

时代楼盘

53

地产设计趋势 Real Estate Design Trend

唐艺设计资讯集团 策划

香港科讯国际出版有限公司 编

专题 Topic

地产王者的生存之道 (上)

万科地产

森林公园生态住区 城市罕见田园风情

深圳万科·清林径三期

绿城地产

古典、雅致的围合式组团

北京御园

富力地产

京城边的别墅小镇 丹麦北欧的质朴田园

北京富力丹麦小镇

万通地产

江南婉约风范 集传统建筑之神韵

北京苏园

广东省出版集团
广东经济出版社

意格 AGER

设计整合人与环境

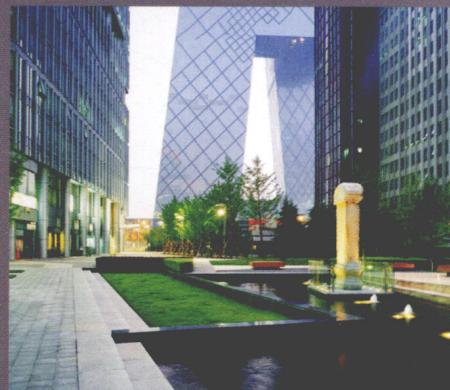
DESIGN INTEGRATES PEOPLE AND ENVIRONMENT



意格创立于2001年6月22日，是一家跨专业，跨地域的国际化设计机构，包括美国意格、上海意格和北京意格。拥有风景园林工程设计专项乙级资质，是集开发策划、景观设计、规划设计、建筑设计为一体的多元化设计综合体。意格拥有近百名国内外设计人员，留学海外背景的占20%的比例；主创设计师来自多个国家和地区，有着丰富的国内外项目的设计经验；专业设计人员由景观师、规划师、建筑师、结构师、给排水和电气工程师等组成。意格作为一家国际化的设计机构，融合不同背景的国际人才，整合不同的专业结构体系，为客户提供多元化的综合性设计服务。

Established on 22nd of June, 2001, AGER is an international multidisciplinary design firm with offices in Boston, Shanghai and Beijing. AGER offers integrated services in development planning, landscape architecture (including land planning and landscape design), urban planning and architectural design. All of our principal designers have studied and worked overseas for US and European based design firms, managing complex built projects; 20% of our design professionals have studied or worked overseas. over the past eight years, AGER has grown to nearly 100 people, including landscape architects, architects, planners, civil engineers, graphic designers, and 3D modelers.

WWW.AGERGROUP.COM



北京燕京八景之一金台夕照广场设计
Jintai Xizhao Plaza, Beijing



长沙绿城青竹园一组团景观设计
Landscape Design for Bamboo Garden Group 1, Changsha



杭州绿城桃花源南区一期景观设计
Peach Blossom Garden Phase 1, Hangzhou



南京绿城玫瑰园一期景观设计
Landscape Design for Rose Garden Phase 1, Nanjing

建筑新视界

CAPA ARCHITECTURE DESIGN CONSULTANT (SHENZHEN) LTD. USA



美国开朴建筑设计顾问(深圳)有限公司总部设在美国马里兰州。近年来在中国深圳中心区本公司设计的现代国际大厦设立亚洲办事处,其业务范围包括项目前期策划研究、建筑设计、城市设计。项目类型涉及各类住区、别墅和高档公寓、旧城改造、办公楼、商业、酒店、城市综合体建筑及旅游休闲度假村。

开朴公司以市场为平台以客户为导向,融汇东西文化精髓,创立多行业跨界合作的工作模式,在为品牌房企提供富有创意的方案设计时同步融入项目前期市场策划、项目定位及其开发经营理念,强调产品研发创新,有针对性的艺术化个性设计,提供项目开发的增值服务。

实力开朴

开朴设计荣获

“2007亚洲建筑规划设计区域十大品牌机构”

蔡明建筑师荣获

“2007亚洲建筑规划设计区域十大创新人物”奖

江西南昌金域名都荣获

2004年“中国人居经典”建筑规划设计方案综合大奖

现代国际荣获

“2006-2007年度中国最佳写字楼奖”

西安紫薇风尚荣获

2006年“中国创新设计”90中小套型住宅设计竞赛二等奖

合肥科园九溪江南荣获

2006年度“中国百年建筑”规划设计优秀奖

西安紫薇尚层荣获

2007年“中国创新设计经典项目”

连云港水榭花都荣获

“2007年双节双优住宅方案竞赛优秀奖”



