



《温州悬念》作者再度出手，百分百独家调查

本书告诉你：

今天，我们所知道的“炒房团风潮”是一个天大的、被操纵着的谎言

北京市东城区图书馆



012Z0307836

胡宏伟 著

温州炒房团



SJ3458/03

浙江人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

温州炒房团/胡宏伟著.—杭州:浙江人民出版社,
2004.8

ISBN 7-213-02881-2

I.温... II.胡... III.住宅—价格—研究—中国
IV.F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 076901 号

温州炒房团

胡宏伟 著

- 出版发行 浙江人民出版社
(杭州体育场路 347 号)
市场部电话 0571-85176516
- 责任编辑 王志坚
- 封面设计 孙晓亮
- 激光照排 杭州天一图文制作有限公司
- 印 刷 浙江大学印刷厂
(杭州玉古路 20 号)
- 开 本 787×1092 毫米 1/16
- 印 张 9.5
- 插 页 2
- 字 数 11.3 万
- 版 次 2004 年 8 月第 1 版
2004 年 8 月第 1 次印刷
- 书 号 ISBN 7-213-02881-2
- 定 价 18.00 元
- 如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

“蓝狮子”的话

狮子在丛林里逡巡，留下清晰或者杂乱的脚印。某一个清晨，它们不约而同地聚集到一个地方，决意共同去探索一种理想。

这是一片广袤幽深、不无陷阱和荆棘的丛林。但每当太阳从东方升起的时候，陈腐的气息总是可以被新鲜的、向上的朝气驱散，让新的希望与活力萌生。

我们聚集到一起。我们的社会职务各有不同，但却扮演着一个共同的角色：中国财经世界的观察者。

我们的理想，可以简单地描述为：在中国经济和中国企业走向现代化、国际化的进程中，以写作和出版的形式，对形成健康的财富观念、商业伦理和管理文化有所助益。

我们被这种理想所感召。正是在这种理想感召下，“蓝狮子”财经丛书诞生了。

“蓝狮子”是针对快速成长中的中国财经阅读市场而构思的一个图书品牌。它由一批新锐的本土财经作者共同倡导和建立，并与

贝塔斯曼亚洲公司建立了合作关系。

“蓝狮子”也是为了激励和服务更多优秀的财经作者而建立的一个开放性的平台。它将与一批中国优秀的出版机构,以及许多有远见的营销机构紧密合作,共同创造以诚信为基础的出版平台,努力发掘并培育本土的财经出版资源。

我们深信,随着中国社会的发展和文明的进步,财经的力量终将成为中国社会的一种主导力量。

“蓝狮子”将伴随着这一股力量的成长,观察财经世界的风云,努力有所发现,有所传播,有所贡献。

以理想为旗,2002年10月,“蓝狮子”生于中国,正式启程。

发起作者:

秦 朔 (《南风窗》、《新营销》总编辑,《美国秀》、《大变局》等书作者)

吴晓波 (《大败局》、《非常营销》等书作者,现任职于《东方早报》)

胡 泳 (著名财经评论家,《海尔中国造》等书作者,《数字化生存》等书译者)

赵 晓 (北京大学中国经济研究中心博士后、研究员,有学术著作数种和大量财经随笔)

刘 韧 (《知识经济》总编辑,《知识英雄》、《企业方法》等书作者)

刘洲伟 (《21世纪经济报道》主编,《非常原始积累》等书作者)

“蓝狮子”网站:www.bluelion.com.cn



一场财富游戏的“真实的谎言”(序言) / 7

第一章 出发！炒房去

在中国改革史上，温州人从来就不以品格高尚自我标榜。他们有着极为稀缺的商业嗅觉，是最优秀的经济人群落。对他们来说，尖刻的道德批判本是件无聊之事。

狼来了！ / 13

烂尾楼的春天 / 19

为什么是温州人 / 25

“天使”还是“魔鬼” / 31

[档案] 温州炒房团利弊说 / 38

[观点] 温州炒房团“八宗罪” / 38

第二章 不得不说的四大悬疑

关于温州炒房团，已经有太多内容详尽的曝光和揭秘冲击了我们的眼球。然而，仍有事实需要我们去发掘和鉴定，真相与谎言之间仍有许多东西需要我们去厘清。

“10万人1000亿元”之感 / 43

“炒房路线图”之谜 / 49

“炒房还是炒铺”之别 / 54

“谁唱炒房大戏主角”之辩 / 59

[观点] 温州是一粒水果糖 / 65

第三章 谁“炒”了温州人

螳螂捕蝉，黄雀在后。炒房炒到最后竟然自己都不知不觉地被扔进了爆炒的油锅，这肯定是温州购房者始料未及的。其结果就像歌星走穴，台上露个脸摆个“POSE”，关键是撩拨起的阵阵尖叫必须有足够分贝，假唱又有何妨？

