

中国地产四十年

(上册)

(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

(上册)

(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: 22.75
字 数: 511 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

序一

致敬改革开放，为共创美好生活继续奋斗

40年前，党的十一届三中全会作出把党和国家的工作重心转移到经济建设上来，实行改革开放的伟大决策，开启了中国改革开放的大幕。城镇住房制度改革作为整个改革大幕中的重要组成，涉及到国家、企业和职工切身利益的重大调整，涉及到财政、税收、土地、金融等诸多领域的相关改革，既是一项重大的经济体制改革，也是一项重大的社会改革。

40年城镇住房制度改革，在改善群众居住条件、促进城乡建设、拉动经济增长、扩大内需、增加就业等方面发挥的重要作用，基本解决了中国人“有房住”这一世界级难题。可以说，城镇住房制度改革取得了举世瞩目的成绩。

作为房改的参与者，我永远忘不了这中间遇到的重重困难和阻力，忘不了这中间的艰辛探索，忘不了突破利益藩篱束缚的喜悦，忘不了改革取得成果的每一个瞬间……

改革开放初期，中华大地百废待兴。1978年，城镇人均住房建筑面积6.7平方米，低于1949年8.3平方米的水平，由于当时的知青返城潮，城镇人口急剧增加，更加剧了住房严重短缺局面。“遍地茅草屋、到处棚户房”是40年前大多数人的生活写照，“三代同堂”——全家老小挤一间房的情况比比皆是，住房严重短缺让广大老百姓缺乏基本的尊严。住房成为当时十分突出的社会问题。

1978年9月，针对全国普遍存在的住房困难，小平同志指出：“解决住房问题，能不能路子宽些，譬如允许私人建房或者私建公助，分期付款。把个人手中的钱动员出来，国家解决材料。建筑业是可以为国家增加收入、增加积累的一个重要产业部门。在长期规划中，必须把建筑业放在重要位置。”1980年4月2日，小平同志又指出：“关于住宅问题，要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，10年、15年付清。住宅出售后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算，因此要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将

来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助，也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房。平房改楼房，能节约耕地。盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。”小平同志的两次谈话，明确了房改的总体设想，打破了住房公有制思想的长期禁锢，开辟了解决城镇住房问题的新道路，为房改奠定了理论基础。

40年的城镇住房制度改革，打破了传统的低租金福利分配制度，确立了市场机制配置资源的基础地位，实现了住房供应和分配制度的重大转变，为我国城镇住房建设和发展注入了巨大活力，为国民经济平稳健康发展、人民生活水平提高做出了重要贡献。主要体现在：

一是新的住房制度基本建立。住房制度改革打破了以住房实物分配、低租金使用为特征的住房旧体制，确立了住房社会化、市场化改革方向，形成了以居民自有产权为主、多种产权形式并存的产权格局。房地产市场从无到有，住房二级市场和租赁市场逐步发育，中介服务加快发展，房地产金融不断创新，专业化的物业管理基本建立，市场规则不断完善，市场体系逐步健全。目前正朝着十九大报告提出的“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的新要求，完善各个方面的配套。

二是极大地改善人民群众的居住条件。城镇住房制度改革以来，在城镇人口大规模增加的情况下，城镇居民住房总体水平大幅提高，绝大多数家庭的住房条件得到明显改善。目前全国居民人均住房建筑面积40.8平方米，比改革之初翻了几番。广大群众纷纷告别漏屋危楼，入住舒适整洁楼房，生活质量得到全面提升。

三是房地产业成为国民经济的重要行业。通过住房制度改革，地方政府从土地出让金、房地产税收两项就获得占地方财政40%的以上收入，在财力增加的同时，各地就有条件进行城市建设，完善各种配套。改革开放40年来，我国城市面貌发生了翻天覆地的变化，城镇化进程大大加快。房地产业是钢铁、水泥、建材等行业关联度较高的行业，牵一发而动全身，已成为拉动国民经济增长的重要产业。

