

任志强 著

一个最敢说话的地产商
他声称只为富人盖房
却又说他才是真正为穷人说话的人
任志强到底为谁说话？

任志强解读地产十年

任我评说



当代中国出版社
China Publishing House



任我评说

任志强解读地产十年

任志强 著



当代中国出版社
Contemporary China Publishing House

图书在版编目(CIP)数据

任我评说：任志强解读地产十年/任志强著. —北京：当代中国出版社，2008.6

ISBN 978-7-80170-711-6

I. 任… II. 任… 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(2008)第 088176 号

出版人 周五一
策划人 孙红
责任编辑 宗边
特约编辑 代宝峰
责任校对 郭雪
装帧设计 回归线视觉传达
出版发行 当代中国出版社
地 址 北京市地安门西大街旌勇里 8 号
网 址 <http://www.ddzg.net> 邮箱: ddzgcbs@sina.com
邮政编码 100009
编辑部 (010)66572152 66572264 66572154 66572155
市场部 (010)66572281 或 66572155/56/57/58/59 转
印 刷 北京振兴华印刷厂
开 本 720×1020 毫米 1/16
印 张 17.5 印张 4 彩插 245 千字
版 次 2008 年 9 月第 1 版
印 次 2008 年 9 月第 1 次印刷
定 价 38.00 元

版权所有，翻版必究；如有印装质量问题，请拨打(010)66572159 转出版部

自序

真实的价值观

人都爱听好话。“千穿万穿，马屁不穿”，反映的正是社会民众的普遍心态，因此人们见面寒暄的多是“过年话”。正如鲁迅先生所说，见人生子多说望子成龙、恭祝未来的话，而说这个孩子早晚都会死的人定会惨遭痛骂，被咒为不得好死，等等。

生活中当然是多说大家爱听的话为最佳，至少是礼貌或显得亲热。但如果要辨别真理和讨论问题，只靠好话连篇、吹吹拍拍、一团和气，不但对认识、了解、判断问题不利，也无助于了解真相和探求真理。

对不同的文艺表达方式，人们会有爱听与不爱听、正面与反面的看法与评判标准。有人喜欢京剧，有人喜欢流行歌曲；同样有人认为昆曲好听而不喜欢京剧，有人喜欢美声而不喜欢流行歌曲。人们对“过年话”也有不同的理解，有越来越多的人不再乐意接受“马屁”了。

想用真实的世界来解释过去、今天与未来，就难免会有些与众不同的看法，而用什么样的语言将这些不同的意见表达出来则有着不同的说法。最简单的当然是用最直白的方式表达，而不论这种方式是否会伤及他人或被他人误解；当然也可巧妙地伪装，把真实的意思隐藏在华丽的辞藻后面；还可以用嘲讽、幽默或其他方式表达，而不管这种方式是否会让他人真正理解。而我对不同表达方式的喜好，大约就如同人们对京剧、流行歌曲或其他文艺方式的喜爱不同。

问题并不在于我们用什么样的方式或语言来表达自己的思想，自然也不

能用京剧、昆曲、川剧还是流行歌曲来区别与评价，关键在于我们表达出的意思或反映出的内容是否被民众所理解与接受。或者不管大家心里是否接受，但至少不是马屁，至少对于说者是该说、想说并真实的。这种真实来自于理论、实践、经验、分析和不惧怕某些威胁的胆识，是对得起自己的良心的。

也许我的许多观点和想法是错的，或只是从某个角度来说有些片面；也许许多观点因媒体的断章取义而被扭曲了；也许许多问题直接与政府的行政命令和规章制度有所冲突；也许许多事实并不被多数人承认或多数人根本就不愿接受；也许许多提法与措施会伤害一些机构或个人的私有利益……但我并不后悔，事实最终会证明哪些是对的，哪些是错的，事实总是在各种不同意见的争论与对立之中被更多人所认识。

当马尔萨斯提出“人口理论”时，在整个社会引起一片反对之声；当凡勃伦提出“社会生活习惯形成的阶级”时，经济学界也同样哗然；当马克思的《资本论》出版时，几乎被所有的国家和统治者封杀……但最终整个社会都将他们列入伟大的经济学家的行列，都不得不承认他们对社会与人类的贡献。

