

大时代

东莞房地产风云录 | 1999-2009

主 编◎蒋才虎

副主编◎廖奕文 陈骏良



南方日报出版社
NANFANG DAILY PRESS

东莞图书馆



00013101446857

主 编◎蒋才虎

副主编◎廖奕文 陈骏良

大时代

东莞房地产风云录 | 1999-2009



南方日报出版社

NANFANG DAILY PRESS

中国·广州



东莞文献专藏

图书在版编目 (CIP) 数据

大时代: 东莞房地产风云录 (1999—2009) / 蒋才虎主编. — 广州: 南方日报出版社, 2010.7

ISBN 978-7-5491-0030-9

I. ①大… II. ①蒋… III. ①房地产业—经济发展—概况—东莞市—1999~2009 IV. ①F299.276.53

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第137329号

大时代——东莞房地产风云录 (1999—2009)

蒋才虎 主编

出版发行: 南方日报出版社

地 址: 广州市广州大道中289号

电 话: (020) 87373998-8502

经 销: 全国新华书店

印 刷: 广东信源彩色印务有限公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 12.75

印 数: 1—10000册

字 数: 220千字

版 次: 2010年7月第1版

印 次: 2010年7月第1次印刷

定 价: 68.00元



投稿热线: (020) 87373998-8503 读者热线: (020) 87373998-8502

网址: <http://nf.nfdaily.cn/press/>

发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

《大时代——东莞房地产风云录(1999—2009)》编委会

顾 问：姚燕永 肖开润

主 编：蒋才虎

副 主 编：廖奕文 陈骏良

编 委：刘 进 刘慕华 姜 岩 苏仕日

莫 勇 曾晓刚 潘 健 张自立

执行编委：刘 进 刘慕华 姜 岩 苏仕日



目录

序 黄金岁月 值得铭记 004

第一章 复兴之始 万象更新 006

【延伸阅读】前传：从“港元战国时代”到“冰河世纪” 020

【标杆企业】新世纪地产：开放理念独树一帜 023

第二章 意识转变 楼盘升华 026

【标杆企业】光大地产：务实勤勉 品质为王 041

第三章 城市中心 蓝图绘就 046

【标杆企业】中信地产：在城市成长中蜕变 055

第四章 地产运营 营销当头 060

【延伸阅读】东莞房博会：其兴也勃 其亡也忽 072

【标杆企业】宏远地产：文化地产的深度跨越者 074

第五章 商业地产 预热元年 078

第六章 鹏城产商 进军东莞 092

【延伸阅读】外来地产商促使东莞房地产高速发展 103

【标杆企业】中惠熙元：在城际间成长，在创新中前进 106

第七章 风云变幻 波谲云诡 110

第八章 资本盛宴 小户称雄 120

【延伸阅读】商业地产低迷 铜锣湾百货兵退东莞 136

第九章 地王变换 各领风骚 138

【延伸阅读】地王荣耀后的命运走向 152

第十章 阵阵寒流 行业心酸 154

【延伸阅读】“剩者为王”：二手中介的自我救赎 172

第十一章 融城岁月 一波三折 174

【延伸阅读】融城生活：路漫漫其修远兮 189

【标杆企业】世纪城地产：“深耕东莞、布局全国” 190

附 东莞房地产业大事记 192

后记 200





序

黄金岁月 值得铭记

改革开放30余年，东莞书写了一页页标杆式的城市传奇。东莞不仅是珠三角、广东省的一块风水宝地，更是当今中国城市变革的一个精彩缩影。

——30年间，2400多平方公里的莞邑大地，在两场革命中实现了脱胎换骨般的巨变——如果说前20年是以一场突飞猛进的工业化革命为标志的话，后10年则主要是一场气势恢弘的城市化革命。

城市化之于这座城市的意义，显然不只是人口和各类生产要素的迅速聚集，还有城市空间的慢慢扩大、城市功能渐趋完善，以及区域发展的自我提升并走向凝合……当然，还有人们在生产方式、生活方式和居住方式上所发生的不可逆的转变。

关注东莞城市化的过往历程，不能不提房地产业的兴衰演进。它既是城市化的主要载体，又是塑造城市形象、拓展城市空间、完善城市功能的一大助推器。从某种程度上说，房地产业对于东莞城市化的推进作用，无异于制造业之于其工业化的引擎意义。

