

序 言

人居新时代的见证

兰州市委宣传部副部长
兰州日报社党委书记、社长



这是一座大山大水之间的城市。北有莽莽九州，南有巍巍皋兰，一河中流，自西向东，浩浩汤汤。大山庇护大水滋养的一座金城，有着许多别处无法复制的魅力。这有点像小小的一碗牛肉面，看起来是如此简单，似乎谁都能做，可是离了这山这水，就不是那个味儿。

这座城市的魅力生动地蕴含在每一个细节当中：一碗面，一本书，一条河，一座桥，还有我们居住的一片屋……看得见，摸得着，却未必能说得清。说不清，又总是诱人探究，于是就有了无尽的话题。

改革开放30年，作为内陆城市的兰州，变化可谓翻天覆地，在衣食住行的各个领域，城乡居民的生活品质有了极大的提升。在居住生活方面，国家在1998年实行了住房体制改革，福利房时代的终结代表的是一个崭新居住时代的来临。特别是近十多年来，兰州商品房开发建设不仅改变了城市的面貌，也极大改善了金城市民的居住生活品质，市民居住条件由“忧居”变为“有居”，从“陋居”到了“雅居”，直至发展到今天的“优居”。棚户区、筒子楼越来越少，代之而起的是一个个整齐靓丽的新小区，是一幢幢挺拔的高楼大厦，这些脱胎换骨的变化映照出的是经济的高速发展，社会的文明进步，是人民生活水平实实在在的提高。

呈现在读者面前的这本《住在金城》，就是一位记者关于这座城市居住状态的记录与思考。书中收录了作者近十多年来发表在《兰州日报》《兰州晚报》《都市天地报》等媒体的报道、言论、随笔等近百篇，涉及到关于人居环境和房地产业的政策、理念、现象、人物、企业等等。结集成册来看，几乎是这座城市改革开放以来居住变化的全纪录，是不断演进的城市魅力

的全纪录。

同一个话题，实际上有三个关注的视角：从生活角度看，是人居环境；从经济角度看，是房地产业；从社会角度看，是城市变化。

从这本书中我们看到，改革开放 30 年来，特别是进入新世纪的十多年，兰州的人居变化是多么巨大。商品房、小区、物业、装修、按揭、房交会、二手房……许多新的词语逐渐为人们熟悉并成为生活的一部分。人们通过社会化和市场化的方式，迅速地改变了居住条件以及居住观念。

我们看到，迅速崛起的房地产业在短短十多年间高速增长。这个产业的社会关注度和与社会的融合度，都是许多其他产业所无法比拟的。在社会提供了丰富的居住产品、取得了值得骄傲的成绩的同时，这个产业也在不断地制造着社会话题。我们还看到这个产业界所展现出的面貌，看到他们的努力与追求，也看到他们的个性与思考。

当然我们要看到更多，透过鳞次栉比的大楼、草木繁茂的小区、温馨舒适的居室，我们最终看到的是楼宇之间的民生，看到这座城市活色生香的变化。看到国家、政府、市民、媒体、业界的真实状态……看到发展、进步，也看到缺陷、问题。

《住在金城》笔触涉及我们居住文化的方方面面，既有忠实的记录，也有个人的思考。把时间的断片连接在一起，把单个的篇章综合在一起，这本书就有了分量和价值，让我们可以藉此回首这座城市过去的岁月。而字里行间对这座城市的热爱，让这本书又平添了亲切的感觉。

这是一个生机勃勃的时代，也是一个充满活力和希望的时代，一切新事物的诞生必然要经历阵痛，阵痛过后才是新生命的开始。兰州房地产业经过多年发展，取得的成绩有目共睹，我们生活的这个日新月异的城市就可以作证。住在金城，爱在金城，因为有那么多人关心、关注，相信明天的兰州人居生活一定会走上一个更高的层次，金城楼市会更加繁荣昌盛。

