

<<我的地产人生>>

图书基本信息

书名：<<我的地产人生>>

13位ISBN编号：9787547304136

10位ISBN编号：7547304133

出版时间：2011-8

出版时间：东方出版中心

作者：殷友田

页数：373

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<我的地产人生>>

前言

这本书写与不写，我犹豫了很久。

从我个人来讲，没有想写。

退休后3年内什么事也不想做，辛苦忙碌了一生，该是清闲、享受人生的时候。

就像挚友印奎华教授对我所说，我们相识相知于地产风云之风口浪尖上，时代在前进，新老交替是亘古不变的，退下来放松一下，清茶一杯，笑话一堆，不亦乐乎！

果真这样，人生当然是件大好事。

但就在2009年世界金融风暴前后的3年里，地产风云骤变，不少老朋友又劝我，你40年之地产人生，所见所闻记录下来，也许能对社会认识中国房地产业演变过程，尽一点微薄之力，那也是件不亦乐乎的事。

就这样最终我写了，而且以现在这种记录方式展现出来。

对于现在中国房地产现状，我有一些思考和想法，无法直接表达，希望借助自叙经历的方式阐述出来。

我的一位资深地产记者朋友一句话，打消了我的忧虑，他说，以史为鉴，以你的地产故事来讲述你的思考和想法。

让中国房地产发展史以个人经历的现身说法，从中寻找房地产现状的历史渊源，无论是好的还是坏的，都有其清晰的原因和脉络，只要我们认真仔细地去梳理，就会真诚地发现所有成就的缘由和问题的症结。

当然，任何历史都是多层次、立体性的，单一的讲述角度无法还原真实，我只能以自己的态度与视角呈现我眼中的现实，最大限度地逼近真实。

中国房地产一直伴随着政府的政策与市场的演变，互为进退地交融地呈现在世人面前。

当政策无力推进的时候，市场的力量就会涌现出来；当市场与政策以复杂的方式成为一股力量的时候，房地产的现状就会具有无法分析与理解的特性；当政府考虑政治和社会层面，政策就带有强制性和不可抗拒性，市场就会变得理性化，这就是中国房地产现状的核心原因所在。

我以大量的笔墨记录了中国房地产在这一层面的嬗变，可以说，整部书都在讲述这个故事，而我，仅仅扮演了一个亲历者、见证者的角色。

我与我的地产历史只是提供了一种借鉴，一种从过去审视现在的借鉴，从过去寻找现在的解决之道。

为此，我希望它能起到一些微小的作用，至于其他，并无所求。

<<我的地产人生>>

内容概要

担任过上海中房集团和中国房地产开发集团公司总经理的殷友田先生。

是中国优秀企业家的一员：他所撰写的《我的地产人生》，也正是这样一本记载了一个房地产企业家的奋斗历程的书籍。

字里行间透射出他对房地产事业的热爱及对行业发展的清醒认识和反思，体现了一个优秀企业家所具有的使命感和责任感。

《我的地产人生》一书写作边界相当广阔，从少年到成年，从求学到地产，从战士到官员到商海，全书可以说是解读殷友田成功地产人生的一把钥匙，也可以是对所有追求成功人士的一种启迪。

<<我的地产人生>>

作者简介

殷友田，1943年4月出生于上海，研究员职称。

曾任上海市黄浦区房地产管理局局长，中华企业公司筹建组负责人，上海住宅建设集团总公司副总经理，中房上海房地产开发集团公司党委书记、总经理、董事长，中国房地产开发集团公司党委副书记、副董事长、总经理。

曾获得上海市优秀企业家，全国建设系统劳动模范，享受国务院政府特殊津贴等荣誉，担任过中国房地产业协会常务理事、中国房地产及住宅研究会常务理事、上海市委政策研究室特约研究员、上海市投资咨询公司人才库专家、上海市房地产业协会副会长、上海社会科学院房地产研究中心副主任、上海财经大学房地产研究中心副主任、上海东方房地产学院副董事长、上海财经大学客座教授、上海东方房地产学院兼职教授。

