

一部揭示上海房地产业三十年诡谲历史的超人气力作！  
揭秘『地王』产生的幕后交易  
破解高房价背后的土地制度密码

葛红兵 著

# 上海地王

SHANG  
HAI  
DIWANG

中国友谊出版公司

# 上海 地王

葛红兵 著



中国友谊出版公司

## 图书在版编目(CIP)数据

上海地王 / 葛红兵著. — 北京: 中国友谊出版公司, 2010.3

ISBN 978-7-5057-2701-4

I. ①上… II. ①葛… III. ①长篇小说-中国-当代 IV. ①I247.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 036798 号

|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| 书名 | 上海地王                               |
| 作者 | 葛红兵                                |
| 出版 | 中国友谊出版公司                           |
| 发行 | 中国友谊出版公司                           |
| 经销 | 新华书店                               |
| 印刷 | 北京博图彩色印刷有限公司                       |
| 规格 | 787×1092 毫米 16 开<br>20.5 印张 310 千字 |
| 版次 | 2010 年 4 月第 1 版                    |
| 印次 | 2010 年 4 月第 1 次印刷                  |
| 书号 | ISBN 978-7-5057-2701-4             |
| 定价 | 28.00 元                            |
| 地址 | 北京市朝阳区西坝河南里 17-1 号楼                |
| 邮编 | 100028                             |
| 电话 | (010) 64668676                     |

## 序

# 土地：时代的大主题

我和红兵都来自苏北农村，我们都是 20 世纪 60 年代出生的人，都喜欢穿布鞋，是穿布鞋长大的一辈人。我心情烦闷的时候，要脱了鞋，光着脚到地面上站站，因为只要一接触土地，心就变得平静、踏实。我不知道红兵是否有和我相同的心理体验，但我知道他也喜欢穿布鞋，喜欢光脚走路。也许正是源于这种对土地的热爱和执著，继《沙床》、《财道》出版四年之后，红兵推出了《上海地王》这部厚重的房地产小说。小说着眼于土地制度变迁对中华民族经济生活的影响，记录了中国城市化的创世纪进程，反映了 20 世纪下半叶以来中国社会变迁中的“土地”问题。

其实，中国改革开放 30 年也是中国地产大发展的 30 年，中国城市拔节而起。30 年中国 3 亿人进城，中国走出了一条具有东方特色的城市发展之路，中国的城市化因此被诺贝尔奖获得者、美国经济学家斯蒂格利茨(Joseph E. Stiglitz)认为是 21 世纪初改变了人类生活的大事件。红兵非常准确地把握住了中国城市化发展的主线，抓住了这个时代的“大题材”，也抓住了这个时代的“大问题”，“以土地为解开 20 世纪下半叶以来中国社会之真的最有效的钥匙”。

小说描写了人对金钱的欲望、对权力的欲望、对报仇雪恨的欲望,甚至对性的欲望,而将各种欲望纠结在一起的则是土地。作者把人的命运和土地联在一起,通过地产这个中介写出了人与土地的关联。一个学者,一个作家,能从人性的高度、人类生活变迁史的高度看待房地产真相,这是让人佩服的。

同时,我十分看重这部小说的情感含量,无论像阿三这样的小人物,还是像崔浩这样的大枭雄,都是上海这个秘密花园的一部分,他们身上隐藏的情感隐秘构成了上海这个大都会的“人格”内涵。红兵以大同情、大谅解来细描这些人物,无论是在大都市拥有一套房产的小小欲望,还是改写大都会天际线、征服天空的“枭雄野心”,一代地王的人生理想和大都会人生的微末祈求,都得到了真切表达。它让我们每个人都能在其中找到自己的镜子,从中可以反观自己。

另外,小说大量涉及了中国传统风水哲理。在我看来,这是红兵借助中国古代智慧,思考中国式觉醒的一种努力。风水哲理中潜行着的是中华民族的大地伦理,它和迷信无关,而和人类对待土地的态度有关。小说还写了大量茶文化内容,茶在这里不是单纯的饮料,对茶叶知识和品茶技巧的繁琐而细致的描写,也不仅仅是可有可无的炫技,其中传达的是红兵对人生、世事的难言体悟,它暗示性地展示了红兵对命运的微妙理解,以及人在悲剧世界中如何自我拯救的隐喻式回答。红兵借助崔浩这个人物抒发的是他对不可抗的命运之深刻悲悯,他反复强调“三十年河东,三十年河西”,这种对“轮回”的困惑绝非宿命的哀叹,在风水哲理和茶文化体悟中,他沿着民族智慧之河探索到的无言答案,可以启悟我们更多的思考。

