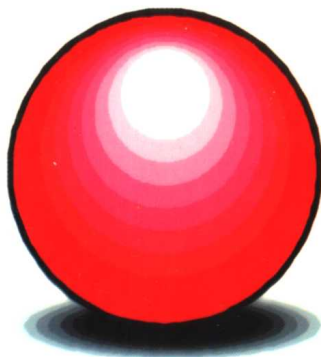


发现房地产开发原动力



高获利 规划设计 创造楼盘财富

世界级大师**100**强在中国的成功经典

主编：决策资源房地产研究中心 编著：喻颖正 章伟杰 林旭东 策划：中城置地策划顾问(香港)有限公司

【上册】



暨南大学出版社



高获利规划设计 创造楼盘财富

上册：世界级大师 **100** 强在中国的成功经典
POWERFUL-DESIGN FROM WORLD

主编：决策资源房地产研究中心·DECISION SOURCES

策划：中城置地策划顾问(香港)有限公司·CHINA CITY

编著：喻颖正 章伟杰 林旭东

暨南大学出版社



高获利规划设计 创造楼盘财富

下册：中国最热销地产项目原动力解密
POWERFUL-DESIGN FROM WORLD

主编：决策资源房地产研究中心·DECISION SOURCES

策划：中城置地策划顾问(香港)有限公司·CHINA CITY

编著：喻颖正 章伟杰 林旭东

暨南大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

高获利规划设计创造楼盘财富

/ 喻颖正, 章伟杰, 林旭东编著. —广州:

暨南大学出版社, 2002

ISBN 7-81079-191-5

I. 中… II. ①喻…②章…③林… III. ①住宅-建筑设计
-中国②景观-园林设计-中国

IV. ① TU241 ② TU986.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 084775 号

版权所有, 翻印必究。

高获利规划设计创造楼盘财富

主编: 决策资源房地产研究中心

编著: 喻颖正 章伟杰 林旭东

出版: 暨南大学出版社

策划: 广东鑫创决策资源管理顾问公司

经销: 新华书店

印刷: 广州市东星印务有限公司

印张: 100

字数: 1000 千字

版次: 2003 年 8 月第 1 版

印数: 0001-1000 册

书号: ISBN 7-81079-191-5

定价: 498 元 (上册 239 元、下册 259 元)

高 获利规划设计创造楼盘财富

世界级大师 100 强在中国的成功经典

外行的价值在于他是个外行。鉴于本书收录了大量世界级大师的精彩思想，下面的文字试图从相对外行的经营层面来简述——地产公司总经理如何将规划设计纳入整个战略体系当中。有关基本原则来自传统的新产品设计与营销领域，但是对房地产而言，却有些超前的意味。

即使在现在，相当多的地产公司老总要么将规划设计单位当施工队对待，要么将大师们奉为神灵。作为开发利润的原动力，规划设计将在本书当中以务实的方式，体现为大量丰富的案例，帮助中国地产商在变幻莫测的市场大战中取得成功。



发现房地产开发原动力



中国房地产第一商务平台

◆ 房地产专业出版

- ◆《新概念别墅开发获利方案》 国际大16开 全彩页 900页 定价: 395元
- ◆《最优户型3600类实施战略案例全集》 国际大16开 全彩印刷1800余页 定价: 596.00元(上册348元 下册248元)
- ◆《21世纪中国房地产业核心竞争力发展总报告》 国际大16开(上、下两卷) 1600余页 定价: 588元
- ◆《现代房地产广告策略全案》 国际大16开全彩页 定价: 398元
- ◆《新地产卖点库》 8开(超大版本) 全彩页 近600页 定价: 598元
- ◆《大型地产项目全案策划应用指南》 国际大16开 700页 定价: 388元
- ◆《中国住宅创新热销策划》 国际大16开(上下册) 全彩页 1300余页 定价: 488元
- ◆《新物业管理利润V模式》 国际大16开(上、下册) 双色印刷 近1200页 定价: 460.00元
- ◆《地产销售职业操盘手册》 国际大16开(上、下册) 800余页 定价: 378元
- ◆《现代房地产全程操作实战解码》 国际大16开 2000余页 定价: 750元
- ◆《现代房地产经典营销全录》 国际大16开 600页 定价: 360元
- ◆《新地产兵法》(VCD10张) VCD全套10张 定价: 980元

