幅比例较大，特别是进入20世纪90年代后，时值中国房地产企业成立高峰期，借助改革开放大潮，一大批房企如雨后春笋般涌现而出。

但从2001年开始，新创建的房企越来越少，更多的房地产企业进入了冲刺资本市场的阶段，上市也将成为2001年之后，尤其是21世纪第一个十年，各大房企继创立之后重要的战略目标。因此，《中国地产四十年》此后的篇章报道主要方向将从房企创立向房企上市转变。

把目光重新回到全国房地产发展大势，自从中央提出拉动内需的战略决策之后，从1996年5月1日开始，中国人民银行在此后不到六年的时间里，开启了八次令人眼花缭乱的降息，此举旨在通过低利率分流国民储蓄，拉动中国内需，刺激经济消费。

对于刚刚经历一百多年穷日子的中国人来说，对财富达到前所未有的渴求程度，此前大量国人将赚回来的钱存入银行，但降息之后，银行利息并不能满足财富保值增值的功能。因此，这轮刺激内需的降息，虽然将钱赶出银行，但并未直接进入消费市场，而是很大一部分涌入股市。

投资股市，赚取更多的钱，成为当时国民普遍的选择。1996~2000年五年时间里，虽然股市起伏不定，但中国股市总体震荡上扬，呈现长牛行情。火热的股市更加激活了国人的投资热情，纷纷将银行储蓄进行“乾坤大挪移”，取出存款转投到股市。

2001年6月14日，中国上证综合指数冲上了当时历史最高点：2245点！达到巅峰的股指开始掉头向下，这一天，也为本轮大牛市画上句号。随后，在北京成功申奥以及中国加入世界贸易组织重大利好掩护下，大批机构开始撤离股市，这轮“跌跌不休”的行情持续到2001年10月19日，沪指从2245点峰值狂挫至1514点，50多只股票跌停。

股市与楼市的跷跷板效应开始显现，对股市不再抱希望的国人开始进入另一投资领域——中国楼市。资本市场上的游资撤离股市，逐步向楼市转移，从2001年开始，房地产的投资功能日益显现。与股票仅有单纯投资功能不同，房地产具有居住和投资双重属性，买房子不仅能居住还能让资产保值甚至增值。这也是很多国人在股市与楼市之间最终选择买房的重要原因之一。

在此背景下，进入新世纪的楼市稳步提升，2001年我国房地产投资增长27.3%。其中住宅投资增长更快，2000年增长25.8%，2001年上升为28.9%；从区域上，作为中国经济重要板块的东部地区，投资从2000年增长21.7%上升为2001年增长25.2%。

这归结于福利分房政策的结束、土地交易价格的攀升、股市的不景气以及房改的继续深入。公开资料指出，当年市场需求形势见好。房屋销售价格上扬2.2%，土地交易价格提升1.7%，房屋租赁价格上涨2.8%。

就这样，2001年的中国可谓是举国沸腾。有趣的是，当年沉浸在国富力强、经济前景一片大好的国人们，不曾想到十几年后他们将陷入高速发展的另一个现实困境。

据当地房管局数据显示，2001年，北京房价不到5000元/平方米；上海一手房均价3500元/平方米；广州市一手房均价为4220元/平方米；深圳一手房均价5531元/平方米。

如今，一线城市房价高企，动辄数万/平方米，逃离北上广深论调甚嚣尘上。但无论如何，在2001年的中国，即便人们还未来得及消化这个令人亢奋的年份，一个风险与机遇并存的全新世纪已经徐徐展开。

上市禁令全面解除

对接资本市场，表面上成为一件赶潮流的事情。但本质上来说，房地产其实是个资金密集型产业，在中国资本市场上，房地产板块始终占据着举足轻重的地位，甚至可以说，上市房企的盈利水平，影响着A股市场指数涨跌走势。证券市场对于房地产企业能够起到提高融资能力、降低融资成本的重要作用。

早在《中国地产四十年·1991》里，就写到中国第一支地产股在深圳诞生了，也就是万科A。1992年，随着社会主义市场经济体制的初步建立，房地产业也蓬勃兴起，这是中国房企上市第一个小高潮。

一抓就死，一放就乱，与中国早期诸多行业面临的困境类似，中国房地产行业在20世纪90年代也出现了过热行情，导致1993年6月23日，中央暂停房地产公司上市、全面控制银行资金进入房地产业。

直到2001年3月12日，北京天鸿宝业在上交所挂牌上市，才宣布长达八年之久的房地产公司上市禁令全面解冻。毋庸置疑，房地产市场的高利润率成为这场上市潮争相追逐的标的。据不完全统计，从2001年起往后三年约有250多家非房地产企业上市公司通过收购或直接进入的方式介入房地产业。

