

ARCHI100

百年建筑

百年建筑丛书
房地产企业文化

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3月出版 www.archi100.com

NO.42



卷首语

重塑房地产企业的灵魂

关注

洪扬
企业文化的力量

宏观

董藩
2006' 中国房地产市场十大预测

专题研究

西环广场之“地标”价值剖析

活力城市

新大栅栏

海外事务所

英国 Chipperfield 建筑师事务所

人才找作

请进入中国房地产人才网 www.REHR.com.cn

中国房地产人才网是Lagoo中国旗下最专业的房地产类企业招聘的大型人才网站，拥有各类高素质人才信息和丰富的企业信息，凭借先进的技术、专业的服务为企业求才、个人求职提供快速互动的交流平台。

中国房地产人才网将努力发展为中国最专业、最权威的房地产行业的专业网站，愿成为广大企事业单位和个人的真诚朋友，帮助企业选好俊才，协助个人谋求更大发展！

欢迎登陆：www.rehr.com.cn

Lagoo中国网——中国房地产、建筑、景观、室内行业门户网站。

特色：新闻资讯、建筑网站排行、网址导航、景观植物库、论坛、博客

进入请点击：www.lagoo.com.cn

LAGOO!TM
CHINA

REHR.com.cn
中国房地产人才网

DFS INTERNATIONAL INC.

Architecture, Engineering, Interior & Environmental Design

NO. 129 A, XUANWUMEN XIDAJIE
JINYU MANSION, SUITE 1115
XICHENG DISTRICT, BEIJING, CHINA 100031

TEL. (010) 6641 0097 FAX. (010) 6641 5957

DFS INTERNATIONAL INC.

DFS是加拿大现存的历史最悠久的设计公司之一，在加拿大的蒙特利尔和圣约翰两个城市都有分公司。1999年，DFS应邀来到中国为北京客户带来在住宅方面的丰富经验。作为我们在中国的第一个项目，北京玫瑰园别墅小区现已成为北京最有声誉的别墅住宅区之一，进而成为中国同行业的典范。

从那时起，DFS从一个加拿大公司驻京代表处逐渐成长为外商独资公司—北京戴佛思建筑设计咨询有限公司，由中西方专业设计师共同为中国客户提供专业服务。

2003年，DFS公司在建筑设计服务的基础上，增加了室内设计，景观规划等服务。

In 1999, DFS Inc. Architects, with offices in Montreal Quebec and Saint John (New Brunswick) and one of the oldest Canadian design firms in operation today was invited to China to bring its residential experience to Beijing. Rose Garden, our first project, is now one of Beijing's most prestigious residential communities and has been a model of others throughout China.

From this small beginning DFS has changes from a Canadian representative company in China to DFS International Inc., an independent wholly foreign owned design company with western and Chinese professionals offering design services throughout China.

In 2003, DFS International in addition to architectural services added interior design, landscape and planning services to its clients.





