

时代楼盘

99

地产 设计 趋势 TIMES HOUSE

广州市乐居房地产市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

ITOPICI

万科——领先，靠不断创新

新领域新产品

北美小镇浪漫风情 原味移植独特体验

鞍山万科·惠康勒小镇

微型城市概念 都市复合社区

珠海万科珠湾花园

老产品新标杆

生态本真设计 城市山居生活

成都万科·五龙山

酒店式公园住宅 高端人居城市公寓

杭州万科草庄

新东方风格演绎 创新别墅空间

苏州万科中粮本岸三期见滨园

城市雕塑建筑 创新立意空间

北京万科公园5号

广东省出版集团
广东经济出版社

时代楼盘 99

地产 设计 趋势 TIMES HOUSE

广州市乐居房地产市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

万科——领先，靠不断创新

TU206
310 (99)



许昌学院图书馆 21256052



广东人民出版社

时代楼盘特约专家组:

(按姓氏笔画为序)

于志远	王木林	王向荣	王祥龙	王晓泉	王益民	王珂	平刚	白祖华	任湘毅
刘纲	刘桐	刘晓逢	刘光亚	伍晓红	朱晓东	孙虎	陈一峰	陈冰	陈欣
陈晓宇	陈新军	陈忠	李念中	李珣聪	李振	李新福	李少云	李志彬	李昆
李海鸥	李渊	苏坤	何显毅	余琪	邹航	邹睿	张源	张建文	张建浩
杨茜	郑小平	周文斗	庞伟	林毅	范勇	范文峰	项秉仁	赵红红	赵伟强
赵竑懿	赵晓东	赵海	俞锦杰	施道红	胡旭东	高瀛东	敖洪	郭文河	曹一勇
盛宇宏	黄庆和	黄理辉	黄煜	彭涛	韩冬	廖文瑾			

图书在版编目 (CIP) 数据

万科——领先，靠不断创新 / 唐艺设计资讯集团编

-- 广州：广东经济出版社，2013.3

(时代楼盘)

ISBN 978-7-5454-1846-0

I. ①万… II. ①唐… III. ①房地产企业 - 企业管理

- 经验 - 中国②住宅 - 建筑设计 - 中国 IV. ①F299.233.3②TU241

中国版本图书馆CIP数据核字 (2013) 第059919号

策划：乐居地产

出版发行	广东经济出版社有限公司 (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	2013年3月第1版
印次	2013年3月第1次
书号	ISBN 978-7-5454-1846-0
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) 32069500 32069501

· 版权所有 翻印必究 ·

时代楼盘顾问单位:



天作國際
TEAMZERO
美国天作 (TEAMZERO) 建筑规划设计集团
广州市天作建筑规划设计有限公司
Teamzero Architecture Design & Urban Planning Co., Ltd.
Http://www.teamzero.com.cn



广州中恒信德建筑设计院有限公司
CITICarch Design Co., Ltd.



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-impress.com



广州宝贤瀚建筑设计工程事务所
Guangzhou BXHH Architects & Engineers



加拿大AIM (亚瑞) 国际集团
AIM Group International
Http://www.aimgi.com



GVL国际怡境景观设计有限公司
GVL (International Greenview Landscape Design Limited)
Http://www.greenview.com.cn



澳斯派克 (北京) 景观规划设计有限公司
ABJ Landscape Architecture & Urban Design Co., Ltd.
Http://www.aspectbj.com



深圳市筑奥景观建筑设计有限公司
Shenzhen JOCO Landscape Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.jocoscape.com



禾澤都林设计机构
Hesoms Design Institute
Http://www.hesoms.com



澳大利亚BBC建筑景观工程设计公司
Australia BBC A&L Design Pty. Ltd.
Http://www.ausbbc.com



奥雅景观与建筑规划设计有限公司
L&A Landscape and Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.aoya-hk.com



成都赛肯思景观设计有限公司
Second Nature Landscape Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.secondnature.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



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



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
Archiler Architecture, LLC
Http://www.szbowan.com



澳大利亚道克设计咨询有限公司
DECO-LAND Designing Consultants (Australia) Co., Ltd.
Http://www.deco-land.com



浙江华洲国际设计有限公司
Zhe Jiang Hua Zhou International Design, Ltd.



