

中国房地产业发展大全

A COMPREHENSIVE HANDBOOK OF DEVELOPMENT OF REAL ESTATE IN CHINA

◆ 下 册 ◆

(2005-2006)

主 编：朱中一
执行主编：陈京华

建设部·中国房地产业协会
中国房地产业发展大全编辑委员会



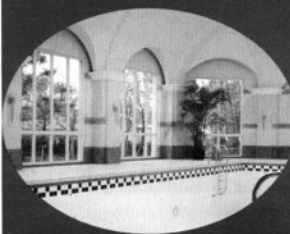
中国城市出版社



上海瑞虹房地产有限公司 上海大地房地产有限公司

上海瑞虹房地产有限公司成立于1996年6月，是由上海协银投资有限公司与上海大田房地产有限公司共同组建的股份制公司，公司拥有一套完善高效的运作机制，精明强干的管理班子，凭借着在房地产开发中丰富的经验以及高水准的建筑工程队伍，成功开发了包括“虹桥城市花园”、“圣堡别墅”等中高端户上知名楼盘，取得了令人瞩目的成功，在房地产开发市场中具有较高的知名度及社会影响。其中，虹桥城市花园已分别获得上海市住宅发展局颁发的“四高”优秀小区、优秀规划设计奖等荣誉。由旗下项目公司——上海大地房地产有限公司开发的园林式别墅小区——圣堡别墅，无论是在规划方案、房型设计、园林景观等方面都达到一流水准，获得专家的一致好评。

随着房地产市场形势的不断发展，公司正积极地调整经营战略，逐步提升“瑞虹房产”的品牌知名度，着力建设企业文化，使其发挥更高的社会价值。



Le Chambord

Embraces all the niceness—the sun, the lawn and the flowers,
along with cheerful chatting and laughing.

Showing

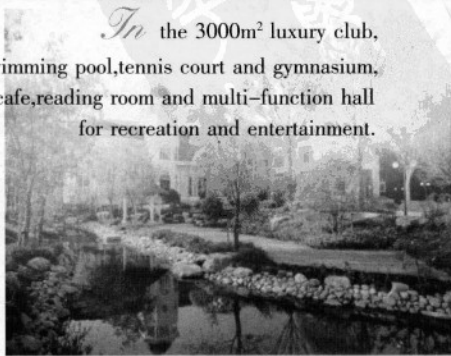
originality and skillfully utilizing the topographic gradient,
Le Chambord creates European-style buildings of widely different varieties.

中国
房地
产成
功开
发典
范

聖堡別墅



In the 3000m² luxury club,
there are facilities such as swimming pool, tennis court and gymnasium,
as well as cafe, reading room and multi-function hall
for recreation and entertainment.



Le Chambord is adjacent to Hu-Ling-Ping highway and Yan'an elevated highway. In addition, Jia-Jin highway will be completed and put into use in the near future, thereby bringing more convenience to the community.

Le Chambord is in the vicinity of Hongqiao commercial center; it has irreplaceable location advantages and is an extension of Hongqiao high-end residential compound, which features a unparalleled lifestyle and identity symbol for elites.



Site Address: 99 Lianmin Road, Shanghai

Hot Line: (8621) 69766688

Investor

Shanghai Ruihong Real Estate Co., Ltd.

Developer

Shanghai D-LAND Real Estate CO., Ltd.

Architecture Designer

PYDA Uitectonica



上海电气集团恒联企业发展有限公司



上海电气集团恒联企业发展有限公司(以下简称恒联公司)是一家从事房地产开发、实业投资为主营业务的有限责任公司。公司贯彻“一业为主、择优联动”的经营方针,充分运用公司优势资源,以房地产开发作为核心主营业务,选择与房地产相关或延伸产业经营,目前已成为具有一定影响的房地产开发企业。

企业概况

恒联公司是由改制前的恒联公司与上海市机电工业房地产公司实施改制重组而建立的。

改制前的恒联公司是于2000年5月经电气集团总公司批准,由原电气集团总公司恒联分公司转制而建立的国有独资子公司。公司注册资本9258万元,主要经营房地产开发、建筑施工、装潢、房屋销售中介代理、宾馆会务、物业管理、电梯和空调维修、连锁超市等。公司下辖有上海市机电工业房地产公司、上海市机电贸易大厦、上海恒联物业管理有限公司、上海恒联机电设备工程有限公司等19家企业。

上海市机电房地产公司是改制前恒联公司的主要骨干企业,注册资金2000万元,总资产24970万元。在十多年的房地产开发中,共开发和参建了260万平方米的住宅建设。近年来推出了“东方丰甸苑”、“玲珑古北”、“恒联新天地花园”等精致商品房。尤其从2000年以来,公司不断提高房地产项目开发的质量和档次,努力实现从建造职工住宅向建造中高档商品住宅的转化,适应房地产市场的需求,先后推出了“东方丰甸苑”、“玲珑古北虹阳苑”、“恒联新天地花园”等精致商品房。1999年被评为上海市销售面积前100家房地产企业,2001年被评为浦东新区销售业绩前10家房地产企业,在市场上具有一定的影响,形成了房地产开发、经营中的一些亮点。

目前,机电工业房地产公司已经发展成为一个具有房地产开发二级资质,在市经委系统乃至上海市房地产市场具有一定影响的房地产开发企业。

组织结构

改制后的恒联公司在组织结构上将按市场化要求形成新的模式:

建立符合市场运作的法人治理结构

由于恒联公司改制后,在产权制度上改变原来的国有独资模式,形成多元投资结构。因此,将按照《公司法》的要求建立股东会、董事会、监事会。

建立精干、高效的公司经营组织结构

改制后的恒联公司,在经营格局、管理方式上将有重大变化。着重突出以房地产开发经营为主体,强化业务经营意识,摒弃行

政管理色彩。公司职能部门设立六部二室。同时根据“一业为主、择优联动”的经营战略,通过对原恒联物业公司、纪田销售公司的改制重组,形成对恒联物业公司控股60%,对纪田销售公司参股20%的经营格局。

