

忆地产大佬峥嵘岁月，往事并不如烟  
看各路人马利益角逐，有人就有江湖

商智 冷洋◎编著

# 房地产 那些事儿

一部房地产江湖的野史

- ◎ 紧扣地王、房价、房奴、蜗居等大众焦点话题，向读者生动再现一个乱象丛生的地产江湖，为读者演绎一部惊心动魄的商战大片
- ◎ 深度解读地产江湖鲜为人知的恩怨与内幕，全面剖析地产商与政府、学者、房奴、炒房客的终极博弈和生死较量

地产战争  
第一季

忆地产大佬峥嵘岁月，往事并不如烟  
看各路人马利益角逐，有人就有江湖

商智 冷洋◎编著

# 房地产 那些事儿

一部房地产江湖的野史

紧扣地王、房价、房奴、炒房客等热点，向读者生动再现一个乱象丛生的地产江湖，为读者演绎一部惊心动魄的商战大片

深度解读地产江湖鲜为人知的恩怨与内幕，全面剖析地产商与政府、学者、房奴、炒房客的终极博弈和生死较量

地产战争  
第一季

 新世界出版社  
NEW WORLD PRESS

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产那些事儿/商智, 冷洋编著. - 北京: 新世界出版社, 2010. 1

ISBN 978 - 7 - 5104 - 0767 - 3

I. ①房… II. ①商… ②冷… III. ①房地产业 - 中国 - 通俗读物

IV. ①F299. 233 - 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 236408 号

## 房地产那些事儿

---

作 者: 商智 冷洋

出 品 人: 杨雨前

责任编辑: 浩 然

责任印制: 李一鸣 黄厚清

出版发行: 新世界出版社

社 址: 北京市西城区百万庄大街 24 号(100037)

总编室电话: (86 - 10) 6899 5424 (86 - 10) 6899 6304(传真)

发行部电话: (86 - 10) 6899 5968 (86 - 10) 6832 8705(传真)

中文网址: [www.nwp.cn](http://www.nwp.cn)

英文网址: [www.newworld - press.com](http://www.newworld - press.com)

版权部电子信箱: [frank@nwp.com.cn](mailto:frank@nwp.com.cn)

版权部电话: +86(10)6899 6306

印 刷: 北京中印联印务有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 710 × 1000 1/16

字 数: 168 千字 印张: 12.5

版 次: 2010 年 1 月第 1 版 2010 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5104 - 0767 - 3

定 价: 23.80 元

---

### 版权所有·侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页等印装错误, 可随时退换。

客服电话: (86 - 10) 6899 8733

# 前言

你不能将本书当成一部房地产的正史来读。它不是对房地产暴利的道德审判，也不是关于房价或涨或跌的口水战。这里讲述的主要是与房地产有关的那些形形色色的人和事，人是鲜活的人，事是有趣的事。这是一部房地产江湖的野史。

在风诡云谲的地产江湖中，房地产开发商绝对是主角。这些年，房地产行业批量生产着亿万富豪，他们低下头去数钱数到手抽筋儿，仰起脸来就要承接漫天的口水。政府调控、学者批判、舆论声讨、老百姓怨声载道，所有的矛头都对准了开发商。经常放大炮、说狠话，刺激公众神经，挑战人们忍耐极限的京城地产大佬任志强，完全成了全民公敌，网上甚至有刺杀任志强的私募基金。再看看百度任志强吧里的帖子，那语言实在是不堪入目。

其实，当我们换一个角度去看这些在 21 世纪中国最受瞩目的商人时，会发现他们通常都有一段属于自己的精彩绝伦的传奇故事。至少在他们发迹之初，在人生、事业的起步阶段，个人的努力和智慧是起了非常重要的作用的。所以，本书花了比较大的篇幅讲述了几个开发商的故事。其中，有脾气暴躁、经历坎坷的诗人黄怒波（中坤集团董事长）；有当年的联想少帅，后来被柳传志送进监狱，出狱后第一件事儿就是找柳传志认错，从联想借钱，杀入地产江湖的孙宏斌

