

房地产业的国情读本

业界精英的必读之书

任纪军 著

破解 乱局

——重整中国房地产经济



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

房地产业的国



界精英的必读之书

任纪军 著

破解 乱局

——重整中国房地产经济

经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

破解乱局：重整中国房地产经济/任纪军著. —北京：经济管理出版社，2005

ISBN 7-80207-371-5

I. 破... II. 任... III. 房地产业—研究—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 085341 号

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11层

电话：(010)51915602 邮编：100038

印刷：世界知识印刷厂

经销：新华书店

选题策划：谭 伟

技术编辑：杨 玲

责任编辑：申桂萍

责任校对：郭红生

787mm×1092mm/16

19.75 印张 302 千字

2005 年 9 月第 1 版

2005 年 9 月第 1 次印刷

印数：1—4000 册

定价：38.00 元

书号：ISBN 7-80207-371-5/F·355

·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



作者简介

任纪军：中国社会科学院研究生院经济学博士，中国人民大学学士。曾就职轻工业部经济调节司；曾在中国社会科学院工业经济研究所从事产业研究；历任投资公司、房地产投资公司项目部副总经理、财务部总经理、总裁助理、副总裁，兼任多家企业的高级咨询顾问。富有第一线实战经验。累计发表论文70多篇。

前 言

2004 年秋，我与一好友聊起我正在写一本《房地产投资基金》的书，在写房地产市场现状等书稿的引子时，深感房地产业有许多需要说明白的问题，自己有感而发，不吐不快，结果越写越多，一发而不可收，洋洋洒洒地写了十几万字。只好改变写作计划，把引子独立成书。自嘲自己不擅写书，只擅写书的引子。好友笑称，有经济学大师就是把引子写成不朽之作而流芳百世。并举证说，有一经济学大师计划写作 6 册、24 部的鸿篇巨著，最后尽其毕生精力并在生前挚友的帮助下完成了计划的 $1/24$ 即第一部，也就是一个引子，而这个引子成为经济学划时代的名著，研究这部名著成为经济学的分支。这位经济学大师就是马克思，他写作完成的“引子”就是《资本论》。我笑答，我不求流芳百世，只求流通万册。

读者将要读的本书就是由另一本书的引子引出来的，但这并不影响本书的立意。房地产占到世界财富的 40% 至 50%。在西方，住房占了居民全部财富的 30% 到 60%。在我国，房地产开发投资对中国 GDP 增长的直接贡献率和间接贡献率共计 1.9~2.5 个百分点。房地产业的核心行业住

宅业关系民生的根本。然而，我国的房地产业是造就问题富豪最多的产业，是国内大案要案发生最为频繁的产业，是造成国有资产流失最多的地方，是掠夺农民最残酷的产业，是法律纠纷、消费者投诉最多的产业，是造成国内银行系统性风险最大威胁的产业，是我国最不规范的产业之一。“蚕蛹破茧成蝶，凤凰涅槃新生”。我希望本书的出版能对房地产业的规范化和健康发展贡献绵薄之力，使最不规范的产业多一点和谐、多一点公平、多一点效率、多一点理想。

与我国房地产业存在不规范相似，我国房地产业的研究也存在着一些局限性。首先，缺乏对房地产业整体和全面的研究。房地产领域的研究，基本是写房地产业主要分属建设部和国土资源部、我国房地产是个非常特殊和复杂的产业有关。其次，形成了利益集团并展开日益明显的博弈。现行的制度缺陷产生了大量的既得利益，形成了力量强大的利益集团。为了确保利益集团的既得利益，强大的利益集团形成日益明显的博弈。中央和地方、部门之间，政府和企业、银行之间博弈。一些受各方雇佣的经济学家也参与其中，相反的观点和统计数据互相打架，媒体失实和夸张的报道推波助澜，使房地产业和市场更加扭曲和失真，使人们更不识其庐山真面目。第三，缺乏深层次的研究探讨。房价是一个吸引人们眼球的热门话题，市场层面的肤浅研究层出不穷，房地产泡沫更使房价或房地产市场

的讨论充斥了泡沫，甚至出现了房价高是中国国情、房价高是有效需求拉动的结果等观点。

本书的写作力图规避上述的局限。首先，本书是客观、独立的研究，是读书人的理论偏好，不受利益集团的左右。其次，系统分析。本书面对复杂的房地产业，试图进行整体、系统、全面的分析，从而提出了重整房地产经济的对策方案，力求成为一部研究房地产业的力作。第三，探究深层次的原因。本书采用从现象到本质的分析过程，一层深一层地由表及里地发现问题，探究深层次的制度根源，寻找解决对策。利用身处第一线的实际经验，力求深度分析和切中时弊，使提出的对策具有实际可操作性和指导价值，避免了学者著书隔靴搔痒的通病。