四是促进城镇居民家庭财产结构重大改变。许多城镇居民通过购买公房、商品住房或自建住房方式拥有了住房，我国城镇居民住房自有率达到80%以上。原来由于住房严重短缺，加上家庭支付能力不足，很多家庭都没有住房。现在随着经济发展和收入提高，老百姓基本实现有房住，有的拥有一套以上住房，房产价值占家庭财产达到70%以上，大城市则更高。

当然，40年的快速发展，也暴露了很多问题和不足，结合满足人民群众对美好生活需要和推动高质量发展的要求，我认为，有以下几个方面问题：

一是供需不平衡。房地产发展的矛盾突出表现为，供应不足与需求不足同时存在。这个现象的出现有三个原因：①对供需矛盾的认识不一致；②把市场的短期平衡视作长期平衡；③把市场平衡视作群众对美好居住生活需求的满足。

二是租售结构不合理。我国城镇租赁住房占比远远低于发达国家，城镇居民家庭主要

依靠购置住房解决居住问题。在城镇化的进程中，新移民、新就业群体是城镇劳动力的主要补充和经济活力的重要来源，但这一群体初始积累少、收入较低、就业流动性大，难以通过购置获得合适住房。

三是住房属性被扭曲。住房既有经济属性也有居住属性，但核心价值是居住属性。由于房地产投资品属性过强，形成了普遍的社会心态——“买房就是投资”、“买房就能赚钱”。房价持续上涨，也削弱了居民的住房支付能力，扼杀了年轻人的创造力，导致城市竞争力下降。

四是杠杆率过高。房地产企业杠杆率过高，在宽松的货币政策下，一部分房地产企业采取了高杠杆扩张、高负债经营战略。房地产企业的负债率连年高企。2018年上半年126家上市开发企业中，资产负债率超过80%的35家，约占27.7%，个别房企由于杠杆率过高，无法支撑企业的规模扩张，最终导致现金流断裂和债务违约。

五是品质提升缓慢。过去五年，我国城镇住房质量稳步提高，但也暴露了一些问题：①工业化建造水平低，施工现场湿作业占比较大；②住房建造精度低，各空间尺度误差较大；③适应家庭结构变化和住房空间的可变能力差；④房屋渗漏、开裂、串味等质量通病长期得不到根治。在我们与百度发布的《美好居住生活白皮书》里，消费者对房地产质量通病问题的投诉上升到17%。由于在热点城市实行严格的限价政策，也制约了利用新技术、新材料、新工艺提升住房品质。

还有，行业作用被放大、企业发展持续性差、资源能源浪费大也需要引起我们足够重视。

今后整个行业要围绕满足群众美好生活需要和高质量发展要求，在提高住房品质上下功夫：

一是要推进绿色健康住房的发展。住房需求已经不仅仅是满足睡眠的空间，而是满足绿色健康生活的需要。我认为，要能够体现“四个好”：①安居宜居，群众反映好；②经济适用，配套服务好；③性价比高，住房品质好；④绿色健康，人居环境好。让老百姓从“有房住”向“住好房”、“住得健康”转变。

二是要依靠数字化改善生产。进一步推广BIM技术，改变当前BIM技术相关单位各行其是的做法，由建设单位牵头，采用统一编码和代码建模，将建设、设计、施工、监理、运营单位等参与方的关注点和业务需求汇聚在同一平台上，实现项目的可视化、精细化管理，全面提高房地产的效率效能。

三是要依靠工业化提高精度。住宅质量通病得不到根治，很重要的原因是手工劳动比重大、产品精度低。但用工业化生产住宅，就能将施工的项目技术分级分类，提高装配率、集成率、标准化率，消除项目变更造成的资源能效和人力浪费。

四是要依靠信息化、智能化做好服务。对内，要把信息化贯穿于招投标、施工建设、竣工验收、项目销售、物业管理，形成与上下游的优势互补。对外，发挥互联网+、大数据的作用，将教育、医疗、旅游、大健康等接入社区和家庭。