除了文本之外,但愿红兵的这部小说能对我们重新思考人和土地的关系有新的帮助,让人类重新定位自己在天地间的位置,迈向人类对土地的第三次觉醒。这也是我作为一个房地产商对土地的态度。以往人类对土地觉醒有过两次。第一次觉醒——人类发现不仅可以采摘自然果实,还可以通过耕种主动培育果实,这一次觉醒让人类进入农业文明时代;第二次觉醒——人类发现土地不仅是生产资料,更是可以进行投资、开发的商品,这一次觉醒让人类进入以城市为中心的工业和后工业文明时代,世界在房地产开发、投资中发生了翻天覆地的变化,世界级大

都会在各大洲崛起。但这两次觉醒都是以人类占有和掠夺土地为主旨的,人类给大地扎上了各种虚在和实在的篱墙,人类在大地上不是变得更加自由,而是变得更加不自由。

因此,人类需要一场针对土地的第三次觉醒,需要破解人们把土地当做财富来占有的执著。飞鸟不正是因为脱离了对土地的迷执,而能在天空自由翱翔,人难道要在土地上永远地画地为牢?我们深知,改善人民的居住环境,推动中国城市化离不开房地产;沉淀财富积累,形成财富效应也离不开房地产。但对财富的迷执,却让人们用占有和征服的态度对待土地,用对待商品的态度来挥霍和浪费土地,正是人类对土地的这种执著阻碍了人类在大地上的自由。人依附于土地,生命之路无可选择地只能在大地上延伸,善待土地,打造天、地、人和谐共处的诗意人居才是解决人与土地矛盾的根本之道。何时人类能有对大地的第三次觉悟,拥有真正的“自由”境界?把天的还给天,把地的还给地,最后把人的还给人?

“所有的一切都将在對土地的种种方式的变化中开场,也将在未来我们对土地的重新审视中结束,城市和乡村因为土地而割裂,也会在土地中和解”,红兵说得很有道理,他用心灵审视的大上海也许比真实的大上海更值得我们重视。

“大题材”、“大问题”、“大启思”,让这部小说值得我们反复品味。

上海证大集团董事长 戴志康

2010年3月23日

# C 目 录

## CONTENTS

---

### 序

土地：时代的大主题 \ \ 001

### 第一部 苦 福 \ \ 001

20 世纪 80 年代的上海，每天早晨，这个城市醒得比周边的乡村和所有城市都要早，5 点，太阳还没出来，沪北、浦东、青浦、南汇农地里的蔬菜、果木还没有醒，农舍里的雄鸡还没有开始第一声啼唱……

### 第二部 恶 语 \ \ 111

20 世纪 90 年代，上海长高了。对外开放，特区开发，让这个城市在 10 年里建了全世界 1/10 的高楼，全世界一半的吊塔在上海。这个城市一下子冒出来 2000 多幢高层建筑，这些高层建筑，用各种各样的风格和姿势，向天空伸展而去……

### **第三部 富 咒**    \\ 243

水会变吗？河会变吗？江会变吗？海会变吗？会！海会枯，河会竭，江改道，水会苦。但是，又不会。谁能和水同寿，在有生之年见证它的变呢？我们看到的是自己在变，来了又走，走了又来……

### **尾 声**

五年以后……    \\ 310

作者后记    \\ 315



第一部

# S 苦 福

hanghaidiwang

20 世纪 80 年代的上海，  
每天早晨，这个城市醒得比  
周边的乡村和所有城市都要  
早，5 点，太阳还没出来，沪  
北、浦东、青浦、南汇农地里  
的蔬菜、果木还没有醒，农舍  
里的雄鸡还没有开始第一声  
啼唱……

