

 招商地產 20 年
China Merchants Real Estate (1984-2004)

TOWARDS GREEN DEVELOPMENT

绿色地产之路

绿色地产之路

China Merchants Real Estate (1984-2004)

江苏工业学院图书馆
藏书章

图书在版编目(CIP)数据

绿色地产之路 / 招商地产主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004

ISBN 7-112-06450-3

I. 绿... II. 招... III. 房地产—经济信息—中国

IV. F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第031089号

出 版: 中国建筑工业出版社(北京西城区百万庄)

责任编辑: 赵梦梅

编辑制作: 上海悉塔图文设计制作工作室

国内代理: 上海日瀚建筑设计咨询有限公司(电话: 13052454325)

印 刷: 深圳海地设计印刷包装有限公司

开 本: 880 × 1230 1/16

印 张: 17.5

版 次: 2004年4月第一版 2004年4月第一次印刷

书 号: ISBN 7-5326-1340-2/T·28

定 价: 198.00元

目录

CONTENTS

009 >> 序 20 年招商地产征程 20 年绿色地产之路 秦晓

014 >> 导言 绿色地产——可持续发展的地产理念与实践

022 引子 世纪航程·绿色之路——百年招商与招商地产

百年招商——世纪新生——招商地产——绿色资产——绿色之路——继往开来

031 [附录] 招商地产二十年编年史

035 [专篇] 招商地产金牌写字楼

045 >> 第一章 绿色地产·综合开发——建设最适合人类生活的地方

049 引言：蛇口小城·多元的生活

053 一、何谓“社区”？何谓“综合社区”？

新都市主义——简·雅各布的《美国大城市的生与死》

056 二、招商人论“社区综合开发”

058 三、功能要素的实践

059 1、基本要素

(1) 居住要素 (2) 就业要素

072 2、基础要素

(1) 供电要素 (2) 供水、排污要素 (3) 通讯要素 (4) 交通要素

076 3、附属要素

(1) 购物要素 (2) 娱乐、休闲要素 (3) 运动要素 (4) 教育要素 (5) 医疗要素

092 4、信息要素 信息岛

093 5、资源要素

(1) 自然资源要素 (2) 人文资源要素

099 四、招商地产“社区综合开发”的理念体系

定义——理念——特征——准则——模型——效益

103 五、理念的推广

深圳湾南硅谷——阳光带·海滨城 广州番禺——汉溪、金山项目

105 [附文 记者访谈] 产业招商——林少斌纵论社区综合开发

107 [专篇 蛇口展望] 三个片区规划对社区资源的整合

108 1、海上世界——蛇口未来的休闲商务区

112 2、半山海景片区——山海间的人文生态社区

116 3、花园城——蛇口陆上门户的理想花园

009 >> Prologue

A Voyage of 20 Years towards Green Development

Qinxiao

014 >> Introduction

Green Development —— Sustainable Concept and Practices for Real Estate

022 Background:

A Centurial Voyage Towards Green Development —— China Merchants and China Merchants Real Estate

History of China Merchants-Development in the New Century-China Merchants Real Estate-Green Assets -Towards Green Development-Prospects

031 <Appendix> : China Merchants Real Estate - Chronicle of Twenty Years

035 <A Special Leaf> : China Merchants Real Estate's Flagship Office buildings

045 >> Chapter One

Green Development - Integrated Communities- Creating a Place most favorable for people to live in

049 Introduction : City of Shekou-A Life of Diversity

053 I. What is "Community"? What is "Integrated Community"?

The idea of New Metropolis-< Rise and Fall of the American Metropolis> by Janes Jacob

056 II. <On Integrated Community Development >

058 III. Functional Elements of Communities

059 1. Fundamental Elements

a. Living Elements b. Working Environment Elements

072 2. Infrastructural Elements

a.Power Supply Elements b.Water Supply and Sewage Elements c.Communication Elements
d.Transportation Elements

076 3. Facility Elements

a.Shopping Elements b. Recreation and Leisure Elements c. Sports Elements d. Education Elements
e. Health and Medical Elements

092 4. Information Elements -Information Hub

093 5. Resources Elements

a. Natural Resources Elements b. Human Resources Elements

099 IV .China Merchants Real Estate's Model of Integrated Community Development

Definition -Concept - Characteristics -Principles -Models - Benefits

103 V .Promotion of the Concept

Shen Zhen South Bay Silicon Valley-Sunny Bay

Panyu, Guangzhou -Hanxi and Jinshan Project

105 <Attached article: An Interview with Lin Shao Bin >

Real Estate Development as an Industry -On Integrated Development of Communities

107 <Feature : Prospects of Shekou>

Master Planning and Development of Three Districts to Optimize the Community Resources