五是住房应该是成品，而不应该是半成品，要努力实现全装修一步到位；要从儿童到

青年，从中年到老年，建立覆盖全生命周期不同人生阶段的居家生活，实现住房全生命周期的经济适用和人居环境的可持续。

由姚育宾先生主编的这本大作，是中国首部全景式展现改革开放 40 年房地产发展成果的作品。该书囊括 40 年来中国住房制度改革、楼市调控、取消福利分房、房住不炒等里程碑式大事件，同时呈现杨国强、王石、许家印为代表的企业家拼搏奋斗历程，揭秘碧桂园、万科、恒大、保利、融创、绿地、中海等房地产企业披荆斩棘的成长轨迹。呈现房地产行业作为国民经济重要行业，为中国经济发展做出的贡献。

党的十九大报告指出，中国特色社会主义进入了新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。社会主要矛盾变化的重大判断，既是党和国家制定新时代大政方针的重要基础，也是指导房地产业发展的的重要依据。习近平主席在 2018 年新年贺词中强调：“幸福都是奋斗出来的！”十九大报告还多次谈到“永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”。2018 年既是改革开放 40 周年，同时也是贯彻党的十九大精神的开局之年，让我们把握机遇、转型创新，为房地产平稳健康发展，为社会做出更大的贡献，为共创美好生活继续奋斗！

中国房地产业协会会长

刘志峰

序二

愿家国兴旺发达，愿未来越来越好

公元 1978 年，中国发生了历史上最激动人心的巨变。一个全球人口最多、政治运动不断、几乎是最落后的国家，终于从阶级斗争的梦魇里解脱出来，走上了改革开放的康庄大道。经过整整 40 年的奋斗，到 2018 年的今天，我们终于站在了世界经济总量第二的高位。40 年，对于人类历史来说，只不过是短短的一瞬。但对于中国这个有着 5000 年文明历史的民族来说，却是极其不平常的关键时期。中国基本上消灭了赤贫阶层，将近 14 亿人的温饱问题可以说基本解决。还培育了至少超过 2 亿人的中产阶级，中国人，从来没有如此接近文明发达国家的水平。这一切，都得益于发始于 1978 年的改革开放。

中国此轮改革开放，之所以能够取得如此巨大的成就，最根本的原因，是激发了千百年来国人对财富和幸福生活的追求欲望，并且拥有国际国内将近半个世纪的和平环境。同时，主要得益于在以下三个方面取得了历史性的突破：

第一，在经济领域，逐步建立起了市场经济的社会秩序。抛开古代不说，从晚清至民国时期，虽然市场经济已经占有一定的份额。但由于整体上社会生产力极其落后，国家也一再陷入分裂内战状态，因此，无法在经济上真正的崛起。新中国成立后的 30 年，虽然政权统一，但计划经济一统天下，加上十年内耗，中国的国民经济基本上被扭曲和摧毁。改革开放以后，人们的物质生活发生了天翻地覆的变化，各行各业的生产能力和物质产出基本上达到饱和或者过剩的状况。同时，也涌现出了一大批如雷贯耳的民族品牌，大企业和大企业家，为国人创造了庞大的就业机会和社会财富。

第二，在政治文化领域，放弃了坚持多年的政治斗争哲学，回到人类社会发展的基本轨道，全民追求幸福生活。从 1978 年起，随着思想解放与国门打开，发型、服饰渐渐丰富多彩起来；也随着流行歌曲、电视、电影、文学的兴旺，国人的精神生活也终于渐渐丰富起来。从 20 世纪 90 年代末起，随着互联网与移动互联网的崛起与普及，信息的传播达到了无远勿界的程度。中国终于又赶上了历史的潮头。

第三，得益于学习近在咫尺的香港经验，我们终于慢慢明白。过去，在我们看来只能算是生产资料要素之一的广袤大地，原来分分钟都是可以变成真金白银的。政府几乎不需

要任何资金投入，只需要打开我们自己束缚自己的制度枷锁就能换来工厂、机器、资金、技术、人才等所有我们迫切渴望的东西。通过对宪法的修改和土地政策的灵活运用，我们在960万平方公里的国土上，掀起了人类历史上最为壮观的建设高潮，创造了天文数字的钢筋混凝土建筑物和社会财富，包括让绝大多数老百姓过上了安居乐业的正常生活。根据最新数据统计，我们的国人已经达到人均拥有1.1套住房，人均居住面积35~40平方米的中等发达水平。中国的房地产行业，与国家的改革开放几乎是同步发展起来的。可以说，中国的房地产行业发展史，就是半部改革开放的历史。