◆ 中国房地产决策情报

中国第一个房地产竞争性情报体系, 致力于会员企业与地产前沿成功模式“零”距离对接。

◆ 地产项目全案精策划

公司运作引入境外房地产发达地区先进的项目管理及运作方式, 提倡全案策划的创新顾问模式, 为发展商提供“一站式”策划服务, 全程参与房地产开发各环节的经营、策划及销售工作。

◆ 决策资源专业培训及考察

- ◆中国房地产总裁特训营
- ◆房地产MBA高级研修班
- ◆境外规划与景观创新设计论坛
- ◆房地产销售、广告、物业管理等系列培训
- ◆《深穗房地产著名项目专家考察团》

决策资源房地产研究中心

广州市水荫路0001号信箱 邮编: 510075

电话: 020-38866075 38866161

传真: 020-38864858

手机: 013903016100

E-mail: decision@21cn.com

http://www.winfang.com

什么是高获利住宅 的核心秘诀？如 何掌握引爆强劲卖 点的新思维？



规划设计创造财富

顶尖规划设计改变了
中国地产竞争格
局，并成为楼盘热
销的原动力。



规划设计创造财富

《高获利规划设计创造楼盘财富》编辑委员会

主 编：决策资源房地产研究中心

编 委：（以下排名不分先后）

游文庆 陈穗建 郑 东 喻颖正 章伟杰 林旭东 赵清华 卞 可 左 农
王 爵 褚怀兵 何 健 陈锦雄 刘 旭 段怀权 严志辉 贺宏朝 梁永光
冯国成 王 咏 贺颖红 陈哲钦 毛静颖 郭树春 何广长 王志真 蒋德军
曹克洲 朱伟晟 刘建明 刘 超 高友谦 彭 勃 李 路 刘凤华 康剑国
张思锋 王 忠 王 元 蔡志坚 马一鹏 彭正刚 吴雄翔 朱建军 李 静
魏 宏 安显红 陈 伟 张纪中 关文贞 王雨清 滕国翰 秦 嘉 潘燕生
董 平 杜铭英 翟树君 林 号 麻兴琰 王 剑 瞿东晓 潘 平 张 斌
林灵娜 刘 彬 温作雄 赵世平 姚志杰 刘增强 冯耀成 何 涯 高宝峰

执 行 主 编：黄卓燕 张冬

图 书 创 意：纯正图书工作室

版 式 设 计：邓远华

法 律 顾 问：陈少蔚律师（广东力途律师事务所）

媒 介 支 持：中国房地产报 中国建设报·中国楼市 南方楼市

鸣 谢 单 位：（以下排名不分先后）

香港王董国际有限公司

香港何显毅建筑工程师楼有限公司

澳大利亚五合国际建筑设计集团

美国WY设计公司

加拿大泛太平洋设计与发展有限公司

汉森国际设计顾问有限公司

美国EDSA环境景观规划设计事务所

美国EDAW（泛亚易道）公司

新加坡奇利建设园林景观设计有限公司

美国AAM工程公司

澳洲HASSELL造景公司

（本书资料来源的一切相关数据及最后标准，以发展商公布信息为准）

POWERFUL-DESIGN

为你的楼盘获利 设计核心价值体系

《高获利规划设计创造楼盘财富》· 前言

外行的价值在于他是个外行。鉴于本书收录了大量世界级大师的精彩思想,下面的文字试图从相对外行的经营层面来简述——地产公司总经理如何将规划设计纳入整个战略体系当中。有关基本原则来自传统的新产品设计与营销领域,但是对房地产而言,却有些超前的意味。

地产开发的成功取决于许多因素。楼盘满足购房者需要的程度、项目相对于竞争楼盘的比较优势、建造中的成本和工程设计的优势等等。

我们的目标是,为已经识别出的优先地产市场“设计”一个可盈利的住宅产品和营销战略。

我们把“设计”定义为:

