

当代万国城
Moma

恒温又恒湿·艺术馆新建筑

内部记录·对外公开

机密文件请妥善保管，仅对特定对象寄出



台北新地标101大楼业主林鸿明：
Moma最大的特色就是健康、舒适、节能，
那的确是让住在里面的人生活得很好。

101
TAIPEI 101

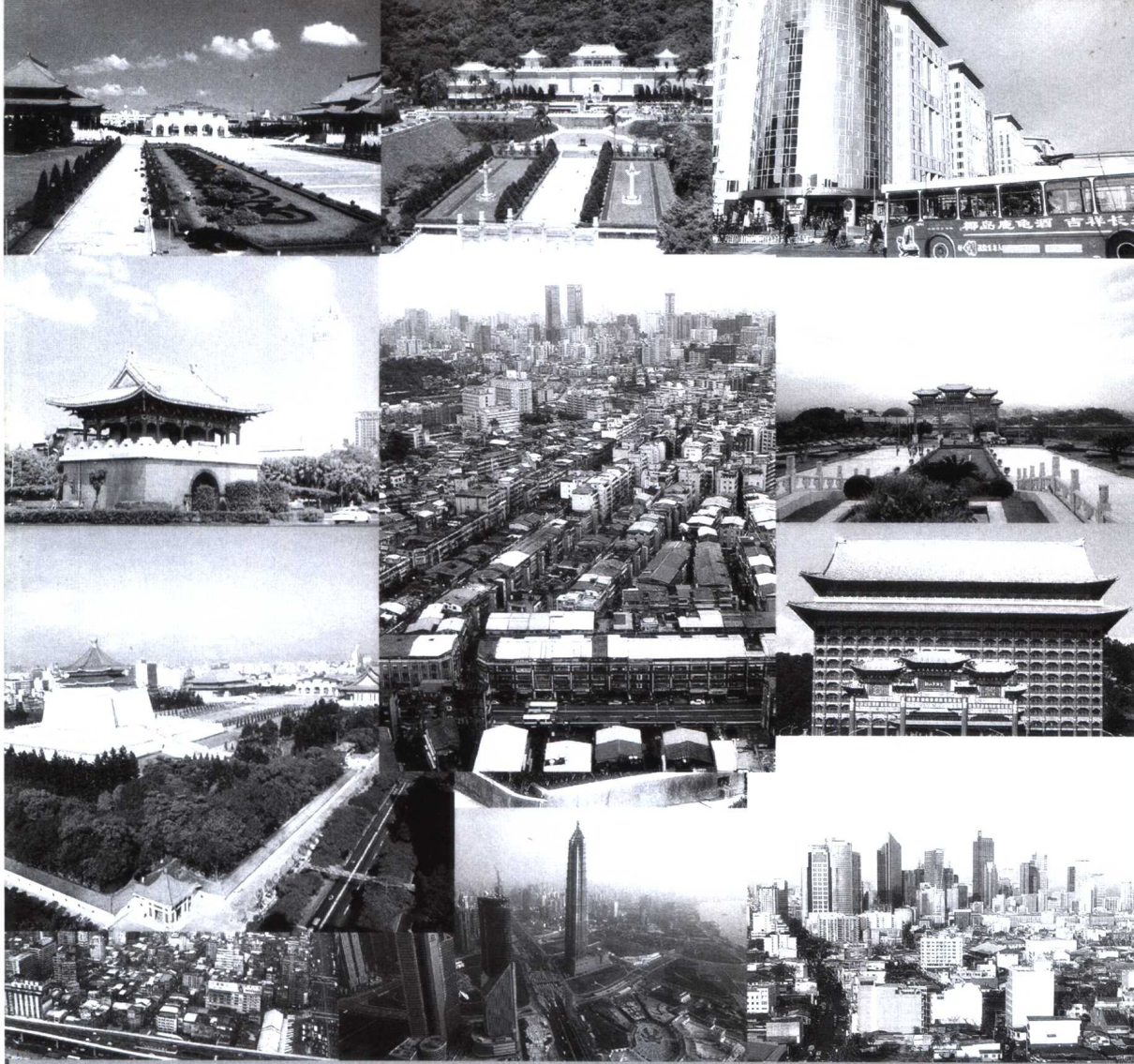
为收藏者酿造，
为企图心订做，
为居住者呈现。

城市艺术品
Moma新建筑

2004当代Moma走向世界

台北第一站

“建筑绝对是一种文化”



Dialogize



SWT/11/01
SWT/18/01

科技主题地产MOMA 与国际文化主题相结合

有人说世界上最大的学问莫过于方法，那么当代集团在它的地产产业发展过程中，我们确确实实遇到过很多的瓶颈，也遇到过很多的困难。但是，我们今天面对着Moma产品的时候，我们比过去任何时候都能感受到：我们最大的成功和最大的学问，来自于我们的方法。

像Moma这个产品，从环境到功能，从功能到形式，从形式到空间，从空间到它的文化，从文化到技术和哲学，我们都用科技主题地产与国际文化主题相结合的方法，把我们的一个建筑作品，从光、影、风、情、境等方面实现了巨大的突破。

今天，Moma这个产品在世界，在中国，在北京，幸运的诞生了。这个作品正像我们业内很多专家所评论的，所予以肯定的，是运用世界先进建筑物理系统，从规划之初就与建筑结合，最终实现最好的建筑品质和最舒适的居住状态。对于当代集团这样的企业，我们作为炎黄子孙，我们在人类历史发展长河当中，能为我们人类做出一点贡献，是我们最大的欣慰。

——当代集团总裁张雷

贵宾专线 010-6465 6666
Moma



媒体消费 时代的 新建筑角色

当代万国城
Moma
恒湿又恒温 当代艺术馆新建筑

国际
寓所

城市的公众活动对城市的活力特别重要——

我们在城市中建造建筑物，但如果没有人公共空间活动，城市还是没有活力。

建筑 绝对是一种文化

文化是一个民族自信的根本，民族自信才能发展文化产业。比如亚洲人喜欢看韩剧，全世界都在看好莱坞的电影，这正是一种文化的入侵。

对于城市而言，只有找到城市的文化自信，才能找到城市的发展方向。住宅建筑最能体现一座大都市的持久文化性格，它对城市的发展，尤其是城市文化脉络的形成，起着非常重要作用。

一座国际化大都会至少应该具有三种时代：过去时，现在时，未来时。除了必须让人感受到当下有一股蓬勃的脉动外，还必须要有丰厚而值得传诵的历史，更重要的是，这座城市应该让人们强烈感受到她充满希望。这种希望，是城市文化自信的一种张扬。

