

ARCHI 100

百年建筑丛书

主题: 房地产 EMBA 精粹 (一)

百年建筑

北京百年建筑文化交流中心主编

黑龙江科学技术出版社

2004年3月出版 www.archi100.com

NO. 18

专题评论

顾云昌 把握房地产市场发展的总体趋势

刘洪玉 研究政策 把握规律 认识市场

精英论坛

冯仑 中外房地产商业模式探讨

高继胜 中国房地产之大趋势与房地产企业发展战略

建筑设计

南京 莱茵东郡

上海 证大大拇指广场

F202 20

清华大学 实战型房地产 EMBA 研究生课程班 部分主讲教授（一）



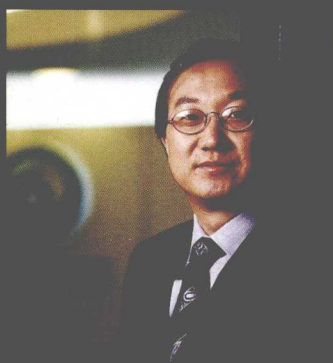
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1. 中国房地产业协会副会长、秘书长 顾云昌
2. 清华大学房地产研究所所长 刘洪玉
3. 清华大学房地产研究所副所长 季如进
4. 万通实业股份有限公司董事局主席 冯仑
5. 浙江莱茵达集团董事长 高继胜
6. 上海证大投资集团董事长 戴志康
7. 全国工商联住宅产业商会会长 聂梅生

8. 建设部住宅产业化促进中心示范工程处处长 孙克放
9. 清华大学土木水利学院建设管理系教授 朱宏亮
10. 中国房地产业协会城市开发专业委员会秘书长 王平
11. 厚十机构主席 林少洲
12. 世联地产顾问（中国）有限公司董事长 陈劲松
13. 加拿大宝佳国际建筑师有限公司驻中国首席代表 高志



11



12



13

致力行业振兴
共铸大好河山

杨慎 2003年8月

重视人力资源
提升竞争能力

——首届实战型房地产EMBA
研究生课程天津学员

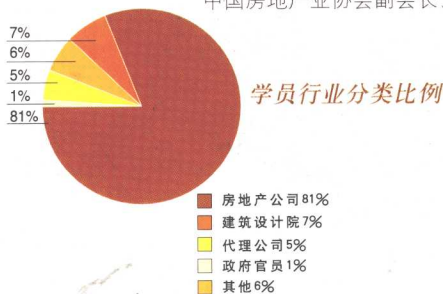
顾云昌
2003年11月11日

中国房地产业协会会长、建设部原副部长杨慎题词

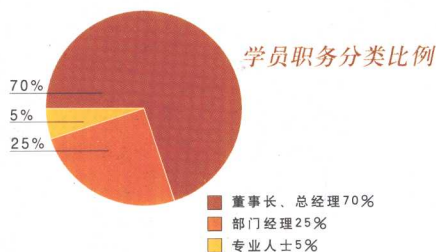
中国房地产业协会副会长、秘书长顾云昌题词



第三届开学典礼



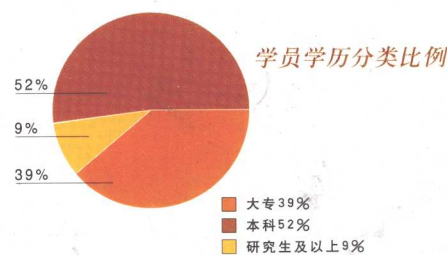
第一届毕业典礼



第四届开学典礼



第二届开学典礼



第五届实战型房地产EMBA研究生课程班将于2004年5月开课

主办单位：清华大学房地产研究所、清华大学继续教育学院、北京百年建筑文化交流中心

报名热线：010-65539035 65530922 65530915 13693541041 传真：010-65539031

致力行业振兴
共铸大好河山

杨慎 2003年8月

中国房地产业协会会长、建设部原副部长杨慎题词

重视人力资本
提升竞争能力

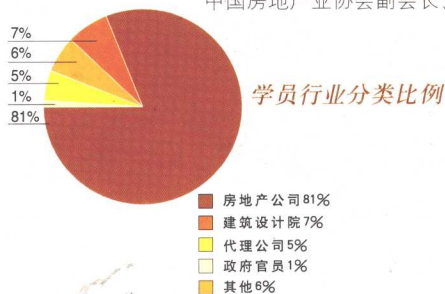
——首届实战型房地产EMBA
研究生课程班学员

顾云昌
2003年11月11日

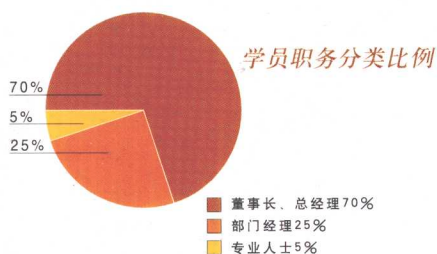
中国房地产业协会副会长、秘书长顾云昌题词



第三届开学典礼



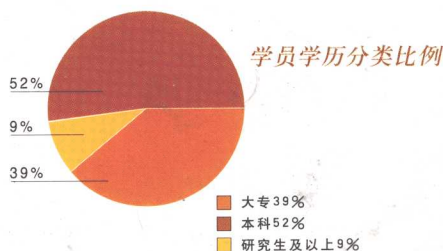
第一届毕业典礼



第四届开学典礼



第二届开学典礼



第五届实战型房地产EMBA研究生课程班将于2004年5月开课

主办单位：清华大学房地产研究所、清华大学继续教育学院、北京百年建筑文化交流中心

报名热线：010-65539035 65530922 65530915 13693541041 传真：010-65539031

实战型房地产EMBA 研究生课程班历届学员所在单位

(第一届)