不能说所有经济学家的观点都是正确的，也不能说他们的观点都是不正确的，只有事后的几十年、几百年的社会实践才能最终给予他们应有的称赞。更值得称赞的是他们认真的研究精神、他们的科学态度，以及他们敢于提出不同于社会主流观念的突破。这背后的胆识，虽然不被许多人认识，但却是在存在的。

“胆识”和“敢于”并不完全相同，敢于还在于“身正不怕影子斜”，在于观点、问题可以被讨论，但个人的行为却不能有污点。因为这个社会首先看到的是这个人的人品是否能证明其观点是干净的、纯洁的，而从来不会相信一个在生活和品行上不被社会、法律和道德所认可的人。

如果一个社会可以让人们的表达方式更自由些，让人们在文艺作品的选择更自由些，让更多人不仅仅局限于讨论应该用怎样的表达方式来自述自己的观点，而将重点转移到所讨论的观点本身，那么人们就可以有更多的时间和精力去发现那些语言与文字背后的闪光点了。

“实践是检验真理的唯一标准”，这一思想的解放引导着中国的改革，造

就了中国发展的神奇，也改善了社会的风气与人民的生活，将中国从贫穷中拯救出来。但如今这一标准在人们富起来之后反而被遗忘……最终社会还会回归于“实践是检验真理的唯一标准”之路上来。对与错只能靠实践，当然，也许实践过程是曲折并漫长的。

社会的进步恰恰体现在宽容的程度上。当人们不再就讨论问题的方式而纠缠时，当社会中的个人偏好被新的价值观所代替时，公允的评价体系将重新建立，人与人之间的关系成为平等的人文关怀。只有这样，中国的经济制度才有竞争中的统一，才能保证社会的自由与和谐。

任志强

2008年4月10日

推荐序一

仔细看看任志强

把很多东西通俗化、娱乐化或者网络化，是现在的大趋势，人多势众就能占上风是它的特点。任志强这几年惹来很多争议也是这种潮流的结果。

在我看来，社会上对志强的评论大概有几类，一是骂他，说他是“公敌”，因为他为富不仁，总是想抬高房价，不顾穷人死活；二是批他，说他口无遮拦，得罪人太多；三是想教育他，让他不要太较真儿，太钻牛角尖。虽然志强有时说话是比较直白，但我觉得那些对志强的评论太表面了。很多人对志强在过去几年来不断提出的问题甚至还没有仔细想想，就一古脑儿地怪罪到任志强这个人的品德和性格上去，因此争论就变成了没有意思的争吵，而不能给我们带来认识上的进步。我看志强这几年说的话，即使他用细声细气的客气语调说出来，也都会引发各种争论，如果志强不说出来，也会有第二个人说出来，即使没有一个具体的人说出来，社会上有关这些问题的争论也会长期存在，志强只是“有幸”成了许多争论的焦点。

虽然说地产界过去几年很娱乐化，但作为主角之一的任志强说的话其实很严肃，而且他所说这些问题也超出了房地产的范围。在所谓“穷人论”、“富人论”等看起来很伦理化甚至很情绪化的争论背后，作为一家企业的管理者或一个行业的代表人物之一，志强必须要面对一些很基本的、人们的普遍意识中还不能清晰定义的经济概念，而对这些概念的理解不同可能恰恰就是这些争论的根源所在。只不过当这些基本出发点反映到了“谁买得起房子，谁买不起房子”的时候，这些争论就偏离了方向。

任志强提到的很多问题不仅在地产界才有，而是在各行各业普遍存在。比如企业在现代经济生活中的地位及作用的问题；企业应如何摆正股东、客户、员工、社会之间的利益关系，企业产品定位与社会责任的关系；市场在形成价格的过程中应受到多少监管和干预，政府政策如何在市场机制下发挥作用的问题；政府应如何做好社会财富的再分配而又不打乱市场自身的规律，如何让低收入的人也有房子住而又能保持地产行业的市场竞争机制和效率的问题，等等。

任志强是地产界里很用心的人，他其实是在实践中回答这些问题，他从他的企业角度出发，做了很多研究，思考了很多。他本来可以仅仅做一个赚钱的地产商，可是他没有，他除了想搞好公司经营以外，还很努力地想把这个行业的内在规律搞清楚。志强这些年的思考和分析，逐步得到了更多人理性的关注，我也相信，志强在过去和现在把这些话说出来，不是想去得罪谁，而且因为他有了自己的观点。从这本书来看，他在几年前的一些看法，现在已经被实践证明是对的。

