

ARCHI100

百年建筑

百年建筑丛书
居住的舒适度

北京百年建筑文化交流中心主编
黑龙江科学技术出版社
2006年6月出版 www.archi100.com

NO.45

卷首语

舒适是核心

专题研究

90m²: 舒适度与“紧凑化”

因地制宜—绿色建筑的灵魂

周燕珉

王有为 程志军

科技创新

中意清华环境节能楼的节能设计



梦想是改变的开始...



We are different!

北 京
罗德岱堡
洛 杉 矶
奥 兰 多
巴尔的摩
尤 他

EDSA
O R I E N T

项目评估与策划

土地规划

城市规划

建筑设计

景观设计

北京市朝阳区北四环中路8号汇欣大厦A座10层 TEL: (010) 84991818 FAX: (010) 84991919

玻璃與水晶的記憶
STORY HOUSE

會講故事的房子



在這裏，玻璃依舊煥發着水晶的剔透光芒，百年工業滄桑歷史被現代建築藝術所喚醒。

BDCL建築師在深度發掘研究原玻璃廠歷史痕迹的基礎之上，大膽保留了諸如鐵軌、舊診所地基、舊窑磚等在新區中能延續的工業建築文脉，從而賦予了水晶城新社區獨有的文化歷史特色。

（該項目獲2004年建設部住宅創新獎）



工成网

实行星级会员制

网上购书，让您放心·开心 赶快来体验吧！



buildbook 工成网[®] 工到自然成

工成网 (www.buildbook.com.cn) 是集“工程图书销售平台”、“互动交流空间”、“信息资源宝库”三大功能为一体的工程专业网站。网站的图书种类齐全，涵盖了工程各专业的图书、规范、标准图集、教材等；网站运用自身广大的网络资源，将读者、作者、编者、出版社、发行商联合起来，打造出一个专业的信息交流平台；并利用网络优势，汇集行业信息，提供各类专业工程论文及技术资料下载，新开辟了在线考试“注册考试通”，在线法律顾问等栏目为会员提供更快捷更专业的服务。

除邮购外，本网站现在已在北京、上海、广州设立了配送中心，提供全国部分城市的送货上门、货到付款服务。

◆ 更多信息请登陆www.buildbook.com.cn查询

百年建筑 · 居住的舒适度

北京百年建筑文化交流中心 主编
黑龙江科学技术出版社 出版

中国 · 哈尔滨 · 2006 年 6 月

清华大学



清华大学
Tsinghua University

百年建筑
ARCHI100

实战型房地产研究生课程

Real estate executive master business administration

- 1000余名房地产总裁参加了前十几届的学习！
- 超过57%的学员来自老学员的推荐！
- 最庞大的同学网络为将为你提供无限商机！

总第**12**届

2006年9月15日开学

www.archi100.com



清华百年房地产同学联谊会隆重成立！

邀请政府主管部门、金融机构、房地产及相关行业的权威人士，以现场互动对话的方式，分析学员们关心的热点问题和相关案例，通过不同声音、不同观念的碰撞启发，思想、经验、智慧的交流与分享，获得解决问题的实际经验和体会；同时，重要媒体的现场直播，将强化对话环节的社会影响力，为本课程增添更多的社会价值。

[权威]

[实战]

[对话]

REMBA

[校友网络]

本课程拟与英国剑桥大学、美国麻省理工学院、香港大学和新加坡大学等多家著名海外高校的专业课程计划联动，优秀学员将获邀参加“清华大学房地产高级管理人员海外学习计划”，以进一步拓展学员的经验和视野，向国际化方向发展。

[海外互动]

由多年在房地产开发及相关领域具有丰富实践经验的专家、企业家等进行授课，以房地产理论知识为基础，着重关注房地产开发流程中的关键环节，通过对房地产案例分析和现场互动讨论，为学员们解决实际项目运作过程中经常遇到的难题，传授学员们解决实际问题的方式和方法。

经过4年的教学实践，本课程已经培养了近千名实战型的清华大学房地产校友。正在筹建的“清华—百年房地产校友会”，将把清华大学土木系、建设管理系等在房地产业工作的校友（含本科、硕士、博士和本课程已结业的学员）组织起来，以更好地为校友们实现资源共享、优势互补和业务合作。机会就在高质量的人脉网络中。

