

★ 高峰：民生银行的地产谋略 ★ 李晓东：因为专注 所以专业 ★ 普尔蒂：从木匠到全美最大地产商

中国 不动产

CHINA REAL ESTATE 发掘不动产的商业价值

小产权？

小产权问题应该如何解决
其未来走向又将怎样

求解



高峰：民生银行的地产谋略
李晓东：因为专注 所以专业
普尔蒂：从木匠到全美最大地产商

2007年9月号
定价：35元



润佳大饭店·道乐蒙恩国际俱乐部



浴区



道乐蒙恩国际俱乐部系润佳地产斥资兴建的高档私人休闲会所。总投资两亿五千万人民币。公司营业面积15000平方米，是集现代化洗浴、多功能餐饮、客房、休闲娱乐、保健理疗、美容美发、康体健身等项目融为一体的大型豪华私人会所，在行业内独树一帜。

经典的欧美管家式服务：真诚、细腻与周到，使您尽显贵族风范，让您宾至如归，宾去思归。

凡是本店会员都可以享受优先预定车位、预定手牌、预定餐台、预定技师、预定房间，会员还可以享受单独的会员菜品。



自助餐



客房

HOTLINE: 63977777

地址：北京市海淀区吴家场路55号

全国绿色地产

万里行

绿色地产

中国地产发展的未来方向

中国地产行业的可持续之路



北京站（启动）



台州站

齐齐哈尔站



由中国权威地产行业组织全国工商联房地产商会发起
倡导绿色、生态、环保、节能、健康、和谐……

“绿色地产万里行”活动正席卷整个中国

[illegible]

學化金濟學部事務所：



杭州站

绿色奥运·绿色地产·绿色杭州

中国绿色人居地产峰会

主办单位：全国工商联房地产商会

联合主办：浙江省建设厅
浙江省房地产协会

协办单位：浙商银行
全国房地产设计联盟
北京精瑞住宅科技基金会
精瑞（中国）不动产研究院
浙江不动产发展中心
杭州正清和咨询机构
温州房地产商会
杭州市萧山区房地产商会

承办单位：全国工商联房地产商会传媒中心
金都房产集团有限公司
北京精瑞道合信息咨询有限公司

网络直播：浙江在线、搜房、焦点房产网、杭州在线……

合作媒体：中国房地产报、杭州日报、钱江晚报、都市快报
青年时报、每日商报、今日早报、浙江日报
浙江电视台、杭州电视台、楼市、杭州楼市
杭州91.8、杭州旅游之声、浙江不动产网……

时间：2007年10月22日
地点：中国·浙江·杭州

联系方式

全国工商联房地产商会
电话：8610-65270561/65272360/转13
手机：13439802388 13439615444
传真：8610-65271395
联络人：姜水莲

官方网址：www.chinahouse.info



红太阳装饰原料城(雨花)

抢滩建材富矿 再燃财富烈焰

9月13日
全国招商

华东NO.1装饰建材集散中心
聚集黄金要客商圈

招商热线: 025-86706666

24小时热线: 13905166099

经营项目:

A区

地板 楼梯 门业 灯具
窗帘 橱柜
轻质吊顶材料
油漆 涂料 电工 电料
各类五金工具
家具 汽配 小型机械

B区

洁具 卫浴
陶瓷 展示 及仓储
综合楼 轻质加工厂

C区

石材加工
展示
园林景观
板材 木材 石膏板
塑铝板 不锈钢型材
物流中心 管材

D区

会展中心 信息中心 商城办公楼
商务大楼 政务大厅
银行 邮政 通讯
派出所 医院 幼儿园
生活超市 百货购物 酒店 宾馆
美容美发 网吧 KTV 体育场 商务公寓



