

BIG TURNING POINT CHINA REAL ESTATE REVELATION 2008-2018

时代见证·系列丛书

全球视野 中国立场

大转折

中国房地产启示录

2008—2018

《时代周报》社·主编

海外版

SPM 南方出版传媒 广东人民出版社

时代见证·系列丛书
全球视野 中国立场

大转折

中国房地产启示录

2008—2018

《时代周报》社·主编

SPM

南方出版传媒
广东人民出版社
·广州·

图书在版编目 (CIP) 数据

大转折：中国房地产启示录 / 《时代周报》社主编. —广州：广东人民出版社，2018.11

ISBN 978-7-218-13116-0

I. ①大… II. ①时… III. ①房地产经济—概况—中国
IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第182919号

DA ZHUANZHE

大转折

ZHONGGUO FANGDICHAN QISHILU

中国房地产启示录

《时代周报》社 主编

版权所有 翻印必究

出版人：肖风华

策划人：孙波

执行主编：吴慧 谭骥 曾向荣

责任编辑：梁茵 廖志芬

责任技编：周杰 易志华

出版发行：广东人民出版社

地址：广州市大沙头四马路10号（邮政编码：510102）

电话：（020）83798714（总编室）

传真：（020）83780199

网址：<http://www.gdpph.com>

印刷：珠海市鹏腾宇印务有限公司

开本：787mm×1092mm 1/16

印张：20.5 字数：300千

版次：2018年11月第1版 2018年11月第1次印刷

定价：68.00元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与出版社（020-83795749）联系调换。

售书热线：（020）83795240

序

大转折

文 / 纪旭

窦义，唐代长安人，生卒无考。窦义从种树开始积累财富，后进军房地产业，在长安建立了一个商业地产项目“窦家店”，后成为唐代首富，人称“窦半城”。其事迹载入明朝人冯梦龙主编的《智囊全集》。

“窦家店”是有记载的中国历史上第一个房地产开发项目。现代房地产真正成为一个产业，起步于1978年十一届三中全会以后，一场后来给中国和世界都带来巨大变革的改革开放大幕拉开，中国的房地产业开始走向市场化，逐步成为国民经济重要组成部分。

观其四十年的风起云涌，起伏跌宕，无疑就是一部浓缩的中国改革开放史。

1979年，改革和开放刚刚在中国露出萌芽，广州出现了中国第一个商品房住宅小区“东湖新村”；1980年中房集团在北京成立，意味着中国有了第一家房屋开发公司；1987年，在还不为世人所知的南方小镇深圳，启动了一个不被世人所知的土地拍卖会，这是新中国进行的第一次土地拍卖。

潮起南方。在广东，1991年，王石创办的万科正式在深圳交易所挂牌上市，香港人彭磷基开始建设“中国第一村”祈福新村。这一年，全国第二次住房制度改革工作会议召开，房改进入了一个新的发展阶段；1992年，杨国强开始在顺德开发碧桂园，陈卓林的雅居乐在中山亮相。这一年，邓小平第二次南

方谈话，市场经济确立，房地产开始迅猛发展；1993年，李思廉和张力创办了天力集团（富力集团前身），而朱孟依的合生创展开始拿地开发华景新城。这一年，第三次全国房改工作会议召开；1996年，许家印在广州创办恒大地产。

广东之外，几乎在同一时期，王健林正式创办万达。胡葆森结束驻香港的国企日子，北上回到中原腹地郑州创办建业地产。任志强成为北京市华远经济建设开发总公司总经理。冯仑和王功权、刘军、易小迪、潘石屹、王启富注册了万通地产，后被称为“万通六君子”。戚金兴带着七个人在杭州创立了滨江集团。已过不惑之年的李彬海放弃广州军区参谋部后勤部长的职位，带着八个转业军人创立了保利地产……

历史是人创造的。彼时，正是这些当年默默无闻的小人物，主动或被动地站上了时代之巅，拉开了中国房地产业市场化的大幕，也在中国四十年改革开放的历史画卷上，画下了浓墨重彩的一笔，不经意间成为时代的弄潮者。