作者并不是开出房地产业包治百病的药方，而是设计房地产业变革和重整的可行性框架方案，尽管这个解决方案还显得不成熟、不全面，仅仅是粗线条的框架。本书的贡献：一是设计重整中国房地产经济的总体框架方案；二是提供一个对房地产业的全视角的经济分析；三是提供制定企业战略和市场竞争策略的方向和图景；四是使人们深刻认知国情和房地产业的整体实况。

本书是在总结现有的研究成果的基础上创作而成，凡是作者从他人论文和专著中获得思想和灵感，都尽量写出处，并在参考文献中列明。这些高人的见解使本书能够站在高起点上，使作者有站在巨人肩膀之感，心存深深的

感激之情。虽然互联网的产生使人们获取信息更加便利，但是网络上的许多文章没有作者姓名和出处，在此只能对引用文章内容但未注明来源的作者表示感谢，也呼吁网络上转发文章应该尊重作者的知识产权，写明作者姓名和文章出处。

对于广大读者来说，如果你读了我写的书对你的工作和学习有帮助，这是我最大的快乐，也是本书的价值所在。因作者才疏学浅，房地产业复杂深奥，本书的错误和不足在所难免，敬请读者不吝指正。

我的电子信箱：jijunren@sohu.com

任纪军

2005年6月于北京

目 录

第1章 求解房地产暴富的产业基础 / 1

- 1.1 问题富豪的偷天陷阱 / 1
- 1.2 房地产暴富的操作流程 / 6
- 1.3 破解产生问题富豪的产业基础 / 8

第2章 扭曲的中国房地产业链条 / 9

- 2.1 获取土地环节：计划失控和权力寻租 / 9
- 2.2 房地产开发环节：违法违规的始作俑者 / 10
- 2.3 建筑施工环节：行贿受贿、贪污腐败的重灾区 / 13
- 2.4 中介服务环节：欺骗消费者和为虎作伥 / 15
- 2.5 物业管理环节：不规范经营的替罪羊 / 17
- 2.6 建筑设计环节：高速产出艺术平庸的建筑 / 18
- 2.7 建材产销环节：贻害子孙的假冒伪劣 / 19
- 2.8 装饰装修环节：以次充好和偷工减料 / 20
- 2.9 扭曲的中国房地产业链条 / 21

专栏 1 评估业食物链——一个评估师不得不说的话 / 22

第3章 中国房地产业的核心问题 / 29

- 3.1 发育不全的市场 / 29
- 3.2 落后的房地产业结构 / 33
- 3.3 滞后的企业机制 / 36

3.4 中国房地产业是一个问题产业 / 38

专栏 2 销控掩盖下的售楼 8 大花招 / 41

专栏 3 一个售楼员叙述售楼黑幕 / 48

第 4 章 体制性原因：造成房地产业问题的根源 / 51

4.1 房地产及其市场的独特性 / 51

4.2 中国房地产业的资本结构缺陷 / 55

4.3 落后的企业经营模式 / 59

4.4 畸形的市场结构 / 62

4.5 政府的缺位、越位和寻租 / 71

专栏 4 中国寻租炒地“第一案” / 95

第 5 章 垄断与竞争不足的房地产市场 / 101

5.1 高度不完全竞争的中国房地产市场 / 101

5.2 中国房地产业的准寡头垄断的市场结构 / 102

5.3 准寡头垄断市场结构下的企业行为 / 105

5.4 准寡头垄断市场结构下的房地产市场绩效 / 111

专栏 5 房地产市场中的“杭州现象” / 115

第 6 章 市场失效与政府失效并存的中国房地产业 / 123

6.1 市场失效 / 123

6.2 政府失效 / 127

6.3 市场失效与政府失效同时并存 / 130

6.4 中国房地产业的潜规则 / 135

专栏 6 政府失效的原因 / 140

专栏 7 沈阳“圈地运动” / 143



第7章 重整中国房地产经济 / 151

- 7.1 任重道远的中国房地产业 / 151
- 7.2 重塑中国房地产业的微观基础 / 163
- 7.3 中国房地产企业经营模式战略转型 / 171
- 7.4 发展房地产投资基金 / 177
- 7.5 中国房地产业的战略重组 / 196
- 7.6 推进房地产业的市场化进程 / 213
- 专栏8 外资房地产基金在中国投资的动向 / 228

