

HALF OF
PARADISE
HELL
HALF OF

一半天堂 一半地狱

一个地产操盘手的札记

陈强 著

 华夏出版社
HUAXIA PUBLISHING HOUSE

一半天堂 一半地狱

——一个地产操盘手的札记

陈 强 著

 华夏出版社
HUAXIA PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

一半天堂,一半地狱:一个地产操盘手的札记/陈强著. —北京:
华夏出版社, 2013. 3

ISBN 978 - 7 - 5080 - 7490 - 0

I. ①一… II. ①陈… 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 (2013) 第 041319 号

一半天堂,一半地狱:一个地产操盘手的札记

作 者 陈 强

责任编辑 唐永平

出版发行 华夏出版社

经 销 新华书店

印 刷 深圳市英雅印刷包装有限公司

装 订 深圳市英雅印刷包装有限公司

版 次 2013 年 4 月北京第 1 版

2013 年 4 月北京第 1 次印刷

开 本 787 × 1092 1/16 开

印 张 33.75

字 数 690 千字

定 价 45.00 元

华夏出版社 网址:www.hxph.com.cn 地址:北京市东直门外香河园北里 4 号 邮编:100028

若发现本版图书有印装质量问题,请与我社营销中心联系调换。电话:(010)64663331(转)

序言：随着性子

什么是现代房地产业？许多朋友都会觉得自己是知道的，但又一时说不清楚。本人以为：现代房地产业是在政府规划主导下的，以市场经济为背景，以现代建筑业为依托，以商业化的专业经营模式，从事城市建设和旧城改造的建设和土地开发行为的新兴产业。它以企业为单元主体，以盈利为目的，为城市开发、提升土地价值，并提供住宅、商用房产品及部分公共建筑设施。

对于房地产人来说，应该感谢这个时代给予他们带来的精彩生活，离开这个时代，没有特定的城市化背景作为支撑，房地产人不可能引起社会如此的关注，他们的职业生涯也不会有如此绚丽的光环。这是一个火红的年代，也是英雄欢呼雀跃的年代，很多敢于挑战自己命运的人，在这样一个无比亢奋的大背景下，终于找到了机会，可以大张旗鼓地施展自己的才能，随心所欲地挑战自己能力的极限，没有这样一个特定的城市化迅猛发展的时代，或许我们中的很多人正在其他各个不同的行业摸爬滚打，抑或沉沦，这是一个不争的事实。

无论社会上这个时期因为房价的高企，行业被诽谤和指责，行内的人如何被无情地诟病，甚至缺德论、无良论叫声一片，也无论经济学家们如何反思争论房地产该不该在新世纪来临之际，列为国家的支柱产业，为此引发喋喋不休的口水战，但毕竟这些年房地产的飞速发展，为中国城市的迅速崛起创造了奇迹，创造了很多的就业岗位，增加了国家税收，极大改善了人民的生活环境，偿还了建国几十年以来国家欠下老百姓的住房人情债，为此，这个时期中国经济充满了发展的活力，同时，社会文化也有了极大的进步，唤醒了国人如何理好财的觉悟。

就在房地产行业的这个时代，造就了很多房地产业的行内英雄，他们以各种方式演绎了这个行业的许多精彩，从懵懵懂懂入行，到生活方式的创造和嫁接，再到建筑艺术的升华，他们改变了人们的消费观念，有了房产理财的投资理念，社会开始在钢筋加水泥之外，寻找更好的生活方式来衡量自己生活的价值和质量，这无疑是社会的巨大进步！

云江这座城市并不出名，但城市化的十年间，这座城市发生了根本性的社会生态裂变，已经叫人认不出来，前后对比让人肃然起敬，从破旧的不像城市的县城景象，一夜间变成现代化的具有人文特色的地级大城，云江脱胎换骨也就才经历了短短十几年的时间，其中，房地产业的发展功不可没。

十几年间我目睹了这座城市的变化，在这座城市，遇到了很多形形色色的人物，有各行各业的老板，有职业经理人，有技术人员，有外商，还有普通的职员和市民，房地产业让他们汇集在一起，他们用智慧和梦想开启了这个行业发展的盛世。似乎这些年房地产业凝聚了城市人文太多的精华，有着诸多可圈可点的地方，也正是房地产业的快速发展，使云江这座城市变得朝气蓬勃，极富时代的精神色彩，令人振奋有加，不是吗？