东莞的城市化进程真正与房地产业的发展有机衔接在一起，是20世纪末的事情，也就是从那时起，东莞的房地产业才正式进入一个全新的发展时期，城市化也真正驶上了高速路。

从城市发展史角度看，在历史与未来之间，1999年—2009年，无疑是值得重点铭记的，因为它是属于东莞城市建设的一段黄金岁月。

新城市中心的崛起，让这个没有中心的城市从此有了心脏；四通八达的路网建设，既整合了城市空间又拉近了区域间距；青山绿水等景观再造，改善了人居生态也提升了板块价值……在前所未有的高速发展中，东

莞的城市格局初步成型，城市的聚集力、辐射力和承载力大幅增强，城市面貌持续改善，城市品位整体提升。

从产业发展史角度看，在历史与未来之间，1999年—2009年，肯定也是值得重点铭记的，因为它是属于东莞房地产业发展的大时代。

全新的开发主体和运营理念让市场生机勃勃，新消费主体的出现为市场注入了新活力，单一的市场格局被多极化的版块崛起所替代，彼此孤立的开发布局在竞争中走向融合……其间，东莞的房地产业实现了从外向依赖到自主、从起步到起跳的蜕变。在广（州）深（圳）经济走廊间，东莞已成为珠三角东岸高尚人居典范，成为最具有活力的地产板块之一。

从生活在这片土地上一些个体成长史的角度看，在历史与未来之间，1999年—2009年，显然也是值得重点铭记的，因为它承载了属于一代人的集体记忆。

老莞人告别泥砖房、自建小高楼，住进高品质小区；新莞人置业入户，落地生根；还有那些游走在珠三角区域间的人们，开始工作生活的“双城记”。

每个人都有自己的记忆，每座城市都有自己的发展印迹。东莞房地产业对于城市成长与转型的推动意义，已被镌刻进东莞城市发展史，成为这座城市的永久记忆。

我们怀念那风云激荡的大时代，我们更珍视那些属于自己的记忆。

因此，在过去两百多个日夜里，我们从政策、市场、产品、开发主体和消费主体等诸多层面重新梳理这些记忆，并最终将它们融进这本东莞房地产业发展纪实小册子里。我们希望，在解码每一个记忆的尝试中，回到那些过往的重要时间和事件节点，再现东莞房地产业那段真实的发展路径，填补东莞房地产文化领域的一段空白。

是为序。



1999

一直渴望依山傍水而居，

漫步林荫与绿茵之间，

每个清晨，尽情呼吸清新的空气，

每个夜晚，安享那份宁静，

我一直在寻找这样的环境……

我愿意等，是因为值得我去等！

——新世纪豪园楼盘广告语，1999年6月



第一章

复兴之始 万象更新



一个伟大时代的开始

美国著名发展经济学家罗斯托(Walt Whitman Rostow)在他1971年补充完成的“经济成长阶段论”中,有这样一段表述:人类社会从低级向高级发展是历史的必然,经济发展是分阶段的,主要分为传统社会、为起飞创造前提阶段、起飞、成熟、高额群众消费阶段和追求生活质量等六个阶段。

虽然罗斯托所描述的是社会有机体的一般演变历程,但观点来源正是其对产业发展的入微观察。在他的分析模型中,社会有机体及其各产业发展都有一套相似的成长模式,必然会在经历一个类似的萌生、积累过程后,进入到一个快速突变的起飞期,也总是会在某个伟大的年份,伴随着适宜的政策与人文环境,以一种相对集约的方式出现一批伟大的人物、产品革新和机构。

这个年份是一个标志意义的时间节点,它寓意了一个伟大时代的开始。

在东莞房地产业的发展史上,这个伟大的年份,就是1999年。

复苏中迎来新生

这一年,正值世纪之交。对于东莞这座城市来说,刚刚走过改革开放的第20个年头。开年后的第七天,人民日报上刊发了一篇题为《东莞,20年走完百年路》的文章,系统报道了这座城市的神奇转身。

来自官方统计的宏观经济数据则显示,截至1998年末,东莞全市GDP总量为355亿元,增速高达19.3%;全市工业总产值732亿元,同比增长21.35%;全市各项存款余额达864亿元,同比上涨28.73%……无一例外的是,三项经济数据的增幅均位居全广东省首位。

