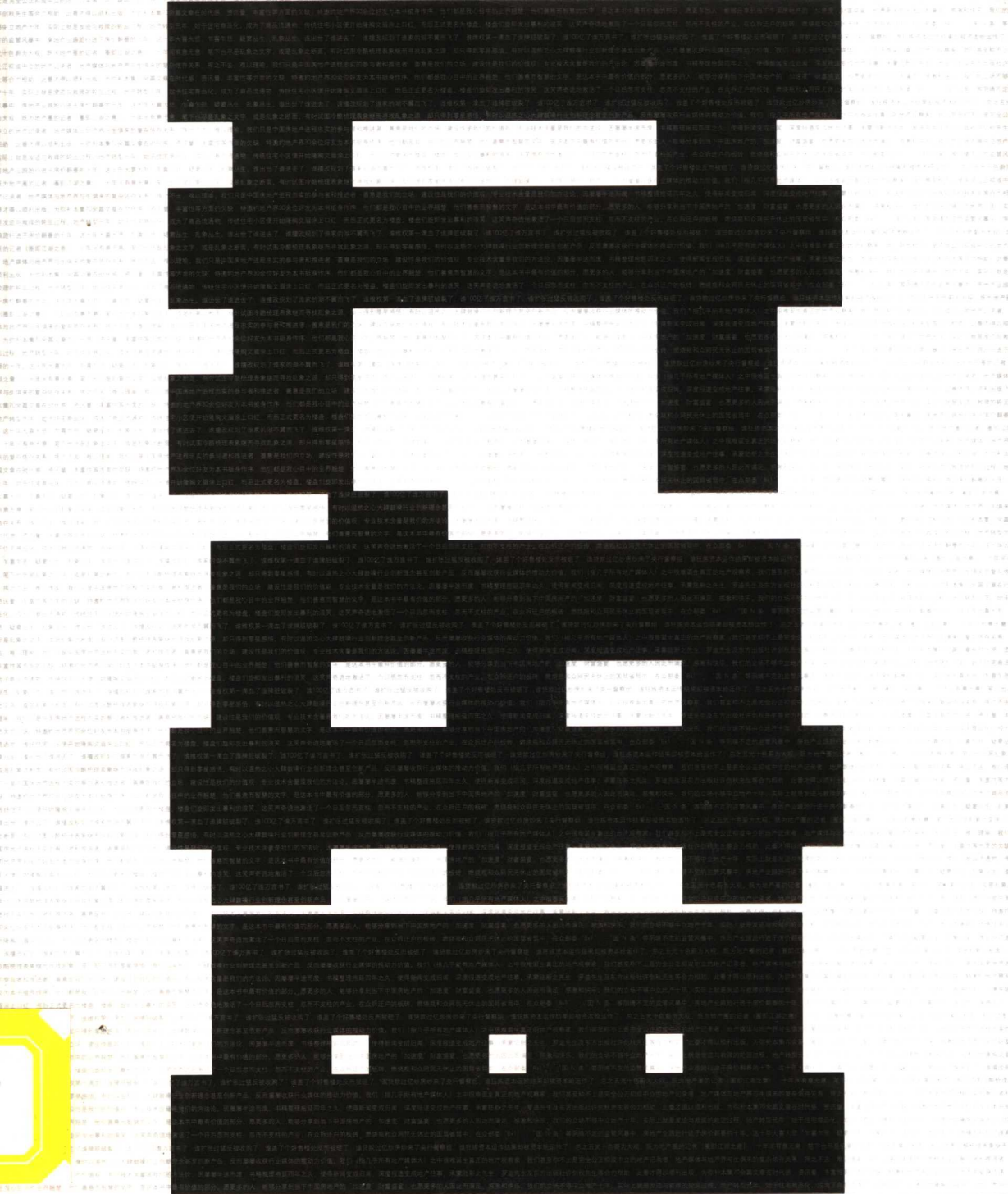




地产十年风云实录

刘凯 著

东方出版社

图书在版编目(CIP)数据

开盘——地产十年风云实录/刘凯著.-北京:东方出版社, 2007.10
ISBN 978-7-5060-2955-1

I.开… II.刘… 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(2007)第159538号

开盘——地产十年风云实录

作者	刘凯
责任编辑	龚晨
出版	东方出版社
发行	东方出版社 东方音像电子出版社
地址	北京市东城区朝阳门内大街166号
邮政编码	100706
印刷	北京智力达印刷有限公司
版次	2007年10月1版
印次	2007年10月1次
开本	710×1000毫米 1/16
印张	17.125
书号	ISBN 978-7-5060-2955-1
定价	46.00
发行电话	(010) 65257256 65230553

