



房地产业和谐发展的四个协调

顾云昌

商业地产开发前期的宏观和微观分析

李智强

购物中心的选址要素

欧小卫

大盘营销模式的“嬗变”

全忠

青岛天泰温泉圣罗尼克高级社区

朱隽夫

致股东

王石

商业地产的选址

2天行业高峰论坛
12位权威专家主讲
50个精品项目展示

2007首届中国居住区规划与开发高峰论坛
暨第六届中外建筑师创作与执业论坛
2006年度百年建筑优秀作品奖颁奖典礼
第二届百年建筑名家名作展览



精装礼盒再现

2007首届中国居住区规划与开发高峰论坛

内装:

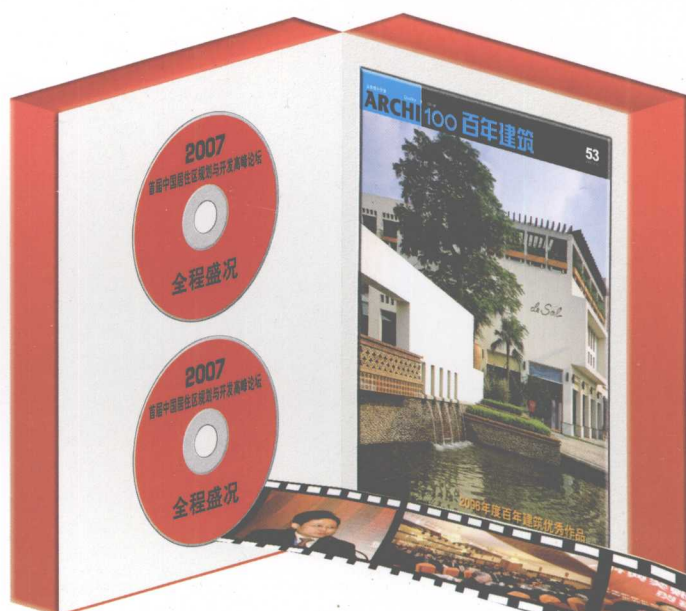
《2006百年建筑优秀作品奖专辑》精装本
“2007首届中国居住区规划与开发高峰论坛”全程实况DVD
《百年建筑》杂志6月刊—“2007首届中国居住区规划与开发高峰论坛”专题

另推出:

《2006百年建筑优秀作品奖专辑》平装本

预订热线: 62796728

联系人: 张先生



效果图, 以实物为准



smartop

北京时美彩色数码印刷技术有限公司

总 部

北京市朝阳区后现代城4号楼A座3A02室
电话: (8610) 87766662 传真: (8610) 87766483

北京东三环分店

北京市朝阳区东三环汇鑫写字楼
电话: (8610) 65915386 传真: (8610) 65041239

北京西二环店

北京市西城区阜成门南大街9号楼1层
电话: (8610) 68020578 传真: (8610) 68020638

上海分公司

上海市黄浦区黄河路355号雅州商务中心3号楼1层
电话: (8621) 63582446 传真: (8621) 63581643

广州分公司

广州市环市东路358号珠江大厦西楼506室
电话: (8620) 83877667 传真: (8620) 83876099

完美展现 超乎想象

原创经典，时美数码帮你卓越表现

Perfect

时美数码，个性印品专家

时美数码拥有目前北京市场唯一的一台Hp Indigo 5000，以及Epson Stylis Pro 10600大幅面高精度喷绘机、数码工程绘图机等先进设备，集高效率、卓越的图像质量和“智能化的”打印解决方案于一身，可提供高达1440dpi以上高分辨率的图像输出质量，超强的色彩还原力使图像品质卓然出众，层次丰富，帮您轻松完成高速打印输出、高清晰复印、精度图纸扫描，令设计图纸张张准确细腻，处处体现专业品质。



2007中国房地产商务交流高峰论坛

时间：2007年6月 地点：中国 北京

<http://www.worldfl.com/ltqy.html>

主办单位：

中国社会科学院城市发展与环境研究中心

中国房地产营销与策划研究中心

中国房地产文化促进会

全球房地产交流与合作联合峰会组委会

网络支持： 焦点房地产网
www.focus.cn

已经过去的2006年，对中国楼市来说，是风起云涌的颠峰之年。如何让中国房地产健康地运行呢？中国中央人民政府进行了宏观调控，着眼点是建立以产品结构为核心的增大供应体系，与该体系相得益彰的是2006年5月17日“国六条”的颁布。房价高低的艰苦博弈也由此更上一步，看上去风平浪静。其实一场更大的风暴正在酝酿之中。