北京·一木

冬去春来

春暖花开

值此万物复苏之际

北京一木许延平（小迪）携全体一木同仁

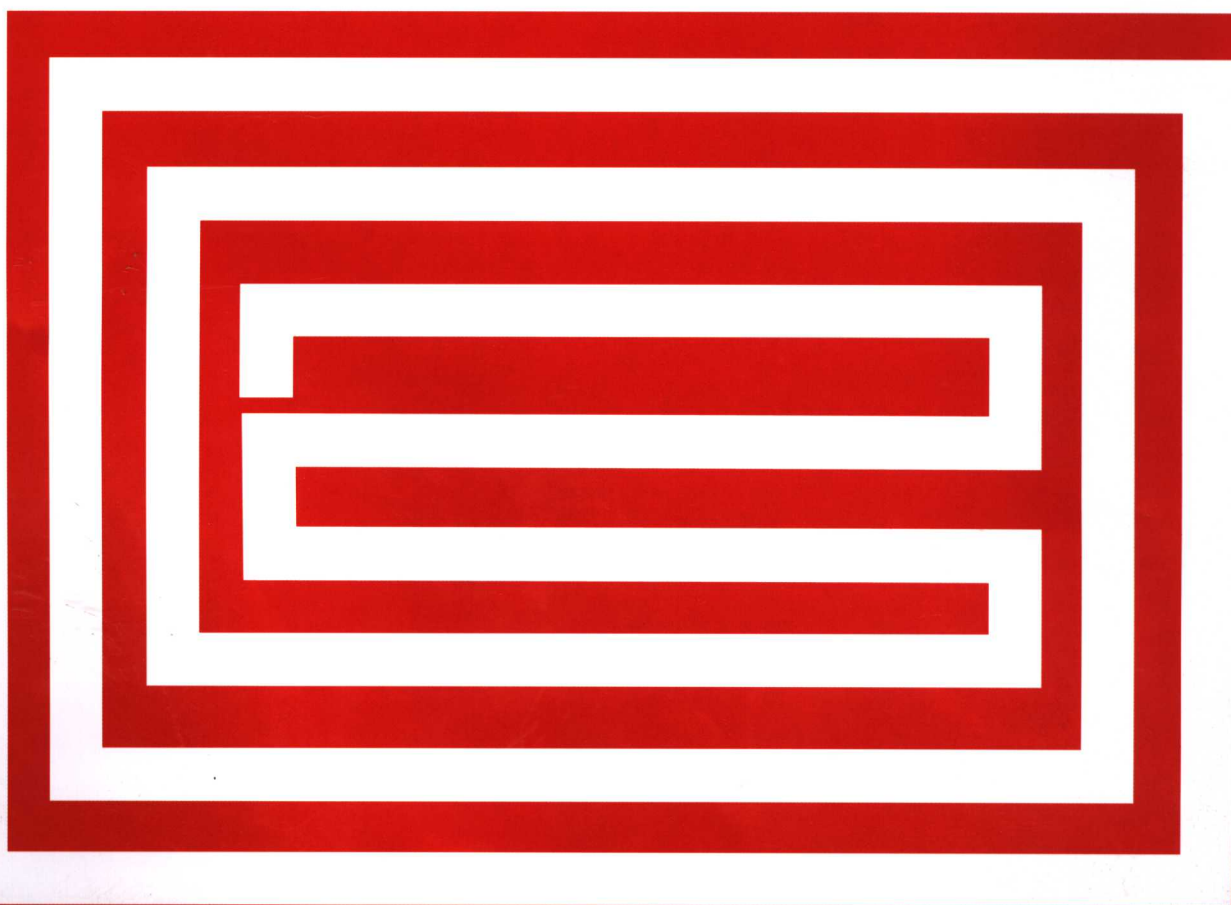
恭祝一直以来关心、支持一木的各界新老朋友

工作愉快！

继往开来！

许延平（小迪）

北京一木装饰工程有限公司 地址：北京朝阳区南十里居28号东润枫景11号楼首层 E-mail: yimu@bj-yimu.com TEL: 010-84502020 FAX: 010-84502081





专业高度 独特视角

《百年建筑》是面向中国房地产开发商、中外建筑设计师及政府相关机构的一本专业性读物，由黑龙江科学技术出版社出版，编辑部和发行中心设在北京百年建筑文化交流中心。《百年建筑》关注业内热点及焦点问题，介绍中国房地产市场的发展趋势，著名开发商和业内专家的观点、优秀的建筑及室内设计作品，以及成功的开发和营销策划案例等。《百年建筑》自2002年出版以来，得到了广大业内人士的认可和好评。