经营理念与企业精神

——精英团队 众志成城

人才是恒联成就价值之本,恒联公司拥有一支经验丰富、德才兼备的高素质专业团队,他们伴随着恒联的发展,走过了无数风雨历程。在恒联公司72名员工中,硕士以上学历占5.56%,大学本科学历占16.67%,大中专学历占50%。具有高级技术职称的占13.89%,中级技术职称的占36.11%。面向21世纪,恒联公司将通过人才的培育与引进,不断优化人才专业团队,进一步提升恒联企业人力资源的竞争力,实现人才价值到企业价值的转换。

——卓越理念 高效管理

恒联公司积累了十多年的住宅产业开发经验,建立,健全了一套科学、合理、高效的管理制度。通过产业升级,科技领先,在建筑新材料、工程质量、能源与环境等相关领域积极探索、精心操作、力求完美,着力打造恒联公司“精益求精,追求完美”的新形象。

——密切合作 共赢发展

恒联公司着力于资源的整合与优化,宽入视野,广纳信息,通过灵活多样的融资渠道,积极筹措资金,发挥优势资源的力量,不断投入到住宅产业的发展中,通过企业的兼并、收购、控股与参股等多种形式与社会各界密切合作、共赢发展。

——进取精神 持之以恒

“追求价值更高一层”是恒联公司的企业精神,恒联人将以此信念,不断设立更高目标,不断创造更高价值。用对社会、对股东、对客户、对员工高度负责的态度,通过坚持不懈的努力,把公司建设成为在房地产行业具有竞争力的大型专业化企业,并实现股东价值和员工价值最大化。

发展远景规划

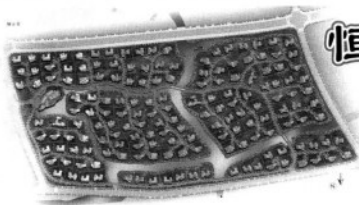
时代赋予了恒联公司成就价值、创造价值的机会与条件,恒联公司的发展将依靠不断的创新与进取,以及人才的持续优化,依托社会、政府的关怀和支持。在未来发展的进程中,恒联公司将以专业化、规范化的管理体系,本着为社会公众创造未来生活价值空间的企业使命,致力于推动中国住宅产业化发展。以追寻价值更高一层的企业精神,不断提升企业经营实力,脚踏实地,一步一步脚地迈出坚实而有力的步伐。

恒联名人世家别墅

中国房地产经典别墅成功开发典范

项目地址：上海市青浦区赵巷国际别墅区

贵宾热线：021-69750808



“恒联名人世家”别墅项目是由上海电气集团恒联企业有限公司投资，上海恒舜置业有限公司开发建设。

“恒联名人世家”别墅项目位于上海市青浦区赵巷国际别墅区内，总占地面积约430亩，开发建设约165栋独立高档别墅，容积率仅为0.25，建筑密度为17%，绿化率为70%。它的北面是沪青平高速公路，东面是中国国际游艇俱乐部，距离国家首批AAAA级景区——佘山国家旅游度假区只有6公里~7公里的路程，空气、水质、噪音都达到国际最优标准，而且专有6000亩国家森林公园——上海境内唯一国宝级山林，以及500亩壮阔月湖——上海最大的人工湖。在交通方面，独享沪青平（A9）公路，可以在车程30分钟左右直达市中心。

“恒联名人世家”别墅项目所处的赵巷国际别墅区，8000亩土地一次性整体规划，并定位为“赵巷国际特色居住区”。在本区域将规划兴建近400亩国际商业休闲中心、媲美美国学校的九年制东庆龄高级中学、上海奥特莱斯品牌直销广场以及一座超大型五星级VIP会所等，构筑上海西区富人们购物、娱乐、休闲的集中消费区。国际超五星配套设施，更体现了“恒联名人世家”别墅项目的超值与尊贵。

“恒联名人世家”别墅项目与传统欧式别墅相比，更坚持自然与生活的合二为一，强调住宅空间与庭院空间的积极渗透，营造出更轻松、更惬意和更具时代感的闲逸生活。将私密性、生态性、景观性作为别墅的灵魂，让别墅以超前的规划，体现一种同步国际的居住品质和生活方式。坚持超低容积率、高绿化率，遵循将私家园林最大化的原则，竭尽所能增加业主的私人空间，使恒联名人世家别墅户均达到2亩左右。为了加强别墅的景观性，恒联名人世家的社区主干道上安排了八大景观贯穿始终，以自然界中植物的四季变化为主轴，以古代唐诗意境为主题，诗景交融，营造生长在自然中的文化别墅。

为营造真正属于当代华人精英的别墅，恒联名人世家别墅项目借鉴了古代造园的一些手法，比如古代名门显贵以高墙深院墙来圈定自己的私有空间，在恒联名人世家就采用了高大绿篱，来

锁定自己的私人天地。2米高的绿篱恰好构成了一道绿墙，而且四季常青，其根部又种植了富有层次的各种灌木，既美观又注重私密性。在园林植栽的配备上，体现了科学性、多元性和立体性，在进行植物的高低、疏密、远近的科学分析之后，引进了香樟、樟树、桂花树、樱花、泡杉等珍贵植物。并分类为观赏性植物、闻香类植物、品果类植物、养身性植物，体现了养生健体的效果和怡情养性的情趣。在道路方面则采用三级道路层层铺进，并在庭院的四周种植高大树木，通过堆坡、筑篱制造特殊园林效果，在户与户之间用茂盛绿篱相阻隔，努力营造并捍卫业主至高无上的私密生活。

另外，恒联名人世家首度把中国传统名园文化融入了造园艺术中，以古代中国名园拙政园、网狮园、狮子林为创作灵感，打造了拙政雅舍、网狮尊邸、狮林贵府三套精装修样板园林，此三套园林分别以“雅”、“尊”、“贵”为主题，赋予了每套园林深厚的文化内涵。而这三大园林正代表了文人、商人和官人的审美情趣，让社会中的成功人士可以对位入座。