《中国地产四十年》就是一部系统梳理中国房地产发展历史的鸿篇巨制。按照年代的顺序，尽可能全面、系统地收集从1978年至2018年40年来中国房地产行业发展的重大事件、政策、人物和数据资料。生动地描述了从香港、澳门成熟的房地产市场到内地房地产发展的缘起、初创、壮大、辉煌的每一步足迹。娓娓道来地讲述一个又一个房地产行业精彩故事。

古语云：土地生万物。中国有600多个城市，每一个城市都有至少上百平方公里的土地面积。在改革开放以前，土地都是国家的，也都是死的，人们不得以任何形式将土地出租、出售、变现。所有的住房，都由国家或者单位建设、分配。由于没有市场化的建设机制，而所有的投资建设都必须仰仗政府的资金投入。在一个号称一穷二白的国家里，只能以牺牲民众的利益为代价。所以，房屋永远都不够用。多少人三世同堂甚至四世同堂，一家几代人拥挤在几平方米、十几平方米的公房里，卫生间、厨房都是多户人家共用。“楼上楼下，电灯电话”是改革开放前人们心目中共产主义天堂才有的生活，离我们的现实生活，非常非常遥远。

随着1987年深圳第一声土地拍卖的锣声敲响，终于，在共和国脚下沉睡了30年一文不值的土地，演变成遍地的黄金。土地资源的流动，带动了加工工业、产业园区及各行各业的蓬勃发展。目前，各地政府每年通过土地拍卖得到的资金收益都保持在5万亿~10万亿元的水平。通过这些资金的发酵，使改革开放初期一穷二白的政府，拥有了用之不竭的滚滚财源。从而带动机场、地铁、高速公路等基础设施建设如雨后春笋般的迅猛发展，机场、地铁、高速公路的不断完善，又进一步带动土地和住宅价值的飙升。尤其是住宅产业的兴起、发展壮大，使得中国的房地产业成为一个年销售额达13万亿元左右庞大无比的市场。目前，中国的房地产市场已经达到总量超过400万亿元规模，是全球第一大房地产市场。

《中国地产四十年》的作者姚育宾、马执文、何缘，都是80后或者90后的青年才俊。他们勤奋好学，积极进取，文化功底扎实。虽然年纪轻轻，但都已经拥有将近10年的房地产媒体行业经验。经过多年的资料收集和充分准备，他们对中国房地产的发展脉络和走势起伏，如数家珍。同时，他们又是中国首屈一指的房地产专业媒体乐居控股有限公司的在职管理人员，平时承担了繁重的采编、策划或者其他工作。这本皇皇巨制，都是他们利用工作之余的休息时间，一个字一个字码出来的。许多章节，因为资料收集的不断增长和国家宏观政策的变化，他们都一再推倒重来，绝不敷衍将就。相比起来，目前许多行

业书籍都流于资料的堆集和政策文件的抄袭，只有一部分严格治学的专家学者才会皓首穷经地收集资料，呕心沥血地追求原创。作者们可以骄傲地说，他们每一个章节、每一篇文章，都是原创和心血的结晶。

《中国地产四十年》即将面世。作为几位年轻作者的兄长，我以能够提前阅读这本含金量十足的行业专著而感到骄傲和自豪。

江山代有才人出，各领风骚数十年。房地产行业的发展，牵涉到上下游 50 多个行业的成长、发展、壮大，凝聚了从 20 世纪 40 年代到 80 年代无数企业家的心血，也牵动了千千万万老百姓的财富梦想和家国情怀。这是我们几代人的集体记忆和宝贵财富。