美国开朴建筑设计顾问(深圳)有限公司

CAPA ARCHITECTURE DESIGN CONSULTANT (SHENZHEN) LTD. USA





TRENDY BATH | 卫浴时尚
Enjoy Lifestyle | 生活馆

www.sani-ceramex.com

时尚卫浴 · 乐享
生活



TRENDY BATH · Enjoy Lifestyle 2009

2009中国（广州）国际卫浴时尚生活馆

时间: **2009.7.8-11**

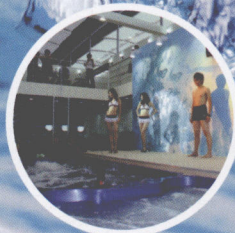
地点: 中国进出口商品交易会琶洲展馆（广州市阅江中路380号）

同期举办:

CBD 2009



第十一届中国（广州）国际建筑装饰博览会
The 11th China(Guangzhou)International Building Decoration Fair



联系方式

中国建筑卫生陶瓷协会展览部

联系电话: 021-66250717

Email: jzwstc@163.com

2009中国（广州）国际卫浴时尚生活馆组委会

联系电话: 020-26081697

Email: chenph@fairwindow.com.cn



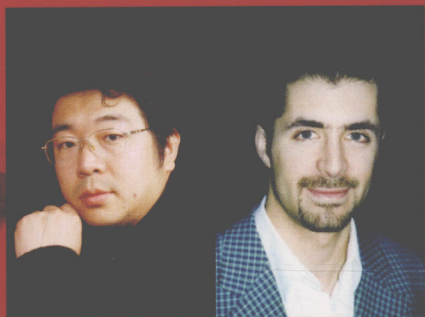
请凭此“邀请函”免费办证入场；或点击以下网站办理预先
登记，凭“预先登记确认函”快速免费入场：

邀请函



<http://www.sani-ceramex.com>

此为试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com



博创国际
BROCH



博创国际（加拿大）建筑设计事务所
BROCH (CANADA) INTERNATIONAL DESIGN INC.
上海博创建筑设计事务所
SHANGHAI BROCH ARCHITECT ASSOCIATES



加拿大BROCH国际建筑设计事务所在大型公建和住宅区规划方面具有突出的优势和实力，积极致力于建筑与规划设计的学术研究与市场实践，并取得了相当成果。自上海代表处成立以来，已有多项公建与住宅区规划项目获奖。

事务所主要建筑师由中外建筑师共同组成。设计总监刘纲获得了1998年中国建设学会“青年建筑师”奖；他主持设计的“上海市延安中学”获得了1999年教育部优秀建筑一等奖。轻工业部优秀建筑一等奖和建设部优秀建筑二等奖。上海“虹桥乐庭”高层住宅小区获2000年全国“创新风暴”综合金奖。扬州“凯运天地”获2004年江苏省优秀住宅设计金奖；上海“现代华庭”获“2004年全国最受欢迎楼盘100强”大奖；苏州“云庭·城市中心花园”获得了“2005年苏州楼盘最佳造型设计”金奖；嘉兴“当代华府”获2007年全国人居经典建筑规划设计方案竞赛综合大奖。上海博创建筑设计事务所还获得了2007年“上海杰出民营设计企业八强”称号。

时代楼盘

53

地产设计趋势 Real Estate Design Trend

唐艺设计资讯集团 策划 香港科讯国际出版有限公司 编

专题 地产王者的生存之道 (上)



广东人民出版社
广东经济出版社

时代楼盘特约专家组：

(按姓氏笔画为序)

王木林	王向荣	王祥龙	王晓泉	王 锋	平 刚	白祖华	刘光亚	刘 桐	朱贵敏
伍晓红	朱晓东	陈一峰	陈新军	李少云	李 宏	李伟兴	苏 坤	吴京波	何显毅
余 琪	张 源	邱慧康	郑小平	周文斗	范文峰	庞 伟	赵红红	林 毅	赵伟强
赵竑懿	赵晓东	项秉仁	胡朝晖	俞锦杰	高瀛东	唐 孚	敖 洪	盛宇宏	梁湛春
韩 冬									

图书在版编目(CIP)数据

时代楼盘之地产王者的生存之道(上)/香港科讯国际出版有限公司主编.-广州:
广东经济出版社, 2009.7
(时代楼盘)
ISBN 978-7-5454-0141-7

I. 时… II. 香… III. ①房地产业-企业管理-经验-中国 ②住宅-建筑设计-中国
IV. F299.233.3 TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第105091号