108 1. The Sea World-The Future Leisure & Commercial Area

112 2. Hillside Sea-View Villas -A Human and Ecological Community between Water and Mountains

116 3. Garden City-Garden of Shekou

目录

CONTENTS

119 >> 第二章 绿色地产·生态家园——尊重生态，营造绿色家园

- 124 引言：招商人的生态意识
- 128 一：原生态的尊重与融合
[经典案例]：鲸山别墅——半山海景别墅
- 148 二：老建筑的更新再生
[经典案例]：招商局档案馆——美伦会所
- 162 三：生态的社区庭院
[经典案例]：阳光带·海滨城——雍华府
- 200 四：无处不在的景观体系
[经典案例]：半山海景·兰溪谷
- 206 五：归属感的人文社区
[经典案例]：花园城一期
- 220 六：绿色的交通体系
[经典案例]：海月花园一期——海月花园二期
- 226 七：高舒适、低消耗的绿色技术
[经典案例]：泰格公寓
绿色技术综述：绿色结构——绿色材料——绿色施工——绿色机电——绿色节能——绿色植被——其他
- 234 [附录：户型专篇] 绿色的家、温馨的家

245 >> 第三章 绿色地产·家在情在——弥漫人性关怀的社区生活与服务

- 248 一：传承百年文化，筑造温馨社区
- 250 二：小城故事多，演绎新生活
蛇口的社区生活，是健康的——蛇口的社区生活，是信息化的——蛇口的社区生活，是多彩的、时尚的、高品味的——蛇口的社区生活，是国际化的
- 259 三：家在情在，弥漫关怀
家在情在，情系关怀——家在情在，情系教育——家在情在，情系服务

268 >> 附录 招商地产代表项目纵览

119 >> Chapter Two

Green Development-Ecological Homes-Harmony between Natural Environment and Human Living

- 124 Introduction:Ecological Awareness of China Merchants
- 128 I Preservation and Integration with Original Eco-scape
< Exemplary Projects > Jingshan Villa -Mont vista
- 148 II Restoration of old Building
< Exemplary Projects >: China Merchants Archive House-Maillen club
- 162 III Ecological Community Garden
< Exemplary Projects >: Sunny Bay-Graceville Estate
- 200 IV Ecological Surroundings
< Exemplary Projects > Mont Orchid Riverlet
- 206 V Community with a sense of Belonging
< Exemplary Projects > Garden City Phase I
- 220 VI A Green Transportation System
< Exemplary Projects >: Hellen Garden Phase I-Hellen Garden Phase II
- 226 VII Green Building Technology - High Comfort Low Consumption
< Exemplary Projects > : Taige apartment
Contents of Green Building Technology; Green Structure-Green Material -Green Construction -Green Mechanical and Electrical Equipment, Green Energy Saving -Green Landscape-others
- 234 <Appendix: Home Layout> Green homes , Sweet Homes

245 >> Chapter Three

Green Development ;Home is Where the Heart Is -Community Service and Living

- 248 I Inheriting Century-old Culture and Cultivating A Warm Community
- 250 II Stories about lives in the communities
Community life in Shekou is healthy -Community life in Shekou is connected-Community life in Shekou is Colorful, fashionable and elegant -Community life in Shekou is internationalized.
- 259 III Home is where the heart is
Home is where the heart is -Community Care
Home is where the heart is - Education
Home is where the heart is - Services

268 >> < Appendix >

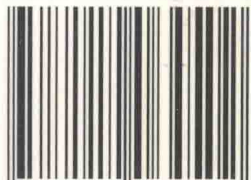
An Overview of China Merchants Real Estate's Major Projects

 招商地產 20 年
China Merchants Real Estate (1984-2004)

TOWARDS GREEN DEVELOPMENT

绿色地产之路

ISBN7-112-06450-3



9 787112 064502 >

定价：壹佰玖拾捌圆整

20th 家在·博在 (1984 China Merchants Real Estate 2004)
招商地產 20 年



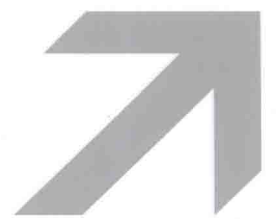
招 徠 30 年
中 國 地 產 界 的 領 先 者

(1984)

China Merchants Real Estate

(2004)

