

sina 新浪房产
house.sina.com.cn

新浪强力推荐



博鳌21世纪房地产论坛指定图书

决策资源房地产研究中心 编著

VANKE

向万科学习

中国NO.1房地产企业

经营战略全集

22年传奇发展领跑之道
10种引领行业创新战略
4大系列16个经典项目

广东省出版集团
广东经济出版社

万科执行力手册和项目光盘
随书附赠

新浪房产
house.sina.com.cn

新浪强力推荐



博鳌21世纪房地产论坛指定图书

决策资源房地产研究中心 编著

F299.233.3
2006.9
L32

VANKE

向万科学习

中国NO.1房地产企业

经营战略全集

22年传奇发展领跑之道
10种引领行业创新战略
4大系列16个经典项目

下

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

向万科学习. 下册: 中国 NO. 1 房地产企业经营战略全集 / 决策资源
房地产研究中心编著. —广州: 广东经济出版社, 2006. 9

ISBN 7-80728-394-7

I. 向… II. 决… III. 房地产业—企业管理—经验—中国
IV. F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第104012号

出版发行	广东经济出版社(广州市环市东路水荫路11号5楼)
经销	广东新华发行集团股份有限公司
印刷	广州市华信彩印厂有限公司(广州市海珠区工业大道南大千围38号南华西第五工业区13栋首层)
开本	889毫米×1194毫米 1/16
印张	25.5 10插页
版次	2006年9月第1版
印次	2006年9月第1次
印数	1~3 000册
书号	ISBN 7-80728-394-7/F·1453
定价	全套(上、下册) 定价: 398.00元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路111号省图批107号

电话: (020) 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市越秀中路125号大院八号 邮政编码: 510055

广东经济出版社读者服务有限公司 电话: (020) 83801011 83803689

网址: www.jj1234.com

· 版权所有 翻印必究 ·

向万科学什么？

万科与王石，已经成为中国企业界的旗帜。

从卖饲料起家的贸易公司逐步成长为中国最大的房地产商，这已是难能可贵。更值得关注的是，万科仍然处于高速发展的青春期，这和大多数昙花一现、大起大落的名企形成了鲜明的对比。

探究万科，我们应该反思：为什么在中国经济发展的黄金时期有那么多腾飞的狂喜与跌落的叹息？是什么引领万科走向了管理现代化、规范化、标准化之路？万科成功的秘诀到底在哪里？

本书通过对万科经营战略全方位深度剖析，结合万科经典项目案例实战研究，以一部中国标准化管理的企业志破解万科22年持续增长之谜，为中国企业界提供一本具有借鉴意义的优秀企业战略全集。

请延伸对决策资源的想像……

最佳资源利器 赢战地产天下
决策情报
CHINA DECISION
一流企业的资源中心

W 中国房地产商网
全产业链资源平台

NE 地产新元素
REAL ESTATE NEW ELEMENT

责任编辑：赵世平

责任技编：梁碧华

策 划：决策资源房地产研究中心

封面设计：阙文芳

决策资源房地产研究中心

我们是中国房地产图书出版的专家。10年房地产行业研究经验，亲历众多大型知名项目策划开发实战，汲取60多个城市十几个一流房地产品牌企业开发的成功精髓，尤其是对房地产战略规划、营销管理、实战操盘、开发运营、项目策划、建筑设计有着高人一等的精深功力。

我们是逢难愈强的市场攻坚高手，对越复杂、越艰苦的市场难题越有解决方案。用智慧开辟坦途。

决策资源集团

地 址：广州市天河区员村一横路3号华颖轩2楼全层

邮 编：510655

电 话：020-61073288(100线) 61073285

传 真：020-61073299

联系人：贺小姐 彭先生

房商网：www.winfang.com

中国地产巨头们如何赢得财富?