2011 年 5 月 8 日

CONTENTS 目 录

序

人居新时代的见证

兰州市委宣传部副部长、兰州日报社党委书记、社长 杨增宽

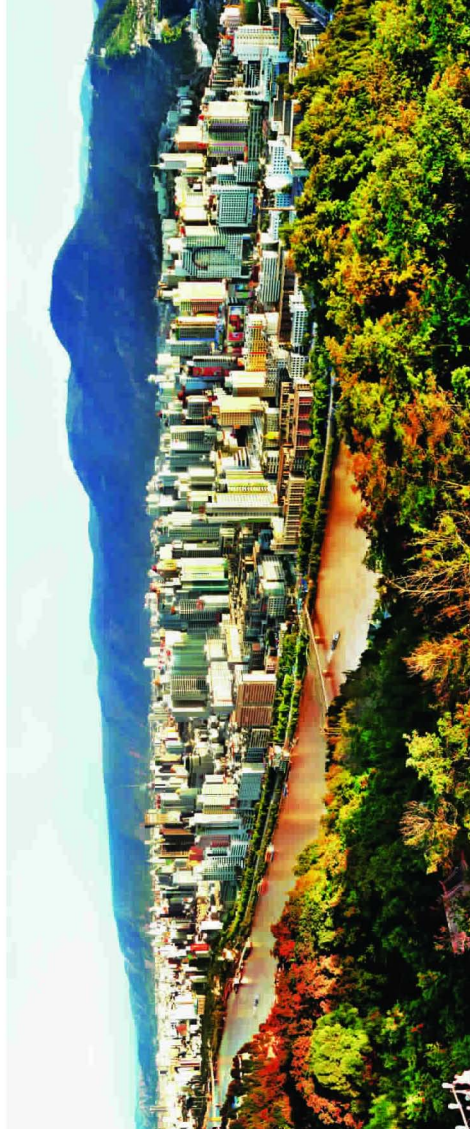
01	画里金城
04	住在金城
08	居住让生活更美好 ——甘肃房地产业 30 年发展回眸
23	春潮涌动
25	坚冰打破 房改房交易迎来春天
30	房屋中介遭遇“翻墙”事件
36	业主委员会让你当家做主
38	智能化让建筑更聪明
41	什锦房博会
44	产业步入良性发展 楼市形成板块竞争
51	高层住宅抢滩金城楼市
59	会所 热销楼盘新卖点
65	黄河水岸名宅 看谁独领风骚
70	西站 ——从古驿道到商业旺地
74	雁滩崛起精品楼盘
78	房地产业与法同行
81	安宁地产迎来新机遇
84	地产大鳄搅热河北板块
87	一座桥“书写”一段城市传奇
95	3A 之路
101	二手楼市步入“佣金”时代
103	“美丽家园”为美居添美

105	诗意栖居
107	生态与时尚媲美的家
110	美好生活从景开始
113	售房部的新生活
116	景观点缀的生活
120	累眼看景
122	空中花园
125	住在山水之间
129	80 后的精神家园
131	名宅雅居 在水一方 ——兰州河景住宅小区名称趣谈
135	另眼看房
137	楼市热点词断想
141	今天 你低碳了吗
145	以诚信的名义
147	心底的风景
151	涨价声中去看房
156	冷眼静观高房价
160	新政出台 意在房价
163	做受人尊敬的品牌企业
165	创新是企业永恒的主题
169	风采人物
171	与王石对话
175	聂梅生 点击楼市敏感话题
182	陇人潘石屹
186	金城楼市领航人 ——记天庆集团董事长韩庆
195	彰显城市价值 铸造建筑精品 ——访兰州华富集团总裁陈启建
201	陈万智 为老百姓认真盖房子
210	海阔凭鱼跃 天高任龙飞 ——记正茂地产董事长韩文朝
214	梁延喜的大众情结
218	张建友的“兰天”梦想
227	儒商代积文