不容忽视的是,这些增长都是在应对1997年爆发的亚洲金融风暴危机这一背景下实现的。事实证明,亚洲金融危机所形成的强大冲击,没有让东莞高速行进的步伐停下来。相反,在国家一系列宏观调控政策的刺激下,东莞的经济和社会整体上依旧呈现着勃勃生机,甚至连那些一度受政策收紧影响而早已陷入沉寂的行业和领域,因为有了政策转向后的“阳光普照”,也渐渐表现出了复苏的迹象。

东莞的房地产业,就是在这一轮复苏中重新迎来了新生。



■ 1998年的报纸广告,当年为了让人接受按揭这一新鲜概念,东泰花园实行零首付的措施,吸引潜在客户买房。世事变化,在次贷危机盛行的今天看来,历史在此惊鸿一瞥。



■ 上河居实景。

全面吹响住房市场化的号角

2月23日，中国人民银行发布的《关于开展个人消费信贷的指导意见》，应该是这一年宏观政策注入楼市的第一支“兴奋剂”。《意见》中，在“积极开展个人消费信贷”这一中心思路的引导下，个人住房贷款限额的上线提高到了房价的80%，贷款年限也延长至30年，贷款利率还在现利率的基础上再优惠10%。

事实上，这不过是中央将房地产业确定为新经济增长点后，积极推进消费刺激政策的又一个动作。房地产业复兴的曙光，其实一早就已经出现。

早在一年前的4月7日，央行就已经出台了《关于加大住房信贷投入，支持住房建设与消费的通知》，决定对新开工的普通住房项目，只要开发商自有资金达到30%，商业银行均可发放住房建设贷款，更为重要的是在全国全面实行按揭购房政策，鼓励住房消费。8个月后，中国建设银行发出了

2008

2009

1999

全国第一份个人住房抵押贷款，正式拉开了贷款买房的序幕。

2000

通过放宽购房信贷政策，刺激消费激情的做法只是政府推动地产业发展的第一步。此时的住宅市场，正在一场更为轰轰烈烈的改革实践中被史无前例地激活。同年的7月3日，随着“国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知”（业内大多简称“23号文”）的公布实施，延续了近半个世纪的政府福利分房制度寿终正寝，以住房逐渐转向货币化为特征的全国住房制度改革拉开了大幕，“市场化”正式成为全国房地产市场的主题词。