河北牛氏房地产开发有限公司
中国房地产报社深圳记者站
郑州亚新房地产开发有限公司
河南省许昌市永达房地产开发有限公司
北京冠城物业管理有限公司
江阴市华煜房地产有限公司
河南省焦作市房管局住宅开发公司
哈尔滨市东方城市建设综合开发有限公司
黑龙江省农垦建筑设计院
河南省濮阳市宇达房地产评估有限公司
天津市大众建设开发有限公司
大连安达房地产开发有限公司
北京集达房地产开发公司
鞍山沿海绿色家园发展有限公司
北京京耀房地产开发有限责任公司
太原理工大学建筑设计研究院
青岛千智房地产开发公司
郑州匠人建筑规划设计研究院
内蒙古诚信房地产开发有限责任公司
河北恒实房地产有限责任公司
山西平朔煤炭工业公司房地产工程处
抚顺市城市供水房屋综合开发公司
山东最后企划有限公司
张掖地区广汇房地产开发置业公司
广西金秋房地产开发公司
新疆伊犁仁和房地产开发有限责任公司
浙江湖州南苑房地产开发有限公司
呼和浩特铸城万方科贸咨询有限公司
湖南衡阳市同安房地产开发有限责任公司
甘肃天鸿金运置业有限公司
本溪市房地产综合开发管理办公室
黑龙江金安建设发展有限公司
胶南市九方房地产开发有限公司
新疆天一房地产开发公司
北京雨霖房地产开发有限公司
石家庄鑫豪房地产开发有限公司
北京建昊宏基房地产开发有限公司
天津开发区鼎业房地产开发有限公司
杭州经建房地产开发有限公司
徐州久隆集团有限公司
牡丹江民用建筑勘察设计院
天津市怡安房地产开发有限公司
唐山市兴盛房地产开发有限公司
北京华森房地产信息咨询有限公司
秦皇岛鑫庆房地产开发有限公司
北京中海信房地产开发有限公司
鞍山市大德房地产开发有限公司
无锡市嘉仕达贸易有限公司
铜陵广大房地产中介服务有限公司
河北保定长城开发建设集团有限公司
六盘水达德房地产开发有限公司
安徽省利辛县宏安房地产开发有限公司
周口市万顺达房地产开发总公司
银川市住宅建设公司
湖南省建安房屋有限公司

宁波市交通房地产有限公司
湖北省武穴市方正房地产开发有限公司
吉林省吉塔房地产开发有限公司
洛阳地久房地产开发有限公司
北方房地产开发有限责任公司
广东省江门市恒美房地产有限公司
潮州市凯士达房地产开发有限公司
北京世纪房地产咨询有限公司
青岛恩马置业有限公司
河南远征置业有限公司
北京园丁房地产开发有限公司
河南省开封市大宏房地产开发有限公司
廊坊华夏房地产开发有限公司
湖南省泰时房地产开发有限公司
北京中通房地产有限公司
海城市房地产综合开发公司
沈阳华威建设集团
北京嘉禾前门房地产开发有限公司
淄博鑫胜房地产开发有限公司
深圳市雷圳实业有限公司
河南省对外贸易发展置业有限公司
廊坊鼎新房地产开发有限公司
中国房地产报

(第二届)

江苏省新沂市建筑设计院
大连渤海红旗集团
青岛物华房地产开发有限公司
宁波大丰房地产开发有限责任公司
北京华英设计顾问有限公司
沈阳东宇房地产开发有限公司
北京恒远基业房地产开发有限公司
河北金瓯房地产开发有限公司
新乡市靖业房地产开发有限公司
河北军创房地产开发有限公司
武汉建朋置业股份有限公司
北京市嘉友房地产开发有限公司
南宁桂源房地产开发实业有限公司
常州市延陵建筑设计事务所有限公司
青岛中房建筑设计院有限公司
石家庄市新华区城市建设开发公司
保定诚信房地产开发有限公司
成都市平安实业有限责任公司
常州常惠发展有限公司
沈阳年华房地产开发有限公司
北京万泰恒信房地产开发有限公司
宁波中元房地产开发有限公司
青岛鲁房置业有限公司
中房集团大同市城市建设开发公司
长治市房屋建筑工程公司
深圳市龙园山庄实业发展有限公司
北京武夷房地产开发有限公司
福州市房管局设计院
安徽坤鑫房地产有限公司
呼和浩特市仁和房地产开发有限公司
河南花园置业有限公司

西安市阎良区城建房地产开发公司
北京市金梦园房地产开发有限公司
吉林省吉鹤房地产开发有限公司
青岛信宝房地产有限公司
青岛正仪房地产开发有限公司
青岛市宝青房地产有限公司
泛华建设集团泛华设计公司
内蒙古捷欣置业有限责任公司
德州金益德房地产开发有限公司
内蒙古绘智建筑设计咨询有限责任公司
青岛华海物业发展有限公司
山西新利通房地产开发有限公司
北京乾唐投资顾问有限公司
青岛龙人置业有限公司
葫芦岛渤海房地产开发有限公司
哈尔滨天鼎房地产开发有限公司
山西宝地房地产营销公司
宁夏名都实业集团公司
河北清河县亿力房地产开发有限公司
煤炭部石家庄设计研究院
石家庄汇丰房地产投资顾问有限公司
唐山景泰房地产开发有限公司
深圳市电子院设计有限公司北京分公司
北京攀天元营销顾问有限公司
邢台大都房地产开发有限公司
邢台市住宅房地产开发有限公司
邢台顺风房地产有限公司
河北凰家房地产发展有限公司
河北旭城房地产开发有限公司
威海市建筑设计院有限公司
宁夏上陵农工贸有限公司
北京银信投资有限公司
长沙仁和房地产有限公司
绵阳宇隆房地产开发有限公司
青岛伊士曼置业有限公司
北京市新地房地产开发有限责任公司
山东华能房地产开发公司
北京华油万通房地产开发有限公司
青岛市九方房地产开发有限公司
大连乾豪房地产开发有限公司
北京中天建中工程有限责任公司
无锡红豆置业有限公司镇江分公司
江苏红豆实业股份有限公司
无锡红豆置业有限公司
宁波市江东家乐房产经纪有限公司
河北省衡水鑫城房地产开发有限责任公司
大连悦泰房地产开发有限公司
大连中政房地产开发有限公司
北京市大田安装公司
大连亨达房地产开发有限公司
鞍山市九星房屋开发有限公司
邯郸市天兆房地产开发有限公司
长沙仁和房地产有限公司
衡阳市大千房地产开发有限公司
湖北城市建设发展有限公司
大连万基房地产开发有限公司