# S 引子

---

hanghaidiwang

上海位于北纬  $31^{\circ} 14'$ ，东经  $121^{\circ} 29'$ ，地处太平洋西岸，亚洲大陆东沿，长江三角洲前缘。大陆海岸线北起辽宁的鸭绿江口，南到广西的北仑河口，全长 18000 多公里，而上海就在它的居中线上。长江自沱沱河源头雪线起，总长度 6000 多公里，而上海就在它的入海口上。

中国史上最早的人工河道黄浦江流汇上海，此水以人气而积水气，上扣青浦淀山湖、太湖而顾淮河、黄河，下怀宝山吴淞口而入长江，水道 114 公里，大湾 9 处，小湾 90 余，对上海形成蜿蜒折抱之格，其支流苏州河全长 125 公里，沿途环湾 60 多处，由西北而来朝，正合曲水朝堂之局。

上海得益于水，白桥渡下黄浦江、苏州河、长江三水合一，吴淞口有长兴和横沙二岛紧锁，长江口更有崇明岛紧扣不泄。“诸水汇流、聚注，水之最吉也。”上海地势低平，平均海拔 4 米，合古人所说的平洋龙格局，西有余山、天马山，100 余米，属龙抬头之势。

难怪，1832 年 6 月英国帆船“阿美士德号”船长胡夏米来上海侦查，发回伦敦的电报说，上海是长江入海口和东亚的商业中心，拥有世界上最好的河流

和港湾,吴淞江起于长江口的太湖,穿越运河,与长江、黄河以及北京相连,不仅是长江的咽喉,也是整个中国的咽喉。这个英国人极端地看好上海,他躲在芦苇丛中一连7天,细数往来船只,发现从北方来的大小沙船有400艘以上,从南方来的有100艘以上。此时的大清国还没有从世界宗主的迷梦中清醒过来,对自己和世界的未来还一无所知,对上海的未来更是无从把握。很少有人能预见上海仅仅过了半个世纪,就成了远东第一大都市,20世纪30年代更是冠绝世界。

不过,到20世纪80年代,上海的外表看起来是有些破落了。1949年以后这个城市的面貌已经有数十年没变化了,商业气息不像当初那么浓郁了,没了大世界,没了百乐门,上海看起来有些萧条。但是,它依然是东方大港,依然是中国最重要的工业基地。

20世纪80年代的上海,每天早晨,这个城市醒得比周边的乡村和所有城市都要早,5点,太阳还没出来,沪北、浦东、青浦、南汇农地里的蔬菜、果木还没有醒,农舍里的雄鸡还没有开始第一声啼唱,上班的纺织女工、机械操作工、教师、学生,就已经起床了,他们一部分人拥挤在过道里,尽头是厕所,一个挨着一个,等着里面蹲坑的人出来,如厕之后,他们到公共厨房,刷牙洗脸,这里依然需要排队,这个时候,往往是男主人们,已经从街上回来,他们买来了油条、大饼、豆浆,又盛上隔夜饭兑水烧成的泡饭,走到女主人正在排着的队伍里去,代替女主人排队,女主人则抽身出来,把孩子叫醒,等女主人带孩子穿上衣服出来的时候,男主人也正好排到了队伍的尽头,孩子和女主人可以洗脸了,他们在时间上是计算得非常精确的,每一个环节几乎都分秒不差,孩子可以多睡15分钟,而女主人则可以多睡10分钟,一家人,就这样合作着。他们都是大上海的工人,生产着全中国都艳羡的大白兔奶糖、永久自行车、蝴蝶牌缝纫机、中华牌香烟,他们在宝山的钢铁公司上班,在金山石化上班,他们的产品行销全国,但是,他们大多住在20世纪二三十年代造的弄堂里、50年代造的苏式筒子楼里,有一张铺已经非常不错了,不能奢求,更不会想到要自己的一间卧室、卫生间、厨房,他们没有土地,不可能在一块地上为自己造什么房子,谁能真的造

空中楼阁呢？没有地，不可能造房子，他们只能等待，等待分配的房子。可是，这个时候的上海，人比房子多、比车多、比路多，房子、车子、道路，等等，都挤满了人，人口在增加，但是，房子似乎几十年都没有扩建，这个年代的上海，每间公共厨房里都会有10个以上的开关，一间不足10平方米的厨房，会有10盏照明灯，10只炉灶，想起来，脑子不太灵光的人是怎么也不会弄清楚那些开关和电灯的对应关系的，会不会一不小心，就开了别人家的灯？费了别人家的电？不会，上海人早就练就了一身功夫，他们是绝对不会搞错的，他们控制着各家的灯，就连3岁的小孩都不会弄错呢。人的适应力，真的是惊人。

