



一本中国房地产行业跌宕起伏的编年史
一幅中国房地产行业风流人物的新画卷

一部生动的中国房地产行业启示录
一卷触发中国经济思考的话语巨制

卜凡中◎著

我们 房地产主 这些年

我们 房地产主产这些年

卜凡中◎著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

我们房地产这些年/卜凡中著. —杭州: 浙江大学出版社, 2010. 3

ISBN 978-7-308-07418-6

I. ①我… II. ①卜… III. ①房地产业—经济发展—研究—中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 034740 号

我们房地产这些年

卜凡中 著

策 划 者 蓝狮子财经出版中心

责任编辑 钱济平

出版发行 浙江大学出版社

(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州大漠照排印刷有限公司

印 刷 杭州富春印务有限公司

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 28

字 数 420 千

版 印 次 2010 年 3 月第 1 版 2010 年 3 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-07418-6

定 价 45.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571) 88925591

引 言

一个懂得尊重思想的民族，才会诞生伟大的思想；一个拥有伟大思想的国家，才能拥有不断前行的力量。

——《大国崛起》解说词

从1978年到2009年，弹指一挥间，过去多少事。

改革开放30年，是中华民族的战斗史诗。

“向海而兴，背海而衰。禁海几亡，开海则强。”30年的改革开放恰如600年前的郑和下西洋一样，中国人正是以一种更加开放的精神走向世界，为中华民族的和平崛起和伟大复兴，开眼看世界。美国《新闻周刊》国际版总编辑法瑞克·扎卡利亚在《未来属于中国吗？》中用肯定的语气说：“中国的崛起不再是一个预言，它已经是一个事实。”

岁月之河积累着中国人民负重拼搏、开拓创新的一页页壮丽画面。30年的征程，中国走过了一条不平凡的发展之路；30年的征程，中国经历了一次次思想创新、制度创新、科技创新、工具创新；30年的征程，中国经济社会实现了前所未有的大突破、大跨越和大发展；30年的征程，中华民族以崭新的姿态重新崛起于世界民族之林。

30年的沧桑巨变，30年的乘风破浪，铸就了一个民族百年的梦想！我们这一代中国人看到了。

30年改变了中国，而应运而生的房地产，又迅速成为中国主体经济纵横腾飞的历史推手。中国房地产业从无到有、从小到大，并以前所未有的速度迅速崛起。一方面在住房制度改革和土地使用制度改革的推动下，房地产市场体系已基本健全，住房保障体系正在逐步完善，一个以

商品化、市场化、社会化为主体的城镇住房制度已经建立,一个依靠国家、社会、职工个人和所在单位多方积极性,资金既有投入又有产出的住房建设和分配运行机制已经基本形成,房地产业呈现出可持续发展的勃勃生机。

改革开放 30 年,中国房地产已经成为国民经济毫无疑问的支柱产业。中国房地产历程激荡澎湃,惊心动魄,一代地产人的梦想,完全融入这个国家最波澜壮阔的新航程之中。

随着住宅商品化的深入,中国建筑形态和生活方式发生了前所未有的变化;从平房、筒子楼,到花园洋房、别墅和奢侈型住房,人民的住房水平得到了快速提升;房地产行业、家居行业迅速壮大并创造了相当可观的财富,品牌地产借势诞生和壮大……

地产改变人居,人居改变生活。安居而乐业,乐业而繁荣;身修使天下治,家齐则国家兴。家是老百姓安身立命之本,居住条件翻天覆地的变化,昭示着中国老百姓生活水平的改善和国家经济实力的大幅提升……

今天,快乐居住、幸福生活作为重要的民生问题,越来越受到政府、行业、百姓的关注。

30 年的时间,不长但也不短,足以让一些人模糊了对过去的记忆与追念。现在我们已经习惯了高楼大厦,可当我们回首 30 年中国老百姓的住房变迁时,会吃惊地发现,房地产记载的既是一部中国 30 年的建设史,又是一部浓缩了我国社会主义建设的改革开放史……

