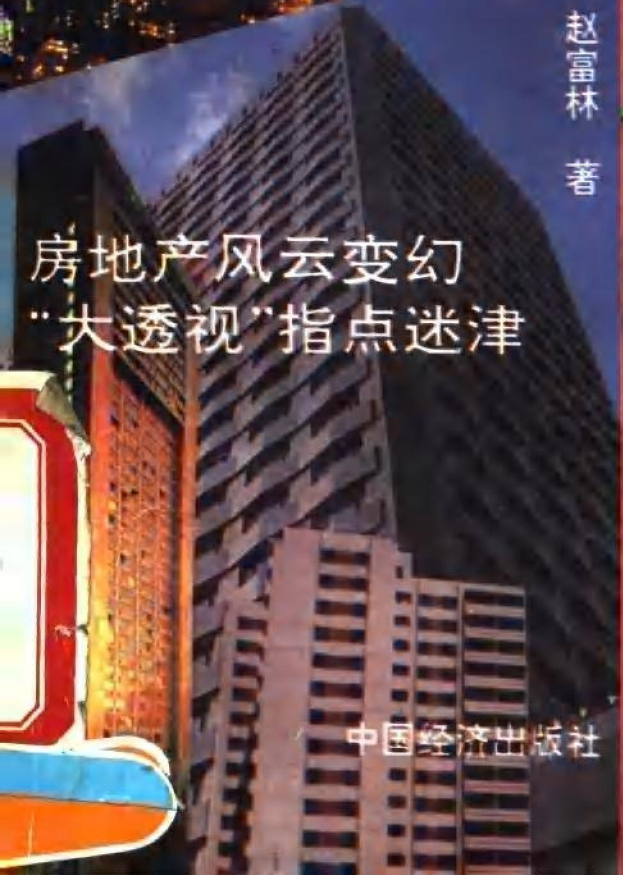




中国
房地产大透视



房地产风云变幻
“大透视”指点迷津

赵富林 著

中国经济出版社



诱惑·
谋略·
大亨·
内幕



中财 B0012118

诱惑●谋略●大亨●内幕

——中国房地产大透视

赵富林 著

CD 220/24

中央财政金融学院图书馆藏

总号 411629

书号

中国经济出版社

(京)新登字079号

责任编辑：栾建民

封面设计：肖继民

诱惑·谋略·大亨·内幕

——中国房地产大透视

赵富林 著

中国经济出版社出版发行

(北京市百万庄北街3号，邮政编码100037)

各地新华书店经销

天津市蓟县印刷厂印刷

787×1092毫米 1/32 9.75印张 200千字

1993年5月第1版 1993年5月第1次印刷

印数：00001—8000

ISBN7—5017—2311—7/F·1584

定价：7.88元

前 言

公元20世纪90年代，继股票热之后，中国大陆又涌出一个新的经济生长点——房地产。为这，数以万计的人们议论着，运作着，追逐着那挡不住的诱惑。房地产热，为我国经济体制改革与社会主义市场经济的发展带来了新的契机，尤其在关贸总协定即将签约之后，面对房地产滚滚热浪的冲击，不同的人们将表现出不同的心态。眼下，面对房地产市场，专家说，做房地产生意，保值增值，一本万利。行家说，无本也能获厚利。官员说，现行体制下，风险小、利润大。果真如此吗？

《诱惑·谋略·大亨·内幕——中国房地产大透视》一书，正是通过中国房地产商战的实证，揭开了其间的一层神秘面纱。正是通过对房地产市场多层次多角度的立体透视，生动活脱地告诉人们：“房倒”是怎样生财暴富，“炒楼”使投机商发了横财，可政策与管理有何疏漏；土地变成黄金、隐形市场使财暗流、大量批租喜中潜忧；股票之王是房地产股票、房地产股份制企业初始新探；“地老鼠”怎样“点土成金”钻了啥空当；光怪陆离的房屋租赁市场，罪恶的深渊在何处；房地产市场的喜与忧，你，怎样成功投资房地产；房地产商经营术是什么、是土地长出金子，是“空手道”大师，还是鸡与蛋之妙作，或挥师海外闯国际舞台，他们怎样

妙手生花市场中运作。此外，还实录了一批房地产业的各种人物，他们默默奉献，各显其能。

有人曾断言：90年代是房地产时代，是中国房地产的黄金岁月。本书作者没有写高深艰涩的理论文章，而是直面房地产市场的经营者和参与者，在大量的采访中，从房地产商的身上提取了生意经，如：《房地产大亨——骆锦星》、《冯国良的经营术》等文章。进尔，作者又站在全行业的角度，犀利、超前、富有见地地撰写出一批对房地产市场有着震动力的作品，如：《透视：中国房地产市场》、《无极黄金——土地》、《南方“炒楼”观》、《房地产投资之诀窍》等文章。

