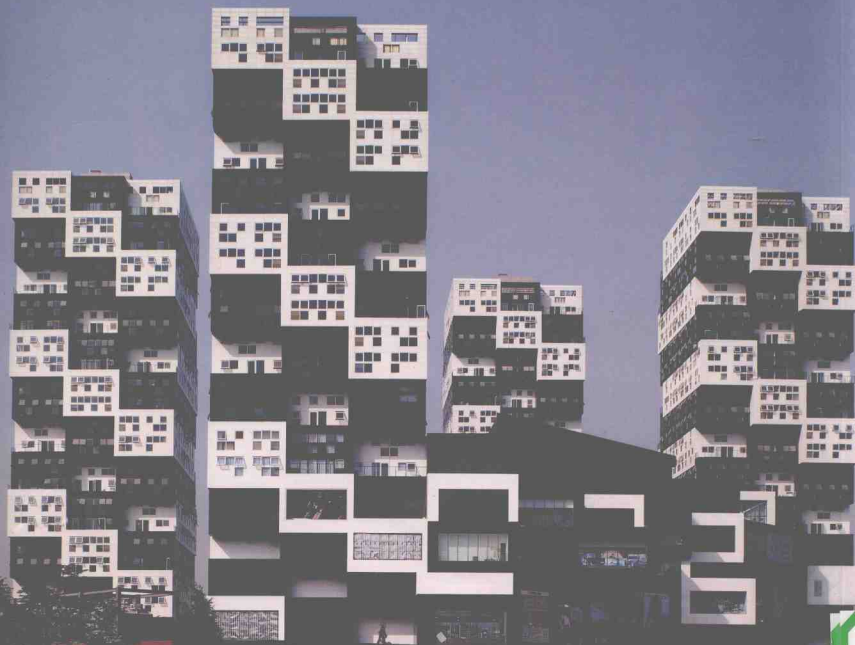


新楼盘 14

信图文化 主编

先锋万达



ISBN 978-7-5618-3334-6



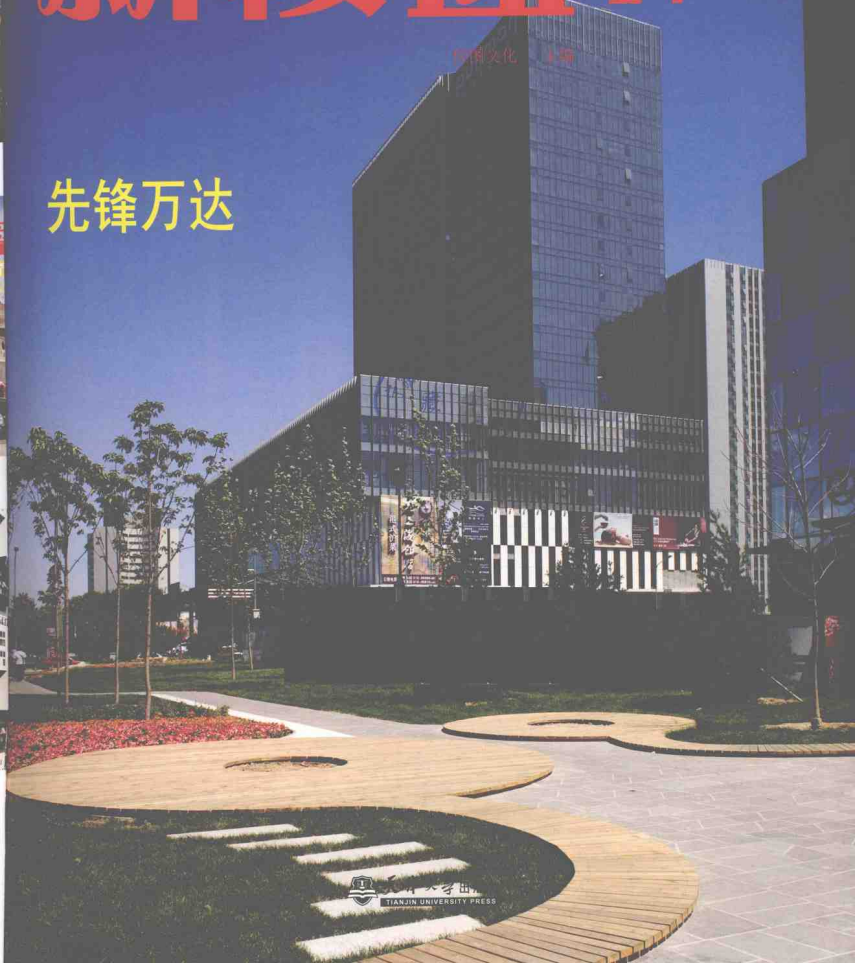
9 787561 833346 >

定价: 48.00元

新楼盘 14

先锋文化 先锋

先锋万达



图书在版编目(CIP)数据

新楼盘14: 先锋万达 / 佳图文化编. —天津: 天津大学出版社, 2010.1

ISBN 978-7-5618-3334-6

I. ①新… II. ①佳… III. ①建筑设计—大连市—图集 IV. ①TU206

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第005343号

策 划 佳图文化

责任编辑 油俊伟

出版发行 天津大学出版社

出 版 人 杨欢

地 址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编:300072)

电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742

网 址 www.tjup.com

印 刷 广州市中天彩色印务有限公司

经 销 全国各地新华书店

开 本 230mm×300mm

印 张 10

字 数 200千

版 次 2010年1月第1版

印 次 2010年1月第1次

定 价 48.00元

支持单位 SUPPORT UNIT

(排名不分先后)

中海地产(深圳)有限公司
北京中海泰隆房地产开发有限公司
长春中海地产有限公司
广州中海地产有限公司
中海兴业(西安)有限公司
中海地产(珠海)有限公司
北京万科四季花城房地产开发有限公司
佛山顺德区万科置业有限公司
成都万科房地产有限公司
深圳市万科城市风景房地产开发有限公司
武汉市万科房地产有限公司
北京金隅万科房地产开发有限公司