《百年建筑》大16开，全彩色铜版纸精美印刷，每月1日出版。单本定价人民币30元整，全年12册共计360元。欢迎广大业内同仁积极订阅。

● 订户资料

征订单位(个人): _____

联系人: _____ 性别: _____ 职务/职称: _____

邮寄地址: _____ 邮编: _____

发票单位名称: _____

E-mail: _____ 联系电话: _____

自_____年____月至_____年____月 共计_____期_____套

合计(大写人民币) _____万____仟____佰____拾____元整, (小写人民币) ¥ _____元

填写日期: _____年____月____日 您的签名: _____

● 付款方式

☐ 邮购汇款

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

姓 名: 北京百年建筑文化交流中心

☐ 银行汇款

收款单位: 北京百年建筑文化交流中心

开户银行: 招商银行北京分行朝阳门支行

银行帐号: 2181719910001

☐ 支票或现金付款

北京订户 可前往本刊发行中心, 北京市海淀区清华大学清华科技园创业大厦A座707~708室

上海订户 可前往上海市四平路1239号同济大学46号信箱

建设部同济大学城市建设干部培训中心B328

● 联系我们

电 话: 010-62796728 021-65985182

传 真: 010-62796574 网址: www.archi100.com

联系人: 许霞客 徐 皓

收款后, 将发票邮寄给您, 并按您确认的订期、套数和邮寄地址, 将杂志邮寄给您。

《百年建筑》· 杂志

ARCHI 100

www.archi100.com

《百年建筑》杂志 2006 年
全面改版



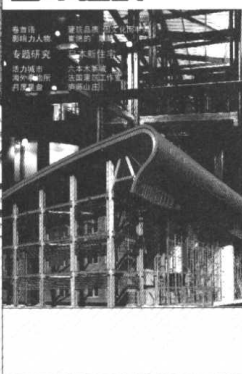
百年建筑 NO. 42



百年建筑

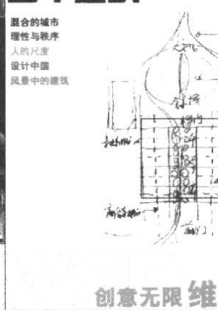


百年建筑



ARCHI 100

百年建筑



ARCHI 100

百年建筑



ARCHI 100

百年建筑



继续坚持

学术品质的坚守态度与可阅读性

继续坚持

市场热点的客观立场与深度分析

内容与形式

更理性 更专业 更时尚

方向与目标

权威性 影响力

我们追求

用学术理论的权威声音

引领和挖掘房地产项目的市场优势

让当代建筑在市场运作的规律中

获得《百年建筑》的学术支持

改版后的主要栏目：

评论	科技	品牌
专题	对话	市场
案例	室内	融资
城市	考察	文化
新盘	动态	教育
景观	政策	海外
人物		

《百年建筑》杂志将继续为业界所有朋友搭建最广阔的展示与合作平台！期待业界所有朋友们一如既往的关注与垂爱！

Creating New Lifestyle Community

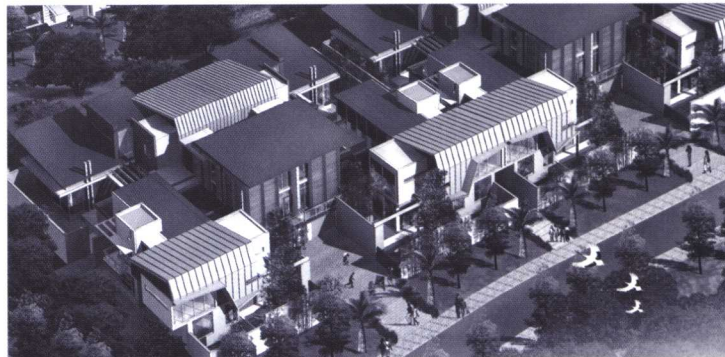
設計，創造新生活風尚。

住所，不僅是“住”，更是一種生活主張。

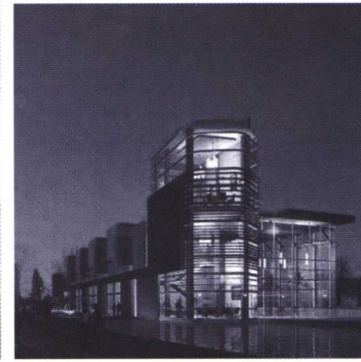
BDCL一貫致力於研究生活與空間的關係。在設計中充分考慮生活習慣與模式，融合居住、社交、休閒、健身、消費等需求元素，創造性地開創了通過設計提高生活品質的新理念。