我与志强曾经共事多年，知道他经历了不同的行业，不同的环境，经历了公司从小到大、从产业经营到国际资本市场的过程，而且他很用心地研究了不同国家地产市场发展的历史和政策。他提出的看法，有人认为是前瞻，有人认为是过激，有人认为是改革，有人认为是片面，但志强思考和探索的精神是难能可贵的。凡是有意更深入地了解中国地产业这些年发展的过程，有意寻找中国地产市场发展的规律，甚至想对未来中国地产市场的发展有些预期的人应该透过那些表面的争论更仔细地看看任志强。眼前这本书汇集了他近几年的观点和看法，大家可以心平气和地看看志强到底想说什么。

宁高宁

2008年7月

推荐序二

任式野蛮

中国企业界目前已陷入了一个语境尴尬的困局，任志强是一个代表人物。

2008年2月，我在冰天雪地的亚布力访问任志强。在整个过程中，他一直没有笑容，我怎么逗也不行。他说刚刚读完马尔萨斯的《人口论》，觉得其说颇可自圆，他又问我，你可能读过恩格斯的《反杜林论》，可是你读过杜林的书吗？我则问他，你干嘛要把同行比喻成“苍蝇”呢？你为什么说“宏观调控是为了促进房价的稳步上涨”？我们的交谈就在这种莫名其妙的交错中磕磕绊绊地进行。

任志强是当今中国商业界的一个“怪物”，他创业于20世纪80年代前期，资历之老，堪比王石。当年王石在深圳倒卖办公用具的时候，他也在做同样的生意。他的华远地产在地产界排不进前50名，然而，他却是中国最出名的地产商之一。他的名气来自于肆无忌惮的“大嘴巴”。近年来，他每一开口必平地溅起一番波澜，精彩的“任氏语录”包括：“商品房只给中高收入者住，我不考虑穷人”；“房地产商人们是弱势群体”；“房地产就应该是暴利”；“开发企业同样受法律的保护，没有必要、也不应公布自己的成本”；“买卖有理，炒房无罪，禁止炒房就是违宪”；“小户型若跌价，开发商有权不盖房”；“中国应该分穷人区、富人区”……

因为这些肆无忌惮的言论，任志强曾被一家财经杂志称为“人民公敌”，还被网民评为“全国最该挨打的三个人”之一。有评论曰，“在房价已成焦点的大背景下，任志强顿成众矢之的，讨伐批判之声不绝于耳。他被冠以

‘任大炮’、‘任大嘴’的诨名，其激起民愤之深可见一斑。任志强几乎成了‘黑心房地产商’的典型代表。”他最近的新论是“宏观调控是为了促进房价的稳步上涨”，很显然，这是一句没有人听着会顺耳的话。

2008年2月，当地产界的另一个领袖人物，也是他的老朋友王石提出“拐点论”之后，他又第一个跳出来反驳，甚至将之暗喻为“苍蝇”。他在自己的博客中写道：“也许（拐点论）背后还藏着许多并不为大多数人所知的‘秘密’，或仅仅是源于这些‘秘密’而做‘秀’。市场更不会因为有几只苍蝇在嗡嗡叫就改变其固有的运行规律，苍蝇也不会让“拐点”出现。”言辞之刻薄令人不安。在亚布力论坛上，任志强与王石比邻而坐，我没有看到他们互动的景象。

为了访问任志强，我仔细阅读了他的所有言论，让我意外的是，他可能是中国企业家群体中读书最多的人之一，他的言论被曲解和误读的程度之大让人吃惊。被炮轰的“任氏言论”大抵可以分成三类：一类是“论点自成一说，缺乏逻辑演绎”，譬如，他说当前的宏观调控政策，如果适用不当和操作失误，将无法起到遏制房价持续上涨的目的，“人民收入还在涨，土地资源不能增长，这两头已经限制住了，那房价能不涨吗？”这些论点自有其依据和道理，然而一旦表述为“宏观调控将促进房价的稳步上涨”，自然会引起无数的歧义和无谓的争吵；第二类是“道理正确，多说无益”，譬如，“开发商有权不盖房”、“禁止炒房就是违宪”，这些话在某些时刻说出来，明摆着是带有情绪的、自讨没趣的“真话”；第三类则是没有深思熟虑的顺口言辞，譬如他说“房产品牌就应该是具有暴利的”，这显然是经不起推敲，在欧美各国及中国，我们很少看到具有暴利性的房产品牌，甚至在过去的100年里，美国富豪靠地产致富的人也从来没有超过5%。“我是一个商人，我不应该考虑穷人。如果考虑穷人，我作为一个企业的管理者就是错误的。因为投资者是让我拿这个钱去赚钱，而不是去救济穷人”。这也是一段颇可商榷的话，因为考虑穷人，并不意味着救济穷人。