因此，除了经济之外，文化更应该继续往前走，与人类息息相关的住宅建筑，一直在创造一种最为持久的文化产业。

与大陆延续着相通血脉的台湾是太平洋上的璀璨明珠，是流连忘返的阳明山和北投的温泉，是高雄旗津港的海鲜，基隆庙前和台北云林的夜市，是花莲外海眺望太平洋的壮观……

历史和文化始终是中国的灵魂，在乍暖还寒的首都，两岸的血脉传承，真实而亲切，文化与建筑的交流，绵延不绝……

世界潮流

……➤ 看北京房地产发展趋势
海峡两岸建筑艺术研讨会写真

从台北到北京，两岸建筑专家、学者媒体研讨交流，开启恒温又恒温，国际住宅新标准。

2004年3月10日，由当代集团主办的“海峡两岸建筑艺术研讨会”在北京嘉里中心举办，此次由台湾甲桂林房屋股份有限公司董事长张裕能带队的，包括台湾《工商时报》、《经济日报》、《联合报》、《中国时报》、《商业周刊》、《远见》、《时报周刊》、《壹周刊》、《TVBS周刊》在内的众多媒体记者来北京观摩体验当代万国城Moma国际寓所，与北京建筑师及北京媒体展开两岸建筑文化交流会谈，北京主流媒体《北京青年报》、《北京晚报》、《中国经营报》、《经济观察报》等十家报社记者悉数到场，著名建筑专家开彦教授、中国建筑业协会节能专业委员会会长涂逢祥、中国建筑科学研究院空调所所长徐伟也到会发言。

当代集团科技主题地产，与国际文化主题地产相结合之路。

“文化是一个民族自信的根本，住宅建筑是一个城市的持久文化性格。正是带着这样的思考角度，在Moma开发中与大师的合作，向很多专家学者学习交流的过程中，我们选择了一条集团发展的重要道路：即当代集团科技主题地产与国际文化主题地产相结合之路。”

——当代集团总裁张雷

张裕能：“在求生能力那么强的世界潮流里面，中国大陆，它的发展，看起来往前的力量非常强。在历史上很少原因可以阻止中国整个经济非常强大往前走的状况。”



从历史大的框架看这些事情，不管从制度、制造能力、学习能力、还有资源，我想通过在这个角度上看，中国将来发展是可以的。当然，我们在发展上也曾碰到困难。但是，我想在求生能力那么强的世界潮流里面，中国大陆，它的发展，看起来往前的力量非常强。在历史上很少原因可以阻止中国整个经济非常强大往前走的状况。

所谓工商经济的发展，从英国到美国，北美，然后我们一路看到东欧、北欧，发展到俄罗斯，到日本。然后，二次大战之后，所有人再重新起跑一次。二次大战之后各国重新起跑，日本先跑。泰国、马来西亚等国家都跑，印尼跟着来，到了最后，1979年以后，1980年，中国改革开放开始，到现在已经有段时间了，我想这个时间就是先跑的不一定跑的最快，还要看你的学习能力，看你的政策，看整个国家的企图心。以这个顺序来看，你不要以为中国是最后一个，在中国后面有几个跟得很紧，印度去年经济增长7%，人口大概是中国的八成半，GDP大概是中国的一半。俄罗斯又重新在做经济，那么巴西，美洲的巴西，俄罗斯，印度，都在跟着中国的方式激烈的往前走。还有东欧国家，捷克，匈牙利这些国家也在跟着这个浪潮持续往前走。

在新的网路时代，中国学习速度，比过去更为加快，因为任何资讯随时都可以拿到。在有那么强的企图心往前走的情况下，中国大陆经济往前走的速度，比美国、英国这些速度更快。再加上中国是世界上最大的市场，最大的加工基地，当然也就有着更为广阔的发展前景。当然，也是因为这个缘故，全世界人类都觉醒了，知道最多人的时候应该开始做工业化，做建设。这个关键代表什么呢？就是过去因为中国大陆非常大的制造能力，能让全世界通货紧缩这件事情结束。

通货紧缩这件事情在今年终于结束，通货膨胀时代可能马上来临。像过去日本、台湾通货紧缩十年，我们检讨中国制造了大量好的东西出去了，这个时代是要逆转的。去年中国消耗掉全世界55%的水泥，所以一个新的环境逆转的时候，就非常清楚可以看到，

今年是一个从通货紧缩，慢慢延伸到通货膨胀，今年是最关键的一年，所以对地产来讲是非常重要的转折点。

我想我们从民族自信心不足，或者到批判西方，这两个事情可能会重叠。但是，新中国文明的自信，这种完整的诞生，我相信它的时间。像日本是58年，我们整合中国的元气，我认为它的时间会早，在30-40年中间。我们不仅说经济成长数字的问题，也是说民族的自信，民族有自信才能发展文化的产业，文化的产业来自于民族的自信。

像亚洲人喜欢看韩剧，是一种文化的入侵；也像全世界都看好莱坞电影。北京是最适合将来发展亚洲文化产业的地方，那么多好学校拍那么多好电影，张艺谋会拍天地英雄。亚洲那么多国家和民族，我相信如果民族信心再建立，文化产业起来的时候，我们再去巴黎看什么？感受它的文化，看看博物馆，吃吃食物。

刚开始北京不一定会成为全世界文化中心，但是它会成为华人或者是东亚，或者是亚洲的文化中心，那个力量跟建筑有关，是非常强大的。

任何时代都有时代的产业，所以，我们看起来对中国地产，对房子盖的质量不是很满意。但是，我们有机会，世界好手都在这里，并且对品质的要求不断日新月异。在这方面，我告诉各位，Moma这个产品不仅在台湾没有见过，香港没有见过，上海没有，连东京都没有。汽车零件有性质，电脑是



电脑，手机是手机，在建筑上中国在全世界是要追求第一的。因为现在新的科技在发展，新的美学在发展中，文化价值在发展中，技术那么多，就有新的可能性。中国是全世界发展最大的地方，全世界高手都在这个舞台上发展。当然不是明天就达到，但是绝对有可能性，经济不断持续发展，将来我个人认为在住宅产业这一块，将来最有可能达到世界第一的，其实是中国。中国各城市里面，北京是一个极为严肃跟极为浪漫并存的世界，经济能力强，购买房子的人品味非常好。我想全世界对住宅产业能量最强的地方，应该就是在中国北京，北京是包容力最强的地方。Moma建筑卖得好，是北京人的荣耀。