版权所有, 违者必究

本书观点并不代表本社立场



作者简介

刘凯，满族，肖羊，北京生人。做过教师、秘书、编导、记者、主编。

1984年北京中学生通讯社首批学生记者之一。1988年《当代》、《十月》、《中国作家》等杂志首批全景式大型报告文学作者之一。1990年北京师范学院易名首都师范大学后首批中文系毕业生之一。1992年首批京城职业自由撰稿人之一。1994年首批央视节目自由策划人之一。1998年首批中国房地产职业媒体人之一。

1999年首推“新户型时代”全国住宅户型大赛。2000年首推中国“创新风暴”住宅夺标年度权威赛事。2001年首推中国智能化住宅专业评定。2002年首推中国房地产推动力人物年度榜。2003年首推中国房地产创新力企业年度榜。2004首推“设计中国”CIHAF建筑规划设计年度榜。

1999年至2004年任《中国建设报·中国楼市》执行主编。2005年至2006年任全新财经改版之《中国房地产报》主编。

地产十年，马嘶人吼，风云过往。数十篇过气小文，可资回味当年草莽乱象与暗夜之曙光。

注：本书所收录文稿，系作者近年以房地产专业记者身份，发表于《中国建设报·中国楼市》、《中国房地产报》、《21世纪经济报道》等媒体的部分文章选编。

——时国珍

中国房地产业走过的十年，在这本书里有投影、有足迹。不是为了忘却的纪念，虽然这十年还有很多人和事值得书写；不是为了去伪存真，虽然这十年也有不少人遁入旁门左道；不是为了追忆逝水年华，虽然岁月催人老，无奈花落知多少。

为的只是作为媒体人，曾经投身其中，曾经用心书写，曾经试图改变。感动，为的是这份专注、敬业与执著；感谢，为的是这些文字不但是刘凯的个人文粹，更书写了中国楼市十年的峥嵘岁月。而我们很多人也在路上，写下了光荣与梦想，留下了无法忘却的人生回忆。我曾经在许多场合讲过，在中国房地产业的发展进程中，媒体发挥了积极的推动作用，行业影响着我们，我们也以自身的力量影响着行业。

《中国楼市》以创新精神为激励，担起了这个责任，而刘凯对于创刊时期的《中国楼市》功不可没。

两岸的风景已渐行渐远，但大都已定格在我的相机中。波罗的海的波涛已化为深水潜流，微风吹过，海面一片平静。想起刘凯，我只记得我们一起走过的风风雨雨，以及那种醇厚的友情，如同北欧的天空，蓝天白云，一片晴朗。

(《中国房地产报》总编辑、原《中国建设报·中国楼市》主编)

那个年代，这个年代

——骆新

北京话里，把从小一块长大的朋友称作“发小儿”，大约是取“黄发垂髫，两小无猜”的意思。

我跟刘凯就算是地道的“发小儿”。但是在1984年，年少轻狂的我们，却并不像大多数同龄人那么简单。——这一年，刚入高中的我俩共同投奔了《北京青年报》创办的《北京市中学生通讯社》，当上了学生记者。——认真地说，我们的所谓“记者生涯”，也就是从这时开始的。

别看那会儿这个“民间组织”只有区区一百来人，那也是在全市几万个报名者中优胜中选挑出来的。不仅要求能写、能说，还得个个像“猎狗”一样，把你放入一片陌生的林野里，能以最快的速度，“叼”回报纸所需要的新闻。