(天津顺驰董事长，他的座右铭是“走的是面儿，玩的是腕儿”，监狱里学会的)；有在越战中几经生死，娶了高干女儿，把房地产业做得风生水起，然后又献身电影事业拍了《叶问》的张宝全（今典集团董事长，看看他京郊300亩的私家园林，那才叫生活）；有房地产营销之父邓智仁（曾是香港警队的高级督察）与地产明星潘石屹的恩恩怨怨；有穿西服配双拖鞋，穿皮鞋又不穿袜子的杨国强（碧桂园创办人，这也不能怪他，人家17岁之前就没穿过鞋）；有“不是亲兄弟，胜似亲兄弟”的富力集团双子座——李思廉与张力；当然，还有不得不说的地产江湖“任我行”——任志强（《笑傲江湖》里任我行有句名言：“人就是江湖，有人的地方就有江湖。”想必任志强对这句话感慨颇深）。

在房地产江湖的多方博弈中，除了开发商，还有政府、专家学者、普通的购房者、炒房客，他们都有各自不得不说的故事。想当年，开发商北京摩根扳倒北京市副市长刘志华的手法，就像一部惊心动魄的商战大片；以易宪容、曹建海为代表的一干学者与以任志强、潘石屹为代表的开发商之间的争吵，离全武行已经只有一步之遥了；口水战背后，是房奴的叹息和呻吟，吵来吵去，父母、祖父母、丈母娘、未婚女青年都成了推高房价、制造房奴的替罪羊……地产江湖，乱象丛生。

如果你已经对媒体上、网络上的房价口水战感到厌倦，不妨翻开这本书，体验一个不一样的地产江湖，听听我们向你娓娓道来的房地产那些事儿。

# 目 录

|           |     |
|-----------|-----|
| 前 言 ..... | (1) |
|-----------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 第一章 开发商那些事儿 ..... | (1) |
|-------------------|-----|

这里讲述的是几个开发商的故事。其中,有脾气暴躁、经历坎坷的诗人黄怒波;有当年的联想少帅,后来被柳传志送进监狱,出狱后第一件事儿就是找柳传志认错,从联想借钱,杀入地产江湖的孙宏斌;有在越战中几经生死,娶了高干女儿,把房地产业做得风生水起,然后又献身电影事业拍了《叶问》的张宝全;有房地产营销之父邓智仁与地产明星潘石屹的恩恩怨怨;有穿西服配双拖鞋,穿皮鞋又不穿袜子的杨国强;有“不是亲兄弟,胜似亲兄弟”的富力集团双子座——李思廉与张力;当然,还有不得不说的地产江湖“任我行”——任志强。

|                           |      |
|---------------------------|------|
| 一、黄怒波:踏入地产江湖的诗人 .....     | (3)  |
| 二、孙宏斌:一条来自北方的狼 .....      | (11) |
| 三、张宝全:柿子园中的地产大鳄 .....     | (20) |
| 四、潘石屹与邓智仁:一段鲜为人知的恩怨 ..... | (32) |

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 五、杨国强：最土的首富 .....     | (41) |
| 六、李思廉与张力：地产双雄 .....   | (51) |
| 七、任志强：地产江湖“任我行” ..... | (59) |

## 第二章 开发商与政府、官员那些事儿 ..... (75)

开发商与政府、官员之间的博弈，情节曲折精彩，故事跌宕起伏。从来没有哪个行业引得政府和社会如此关注，也从来没有哪个行业有这样的底气和实力，公然和调控政策叫板。政府的决心越来越大，口气越来越强硬，抑制房价的组合拳打得虎虎生风。但面对雨点一样密集的调控政策，开发商风光依旧，房价也扶摇直上。他们与政策、官员之间的关系更加错综复杂。有开发商铤而走险，布下色情陷阱，把高官拉下马；也有开发商擦边球没打好，碰上法律高压线，换来牢狱之灾。