大连永薪房屋开发有限公司
北京市焦点房地产
新乡隆基房地产开发有限责任公司
烟台银河怡海股份有限公司

(第三届)

北京万昌投资有限公司
四川攀枝花思维房地产开发有限公司
广州市佛山市无极物业代理有限公司
中国首钢国际贸易工程公司
丹东市万隆房地产开发公司万隆设计有限公司
北京铭嘉房地产开发有限公司
兰州华光置业有限责任公司
北京百环房地产开发有限责任公司
北京宝恒霖房地产开发有限公司
蚌埠恒祥置业投资有限公司
江苏盐城市市政规划设计院
成都天合房屋开发有限责任公司
浙大网新科技股份有限公司
山西省长治市房地产发展公司
大庆市城建开发设计院
唐山景泰房地产开发有限公司
武汉正信房地产开发有限公司
首创置业股份有限公司
江苏省徐州润发房地产有限公司
石家庄鑫麟房地产开发有限公司
武汉海兴房地产有限公司
哈尔滨泰昌集团建维实业公司
青岛啤酒房地产有限公司
哈尔滨福斯特房地产开发有限公司
辽宁交通房地产开发公司
山东双月园置业发展集团有限公司
首创置业阳光股份有限公司
山东省农业实业集团房地产开发有限公司
北京新领域房地产开发公司
山东济南鲍德房地产开发有限公司
四川省意德实业有限公司
北京万泰华联房地产开发有限责任公司
陕西伟志集团股份有限公司
中房集团北海房地产开发有限公司
珠海弘明房地产有限公司
天津飞林房地产开发有限公司
曲阜市房屋建设开发公司
烟台中翔置业有限公司
中国武夷实业股份有限公司
香港亿昌实业集团控股有限公司
山东省威海市金猴集团房地产开发有限公司
承德乾坤房地产开发有限责任公司
湖北省襄樊市闽发房地产开发有限公司
北京华顺方圆房地产开发有限公司
江苏万润房地产开发有限公司
武汉天畅营销顾问有限公司
天津建苑房地产开发有限公司
北京市东开物业管理中心
天津奥林匹克花园置业投资有限公司
山东淄博房屋建设综合开发公司乳山分公司

象山华丰房地产有限责任公司
陕西西安铁锋房地产集团有限公司
天津信诚开发事业有限公司
吉林联华房地产开发责任有限公司
盐城市亨达房地产开发集团有限公司
江苏扬州威亨房地产开发有限公司
大连万恒房地产开发有限公司
江苏省徐州市规划局
海南景成置业有限公司
林州市房地产开发公司
北京美好都市房地产经纪有限公司
河北省邢台市住宅建设集团公司
河北省邢台房管局房地产开发公司
海南中盐联合开发公司
重庆新庆房地产开发有限公司
北京荣亮房地产咨询有限公司
北京安利隆山庄
郑州未来房地产开发有限公司
北京江民房地产经纪有限公司
北京斯博房地产开发有限公司
山西太原市综合开发公司
北京伟孚文化传播有限公司
天津国通实业发展有限公司
山西中联实业有限公司
辽宁天山房地产开发有限公司
大连东特房地产有限公司
郑州全成房地产有限公司
广州锦绣大地房地产发展有限公司
军神集团湖南公司
北京先锋置业股份有限公司
云南楚雄昇源房地产开发有限公司
云南西力城技术发展有限公司
大连首龙房地产开发有限公司
山东宏程建设有限公司
昆明星耀房地产开发有限公司
山西晋中傅山房地产开发有限公司

(第四届)

张家口市桃源房地产开发有限公司
浙江大都置业投资有限公司
安徽省鑫泰房地产开发有限公司
辽宁实华集团房地产开发有限公司
聊城市虹桥置业服务有限公司
威海市建筑设计院有限公司
威海市建筑设计院北京公司
郑州联合置业有限公司
上海富丽房地产开发公司
宁夏立达房地产开发有限公司
天津兴渤海建设发展有限公司
曲阜市城市建设综合开发公司
深圳市居之乐地产顾问有限公司
河北邯郸市天山房地产开发有限公司
北京天地伟业房地产投资顾问有限公司
贯美国际(控股)香港发展有限公司
郑州清华园物业管理有限公司
珠海市前山明和房地产有限公司