在 2009 年的年底,我们从多个层面来回眸中国房地产这段历史进程,以“得与失”之主题来梳理这段道路,寻找改革开放 30 年来中国地产变革的轨迹,寻找中国经济持续增长的动力,寻找中国房地产在当前全球震荡经济形势下的支撑点,以此去除通向未来之路上的藩篱,确定新的历史方位。

回望既往的发展历史,重温可以载入当代中国史册的事件,顾念为房地产业发展耗费心血的人们,非常及时而必要。回顾是为了铭记与参照,承前启后,继往开来;回顾是为了更好地攀登和超越,在总结经验、吸

取教训、继续前行的联结点上，规划中国房地产业的未来。

我们不局限于对过往记忆的“叫醒”，复制历史，更试图“窥斑见豹”，见微知著。我们不忘记抬头远眺现代建筑森林之美丽，也更会低头审视真实江湖刀光剑影之惨烈。我们想从时代的每一次风云变幻、脉搏跳动中，对房地产发展历程进行分析、解读和判断，得出行业前进的逻辑和路径。那么，循着什么样的发展逻辑、踏着什么样的发展路径，达至理想彼岸，回顾和总结 30 年历程，必能找到答案。

我们，谨以中国房地产之名，回望改革开放 30 年的伟大进程！

我们房地产这些年 目 录

引 言

第一章 春天的故事

- 1978 中国起步 春天序曲 / 3
- 1979 知青返城 住房告急 / 16
- 1980 开启先河 大胆试验 / 28
- 1981 建房提速 工程招标 / 39

第二章 梦向何处寻

- 1982 房改试点 地财萌动 / 53
- 1983 期房预售 祖屋发还 / 63
- 1984 激情创业 改写人生 / 73
- 1985 矢志逐梦 商海沉浮 / 85

第三章 不要浪费好时光

- 1986 依法治地 有偿转让 / 99
- 1987 深圳拍地 烟台房改 / 108
- 1988 天涯狂欢 万科改制 / 120

1989 逆流而上 八仙过海 / 135

1990 浦东开放 上海突破 / 148

第四章 冬天里的一把火

1991 房企上市 做大做强 / 163

1992 活力中国 疯狂地产 / 176

1993 泡沫破裂 风雨洗礼 / 189

1994 房改再启 顺驰扩张 / 203

第五章 未来不是梦

1995 激情策划 传奇地产 / 219

1996 高层研讨 沪上实践 / 233

1997 房改新政 启动在即 / 244

第六章 千年等一回

1998 住房制度 彻底转身 / 257

1999 处置“烂尾” 海南试点 / 269

2000 散户特征 联盟时代 / 282

2001 股市暴跌 楼市升温 / 295

2002 冬春之争 惊动总理 / 308

第七章 让我欢喜让我忧

2003 宏观调控 渐成共识 / 323

2004 及时点刹 政策频出 / 335

2005 共度风雨 守候彩虹 / 349

2006 惩治腐败 任重道远 / 363

第八章 明天会更好

2007 安居一梦 十年轮回 / 379

2008 金融危机 地产调整 / 394

2009 十字路口 何去何从 / 408

人物索引 / 425

后 记 / 431

参考书目 / 435

这些年

第一章 春天的故事

1978 中国起步 春天序曲

1979 知青返城 住房告急

1980 开启先河 大胆试验

1981 建房提速 工程招标

1978

中国起步 春天序曲

为了百年后天真的孩子，
不用对我们留下的历史猜谜；
为了祖国的这份空白，
为了民族的这段崎岖，
为了天空的纯洁
和道路的正直
我要求真理！

——舒婷《一代人的呼声》

1978年，是人们有意无意地划定的一个历史节点。

那个春天的到来其实并不突然。无论是否曾经生活在1978年，只要你将视线拉回到那个激情燃烧的岁月，就会发现当历史进入了1978年后，人们总能够在报纸的新闻里，在字里行间中感受到春风拂面。