SWTH 11/10



Thinking and Research

当代集团经过几年来我们不断的努力、思考和探索，
我们选择了一条重要的道路：
就是当代集团要走它的科技主题地产发展道路。



张雷：“在中国房地产发展过程当中，我们不是用过去来看现在，也不是用现在来看现在，而是用未来来看现在，这是我们非常重要的信念。”

我们今天和大家共同探讨从世界潮流看北京的房地产。



什么是北京的房地产呢？如果你三天不到北京来，你就会发现北京已经发生了巨大的变化。我觉得这是在东方，我们勤劳勇敢的民族和世界一些欧美发达国家相比，我们的根本区别。因此，北京房地产发展的日新月异，会给人类带来一次新的实践，新的生命。那么，我不是建筑专家，但是，我看了一些书，我用他山之石可以攻玉来形容，北京房地产确实可以成为世界建筑发展的中心。如果说世界建筑的发展从早期现代主义到现代主义，到晚期现代主义，到后现代主义，到解构主义。那么，我个人认为我们未来的世界建筑潮流，将是中国的时代。

我觉得忽视未来的人，将冒着失去未来的危险。作为中国房地产的一个重要企业，当代集团，我们这几年与世界潮流共同发展，我们叫做与狼共舞。在中国房地产发展过程当中，我们不是用过去来看现在，也不是用现在来看现在，而是用未来来看现在，这是我们非常重要的信念。我们从未有过任何一个时代，像今天这样，科技以其巨大的力量，和难以想象的速度，深刻的影响着人类的生活，来实现我们的现代文明。那么，当代集团在房地产业当中，我们以什么来迎战未来？我们用什么样的力量打造我们未来的产品？当代集团经过几年来我们不断的努力、思考和探索，选择了一条重要的道路：就是当代集团要走它的科技主题地产发展道路。

由此，经过我们集合全世界各国人民的智慧，用他山之石可以攻玉的精神，近几年推出了一系列地产建筑和产品，包括像Moma这个作品，我想这是我们秉承用未来来看现在这样一个企业精神的作品。

“我们比过去任何时候都能感受到：我们最大的成功和最大的学问，都来自于我们的方法。”

有人说世界上最大的学问莫过于方法，那么当代集团在它的地产产业发展过程中，我们确实遇到过很多的瓶颈，也遇到过很多的困难。但是，我们今天面对着我们Moma产品的时候，

我们比过去任何时候都能感受到：我们最大的成功和最大的学问，都是来自于我们的方法。大家知道像Moma这个产品，从环境到功能，从功能到形式，从形式到空间，从空间到它的文化，从文化到技术和哲学，我们都用这些方法，把一个建筑作品，从光、影、风等方面实现了巨大的突破。

这一点我毫不讳言，在过去两、三年以前，北京地产仍然停留在这样一个阶段，就是我们的投资商和发展商，他们做东不做西，做南不做北，做天不做地，做日不做月。

那么，什么叫做东不做西？一般投资开发商认为，把资金投进去了，把你的货币投进去了，这个城市就建设起来，他做东不做西，西是什么？就是在我们资金以后，还有你的概念，还有你的思想，还有你的产品，还有你的品牌，还有你的理念，还有你的标准，还有你的系统和细节所有这些，无暇顾及，也没有顾及。

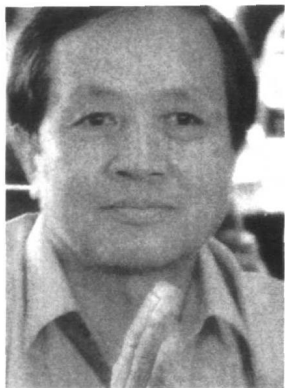
为什么说做南不做北呢？因为大家知道在一个建筑当中，特别像北方，座南的建筑是最好的，座北的建筑是不好的。大家选择的是什么呢？他更考虑的是资源，就是我占据了社会一个最好的地理位置，占据了资源，就认为获得了世界上所有的财富了。今天看来，我们还必须给我们未来的子孙后代创造一个高舒适和可持续发展的，创造一个绿色生态的社会。

何谓做天不做地呢？就是在很多的建筑作品当中，他们考虑在有限土地上实现价值最大化，利益最大化，而没有顾及一个城市内在的规律，而没有注重一个城市的文化脉络。

所谓做日不做月，就是人们过多的考虑房子的日照，他们可以从大自然获取什么，而没有考虑一个建筑作品，他们应该为大自然贡献什么。

今天，Moma这个产品在世界，在中国，在北京，幸运的诞生了。这个作品正像我们业内很多专家所评论的，所予以肯定的，它做西不做东，做北不做南，做月不做日，做地不做天。对于当代集团这样的一个企业，我们作为炎黄子孙，在人类历史发展长河当中，能为人类做出一点贡献，是我们最大的欣慰。

开彦：从世界潮流来看居住水准，Moma走的路，实际上预示着我们今后发展的一条路，中国房地产开发的一条路。也就是用科技的手段引领居住品质的提高，用科技技术手段，用这个手段来开发房地产，是预示着一发展的方向。



这个我觉得一点不过分。因为Moma在现时代是走到了一个领先的地位。所谓领先表现在哪里呢？就是过去我们在开发房地产，或者住房人在买房的时候，过去考虑的因素很简单，因为我们需求量很大，迫切要解决的是人们住的问题，是一个量的问题，所以常常是局限的。把住房常常局限在面积大小里面，买多大的面积、多大规模，是这样的水平当中。当然后来又发展到我们的景观，我们的居住环境，我们的园林设计，我们提供很多服务设施。现在，房地产已经进入了第三个阶段，追求舒适度，怎么样让人觉得更舒适。这一块的手段靠什么呢？要靠科技，所以Moma的方向是用科技的手段来做舒适度，来做节能，来做生态，来做健康。

当然，Moma作为品质比较高的，在市场上定位也是比较高的一种产品。我们想今后通过Moma的实践，能不能再进一步扩大一些，扩大到普通住宅，扩大到国产化，通过国内的生态技术，我们的材料，我们的施工技术，来把它普及化，普及到普通住宅里面，使我们大量的居民都能够住上健康住宅，我想这是我们共同的理想，共同努力奋斗的东西。

涂逢祥：“全国现有的房子大概是有400亿平方米，这400亿平方米房子里面，99%是高能耗建筑。”



现在中国一年建造的房屋面积是多少呢？去年的数还没有出来，前年2002年是19.7亿平方米。这是什么概念呢？就是把全世界所有发达国家，包括美国跟欧洲国家，一年新盖房子总和加起来，比咱们中国一年盖的房子少得多。尽管我们中国的GDP占全世界总量3%多一点，发达国家GDP加起来可能是咱们的十七、八倍，但是中国一年盖的房子，比全世界所有发达国家加起来的总量还多。