媒体购房团横空出世 / 73

默契的利益链 / 79

温州炒家“撤离”上海滩幕后 / 85

重庆大会战 / 91

[档案一] 《温州都市报》太太购房团章程 / 97

[档案二] “浙江在线”大型购房活动全案 / 99

第四章 政府怎么办

迄今为止，不断出现的社会经济的变局始终拷问着政府的行为准则。当城市土地作为最庞大的国有资产浮出水面时，拥有最广泛公共权力的政府将如何“有为”，从而协调有序地实现社会公共利益的最大化？

温州叫停风波 / 105

“房产新政”震荡 / 111

城市经营谜思 / 118

- [档案一] 杭州“限炒令” / 125
[档案二] 南京“禁炒令” / 126
[档案三] 上海“期房限转” / 127
[观点] 国外政府“怎么办” / 128

第五章 泡沫化寓言

当改革开放走过了20多个年头,脚下已是一地辉煌,中国人自然有足够的理由开始盘点更辉煌的未来。在急切的心理预期之下,集体意识的浮躁不可阻挡地喷薄而出。温州炒房团的神话与谎言,正是在这样的集体浮躁中应运而生。

- “温州原罪”的价值 / 133
浮躁为什么 / 137
信息不公正时代 / 143

后 记 / 147

原书空白

一场财富游戏的“真实的谎言”

(序言)

温州人炒房是真的,温州人炒房发了财是真的,温州人炒房被推波助澜地夸大、被别有用心地操纵、被各循所需地异化也是真的。这是本书的基本结论。

虽然20多年来,温州和温州人从来是在斥责与质问声中蹒跚而行,但今天我们并不想担当温州炒房团的辩护者。我们试图做到的是,努力还原其真实面目,让谎言走开,喧嚣必须回归理性。

温州人堪称中国最“不安分”的群体,这种“不安分”源于其对个人及家园富裕的永恒追求。机敏的商业天赋及不知疲倦的脚板,决定了温州人得以顺势而上,紧紧抓住中国楼市的财富机会,使自己成为令旁人羡慕的受益者。炒房发财基本上是温州人致富冲动的本能反应,已经和正在发生的炒房行为可以视作他们财富故事中的最新实战案例。

然而,值得记录的显然并不仅此而已。在本书的详尽描述中我们清楚地看到,中国楼市利益生态圈中的“各界人士”对温州炒房行为迸发了一波又一波出人预料的热情,或诱导,或扭曲,成借题发挥,或断章取义地渲染。其结果是,真相与社会公众愈行愈远,笼罩着我们的是日益浓重的谎言的大雾。

在真实与不真实之间,由温州人炒房引发的一场关于中国楼市的“真实的谎言”经典上演。

就在本书即将付梓的时候,一南一北又传来了有关温州炒房

团“升级”的骇人资讯。来自深圳的消息说,温州炒房团“死灰复燃”,已悄悄集结成更大规模、更高层次、更有组织的炒房“投资会”,并将开赴当地举办的首届中国城市土地运营博览会,创造全国炒房一体化的新时代。而来自北京的消息说,作为民营企业首批财团,2004年6月先后成立的温州中瑞财团和中驰财团被京城学者言之凿凿地斥为“与先前的炒房团没有什么本质区别的一个‘升级版’”,“说白了,就是一个更大的炒房团”!