身为圈子里的一名小卒，跟随着时代的变迁，在城市化的感召下，看到了这个行业的一片蓝天，这是我人生中最大的收获！从对行业的无知，到实实在在的参与，再到行业圈子里一个不大不小的角色，行业使得我的职业生涯更加充实，以至于自己许下愿，要浸泡在这个行业里，以此来修养自己的职业德行，而轰轰烈烈的实践活动，也确实很生动地影响了自己的人生观。

许多身边的真人真事让我倍感澎湃和敬意，禁不住想写些东西，将历史的缩影记录下来，思路随着性子走，总未免有些狼藉，总掺杂着专业的色彩，于是故事不为故事，专业不成为专业，反正自己认可，别人能读懂就行了。

非常幸运自己的经历，无意中跟云江这座城市结下了不解之缘，阴差阳错成为了房地产这个行业的幸运儿，这座城市给予人们的绝非是一个人的快感，相信很多人都有一份知足，很多人会感恩这座城市，感恩这个时代创造了太好的机会，让心灵得到充实和慰藉。

生活在这个时代，机会推着命运走，选好了，仕途飞扬，选错了，还不至于置人于死地，这个时代无疑体现了包容。机会的背后是天堂，关键是我们有没有胆略，能不能创新，能不能在前人没有走过的路上开辟一条新路，让机会为我们带来味道极美的圣果，而我们自己则需要的是不要浪费时光，否则再好的时代也不能成就自己的佳绩。

云江，这是我待得最久的城市之一，这座城市低调的背后充满着人情，说不爱她很难。这座城市从一开始就没有框框，如果一定要说有，那也只不过是传统岭南文化中那一点点传统的羁绊和束缚，余下的，云江人什么都敢做，什么都想做，正是这种性格使得云江改革开放 30 多年后，有了经济上的飞速发展，敢为天下先，也就成为这座城市鲜明的气质和个性，在这座城市

无疑充满着各种诱惑。

从房地产业的角度思考云江城市的发展和变革，未免显得视角有些过小，但云江这座城市的城市化建设有着太多的不一样，政府担当着筑巢引凤者，而房地产商则在云江的城市化建设中扮演着重要的角色。城市的很多配套功能都是由社会通过经营方式的转变来完成的，不仅仅是住房，很多福利性行业似乎都可以被经营，并且也都由房地产商来完成，在某种程度上，房地产业的兴起，也的确与这座城市的发展息息相关，抑或缔造了城市的精彩。

不知道云江这座城市未来会走向何方，也的确不知道房地产这个行业还能够阳光多少年，但过去的十年的确非常值得总结，有些感受不写出来自己会感到不快。于是，我壮着胆子，随着性子，草草动笔，在忙碌中写写停停，希望这段时光能唤起行业人更多的共鸣，也希望作品能成为当代房地产人一段辉煌的纪念。

目 录

序言：随着性子	1
引子：缘起云江	1
第一篇 这个时代	11
第一章 纸媒盛行	31
第二章 展会助市	39
第三章 网媒突起	45
第四章 市场联动	51
第五章 地产风暴	60
第六章 突围谋变	70
第七章 团购	78
第八章 “贩卖”城市	85
第九章 捕获执行力	93
第十章 缤纷时代	102
第二篇 这座城市	109
第一章 最忆品牌	114
第二章 本土英雄	121
第三章 悄然进城	125
第四章 城里那些客	130
第五章 走出误区	139
第六章 城市没有泪	145
第七章 轻轨改变生活	149
第八章 寂寞的传说	156
第九章 镇区淘金	161
第十章 产业综合体	165
第三篇 风雨十年	177
第一章 职业独白	186

第二章	初战告捷	193
第三章	摆弄大盘	200
第四章	转换角色	207
第五章	巧遇绿洲	215
第六章	兵败长平	224
第七章	泪洒横岗湖	231
第八章	凯东大捷	241
第九章	错过豪门	247
第十章	浴火重生	253
第四篇	一城江湖	263
第一章	隐形老大	270
第二章	淡出地产	276
第三章	小试锋芒	282
第四章	质朴老板	291
第五章	军人风范	299
第六章	朋友重逢	308
第七章	才子传奇	319
第八章	营销玩家	328
第九章	职场高人	335
第十章	平凡岗位	343
第五篇	经典回忆	351
第一章	驻守边镇	357
第二章	风起乾坤	363
第三章	“森林湖”之氧	371
第四章	玫瑰之约	378
第五章	危机第一枪	384
第六章	房屋银行	392
第七章	逆市闹江湖	397
第八章	“博登湖”之战	406
第九章	破局简单	414
第十章	胜利凯旋	420
第六篇	新路里程	429