该书精巧的构思，独特的见地、强烈的纪实、真切的感染力、清新的文字，把房地产投资经营及市场运作中复杂的经济运行机制，通俗且巧妙地展现给读者，其实用性、经验性、操作性、系统性融为一体，不仅可使业内人绕过陷阱、避开风险，用最少的投资获取最大的利润，而且还可使业外人读来饶有兴趣，熟悉其规则和诀窍，少走弯路，初涉捷径。

毋庸讳言，目前房地产业还处振兴阶段，市场还在成长，南北差异发展还不平衡，房地产商的做法也各不相同，书中所记述的人物很不完全，难免挂一漏万，在通过表现房地产商的实践而力图探索出市场的某些规律时，也难免管窥蠡测。伏望专家及读者谅解并批评指正。

作者

1993年1月

目 录

房地产市场大透视

透视：中国房地产市场.....	(3)
无极黄金——土地.....	(21)
房地产“双轨多价制”	(41)

房地产股票的诱惑

房地产股票——股市之王.....	(47)
房地产企业与股份制.....	(51)
敢为人先的东华.....	(58)
璀璨的中珠.....	(62)
追求卓越的金城.....	(66)
讲求速度的华粤.....	(74)
上海中大之模式.....	(78)
汕头广联的群体优势.....	(82)
瑞达公司与股权证过户.....	(85)
“兴业”与第一张股票.....	(89)
“物业”及中国第一楼.....	(93)
“众城”与综合经营楼.....	(96)
向小龙头股迈进的宝安.....	(99)

房地产经营之谋略

房地产投资之诀窍	(105)
花样翻新的“空手道”	(116)
“借鸡下蛋”的妙作	(123)
海外经营术	(127)
骆氏境外生意经	(133)
冯国良的经营术	(140)

叱咤风云的房地产大亨

房地产大亨——骆锦星	(149)
敢于“打出去”和“引进来”的房地产商	(157)
靠吃洋饭生财的罗先生	(164)
商海沉浮有志事成	(170)
身处逆境自强不息的芦新民	(180)

房地产业星辰实录

拆迁专家王德荣	(187)
换房状元范淑华	(193)
海口市一个副市长的自述	(199)
铁副市长李才旺	(203)
改革致富的成功之路	(211)
敢于破旧祖制的勇士	(219)
三条汉子酸甜苦辣“发迹”史	(227)
改革的弄潮儿——张燕生	(235)

房地产市场的灰色内幕

南方“炒楼”观	(245)
房屋租赁市场大曝光	(261)
北京“房倒”	(275)
“地老鼠”怎样“点土成金”	(392)

房地产市场大透视

透视：中国房地产市场

公元20世纪90年代。

中国大陆骤然升温的新经济生长点——房地产，滚滚热浪席卷了960万平方公里的土地，数以万计的人们议论着、运作着，追逐着那挡不住的诱惑。世上那么多商品、那么多行当，为何房地产业如此“火爆”？

追根溯源，一言概之：进入房地产市场便能日进斗金，身价倍增。专家说，做房地产生意，保值增殖，一本万利；行家说，无本也能获厚利；官员说，现体制下，风险小、利润大。果真如此吗？

发疯的房价

时下，打听商品房行情，随便问几个业内人，大都说房价飞涨。可不，要说房价涨得也忒猛了点。国家物价局1984年全国大中城市商品房价统计，当年平均每平方米才293元，到1990年就涨到了每平方米703元。其中，天津853元，沈阳1155元，上海1380元，广州1760元，北京1900元。时至今日再到国家物价局询价，没戏。因为现在的市场几乎几天一变价，谁也说不准。

不信，请看，几乎一夜之间，海南的房地产价格突然猛涨起来，普遍的涨幅是翻一番。1992年1至4月份平均涨幅在40%左右，相当于1991年全年涨幅的2倍。如龙珠大厦1992年1月平均每平方米售价3500元，到1992年7月已突破每平方米5000元。金霖花园别墅1991年底每平方米1900元，到1992年7月已突破每平方米3000元。据统计，一般公寓楼的售价是每平方米1080元至1380元，别墅的售价是每平米2000至2800元。到1992年6月公寓楼的售价每平方米上升到2200元至3500元，别墅则涨到每平方米4500元至6500元。