廣東番禺富門花園社區依山而建，環水而居。BDCL結合此自然特色，將組院、花園洋房、Townhouse、高層觀景樓融合。人們由鬧入靜，從豐富到精緻的空間中舒適地享受生活。



在北京境界，BDCL通過建築引導激情活力的生活方式。“泛會所”的設計，巧妙的延伸了社區的活動、娛樂及商業場所，擴大了居者的休閒生活空間。居者通過廣場、商業會所，林蔭道、環路和家這一串空間變化的步行體驗，充分享受別有情致的現代生活氛圍。



北京市 朝陽區 曙光西里 甲1號東域大廈（第三置業）B座1501室
郵編/100028 電話/58220920/58220921 傳真/58220919
網址/ www.bdcl.net email: office@bdcl.net

BDCL

BDCL DESIGN GROUP LTD.

第五届上海(国际)青年 建筑师、结构工程师 创新设计展

百名中国主流青年建筑师作品展

上海作为目前中国乃至世界城市建设速度最快的地区之一,吸引了众多国内外一流的设计公司和建筑师,世博会的契机更使上海成为万众瞩目之地,上海成为了“中国设计”的最前沿。在这个优秀人才齐聚的市场上,旨在推出新人,为青年建筑师个人展示实力而设置的“上海国际青年建筑师设计作品展”从2001年正式推出已成功举办过四届,规模不断升级,目前已经成为建筑设计业界面向主流中青年建筑设计人才的一项盛事。

第五届作品展将与“2006中国上海城市规划与建筑设计展览会”同场举行,在前四届的基础上推出“百名中国主流青年建筑师作品展”。同期举办“好设计的评价标准中国主流青年建筑师创作特点及趋势”开放式论坛。

为了研究建筑教育对创作的影响,作品展将对“海归”建筑师专门列类。有海外专业教育背景并有3年以上海外事务所设计实践经历者纳入“海归”类。

为了鼓励建筑设计中结构创新,激励一批中青年骨干结构工程师,青年展在原来基础上又进一步试推出青年结构工程师创新设计展。

● 主办单位

中国勘察设计协会
上海市勘察设计行业协会
建筑时报社

● 评委

资深境外建筑师组成国际评审团

展览时间2006年6月7-9日

展览地点:上海世贸商城底层

报名时间:5月10日之前 提交作品时间:5月15日之前

如有问题请联络《建筑时报》李武英 021-63239419

详情请见:www.abbs.com.cn 首页“最近新闻”栏目,可直接下载报名表

无锡槐树街办公楼

Office Complex, Huaishu Street,
Wuxi, 02/2006

槐树街办公楼是目前无锡市内较
少见的集办公楼、停车楼和综合
营业厅于一体的高层楼宇。

由于裙房停车楼的功能要求，“
遮蔽”与“开敞”这一对立的主题
同时存在：百叶窗由于自然通风
的需要而开敞，大面积的车库又
需要一定的外墙进行遮蔽。设计
将百叶窗、突出式灯箱和平板式
广告外墙以构图方式进行整合，
创造了新颖的外立面。

办公部分主入口以红色管状形态
醒目地突现于视野，高层部分则
通过沉稳的深灰色墙面与划分精
致的玻璃幕墙营造现代办公特有
的时代特征。

AR.D.D.