中国现在正在迅速的发展，对房屋有巨大的需求，包括北京，北京去年开工面积是超过一亿平方米，建成面积四千万平方米，我估计北京一年盖的房子，可能台湾全岛加起来也不见得有这么多。

因此，这个问题就很大了，咱们一年里面盖这么多的房子，除了数量之外，同时有一个质量问题，刚才说了有舒适性问题，有能耗问题，有环境问题。应该说，北京市的建筑节能工作是走在前面的，它的节能率是基本上达到了国家的要求，就是说跟过去房子比，节能50%，住宅已经普遍做到了。但是，就全国范围来说，还是有很大的问题，大概是这样的，粗线条是这么一个数字，全国现有的房子大概是有400亿平方米，这400亿平方米房子里面，99%是高能耗建筑，我们刚才说一年盖不到20亿平方米房子，大概95%是高能耗建筑。像Moma建筑，像北京节能50%的建筑是少数。也就是说，我们房子盖的非常之多，但是我们能源浪费多，对环境侵害严重，对当前世界上由于二氧化碳过渡排放，引起地球变暖。咱们中国现在温室气体排放量占到世界第二，美国第一。那么，也就是说这个情况还在发展。因为我们中国人口在增加，每年增加九百万人口，加上城镇化，一年有1900万以上的建筑城市，而且城市能源消耗跟农村比是3.5:1。现在因为中国生活水平提高，冬天采暖需求有了，过去不采暖，现在采暖了。这样以后中国能源负担就更重了，我们希望按照“十六大”要求，在2020年达到小康水平，就是GDP翻两番，但是能源绝对不可能翻两番。在2001年用的是13亿吨标准煤，不是四个13亿吨，现在希望到2020年的时候，能耗到25亿吨左右标准煤，再高国家负担不起。因此，要用比较少的能源，达到更高的生活水平，那么这样只能靠节能。

“舒适性提高跟能源节能是可以做到同步的，既可以做到低能耗，又可以做到高舒适度，这两者是一致的。”

那么，在这个情况下面，如何做到用更少的能源使生活舒适性提高。我们现在不是说用降低生活舒适性的要求来少用能源，而是既要提高生活舒适性，又要节能。而且现在看来，这个是可以兼得的，舒适性提高跟能源节能是可以做到同步的，既可以做到低能耗，又可以做到高舒适度，这两者是一致的。

为什么发达国家盖那么多低能耗建筑呢？因为它舒适，因为低能耗建筑同时也舒适。比如说Moma采用的技术，用十公分厚的地板加保温，窗户用中空玻璃，12毫米空间等等。这些技术要造价高一些，但是带给居民的舒适度是大大的改善。房子做的比较舒适是因为围护比较好，节能是因为能量冬天不容易出去，因此是高舒适住宅，又是低能耗的，这两者同时达到。

徐伟：“从建筑室内环境角度来讲，用八个字代表从潮流方向的发展，第一追求的是健康，第二追求的是舒适，第三追求的是节能，第四追求的是环保。”



在健康性来讲，从恒温恒湿理念来讲，Moma本身就给住户提供了舒适水平非常高的环境。从节能和环保特性来讲，我觉得它更加突出，刚才已经介绍了它的低能耗，低能耗本身来讲，实际上就是为了同样的使用面积，同样的建筑面积，和其它建筑相比，考虑到未来可持续发展，节约了能源。节约能源，一个是减少用户的支出，从社会来讲，是减少全社会的能源消耗，减少了全社会的二氧化碳排放。那么，单从环保角度来讲，整个Moma系统在供热采暖系统来讲，是一种环保性系统。所以，我这样来讲从世界潮流发展趋势是八个字，从Moma发展来讲，同样也体现出这八个字的趋势和潮流。

王大君：当我看到这个产品的时候，我第一个反应是台北的家也要这样，几乎不可能说在世界上看到一个产品，是我自己家的一个形式。



我对Moma这个产品，实际上感触非常深。在接触当代也是在2001年开始，其实我觉得对我们建筑师来讲，从纽约到日本到台北，绝大部分时间都在北京。那么，其实一个建筑人的心态，实际上是要追求在有一个文化背景环境里面，去塑造一些跟整个周围价值观是一个均等的设计或者是一个平静的诉求。

今天主题是从世界潮流看北京房产发展，前面听到的绝大部分是对一些科技上解决问题，其实对我们建筑设计师来讲，可能那部分是比较弱的。我觉得当代Moma这个产品，给我感触最大的，其实我们建筑师绝大部分都是比较感性层面的，我们缺少的是理性的诉求。当然，理性的诉求因为在国外还是一个分工比较细的，所以相关不同专业领域的人员，去弥补建筑师感性的部分。然后，建筑师是理性与感性最后的呈现。那么，这么一个完整的整合，事实上当我第一次看到Moma建筑，还要参加一次论证的会议。

当我看到这个产品的时候，我第一个反应是台北的家也要这样，几乎不可能说在世界上看到一个产品，是我自己家的一个形式。那是经过从理性到感性完全整合的过程中间里面，按照你自己最大的需求，能满足居住者的一个思考过程出来的产品。所以，当我看到那个平面图的时候，虽然那次也是拿到平面图参加座谈会。可是，我那时候在整合的感想，事实上理性跟感性的结合，才是所有层面最重要的一个表现。我们不是说要用科技去盖一个楼房，像在亚洲这几年，或者是亚洲非常流行，到东南亚去度假，去休闲，事实上东南亚并不是用科技来追求诉求，完全是一个感性的诉求。那么，感性的诉求，它的空间，它整个跟大自然环境的结合，实际上这一部分是设计师必须要跟所谓专业团队整合出来，最后呈现出来非常简单的面貌。

“我觉得这是一个非常理性的建筑，感性是在建筑立面，对外呈现是非常理性的外貌……”

其实，Moma的建筑，事实上我们假如说真的用建筑外观要求去谈的话，可能很多人会觉得非常的单纯。那时候我第一眼看到，觉得这是一个非常理性的建筑，感性是在建筑里面，对外呈现是非常理性的外貌，这是完全符合我们学建筑，对现代建筑主义，实际上就是呈现理性跟感性。当然，建筑是用很多不同形式出现，很多是在不同社会经济跟文化，还有政治冲击下面产生的因素。所以，我在台北跟张总讨论很多次Moma，事实上对我们台北设计师来讲，其实是非常大的冲击。就是同样的开发商，同样的环境，不管是在台北或者是在北京，同样的一块地，当你能用不同的观点去诉求一个最后结果的时候，它呈现出来的虽然可能这个建筑师盖过其它样子的房子，但是最后因为开发商跟整个过程里面，可以塑造出来一个完全不同的产品。事实上所有建筑师都面临着，你既然做这个案子，你跟业主讲这是最好的，你下一个案子，就要比这个案子更好。事实上当设计师或者是开发商，你只要有兴趣做这个事情的时候，一定是下个案子比这个好。所以，我觉得最让人骄傲的是跟当代人配合，参与到整个过程。