解读商业地产三大课题

定位 招商 运营

专业机构强势联合 课程专业系统

对接商家资源 内容务实有效

首届

2006年9月15日开学



清华大学
Tsinghua University



中国城市商业网点建设管理联合会
中国商业地产联盟
LCHINA COMMERCIAL REAL ESTATE UNION



百年建筑
ARCHI100

实战型 商业房地产总裁高级研修班

Advanced CEO Training Course of Executive Commercial Real Estate

部分主讲师资

黄国雄

中国人民大学教授、博士生导师，兼任中国商业经济学会副会长、商务部特聘专家，中国商业地产联盟副理事长。

潘丽君

上海帝泰发展有限公司资深副总裁，美国注册购物中心管理经理，美国佛罗里达国际大学工商管理硕士。

王永平

中国城市商业网点建设管理联合会副会长，中国商业地产联盟秘书长，商务部特聘市场运行专家，浙江工商大学工商管理学院客座教授。

郝继霖

太古地产有限公司高级发展及估价经理，太古汇（广州）发展有限公司总经理，中国商业地产联盟顾问委员。

欧小卫

购物中心教父级操盘手：广州惠润地产经营管理有限公司董事长；中国商业地产联盟专家委员。

厉玲

深圳华润中心总经理，负责华润购物中心“万象城”和华润大厦的营运。被称为“浙江第一职业经理人”。

徐勇

北京华联集团投资控股有限公司常务副总裁，北京华联商厦股份有限公司董事长。

禹来

深圳中信城市广场董事长，高级经济师，管理学博士，中国商业地产联盟特聘专家委员。

上海国际汽车展览中心
International Automobile Exhibition
Center, Shanghai, 03/2002

坐落在上海嘉定国际汽车城
汽车主题公园中的该建筑是
上海市第一座以汽车为主题
的专业会展中心。建筑面积
57,000平方米,其中包括两
个12,000平方米的流动展馆
, 33,000平方米的会议、办
公、配套服务设施和一定量
的常年展馆。

国际设计竞赛第一名
合作: 同济大学建筑设计研
究院, 2006年3月完工

AR.D.D.
上海慧博建筑设计有限公司

Co-operations/Projects world-wide



AR.D.D.GROUP

Adlerstrasse 41
70199 Stuttgart
Germany

德国斯图加特,
Adler大街41号/70199

Phone +49 711 49000-10
Fax +49 711 49000-120
www.ardd.net

Room 5A A Tower
Inter-China Service Apartment
1546 Dalian Road
200092 Shanghai
P.R.China

中国上海, 大连路1546号
国中酒店公寓A座5A/200092

Phone +86 21 65146938-0
Fax +86 21 65146938-12
arddshanghai@vip.163.com

卷首语

ARCHI100

舒适是核心

□ 本刊编辑部

选择这样一个话题，源于对当代建筑人性关怀的考量。

在人类漫长的居住史中，选择是个永恒的话题。据说人类居住的第一次伟大选择是从树上搬到了洞穴。洞府生活的通风采光安全等都大可存疑。随着人类意识形态的转变，开始慢慢的走出山洞搭起茅棚。从此，人类居住有了划时代的改变。茅屋、瓦房作为一种建筑形态，存在了相当长一段时间。

改革开放后，房地产业随着经济的发展进入高速路，人们居住空间的变化紧随时代，首先是相当一部分人从大杂院里搬到了并不重视人性化设计具有福利分配性质的居民楼，这类住宅的条件十分有限。但当时，人们对于住房的要求还仅停留在解决“住”的问题，对居住空间、社区、配套、交通等物理和心理环境没有更多的奢望。

近年来随着房地产业的繁荣发展，建筑形式趋于多样性，板楼、塔楼、错层、联排、叠拼、独栋.....等大的小的高的矮的远的近的住宅应有尽有。同时科学技术的进步，建筑材料较之以往更先进，住宅设计也更为科学和舒适。这种居住生活条件的飞速进步，人们的居住理念跳出了“住”的束缚，住宅除了“住”的概念，还承载了精神、文化、价值体现等多重需求。人们的居住观念不再仅满足“经济型”逐步追求为“健康舒适型”。开始关注住宅的品质、性能、环保和舒适度。开发商要想建造符合市场需求的产品，保持竞争的實力，必须不断改进住宅的品质，把对舒适度的追求作为楼盘开发的重点。

那么，什么样的住宅才够舒适呢？在现实国情条件下，究竟是哪些因素影响居住的舒适度？居住舒适度是一个很广义的概念，除了受小区规划、居住面积、建筑设计、室内设计、景观设计、设备设计等物理因素的影响外，还受社会、人文等精神因素的影响。实现舒适还必须与节能节地相结合，不能以牺牲大众的舒适满足个人的欲望。

《百年建筑》杂志本期的主题以“居住的舒适度”为话题。旨在通过聚集专家的观点，分析影响居住舒适度的因素，探讨如何整合各种因素，追求高舒适度的居住。

感谢，特为本期杂志撰稿的专家、学者和朋友。

图书在版编目(CIP)数据
百年建筑·居住的舒适度
北京百年建筑文化交流中心主编
哈尔滨:黑龙江科学技术出版社,2006.6
(百年建筑丛书)
ISBN 7-5388-5143-7

I.居...
II.北...
III.住宅—舒适性—建筑设计
IV.TU241
中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第号

责任编辑:曲家东
百年建筑丛书
BAINIAN JIANZHU CONGSHU
BAINIAN JIANZHU ZHONGGUO CHUANGYI

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)

编辑单位: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A座707~708室
邮编:100084
http://www.archi100.com
E-mail:Z@archi100.com