深圳市华纳国际建筑设计有限公司
Warner International Architectural Design Co., Ltd., Shenzhen
Http://www.ham-hz.cn



广州文和俾美园林
Guangzhou Wenhe Huamei Landscape Design
Http://www.huameiy.com



纬纶建筑设计
Win-land Architecture Design
Http://www.win-land.com



香港ALD国际设计有限公司
Aid International Design (H.K.) limited
天润园景 (福建) 景观工程设计有限公司
Tianrun Yuning (Fujian) Landscape Engineering Design Co. Limited
Http://www.ftzrh.com



深圳市万漪环境艺术设计有限公司
TTR Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.ttrs.com



深圳埃迪优建筑规划与景观设计有限公司
Shenzhen IDUcn Architectural Planning and Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.iducn.com



香港联众国际设计机构 (有限公司)
Hong Kong LianZhong International Design Institution Limited
重庆联众建筑设计有限公司
ChongQing LianZhong Architecture Designing Co., Ltd.
Http://www.cqjz2008.com



美国JY建筑规划设计事务所
锦杰建筑规划设计咨询 (上海) 有限公司
JY Design Planning, Inc. USA
Http://www.jy-design.com.cn



广州市太合景观设计有限公司
Guangzhou Tai He Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.taihe-ld.com



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.int-impress.com



景观·观·价·值·运·营·商
Http://www.qisigroup.com



广东信置工程技术有限公司
Sunshine Engineering Technology, GD Co., Ltd.
北京中建恒基工程设计有限公司·广东
Beijing Zhongjian Hengji Engineering Co., Ltd. GD
Http://www.bizhj.com



北京博地澜屋建筑规划设计有限公司
Beijing Building Life Architectural Design & Urban Planning Co., Ltd.
Http://www.buildinglife.com.cn



阿拓拉斯 (中国) 规划设计
ATLAS (China) Planning & Design
Http://www.atlchina.com.cn



上海唯士建筑设计有限公司
Shanghai WITH Architectural Design Co., Ltd.
Http://www.with-design.cc



深圳源创易景观设计有限公司
UCLandscape Architecture Design Group
Http://www.cn-ucla.com



广州山水比德景观工程设计有限公司
Sun & Partners Incorporation
Http://www.gz-spi.com



杭州普立策建筑设计有限公司
Hangzhou PLC Architectural Design Co., Ltd.
杭州凡川建筑设计事务所有限公司
Hangzhou FC Architectural Design Co., Ltd.
Http://www.plcdesign.cn



深圳市柏涛环境艺术设计有限公司
Botao Landscape Art & Design Co., Ltd.
Http://www.botaoead.com



上海锋思建筑设计有限公司
GPT Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.gpt-archi.com



锐城国际 (香港) 建筑设计有限公司
Rich City International (H.K.) Architecture Design Co., Ltd.
深圳市锐城空间设计有限公司
Rich City (Shenzhen) Space Design Co., Ltd.
Http://www.ruicity.net



上海华都建筑设计有限公司
Shanghai Huadu Architecture & Urban Design Co., Ltd.
Http://www.hdad.net.cn



广州普邦园林股份有限公司
Pubang Landscape Architecture Co., Ltd.
Http://www.pblandscape.com



深圳市清华苑建筑设计有限公司
Tsinghua Yuan Architectural Design Ltd. Shenzhen
Http://www.thy.cn



美国古兰规划与景观设计有限公司
American Gulan Plan And Landscape Design Co., Ltd.
深圳市古兰景观设计有限公司
Shenzhen Gulan Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.gulandscape.com



迪弗建筑设计
DF ARCHITECTURE DESIGN
Http://www.DF-ART.com



上海创霖建筑规划设计有限公司
Shanghai Total Architecture Design & Urban Planning Co., Ltd.
Http://www.tdi-sh.com



澳大利亚 HYN 建筑设计顾问有限公司
HYN Architecture Designing Pty Ltd. Australia
深圳市汉方源建筑设计顾问有限公司
Shenzhen Hanfang Source Architectural Design Consulting Co., Ltd.
Http://www.hyndesign.com



深圳市赛瑞景观工程设计有限公司
Shenzhen CSC Landscape Engineering Design Co., Ltd.
Http://www.csclandscape.com



成都天道筑景建筑规划设计有限公司
Chengdu TianDaoZhujing Architecture and Planning Design Co., Ltd.
四川道法园林工程有限公司
Sichuan Dao Fa Landscape Engineering Co., Ltd.
Http://www.cdtzj.com