主编了《房地产开发经营实务》和全国高等院校教材《房地产开发理论与实务》等论著。

<<我的地产人生>>

书籍目录

序刘志峰

自序

第一章 历史：父亲的房子

- 第一节 穿越历史的连体两层小楼
- 第二节 社会阶层的类属决定住房状况
- 第三节 躲过高房租的盘剥
- 第四节 永无休止的房地产财富
- 第五节 旧上海的“二房东”
- 第六节 父亲买下一小块土地
- 第七节 拿到官方土地凭证
- 第八节 变迁中的土地制度
- 第九节 房子竖立在时代的交替口

第二章 品质：我的部队生涯

- 第一节 时代和军队选择了我
- 第二节 秘密货车送我入军营
- 第三节 严酷训练锤炼精神
- 第四节 方向盘保护我
- 第五节 垦荒地上抵御饥饿
- 第六节 住进惠安人家
- 第七节 台湾军舰驶入我军海域
- 第八节 荒废墓穴训练地
- 第九节 无上荣光的比武表演

第三章 责任：黄浦区房管局岁月

- 第一节 档案调入黄浦区
- 第二节 晚到的高楼时代
- 第三节 历史性欠账下的居住环境
- 第四节 灵活的调换方法
- 第五节 小搭小建石库门人家
- 第六节 创造性的自由调房
- 第七节 冒雨连夜修缮倒塌房屋
- 第八节 环境恶劣的棚户区
- 第九节 拆除危房新建住宅
- 第十节 永远铭记的教训
- 第十一节 踏勘出一块新土地
- 第十二节 设计上领先一点

第四章 转型：三年中华企业时光

- 第一节 尊重规律，回归常态
- 第二节 提升办公环境
- 第三节 新址是全新的开始
- 第四节 商品思维开发侨汇房
- 第五节 借房解决动迁问题
- 第六节 进京参加改革会议
- 第七节 商品属性大讨论
- 第八节 《上海市出售商品住宅管理办法(试行)》出台

第五章 真理：人是企业的核心

<<我的地产人生>>

- 第一节 速成企业领导者
- 第二节 一天之内7块土地
- 第三节 三三原则的经营理念
- 第四节 兼职心理咨询师
- 第五节 赴杨浦区争回项目
- 第六节 上海中房附学习精神
- 第七节 现代品牌意识铸造工程
- 第八节 开放的现代经营理念
- 第九节 新中房的品牌之道
- 第十节 品牌影响中国房产
- 第六章 策略：资本是一道门
 - 第一节 成长中的资本意识
 - 第二节 负债经营的果实
 - 第三节 寻找新的资本之道
 - 第四节 时代催生“众诚”
 - 第五节 命运多舛的“众诚”
 - 第六节 土地资本的股份公司
 - 第七节 债务危机与上市未果
 - 第八节 借壳长春长铃
 - 第九节 30亿的授信额度
- 第七章 价值：回眸地产人生
 - 第一节 40年地产人生
 - 第二节 新建住宅与康健新村
 - 第三节 大量中高档住宅
 - 第四节 来之不易的“乐城家园”
 - 第五节 中西方文化融合的经典别墅
 - 第六节 繁华中心的写字楼
 - 第七节 为客户定制的写字楼
 - 第八节 多样的商业地产
- 第八章 贡献：跟随中国地产事业发展
 - 第一节 早熟的精神世界
 - 第二节 陈嘉庚精神的启示
 - 第三节 找到人生立足点
 - 第四节 社会效益优先
 - 第五节 两个智囊研究中心
 - 第六节 10年，出版《房地产开发经营实务》
 - 第七节 联合成立东方房地产学院
 - 第八节 提升，再编《房地产开发理论与实务》
 - 第九节 新疆喀什的栋房子
- 第九章 亲历：改革中的中国房产
 - 第一节 寻问中国住房之路
 - 第二节 必须走商品经济之路
 - 第三节 优秀的市场化例证
 - 第四节 出售公有住房
 - 第五节 商品房是基本命题
 - 第六节 土地改革是核心
 - 第七节 重拳规范土地制度