但愿，我们的家国继续兴旺发达；但愿，我们的未来越来越好。

乐居控股副总裁
王合群

序三

奋斗前行，致远美好

一个大时代的诞生，总是让我们肃然起敬！

全球瞩目的新锐历史学家尤瓦尔·赫拉利在《人类简史》中写道：想观察历史的方向，重点在于要用哪种高度。如果是普通的鸟瞰高度，看着几十年或者几世纪的发展走向，可能还很难判断历史走势空间是分是合。要看更长期整体的趋势，鸟瞰高度便有不足，必须拉高到类似太空间谍卫星的高度，看的不是几世纪，而是几千年的跨度。

虽然本书重点着墨的是中国改革开放40年房地产发展历程，但我们知道，任何一个历史阶段，都不是孤立的存在。借用尤瓦尔·赫拉利所提及观察历史的方法，我们将观察的周期拉长，从几千年、几万年甚至几百万年的维度来看，会发现人类的居住变迁史，同时也是一部社会文明进步史。

早在《周易》中就记载：“上古穴居而野处，后世圣人，易之以宫室，上栋下宇，以待风雨。”居所，是人类进化史上最伟大发明创造之一，在人类数百万年的漫长进化中，始终占据着举足轻重的地位。随着远古先祖学会筑巢为室、造洞为穴，人类开始进入安居时代，实现拥有一方家园的梦想，不仅降低了遭受自然灾害侵袭的概率，也减少了被野兽毒虫攻击的威胁，生活质量大幅提升。

艰难挺过茹毛饮血的远古社会，人类开始进入有史可载的时代，对居住的追求也在不断提升。中国是全球农耕时期最为先进的文明国度，因此，国人对土地、对居所怀着极其深厚的感情。这一点，从中国历朝历代诗辞曲赋中也能窥见一斑。特别是唐朝杜甫《茅屋为秋风所破歌》那句“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜！”堪称发出时代最强音，把平民百姓安居乐业的迫切热望，展现得淋漓尽致，成为千古绝唱。

当人类文明走到今天，房子已成为生活中不可或缺的组成部分，不仅仅是满足基础的居住功能，同时也在提升城市形象、增强经济实力方面有巨大贡献，更是美好生活的重要容器。尤其是历史洪流涌进1978年这个特殊年份时，改革开放的号角向世界宣示：在这片历经沧桑却又孕育希望的东方热土上，中国正勃然焕发新的生机！这一切，使沉寂多时的共和国重获荣光，为中华民族开启了伟大复兴的新篇章。与此同时，那令人心跳不已的

日子里，中国房地产行业以崭新的面貌，迎着朝阳温润的光辉，闪耀着灵动身姿映日生长……

时光飞逝，历史的车轮驶入2018年，转眼间改革开放也走过40个年头。这40年里，中国日新月异，取得举世瞩目伟大成就，从改革开放之初贫穷落后、举步维艰，到现如今接连超越意大利、法国、英国、德国、日本等经济强国，跃升成全球第二大经济体，增长率长期保持世界第一，创造了让国际社会为之惊叹的“东方奇迹”。

伴随着共和国强势崛起，中国房地产在奋斗中前行。可以说，正是40年前那场大刀阔斧的巨大变革，让中国房地产行业从小到大、从弱到强，谱写出时代新传奇。回望40年来时之路，那些影响整个行业甚至中国历史进程的重大时刻、人物、事件总是在不经意之间上演，串联起了中国房地产整体历史脉络。

40年来，中国房地产制度不断革新。从1978年开始，邓小平同志先后多次发表高瞻远瞩的讲话，拉开了房地产市场序幕。1984年，中央明确“推行住宅商品化”思路，商品房从此登上历史舞台。1987年，深圳为筹集资金开发特区，拍出了新中国第一幅土地。1988年，国务院召开第一次全国住房制度改革工作议，启动中国第一次房改，这标志着住房制度改革进入了整体方案设计和全面试点阶段。进入1998年，中央做出取消福利分房的决定，更是划时代的里程碑，带动房地产行业全面走向市场化。