上海意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



如晨光般暖人心

如晨光般活力足

工成网真诚贴心的服务让您如沐晨光

一个工程图书销售的平台

一个互动交流的空间

一个信息资源的宝库

 **buildbook 工成网®**

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。

此为试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com ◆更多信息请登陆www.buildbook.com.cn查询

无锡槐树街办公楼

Office Complex, Huaishu Street,
Wuxi, 02/2006

槐树街办公楼是目前无锡市内较少的集办公楼、停车楼和综合营业厅于一体的高层楼宇。

由于裙房停车楼的功能要求，“遮蔽”与“开敞”这一对立的主题同时存在：百叶窗由于自然通风的需要而开敞，大面积的车库又需要一定的外墙进行遮蔽。设计将百叶窗、突出式灯箱和平板式广告外墙以构图方式进行整合，创造了新颖的外立面。

办公部分主入口以红色管状形态醒目地突现于视野，高层部分则通过沉稳的深灰色墙面与划分精致的玻璃幕墙营造现代办公特有的时代特征。

AR.D.D.

上海意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



中国建设行业 共享的企业大学

A Corporate University for
Construction Enterprises

在全面展示我国当前教育行业现状和发展水平的“2005首届媒体信赖的教育品牌评鉴活动”中，百年建筑喜获“品牌教育行业突出贡献奖”，成为建筑及房地产行业唯一获奖的教育培训机构。

清华大学实战型房地产研究生课程

超过 57% 的学员来自老学员的推荐

权威

本课程由清华大学房地产研究所与北京百年建筑文化交流中心自 2002 年起在全国首创，历经 4 年、10 届班、近 1000 名学员的教学实践，赢得了广泛赞誉。

实战

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，着重关注房地产开发流程中的关键环节，为学员们解决实际项目运作过程中经常遇到的难题。

对话

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。

海外互动

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”。

校友网络

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”，以更好地为校友们实现资源共享、优势互补和业务合作。





百年建筑
ARCHI100

思想前沿 知本财富

建筑教育、建筑传媒、建筑会展、建筑考察、建筑出版、建筑研究
Architectural Education, Architectural Media, Architectural Forum & Exhibition,
Architectural Investigation, Architectural Publication, Architectural Research

建设部同济大学城市建设干部培训中心 同济大学实战型房地产总裁高级研修班

对九百多位房地产总裁的教学经验 由一万名政府学员组成的同学网络

权威主办

由建设部同济大学城市建设干部培训中心由国家建设部指定，委托同济大学面向全国主管城建的领导干部进行业务培训，已培养了一万余名领导干部，是全国城建系统师资力量最强、培养人才最多的专业培训机构。上海百尚建筑文化咨询有限公司为北京百年建筑文化交流中心的全资子公司。“百年建筑”与清华大学合作开办了十届“实战型房地产”课程，培养了近 1000 名中高层管理者，储备了丰富的师资和教学经验。

三大版块

战略决策与管理、产品策划与设计、整合营销传播，于八次课程中同时展开教学，以帮助学员在此三方面同时进步。

战略对话

八次战略对话，邀请政府主管机构、金融机构及房地产界权威知名人士，分析、研究房地产行业相关案例和热点问题。

现场顾问

五次学员项目讨论与点评，将学员正在运行的实际项目及要亟待解决的实际问题，作为真实的案例带到课堂中来。

项目合作

班委会、同学会、学员活动、项目展示与项目合作洽谈，以往各届同学之间，都已通过上课期间的相互了解，达成了多种不同深度的合作。



产品策划、设计与创新研究生课程班

面向开发企业

充分挖掘土地价值，成功破译产品密码，实现市场和产品的精准定位

面向设计机构

改变产品策划逻辑，调整被动式、低附加值的设计现状，拓展设计思路

面向营销策划机构

完成策划师与建筑师工作对接的实际问题，解读其中的要点及难点

◎基于对 1000 名 EMBA 学员的教学经验和反馈。

◎专注于典型产品类型，深化案例研究与案例教学。对 7 类典型产品：住宅、商务地产、酒店式公寓、写字楼、TOWNHOUSE、独栋别墅、旅游地产逐一进行系统讲解、互动讨论。