如果上述消息属实,我们恐怕真该为温州人“贼心不死”的韧性和勇气鼓掌了。可惜,来自南方的消息已被证实纯属子虚乌有,来自北方的道德批判显然也缺乏起码的事实支撑。只要是谎言,注定会灰飞烟灭。

温州炒房团因楼市而起,楼市每一丝毫的异动从来没有像今天这样极大地撩拨着社会人群——至少是城市人群——亢奋的神经。当您在书店的售架上读到本书之时,关于中国房地产市场此轮周期涨落的激辩肯定尚未结束。历经温州炒房现象的是非之争到各类金融紧缩政策的挤压,多年放荡不羁的楼市究竟会以何种姿态走完2004年?是暂时变得温顺抑或继续癫狂?2004年6月,一向权威的新华社说,上海房产商开始打折卖房,高档房价的最大跌幅超过每平方米1000元。并由此断言,楼市“拐点”已经不可逆转地出现。甚至,楼市“崩盘说”亦浮出水面。而与此同时,国家统计局的数据称,同年1—6月,全国商品房平均销售价格同比增长11.6%,增幅比一季度再涨4.9个百分点。国际货币基金组织2004年世界经济展望报告则表示,全球房地产业将持续升温。乱花迷眼,悬念依然值得观望与期待。

必须说明的是,本书以温州炒房团为观察视角,但绝非房地产市场的“路线图”及操作手册,也无意于为2004年楼市指点迷津、占卜未来。让我们更感兴趣以及更值得我们忧虑的是,这场有关温州

炒房团的“真实的谎言”何以滋生，其背后是否透射出了有关中国社会经济脉象的别样滋味？

温州人炒房，“各界人士”兴高采烈地炒温州人，戏剧化演绎了当今中国的发展之感。无疑，20多年来，“发展”已凝聚为我们不可动摇的核心生存理念，我们也的确因“发展”而开始变得富有。于是，在高歌猛进的“发展”之旗下，我们的自信心肆意飞扬，我们的情绪日渐狂躁起来。

若干年前，一句“中国是全世界最大的建筑工地”的赞叹曾让人兴奋不已。但这种兴奋是有代价的。布律诺·比罗利在2004年6月23日的法国《新观察家》周刊上以“中国的增长令人害怕”为题描绘了他的中国印象——

成本高昂而空旷的高速路、极其奢华而冷清的商业中心、没有收益的投资和疯狂的经济活动使中国政府感到恐惧……中国发展很快，却是以资源和资金的巨大浪费作为代价。在迅速崛起的雄心膨胀之下，它显然过热的增长速度及偏离航向令世界其他国家感到担忧。

我们可以不赞同这位洋人的判断，甚至可以认为他是酸溜溜的嫉妒而不予理会。但真真切切地展现在我们眼前的是：浑浊的空气像一床肮脏的棉被捂在城市的上空，因水的滋润而秀丽的江南开始喊渴，严重缺电的煎熬甚至导致城市不得不熄灭一半的街灯——狂飙突进的发展靠什么长久地维持？发展是否已威胁到我们的生存？

我们必须学会冷静地自省，曾经流行的勇于献身的大无畏改革精神应该让位于对发展规律的尊重和遵循。今天，我们实在需要一种理性而平和的心态。全民炒房也好，爆炒温州人也罢，其间弥

漫的亢奋与浮躁之气是危险的。这一危险在于，我们可能在轰轰烈烈的炒作中“炒掉”自己的未来。

在本书中你会读到，几乎所有与温州炒房“谎言”相关的行为都因利益而起。在共同的利益诉求驱使下，这一耐人寻味的炒房故事事实上已演变为一场合谋的财富游戏。

20多年前，我们从贫困的起点出发，在发展中追逐财富的渴望一直生生不息。我们越来越被这种渴望煎熬得焦灼不安，利益至上主义开始变得天经地义。很多情况下，利益已经成为评判是非、辨别善恶的唯一标准。

1999年，美国《洛杉矶时报》犯下致命大错，其广告部门与当时洛杉矶新建体育馆Staple Center签下了利润分成协议，编辑部门却在毫不知情中大量报道了该体育场馆。此事被披露后成为美国新闻史上最著名的丑闻之一。整个舆论表现出极大的惊恐——美国最优秀的新闻机构竟公然出卖它的公信理念。

300名《洛杉矶时报》员工联名发出抗议，对自己被暗藏的商业利益无耻利用表示深深的震惊，并确信报社的声誉已被颠覆性地破坏。此后，《洛杉矶时报》在头版上刊登了道歉信：“当编辑独立原则与商业利益冲突时，毫无疑问，我们将坚定地捍卫前者。”