台北101大厦业主林鸿明 参观Moma样板间

“中国台北国际金融中心，原预计以508米登上世界第一高宝座，但因为对飞航安全造成影响，被迫降高。”TAIPEI101大厦，又称台北国际金融中心大楼，是目前世界第一高的大厦；Moma，紫铜楼体，生长在北京的晚期现代主义大师作品，以“恒湿又恒温”带来人居环境的飞跃与改变，称为金色首都的辉煌印章。

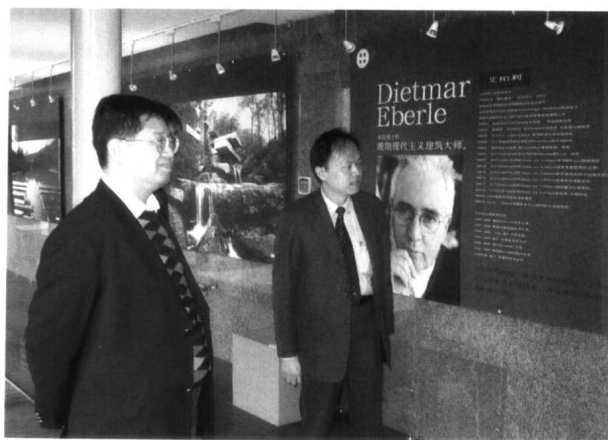
从地域到文化，从政治到经济，北京和台北，是两个注定会被联系在一起，相提并论的城市，而2004年3月13日，这两个城市之间又因建筑而产生互动，台北101大厦的业主林鸿明先生和开发商陈董来到北京，参观了Moma样板间，并与Moma国际寓所开发商当代集团总裁张雷会晤，这对于中国两岸之间的建筑文化交流，不能不说是一件盛事。

在当代集团副总裁陈音及销售经理等相关人员的陪同下，林鸿明先生和陈董细致地观摩体验了Moma样板间，对样板间采用的恒温恒湿物理系统及新风系统等世界先进建筑物理系统表示出极大的兴趣。林先生表示：虽然台北101大厦也有着全球最顶尖的科技，例如每秒上升16米，全球速度最快的电梯、光纤骨干、微波、卫星传输等内部尖端通讯网络设备、康明斯智慧型数码控制电喷发电机组等，但由办公大楼、购物中心及观景台三大主体构成的台北101大厦属于商业建筑，而Moma则是运用高科技实现了人类居住环境的质的改变。

林先生由衷地赞叹：“Moma最大的特色就是健康、舒适、节能，那的确是让住在里面的人生活得很好。生活在都市里的人，不管是不是在北京，空气的确是比较污浊，一切

是让人觉得住在里头，城市里头空气比较污浊，跟住在乡下的感觉是不一样的。但是经过这样的系统，你会觉得跟住在乡下的感觉一样，空气清新，而且恒温恒湿，是一个让人非常舒适的室内环境。它想得非常周到，如果我也是住在北京的话，我也会想住在这里。如果有机会，我也希望在台湾这样做。”

“Moma这个房子的确令我心动，它的设备、科技、人性，和恒温恒湿都让我心动。”





人体舒适最佳状况

温度 $20-26^{\circ}\text{C}$

湿度 $30-70\%$

声环境35分贝-45分贝

空气大气含量

78%氮气 21%氧气

Softlife Style

高舒适度、低能耗，恒温恒湿，高科技养生。打造舒适、健康、节能的永恒建筑

台湾媒体报道Moma效应 Report 纪实呈现

工商時報

中華民國九十三年三月十一日/星期四



商業焦點

圖情者服務 (02) 23055441 查詢已報 06 5 001 圖情者服務及地址 (02) 23047098 台北市大馬路11號

COMMERCIAL TIMES

30

當代地產集團等搶進北京地產市場



▲北京當代地產集團於北京東直門萬國城一期「Moma」國際廣場，為當地開發商自與台灣地產業者合作銷售。圖為中林林集團董事長張裕能與張裕能。

事業體擴增 東森購物廣納生力軍

邱慧雯/台北報導

東森購物中心董事長張裕能，因應事業體擴增，自去年底以來，已將人力增加至一千五百人，為解決人力需求，張裕能與東森購物中心各分公司合作，積極招募人才。張裕能表示，東森購物中心各分公司，目前正積極招募人才，以因應事業體擴增的需求。

張裕能表示，東森購物中心各分公司，目前正積極招募人才，以因應事業體擴增的需求。張裕能表示，東森購物中心各分公司，目前正積極招募人才，以因應事業體擴增的需求。張裕能表示，東森購物中心各分公司，目前正積極招募人才，以因應事業體擴增的需求。

本報記者/北京報導

台灣地產界知名人士張裕能，日前率領台灣地產界代表團，前往北京考察地產市場。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。

張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。

張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。

張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。張裕能表示，台灣地產界對北京地產市場充滿信心，並希望與北京地產界建立長期合作關係。

進京買高檔樓 台灣人佔12%

本報記者/北京報導

中國大陸首座北京自去冬，地產市場全面復甦，今年房價已飆升3、4成，使得台灣民眾紛紛湧入北京，進京買高檔樓。據悉，台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。

據悉，台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。

台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。

台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。台灣民眾進京買高檔樓，主要是為了投資和自住。

正文：

《當代地產集團等搶進北京地產市場》

台商進駐北京城拼鬥10年終等到機會！北京自去年開始開放標地之後，地價翻兩番，促使中國排名前10地產開發商積極標地開發。

北京當代地產集團總裁張雷強調，世界最大學問莫過於「方法」，當房地產市場熱起來，就要選對方法，才能造就成功。當代集團副總裁韓風國則強調除炒地熱，去年建築原材料上漲，導致北京城房價上漲

空間至少在4至5成空間，而除了當代集團，天津順馳地產集團則在去年底以兩倍價錢標下南五環土地，準備今年沖上中國第一大房產地位。

韓風國指出，當代集團在北京市東直門所推出的萬國城一期住宅案，當年房價每平方米約在1萬元人民幣，而去年9月推出的Moma則飆升至每平方米1萬3千元，今年才動土興建潛銷的Moma二期甚至飆升至每平方米1萬4、5千元，雖未如北京市最高房價「貢院六號」每平方米3萬多元人民幣，但Moma調漲幅度卻令業界驚喜，北京房市確實跟着全球熱起來。負責Moam規劃代銷的台灣甲桂林集團董事長張裕能則分析，根據福布斯去年調查，受國際建材價格上漲等因素的影響，

