

新楼盘

NEWHOUSE 图解地产与设计

佳图文化 出品
中国林业出版社

25

专题 /

上海名家

上海万科

上海万科翡翠：意大利新古典主义小镇

绿地地产

绿地金山名邸：自然与人文的融合

上海经纬

经纬·观澜泓郡：“公园地产”的完美演绎

上海东郊半岛：纯地中海风情别墅

上海观庭四荷艺墅：体验原味赖特式建筑风格

名家名盘 /

荷兰面貌 上海风情

上海高桥尼德兰北岸别墅

商业地产 /

展示未来上海的“魔方”

上海世博会-上海企业联合馆

上海金桥-碧云90商业中心：区域创新型商业中心

上海新天地：中西合璧 新旧结合

青岛万达广场：青岛第一城市综合体

新楼盘

NEWHOUSE

图解地产与设计

25

上海名家

本人(公司)订阅《新楼盘》杂志共 _____ 册

即从 _____ 年 _____ 月至 _____ 年 _____ 月, 订价RMB35元 × _____ 册 = _____ 元

订

订户资料:

姓 名: _____ 公司名称: _____
详细地址: _____ 邮 编: _____
收 件 人: _____ 电 话: _____
传 真: _____ E-MAIL: _____

阅

汇款方式:

银行汇款 户名: 广州佳图文化传播有限公司 开户行: 工商银行广州大道分行 账号: 3602072209200172380

邮局汇款 收款人: 广州佳图文化传播有限公司 汇款地址: 广州市海珠区新港西路3号银华大厦808室
邮政编码: 510230

订阅热线: 020-28905912 89090386

此表格复印有效, 请正楷填写清楚后与汇款底单一起传真至: 020-89091050

或邮寄至: 广州市海珠区新港西路3号银华大厦808室 《新楼盘》杂志社发行部 收 邮编: 510230

单

客户签名: _____ 日期: _____



中国林业出版社

今天起 一定要走在前面！ 有什么样的信念，就有什么样的未来！

2011年，一定要走在前面！

春交会5大展区——东部居住展、中国滨海物业展、

前沿生态物业展、宜居住宅展、城标物业展呼啸而来。

以前所未有的资源积累，强大的媒介整合力，引导置业前景、居住趋势。

敬请关注春交会“一定要走在前面”网络互动，千元奖金等着你。

春交会活动链接

梦想实现的方式如此轻松

<http://t.sina.com.cn/2011cjh>

搜索

关注2011深圳春交会“一定要走在前面”活动微博 本次活动解释权归组委会所有。

Show出你的梦想，每隔两小时便可轻松赢取 **1000元现金大奖**，圆梦机会在等你，加油！

中国地产第一展



中国(深圳)春季房地产交易会(总第36届)城市土地展(第6届)
China (Shenzhen) Real Estate Fair (Spring) · City land expo

主办单位：深圳市土地房产交易中心
全程战略总策划：深圳市禾盛行广告有限公司
策展顾问：深圳市博思堂广告有限公司
全程网络营销推广顾问：深圳市网上行互动营销有限公司

组委会地址：
深圳市福田区红荔西路8007号土地房产交易大厦328室
深圳市土地房产交易中心展会服务部
联系电话：0755-23834511 23834519
传真：0755-83785385

展会时间：2011年4月30日-5月4日

展会地点：深圳会展中心1号馆

www.sz68.com www.fair1.cn

城市综合体的魅力

住宅、办公、商业、酒店……人们往往会这样去区分一个建筑的类型，单独的一个建筑类型又往往会因为没有相关的配套而显得不便，这就催生了多种建筑形态融合在一起的综合建筑——城市综合体，众多地产商开始以这种复合的模式代替过去单一的开发模式，当下火热的商业综合体在这个过程中也切实让人们感受到“城市让生活更美好”。

继上一期我们以中国的政治文化中心北京作为专题进行报道以后，这期特意挑选了中国的经济中心上海作为本期的专题来报道。上海，一直是被全国乃至世界所公认的国际化金融城市，上海世博会的成功举办更加夯实了其金融中心地位，除了其金融的显赫地位以外，其楼市的起伏变化也是左右全国楼价的一个风向标。作为一座国际化的金融城市，楼市的发展程度自然也是相当之高，众多知名地产商更是纷纷前来争抢这块“金融高地”。本期不仅有上海一些最新楼盘的介绍和最新的楼市资讯，而且还有海派地产代表绿地及中国地产龙头万科新的作品介绍，同时还有诸如世博会上海企业联合馆等一些新的建筑理念和建筑设计的展现，希望通过这些尽可能详尽介绍上海的地产面貌。