策划：唐艺文化

出版 发行	广东经济出版社(广州市环市东路水荫路11号11~12楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	利丰雅高印刷(深圳)有限公司 (深圳市南山区内环路南光路口利丰大厦)
开本	965毫米×1270毫米 1/16
印张	8
版次	2009年7月第1版
印次	2009年7月第1次
书号	ISBN 978-7-5454-0141-7
定价	定价：35.00元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换。

销售热线：(020) 38482422 38482561

· 版权所有 翻印必究 ·

时代楼盘顾问单位:

(以下排名不分先后)


**TEAM
ZERO**
广州市天作建筑规划设计咨询有限公司
AMERICA TEAMZERO DESIGN & PLANNING GROUP
Http://www.teamzero.com.cn


广州土人景观顾问有限公司
GUANGZHOU TUREN LANDSCAPE PLANNING CO.,LTD
Http://www.turenscape.com/gzturen


HS 漢森國際設計顧問
伯盛設計 (甲級)
Arch International
汉森国际设计顾问
HS INTERNATIONAL ARCHITECT
Http://www.hsarch.com.cn


广州市纬纶建筑设计顾问有限公司
WINLAND ARCHITECT LIMITED
Http://www.win-land.com


DESIGN
科城設計
广州市科城建筑设计有限公司
GUANGZHOU KECHENG ARCHITECTECTURE CO.,LTD
Http://www.kcdesign.com.cn


广州晴川环境艺术有限公司
GUANGZHOU SUNNYRIVER
LANDSCAPE ARCHITECTURE ART CO., LTD
Http://www.qingchuan.com.cn


JY
美国JY建筑规划设计事务所
JY DESIGN PLANNING,INC.USA
Http://www.jy-design.com.cn


ATO
安图(国际)·上海安图建筑设计有限公司
(INTERNATIONAL)SHANGHAI ATO ARCHITECTURE DESIGN
CONSULTS CO.,Ltd
Http://www.atodg.com


EDG
ELITE DESIGN GROUP
加拿大EDG建筑设计公司
Http://www.edgsky.com


GPT.
GROUP
上海港普泰建筑设计机构(甲级)
GPT.GROUP ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD
德国瑞贝特博士及萨尔曼建筑师事务所
DR.RIBBERT-SAALMANN ARCHITEKTEN BDA
Http://www.gpt-archi.com


恒德建筑设计顾问有限公司
THOMAS CHOW HANG CHEONG ARCHITECTS LTD.
Http://www.tcdesign.com.cn


R-Land
北京源树景观规划设计事务所
YUANSHU INSTITUTE OF LANDSCAPE PLANNING
AND DESIGN,BEIJING
Http://www.ys-chn.com


同策行
深圳市同策行建筑设计有限公司
SHENZHEN ARCHITECTURE CO-DESIGN CO.,LTD.
Http://www.ATAI68.com


TAIHE LANDSCAPE
广州市太合景观设计有限公司
GUANGZHOU TAI HE LANDSCAPE DESIGN CO.,LTD.
Http://www.taihe-cn.com


CJ-IONT
上海城建建筑规划设计有限公司
CO-JIONT DESIGN GROUP,SHANGHAI
Http://www.cjdesign.cn


**RICH CITY
INTERNATIONAL**
銳城國際
锐城国际(香港)建筑设计有限公司
RICH CITY INTERNATIONAL (H.K) ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD
西安锐城建筑设计有限公司
RICH CITY (XI'AN) ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD
Http://www.rcid.cc


国际印象
深圳市国际印象建筑设计有限公司
SHENZHEN INTERNATIONAL IMPRESSION
ARCHITECTURE DESIGNING CO.LTD
Http://www.int-impres.com


美国博万建筑与城市规划设计有限公司
深圳市博万建筑设计事务所
ARCHILIER ARCHITECTURE,LLC
Http://www.szbowan.com


BRIGHT INTERNATIONAL
明瑞国际(香港)环境有限公司
Bright International (HK) landscape CO.,LTD.
Http://www.hkbright.com.cn


BROCH
博创国际(加拿大)建筑设计事务所
BROCH (CANADA) INTERNATIONAL DESIGN INC.