除了在园林方面，恒联名人世家别墅项目在建筑方面也充分体现了现代居住的深厚内涵，在上海首创“新华语别墅”，把建筑的形式与园林有机地融合在一起，同时也提炼了中式建筑和西方别墅的精髓，设计了中庭、围墙等，结合片岩、烟囱等西方建筑元素，增加质感。建筑风格很有个性，在整体又充分保持和谐，打造世界级名园别墅。

在房型的设置上，坚持“空间创造价值”的理念，以人为本，以自然为尊，采用全套房设计，每间卧室都附带独立的卫生间，充分保护主人和客人的私密，体现了别墅的真正王者之度。打破别墅常规做法，充分考虑到主人的舒适性和尊贵感。引进了内庭院和超大露台，让阳光和绿色充满每一个房间，让居者、建筑和环境融为一体。每户享有70平方米~200平方米的私家会所级的阳光地下室，层高3.3米，自然全采光，透气性强，隔音性好，这无疑扩大了别墅的生活空间，让业主享受私家会所，同时使别墅更具投资价值，大大提升了产品的价值空间。



上海恒杰房地产开发有限公司

上海恒杰房地产开发有限公司是一家主要从事房地产开发、房地产物业管理的综合性公司,公司注册资本 2000 万元,具有国家二级资质。现有员工近 50 名,其中拥有大专及以上学历的占 85%以上。

公司于 1994 年介入国内房地产领域,并确立以大众住宅消费为本企业的开发核心业务,恒杰公司的全体员工凭借一贯的创新精神及专业开发优势,树立了“恒杰房产”——这一住宅品牌。公司先后开发了萧山新世纪广场、龙聚莱茵花园、上海松江新城檀香花园、龙游恒诚·莱茵河畔、上海恒杰商务大楼、上海恒杰幼儿园等项目,开发的总面积已达到 50 多万平方米,所开发的住宅、商业用房在设计、质量、环境等多方面深受广大业主的充分肯定和赞扬,并为投资者带来了稳定增长的回报。

21 世纪初,上海恒杰房地产开发有限公司积极参与上海一城九镇的城市发展建设。在上海松江新城区已成功开发建设了近 20 万平方米的檀香花园住宅项目和 2 万多平方米的恒杰商务大楼及恒杰幼儿园。檀香花园占地近 400 亩,总投资 4.8 亿元人民币,其规划方案之优秀、建设方案之周密得到了上海市专家及松江领导和市民的广泛首肯。2004 年“檀香花园”被上海市房屋土地管理局初评为上海市“四高”小区。目前,公司在上海松江新城区正积极筹备开发近 10 万平方米、总投资近 4 亿元人民币的高尚住宅区——恒杰·丁香花园。

通过近十年的房地产开发经营,公司初步形成了以诚信为核心的经营理念、以人为本为宗旨的开发观点、以尽善尽美为目标的质量管理。造就和培养了一批房地产开发经营及管理人才,形成了一套全新的房地产开发理念,尤其注重品牌效应。

2002 年底,公司又在浙江龙游投资开发了“恒诚·莱茵河畔”这一大型住宅小区,2003 年“恒诚·莱茵河畔”被建设部评为“中国景观环境示范住宅”。

近几年来,公司积极开展规模扩张战略,先后被批准或评为中国房地产协会会员、上海房地产协会理事、浙江省民营经济研究基地、浙江省重合同守信用满意房地产企业和 2003 年度上海市民营百强企业第 22 位。

面对充满发展机遇的 21 世纪,公司还投资 1.5 亿元组建了上海恒诚创业投资有限公司和恒懋投资发展有限公司。并在煤炭开采、热电、汽车零部件等更广泛的领域开拓发展。

企业获得的荣誉

2003 年获得中国房地产业协会会员单位

2003 年获得上海市房地产协会理事单位

2003 年获得上海市民营百强企业第二十二位

2004 年获得浙江省民营经济研究基地

2004 年获得浙江省重合同守信用满意房地产企业



上海恒杰房地产开发有限公司

地址:上海松江区文翔路、西其吕路口

电话:021-67703366 传真:67703366





恒杰·丁香花园

Hengjie · Globe Garden

中国房地产成功开发典范

由上海恒杰房地产开发有限公司所开发的恒杰·丁香花园坐落于上海松江新城区内，其东临三新路，南靠文翔路，西接文石路，北至规划支路，占地面积 87958 平方米，总建筑面积 92455 平方米，绿化面积 39277 平方米，绿化率 44.65%，容积率为 0.9，居住总户数 546 户，是集多层住宅、小高层住宅、别墅、商业用房、单身公寓为一体的大型住宅小区。

恒杰·丁香花园在总体规划上将欧美贵族建筑与江南名门宅院风格融为一体，让 58 幢私家宅邸掩映于盎然绿意之中，其雍容典雅的名门风范，正是尊贵人士休闲、居家、养生的理想名邸。

恒杰·丁香花园与英式风貌区遥相呼应；离佘山风景区一步之遥；距规划中的轻轨近在咫尺；更是沉浸在松江大学城的气氛之中。

恒杰·丁香花园以缔造自然舒适的生活环境、体现自然生态、营造完美空间为开发重点，并结合上海市松江新城地区特有的环境优势，倾情奉献的优雅居住小区。

整个居住区内的景观或以绿地取景，或以造型动人，融自然建筑、山水、绿化于一体，人临其境，恍若之于山水名画园中。别墅区内每户均以内庭院为中心，展开各功能空间设计，同时融入传统的“前庭后院”生活理念。多层、小高层区全部采用点式和板式设计，最大限度的满足住宅对通风和采光的要求。

