

新楼盘

NEWHOUSE

图解地产与设计

佳图文化 出品
中国林业出版社

31

专题 /

青岛名盘

中海地产

青岛中海银海一号：流动的海 雷霆万钧

青建地产

青建香根温泉度假别墅区：托斯卡纳的浪漫家园

机构新作

华艺设计顾问有限公司

深圳招商华侨城曦城三期：山地特色的纯别墅区

深圳富豪水榭春天花园：简约风的品质社区

名家名盘 /

天津万通华府：MSD的精装豪宅

里昂汇流：光在公园与码头间游戏

商业地产

金华正方体长方体

堂堂正正 不偏不倚

A.M.A. 总部大厦：张力的游戏

宁波南部商务核心区：宁波最大的中央商务集聚区

杭州千岛湖万向洲际酒店：自然旖旎与奢华

新楼盘

31

NEWHOUSE

图解地产与设计

青岛名盘



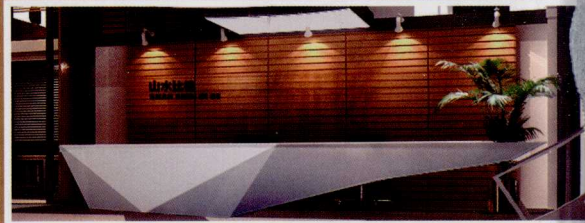
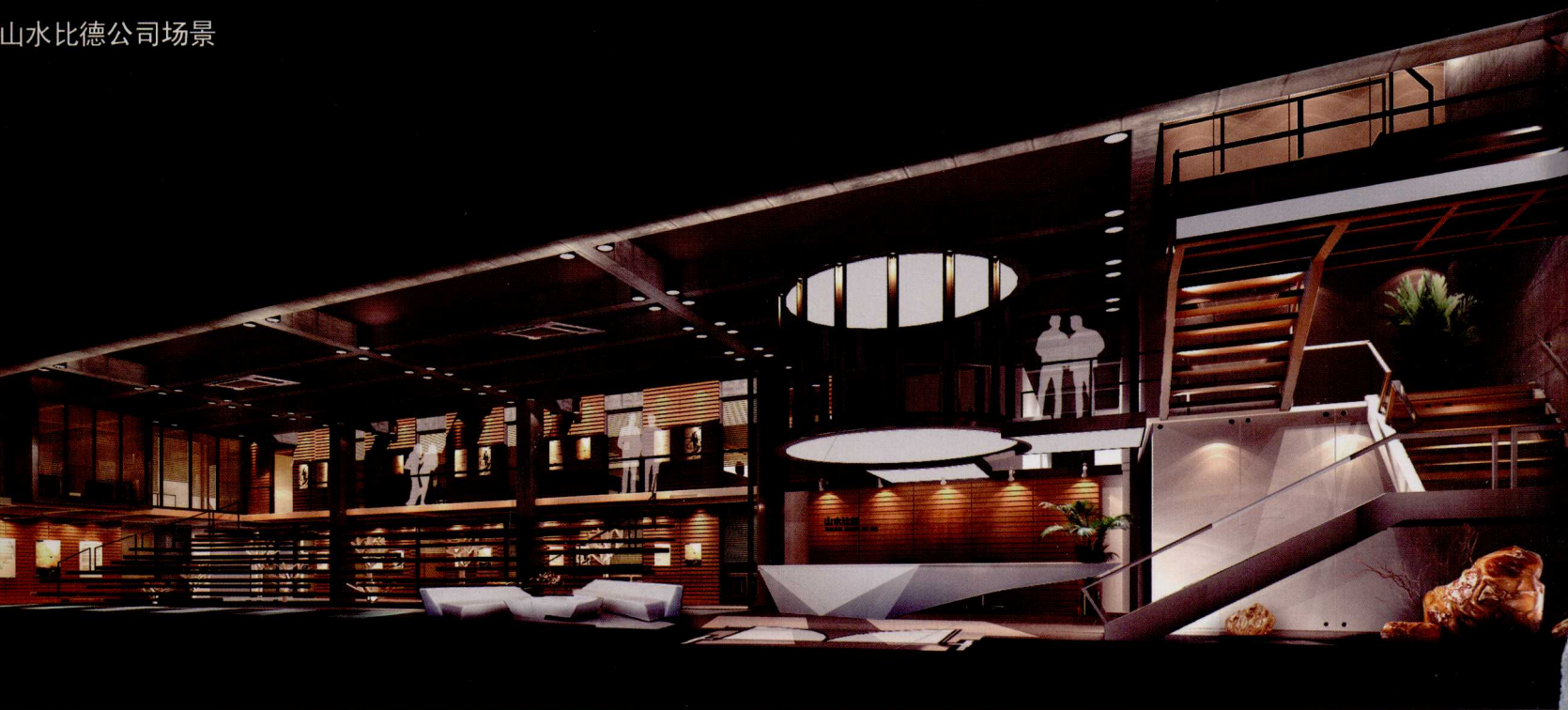