MAPD SINGAPORE
MORPHOLOGY ARCHITECTURE PLANNING DESIGN
新加坡迈博设计
MORPHOLOGY ARCHITECTURE PLANNING DESIGN
Http://www.mapdarch.com


意格 AGER
美国波士顿 中国上海 中国北京
Boston USA Shanghai China Beijing China
Http://www.agergroup.com


**CUBE
DESIGN**
深圳市立方建筑设计顾问有限公司
CUBE ARCHITECTURE DESIGNING CONSULTANTS LTD.
深圳市库博建筑设计事务所
SHENZHEN CUBE ARCHITECTURE DESIGN OFFICE
Http://www.cube-architects.com


JIA
嘉景国际
U R B A N D E S I G N & A R C H I T E C T U R E
上海嘉景建筑规划设计咨询有限公司
JIA INTERNATIONAL URBAN & ARCHITECTURAL
DESIGN CO., LTD(SHANGHAI)
Http://www.jia-group.com


HOOP
ARCHITECTS
美国HOOP建筑设计咨询(中国)有限公司
HOOP ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTANT, INC
Http://www.hoop-archi.com


MAM
北京莫尔莫建筑设计有限公司
BEIJING MAM ARCHITECTURAL DESIGN CO.,LTD
Http://www.bjmam.com


HD
上海华都建筑规划设计有限公司
SHANGHAI HUADU ARCHITECTURE &
URBANDESIGN CO., LTD.
Http://www.hdad.net.cn


北方-汉沙楠(深圳)景观建筑设计研究中心
Norsida Hamzah&Yang (Shenzhen) Landscape Architecture and
Design Research Center
Http://www.hsyla.com


WALLIS
ARCHITECTS & LANDSCAPE DESIGN (H.K.) CO.,LTD.
深圳市华莱士深港景观设计公司
SHENZHEN WALLIS SHENGKANG LANDSCAPE DESIGN CO.,LTD.
Http://www.world-ls.com


BXHH
广州宝贤华翔建筑工程设计事务所
GUANGZHOU BXHH ARCHITECTS & ENGINEERS


ZDAW THINKING
致道思维
致道思维国际设计顾问(香港)有限公司
ZDAW THINKING INTERNATIONAL DESIGNING CONSULTANT (H.K.)
CO.,LIMITED
Http://www.zdawgroup.com


[方佳设计]
深圳市方佳建筑设计有限公司
SHENZHEN FANGJIA ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD
Http://www.fangjia.cn


LANGDONG
北京朗东建筑设计咨询有限公司
Beijing Langdong Architecture & Design Consulting Co.,Ltd
深圳市朗东设计咨询有限公司
Shenzhen Langdong Design Consulting Co.,Ltd
Http://www.langdong.com.cn


**DECO
LAND**
澳大利亚道克设计咨询有限公司
DECO-LAND DESIGNING CONSULTANTS (AUSTRALIA)
Http://www.deco-land.com


城际(中国)
CITYNET
城际(中国)国际建筑师联合事务所
Citynet(China) International Architects Associates
城际房地产投资咨询有限公司
Citynet Real Estate Investment Advisory Co., Ltd.
Http://www.citynetchina.cn


AQA
加拿大奥雅景观规划设计事务所
URBAN PLANNING AND LANDSCAPE DESIGN(CANADA),LTD.
Http://www.aqya-hk.com


LITI
理田國際(澳洲)
理田国际(澳洲)建筑景观与室内设计有限公司
LITI International (Australia) Architecture Landscape & Interior Design Co.,Ltd
深圳市理田设计有限公司
Shenzhen LITI Design Co.,Ltd
Http://www.litian727.com


C+Y (Int'l) Planning Design Inc.
贺凯施建筑设计咨询(上海)有限公司
香港建设(控股)有限公司(股份代号: 190)
HKC (Holdings)Limited Http://www.hkc-cy.com

电子合作平台: **时代金盘**
www.kinpan.com

ABBS 建筑论坛
Architecture BBS
WWW.ABBS.COM/TIMES



目录 CONTENTS

专题 | Topic: 地产王者的生存之道 (上)

万科地产:

- 010 森林公园生态住区 城市罕见田园风情
深圳万科·清林径三期
- 022 现代意大利与新古典主义风格的结合
上海万科翡翠别墅
- 032 高与低、天与地的对比和统一
无锡万科东郡
- 040 工业化住宅 人文社区公寓
深圳万科第五寓 (万科第五园5期12#楼)

绿城地产:

- 048 古典、雅致的围合式组团
北京御园
- 060 地中海风情与新古典主义风格的融合
杭州蓝庭
- 068 新古典主义官邸式建筑
杭州发展绿城留庄



富力地产:

- 080 京城边的别墅小镇 丹麦北欧的质朴田园
北京富力丹麦小镇
- 092 现代人文社区
广州富力院士庭二期
- 100 京城一体化商务建筑群
北京富力城

万通地产:

- 108 江南婉约风范 集传统建筑之神韵
北京苏园
- 120 理性而简约的情境连廊别墅
北京德园
- 128 借鉴欧洲国际街区模式 打造国际都市生活
天津万通上游国际

规划 建筑 景观 投资管理
建构 超值 置业 开发 专业 设计 服务

JIA INTERNATIONAL URBAN&ARCHITECTURAL DESIGN GO.,LTD(SHANGHAI)



上海嘉景建筑规划设计咨询有限公司作为创立于上世纪 90 年代初的嘉博筑业联合设计机构旗下的核心团队之一，自创立伊始便秉承“专注，创新，求精，务实”的设计理念，汇集了一批工程设计经验丰富的资深注册建筑师与工程师以及朝气蓬勃的年轻设计精英，在竞争激烈的国内建筑设计市场，用极短的时间迅速确立了自己的立足点。公司联合国内外知名设计团队，发挥各自优势，在数次大型公共民用建筑设计投标竞赛中脱颖而出，受到项目委托方的普遍好评。公司与多个国外知名事务所建立了良好而稳定的长期合作关系，各方优势互补，携手开拓中国市场。

目前公司的服务项目及作品已发展至上海、北京、陕西、江苏、安徽、福建、河南等区域，并通过嘉博筑业旗下其它各专业技术服务团队（项目投资评估及决策咨询、景观环艺设计、建筑智能化设计顾问、建筑电力设计技术服务咨询以及项目开发管理及工程监理机构等）为业主提供更多的设计增值服务，力求以建筑规划设计为诉求点成为全面系统的商业地产设计运营商。

上海市卢湾区复兴中路1号
申能国际大厦 2006-2008A室
Tel: (021) 63919361 63919362
Fax: (021) 63919152 Zip: 200021
E-mail: jiajch@vip.163.com



福州基地地址：
福州市东大街36号花开富贵A座29楼
Tel: 0591-87430666
Fax: 0591-87430679
Email: GB_JBSJ@163.COM

此为试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

地产王者的生存之道（上）

金融危机带来的 2009 年房地产企业面临着优胜劣汰。整体来看，一切品牌发展商虽然销售受到冲击，但其行业的领导地位和上市公司的背景在融资方面有一定优势。2008 年，一些品牌企业依然取得了与 2007 年持平的销售面积和销售业绩，市场份额也在提高。调整将使新一轮的洗牌加速进行，使强者更强。

有危才有机。对于大品牌地产商来说，金融危机并不会给企业带来无法扭转的局面，企业的优胜劣汰反而有利于房地产资源的整合和优化。优胜者，从来都是靠实力说话。万科、绿城、富力、万通 4 大开发商，亦各有各的生存之道。

万科——住宅专业化、精细化，发展节奏



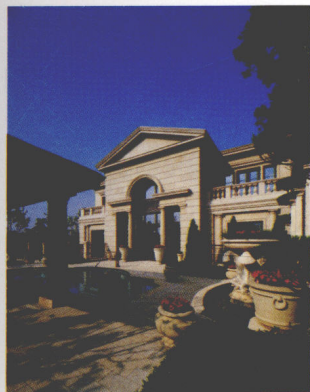
在这起伏跌宕的商海战争里，在变化莫测的企业发展环境的变迁过程中，能持续发展二十多年，依然处在行业领跑位置，其中首要的原因是万科逐渐实现了专业化。可以说万科今天的成就有赖于其发展节奏。从多元化到逐渐做企业加法，后来逐渐做减法，精简企业业务领域，专心做住宅开发，到现在的住宅产业化和逐渐精细化的企业管理制度的建立。

经过二十多年的发展，万科已经步入第三个十年的发展阶段，但面对房地产市场短期内供求关系和交易状况均存在的不确定性，万科却依然一如既往地前进着。对于万科创造的业绩，业界名人冯仑的一句评论极为精辟：“有些公司 80% 时间关注的是机会和突破，只有不到 20% 时间抓管理，而万科恰恰相反，80% 精力投入管理性决策上，20% 是投资性的决策。”

而事实上，万科能够拥有如今在中国地产业内独一无二的江湖地位，确实与它在不时起伏的各个市场周期中，能够顺应政策时势，把握发展节奏，让自身立于不败之地但又每每捕捉到高速成长的机遇有莫大关系。