整个居住区在配套设施的设计上处处以人性化为主，如健全无障碍设施、建立老年康复室、青少年活动中心、健身活动场所、商店、网球场和游泳池等等，这些都无一不体现出恒杰·丁香花园在设计、质量、环境等方面创造完美，追求完美的整体开发理念。

恒杰·丁香园荣获

2003 年“恒诚·莱茵河畔”项目被建设部评为“中国景观环境示范住宅”。

2004 年“檀香花苑”项目被上海市房屋土地管理局评为上海市“四高”小区。



上海南航房地产开发经营有限公司

以人为本 塑造精品房产 持续改造中行业先锋

上海南航房地产开发经营有限公司成立于2002年5月,注册资本金为8200万元人民币,是一家以房产开发为主的具有强劲发展实力的中型房地产公司。公司成立以来,先后开发建设完成了长2公里、宽35米的航头镇主干道——航头大道,建成1#地块东面办公大楼一栋,累计总投资2.8亿元,已开发和待开发面积超过35万平方米,分三期完成总建设。其中,一期工程1#、5#街区的工程建设已经全面启动,道路东段(沪南公路以东延伸段)工程也正在建设当中。

南航房产非常看重公司的整体形象及信誉,“以人为本”的服务理念深入每位员工心里,“发展上海市城市建设,促进上海市的经济发展,改善上海人民的居住环境”是南航房产的企业宗旨。

面对中国加入WTO的历史契机,上海南航房地产开发经营有限公司将抓住机遇,乘势而上,继续弘扬“与时俱进,开拓创新”的企业文化,持之以恒地推进市场化战略,不断追求卓越与完美,凭借实力和信誉真诚回报社会,与广大客户、合作伙伴及员工携手共创美好未来!



金色航城

中国房地产标志性建筑成功开发典范

本项目位于上海南汇区航头镇中心航头大道南侧,东起沪南公路,西至扬高路延伸段,北起于三路南端,南至航汇港北岸,总用地面积为318亩,建成后面积为30多万平方米,共有1号~6号街区,分成三期滚动开发,项目建设期为三年,一期119亩(约14万平方米)已于2004年3月全面启动,另外,航头大道东段(沪南公路以东延伸段)0.8公里也在2004年12月中旬完工。

南航房地产公司一期工程由1号街区与5号街区组成,共计开发面积为14万平方米。其中住宅面积小高层9幢,建筑面积为48642平方米,6层多层有16幢,建筑面积为52700平方米,商铺建筑面积有29029平方米,地下车库等有11000平方米,其中1号街区开发总面积达106482平方米,分成17个建筑单体,三个商场,二个地下人防设施,以及沿街商铺,截止2004年已完成3.4、5.6、7.8、10、16、17以及1号、2号楼底下人防设施与沿街商铺结构封顶任务,其余部分在2005年5月全部完成。5号街区

总开发面积达35715平方米,分成8个建筑单体、2个商场、2个地下车库及沿街商铺,18、20、22、24以及商场,在2004年12月完成主体结构封顶任务,其余单体建筑在2005年2月完成结构封顶任务,一期工程预计在2005年7月份完成室外总体配套工作,8月份完成绿化景观等施工任务,计划在2005年底交付使用。

本项目建设所在地南汇航头大道,位于上海市东南部(南汇航头镇)近年来南汇地区依托原有的产业特色,以及交通日趋便利的区位优势,不断改善居住环境,地区经济日益繁荣,在项目公司建设的航头大道的南面,与对面的高档别墅区及航头镇政府中心大楼一起,形成了一座集商业贸易服务、行政科技文化、住宅为一体的生活区。同时,将进一步改善南汇区的居住环境,从而促进南汇及航头镇的发展。本项目周边楼盘北面有双秀家园(2004年新开盘)绿洲半岛别墅,爱法家园(2004年10月开盘)及东方夏威夷二期,南面有翡翠苑(期房2004年7月开盘)东升家园等楼盘。目前已在航头镇周边形

成了一个房产开发的大势头。

同时,在小区配套上,公司将配套建成1.5万平方米的主题休闲公园,建成后将于航头大道沿线的商铺一起成为航头地区一道亮丽的风景线。

金色航城位于南汇区航头镇,属集住宅、商业、酒店、办公于一体的综合性房地产开发项目。总建筑面积32万平方米。

金色航城项目与航头中心镇镇区的整体规划是紧密结合的。项目东起沪南公路,沿航头大道展开2.7公里,西至规划中的杨高南路延伸段,北侧为航头镇政府行政中心、市民广场及已开发的高档别墅区(东方夏威夷、爱法·奥朗多庄园)。金色航城依托于航头镇镇中心的核心区位优势,将建成航头第一个大规模的高品质成熟社区。

金色航城基地由南北向的市政规划路划分为6个地块,整体规划设计结合航头中心镇镇区的总体规划进行,每个环节均有政府意见参与。项目一号、五号、六号地块为住宅区,包括一部分沿航头大道的底层商铺;二号地块为集中的商业中心;三号地块为集中的绿化带,是一个占地9.3公顷的城市综合性文体公园;四号地块为酒店式公寓及办公区。

项目目前开发的一期,即一号地块建筑面积10万平方米,由9幢小高层、8幢多层组成。

房子只允许在 50% 的土地上生长

将建筑密度严格控制在 30% 以内,多层、小高层和谐分布
金色航城拒绝拥挤、局促和压抑,坚持低密度的高品质生活
在宽栋距中享受最大限度的阳光、清风
享受开阔中庭的无尚美景,享受极目远眺的开阔视野

融入建筑的 19 世纪艺术恒美

形式是建筑的灵魂
金色航城以现代风格为基调,追求简洁、明快、新颖的时代感
同时与地域、人文等因素结合,融入 19 世纪新古典主义元素
赋予形式更美的气质,使建筑之魂焕发永恒的艺术魅力
而大面积凸窗,弧形大阳台,落地玻璃门
则以居住的舒适为最本质的追求