第8章 政府转型：破解双重失效的钥匙 / 233

- 8.1 政府的转型和定位 / 233
- 8.2 政府供给的公共产品：住房政策 / 243
- 8.3 政府职能：培育市场和建立市场秩序 / 257
- 8.4 城市政府对房地产经济运行的中观调控 / 269
- 专栏9 非营利组织的基本特征 / 284
- 专栏10 日本的“独立行政法人”制度改革 / 285
- 专栏11 海南地产泡沫 / 289

第9章 中国房地产业步入新阶段 / 293

- 9.1 步入新的发展阶段 / 293
- 9.2 避免再次走入政府失效的陷阱 / 295

参考文献 / 297

后记 / 307

第 1 章 求解房地产暴富的产业基础

1.1 问题富豪的偷天陷阱

1.1.1 从中国第二富豪落马说开来

其兴也勃，其亡也忽。中国大陆财富黑马杨斌，竟然在极短时间内经历了人生和事业极具戏剧性的一幕：从大陆第二富豪、身价 9 亿美元到变身朝鲜第一个经济特区新义州行政长官，到被中国警方传讯，前后仅 11 天。其令人惊讶的程度远甚于他 2001 年的突然崛起。

1.1.2 空手套白狼

按杨斌自己的说法，他 5 岁成了孤儿，靠年迈的奶奶摆茶水摊和亲戚的接济得以长大成人，18 岁以前什么苦都吃过。1981 年，他考进海军第二炮兵学院，毕业后因学业优异留校任教。1987 年，25 岁的他去荷兰留学，1993 年获得荷兰国籍。20 世纪 80 年代末至 90 年代初，由于敏锐地把握到东欧解体、市场解冻蕴含的商机，开始与中国和波兰等国之间进行棉制品、纺织品、成衣的进出口贸易。他两年内做大生意，资产达到 2000 万美金：1990 年在荷兰创立欧亚国际贸易有限公司；1992 年底第二次创业——投资农业。

后据查，杨斌的自编简历全是假的：他既不是炮兵学院的师生，也未在荷兰莱顿大学获得过学位，也不是什么荷兰富商。但编造的身世显然对杨斌有一定的帮助。1997 年，杨斌在北京阜成门外万通写字楼租了两间办公室，推销



温室设备和花卉产品。在销售过程中，杨斌一直鼓吹他的荷兰高科技农业经典模式，希望以此吸引和打动客户。在一次与沈阳有关部门的接洽中，杨斌宣扬的模式打动了有关人士。杨斌显然是个懂得用概念和前景说服别人的人。他极富感染力地向沈阳市农业部门的官员灌输了“日本菜篮子”概念：“日本每年蔬菜的需求量是1万亿元人民币，其他副食品是1.5万亿元人民币，如果拿下日本市场的1/3，每年也有7500亿元人民币以上。”杨斌还告诉他们，他的欧亚农业在各地有众多分公司。

杨斌描绘的前景让沈阳方面心动。沈阳方面提出，为什么不能在沈阳建基地和分公司呢？只要投资达到一定规模，土地和税收方面可以给予优惠。那些“优惠政策”包括：所得税、农业税等方面的减免，还包括免费划拨土地等。1997年12月18日，欧亚集团在沈阳设立总部，并逐步将在全国的七八家公司卖出。

接下来，杨斌以高科技农业基地的身份获得土地划拨待遇，共分3次得到小韩村及附近的八家子村共3300亩土地。按照《土地法》第54条规定：划拨土地对使用者而言是无偿的，不需向政府交纳土地出让金。按说，除土地出让金外，欧亚集团还需要交纳给农民土地费，这也是一笔不小的费用。但精明的杨斌再次成功地省下了这笔数以亿计的巨款。他和小韩村谈的是股份合作制，即村民拿土地做股份合作。“第一批2200亩，占合资后公司注册资本金的25%。”小韩村有关负责人说。杨斌与小韩村的靛马集团达成协议，按每亩土地4.5万元的补偿金支付，合计支付1.5亿元给靛马集团。但据悉，杨斌至今分文未付。

1998年9月，在辽宁省一位高层官员的亲自主持下，荷兰村项目在沈阳破土动工。1999年，4公顷玻璃温室竣工。与人们期盼的不一样的是，拿到土地后的杨斌并没有发展他鼓吹的荷兰经典农业模式。到现在为止，在3300亩荷兰村内，已经建成真正与农业有关的只有1999年完工的4公顷玻璃温室。另建有高层住宅楼33幢，一般住宅楼33幢，别墅180多幢，总面积57万平方米，目前已经完成一期约32万平方米。也就是说，虽然荷兰村在立项时是以“花园子”、“菜篮子”为口号的“高科技农业生产基地”，但实际上，它却