SUN&PARTNERS INCORPORATION

PROFESSION CHANGE LIFE

广州山水比德景观设计有限公司

山水比德公司场景



广州市天河区珠江新城临江大道红专厂F19
 TEL: 020-37039822 37039823 37039825
 FAX: 020-37039770
 E-MAIL: SSBDS@163.COM

服务对象:

广州珠江新城·珠江北岸 文化创意码头
 领航创意 共创未来

广州市天河区珠江新城临江大道红专厂F19
 TEL: 020-37039822 37039823 37039825
 FAX: 020-37039770
 E-MAIL: SSBDS@163.COM
 WEB: WWW.GZ-SPI.COM

全国招募

TEL: 020-37039822
 FAX: 020-37039770

拯救资本

扎根全球，方能一枝独秀



中国地产产业链暨全球不动产全景展示，为十二万亿元社会资本集中呈现全国“后调控”时代的价值投资区域、品牌、项目和技术；数十场专业论坛，深度透视中国房地产业的未来路向。契合产业趋势，就是拯救资本。

CIHAF 2011 中国住交会

第十三届中国（深圳）国际房地产与建筑科技展览会 / 2011.12.9-12.12 / 深圳会展中心



CIHAF论坛

房子需要的一切 www.cihaf.cn 010-65079988



城市中国

CIHAF2011中国城市规划展
项目经理：丁小姐
电话：8610-65079988-345



绿色中国

中国国际楼宇设备及家居建材展览会
暨中国房地产工程采购大会
项目经理：马先生
电话：8621-51342588-135



品牌中国

CIHAF2011中国品牌地产展
项目经理：饶小姐
电话：8610-65079988-401



中国之家

CIHAF2011中国之家
项目经理：刘小姐
电话：8610-65079988-358



服务中国

CIHAF2011中国地产服务企业展
项目经理：饶小姐
电话：8610-65079988-401



CIHAF论坛

CIHAF2011中国房地产全球论坛
项目经理：许小姐
电话：8610-65079988-351



设计中国

CIHAF2011中国国际城市规划与建筑
设计展览会
项目经理：钟小姐
电话：8621-51342588-162



三名大奖

CIHAF2011中国房地产“三名”大奖
项目经理：安小姐
电话：8610-65079988-355

“华森建筑与工程设计顾问有限公司”是由“中国建筑设计研究院（集团）”控股的中国第一家中外合资建筑设计企业；以各类民用建筑设计为主要业务内容；由跨越“珠三角”、“长三角”、及西南三个地区的深圳、广州；南京、杭州；成都、重庆等六个地域设计服务团队组成的，一体化运作的建筑设计技术集团。

华森在三个地区分别设立四个项目管理部，并代表公司承接项目，统一调配整体资源，负责管理控制所有项目的设计过程，实现以项目增值为主要目标的客户满意度。

在30多年的持续发展，华森从市场需求出发，围绕“建筑美好、设计生活”这一企业核心价值观所进行的一系列管理创新，起到了企业品牌形成与提升的最关键作用。



深圳华侨城洲际大酒店(合作)
Intercontinental Shenzhen(Collaboration)



宁波索菲特万达大酒店
Ningbo Sofitel Wanda Hotel(Collaboration)



侨鑫广东从化温泉养生谷酒店（合作）
The 5-star Hotel Park Club of Kingold
Guangzhou at Conghua Hot-spring
Valley(Collaboration)



清远狮子湖阿拉伯会议酒店（合作）
The Sheraton Convention Hotel(Collaboration)



赣州锦江国际酒店
Jinjiang International Hotel Ganzhou



杭州千岛湖万向洲际酒店
Wanxiang Resort Hotel



深圳东部华侨城茵特拉根酒店(合作)
The Interlaken OCT Hotel(Collaboration)