总编:朱文俊
电话:(86)-10-62796561

副总编:朱一原
电话:(86)-10-62796599

主编:赵明
电话:(86)-10-62796638

采编部:潘俊 葛丽丽 李磊 宝丹丹 卜懿奇
电话:(86)-10-62796576 62796570 62796583

网站编辑:钟翔

电话:(86)-10-62796581

美术编辑:赵英三 川
电话:(86)-10-62796571

客户总监:姚茜
电话:(86)-10-62796577

经营:张琳、王玲、刘卓亚
电话:(86)-10-62796574 62796583 62796570

北京发行部:周青 许霞客
电话:(86)-10-62796728 (兼传真)

印刷:北京画中画印刷有限公司
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:889x1194 1/16
印张:6
字数:150 000
版次:2006年6月第一版·2006年6月第一次印刷
广告经营许可证编号:2301004010122
书号:ISBN
定价:30.00元
版权所有,不得翻印

封面:中意清华环境节能楼
封二:EDSA Orient
封三:BDCL
封底:上海浦东国际展览公司

目录 Contents

卷首语

舒适是核心

政策金融

专题研究

16 90m²: 舒适度与“紧凑化”

周燕珉

18 因地制宜—绿色建筑的灵魂

王有为 程志军

20 适居城市需过“三关”

张祖刚

22 新政策出台的喜和忧

张玮

24 传统民居的舒适度

胡惠琴

26 低成本高舒适度

陈音

经典案例

30 抚顺市棚户区改造综合研究

34 城市豪宅全方位透视

39 低密度住区面面观

45 从HOPSCA到中国都市综合体

50 西山美庐

市场研究

56 市场为本

叶微波

名家名作

60 设计传承中式生活之道

易道景观设计有限公司

64 武汉“青青美庐”景观

浙江揽景景观设计工程有限公司

海外事务所

70 GBBN 建筑设计事务所

科技领航

86 中意清华环境节能楼的节能设计

Giulio Altieri 马俊

杂谈

93 求解舒适度

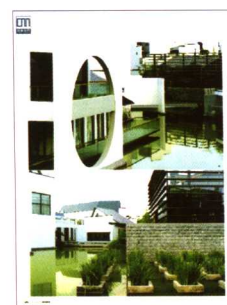
洪朝晖



P16



P37



P62



P73



P91

Foreword

Comfortability is key

Policy & Finance

Special Topics

16 Comfortable & Compact Living of 90m²

18 Adjust Measures to Local Conditions

20 A Lodgeable City Needs to Get Pass "Three Point"

22 Happiness and Worries for New Policies

24 Living Comfortability of Chinese Traditional Housing

26 Low Cost & High Quality of Living

Zhou Yanmin

Wang Youwei Chen Zhijun

Zhang Zugang

Zhang Wei

Hu Huiqin

Chen Yin

Typical Cases

30 Comprehensive Study of the Reconstruction of PengHu District, FuShun

34 Omnidirectional Points of View on Luxury House

38 More Focus on Low Density Residence

44 From HOPSCA to China's Community Function

50 Fragrant Hill Villa

Market Research

56 The Essence of Market

Ye Weibo

Celebrities & Masterpieces

60 Design Contains Chinese Life Style

64 The Sight of MeiLu, WuHan

Overseas Architects

74 GBBN Architects

Technology Direction

86 Energy Efficient Design of SIEEB

Giulio Altieri Majun

Opinions

93 Key on Comfortability

Hong Zhaohui

国际上最先进的环境节能楼在清华大学举行剪彩仪式

由中国科技部和意大利环境与领土资源部共同建设的中意清华环境节能楼剪彩仪式和庆祝大会于2006年7月6日在清华大学举行。中国科技部部长徐冠华、副部长尚勇，中国教育部副部长章新胜，国务院参事室参事（前中国科技部秘书长）石定寰，意大利环境与领土资源部部长佩克拉罗·斯卡尼奥，意大利驻华大使曼尼格提，意大利环境与领土部司长克里尼，欧洲议会交通与旅游委员会主席柯斯塔，意大利贸易委员会主席维塔尼，意大利原公共事务部部长梅罗尼，意大利部长外交顾问拉·泰拉，意大利环境与领土部科学技术委员会委员马蒂纳利，清华大学顾秉林校长等领导出席剪彩仪式。剪彩仪式由清华大学副校长张凤昌主持。

清华大学校长顾秉林院士代表清华大学向所有关心、支持环境节能楼项目的人士表示衷心的感谢，并希望中意清华环境节能楼的许多绿色生态建筑设计理念和工程技术，能够为中国建筑节能提供一些新的思路，为我国下一代节能建筑的设计和建设树立一个样板。科技部部长徐冠华院士说，建造生态节能楼是中国长期快速发展的一个方向，而建设具有示范性的、环境友好和节能的建筑是节约能源和保护环境、推动可持续发展、构建和谐社会的迫切要求。意大利环境与领土资源部佩克拉罗·斯卡尼奥部长代表意大利政府致辞，他指出，建设生态节能楼是未来发展的方向，使用节能技术和可再生能源技术是实施可持续发展的重要手段，位于清华大学的环境节能楼的建成，将为中意两国在环境和能源领域长期发展合作提供一个新的平台。当天上午，在清华大学主楼接待厅还举行了“大都市区域可持续发展国际研讨会”。晚上，在清华大学主楼广场前，举行了“意大利之夜”活动，意大利时装、美食、音乐等展现了意大利风情。