—— 挤小屋



—— 住大屋

不一样居住

多种组合还款方式，一步一位实现新“家”梦想。选择民生银行一样的生活，不一样的居住。


移动按揭银行
Mobile Mortgage Bank



50m²-100m²黄金旺铺火热招商

望京地标: 10万平商业, 霸占广顺北大街600米

经营价值: “双首层”建筑特点, 有效带动客流

个性突出: “集装箱码头”独特建筑形态, 一站式消费模式

时尚客源: 年轻化、职业化、时尚化的望京人群

专业管理: 中弘时代商业运营团队

便利交通: 30多条交通线路, 辐射全城





六佰本//望京随便消费区

招商

她是望京商业的标志！

她是时尚流行的前沿！

她是超值生活的全力展现！

更是全新的商业态度 全新的消费习惯！

领略流行生活方式和风尚，休闲、娱乐、购物一站式消费！

她就是一望京六佰本随便消费区！

招商热线：84726565



珍藏金铺限量发售 销售热线：84729999

发展商：北京中弘兴业房地产开发有限公司//地址：朝阳区/望京的/广顺北大街/过了河的/慧宾街//
京房售证字(2006)361号 京房售证字(2007)15号

运营商：北京中弘时代商业管理有限公司

观察家

10 理顺十大关系

建设具有中国特色的支柱性房地产业

目前关于房地产业支柱地位的讨论众说纷纭。概括而言,数量方面反对者居多;定性看则,支持说占支配地位。其主要原因在于:中国房地产业的支柱性地位,不是人为规定的,而是特定历史阶段的产物。正式提出支柱产业属基本平衡而化分配以后的“十五”期间。

商会主页

14 国际住宅协会 (IHA) 2007 年中会议在中国召开

福建住宅产业商会成立

全国房地产职业经理人联盟成立

资讯快报

16 人物 / 政策 / 楼盘 / 企业



P24

副会长访谈

李晓东: 因为专注 所以专业

作为信托行业最年轻的总裁,他领导联华国际信托投资有限公司(简称联华信托)在2004年推出“联信·宝利”中国优质房地产投资信托计划,被誉为国内首个准房地产信托基金,连续两年蝉联房地产金融最佳信托产品。2005年创新性地提出“夹层融资”概念,丰富了房地产融资品种。短短几年时间,他就把联华信托打造成一家非常活跃、极具创新能力的知名信托公司……

对于联华信托不断创新、不断成功的秘诀,李晓东用了8个字概括——“因为专注,所以专业”。

专栏 | 评论

20 话说 LOHAS (乐活)

21 英国纽卡索住房规划的启示

22 普尔蒂: 从木匠到全美最大地产商

地产金融

30 联信精瑞: 房地产基金信托的先行者

32 民生银行的地产谋略

——专访中国民生银行零售银行部负责人高峰



为了实现金融行业和地产行业的整合与提升,民生银行与全国工商联房地产商会展开全面的战略合作,通过金融工具与渠道以及庞大的个人客户资源与房地产行业共同成长,发展提升房地产企业的核心竞争力。因此,民生银行被戏称为这一新政“第一个吃螃蟹的人”。

35 民生银行“按揭开放账户”揭秘



热烈庆祝匡形国际荣获

“二零零七中国新城市名片——产品综合类规划设计标杆奖”

匡建国际是美国著名国际建筑设计公司在中国的合资公司，总部位于美国费城，费城建筑协会主席詹姆斯·克拉克先生担任总裁。我们将继续用我们的设计、建造和建造服务，为您带来新的感受。

我们在中国的发展主要集中在两方面：

1. 多文化国际设计团队 我们聚集了多位来自中国大陸和中国台湾地区的年轻建筑师、建筑助理和设计师, 包括两位来自专业院校的系主任, 两位台湾建筑协会的成员和两位来自美国林恩先生和美国建筑师协会的台北分会的王瑞兰修先生。同时, 我们还多借助团队合作精神, 因此, 不论任何项目, 我们都能以最快的速度解决一切使用问题并加以改善。