绿城——全国扩张，精品战略，高素质服务

从 2000 年开始进行全国扩展，绿城已经成功开发至内地长江三角洲其他重要城市（包括上海、南京、无锡、南通）、环渤海经济区域重要城市（包括青岛、济南）、北京，以及其它省会城市（安徽省合肥市、河南省郑州市和湖南省长沙市等），而且它亦取得稳定增长的业绩表现，于以上城市区域建立良好的品牌形象，其品牌已位于全国性优秀开发商的行列。



绿城推行的“精品战略”得到明确的贯彻及落实，并获得不错的成绩。以北京御园、上海玫瑰园、杭州留庄、杭州千岛湖度假公寓等项目为代表性的精品项目，自2007年第一次推售以来，受到买家的欢迎，获得不俗的市场反应，表现了公司楼盘质素佳，而且直接推动公司内各楼盘质素的显著提升，持续处于中高档住宅类项目的领导地位。

同时，绿城的服务质素也获进一步提高。以杭州蓝庭为试点的“绿城住宅园区生活服务体系”全面推广，此体系表明了公司由专注物业管理转移至对关注买家的“健康、教育、生活”三方面的服务，是绿城对房地产业价值的不断提升。

富力——“南征北伐”，商业地产，国际合作



富力地产创立于广州，1993年从旧城改造开始，走上一条独特的快成长之路。2002年，富力地产开始进行全国性扩张。2002年进军北京建设北京富力城。2004年，富力正式进入天津市场，开发天津富力城，开辟了该集团北伐的又一战场。2004年，富力地产进军商业地产市场，在广州一举拿下包括富力中心地块在内的8个地块。同期，并在广州的CBD地区珠江新城规划建设了两家超五星级酒店——富力丽思·卡尔顿酒店和富力君悦大酒店。

2006年7月14日，富力地产在香港联合交易所主板成功上市，上市主编号2777正式登陆国际资产市场，成为首家被纳入恒生中国企业指数的内地房地产企业，并荣登市值最高的公司之一，富力开始了国际化的进程，以突飞猛进的燎原之势在中国扩展更大生机。

富力地产已成功布局广州、北京、天津、西安、重庆5大核心城市，目前富力地产已经具备强大的房地产项目的开发、建造及执行能力，形成以住宅为主，商业地产为辅的大型地产运行企业。

万通——滨海新区，美国模式，绿色公司战略



名声在外的“地产思想家”冯仑说话最喜欢打比方。他把做企业比作开车，不仅要把好方向盘，别乱闯红灯，时时看看后视镜留心是不是人家想换线超车，还要懂得“一脚踩油门，一脚踩刹车”的基本道理。他苦心经营十六七年的万通地产，能走过青春期的困惑，一步步踏上正道，向“随心所欲而不逾矩”的境界迈进，应该是得益于他想明白了“何时该踩油门，何时该踩刹车”。

滨海新区、美国模式、绿色公司、万通价值观，这就是万通的战略。2008年，万通首次对外推出自己实践已有一年的绿色产品标准与绿色价值观。绿色公司战略将是万通地产未来的一个核心竞争力，按照节能生态和环保的方法去改变企业的经营思维。公司通过承担社会责任，维护与直接利益相关者的良性关系，为公司赢得未来的持续利润和安全利益。

地产王者的生存之道

万科地产

■ 采访时间: 2009年6月20日 / ■ 采访对象: 万科集团

■ 采访: 黄静、张力维 / ■ 撰文: 黄静

万科集团

万科企业股份有限公司成立于1984年5月,是目前中国最大的专业住宅开发企业。2008年公司完成新开工面积523.3万平方米,竣工面积529.4万平方米,实现销售金额478.7亿元,结算收入404.9亿元,净利润40.3亿元。

万科认为,坚守价值底线、拒绝利益诱惑,坚持以专业能力从市场获取公平回报,是万科获得成功的基石。公司致力于通过规范、透明的企业文化和稳健、专注的发展模式,成为最受客户、最受投资者、最受员工、最受合作伙伴欢迎,最受社会尊重的企业。凭借公司治理和道德准则上的表现,公司连续六次获得“中国最受尊敬企业”称号,2008年入选《华尔街日报》(亚洲版)“中国十大最受尊敬企业”。

以建筑的形式,向生命致敬

以“4V”精神,精心建造每一栋住宅

时代楼盘 2007年10月29日,万科新标志正式亮相。由4个红色V组合而成的新标志,有什么寓意?