在海口，有家公司以每平方米2800元的价格从一公司手中买走十几栋别墅，不到一星期，又以每平方米3400元的价格卖出，几天净赚几百万元。

还有家公司在海南拚了4年，账面上的资金从200万元降到了11万元。他与一家金融部门搭上线，联手“炒”房，两个月竟翻到600万元，海南房地产销售之快，转手之速，价格升幅之猛，令业内同仁瞠目。面对这股强劲旋风，有人问：仅仅是海南吗？

非也。深圳市1991年商品房楼价多层平均价每平方米4000余元，高层为5000余元，外销房约为港币9000元左右，到1992年6月商品房楼价多层平均价约每平方米5500元，高层每平方米约为6500元左右，外销房每平方米约为港币1万元，位于罗湖黄金地段的深圳国际天安大厦，其中12000平方米经市政府批文外销，售价高达每平方米2万港元，实际已达每平方米21062港元。

深圳房价如此，广州房价也在节节上扬。广州市平均房价已达每平方米2800元人民币，市中心升至3500元一平方

米。境外销售的住宅楼宇每平方米卖到1200美元，写字楼则高达每平方米2400美元左右。世界贸易中心大厦写字楼每平方米平均价1900美元。而购房者的疯狂，颇使人大跌眼镜——黑市“炒”到每平方米3000美元还得凭关系。

上海市市区一般多层商品住宅售价突破每平方米3000元，高层逼近每平方米5000元，现房无货，期房已订至1994年底。侨汇商品公寓、住宅，地处市郊的攀升到每平方米500美元以上，市区已突破每平方米1000美元。各类商品住宅1992年与1991年相比，一般涨幅在20~40%之间，个别的还要高。商品房成了当今上海最紧俏的商品。

北京的房价也不甘示弱。二环路内一般商品住宅房每平方米达4200元以上，期货因建材的涨价最低至5500元一平方米。旅馆、写字楼每平方米已达7000元以上，旧城改造区内的商业房每平方米已逾12000元左右。至于外销房更是红火看涨，金城大厦每平方米1900美元，甚至连机场路上的丽京花园别墅每平方米也平均1800美元，每套售价12万至60万美元不等，且很快全部售出。

商品房房价在上涨，有的城市涨一倍，有的城市翻番涨，珠江三角洲整个房价上涨60%，其它热点城市普遍上涨40%以上。

房价上涨的原因何在？

其一，地价上涨。北京、上海郊区农村的土地由原来每亩5万元至6万元涨到17万元至20万元以上，有的土地价格更高。

成都土地由原来每亩10万元已涨至40万元左右。

云南瑞丽，地价由1992年年初“送人不要”的尴尬境地，大步陡涨，到1992年7月底每亩向25万元挺进。

随着土地使用制度的改革，开始了有计划按比例逐步地实行土地有偿使用的制度。在1992年2月上海市旧城改造第一块土地批租给了上海海华房产公司，使用期70年。又如1992年6月在青岛经济技术开发区拍卖土地中，一幅使用权期20年的12403平方米土地，开口底价148万元人民币，在27家房地产公司52轮激烈竞叫中，最终以547万元的最高价一锤敲定，得主是青岛西海房地产开发公司。房地产公司的相互竞叫，使地价扶摇上涨。

此外，大量的向外商出让土地，也使地价日益见涨。1989年1月香港督豪投资有限公司以每平方米2300美元的价格买下上海虹桥开发区一块土地使用权，创下了迄今外商在我国购地的最高价。上海市前4年共批出土地12块，1992年到10月止就推出土地135块，841.5公顷；1992年4月杭州市将14块计400多公顷土地向海外公开招标，其中钱塘江北岸4平方公里土地以20万元人民币一亩的地价向三个外商出让；武汉市1992年9月一次将38.5公顷和0.49公顷的土地出让给外商；秦皇岛市1992年3月至5月出让土地440公顷；宁波市1992年已向台商、港商出让土地807.3公顷，其中签订协议的4块，61公顷，签订意向书的20块，746.3公顷；广汉市划定了2000公顷的工业开发区，一次向海南赛特公司出让土地270公顷。

尽管土地的批租带动了招商，也为旧城改造找到了一条途径，还为政府增加了财政收入，但是，土地的价格由此带来相对的上涨，这点是不可否认的。

其二，建设成本大幅度增加。据上海市统计，1989年时征地动迁各种费用每亩仅8万至10万元，如今已达每亩地24万

元以上。从全国看，就施工用的主要建材1985年以后已有7次调价，第7次调价后，每吨钢材的价格由先前的966元上升到1400元，眼下每吨到了2500元以上，再加上房屋结构、装修和设备质量提高，自然成本又增加了一块。前些年有这么个说法：高层住宅建设每增加10%，住宅平均造价就上升6%。当前高层住宅造价和多层造价大致是3：2，高层住宅开工面已达整个住宅建设开工面的50%，竣工面也有30%，高、多层住宅构成的比例变化也是房价上涨的原因之一。