2. 提供全球化解决方案 作为美国顶尖商学院和中国最大的奢侈品经销商凯卓泰的战略合作伙伴，我们的工作重心正在由“国际设计+中国”模式向“全球化设计+中国”模式全面转向。通过为凯卓泰公司提供设计、以惠顾者的需求为中心进行全球性的设计，凯卓泰表示将更愿意与普华提供项目。我们不仅完全了解，而且愿意与普华公司最近再度获得陈先生的信任下建立了中国乃至世界上第一个建筑景观和室内设计客户服务中心。我们的目标就是要在传统的服务模式和设计手段之间，帮助凯卓泰建立全新的服务方式。

一个好的规划设计能最大限度地利用、协调和整合自然、社会、环境、人文之间的一种平衡。我们认为在这样平衡的前提下，会为国家获得最大的利益。我们的目标首先是警告我们，所谓的人力资源，结合最先进的科技，来服务于客户这一句，可靠的个性化服务。一座国际公园的建造应该以生态和自然为出发点，由生态的营造有机的和建筑有机地构成。整个项目在公司内部将采用以生态的营造与建筑，以保证有最好的环境呈现在客户面前。

先做对再做好

封面故事



今年自从建设部6月18日在新闻发布会上发布风险提示,建议消费者不要购买集体土地上建设的房屋,6月25日,北京市国土资源局以更强硬的姿态全面叫停违法占有农村集体土地的“乡产权”以来,“小产权”(以下称小产权)问题一直是社会舆论的焦点。

- 36 “小产权”求解
- 38 关于“小产权”问题的调查报告
- 42 各方聚焦“小产权”
- 43 小产权”牵动土地制度改革

商业地产

- 46 华东催生崭新建材物流枢纽
- 48 冠亚广场:体验“发现式”购物
- 50 新东安市场“变脸”

新东安市场的变迁,可以看作是商业运营方面的一个案例;也从侧面反映了整个王府井商业街的一个转型。



53 新机遇:王府井升级战略

目前,北京市东城区已开始全面启动王府井升级战略,实施新的《王府井商业发展规划》。

基业长青

56 中国不动产企业“基业长青”高峰论坛



权威报告

66 2007年第2季度房地产市场形势分析

精瑞住宅

- 68 北京财富中心一期
- 69 生泰砂基透水砖
- 69 海水源热泵系统
- 70 “精瑞沙龙”北京正式启动

中国房子

72 “慢生活城市运动”的中国先行者

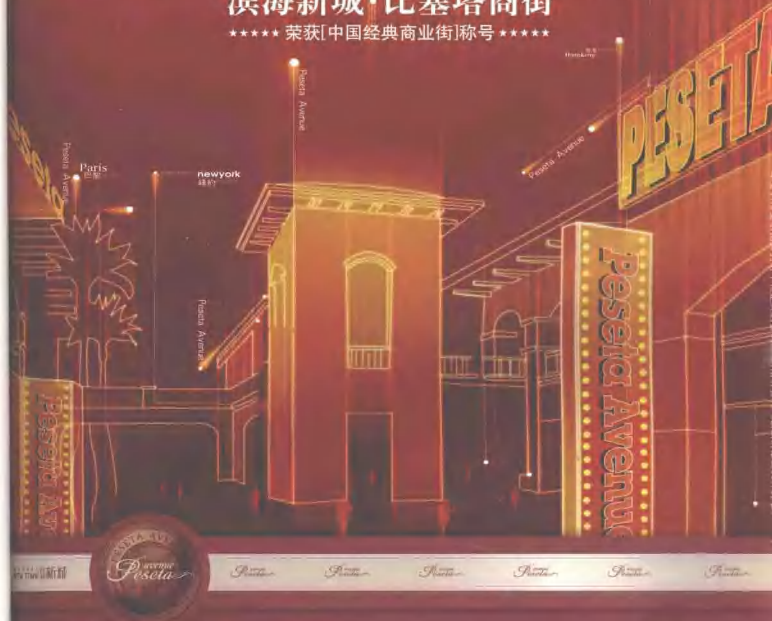
生活方式

- 76 “地产神仙派”转型
- 78 “一城论坛”走进天津

呼市首席国际风情商业街
一条街,代表一座城市。
 Citysign

滨海新城·比塞塔商街

***** 荣获[中国经典商业街]称号 *****



因为第五大道,人们记住了纽约;因为香榭丽舍大街,人们记住了巴黎;因为科隆大街,人们记住了东京;因为九条宫前街,人们记住了香港……城市,正被没有一颗活力四射的心脏,正如呼和浩特不断地没有——比塞塔商街,给你一座比塞塔,让全世界最美丽的身体着这个魅力无限。