做上海专题时我们发现除了北京的那种炫又酷的建筑感受以外，还真切地感受到作为国际化金融中心的上海其城市建筑中城市综合体的独特魅力，上海新天地、古北国际广场等一批城市综合体都在本期中有所展现，城市综合体的领军企业——万达也有代表项目展示，这些城市综合体的强大功能让人感叹上海的金融发达，惊叹城市综合体的魅力！



jianguo@foxmail.com

新楼盘

NEWHOUSE 图解地产与设计

2011年 总第25期

面向全国上万家地产商决策层、设计院、建筑商、材料商、专业服务商的精准发行

指导单位 INSTRUCTION UNIT

亚太地产研究中心

出品人 PUBLISHER

杨小燕 YANG XIAOYAN

主编 CHIEF EDITOR

龙志伟 LONG ZHIWEI

编辑记者 EDITOR REPOTERS

唐秋琳 TANG QIULIN

钟梅英 ZHONG MEIYING

张婷 ZHANG TING

胡明俊 HU MINGJUN

设计总监 ART DIRECTORS

杨先周 YANG XIANZHOU

何其梅 HE QIMEI

美术编辑 ART EDITOR

林秋枚 LIN QIUMEI

国内推广 DOMESTIC PROMOTION

广州佳图文化传播有限公司

市场总监 MARKET MANAGER

王志 WANG ZHI

市场部 MARKETING DEPARTMENT

方立平 FANG LIPING

熊光 XIONG GUANG

王迎 WANG YING

杨先凤 YANG XIANFENG

熊灿 XIONG CHAN

刘佳 LIU JIA

刘谭春 LIU TANCHUN

图书在版编目 (C I P) 数据

新楼盘: 上海名家 / 佳图文化主编.

-- 北京: 中国林业出版社, 2011.5

ISBN 978-7-5038-6156-7

I. ①新... II. ①佳... III. ①建筑设计: 外观设计 - 作品集 - 中国 - 现代 IV. ①TU206

特邀顾问专家 SPECIAL EXPERTS (排名不分先后)

赵红红 ZHAO HONGHONG

王向荣 WANG XIANGRONG

陈世民 CHEN SHIMIN

陈跃中 CHEN YUEZHONG

冼剑雄 XIAN JIANXIONG

陈宏良 CHEN HONGLIANG

胡海波 HU HAIBO

程大鹏 CHENG DAPENG

范强 FAN QIANG

白祖华 BAI ZUHUA

杨承刚 YANG CHENGANG

李鸿新 LI HONGXIN

黄宇奘 HUANG YUZANG

梅坚 MEI JIAN

邓明 DENG MING

陈亮 CHEN LIANG

张朴 ZHANG PU

盛宇宏 SHENG YUHONG

范文峰 FAN WENFENG

彭涛 PENG TAO

徐农思 XU NONGSI

田兵 TIAN BING

曾卫东 ZENG WEIDONG

马素明 MA SUMING

编辑部地址: 广州市海珠区新港西路3号银华大厦8楼

电话: 020-89090386/42/49、28905912

传真: 020-89091650

北京办: 王府井大街277号好友写字楼3409~3414

电话: 010-65266908

传真: 010-65266908

深圳办: 深圳市福田区彩田路彩福大厦B座23F

电话: 0755-83592526

传真: 0755-83592536

WEBSITE COOPERATION MEDIA

网站合作媒体

 搜房网
www.SouFun.com

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第074844号

出版: 中国林业出版社

主编: 佳图文化

责任编辑: 李顺

印刷: 利丰雅高印刷(深圳)有限公司

副理事长单位 DEPUTY CHAIRMAN



华森建筑与工程设计顾问有限公司 邓明 广州分公司总经理
地址：深圳市南山区滨海之窗办公楼6层
TEL：0755-86126888 020-83276688
<http://www.huasen.com.cn>
E-mail:hsgzaa@21cn.net



广州瀚华建筑设计有限公司 冼剑雄 董事长
广州市天河区黄埔大道中311号羊城创意产业园2-21栋
TEL：020-38031268 FAX：020-38031269
<http://www.hanhua.cn>
E-mail：hanhua-design@21cn.net

常务理事单位 EXECUTIVE DIRECTOR OF UNIT



深圳市华域普风设计有限公司 梅坚 董事长
地址：深圳市南山区海德三道海岸城东座1306-1309
TEL：0755-86290985 FAX：0755-86290409
<http://www.pofart.com.cn>



深圳市中唯设计有限公司 张朴 总经理
地址：深圳市福田区振华路8号（设计大厦1509）
TEL：0755-83756689 FAX：0755-83787518
<http://www.zhongweisheji.com>



华通设计顾问工程有限公司 李鸿新 总建筑师
地址：北京市西城区西直门南小街135号西派国际C-Park3号楼
TEL：8610-83957395 FAX：8610-83957390
<http://www.wdce.com.cn>



天萌（中国）建筑设计有限公司 陈宏良 总建筑师
地址：广州市天河区珠江新城临江大道37号碧海湾D幢20楼
TEL：020-37857429 FAX：020-37857590
<http://www.teamer-arch.com>



GVL国际怡境景观设计有限公司 彭涛 中国区董事及设计总监
地址：广州市珠江新城华夏路49号津滨腾越大厦南塔8楼
TEL：020-87690558 FAX：020-87697706
<http://www.greenview.com.cn>