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 一、房价：开发商与政府的终极博弈 .....   | (77)  |
| 二、朱孟依：走“高层路线”的地产大佬 ..... | (91)  |
| 三、刘志华：被开发商扳倒的副市长 .....   | (96)  |
| 四、周良洛：沉沦于地产江湖的明星区长 ..... | (105) |
| 五、罗忠福：在博弈中倒下的开发商 .....   | (116) |

## 第三章 开发商与学者那些事儿 ..... (123)

涉入地产江湖的学者可以分为左、中、右三派。左派以社会良心和民生代言人相期许，声讨开发商，欲消灭之而后快，如易宪容、曹建海；中派奉行客观、中立的学术立场，提倡以严谨态度理性探讨房地产问题，如茅于軾、叶檀；也有学者与开发商立场一致，看好房地产市场，看涨房价，是为右派。一些学者与开发商矛盾激化，一见面就吵得面红耳赤，掐得

死去活来。“我正在城楼观山景,耳听得城外乱纷纷。”那是开发商和学者在打架。

一、开发商与学者的生死较量 ..... (125)

二、易宪容:迷失于地产江湖的学者 ..... (132)

三、徐滇庆:荒唐的赌局,悲哀的学者 ..... (138)

四、叶檀:房地产战争 ..... (144)

**第四章 房奴与炒房客那些事儿 ..... (149)**

房奴本就是一个带有同情色彩的字眼,炒房客则让一些人切齿痛恨。但成为真正意义上的房奴,实在是可悲不可怜。房奴不顾自身实力的超前消费,不仅害苦了自己,而且推高了房价。房子是家,是财富,是身份地位的象征,被赋予了太多的内涵。炒房,也成为财产保值和牟取暴利的一种有力手段。

一、房奴那些事儿 ..... (151)

二、房奴代言人 ..... (160)

三、租房又何妨 ..... (167)

四、两个炒房客的故事 ..... (172)

五、农民:地产博弈中最大的输家 ..... (181)

**后 记 ..... (187)**

**参考书目 ..... (192)**

# 第一章

## 开发商那些事儿

这里讲述的是几个开发商的故事。其中，有脾气暴躁、经历坎坷的诗人黄怒波；有当年的联想少帅，后来被柳传志送进监狱，出狱后第一件事儿就是找柳传志认错，从联想借钱，杀入地产江湖的孙宏斌；有在越战中几经生死，娶了高干女儿，把房地产事业做得风生水起，然后又献身电影事业拍了《叶问》的张宝全；有房地产营销之父邓智仁与地产明星潘石屹的恩恩怨怨；有穿西服配双拖鞋，穿皮鞋又不穿袜子的杨国强；有“不是亲兄弟，胜似亲兄弟”的富力集团双子座——李思廉与张力；当然，还有不得不说的地产江湖“任我行”——任志强。



## 一、黄怒波：踏入地产江湖的诗人

2009年9月10日，参加大连夏季达沃斯年会的北京中坤投资集团董事长黄怒波自曝称，房地产业是个暴利行业，一个20亿元的项目，如果以自有资金计算，利润率可能高达100%到200%。

对大城市房价为何能居高不下，黄怒波列举出四条原因：一是存在通胀预期；二是因为流动性过剩，企业尤其是国企手里“不差钱”；三是实体经济不景气，制造业缺乏投资机会；四是一些大企业，包括部分央企，没有发挥好带头作用，纷纷高价拿地，为房地产市场推波助澜。

媒体将楼市新闻“九宗最”中的“最坦诚”奖颁给了他。坦诚、直率，是黄怒波的一贯个性。

### 宦游十年

黄怒波出生在甘肃兰州，两岁时随父亲到了宁夏。他的父亲是团级干部，为人耿直，因对某些事情提出不同意见，被抓起来判了刑，还被打成“现行反革命分子”。黄父想不通，就开始装病，装了3个星期，就服毒自杀了。