沈阳万科唐宫新城房地产开发有限公司
保利置业集团有限公司
上海保利房地产开发有限公司
保利(杭州)房地产开发有限公司
保利(包头)房地产开发有限公司
保利(成都)实业有限公司
北京龙湖置业有限公司
北京龙湖庆华置业有限公司
成都龙湖锦华置业有限公司
重庆龙湖地产开发有限公司
西安龙湖锦城置业有限公司
华润置地(北京)股份有限公司
华润置地(湖南)有限公司
华润置地(常州)有限公司
华润置地(成都)发展有限公司
华润(大连)房地产有限公司
华润置地(宁波)有限公司
华润置地(苏州)有限公司
华润置地(武汉)实业有限公司
华润置地(武汉)发展有限公司
香港华润(集团)有限公司
上海绿地集团(集团)有限公司
上海绿地集团(贵阳)置业有限公司
上海绿地集团无锡置业有限公司
富力地产
富力地产设计研发中心/策划营销中心
北京城建投资发展股份有限公司
北京普兴利房地产开发有限公司
北京银河万达置业有限公司
北京英才房地产开发有限公司
北京新嘉房地产开发有限公司
北京太平洋城房地产开发有限公司
北京碧水庄园房地产开发有限公司
北京正阳门房地产开发有限公司
北京国瑞达房地产开发有限公司
北京吉盛广泰投资有限公司
北京万恒房地产开发有限公司
上海锦石置业有限公司
上海中星集团昆山置业开发有限公司
上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司
上海恒盛地产
上海恒盛房地产有限公司
上海达安泰置业有限公司
恒基兆业地产有限公司
香港新鸿基地产发展有限公司
(香港)恒隆地产有限公司
深圳和记置業有限公司
深圳航空城(东部)实业有限公司
深圳海聚实业发展(深圳)有限公司
深圳招商房地产有限公司
深圳市长城地产有限公司
金地集团(深圳)有限公司
深圳市海岸房地产开发有限公司
深圳市龙岗地产集团有限公司
深圳市龙岗区山宝实业发展有限公司
深圳市海盐田置业有限公司
深圳卓越地产开发有限公司
宝实达置业发展(深圳)有限公司
中国宝安集团股份有限公司
华侨城地产有限公司
深圳市安居房地产开发有限公司
广东宏远集团房地产开发有限公司