- 每个著名地产企业都与众不同,
- 他们有着各自的最佳商业模式。

WINKE
万科集团
万科地产

SHANGHAI
上海世茂
上海世茂

QINGDAI
奥林匹克花园
奥林匹克花园

绿地集团
上海绿地
上海绿地

合生地产
合生地产
合生地产

泰达建设
泰达建设
泰达建设

广州城建地产
广州城建地产
广州城建地产

顺驰
顺驰地产
顺驰地产

Candela
金地地产
金地地产

银湾广场
银湾广场
银湾广场

以上卓越地产企业的秘密是

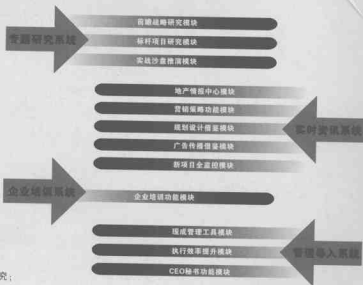
- 他们站得更高, 看得更远,
- 他们都选择了 **决策情报**



4大核心战略系统12个高效执行模块

- 地产企业以超低成本快速建立竞争优势的最优解决方案!
- 最全面的房地产竞争情报整合服务系统!
- 中国第一个房地产竞争情报体系!

《决策情报》整合服务系统是泰盈决策资源集团房地产研究中心凭借泰盈决策资源集团的资源优势, 通过全国化的监控网络与50多人组成的顶尖团队, 以每月一期的策略型房地产市场情报《决策情报》为主体, 整合专业咨询、楼盘考察、专业论坛会议、企业及项目咨询等专业服务, 并通过“房地产总裁决策沙龙”内部会员制的先进运作模式运行的房地产竞争情报整合服务系统。



决策情报
WINFANG.COM
您企业的资源中心

自创立5年以来

- 编辑超过2500万字的地产专题研究报告;
- 对前沿城市超过1000个典型楼盘进行了深度专项研究;
- 累计收集全国各地超过9000个地产项目的详细资料;
- 为超过500家地产企业提供了专业的资讯服务;
- 为超过5000位地产企业高层员工提供过各类房地产专业培训;
- 为超过8000位地产专业人士提供过广深两地楼盘考察服务;
- 累计送出超过10000册的决策资源编著出版的专业地产图书;
- 累计提供超过8500次的日常专业咨询服务!

服务热线: 020-61073239、61073255、38698916

传真: 020-61073299、38864858

联系人: 蓝小姐 樊先生

从即日起拨打热线电话或登陆“中国房地产决策资源网www.winfang.com”

参加“《决策情报》免费体验之旅”活动, 即有机会免费获取近期《决策情报》一套。

地产新元素

新技术新材料应用解决方案

中国第一本基于地产商应用的创新指南

上万家最具实力的地产公司战略联盟阵营
中国首个最具影响力的房地产产业链平台

中国房地产商每年创造逾10000亿产值，
但找到他们绝非易事！

借助传统营销模式已经无法获取领先商机。
现在，《地产新元素》将以创新理念，
助您锁定最具价值的房地产买家，
占领产业链关键控制点！

每月一期，每期起印数8000册，
《地产新元素》借助中国房地产第一资源平台，
面对房地产开发商决策层、规划设计单位精准发行。

指导机构：国际房地产业采购研究学会
亚太房地产研究学会

主办机构：决策资源集团
广州集成住宅产业配套有限公司

网络支持： 房天下
FANGJIAN.COM

 新浪房产
WWW.SINA.COM.CN

 地产新元素
REAL ESTATE NEW ELEMENT

泰盈决策资源集团 (L&D)，是中国地产界知名的“资源+专业”型公司，也是中国奥林匹克房地产联盟组织的核心企业。集团以“投资开发中心、营销中心、研究中心”三大事业中心为核心，其卓越的商业运营模式，构筑了独一无二的企业竞争力。