去年全球各大城市房价纷纷攀升,除了美国,澳大利亚、法国等均以两位数比率增加,北京房价虽不及国外其他城市豪宅价格,但其差异背后即显示北京房产未来的发展空间。

张裕能强调,中国房地产业甚至预言,以北京为中心的环渤海湾区域正在成为新一轮中国房地产开发的热点,在跃入国际化前夕,其升值潜力不可估量。

张裕能并分析,房价上涨除了全球趋势,通货膨胀亦使房产价格上扬,中国人民银行去年政策报告发布,今年中国大陆全年物价上涨将达到2.2%。

当代集团则指出,北京市针对东直门专案计划投资人民币90亿元,主要为2008年奥运配套工程,当代以万国城为开发重心,光是豪宅案即高达百亿元投资,也因为“在天子脚下”的京城,交通建设积极促使外来资金积极投入,除了国外资金,外省地产集团更是来势汹汹。天津顺驰地产集团即在去年以9.2亿元人民币标下价值4亿元人民币、位于五环道上的国有地,与CBD、中关村等距离拉近,将形成另一个商圈发展。

《进京买高档楼 台湾人占12%》

【尤子彦报道 工商时报 3月11日商业焦点栏目】

中国大陆首都北京自去年土地价格飙涨两番,今年房价相对拉高3、4成,使得台湾人投资买楼盘脚步跃进。根据台湾甲桂林董事长张裕能所投资的达观地产指出,以目前手上预售个案Moma、光彩国际公寓等买家客层分析,北京房地产市场在2008年奥运来临前景可期,加上中南海政治中心开放配套,台湾人投资北京高档楼达12%,3成为中国外省客群,当地客则从原平均占8成比例降为55%。

达观地产总经理惠嘉指出,过去10年来,北京市房市正值房价低迷阶段,在经过修正期后,自去年中国政府开放土地买卖之后,地价大幅上扬,呈两倍成长,房价亦可望在今年超越上海,且延续到周边城市,包括天津等,全国最大地产集团顺驰地产即准备透过达观地产的城市规划,为天津市塑造另一个城市新风貌,名为“海涵计划”。

甲桂林广告董事长张裕能强调,达观地产是由10位前后任甲桂林广告专业行销人组合而成的先锋部队,经过3年坚持专业信念的努力,终于在去年北京SARS之后,于9、10月推出北京首见强调环保养生地产商品“Moma”而名声大噪,接续Moma12号楼在动土期间即销售破4成,为台商在北京创造罕见的地产规划佳绩。

目前北京现有预售与成屋个案,正在进行销售的有高达1000个楼盘,个案规模从小型到1000户中型至大型社区万户以上皆有。由于北京房地产制度未尽成熟,只要取得执照即可行销预售房,与上海房市成屋销售大不同,代销业者认为,在

市场未经开发情况下,市场无限大,何况北京为国家首都,2008年奥运在即,在急于建设文明城市理念下,土地与人口约为台湾一半大之下,已经带动国内外地产集团进驻抢地、圈地,如达观地产等代销业、信义房屋仲业等,皆准备进北京占下一席之地。继大上海房市之后,另一个以北京为中心的环渤海湾房市正要启动。

至于购屋客群除了北京当地人,急待开发的是外地与外国含港、澳、台等投资客。达观地产认为,北京近5年来涌进不少世界级建筑大师跃上北京地产舞台,不仅是全球建筑师要将作品放在2008奥运舞台上展现,国内外地产集团亦看准市场,达观地产强调,以台湾投资客来说,台商虽已从过去5万人降低为2万5千人,何以投资客比例仍在增加,主要还是世界局势所造就,包括人民币升值、标地热、地产回报率逾10%,是目前台湾人抢进的最大主因。



北京房價起飛

▲由於兩岸、國際經濟的動盪影響,加上全球原物料飆漲,通膨壓力大增,使得北京房價在過去一年中,以驚人的速度上漲,已導致沿海城市的房價水準持續攀升,而北京地區去年推出以恆溫恆濕為訴求的養生豪宅「Moma」,總價三百萬元人民幣以上,一個多月內全案一〇四戶就高售罄。

(尤子彦攝)

熱錢湧現 北京房價看漲三成

尤子彦/北京報導
北京房價在過去一年中,以驚人的速度上漲,已導致沿海城市的房價水準持續攀升,而北京地區去年推出以恆溫恆濕為訴求的養生豪宅「Moma」,總價三百萬元人民幣以上,一個多月內全案一〇四戶就高售罄。

據悉,「Moma」是首見在北京推出以恆溫恆濕為訴求的養生豪宅,總價三百萬元人民幣以上,一個多月內全案一〇四戶就高售罄。

正文:

《北京房价起飞》

由于预期人民币升值的气息浓厚,加上全球原物料飙涨,恐将带动新一波的通膨压力,外资今年以来回流中国大陆寻找投资目标,已导致沿海城市的房价水准持续攀升,同为北京地区去年底推出以恒温恒湿为诉求的养生豪宅「Moma」,总价三百万元人民币以上,一个多月内全案一〇四户就高售罄。

两岸经贸报

为了积极发展奥运，北京市政府不但强力开发北环轻轨电车，以及兴建奥运选手宿舍，都使北京因增加公共建设，促使房价愈攀愈高。当代集团总裁张雷说，作为首善之区的北京，房地产市场与中国经济发展有密不可分的关系，北京民众生活水准提高后，就算高总价住宅都有市场，靠着大量的新兴消费力使北京房市继续狂飙。

正文：

《北京豪宅 台商名流最爱》

近期新推预售案，采用后现代主义极简设计，颠覆传统豪宅概念，唐雅君也购买

【特邀记者梁任玮／摘自3月11日《中国时报》两岸经贸版】

100坪的豪宅如果主卧只有9坪，你可以接受吗？北京东直门交通枢纽旁的一处豪宅预售案「Moma」，外观与室内设计强调极简风格，打破传统建筑三房两厅概念，不但受到北京人欢迎，连不少台湾企业名人都是买主，亚历山大董事长唐雅君也已下单购买。