2007年是地产新政影响下继续发力的一年，也是2008年北京奥运会前中国房地产与国际接轨的关键一年。如何促进中国房地产业的健康发展，建立与国际接轨的房地产开发运营新思路，创造良好的交流合作环境，这已成为业界普遍关注的焦点。中国的房地产将何去何从，政府相关领导、房地产行业专家、房地产经营者、普通的房产消费者、甚至于国外的金融地产巨头都在以不同的眼光来拭目以待。

主办方以“了解增多机会，机会增加财富；共创和谐地产，共建美好家园”为主题召开的此次论坛不但体现了商务交流的宗旨，更是表达了希望政府、专家、经营者、消费者各阶层之间共创和谐地产的美好愿望。

此次论坛是全球房地产交流与合作联合峰会（CCGRE）中国区会议的重要组成部分，随着2006年12月10日中国区会议在北京钓鱼台的胜利召开，此次论坛也随着元旦宣告正式启动。此次论坛将秉承大会的一贯宗旨，以“扩大商务交流，增加合作机会”为中心，公开、严谨的进行此次论坛的筹备工作。

了解增多机会 机会增加财富 共创和谐地产 共建美好家园

联系人：李智

传真：010-59000912/13/14/15 转 8016

Email: eyou128@sina.com

活动网址：www.worldfl.com



商业地产的选址

主编

中国城市规划学会居住区规划学术委员会
北京百年建筑文化交流中心

黑龙江科学技术出版社

北京新纪元

NEW ERA

建筑工程设计有限公司

Beijing New Era Architectural Design Co., Ltd

北京 上海 西安 天津 沈阳 杭州 贵州 济南 呼和浩特



规划设计

建筑工程设计

景观设计

室内设计

作为国内最早一批(2002年)成立的股份制企业,工程设计综合甲级公司,北京新纪元建筑设计有限公司一直在努力创建一种不同于传统思维模式及运营模式,并集中一批有强烈创作欲望和社会责任心的设计精英,从十几人默默无闻的小公司发展成为超过200余名专业设计人员,产值近亿元的大型企业设计机构。

公司涉及领域有规划设计、建筑工程设计、室内设计、景观设计、建筑技术及机电专业咨询、投资咨询、前期策划及项目管理。

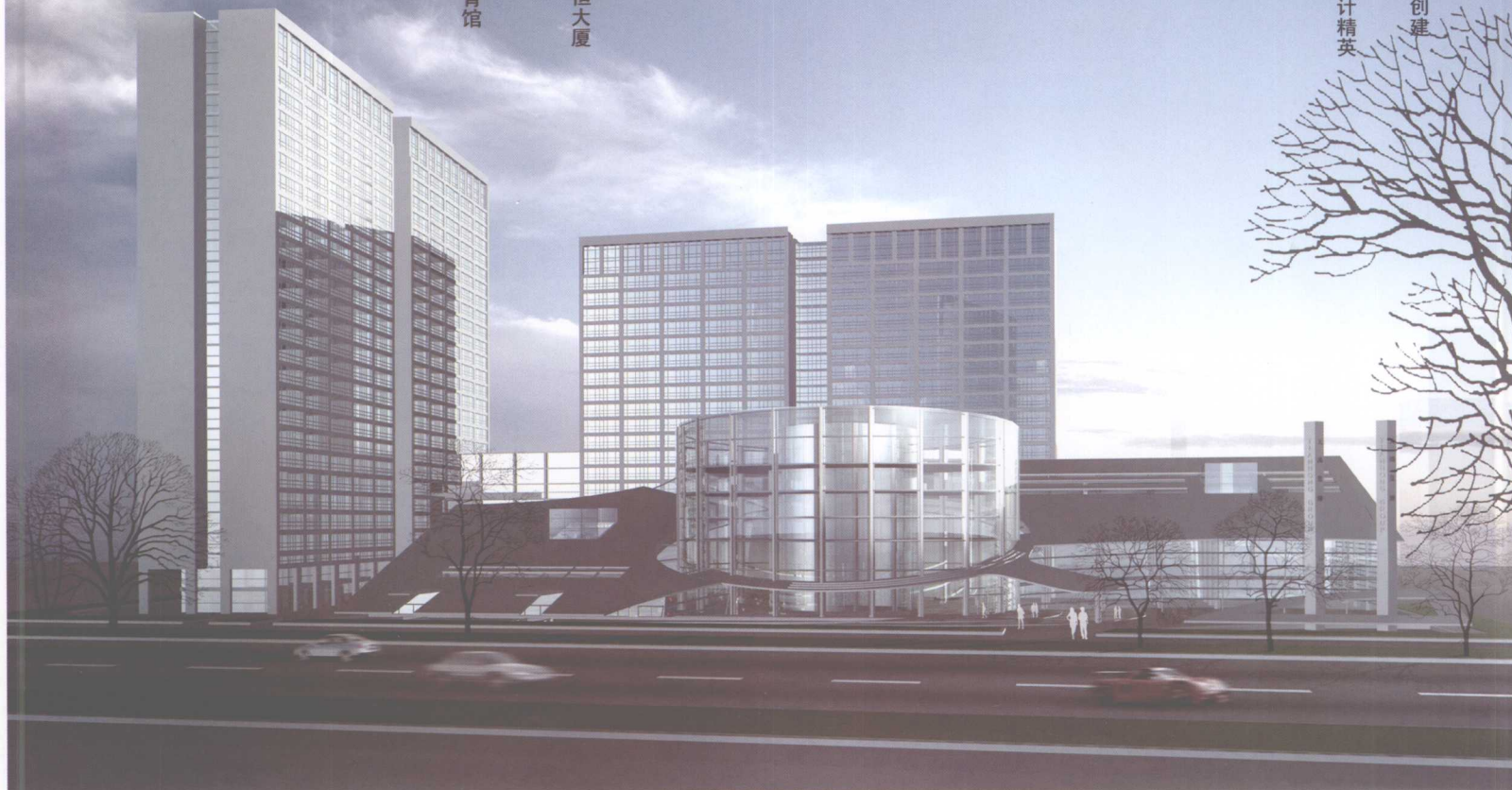
新纪元公司拥有一大批诸如:

酒店及商业设计专家 曾繁柏
住宅设计专家 史健
展览及体育建筑设计专家 程大鹏
办公建筑设计专家 耿炜
海归建筑师 李阳
室内及景观设计专家 李铁柱 刘晓宇
经济专家 路德民
……等高级人才。

他们创造了诸如……

中关村农林科技园规划 666国际大厦 天恒大厦
国家体育总局 中国国际战略基金会办公楼
幸福二村天鸿集团总部办公楼
中央美术学院美术馆 中国体育彩票综合体育馆
岱海宾馆 新秀水大厦
石家庄卓达星辰Shodanling II
建外SOHO 苹果社区 山水文园 瞰都COO
朗琴园 嘉铭桐城 紫玉山庄 金都杭城
岱海宾馆室内及景观设计
……等有足够社会影响力的作品

作为飞速发展的建筑工程设计公司,新纪元公司始终以客观务实的态度,在工程的每个细节中贯彻“以人为本,服务社会”的宗旨,并为客户提供高质量、人性化的服务。



电话: 63483388
Tel: 63483388

网址: www.bjxinjiyuan.com
Web Set: www.bjxinjiyuan.com

地址: 北京市海淀区北小马厂6号华天大厦20层
Add: 20/F, Hua Tian Tower, North Xiao Ma Chang, 6 Haidian District, Beijing China

工程设计综合甲级

证书编号: 010513-Sj
Registered No: A010513-Sj

architectural

建築設計

urban planning

城市規劃

landscape design

景觀設計

interior design

室內設計

ningbo office towers transportation bureau + industrial and commercial bureau
宁波市交通局 + 工商局大楼建筑方案设计

J.A.O. Design International

美國龍安建築規劃設計顧問有限公司

中國總部

北京市朝陽區霄雲路26號鵬潤大廈B2601-2602

郵編: 100016

Tel: (8610) 8458 4666

Fax: (8610) 8458 4950

Email: job@jaodesign.com

join⁺
us

虛位以待: 注册规划师、资深规划师、注册建筑师、资深建筑师、名牌大学应届毕业生

► www.jaodesign.com

與建築師一起成長

| 我们用城市的视角解读建筑

我们用建筑的语言诠释城市 |

www.ua2004.com 「城市建筑」将于2007年推出UA奖学金 敬请期待

Urbanism and Architecture

城市建筑



城市建筑
Urbanism and Architecture

刊号 ISSN 1673-0232
CN 23-1528 / TU

邮发代号 14-23 国外代号 M1941 地址 哈尔滨市南岗区海河路202号2545信箱「城市建筑」杂志社 150090
电话 0451-86283778 传真 0451-86283772 电子邮箱 ua@ua2004.com 网站地址 www.ua2004.com

卷首语

foreword

商业地产的第一道“手筋”

“第一是选址，第二是选址，第三还是选址。”这已经是业界耳熟能详的一句名言。一个商业地产项目开发的成功与否，其实在项目选址阶段就已注定。

进入2007年后的商业地产，已经处于一个“冰”与“火”的时代。一方面，后WTO时代来临，国际商业资本大潮推动旺盛的市场需求；另一方面，国内近三年来巨大的放量已经将商业地产市场推到了白热化的竞争时代。在这样的背景下，选址，已成为决定商业地产生死存亡的第一道“手筋”。