建筑美好，设计生活 BUILD GLORY DESIGN LIFE

中国、德国、美国、法国、加拿大、澳大利亚、意大利、奥地利、西班牙、塞尔维亚、菲律宾……

具有国际经验和设计思路的各国设计师组成了国际化设计团队。

华森，全球智慧，建筑美好。



华森设计 
HSARCHITECTS

huasen.com.cn

编号	期刊名称	定价	年期数	全年价	自取价	邮寄价
1	时代建筑	38	6	228	171	216.2
2	世界建筑	25	12	300	225	285
3	城市规划学刊	25	6	150	112.5	142.5
4	景观设计	48	6	288	216	273.6
5	建筑细部	58	6	348	261	330.6
6	建筑创作	30	12	360	270	342
7	新建筑	30	6	180	135	171
8	建筑学报	30	12	360	270	342
9	新楼盘	35	12	420	315	399
10	建筑技艺	32	12	384	288	364.8
11	国际城市规划	20	6	120	90	114
12	城市环境设计	88	12	1056	792	1003.2
13	照明设计	38	6	228	171	216.6
14	景观设计学	48	6	288	216	273.6
15	室内设计与装修	35	12	420	315	399
16	DOMUS(中文版)	98	11	1078	808.5	1024.1
17	建筑师	30	6	180	135	171
18	A+U(中文版)	98	6	588	441	558.6
19	城市空间设计	30	6	180	135	171
20	理想空间	45	6	270	202.5	256.5
21	日本新建筑	58	10	580	435	551
22	城市中国	20	12	240	180	228
23	建筑与文化	36	12	432	324	410.4
24	设计新潮	40	6	240	180	228
25	规划师	16	12	192	144	182.4
26	风景园林	38	6	228	171	216.6
27	装饰装修天地	38	12	456	342	433.2
28	住区	36	6	216	162	205.2
29	城市规划	20	12	240	180	228
30	城市建筑	25	12	300	225	285
31	现代装饰	35	12	420	315	399
32	室内设计师	30	6	180	135	171
33	华中建筑	29	12	348	261	330.6
34	中国园林	28	12	336	252	319.2
35	世界建筑导报	32	6	192	144	182.4
36	中国建筑装饰装修	60	12	720	540	684
37	建筑实录	29	4	116	87	110.2
38	精品家居	20	12	240	180	228
39	家居主张	20	12	240	180	228
40	城市住宅	23	12	276	207	262.2

详情请登录贝图网上书店: www.shbeitu.com 进行订购

贝图建筑书店 (赤峰路店)变更 启示

贝图建筑书店总店 2011年1月

新店地址:

上海市杨浦区彰武路20号
(同济联合广场)209室

新店电话:

021-65979228、65979491
55570301、65976175

邮政编码: 200092

网址: www.shbeitu.com

邮箱: beitu@vip.163.com

同济联合广场总店

地址: 杨浦区彰武路20号(同济联合广场)209

营业时间: 9:30-20:30

电话: 021-65979228 55570301

同济大学建筑学院店

地址: 同济大学建筑与城市规划学院新楼1楼

营业时间: 9:30-20:00

电话: 021-65982268

清华大学建筑学院店

地址: 北京清华大学建筑学院底楼大厅

营业时间: 8:30-20:00

电话: 010-62797937

湖南大学建筑学院店

地址: 湖南大学建筑学院底楼大厅

营业时间: 8:30-20:00

电话: 0731-88821731

网上书店

网址: www.shbeitu.com

电话: 021-65976175

传真: 021-65979491

上海贝图文化传播有限公司

Shanghai Beitu Culture Transmission Co., Ltd.

地址: 上海市杨浦区彰武路20号(同济联合广场)209/ 邮编: 200092

电话: 021-65976175 55570301

网址: www.shbeitu.com / E-mail: beitu@vip.163.com

前言

EDITOR'S NOTE

一场视觉盛宴

在这期中，我们带来了一场视觉的饕餮大餐，最纯粹的托斯卡纳风格公寓、正方体长方体简约风建筑、方盒子立面的塔楼、隐喻海洋旗舰的双塔、云朵上的民族建筑、紫禁城主题的建筑等等。我们知道，建筑造型有其基本规律和一定的方法、手法，但无绝对的标准和公式。用心的设计绝非单纯的“模仿”或“样式”，相反，当下设计师在建筑的尺度比例、方向、曲直、疏密、繁简、凹凸、色彩等方面进行创新设计，成果令人惊叹。

另外在本期中，中海地产、青建地产、万向集团、侨鑫地产等带来了新建的项目，它们争相媲美，力图把建筑溶于景致之中，同时又把景致溶于建筑之内，值得去细细品赏。

王杰

jjatu@foxmail.com

新楼盘

NEWHOUSE 图解地产与设计

2011年 总第31期

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

出品人 PUBLISHER

杨小燕 YANG XIAOYAN

主编 CHIEF EDITOR

龙志伟 LONG ZHIWEI

编辑记者 EDITOR REPORTERS

唐秋琳 TANG QIULIN
钟梅英 ZHONG MEIYING
张婷 ZHANG TING
胡明俊 HU MINGJUN
柯伟华 KE WEIHUA
胡荔丽 HU LILI
吴辉 WU HUI
朱秋敏 ZHU QIUMIN
王盼青 WANG PANQING

设计总监 ART DIRECTORS

杨先周 YANG XIANZHOU
何其梅 HE QIMEI

美术编辑 ART EDITOR

吴晓珊 WU XIAOSHAN

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

方立平 FANG LIPING
熊光 XIONG GUANG
王迎 WANG YING
杨先凤 YANG XIANFENG
熊灿 XIONG CAN
刘佳 LIU JIA

图书在版编目 (CIP) 数据

新楼盘. 青岛名盘 / 佳图文化主编. --
北京: 中国林业出版社, 2011.11
ISBN 978-7-5038-6376-9

I. ①新... II. ①佳... III. ①建筑设计 - 青岛
市 - 现代 - 图集 IV. ①TU206

特邀顾问专家 SPECIAL EXPERTS (排名不分先后)