虽然还只是初、高中的学生，但在“学通社”里，大家尽可能得“装”得像个成年人。假模假式地握手、口若悬河地神聊，尽可能地动用一切社会关系找到自己想要采访的人。一个刚刚显示出改革开放姿态的年代，让我们这样一批“懵懂少年”有机会去接触校园外的大千世界，那是多么令人兴奋的事儿啊！

记得那时的刘凯，人很瘦削，造型很酷——一头自来卷的头发。大家聚会的时候，刘凯嬉笑怒骂间，句句都能点到问题的要害！难怪其文字功夫，堪称是我们当中的“翘楚”！

当时，我们这帮学生记者，一方面受到校内同学的欣羡，另一方面也要承受外界的各种冷遇（包括升学压力之下家长的反对），真可谓“冰火两重天”。譬如：外出采访时，经常要受人怀疑、白眼，而且也没有任何通讯、交通方面的便利条件。就为了商量一件事，刘凯常常要骑个破自行车，穿过大半个北京城，从海淀区跑到崇文区来找我。如果那时，我们还算是“无知”的孩子，那么孩子们做事，肯定比白羽为“有知”的成年人更加认真，也更加执著！

二十多年，弹指一挥间。

如今，我们都是快四十岁的人了。孔子曰：四十不惑。可是，现代人往往是活到四十岁，才发现哪里是“不惑”，分明是“大惑”！特别是知识分子（如果，我们还能算是知识分子的话），总是担心自己被日渐“边缘化”，可没想到，越是担

为人之道与为报之道

——蔡鴻岩

“侃房”敢随便乱侃，侃哥们儿这回还真有点卡壳，因为心目中这哥们儿的确是个高人。

刘凯，地产圈人称凯子或凯哥，结交算起来至少也得有十个年头了。从第一次孙艳梅（原《中国经营报》同事，后在《中国楼市》做凯子的助理）引见认识凯子到现在，他的每一次“动静”都让我感到意外，同时也让我在意外中逐步领教了他的实力。

初见凯子是在建设部招待所那个让人看见就想起《编辑部的故事》场景的《中国楼市》狭小的编辑部里。谦和的凯子一口一个“蔡老师”，非拉着我给他们的记者编辑讲讲地产知识和报道经验。而此时我手上拿到的那张创刊不久的《中国楼市》，却俨然一副久经历练的行业大报面孔。其时，我已经在《中国经营报》和《精品购物指南》以记者身份跑房产四五年，以自己的阅历经验来衡量，眼前这份大报刚刚面市便有这等水准，着实是高人所为。

北京地产媒体的活动与报道结合的运作模式，开启了传媒市场化操作之先河。操作此等事情最牛的还得说是凯子。《中国楼市》是《中国建设报》下属的子刊，但仅仅三两年就在地产界名声大震，其中重要缘由便是因凯子全盘谋划的中国住宅“创新风暴”活动。一年一次，席卷大江南北，各地名盘多被收其“风暴”名下，凯子并因此结交各路地产英雄无数。几次跟随凯哥外地出行，远至昆明，近到江浙，凯子每到之处呼风唤雨，每每让我身感《中国楼市》和凯哥的行业影响力之大。

当《中国楼市》羽翼丰满并步入稳定发展时机，凯子出人意料接受了“中国住交会”秘书长单大伟的邀请，加盟并接手《中国房地产报》主编之职。虽然历时仅仅短短一年多，但已完全足够。凯子在行业的高度上驾驭一份财经大报的能力，在这一年多时间里尽显无遗。一张半死不活的行业报在他的手上起死回生，价值观高屋建瓴，政策解析权威快捷，公司新闻全面深刻，地产时评辛辣尖锐，产业链报道通晓八面。一时间，一份真正的行业财经大报给中国地产界树立崭新的传媒榜样。

改造《中国房地产报》让凯子的光芒得以释放，其间更让人感到不可思议的是

[illegible][illegible][illegible][illegible]