<<我的地产人生>>

第八节 繁重的中国房改

第九节 经营者必须是思考者

第十章 前景：思考连通未来

第一节 思考·城市——城市化战略给房地产带来的战略性机遇

第二节 思考·住房——中国特色的未来住房趋势

第三节 思考·环保绿色住宅——房地产未来的产业化趋势

第四节 思考·商业地产——商业地产的未来趋势

第五节 思考·金融——房地产业与金融业关系

附录

折射中国房地产业发展历程的“人生” 张永岳

相识相知于地产风云之风口浪尖上 印堃华

成功人生出于执着的追求张泓铭

后记

章节摘录

版权页：插图：第一节 穿越历史的连体两层小楼人的一生应该怎么度过？

这个问题是我20岁在福建手握钢枪时候第一次想到的一个问题。

作为一个人，这个问题必须思考清晰；但在那个时候，我还无法透彻思考，心中多少有些迷茫。

40年后，也就是2003年，我站在中房集团总部总经理办公室的窗前，望着窗外远近的高楼大厦再次想到这个问题。

此时，我印象异常深刻，脑中清晰地出现了40年前的情景：半夜，我躺在坚硬的板床上，周围一片漆黑，寂静无声，内心却被这个找不到答案的问题煎熬着。

40年后，我几乎已达事业巅峰，作为中房集团领导者重新思考这一问题，内心情境完全不一样了。

我的人生已经解释了这一问题，而且我很满意这一历程，甚至满足；这时我更多的是在回顾。

来到这个世界之初，我并不知道我会在20岁的时候思考这一问题；也无法想象会在年近60岁的时候再次询问自己这一问题。

但也许正是孩童的那些时光，冥冥之中注定了随后的20岁和60岁，我会有对同一问题的反诘。

我的童年和少年并无多少特别之处，和那个时代的同年孩子一样，玩耍、读书是我孩童时期生活的主要内容。

也许我的经历稍丰富一些，启蒙并造就了我独特的精神世界。

有一件事物永远伴随着我，一直停留在我的记忆中：那就是父亲的房子。

如果更深入地挖掘父亲的房子对于我的价值，或许可以说它开启了我与中国房子的缘分，不知不觉中就和中国住房产生了联系；当时虽然没有显现出来，但它就像血液一样，已经在我体内流动，日后从事房地产业，就慢慢发挥作用，这是一种很奇妙的经历。

父亲的房子除了对于我个人的意义之外，作为一个案例解析，它的变迁过程还有更深广的历史意义和经济学意义。

父亲的房子具有浓郁的中国色彩，代表着中国从土地私有制到土地公有制转变的变迁史，其间隐含着诸多深层次的经济和世态问题。

这一变迁过程在世界住宅史上都可以作为一个典型案例而存在。

父亲的房子已经不存在了，消失在上海汹涌的发展河流中，被一座座现代化的高楼大厦所取代。

我在2003年的春天专门去过那里，但看见的是茫茫的楼群，除了原有的道路格局，一切都变了。

这是必然，父亲的房子只属于过去，它的消亡代表着一个时代的终结。

父亲的房子虽然已消失在城市发展历史的洪流中，但直到现在我依然十分清晰记着它的模样。

我也知道我永远不会忘记，因为那是我生活过的地方，记录了关于父亲、我的家与我自己许多珍贵的记忆，是我的生命之根，是我生活和精神的母地。

从外部看，这是一栋不高的两层连体小楼，东面的山墙为白色，背面和正面的墙体下半部分为灰白色砖墙，上半部分为木板墙；为了增强防腐性，刷上了柏油，成了黑色；西面的墙与另两家的房子连为一体；屋顶为南北向的人字形瓦片屋顶，天际线轮廓清晰。