中意清华环境节能楼坐落于清华大学东南角，是一座融绿色、生态、环保、节能理念于一体的智能化教学科研办公楼，是清华大学环境科学与工程系的新系馆。该楼由意大利著名建筑设计师马利奥·古

奇内拉设计，是一座高40m的退台式C型建筑，主体建筑为地上10层，地下2层，总建筑面积为2万m²。该楼是“绿色建筑”的典范，遵循可持续发展原则，体现人与自然融合的理念，通过科学的整体设计，集成应用了自然通风、自然采光、低能耗围护结构、太阳能发电、中水利用、绿色建材和智能控制等国际最先进技术、材料和设备，充分展示人文与建筑、环境及科技的和谐统一。



第十七届中国（上海）国际建材及室内装饰展览

2006年8月18日，第十七届中国（上海）国际建材及室内装饰展览由世博集团和上海市建筑材料行业协会共同主办。本次论坛规模将达到40 000m²，是下半年规模最大的建材盛会之一。同期还将举办“世博与建材商机”论坛，邀请负责世博项目的领导及有关专家参与论坛。

展览会将分为五大板块：建筑节能及新建材展、厨卫精品展、门窗精品展、地板精品展、综合精品展。世博集团希望通过本次展会集合国内外优秀建材企业，为2010上海世博会场馆建设和各类建筑工程，提供最好的选材机会。构建世博会与建材企业之间的桥梁。

2006 通州商业发展推介洽谈会

7月28日，由北京市商务局主办，通州区人民政府、商务局、投资促进会承办的“2006通州商业发展推介洽谈会”在世纪星城国际商务中心成功举办。中共北京市通州区区委书记梁伟，商务局局长卢彦、王士杰市通州区人民政府区长邓乃平，顺华集团董事长林厚勇，各知名品牌商家和通州区商业地产开发商等齐聚一堂。

此次大会围绕新规则、新通州、大机遇、大发展这一主题。通过演讲、对话、互动交易洽谈、重点项目推介等多种形式，实现充分的沟通与交流。着力于满足通州区快速增长的消费需求，推动通州区的商业流通现代化，环渤海经济圈背景下的京东商圈的快速崛起。

北京之巅之CBD 地产品牌论坛及人物峰会

2006年7月19日，由北京CBD管委会、《北京CBD》杂志、搜狐网、焦点房地产网联合举办的地产品牌峰会在搜狐演播大厅举行。来自CBD顶级品牌地产公司的代表参加了此次论坛。

论坛期间，国华置业集团品牌负责人赵加、浙江商会副会长陈俊、和唐财经研究院院长苏小和、金地集团品牌推广部经理瘦谷等房地产企业代表对本次论坛的主题“地产品牌与CBD发展”发表了各自的观点并相互交流探讨。几家CBD龙头企业代表，结合自己的项目纷纷道出心得与体会。

会后，搜狐网、焦点房地产网新闻中心主任莫春、浙江商会副会长陈俊、和唐财经研究院院长苏小和为获得2006年影响北京CBD发展的领袖人物颁奖。鼓励他们在为CBD做贡献的道路上继续前进。

建设的未来之路：产业化、绿色化 ——北京地区七月份设计师沙龙



2006年7月27日下午，由中国建筑学会室内设计分会与Interior Design China美国《室内设计》杂志中文版联合主办的北京设计师7月沙龙——“建设的未来之路：产业化、绿色化”，在住邦2000商务中心TOTO展厅成功举办。

本次活动由中国建筑学会室内设计分会副会长饶良修先生主持，并邀请了清华大学建筑城市规划学院建筑系教授袁滨教授和中华人民共和国建设部住宅产业化促进中心副总工程师孙克放作为主讲嘉宾。围绕着“建设的未来之路”这一主题展开了精彩演讲。首先，由袁滨教授对国外生态建筑实例进行了剖析，使我们对国外的设计形势有了深入的了解。之后，孙克放先生将“住宅产业化、绿色化是住宅建设的未来发展方向”为主题与在座的设计师展开了精彩的对话，现场反响十分热烈。

澳大利亚整体环境投资推介会



2006年7月22日，澳洲投资环境说明会及美亚置业澳洲楼盘北京发布会在北京城建大厦举行。澳大利亚投资署北京代表处投资总监马里博士，美亚置业集团董事长梁健立先生，董事局成员林博先生，