对商业地产而言，地产是载体，商业才是灵魂。因此在进行商业项目开发前，要站在商家的角度做好选址论证工作。事实上商业项目选址论证是一件非常复杂、也是非常专业的工作，也是一件最容易被忽视的工作。它往往在项目的可行性报告中被一笔带过或被轻描淡写，结论过于简单化或程式化，因而也就难保其科学性与合理性。这也是很多商业地产失败的首要因素。

不同的商家对选址的要求各有不同，但在某些方面仍有共同之处。比如对项目所处城市或区域的区位分析、城市商业网点布局分析、商圈分析等等。正是基于这一点，本期杂志刊载了富于实战的《商业地产开发前期的宏观和微观分析》一文，希望和读者朋友们一共探讨商业地产选址的共性特点。

购物中心经过三年多时间的探索，正在从以商铺出售为主转向以持有为主，在整个商业地产中的比重迅速上升，并将逐渐成为商业地产的主流产品。涵盖多种商业业态的购物中心，可以细分为不同的形式。从位置讲有城市中心的购物中心、郊区的购物中心；从区域讲有区域购物中心、超区域购物中心及大型的Shopping Mall；从节庆来讲有节庆购物中心，各种主题购物中心，不同的购物中心对选址的要求是不一样的。在本期中只是从总体上阐明购物中心的选址要点，在以后的几期杂志中将会从不同的角度对主流的购物中心形式进行深入的剖析。

酒店式公寓、写字楼等项目类型，都属于广义上的商业地产。本期杂志中的相关文章，也对这几种形式的定位和选址进行了分析，以供读者进行对比和进一步思考。

本刊编辑部

图书在版编目(CIP)数据
百年建筑 商业地产的选址
北京百年建筑文化交流中心编
哈尔滨:黑龙江科学技术出版社, 2007.5
(百年建筑丛书)
ISBN 978-7-5388-5225-7

I. 商...
II. 北...
III. 城市商业-房地产-选址-中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第047035号
百年建筑丛书
BAINIAN JIANZHU CONGSHU
SHANG YE DI CHAN DE XUAN ZHI
主编单位: 中国城市规划学会居住区规划学术委员会
北京百年建筑文化交流中心
地 址: 北京市海淀区清华大学清华科技园
创业大厦707-708
邮 编: 100084
<http://www.archi100.com>
E-mail: zzz@archi100.com

编委会主任: 王静霞
编委会委员: 谢远骥、吕永泉、孙克放、周燕珉、王 庆、邢 铭
陶 滔、彭瑶玲、涂英时、朱文俊

总 编: 朱文俊
电 话: (86) -10-62796561
副总编: 朱一原
电 话: (86) -10-62796599

主 编: 高 强
电 话: (86) -10-62796638(兼传真)
本期责编: 李 磊
采编部: 李 磊 葛丽丽
电 话: (86) -10-62796570 62796581
美编部: 吴培源 何珊珊
电 话: (86) -10-62796571
经营部: 任东彬 于玲杰
电 话: (86) -10-62797703 62796583 62796570
发行部: 张立田 李蓬
电 话: (86) -10-62796728(兼传真)

印刷: 北京蓝图印刷有限公司
发行: 全国新华书店
内文用纸: 金东128克太空梭F4亚光双面铜版纸
开本: 8891194-1/16
印张: 20
字数: 300 000
版次: 2007年5月第一版 • 2007年5月第一次印刷
广告经营许可证编号: 2301004010122
书号: ISBN 978-7-5388-5225-7/TU.580
版权所有, 不得翻印

* 更正启事: 2007年1.2月合刊价格应为60元人民币, 特此更正。 *



封面: 天津冯骥才文学艺术馆
封二: “2007” 居住区高峰论坛精装礼盒
封三: 时美印务
封底: 协成经纪

ARCHI100 百年建筑

品质提升价值

Quality + Value

54
2007.5



目录 CONTENTS

卷首语 Foreword

业内动态 Special Research

建筑评论 Architectural Review

- | | | | | |
|----|---------------------|-----|--|----------------|
| 14 | 房地产业和谐发展的四个协调 | 顾云昌 | The Four Modulation Approaches for the Harmonious Development of Real-estate Industry | Gu Yunchang |
| 15 | 调控只不过是恢复了房地产业的本来面目 | 巴曙松 | The Modulation and Control Methods Resumed the Original Features of Real-estate Industry | Ba Shusong |
| 15 | 如何协调经济快速增长与环境限制的矛盾 | 卢中原 | How to Harmonize the Conflicts Between the Rapid Economic Increase and the Environmental Limits | Lu Zhongyuan |
| 16 | 土地使用模式应由粗放型向节约模式转变 | 束可欣 | The Expanding Pattern of Earth Use Should Be Turned into Economical One | Shu Kexin |
| 17 | 调控成效渐显, 房价回落的基础仍不稳固 | 沈建忠 | The Base for the Fall of Real-estate Price Is Not Firm Enough Although the Modulation and Control Policy Has Got Remarkable Effect | Shen Jianzhong |