赵红红 ZHAO HONGHONG	张朴 ZHANG PU
王向荣 WANG XIANGRONG	盛宇宏 SHENG YUHONG
陈世民 CHEN SHIMIN	范文峰 FAN WENFENG
陈跃中 CHEN YUEZHONG	彭涛 PENG TAO
冼剑雄 XIAN JIANXIONG	徐农思 XU NONGSI
陈宏良 CHEN HONGLIANG	田兵 TIAN BING
胡海波 HU HAIBO	曾卫东 ZENG WEIDONG
程大鹏 CHENG DAPENG	马素明 MA SUMING
范强 FAN QIANG	仇益国 QIU YIGUO
白祖华 BAI ZUHUA	李宝章 LI BAOZHANG
杨承刚 YANG CHENGANG	李方悦 LI FANGYUE
李鸿新 LI HONGXIN	陈航 CHEN HANG
黄宇奘 HUANG YUZANG	范勇 FAN YONG
梅坚 MEI JIAN	赵士超 ZHAO SHICHAO
邓明 DENG MING	孙虎 SUN HU
陈亮 CHEN LIANG	梅卫平 MEI WEIPING

编辑部地址: 广州市海珠区新港西路3号银华大厦8楼

电话: 020-89090386/42/49、28905912

传真: 020-89091650

北京办: 王府井大街277号好友写字楼3409~3414

电话: 010-65266908

传真: 010-65266908

深圳办: 深圳市福田区彩田路彩福大厦B座23F

电话: 0755-83592526

传真: 0755-83592536

WEBSITE COOPERATION MEDIA

网站合作媒体

 搜房网
www.soufun.com

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第218308号

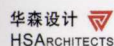
出版: 中国林业出版社

主编: 佳图文化

责任编辑: 李顺

印刷: 利丰雅高印刷(深圳)有限公司

副理事长单位 DEPUTY CHAIRMAN



华森建筑与工程设计顾问有限公司 邓明 广州公司总经理
地址: 深圳市南山区滨海之窗办公楼6层
广州市越秀区德政北路538号达信大厦26楼
TEL: 0755-86126888 020-83276688
http://www.huasen.com.cn E-mail: hsgzaa@21cn.net



广州瀚华建筑设计有限公司 冼剑雄 董事长
广州市天河区黄埔大道中311号羊城创意产业园2-21栋
TEL: 020-38031268 FAX: 020-38031269
http://www.hanhua.cn
E-mail: hanhua-design@21cn.net

常务理事单位 EXECUTIVE DIRECTOR OF UNIT



深圳市华域普风设计有限公司 梅坚 执行董事
地址: 深圳市南山区海德三道海岸城东座1306-1310
TEL: 0755-86290985 FAX: 0755-86290409
http://www.pofart.com



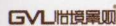
深圳市中唯设计有限公司 张朴 总经理
地址: 深圳市福田区振华路8号(设计大厦1509)
TEL: 0755-83756689 FAX: 0755-83787518
http://www.zhongweisheji.com



华通设计顾问工程有限公司 李鸿新 总建筑师
地址: 北京市西城区西直门南小街135号西派国际C-Park3号楼
TEL: 8610-83957395 FAX: 8610-83957390
http://www.wdce.com.cn



天萌(中国)建筑设计有限公司 陈宏良 总建筑师
地址: 广州市天河区员村四横路128号红专厂F9幢
TEL: 020-37857523 FAX: 020-37857590
http://www.teamer-arch.com



GVL国际怡境景观设计有限公司 彭涛 中国区董事及设计总监
地址: 广州市珠江新城华夏路49号津滨腾越大厦南塔8楼
TEL: 020-87690558 FAX: 020-87697706
http://www.greenview.com.cn



天友建筑设计股份有限公司 马素明 总建筑师
地址: 北京市海淀区西四环北路158号慧科大厦7F(方案中心)
TEL: 010-88592005 FAX: 010-88229435
http://www.tenio.com



R-LAND 北京源树景观规划设计事务所 白祖华 所长
地址: 北京朝阳区朝外大街怡景园5-9B
TEL: 010-85626992/3 FAX: 010-85625520
http://www.ys-chn.com



深圳奥雅景观与建筑规划设计有限公司 李宝章 首席设计师
深圳总部地址: 深圳蛇口南海意库5栋302
TEL: 0755-26826690 FAX: 0755-26826694
http://www.aoya-hk.com



北京寰亚国际建筑设计有限公司 赵士超 董事长
地址: 北京市朝阳区琨莎中心1号楼1701
TEL: 010-65797775 FAX: 010-84682075
http://www.hygjjz.com



广州山水比德景观设计有限公司 孙虎 董事总经理兼首席设计师
地址: 广州市天河区珠江新城临江大道685号红专厂F19
TEL: 020-37039822/823/825 FAX: 020-37039770
http://www.gz-spi.com

理事单位 COUNCIL MEMBERS (排名不分先后)



广州市柏澳景观设计有限公司 徐农思 总经理
地址: 广州市天河区龙怡路91号农机物资公司综合楼6楼
TEL: 020-87569202
http://www.bacdesign.com.cn