北京慧诺国际建筑咨询有限公司
HENO Group, Beijing
Http://www.henodesign.com



宏瑞景觀&美國ALAN

HONGRUI LANDSCAPE

ALAN PLANNING & DESIGN

感恩創造價值

細節提升品質

感恩創造價值 細節提升品質



项目分析 景观设计 城市设计 土地规划 工程咨询

深圳市宏瑞园林景观有限公司 & 美国 ALAN 国际景观规划设计公司

公司地址：深圳市福田区梅林梅华路深华科技园1栋2楼西 电话：+86-755-83953298 83951658

传真：+86-755-83953538 邮箱：HRLA@vip.163.com 网址：http://www.hrlad.com



目录 CONTENTS

万科——领先，靠不断创新

新领域新产品

012 北美小镇浪漫风情 原味移植独特体验
鞍山万科·惠斯勒小镇

022 微型城市概念 都市复合社区
珠海万科珠宾花园

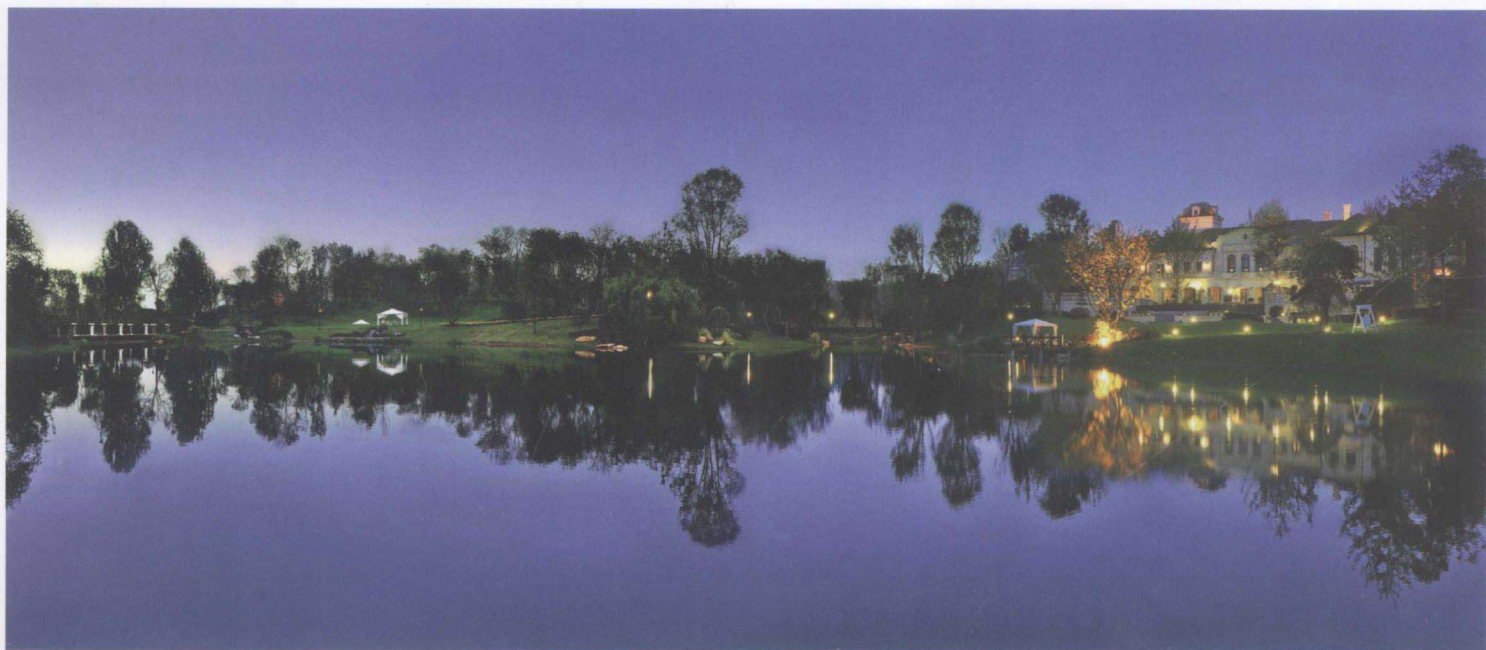
老产品新标杆

032 生态本真设计 城市山居生活
成都万科·五龙山

044 酒店式公园住宅 高端人居城市公寓
杭州万科草庄

052 新东方风格演绎 创新别墅空间
苏州万科中粮本岸三期见滨园

062 城市雕塑建筑 创新立意空间
北京万科公园5号



时代楼盘

地产 设计 趋势 Real Estate Design Trend

电子合作平台: 金盘 KINPAN.COM
地产资讯交互平台

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



目录 CONTENTS

项目操盘 | Project Operation

070 创新Art-Deco风格 CBD江景豪宅
广州保利天悦

特色楼盘 | Characteristic Properties

082 中式院落空间 花园宜居社区
重庆隆鑫鸿府

090 舒展曲线布局 绿色生态社区
上海城开万源城·尚郡

方案透视 | Scheme Perspective

096 Modern but Nature 度假别墅新风尚
鹤山十里方圆观澜别墅区

102 新城市中心地标 人文关怀综合体
昆山首创悦都·奥特莱斯综合体

景观 | Landscape

108 泰式风景园林 古都异域风情
西安万科金域曲江二期

112 西班牙园林式空间 低调自然休闲生活
顺德佳兆业金城天下

商业楼盘 | Commercial Properties

118 零售主导型综合体 现代独特体验空间
北京颐堤港

124 延续城市设计理念 构建混合功能形态
廊坊万达广场

130 新古典皇冠造型 超高层城市综合体
沈阳东北世贸

配套设施 | Facilities

134 装饰艺术风格 低调奢华空间
广州保利·天悦售楼处

动态 | Dynamics

138 泰禾运河岸上的院子是怎样炼成的?
——奥雅举办新中式沙龙



时代楼盘 99

地产 设计 趋势 TIMES HOUSE

广州市乐居房地产市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

万科——领先，靠不断创新



许昌学院图书馆 21256052

TU206
310 (99)



广东人民出版社

时代楼盘特约专家组：

(按姓氏笔画为序)

于志远	王木林	王向荣	王祥龙	王晓泉	王益民	王 珂	平 刚	白祖华	任湘毅
刘 纲	刘 桐	刘晓逢	刘光亚	伍晓红	朱晓东	孙 虎	陈一峰	陈 冰	陈 欣
陈晓宇	陈新军	陈 忠	李念中	李珣聪	李 振	李新福	李少云	李志彬	李 昆
李海鸥	李 渊	苏 坤	何显毅	余 琪	邹 航	邹 睿	张 源	张建文	张建浩
杨 茜	郑小平	周文斗	庞 伟	林 毅	范 勇	范文峰	项秉仁	赵红红	赵伟强
赵屹懿	赵晓东	赵 海	俞锦杰	施道红	胡旭东	高瀛东	敖 洪	郭文河	曹一勇
盛宇宏	黄庆和	黄理辉	黄 煜	彭 涛	韩 冬	廖文瑾			

图书在版编目 (CIP) 数据

万科——领先，靠不断创新 / 唐艺设计资讯集团编

— 广州：广东经济出版社，2013.3

(时代楼盘)

ISBN 978-7-5454-1846-0