80年代，上海是中国最早醒来的地方，有个叫张行的年轻人，这个毕业于上海成都北路第二中学的中学生，上海群益无线电厂的工人，他抱着吉他，代表上海人喊出了醒来后第一声呐喊——《告诉我》、《一条路》、《阿西门的街》等，那是一个小人物的嘶吼，他面对同样是小人物的市民，学唱流行歌曲，录制个人独唱专辑。1981年他在街边的路灯下，抱着吉他唱道：“歌，人们都喜欢唱；散，即将散场。让我们尽情地欢唱，忘了吧，是否散场。”他的歌被翻制成磁带，红遍了上海的大街小巷，人们围着卡式录音机听得如痴如醉，张行几乎在不收版税的情况下，让整个上海获得了灵魂——真实的灵魂，没有包装与媚俗，没有伪善与作秀。此前，中国人几乎已经忘记如何唱歌了，他们不会用自己的声音和语言唱歌，他们一旦开口，唱出来的就是别人的声音和语言，是张行，让他们重新找回丢了几乎半个世纪的自我，他们开始用真嗓子唱歌。

但是，好景不长，他们审判了他，在他风华正茂的时候，以流氓罪把他送进了监狱。上海人没有记住，也没有感谢这个可怜的歌手，张行在大街上唱啊：“最好的礼物是我跳动的心房，还有我为你准备的未来时光。最好的礼物是我热烈的胸膛，还有我们一起要走的方向。最好的礼物是奔向你的脚步，还有孩子般地笑声阵阵的爽朗。最好的礼物是我对你的歌唱，还有为你献出的一份衷肠。最好的礼物你不要随意忘掉，它其实最害怕冷冷地放。最好的礼物你不要随意忘掉，愿能伴你走过风雨一场。”最后他被看作是一个骗子，一个玩弄女性和感情的骗子，他进监狱了，这证明了流行音乐是荒唐的、虚伪的，是勾引年轻

人走向堕落的东西。上海人怀念着过去的繁华,二三十年代的那个上海还在他们的记忆和祖辈的传说中流传,他们总有洋气的底子。所以,一方面他们为自己的上海骄傲,另一方面,政策稍稍开放,可以看看外国的电影,听听外国的歌曲,看看外国的书之后,这里的骚动就大了,他们许多人动起了出国的念头。首先是年轻女孩们,她们通过各种途径,结识外国人,有的甚至就在涉外饭店的门口和外国人搭讪,然后就出国了,去东京,去巴黎,去新加坡。上海的女孩,第一批打开国门的人,接着就汇回了外汇,接着就带来了国外“什么都好”的消息,这个消息在上海传播着,“某某嫁了外国人,一块手表就值100美金”,“那不是发啦!我们两年的工资也没有100美金啊!”然后,是那些有亲戚在国外的人,通过三姑六婆,重新找回上代甚至上上代的那些亲戚,70年代躲之藏之的那些关系全部成了资本和机会,这时,他们去的地方就变成了澳洲、美国、加拿大、新西兰。这是中国第一批出国潮,它是以上海为基地的。

可惜,上海人出国,没有像温州人那样踏实地扎根下去,他们大多像沙子进了海洋,一下就沉到外国的水底了,没有什么起色。要说啊,上海人习惯做白领,给别人打工,盛年一过,哪能真有什么起色呢?倒是那些被上海人看不起的温州人,他们出国后,老老实实地做自己的辛苦生意,反正也没有什么学历或者关系可以用,也做不了上班族或者白领,他们也无意在KTV陪酒,就自己开业做生意。10年、20年地劳作、努力,自己做自己的老板,渐渐有了起色,纷纷有了自己的事业和家当,到90年代,世界各地都出现他们抱团经商的身影,温州街渐渐成了新唐人街的代名词。