商业地产 Commercial Real Estate

- | | | | | |
|----|------------------|-----|--|----------------|
| 20 | 商业地产开发前期的宏观和微观分析 | 李智强 | The Macroscopical and Microcosmic Analysis at the Prophase of Commercial Real-estate Development | Li Zhiqiang |
| 23 | 购物中心的选址要素 | 欧小卫 | The Site Choosing Factors of Shopping Centre | Ou Xiaowei |
| 26 | 酒店式公寓发展趋势分析 | 邵念强 | The Development Direction Analysis of Service Apartment | Shao Nianqiang |
| | | 赵毅 | | Zhao Yi |
| 29 | 写字楼的市场分析与项目定位 | 李杰 | The Marketing Analysis and Item Orientation of Office Building | Li Jie |
| 32 | 从2006上海双年展说起 | 金雨时 | Tell From Shanghai Biennial 2006 | Jin Yushi |

居住区 Residential District

- | | | | | |
|----|-------------------|-----|--|-------------|
| 36 | 大盘营销模式的“嬗变” | 全忠 | The Evolution of the Large Real-estate Item Marketing Pattern | Quan Zhong |
| 38 | 建筑风水的实战应用 | 王思翰 | The Application of Archtural Geomantic Omen | Wang Sihuan |
| 41 | 国外旧住宅的适老性改造对我国的借鉴 | 胡惠琴 | The Use for Reference of the Old Residence Alteration Overseas | Hu Huiqin |
| | | 吕勇 | | Ly Yong |

经典案例 Typical Case Research

- | | | | |
|----|----------------|----------|--|
| 46 | 青岛天泰温泉圣罗尼克高级社区 | 波士顿国际设计 | Qingdao Tiantai Hotspring Saronic Community |
| 54 | 北京龙山教堂 | 维思平联合国国际 | Beijing Longshan Church |
| 58 | 天津冯骥才文学艺术馆 | 天津华汇 | Feng Jicai Literature and Art Gallery in Tianjin |
| 64 | 腾冲官房大酒店 | 昆明官房建筑设计 | Guanfang Hotel-Tengch |
| 68 | 王府井建管办大楼 | 北京墨臣 | Wangfujing Architectural Management Office |
| 72 | 阳朔酒店 | 汉森国际 | Yangshuo Hotel |

品牌与管理 Brand & Management

- | | | | | |
|----|--------------------|-----|--|-------------|
| 80 | 致股东 | 王石 | To the Stockholders | Wang Shi |
| 83 | 从万科的发展战略看创业型企业家的成长 | 周卫国 | The Development Strategy of Vanke and the Carving-out Entrepreneur's Growing | Zhou Weiguo |
| 85 | 奥林匹克花园的品牌建设 | 吴振绵 | The Brand Construction of Olympic Garden | Wu Zhenmian |

建筑科技 Architectural Technology

- | | | | | |
|----|---------------|----|---|----------|
| 90 | 南京锋尚的绿色建筑技术路线 | 史勇 | The Green Architectural Technology Route of Fengshang Nanjing | Shi Yong |
| 93 | 森林里的木屋 | 李兵 | Frame House in Forest | Li Bing |



P8



P14



P47



P62



传播正确舆论 推荐真正精品

2007首届中国居住区规划与开发高峰论坛在京召开

创建和谐社会已成为当今中国的最大命题。作为居住区的规划和开发建设者，能否传承居住文化，引导建立科学、健康、和谐的居住文明，不仅是业界，更是全社会共同关注的焦点。

为传播正确的舆论，倡导精品意识，4月21~22日，由全国居住区规划学术委员会、建设部政策研究中心、建设部执业资格注册中心联合主办，《百年建筑》杂志、中国房地产报作为主办媒体的“2007首届中国居住区规划与开发高峰论坛暨第六届中外建筑师创作与执业论坛”在中国职工之家隆重召开。大会同期，还举办了“2006年度百年建筑优秀作品奖”颁奖典

礼和“第二届百年建筑名家名作展”。

活动得到了中国城市规划学会、中国建筑学会、中国房地产业协会、中国勘察设计协会、中国城市商业网点建设管理联合会、中国商业地产联盟、中国建筑设计集团、清华大学建筑设计研究院、北京市建筑设计研究院的大力支持，是近年来少有的由众多房地产开发、建筑设计及相关行业的权威机构共同组织的高端论坛。