13岁时，母亲因煤气中毒而去世，黄怒波和3个哥哥姐姐成了孤儿。有时候，吃不上饭，黄怒波只能到街头要饭，“常常一饿就是

好几天，饿到极点，连胃中的酸水都吐出来了。”至今想起，他仍唏嘘不已。就是在这一年，他在《宁夏日报》发表了第一首诗。

由于是“黑五类的子女”，黄怒波还经常遭遇暴打。16岁的时候，他面对黄河将原名“黄玉平”改为“黄怒波”，表达对命运最大的抗争。

中学毕业后，黄怒波插队到农村做了知青。1977年，国家刚刚恢复高考。在农村做会计的黄怒波，作为首个宁夏考生，考入了令人景仰的北京大学，就读中文系。他在北京大学收获了自己的爱情。“我领到的第一份工资是40元左右吧，我把一半都给了这个女孩。”后来，这个女孩成了他的妻子。

大学毕业后，黄怒波进入中央宣传部。他回忆说：“去中宣部，梦幻一般。‘我们宁夏有人进中宣部了’，整个宁夏都传遍了。”然而，幸福的婚姻没能走远。没几年，正当黄怒波在中宣部如鱼得水的时候，妻子却提出了离婚，他没能挽回。从此，黄怒波既当爹又当妈，独自拉扯孩子。

由于表现出色，29岁的黄怒波仕途被一致看好。在中宣部工作期间，黄怒波还出版了两本诗集——《不要再爱我》、《拒绝忧郁》。仕途、诗路两不误，黄怒波的日子过得优哉游哉。

但出人意料的是，在进入中宣部的第10个年头，黄怒波选择了离开。这其中的原因是复杂的。既有他自身的因素，是他那一身的诗人气质作祟，用他自己的话说，“如果沿着这条路走下去，后面的结果可想而知，无非是从处长到局长，再从局长到副部长，等等，总之一眼就可以看完。而我是一个追求变化的人，诗人的本性让我拥有超越世俗的想象力。”同时，也有外部环境的影响，由于是在中央部委工作，他亲身经历了历次重大事件。风诡云谲的政治生涯，让他感到厌倦，“做了商人，原就想图个简单，要个清静，远离恩恩怨怨、是是非非，赚着了钱，出诗集、游山水；赚不着，

饿死了算。套当下时髦的一句话——‘我的身体我做主’，衍生个‘我的心情我做主’。”

## 快意恩仇

离开了国家机关，黄怒波并没有如愿进入商海，而是去了一家出版社，担任主持工作的副社长。

这是家有着文革遗风，内斗异常惨烈的出版社，经营状况非常糟糕，基本上靠卖书号为生。在黄怒波之前，已经有6个社长被赶出了门。

黄怒波上任后，坚决制止卖书号。这等于断了所有人的生路，有人使美人计、写告状信陷害他，罗列的罪名包括嫖娼、吸毒、私藏猎枪等，往大小领导和部委递材料。甚至找来泼妇，半夜到他的家门口叫骂，造谣说他骗财骗色。王宝森、陈希同案发后，有人举报他是王、陈死党，替他们转移赃款。主管部门组织了工作组，进驻出版社调查，最后还是还了黄怒波清白。

西北汉子本来就是火爆脾气，黄怒波忍无可忍，用他的话说，“此仇此恨，不报就不是男人了”。行走江湖，快意恩仇。只要是抓着问题的，立刻解聘除名；有的部门干脆以改革的名义解散，人员遣散，一个都不放过。就在他的复仇行动即将收尾，该铲除的人基本都被铲除，为首的家伙也被他折腾得快心理崩溃时，上级领导约他第二天吃饺子。