第一章 转场发展	435
第二章 公平选秀	443
第三章 人事烦恼	450
第四章 案例分享	457
第五章 避实就虚	464
第六章 遇到麻烦	471
第七章 进退两难	479
第八章 挥师北上	486
第九章 联合布局	495
第十章 城市风范	502
第七篇 大结局	511
第一章 主体文化	516
第二章 天下必争	520
第三章 走出云江	524
后 记	528

引子：缘起云江

这些年，中国的城市化进程在推动中国经济增长的同时，也使得地产圈异常的热闹，人们用各种方式蚕食着人口红利所带来的丰厚利润，使得地产圈子——这个几乎涉及所有人实际利益的行业领域，成为这个时代的逐利场。每天圈子里都有很多热闹的事情发生，政府关注民生，房地产商关注逐利，消费者则关注着在改变生活方式的同时，将辛辛苦苦赚来的钱放在房地产里希望能更快的安全赚钱，甚至投机。房地产的专业人士们更是在这样一个浑沌而宏大的市场里能高价的叫卖自己的专业，一时间，中国的各大媒体都给予了极大的关注，很多媒体干脆靠地产广告吃饭。

的确，这些年房地产不但成为中国市场最走俏的行业之一，很多人也因此发了财，这个行业还涌现了很多专业的英雄，使得房地产业的进步日新月异。房地产俨然成为了这个时期中国经济快速成长的比武场，形形色色，千姿百态，地产富豪的诞生也最为迅速，借着城市化的东风，房地产业作为中国经济成长的支柱产业，无疑也推进了中国社会的发展和繁荣，让很多人长了见识。

云江，一座并不起眼的南方城市，屹立于中国改革开放的城市前沿，国土面积 2465 平方公里，不算小，如果都被开发成城市用地，那将是一个规模了不起的大城市。但是，十年前，这里却不能被称作是一座城市，这里找不到城市中心区，也不知道市政府在哪个角落里，32 个镇区自发形成的中心区堪称繁荣的同时，却无法形成城市的规模，似乎都只不过是一座小县城，无序凌乱，商业档次也显得低下，一切都只不过是在乡村的集市上形成的商业形态，留下的是城市自然生长的痕迹，没有现代化的任何城市写生。

来到这座城市，除了云江这个字号，天南地北，你根本不能把城市具象化，虽说云江在上世纪九十年代的末期就已是一个地级市了，但城市形象太过于朴实，太过于粗犷，没有一丁点儿大城市的模样，甚至地级市的名头给她都有一些牵强似的。若不是工业产值排在中国很多地级市的前列，相信国家有关部门不会关注她。

这是一座怎样的城市呢？无数的早期民房里夹杂着无数条繁华的农村街市，只有在大城市才能看到的豪华的五星级酒店，却偏偏挤在没有规划的镇街民房堆中，好是刺眼。城镇都是在大块的农田包围之中形成，通过一条条水泥路与国道相接，在这样的街市上，用不了十分钟，你可以从街的这一头走到街的另一头，街上有很多行走的村民，懒散得没有模样，但在外来的农民工中还是很容易被分辨出来，因为他们中间很多人不是工厂主就是拥有出租房的土财主，日子过得很滋润。

狭窄的街道上不时有奔驰、宝马等名牌车开过，速度很快，算不上招摇过市，但几乎都是在上午十点钟之后，赶着点儿不是往酒店跑就是往工厂赶。车里坐着的只可能是大老板，但你依然分不出他的身份，很少见到西装革履的正装儿，举止上似乎有点儿土味儿，但仔细打量着装，你会发觉很高贵、很休闲。这些人长得似乎很普通，但日晒雨淋的面容上透着的是朴实中的精明，谈笑风生，飏得一口云江乡村土话儿，同车的可能还有外商，显然，他们在忙着生意。

