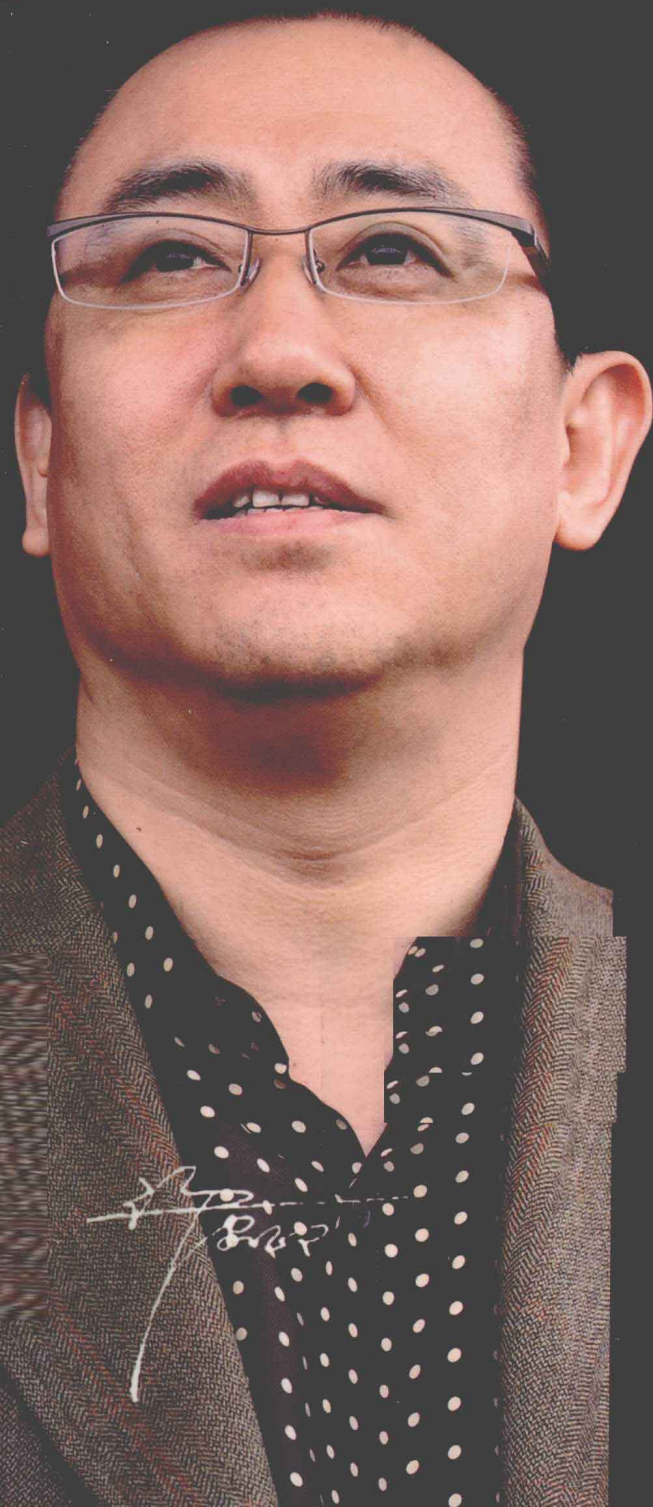




中国地产首富真相

THE TRUTH OF CHINA'S
RICHEST REAL ESTATE

廖小东 魏昕 著

许家印与恒大地产财富内幕

他不像王石、李彬海可以敏锐地把握主流思想，渡商海
历风雨而稳居潮头

但却能连续荣登 胡润百富榜 ……

他不像富力地产的李思廉，能够用制衡术让战友同自己
相得益彰

但恒大地产却一路挺进了中国企业500强 ……

他不像碧桂园的杨国强，以大魄力和大决心扶持二女儿
逐步完成从家族制向现代型企业的转型

但恒大地产却能一路高歌赴港上市 ……

他也不像朱孟依、郭梓文等大亨们拥有众多兄弟旁系

但却能凭借一己之力，让恒大地产在中国众多房企中后
来居上，牢牢稳居地产“群狼”的前列 ……

新世界出版社





许家印与恒大地产财富内幕

中国 地产首富 真相

廖小东 魏昕◎著
THE TRUTH OF CHINA'S
RICHEST REAL ESTATE

新世界出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

中国地产首富真相 / 魏昕, 廖小东著. —北京:
新世界出版社, 2011. 3
ISBN 978 - 7 - 5104 - 1652 - 1

I. ①中… II. ①魏… ②廖… III. ①许家印 - 生平事迹
IV. ①K825. 38

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 018746 号

中国地产首富真相

许家印与恒大地产财富内幕

作 者: 魏 昕 廖小东 著

责任编辑: 董晶晶

责任印制: 李一鸣 黄厚清

出版发行: 新世界出版社

社 址: 北京西城区百万庄大街 24 号 (100037)

发 行 部: (010) 6899 5968 (010) 6899 8733 (传真)

总 编 室: (010) 6899 5424 (010) 6832 6679 (传真)

http: //www. nwp. cn

http: //www. newworld - press. com

版 权 部: +8610 6899 6306

版权部电子信箱: frank@nwp. com. cn

印 刷: 北京玥实印刷有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 710 × 1000 1/16