坐拥一座 9.3 公顷新城文体公园

倡导公园居住尺度,城市的诗意栖居
与政府共建一座占地约 9.3 公顷的新城文体公园,使最多的居民得以景观共享
数万平方米的主题绿化生态公园,一个大型体育文化中心
剧场、室外活动场和多个主题景区组成未来业主的游乐新天地
全面优化环境的同时,能游走其中
穿行、小憩、把玩,在别具匠心的造园艺术和配套中获得无穷乐趣

室雅何须大——玩转 90 平方米

-128 平方米空间

67 平方米的一室两厅,90 平方米的两室两厅,
110 平方米~128 平方米的三室两厅
金色航城一期近 20 种房型将合理适度的空间多角度阐述
提供多种功能空间,不同尺度组合的可能性
在控制面积与总价的同时
提供舒适宜人的居住感受与结合居住习惯的个性化选择

至高境界

馆藏 1650 亩别墅版图

航头大道以北
与航头行政中心相接的是成熟的别墅区东方夏威夷与爱法·奥朗新庄园
形成社区向北无遮挡的广阔视野
俯瞰别墅区的优雅景致,享受别墅版图的尊贵氛围
群墅相拥成为金色航城最自然的窗景

时尚街区

100000 平方米零距离无限放大

家门口的流光溢彩,来自于咖啡馆的门牌,西餐厅的吊灯
来自于音像店的海报,服饰屋的时装,还来自于人们快乐飞扬的心
顺应航头大道中心商业街的规划(上海东南部未来几年规划最大的一个商圈)
金色航城大手规划集中商业区和航头大道沿街商铺
100000 平方米时尚街区,繁华从这里起源……

社区巴士 + 通达路网构建立体交通网络

金色航城东起沪南公路,车行畅通无阻,沪南线、广野专线、原野专线、龙大线等十数条公交线路构筑现有的便利交通网络;西至杨高南路延伸段(在建),向北与杨高南路相连,更有规划中 R3 线贯穿航头中心镇,未来将更快切换家与市中心生活。金色航城更提供数辆金龙 49 座豪华大巴为免费社区巴士,从 2006 年 1 月 1 日到 2008 年 12 月 31 日,在每天的固定时段,接送社区居民到龙阳路地铁站,免去出行的后顾之忧。

风景城市东面 2 公里的水岸境界

观水、亲水、戏水——与水为邻的三个层次
从窗口南望,水是风景永恒的主题,河流随晨曦、夕阳变化色彩,却保持着灵动、至柔与透澈的特质
在亲水步道漫步,在水岸平台小憩,水在咫尺缓缓流动,疲惫之心经过洗涤,重回纯净
撩起水珠,看阳光折射出七色的光芒,享受戏水这一城市生活的至奢之美
水——贯穿社区东西 2 公里的航汇港,带给生活唯美的新境界

金色航城

接待中心:上海市浦东沪南公路 5780 号

市区接待处:龙阳路地铁站 3 号出口对面

咨询专线:021-58225822

58223355

50424380

上海永裕置业有限公司倾情打造



项目及基地概况

南郊花园别墅区位于上海周浦镇沪南公路东侧,由沪南公路,横桥路,周西路及周浦塘包围形成的矩形地块内。总体建筑规划创意源自美国纽约南部古雅浪漫的布鲁克林高地住宅区及公园坡史迹保存区,借上海周康地区独特的文化地缘优势,形成一个以联排别墅为主,辅以少量多层及沿街商业、会所等公共服务设施,功能齐全、环境幽雅的现代化住宅小区。

基地原为集镇建设用地,基地内地势平坦,总体地势略低于沪南公路。

主要技术经济指标

用地总面积:91064.7 87149.6平方米

总建筑面积:58687平方米

绿地率:51.6%

绿化总面积:46964.5平方米

其中:

会所及入口区:2944平方米

其中:绿化面积:1680平方米

水体面积:776(475+301)平方米

草坪停车:100平方米

铺装地坪面积:388平方米

中心水景景观区:10683平方米

其中:绿化面积:6559平方米

水体面积:2356平方米

铺装地坪面积:1738平方米

建筑小品:30平方米

宅间绿地:35157平方米

其中:绿化面积:24746平方米

草坪停车:3539平方米

157个宅前停车位

铺装地坪面积:6872平方米

合计:

绿化面积:32985平方米

水体面积:3132平方米

草坪停车:3639平方米

铺装地坪面积:8998平方米

建筑小品:30平方米

注:铺装地坪包括石板、地砖、木板等材料铺就的步行小路、休闲广场等,不含车行道。

以上指标不包括红线范围以外的部分。如:主入口两侧的停车场,红线以外的入口道路等。

设计理念

突出人本主题:强调以人为本,从人的居住、休憩、观景、交往等功能需求出发,合理设置居家休闲、步行、观景、集聚、运动等空间,充分考虑景观设施细节,营造现代化人性绿色环境。

中国房地产经典别墅成功开发典范



塑造绿色生态形象:以生态学原理为指导构建绿地系统,充分考虑景观水体的运用及人工净化系统的辅助。根据植物的共生、多样性以及竞争效应,因地制宜布置乔、灌木、草本、藤本、水生植物,使之相互协调,营造一个人与自然和谐共生、良性互动的生态环境。

强化美式乡村别墅特色:从景观设计角度诠释纽约布鲁克林独特的古雅浪漫,充分运用统一与对比,均衡与韵律以及对景、点景、框景、借景等各种景观艺术手法,借鉴移植具有鲜明特色的美式别墅景观元素,结合现代及中西方各种造景艺术精华,创造一种有感染力的景观艺术氛围,提升楼盘品质。

景观环境初步设计理念

景观布局结构

南郊花园总体景观根据位置,功能特征不同分为会所及入口区块、中心景观水景区块、宅间绿地三大区块,其中前两块作为小区集中绿地形式,形成公共景观区域,而分布于宅间的大量小块绿地以及健身场、儿童游戏场、街角绿地等散布于小区各处,与公共景观区域共同形成主次分明,层次清晰的景观总体布局结构。