天友建筑设计股份有限公司 马素明 总建筑师
地址：北京市朝阳区东三环北路27号嘉铭中心B座8层
TEL：010-88592005 FAX：010-88229435
<http://www.tenio.com>

理事单位 COUNCIL MEMBERS (排名不分先后)



广州市柏澳景观设计有限公司 徐农思 总经理
地址：广州市天河区龙怡路91号农机物资公司综合楼6楼
TEL：020-87569202
<http://www.bacdesign.com.cn>



中房集团建筑设计有限公司 范强 总经理 / 总建筑师
地址：北京市海淀区百万庄建设部院内
TEL：010-68347818



R-LAND 北京源树景观规划设计事务所 白祖华 所长
地址：北京朝阳区朝外大街怡景园5-9B
TEL：010-85626992/3 FAX：010-85625520



陈世民建筑师事务所有限公司 陈世民 董事长
地址：深圳市福田区中心区益田路4068号卓越时代广场4楼
TEL：0755-88262516/429



北京奥思得建筑设计有限公司 杨承冈 董事总经理
地址：北京朝阳区东三环中路39号建外SOHO16号楼2903~2905
TEL：86-10-58692509/19/39 FAX：86-10-58692523



广州煜景建筑设计有限公司 曾卫东 董事长
地址：广州市东风东路703号29栋文化大楼16楼
TEL：020-87618001-260 FAX：020-87626993

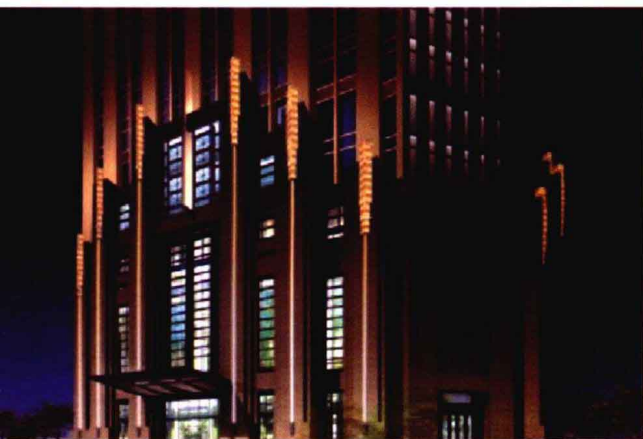
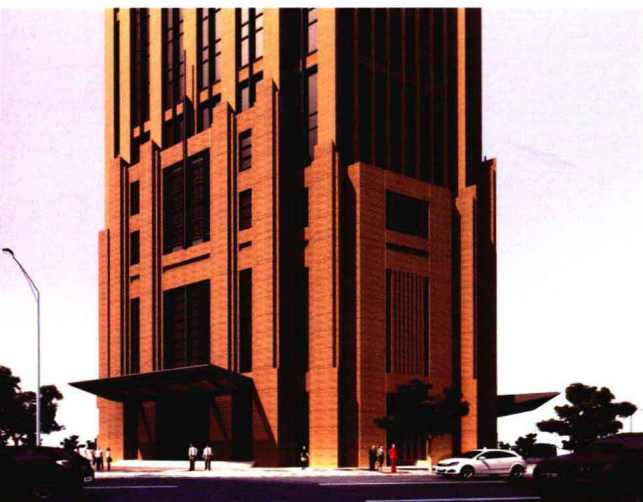
广州瀚华建筑设计有限公司诞生于2000年，是国内较早建立现代管理模式 of 民营建筑设计企业，持有国家颁发的建筑工程甲级设计资质（资质证、专业服务”精神，创作了广东海上丝绸之路博物馆、广东美术馆时代分馆、耀中广场、时代玫瑰园、竹韵山庄、依云小镇、中海蓝湾、力迅二十大品牌影响力规划建筑设计事务所（公司）”、“中国主流地产金冠奖——最具价值建筑设计事务所”、“中国建筑文化中心优秀设计机构”

广晟国际大厦

工程地点：广州市珠江新城

建筑面积：155635m²

定位为智能化超甲级写字楼，是广州珠江新城CBD核心未来的标志性建筑。312米的总建筑高度和富韵律感的新古典主义建筑风格塑造了新锐而不失稳重的独特商务办公形象。



书编号:A144016929),在大型住区、办公、商业、文化、教育和其他建筑类型等方面拥有丰富的设计经验。瀚华秉承“积极创新、精心管上筑、保利香雪山等众多知名佳作,树立了良好的品牌形象。先后有63个项目获得各级设计奖123个,并陆续获得“2004年度CIHAF中国建筑及“全国优秀工程勘察设计行业优秀民营设计企业”等多个机构奖项。