万科:由4个红色V组合而成的新标,寓意万科作为住宅行业坚定的实践者,以“感恩”的心关怀生而不同的人,并致力于实现“让建筑赞美生命”的理想。4个“V”朝向不同角度,寓意万科理解生而不同的人期盼无限可能的生活空间,积极响应客户的各种需要,创造性地为人们提供差异化的理想居住空间。4个“V”旋转围合成中国传统民宅中常见的窗花纹样,体现了万科专注于中国住宅产业的业务战略。4个“V”形状规整有序,象征万科推进更加工业化的全新建筑模式,从而提高住宅质量水准,减少环境污染和材料浪费。4个“V”相互呼应循环往复,代表万科积极承担社会责任,坚持可持续发展经营理念。4个“V”鲜艳活泼,寓意万科人健康丰盛、充满激情的性格特征。

回顾二十多年的发展历程,万科走过许多弯路,也付出过许多代价。从这些弯路与代价中,万科越来越深刻地认识到:对经济规律的遵从,对人文精神的弘扬,是企业持续发展的根本。新标志蕴含着四点核心要素,即以人为本的客户理念,专注于住宅开发的发展方向、建造方式的变革,坚持可持续发展的经营理念。在王石看来,万科此次新标所传达出的“感恩”意识,既包含对客户的感恩之情,也有对社会的感恩之意,其实质在于强调企业与客户、社会的和谐共生,唯有如此,企业才可能具备持久的生命力。

时代楼盘 万科的品牌理念是“让建筑赞美生活”,如何诠释?

万科:“让建筑赞美生命”的品牌理念,主要从建筑为了生命、建筑延拓生命、建筑充满生命三个方面去解读。

住宅建筑为了生命而存在,又为了生命而发展。而人类生命的升华又在呼唤着更安全、更方便、更舒适、更优美、更自然的居住空间。我们所有的努力都是为了满足各种人群多样化的居住需要,为人类生命所必需的生活空间提供无限新的可能。

住宅的建筑和使用过程充满了人与环境的对话。在自然生态环境变得异常脆弱的今天,万科一直在探索如何让未来住宅的建造和使用都成为自然生命环境的有机组成部分。正在进行的一些试验将有希望大幅度减少建筑过程的资源消耗,也将帮助人们在住房使用中更多地以与自然和谐的方式使用各种资源。

住宅建筑本身可以因扎根于历史、尊重自然、或因其独特创意而让自身充溢着生命。我们看到,很久以前我们前辈留下的住宅到今天还在为我们提供着关于采光、通风、人居交流的设计灵感;在城市化进程中,人们也越来越重视保留更多“都市的记忆”,以便能够更好地领悟历史的沉积,让新的住宅建筑更多地获得与特定土地紧密关联的人文记忆的滋养。因此万科人越来越以培育生命的心态满怀敬畏地精心建造每一栋住宅。

万科领航“工业化住宅”的进程

时代楼盘 万科的“工业化住宅”梦想之路已经开始,2008年底,竣工并制造,万科华南第一产业化住宅第五寓对外开始销售,这体现了万科怎样的发展策略?

万科:第五寓是万科第五园5期里的公寓产品,共享第五园人文大社区,是万科地产开发的首个公寓类项目。工业化住宅不仅是万科地产远景梦想,这不仅仅是关系的万科的未来,也关系到中国房地产发展的方向。因此,产业化住宅一小步,则意味着中国房地产行业一大步。作为未来万科竞争优势的重要组成部分,2009年是万科将继续积极推动工业化的一年。公司将在标准化产品基础上,选择适宜的项目,积极推动工业化与节能环保的研发和应用。



时代楼盘 工业化住宅具有哪些开发优势?发展前景如何?

万科:随着房地产业成为我国经济发展的新增长点,工业化将是其未来发展的必由之路。而房地产工业化的前提是具备与之相配套的新技术、新材料和新体系。现代科学技术的高速发展,以及在人们对房地产的功能齐全、使用方便、居住舒适、安全节能、有益健康等方面的要求之下,钢结构体系——由于其具有强度高、自重轻、结构尺寸小、施工速度快、抗震性能好及工业化程度高等特点,且符合节能省地、环保利用的可持续发展战略,使之逐步替代木结构和砖混结构,成为地产建筑业的一支新生力量。

联合国经济委员会发布的工业化标准是:生产的连续化、产品的标准化、过程的集成化、管理的规范化、加工的机械化、科技的一体化等。从中国房地产业的发展进程来说,工业化无疑起着颠覆传统、惠泽民生的革新作用。

坚持设计创新,适时调整发展节奏

时代楼盘 在产品设计上,将从哪些方面进行改善和提高?