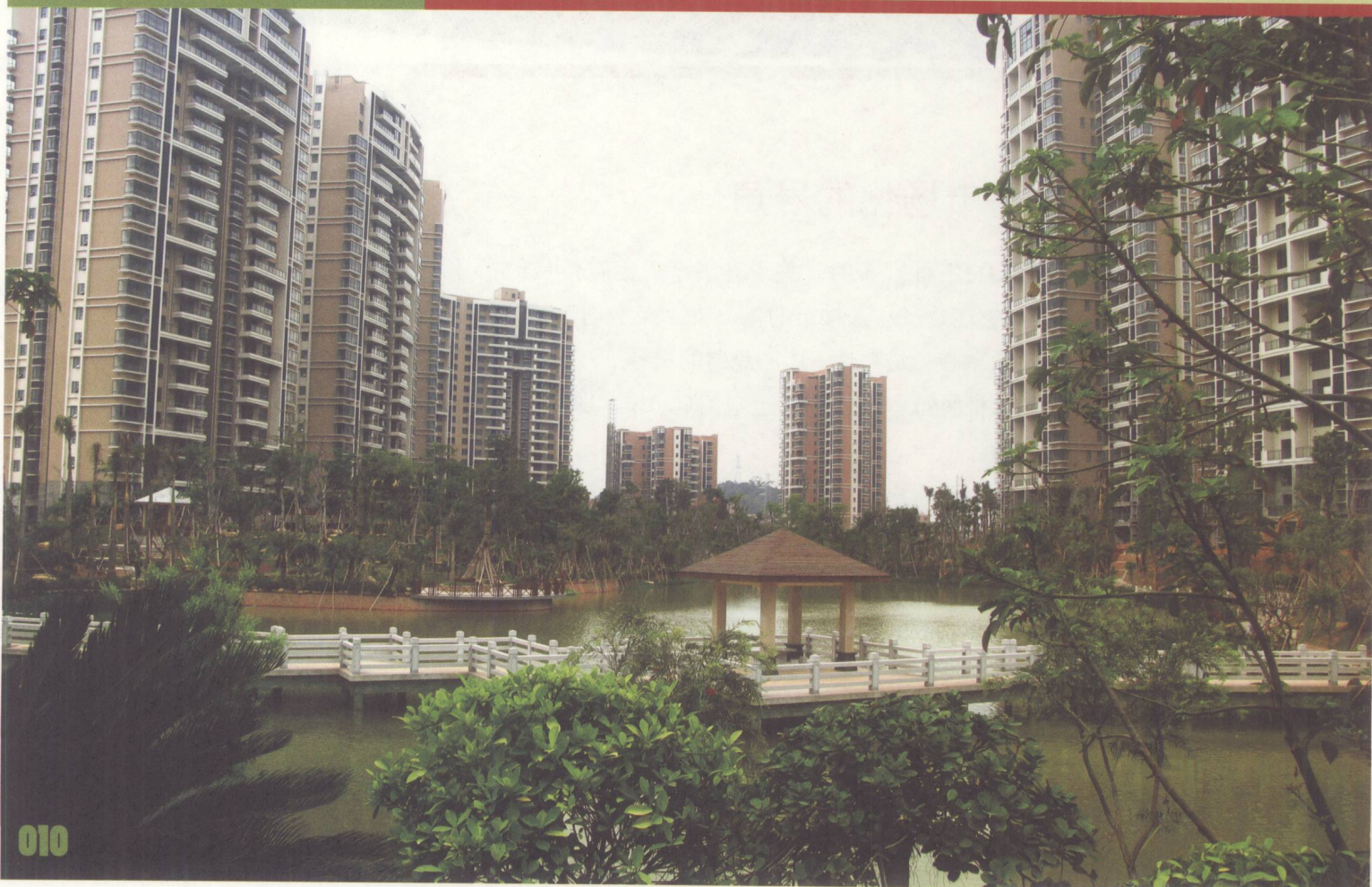
2001

1999年的春末，房改的这缕春风，终于徐徐地吹进了东莞这座二线城市的大门。

4月9日，东莞召开了全市住房制度改革工作会议，就《东莞市住房制度改革实施方案》和《东莞市党政机关、事业单位住房货币分配暂行办法》等两个文件内容展开审议，正式确定东莞启动住房货币化改革工作。

一年前才刚刚成立的房产管理局和住房制度改革办公室，全面负责了这

■ 星城实景。



场改革的引导和推动工作。时任常务副市长的刘树基出席会议，并要求一定要从实际出发改革东莞的住房分配体制，特别是在做好公房出售的同时，建立新的住房供应体系。加强房改房上市的规范管理，尽快建立住房公积金账户，以保证改革顺利推进。

两周后，《东莞日报》全文刊发了审议通过后的《关于我市住房制度改革的实施意见》和《东莞市住房公积金制度暂行办法》，明确指出了东莞房改工作的三项主要内容：一、从5月1日起，全市全面实行住房公积金制度；二、年内完成现有公有住房出售，从7月1日起提高公房租金；三、取消住房实物分配，从7月1日起全面实行住房分配货币改革。

住房市场化的号角，真正在东莞全面吹响了。

这场改革对于东莞房地产业的意义，众多见证了改革前后市场巨变的人们事后都给出了几乎一致的评价：房改是东莞房地产业发展史上的一个分水岭，从那一刻起，诞生了十余年的东莞房地产业迈入了一个全新的提速发展期。与诞生之初年的市场形态相比，这一年后各方各面都开始出现了翻天覆地的变化。

一些很明确的改革举措，在当年都得到了具体体现。例如，截至当年年底，东莞已按照省里规定的时限，完成了全市公房的出售和受理工作，共出售公房3万余套，建筑面积达300多万平方米。住房公积金制度也得到了落实，平均每月归集金额超过1000万元。