- 1、识别楼盘要提供给购房者的关键利益点;
- 2、相对于竞争楼盘来为这些利益定位;
- 3、为实现这些关键利益而开发有形的住宅产品、营销战略和服务方针。

我们将楼盘关键利益概括为一个名词——核心价值体系。核心价值体系意味着楼盘要提供给购房者独一无二的利益以及要达到和超过竞争楼盘所需的那些利益。它必须简单明了,能够依据传递给购房者的利益直观地突出楼盘战略的基本特色。核心价值体系是营销战略各要素的基石和规划设计的终极目标。

一个关键的概念是要根据购房者认知的需要来理解他们的声音,建立买家意见与住宅如何设计、建造和物业管理之间的联系。房子卖得出去是因为买家发现它们更好、具有更高的价值或者是因为它们比较独特。住宅产品能够获得成功是公司比其他开发商能够更有效地向买家传递这些他们所认识到的价值或者更为独特,并且如何比竞争者更好地向买家传递这些利益。

在实施规划设计的时候,我们必须从全方位思考:

- 1、和公司战略的关系;
- 2、可选择的新住宅产品开发战略;
- 3、规划设计与整体开发计划及市场营销的动态谐调
- 4、规划设计战略中的跨职能跨部门的结合。

.....

即使在现在,相当多的地产公司老总要么将规划设计单位当施工队对待,要么将大师们奉为神灵。作为开发利润的原动力,规划设计将在本书当中以务实的方式,体现为大量丰富的案例,帮助中国地产商在变幻莫测的市场大战中取得成功。

《高获利规划设计创造楼盘财富》

内容构架指南

上册·内容构架

《高获利规划设计创造楼盘财富》

——世界级大师100强在中国的成功经典

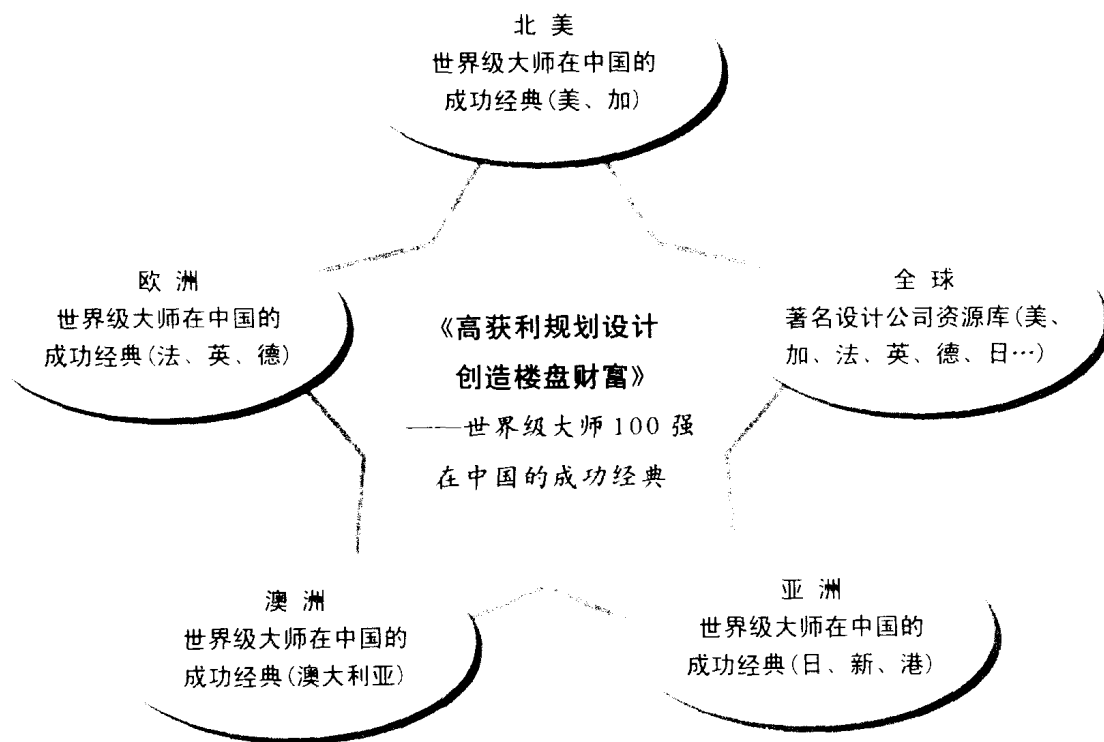
- 北美世界级大师在中国的成功经典(美、加)
- 欧洲世界级大师在中国的成功经典(法、英、德)
- 澳洲世界级大师在中国的成功经典(澳大利亚)
- 亚洲世界级大师在中国的成功经典(日、新、港)
- 全球著名设计公司资源库(美、加、法、英、…)