黄怒波心里明白，领导要劝他收手了。

事不宜迟，他当日下午就召开了社委会，罗列罪名，一致通过将首恶开除，而且不给遣散费。第二天，吃罢饺子，领导刚要开口，黄怒波就报告了自己的战果。领导瞪着眼睛看了他半天，最后说了句：“开了好，开了好。”

这段经历让他明白了一件事，“那就是国有企业绝不能做。所

以，现在看见做国有企业的总们，我的心中就升起一种幸福感，像看见了一头头戈壁滩上风吹雨淋的苦牛，又是同情，又是庆幸，自己脱了苦海。”

## 地产江湖

1995年，黄怒波注册成立了中坤科工贸集团，即中坤集团的前身。他倒卖过复印机，印制过名片，还卖过玩具娃娃，后来做房地产中介，并承揽到一个房地产改造项目，为北京印刷三厂车间加层。项目完工后，公司收入100多万元，这是他眼中的“第一桶金”。

黄怒波随即把这笔钱投进三峡的一个住宅小区项目。由于资金不够，他用高利息借了500万元。尽管这个项目本身没有赚到钱，但在开发过程中，产生的现金流达几千万元。黄怒波把其中一部分钱投到安徽黄山宏村的旅游开发上，接着又在山西开发了几家三星级宾馆，总共赚了300万元。而他真正的第一桶金，来自于1997年与中欧商学院的同学李明合作的一个楼盘——都市网景，这个楼盘让他一下子就赚了5000多万元。

其中，安徽黄山宏村的旅游开发项目让他最终走向了旅游度假地产的开发。1985年，黄怒波作为中央讲师团的一名青年教师在黄山地区教过一年古代汉语，他喜欢上了那个有着800年历史的古朴村落——宏村。10多年后，在一次聚会上，黄怒波碰到了一位时任黄山市黟县副县长的老朋友。应他的邀请，黄怒波再赴宏村参观考察。

当黄怒波决定投资开发宏村时，中坤董事会成员表示强烈反对，但他力排众议，与当地政府签订了协议，并答应每年从旅游收入中拿出17万元给当地，一直持续30年。于是，中坤集团出资400万元，对地处黟县的宏村进行危旧房改造，整治环境，修通道路，翻建宾馆。第二年，宏村的门票收入就从原来的17万元突增到400多万元。

2000年，宏村击败周庄成为世界文化遗产。

2003年，黄怒波去新疆看望老友刘张君，刘张君当时任新疆克孜勒苏柯尔克孜自治州副州长。看到南疆壮美的风光，黄怒波激动不已。他主动找专家为该州做了一个旅游保护规划。时任新疆自治区副主席的张舟听说此事后，大胆提出了让黄怒波全面整合南疆旅游资源的设想。就这样，黄怒波拿到了对新疆5地州（柯尔克孜州、阿克苏州、和田、喀什、巴州）66个景点旅游资源进行整合的入门证。同时，他还打开了中亚大门，通过刘张君的引荐，中坤集团获准对吉尔吉斯斯坦伊塞克湖自然风景区约10万平方公里的旅游资源进行开发。

除了旅游地产，黄怒波还在京城开发了两大名盘——西直门的长河湾和北三环的大钟寺国际广场。这两个项目奠定了黄怒波在地产界的地位。

## 公司政治

正当黄怒波在地产江湖中呼风唤雨、如日中天的时候，一场公司内部政变让他痛彻心扉。当年，黄怒波在中宣部的时候，把几个布衣朋友介绍到机关从事司机、电工和行政等工作。这些人有的当过老师，有的原来是跳舞的。创办中坤集团的时候，黄怒波又把他们带了出来。

黄怒波终日里东奔西跑，四处找资金、找项目，树品牌、推战略，很少插手公司的具体事务。这几个人跟随他20多年，黄怒波对他们十分信任。他们在公司担任总经理等重要职务，公司的日常事务都交给他们打理，公司的财权、人权、物权全交给了他们。正因为如此，让宵小之徒有了可乘之机，祸起萧墙。