80年代的沪北纵向靠宝兴路、共和新路,和市中心相通。那个时候,还没有高架桥,也没有地铁,甚至地铁规划都没有打算到北面来,横向的天目路有点儿起色,区政府就设在那里,尽管沪北幅员主要是在北面,在广中路、汶水路、场中路,但是区政府似乎对自己的腹地不感兴趣,他们的目光集中在不夜城、上海火车站区域,后来证明这个思路完全是错的。上海人怎么会对火车站感兴趣呢?怎么会到这里来消费、投资、上班呢?火车站是城市的洼地,不是高地,这里来来往往的都是外地人。外地人,对于上海人来说,是个什么概念?是

危险、低下、没趣的象征。结果，沪北在那里忙了10年，却一无起色。整个80年代，甚至90年代上半期，就这样荒废了，一直到90年代后期，共和新路还是一条普通的路，它似乎是为了联系市中心到宝山而存在的，而它沿途的沪北则仅是个过渡，没有什么意义的过渡。这里还被一大批近乎沉睡的厂房，一大批效益低下的工厂占据着，灰不溜丢地度过了80年代，接着睡过了90年代的前半期。而同期的徐家汇，甚至莘庄，都发展起来了，他们成了新上海的象征。

80年代的上海，人们心里毕竟梦想多了，在拥挤中开始想象。家家户户都在敦促自己的子女，“好好学习，上大学，将来出国”，家家户户都在忙着多挣一点儿钱，把生活搞得像样一点。这个时候，绝大多数内地城市还在睡觉，打牌、下棋或者干脆闲聊的人还非常多，但是，上海人已经忙碌起来了：他们站在外滩一号门口，打探着过往的行人，“要外汇么？”他们在人民广场的纸面股票交易柜台开始了第一批股票的买卖，他们在各种场合传递着汽车券、电视机券等有价证券的消息，他们已经开始用时间来衡量金钱，用金钱来衡量时间，“可以啊！星期天不上班有空的，一个小时10块钱吧！”他们知道了自己的劳动价值，他们作为优秀的技术工人利用业余时间到外地做技术指导，背着单位出门，风尘仆仆，以前只要一场酒、一顿饭招待的事儿，现在要算钱了！尽管这个时候，80年代初上海的人均居住面积不足4平方米；尽管这个时候，能上大学的人还不足人口的百分之一……

## S 第一章

hanghaidiwang

崔浩走进教室,教室里没有一个人。他以为是自己搞错了,不是我的课?

崔浩大学毕业后分到沪北丝绸厂做会计,他是幸运的,可以和自己的女朋友林白玉一起来,而多数人不幸的,他们的同学都是“哪里来哪里去”,农村来的回农村去,城里来的回城里去,崔浩不知道怎么阴差阳错,没有回弼村去,却到了丝绸厂,后来才知道,丝绸厂效益不好,根本没人愿意来,他们就被随便塞来了。一个效益不好的厂,有多少会计的活可干呢?没有多少,不仅会计没多少活儿可干,其实工人也没多少活儿可以干。80年代的上海,经历着改革开放的阵痛,且不说深圳等特区的崛起对它构成的冲击,就是那些江浙乡镇小厂也如火如荼地赶超着上海,乡镇企业凭着低成本劳力和灵活的奖金,把上海的国营企业甩在了后头,“搞不过他们啊!”这是厂长刘学博经常挂在嘴边的话,“他们什么都能搞,我什么都不能搞!你说怎么玩?”没事儿做,刘学博也不让大家闲着,厂里办职工业余学校,所有工人都来学习。教师就从厂里找,崔浩是大学生,当然首当其冲,来教数学。

自从他接了业余学校教师的差事之后,他就老做噩梦,他的噩梦,大多与

上课有关,或者是忘记了上课,或者记错了教室,或者上课铃清清楚楚地响了,他也清清楚楚地听到了,但是,就是找不到教室,他在楼道里找啊,找啊。

现在,他有点儿恍惚,他搞不清楚,这是不是梦,也许只是又一场噩梦,一会儿就好了,一会儿就可以醒过来了。教室里怎么会没人?