景观设计构想

青石飞瀑:

创意:会所后部的花园把流水的宁静、清新和悦耳的声音融为一体,在这里,你永远被置身于都市环境之外。水与植物和谐交融,令人静静地沉浸于对空间意义的冥想之中。层层叠叠的树枝以及一组的石头进一步暗示着空间无尽的延伸。

景观元素及具体表现手法:结合围墙的瀑布,浅而清澈的水体结合多种形式的驳岸,水中的置石景观,水边的小块铺装场地,注重姿态的植物配置,较高的种植郁闭度。

莲池:

创意:会所前面一池生机盎然的碧水令会所建筑变得轻盈幽雅,一座木板桥轻盈的跨过水面,连接着会所和入口林荫道,在桥的尽头,几株棕榈类植物舒展着枝叶,婆娑的树影倒映在水面上,为整个空间平添了一缕异国情调。水池近岸的地方,生长着繁茂的睡莲、菖蒲、芦苇、马蹄莲……木板台的下面或岸边毛石砌就的圆形水池里,流水伴着悦耳的声音倾泻到湖中。

景观元素及具体表现手法:环绕会所建筑的水体,卵石草坡驳岸与亲水台阶驳岸的对应,靠近木台的汨汨流水,石砌的小型涌泉瀑布,木桥,水边注重群落的植物配置,水生植物,会所建筑入口处整齐又不失自然野趣的铺装场地。

大门、林荫道:

小区的大门掩映在沪南公路边一片葱郁的绿色之中。门卫间坐落在中央绿化分隔带中,浓郁的美式乡村风格,不由令人想起美国西部草原,在车行道底外侧,是砂岩贴面的古典式门柱,两片蘑菇石墙分列两侧,粗犷的墙面上装饰着精巧的小区LOGO。进入大门,仍然是葱郁的绿色,头顶是乔木宽大的树冠,路边是茂盛的竹林,以及树荫环绕的一汪碧水。

忘忧湖、翠芦苇带:

创意:从入口林荫道尽头两排别墅之间一条石板小径进去,沿蜿蜒小径前行,满眼的青翠,感受粗犷的石材所特有的朴野质感。不知不觉间,浓郁的苍翠变成了闪闪发光的水面,在众多别墅、绿树的簇拥下,忘忧湖那拨动心弦的空灵令人如入仙境,湖畔是石板铺就的亲水平台、木板台、原木花架廊,无论站在哪里始终可以饱览湖光秀色,而湖中绿岛更增添了几分情趣。忘忧湖北面一直伸展出去,形成一条长180米的狭长水面—翠芦苇带,使本身面积不大的水面显得无穷无尽。水带两侧,片石砌就的驳岸与草坡驳岸交替出现,石板铺成的小径也始终随着水面前行,这是一条充满诗情画意的步行之旅:春日赏樱,夏日观荷,秋日采枫,冬日探梅。水带的北端,一座美式风格的凉亭成为景观有力的收束。

景观元素及具体表现手法:带型水面,湖面,直线形态的石砌驳岸与曲线形态的卵石草坡驳岸,亲水木台,亲水铺装场地,原木花架,原木凉亭,水中小岛,联系附近几座别墅的石板小径,过水石汀步,亲水木桥,沿水边延伸的步行线路,小块铺装场地形成步行线路上一个个体憩停留空间,水带北端的涌泉和南端湖泊水底的回水口形成水体循环,多种形式的植物配置手法。

宅间绿地:

创意:作为住户将天天面对的宅间绿地,设计力求做到平实耐看。距北侧别墅均设置护栏。

儿童游戏设施应选用国家强制认证产品,确保安全。

结构

绝大部分地面采用素混凝土。考虑到各部分的重要性,会所主入口广场部分地面和涌泉采用配筋混凝土。

为防止地面开裂,地面设伸缩缝,伸缩缝20mm,每6m左右设一道,缝内填筑膏类材料;伸缩缝采用假缝,每3m左右设一道,宽8mm,深60mm。

由于大部分挡土墙两侧地面高差均小于1m,故采用360厚砖砌挡土墙,下设素混凝土垫层,挡土墙顶部厚度按建筑要求。

青石流水处挡土墙两侧高差在2m以上,同时考虑种植带的设计,故采用钢筋混凝土结构。

■ 6大特色 6大致富秘诀

随着别墅用地叫停,如[富兰克林]这样坐落于经济重镇上都市捷运线边,高性价比别墅式住宅(主力面积联体别墅160m²——美式独立屋240m²)特别是总价135万左右的别墅式住宅开始愈加珍贵!有关报道称其160m²~240m²左右是极受市场青睐的别墅产品,明日前途无可限量,并列举了其160m²联体别墅6大特色。

1 够舒适 超高性价比

舒适性,客厅面宽5.7m,顶层加尖顶层高5.5m,客厅层高3.9m(层高这一优势在周边市场是决无仅有的),并附设星光露台、私家花园、进口品牌中央空调、澳洲原装进口热水炉、卫生间地热系统、威卢克斯天窗等,有关有地有花园产品性价比比较高。

2 全南向全明设计优秀房型

向阳性,客厅、次卧、主卧、观景阳台全部为南向,三层主卧独立套房设计阔绰私密阳光充足,所有空间全明设计。

3 惠多好用 总价适中

实用性,主力房型160m²,总价适中,内部空间规划上,作了符合国情的“本土化”处理,房型设计合理决无浪费,契合实际购买力和居住需求。

4 人文艺墅 傲视同侪

艺术性,更难能可贵的是,160m²联体别墅由室外至室内空间变化的多样性及个性,特别是窗窗有景、移步换景、景与景的相互渗透交融之美式人文景观规划,是市中心豪宅住宅远不能及的;景观方面,开发商可谓不惜成本动足了脑筋,参观其他优秀项目不计其数;特别是通过植被的自然间隔将私家庭院与组团绿化融为一体,力求景观之间相互借景渗透的效果,与一般项目私家庭院与组团绿化简单分割呆板设计形成鲜明对比。此外,其底毛石基座、中段仿木喷砂涂料立面、顶部新型英红瓦屋面(防水保温隔热)等建材符合较高美学要求,区域市场更是无出其右者。