集团营销中心

集团营销中心成立于1994年，策划代理项目数百个，累计销售额达800亿元，连续11年保持销售率全国第一，被称为中国地产代理行业的“隐形冠军”。营销中心自成立以来，深度参与了集团自身开发的北京易郡、沈阳奥林匹克花园、长沙山水系列项目、常州奥林匹克花园等多个大型项目的全程开发运作，置身于地产开发前沿，投入到市场推广广深，是中国地产界实力派+实操派服务机构的代表。

营销中心核心竞争力

模式+执行：依托集团自身开发经验和数百个项目策划代理的成功积累，协助发展商建立自己的开发发展模式。

- ★小资金，快速运转模式；
- ★高回报，精耕细作模式；
- ★强实力，持续发展模式；
- ★连锁扩张，高效复制模式。

实战+实操：深度介入集团开发项目，拥有甲方决策高度和乙方的刀锋执行。

- ★五个城市的开发，十大集团项目的深耕；
- ★十余个大型项目的全程策划运作，数亿元尾盘“死盘”项目的市场激活。

专注+专业：中国最早从事房地产整合营销、团队合作时间最长的专业队伍。

- ★十余年地产行业积累，过千名专业人员团队；
- ★地产最早的专业研究平台，行业最庞大的记忆库。

营销中心核心优势

中国房地产第一资源平台

“策划——运营”一体化

中国地产最优秀的
价值整合与利润变现者

疆域 30多个城市发展，数百个各类项目实战操作

脚印

开发项目	北京		南京	
	易郡	奥体奥林匹克花园	阳光之陈	常州
	沈阳		常州奥林匹克花园	香樟广场
	沈阳奥林匹克花园	七里香堤	长沙	
			山水芙蓉	山水人家 山水英伦
战略策划项目	万科老年住宅项目发展			
	广州城建集团企业发展策划			
	富力地产珠江新城商业物业投资战略研究			
	中体奥林匹克花园有限公司发展战略及品牌建设专项研究			
	天津融创集团企业发展及品牌建设			
	广州侨鑫集团豪宅开发战略研究			
	上海复地集团异地开发工程管理顾问服务			
	联想集团大亚湾房地产投资战略研究			
	江苏省常州市郑陆镇政府《大长三角住宅产业工业园可行性研究分析》			

产品研发策划

大连亿达高尔基路高端高层项目
厦门海沧绿苑新城
山东锦源青岛松岭路综合性项目
福建卓达建设好来·厦社区商业项目
昆明华信·富民枫桥生态康居园项目

全案策划及销售代理

奥园系列项目

常州奥林匹克花园
成都建信奥林匹克花园
沈阳奥林匹克花园
合肥奥林匹克花园
盐城奥林匹克花园

华东区域

苏州城市别墅
上海城市岸泊
连云港东方纽约城

西南区域

成都半山卫城
西安曲江城市运营项目
泸州水岸明珠项目华南区域

华南区域

中体奥林匹克花园帽峰山项目
万科中山项目
广州山群雍庭
广州建丽花园
广州沙面新城……

商业项目

(含全案代理及
公司员工参与项目)

广州商业项目

SHOPPING MALL 天河都市广场
多媒体商业MALL 南方多媒体文化广场
HOPSCA 中洲中心
综合型批发市场亿安广场
棉楼商场豪景花园商业步行街
广州第三商业步行街
保利香樟波卡街

全国二线三线城市

SHOPPING MALL 嘉洲商业广场(广东佛山)
时代广场(广东肇庆)
SHOPPING MALL+室内步行街 悦华商业广场(福建漳州)
商业+旅游地产中国端硯文化村(广东肇庆)

旅游休闲地产项目

旅游地产武夷新界(福建武夷山) 昭信集团温泉度假村(广东三水)
旅游+休闲地产保利·罗浮宫(广东惠州罗浮山)
产权式酒店君兰高尔夫花园酒店(广东顺德) 捷口岸酒店(广东惠州)