一些虽然不明确但影响无比深远的变化，也都很快在市场上一一反映了出来。

进入了本土开发商的时代

就在这年4月，从一家主营装饰业务的民营企业转型而来的中惠实业有限公司成立了中惠房地产开发有限公司，正式宣告进军房地产开发市场。这是一家依托本地民营资本投入、在本土生长并崛起的房地产开发公司，多年后，这支本土开发力量在莞邑大地上陆续开发了十余个房地产项目，并在此基础上策略性地迈向了全国市场。不仅如此，其所首倡的“莞深同城生活”模式，也开启了东莞房地产开发融城化的新格局。

几乎是差不多的时间，广东世纪城集团开始专注于房地产开发投资，如今已发展成为一家集房地产开发、物业管理、酒店、休闲和娱乐经营管理、教育及基础设施建设与投资为一体的现代化综合性企业集团。



■ 1999年4月22日《东莞日报》第2版。

2004

2005

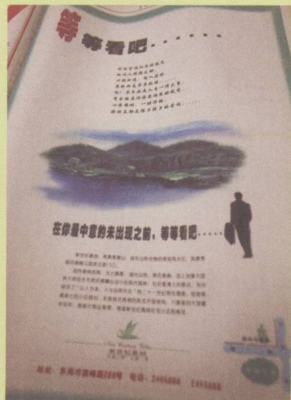
2006

第一章
复兴之始
万象更新

2007

2008

2009



■ 1999年9月28日,《东莞日报》第5版,新世纪豪园开盘在即,此后连续三天打出了整版或半版广告,“等等看吧……”的广告词,如今读来,依然令人心动。

新世纪地产比这两家转身的时间要稍早一点,一年前组建成立了新世纪豪园商住开发有限公司后,此时正在后来被确定为新城市中心区的东侧干得热火朝天。

新世纪地产、中惠地产、世纪城集团等新兴面孔的适时出现,只是在房改和宏观经济政策影响下,东莞房地产市场开发主体已经发生转向的一个缩影。一场危机、一波调控再加一轮房改,为东莞本土民营资本提供了一个施展才华的新舞台。于是,一大批优秀的民营企业在完成原始积累后,开始涉足房地产行业。而那些曾经在房地产市场历经了“港元战国时代”和“冰河世纪”的老牌民营发展商们,或放开脚步,或加大力度,或调整思路,也纷纷再度投身市场,圈地盖楼并抢班夺权。一阵阵暖风中,这些早年的先行者们在一度沉寂后重燃了激情。

在这一批以本土资本为主导和主要构成的开发力量中,最为人们所瞩目的莫过于后来被统称为东莞房地产开发“四大家族”的光大集团、中信东莞公司、新世纪集团和宏远集团。当然还有联华国际、峰景地产、高田地产、中惠地产和愉景地产,他们大多将东城作为主场或发源点,再向周边区域扩张。而在镇区,则出现了黄河、三正地产等。

我们不妨从“四大家族”的行动和表现中,去管窥一下这一年东莞房地产市场开发主体们的转变。

5月15日,开工半年之后的光大景湖花园终于正式对外公开发售。这是光大集团在首次投资开发立新管理区光大花园和红荔路光大物业等项目之后第二次出手,时隔已近四年之久。此时,光大自身也刚刚从一家主营建筑材料、五金、贸易、运输等业务的实业公司升级转型为广东光大企业集团有限公司。

景湖花园是东莞第一个真正意义上由开发商做好产品、园林以及会所等配套设施的别墅小区。在此之前,东莞虽然诞生了一些别墅社区,但除新世界花园和东城山庄等项目外,实际上大多还是采用卖地建别墅的操作方式,景湖花园则以超前的规划和完善的社区配套面市,首创了“泗水归源”的水文化理念,成为东莞首个“水文化生态小区”。其首期共推出500多套别墅,20多幢多层洋房,10幢12—16层高层电梯洋房,总开发面积达2000多亩。产品一面世,便吸引了众多关注的目光。

在光大集团通过别墅项目实现异军突起时,在四环路北侧与之遥相对望的中信东莞公司也正迎来一轮销售与开发的热潮。

东泰花园——这个一度被称作四环路上一块“孤岛”的地产项目,终



■ 新世纪豪园。

于在开工四年后的1997年逐渐赢得了市场的青睐。此后两年，则进入了市场开拓与积累期，进入1999年，东泰花园已启动了4号街区——明华苑的开盘工作，同时5号、6号街区也已投入开工。这一进度与其最初起步时相比，几近天渊之别，其开工面市于1993年的1号街区曾整整蛰伏了近4年。