天津市大平房地产开发有限公司
北京京都房地产开发有限公司
北京天鸿花园房地产开发有限公司
山东觉平律师事务所
河南焦作市福安置业有限公司
徐州市房地产综合开发有限责任公司
福建省泉州聚融房地产开发有限公司
重庆金鹏物业(集团)有限公司
镇江恒顺房地产开发有限公司
厦门大唐房地产公司
山西太重大唐房地产有限公司
山东济南鲍德房地产开发有限公司
河北沧州美好家园房地产开发有限公司
山东聊城星光房地产开发有限公司
大连长荣房屋开发有限公司
深圳市瑞地置业顾问有限公司
广西玉林永高房地产开发有限公司
福建鼎力营销顾问有限公司
浙江莱茵达置业投资集团
沈阳莱茵达房地产有限公司
浙江省轻纺集团公司
江苏中茵置业有限公司
山东天安房地产开发有限公司
莆田市三信房地产开发有限公司
山东兆光集团德州实业发展有限公司
山东德州经济开发区管理委员会
重庆商社中天物业发展有限公司
北京亿本开发公司
北京市朝阳区建设委员会
双全地产集团有限公司
北京中广信房地产经纪有限公司
北京紫晶之光科技发展有限公司
湖南长沙北山建筑股份有限公司
山东济宁兴唐房地产开发有限公司
北京市建筑设计院金属建筑工程公司
山东金瀚房地产开发有限公司
北京翰宏基业房地产开发有限公司
中远房地产开发有限公司
中建八局青岛公司
北京首润有限公司
贵州亨特房地产开发有限公司
厦门海西安投资发展有限公司
重庆市华博房地产开发有限公司
重庆中安房地产开发有限公司
蚌埠新奥置业有限公司
沧州长生房地产开发有限公司
青岛宏伟实业(集团)总公司
北京筑鼎房地产开发有限公司
山西寰球新技术开发有限公司
山西华宇集团
重庆加新产业集团有限公司
株洲汽车城建设有限公司
加拿大宝佳国际建筑师有限公司北京代表处
五洲工程设计研究院
青岛信莱置业有限公司
莱钢信莱房地产公司
河南绿城置业有限公司

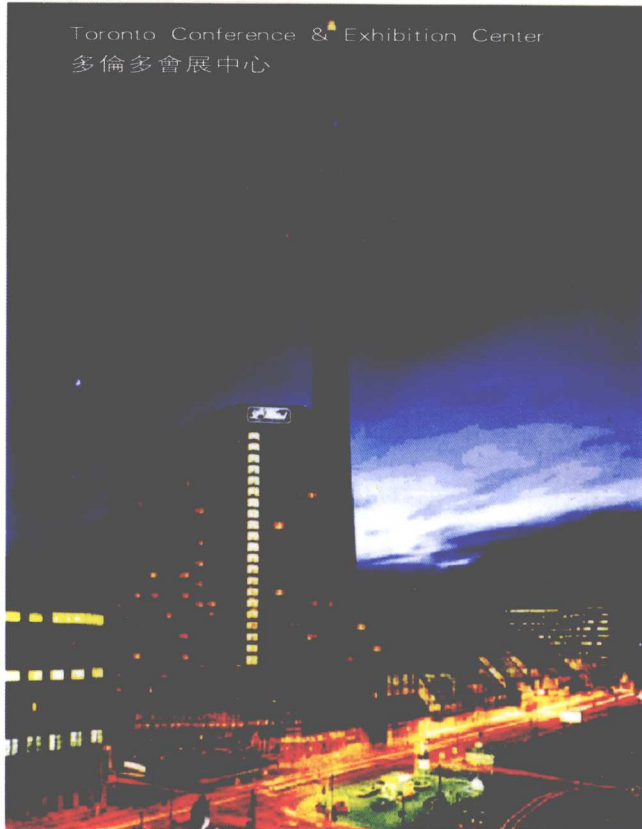
Beijing Jiatai Center
北京將臺商務政務中心



Beijing International News & Cultural Center
北京國際新聞文化中心



Toronto Conference & Exhibition Center
多倫多會展中心



Royal Bank Headquarter
皇家銀行總部



Beijing Jinyu Century Building
北京金隅世紀城



加拿大ACBI (宝佳) 国际建筑师有限公司诞生于1952年, 拥有资深建筑师200余人。50年来, 宝佳 (ACBI) 公司成功地完成了近千项大中型民用建筑、工业建筑的设计, 其中的许多作品已成为城市或地区的标志性建筑。众多引人瞩目的国际机场、五星级酒店、大型商业中心、度假胜地、体育场馆、综合医院、写字楼、豪华别墅、高级公寓等都在讲述着宝佳 (ACBI) 设计师的灵感与严谨。

加拿大宝佳国际建筑师有限公司

ARCHITECTS CRANG & BOAKE INC.

Email: Crang@263.net

电话: 010-65671866、65681006、65685177、67117107、67117153

传真: 010-65660660、67117136

地址: 中国北京市朝阳区南郎家园18号恋日国际三层 邮编: 100022

**CRANG
& BOAKE**

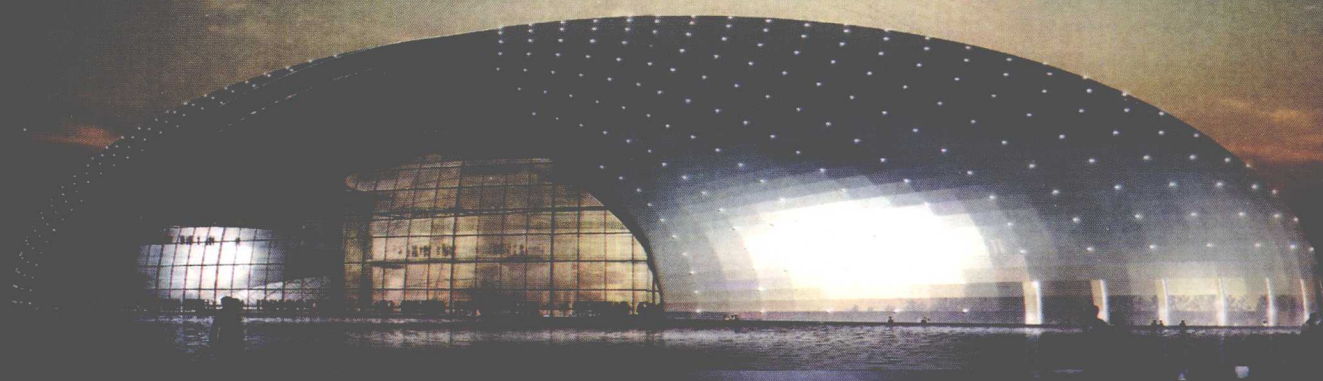
房地产 EMBA 精粹(一)

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



珠海市晶艺玻璃工程有限公司

KING GLASS ENGINEERING CO.,LTD.