是一个地产加主题公园的项目。杨斌称，欧亚荷兰村的定位是现代化设施农业、生物农业、旅游农业、观光农业相结合。应该说，在土地的使用上，杨斌充分表现出他空手套白狼的手段。

1.1.3 疯狂圈钱

有了土地，圈钱对于杨斌来说就不是件难事了。贷款是他的主要手段之一。杨斌接受记者采访时曾表示：“辽宁省和沈阳市各大银行，对于我们是非常关注的，所以我们的融资也很容易。”他提及的银行贷款包括，工商银行系统贷款4亿元左右，主要用在地产上；农业银行系统3000万元。

杨斌的另一个重要资金来源是股市。早在1999年把发展目标锁定沈阳时，杨斌就曾绕道四川，走了为期10个月的“A股之旅”。先入股上海证交所上市的“广华化纤”，成为其第一大股东，然后采取了两个策略，一是资产重组，二是高比例送配，并将“广华化纤”更名为“欧亚农业”。1998年度高比例配送使该股股价从9元上涨到28.50元的高价。但1999年10月12日，“欧亚农业”又公告更名为“英豪科教”，11月23日杨斌辞去董事职务，他退出的股份价值2亿元，从账面上看，他获得的回报超过两倍。

2000年，杨斌选定了当时渐渐对内地民营企业感兴趣的香港资本市场。在香港投资银行工商东亚的包装下，他采取了一系列重组动作。在百慕大注册了欧亚农业控股有限公司，把荷兰村的农业项目及国内6大农业基地“装”了进去，而房地产和旅游项目仍由欧亚实业来做，这样欧亚农业就成为了不折不扣的农业概念股。2001年7月19日，在工商东亚、里昂证券、加拿大怡东融资等9家强势机构投资者的簇拥下，“欧亚农业”4亿新股被超额认购78倍，公开发行价为1.48元港币，“欧亚农业”在香港主板上市。荷兰外资的中国农业概念在香港资本市场很新鲜，欧亚农业一上市就受到追捧。8月1日，“欧亚农业”趁热打铁，再发行6000万股额外股份，两次筹资接近7亿元港币，是当年赴港上市的大赢家。而杨斌在欧亚农业所拥有的72.3%的股权，价值也达到了近18亿元港币。在上市之初，欧亚农业预算用3.8亿元来建设温室及相关设施，实际募集资金到位时，杨斌又宣称将募

集净资金总额 6.51 亿元人民币中的 5.17 亿元用来建设 40 公顷温室及所需附属设施。温室当然没有踪影，荷兰村的面积却由 3300 亩增加到了 6000 亩。欧亚农业的旅游和房地产项目也全面铺开。此后的一段日子，欧亚农业继续担当资本市场的宠儿，截至 2001 年底，欧亚农业股价的涨幅超过了 20%。在被《福布斯》评为 2001 年“福布斯中国大陆富豪排行榜”第二时，杨斌称，“这才是我和欧亚集团实力和成长的象征”。处于光环之下的杨斌甚至一度表示，《福布斯》低估了自己的身价！一些媒体也在那个当口儿火上加油地分析说，被《福布斯》排在第一位的刘永好兄弟其实已经分家，所以拥有 9 亿身价的杨斌才是真正的“中国首富”。

2001 年，沈阳市市长慕绥新因腐败问题下台，2 月新市长赴任，3 月新省长当选。杨斌在沈阳的政治背景发生变化。从 2001 年 3 月开始，沈阳市政府着手大规模清查土地税款问题，欧亚荷兰村被要求补签合同，补交税款。杨斌没有交那笔钱。据悉，杨斌拖欠或逃漏的税款有三笔，一笔 1500 万元，一笔 670 万元，一笔 5000 多万元。沈阳市政府态度的变化并未阻止杨斌的幻想。2001 年，杨斌给自己的农业项目估价 25 亿元人民币，给旅游项目估价 18 亿元人民币。他还计划在 2002 年将荷兰村的旅游项目拿到国际股市的创业板去上市。杨斌的野心与他迅速膨胀的知名度有很大的关系。据介绍，由于有了知名度，很多国际大公司到荷兰村与杨斌接触，国内一些地方政府也表示可以给他诸多优惠条件，希望他前往投资。

1.1.4 被逮住“尾巴”

和众多骗子的结果一样，杨斌的行径在 2001 年末遭到了瑞银华宝中国研究部主管张化桥的质疑。张化桥说，往荷兰村里一站，他有两个感觉，面积太大，投资太大。他认为，杨斌本人没有这么大的实力，他的房地产项目多数都是贷款。曾在中国人民银行工作过的张化桥说：“大陆一些地区的银行的运作手法很不规范，放牛娃都可以用银行的钱来买奔驰，条件就是买两辆，送出一辆。这种贷款的方式，在现金回笼快时，不会暴露，但一旦某一环节出现问题，所有问题就都暴露出来了。”