下册·内容构架

《高获利规划设计创造楼盘财富》

中国最热销地产项目原动力解密

- 境内著名设计公司热销地产项目规划设计典范
- 中国各大城市最热销地产项目住宅规划设计解密
 - 北京最热销地产项目规划设计原动力解密
 - 上海最热销地产项目规划设计原动力解密
 - 广州最热销地产项目规划设计原动力解密
 - 深圳最热销地产项目规划设计原动力解密
 - 其它城市最热销地产项目规划设计原动力解密



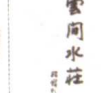
[上册内容构架图]

《高获利规划设计创造楼盘财富》

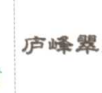
收录项目快速索引工具

索引一：按建筑类型及区域分类

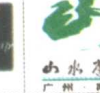
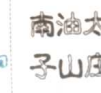
经典别墅项目

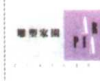
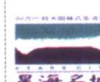
经典高层项目

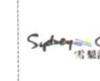
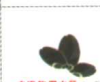
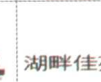
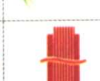
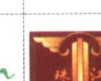
经典小高层项目

城市中心区住宅精品项目

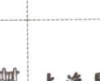
 Top City 中凯城市之光	 深業花園 SHUM YIP GARDEN	 御雲海府	 匯豐花園	 匯豐花園	 匯豐花園	 匯豐花園	 匯豐花園	 匯豐花園	 匯豐花園	 匯豐花園
 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園	 光大花園
 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園	 金生園

郊区大型住宅项目

 江江花園	 江江花園	东 方 太 阳 城	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園
 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園
 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園

索引二：按项目规模分类

大型项目(800 亩以上)

 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園
 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園
 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園	 江江花園

中型项目(200 ~ 800 亩)



小型项目(200 亩以下)



CONTENTS 目录

< 上册 >



高获利规划设计创造楼盘财富

——世界级大师 100 强在中国的成功经典



静安华亭



思南花苑



■ 北美洲

(American)

01 美国 RTKL 国际设计工程公司 5

□ 香榭里花园：1999 年世界建筑“金块奖”的获得项目 7

02 美国 WY 国际设计顾问公司 19

□ 星河湾：中国“劳斯莱斯”级的精品住宅设计 23

□ 保利花园：“国家康居示范工程”的标准化产品 43

□ 山水庭苑：山地建筑的设计典范 49

03 加拿大泛太平洋设计与发展有限公司 53

□ 静安华亭：都市化与人性化相融的新型住宅区 55

□ 九歌花园：专利版个性空间——内庭式空中别墅 58

□ 思南花苑：“都市家园”式居住空间形态 62

□ 杨家渡滨江园：个性化与高科技的超高层标志性建筑 68

04 加拿大 B+H 国际建筑设计师事务所 73

□ 达安花园：“法式规划+北美建筑”的板式高层围合式布局 75

□ 嘉铭·桐城：板楼第三代 82

□ 东润枫景：北美式休闲生活社区 87

□ 欧陆经典·万兴苑：创新空间布局的大型欧陆文化风情社区 94

□ 中凯城市之光：中国“软住宅”的倡导者 99

□ 月光流域：纯豪宅群岛独栋别墅群 104

05 美国 DND 设计与开发有限公司 109

□ 奥玎·宫廷·别墅：新千年个性化理念别墅 111



06 美国 SASAKI 设计公司 119

- 东方太阳城：中国首个大规模成熟退休社区 121

07 美国 JWDA 建筑设计事务所 127

- 时代庄园：原汁原味的纯北美城市 Townhouse 129

08 霍克国际(亚洲太平洋)有限公司 133

- 远洋天地：“LOFT”新型建筑形式的先驱者 135

欧洲 (Europe)