北京国家大剧院

珠海市晶艺玻璃工程有限公司

KING GLASS ENGINEERING CO.,LTD.

北京市南礼士路 66 号建威大厦 3 楼 301-306 室

TEL: (86-10) 68038280

FAX: (86-10) 68038270

E-mail: pattonmao@yahoo.com

PC: 100045

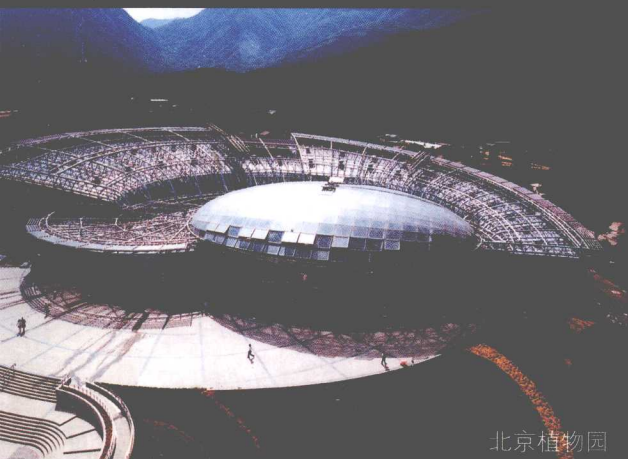
Http: //www.kge-group.com



北京远洋大厦 -1



北京远洋大厦 -2



北京植物园



常州恐龙园

学习制胜

朱文俊 朱一原

中国加入WTO后,房地产行业面临着重要的历史机遇,在此背景下,中国房地产业成为投入产出比较高而高级人才又奇缺的一个特殊行业。中国需要高品质的房地产产品,首先应该锻造高素质的专业队伍。培育学习型组织、构建学习型社会是当代中国经济发展的必然结果,如何通过学习塑造判断力、增强核心竞争力,是当前房地产企业可持续发展所面临的严峻挑战。

创立学习型组织、构建学习型社会不是一个口号。2001年中央领导同志提出“构筑终身教育体系,创建学习型社会”以后,中共十六大报告就把“创建学习型社会”作为全面建设小康社会的四大奋斗目标之一。房地产开发是涉及多学科体系和有着较强综合技术的系统工程,在组织创新和知识创新日益成为现代管理两大主题的今天,房地产企业惟有持续地把学习创新的实践,融入到运作流程的设计、组织、开发等管理要素中,并不断更新和完善,才能在激烈的市场竞争中脱颖而出。

勿庸讳言,我国在房地产开发的理论研究和实际操作上与西方发达国家还存在着不小的差距,但是中国的房地产业界是一个善于学习的行业,中国的房地产开发商是一个善于学习的群体。北京百年建筑文化交流中心与清华大学合作的实战型房地产EMBA研究生课程班已连续两年举办了四届,400多名学员大多来自一线企业的高级管理层。他们超越了对学历的追求,主动参与到业界高层次、高素质人才间的切磋。不少企业比如浙江莱茵达集团,就先后派出了下属公司的四位老总来参加学习,表现出高度的学习热情和强烈的竞争意识。举办房地产实战型EMBA课程班的目的是,希望把建筑行业中级管理人员的目光集中在专业领域,解决房地产开发流程中各个节点存在的问题,更加理性、科学地进行房地产开发。其课程设置以房地产开发投资的业务流程为主线,适当融合工商管理核心课程,包括市场研究、选址研究、建筑设计、景观设计、新技术新工艺、营销策划与销售管理、项目管理和工程组织、物业管理、投资分析与财务管理、领导力与团队建设十门课程。授课的主讲教授大多为行业领袖和资深专家,本期的主题文章就来自部分主讲教授的精彩片段,我们将与之更多的朋友们分享。

对大多数企业而言,高级专业人才的缺失,往往使企业在机遇和市场变化面前准备不足或过于乐观,其结果直接导致低水平的房地产开发和资源浪费,从而对企业的长远发展造成危害;同时,如何彻底摆脱商业社会中的浮躁心态,真正打造出无愧于历史和文化审视的精品建筑,房地产开发商们责无旁贷。清华大学实战型房地产EMBA课程班就是我们探索行业高层次人才培养机制的一种尝试,我们期望通过这种形式,使更多的房地产企业的高级管理人员及时了解和掌握最前沿的市场变化和必须具备的相关专业知识,从而为中国创造出更多的建筑精品。

如何更好地发展中国的房地产业是一个关乎国计民生的重大命题,而一个房地产企业能否将自身发展成一个学习型组织,则是在激烈的市场竞争中能够制胜的关键。我们将继续以EMBA课程班等多种教育形式,努力帮助中国的房地产企业不断提高核心竞争力和经营管理水平,为21世纪的中国建筑文化书写华彩篇章。

图书在版编目(CIP)数据

房地产 EMBA 精粹.i

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 2004.3

(百年建筑丛书)

ISBN 7-5388-4608-5

I.房...