北京城建地产副总经理毛雅清先生，ANZ银行代表肖莹女士，北京太和旅行社贾经理，中国四达国际经济技术合作公司澳洲留学部乔总监，中侨移民公司张宏伟经理出席了会议。

美亚置业集团创建于1988年，亚太总部设在香港，是由美国及香港公司合作经营。在中国的北京、上海、深圳、香港、澳洲、新西兰、新加坡、美国、加拿大等地都设有分公司和代表处，业务足迹遍布世界各地。为各类投资人士提供专业的市场分析，使投资者能更准确地把握市场动向，从而获取最大的投资收益。

第五届住博会八月在京举行



第五届中国国际住宅产业博览会将于今年8月17日至20日在北京展览馆举行。本届住博会由建设部举办，建设部住宅产业化促进中心、中国建筑文化中心、

北京市建委、北京嘉华四季国际会展有限公司共同承办，展出规模3万m²。

本届信博会是建设部贯彻落实国务院提出的科学发展观，建设资源节约、环境友好型社会的总体要求的又一项重要举措，通过展会加强住宅产业方面的国际交流充分展示国内外住宅节能、节地、节水、节材、环保的最新、实用技术成果，引导住宅产业走新型工业化道路，大力发展节能省地型住宅，全面提高住宅的质量、品质和性价比。

住博会将邀请到美国、加拿大、瑞典、丹麦、德国、荷兰、日本、等国家的企业以及国际组织前来参展，并在博览会期间举办各种大型会议和一系列技术交流研讨，如国际住宅产业化高峰论坛、部分省市住宅产业化工作座谈会、国际住宅与可持续发展住区研讨会、住宅产业化与节能省地型住宅、建筑节能、节地、节水、节材专题研讨会以及新技术和新产品推介发布会近百场。

2006 中国房地产户型创新国际论坛



由中国房地产业协会城市开发委员会、中国实用型住宅研究中心、搜房网、全国房地产设计联盟共同发起的“2006 中国房地产户型创新国际论坛”于2006年7月28日在中国北京人民大会堂成功举办。

本次论坛由搜房运营控股副总裁肖勇主持，并荣幸邀请到建设部、中房协、香港建筑师学会、日本建筑学会、中国建筑设计研究院、清华大学建筑学院、全国工商联房地产商会等机构的政府官员、相关领导、权威专家、知名企业人士。本次国际论坛围绕“地产新政与户型创新”两大核心内容，详解“国六条对中国房地产市场的深远影响、房地产如何实践节能省地的可持续发展观、户型创新的价值和意义、对提高建筑空间质量有效的政策建议、中国人的传统住宅结构与新政下的居住尺度解析”几大议题，以主题演讲、对话、产品展示、项目参观等形式展开系列活动，分享日本、香港、韩国、新加坡等国家、地区优秀案例，交流国际经验，树立中国样板。

继“国六条”系列新政出台后 “限外”《意见》引人注目

《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》

各省、自治区、直辖市人民政府；国务院各部委、各直属机关：

今年以来，我国房地产领域外商投资增长较快，境外机构和个人在境内购买房地产也比较活跃，为促进房地产市场健康发展，经国务院同意，现就规范房地产市场外资准入和管理提出以下意见：

规范外商投资房地产市场准入

1. 境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产，应当遵循商业存在 www.focus.cn 的原则，按照外商投资房地产的有关规定，申请设立外商投资企业，经有关部门批准并办理有关登记后方可按照核准的经营范围从事相关业务。

2. 外商投资设立房地产企业，投资总额超过1 000万美元（含1 000万美元）的，注册资本不得低于投资总额的50%。投资总额低于1 000万美元的，注册资本金仍按现行规定执行。

3. 设立外商投资房地产企业，有商务主管部门和工商登记管理机关依法批准设立和办理注册登记手续，公开发一年期《外商投资企业批准证书》和《营业执照》，到税务机关办理税务登记。

4. 外商投资房地产企业的股份和项目转让及境外投资者并购内房地产企业，由商务主管等部门严格按照有关法律法规和政策规定进行审批。投资者应提交履行《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等的保证函，《国有土地使用权证》，建设（房地产）主管部门的变更备案证明及税务机关出具的相关纳税证明材料。

5. 境外投资者通过股权转让其他方式并购搜狐网的境内房地产企业，收购合资企业中方股权的，需妥善安置职工，处理银行债务，并以自有资金一次性支付全部转让金。对不良记录的境外投资者，不允许其在境内

进行上述活动。

加强外商投资企业房地产开发商经营管理

1. 对投资房地产未取得《外商投资企业批准证书》和《营业执照》的境外投资者，不得进行房产开发商和经营活动。

2. 外商投资房地产企业注册资本金来全部缴付的，未取得《国有土地使用证》的，或开发项目资本金来达到项目投资总额的35%的，不得办理境内、境外贷款，外汇管理部门不予批准该企业的外汇借款结汇。