本次活动以权威的平台、丰富的内容，得到了全国及海内外的热烈反响。中国建筑学会理事长、中国房地产业协会会长宋春华等13位分别来自政府部门、行业协会的领导和芬兰、日本及全国各地的



中国建筑学会理事长\中国房地产业协会会长 宋春华出席开幕式、颁奖典礼并做精彩报告



主席台领导为颁奖项目单位颁奖



建筑设计机构、优秀开发企业的负责人出席会议并作主题演讲，介绍先进的规划设计、开发建设理念和经典作品。

同期举办的“2006年度百年建筑优秀作品奖”颁奖典礼，以评选真正精品、树立真实榜样的宗旨成为本次大会的一大亮点。获奖的50个项目，是从全国60多个设计、开发机构报送的182个参评项目中，经过多轮专家评审选出，获奖率仅为27%，都是近年来我国建筑设计、房地产开发领域涌现的精品项目。其中，国家游泳中心荣获“2006年度百年建筑特别金奖”，浙江金都华府、广州万科蓝山、北京2008奥运会国家森林公园网球中心被授予“2006年度百年建筑综合大奖”，深圳金地梅陇镇、中景四季花城、北京万达广场等19个项目获得各项单项大奖。荣获特

别金奖、综合大奖、单项大奖的项目报送机构还受邀在论坛上介绍获奖作品的设计或开发理念，进一步丰富了大会的内容。

据组委会介绍，“2006年度百年建筑优秀作品奖”评选活动从2007年2月开始组织筹备，为保证评选的权威性和公正性，组委会专门成立了10多名专家组成的评审团，由全国居住区规划学术委员会副主任谢远骥任组长，中国建筑设计研究院副院长、总建筑师崔恺和建设部住宅建筑及产业现代化技术专家委员会专家委员开彦任副组长，分别于3月21日、4月6日集中封闭式评审。

本次评选的评审程序十分严密，每个参评项目都要经过初审、分组讨论、综合评议、复核、终审5轮严格筛选。在参评资料中，组委会专门隐去了项目报送机构

的名称；在每轮评审时，专家们都反复斟酌，力求不漏选、不错选，特别是对综合大奖和各项单项大奖进行严格把关，充分体现了评选的公平、公正和严格。

本次评选特别体现了政策的导向。特设了中小户型奖项，表彰那些积极响应国家政策的优秀项目。对一些在中央“调整住房供应结构”政策出台前设计和建设的项目，也历史地看，只要是好的作品也予以推荐。

据了解300多位来自全国近百个建筑设计和房地产开发机构的参会代表全程参加了论坛，同期举办的“第二届百年建筑名家名作展”，吸引了上千名社会各界的参观者。目前，组委会正筹划将本次展览内容在各地巡回展出，更广泛的推荐我国的建筑精品和优秀设计机构、开发企业。

1 新政小户型5月集中放量

进入5月中旬,京城楼市中、小户型项目突然快速放量。据统计,包括悦园、金泰城MINI在内的多个小户型楼盘,于上周集中开盘。预计本月中旬之后,至少还有6个小户型项目进入市场。据了解,此次形成集中放量的小户型楼盘,均是去年首批受到户型新政影响的项目。“90m²占7成”的市场影响至此全面显现。

其中,位于苏州桥的悦园公寓均价19000元/m²,是此次放量中单位价格最高的楼盘。位于菜户营的金泰城MINI项目全部由小户型住宅组成,产品均价11000元/m²。

本月底之前,还将推向市场的中小户型项目有百子湾的金泰先锋、亚奥板块的旭辉·奥都、管庄的尚东阁、通州的珠江·奥古斯塔城邦等。



2 国务院：第二次全国土地调查7月1日将全面启动

为掌握真实的土地基础数据,满足经济社会发展及国土资源管理的需要,国务院决定在全国范围内开展第二次土地调查。5月14日,中共中央政治局委员、国务院副总理曾培炎主持召开会议,审议并通过了土地调查总体方案,对下一步工作做出了部署。他指出,全国土地调查是一项重要的国情国力调查,要明确目标任务,扎实做好准备工作,全面查清土地利用状况,为加强和改善宏观调控,搞好土地管理提供可靠依据。

全国第二次土地调查将于2007年7月1日全面启动,计划于2009年完成。调查的主要任务包括,农村土地调查,查清每块土地的地类、位置、范围、面积分布和权属等情况;城镇土地调查,掌握每宗土地的界址、范围、界线、数量和用途;基本农田调查,将基本农田保护地块(区块)落实到土地利用现状图上,并登记上证、造册;建立土地利用数据库和地籍信息系统,实现调查信息的互联共享。在调查的基础上,建立土地资源变化信息的统计、监测与快速更新机制。