中房集团建筑设计有限公司 范强 总经理 / 总建筑师
地址: 北京市海淀区百万庄建设部院内
TEL: 010-68347818



北京奥思得建筑设计有限公司 杨承冈 董事总经理
地址: 北京朝阳区东三环中路39号建外SOHO16号楼2903~2905
TEL: 86-10-58692509/19/39 FAX: 86-10-58692523



陈世民建筑师事务所有限公司 陈世民 董事长
地址: 深圳市福田区中心区益田路4068号卓越时代广场4楼
TEL: 0755-88262516/429



雅高(中国)设计顾问有限公司 仇益国 首席建筑师
地址: 深圳市福田区深南大道杭钢富春商务大厦912室
TEL: 0755-88354196 FAX: 0755-88354255
http://www.arcc.com.cn



广州煜景建筑设计有限公司 曾卫东 董事长
地址: 广州市东风东路703号29栋文化大楼16楼
TEL: 020-87618001-260 FAX: 020-87626993



广州嘉柯园林景观设计有限公司 陈航 执行董事
地址: 广州市珠江新城华夏路49号津滨腾越大厦北塔506-507座
TEL: 020-38032521/23 FAX: 020-38032679
http://www.jacc-hk.com



侨恩国际(美国)建筑设计咨询有限公司 范勇 执行董事
重庆侨恩斯建筑设计咨询有限公司
地址: 重庆市渝北区龙湖MOCO4栋20-5
TEL: 023-88197325 FAX: 023-88197323