在随后的报告中，张化桥主要对杨斌质疑两点：第一，自20世纪90年代初开始的短短10年间，杨斌个人财富由1亿元迅速膨胀到75亿元，速度之快令人咋舌；第二，欧亚农业与欧亚实业之间的关联交易并不能给欧亚农业带来实际贡献。2002年元旦，张化桥回到了香港，并马上与13个基金经理通电话，告诉他们他对欧亚农业的看法。第二天，杨斌泪流满面的来到香港做公关活动，恳求“中国人不要打中国人……”。1月3日，欧亚农业股价开盘1.8元，当天跌去18%。但杨斌在香港的公关活动还是起了一些作用。1月中旬后，欧亚农业的股价又开始回升。但张化桥事件后，媒体加入了对荷兰村的质疑。香港《文汇报》、《远东经济评论》都指出，欧亚集团财务方面最大的困难就是主题公园。2001年以来，杨斌没有从沈阳的各家银行贷到一分钱。2002年1月之后，杨斌的资金链明显地出现了裂痕。春节后，杨斌开始拖欠工程款。据悉，欧亚在荷兰村项目累计拖欠建筑公司工程款几个亿。9月19日，香港证监会则以“未能披露容易影响股价的一些信息”为由，暂停欧亚农业交易。9月26日欧亚农业恢复交易。9月30日，欧亚农业再次声称发布公告而停牌。在此期间，杨斌疯狂出售他持有的股票，套现近5亿港元。

1.1.5 中国式的骗子

杨斌公司的一位管理人员说：“杨斌总是能干出一个又一个让人意外的事情。”就在国内的欺骗开始被察觉之时，杨斌开始把目光瞄向了朝鲜政府。从2002年开始，杨斌以“荷兰欧亚集团”的名义与朝鲜合资创办了一个“平壤——欧亚合营会社”，这个会社的主要项目是在平壤金日成纪念堂不远处的一块农业示范基地，一期是1.5公顷的玻璃温室，由朝鲜动员上万官兵参与施工。此后，杨斌以此为借口，频繁与朝鲜接触。2002年9月，在自述中颇具传奇色彩的杨斌，又突然成为朝鲜第一个资本主义特区新义州的行政长官，并在媒体上称“我是金正日的养子”。在杨斌出人意料地被朝鲜领导人金正日任命为位于中国接壤的朝鲜新义州特别行政区长官的时候，很多新闻报道用“传奇人物”一词来形容杨斌。杨斌本人也雄心勃勃地

表示，新义州特区大有可能超过香港，成为可以让他大展宏图的东北亚经济中心。从9月23日杨斌正式被宣布为朝鲜新义州经济特区最高负责人，到他成为被监视居住、立案侦查的嫌犯，前后只有两周时间。有心人比较杨斌的财富增长幅度：1994年回国，杨自称拥有2000万美元；到2001年胡润制作财富榜时，已达75亿元。“杨斌的财富积聚，是一个纯粹的中国故事。”有人这样说。尽管国外媒体分析说杨斌的倒台是政治的牺牲品，但谁也不能否认的是，杨斌从头至尾就是一个地地道道的骗子。改革初期的政策漏洞给了杨斌空子，但随着法制的健全，“杨斌”们必然会付出应付的代价（忆城，2002）。

1.1.6 骗子的下场

2003年7月14日，辽宁省沈阳市中级人民法院对被告人杨斌及相关企业犯合同诈骗、伪造金融票证、非法占用农用地等罪案做出一审宣判。被告单位沈阳欧亚实业有限公司犯非法占用农用地罪、合同诈骗罪、对单位行贿罪、单位行贿罪，被数罪并罚判处有期徒刑金人民币560万元。被告单位沈阳欧亚农业发展有限公司犯伪造金融票证罪，被判处有期徒刑金人民币40万元。被告人杨斌犯虚报注册资本罪、非法占用农用地罪、合同诈骗罪、对单位行贿罪、单位行贿罪、伪造金融票证罪，被数罪并罚判处有期徒刑18年，罚金人民币230万元。

1.2 房地产暴富的操作流程

杨斌等问题富豪在房地产和金融圈子里呼风唤雨，一跃成为所谓的巨富。随着这些问题富豪的纷纷落马，并被媒体陆续披露出来，人们看到了冰山一角，从中还是可以分析出个中的缘由和成因。