字 数: 213 千字 **印 张:** 17. 5

版 次: 2011 年 3 月第 1 版 2011 年 3 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5104 - 1652 - 1

定 价: 33. 00 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: (010) 6899 8638

序：不仅仅是财富真相

在当今中国，大大小小的富豪不计其数，他们的财富令人倾慕，也发人深思。他们为什么能成为财富英雄？他们是怎样成为这些财富的拥有者的？是因为时代的恩赐还是他们的奋力拼搏？

2009年11月5日是恒大地产发展史上的重要日子，恒大这天成功地在香港联交所上市，当天收盘市值705亿港元，使恒大成为在港上市的市值最大的内地非国有房地产企业。而拥有恒大近七成股份的创始人许家印，财富即时达到了479.49亿港元，加冕当年“内地新首富”桂冠，再次上演了一出资本神话。

1992年是中国房地产的“大年”。这一年，冯仑、潘石屹等“万通六君子”挖到了第一桶金；这一年，杨国强刚刚在广州建成了他的第一家碧桂园；这一年，朱孟依在香港注册了合生创展……而日后在中国房地产业掀起大风大浪的许家印，此时才刚刚下海，连房地产的边儿都没摸到，可谓一个迟到者。

许家印的一生大起大落，沉浮不定。其生于河南周口，学于湖北武汉，历练于河南舞阳，拼搏于深圳诸地，可谓饱尝人世悲欢，洞悉世态炎凉。管理与生活的实践，为许家印积累了丰富的经商经验，天生的冒险精神与对时代趋势的把握，则成就出他精

彩的人生。

1997年，许家印因不满于打工的收入，注册了恒大地产，从此开始了惊心动魄的发展之旅，短短十余年间，就把最初的300万元贷款魔术般地变成市值700亿港元的恒大地产。期间，磨难与坎坷历经无数，智慧与灵感也四处闪烁。公共场合，他总是儒雅地微笑着，笑容的背后是他把握命运的强悍意志和奋力搏杀的决绝。

许家印掌管的恒大帝国，近年的狂飙突进让人侧目，并被部分人形容为“疯狂”。2008年3月，恒大备战赴港IPO，但由于受次级债风波、股市低迷、信贷紧缩、地产成交量萎缩等多重利空因素影响，恒大地产IPO搁浅。他本人则被对手讥讽为“冒险家”、“野心膨胀者”，还被部分舆论视为房产江湖巨变的“牺牲品”。不过，成功上市的结果还是不期而至，为这个男人和他掌舵的恒大巨舰，准备了一场迟到的加冕礼。