四十年过去，这些时代弄潮者先后登上各类华人富豪榜。在福布斯网站公布的2017华人富豪榜上，每5.3个华人富豪中，就有1个从事房地产开发。同时，短短四十年间，我国住房制度经历了一场由福利分房和低租金公房制度向住房商业化、市场化的重大转变，中国人均住房面积由 3.6m^2 变为 40.8m^2 ，自有住房超9成。这在整个人类发展历史上都是一项伟大的成就。

改革开放以来，房地产业一直作为中国经济的支柱型产业存在。按照联合国在1986年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》，全部经济活动分为10大类，其中房地产业被列为第8类。在我国，2003年国家统计局颁布的《三次产业划分规定》中，对三次产业划分作了最新的规定，房地产业被列入第三产业。

而且，从经济形态上看，房地产在各国都是一种十分重要的资产。在一国总财富构成中，房地产往往占50%以上，发达国家一般为60%~70%，

其他财富之和也不及房地产一项。在一个家庭总财产中，房地产通常也是家庭财产的最主要部分。

可以说，现如今没有一件商品会像楼房那样牵动着全国民众的心，房地产已经成为关乎民生的产业。

本书收录的文章，是《时代周报》创刊十年来对中国房地产业发展报道的一部分，片羽吉光。媒体是纪录者，观察者，更是建设者。这些文章并非编年史，也无法全景式还原中国房地产业发展历史，却是一个个清晰的点，提供了像素级的观察视角。

人类的一切智慧是包含在这四个字里面的：“等待”与“希望”！大仲马在《基督山伯爵》里写下的这句话，用来描述中国房地产业的过往再合适不过：在等待中存有希望，希望破灭后继续等待。所以我们从中看到情怀与贪婪共生，健康与扭曲并存。

调控轮番上场，政策文件不断出台，我们看到，多年来，在国家层面对房地产土地供应、信贷、税收、信息、住房保障等政策进行着全方位的检讨和反思，中国房地产制度体系在一步步规范和完善，国家对中国住房制度进行脱胎换骨变化的决心从来没有改变过。

大拐点、崩盘论、宏观调控，中国房地产业在一次次大转折中曲折前行。

“房子是用来住的，不是用来炒的！”习近平总书记在十九大报告中对中国房地产业定下新的发展基调，更大的转折已经到来。这种大庇天下的决心和勇气，真正体现了中国共产党全心全意为人民服务的根本宗旨。

历史无法改写，但历史可以创造。中国的房地产业正在摆脱传统的土地财政模式，一个科学合理的促进中国房地产业真正健康发展的政策体系即将构建完成，新时代已经到来。

第一章

危局

焦灼

- 房产商转身之困 · 3
- 存量房隐忧 · 5
- 万科再掀降价狂潮 · 7
- “华南地产五虎”生死救赎 · 12

幻景

- 楼市触底 · 18
- “圈地运动”重演 · 21
- 抑虚火，房贷收紧 · 23
- 千亿资本会战海南旅游地产 · 26

复苏

- 富力李思廉：我们没有困难 · 30
- 恒大在港成功上市 · 36

龙湖上市赶超中海	· 41
融创第三次闯关上市	· 45
2009年的最后一个地王	· 51

第二章

乱战

冰火

地产调控风暴再来	· 61
调控博弈下的政策“核武”	· 65
地产行业迈入战国时代	· 69
地王潮的喜与忧	· 75

扩张

宋卫平：浪漫的地产赌徒	· 80
宁高宁谋划中粮大地产	· 86
孙宏斌重返上海滩	· 92
碧桂园力脱广东依赖症	· 97

换挡

保利地产走进“铁娘子”时代	· 104
郁亮：忘掉规模和数字吧	· 110
徒步者凌克：在快与好之间寻找平衡	· 117
对话万达王健林：最困难时未想过放弃	· 127

第三章

金银

“面粉”