我们无意于此大加赞美。问题是，我们已经发现，在这场因众多媒体追捧而风光无限的“温州炒房秀”的台前幕后，商业利益四处泛滥，甚至没有一丝的羞涩。

商业利益的熏烤，带来的是对道义与责任的淡漠；利益至上主义的盛行，必然导致人文精神的迷失。这一切，显然不是我们改革出发时的初衷，更不是我们期待已久的结局。



第一章 出发！炒房去

在中国改革史上，温州人从来就不以品格高尚自我标榜。他们有着极为稀缺的商业嗅觉，是最优秀的经济人群落。对他们来说，尖刻的道德批判本是件无聊之事。

——题记

原书空白

狼来了!

清瘦的马津龙早已被公认为最知名的温州草根型学者。之所以称作草根型,并非因为他属地地道道的温州人,而是因其对温州发展脉象极精透的认知。在温州风雨飘摇时期,马津龙一直担任市委政研室主任,后任温州大学经济学院教授。缘于此,他可能是近些年来受邀游走四方宣讲“温州经验”最多的温州人。

我和马津龙熟识多年,彼此曾无数次坐而论道,切磋心得。我由衷地说:“老马,点评温州,你的判断总是对的。”

“然而,我绝没有料到,在20世纪末及本世纪初,温州人竟然会靠炒房大大地掘了一桶金。这或许是迄今我对温州问题唯一的一次判断失误。”2004年4月,为了正搅翻半个中国的温州炒房团话题我第N次来到温州与马津龙坐而论道,他向我说这番话时,颇有些神色黯然。

“按一般经济学规律,盖房不如买房,买房不如租房。”老马告诉我,这笔账他仔细算过,租房肯定是最划算的。前些年,他和妻子就曾一直住在市中心温州大厦一套租来的90平方米的日子里。几乎与此同时,成千上万的温州乡亲组成的炒房军团从他的眼皮底下浩浩荡荡地呼啸而过。

终于,老马痛失了一回前蹄。事实上,在温州跃入中国改革舞台的20多年里,“胆大妄为”的温州人从来是让经济学家们大跌眼镜的。

几年前,两位长期追踪温州现象的新华社记者在《温州悬念》一书中对温州及温州人最初的神奇崛起有过这样一段描述:

大概从20世纪80年代初开始,中国的许多地方——无论

是都市或穷乡僻壤，冒出了一批批神秘人物，他们操着奇怪的方言，喜欢聚居，行色匆匆。在他们身后浩浩荡荡尾随而至的，是铺天盖地、五光十色的各类小商品。至今人人尚感紧缺、当时更为稀缺的货币，一点一滴地装入了这伙人的囊中。

他们是谁？他们从哪里来？他们想干什么？

顺着歪歪扭扭的行进路线，好奇的目光聚焦到了同一个地方：温州。

差不多20年后，温州人竟翻版了极为类似的“淘金”之旅。

他们再一次从故乡出发，水银泻地般长驱直入，东及上海，西抵喀什，南到芒街，北至哈尔滨，千里奔袭，攻城略地。与当年相比，其差别在于他们不再是面色谦恭地兜售低廉日用品的行商走贩，而是衣衫光鲜、足以令人肃然起敬的阔佬。他们目光炯炯、胸怀大志：欲将天下房产一网打尽！

温州炒房团，响亮的旗号足以令人生畏。至今，南北媒体关于这彪温州军团的追踪特写、深度报道无数，笔端之下，其手段老辣、风卷残云的气势非“疯狂”二字不足以形容。然而，细细翻阅后你会发现，所有此类报道的字里行间，几乎找不到几个炒房者完整的姓名，没有准确的时间，没有详尽的地点，令你始终对自己所看到的描述与真相之间的距离究竟有多大深感困惑。也许正缘于此，飘忽不定的朦胧便留下了无限的想像空间，亦幻亦真的故事恰恰成就了惊世骇俗的传奇。

不妨让我们一起重温其中几则广为传播的最为经典的传奇片段。

【炒房故事一】 买房如买菜

上海：陆家嘴102套住宅仅两天就被温州人一抢而空，成交近