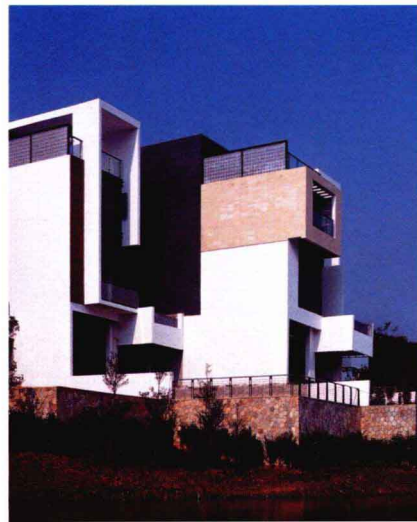


时代依云小镇

工程地点: 佛山市南海区狮山大学城内

建筑面积: 90748m²

场地按自然地形被分为多个台地,顺势而分布的建筑群与自然环境和谐相融。中心花园成为小区周边山水景观的自然延伸;别墅中的庭院设计则体现出东方建筑文化的精粹。



CONTENT



003 前言 EDIEOR'S NOTE

010 资讯 INFORMATION

名家名盘 MASTER AND MASTERPIECE

016 上海高桥尼德兰北岸别墅：荷兰面貌 上海风情
NETHERLAND APPEARANCE SHANGHAI STYLE

026 上海万科翡翠：意大利新古典主义小镇
NEOCLASSICAL ITALIAN TOWN

新景观 NEW LANDSCAPE

034 万科金域华庭：新城市主义的倡导者
INITIATOR OF NEW URBANISM

040 广州保利一号公馆：城区住宅最高端 “公馆系”
TOP RESIDENCE IN THE CITY

专题 FEATURE

- 050 绿地金山名邸：自然与人文的融合
THE COMBINATION OF NATURE AND HUMANITY
- 058 上海东郊半岛：纯地中海风情别墅
PURE MEDITER-RANEAN VILLA
- 066 经纬·观澜泓郡：“公园地产”的完美演绎
PERFECT PARK ESTATE
- 074 东方帕堤欧：感受西班牙异域风情
EXPERIENCING SPANISH STYLE
- 082 上海观庭四荷艺墅：体验原味赖特式建筑风格
EXPERIENCING PURE ARCHITECTURAL STYLE OF WRIGH



新特色 NEW CHARACTERISTICS

- 092 深圳蓝郡广场：藏山纳海远离喧嚣
FAR AWAY FROM HUSTLE AND BUSTLE
- 098 上海古北国际广场：海纳百川的“小联合国”
SMALL UNITED NATIONS

新空间 NEW SPACE

- 102 深圳高发西岸花园303现代样板房：在风起的日子里听海
HEARING THE VOICE OF THE SEA IN WINDY DAYS

商业地产 COMMERCIAL BUILDINGS

- 110 上海世博会-上海企业联合馆：展示未来上海的“魔方”
THE “MAGIC CUBE” SHOWING FUTURE SHANGHAI
- 118 深圳招商花园城数码大厦：办公及工业空间的融合
INTEGRATION OF OFFICE SPACE AND INDUSTRIAL SPACE
- 126 上海金桥-碧云90商业中心：区域创新型商业中心
INNOVATIVE COMMERCIAL CENTER
- 132 上海新天地：中西合璧 新旧结合
COMBINATION OF CHINESE AND WESTERN,
NEW AND OLD
- 138 青岛万达广场：青岛第一城市综合体
THE FIRST HOPSCA IN QINGDAO