广州建和投资发展有限公司
广州市锦祥物业发展有限公司
东莞市鸿联置业发展有限公司
东莞市信义房地产开发有限公司
中山市鄂尔多斯房地产开发有限公司
中化万兴房地产开发有限公司(珠海)有限公司
浙江正万置业有限公司
浙江中浙房地产开发有限公司
凯置地
永泰房地产(集团)有限公司
锦祥置业(苏州)有限公司
深圳市锦隆置业有限公司
嘉兴市广源房地产开发有限公司
重庆金科集团有限公司
重庆普江高科地产发展有限公司
成都青羊工业建设发展有限公司
鹤山市方园房地产开发有限公司
厦门同洲房地产开发有限公司
新城市地产开发有限公司
长沙中达房地产开发有限公司
顺晖置地达兴房地产开发有限公司
正中置业集团
南京宝基房地产开发有限公司
百姓麒麟(南京)建设发展有限公司
沈阳奥林匹克置业投资有限公司
丰泰地产
富通集团
惠州仲恺鹏基投资有限公司
惠丰(泉州)发展有限公司
合肥市科园房地产开发有限公司
赣州恒瑞置业有限公司
达立国际EADG
EDAW
EDSA Orient
北京士人景观与建筑规划设计研究院
嘉兰规划设计事务所
意大利艾克斯斯规划设计公司
加拿大AEL建筑景观设计有限公司
加拿大奥雅景观规划设计事务所
加拿大CSCI(香港)景观公司
美国21世纪景观设计公司
美国MBC园林景观设计公司
DC国际(上海、新加坡)
新加坡雅和建筑景观设计有限公司
北京雅和时代建筑设计有限公司
北京源树景观规划设计事务所
北京创冠高峰景观设计
北京雅亿景观城市建筑景观设计事务所
广州士人景观顾问有限公司
广东美庭园林工程有限公司
广州普碧园林配套工程有限公司
广州市大景观设计公司
广州市晴川环境艺术设计有限公司
广州市科美设计工程有限公司
吉相景观景观设计有限公司
深圳大地景观设计有限公司
SED 新西林景观国际
香港阿特兹华建建筑规划与景观设计有限公司
老雷景观工程股份有限公司
杭州现代机构
杭州永泽都市建筑景观设计有限公司
HOK设计公司
旧金山美地·布里斯亚大联合规划设计公司
深圳陈世民建筑事务所有限公司
Tom Henshaw(英国)
英国BENOY
英国SMC ALSPOR建筑事务所
美国奥雅纳工程顾问
澳大利亚HASSELL设计公司
澳洲WOODHEAD(五合)
澳大利亚柏清(墨尔本)建筑设计有限公司
澳大利亚迪克设计(深圳)咨询有限公司

澳洲高臣建筑事务所
澳大利亚普利斯规划设计公司
日清国际(澳洲)有限公司
德国(WSP)建筑设计咨询有限公司
德国S.I.C.-工程咨询责任有限公司
德国AXIS设计集团
BDCL国际建筑设计有限公司
美国凯里建筑事务所
美国直落安古尼尼建筑事务所
美国都市实践(北京)建筑事务所
美国加朴建筑设计公司(深圳)有限公司
美国XAD建筑事务所
美国EEK建筑事务所
美国HOOP建筑设计咨询(上海)有限公司
美国LWA设计公司
美国SLD设计(深圳)公司
美国GN(西雅图)国际设计公司
加拿大AKSD建筑设计师事务所
加拿大KFS国际建筑师事务所
加拿大CPC
加拿大UDS国际建筑事务所
(加拿大)坤源国际建筑顾问有限公司
法国德维建筑设计公司
罗得建筑规划设计咨询有限公司
日本MAO一级建筑师事务所
德意平建筑设计师事务所
北京三益建筑设计
何爱毅(中国)建筑工程师有限公司
中科建筑设计研究院
北京新纪元建筑工程设计有限公司
市工工程设计所
上海天华建筑设计有限公司
上海美仁建筑事务所
又文(上海)建筑设计咨询有限公司
上海宏太建筑设计有限公司
三益中国
SITE CONCEPTS INTERNATIONAL
AUNA国际建筑设计事务所
UDG设计国际
李相原建筑事务所
香港吕元祥建筑师事务所
香港艺智设计事务所
香港国际建筑(香港)事务所有限公司
香港Husband Rattl Consulting商业顾问公司
香港捷达 Aedas HK
香港AGCLA
香港艺智设计顾问(深圳)有限公司
AECOM中国区建筑设计
中外建工程设计与顾问公司
深圳市博万建筑规划设计事务所
中建国际设计顾问有限公司
深圳华汇设计有限公司
深圳市凯成或成建筑设计有限公司
深圳市同方人建筑设计有限公司
华南建筑与工程设计顾问有限公司
华康设计顾问工程有限公司
深圳市立方建筑设计顾问有限公司
深圳市欧普建筑设计有限公司
深圳凯德工程设计公司
机械工业部深圳设计院
深圳市华城景观风设计有限公司
广州瀚华建筑设计有限公司
广州市住宅建筑设计有限公司
北京国际设计顾问
上海华工工程设计有限公司
南京市民用设计院
东南大学建筑设计院深圳分院
中国铁建西南设计研究院
重庆市设计院
中国机械工业第三设计研究院