CONTENT



018



032

007 前言 EDIEOR'S NOTE

012 资讯 INFORMATION

名家名盘 MASTER AND MASTERPIECE

018 天津万通华府：MSD的精装豪宅
THE REFINED HOUSE OF MSD

024 里昂汇流：光在公园与码头间游戏
THE GAME OF LIGHT BETWEEN THE PARK AND THE DOCK

专访 INTERVIEW

030 用心打造“全程化”的国际设计品牌
——访深圳奥雅景观与建筑规划设计有限公司总经理 李方悦

新景观 NEW LANDSCAPE

032 清远东城御峰花园一期：新格调的现代简约欧式风
THE MODERN CONCISE EUROPEAN STYLE

专题 FEATURE

042 青岛中海银海一号：流动的海 雷霆万钧
THE POWERFULLY FLOWING OCEAN

046 青建香根温泉度假别墅区：托斯卡纳的浪漫家园
THE ROMANTIC HOME OF TUSCAN STYLE

- 052 青岛青建·橄榄树：打造纯粹的托斯卡纳生活
TO CREATE PURE TUSCAN LIFE

新特色 NEW CHARACTERISTICS

- 058 长沙郡原美村·丽园：“阳光溪谷”中的西班牙风
SPANISH STYLE IN THE SUNSHINE VALLEY

新空间 NEW SPACE

- 066 香港THE HAMPTON 3A单位：奢华的崭新定义
NEW EXPRESSION OF LUXURY

机构新作 NEW WORKS

- 074 城市承载梦想 建筑见证未来
——访华艺设计顾问有限公司

- 076 深圳招商华侨城曦城：山地特色的纯别墅区
THE VILLA OF MOUNTAIN FEATURE



- 080 莱蒙水榭春天花园：简约风的品质社区
THE MATURE COMMUNITY OF SIMPLE STYLE

- 084 星河时代：别墅级都会综合体
URBAN COMPLEX OF VILLA

- 086 深圳大学实验楼二期：用设计诠释理想中的大学
THE IDEAL UNIVERSITY

- 092 北川行政中心：羌族文化精髓建筑
CULTURAL BUILDING OF QIANG ETHNIC

- 094 海口行政中心：生态绿化行政办公体
THE ECOLOGICAL AND GREENING ADMINISTRATION
OFFICE

- 098 中海圣廷苑酒店：阳光 活力 奢华 大气
SUNSHINE ENERGY LUXURY GRANDNESS

- 102 深圳中海油大厦：海洋旗舰 扬帆启航
THE SAILING FLAGSHIP

商业地产 COMMERCIAL BUILDINGS

- 108 金华正方体长方体：堂堂正正 不偏不倚
SQUARE AND CUBIC

- 116 A.M.A. 总部大厦：张力的游戏
THE GAME OF TENSION

- 122 宁波南部核心商务区：宁波最大的中央商务集聚区
THE LARGEST CBD OF NINGBO

- 130 杭州千岛湖万向洲际酒店：自然旖旎与奢华
NATURAL CHARM & LUXURY

- 136 从化侨鑫温泉养生谷酒店：如同帝王的宫殿
IMPERIAL PLACE

青岛热门楼盘



金泽儒家

开盘时间: 2011-10-07

开发商: 青岛金泽顺泰置业有限公司

均价: 9,500元/m²

售楼地址: 开发区漓江东路575号



银华广场

开盘时间: 2011-10-01

开发商: 青岛银华置业有限公司

均价: 14,000元/m²

售楼地址: 四方区瑞昌路7号



东方公园世家

开盘时间: 2011-10-10

开发商: 青岛东方华洲置业有限公司

均价: 8,900元/m²

售楼地址: 李沧李村公园利客来超市北门



TAHA时区

开盘时间: 2011-09-28

开发商: 青岛青啤海都房地产有限责任公司

均价: 7,000元/m²

售楼地址: 城阳区青威路407号, 城阳桃源居东区北侧



保利百合花园

开盘时间: 2011-04-01

开发商: 青岛西海房地产开发有限公司

均价: 9,900元/m²

售楼地址: 四方区金华之路与大沙路交汇处



天玺乐城

开盘时间: 2011-08-13

开发商: 天玺地产

均价: 6,500元/m²

售楼地址: 开发区江山中路185号



万科城

开盘时间: 2011-06-06

开发商: 青岛万科城地产有限公司

均价: 11,600元/m²

售楼地址: 四方区308国道和合肥路交汇处



青建依山半岛
开盘时间: 2011-12-30
开发商: 青岛瑞城置业有限公司
均价: 12,500元/m²
售楼地址: 市北区合肥路537号



星光之城二期时光里
开盘时间: 2011-09-01
开发商: 青岛明辉置业有限公司
均价: 7,300元/m²
售楼地址: 城阳区正阳路红星美凯龙商场的西侧



世茂公园美地
开盘时间: 2011-09-17
开发商: 香港世茂集团青岛世茂新城房地产开发有限公司
均价: 7,500元/m²
售楼地址: 青岛市南京路26号



保利里院里
开盘时间: 2011-05-17
开发商: 保利(青岛)实业有限公司
均价: 11,000元/m²
售楼地址: 四方区嘉定路与人民一路交汇处



米罗湾
开盘时间: 2011-09-23
开发商: 青岛新海园房地产开发有限责任公司
均价: 13,000元/m²
售楼地址: 李沧区惠水路518号



中海清江华府
开盘时间: 2011-05-18
开发商: 中海地产青岛公司
均价: 14,000元/m²
售楼地址: 四方区清江路 with 台柳路交汇处



中南世纪城
开盘时间: 2011-07-16
开发商: 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司
均价: 8,600元/m²
售楼地址: 李沧区重庆中路903号



鸿海佳园
开盘时间: 2011-05-18
开发商: 青岛鸿海房地产开发有限公司
均价: 9,700元/m²
售楼地址: 四方区金华路与四流南路交汇处



鑫汇阳光
开盘时间: 2011-09-25
开发商: 青岛鑫龙置业有限公司
均价: 6,900元/m²
售楼地址: 前湾港路与团结路交汇处



和达和城

开盘时间: 2011-04-09

开发商: 青岛和达置业有限公司

均价: 9,600元/m²

售楼地址: 九水东路496号销售中心



芮悦小城

开盘时间: 2011-08-01

开发商: 青岛源鑫房地产开发有限公司

均价: 8,200元/m²

售楼地址: 城阳明阳路152号



心海壹号

开盘时间: 2011-10-01

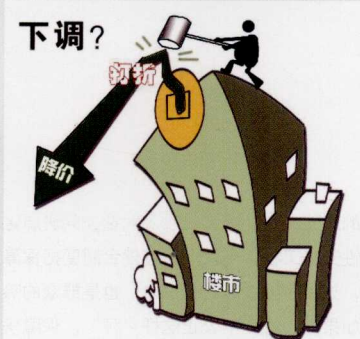
开发商: 青岛康诚建设发展有限公司

均价: 12,000元/m²

售楼地址: 南京路与哈尔滨路交汇向东200m处

(以上资料由搜房网提供)

多项指标下降, 北京楼市明显进入下调周期



北京统计局近日发布房地产景气指数, 数据显示2011年三季度企业家信心指数为90.8, 低于前两季度的96.5和96.7。而第三季度企业景气指数为120.6, 同样低于第一季度的125.4和第二季度的121.9。房企资金情况指数为85.7, 低于前两季度的99.2和89.4。

北京中原地产市场研究部则分析认为: 根据北京统计局的数据, 房地产企业信心指数下降创新低, 代表着北京房地产市场已经明显进入下调周期, 从企业家信心指数来看, 预计四季度底到明年一季度将是明显的拐点, 企业家下调价格求成交量的现象将逐渐增加。另外, 由于第三季度资金指数只有85.7, 说明资金面继续全面收紧。预计在四季度开发商将继续遇到非常大的资金压力, 开发商将面临销售萎缩及贷款收紧的双重压力。

另据统计, 全国重点城市2011年第三季度成交套数环比下跌2.72%, 同比下跌16.81%, 其中七成重点城市不同幅度下跌, “北上广深”同比下跌均在二成左右。

天津9月二手房成交陷谷底, 价格松动有望放大

在限购限贷的双重影响下, 各地购房者对楼市的预期逐步发生变化, 看跌的购房者增多, 观望情绪持续增强。数据显示, 9月包括天津在内的六大城市(北京、上海、广州、深圳、天津、成都), 二手住宅成交面积合计约281万m², 是自去年“新国十条”以来的历史第二低位(春节除外)。中原集团研究中心高级经理瞿安新认为, 随着各地成交量的不断下滑, 预计第四季度各地二手房市场仍将会持续低迷, 价格松动幅度有望放大。