3. 外商投资房地产企业的外中投资各方，不得以任何形式在合同、章程、股权转让协议以及其他文件中，订立保证任何一方固定回报或变相固定回报的条款。

4. 外商投资房地产企业应当遵守房地产有关法律法规和政策规定，严格执行土地出让合同约定规划许可批准的期限和条件。有关部门要加强对外商投资房地产企业开放、销售等连续活动的监管，发现囤积土地和房源，哄抬房价等违法违规行为校友录的，要根据国办发〔2006〕37号文件及其他有关规定严肃查处。

境外机构和个人购房管理

1. 境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事经营房地产的企业除外）和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住的商品房，不得购买非自用、非自住商品房。在境内没有设立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年一下的境外个人，不得购买商品房。港澳台地区居民和华侨因生活需要，可在境内限购一定面积的自住商品房。

2. 符合规定的境外机构和个人购买自用、自住商品房必须采取实名制。并持有效证明（境外机构应持我政府有关部门批准

设立住境内机构的证明，境外个人应持其来境外内工作、学习，经我方批准的证明，下同）到土地和房地产部门办理相应的土地使用权及房屋产权登记手续。房地产产权登记部门必须严格按照自用、自住原则办理境外机构和个人的产权登记，对不符合条件的不予登记。

3. 外汇管理部门要严格按照有关规定和本意见的要求审核外商投资企业、境外机构和个人的购房资金汇入和结汇，符合条件的允许汇入并结汇；相关房地产转让所得人民币资金经合规性审核并确认性规定办理纳税等手续后，方允许购汇出。

进一步规划和落实监管责任

1. 各地区，特别是城市人民政府要切实负起责任，高度重视当前外资进入房地产市场可能引发的问题，进一步加强领导，落实监管责任。各地不得擅自出台对外商投资房地产企业的优惠政策，已经出台的需要清理整理并予以纠正。建设部、商业部、发展改革委、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、银监会、外汇局等有关部门要及时制定有关操作细节，加强对各地落实规范房地产市场外资准入和管理政策的指导和监督检查，对擅自降低企业注册资本金和项目资本金比例。积极管理不到位出现其他违法违规行为的，要依法查处。同时要进一步加大大对房地产违规跨境交易和汇兑违法违规行为的查处力度。

2. 完善市场监测分析工作机制。建设部、商务部、统计局、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、外汇局等有关部门要建立健全外资进入房地产市场信息监测系统，完善外资房地产信息网络。有关部门要加强协调配合，强化对跨境资本流动chinaren的监测，尽快实现外资房地产统计数据的信息共享。

《关于境外机构、个人购买商品房签约有关问题的紧急通知》

近日,北京市建委房屋市场交易管理处下发了名为对171号文进行了一些细化,对港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内购买自住商品房的数量暂定只能购买一套住宅。该规定从7月21日起执行。

通知指出,凡不符合以上规定的机构和个人,开发企业不得与其进行网上签约,未按规定执行产生的合同纠纷由当事人承担法律和经济责任。7月21日后违规进行网上签约的房屋交易部门将不予办理预售登记和转移登记手续。

逾九万香港居民住在内地

今年,香港演艺明星刘嘉玲购买银泰中心公寓、成龙购买Naga上院公寓都曾引发一时热议。中原地产统计也显示:去年在京购房的港澳台地区人士,其购买面积近70万 m^2 占当年北京销售总量的2.88%。

记者还了解到,今年上半年,港澳台地区居民在京购买房产面积为18.4万 m^2 大部分为东部高档住宅。

而7月6日,中新社公布的香港规划署调查显示:2005年,香港居民在内地居住的人数约91800人,香港居民去年自置或租住的内地住宅物业项目共212200个,其中约181600个属自置物业,仅30600个属于租用单位。

香港规划署去年5~7月访问10100个住户,其中96600位香港居民有意在未来10年到内地自置或租用住宅物业。

“北京、上海、广州等城市的楼盘,近几年境外买家较多,港澳台居民和华侨占很大比例。”北京策源顾问有限公司营销总监李林先告诉记者:“这个政策对东部单价超过万元的投资性楼盘影响比较大,如朝阳公园、CBD、望京等区域。可以说,这些瞄准外地购房人群的楼盘将遭遇销售寒流。”

上半年港澳台居民买走近20万 m^2 高档房

北京、上海、广州等城市一直是境外买家相对较多的城市,尤其是港澳台地区居民和华侨在京的购买数量较多。

中原地产的统计显示,去年在京购房的港澳台地区人士,其购买面积达到近70万 m^2 占当年北京销售总量的2.88%,购买金额为89.89亿元,所占比例为5.14%。今年上半年,港澳台地区居民购买房产面积为18.4万 m^2 ,其中,住宅为524套,销售均价为12937元/ m^2 公寓为165套,均价27254元/ m^2 ,别墅54套,销售均价为11901元/ m^2 。