上海最热销售楼盘



圣骊河滨苑三期

开盘时间: 2011-03-20

开发商: 上海圣骊苑房地产有限公司

均价: 32,000元/m²

售楼地址: 上海平凉路923-925号



禹洲蓝爵

开盘时间: 2011-4-3

开发商: 禹洲集团

均价: 21,000元/m²

售楼地址: 上海浦东金港路333号



农房英伦尊邸

开盘时间: 2011-03-19

开发商: 昆山明丰房地产有限公司

均价: 6,800元/m²

售楼地址: 上海张浦镇港浦路与商鞅路交汇处



逸皓华庭别墅

开盘时间: 2011-02-20

开发商: 上海正科置业有限公司

均价: 24,500元/m²

售楼地址: 上海北京西路95号16楼



黄金年代

开盘时间: 2011-1-8

开发商: 上海易顺房地产开发有限公司

均价: 43,000元/m²

售楼地址: 卢湾区制造局路466号



江海名都

开盘时间: 2011-3-10

开发商: 上海亚通和谐投资发展有限公司

均价: 11,000元/m²

售楼地址: 乔松路486号



海尚名都

开盘时间: 2010-12-29

开发商: 上海茸新房地产开发有限公司

均价: 13,500元/m²

售楼地址: 上海仓汇路680号

华丽家族太湖

开盘时间: 2009-12

开发商: 苏州地福房地产开发有限公司

最低价: 200万元/套

售楼地址: 上海吴中太湖国家旅游区环太湖大道138号



海上御景苑别墅

开盘时间: 2010-11-12

开发商: 上海中星城镇置业有限公司

最低价: 13,000元/m²

售楼地址: 上海长虹路749-769号



御龙首府

开盘时间: 2011-03-09

开发商: 上海山阳房产开发有限公司

最低价: 11,000元/m²

售楼地址: 金山区海丰路83号



瑞丽名邸

开盘时间: 2010-12-03

开发商: 上海颀峰房地产发展有限公司

均价: 17,000元/m²

售楼地址: 上海闵行区东川路2500号



春江美庐别墅

开盘时间: 2011-2-21

开发商: 上海佳辰房地产开发有限公司

最低价: 650万元/套

售楼地址: 宝山杨行水产路2196号



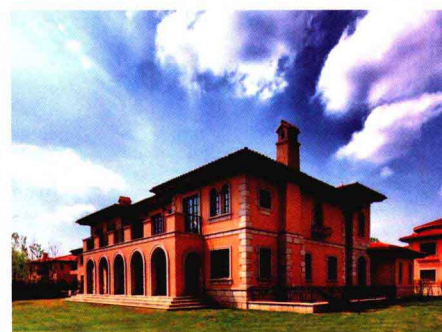
金榜逸家

开盘时间: 2010-10-23

开发商: 上海金珠房地产开发有限公司

均价: 9,500元/m²

售楼地址: 金山区健康路688弄



华亭别墅二期

开盘时间: 2011-01-28

开发商: 上海广晟房地产开发有限公司

均价: 42,000元/m²

售楼地址: 文涵路218号



和源祥邸珑庭

开盘时间: 2010-11-25

开发商: 上海北方城市发展投资有限公司

均价: 29,800元/m²

售楼地址: 灵石路822号



嘉乐东润舒庭

开盘时间: 2011-06

开发商: 上海嘉乐房地产开发有限公司

均价: 18,000元/m²

售楼地址: 嘉定区墅沟路75号



同城虹桥映象

开盘时间: 2011-03

开发商: 宁沪置业(昆山)有限公司

均价: 8,800元/m²

售楼地址: 上海长宁汇川路460号B座



新里米兰公寓

开盘时间: 2010-12-30

开发商: 上海绿地集团有限公司

均价: 16,000元/m²

售楼地址: 雅丹路789弄1号



万科锦源

开盘时间: 2011-02-23

开发商: 上海晶元置业有限公司

均价: 18,600元/m²

售楼地址: 上海青浦区郡峰路9弄



保利叶语

开盘时间: 2011年3月底

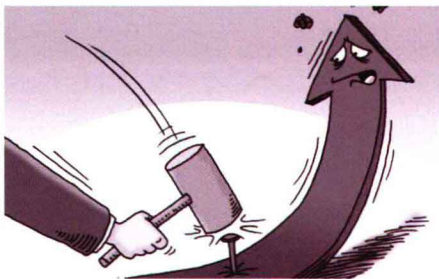
开发商: 上海保利建霖房地产有限公司

均价: 18,000元/m²

售楼地址: 上海宝山区宝菊路1号

(以上资料由搜房网提供)

上海房价控制目标出炉 涨幅需低于8%的GDP增速



上海市人民政府办公厅3月28日公布了本市2011年度新建住房价格控制目标: 2011年度上海市新建住房价格涨幅低于其年度生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平, 新建保障性住房面积高于商品住房面积, 居民住房保障水平明显提高。

通知要求, 上海市各区县、各有关部门要加强协调、落实措施, 着力完善“四位一体”的住房保障体系, 逐步解决居民住房困难, 确保完成上述目标。要坚持以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主的原则, 加强房地产市场的调控, 有效遏制投资投机性购房, 加大保障性住房建设力度, 满足居民合理住房需求, 进一步促进房地产市场平稳健康发展。

据披露, 今年上海市经济社会发展的主要预期目标为: 全市生产总值增长8%左右, 城市和农村居民家庭人均可支配收入与经济保持同步增长。

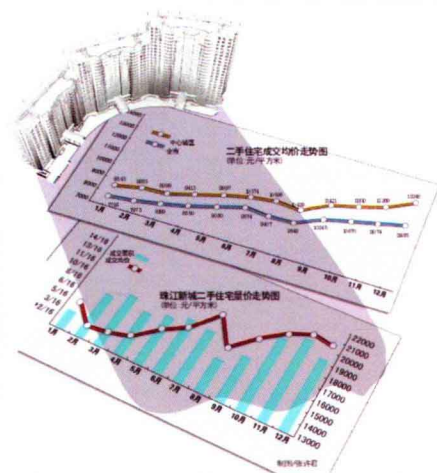
住房交易手续费5月份起开始减免

日前, 国家发展改革委印发《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》, 决定自5月1日起降低和规范住房交易手续费、施工图设计审查费、部分行业环境影响评价收费和招标代理服务等收费标准和行为。可减轻企业和居民负担41亿元。

据了解, 通知明确取消及降低的住房交易手续费包括: 取消住房抵押手续费; 因继承、遗赠、夫妻共有等进行的住房转让免收转让手续费; 依法进行的廉租住房、公共租赁住房等保障性住房租赁行为免收租赁手续费; 限价商品住房、棚户区改造安置住房等保障性住房转让手续费在现行收费标准的基础上减半收取, 执行与经济适用住房相同的收费标准。