中国最多国际人才聚集的北京，房地产市场也已经与欧美建筑业的流行同步。目前北京豪宅掀起一股后现代主义的极简风潮，上流社会人士最流行买没有豪华、繁复装饰的豪宅，这种产品为了提供恒温恒湿的住宅品质，造价成本高，平均每坪约新台币20万元，总价约1600万元，而且主卧只有9坪大，客厅却有17坪，100坪的房子只有三房，完全颠覆传统豪宅概念的房子，居然受到北京前卫人士的喜爱。

代销者达观房地产经纪公司董事长张裕能说，这种低调的奢华建筑，不是在卖房地产商品，而是在找欣赏艺术品的主人。所以208户中50%的客户都是国外、省外人士购买，尤其是

是艺文界人士非常能够认同极简的建筑理念，包括在北京也有生意投资的唐雅君都已经购买一户92坪的房子。

投资兴建的当代集团总裁张雷说，去年SARS后房地产市场开始兴起一股健康住宅，但是他在二年前就开始规划可以恒温恒湿的住宅「Moma」，没想到现在最流行的就是这种可以控制室内温度、湿度的产品，因此虽然很多理念很新潮，他一点都不担心没市场。

张裕能说，由欧洲设计师 Dietmar Eberle规划的「Moma」，位于北京的经开重镇东城区，地段上本来就有无可取代型；而且很多创新的设计理念，在北京这样人文荟萃的地方特别受到消费者青睐，未来他可能将恒温恒湿的建筑理念复制到台湾，毕竟这种环保、省能的住宅对人类与环境都好。

中華民國99年3月11日 星期四

兩岸經貿

北京豪宅 台商名流最愛

近期新推預售案 採用後現代主義極簡設計 顛覆傳統豪宅概念 唐雅君也購買

內外企業所得稅 大陸明年將合併

【本報記者王曉明／北京10日電】中國企業所得稅與個人所得稅合併，是中國稅制改革的重要一步。據悉，這項改革將於明年開始實施。目前，中國企業所得稅與個人所得稅分別由不同的部門管理，這在一定程度上增加了企業的負擔。新稅制的實施，將有助於簡化稅制，減輕企業的負擔，並提高稅收的透明度。此外，新稅制還將引入更多的優惠政策，以鼓勵企業投資和創新。這項改革被視為中國經濟改革的重要組成部分，將對中國的經濟發展產生深遠影響。

【本報記者王曉明／北京10日電】北京豪宅市場近期出現了一種新的趨勢，那就是「Moma」豪宅的推出。這款豪宅採用了後現代主義的極簡設計，顛覆了傳統豪宅的概念。它的外觀簡潔大方，內部設計更是別具匠心，強調空間的利用和光線的運用。由於其獨特的設計風格，「Moma」豪宅受到了不少台灣企業名流的青睞，唐雅君就是其中之一。她購買了一戶92坪的房子，對其設計表示讚賞。這也反映了台灣企業家對高品質生活的追求，以及對新建築理念的認可。

【本報記者王曉明／北京10日電】北京豪宅市場的火爆，反映了中國房地產市場的快速發展。隨著經濟的增長和城市化進程的加快，北京作為首都，其房地產市場具有巨大的潛力。豪宅市場的興起，更是這一趨勢的體現。然而，豪宅市場的火爆也引發了社會對房價高企的擔憂。許多人認為，豪宅市場的過度發展可能會導致房價進一步上漲，給普通市民帶來負擔。因此，政府在制定房地產政策時，需要考慮到社會的公平和穩定，確保房地產市場的健康發展。

【本報記者王曉明／北京10日電】北京豪宅市場的興起，也反映了台灣企業家對高品質生活的追求。隨著台灣經濟的持續增長，企業家們的財富不斷累積，他們對居住環境的要求也越來越高。北京豪宅市場的推出，正好滿足了他們的需求。唐雅君購買「Moma」豪宅，不僅是為了自己居住，也是為了展示企業的實力和品味。這也反映了台灣企業家對高品質生活的追求，以及對新建築理念的認可。

【本報記者王曉明／北京10日電】北京豪宅市場的火爆，也反映了中國房地產市場的快速發展。隨著經濟的增長和城市化進程的加快，北京作為首都，其房地產市場具有巨大的潛力。豪宅市場的興起，更是這一趨勢的體現。然而，豪宅市場的火爆也引發了社會對房價高企的擔憂。許多人認為，豪宅市場的過度發展可能會導致房價進一步上漲，給普通市民帶來負擔。因此，政府在制定房地產政策時，需要考慮到社會的公平和穩定，確保房地產市場的健康發展。

熱錢湧入 北京房價蠢蠢欲漲

【本報記者王曉明／北京10日電】北京房地產市場近期出現了一種新的趨勢，那就是「Moma」豪宅的推出。這款豪宅採用了後現代主義的極簡設計，顛覆了傳統豪宅的概念。它的外觀簡潔大方，內部設計更是別具匠心，強調空間的利用和光線的運用。由於其獨特的設計風格，「Moma」豪宅受到了不少台灣企業名流的青睞，唐雅君就是其中之一。她購買了一戶92坪的房子，對其設計表示讚賞。這也反映了台灣企業家對高品質生活的追求，以及對新建築理念的認可。

【本報記者王曉明／北京10日電】北京房地產市場的火爆，反映了中國房地產市場的快速發展。隨著經濟的增長和城市化進程的加快，北京作為首都，其房地產市場具有巨大的潛力。豪宅市場的興起，更是這一趨勢的體現。然而，豪宅市場的火爆也引發了社會對房價高企的擔憂。許多人認為，豪宅市場的過度發展可能會導致房價進一步上漲，給普通市民帶來負擔。因此，政府在制定房地產政策時，需要考慮到社會的公平和穩定，確保房地產市場的健康發展。

行情高貴

熱錢湧入 北京房價蠢蠢欲漲

【本報記者王曉明／北京10日電】北京房地產市場近期出現了一種新的趨勢，那就是「Moma」豪宅的推出。這款豪宅採用了後現代主義的極簡設計，顛覆了傳統豪宅的概念。它的外觀簡潔大方，內部設計更是別具匠心，強調空間的利用和光線的運用。由於其獨特的設計風格，「Moma」豪宅受到了不少台灣企業名流的青睞，唐雅君就是其中之一。她購買了一戶92坪的房子，對其設計表示讚賞。這也反映了台灣企業家對高品質生活的追求，以及對新建築理念的認可。

《行情高贵》

北京房价蓄势待发，高级住宅每平方公尺叫价1.5万元（约新台币每坪20万元）已是普遍行情。位在东城区的预售楼盘「Moma」12号楼，上月中开始销售，才一个月已经突破四成销售率。