每天，云江的街上门面都会开着，到了傍晚，霓虹灯亮了，昼夜通明，夜市也正在兴头。很多门店为招揽客户，似乎还对门面做了特殊的包装，例如有时髦的风车在转着。这座城市很特别，早上街头看不到什么人，只有到了傍晚，街上的人才多了起来，三五成群，摩托车穿来穿去，甚是热闹。小贩们也开始在街道的路边做起生意来，很多俊男靓女会光顾这些小贩的摊档，买上一点儿小吃，一边走一边嚼着，别有一番情调。不少情侣也会忙里偷闲在草坪上小聚片刻，草坪上的人们有坐着的，也有躺着的，有独自一个人在发呆的，也有三五成群嬉闹的。偶尔，你还可以捕捉到一些亲昵的镜头，看似野蛮但又纯真，似乎给这座城市增添了一些青春的浪漫气息。

从一个镇区来到另外一个镇区，要花上很长的时间，似乎相隔两个城市，只有公路交通，甚至很多镇区还没有通城市巴士，落后的市政配套一览无遗。这些镇区的建设千篇一律，在这些镇区穿梭，视觉会有一些疲劳。除了工厂，还是工厂，东一座，西一座，看不到像样的规划，似乎也不存在市政管理，一切都是在自然中乱象成长。工厂附近的排洪沟里再也看不到清澈的溪水，工厂流出的污水几乎没有经过任何处理就被排了出来，久而久之，臭味儿刺鼻，熏得连蚊虫都不愿意光顾，这些污水最后都被排入了大海。云江很多地方环境堪忧，云江繁荣的背后有着不堪回首的另一面。

十年前很多人为了做生意就来到这里，他们参与了云江当地人的创业行

动，云江也在改革开放的年代里悄然发生着变化，地区经济变得越来越有实力。只用了不到二十年的时间，就使这座城市就发生了深刻的变化，摘掉了以农为生的帽子，成为了享誉全球的制造业名城。

虽然没有城市的样子，但这里已经被很多人开始认知，开始崇拜，惊动了全国，也惊动了世界。云江被很多学者、官员、商人称为世界工厂，有了制造业之都的美誉。可不是嘛，世界 500 强中大部分制造业企业，在改革开放的 30 年里，大多都在云江安了家，他们在云江生产世界各地需要的各种档次、各种形态的产品，每天都将货物发往世界各地，满足着世界各大城市、各大商店、各个家庭的需求，云江跟着这些产品也出了名。

奢侈品也好，日用品也罢，反正云江已经形成了产业发展的网式和链式优势，各行各业的世界级企业在这里聚会。全国各地怀揣梦想的职业者，当中有工人，也有农民，还有许多大学毕业生等也选择来到这里，为着一个目标，那就是赚钱，励精图治改变命运，不约而同在这片热土上开始了自己的洗礼过程。商人们呢，嗅觉也超级灵敏，借着制造业的气势，他们在悄悄经营着自己的生意，收获颇丰，足以让人羡慕。

操盘手记：如今的云江，是一座充满魅力和活力的城市，这里的民众非常清楚自己身上背负的城市使命，他们用自己独特的南方人的个性，以实用的重商主义统领城市的发展，很好地抓住了改革开放带来的地区经济快速发展的机会，悄然建立了自己的城市地位。

应该说云江的招商引资工作做得非常出色，在区域经济发展中，云江做到了借力发力，合理地给这座城市未来的发展做了很好的定位，也给世人展示了云江的城市发展实力，这种实力的展示不需要张扬，而是实实在在。

世界工厂，对于云江而言，这样的殊荣来之不易。20 世纪 80 年代，这里还是农村，除了土地和庄稼，这里生活的是极为朴素的一群人，祖祖辈辈为一日三餐而打拼。是改革开放的号角把田地里的他们叫醒，让他们洗脚上田，有了为命运而搏的勇气。他们不等不靠，穷则思变；他们解放思想，在探索中似乎嗅到了春天的气息，感受到了时代的感召，仅仅凭借着与经济特区鹏城相接壤的优势，硬是把云江的制造业搞了起来。还是在这片熟悉的土地上，云江人用智慧改变了这座城市的命运，云江，如今已经成为了中国城市工业革命成功发展的鲜活代表，气魄感人！