I. ①万… II. ①唐… III. ①房地产企业 - 企业管理
- 经验 - 中国②住宅 - 建筑设计 - 中国 IV. ①F299.233.3②TU241

中国版本图书馆CIP数据核字 (2013) 第059919号

策划：乐居地产

出版发行	广东经济出版社有限公司 (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	2013年3月第1版
印次	2013年3月第1次
书号	ISBN 978-7-5454-1846-0
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) 32069500 32069501

· 版权所有 翻印必究 ·

时代楼盘顾问单位:



天作國際
TEAMZERO

美国天作 (TEAMZERO) 建筑规划设计集团
广州市天作建筑规划设计有限公司
Teamzero Architecture Design & Urban Planning Co., Ltd.
Http://www.teamzero.com.cn



广州中恒信德建筑设计院有限公司
CITICARCH Design Co., Ltd.



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-impress.com



广州宝贤瀚建筑设计工程事务所
Guangzhou BXHH Architects & Engineers



加拿大AIM (亚瑞) 国际集团
AIM Group International
Http://www.aimgi.com



GVL国际怡境景观设计公司
GVL (International Greenview Landscape Design Limited)
Http://www.greenview.com.cn



澳斯派克 (北京) 景观规划设计有限公司
ABJ Landscape Architecture & Urban Design Co., Ltd.
Http://www.aspectbj.com



深圳市筑奥景观建筑设计有限公司
Shenzhen JOCO landscape Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.jocoscape.com



禾澤都林设计机构
Hesoms Design Institute
Http://www.hesoms.com



澳大利亚BBC建筑景观工程设计公司
Australia BBC A&L Design Pty. Ltd.
Http://www.ausbbc.com



奥雅景观与建筑规划设计有限公司
L&A Landscape and Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.aoya-hk.com



成都赛肯思景观设计公司
Second Nature Landscape Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.secondnature.cn



广州晴川环境艺术有限公司
Guangzhou Sunnyniver Landscape Architecture Art Co., Ltd.
Http://www.qingchuan.com.cn



北京源树景观规划设计事务所
Yuanshu Institute Of Landscape Planning And Design, Beijing
Http://www.ysh-cn.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
Archiler Architecture, LLC
Http://www.szbowan.com



澳大利亚道克设计咨询有限公司
DECO-LAND Designing Consultants (Australia) Co., Ltd.
Http://www.deco-land.com



浙江华洲国际设计有限公司
Zhe Jiang Hua Zhou International Design Ltd.