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbo.com

《新楼盘》14

面向全国上万家地产商决策层、设计院、
建筑商、材料商、专业服务商的精准发行

指导单位 INSTRUCTION UNIT

亚太地产研究中心

出版人 PUBLISHER

杨小燕 YANG XIAO YAN

主 编 CHIEF EDITOR

龙志伟 LONG ZHI WEI

编辑记者 EDITOR REPORTERS

唐秋琳 TANG QIU LIN

周春风 ZHOU CHUN FENG

钟梅英 ZHONG MEI YING

设计总监 ART DIRECTOR

杨先周 YANG XIAN ZHOU

何其梅 HE QI MEI

美术编辑 ART EDITOR

林秋枚 LIN QIU MEI

国内推广 DOMESTIC PROMOTION

广州佳图文化传播有限公司

市场总监 MARKET MANAGER

王 志 WANG ZHI

市 场 部 MARKETING DEPARTMENT

邓上传 DENG SHANG CHUAN

方立平 FANG LI PING

杨先凤 YANG XIAN FENG

葛 林 GE LIN

刘宏志 LIU HONG ZHI

刘潭春 LIU TAN CHUN

黄国华 HUANG GUO HUA

地 址: 广州市海珠区新港西路1号

银华大厦808室

电 话: 020-89090386/42/49

33469200 85829855

传 真: 020-89091650

北京办: 王府井大街277号

好友写字楼3409

电 话: 010-65256539

《新楼盘》特邀顾问专家 SPECIAL EXPERTS

(排名不分先后)

白祖华 BAI ZU HUA

胡海波 HU HAI BO

陈世民 CHEN SHI MIN

程大鹏 CHENG DA PENG

范 强 FAN QIANG

赵红红 ZHAO HONG HONG

王向荣 WANG XIANG RONG

李鸿新 LI HONG XIN

唐艳红 TANG YAN HONG

盛宇宏 SHENG YU HONG

范文峰 FAN WEN FENG

常务理事单位

EXECUTIVE DIRECTOR OF UNIT

常务理事 白祖华 所长

R-land

北京源树景观规划设计事务所

地址: 北京朝阳区朝外大街怡景园5-9B

<http://www.ys-chn.com>

理事单位

COUNCIL MEMBERS

(排名不分先后)



理事 范 强 总经理 / 总建筑师
中房集团建筑设计有限公司



理事 盛宇宏 董事长
汉森国际设计顾问集团



理事 范文峰 总经理
广州市纬纶建筑设计顾问有限公司



理事 陈世民 总经理
陈世民建筑师事务所有限公司

网站合作媒体



搜房网



发现价值 缔造新城 (代前言)

本册专题介绍了万达集团的北京石景山万达广场、大连万达中心、南京万达广场、上海万达商业广场、成都万达广场、青岛万达广场、无锡万达广场、昆明万达滇池卫城这8个极具代表性的最新开发项目。万达地产以其“订单商业地产模式”成功开发了第三代产品“城市综合体”，每一个万达广场就是一个新的城市中心。万达广场已经能够依赖自己的商业模式，独立创造出城市新中央、新的商圈，在商业市场上的整体竞争力十分显著。

有别于万科的“减法”，万达的“加法”以万达商业广场为主导，以万达影城、万千百货、万达酒店为侧翼高速发展，已经被锻造成万达“不可复制”的核心竞争力之一。王健林把单一的住宅地产模式拓展到包括住宅地产、商业地产、电影院线、高级酒店以及万千百货在内的超大型企业。原建设部部长汪光焘评价万达是中国唯一的不动产商。“事实上，外国的房地产（企业）绝大多数是不动产企业，中国的房地产企业却仅仅是（从事）简单的开发、销售。”也许确实可以改变一下。