共赢

合作公司

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ○ 中体产业集团 | ○ 上海金帝房地产开发有限公司 |
| ○ 万科集团 | ○ 天津永泰房地产开发有限公司 |
| ○ 联想集团 | ○ 福建悦华集团 |
| ○ 融创集团 | ○ 烟台佰和置业有限公司 |
| ○ 广州保利集团 | ○ 长沙兆佳集团 |
| ○ 广州广电房地产开发有限公司 | ○ 长沙华盛集团 |
| ○ 香港嘉华集团 | |

长期的成功只是在我们时时心怀恐惧时才有可能。

——IBM总裁Gerstner

CONTENTS

《向万科学习》|下册|目录|CONTENTS

01

万科四大系列经典项目案例全集

城市花园系列

P2

万科城市花园系列的项目特色

1. 城市中心区外圈的住宅产品，地处城市化的边缘地带；
2. 能适应城市发展要求，融入成为城市的一部分；
3. 以小高层，大户型为主；
4. 大面积绿化园林景观。

P3

城市花园系列之一 | 案例1

深圳万科城：打造首座生活城市

早期引进关注大众住宅，开始形成鲜明的城市花园特色。从摸索走向成熟，从摸索走向总结，同一的产品体系下面筑就不同的特色产品。万科在深圳北打造以城市花园为基础的升级版“生活城”。

P46

城市花园系列之二 | 案例2

天津东丽湖·万科城：集团开发规模最大的项目

天津东丽湖·万科城是万科集团有史以来开发规模最大的一个项目，不仅起了承接万科集团第三个十年发展计划的重要使命，而且对天津市城市发展起了开发走廊作用。

P88

城市花园系列之三 | 案例3

万科假日风景：新市镇发展的领跑者

万科假日风景是上海新市镇发展的领跑者，假日风景于2001年开工启动，分5期开发。作为万科地产“新市镇”理念的最新实践，它提供的是一个居住和生活的全面解决之道，形成以自给自足方式可持续发展的社区。

P104

城市花园系列之四 | 案例4

武汉万科城市花园：新城市主义的实践

城市花园是万科集团面向精英白领打造的品牌系列，2003年武汉城市花园的成功再次掀起了这一品牌系列的高潮，显示城市花园这一产品形式在中国城市化进程中的强大生命力。

目录

02

万科四大系列经典项目案例全集 金色家园系列

P120

万科金色家园系列的项目特色：

- 1、城市中心区开发项目；
- 2、土地有限；
- 3、高容积率；
- 4、绿化带狭窄，没有足够空间营造园林；
- 5、高密度高尚住宅区。

P121

金色家园系列之一| 案例 5

万科南京金色家园：户户有湖景的临水人文社区

万科先后在深圳、南京、沈阳、成都、佛山、天津、广州等地成功开发了金色家园系列。南京金色家园临湖而居，规划开发不仅注重了环境的改善，同时迎合了城市发展的需要。我们选择南京万科金色家园作为研究的对象，看看万科如何在“麻雀地块”上打造城市的标志性住宅社区。

P150

金色家园系列之二| 案例 6

成都万科金色家园：城市与自然的和谐统一

把城市融入自然之中；把自然景观引入住宅之中，以期高层住宅获得多层的居住效果并实现景观最大化，从而解决城市住宅的二元矛盾，实现城市与自然的和谐统一，这就是成都万科金色家园的开发理念。

CONTENTS

《向万科学习》|下册|目录|CONTENTS

03

万科四大系列经典项目案例全集

四季花城系列

P172

四季花城是万科开发的面向白领人士的精品住宅，1999年深圳四季花城诞生，这是万科“四季花城”系列的第一个项目，随后，武汉四季花城、沈阳四季花城、南昌四季花城、上海四季花城、广州四季花城及北京四季花城项目相应诞生。