摸着石头过河，云江人并没有太多的花招，只是老老实实在地，但极为精明地经营着自己这块古老的土地。他们唯一做的只是让自己在意识形态上大胆突破，改变传统的集权模式。市政府把市一级的权力下放给镇、街、区，让他们自主招商，自主定位，探索属于自己特色的发展之路，也正因为这样，决策效率得到有效提高，基层群众的积极性被调动起来，很多镇街很快找到了自己的发展机会，摆脱了基本农田的束缚，奠定了实业兴邦的局面。

这里不得不提的是云江人的秉性，他们务实低调，敢作敢为，很多事情当初并不明白，但还是做了，之后被证明是对的，他们也就继续发扬光大。这些人带着农民的朴素和南方人骨子里天生的精明，积极吸收舶来文化，敢于否定，敢于坚持，用开放的心态博采众长。云江的城市发展一直没有受到传统文化的束缚和“官本位”太多的阻挠，取得了城市发展的长足进步。事后，虽然很多云江人感到创业的艰难和不易，但他们的内心还是挺自信并骄傲自己的选择，也十分庆幸“世界工厂”给他们真的带来了财富。

尽管，云江被很多人称之为城不像城，但就是这样一座城市在过去的30年里创造了中国的财富奇迹，使得云江从此在中国的版图上驰名，有了地级城市的美誉。云江的发展是十分传奇的，这座城市原住民不到180万，但高峰时，这里曾容纳2000万人口，他们大多来自全国各地，间或世界各地。大家相拥在制造业上，每年为这座城市带来了20%以上的经济增长速度，如今的云江已经建成了很多的产业体系，食品、玩具、电子、家居、造纸、印刷等应有尽有，这些行业无时无刻不在追随，甚至引领着世界产业发展的潮流。

这些年随着各项产业的发展和城市化的推进，房地产业也变得十分的活跃和热闹，间或成为了中国各个城市房地产市场繁荣的一个缩影。房地产业十年的进化，不仅使得这座城市的面貌焕然一新，同时也跻身于中国现代文化城市之列。

来到云江，你不要惊叹在街上会经常碰上自己家乡的某个熟人，也不要好奇你在餐厅饭馆就餐的时候，对面坐着的是洋人、日本人、韩国人或者台湾人，虽然这些人傍晚会到鹏城去居住，但随着云江城市的变迁，这种现象正在改变。每逢广交会或者高交会的时候，云江的酒店同样住着很多参会的外国友人或嘉宾，他们或者在云江有工厂，或者是冲着云江工厂里的产品而来的，云江已经是一座融入世界商贸交流的城市。

2000年前，云江这个地方的人们还只知道埋头做事，他们不嚣张，也不太喜欢摆谱，以至于很多人还不认识她。只是近些年，云江生产的产品实在

太多，外国商场的橱窗里经常会看到“中国制造”的云江产品，云江在自己生产的产品走出去之后也跟着出了名，不然，云江还会在世人的眼线中消失，不会有太多人提及。

云江人的低调造就了这座城市的性格。人们都说云江人喜欢闷头赚钱，生怕人家知道，更不喜欢在公众场合炫富，为此，他们即使很有钱也穿得很朴实，吃得很随便，走在街上你绝对发现不了他们身份，只是商务活动的时候，他们才会着正装出席。看惯了他们朴实的形象，这个时候你反而会觉得有些别扭。云江呢，也是一样，如果不是城市化运动，如果不是太多的人在使用云江生产的产品，云江依然会在现代的城市群中低调、不声张。

全国上下曾有很多城市嫉妒过云江，对云江这座城市的成长历史颇有微词，认为云江的发展占尽了天时地利，余下的只会卖土地或者做一些低级的服务业来赚钱，不懂得城市发展，不懂得保护环境，不懂得做高级服务业来赚取更多的利润，他们甚至不愿意肯定和重复云江的发展模式，认为这样的模式是在牺牲环境的基础上持续不了，云江的发展终将有一天会走到尽头。

也有一些城市参与到与云江这座城市的竞争中来，在云江设立办事处，办事处平常的任务就是四处活动找企业谈心，用各种各样有利的招商条件吸引已经在云江落户的企业到他们那里去投资，他们以开明的政务环境吸引这些企业的眼球，也确实抢走了不少的云江企业，也曾在那个时候引起过云江城市管理层的担心，但云江的产业链实在是完善，以至于强大的基础很难被其他城市的挖角所动摇。