比塞塔商街黄金街铺铁定“稳赚+长赚”!

为什么?
 PESETA AVENUE

滨海、松江品牌力作·成吉思汗大街核心商圈第一商街 50万锁定快速增长高消费人群(高校+高端写字楼+高档酒店+政府+机关+部队) 超南方游客汇集地(体育场+体育馆+铁木真广场+游乐园+成吉思汗公园) 国际流行LIFE STYLE商业风情体验 商业圈、低门槛、高回报,可能是呼市最挣钱的商铺



财富热线:0471-2860333

地址:呼和浩特市新城区成吉思汗大街和哲里木路交汇处南100米

• 投资商:滨海投资 • 开发商:松江集团 • 代理销售:VISA 豪悦乐 • 全程推广:010-15628181016

• PESETA AVENUE •





国宾酒店 PRESIDENTIAL PLAZA BEIJING

TEL: 01055655736

With close and easy access to China's commercial banking institutions, government ministries, the Presidential Plaza Hotel is regarded as one of the best business hotels in the fast developing westside of Beijing.

坐落于快速发展的北京西城，毗邻金融街、国家政府机关，北京国宾酒店已成为这一地区新型商务酒店的代表。



WANG JIN HONG HOTEL

图书在版编目 (CIP) 数据

中国不动产

全国工商联房地产业商会主编

哈尔滨：黑龙江科学技术出版社，2007.9

ISBN 978-7-5386-5551-7

I. 中

II. 全

III. 房地产业—概况—中国

IV. F295.733

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 145687 号

责任编辑：曲向东

中国不动产丛书

CHINA REAL ESTATE

出版单位：黑龙江科学技术出版社

地址：哈尔滨市南岗区建设街 41 号 (150001)

电话：(0451)53642106

电传：(0451)53642143 (发行部)

主办单位：全国工商联房地产业商会

特别协办：中国城市房地产开发商策略联盟

精瑞 (中国) 不动产研究院

北京精瑞住宅科技基金会

中国国际规划发展基金会

中国民生银行

编辑单位：全国工商联房地产业商会传媒中心 北京精瑞道合信息咨询有限公司



【战略合作媒体】

权威财经媒体、21 世纪经济报道

权威综合类媒体、南方周末

地产专业媒体、中国房地产报

财经门户网站、和讯网

地产专业网站、搜狐焦点网

视频直播网站、家和网

学术顾问

Academic Consultant

王利军 Wang Lijun 甘传德 Gan Chunde 冯利勇 Feng Liyong
吕飞 Huang Yi 刘大伟 Liu Dawei 李新强 Li Xinqiang 李俊忠 Li Junzhong
张永清 Zhang Yongqing 林祥雄 Lin Xiangxiong 金雨松 Jin Yuesong
钱友文 Qian Youwen 蔡瑞强 Cai Ruiqiang (以姓氏笔画为序)

海外召集人

Overseas Organizers

梁争赤 Liang Zhengchi 林祥雄 Lin Xiangxiong (Singapore)
高广德 Gao Guangde (Korea) 曹健智 Cao Jianzhi (Taiwan)

法律顾问 (法律顾问)

中伦金通律师事务所 王飞 Wang Fei

Editorial Committee (编委会)

Executive Director 执行主任

贾楠楠 Jia Nannan
卢 强 Lu Qiang 张晋舟 Zhang Jinxun 陈世民 Chen Shimin
钱 军 Qian Jun 任建虹 Ren Jianhong