5 享捷运 超便利 身价稳看涨

便利性,160m²联体别墅是真正可以“生活”的别墅,周浦镇的相当成熟的生活配套,离陆家嘴仅13公里30分钟左右车程,R3线——居家生活、交通便利;

6 7%投资回报,投资钱景看好

投资性,随着别墅用地叫停,总价135万左右的别墅式住宅开始愈加稀缺!加之,周康中心镇是具备众多利好强力支撑的成长型地区,相对于已经过热甚至饱和的“热点地区”,投资效应及成长空间更为强大!此外,经济圈将加快康桥工业区申江南路IT产业配套园、杨高南路创业园等功能园区、上海国际医学园区的建设;届时,园区企业中高层势必会成为租房强力客源,成为长线投资的有效保障。



投资商:上海永裕置业有限公司 开发商:上海汇裕置业有限公司

021-58117788 58118811

68116188 68116288



上海宁新房地产开发有限公司

凯德置地(中国)

凯德置地(中国)是亚洲最大的上市地产公司之一的嘉德置地集团在华的全资子公司,凯德置地(中国)是一家活跃于中国房地产市场的投资与开发公司,总部设在上海,凯德置地致力于国内高品质住宅和商用房的开发。进而为人们创造更美好的生活环境,自1994年进入中国以来,凯德置地在上海、北京、广州等地开展业务,目前在华总投资规模已达160多亿人民币。

凯德置地(中国)一贯倡导以人为本,尊重重仕的企业文化,竭诚为客户提供最好的产品和服务。最大的优势源自强有力、有丰富国际经验的管理团队,及具有奉献精神和专业素质的优秀人才。

目前,凯德置地在上海的住宅项目有:菊园一期、江临天下、汇豪天下、天山河畔花园、莱诗邸、曼克顿豪庭等

新加坡嘉德置地集团

嘉德置地集团总部设在新加坡。其业务遍及全球,在澳洲、亚洲和欧洲的主要城市开展业务,集团的服务式公寓和酒店业务分布全球60多个城市。

新加坡嘉德置地集团使命

以国际化的形象构建世界级的房产企业。

- 创造持续的股东价值
- 提供高品质的产品和服务
- 吸引并发展高素质的人力资源

凯德置地(中国)庆贺荣誉

2004年1月 凯德置地(中国)中高档住宅项目天山河畔花园荣获“中国最具影响力楼盘100强(金奖)”

2004年7月 凯德置地(中国)中高档住宅项目天山河畔花园荣获“2004年上海最受欢迎楼盘综合金奖”。

2004年2月 凯德置地(中国)项目公司上海宁新房地产开发有限公司荣获“2003年度上海市住宅建设实立功竞赛先进集体”称号

2004年3月 凯德置地(中国)荣获“2003年度黄浦区优秀外商投资企业”



天山河畔花园 位于上海市长宁区水城路与天山路交界处,整个项目将由17幢24层、28层楼群组成,占地约二万平方米,总建筑面积达21.2万平方米,建成后将有约1900多户,房型为两房到四房,小区绿化率55%,小区靠近延安路高架以及内环线,地铁2号规划延伸线近在咫尺,出行便利,周边拥有健全而成熟的配套设施,如公园、商场和国际学校等。

中国房地产成功开发典范

天山河畔花园特聘高纬宏鵬作为物业管理顾问,上海陆家嘴物业管理有限公司实施管理,其所采用的国际管家服务和住户保安系统,已全面在整个小区至住户内建起高科技的保安网络,细致入微的全天候保护,带给您和您的家人一个安逸的生活空间,也让您在繁忙的工作中没有后顾之忧。双重保障,安家称心。

严密保安系统包括:小区周边报警系统、电子巡逻系统、小区闭路电视24小时监控系统、小区可视对讲系统、小区刷卡门禁系统、小区所有住宅电梯均设三方通话系统、一、二层及顶层设置家庭防盗报警系统,其余楼层的起居室及一个卧室均设置紧急报警按钮,紧急情况下可直接向小区保安中心报警。

原来是这个意思
国际级专业保安系统



更宽敞室内空间
从客点,干杯吧

再多的朋友,也无阻欢迎。
特别宽敞的客厅及厨房,让生活从容之外,更可大宴亲朋;当然,卧室同样有余裕空间。为提供最舒适的空间运用,住宅楼主要采用二梯三户设计,其余为二梯二户及二梯四户;单元面积由100至230平方米,由2至5室户。每一扇门里,都容得下多个世界、多个故事。



6号楼01单元、7号楼03单元3-18层平面图
(面积约142.43㎡)

源自DP建筑事务所的设计,为天山筑起简约的外形,再加入曲线型玻璃阳台,让客厅迎接更多阳光。难得在这里吃个早餐,赏一道流星,住户可尽享私人空间。

户户向南,明亮通风,部分单元更配备大尺度玻璃客厅,或独立饭厅,均能欣赏到北侧的天原河滨公园和苏州河景色。你爱的家,也会是朋友渴求的家。

家,在空亮亮了
DP的玻璃阳台

儿童冒险乐园
跑了,笑了

笑声、嬉闹声此起彼伏,这里是欢乐的制造场,也是孩子健康成长的乐园。沿会所外的迂回浅溪走到尽头,便到了儿童的天堂。绕着人造小湖的堆沙区,是女孩子过家家的地方;不远处的冒险游乐区,男孩们正在比试身手。不过,堆沙场也可以是男孩的战场,女孩们在冒险游戏中的勇气一点也不少。

心自由,身体也更奔放。来到会所北面大片开放草地,放放风筝、耍耍太极、坐下读一本心爱的书,或者在蓝天白云下,体验“无线上网”带来的无限自由,甚至完全躺下,接受阳光的洗礼,没有什么不可。东面处更有遛鸟区,爷爷奶奶、外公外婆,也来一起偷个闲吧。

先躺下来,
再说吧
北面开放草地

阳光,早安!