许家印，就是属于这个时代的人，也是一个时代创富的最好说明。他可以被看成是中国30年改革开放史的一个缩影，也可以归结入同一时代中国企业家的拼搏奋斗史。

手捧本书，你看到的是一个男人书写的传奇，一个企业创造的神话，一个时代孕育的故事。而合上本书，你必将会在心里也给自己的人生描出绚丽。

作者

2010年12月

中国地产首富真相

目录

ZHONG GUO DI CHAN SHOU FU ZHEN XIANG

序：不仅仅是财富真相 1

第一章

痛苦的希望

我是贫穷/我是悲哀/我是你祖祖辈辈/痛苦的
希望啊

——舒婷《祖国啊，我亲爱的祖国》

第一节 中国式的降生 2

第二节 奶奶与母亲 7

第三节 窝头的效应 11

第四节 爱琢磨的孩子 15

第二章

青春：沉浮中躁动

我不去想是否能够成功/既然选择了远方/便只
顾风雨兼程

——汪国真《热爱生命》

第一节 生意场上的处世经 20

第二节 司机，掏粪工和保安 26

第三节 给命运一个“抓手” 31

第四节 卫生委员的周旋 36

第三章

舞钢，管理的锻造

那一天/我不得已上路/为不安分的心/为自尊
的生存/为自我的证明

路上的心酸/已融进我的眼睛/心灵的困境/已
化作我的坚定

——《赢在中国》主题曲《在路上》

第一节 职场上的新兵蛋子 46

第二节 许氏管理雏形 51

第三节 体制的冲突 55

第四章

许主任是个什么人物

在很久很久以前/你离开我去远空翱翔

外面的世界很精彩/外面的世界很无奈

当你觉得外面的世界很精彩/我会在这里衷心
地祝福你

——歌曲《外面的世界》

第一节 三十页的简历 62

第二节 连锁店的老业务员 67

第三节 许主任是个好员工 71

第四节 打工，这是最后一次 75

第五章

谁能真的白手起家

我知道我的未来不是梦/我认真地过每一分钟

我的未来不是梦/我的心跟着希望在动

——歌曲《我的未来不是梦》

第一节 打不破的定律 82

第二节 体育营销地产 88

第三节 博弈一线品牌 96

第四节 站得高，才看得远 102

第六章

恒大——快！快！快！

快速发展是必须的，但不能囫囵吞枣。

——长安汽车董事长徐留平

第一节 上市，一夜谈成 108

第二节 砸出来的鲁班奖 117

第三节 命运，就在一瞬间 123

第四节 信奉自己的模式 128

第五节 戴好文化这顶“帽子” 137

第七章

冬夏两重天

记住一句话：“物极必反”，这一场网络设备供应的冬天，也会像它热得人们不理解一样，冷得出奇。没有预见，没有预防，就会冻死。那时，谁有棉衣，谁就活下来了。

——任正非《华为的冬天》

- 第一节 人脉的力量 142
- 第二节 空降的副总裁 147
- 第三节 风暴中心是恒大 153
- 第四节 IPO 折戟 159
- 第五节 雪上加霜 164
- 第六节 “最难走的路” 169

第八章

从风口到浪尖

看铁蹄铮铮踏遍万里河山/我站在风口浪尖紧
握住日月旋转

——歌曲《向天再借五百年》

- 第一节 与投行共舞 176
- 第二节 对赌协议 180
- 第三节 “凤凰涅槃，传奇诞生” 185
- 第四节 绝地反击 190
- 第五节 “恒大式”营销法则 194

第九章

推倒多米诺骨牌

Oh my god!! They are seen as suicidal. (天啊!
他们是在自杀!)