◎自助式教学理念。欢迎学员自行准备项目资料及方案，在课堂上与实战专家进行现场论证。两大教学版块，可灵活选择，充分满足现代经理人的时间需求。

◎国内师资与国外师资相结合。聘请国、内外实战师资进行现场互动式授课。

◎颁发等级证书。由澳大利亚悉尼大学与中国百年建筑研究院共同颁发“实战型房地产单科项目深度研修计划 A 级证书”。

第一届学员的三个震撼

身边的这些同学真的是卧虎藏龙 老师和同学们的点评使我大开眼界 我深刻体会到了集思广益的重要性

报名热线：010-62796560 62796591/1/2/3/4 13691510148 报名传真：010-62796560

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(1983年)成立的股份制建筑工程设计综合甲级公司，北京新纪元建筑工程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。

新纪元公司拥有大批诸如：
酒店及商业设计专家
住宅设计专家
展览及体育建筑设计专家
办公建筑设计专家
海归建筑师
室内及景观设计专家
经济专家
……等高级人才。

他们创造了诸如……

中关村农林科技园规划 G30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Shopping Mall

建外SOHO 苹果社区 山水文园 瞰都300°

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

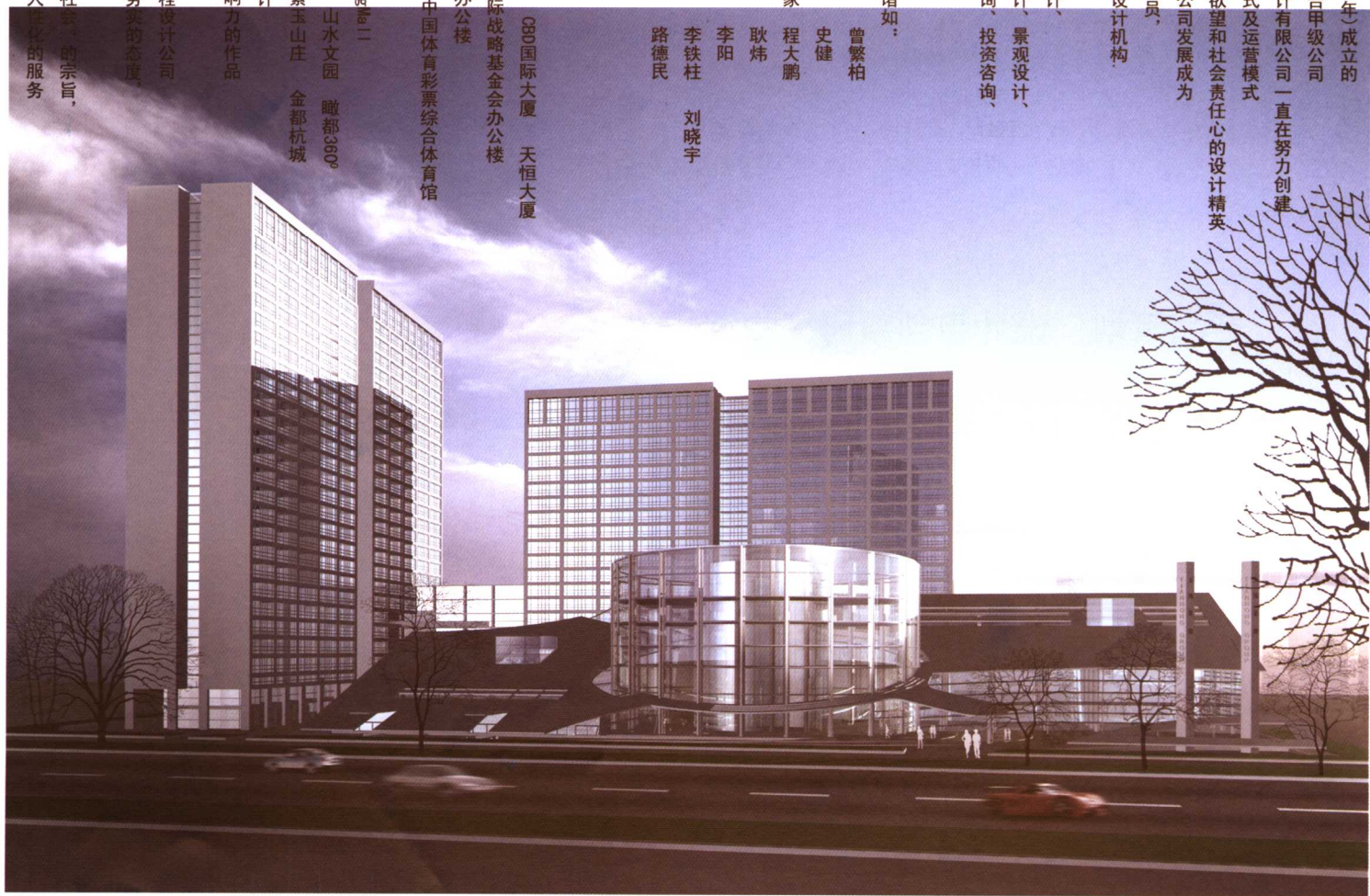
作为飞速发展的建筑工程设计公司

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, 6Haidian District, Beijing China

工程设计综合甲级

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

图书在版编目(CIP)数据
房地产企业文化
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, 2006.3
(百年建筑丛书)
ISBN 7-5388-5063-5

I. 房...
II. 北...
III. 房地产业-企业文化-中国
IV. F299.233
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 020500 号

责任编辑: 曲家东
百年建筑丛书
BAINIAN JIANZHU CONGSHU