深圳市华纳国际建筑设计有限公司
Warner International Architectural Design Co., Ltd., Shenzhen
Http://www.ham-hz.cn



广州文和俾美园林
Guangzhou Wenhe Huamei Landscape Design
Http://www.huamei.com



纬纶建筑设计
Win-land Architecture Design
Http://www.win-land.com



香港ALD国际设计有限公司
Aid International Design (H.K.) limited
天润园景 (福建) 景观工程设计有限公司
Tianrun Yuning (Fujian) Landscape Engineering Design Co., Ltd.
Http://www.ftzrh.com



深圳市万漪环境艺术设计有限公司
TTR Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.ttrs.com



深圳埃迪优建筑规划与景观设计有限公司
Shenzhen IDU Architectural Planning and Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.iducn.com



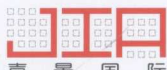
香港联众国际设计机构 (有限公司)
Hong Kong Lianzhong International Design Institution Limited
重庆联众建筑设计有限公司
Chongqing Lianzhong Architecture Designing Co., Ltd.
Http://www.cqjz2008.com



美国JY建筑规划设计事务所
锦杰建筑规划设计咨询 (上海) 有限公司
JY Design Planning, Inc. USA
Http://www.jy-design.com.cn



广州市太合景观设计有限公司
Guangzhou Tai He Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.taihe-ld.com



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.int-impress.com



奇思国际
景·观·价·值·运·营·商
Http://www.qisigroup.com



广东信置工程技术有限公司
Sunshine Engineering Technology, GD Co., Ltd.
北京中建恒基工程设计有限公司·广东
Beijing Zhongjian Hengji Engineering Co., Ltd. GD
Http://www.bizhj.com



北京博地澜屋建筑规划设计有限公司
Beijing Building Life Architectural Design & Urban Planning Co., Ltd.
Http://www.buildinglife.com.cn



阿拓拉斯 (中国) 规划设计
ATLAS (China) Planning & Design
Http://www.atlchina.com.cn



上海唯士建筑设计有限公司
Shanghai WITH Architectural Design Co., Ltd.
Http://www.with-design.cc



深圳源创易景观设计公司
Uc Landscape Architecture Design Group
Http://www.cn-ucla.com



广州山水比德景观设计公司
Sun & Partners Incorporation
Http://www.gz-spi.com



杭州普立策建筑设计有限公司
Hangzhou PLC Architectural Design Co., Ltd.
杭州凡川建筑设计事务所有限公司
Hangzhou FC Architectural Design Co., Ltd.
Http://www.plcdesign.cn



深圳市柏涛环境艺术设计有限公司
Shenzhen Botao Landscape Art & Design Co., Ltd.
Http://www.botaoead.com



上海锋思建筑设计有限公司
GPT Architecture Design Co., Ltd.
Http://www.gpt-archi.com



锐城国际 (香港) 建筑设计有限公司
Rich City International (H.K.) Architecture Design Co., Ltd.
深圳市锐城空间设计有限公司
Rich City (Shenzhen) Space Design Co., Ltd.
Http://www.ruicity.net



上海华都建筑设计有限公司
Shanghai Huadu Architecture & Urban Design Co., Ltd.
Http://www.hdad.net.cn



广州普邦园林股份有限公司
Pubang Landscape Architecture Co., Ltd.
Http://www.plandscape.com



深圳市清华苑建筑设计有限公司
Tsinghua Yuan Architectural Design Ltd. shenzhen
Http://www.thy.cn



美国古兰规划与景观设计有限公司
American Gulan Plan And Landscape Design Co., Ltd.
深圳市古兰景观设计公司
Shenzhen Gulan Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.gulandscape.com



迪弗建筑设计
DF ARCHITECTURE DESIGN
建筑/ARCHITECTURE | 景观/PLANNING | 室内/INTERIOR | 环境/ENVIRONMENT
Http://www.DF-ART.com



上海创霖建筑规划设计有限公司
Shanghai Total Architecture Design & Urban Planning Co., Ltd.
Http://www.tdi-sh.com



澳大利亚 HYN 建筑设计顾问有限公司
HYN Architecture Design & Consulting Pty Ltd. Australia
深圳市汉方源建筑设计顾问有限公司
Shenzhen Hanfang Source Architectural Design Consulting Co., Ltd.
Http://www.hyndesign.com



深圳市赛瑞景观工程设计有限公司
Shenzhen CSC Landscape Engineering Design Co., Ltd.
Http://www.csclandscape.com



成都天道筑景建筑规划设计有限公司
Chengdu TianDaoZhuJing Architecture and Planning Design Co., Ltd.
四川道法园林工程有限公司
Sichuan Dao Fa Landscape Engineering Co., Ltd.
Http://www.cdtzj.com