II.北...

III.房地产经济学

IV.F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 013132 号

责任编辑: 曲家东

百年建筑丛书·房地产 EMBA 精粹 (一)

BAINIAN JIANZHU CONGSHU

FANGDICHAN EMBA JINGCUI (一)

出版: 黑龙江科学技术出版社出版

(150001 哈尔滨市南岗区建设街 41 号)

电话: (0451) 53642106

电传: (0451) 53642143 (发行部)

编辑部: 北京百年建筑文化交流中心

地址: 北京市朝阳区新中街 68 号 聚龙花园 7 号楼 8J

邮编: 100027

http://www.archi100.com

E-mail: xy@archi100.com

主编: 朱文俊

副主编: 朱一原 徐岩

电话: (86)-10-65539038 (86)-10-65514088

编辑部主任: 祁然

电话: (86)-10-65514085

编辑: 莫茸晖 董华 刘勇 孙婧 崔冰 李艳芬 蒋彦姬

经营部: 王晓民 姚茜

电话: (86)-10-65514616 (86)-10-65539030

发行部电话: (86)-10-65539033

设计制作: 通美朗力 (86)-10-87322280/81

印刷: 北京雅昌彩色印刷有限公司

发行: 《百年建筑》上海发行部

电话: (021)-54654876/54653438

发行部经理: 徐皓 13386079993

开本: 889 × 1194 1/16

印张: 4

字数: 100 000

版次: 2004 年 3 月第一版·2004 年 3 月第一次印刷

书号: ISBN:7-5388-4608-5/TU.386

定价: 30.00 元

版权所有, 不得翻印

印量: 50 000 册

封面: EMBA

封二: 清华大学实战型房地产 EMBA 研究生课程班部分主讲教授

封三: 泛华工程

封底: 一木

Contents

专题评论

- 10 顾云昌 把握房地产市场发展的总体趋势
- 14 刘洪玉 研究政策 把握规律 认识市场
- 18 王 平 造百年建筑 铸诚信之魂
- 22 季如进 物业管理中的业主意识

精英论坛

- 25 冯 仑 中外房地产商业模式探讨
- 30 高继胜 中国房地产之大趋势与房地产企业发展战略
- 34 陈劲松 都市融合 新的城市竞争力
- 38 戴志康 上海房地产与泡沫一起成长

名家名作

- 41 英国设计师 Peter Emrys-Roberts, Christine Harvey
和他们的 ERA 工作室

建筑设计

- 46 南京 莱茵东郡
- 50 上海证大 大拇指广场

业内研讨

- 54 房地产理论与实践观点摘要 孙克放、聂梅生等

事务所指南

- 56 北京五合
- 58 何骏设计

行业动态

- 60 深圳熙园入选“低密度住区”研发示范基地
百年建筑 3 月会展活动预告 (P29)

建筑科技

- 61 上海舒美特室内环境技术
- 62 发热电缆采暖系统的现状及分析

编读往来

- 64 《百年建筑》北京地区阅览网点



P10

Comments on Special Topics

- 10 Grasping the Direction of Real Estate
- 14 How to Study the Real Estate Market
- 18 Building Tower That Last
- 22 Ownership in Property Management

Gu Yunchang
Liu Hongyu
Wang Ping
Ji Rujin



P25

Elite Forum

- 25 Trading Real Estate in China and Foreign Countries
- 30 The Direction of Real Estate in China
- 34 Metropolis Melting, New Advantage in the Competition of Cities
- 38 Shanghai Real Estate Growing with the Bubble

Feng Lun
Gao Jisheng
Chen Jinsong
Dai Zhikang



P34

Celebrities & Their Works

- 41 English Architects Peter Emrys-Roberts, Christine Harvey
And Their ERA Studio

Architectural Design

- 46 Lander East Country, Nanjing
- 50 The Thumb Plaza, Shanghai

Trade View Points

- 54 View Points on Real Estate

Sun Kefang, Nie Meisheng, etc.

Directory of Architects

- 56 Woodhead International Beijing
- 58 TAOHO Design

Industrial Dynamics

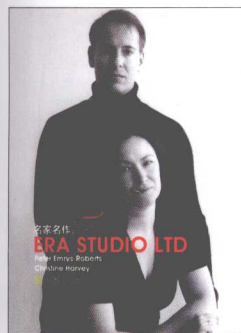
- 60 Shenzhen Beautiful Lakeshore Villa:
Demonstration Project of Low-Density Housing

Architectural Technology

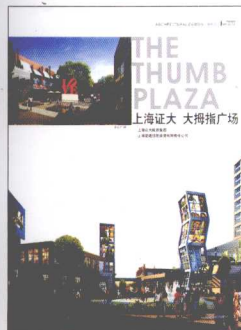
- 61 Shanghai Smart Indoor Environmental Technology
- 62 Cable Heating System

Editors & Readers

- 64 Finding ARCHI-100 Magazine in Beijing



P41



P50



顾云昌 中国房地产业协会副会长兼秘书长, 研究员。20多年悉心于中国住房制度改革、房地产业改革和发展理论与实践的研究, 并担任北京、武汉等地大学的兼职教授, 指导研究生 20 余名。

中国房地产业的兴旺无可否认

✓ 从国际到国内, 从各行各业到房地产业, 都可以看出房地产业在国民经济中的支柱地位和作用。由于成功地推行了城镇住房制度改革, 中国进入了百姓买房的时代, 房地产业遇到了“千年等一回”的发展机遇, 进入了有史以来最好的发展时期。