地王泥淖 · 139

谁吃掉了房企的利润 · 143

分化

楼市一、二线分化僵局待破 · 148

房企大洗牌拉开序幕 · 153

房企利润水平下滑 · 158

求变

房企探路“轻资产” · 165

地产业加速金融创新 · 171

万科人事大换防 · 176

跨界

恒大冰泉横空出世始末 · 179

恒大千亿掘金农产品 · 188

绿地跨界互联网金融 · 193

碧桂园掘金社区新蓝海 · 197

房企从医 · 203

第四章

跨越

新局

- 地产关键词：转型、突围与接班 · 209
- 进入质量型增长的白银时代 · 215
- 长租公寓这一年 · 220

争雄

- 资本追逐下的万科暗涌 · 229
- 万达、融创、富力的48小时 · 235
- 碧桂园登顶之路 · 244
- 龙湖地产掌门人吴亚军的理想国 · 252
- 潘石屹与SOHO转型的五年 · 260

闽系房企崛起

- 泰禾黄其森的院子梦 · 268
- 禹洲地产千亿之路 · 273
- 阳光城千亿量级展雏形 · 277

隐退

- 王石挂印 · 282
- “超人”终谢幕 · 288

第五章

建言

调控

- 土地财政面临巨大变革 · 297
- 物业税并非调控房价灵丹妙药 · 299
- 斩断货币流向地产的管道 · 302

机制

- 陈淮：长效机制并非专调房价的机制 · 305
- 王珏林：房产调控的精髓是税收和法治 · 310
- 许小年：房地产不可能支撑中国经济 · 314

第一章

危局

“忍耐的尽头就是天国。”

2008年9月，一场危机如同疾风或是海啸一般席卷全球。由于美国政府不愿提供财政扶持，有着153年历史的全球第四大国际投资银行雷曼兄弟破产了，其债务总额达到6130亿美元。这也使得布雷顿森林会议上建立的美元体系经受了巨大冲击，而傲立于全球金融业的华尔街权力精英，像

是受伤猛虎等待拯救。

高杠杆带来了灾难性的后果，金融海啸看似无形，伤害却远胜海啸。在美国无法自我消化的危机下，全球经济迎来了可怕的经济衰退。由于全球经济一体化与国际分工高度化，中国经济无法一枝独秀，并且面临着通胀、通缩、滞胀等几大威胁。

这是一次真正意义上的考验，酷寒中的求生，荒野下的挣扎。

在很多中国房地产圈内人士看来，这一年是多年来中国房地产业发展遭遇的真正意义上的危机。2008年初，一线城市的成交变得萎靡，到了6月，这种成交低迷已经遍布全国。房地产市场的影响一方面来源于政策的严控，另一方面则是全球金融危机的冲击。如在暗无天日中等待黎明，众多房企选择了在等待中的自救。时任万科董事长的王石发表了著名的“拐点论”，一场自上而下的降价抛售逐渐从万科一家演变为众房企跟随。

这场危机的时间并不算长，越过2008年便见到了密不透风的森林中撒下的一丁点斑驳的阳光，这种丁达尔效应预示着，曙光已在眼前。

然而，谁也没有预料到，房企的幸运来得如此突然，2009年初，市场开始有了新的转变。而这种悄然发生的转变，让2009年下半年中，一批房企通过资本市场得以重获新生。

如今，很多能够雄踞地产市场的房企，它们的起点便由此开始。

焦灼

2008年，地产商的生死关。

观望气氛浓厚的市场，金融海啸带来的狂风暴雨，日渐紧绷的资金链，危机一触即发。这一年对于稍具规模的地产公司而言，都是一场极大的考验，焦灼之心显露无疑。

房产商转身之困

文 / 刘焱霞 黄蒂娟（实习生）

近两个月，身为房地产开发公司负责人的孙晓（化名）正在企业内部迅速推进他的裁员计划。此举的主要原因是他对高房价所抱有的幻想已经彻底破灭。

随着9000亿元投资保障性住房的政策出台，孙晓已经意识到，目前的 market 环境下，房价已不可能在高位运行。为了消化降价给财务造成的压力，孙晓开始主动推进公司的裁员计划和压缩企业开支。而这些还不是孙晓最头痛的，如何解决年底前偿还银行贷款、结算土地款、偿还税收款以及发放农民工工资等各项结算才是最要命的。