先来看看2000年获批的天鸿宝业、金地集团、天房发展三家公司的情况。是的，在2001年这一年他们都顺利如期登陆资本市场，再加上B股上市的新城控股，2001年可谓地产界重启上市元年。

天鸿宝业，后来借壳上市更名为首开股份。这家成立于1993年的北京龙头国企，参与过多个超大社区和国家重点项目的开发建设，2017年实现销售额679亿元，被称为“最懂北京”的房企。

金地集团，到2001年已经成功在房地产行业闯荡八年了。上市这一年，它的总资产是11.3亿元，营业收入是5.7亿元，营业利润为8400万元。

在金地上市初期的三年，高速发展成为标签之一，这也为它赢得了并列“招保万金”四大天王的美誉。直到2004年，招商、保利、万科、金地的营业收入差距并不大，分别为34.7亿元、45亿元、76.6亿元和31.7亿元。

与此同时，天津本地龙头房企——天房发展在上交所成功发行股票并上市，成为天津市房地产行业首家上市公司。2017年总营收63.49亿元，归属于母公司所有者净利润为2.18亿元。最新消息指出，天津市国资委已于2017年6月7日在天津市产权交易中心公布了天房集团国有企业混改的信息。

紧随其后的新城控股，也在资本市场挂牌，揭开了新一轮房地产市场大规模快速发展的序幕。2001年，新城地产通过重组江苏五菱后在B股借壳上市，成为江苏省首家以房地产开发与经营为主营业务的上市公司，即日后的江苏新城。

2015年12月，江苏新城完成“B转A”，成为第一家获准B转A的民营房企，并更名新城控股。2017年，在克而瑞发布的《2017年度中国房地产企业销售TOP200》排行榜中，新城控股全年销售额达1260亿元，成功晋级千亿军团。

尽管2001年天鸿宝业、金地、新城、天房发展的上市只是房地产行业当中的一点点涟漪，但终究还是改变了潮水的方向。上市，已经不再是新鲜事。

朗诗集团是一家从事绿色科技地产以及相关产业的专业性房地产开发公司，这家公司于2001年12月24日成立。两年后，朗诗首个项目——朗诗熙园在南京面世。

朗诗集团创始人田明有自己非常鲜明的个性特征。这可能与他曾经的公务员身份有

关。时值第二波公务员下海潮的末期，40岁的田明终于在2001年年底下定决心，以南京处级干部之身下海。这些年来，田明的目标很明确。“以绿建技术为基础的纵向多元化的绿色集团公司，这是百年企业的基础。”

截至2017年8月，朗诗获得绿色三星的项目有26个，自有绿建研发基地1个，在经济效益和环境效益方面跑赢大部分同行。2017年，朗诗集团实现销售306.2亿元，同比增长13%；实现核心净利润9.3亿元，增长132%。

2001年，成立有些年份的企业又是什么样的景象呢？

2001年，龙湖打造首个别墅项目——重庆香樟林，实现产品战略升级，开始涉足高端住宅业态。龙湖别墅横空出世之后，从此一发不可收拾，一路狂飙，凭其品质成为中国地产界别墅产品标杆之一。

2001年，远洋地产迎来历史性的战略重组，两家中国重量级央企强强联合。中国中化集团以现金3.76亿元增资入股远洋地产，与原远洋地产大股东中远集团各占50%股权。经过资本运作之后，远洋地产转换为红筹结构，并实现在境外注册。

然而，三年之后的2004年，中化集团自己筹建了其境外地产平台方兴地产。并于2007年，方兴地产与远洋地产近乎同步在香港上市。鉴于香港监管当局避免同业竞争的规定，中化集团也逐步退出远洋地产。

华润与华远分道扬镳

在《中国地产四十年·2000》里提到，眼红华远多年的王石，终于为万科找到了华润这棵可以依靠的大树。当时，经过博弈，深特发与华润集团签订了股权转让协议，华润集团及其关联企业合计持有万科15.08%股权，取代深特发成为万科第一大股东。

到了2001年，入主万科的华润与华远分道扬镳，原本不是主角的万科却一度被当成这场分手大戏背后的“第三者”。

华远与华润的合作始于1994年，在长达7年的合作中，华远与华润很好地诠释了共赢这个主题。前者成功地塑造成北京乃至全国的知名地产企业，后者则获得了境外融资，并使其打造华润系地产航母成为可能。

此后，由于北京拆迁货币化的政策变化、三角债中应收款的增加及应付金融危机的紧缩，华远房地产公司遭受重大损失，使项目递延，造成1999年华远房地产公司第一次出现账面亏损。

1999年年底，任志强辞去了华远地产总经理一职，专任董事长。继任的是天津万科总经理郭钧，对于郭钧的继任，众所纷纭。有媒体报道，2000年9月，郭钧出任华远地产总经理后，在北京表示，未来3个月内，华润将斥资20亿到30亿元，将持有的万科股