万科四季花城的项目特色：

1. 地处城市郊区或城郊结合部；
2. 有山有水，自然环境优美；
3. 规模大，适宜成片开发；
4. 低密度多层或小高层建筑；
5. 大面积绿化景观；
6. 配套商业街、商业广场。

P173

四季花城系列之一 | 案例 7

广州万科四季花城：进军广州第一盘

一座充满欧洲风情的花园小镇，一个满足普通人置业理想的美丽家园；宽阔雄壮的假日广场，功能齐全的山会所，情趣盎然的湖畔花街；“邻里守望”的物业管理模式，归还业主一个自由沟通的天空和一份安全、温馨的感受。这就是：有一个美丽的地方——广州万科四季花城。

P224

四季花城系列之二 | 案例 8

深圳万科四季花城：开启了中国房地产的“大盘时代”

1999年深圳四季花城诞生，它是万科开发的第一座大型社区，万科四季花城是新城市主义概念与城市居住“郊迁”相结合的一次圆满试验。自成体系的居住小城式的公共空间序列及温馨的小城生活开启了中国房地产的“大盘时代”。入住的业主大部分来自于深圳市区，对于中国城市住宅“郊迁”问题的研究提供了宝贵的实例与经验。



泰盈决策资源新书推介!

从高点寻找户型的最好标准,眺望中国房地产户型未来发展方向

《中国地产金牌户型大典》

中国房地产行业首部最全最优的户型大百科全书!

总经理案头必备档案箱 设计师实用全能工具箱

20多位资深专业建筑设计师倾情推荐,16家全国知名建筑设计公司鼎力协助,30多个国内一线城市经典楼盘户型精心筛选,万科、金地、中海等10家国内知名房地产企业近年最有代表性项目户型,39位资深编辑耗时一年得此《中国地产金牌户型大典》!



印刷设计: 国际大16开, 双色印刷
页 码: 约3500页
定 价: 880.00元
出版时间: 2006年6月

图书系列

- 第一册: 别墅
- 第二册: 多层
- 第三册: 小高层
- 第四册: 高层
- 第五册: 创新户型
- 第六册: 名企户型

全书一套六本赠送VCD光盘6张

新书特点

- ◆ 最全: 6000余个全业态户型设计标杆
- ◆ 最新: 30余个地产前沿城市最新户型设计元素
- ◆ 最优: 万科、中海、金地等国内10大地产名企经典户型



泰盈决策资源新书推介!

→ 《中国房地产开发策划流程设计》

——本年度最具指导性项目执行专著

古语有云：授人以鱼，不如授之以渔。这句话我们并不陌生，授人以鱼只救一时之急，授人以渔则解一生之需。欲得鱼，不如得渔。但现今世人却狂热地沉迷于对鱼的追逐之中，忽略了根本。房地产策划亦如是。本书跳出只授人以鱼的迷惑，以全新的手法，从房地产项目的开发流程入手，分别从可行性研究、市场调研、前期策划、营销策划、销售组织、营销执行等六个阶段结合大量详实经典的案例分解房地产项目的开发设计流程，为读者提供房地产开发策划流程设计的每个阶段的操作范本。

图书架构

- 第一阶段：可行性报告
- 第二阶段：市场调研
- 第三阶段：前期策划
- 第四阶段：营销策划
- 第五阶段：销售组织
- 第六阶段：营销执行

35份来自一线的真实内部报告：全书涉及北京、上海、广州、天津、哈尔滨、福州、成都、沈阳、贵阳、长沙、南宁、昆明、南京、合肥、南昌、徐州、重庆、青岛、芜湖、常州等21个城市房地产项目实战案例。

开本印刷：国际大16开本，双色印刷
页码：600多页
定价：418.00元
出版时间：2006年5月



随书赠送光盘一张

新书特点

- ◆ 22个真实高效的可操作营销执行范本
- ◆ 5个知名地产企业深度策划方案全面披露
- ◆ 4份前沿城市的市场实战调研报告真实展示
- ◆ 2个省会城市大型项目财务分析报告首次面市
- ◆ 2份创造超额利润的项目原始销售组织设计方案

现在就拨打我们的服务热线吧!