2006年5月25日，英国《卫报》发表了马丁·雅克的一篇阐述中国经济发展的文章，标题是：《如果20世纪止于1989年，那么21世纪则始于1978年》。文章写道：“你也许会问：为什么是1978年呢？1978年是邓小平在中国实行改革开放的年份，这开启了一个长达1/4个世纪之久年均两位数经济增长率的年代，中国经济也得以转型。1978年，一个社会主义国家开始从平均主义向市场经济走出了尝试性的一步。它创造了一个完全不同的历史。”

在共和国历史上，1978年无疑是一个特殊的年份。作为中国改革开放的起步之年，我们保存着太多关于这一年的共同记忆，因为它开启

了一个时代，让沧桑的中国再次焕发出青春与活力。从此，中国经济开始转型，在世界上创造了一个长达 1/4 世纪之久的年均两位数经济增长率的“经济神话”，世界也为这个东方国度不可思议的发展速度而赞叹。这一年，对其后的影响是深远且长时间难以磨灭的。

在 1978 年前的近 30 年里，涌动于大江南北宽街窄巷的中国人，被西方新闻界形容成“蚂蚁”。这个词包含了如下意义：渺小、灰头土脸、汲汲营营，此蚂蚁看上去跟彼蚂蚁没什么两样。这群蚂蚁人穿着邋遢颜色、式样近乎相同的衣服，住在低矮、拥挤、破旧的风子里。

时光刚刚进入 1978 年门槛，日本的著名社会评论家山川晓夫就飞到了中国，随后他在日本第一大报《读卖新闻》上发表了几篇关于中国经济的系列报道。他从一些经济数据的对比中得出了“中国从 1966 年开始到 1978 年生活一点也没有改善”的结论。此时的中国，人均国民生产总值是日本的 1/20、美国的 1/30。他认为中国经济已经处于崩溃边缘，“文化大革命”开始后的 13 年留给中国的只是一片空白。

这一年中国的恩格尔系数，据山川晓夫估计，只相当于日本 1877 年到 1887 年这十年中的数据。

“文化大革命”这样全局性的失误，使中国社会主义事业遭受严重挫折。“文化大革命”结束后，中国的经济发展不但仍然落后于老牌的资本主义发达国家，甚至落后于亚洲新兴的“四小龙”，即韩国、新加坡以及中国的台湾和香港地区。

我们不得不承认，当时的中国确实太穷。1978 年中国的经济仅占世界总量的 1.8%；1978 年中国的人均 GDP 全世界排名第 131 位；在广阔的农村，超过四成的农民吃不饱肚子；无数的城镇，家庭主妇为买一斤猪下水，就要排半天的长队。

而此时的美国、日本等发达国家在经济发展步入第二个“黄金时代”后，正在掀起新科技革命的浪潮，韩国、新加坡等国家和中国香港地区也基本实现经济起飞。

中共元老陈云看清了当时的情况，他一针见血地说：“革命胜利 30 年了，人民要求改善生活。有没有改善？有。但不少地方还有要饭的。

这是一个大问题。”

对于中国的落后、封闭，外国人习惯理性地拿数字说事，而身临其境的中国人则往往感受更加具体。

1978年的春天，一位叫王石的27岁的“国家技术员”从广州第一次来到南方小镇深圳。对于深圳，王石是个“外人”，对于王石，深圳是个“边关”。20多年后，已成为当今中国地产领袖的他是这样回忆当时情景的：

“1966年红卫兵串联，我第一次去广州的时候就知道有深圳，那是我们国家的出口转接站。串联的时候深圳是不让去的。大学毕业分配到广州铁路局，广铁在深圳有个工程项目，领导派我去，是到笋岗北站消毒库现场指导给排水工程施工。

“4月的深圳，怒放的木棉花已经凋谢了。路轨旁有丢弃的死猪，绿头苍蝇嗡嗡起舞，空气中弥漫着牲畜粪便和腐尸的混合臭味。内地各省市通过铁路出口到香港的鲜活商品运到深圳，要先集中到笋岗北站编组检疫，再起运过罗湖桥。运输途中发病或死亡的牲畜、变质的水果蔬菜都要在这里检验清除。