1. 从数字看发展

1998年~2002年, 中国房地产业发展速度始终保持在 20% 左右, 其中商品房销售额和销售面积增长速度接近 25%, 2003 年 1~10 月份, 全国房地产开发投资同比增长 31.3%, 竣工面积同比增长 33.3%, 销售面积同比增长 34%, 销售额同比增长 40.6%, 2003 年房地产各项重要指标保持了比去年发展更快的速度。中国的房地产正处在一个发展的热潮中, 供求两旺, 产业兴旺是无可否认的。如果在这个世界上有房地产王国, 那么这个王国肯定就是中国。

2. 房地产业发展的环境

房地产业发展是整个国民经济乃至与世界经济的发展



→ 4 年前我就提出, 中国的房地产市场会兴旺 20 年, 其间可能有相对高潮和相对低潮, 但总体趋势会是这样的。

→ 从 1998 年以来, 中国房地产业遇到了“千年等一回”的发展机遇, 连续 6 年发展速度是 20%; 中国房地产业的兴旺是无可否认的。如果说在这个世界上有房地产王国的话, 那么这个王国肯定就是中国。

→ 2004 年将是中国房地产金融年。

→ 供求关系决定价格, 这是市场经济的“铁律”。

→ 既要有机遇意识, 又要有忧患意识。

把握房地产业 GRASPING THE

中国房地产业协会副会长、秘书长 顾云昌

都有紧密的关系。目前世界经济开始向好的方面转变, 美国的经济正复苏, 2003 年第三季度同比增长率达 7.2%, 是 1984 年以来增长最快的一个季度; 欧洲国家失业率仍然较高, 但也已回暖; 俄罗斯经济呈现出发展势头, 亚洲经济也正在加快恢复, 专家预测明年世界经济的发展速度会达到 4%。对整个国际经济走势的了解, 对于判断中国整个经济非常重要。中国经济已经进入一个新的发展周期, 增长的势头比较好, 据估计 2003 年 GDP 增幅会达到 8.5%。国民经济的增长, GDP 的上升, 主要靠“三驾马车”: 一是消费需求, 二是投资需求, 三是出口需求。出口需求 2003 年可以增长 30%, 投资需求大规模增长, 也可达 20% 多, 消费需求约为 10% 左右。中国的经济正出现好的发展势头, 这是中国房地产市场持续兴旺的基本点。

3. 发展中遇到的问题

三农问题 中央把农村、农民、农业问题作为 2004 年经济工作的重中之重提出来。农民的收入 2003 年可以增加 4%, 而城市居民收入增加 8%, 这就是说城乡之间的差距还在继续扩大。三农问题是影响社会安定和经济发展的大问题, 有的同志认为三农问题和城市人关系不大, 和房地产关系不大, 这样理解是不正确的。为什么世界各国看好中国? 为什么这几年吸引外资的势头很猛? 主



市场发展的总体趋势

DIRECTION OF REAL ESTATE

要是他们看好中国的市场，特别是看好中国潜在的市场。如果我们加快发展与提高速度，农民收入提高很快，各种产品更有销路，市场会更兴旺，房地产业会有市场。所以三农问题，既是经济发展问题，又是社会发展问题。

发展速度与结构调整 当前中国经济发展中又出现了一些瓶颈，特别是能源和交通。前几年说高速公路修多了，电也增多了，可是2002年开始拉闸了，沪宁、沪杭高速公路开始堵车了，首都机场三年前新改建的，现在又要扩建了，寿命比预期缩短了三年，出现了提前饱和。因此，既要保持发展势头，又要加快经济调整，在发展中进行调整，在调整中加快发展。

扩大消费 现在拉动经济主要靠投资，消费的拉动力还不足，亟需扩大消费。中央提出了四个新的消费热点，即住

宅、汽车、通讯、旅游。尽管汽车增长速度比房地产快，汽车增长速度为50%~80%，房地产增长速度是20%，但是汽车在消费总额中的量比房地产要小。由此看来，房地产业在国民经济发展中，处在一个十分重要的位置，国务院18号文件也首次提出房地产业是中国国民经济支柱产业。有统计数字表明，房地产业拉动经济增长占整个经济增长的四分之一，也就是说GDP增长7~8个百分点，其中有两个点是房地产拉动的。这几年拉动经济的主要力量是产业，这是远远不够的，房地产既可以从投资的角度拉动经济，又可以从消费的角度拉动经济，这是房地产的行业特点。

建立完善的房地产投融资体系

一个持续协调健康发展的房地产市场，必须有一个很好的投融资环境，必须建立一个完善的房地产融资体系。

从2002年年中开始，在中国房地产业先后出现过“冬天论”、“过热论”、“泡沫论”、“周期论”和“风险论”。来自银行界的许多人士认为中国房地产风险很大，房地产资金中百分之六七十以上的钱是向银行借来的。房地产个贷和房贷各项加在一起占全部贷款17.9%。中国几大国有商业银行的不良资产率超过20%，是世界上不良资产最高的银行之一。银行金融出问题，整个经济就有风险，这是国家最关心的问题。恰恰房地产是金融的大户。现在中国房地产的融资渠道只有一条——靠银行。因为我们的股票市场融资能力很小，债券市场还没开放。如果中国房地产真像日本和中国台湾、香港地区那样出现了房地产泡沫的破灭，那么就惨了。他们的教训我们应当引以为戒。经济学家、银行家对房地产担忧不是没有道理的。



1997年,全国个人住房抵押贷款余额是190亿,到了2003年年底是8 000多亿,是1997年的43倍,到现在大概有12 000亿,是1997年的50多倍,这是什么样的发展速度呀?这种发展速度一方面靠改革推进,另一方面靠金融的支持。我在形容房地产的发展时用了这样的比喻,中国房地产这架土飞机之所以能够进入高空飞翔,一靠发动机,二靠燃料库,燃料库就是银行。