此外, 对于开发商来说, 通知要求降低及规范的建设项目收费主要有, 降低各地偏高的施工图设计审查收费标准, 并实行上限控制; 降低部分行业建设项目环境影响评价收费标准; 以及降低中标金额在5亿元以上的招标代理服务收费, 并设置收费上限等。

广州二手房白皮书发布



3月23日, 合富置业发布了《2011年广州二手房白皮书》, 其中数据显示, 去年广州二手房成交均价为12423元/m², 相比2009年9561元/m²的

成交均价上涨了28%, 而住宅租赁价格去年一年也涨了12.7%。去年, 楼市调控重拳频出, 广州住宅市场成交下降, 但二手住宅市场的整体比重不断上升, 成交宗数和面积双双超过一手住宅。

白皮书援引广州市国土资源与房屋管理局数据称, 2010年广州二手住宅交易登记面积为825.42万m², 超过一手住宅187万m², 市场份额占到56.4%, 历史上成交面积第一次超过一半。而二手住宅全年交易宗数更是自2007年起连续四年超过一手住宅, 二手的交易宗数市场份额达到62.4%。这也意味着, 广州二手房市场满足居民置业投资需求的人群已远超新房市场。在调控风暴之中, 番禺反而逆势而上, 二手住宅成交面积超过240万m², 占全部市场29.7%, 比居于第二名的天河区多100万m²。而不少区域成交不同程度下降, 南沙区成交跌势最猛, 比2009年跌四成, 而越秀、荔湾、黄埔、海珠、萝岗五区跌幅在二成以上。

央企退房 国有房企“接盘”成主流



受央企退房的带动，房地产项目在产权市场表现十分活跃，近日在北交所举行的年内首个项目推介会上，来自全国的14个项目中，涉及房地产行业就有9个，其中商业地产转让项目成为最大的亮点。据悉，今年前两个月北京产权交易所累计成交金额房地产业依然位居第一。中信集团、中钢集团、中国航空工业集团等多家央企积极挂牌转让房地产项目。

据相关数据显示，随着各级国资委要求国企进一步做强主业，逐步退出酒店、宾馆、房地产等辅业各项政策的落实，房地产业交易持续火爆。2010年全年，北交所共有29家央企地产项目挂牌成交，出让总金额为35.48亿元，整体溢价率为16.25%。在接盘央企地产业务的公司中，国有房地产公司成为主流。2010年北交所房地产业务交易量排名首位，同比增长了200.86%，占企业国有产权交易总额的15.11%。产权交易市场已经成为央企“退房”的重要渠道。

北京：通过个税补缴获得购房资格基本行不通

自“京15条”限购令颁布后，很多购房者希望通过补缴社保获得购房资格。但目前社保的补缴手续复杂，审核严格，能够补缴成功通过审核的寥寥无几。据了解，个税补缴时间限制非常严格。最长也就是当月往前推3个月，超过3个月便没有补缴的可能。而且，如果系统自动提交了未缴税申报记录，系统就不能录入补缴信息。办理时间为每月1~7号办理上个月度的个税缴纳，8号至月底办理当月个税缴纳。

“个税补办最长为3个月，而且是以当下往前推3个月”，“链家地产”首席分析师张月认为，没有资格的购房者很少只是“欠缴3个月”，因此有了这个时限的规定，意味着个税补缴对于多数人已经没有任何意义。

5月1日起商品房销售需明码标价



国家发展和改革委员会日前发布《商品房销售明码标价规定》，明文规定从5月1日起商品房销售实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。商品房销售价格明码标价对外后，可以自行降价打折销售，但涨价必须重新申报备案。

发展改革委表示，按照相关文件要求，对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，严格按照申报价格明码标价对外销售。对不执行明码标价规定、明码标价不规范，或利用标价进行商品房销售价格欺诈等价格违法行为的，要依法严肃查处，切实维护消费者的合法权益。对情节严重的典型案例要予以曝光，以儆效尤。

出台上述规定目的是规范房地产市场秩序，着力解决当前商品房销售中存在的标价混乱，信息不透明、价格欺诈等问题，保护消费者的合法权益。

央行第四次提高存准率 房贷审批难上加难

4月18日，央行年内第四次上调存款准备金率，意味着银行对外贷款金额减少，不仅是房贷，车贷等个人消费贷，企业贷款也都将受到间接影响。很多购房者开始担心，房贷审批会变得更加严格。银行业人士表示，资金短缺虽然是银行收紧房贷业务的原因，但持续的楼市调控也使得银行在发放房贷上更加谨慎。

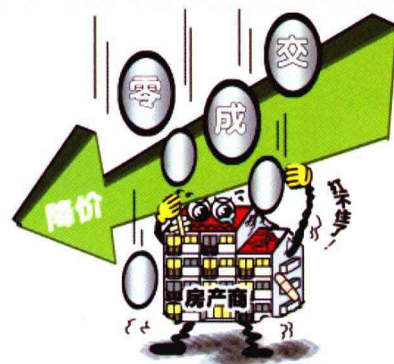
据估算，存款准备金率上调0.5个百分点后，可一次性冻结银行资金3600多亿元。存款准备金率收紧，抑制了商业银行的放贷冲动，不仅仅是购房者，个人消费贷，企业贷款，开发商等从银行贷款也会越来越难。此前，部分银行已出现银行暂停购房贷款或是暂停部分购房贷款的现象，央行再次收紧流动性，可能导致这种现象逐渐增加和蔓延，购房者获得贷款的难度也将加大。