对此,有业内人士认为,北京的“紧急通知”是在深化贯彻171号文,这可以在一定程度上限制境外买家的购房数量,对以投资为目的的境外购买人群起到一定的抑制作用。

北京楼盘日销量降200套 抑制投资效果突现

2006年7月20日,北京市建委房屋市场交易管理处下发了名为《关于境外机构、个人购买商品房签约有关问题的紧急通知》,通知规定:港澳台地区居民和华侨可在境内购买自住商品房,“暂定只能购买一套住宅”,该规定于7月21日起执行。

自执行之日起,北京市房地产交易管理网显示:21日后,期房网上签约量数从前两天的600多套降为400套上下。

近日,记者特意到朝阳公园旁边的9号公寓看了一下,售楼处冷冷清清,看房人寥寥无几,销售人员无奈地告诉记者:“这个政策对我们项目影响很大,销售速度明显下降了,现在外国人不能买了,而港澳台的买家想买,我们也不敢卖了。”

在9号公寓不远的北京花园的售楼处里,看房的人也寥寥无几。销售偷偷告诉记者:“这几天一套房子都没卖出去,我们都快下岗了。”

而北京房地产交易管理网显示:7月19日期房网上签约为647套,7月20日为601套。7月21日之后却下滑到了400套左右。例如21日为468套,22日为466套,23日为354套,24日为434套。

伟业地产分析师表示,“国外籍及港澳台投资买家增多是原因之一,本周销售大幅下滑是由于这部分客户的购买力被及时抑制了。”



解读“限外”政策

外资准入门槛抬高

《意见》摘要

境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产,应当申请设立外商投资企业。投资总额超过1 000万美元(含1 000万美元)的,注册资本金不得低于投资总额的50%;投资总额低于1 000万美元的,注册资本金仍按现行规定执行。

境外投资者通过股权转让及其他方式并购境内房地产企业,或收购合资企业中方股权的,须妥善安置职工、处理银行债务,并以自有资金一次性支付全部转让金。

专家点评

1. 难阻外资大规模流入

中国国际金融有限公司首席经济学家哈继铭:“投资总额超过1 000万美元(含1 000万美元)的,注册资本金不得低于投资总额的50%”的要求虽然抬高了外资开发门槛,却难以阻止外资大规模流入。因为境外资本的实力相当强,500万美金并不算多。

2. 限制炒房不会影响外资在华投资

中国社科院金融研究所博士尹中立认为:“首先从投资总量来看,房地产投资中外商直接投资不到1%,其次政策主要是为了抑制外商短期炒房投资,对热钱有影响,对外商正轨投资没有影响。”但是,“像外资热钱往往是投资基金,他们为了节约成本,操作方便,往往是来无踪去无影,如果对他们实行注册登记的话,对他们这种操作就受到很大限制。”

规范贷款结汇行为

《意见》摘要

外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的,未取得《国有土地使用证》的,或开发项目资本金未达到项目投资总额35%的,不得办理境内、境外贷款,外汇管理部门不予

批准该企业的外汇借款结汇。

外商投资房地产企业的中外投资各方,不得以任何形式在合同、章程、股权转让协议以及其他文件中,订立保证任何一方固定回报或变相固定回报的条款。

外商投资房地产企业应当遵守房地产有关法律法规和政策规定,严格执行土地出让合同约定及规划许可批准的期限和条件。有关部门要加强对外商投资房地产企业开发、销售等经营活动的监管,发现囤积土地和房源、哄抬房价等违法违规行为的,要严肃查处。

专家点评

1. 看不出对外资的不利之处

北师大经济学院金融研究中心主任钟伟:“外商投资房地产企业开发项目资本金未达到项目投资总额35%的,不得办理境内、外贷款”的相关规定略嫌温和,与对内资企业的政策没有差别,从中看不出对外资的不利之处。

2. 新一轮的土地紧缩政策将真正开始

德意志银行亚太区首席经济学家马骏分析“此举的主要目的是监督地方政府的非法土地交易。”国土资源部正式宣布2006年国家土地供应额度将与去年相同,“如果该规定严格执行的话,零土地供应增长将意味着单位数字的固定资产投资增长。如果中央政府目前能够切断一半的非法土地交易,通过加强监管和反腐败力度的话,固定资产投资增速应该能够轻易降到今年年底的20%。”

境外机构个人购房受限

《意见》摘要

境外机构在境内设立的分支、代表机构(经批准从事经营房地产业的企业除外)和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房,不得购买非自用、非自住商品房。在境内没有设

立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年以下的境外个人,不得购买商品房。港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内限购一定面积的自住商品房。

符合规定的境外机构和个人购买自用、自住商品房必须采取实名制,并持有效证明办理相应的土地使用权及房屋产权登记手续,对不符合自用、自住原则的不予登记。

专家点评

1. 应限定外国人购房套数

中国国际金融有限公司首席经济学家哈继铭:如何定义自住和非自住存在问题,如果一个外国人在中国同时拥有多套住房,他可能周末住一个地方,平时住另一个地方,所以这些房子都不能说不是自住房。应该通过明确购房套数的方式来进行甄别。