万达独享商业地产模式三代论已9年未见模仿者，我们希望第十年有成功借鉴者出现，或者，总该能从中学习点什么吧。

目录 CONTENTS

001 万达——城市中心的缔造者

003 CRD价值提升的强大引擎

北京石景山万达广场

011 双龙出海“节节高”

大连万达中心

015 全面节能的生态商业建筑

南京万达广场

021 3个概念统一设计

上海万达商业广场

027 纵横交错的纹理

成都万达广场

031 现代简约的低调奢华

青岛万达商业广场

035 轻盈通透 虚实对比

无锡万达广场

039 诗意的栖居 快意的生活

昆明万达滇池卫城G2区

043 低调奢华 尽享尊贵

昆明万达滇池卫城B2区



新景观 NEW LANDSCAPE

047 现代景观设计手法

深圳中信红树湾（北区）

067



新特色 NEW CHARACTERISTIC

- 053 中国传统院落+现代豪宅
龙湾别墅和院四期
- 059 超现代主义风格
香榭寓所(设计师广场)
- 067 现代时尚居住社区
海逸东方——汕头第一城
- 075 实用 安全 灵活
惠州东湖花园八区
- 081 经典的北欧风情
信达·格兰云天

081



名家名盘 MASTER & RENOWNED CASE

- 087 浪漫典雅的西班牙风格
中信森林湖—香樟林
- 097 “8”字通透围合布局
杭州宋都·新城国际花园

北京，中国的核心。长安街，北京的核心。“一条长安街 两个万达广场”，从这条北京万达广场广告语中可以看出万达广场之于北京的标志意义。2008年9月22日，万达集团管理中心搬迁至北京万达广场B座。

今日之万达，已非昔日之万达可比拟。2009年万达荣膺“中国房地产百强企业十强”，2008年摘得中国房地产行业综合性大奖“广厦奖”和“中国优秀企业公民奖”，万达集团董事长王健林毫无悬念地荣膺“中国商业地产行业领袖人物奖”，2008年12月26日荣任中华慈善总会名誉会长。

万达广场，这家来自“北方香港”——大连的著名城市运营商，1988年从大连始发，经过20年的发展，旗下商业地产、连锁百货、文化产业、高级酒店四大支柱产业齐头并进，将“万达广场”全线路布局于中国城市，在居住、商业、文化、娱乐等多层面，全方位地改变中国城市，为中国缔造着又一个又一个城市中心——每一座万达广场的出现，都宣告了城市新地标的诞生。从1988年开始介入房地产并发展到1993年万达集团成立，1999年后进入跨区域发展，万达广场进军全国房地产市场。在2001年，万达集团在中国发展出多条产业链，此时，万达的开发路径还是一直是集中在住宅地产上。但在2001年底，万达忽然笔锋一转，向商业地产领域进军的号角正式吹响。2002年，万达商业地产的版图开始在6座城市中大放异彩：济南、南京、南昌、成都、昆明和长春。此后，像火山爆发一样在中国各大城市形成巨大的连锁反应。其率先开创的“订单商业地产”模式，让万达广场家喻户晓。“万达广场已经发展了三代。2005年之前是一、二代产品，2005年之后是三代产品。一、二代万达广场

还要更多地依赖于城市“眼珠子”地带，借助商圈的力量来发展。但发展到第三代，万达广场已经能够依靠自己的商业模式，独立创造出城市新中央、新的商圈。”万达集团董事长王健林对万达广场三代商业地产产品做出简朴而明晰的描述。

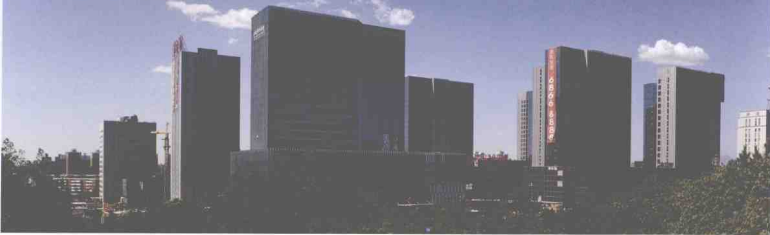
“从2002年进入到商业地产，万达给自己的一个定位就是，要成为中国最大的不动产企业。这和成为中国最大的开发商是有区别的。”王健林认为不动产才是万达最大的特色：“全国4万多家企业还在住宅开发这个独木桥，做商业地产的不到200家企业，专门在全国跨区域做购物中心开发的，在中国内地企业中仅有万达一家。”原建设部部长汪光焘对万达的评价是：万达是中国唯一的不动产商。“事实上，（从事）外国的房地产（企业）绝大多数是不动产企业，中国的房地产企业却仅仅是简单的开发、销售。”汪光焘说。