电话：020-61073285

020-61073288-809

传真：020-61073299

联系人：贺小姐 彭先生

http://www.winfang.com



泰盈决策资源集团
Taisheng Decision-Making Resource Group



泰盈决策资源新书推介!

→《中国房地产开发利润十大主流模式》

图书精要

- 1、研究目标：行业内最具有高获利特质的开发项目；
- 2、研究环节：市场调研、产品开发、产品设计、营销攻略、经典项目案例分析；
- 3、内容定位：全面介入房地产开发流程环节的案例式研究专著；
- 4、价值定位：开发商决策、操盘的高价值参考用书；
- 5、编辑思想：针对可复制环节，形成可执行的手册类文本；针对可变性较强的部分，重要挖掘操作思维和实战启迪。

图书架构

上卷 商业地产

- 1、社区商业
- 2、购物中心
- 3、写字楼
- 4、产权式酒店

中卷 典型住宅

- 5、高端住宅
- 6、经济型住宅
- 7、多层项目
- 8、高层项目

下卷 综合型物业

- 9、大盘开发
- 10、旧城改造

新书亮点

经典案例+操作流程+实战经验

- ◆10种高获利房地产主流开发模式
- ◆45个对应大型标杆项目案例
- ◆北京、广州、上海、深圳成功操盘经验

推荐指数 ★★★★★



随书赠送光盘一张

开本印刷：国际大16开本，双色印刷
页 码：936页
出版时间：2006年6月
定 价：425.00元

现在就拨打我们的服务热线吧!

电话：020-61073285

020-61073288-809 传真：020-61073299

联系人：贺小姐 彭先生
http://www.winfang.com





中国一流地产企业必备管理执行力知识库 地产运营圣经

15册立即可执行文本,近20万字地产企业内部资料,1000多个业务流程图表, 33张光盘,近20000张极具借鉴价值的图片,迅速构建您企业的一流执行体系。



宏观调控下地产公司最核心的应对武器

谁将成为中国最具盈利能力的房地产企业？

开发商如何顺利“过冬”并成为2006年的赢家？

在风起云涌的变革年代，在日趋复杂的竞争环境中，在从“机会捕获”向“精细化运作”转化的大变革时代，面临战略转型的地产企业家们，该如何应对挑战，成为最后的生存者？

在打硬仗的年代，一切浮华的商业表象都将回归至其核心本质——管理执行力。

中国地产下一阶段制胜的关键：制定科学的管理体系与可持续的发展战略。摆在房地产总经理面前的挑战是：



- 1、房地产企业如何建立创新发展机制？
- 2、地产项目如何实现高效流程管理？
- 3、开发商如何打造卓越执行力组织？

最有效的方法，便是与成功房地产企业分享制胜之道。决策资源集团组织优秀专家团队，历经5年，全面总结万科、金地、中海等数十家顶级中国地产企业集团运营模式，经过比较研究，从中汲取了大量精华，形成了一套适合中国国情的，具有极强可操作性的地产企业管理模式。

立即提升您的地产公司10倍管理利润

- ☑ V-18，是对中国传统地产企业具有革命挑战意义的新一代企业运营平台。
- ☑ V-18，将著名房地产企业的生产模式、营销模式、服务模式等先进经验和知识进行有效地整合及模式导入。
- ☑ V-18，使地产绝大部分的日常工作可以“照本子办事”，减少大量的矛盾、误会、内耗和反授权现象。

现在就拨打我们的服务热线吧！

电话：020-61073285

020-61073288-809 传真：020-61073299

联系人：贺小姐 彭先生

http://www.winfang.com



泰盟决策资源集团
Taime Decision Resource Group

此为试读，需要完整PDF请访问：www.e-rt.com