Chief Editor 主编

Executive Vice Chief Editor 常务主编

Executive Vice General Manager 执行副总经理

Vice General Manager 副总经理

Editorial Director 编辑部主任

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

Senior Editor 高级编辑

联系方式

办公地址 Address: 64 Central Department

北京市东城区王府井大街 172 号内 6401 室

Room 6401, Dongcheng District, 172 Wangfujing Avenue, East City District, Beijing, China

邮编 Zip Code: 100006

电话 Tel: (010) 58290881 58292855 传真 Fax: (010) 58293395

电子邮箱 E-Mail: yinzhong@126.com

网站 Website: www.chinainhouse.com (中国不动产网)

地方办事处

西康地区：成都道合广告策划有限公司

大 连：大连鑫源广告传媒有限公司

哈尔滨：哈尔滨鑫源广告传媒有限公司

地址：哈尔滨 978-7-5386-5551-7/712-597

定价：85 元

印刷厂：北京万鑫彩色印刷有限责任公司

开 本：889×1194 1/16

印 张：5.5

字 数：120 千字

广告经营许可证编号：2301060401022

版权所有 不得转载

联系人：任建虹 电话：(010) 58290881

联系人：李俊忠 电话：(010) 58293395

联系人：王飞 电话：(010) 58293395

第四届(2007)精瑞住宅科学技术

奖

中国地产界惟一的国家级科技进步奖,最具权威性和影响力的评选活动

2007谁将榜上有名?

申报中

3年积淀,4年萌发 精瑞科技奖再度强势出击

3年750个项目参加申报,覆盖21个省市自治区,33个城市,200余个获奖项目,累计发放60万奖金,精瑞科技奖引领中国地产科技不断攀越高峰,2007第四届精瑞科技奖申报工作正式启动,中国地产再度掀起精瑞风潮。

四大性质 奠定精瑞科技奖顶峰优势

权威性:国家批准设立的唯一住宅科技奖。

公益性:设有奖励基金,该基金由国内外著名企业家和知名人士共同捐资建立的北京精瑞住宅科技基金会提供。评奖不收取任何费用,优胜者获得奖金。

公正性:评奖标准国际化,各奖项的评审标准是在精瑞国内外公认的标准基础上建立起来的。

示范性:获奖项目以具有示范意义的住区项目形式呈现给公众,获奖企业和个人以其在住宅产业领域中的突出业绩呈现给公众,具有良好的示范作用。

四大类九大项 精瑞科技奖锁定中国最优秀地产项目

■ 绿色生态建筑奖

绿色生态建筑奖、建筑节能奖、住区建设节约水资源奖

■ 规划设计类

住区规划设计奖、建筑设计奖、建筑文化奖

■ 房地产开发类

房地产开发创新奖、住区开发全程策划奖

■ 产品技术类

住宅新技术、新产品类

四个阶段 精瑞科技奖引领中国地产新风向

- 8月申报截止
- 9月专家评审
- 10月榜单公示
- 11月盛大颁奖典礼

批准单位: 中华人民共和国科学技术部
国家科学技术奖励工作办公室
主办单位: 全国工商联房地产商会
特别支持单位: 北京精瑞住宅科技基金会
指定媒体: 《中国不动产》
独家网络: 搜狐焦点房地产网
官方网站: 中国不动产网
(www.chinainhouse.info)
承办单位: 精瑞住宅科技奖办公室
免费申报热线: (010) 51228210-369/388, 61234212
联系人: 刘岩、赵正旋



真正商品化、市场化的支柱性房地产业于国、于家、于社会都是有益的。

理顺十大关系 建设具有中国特色的支柱性房地产业

文/楚芸 越秀地产投资公司执行董事

目前关于房地产业支柱地位的讨论众说纷纭。概括而言，数量方面反对者居多，理性有待。支持观点支配地位。其主要原因在于：由房地产业的主导性地位。不是人为规定的，而是特定历史阶段的产物。正式提出支柱产业论住房是完全商品化分配以后的“十五”期间。