他掐了自己一把,告诉自己,不要自欺欺人了,这不是梦,这是真的,他被学生也就是他的那些女同事抛弃了。

所有人都决定要抛弃他。

他打开课本,对着空空荡荡的教室:“请大家把教材翻到 27 页。”

然后,他转身在黑板上板书:“方程式”。

他翻开讲义。

他讲啊讲,从第一节讲到第二节,中间,他稍稍停顿,仿佛是让学生消化一下,他还不断提问,以便引发学生的思考,他不看下面,他知道座位上没人,不会有任何反应。

可是,他错了,不知道什么时候,下面坐着玉箫燕。她托着腮看着崔浩讲课,钢笔在她纤秀的手指间转着,闪着弧光,白润的手指在纸面上有节律地转动着,窗外的光在她手指上反射着,刺得他有点儿发晕。

玉箫燕,这个崔浩绯闻故事的主角,竟然顶着那么多人的目光,大义凛然地来上课。玉箫燕和崔浩是同乡、中学同学,当初,他们几个——邓超然、戴耘、崔浩很要好,可惜高中毕业的时候,玉箫燕、邓超然没考取大学,他们留在乡下做了农民,而崔浩和戴耘则进了华东政法学院成了大学生。现在呢?崔浩是丝绸厂的正式工、国家干部,玉箫燕则是丝绸厂的临时工,身份是天壤之别啊!

玉箫燕打断了他的讲课。她离开课桌,跨脚站到了过道,双手叉在腰部:“老师,我有问题!”

玉箫燕,那足有 1 米 73 的高挑身材,严丝合缝地穿着套衫,银灰色的上衣扎在墨绿色的裤子里,白色的帆布运动鞋鞋带系得整整齐齐。她是厂花,丝绸厂公认的最漂亮的女人,她那对丰满的乳房将的确良衬衫撑涨到了极点,崔浩恍惚看见有一只气筒正在往里打气,那两只气球快要裂开衣服,冲决而出了。



玉箫燕眼睛盯着他：“老师，大家都说我们两个那个过！”

崔浩的脸一下子红了，没有摇头，他不想摇头，“看过又怎样？没有看过又怎样？”他心里想，“我没有必要害怕！”

“他们说，你用望远镜偷窥我们宿舍。你的笔记本里有裸体画！真的吗？”

崔浩心里想，干吗来问我？这些不都是他们说的吗？崔浩觉得自己很冤，真的很冤，一点儿意思都没有。他喜欢天文，喜欢在深夜的时候一个人对着夜空发呆，用望远镜看那夜空里的星星；他喜欢美术，一个人的时候就看那些画册，想象那些美的物体，想象古希腊人如何面对自身，想象文艺复兴时期的欧洲，想像康德这个哲学家是怎样生活的？他在人间，但是，不仅仅只是看见人类，还看见了整个宇宙和天上的神，那才是真正的生活，他有点儿恨玉箫燕，唉！女人是祸水啊。长得漂亮，更是祸水。当初，她家祖上两代就都害人，害得他崔家家破人亡。

他从小是一个地主崽子，是在没人正眼看的环境里长大的。林白玉爱他，他们恋爱好多年了，他都不敢动手，他怎么敢对玉箫燕有非分之想呢？他奶奶的，一个大学生，真的要在这里葬送了自己？崔浩想到自己大学毕业，在一家全是女人的小厂窝着，什么也干不成，就觉得绝望。这样下去，上大学又有什么用呢？别说孝敬父亲，接他老人家出来住，就是养活自己，让自己活好也成问题。厂里连间好一点的宿舍都没有，婚房更是无从谈起，那些已经结婚的，都挤在集体宿舍里委屈着，牛郎织女似的分居，什么时候忍不住了，就央求同宿舍的行行好，让一两个小时，夫妻急匆匆幽会一下，崔浩不想过这种日子。

崔浩恶狠狠地道：“你说呢？我是什么人？”是啊，他崔浩到底是什么人？是个窝囊废？孬种？

玉箫燕没有作声，银色的纽扣一颗一颗的解开了。玉箫燕，就在教室里，光天化日之下，站在崔浩面前，解开了上衣的纽扣，“这里没有人，你可以看了！”她双手掀开工装的衣襟，里面是白色全棉的胸罩，罩杯鼓鼓地，原本是全罩杯型的胸罩由于被撑得太紧，看起来像是半罩杯，只能勉强遮盖住乳峰的一部分，中间一圈雪白挤到罩杯外面来了。崔浩可以很清晰地看见那饱满的上缘，