


策划 何非

惊心动魄的 中国房地产狂潮

孙德宏 章红雨 著



中国商业出版社

· 长篇纪实报告 ·

1992—1994

疯狂的中国房地产狂潮

孙德宏 章红雨 著

中国商业出版社

(京)新登字 073 号

图书在版编目(CIP)数据

1992~1994:惊心动魄的中国房地产狂潮/孙德宏,章红雨著. —北京:中国商业出版社,1994. 10

ISBN 7-5044-2898-1

I. 19… I. ①孙…②章… II. 纪实文学—中国—当代
IV. I25

中国版本图书馆 CIP 数据核字(94)第 11521 号

责任编辑:孙启泰
特约编辑:乔继宁

中国商业出版社出版发行
(100053 北京广安门内报国寺1号)
新华书店总店北京发行所经销

通县向阳印刷厂印刷

1994年10月第1版 1994年10月第1次印刷

787×1092毫米 1/32开 9.59印张 206千字

印数:1-5000,册 定价:8.80元

ISBN 7-5044-2898-1/F·1704

* * * *

(如有印装质量问题可更换)

408-136
108-2
3, 2028

内 容 简 介

这是我国第一部对近年来房地产狂潮作全景描述和深刻思考的长篇纪实作品。其中,既有高层决策者们的内幕披露,又有房地产大老板们运筹帷幄的展示,更有众多百姓炒作房地产的曝光……

全书高潮迭起,诸多运作可谓惊心动魄。读者从中不仅可以了解三年来我国房地产狂潮那风暴雨暴的全貌,而且可以学到很多富有实效的市场经济,尤其是经营房地产的高超技巧和科学气魄,从而为冲进即将兴起的新一轮房地产热潮大展身手而做出精神和实践上的准备。

本书在大量描写房地产事件的同时,对宏观经济、股市风云、房改等亦多有涉足。细节生动而内容严肃,从而构成了这部可读性甚强并颇具权威性的全景纪实作品的宏大视角和高品位的阅读价值。

本书所披露的事件很多是独家新闻,其中诸多事件尚属首次公开。

目 录

引子——

大赔大赚，顷刻间就能铭心刻骨。兴高采烈，狂喜难捺；欲哭无泪，悲痛欲绝。谁在折腾这个世界？…………… (1)

第一章 大潮乍起(1992年1~6月)

1.1 靠房地产赚钱：

中国百姓的一个新梦想正在升腾…………… (6)

1.2 大潮乍起：

前五个月，“房地产热”席卷全国。有权威人士称：曾长期高深度冻结的房地产的巨大能量可能立刻开始暴发…………… (7)

1.3 热浪翻滚

东南西北中，狂上房地产。投资者们坚信一点——只要敢上，就肯定赚钱…………… (10)

1.4 “发展才是硬道理”：

平地一声雷——邓公南巡，中国走向21世纪的新起点。其意义之大短时间内尚难估计…………… (14)

- 1.5 前十年历史预示：
90年代，中国房地产业开始走向第二次高潮 …
..... (22)
- 1.6 住的挑战：
10年，人均8平方米，中国百姓的殷殷小康梦 …
..... (29)
- 1.7 股市的诱惑：
延中股票不到20天从每股98.9元狂升至
371.72元！“千万才算富”。狂抢“认购证” ……
..... (45)
- 1.8 宏观经济与房地产：
两者周期基本同步。宏观经济逼迫房地产掀起狂
潮。而这狂潮还仅仅是个开始 …………… (51)
- 1.9 中国的全球大视角：
“没有中国的积极合作，任何事情都不可能办
成”——全方位冲击中的中国 …………… (55)
- 1.10 深圳之谜：
一个从前的小渔村怎么就变成了一个当今的大
都市？ …………… (60)
- 1.11 高级官员们称：
中国房地产业改革将进入“新阶段”，目标是建
立起“放有度、管有法、活有序”的市场机制 …
..... (66)

第二章 狂飙巨澜(1992年7~12月)

2.1 海南与洋浦:

这几乎是一个世纪性的举措,但它的到来却经历了难以言状痛苦。刘剑峰表示——再造一个“香港”…………… (74)

2.2 上海与浦东:

长江之龙欲飞。靠房地产重圆大上海的盛梦。中国经济一个新的快速增长点…………… (79)

2.3 山东与青岛市府大楼:

黄河之威隐约可见。“哪壶不开提哪壶”。“冷”与“热”的辩证法。一起步就向第二层次冲击…………… (82)

2.4 广东与“第二层次”:

珠江三角洲仍是群“羊”之头。开始走向成熟。朱森林称:20年内赶上“四小龙”…………… (87)

2.5 狂上“开发区”

大家不都在搞吗?开发区是什么?不太清楚。发展与盲目同在,为“过热”埋下伏笔…………… (91)

2.6 诸炒家大显身手:

“错过了太阳不能再错过月亮”。“一颗红心两手准备”。“今后专练房地产,炒股只是业余爱好”…………… (96)

2.7 三大焦点:

热与过热·发展趋势·管理体制…………… (104)