这些人一边对黄怒波歌功颂德，一边拆台另起炉灶。时间一长，黄怒波渐渐有所觉察：一是他总也看不到财务报表；二是会上大家都

齐声附和同意通过的事情，会后却没有一件能推进的；三是众人与他相处时，总感觉像是在演戏，毕恭毕敬得让人心中别扭。一天，黄怒波的一位合作者无意间问他，是不是又成立了一家新公司？黄怒波闻言大吃一惊，经过追查发现，原来是这些人早就私自注册了公司，还把公司一层办公楼的产权也转到了他们公司名下，几千万元不知去向。

黄怒波当时就有种被人当猴子耍的感觉。“被戏弄的感觉深深激怒了我，那西北孤狼的野蛮和斗志充斥了心灵。”酩酊大醉之后，他借着酒劲，单枪匹马地闯进这些人的办公室，一脚踹碎了门玻璃，把所有人统统赶出了公司大门。他连夜从外地的企业调保安、干部进京“勤王”。所有人的办公室、电脑都被封闭了，连续清查3天，取得了让人心酸的“辉煌”战果。原来，财务、人事等重要部门，包括黄怒波的司机在那几年中都被他们“策反”了。这些人串通了财务，通过破例报销、额外补贴等方式迷惑了不少员工。黄怒波脾气大，骂人多、哄人少，往往是他在屋里骂人，那些人就在门外等着安慰。黄怒波训斥的都是关键部门的员工，他们也就收买了这些人。结果，公司大量钱物被乾坤大挪移，一些地产项目被偷梁换柱，以别的公司名义立项运行。而且，他们开会确定了“起义”的日子。但是，就在最后关头，他们的阴谋被揭穿了。

黄怒波把这些阴谋家们统统扫地出门，而且还保留了追究其法律责任的权利。这件事让黄怒波很沮丧，不仅是对朋友，更是对人性的失望。至今提起这些事，黄怒波仍然抑制不住滚滚波涛般的怒火：“我命贱，活得简单，翻了脸，顾不得羞耻，压不住怒火。”

幸运的是，他的诗人气质和顽强个性，让他扛住了朋友背叛的打击。“写诗，就是一次次把伤疤揭开来给人看！”他的诗歌充满了忧郁和哀伤，深深地烙上了苦难的印记。

2009年夏天，黄怒波对采访自己的记者说：“以后我肯定要离开

中坤，也许5年内就要离开，做诗人，去登山。”

### 【延伸阅读】

#### ① 慈善大王

2006年，黄怒波斥资3000万元捐助北大新诗研究所等3家诗歌研究机构，在《胡润中国慈善家榜》中，黄怒波以3300万元捐款位居第20位；2007年，黄怒波以1.87亿元捐款再次上榜，上升至第9位；2008年，黄怒波以1.96亿元捐款居第12位；2009年，黄怒波以3亿元捐款居第9位。

#### ② 地产突围

中坤集团成长的十几年正处于中国经济快速发展的时代，所以在北京做房地产都很顺。四五年前，从住宅地产退出，转向旅游度假地产，是因为当时黄怒波看到中国的房地产市场太热了，所有的行业都开始进来做房地产，这是最危险的。因此，他宣布从北京房地产市场退出，做旅游度假地产。后来又想到从中国突围，到美国去做商业地产。现在来看，黄怒波那时的决定是对的。否则，此次金融危机中坤集团将很难幸免。如果不“突围”，就要不停拿地，拿地的风险太大了。

#### ③ 诗歌《在路上》

我承认  
我无法抵御肉欲的快感  
贫穷的羞愧也曾让我无言  
这流浪的无辜早让我厌倦  
这都市的天河早让我孤单  
心有时痛苦有时平淡  
迷失在街巷也会安然