9月、10月本是楼市传统销售旺季, 然而今年的情况十分惨淡。和近5年历史同期水平相比, 今年9月全国六大城市二手住宅成交面积是第二低位, 仅高于2008年同期水平。和近5年同期峰值相比, 萎缩幅度在45%以上。价格方面, 9月本市二手住宅价格指数继续微幅上涨, 低于0.5%。瞿安新表示, 短期内限购政策不会松动, 预计10月二手住宅成交面积将与9月持平, 价格涨幅将继续收窄。



住宅投资需求被挤出, 开发商仍处试探降价阶段



10月11日, 戴德梁行发布数据披露, 2011年第3季度, 北京高端住宅的市场售价为人民币41 693元每平方米, 环比下跌0.8%; 平均租赁价格为154.8元每月每平方米, 环比减少4.3%, 为连续第五个季度增长后首次出现小幅下行。戴德梁行表示, 目前中国的住宅市场投资需求已基本被挤出, 但开发商仍处于试探性降价阶段。

此外, 数据还显示, 第3季度北京甲级写字楼的平均租金继续保持高速增长, 为226.93元/月每平方米, 环比增长10.72%; 空置率降至4.37%, 环比下降1.82%。该行预测称, 由于中国房地产调控政策进一步深入, 今年四季度北京高端住宅新房售价预计将进一步走低, 而受供应紧张影响, 甲级写字楼租金有望持续走强。

投资矿产是房地产企业寻求“突围”的一条重要路径



根据对“十一”期间20个城市的监测，绝大部分城市的交易数据均比2010年同期下滑，总成交量同比下降44%，其中部分城市下滑程度严重。从一些上市房企的半年报或业绩预告中已可看出房地产业务增长乏力的端倪。中润投资半年报显示，房地产行业毛利率同比下降10.58%；鼎立股份上半年房地产开发业务营业收入同比下降47.68%，营业利润率同比减少6.09个百分点；中珠控股上半年房地产业务营业利润率同比减少13.71个百分点。

山东大学房地产系主任程道平分析说：“在限购、限贷、限地的情况下，从提高投资回报率的角度考虑，上市房地产企业转投利润更高行业的现象已有所显现。”

有专家认为，房地产企业抽身进入矿产领域并不一定会给企业的运营带来转机。山东大学经济学院副院长李铁岗认为，由于房地产企业普遍面临市场低迷、资金收紧的问题，很难投入大笔资金发展矿业，而且矿山投资回报周期相对较长，随着经济环境的不断变化，投资收益的风险也不确定。

李克强：国内房地产市场调控正处在关键时期

中共中央政治局常委、国务院副总理李克强11日在湖南省长沙市主持召开加强保障性安居工程质量和分配管理的工作座谈会并讲话。

李克强强调，要把政府保障和市场供应结合起来，在主要依靠市场满足居民多层次住房需求的同时，政府要履行保基本的职责，努力改善中低收入住房困难家庭的居住条件。不仅要投入大量公共资源建设好保障性安居工程，而且要通过健全制度把保障房分配好，这关系到政府的公信力，也是群众的热切盼望。如果把不好公平公正这杆“秤”，保障房就难以发挥应有作用，群众就不会真正满意。要做到公平公正，关键是完善准入退出机制，严格按照保障标准和条件，审核保障房入住资格。坚持以小户型为主，适应中低收入住房困难家庭的基本居住需要。要探索完善轮候制度，使符合条件的家庭能在合理轮候期内获得保障房，使他们有明确的预



期。合理确定保障房“退出”的条件和办法，增强政策执行力，使入住者不符合保障条件后能及时退出，使有限的保障房实现良性循环，惠及更多群众。

李克强最后说，当前世界经济形势发生很多新变化，风险因素增多，国内房地产市场调控正处在关键时期。

9月海南土地市场共有11宗成交，西部地块成交交易热点



根据中原监测数据显示，9月份海南土地交易市场有21宗土地挂牌，共有11宗地块成交。相较于8月份（9宗地块成交），9月份的土地挂牌数和成交量都有了一定的提高。其中，临高有4宗地块成交，三亚、儋州、澄迈各有2块完成交易，海口也有一宗地块成交完成。总成交面积804 309m²，总成交金额约6.731亿元。

面对“金九银十”的传统旺季，海南9月份的土地交易量仅有11宗，虽未有新的突破，但是相较于7、8月份的成交数据而言，“黄金9月”的成色在整个限购的大背景下还是经得起市场的考验。其中，全省各地区都有土地挂牌，但由于东部地区的开发饱和以及西线高铁等相关政策的“激励”，成交热点主要集中在临高、儋州、澄迈等西线地区。