云江确实要感谢大自然给了这片沃土，一边是省城，珠三角经济的发动机，她的辐射几乎可以涵盖云江 2465 平方公里的土地，云江可以被称之为省城的制造业后花园，到省城的距离只有一个半小时。云江的另一边是鹏城，鹏城是中国改革开放最早的城市，毗邻香港，有着国际制造业的先导优势，在解放思想、特事特办的思想影响下，弹丸之地的鹏城经济受制于地域的约束，不得不仰仗云江和周边城市来补充协调发展，鹏城的每一次产业升级都让云江经济受益不菲。香港和鹏城与云江的距离比省城更近，不过一个多小时的车程，这样的地缘优势也的确助了云江发展的一臂之力。正是因为这样的优势，让很多商人发现了云江的价值，也就有了那么多厂商为什么乐意到云江设厂的理由。

操盘手记：云江是一座低调务实的城市，云江的发展取决于两种力量的

共同作用，一种是穷则思变，一种是解放思想。两股力量的结果，是城市的发展没有了框框束缚，决策的效率提高了。

当然，无可否认的是历史性的机遇成就了云江今天的发展结果。借着地缘优势，云江的后续发展还是可以被期待的，只要思想不封闭，只要这里生活的人们有危机意识，云江的发展就会后劲十足。

应该承认云江是一座拜金主义的城市，这座城市的发展高度认同的是钱，以至于在任何场所人们谈论最多的还是钱。在云江，似乎金钱可以买到一切，因此，很多周边城市的家庭主妇很怕自己的男人在云江过夜，生怕自己的男人被别的女人拐了去。灯红酒绿，衬托着五颜六色的商务活动，以至于云江周边的很多城市商务活动很多时候会被悄悄放在云江来进行，或许是因为云江的沉默和低调，或许是因为这座城市沉默的背后有着不一般的疯狂，直到2000年后，伴随着城市化的快速推进，人们对云江的认识有了很多的改观。拜金主义与重商主义一脉相承，也造成了人们感觉这座城市缺少文化的感觉。

老姜，云江地产圈子里的一位活跃人士，他是2000年之后来到云江的，在这之前，他对云江根本不了解，也从来没有想到会在这里待多久，但阴差阳错却让老姜与云江结下不解之缘。此前，老姜只知道云江的工厂很多，但并没有成气候，这座城市美誉度太少，以至于找不到自己的魂，一切都呈现野蛮生长之中的无序，他不敢相信这里会成为世界为之瞩目的制造业基地，这里生产的产品会享誉全球。

2000年底，老姜来到云江后就再没有离开过这里，一晃十多年过去，他亲眼目睹了云江十年的城市化建设给城市带来的巨变过程，有些惊诧，有些佩服。品味自己的经历，未免不对这座城市油然而生敬意，并深深地理解了这座城市成长的历史，好像自己已经是这座城市的一员，有了眷恋，决心扎下根来，荣辱与共，不能割舍心底里的那一份情怀。这是一份怎样的情感呢？这座城市并没有让自己发财，只是点点滴滴的人世间的交往，让老姜感受到了这座城市冷漠背后太多真实的情感。

老姜看到了这座城市推陈出新的观念改变。21世纪对于云江意义重大，云江好像已经不能满足自己过去的发展模式了，他们开始重视城市这个形体，决定以经营城市来带动新一轮的发展。没辙，富裕起来的云江人开始了新的思考，似乎意识到20%的年均经济增长速度不能持续，拳头产业的缺失似乎也让他们感到了危机，新世纪来临之际，云江如何有自己的竞争优势呢？他

他们想到了推进城市的发展和进步，进而推动产业升级，于是轰轰烈烈的城市化运动开始了，他们喊出了“工业进园，住户进区”，五年建设云江新城的口号，行动掷地有声，气魄豪迈！

仅仅用了不到一年的时间，象征云江城市化进程的云江大道建成了，设计师来自于鹏城，当年著名的鹏城大道也是他设计的。如今的云江大道跟鹏城大道如出一辙，双向八车道，外加园林景观区，配合轻轨线，堪称时代一流。它的通车标志着云江城市化正式起步，规格标准可以与国内一线城市相比。