真正完善的房地产融资体系,从世界上看必须是两条腿走路,一是间接融资,依靠银行;二是直接融资,通过股票市场、债券市场、基金、信托等渠道。房地产市场的风险是客观存在的,投资的风险也是客观存在的,我们既要研究

如何降低风险,又要研究风险由谁承担,是让银行一家承担,还是社会共同承担,这是投融资的理念问题。发达国家,市场经济国家的风险大多数是由社会共同承担,即通过股票市场,通过抵押贷款的证券化,通过债券发放,通过基金,通过信托投资等方面来共同承担和分散风险。121文件的一个重要作用就是在调控房地产信贷的同时向人们提示:必须拓宽房地产融资渠道。聪明的开发商,已经开始和外资银行联手与信托公司联手,想办法搞国外的基金。我相信国家有关部门也会加快这方面改革的步伐。

拓宽房地产融资渠道,尽可能减少风险,分散风险,降低风险,这是我们要做的事情。因此,我在深圳住交会上

提出,2004年将是中国房地产金融年。

中国房地产市场未来20年

房地产业内外人士都十分关心2004年或再长远一点时间房地产市场将如何发展,房价会不会涨?市场是供求关系的总和,一种产品供大于求的时候,价格肯定不会上升,只会下降,反过来一种产品供不应求的时候,价格肯定不会下降,只会上升。开发商还没开楼盘,就有人排队买房子,房子价格今天不涨,明天肯定要涨。供求关系决定价格,这是市场经济的“铁律”。

4年前我就提出来,中国的房地产市场还会兴旺20年,市场总的发展趋势是好的,需求量还很大。需求主要包括

三个方面:

第一.居民改善住房条件的“主动型”需求

随着中国经济的稳步增长,人民生活的稳步提高,百姓对原有的住房条件已不满足。百姓希望改善住房条件,提高居住水平;相当一批有经济实力的人,希望提升住房品质,随着人们购房观念的更新,利用贷款的形式买新房的人也越来越多,这些人都是从改善居住条件的角度出发,加入了购房者的行列。特别是房改政策的出台,中国城镇住房制度改革,促使广大居民成为有产阶层。房改激发住房需求的能量还远远没有释放完,老百姓不断增长的住房需求表现出来的积极性还在不断迸发出来。据有关调查,1998年房改以来购房的家庭大概只占家庭总数的12%~20%,许多家庭在准备和等待买房,有的买了房子现在还想第二次买房,这种房改激发出千载难逢的购房热潮还将持续下去。

第二.城市改造房屋拆迁带来“被动型”需求

中国多数城市正在进行史无前例的城市改造建设,无论政府搞政绩工程,还是实实在在为老百姓做好事,都带来很大的拆迁量。上海因拆迁带来的“被动”住房需求占到整个住房市场需求的一半,各地少说有1/3,拆迁在今后十年还会继续进行,它必将有力地推动住宅物业、商业物业和其它物业的发展。

第三.城市化加速农民进城,带来的“自动型”需求

三农问题是重中之重,我们要为三农问题的解决创造条件,为农民进城降低门槛。房地产开发商现在还没有考虑到农民住房问题,现在进城的农民其住房主要靠城乡接合部的私房出租。这些人一时买不起房,但将来肯定会成为购房或城市住房消费的生力军,虽然这可能是在10年后,但我们

要有这方面的准备和举措。10年以后,我们应该为农民进城,为城市化步伐的加快做出我们的贡献,所以有这样一股力量也在拉动我们房地产产业的发展。

从全国看来,近几年房价的上升是平稳的,一直是3%~4%的上升,2003年是5%左右。开发量、销售面积的增长为20%左右,我希望这样的势头能继续下去。当然持续兴旺20年不可能是全部,房地产市场会有相对的高潮和低潮,但是总体趋势是这样的,我们这一代人处在中国房地产大发展的时期,我们是很幸运的一代人。但是,很幸运的一代人绝不等于高枕无忧,相反,我们既要有机遇意识,又要有忧患意识。中国房地产市场既处于高速发展期,又处于转型、过渡期,市场还不成熟,行为还不规范,市场运行中还存在诸多风险,比如既有房地产市场的区域性特点强,浙、沪、苏地区近几年房价上升幅度大的情况,需要警惕房地产市场的“泡沫性过热”的现象出现;又有城市由于政府工程规模过大等,造成商品房空置率居高不下的现象,需要警惕“盲目性过热”的危险。这就要求政府部门和企业共同把握市场脉搏,通过“无形的手”和“有形的手”,共同促进房地产市场持续健康的发展。





研究政策 把握规律

HOW TO STUDY THE REAL

清华大学房地产研究所所长 刘洪玉



找到房地产周期发展的运行规律,通过对规律的认识来调整自己的投资决策。

刘洪玉 清华大学管理科学与工程专业博士生导师,清华大学房地产研究所所长、教授,亚洲房地产学会会长,中国房地产估价师学会副会长,中国房地产业协会理事等。主要研究领域为房地产经济与管理(房地产估价、房地产经济、房地产金融与投资、房地产开发、房地产市场分析、物业管理),建筑经济与管理(建筑经济学、工程经济学、工程项目管理等)。

在清华大学实战型房地产EMBA研究生课程班课堂上,清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授回顾房地产周期变化,分析近期房地产业内动态,阐述房地产政策对市场的影响,并且回答了学员们关心的问题。

学员:有人提出房地产行业发展的周期是6年,甚至提出了2003年是拐点,您怎么看这个问题?

刘洪玉:周期问题需要研究。目前房地产周期受政策的影响是非常大的。开发商都希望找到这样一个周期,而且都希望能够逆周期操作,低潮买土地,高潮卖