Towards Green Development



China Merchants Real Estate (1984-2004)



绿色地产之路

China Merchants Real Estate (1984-2004)

内容提要

改革开放以来，我国的房地产建筑业持续高速发展，但同时，对自然生态的破坏也日益显露。严峻的现实呼唤绿色建筑，呼唤绿色地产。

本书通过对招商地产二十年动态的持续开发，将蛇口由昔日的荒滩野岭逐步建设成为一个“最适合人类生活”的山海间绿色家园，并形成良好的环境生态、经济生态和社会生态这一生动事例的深入剖析，揭示了招商地产“绿色地产理念体系”的物质内涵和精神内涵，提出了新时期绿色地产体系应注重生态、经济、社会三位一体的可持续发展，理念与实践相结合，物质与精神相结合的“绿色地产”观。

本书资料翔实，脉络清晰，文字流畅，各经典案例均配有大量的精美图片，适合房地产业从业人员、房地产理论研究人员、建筑师、建筑院校师生和其他关注绿色地产发展的读者们阅读参考。

序

Prologue

20年招商地产征程 20年绿色地产之路
A Voyage of 20 Years towards Green Development

招商地产成立20年了，中国的住房制度改革和房地产市场发育也走过了20年。中国的住房制度改革从提高住房租金开始，经历了提供福利房、成本房和微利房、公房上市，进而进入商品住宅等阶段，实现了住房由计划分配到货币化、市场化，并形成了活跃和规模庞大的商品房市场、二手房交易市场，这从一个侧面反映了社会主义市场经济的成就。

中国的住房制度改革首先从招商局蛇口工业区开始实践，这项制度的改革涉及了“切断员工与所服务企业的人身依附关系”、“社会保障体系的建立”、“银行按揭”等多方面改革配套；同时还涉及了新城镇建设产业和居住区的规划与设计、商业及公共设施配套、市政绿化建设、环境改造以及市区重建等。20年后的今天，蛇口已经成为人们愿意居住、生活和创业的地方，充满了旺盛的活力。

招商地产的成立最初是为了承担蛇口建设和住房制度改革的重任。此后，又走出蛇口，进入了全国大城市的房地产市场。她领跑和见证了中国住宅制度改革和房地产市场形成的全过程。今天，地产业已成为招商局集团的一个重要“核心产业”之一，并在深圳交易市场挂牌上市，成为最早进入资本市场的企业。

得蛇口改革开放风气之先，招商地产以“家在情在”的人文关怀和承载社会协调、可持续发展的“绿色地产”理念，走出了一条产业发展和居住环境优化的发展道路。

祝愿招商地产做实，做强、做大！

谨为序。



目录

CONTENTS

009 >> 序 20年招商地产征程 20年绿色地产之路 秦晓

014 >> 导言 绿色地产——可持续发展的地产理念与实践

- 022 引子 世纪航程·绿色之路——百年招商与招商地产
百年招商——世纪新生——招商地产——绿色资产——绿色之路——继往开来
- 031 [附录] 招商地产二十年编年史
- 035 [专篇] 招商地产金牌写字楼

045 >> 第一章 绿色地产·综合开发——建设最适合人类生活的地方

- 049 引言：蛇口小城·多元的生活
- 053 一. 何谓“社区”？何谓“综合社区”？
新都市主义——简·雅各布的《美国大城市的生与死》
- 056 二. 招商人论“社区综合开发”
- 058 三. 功能要素的实践
- 059 1. 基本要素
(1) 居住要素 (2) 就业要素
- 072 2. 基础要素
(1) 供电要素 (2) 供水、排污要素 (3) 通讯要素 (4) 交通要素
- 076 3. 附属要素
(1) 购物要素 (2) 娱乐、休闲要素 (3) 运动要素 (4) 教育要素 (5) 医疗要素
- 092 4. 信息要素 信息岛
- 093 5. 资源要素
(1) 自然资源要素 (2) 人文资源要素
- 099 四. 招商地产“社区综合开发”的理念体系
定义——理念——特征——准则——模型——效益
- 103 五. 理念的推广
深圳湾南硅谷——阳光带·海滨城 广州番禺——汉溪·金山项目
- 105 [附文 记者访谈] 产业招商——林少斌纵论社区综合开发
- 107 [专篇 蛇口展望] 三个片区规划对社区资源的整合
- 108 1. 海上世界——蛇口未来的休闲商务区
- 112 2. 半山海景片区——山海间的人文生态社区
- 116 3. 花园城——蛇口陆上门户的理想花园