户籍上海人口逼近40% 沪房产限购将长期执行

4月18日，上海市住房保障管理局局长刘海生在参加“民生访谈”时表示，上海的楼市限购政策将长期执行。

近一段时间，有些新开的楼盘价格比预期要低，而有些地区二手房又比较火。对此刘海生坦言，今年连续出台的“新国八条”和“沪九条”已经起到了初步效果，房价的上涨势头压住了，但现在的上海楼市处于焦灼状态，大家都在观望，从成交量来看明显下降。政府部门将控制需求，同时增加供应，进一步对房价进行调控。“上海土地资源有限，需求量又在那里。”刘海生认为，根据目前上海调查数据，非户籍的上海人口已经超过37%，而土地的承载量有限，因此限购政策将作为长期政策执行。

上海多家房企酝酿大幅降价



楼市调控政策接连出炉，开发商已经清醒地认识到，政府抑制高房价的决心前所未有的坚定，“硬扛”已经没有意义。如何走出眼前僵局，下一步如何布局，成为房企必须面对的问题。上海多家房企在酝酿大幅降价，调低年度销售预期。与此同时，房企也在思考，如何顺应政府导向以获得更多发展空间。或许，这正是此次调控对房地产业的积极意义所在：粗放式发展了近20年的中国房地产业开始转型。

楼市降价尚未成“潮”，但暗流已经汹涌。3月8日，一个汇集了近百家居房企高层的闭门论坛在上海召开，探讨目前形势与房企对策。在110份有效调查问卷中，超过5家房企表态正在酝酿降价促销，降幅最多达到10%。另有近20家房企选择延后开盘，其余全部为“暂时观望”。同时，上市房企开始调低年度销售预期，其中某香港上市地产公司明确表示调低年度销售金额预期50%。业内预测，如果政策方向没有重大改变，5月将迎来房企集中降价。

天空花园住宅



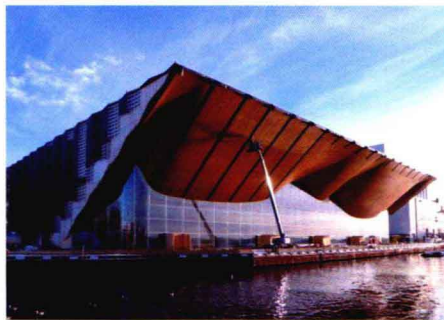
天空花园住宅建筑面积为852m²，Guz Architects建筑事务所设计的这个住宅位于圣淘沙岛上一个新的住宅区内，紧邻新加坡。场地不大，周围建筑都紧密相连。这个住宅的设计策略是建造结实的墙面，使其与周围邻里相连，以阻挡他们的视野，保护住户的隐私，同时创造中央天井和楼梯结构，使海风能够贯穿整个住宅。设计目的是为每层提供一个楼顶花园，形成层次效应，使每层都有独立单层的感觉。

海洋研究中心



海洋研究中心是Solus 4工作室为巴厘设计的海洋研究中心，它占地2500m²，距库塔海岸150m。这是一个极具流线性的结构，它天衣无缝地穿插进巴厘的自然水域，使游客、科学家能与外面有直接的视觉交流。项目包括研究实验室，科学家卧室，咸水泳池，海洋花园图书馆及一个大礼堂，这些空间既有水上的，也有水下的。

Kilden表演艺术中心



ALA Architects建筑事务所经过三年半的努力从竞争中脱颖而出，他们设计的Kilden表演艺术中心将成为新的文化地标建筑。它位于市中心的一个旧海港旁，占地16000m²，总预算为1亿2千万挪威克朗。停车场建在街对面。这项耗资117 000 000美元的工程将为挪威克里斯蒂安桑市的交响乐团、南部歌剧院和许多当地戏剧小组提供服务，计划于2011年建成。

Kilden表演艺术中心将容纳城市里所有的表演艺术机构。挪威克里斯蒂安桑市的交响乐团有一个自己的音乐厅，可以同时容纳1200个听众。Agder剧场将可容纳700人，有着先进的设备和良好的声效舞台。还可以提供歌剧表演。另外，有个小舞台作为临时剧场和多功能大厅用。它的建筑风格的核心就是音乐厅、剧院和多功能大厅与服务区的相互配合。这些厅都根据它们的功能在大厅的一侧依次排开，要求能毫无障碍地为大厅服务，而休息室在大厅的另一边。

观众席被一面波浪形的木墙包围。抽象的纪念碑式墙体由当地的橡树制成，巧妙地将现实与幻想区分开。观众如果在其中穿梭的话，会感受到自然景观与表演艺术的交替。呈螺旋形重叠上升的墙板不仅仅起到伪装的戏剧效果还可起到提高真实的听觉效果，甚至是在休息室的。