“那个时代，深圳还属于边防禁区，不是随便什么人就能来的。我记得很清楚，当时到罗湖桥上去看对面的英国旗帜。30年前，与深圳一河之隔的香港，还是一个人们所知甚少的‘外面的世界’。

“施工空暇我去了趟沙头角‘中英街’，一条弯曲的石板窄街，冷冷清清没几个人，路中间一块界碑，不能越过界碑，界碑处有警察巡逻。中方一侧仅有的几间店铺里摆放着一些极普通的日用杂货。

“笋岗北站施工现场十分简陋。睡觉休息的临时宿舍搭建在铁路边。三十几号人挤住在竹席搭建的工棚里。双层铁架床，我选择睡在上铺，挂上蚊帐，钻进去，编制工程进度表、决算书、看书、睡觉。广东蚊子专欺负外地人，被叮咬的部位红肿起疙瘩，痒痛难忍。挂蚊帐防蚊叮，还防苍蝇的困扰；晾衣裳的绳子或灯绳上随时被苍蝇占据，密密麻麻的，让你浑身起鸡皮疙瘩。

“在冷清和封闭的‘禁区’，对外面世界的向往暗流涌动。偷渡，在当

年的深圳频繁发生。我们的工程是民工队来做的，往往早上起来几个民工又不见了，昨晚上跑到香港去了。有一次在深圳河里见到一具尸体，想必是一个偷渡失败的年轻人。

“我是一个听不懂广东话的北方人，没有一个香港亲戚朋友可以照应，当时生活在一个封闭的系统里，工作在消毒站，星期六到附近的村长家坐一坐，看看香港电视，粤语基本听不懂，电视也是黑白的。

“……工程继续着。我盼望尽早结束工程，远离与香港一河之隔的深圳。”

这个中国房地产界超级男生的记忆黯然而苦涩，今天的年轻人已倍感陌生和好奇。

中国，这个古老的国度正在悄悄发生着变化。

1978年的春天来得格外早。刚到立春节气，从北到南的一路暖阳已让这块土地上越来越多的人感受到某种异样的气息。

极为特殊的40多万名大学生在1978年春节后陆续入学，那枚白底红字的校徽给佩戴者带来了莫大的荣誉。在他们中间，28岁的孟晓苏从工厂走进了他梦寐以求的北京大学校园中文系的教室，29岁的冯仑进入坐落于十朝古都西安的西北大学经济系学习（几乎是在冯仑求学的同一时期，后来成为经济学家的魏杰和张维迎也在同一院系学习）。这两个年轻人，不曾想到自己后来会成为中国房地产行业的领军人物。

3月的春天里，全国科技大会在北京召开，郭沫若吟出了他此生的绝诵——《科学的春天》。这一盛会注定将成为一个新的里程碑，走向科学春天的中国，开始做起了向科技强国挺进的梦想。

5月11日的《光明日报》，刊登了一篇《实践是检验真理的唯一标准》的文章，引起了一场划时代的真理标准大讨论。这一大讨论，成为中国共产党实现伟大转折的思想先导，更是全面改革开放和现代化实践的思想先导。

当中国重新把实现四个现代化作为自己的最高目标时，中国领导人不约而同地把目光投向国外。这一年，有12位副总理和副委员长以上

的国家领导人,先后 20 次访问了 51 个国家,目睹并领略了外面的世界,感受到了世界经济的脉动。邓小平一人就 4 次出访,行程遍及 8 个国家。国际交往的扩大拓宽了领导人的视野,为反思中国体制弊端、探寻改革之道提供了多样性的参照物和丰富的思想资源。9 月 12 日,邓小平在朝鲜对金日成说:“最近我们的同志出去看了一下,越看越感到我们落后。什么叫现代化? 50 年代一个样,60 年代不一样了,70 年代就更不一样了。”