也就是在这一时期，中信东莞公司和它的主营项目东泰花园一样，逐渐深入到东莞消费者的心里，以至于人们都淡忘了其原本是外来资本的先天属性。而中信东莞公司也从此在东莞扎根，并一举开启了四环路板块最早也是最持久的荣耀与辉煌。

前面已经提及，作为“四大家族”中最年轻的一名成员——新世纪地产，此时正在着手打造它的第一个项目——新世纪豪园。从一家出口公司转型而生的新世纪地产，在进入地产行业后就立即表现出了超前的市场运营意识。这一年，他们深入香港、深圳等地，参观学习当地的人居模式和建筑风格，并迅速将其应用于产品实践。

12月，新世纪豪园1期开盘。其通过使用阶梯将传统室内地平面划分成高低不同的两个空间，来营造错落的视觉效果的产品设计模式，被视作是在东莞首创大面积跃式户型，如今已成为东莞房地产开发、改革历程上的一块重要里程碑。而其在市场上所赢得热烈反响，也一举扭转了当时东莞房地产市场外销盘一支独秀、本土项目落后的尴尬局面。

此时的宏远集团，则在经历一场思想斗争后也作出了一次颇具转折意义的决定。这个东莞本土最早成立的民营房地产开发企业，也是东莞至今唯一一家上市的房地产开发企业，曾因偏安于一隅，几乎错过了东莞房地

2007

2008

2009



1999



■ “四大家族”之宏远：它是本土最早成立的民营房地产开发企业。

大时代

东莞房地产风云录（1999-2009）

2002

2003

产第一波发展盛宴。

因此，当宏观政策调整不断释放利好信息，甚至房改的春风已经吹进门时，他们还在犹豫和徘徊。从该公司当年的年报中，我们能找到一些信息。其中，宏远对形势的分析是这样的：“1999年，是宏远房地产公司形势比较严峻的一年。这一年，是国家实施福利分房政策的最后一年，东莞大部分有条件的企事业单位都兴建了住宅楼并以优惠的价格出售给员工，对东莞市房地产市场造成强烈的冲击。同时，东莞的几大房地产公司都有大型楼盘上市，房地产市场竞争异常激烈”。

宏远的决定是：“在这种情况下，我们一方面加强市场调研，充分挖掘市场潜力；另一方面充分利用优势，导入VI系统，加强售后服务，塑造名牌小区等策略。今年，将在基本清理了剩余楼盘的基础上，加快金丰花园的建设。目前，I区和 III 区工程已接近尾声，预计2000年中期可进入全面销售阶段”。

第二年，宏远地产完成了领导班子的新老交替以及人事和机构调整工作，并确定了今后几年房地产发展的总体方向和目标，制定了“分期开发、逐步调整、实现快速启动，以宏远新城的开发为平台，提升开发产品的档次、滚动发展，以运动、健康文化地产为主题”的经营策略。宏远集团终于在经历了一段时期对房地产实行收缩战略之后，再次将其作为公司的主营业务。

是的，正所谓时势造英雄。1999年，经过20年高速发展的东莞经济，在外资增长态势依旧蓬勃的同时，一支支本土民营力量也在成长中崛起。毋庸置疑，东莞民营经济多年积累下的资本和运营管理经验，为这个划时代的转变提供了绝对支持。

在20世纪的这最后一年，新兴开发主体的出现，加上宏远、光大、新世纪和中信东莞公司等为核心本土开发实力的崛起，成功填补了“港元战国时代”后，外资撤离在东莞房地产开发市场中留下的诸多空白，本土房地产开发主导的市场格局正式浮出水面。

一批曾经默默无闻的本土开发力量从此开始风生水起，一批本土新锐也自此登上了历史舞台的中心，成为东莞房地产开发的“弄潮儿”。在本土民营资本注入后，东莞房地产业再次焕发了生机和活力。

统计显示，全市全年房地产项目立项约80余个，比上一年增加了33.3%；施工面积228.1万平方米，竣工面积达88.6万平方米，比上一年都有了明显增长。推出的销售楼盘72个，比上一年增长44%。房地产开发实际投

014

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com