2.8 酷热珠海：

邹家华说，房地产确实在热，但还不是过热。开幕时主持者为两家，闭幕时则三家 …………… (109)

2.9 中共中央委员、建设部部长侯捷说：

房地产，走活建设“一盘棋”的突破口 …… (113)

2.10 理想描出蓝图：

到2000年，房地产生产总值占国民生产总值的3~5%；到2020年，达到10% …………… (116)

2.11 大闹股市：

深圳市府见到了一次大风潮。上海股民体验了一次大暴跌。房地产开发商们从中似乎并未感到什么 …………… (122)

2.12 全新的增长速度：

“不但超出任何一个发展中国家和地区，连西方发达国家也望尘莫及。”经济理论界在突破。宏观环境趋紧 …………… (128)

2.13 一说吓一跳：

大冲击、大狂潮的1992年，中国房地产市场所留给人们的……宋春华提醒人们“要科学地思考些问题” …………… (135)

第三章 脱缰野马(1993年1~6月)

3.1 一个市场的大信号:

《房地产法》已走上最高层次策者的办公桌。王汉斌要求:“三五个月要搞出初稿”…………… (145)

3.2 年初,传媒爆炒房地产:

大火熊熊·爱你没商量·规矩些·过热。已批出的土地如全部建成需要20多万亿元,这可能吗?…………… (148)

3.3 “两会”,中国经济大思路:

市场之路坚定不移。抓住机遇乃最强音。“1000多亿弄不来,四五百亿美元也能解决很多问题”…………… (153)

3.4 大展示,大会战:

大陆房地产首次闯进广交会,参展项目多为高档。狂潮在此一览无余。外商纷纷关注大陆房地产政策变化…………… (164)

3.5 “北海现象”:

一个新深圳重演,一个巨大泡沫在吹——哪个更有些道理?…………… (169)

3.6 两次论法:

虽已是第11稿了,但还得几稿才能正式出台说不清。诸多难解的矛盾预示,出台甚难…………… (175)

3.7 范存举大声疾呼:

077134

当前有“七热点”、“三误区”。短视，绝对不行。关键要有长期打算…………… (180)

3.8 警铃疾响：

房地产将进入“调整期”？老板们却正意气风发，亦有人忧心忡忡——房地产在自己打自己？……
…………… (184)

3.9 高层信息：

邹家华说，就整体而言还不能说是过热；周于峙说，问题不少但不必因此而惊慌失措…… (187)

3.10 牛气冲天大股市：

仅两个月，深沪行情就狂升至历史最高水平。《证券法》则呼之难出。股市房市太相似了……
…………… (190)

3.11 史来最高增速：

诸建材的狂涨预示，房地产狂潮已至顶点。李老板之类的“运气”真是瞎猫碰上死耗子……
…………… (194)

3.12 再创纪录的宏观经济：

“形势是好的，但问题也相当突出”。中国房地产狂潮正面临一个新态势…… (197)

第四章 惊心动魄(1993年7~12月)

4.1 一个“阴影”正在放大

一半开发公司不开发。注册资金到位率也仅为一半。住宅比重在下降…………… (203)

4.2 强硬手段纷纷使出:

邹家华:强化调控,健康发展

侯捷:全面贯彻宏观调控措施

四部局:联合出招,共计七条…………… (206)

4.3 欲哭无泪:

诸炒家经历了狂潮以来首次大挫折。这感觉真铭心刻骨。怎么办?谁能告诉我怎么办? ……

…………… (210)

4.4 一个月!仅一个月时间:

狂潮渐被止住。部分公司“自行消亡”。住宅比重开始上升。价格出现“稳中有降” …… (215)

4.5 中外新闻发布会上的侯捷:

“过热”确实存在。调控“初见成效”,住宅建设面临良机。12月,宋春华宣布,“明显见效” …… (219)

4.6 展销会连台:

推销自我的同时,更是展示实力。调控中的老板们深深感到,实力是第一位的 …… (226)

4.7 十一月,调控效果再显:

投资增速继续放缓,而新开工面积增速的下降令人不敢相信。开发区纷纷消失。价格暴跌 ……

…………… (229)

4.8 风暴雨暴的宏观经济:

13.4%，高速增长仍是主流，但其“阶段性”特点恰好是房地产业的准确缩影。调控的结果在下一年将看得更清楚…………… (232)

4.9 股市，“五雷轰顶”:

深沪迅速“探底”，跌幅几近一半！“购原始股必赚”的神话开始破灭，“犯规”行为不断出现 ……
…………… (235)

4.10 增速锐减 18.6 个百分点:

风暴雨暴，但仍高速发展。然而，增速中已明显可见诸多下降的趋势。这趋势打住了吗？ ……
…………… (239)

4.11 巨痛之后的思索:

市场经济的“市场”绝非是一个产业的概念。“利达行”的旗帜在飞扬。市场的关键在法制 ……
…………… (241)

第五章 走向复杂(1994年)

5.1 1993年的最后一天:

公房出售忽吃“红牌”。突击售房，贱价售房。房改之路向何处去？房改与房地产…………… (248)

5.2 “增值税风波”:

新年开张又一大事。势在必然？当头一棒？雪上

- 加霜? (253)
- 5.3 又是“一棒”:
《人民日报》头版头条登出评论员文章《防止房地产业盲目发展》。新一轮高潮的企望再次破灭……
..... (258)
- 5.4 “两会”:
9%和 13000 亿元及 10%,这几个大数告诉我们
了一些什么?“大火熊熊”绝对没戏…… (260)
- 5.5 微利房:
一个全新而广阔无边的大市场。政府提倡,企业愿意,群众欢迎——何乐而不为? (265)
- 5.6 房地产法:
走上人大会议厅。尽快出台乃“众望所归”。但是
一个重大的“病症”仍未解决——统一管理行不行? (273)
- 5.7 前五个月:
投资增速继续下滑,而且幅度加大。新开工面积首次出现负增长。这种趋势打住了吗? (256)
- 5.8 刹住涨价:
1994 年宏观经济的首要任务。现实与期望距离较大。看来,房地产开发投资的可观增长,仍难成为现实…… (289)
- 5.9 再圆盛梦:

梦圆何时？梦圆何处？房地产，让我欢喜，让我忧
..... (292)

引子——

大赔大赚，顷刻间就能铭心刻骨。兴高采烈，狂喜难捺；欲哭无泪，悲痛欲绝——谁在折腾这个世界？

1992年10月的一天。

这是怎样一个明朗的日子啊！

北京，王府饭店。暖洋洋，干干净净的秋日的阳光透过双层玻璃也能让人感到一股丰收的舒畅。

年轻的王先生——一家刚成立才5个月的房地产公司的老板在这家五星级的饭店请他昔日的同事们喝酒。半瓶茅台下去，他的心情就像窗外的阳光一般：

“钱能证明一个人的价值，这千真万确！只要你智商不低，只要你心明眼亮，干房地产吧！赚钱不以百万计，不能算赚钱……”

看着诸位并不像他想象的那么认真，他颇有些失望：

“还有比现在更好的形势吗？发展才是硬道理！大家都念过书，邓大人不是随便说的——请各位相信我，半年内不赚钱，我给！”

他最后一句话更令大家耸然动容：“错过了太阳，再错过月亮的人就百药不救了！”

——扔在地上的话，捡起来都是钱！

他，一个身无分文的书生靠炒房地产仅5个月就赚了420万元……

不过，比起李总经理——他希望别人叫他李教授——王先生的战绩真不算什么。

1993年5月的一天，我正在广西北海某房地产公司李总经理的办公室里。

这位曾经任职某大学教授的李总经理，确与暴发的王先生有大不同，举止言谈中一派学者气象。

他看看手表：“我们谈点什么？”

几乎与此同时，他拿起写字台上三部不同颜色电话中黄色的那一个，对里边用一种纯职业的声音讲：“请与张小姐联系”。然后又对向了我：“分析当前的房地产市场，说到底，要研究宏观经济形势。”他递给我一支香烟，而他自己则仅是拿了一支在闻，“即便是好事，一轰而起也可能为失败打下基础。”

“搞房地产需要魄力，但仅有魄力肯定不够。这需要运作，一种科学的、有全局观念和知识头脑的运作。那种‘倒’服装练摊式的思想我无法评论……”

李老板的公司近年来搞房地产赚了多少钱我不知道，但据国家机关主办的报纸上白纸黑字地讲，仅其向社会的捐助就达千万元以上！

不过，他的赚钱毕竟是千辛万苦开发了大批物业，而广东的刘老板的事迹则更为令人目瞪口呆——

几年前，刘先生在T国炒房地产。一个多月，几经“运作”竟赚了数亿元！

……诸高手事迹在激励着人们，大好形势则更是在鼓舞着全社会。前一两年，搞房地产已成一种时尚，搞了房地产而

不赚钱者真有些无地自容……

1993年8月的一天。

阳光依然明亮，只是因为正值盛夏，多少显得有些烤人。

还是前面那位王先生，急急地从海口飞抵北京。到处找人借钱：实在不成，请个大首长给批个条也行——能否让银行暂缓收贷？——他已投入贷款600多万元买了地皮准备大炒。可形势变了，银行要立马收贷！经过“运作”贷钱给他的那位银行科长快给他跪下了——你也帮帮我吧……

他两眼发直，脸色死灰，人也显得有些呆了……

还有一位张老板，面对他那70多栋漂亮的别墅，更是欲哭无泪——1个月前我一平方米还能卖6000多元，而现在怎么就连4000元也没人买呢？

我不明白。我真是不明白呀！

不过，他明不明白不是主要的了，这一降价就意味着他的全部资产都加上也不够还贷了。

据说，北海一炒家因此而跳楼自杀……

这就是房地产，一个令人狂喜，也令人发疯的东西。

这就是房地产，一个顷刻间就能使你腰缠万贯，同时也能令你连把自己卖了也还不清债务的魔鬼！

是的，是房地产这个魔鬼使1992年和1993年上半年造就了无数超级大款，而此后的一年也造就了不少破产倒闭者……

面对这些，我们欲说无言，而又欲罢不能——最后还是写下这本书，记录下那些不眠之夜里高级决策者们的思索，也记