北京慧诺国际建筑咨询有限公司
HENO Group, Beijing
Http://www.henodesign.com



目录 CONTENTS

万科——领先，靠不断创新

新领域新产品

012 北美小镇浪漫风情 原味移植独特体验
鞍山万科·惠斯勒小镇

022 微型城市概念 都市复合社区
珠海万科珠宾花园

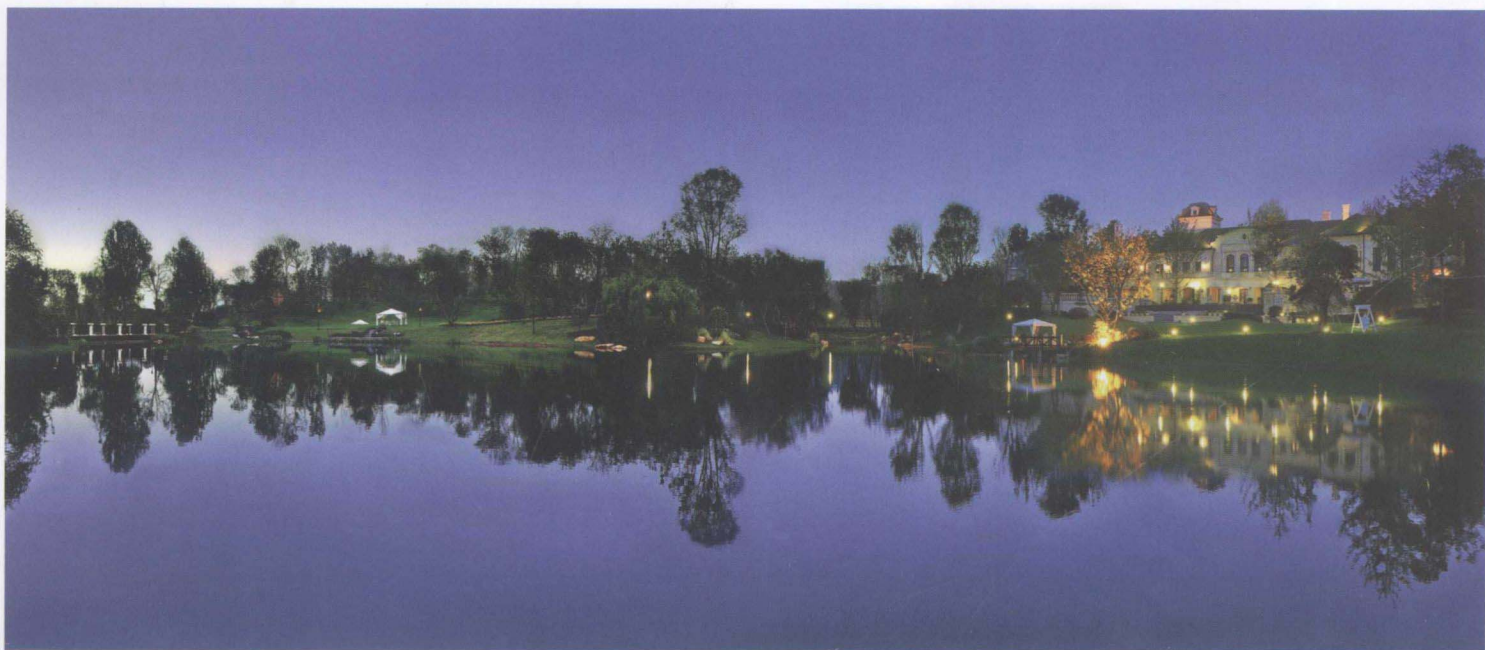
老产品新标杆

032 生态本真设计 城市山居生活
成都万科·五龙山

044 酒店式公园住宅 高端人居城市公寓
杭州万科草庄

052 新东方风格演绎 创新别墅空间
苏州万科中粮本岸三期见滨园

062 城市雕塑建筑 创新立意空间
北京万科公园5号



精\砺10⁺年

精，建筑之道 砺，十年之程



霍普建筑成立于2003年，拥有建筑设计甲级资质，一直以“精细化设计”为宗旨，专注于高品质住宅和商业综合体领域的设计和系统化服务，与国内著名地产公司，如保利、万达、龙湖、绿地、万科、世茂、瑞安、华润、中海、金地、宝龙、招商等等均建立合作关系。

公司网址：www.hyparchi.com

公司邮箱：info@hyparchi.com

公司电话：+86(21) 58783137

市场联系：+86(21) 58201028

公司地址：中国上海浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼4201(201204)