ABA在利物浦最新设计建筑



艾莉森布鲁克斯（Alison Brooks）建筑设计事务所简称ABA，他们曾经以其获奖设计Herringbone Houses作为他们的广告特色。Herringbone Houses是一所外墙采用箭尾形设计的住宅。如今艾莉森布鲁克斯建筑设计事务所在英国利物浦新发展区Tribeca设计了三幢建筑物。这三幢建筑物座落在Great George街与St James Street街的角落上。该建筑物将提供93套公寓和街道上的商业空间。设计遵循了利物浦的哥特式建筑传统，融合现有的婚礼店。石料贴面外墙一直延伸到天空，随着高度的增加逐渐变的轻盈、光滑。在窗户内部是垂直条式的有色玻璃，陪衬起旁边的老式大教堂。

同时，Urban Splash负责的“Tribeca”发展计划，将提供超过700个家庭的住宅。四家建筑设计事务所被邀请来设计建筑物，他们分别是艾莉森布鲁克斯（Alison Brooks）建筑设计事务所（英国伦敦），Shedkm（英国利物浦），Riches Hawley Mikhail（英国伦敦）和Querkraft（维也纳也）。该项目的位置由三个三角形形成，因此Urban Splash将其称为“三角形下的教堂”。建筑呼应了曼哈顿的Tribeca地区，其中包括了一系列的三角地区下的运河街。

棕榈树住宅



棕榈树住宅由Ehrlich Architects建筑事务所设计，棕榈树住宅建筑师针对这个项目的设计目标是创造一个高效的住宅，一个能打破室内室外界限的住宅，设计采用粗糙，结实的材料，与周围社区的波西米亚风格相得益彰，同时设计采用有限的平面布置，以减少对环境的影响。项目获得2009年AIA国家住宅奖。

UNVEILI办公楼



UNVEILI办公楼是bynSTUDIO设计的作品，叫做UNVEIL，它是一个办公综合体，位于鄂尔多斯新的商业金融区，也是东胜区的第三个规划增长区。当地政府批准了两块场地给bynSTUDIO工作室，鉴于两块场地的相似性和直接的视觉联系，事务所决议采取相同的设计理念来设计两块不同的场地。设计灵感来源于内蒙古的文化和独特的身份认证，事务所认为只有将文化或理念性的元素从意义上融合到建筑之中，游牧民族的文化才能成功嫁接建筑。

米尔画廊



米尔画廊由Gonzalo Mardones Viviani建筑事务所设计，建筑面积为1091.10m²，整座大楼是朝着角落的最公共的区域，表皮是混凝土和倾斜水晶的交织组合，这个表皮使自然光能够主动反射，形成建筑的透明感，为街道上的人群和车辆创造出巨大的展示窗。室内是一系列层次连接，空间是由无数个如迷宫般的道路组成，甚至包括地下空间，这样的设计形成良好的自然光照明和通风。

阿里巴巴总部



杭州的阿里巴巴总部定义了国际办公环境的新标准，由Hassell建筑事务所设计，这个占地150000m²的办公空间灵活开阔，是一种大学风格的布局。这个动感的“学校建筑”容纳大约9000个阿里巴巴员工，设计旨在反映公司的企业价值，即互动性，多样性和活力充沛。项目整体布局是围绕一个中心的开阔空间或公共空间展开，周围环绕高度不同的建筑。

Berkshires XIII住宅



这个住宅内部包含很多的艺术藏品，因此为了扩大住宅的墙壁空间，同时兼有巨大的窗户，设计采用了一个矩形的盒子结构，盒子上的窗户朝向户外景色，内部包含主要的起居空间、盒子不断地被包含有书房、前门及遮屏门廊的立方结构打断。这些立方结构向室内延展，为艺术品腾出墙壁空间，同样也形成私人空间和公共空间之间的分隔。

高雄涡旋文化生态旅游区



台湾高雄近日公布了其海洋文化及流行音乐中心设计的文化生态旅游区设计方案，项目旨在提升和融合高雄的城市元素，回应日益发展的世界经济下的全球基础设施。这个设计方案被命名为“涡旋”，它将成为城市的有力地标，并帮助高雄成为可持续发展城市。

布哈特尔街住宅



匈牙利的布哈特尔街住宅，建筑面积为1218m²。这个建筑最终的轮廓是由周围建筑的规模和比例决定的。设计师不想建造块状结构，再给环境造成压力，他们的首要目的是找寻一个可以接受的比例协调的建筑形式，遵循一定的规范，继而将尽可能多的公寓与此形式相连。周围建筑和环境激发了这个建筑的体量。原有的防火墙从两侧限定了这个体量，一方面它是这个场地特征的再现，一方面它又插入一些形式和结构，从而完成既定任务。建筑师没有在边角建造一个物体，而是在场地上增加了一个形式。



NETHERLAND APPEARANCE SHANGHAI STYLE

荷兰面貌 上海风情
——上海高桥尼德兰北岸别墅