在一向“娱乐化”的地产界，任志强并不是唯一的困扰者，譬如潘石屹、冯仑，甚至王石都遭遇同等尴尬。今年初，冯仑出版新书《野蛮生长》，在首发式上，他请来中央台的王小丫当主持人，王姑娘一本正经地问：“这

里有几个词——管理、金钱、伟大、女人、政商关系……，冯总，您最想从中挑哪个词来阐述您的观点？”冯总毫不犹豫地说“我挑女人”。就这么一段无厘头式的对答，第二天上了各网站的版面。就在首发式后不久，我去北京访问冯仑。我先是让他猜一个人：“有一个同志，1957年出生，他15岁入团，20岁入党，27岁读完中央党校的研究生，46岁获得中国社科院法学博士学位，早年写过一本书《社会主义国家的经济职能》，这个人是谁？”冯仑听着就一个劲儿地笑，他当然知道这个人就是他自己。然后，我问他：“这样的一个人为什么说起话来老是很野蛮的样子？”冯仑的回答倒也直接，“我用博士的方式说话现在还有人听吗？”

这到底是一个怎样的企业家群体呢？他们为什么会有这样的表述方式？这是我最感兴趣的地方。据潘石屹的分析，“任志强因为性格的关系，在周围树立了这么多的敌人”。任自己的解释则是，“我更愿意说真话的原因则在于被欺骗的太多了。我不想被别人欺骗，自然也就不能去欺骗别人。说得多则在于，这个阵地你不用真话去占领，就会被别人用假话去占领。”在接受我访问的时候，他一直对此颇为自得。

而我的疑问则是，当一个公众人物的观点老是被曲解和误读，那么，一定是在什么地方出了问题。任志强也许是地产界读书最多、最清醒的人，也是最有思考能力的人之一，可他又是最被批判、甚至最被妖魔化的人。这种巨大的认知反差构成了一个让人深思的现象。而事实上，在当今中国，社会精英在话语表达能力上的困境已经是一个公开的秘密，任志强不是唯一的，更可怕的是，即便是一些严谨的经济学家居然也开始用这样的野蛮语言表达他们的思想，譬如“高学费有利于穷人孩子读书”、“公务员是改革的弱势群体”、“为富人办事，替穷人说话”等言论，无一不引起巨大争议。这些话乍一听到，痛感发言人的逻辑似乎已经错乱到了该住院的地步，然而，有心人认真细读，却恍然原来也是一些正常、甚至所论十分中庸的寻常之言。这种“野蛮”而颇有点“草根”暴力气质的语言方式已产生了两个后果：首先，一个正确的观点可能因为错误的表达方式而被唾弃和攻击；其次，社会精英对公众的愤怒发动反击，进而激发出公众的新一轮愤怒，造成新的更深的伤害。这种互为伤害的舆论互动，在缺乏理性基础的互联网上被成倍地放大，

民粹主义的“逻辑暴力”与某些精英阶层的“语言暴力”，最终造成了一种紧张的公众讨论空间。

面对这种景象，对公众或互联网舆论模式进行批评是没有意义的。在我看来，问题出在发表观点的公众人物身上。由于从来没有接受过代议文明的教育，我们的公众人物一直没有学会用一种理性温和、具有建设性的话语来跟大众进行沟通，他们更喜欢用耸人听闻的、语不惊人死不休的语言来挑逗大众，吸引眼球，他们认为只有这样才显得与众不同，才能展现自己的个性以及社会责任心，这种“气质”现在终于释放出了所有的毒素。