2. 将抑制大城市房价

中国社科院金融发展研究所主任易宪容:此次出台的意见将对外资较为集中的北京、深圳等大城市产生较大影响,外资炒房是抬高房价的重要因素,新政策肯定会对这些城市的房价起到抑制作用,预计政府职能部门将针对具体环节出台更为严厉的措施。

3. 高档楼盘将大幅下挫

瑞士信贷亚太区首席经济学家陶冬认为,“171号文件对市场有直接影响的是个人投资,其中有关一年居住条件的限制实际上是相当严厉的。”文件虽然提到对港澳台投资者会有些例外和优惠,但究竟怎么操作还不清楚。“个人自用、合理的面积到底是什么概念,都没有实质性的解释,相信在这种情况下,个别大城市的高档楼盘,尤其是以海外买家为主的高档楼盘,一定会出现比较大幅度的下挫。”囤房地产市场仍将吸引外资,但外资炒房已成为中国经济发展的祸害,必须坚决限制外资进入我国房地产业。●

外资“炒房”大限将至 海外资金出逃中国地产业

在国家限制外资内地“炒房”政策出台的前夜，已经在内地房地产市场大把压钱的外资金融机构再也坐不住了，急着为手中代理的房地产项目找婆家。

外资代理人四处奔走

近一段时间以来，受雇于这些海外金融机构的“投资客”们，正马不停蹄地在全国奔走，赶在政策正式出台前，把手中代理的项目尽快脱手。

“在去厦门的路上，正好碰到美国一家投资公司的一位同行，他也是出去处理手中的项目。”戴德梁行商铺部高级助理董事张家鹏向记者介绍说。他还说，目前自己手中还操作着两个外资项目，也是在天津和厦门之间往返，争取尽快地把手中的项目处理完。

“实体公司”卡死外资

在昨天戴德梁行召开的第二季度新闻发布会上，一些业内人士透露说，限制外资进入境内房地产业的文件已经制定完毕，主要对金融资本投资内地房地产业做出了严格限制，境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产，应当遵循商业存在的原则，按照外商投资房地产的有关规定，申请设立外商投资企业。

而目前来自欧美等地的金融资本主要包括

两种形式，私募投资和上市公司的资金，这些金融资本并没有在中国设立实体公司，只是通过在国内投资、合作开发、并购房地产项目进行经营的，可以说是一种“快投资、快收益”的投资形式，戴德梁行投资部董事曹念国介绍说。

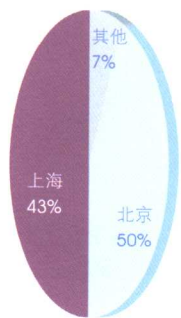
现在要求这些境外金融资本必须设立实体公司，改变了以前那种简单的投资模式，在一段时间内会出现外资集体观望的结果。

外资将“傍”内地开发商

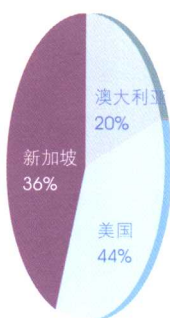
2005年境外机构购买中国建筑物资金额高达34亿美元，而与外资合作项目2119项，合同金额高达194亿美元，曹念国介绍说，还有一些交易未被统计入内。关于调控

外资进入中国内地房地产市场的政策已经越来越明晰，曹念国预计，在政策出台前，外资将要谋求迅速套现，楼市放量供应将大增，同时尚未进入房地产市场的资金会考虑暂缓进入中国房地产市场，这样将会导致供过于求的局面出现，会导致境内高端商品房价格下跌。

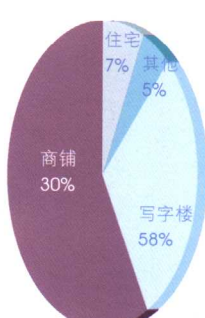
而在今后的一段时间内，政策将会影响外资的流入量，外资流入将会减少，市场的投资（投机）份额将会相应地减少，随着外资投资的谨慎度增加，大规模的炒房模式将会得到抑制，而外资与内地开发商共同开发的模式可能会逐渐占据主流地位。



海外资金投资地区



海外资金投资地区



海外资金投资地区

政策对楼市的影响

针对外资设限影响面极广，这需要中央部委之间、中央和地方政府之间的密切配合，相信政府会慎重斟酌。外资仍将持续流入，人民币升值趋势将继续吸引外资流入并且投资房地产。因此，笔者认为，如果政府决定出手，相信政府会在如何设限及其政策效果上慎重

斟酌，在政策操作上会选择边走边看和点刹车的方法。因此，还有许多问题亟待解决。

外资限制对商业地产到底有多大影响

外资的限制即将出台，作为外资主要的投资类型，商业地产的未来会怎么样，会受

到多大的影响呢？

外资的投资，主要针对于商业地产，特别是中心城市的商业地产，这种商业地产的投资在这些中心城市所占的比例，应该说是很大，如果再加上自用物业的投资，比例就更大了。那么外资限制后，商业地产的