“今年年底，将是整个房地产行业中的所有企业面临的一个非常难过的年关。”阳光100置业集团常务副总裁范小冲对时代周报直言不讳。

开发模式须转变

而9000亿元的保障性住房的出台，让身处地产寒冬之中、本已万分焦虑的开发商们变得更加沉默。SOHO中国董事长潘石屹最先开腔指出，“保障性住房将改写房地产市场格局。”潘石屹认为，房产市场格局正处于调整期，而保障性住房的进入，会对商品房市场形成较大的冲击，而房地产市场的格局也要重新改写。

国家住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林对时代周报记者表示，随着中央大力推动的保障性住房进入市场，与保障房价格很接近的普通商品房会逐渐失去价格优势。开发这些普通商品房的房产商将会逐渐失去发展空间。他们要想在市场继续求得生存，就要认清政策大势，调整自身方向，转变开发模式。

而对中央出台的一系列政策，无论是开发商潘石屹还是学者王珏林，都认为“帮助低收入人群解决住房问题”是这些政策重复传递的一个信号，保障性住房是大势所趋。

财税改革迫在眉睫

但房地产商要转变开发模式，建设保障性住房，绕不开的话题是如何解决拿地价成本高的问题。在现有的“招拍挂”体制下，地价被不断地抬高，全国因此涌现了多个地王。不少土地的楼面地价甚至比周边在售楼盘的价格还要高。如今，房地产形势急转直下，为回笼资金，一些开发商只

得大幅降价销售，有些甚至亏本卖房。

开发商们不禁要问，要顺势转型，但不能总做亏本生意。建保障性住房，是否有利润空间，是开发商首要考虑的问题。拿地成本高是开发商转型进军保障性住房的硬伤。

近些年来，推行财税制度改革的声音不绝于耳，却没有实际内容浮出水面。国家财政部财政研究所副所长刘尚希对时代周报记者表示，保障性住房是未来几年国家要大力推行的，地方政府必须要转向，财税改革也势在必行。刘尚希指，地方政府必须减少对土地财政的依赖性，通过其他方式补充财政收入，维持政府正常运转。刘尚希提供了两个解决思路：一是地方政府通过开源节流，压缩财政开支。二是中央批准地方政府发债，有明确的融资渠道来解决财政之急。

（原文刊发于《时代周报》2008年12月8日第3期）

存量房隐忧

文 / 刘焱霞

不要误以为红叶是春天来临的象征，那是秋天进入冬天的标志。

10月底以来，国务院出台了一系列拯救房地产市场的政策，并不足以使房地产商们乐观。对他们来说，2009年甚至可以用“可怕”来形容。

可怕的原因是，今年全国商品房空置率有可能会升至1.5亿~2亿平方米左

右。被业内称为“大嘴”的华远集团董事长任志强在一房地产会议上预测。

为了应对房地产市场“可怕”的局面，12月21日，国务院甚至以公文形式要求开发商主动采取措施，以合理的价格促进商品住房销售。



库存激增2亿平方米

尽管2008年初以来，全国房价一直处于下行的通道中，销量也大幅下滑，由此引发房屋空置量不断攀升。这正在危及房地产市场今后的发展前景。

任志强称：“就销售情况来看，去年全国销售房地产面积7.7亿平方米，而今年年初到目前为止，全国商品房销量只有4.5亿平方米，到年底也超不过6亿平方米。与去年相比至少少卖了1.7亿平方米。全国房地产形势非常严峻。”

北京、上海、深圳、广州等一线城市的销量出现负增长，多数二线城市的形势也并不乐观，宁波、福州、郑州、石家庄、成都、南京等地，商品房销售面积同比降幅均超过了40%。

房产销售大幅下滑的后果就是，“很多城市普遍面临着存量房激增、房屋空置率上升的问题”。北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少峰对时代周报称。

事实上，早在2006年全国房价处于普遍暴涨的情况下，业内人士对国内房屋空置率的问题就有所警觉。中国社科院金融研究所研究员尹中立当时曾建言说，相关部门应该摸底这个准确的数据到底是多少，因为它对于判断房地产市场是否正常，非常重要。

今年以来国内房屋成交量的持续下滑，再次引起了人们对房屋空置率的警觉。