其三，炒家哄抬房价，地价。随着房地产的不断升温，“炒楼炒地”之风在沿海部分城市蔓延。“炒”是中国人的一个俚语，乃“投机”之意。

在海口金融贸易区，几栋别墅开始以每平方米3500元左右的价格售出。“炒”过三手之后，价格竟翻到每平方米8000元以上。

在深圳郊区有块土地，某公司购地付了35万元地价款，“炒”过两手之后，价格翻到138万元。乡镇干部不管那么多，横竖别人得给他腰包塞钱。大家你“炒”我也“炒”，彼此彼此，反正不会再长出一个地球来。据1990年深圳报载：深圳有关部门在整顿清理房地产交易秩序时发现，30%左右的房地产开发经营企业均有不同程度的“炒地皮”行为。

“炒地皮”与一般正常的房地产投资经营的区别在于，取得土地的目的不是为了从事开发，而是“囤积居奇”，等待地价上涨时或人为地哄抬地价，再将土地转手卖给别人，从中牟利。“炒楼”也是如此，低价买进，高价卖出。对于

“炒楼”，知名人士王光英在中山名人山庄奠基仪式上，指出：“搞房地产不能光热衷于‘炒楼’，都想买最低价，卖最高价，这样势必积压大批空楼。”因此，“炒楼炒地”不仅哄抬了房价、地价，而且囤积土地，多霸空层，造成市场供应虚假短缺。有的炒家把房价、地价炒到了顶还继续炒，难免“砸和”，弄得资不抵债，人财两空。

其四，从市场总量看，供小于求，楼价必然上涨。从房地产市场看，普遍是供小于求。一方面因为房屋商品化，特别是土地有偿使用。二方面改革开放的大趋势，使外资纷纷拥入。三方面各企事业单位用房紧缺，尤其是职工的住宅用房量需求的增加。四方面各地城市大面积改造旧城，各开发公司纷纷需留拆迁安置房。此结果，使市场需求量骤然增大，致使楼价居高不下。

拿上海市住宅用房来说，进入90年代，上海市政建设大规模地开展起来，重点工程又很多。据报载，仅上海地铁一号工程就动迁5800多户居民，杨浦大桥、杨高路工程、中山北路高架道路和吴淞路拓宽工程共需要动迁用房达100多万平方米。与此同时，1992年上海市土地批租已形成气候，批租地块的动迁用房需求量也很大，仅黄浦区71号地块批租，就动迁居民1200多户。市政府又行令1992年底内解决该市居住面积人均2.5平方米的特困户3.2万户，各单位对房源需求有增无减。回想一下1991年之前为避开房改配房买债的影响，各单位在房改实施以前已将大部分房源分配一空，造成短期内出现的大量需求与可供房源之间的巨大反差，这必然影响到当前的房价。

不尽的公司

记者在成都小住几日，随意浏览《成都晚报》发现：“中国西部阳光城”、“芙蓉阁花园”、“高级住宅”、“天府高级华侨住宅”……接二连三地登出了“公告”，这些投资者是谁呢？是雨后春笋般涌出的房地产公司。1992年10月，据成都市官方透露：1992年5个城区由仅有的24家房地产公司已猛增至180多家，年底可超200家。从全国几个城市看，截止到1992年9月份，与1991年相比，房地产开发公司的数量：北京市由24家增加到124家；武汉市由24家增加到149家；上海市由86家增加到300多家；长春市由24家增加到64家；天津市由40多家增加到192家；重庆市由37家增加到120家；宁波市由15家增加到100多家；其它城市都有不同程度的增加。据粗略统计，全国房地产开发经营企业已发展到12400多家。

纷纷成立的房地产开发公司具体来说有哪些特点呢？

第一，非房地产纷纷涉足，尤其是工业类企业、商贸类企业和金融机构纷纷搞房地产。一些工业类、商贸类企业渴求通过经营房地产来改变企业不景气的局面或将企业积累的自有资金投入获利较丰的房地产业。金融机构由于有资金的实力，则希望扩大投资领域和增加更丰厚的利润。

第二，党政军机关，群众团体纷纷成立房地产企业。有的是为了赚钱来解决行政事业费之不足，有的是为了安排机关富余人员。