FANG DI CHAN QI YE WEN HUA

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: bjb@archi100.com

总 编: 朱文俊
电话: (86)-10-62796561

副总编: 朱一原 洪 扬
电话: (86)-10-62796599

主 编: 祁 然
电话: (86)-10-62796568

采编部:

潘 俊 葛丽丽 姚妍艳 王 玲 蒋彦姬 曲晨阳
电话: (86)-10-62796576 62796570 62796583

美术编辑: 赵 英 三 川
电话: (86)-10-62796571

客户总监: 姚 茜
电话: (86)-10-62796567

北京发行部: 许霞客
电话: (86)-10-62796728 (兼传真)
上海发行部: 徐 皓
电话: (86)-21-65985182

印刷: 北京雅昌彩色印刷有限公司
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 3 月第一版·2006 年 3 月第一次印刷
广告经营许可证编号: 2301004010122
书号: ISBN 7-5388-5063-5/TU. 504
定价: 30.00 元
版权所有, 不得翻印

封面: 德国恩斯丁大楼外观
封二: 中国房地产网
封三: 戴弗斯
封底: CIHAF 2006

目录 Contents

卷首语

重塑房地产企业的灵魂

姚妍艳

业内动态

关注

16 中国代表性房地产企业文化荟萃

本刊编辑部

19 洪扬: 企业文化的力量

21 沈望舒: 建立房地产企业的主流文化

24 刘东: 不做一个人的文化

宏观

28 2006' 中国房地产市场十大预测

董 藩

30 中国房地产业向何处去

仲大军

32 房地产周期与投资决策

任志强

战略对话

34 战略合作与战术合作

专题研究

41 西环广场印象

43 以市场需求为导向

北京金融街建设开发有限责任公司

44 西环广场商业价值点评

Parkside Lee

46 也评西环广场

Archren

49 杂话西环

网友

建筑文化

50 让·努韦尔建筑作品的感官印象与内涵表达

叶 露

52 生长与拼贴的集仿

薄宏涛

案例

56 操盘者说 Naga 上院

60 新盘出炉 PEKING HOUSE 首府

63 老盘解密 凤凰城置地公寓

王晓民

活力城市

68 新大栅栏

傅 刚

科技创新

78 经典与时尚之间

向 东

海外事务所

82 英国 chipperfield 建筑师事务所

杂谈

94 第三类接触

洪朝晖