3 国土资源部：为贯彻物权法住宅地使用权续期将试点

国土资源部5月17日就贯彻实施《物权法》下发通知,要求各级国土资源部门研究落实《物权法》提出的新要求,对于住宅建设用地使用权期满如何续期等问题,积极开展试点工作。

国土资源部要求,各级国土资源管理部门要更加积极地推进国土资源管理改革。加快土地登记发证的步伐,努力实现土地登记全覆盖。全面落实工业用地招拍挂出让制度,使招拍挂成为政府出让工业用地的惟一合法方式。还要积极配合劳动保障部门抓紧落实被征地农民的社会保障费用,确保被征地农民“生活水平不降低、长远生计有保障”。

同时,国土资源部还表示,要结合国土资源管理工作的实践,研究落实《物权法》提出的创新性要求,如住宅建设用地使用权期满如何续期、征地补偿中如何处理被征地农民既得利益、建设用地使用权如何在地表、地上和地下分别设立、建筑物区分所有权如何分割登记等问题,并积极开展试点工作。

此外,国土部还将《物权法》的配套立法。今年,将重点做好《确定土地所有权和使用权规定》、《土地登记规定》和《划拨土地使用权管理办法》等部门规章的制定。

4 1季度70个大中城市上涨5.6%

国家发改委、国家统计局最新公布的房地产价格指数显示,2007年1季度,全国70个大中城市房屋销售价格上涨5.6%,房屋租赁价格上涨1.8%,土地交易价格上涨9.8%,物业服务价格上涨0.8%。

新建商品住房销售价格同比上涨6.0%,涨幅较高的主要城市包括:北海15.1%,深圳10.3%,北京9.8%,广州9.0%,福州、厦门、泉州分别上涨8.8%、8.0%、7.7%。

二手房销售价格同比上涨5.2%,涨幅比上季度高0.3个百分点。涨幅较大的主要城市包括:深圳12.6%,郑州11.2%,大理10.7%,北京9.5%和大连8.5%等;下降的城市只有北海,降幅为1.6%。

房屋租赁价格同比上涨1.8%,涨幅比上季度高0.4个百分点。其中,住宅、办公楼和商业娱乐用房租赁价格分别上涨1.5%、2.0%和2.4%。工业仓储用房和其他用房租赁价格分别下降0.6%和0.5%。

土地交易价格同比上涨9.8%,涨幅比上季度高3.7个百分点。其中,居住用地、工业仓储用地和商业旅游娱乐用地交易价格分别上涨8.9%、5.7%和20.9%。

物业服务价格同比上涨0.8%,涨幅比上季度低0.1个百分点。其中,住宅、办公楼、工业仓储用房和商业娱乐用房物业服务价格分别上涨0.4%、0.2%、0.1%和1.8%。

5 存贷利率和准备金率近10年来首次同时上调

中国人民银行5月18日宣布,从今日起,上调存款准备金率0.5个百分点。从5月19日起,上调金融机构人民币存贷款基准利率。这是近10年来我国首次同时宣布上调存款准备金率和存贷款基准利率。

这记近10年最强有力的货币政策组合拳,同时动用三项重要货币政策工具,这种做法不仅罕见,也传递出央行强烈的调控决心。

首先,自今日起上调金融机构人民币存贷款基准利率,一年期存款基准利率上调0.27个百分点,一年期贷款基准利率上调0.18个百分点,其他各档次存贷款基准利率也相应调整。个人住房公积金贷款利率相应上调0.09个百分点。仅仅时隔2个月央行再度加息。

与此同时,央行还宣布从2007年6月5日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这次调整后,普通存款类金融机构将执行11.5%的存款准备金率标准。最后一拳则是宣布,自5月21日起银行间即期外汇市场人民币兑美元交易价浮动幅度由千分之三扩大至千分之五。

6 房老大网站2.0版主打客户体验

4月20日,国内首家房地产搜索引擎“房老大”在星河湾会所举行了新版发布会,众多国内知名地产开发商、媒体记者,以及来自于国内各个主要城市的代理商参加了此次发布会。

自2006年面市以来,作为填补国内地产专业网站空白的垂直搜索引擎,“房老大”率先在地产网站中引入了搜索引擎的细分概念,并成功获得了广告主及网络用户的认可。此次发布的上线新版,不仅将建成容纳500万条实效信息的国内最大房源数据库,更本质的进步在于其管理模式与服务模式的转化。

新版房老大的产品定位是“帮你找房,帮你决策”,其突出特点在于充分立足于用户、服务于用户,正式推出社区、视频、资讯三大新频道,加上现有的房源频道,房老大已经一举成为首个可搜、可聊、可比、可看四位一体的专业房产网站。其中房源、视频频道为网民提供了丰富的找房搜索平台,而社区、资讯频道则为网民提供了理性的决策平台。