一个重要的现象是：房地产业作为支柱性产业来发展。已为实践证明。对刺激地方城市建设与经济发展，对其他几十个相关行业的拉动作用。安置大量就业，盘活存量社会闲资，对社会经济贡献率足以证明其支柱产业地位。

客观而言，房地产业的制度缺失是导致各种矛盾的根源。所以多年的代会上总理频频提出“以制度化为目标，建设具有中国特色的住房建设模式和消费模式”。这一论断，坚定了中国房地产业更好发挥支柱作用的信心与决心。这也是历届政府专题对房地产业进行重要阐述的首次，并且是第一次对房地产业的发展方向进行定位。

制度化意味着持续发展。在房地产前面可以“中国特色”，说明中国政府对民生比较重视。这是本文立论的前提。但民生问题不仅限于住房问题为根本。真正商品化、市场化的支柱性房地产业于国、于家、于社会都是有益的。由此，要得到解决民生中的住房问题，不仅不能去掉房地产业的正确认识，而是必须以制度与规范约束为核心目标，完善之，发展之，提升之。

重视并认真建设具有中国特色的支柱性房地产业必须进行的基础工作就是建设并形成为房地产业良性发展的运营环境。为此必须理顺并重塑房地产业十大关系。

土地规划与城市规划的关系

城市规划往往自大。结合本地有形的特点特色定位。注重外观形象方面。这对城市是很大浪费，尤其是具有浓郁地方特色的城市人文景观。笔者统计了一下，仅湖北的44个与旅游相关的城市定位有咸宁、恩施等19个；明确建设山水园林城市就有9个之多。

在这种定位以及市场房地产进行财政创收，政府驱动的思想指导下，各地各种名类的工业园、医药园、生物园、科技园、经济发展区、旅游基地、制造基地跟房价上涨一样引人注目。这一轮建园过程实际是：先破坏生态经过平整土地再来重新绿化的过程。唯一多了一项：各式建筑拔地而起。大量招商引资建园侵占集体用地，减少了居住用地，加剧了城市居住紧张的外溢，引发了住房需求并将这种需求带到城市已建起的高品质圈层。

以前土地规划放在城市规划中一并编制，主要目的在于根据城市人口特征定位，做中长期文章。导致很长一段时间，用地由零售而批发，土地供应“鬼牌戏变”相当普遍，房地产的一时支撑着各地经济连续两位数高速增长。为招商而地产新城城市泡沫。国家实施了宏观调控，要求各地编制城市住房规划，并以此作为目前完善土地规划。

土地规划与城市规划的逻辑关系应厘清：各城市的规划由上一级政府组织专家论证并统一标准与规划功能进行审批。编制程序上应该是有土地资源分析后土地规划，再有城市规划。在尊重自然规划前提下，



土地规划与住房规划的关系

必须明确，住房规划不能照搬城市规划要求的针对住房保障进行编制，而是必须结合土地规划对城市居住用地供应进行计划，并适当融入“保障住房建设”。

住房规划应以人口与经济承载力为基准，应结合人口政策、现有人口结构与居住需求，区域住房用地供给与目标差距大小，城市化目标所催生的居住需求评估等方面进行科学测算。

住房规划必须以土地规划为前提，并综合考虑国家的相关法规，结合居住保障制度目标，结合商品住房市场的需求来制订。

这里是一个建议：住房规划应前住住房保障用地与公共租赁住房用地分开编制。并且，商品住房用地应严格按照商品住房建设标准的要求，水、电、气、热、网、路、排污等配套设施完善，可以在历史发展的基础上逐步消化。

新标准，为什么商品住房用地不能“只建不租”，这主要应由需求决定而非政府决定。我国市场化的房屋供应制度在关键时期，常常面临供需失衡，但从而价格急剧攀升，使得广大的中低收入阶层无法购房。