昆明楼市“金九”成交6331套，环比增幅达21.1%

9月的昆明楼市成交量呈现先抑后扬的走势。步入第一周，销售情况以平稳之势开场，9月1日~7日七天日均成交套数221套；而第二个星期成交方面则由于遇到中秋小长假出现了波动性浮动，成交量明显回落，8日~14日每天平均成交套数环比锐减106套；15日~21日，日均成交略有反弹，为141套；22日~30日九天中恰逢秋季房交会，昆明楼市也因此受到展会所带来的连锁反应，每天平均成交攀升至333套。

此外，由于受国庆黄金周的影响，消费者对楼市注意力有限，利用假期选择购房的意愿相对较低，加之期间开发商的开盘量少，主要以营销为主，因此10月1日至7日七天，昆明主城区四区商品房分别成交34套、23套、82套、7套、11套、18套和16套，共计191套，总成交面积为1.14万m²。这七天的成交量还不及9月底的日成交套数，日成交套数仅为27套。不过就在国庆假期结束的第一天，10月8日交易又达到近两百套，而且这一回温迹象还在继续持续，成交量的“复苏”无疑又让后市走向难定。

中国银行报告预计房价拐点或在2012春节前后

中国银行10月11日发布的《2011年四季度经济金融展望报告》称，无论从经济形势，还是从房地产市场形势来看，预计房地产调控政策都不会放松，也不应放松，房价回调的压力还将进一步增大，近期部分城市已经开始出现价格松动。随着房地产企业资金压力的进一步加大，预计商品住宅价格调整的拐点可能会在2012年春节前后到来。



南京塔楼综合体



这是GMP设计的位于南京的一片办公塔楼综合体，项目占据80 000m²的场地，120~200m高的高层塔楼的地上楼层面积达到500 000m²。一条14m宽的河流从金融塔楼的北侧穿过，一个28m宽的绿色条带贯穿整个项目，项目地下还延伸着一条方便的地铁线。场地外侧由一圈建筑定义，它们为绿色空间和道路提供充足空间，从而清晰地定义了中心空间。建筑师在场地地上以风车顺时针布局模式进行塔楼排布，创造出外围的7个120~200m高的塔楼，而内圈则是三个130~150m高的高楼。

4.0别墅



可持续性贯穿这个项目始终的一个重要概念，设计不仅仅是创造一个可持续性的标志，而是实际地考虑如何尽可能小地减少对环境的影响，其中重要的出发点是最大限度地利用场地上已建的元素和已有的材料，同时采用坚固和耐用的技术，以实现最低的能耗，客户希望这是一个可持续的住宅，但是不是因此就满足了，它还要是一个激发生活灵感的住宅，充满人文关怀精神。

加德纳住宅

已有的结构呈现出的是典型的二十世纪早期工人木屋住宅形式，简陋的框架，昏暗的环境，没有自然光和直接的与后院的连接，但是它还是提供了两个结实的卧室和一个功能性的小起居环境。鉴于此，客户希望翻修这个住宅，使其重新焕发生机。场地存在的挑战是朝南，直接的光照被阻挡，同时缺乏通向私人公共空间的通道。作为应对策略，设计的逻辑是创造一个紧凑的位于中心的服务区，它包含浴室，洗衣室，进而形成一个较高的与后面院落连接的体量，它内部容纳厨房，餐厅。



one40william办公楼

one40william是珀斯最重要和最具影响力的项目之一，它定义了一个环保可持续的设计，为城市的商业中心带去新的活力。项目复兴了CBD地段的商业区，将占地36 000m²的商业办公室与占地6 000m²的零售，食品和娱乐区相融合，项目位于珀斯地铁站之上，呈现出非同寻常的场地特征，它包括历史性的城市肌理，主要的临街面，和人行购物中心。设计宣扬的是历史遗迹，鼓励工作空间，商业空间和公共交通之间的互动，从而创造出积极的公共环境。



伯克利院落住宅



水与峡谷墙之间的原始关系是这个设计最初的想法，水由地形定义，但是又需要一个出口，每一种材料和力量都屈服和辅助于另一种力量，在铎质的峡谷末端，即开口处，一个院落会自然形成，一个靠近山体，免受风的影响，一个则靠近西侧，悬浮着，完全向着景色和海风打开。设计理念即是创造出三个翼结构，由两个有屋顶的过道连接，一个是露天的，一个是玻璃的，透明的过道使人能有院落的景色，它们低矮的屋顶线条突出了建筑的主要元素。与玻璃过道垂直的两个水景似乎是穿住宅而过，从轴线上突出了朝着旧金山海湾的景色。

利物浦百货公司



如今的购物中心已经成为人们聚会和活动的良好空间，Rojkind Arquitectos事务所被委任为这个新的占地30 000m²的百货公司设计表皮，从而实现公司的新形象。利物浦百货公司有164年的历史，它一直都是墨西哥大型购物中心的代表建筑。它独特的地理位置在城市环境中占据重要的角色。新设计的表皮回应这个孤立郊区繁忙的日常生活，在极其拥堵的高速路和高架桥之间定义了未来主义的炫酷感觉。