《热钱涌入 北京房价蠢蠢欲涨》

中国经济橱窗上海已进入了缓步上涨阶段，但是北京房地产市场受到国有土地公开标售、奥运商机与国际热钱相继涌入的利多题材支撑下，才刚起步要飙涨。北京地产业者预估，今年地产业将进入「关键成长年」。涨幅约三至四成，后势可期。

北京达观房地产经纪公司总经理盛惠嘉10日指出，去年人民币面临升值压力，国际热钱如潮水般涌入中国，对全国政治中心的北京也造成很大影响。一项统计显示，今年至今进入北京的台湾资金就比去年11月成长3.2倍，这些热钱已投资房地产业居多。他初估，外资是推升房市多头的最大助力，今年北京房价涨幅至少有三至四成，而且潜力十足。

一年至少有1,000万平方公尺楼地板面积的北京房市，正像活力十足的青年热力四射。10日一场「从世界潮流北京房地产发展」座谈会中，产官学界代表对住宅商品、房价与利多因素发表许多看法，目前当地最红火的房地产话题——国有地标售也引起许多讨论。

北京去年才开放民间企业公开招标国有地，今年初立刻就有天津一家建设公司「顺驰开发」以人民币9亿元，高出底价一倍的金额标下北京南边约3万坪的土地，可见不止台湾房地产兴起国有地标售热潮，连北京房市都此影响，开始迅速加温。

台湾赴北京发展的房地产经纪公司董事长张裕能说，影响最近北京房市交易热销的因素，除了国有地价格攀升，带动整体土地市场价格愈垫愈高之外，看好人民币升值的滚滚热钱象溃堤般流入，更使北京因通货膨胀，让房地产价格持续向上。

另外，建筑原物料钢筋水泥价格起涨、亚洲经济景气逐渐复兴，都是北京房价因外资大量进入，使房价没有理由下跌。

另一方面，距离2008年奥运会还有四年，但是因奥运发展以及大量的住宅需求，已经开始在北京房市发酵。为了积极发展奥运，北京市政府不但强力开发北环轻轨电车，以及兴建奥运选手宿舍，都使北京因增加公共建设，促使房价愈攀愈高。当代集团总裁张雷说，作为首善之区的北京，房地产市场与中国经济发展有密不可分的关系，北京民众生活水准提高后，就算高总价住宅都有市场，靠着大量的新兴消费力使北京房市继续狂飙。

正文：

《热钱涌现 北京房价看涨三成》

「尤子彦/3月11日中国时报报导」

由于预期人民币将在今年内出现升值压力，加上全球原物料上涨所带动的通货膨胀压力，大陆沿海各主要城市的房地产价格，预料今年内再度出现一波炒高的行情，尤其是今年初开始实施国有土地公开标售制度的北京一地，根据当地台商预估，今年当地房价将极有可能出现三成以上的涨幅空间。

北京达观房地产经纪公司总经理盛惠嘉指出，今年农历年之后，当地代销业明显感受到台港澳地区外资回流的气氛，根据中国官方的统计资料显示，由于普遍预期人民币近期内将出现升值压力，过年前后外资回流的情况十分显著，外资汇回的金额至少成长四成以上，各建筑工地的推案，以台港澳为主外地客源也成长三成，显示人民币升值的预期心理，已为中国房地产市场的资金动态，带来强大的推力。

以个人名义在北京投资房地产代销事业的台湾甲桂林集团董事长张裕能表示，民间资金充沛，加上全球原物料价格飙涨，导致中国大陆经济体从前一段时间的通货紧缩疑虑，逆转为出现通膨压力的现象，加上亚洲地区经济开始复苏，因此，人民币升值的预期压力，已开始助长热钱涌入中国大陆寻找投资标的，而正处于起飞阶段的房地产，将成为十分具获利价值的商品。

张裕能指出，特别是在北京地区，由于2008北京奥运多项重大工程已经开始推动，官方大手笔进行公共建设的投资，为本地产创造庞大的就业机会。

北京标地 得标高出底价一倍

美商顺驰竞得北京地 另上在大陆购地

【本報北京十一日電】北京地產市場近日出現一波炒高行情，尤其是今年初開始實施國有土地公開標售制度的北京一地，根據當地台商預估，今年當地房價將極有可能出現三成以上的漲幅空間。北京達觀房地產經紀公司總經理盛惠嘉指出，今年農曆年之後，當地代銷業明顯感受到台港澳地區外資回流的气氛，根據中國官方的統計資料顯示，由於普遍預期人民幣近期內將出現升值壓力，過年前後外資回流的情況十分顯著，外資匯回的金額至少成長四成以上，各建築工地的推案，以台港澳為主外地客源也成長三成，顯示人民幣升值的預期心理，已為中國房地產市場的資金動態，帶來強大的推力。

正文：

《北京标地 得标高出底价一倍》

业者认为将带动低价 房市有成长空间

「特邀记者林韦任/3月10日联合报报道」

本土、外来资金涌入，加上原物料成本、土地成本都在上涨，北京房地产今年看涨。中国大陆重量级地产开发商当代集团总裁张雷形容，北京地产「正进入青年期，是正在成长的产业」，未来还有很长的路可以走。

两岸建筑文化交流研讨会昨天在北京举办，讨论主题是「从世界潮流看北京房地产的未来」。甲桂林董事长张裕能提出看好

北京房地产的几个理由，包括原物料大涨，钢筋还会继续涨价，加上今天有奥运题材，虽然北京要到4年后才办奥运，但是奥运情绪会被撩起，北京经济、人口、都市建设不断成长，都为北京今年的房地产种下利多。

张裕能表示，台、港、日、韩经济复兴，购买力大增，力量将会延伸到大陆。北京达观公司总经理盛惠嘉统计北京东区的房地产成交金额，发现来自台湾资金从去年10月到今年1月，成长了3.26倍；香港资金则增加了3.4倍，显示港台资金过年前就开始来北京房市布局。

对于张雷形容，北京房产「正进入青年期，是正在成长的产业」，盛惠嘉持同意的态度，认为房地产进入青年期，个性正要出来，会从过去的物质形态，走向精神文化的层面，所以这几年是北京房地产「产业革命期」，技术不佳，能量不够的厂商，会被刷下来。

北京土地的标售案也是房市看好的总要指标，张裕能表示，今年1月底、2月初的时候，南五环标售一块3万平左右的地，底价4亿元人民币（约合台币16亿），结果来自天津的开发商顺驰以人民币9.2亿元（约合新台币36.8亿），标下来，整整比低价多出一倍。张裕能认为，此举将带动北京的土地价格上涨，在没有便宜土地的情况下，北京房价势必会再往上走。



▼ 台湾各大媒体记者莅临考察Moma现场。