内部格局遵循了我国南方建筑的特征，传达着浓郁的中国风俗和精神。

楼下进门便是客堂，即现代人所说的客厅，用来起居、吃饭和接待客人。

堂屋之后是主卧室。

楼上分出前后两个房间，前间面积比后间稍大一些。

楼梯和楼板都是结实的实木木板，走在上面感觉舒服。

再上面便是阁楼，用来放置一些杂物，屋顶开出一个老虎窗，面积不大，用来通光和透气。

阁楼是南方建筑特别是江南建筑非常有特色的环节，展露了中国南方精巧、细致的精神气质，在有限的空间中创造丰富的多维格局，这也是中国建筑亲近自然的共同追求。

上海私人住房，除了高层住宅，几乎都有阁楼，大多数阁楼都有老虎窗。

这里“老虎窗”的功能和天窗相似，但又不完全相同。

天窗与屋顶是在一个平面里，而老虎窗则不是，它是凸显在屋顶之上。

天窗一般是斜坡，而老虎窗则垂直于屋面，和屋顶形成一个角度；在上海的楼房中，天窗的比例略大

<<我的地产人生>>

于老虎窗，因为老虎窗需要向外占据多余的空间且结构略复杂些。

老虎窗属于外来物，是英国人带来的建筑形式。

地处西欧的英国气候寒冷多雪，为了避免积雪对建筑物的压力，他们的房屋大多为高坡度、尖顶样式，同时为了增加采光和通风，又在屋顶上开出了许多屋顶窗。

英文屋顶为“Roof”，其音近似上海方言的“老虎”，于是在上海被叫成了“老虎窗”。

20世纪20年代后，随着外来人口的增多，上海住房困难的加剧，上海人就利用石库门住宅的二楼空间较高兼有斜屋顶的特点，在二层与屋顶之间加建阁楼住人。

为了增加阁楼的采光和通风，就在屋顶上开窗，这种窗也被称为“老虎窗”。

因此，现在“老虎窗”多指上海石库门住宅中的屋顶窗。

父亲那座房子最鲜明的时代特征是它的老虎窗，但是推开老虎窗，看见的不是当时的上海滩，更不是影视文艺作品演绎的充满传奇的上海，我能看见的是父亲的辛劳和我偶遇忧虑的孩童时光。

我的部分童年、少年和成年时光直到成家的一段时间里，都是在父亲那座房子里度过的；我在那座房子内的童年忧虑更多来源于时代，战乱、逃难、饥饿、逃亡的犹太人等等，它们痛苦地交织在房子周围。

第二节 社会阶层的类属决定住房状况父亲的房子除了自造性之外，在当时的上海，代表着一个阶层，它有一个阶层的居住房屋鲜明的特征。

在任何一个时代，所居房屋都代表居住者的某种身份，旧社会的上海尤为明显。

父亲的房子所代表的阶层是上世纪三四十年代一般城市居民，他们不是城市最底层的居民，但是仍然属于困难人群，如果与我国现阶段城市各阶层类比，属于城市中低收入家庭。

<<我的地产人生>>

后记

我并不是一个多愁善感的人，但是对三个离别时刻记得异常清楚。

一是1966年初我离开部队退伍回上海。

在战友们欢送的锣鼓喧天声中，我在军车上差点流出了热泪，脑中闪过的是战友们同甘苦，共命运日日夜夜的画面。

二是2000年8月，我离开上海中房。

在告别的时候，许多同事的依依惜别之情令我感动异常。

在最后离开我办公室的那一天，我在窗前站了很久，望着已经发生翻天覆地变化的窗外城市，脑中闪过无数我工作、奔忙的画面。

三是2005年4月，我退休，离开中房集团。

我在办公椅上坐了很久，脑中同样闪过许多画面……为什么在人生发生重要转折的时候，我的情绪都会异常平静，脑中都只是奔忙和艰难时分的记忆？

难道我并不珍惜成功？

显然不是，我一直认为自己是社会的一员，只是有好的机遇，时代选择了我，给予了我这么多人生体验，让我占有过那么多社会位置。

在许多人看来，这些位置都意味着非同寻常的成功。

当然，作为一个社会人，这些位置确实代表着一定程度的成功，但我更关心我在其中做了些什么。

对于现在流行的成功学，我并不热衷。

相反我认为，一味地向大众注入成功理念，并不是一件好事，它对现代社会价值观或多或少地产生了负面影响，特别是年轻人，成功成为唯一关心的人生问题，而对于成功的判断却如此简单和直接——财富、权力、地位。