01 德国建筑大师奥托·斯泰德勒 147

- 北京·印象：德国与中国，现代与传统的原创契合 151
- 公园 3000：新现代主义多维住宅 167

02 WSP 建筑设计咨询有限公司 173

- 翡翠城·风景翠园：华润置地的新市镇作品第一号 175

03 英国阿特金斯顾问咨讯集团公司 187

- 武汉四季花城：武汉人心目中的欧式风情小镇 189

04 法国夏氏建筑设计事务所 195

- 上海万里城 14 街坊：上海卫星城的“五纵一横”超级格局 197

澳洲 (Australia)

01 澳洲柏涛建筑设计集团 211

- 波托菲诺·天鹅堡：中国旅游地产第一品牌 213
- 波托菲诺·纯水岸：规划大气的意大利风情 Townhouse 临湖豪宅 222
- 蔚蓝海岸：源自地中海风情的大型滨海文化社区 227
- 硅谷别墅一期：传承巴黎子爵谷的纯正法国别墅区 244
- 硅谷别墅·城市山谷：城市山谷十大指标界定 Townhouse 产品的含义 249
- 香蜜湖·水榭花都：市中心低密度临湖森林名宅 263
- 招商海月花园一期：后海片区首个海景概念建筑社区 266
- 浪琴屿花园：核心轴线对称围合的古典式建筑小区 268
- 金地翠园：“L”地块上建起的“短、平、快”小型住宅精品 275
- 加来小镇·棉花城：舞蹈城 Townhouse 281



苏州太湖
宝岛花园

天籁·澳
洲风情园



南油太子山庄



深圳棕榈泉别墅



- 深业·风临左岸：与地形完美结合的坡地建筑名品 288
- 高山流水别墅：种在森林里的山水文化别墅园区 290

02 五合国际建筑设计集团 303

- 一栋洋房：宁泊淡雅的Townhouse设计语言 307
- 康城：制定Townhouse十大设计标准 316
- 上海紫园：中国大陆最高售价的顶级别墅设计 324
- 南国奥林匹克花园：郭梓文寻找奥运村的故事传奇 333
- 苏州太湖宝岛花园：秉承传统设计的旅游度假别墅项目 362
- 天籁·澳洲风情园：引入FamilyRoom设计的澳洲原味别墅园 370

亚洲 (Asia)

01 日本建筑大师六角鬼丈 377

- 东晶·国际：哲学性的建筑设计 381
- 郦城：百万平米·云楼·点塔·弧板社区 389
- 和平新城：充满视觉冲击力的城市晶体 398

02 雅科本设计管理服务有限公司 403

- 东海花园：深圳豪宅之王的创造传奇 405
- 阳光带·海滨城：以美国阳光带为创作灵感的滨海型社区 413
- 西海花城：充满灵性的现代经典建筑 419
- 招商海月花园晴海洲：缔造后海湾畔首席滨海生态园林社区 423
- 中海名都：都市生态园，岭南新加坡 428

03 王董国际有限公司 445

- 金海湾花园：深圳海景豪宅的跨时代作品 449
- 使馆新城：京城使馆区内的纯居住公寓设计 468
- 金地国际花园北区：长安街内的“国际级公寓”设计 484
- 将军澳维景湾畔：香港东九龙的“另一太古城” 492
- 上海嘉园：“双龙状”的五座高层连体设计 496
- 回龙观文化居住区二期：全国规模最大的经济适用房设计 498
- 滌日湾畔：梯形弧度排列的极强向心视觉设计 502

04 何显毅建筑工程师楼有限公司 505

- 杭州朝晖现代城：“半开放街坊·内向式街坊·岛居街坊”三合一 507
- 庐峰翠苑：以“十二星座概念”为创意主题 512
- 南油太子花园：独特的“湖中岛”、“湖畔居”设计概念 517
- 梅林一村：南方传统围楼式民居之大围合建筑群 521
- 深圳棕榈泉别墅：低密度高级别墅配合围合绿洲设计 525