正是住房制度改革稳步推进，让国人的居住环境得到极大改善，每当提到中国改革开放40年房改成就时，经常有个数据被频频说起：40年前，中国人均住房建筑面积仅有6.7平方米；40年后，中国人均住房建筑面积增长至40.8平方米。从这组数据中可以看出，时间与空间产生奇妙的交织，经过住房改革，中国用40年时间换来了人均居住空间快速增长。改变了到处是茅草屋、棚户房的落后面貌，告别了曾经三代同堂一家老小挤在一起生活的窘境，搬入宽敞舒适的新房子。

虽然改革开放以来取得成就非常大，但房地产行业走过的历程并非一路坦途。在那野蛮生长的年代，荆棘遍地、变幻莫测。然而，正是在这种艰苦的环境下，涌现出杨国强、王石、许家印等一大批地产人，以坚韧不屈的拓荒精神，筚路蓝缕，栉风沐雨，勇立改革潮头。他们带领企业在复杂多变的经营环境中，创下了前所未有的卓越成绩，追求打造匠心品质，走出国门抢占海外市场，拓宽业务布局实现多元化战略，并以高度的社会责任感和优秀的创新精神，为中国房地产行业开启一片全新的天地。

与此同时，中国房地产企业茁壮成长。从改革开放早期的中海、招商蛇口、万科、华远等房企开始兴办，到碧桂园、雅居乐、保利地产、绿地等跟随南巡春风萌芽而出。再往后，恒大、富力、龙湖、绿城、融创、旭辉、泰禾、正荣、阳光城、华夏幸福等众多房企如雨后春笋般涌现，中国房企掀起一波又一波创立高潮。随后，这批快速崛起的房企竞相IPO，登陆资本市场，成为中国现代化企业经营的典范。

迅速壮大的房地产企业，销售业绩也逐年攀升。2004年，合生成为中国第一家销售业绩突破百亿房企。2010年，万科成为全国首家跨越千亿大关的房企，同时跻身世界最大销售规模的房企。2014年，绿地、万科销售业绩双双跨过两千亿大关。“称霸”全球的

神话还在继续，2016年，恒大、万科、碧桂园三强联手把这一纪录刷新至三千亿。2017年，碧桂园、万科、恒大三大巨头再次携手，将全国甚至是全球的房地产行业带入了“五千亿”时代。

2018年刚公布不久的《财富》世界500强榜单中，恒大、万科、碧桂园、绿地等主营房地产业务的企业均在榜，除此之外，含有房地产业务的企业华润、中化、中粮、中国保利、招商、美的等也赫然在列，值得注意的是所有上榜的房地产行业企业均来自中国。如今，房企走出国门已经不是什么新鲜事，“中国建造”成为中国在世界舞台上又一张亮丽名片。

40年来，中国房地产行业平稳前行，离不开楼市调控。早在20世纪80年代，中国就启动了宏观调控。1993年，“国16条”重拳出击，开启了楼市调控先河，戳破了海南地产泡沫。此后多年，调控从“121”号文件，到“国六条”，以及新旧“国八条”，同步跟进的还有各地方政府纷纷出台限购、限贷、限售等新政……一系列调控政策，接踵而至，持续发挥作用，促使楼市向健康稳定的方向进军。

改革开放至今，中国房地产行业几乎从零开始，到现在房地产销售额突破13万亿元，成就有目共睹。然而，与美欧日等发达国家甚至我国的港澳台地区相比，中国内地房地产行业起步相对较晚，在这个狂飙突进过程中，不可避免也存在一些问题，包括在市场化过程中房价涨得过快，老百姓意见很大，甚至很多人买不起房。想租房子也不容易，小户型、中低价位出租屋相对较少。此外，质量问题仍时有出现，整个建筑行业的产业链条到施工过程较为粗放，住宅产业化推进未达到预期。

这也意味着，未来中国房地产行业还有很多问题需要解决。比如一二线城市房价居高不下、三四线城市库存去化难的问题有何化解之法？涨价风波之后，长租公寓如何适应市场需求？房企怎样实现“质变”，全面提升产品品质？美好生活社区如何打造……一系列问题仍在等待着人们去解决。