新浪微博：@霍普建筑

霍 | 普 | 建 | 筑

10⁺Years



电子合作平台: 金盘 KINPAN.COM
地产资讯交互平台

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

目录 CONTENTS

项目操盘 | Project Operation

070 创新Art-Deco风格 CBD江景豪宅
广州保利天悦

特色楼盘 | Characteristic Properties

082 中式院落空间 花园宜居社区
重庆隆鑫鸿府

090 舒展曲线布局 绿色生态社区
上海城开万源城·尚郡

方案透视 | Scheme Perspective

096 Modern but Nature 度假别墅新风尚
鹤山十里方圆观澜别墅区

102 新城市中心地标 人文关怀综合体
昆山首创悦都·奥特莱斯综合体

景观 | Landscape

108 泰式风景园林 古都异域风情
西安万科金域曲江二期

112 西班牙园林式空间 低调自然休闲生活
顺德佳兆业金城天下

商业楼盘 | Commercial Properties

118 零售主导型综合体 现代独特体验空间
北京颐堤港

124 延续城市设计理念 构建混合功能形态
廊坊万达广场

130 新古典皇冠造型 超高层城市综合体
沈阳东北世贸

配套设施 | Facilities

134 装饰艺术风格 低调奢华空间
广州保利·天悦售楼处

动态 | Dynamics

138 泰禾运河岸上的院子是怎样炼成的?
——奥雅举办新中式沙龙





宏瑞景觀&美國ALAN

HONGRUI LANDSCAPE

ALAN PLANNING & DESIGN

感恩創造價值

細節提升品質

感恩創造價值
細節提升品質



项目分析 景观设计 城市设计 土地规划 工程咨询

深圳市宏瑞园林景观有限公司 & 美国 ALAN 国际景观规划设计公司

公司地址：深圳市福田区梅林梅华路深华科技园1栋2楼西 电话：+86-755-83953298 83951658

传真：+86-755-83953538 邮箱：HRLA@vip.163.com 网址：http://www.hrlad.com

万科——发展，靠不断创新

文/傅志强

随着全国城市化率的进一步提高及经济趋向多元化，中国房地产市场正经历前所未有的变化。楼市调控、限价限购、国八条、新国五条，这一系列的政府调控行为无不震荡着房地产市场，中国的房地产企业面临着巨大的挑战。万科，在过去29年的发展道路上一直引领着整个行业发发展，这不仅是因为企业丰富的经验沉淀与对社会资源的整合利用，更是源于万科在产品创新上的不断探索。从户型开发到社区规划，从绿色环保到人文传承，万科每一次创新都引导着国人新的生活方式。

在早期的开发商眼中，住宅即是户型。万科作为新中国最早一批房地产开发者，在户型改造上一直努力创新，引导客户需求。1988年万科开发了第一个房地产项目——威登别墅，在举国遍布老工房、一室户的居住环境下，万科率先采用厅室分离的户型，引入客厅，为一家人簇拥在一个空间下生活的尴尬状态提供了有效的解决方案；同年，开发中的天景花园引用错层概念，并利用天井满足了楼梯的采光需求，也增加了交通空间的趣味性，深受客户好评；1989年的荔景大厦是万科的第一个改造项目，原项目是普通的板式单廊双边办公楼，后期改造为错层公寓楼，不仅有效利用公共走道空间成功置换为居住面积，且使户均面宽资源达到了最佳均衡状态；此后不断推出的复式跃层、情景花园洋房、蚂蚁工房、极小户型等都在针对不同时期不同城市的客户需求细化户型模块。而2008

年推出的90小三房，是“90/70”政策针对小户型住宅的重要研究成果，在90平方米以内合理规划设计三房，紧凑布局，并引进日本居住模式，采用干湿分离的卫生间解决家庭成员在使用上的矛盾，在最大限度减少面积浪费的基础上，为当代家庭提供更长生命周期的住房选择。成都区域开发的幸福系产品，则是对居住本质的回归。近年来聚焦采光、通风、收纳等居住性能的舒适性、室外活动空间的实用性、引进幸福食堂、幸福驿站等特色服务，全方位提升居住体验。

在公司规模与项目规模同比增长的过程中，规划对于住宅的意义日渐突出。可以说，在1992年之前的万科，基本上都是以小项目操作、封闭式社区为主，系统的规划理念尚未形成。而后在当时新城市主义思潮的影响下，不断学习欧美开放社区的做法，在深圳四季花城、上海城市花园、春申假日风景、无锡魅力之城、天津水晶城等大型城郊结合部住区项目中，持续规划创新，以组团式布局提高住区归属感，采用人车分流提升住区的安全性及景观品质，引入商业配套增加社区活力，并混合别墅、双拼、洋房、公寓、蚂蚁工房等多种类产品满足客户均衡类需求，逐步形成开放式复合社区。万科一直认为住区不仅是居民使用与生活的空间，更是城市空间的重要组成部分，在开发中必须持续关注住户感受，积极参与城市营造。