记忆的碎片

——袁一泓

如果地产也有历史，那么，它可能会被如此书写：

1981年，全国各大城市一批综合开发公司先后成立。

1987年，烟台、蚌埠等几个城市试行房改。

1992年，全国出现大批房地产开发公司，房地产热由此酝酿。

1993年6月，中央实施严厉的宏观调控，房地产热急剧降至冰点。

1994年，全国城镇房改全面推开。

1998年6月，国务院宣布取消住房实行分配，住房发生根本性的革命。

2003年6月，央行“121”文件出台。

2003年9月，国务院18号文件确立房地产为国民经济支柱产业。

2005年5月，以新旧“国八条”为标志，实施房地产宏观调控。

2006年5月，以“国十五条”为标志，加强房地产宏观调控。

据说，这叫正史。

相信您看到这里，头都大了。而且，动不动就是全国、国务院、中央、央行，严肃得要吓人一个跟头。多少年来，教科书上的历史都是这么写的，地产也不例外。

可是，在我看来，历史其实只是由一些记忆的碎片连缀而成。历史的写法，从来不乏民间语言。明建文帝之死，是上不得明史的，但这并不妨碍野史的繁荣——郑和下西洋原来是为了寻找朱允炆。

倘若要换一种写法，地产史会是什么样？恐怕在某些人的笔下，就是一个个项目、一栋栋建筑的历史，也就是地产商的地产项目史。说白了，就是楼盘史嘛。

譬如，可以这么写：

1981年，北京前门056号高层住宅楼开工。

1987年，烟台解困小区开工。

1992年，北海银滩花园开工。

1993年，海南N个楼盘开始烂尾。

1997年，北京现代城开盘，尝试住房按揭。

1998年,北京太月园开盘。

2003年,北京华贸中心开盘。

2005年,深圳十七英里开盘买房者砸坏售楼处。

2006年,上海汤臣一品卖出开盘后第一套。

2007年,《开盘》一书出版。

我个人觉得,看后一种地产史比前一种地产史更有趣。尤其是,当看到1997年以后以“开盘”(而不再是开工)作为编年史的体例后,地产界的朋友们,一定会莞尔一笑的。因为,你会很轻易地发现,某一个楼盘,你可能就是那个自我感觉好得不不了的开发商,就是那个一本正经致词的专家,就是那个拿了红包就紧接着奔赴下一场仪式的记者,或者就是那个策划了这一切的“幕后黑手”。

如果历史是记忆的碎片,那么,地产史就是记忆中的楼盘碎片。不过30年,前门的地产之砖就要拆除了。我的意思是说,我们记忆中的地产史,除了一个项目开盘了,又一个项目开盘了,还留下了什么?

记忆的碎片,终究是会飘散在夜空中。正如这短短的地产史,其实是经不起书写的。我们曾经目睹过的开盘仪式,再隆重热闹、惊为天造,几年后,也只是茶余饭后的谈资,多年后已无人提起。我们曾经风行一时的罗马风格、北美原创、中国元素,仅仅三五年后便被斥之为拙劣、丑陋。

是的,本来这些都已经或将是过眼烟云。那些随风撒落的楼盘碎片,谁还会弯腰拣起?可偏偏有好事者用文字将它们记录了下来,并且公开展示。我想,对于某些还愿意直面内心的当事人来说,这是残酷的。

(《21世纪经济报道》地产版主编)