显然,中国的变化也引来了外界关注的目光。

不是每个日本人都像山川那么悲观。另一位叫冈田的《日本经济新闻》记者认为中国正在加速实现商业的现代化。这位在 1978 年夏天前来上海采访的记者,看到的南京路已经是一条繁华的街道。百货店里衣料和电器琳琅满目,陈列也别具一格。中国甚至已经有了 24 小时营业的商店,而且居然有了自动售货机。上海的《解放日报》甚至用了很大的篇幅来介绍超市。这种商业业态在当时的中国是闻所未闻的。

这年的秋天,一位叫保罗·马金迪的英国人也来到中国,这位日后红透欧洲的路透社记者采写的关于中国大陆地区的一些报道更富于人文色彩。

保罗·马金迪是从回归前的香港来到中国大陆的,他对香港列车能在早上 9 点提供杜松子酒或者冰镇威士忌显然感到满意。在开往广州的列车上,保罗·马金迪只能喝到滚烫的茶水了,他注意到在这个招待外国人的车厢里,茶杯的装饰还是很精美的。

在香港居住了一年之后,保罗·马金迪对资本主义世界和共产党国家的直接对比感到好奇。进入大陆的时候,香港的高楼大厦不见了,取而代之的是绵延数里的起伏丘陵和种满谷物的庄稼地。在跨越罗浮桥的那一刻,保罗·马金迪感觉到了中国人彬彬有礼的态度和强烈的好奇心。对于香港的拥挤来说,保罗·马金迪觉得这里的一切是祥和平静和妩媚动人的。但他想不到的是,要不了多久,这里就即将成为中国最有生气和最为繁忙的经济特区。

列车过了罗浮桥后,西方旅行者开始发狂地拍摄这个社会主义国家

中的一切。一位丹麦旅行者则把他的感受用录音带记录下来。

列车的终点站是广州站，在那里，保罗·马金迪受到了热烈的欢迎，一位20多岁眉目清秀的翻译彬彬有礼地对保罗·马金迪说：“我非常希望到英国学习外语。我的一个朋友已经去了那里。打倒‘四人帮’之后，情况完全不同了。”

1978年，也是一个有着太多期望的年份，压抑了许久的民众思想和停滞不前的国家经济都渴望着翻天覆地的变革。如何建设和发展社会主义？具有强烈忧患意识和高度政治责任感的中国共产党人，开始酝酿加快发展社会生产力。

1978年1月，时任中共中央副主席的邓小平在同四川省领导谈话时指出：“政治的空谈往往淹没一切。这并不是哪一些同志的责任，责任在于我们过去没有及时提出改革。但是如果现在再不实行改革，我们的现代化事业和社会主义事业就会被葬送。”

1978年9月13日，邓小平访问朝鲜归来，进入东北后，他马不停蹄地视察了黑龙江、吉林、辽宁，然后又来到天津。用他自己的话说，他在“到处点火”，到处谈论的是关于实事求是、解放思想、打开国门、对外开放的话题。

16日，邓小平在吉林说：“我们是社会主义国家，社会主义制度优越性的根本表现，就是能够允许社会生产力以旧社会所没有的速度迅速发展，使人民不断增长的物质文化生活需要能够逐步得到满足。”他还从政治高度指出：“如果在一个很长的历史时期内，社会主义国家生产力发展的速度比资本主义国家慢，还谈什么优越性？我们要想一想，我们给人民究竟做了多少事情呢？”

17日，邓小平在沈阳又尖锐地指出：“我们太穷了，太落后了，老实说对不起人民。我们现在必须发展生产力，改善人民生活条件。”

18日，邓小平在唐山再次发话：“社会主义要表现出它的优越性，哪能像现在这样，搞了20多年还这么穷，那要社会主义干什么？”

邓小平反复强调：“我们一定要根据现在的有利条件加速发展生产力，使人民的物质生活好一些，使人民的文化生活、精神面貌好一些。”