此外,房老大此次推出的资讯频道有别于同类地产网站,它采用爬虫技术,从纷繁复杂的地产资料中精心挑选,让最新、最实用的信息脱颖而出,展示在购房者面前,剔除网络媒体中的海量干扰,为购房者呈现实质性帮助工具。



7 “REIW 2007 中国峰会” 打造国际融资平台

REIW 2007中国房地产投资世界峰会于3月26日-29日在中国上海浦东香格里拉大酒店成功举行。

峰会由国际顶尖金融峰会公司Terrapinn举办,BAZO投资(亚洲)为其中国合作伙伴。此次REIW 2007峰会的50多位主讲嘉宾,包括了RREEF德意志银行房地产基金Brian D. Chinappi先生,戴德梁行梁振英先生,美国Prudential Marc Halle先生,瑞安房地产罗康瑞先生,雷曼兄弟Michael T. Susanto先生,华远集团任志强先生,中国SOHU张欣女士以及其他众多房地产业知名人士。

会议围绕如何将资本与亟待大力发展的中国二、三线城市相融合将成为政府、开发商和投资者关注的焦点开展。因此,今年的峰会所关注到的大中国区的发展,不仅是香港、澳门和大陆的一线城市,更包括很多二线城市的投资机遇。

首日是由BAZO协同Terrapinn举办的投资方、项目方具有针对性的“投资商与中国房地产项目之约”洽谈会。这个洽谈会以创新高效的国际融资平台为基础,BAZO从众多需求资本及投资伙伴的项目中,评选出15个优质项目,并以国际投资标准编写项目分析及投资报告,于峰会前直接交给超过50间参会投资机构。由此,项目方通过这个推介平台,获得更高更广的国际知名度,一次性在广阔的国际资本市场直接接触投资机构;而投资机构亦受惠于BAZO 4个月坚实的前期评选、分析工作,能够更有针对性地找寻适合自身要求的投资项目。



8 沈阳温州城新址奠基

3月24日上午,由百年城集团开发的“沈阳温州城”项目,在沈阳举行盛大的奠基典礼。百年城董事长吴云前、沈阳副市长邢凯、中国商业地产联盟秘书长王永平、省建行行长王军、区长程晓龙、沈阳温州城形象代言人高圆圆等出席了典礼,近千名商户反映热烈。

“温州城”是百年城集团旗下两大主线产品之一,位于沈阳和平区太原街商业区,原址“南二市场”是公认的全国小食品及农副产品东北地区最大集散地。项目占地为3.6万m²,总建筑面积41万m²,是沈阳市、和平区两级政府招商引资的重点项目。

该项目由美国EKO公司担任建筑设计,香港LLP公司负责交通和物流规划,突破了传统商业综合体行走于高端的桎梏,针对沈阳的业态需求,打造了集批发市场、物流中心、商住SOHO、小户型公寓四为一体的新型商业综合体,预计将于2008年开业,2010年全面落成。



工成网®

建筑书店

我的地盘 我做主! 投资3000元, 成为我们的区域“独家”代理!

合作咨询热线: 010-68304908 购书客服电话: 400-707-3388

QQ: 657920053 E-mail: shangwuchu@buildbook.com.cn MSN: lizhichao9876@hotmail.com

三万品
种图书

低
投入

低
风险

工成网商务处的优势

- 1: 逾3万种建筑类图书的经营平台
- 2: 低投入、低风险, 无需投资进货, 无需设立实体店面
- 3: 可以兼职, 完全利用业余时间增加收入

工成网给商务处的支持

- 1: 健全的服务体系支持
- 2: 庞大用户群体支持
- 3: 全方位的工作指导与技术支持

工成网 (www.buildbook.com.cn) 是国内首家工程类图书网上销售平台。经过7年多的发展, 工成网的日访问量超过40万次, 订单成交率超过50%, 拥有遍布全国各地及海外的注册会员超过15万人, 拥有工程专业图书库存超过3万个品种, 居于业内领先地位。“基于Internet的特许经营的网上建筑书店”也于2005年获得了广东省政府的高度认可, 成为“2005年度广东省信息化示范项目”。

无需投
资进货

无需设
立实体
店面

健全的
服务体
系支持

全方位
指导与
支持

庞大用
户群体
支持

www.buildbook.com.cn



建筑评论

Architectural Review

中国房地产的健康发展，必须符合构建和谐社会的需要

房地产业和谐发展的四个协调

顾云昌 p14

调控只不过是恢复了房地产业的本来面目

巴曙松 p15

如何协调经济快速增长与环境限制的矛盾

卢中原 p15

土地使用模式应由粗放型向节约模式转变

束可欣 p16

调控成效渐显 房价回落的基础仍不稳固

沈建忠 p17