度假式园林会所

要健康,又要写意,来这里便同时拥有。独立2层高的度假式园林会所内,户外大型泳池与阳光甲板相连,也有沁凉的25米室内泳池,两种闲情,一样的悠游。

还有全天候按摩池、桑拿房、儿童嬉水池、壁球场、多功能厅、棋牌室、游戏及台球房、健身房、咖啡厅、演歌室及阅读区等,还可在这里无线上网,一游网上世界;你大可忘却时间,全身放假。

一处园林、一处休闲……

近十一万平方米的空间,让你与大自然更亲近。全交由屡获殊荣的澜雅园艺公司(LandArt)负责规划,整个小区被精心打造成一片连绵的绿,绿化率高达55%以上。

曲径小道延伸整个花园,轻松到达各休闲点、健身站及会所,漫步这边,踱步那边,都与绿荫融汇一起,每个角落都带着一份清逸气息,沁人心脾。

对不起,我早到了 ——完善交通体系

独揽上海“西大门”的优势,中山西路段内环线高架、延安路高架及轻轨明珠线,就在附近。而地铁2号线延伸线,更沿着天山路,横跨东西,贯通两大国际机场;步行5分钟即到地铁威宁路站,出行条件非常优越。交通体系立体、充满,向东、向西、往内、往外走,都快人一步。



跟我闭上眼,感受一下 ——上海西郊

用身体感受:绿色已占据一半视野,街上走,每步都是花香,听鸟语多于车声,空间远比人多……上海西郊,就是一处这样的地方。天山河畔花园以这里为家,不但分享到这一带的惬意,更与苏州河为邻,独占她的优美。

在水城路883弄,南至天山路、北至长宁路之间,紧倚天山河滨公园,17幢24至28层高尚住宅建起一个脱俗的家——一个长宁区罕有的园林水岸居停。

叶儿有话跟你说来,

澜雅园艺

毗邻三大商圈

这里就是上海西郊水岸绿色居停

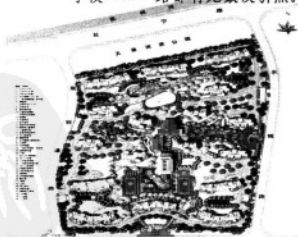
天山河畔花园

再走一圈吧



随时安坐咖啡屋,随时买一件心仪的衬衣,第一时间看新上映的电影……住在天山河畔花园,可瞬间穿梭于市区酷点。驾车10分钟,即可到天山商厦、百盛上海城、友谊、天山影院、扬子江大饭店等中心商业圈,附近更有水城路和平广场(美食街),吃的、买的、玩的,一切随意。

甚至大清早,想到中山公园走走,亦同样便捷,驱车前往只需15分钟。同样车程,亦可到古北新区凑凑热闹,Starbucks、家乐福、便利店……节目自定。顺道看看著名五星级酒店、国际学校、舞蹈学校……一路都有无数吸引点。



售楼电话: 021-62738500

跟上海热腾腾的灯火擦身而过,走进气定神闲的长宁区;再从气定神闲之处,步到恬静的西郊苏州河畔,那里有个入口,通往这座城市的另一世界。

进去的人都有种习惯:先放下身上沾染的尘埃,再慢慢的,调低神经的节奏,头脑也似用清泉洗净,没有牵挂。一心寻找自己喜爱的。

一杯茶,一朵花,一段路,一个泳池,一个梦,一个秋千,一双跑鞋,一只纸飞机……

每个角落都是一人一个世界。



上海天歌置业有限公司

上海天歌置业有限公司是专业从事房地产开发经营的企业，公司经重整于2002年7月25日在浦东新区正式注册成立，系国内合资企业，二级资质。公司整合了其前身上海东厦房地产开发有限公司、上海东苑瑞兴置业有限公司、上海银河房地产经营有限公司、南通叁和地产投资发展有限公司等公司的资源，集十余年成功经验于一体。

十余年的开发，磨砺出了公司“代楼市立言，与岁月俱进”的开发理念，萃取出了“面向未来、锐意创新、居安思危、自强不息”的企业精神，公司将传承和发扬这一宝贵精神财富，高瞻远瞩，永不自满，时刻奋发向上。公司董事长兼总经理陆建冲先生从事房产开发10多年，曾领导开发东苑半岛花园和半岛豪门花园等知名楼盘，累计开发面积和销售面积约100万平方米，销售率达100%。公司设有投资策划、审计、工程、技术、行政、财务、销售、企划等8个部门，现有各类工程技术及管理人员36名。

公司围绕“立足房产、扎根上海、强化品牌、走向全国”的发展战略，积极传承整合其前身的品牌效应，并不断发扬光大。上海东苑瑞兴置业有限公司作为其成立前最重要，且开发项目距离目前最近的公司，不但屡获重奖大奖，而且还曾创下震撼上海楼市的排队7天6夜、开盘日售198套抢购的傲人纪录，因此在上海享有很好的知名度和美誉度。公司凭借这一先天优势，计划3年内进入上海房地产企业综合实力50强排行榜，10年内进入前20强，10年后在国内有一定知名度，并面向全国发展。

天歌花园是公司成立后的开篇之作，公司将集多年成功经验之大成，整合济济人才之力，用更加敏锐的市场意识和大胆的创新精神，力争将天歌花园打造成环境更优美、房型更合理、居住更舒适，更具文化内涵和示范意义的楼盘，以期使其成为宣扬品牌的巅峰巨制，翘楚上海的典藏珍品，并力争为上海房地产业的腾飞作出更大的贡献。

· 524 ·