任志强曾经在博客文章中引述法国戏剧大师莫里哀的话，“大部分人是死于治疗而非疫病本身”。而事实上，他自己也正陷入了这样的尴尬，他的绝大多数观点之所以遭到炮轰和被妖魔化，不是因为观点本身，而是因为他的表述方式。

吴晓波

原载于2008年3月10日《经济观察报》



◀2003年7月，在“华远杯”高尔夫球邀请赛上挥杆击球。



郑鸣 摄影

▲叫板了三十多年，两位老战友依然互不相让。图为阎阳生和任志强掰腕子。



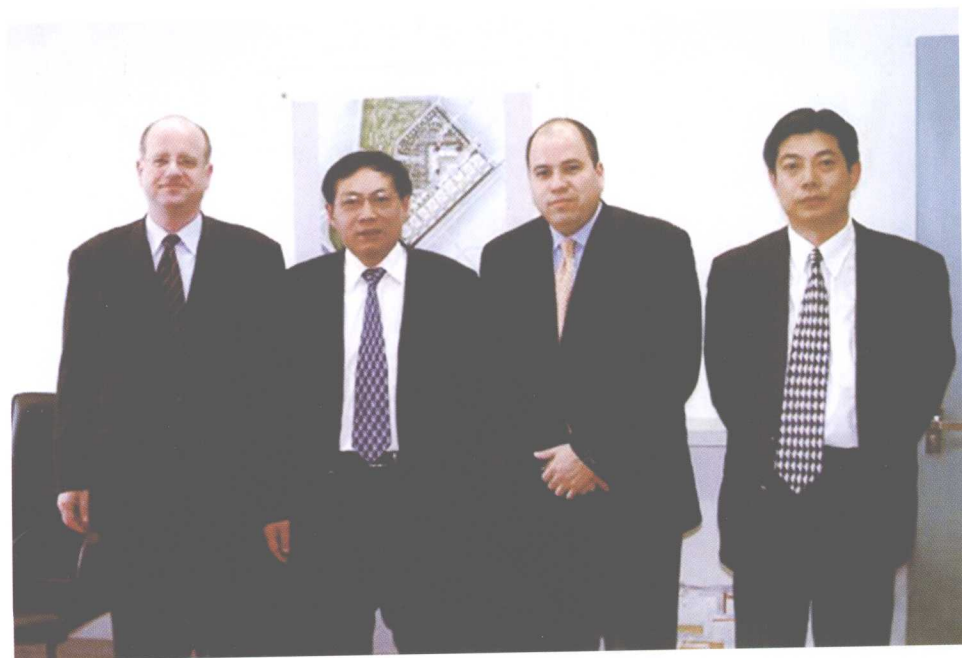
▲2007年初赴迪拜考察。



▲在第十八届“华远杯”名人桥牌联谊赛上。



▲2005年3月，与美国联邦住房企业监管办公室管理人员座谈。



▲与到访的美国联邦住房企业监管办公室管理人员合影。

(以下简称为报告) ①

泡沫与市场宏观调控

关于中国的房地产市场泡沫已经争论了很长时间，其主要由国务院发展委员会经济研究所发布的“中国住房市场分析报告”引起。于是我在4000元购买了这份报告。从报告中得出的结论是中国不但没有出现房地产市场泡沫，而且应该保持不低于现有增长速度的增长。而引用报告中许多数字、结论，说明房地产市场出现泡沫的人，恰恰是没有任何志或没有认真分析报告中数字错误及结论分析错误的人。

3月26日东北财经大学教授章的一位杨先生更提出了一个奇怪的理论：“~~泡沫~~市场对泡沫说‘不’”。首先问题是是不是中国房地产市场已出现泡沫？其次才是市场对泡沫说‘不’。市场对泡沫说‘不’。当市场不反映中不承认泡沫时，会有泡沫的存在吗？当市场中不反映中，经济在衰退，房子卖不出去，有需求也卖不出去时，会不会有泡沫存在吗？市场经济中一定是市场来说明是否有泡沫。

市场经济并不需要宏观调控，由宏观调控一位依赖于根据以往经济之发展速度及需求情况。调整对经济之需求之改革
及城市



▲2005年5月,与冯仑(中)、潘石屹(右)等一起参加中央电视台的《对话》节目。



▲参加搜狐网的网络直播论坛。