但是，不管道路有多么曲折艰险，前行的步伐已然迈出。习近平总书记特别强调：“房子是用来住的、不是用来炒的。”“房住不炒”的定位，也为房地产业发展指明方向。与此同时，涉及中国楼市调控的长效机制正加速酝酿，被视为引导和推动房地产市场平稳健康的多项重要措施更是在紧锣密鼓地推进。

十九大报告提出，永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标！作为美好生活最重要的容器，房地产行业肩负着为人民实现美好生活做贡献的历史使命。从造房子到造生活，开发商围绕着以居住为核心，致力于为业主提供购物、教育、旅游、养生、保健、医疗、运动、娱乐等各种美好生活需求场景。

躬逢其盛，与有荣焉。中国改革开放，已然进入第40个年头。我们有幸生在这个伟大时代，投身经济建设，与地产共舞，实现个人追求。应该说，是这个时代给予我们千载难逢的契机，这是值得我们致敬的大时代。

古人云：以铜为鉴，可正衣冠；以古为鉴，可知兴替。历史是一面镜子，照出过去，照进现实，照亮未来。我们今天发生的很多事情，都可以在历史中找到影像。研究现实离

不开回顾历史，善于总结过去才能更好地展望前路。回首过去 40 年走过征程，既有大量宝贵的经验，也有弥足珍贵的教训，值得我们业界好好梳理总结，以便更好地为今后做规划。

早在十余年前，笔者就有写一本关于中国房地产成长历程书籍的想法，记录这个行业曾经发生过的点点滴滴。由于房地产行业专业性很强，涉及的领域非常广。因此，酝酿十载，才有机会动笔。这部书写作过程异常艰苦，从 2017 年开始撰写，耗时一年多时间，多方收集素材，梳理资料，调查访问，才逐步形成《中国地产四十年》文稿。

本书写作前，研读了众多专家学者、业界专访、媒体报道等相关资料，在此表示衷心感谢！尤其是谢家瑾女士《房地产这十年》、吴晓波先生《激荡三十年》及《激荡十年》、冯邦彦先生《香港地产业百年》、高波先生《转型期中国房地产市场成长：1978 ~ 2008》、卜凡中先生《我们房地产这些年》等多部优秀作品，对本书编写具有不可估量的启迪作用。另外，本书各个篇章中，也有引用人民网、新华社、中央电视台等多家媒体重要报道内容，一并表示感谢！

《中国地产四十年》写成之后，有幸得到刘志峰先生亲自为本书作序。刘志峰先生是中国住房制度改革的见证者、参与者，对中国房地产行业有着深刻的认识和独到的见解。其序言高度总结了改革开放 40 年来中国房地产取得的巨大成就，同时也指行业存在的问题和不足，更为重要的是，提出了解决方案，为房地产行业将来发展提供宝贵建议。可以说，正是刘志峰先生的序言，令本书增色颇多，在此特别向这位德高望重的前辈致谢！

这部书稿创作之初，部分章节内容也曾在网络上发表过，受到广泛关注，多家媒体、互联网平台纷纷转载，受此鼓舞，也坚定了笔者继续写作的信心。同时，感谢周忻先生、贺寅宇先生、陈克逸先生、王合群先生一直以来对此次编撰工作的高度认可，并在百忙中抽空进行指导，使本书内容不断完善提升。

《中国地产四十年》是集体创作的成果，离不开马执文、何缘、黄银桥、罗金婷等团队同伴的通力协助，才促成本书撰写工作顺利完成。此外，还要感谢徐登峰先生、曹靖先生在本书出版过程中提供的大力支持！还有大量幕后参与人士，因篇幅有限，未能逐一提及，但也在此致以谢意！

最后，由于编写时间仓促，加之年代久远，部分资料信息源头难以甄别，以及作者水平所限，难免有疏忽、遗漏、不妥之处，敬请读者批评指正，同时也欢迎致信 realestate@sina.cn 邮箱，反馈修改建议。本书创作团队将虚心受教，在往后版本中更新改进，在此先行感谢！

乐居控股首席研究员
姚育宾

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