业内专家认为，万达目前已经搭建起一家成熟不动产商的构架，其首创的“万达广场”的创新性和优势就在于：项目充分发挥自身领域优势，通过模块化的标准开发大大降低项目建设成本；通过整合大型商业，实现了商业地产运营的内在逻辑流程；在资本运营上，也不仅仅局限于住宅的短期销售模式，而是以地产为载体（分销、整体销售、整体上市等）实现资本运营。

万达集团计划到2010年，开业40个万达广场、18家五星级酒店、70家影城60块电影银幕、25家连锁百货，持有的收租物业面积超过600万²，资产超过600亿元，年销售收入超过400亿元，年利润超过60亿元，成为中国一流的企业集团。

今天，人们习惯称王健林为中国“商业地产和订单地产教父”。

万达——城市中心的缔造者



为什么万达广场能在短短的9年内遍布中国？为什么每个万达广场都能形成城市新中心？为什么万达广场开工之前就能完成复育的主力店招商？为什么万达广场能实现满铺开业并且基本没有培育期？让万达进入万达广场的商家都能赚钱？

“傍大”是万达商业第一法则

向500强收租 是王健林提出的第一个商业地产信条。王健林：租户要选准是第一位。这主要是因为零售企业抗风险能力不如金融企业和地产企业，因此选大的零售商、连锁零售商以及区域强势零售商就是确保了它的支付能力，以保证租金长期的稳定。对此，万达的原则是，宁可租金上亏一点，也要“傍大”。目前，万达商业广场主力店的主要合作伙伴都是世界500强企业和行业的前两名企业。有了这种原则，万达商业地产可以实现很高的租金收付率，连续4年以来，万达的租金收付率都达到97%。租金管理还有一个诀窍：除沃尔玛、家乐福这种全球企业外，其他所有企业进驻万达广场都要交保证金。在规划出来之后，商业公司就要和租户签一个正式合同，给予一部分保证金。而且有时要“较真”，一旦制度定下来就要坚决执行。

为万达选择进入的行业，王健林有自己的一套标准。“我一般会从三个标准来考虑，第一要能做大，比如服装行业，全世界最大的服装企业一年的营业额也要60亿欧元，所以我不会做；第二要能赚钱；第三是要长寿，有些产业盘子很大，但是不长寿，比如餐饮行业，我们永远都不会进入。”王健林说。

订单式商业地产模式

万达广场的成功还在于首创并不完善的一套商业模式——“订单式商业地产模式”。万达城市综合体的核心内容由6个方面组成，包含酒店（Hotel）、写字楼（Office）、公共空间

（Public Space）、购物中心（Shopping Mall）、文化娱乐休闲设施（Culture & Recreation）、公寓楼（Apartment），提取这六大方面的英文单词首字母，简称HOPSCA。HOPSCA的出现是万达集团对商业地产不断认识和改进的产物，也涵盖了万达商业广场模式竞争力的核心。由于一个HOPSCA从诞生到顺利运营中间涉及很多环节，万达已形成了一条闭合的产业链。万达商业广场前期的选址和方案设计由万达专业的发展部和独有的商业规划院进行规划研究，在招商过程中针对主力店客户形成订单地产业务并在规划设计中完成技术对接，在项目建设过程中拥有强大专业的开发建设团队，遍及大华北北管理数千万平方米大型商业广场经验的万达商业管理公司，最终打造了完整的商业地产上下游产业链并形成独特的核心竞争力。