万科:产品设计是公司的传统优势,2009年公司在设计创新、标准化、工厂化、精装修、技术研发等多个方面,继续保持和发扬这一优势。

随着社会 and 生活方式进一步的多元化,传播手段和载体也必然呈现多元化趋势。公司认为,高投入的传统方式已经不适应新的要求,市场营销方式需要转型。2009年,公司对目标客户的生活方式、工作状态、家庭结构、

交际圈层甚至是消费习惯进行全方位的研究,以期找到精准的营销渠道。

工程质量的不断提升有赖于高度务实的质量文化,2009年,公司要求工程系统的关注重点进一步从制度、流程、规范向工程现场管理、实体质量转移。公司将对工地现场管理职责、监理工程公司定位、工程管理团队构成进行优化。

时代楼盘 在项目的开发上,公司坚持怎样的开发原则?根据市场形势的变动,今年会如何调整开发节奏?

万科:在项目获取上,公司总体上仍将保持谨慎,同时,公司也会灵活把握行业整合带来的机会,通过并购、合作等多种方式获取真正质优价廉的土地,为未来的业绩发展储备必备的资源。公司将进一步完善投资管理体系,整合投资分析工具和方法,兼顾效益和风险,切实提高投资质量。

在项目开发方面,公司仍然坚持开发节奏和销售节奏相匹配,产品类型与市场需求相匹配的原则。在存货上坚持“量出为入”,加强对项目新开工、新开盘的管理,确保产品的适销对路。公司今年新开工面积计划约4030000平方米,比2008年实际完成数下调约23%。竣工面积计划为6190000平方米,比2008年竣工量增加约17%。考虑到今年市场的不确定性较大,公司现有的可售资源仍然比较充足,在项目开发上坚持谨慎的策略有助于提高公司在行业调整中的安全性和灵活性。公司的开发节奏也会根据市场形势的变化随时调整,一旦市场销售呈现出好转,公司随时可以增加新的开工面积。

回归市场和客户的原则,以应对市场波动

时代楼盘 2008年底至今,突如其来的金融风暴给地产行业带来不小的震动,请从市场和经济的角度,谈谈万科的应对之道。

万科:2008年底以来,政府从提振整体经济角度出发,推出了一系列旨在降低居民购房负担,鼓励住房消费的政策,众多开发企业也顺应市场趋势,以更加理性的心态应对调整,积极促进销售。从数据上看,四季度东部地区商品住宅成交同比调整的幅度较前有所趋缓,在最早展开调整的深圳地区,近期住房市场成交量出现了明显的回升。考虑到宏观经济形势和住宅市场的诸多不确定性,这一态势能否持续还需要进一步的观察。对企业而言,只有回归最基本的商业逻辑,回归市场和客户的原则,才是应对市场波动的最有效的手段。

2009年公司将在确保经营安全的同时,力争促进业绩增长;另一方面,公司将重新审视在牛市氛围下暴露的不足,尽最大努力提高专业能力,提升组织效能,推进技术创新,为长远发展奠定基础。

时代楼盘 在2009年里,万科的发展重点是什么?

万科:2009年公司发展策略的重点方向之一,是提升万科产品的市场竞争力。而产品的市场竞争力涵盖了开发过程中客户定位、产品设计、市场营销、工程质量、成本管理等各项核心业务能力。

公司将利用已有的客户满意度调查、客户市场调研、物业管理、网上投诉等系统和工具,对现有的产品分类、客户细分进行调整和充实。客户研究的重点不仅仅局限于了解客户目前的需求,还包括充分挖掘客户未来和潜在的需求,以确保公司的客户研究能力始终处于领先水平,确保公司的客户定位具有高度的创新能力和前瞻性。

森林公园生态住区 城市罕见田园风情

深圳万科·清林径三期



万科·清林径三期是万科以国际人居为标准而开发出的健康生态的典范社区，将周边山水景观资源与住区融为一体，打造一个能容纳超过12 000人生活的大型生态健康社区。南法建筑、田园风情、有氧生活，是该项目的设计定位。建筑以南法建筑为设计典

范，充分融合当地客家传统建筑文化。在景观打造上，以如画的山景做背景，广袤细腻的水库为裙带，不仅保护了稀有森林资源，也尽可能地让居住视觉景观延伸到森林和湖泊中，让居者与自然为邻。