——降价引发地产业惊呼

- 第一节 调控：狼来了？ 202
- 第二节 推倒第一张多米诺骨牌 208

第三节 敢于逆行大势 213

第四节 终成地产枭雄 221

第十章

施善者多助

行善是唯一不败的投资。

——美国哲学家梭罗

第一节 “为国育才，造福后代” 232

第二节 企业的家与国 236

第三节 慈善：回馈社会 240

附录：

一 许家印个人简历 247

二 恒大地产大事记 248

三 恒大管理模式 256

后记：让梦想照进现实 269

中国地产首富真相

ZHONG GUO DI CHAN SHOU FU ZHEN XIANG

第一章

痛苦的希望

我是贫穷/我是悲哀/我是你祖祖辈辈/痛苦的希
望啊

——舒婷《祖国啊，我亲爱的祖国》



第一节 中国式的降生

河南省太康县，东临商丘，北连开封。它是一个古老的县城，有五千多年的历史。历史上，战乱与贫困时常侵袭这个地方。

1958年，中国依然处于生产力低下时期，人们过着日出而作、日落而息的农耕生活。太康县高贤乡聚台岗人的生活也是如此。

聚台岗是一个小山岗。太康属平原地带，远古时候，太康的先人们喜欢择高岗而居，尤其是高岗旁边有水的地方更是上选。晴天可以狩猎，汛期可以防洪。所以，这些丘陵状的岗子是旧社会皇家贵族、权势大户的首选之地。

高贤乡聚台岗在古代是有钱人家的首选之地。但沧海桑田，万事变迁，1958年，这里就只是一个小小的村落聚集地，生活着劳作的农民。

十月的一个晴天，万里无云，聚台岗四处都是深秋时节淡淡

的、明朗的阳光。百姓在地里收获田作物，不少人带着小孩儿将玉米秆用镰刀砍断，把玉米收藏入库。这样一年的收成才算有了着落。

一位中年男子背着一篓玉米匆匆往家里走，虽然面色发黄，身子略有佝偻，可神情还是很喜悦的。至少，这满背篓的玉米是一家人的希望，在那个贫困的时代，有了玉米就不用担心饿肚子。他这样想着，脸上不由露出灿烂的笑容。这个中年男人便是许家印的父亲。

许家印的父亲是一位老革命，16岁就参军入党，参加过八年抗战，做过抗日部队骑兵连连长，负伤后复员回家在村子里当仓库保管员，负责拿钥匙、记工等事务。许家印的父亲是个很细心的人，对这些工作很负责。这对后来的许家印产生了很大影响。

当然，仅仅一背篓玉米还不能令他如此开心，让他更开心的是妻子快要生了。这样一想，他的脚步加快了。偶尔遇到熟悉的人搭话，匆匆说上两句，就告别了。如果在从前，热情的他肯定会拉上人家说上一阵子。看到他急匆匆的步伐，周围的乡亲也都猜到是他媳妇儿快生了。

事情果然如大家所猜想，他媳妇儿马上就要临产了，正在地里掰玉米的他听到隔壁邻居的传话匆匆往回赶。两口子结婚以来，这是他第一次感受到即将做爸爸的喜悦。到了家门口，听见接生婆在门口对他喊道：“大哥，你真有福，生了个儿子，是多



代单传啊。”这话立刻让他喜出望外，心想是儿子啊，老天可真够好的。等接生婆把孩子包好走出门口的时候，他立刻冲了过去，把孩子紧紧抱在怀里，脸上洋溢着喜悦的神色。这个小男孩，就是许家印。

许家印，这个日后在江湖纵横的大人物，在房地产业驰骋的大亨，就降生在这个贫穷却充满希望的家庭里。民间都说一个人物的降生，必定会伴随某些特别的现象或异象。然而，许家印没有，他的出生与千千万万的人一样，平淡无奇，没有什么激动人心的地方。

许家印出生的这一年，全国各地的农村正在轰轰烈烈地建立人民公社与大炼钢铁。在这场运动中，以高指标、瞎指挥、浮夸风和“共产风”为主要标志的“左”倾错误严重地泛滥开来。许家印成年后的一些疯狂而冒险的做法，与幼年时的社会环境有着密切关系。大多数心理学家都认同，人的性格的养成一是来自遗传，二是来自幼年阶段社会环境的教化。

那个年代的中国农村，重男轻女之风很浓。许父得了儿子，整日乐呵呵的，天不亮就爬起来干活，晚上很晚才回家。母亲则在家里坐月子，干点儿家务活。

有一次，许父在外干活，突然天色昏暗，乌云密布。俄而，雷电交加，风雨大作，不一会儿便下起了瓢泼大雨。那雨来得如此迅猛，四处的居民都纷纷躲到家里，不敢出门。此时，许父正在锄田，地里尚能挖到一些野菜，用野菜混合着玉米粥是很好吃