万达加法

万达最近一次做“加法”是在2007年9月。在2007年万达集团年总结会上，王健林宣布公司将发起成立自己的百货连锁品牌“万千百货”。五年之内，这一百货品牌至少将开出40家分店。”他说。现在，城市综合体（同时拥有酒店、写字楼、商场、商业街和高级公寓的建筑群）这种万达第三代产品模型日渐成熟。对于万达城市综合体来说，以万达广场为主导，以万达影城、万千百货、万达酒店为侧翼的高速发展模式，已经被收造成万达“不可复制”的核心竞争力之一。至此，王健林把单一的住宅地产模式拓展到包括住宅地产、商业地产、电影院线、高级酒店以及万千百货在内的超大型企业。

高效复制

模型的成功和产业链条的锻造带来的是“城市综合体”模式的高效复制。



CRD价值提升的强大引擎

北京石景山万达广场

项目地址：北京石景山区石景山路与鲁谷大街交汇处

开发商：北京银河万达置业有限公司

占地面积：69 900 m²

总建筑面积：282 300 m²

摄影：肖凯雄

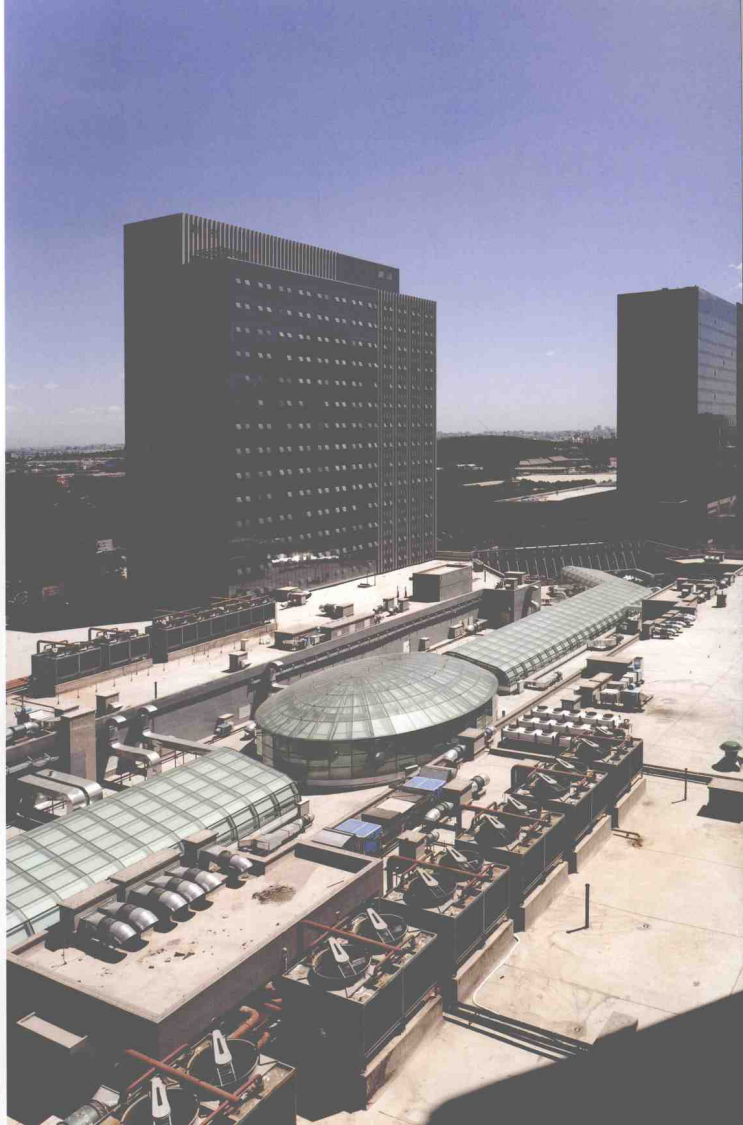






C座标准层平面图









北京石景山万达广场位于北京石景山区，在北京西长安街延长线上，广场东距天安门16公里，北侧与1号线地铁站仅有几步之遥。周边四环路、五环路、石景山路、鲁谷大街、鲁谷路等多条城市干道形成了七横六纵的强大道路网络，大大加强了区域与城区的连接，能瞬间连通京城各个区域，显示了无与伦比的交通优越性。

项目规划有五星级酒店、5A级写字楼、国际连锁超市、多功能影院，大型娱乐城、高档百货商场、步行商业街和综合餐饮娱乐中心等城市功能，是国内第27座万达广场，是石景山CRD内当之无愧的“领航者”，是一条长安街“订单地产”的再度跳跃。