伴随着时代科技的发展，万科在住宅产业中也同样积极推行绿色与可持续发展。从2004年开始，在毛坯房占据市场的背景下，

傅志强

现任万科集团总规划师，万科集团上海区域本部副总经理。毕业于同济大学建筑学专业，留学东京都立大学攻读都市规划硕士，师从日本规划协会委员长。多年从事住宅及住宅区为中心的规划、设计工作，主要设计建成作品遍布中国深圳、上海、天津及日本东京、神户等地。



万科充分集约资源，开始试点公寓精装修，而后的几年不断扩大范围，直至今日在全集团内推广公寓100%全装修，并开始在杭州试点别墅精装修，如富阳的公望、良渚的白鹭郡西等，均得到了客户及同行的充分认可。同年，上海万科的第一个生态住区朗润园面世，采用了包括建筑节能、雨水收集、中水回收、太阳能集中供热与照明、有机垃圾生化处理等等26项绿色环保技术，在住宅绿色技术的研发道路上迈进了一大步。2006年，万科制定了集团中长期工业化住宅计划，开始了以工业化住宅为核心的住宅产业化模式变革。并正式建立了东莞万科住宅产业化研究基地，系统化地开展工业化技术体系的研究与应用。2007年，在上海完成了第一个投入市场的工业化住宅项目新里程；2012年，南京上坊项目全预制装配实验楼实现顺利封顶，其预制率超过75%，接近日本同行水平，并集成装配式隔墙、整体卫浴等多项技术，成为当前住宅产业化发展的里程碑项目。

住宅对于住户不止是住，对于城市不止是城，更是生活的容器，传统的继承。尊重土地既存历史文化，向来是万科企业开发理念中的重要组成部分，工厂遗址、文化古迹、历史旧址、自然环境等等，无关大小，均试图保留，延续原有文脉。2007年的万科第五园，以“骨子里的中国”重拾传统居住文化；2010年的北京蓝山，保护北方工业遗产；已开发10年的大型综合项目杭州良渚文化村，更是历史文化、自然环境、混合居住、社区配套等的集大成项目。万科做的不仅仅是住宅，也是生活与人文。在良渚文化遗址上耗资三千多万元建造良渚博物馆，充分表达出对历史和文化的尊重；已落成的美丽洲教堂、垃圾分类教育中心、规划中的文化艺术中心，以及全民参与制定的“村民公约”等，都在共同孕育“众人同守一则”的土壤，找回正在失去的传统而美好的人际交流关系，打造“一个梦想居住的地方”。

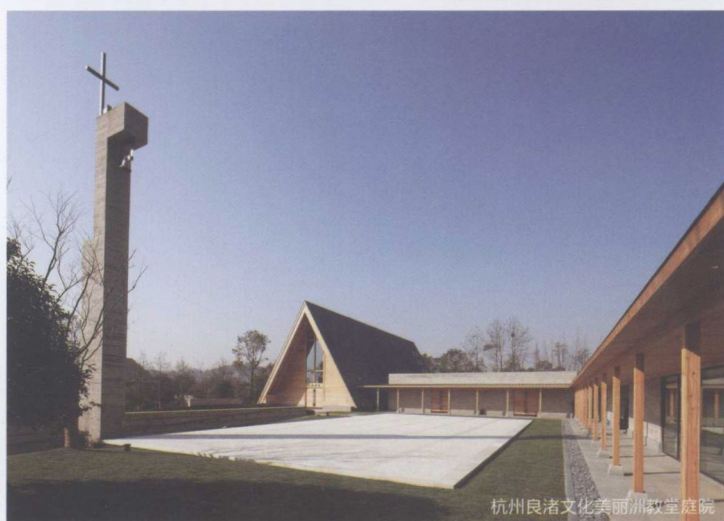
一直以来，万科作为地产开发商坚持以建造并销售住宅、形成良好售后服务体系、建设安全有序的生活社区为己任，即“好房子、好服务、好邻居”，这也是万科近30年来开发历程中持续创新的动力与源泉，未来的万科仍然会坚守此信念，创新不断，努力不止。



深圳万科·第五园



上海万科五玠坊



杭州良渚文化美丽洲教堂庭院

禾澤 都林

HESOMS

城市规划 | 建筑设计 | 景观设计 | 室内设计

从梦想到完美

梦想 担当 变革 合作 完美



上海 | 沙泾路10号上海1933创意园1号楼418-420

杭州 | 文二路391号西湖国际科技大厦B2座8层

T: +86 21 55019505 F: +86 21 55098507 T: +86 571 87219177 F: +86 571 87215877

此为试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

<http://www.hesoms.com>