的，孩子他妈刚生完孩子得补充营养。见大雨倾盆，也找不着一个躲雨的地方，许父琢磨了一会儿，背着背篓撒开双脚飞一般地奔向家里。他要告诉媳妇儿，今天能让她吃上一顿好的了。

许父赶到门口，发现自己家的半壁房子快坍塌了。原来这雨下得太大，这半壁房子承受不住这么大的压力，有倾斜的迹象，亏得这边没住人，否则会很危险。许父稍稍歇了会儿，拿着斧头、锯子、镰刀，爬上横梁干起了木活。此时的许家印尚在满月期间，喝着奶水，闭着小眼睛，憨呼呼地睡着，倒挺可爱。许母望着这小家伙，洋溢着幸福的喜悦，许父看着媳妇儿和儿子，心情愈发地高兴。这样一来不由地分了心，横梁被雨溅湿，有些滑溜，而他穿着解放鞋，没了摩擦，鞋底一打滑，他倒栽下来，重重落在地面。幸运的是没摔成重伤，不过也摔得不轻。

许父这次摔伤后，行动没以前那样灵便，许家生活显得更加窘迫了。好在有许家印这个精神支柱，许父依然支撑着身子在外奔波，许母坐完月子也能下地了，勉强能做家务活。

许父有点儿迷信。一天，他邀请一个算命先生到家里来，凑出点儿钱在集市上买了肉和酒，将他好好款待了一番。酒足饭饱之后，算命先生有些感动，认真替许家印卜了一卦。卦象显示后，算命的大喜，眉开眼笑地说：“你家儿子啊，将来是有本事的人，许家祖辈得在他这一代翻身，你现在劳累点儿，将来在九泉下也瞑目了。我今天说的句句属实，以后会应验。”

听了算命先生的话，许父不由得眉舒目展，望向儿子的眼神



满是希望。那算命的临走时又说道：“你这儿子注定得拿金饭碗，可别埋没了。”

也不知是这算命的卦象准，还是天意，日后的许家印果然如这算命的所说一般，在风起云涌的地产江湖大有作为。

好景不长，许母由于身体虚弱和长久劳累，生下许家印没几个月，就得了败血症。

败血症，是指细菌进入血液循环，并在其中生长繁殖、产生毒素而引起的全身性严重感染。败血症在临床表现为病人全身发热、严重毒血症状、皮疹瘀点、肝脾肿大和白细胞数增多等。在那个缺衣少粮的年代，治病是不可企及的事。

眼看着妻子病情日重一日，许父因家贫无钱送她去治疗，不久妻子便带着无尽的遗憾撒手而去，许家印从此成了“半个孤儿”。这件事对他影响至深。成年后，许家印曾私下坦言，自己性格的独立和倔强，与从小就缺少母爱有关。“你们这些从小有母亲看着长大的人，多幸福呵！”很多次，望着年轻的下属，许家印都羡慕地感叹。有人说，自幼失母孩子的性格多少会有点儿怪异或孤僻，可许家印却挺正常，因为他有一个好奶奶。

第二节 奶奶与母亲

有的孩子虽然名义上有爷爷奶奶，其实并没有得到过他们的关爱。但许家印在母亲过世后能得到奶奶的关怀、照顾，所以他的成长还是比较顺利的。父亲在母亲过世后没有续房，很重要的一个原因是许家印。父亲常常对着母亲的遗像沉思，感叹自己没有尽到一个男人的职责，没有好好对待妻子。这一点对许家印影响颇深，后来他对自己的妻子很好。

母亲去世时，许家印尚不到一岁，这时奶奶身子还比较健朗，也由于天生的“母性”心理，自然而然照顾起许家印的生活和成长。大凡有作为的人物，在成长中都有几个人对他们人生产生巨大的影响，许家印的奶奶便是对其一生有十分重要影响的人。

奶奶很会做酸醋，做出来的醋方圆十里都能闻到。许家由于主内的女人早早去世，邻里乡亲都知道这一家人不容易，时不时会接济一下。