我们的立场是不中立地产十年, 试图记录
地产界精英, 终于在电筒光下
被住宅小店的灯光照得无影无踪
1. 我们被和某些事件的遭遇
2. 我们被和某些事件的遭遇
3. 我们被和某些事件的遭遇
4. 我们被和某些事件的遭遇
5. 我们被和某些事件的遭遇
6. 我们被和某些事件的遭遇
7. 我们被和某些事件的遭遇
8. 我们被和某些事件的遭遇
9. 我们被和某些事件的遭遇
10. 我们被和某些事件的遭遇
11. 我们被和某些事件的遭遇
12. 我们被和某些事件的遭遇
13. 我们被和某些事件的遭遇
14. 我们被和某些事件的遭遇
15. 我们被和某些事件的遭遇
16. 我们被和某些事件的遭遇
17. 我们被和某些事件的遭遇
18. 我们被和某些事件的遭遇
19. 我们被和某些事件的遭遇
20. 我们被和某些事件的遭遇
21. 我们被和某些事件的遭遇
22. 我们被和某些事件的遭遇
23. 我们被和某些事件的遭遇
24. 我们被和某些事件的遭遇
25. 我们被和某些事件的遭遇
26. 我们被和某些事件的遭遇
27. 我们被和某些事件的遭遇
28. 我们被和某些事件的遭遇
29. 我们被和某些事件的遭遇
30. 我们被和某些事件的遭遇
31. 我们被和某些事件的遭遇
32. 我们被和某些事件的遭遇
33. 我们被和某些事件的遭遇
34. 我们被和某些事件的遭遇
35. 我们被和某些事件的遭遇
36. 我们被和某些事件的遭遇
37. 我们被和某些事件的遭遇
38. 我们被和某些事件的遭遇
39. 我们被和某些事件的遭遇
40. 我们被和某些事件的遭遇
41. 我们被和某些事件的遭遇
42. 我们被和某些事件的遭遇
43. 我们被和某些事件的遭遇
44. 我们被和某些事件的遭遇
45. 我们被和某些事件的遭遇
46. 我们被和某些事件的遭遇
47. 我们被和某些事件的遭遇
48. 我们被和某些事件的遭遇
49. 我们被和某些事件的遭遇
50. 我们被和某些事件的遭遇
51. 我们被和某些事件的遭遇
52. 我们被和某些事件的遭遇
53. 我们被和某些事件的遭遇
54. 我们被和某些事件的遭遇
55. 我们被和某些事件的遭遇
56. 我们被和某些事件的遭遇
57. 我们被和某些事件的遭遇
58. 我们被和某些事件的遭遇
59. 我们被和某些事件的遭遇
60. 我们被和某些事件的遭遇
61. 我们被和某些事件的遭遇
62. 我们被和某些事件的遭遇
63. 我们被和某些事件的遭遇
64. 我们被和某些事件的遭遇
65. 我们被和某些事件的遭遇
66. 我们被和某些事件的遭遇
67. 我们被和某些事件的遭遇
68. 我们被和某些事件的遭遇
69. 我们被和某些事件的遭遇
70. 我们被和某些事件的遭遇
71. 我们被和某些事件的遭遇
72. 我们被和某些事件的遭遇
73. 我们被和某些事件的遭遇
74. 我们被和某些事件的遭遇
75. 我们被和某些事件的遭遇
76. 我们被和某些事件的遭遇
77. 我们被和某些事件的遭遇
78. 我们被和某些事件的遭遇
79. 我们被和某些事件的遭遇
80. 我们被和某些事件的遭遇
81. 我们被和某些事件的遭遇
82. 我们被和某些事件的遭遇
83. 我们被和某些事件的遭遇
84. 我们被和某些事件的遭遇
85. 我们被和某些事件的遭遇
86. 我们被和某些事件的遭遇
87. 我们被和某些事件的遭遇
88. 我们被和某些事件的遭遇
89. 我们被和某些事件的遭遇
90. 我们被和某些事件的遭遇
91. 我们被和某些事件的遭遇
92. 我们被和某些事件的遭遇
93. 我们被和某些事件的遭遇
94. 我们被和某些事件的遭遇
95. 我们被和某些事件的遭遇
96. 我们被和某些事件的遭遇
97. 我们被和某些事件的遭遇
98. 我们被和某些事件的遭遇
99. 我们被和某些事件的遭遇
100. 我们被和某些事件的遭遇

江湖式宽容

——全伟

在北京房地产圈，但凡提起刘凯，两个字：好人。

刘凯的宽容和与世无争确是值得一书。既然此次刘凯将自己从事房地产媒体十年的稿件集录成集，那么赞誉刘凯的人格似乎有些跑题了，但是不说却又忍不住。这正如社会上流传的一句话——朋友之间的“吹捧”应该蔚然成风。