接着，云江政府决定豪掷 2000 亿，投向城市基础设施建设，建设市政广场、会展中心、大剧院、工业科技馆、城市图书馆、市政大厦等，这些设施的规划，标志着云江中心城区的形成。在媒体的推波助澜下，CBD、CLD 这些时髦的城市功能区概念被带进了云江，也成为市政规划的主要亮点，云江的城市建设也有了洋码儿。这一次，云江是高起点、高标准行事儿，五年只不过是弹指一挥间，但对于云江，这却是城市裂变的第一个宝贵的时间段，就是在云江城市化的第一个五年里，云江让人们见证了这座城市发展的气魄。

时任云江市委书记明示市民，城市的硬件设施好建，但文化环境才是根本，需要花大气力在相当长的时间内去完成。于是工业云江的背后多了“生态云江”、“绿色云江”和“文化云江”的说法。顷刻间，一座看似没有文化的城市，随着城市化的推进，文化已经成为城市发展的另一条战略被各阶层的云江人广泛认识。云江，真的进步了。

政府是城市经营的推动者，云江的企业成为了直接的参与者和受益者，普通市民通过各种方式在享受着城市变迁所带来的好处。在这个过程中，云江人算账是很清楚的，政府在城市建设中投下的钱是希望在土地出让中拿回来的，政府不可能什么都建，城市化需要发动民营资本的参与，也正是因为这样，云江的民营资本的活跃程度比中国任何地方都要高，学校有公立的也有民办的，医院几乎全部由民营资本承建和经营，还有污水处理设施也全部由民营资本参与并经营，聪明的政府成为城市发展的真正经营者。

操盘手记：社会发展必然会经历两个阶段，一个是经济发展阶段，当经济发展到一定程度的时候，接踵而来的是上层建筑的发展和变迁，只有上层建筑适应了经济发展的要求，城市的经济发展才能持续。

任何城市文化建设是不可少的，它是城市上层建筑的一部分，缺少文化

支撑的城市，发展是不能持续的，因为文化的背后是人，人可以被文化感召，被文化俘虏，为文化付出，为文化崇拜和折服，也只有文化的存在，城市才能留得住人。

城市升级必然带来城市产业经营成本的上升，传统的产业看来很难适应新城市的发展要求了。就在一些产业纷纷迁移、企业倒闭的时候，云江提出了产业的深水作业要求，提出“腾笼换鸟，产业升级”的战略发展主张，云江国家级高科技园应运而生，园区建设一派瑞士风光，叫人羡慕不已。接着，云江深水港的建设也获得了国家战略发展的支持，云江有了自己的出海口，集装箱货柜码头，超级散货码头，国际标准的油化码头，这些都是当今最时髦的港口设施，在云江港一一建成，临港工业发展风帆将起。云江这座城市正在琢磨着城市的历史性跨越，展开了轰轰烈烈的二次工业革命，城市魅力难挡。

城市化，意味着房地产业的兴起，早在十年前，云江的房地产并不起眼，在经济增长中，人们似乎可以忽略它的存在，每年不到 60 亿元的产值在云江的经济总量中算不了什么，与几千亿元的工业产值相比，房地产只能是一个零头。但十年的城市化建设，改变了这个行业的命运，在经济生活中的占比越来越高，十年后的产值已接近 500 亿元，在云江的经济占比中显著提高，也越来越受到各方面的重视。

不仅如此，房地产在城市化中扮演着重要角色，它悄然地改变着云江的面貌，弥补着转型中经济下滑带来的不足，云江经济转型中的痛苦，因为有了房地产的接力而显得没有那样惨烈了。房地产为云江的发展注入了活力，十年热度不减。城市在变，人们的生活也在变，这段时间房地产在城市中的地位 and 角色都有了新的定位，以至于这些年房地产被刻在云江城市发展的里程碑上。

这些年，老姜觉得自己很幸运，能参与到云江这座城市的伟大变革之中，在房地产这个圈子里感受不一般的城市变迁的洗礼，让他更了解云江，也更理解云江这座城市每一次裂变所带来的影响。毫无疑问，云江创造了城市发展的奇迹，很多人醒了，人们开始重新审视这座城市，发觉云江原来很美，不像过去想象的那样乏味，有着自己不太张扬的文化。云江人也并不全是唯利是图，缺乏智慧，云江人有的是远见卓识，他们能够海纳百川，厚德载物。

进入新世纪的头十年，云江的城市变迁堪称云江二次发展成果的典范，