通览我的地产人生，没有任何人们所谈的奇迹，我本身就不喜欢这种说法，也没有走过捷径，在我们那个时代，没有捷径可走。

我做了许多实际工作，解决了许多困难，为企业发展贡献了许多智慧和精力，这就是我应该做的，就是社会人的社会责任，这才是我最为关注的。

这是我写这本书的一个重要目的，另一个重要目的是记录我眼中的地产历史，包括已经消失在人们记忆外的诸多细节。

当然，从我这本书中，找不到成功学，找不到成功价值观。

也许有一些眼光独到的阅者，能够看出另外一种成功学，这已经与我无关。

在动手写这本书的时候，一直横亘在我心间的一个疑问：如何将纷繁的时代变化和我个人复杂的地产经历结合在一起。

这对于我，是一个巨大挑战，可能以前没有人如此撰写人生历程。

我希望能和读者分享我的地产经验，分享我对于中国地产历史的思考。

由于人生的低调，外界社会对我所知甚少，书中所呈现的真实的我可能会让大家惊奇，也许会让大家产生更多新的遗憾，因为书中私人故事很少，想要了解我个人生命历程的读者，只能失望。

这也是我的一个强烈执行的标准，而且坚持得很好。

我并不是一个激情的人，比较偏重理性。

这也是我很多朋友和昔日同事对我的基本印象。

但我总想起我小时候，那时我很活跃，上海留下我的脚印和呼喊声；可能是后来比较特殊的人生经历-5年部队生涯和16年政府房管部门干部，渐渐造成我丰富的理性精神，一切都要经过严密的理性思考，才会做出决定，才会付诸实际行动。

因此，我不知道是性格造就了我，还是人生经历造就了我。

这本书要感谢很多人，感谢我一些朋友和昔日同事，这里特别要提的是：上海住总集团历任领导的提携，李立中总经理为我搭建了房地产领域的这一平台，才有我的地产人生这一幕；感谢原国家建设部副部长、中国房地产协会会长刘志峰为这本书写下了序言；感谢原上海市房管局局长、中国房地产协会副会长、上海房地产经济协会会长桑荣林研究员，为本书题名“我的地产人生”，在书稿的写作过

<<我的地产人生>>

程中进行了具体指导；感谢上海华东师范大学商学院、上海彖方房地产学院、上海易居房地产研究院院长、博士生导师张永岳教授为本书审稿和策划；感谢原上海财经大学房地产研究中心主任、博士生导师印堃华教授和全国政协委员、上海社科院房地产研究中心主任、博士生导师张泓铭研究员为本书审稿；感谢中国作家协会、上海作家协会会员，上海易居房地产研究院地产文化研究所金雨时所长等对全书的审读。

感谢陶侃、王鑑强、陈联军、徐钧庭、徐伟敏、陶达华、杨义、钟山和杨文奇等先生。

还有很多这里就不一一提名了，他们给予了我许多无私的帮助，有些故事我已经遗忘，他们却记得异常清晰，他们也提供了很多资料和信息，在这里表示衷心感谢。

还有一些信息来自《南方周末》报和网络，我也向这些信息源表示由衷感谢。

本书依靠回忆进行叙述，由于时间长，跨度大，原始资料少，时间、地点、人物的表述，难免会出现差错，如有不到之处，敬请谅解。

由于开发的房地产项目，有的以开工为时间点，有的以房屋交付使用为时间点，时间上会出现不同表述，特此说明。

我一直喜欢历史，“以史为鉴”是至理名言。

我希望这本书也成为中国地产历史的一页，也算是我对于中国地产做的另外一点微薄贡献。

除此之外，我还可以略微透露一点，我从未离开过中国地产，一方面继续关注中国地产的发展，研究房地产业政策变化而影响市场趋势的变化。

另一方面当需要我顾问一些城市的房地产项目时，我将运用我的经验，提供帮助，我很愿意这样做，感到很有意思，也很有价值，在精神上也算是一种享受，一些成功案例还让我很满足。

我的地产人生还在继续，只有这样才不会愧对于自己的地产人生。

2011年6月16日

<<我的地产人生>>

编辑推荐

《我的地产人生》共分十个章节，从作者对父亲老屋儿时的追忆，述说冥冥之中他和住宅建设的不解情缘；从他对部队生活的深刻感悟，反思性格、毅力、品德的锤炼；从他进入黄浦区房管局开始，逐渐揭开了他日后的地产人生；从他调入中华企业开始，又实现了工作岗位、同时也是社会角色的转型。

此书更多的笔墨记录了殷友田从上海中房到中房集团总部，从一名普通的房管局工作人员，成长为中国大型房地产国企领导人，成长为著名的房产企业家的人生历程。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>