与刘凯从相识到相知恰恰正好是十年，正如陈奕迅《十年》中的一句歌词“十年之后，我们是朋友，还可以问候”。我真心希望我和刘凯今后还能继续“问候”到时间的尽头。写到这里，难免想到十年前在北京地产界众多风光一时的人物，往事如昨，一个个鲜活的面孔却不再熟悉，还有多少可以问候？下一个十年又该去问候谁？不是悲观，而是这十年市场的跌宕起伏以及地产人物的大浪淘沙的确令人扼腕。尽管有好事者创作出地产题材的小说和影视，但一些道听途说的浅薄情节却令地产蒙羞。

有人形容北京房地产就像“江湖”，既然是江湖，必有恩怨。如今仍“存活”于市场的地产人物或多或少都与恩恩怨怨纠缠不清。抛开恩怨，从市场角度而言，又是另外一个江湖。十年历程之中，春秋战国诸侯纷争的场景时时在地产市场上演，“板楼时代”、“小户型时代”、“大盘时代”等等，这些房地产代际划分的烙印至今仍历历在目。

终于有一天，江湖的血雨腥风，让购房者感到了恐惧，让政府的容忍达到了极限。这正如香港20世纪60、70年代，主宰江湖的亿万富翁雷洛探长已经影响了政府的执政准则一样，是一统江湖的时候了！于是政府一道道针对地产市场的“格杀令”密集出台，只是，以前一直在赚顺心钱的发展商，面对市场和江湖的剧烈变化，应该何去何从？

这个时候刘凯的《开盘》一书问世，它能给中国地产市场带来什么样的启示呢？一本书不一定能解决所有问题，但这本书明明白白告诉我们：不能忽视和忘记的，恰恰是历史。

面对即将走进新时代的北京房地产市场，面对新经济和新秩序的房地产市场，一切的江湖恩怨是否该做个了结？社会上普遍流传的是，“开发商是房价上涨的元

朋友是桥

——肖勇

认识刘凯，应该是2000年第二届中国住交会之际，他作为《中国建设报·中国楼市》执行主编来深圳采访，并到我所服务的《深圳商报》交流经验。记得我和温国辉（时任《深圳商报》地产部副经理，现任深圳新世界地产副总）请他吃了顿饭，相谈甚欢，初识便颇投机。

以后我们每年都会见一两面，两家报社（我后来到了《深圳特区报》）之间也常有些合作。通过刘凯以及住交会，我与京城的不乏地产及传媒大腕名流熟识，以至于2005年我北上到京时，毫无陌生感，与大家像老朋友般。无疑对我适应新环境，打开工作局面起了很大作用。举例说，刘凯有位朋友也成了我的朋友，并曾对我的工作有雪中送炭之举。

后来的故事可以用阴差阳错来形容。2004年，我鼓动住交会秘书长、总策划单大伟先生承包运营《中国房地产报》（单总是一个很有传媒情结的人），并为此几番进京谈判。至年底，因承包报纸之事迟迟无下文，我便应莫天全先生之邀加盟搜房网。谁知2005年新春，不达目的决不罢休的单大伟终于把《中国房地产报》（以下简称“中房报”）签下来，而且一签十年。原本要入伙“中房报”的我，心怀歉疚，就向单总承诺，一定助他挖来传媒高人打造新版“中房报”。在我的心目中，刘凯是“中房报”执行主编的最佳人选，是“男一号”。于是，我和单总力邀他人伙，经过一番精诚努力，刘凯终于决定“上船”。刘凯是一座标杆，他到位了，就会影响一批人的选择。而他在业界有广泛的人脉和良好的口碑。根据他提供的线索，我们展开了一场声势浩大的“挖角”行动（刘凯也参与其中）。差不多把京城地产媒体圈搅得人心惶惶，大道消息、小道消息满天飞，不管是“大佬”还是“小鬼”都成为故事的主角，而目的只有一个——《中国房地产报》。

“下来聊聊吧，我们就在你楼下的咖啡馆。”

“×××已决定去‘中房报’了，×××还在犹豫不决。”

从东到西到北，京城的几处咖啡厅、茶馆，留下我们谈判、面试的身影。袁一泓来了，李咏涛来了，陆新之来了，陆军来了，曹盛洁来了，谭洪安来了。京城知名财经媒体、地产媒体和大众媒体差不多都有人加盟，一批南派传媒精英也应邀北