233	兵妹子刘倩男
238	牛人牛文辉
241	锦绣小区
243	水景住宅 楼市新宠
247	把绿地小溪搬进大厦 ——解读盛世广场园林会所
250	生活因音乐而灵动 ——兰州音乐主题小区天庆嘉园·星河缘鉴赏
255	雅石美居 妙趣横生 ——合水嘉园看石记
258	婀娜飞天韵依依 ——飞天家园雕塑赏析
262	地产品牌的商务理想
268	我的幸福小区
271	他山之石
273	乳山看房 ——山东半岛购房团随行之记一
276	青岛看街 ——山东半岛购房团随行之记二
281	半岛看滩 ——山东半岛购房团随行之记三
284	崂山看海 ——山东半岛购房团随行之记四
287	后记

我们和我们的时代在一刻不停地前行，新的风景从眼前掠过，如诗如画，耀目动人。前行的途中我们总要回眸，走过的路，恍如昨日。改革开放 30 年，经济生活的步调铿锵有力，国民生活日渐富足，衣、食、住、行……一切都在变，一刻未停。

从三代人住的筒子楼到小两口住的花园小区，从暗黑的小居室到明亮的大房子，从低矮的小楼到摩天的大厦，城市在变，生活的每一个细节都在变——铁框的小窗户变成了断桥铝合金双层玻璃落地观景窗，隔音而保暖；土和砖的地面变成了高档瓷砖和木地板，洁净又美观；暖气片变成了壁挂炉地热供暖，智能化系统让住宅更“聪明”。在住宅，在家装，在建材，在家具等各个与住相关的领域，难以数计的崭新变化都在诠释着一个共同的主题——居住让我们的生活更美好。



◎美丽金城 中国英摄



住在金城

住在金城，你是幸福的。如果你是一个兰州人，你会为生在这里而庆幸。这里是生你养你的地方，这里的一山一水，一草一木都与你有着不解的亲缘；这里的一街一景、一人一物都曾与你的生命做伴。如果你只是在金城小住几日，你便会对这个城市产生留恋。在西北一隅，与这样一个有山有水的城市相遇。高山峡谷之间，有一条大河奔流不息，你会惊叹，你会叫好！黄河哺育了这座城市，高山呵护着这座城市，西北人用豪情壮志营造着这座城市。徜徉黄河岸边，听黄河东流的千年涛声，看黄河落日的万丈余晖，更能体会这座山水之城的瑰丽与神奇。

这是一个宜居的城市，1500 米的海拔，不高不低，夏无酷暑，冬无严寒，有山巍峨，有水旖旎，可以闻听到烈烈的西北风呼啸而过，也可以沉醉于河畔的莺歌燕舞，细柳桃红。早上起来，你可以去品尝一碗地地道道的兰州牛肉面，它一清二白三红四绿的“个性”定会让你吃得酣畅淋漓。餐后你可以去阅读百年中山铁桥，或是漫步读者大道和黄河风情线。如果说牛肉面和《读者》是闻名世界的金城名片的话，那中山桥和滨河路无疑就是金城的经典，前者承载了金城百年的厚重历史，后者则见证了金城人浪漫的现代情愫。如今的金城，大河两岸已经形成了百里的黄河风情线，如诗如画的陇上风情在大河之畔尽情渲染，这风景蜿蜒百里，可乘船直至下游的百年梨园什川。要是稍走远一点，你可以去城市南侧的五泉山或是皋兰山，皋兰山是金城的屏障，也是金城的渊源，置身在海拔 2000 米的兰山之巅，俯瞰金

城，你会发现今天的金城在黄河的浇灌下就像这山上的树木一样日长日新。而黄河北面的白塔山就是一道凝聚文化结晶的山麓。兰州碑林、国学馆、《四库全书》藏书楼——文溯阁……塔影河声，见证着这座城市的精髓蕴藉。如果再走远一些，便有蜚声中外的敦煌、出土铜奔马的武威、孕育伏羲女娲的天水等等，要去哪里，金城是起点也是中转，可谓是坐中四联。

住在金城，你是美满的。夜幕降临，你可以去城隍庙淘一淘那五花八门的古董，去永昌路吃几串麻辣过瘾的烧烤，去“灰豆王”尝一碗热气腾腾灰豆，去大众市场吃一盘酸辣可口酿皮……数不清的美食小吃定让你乐不思返。大饱口福之后，不妨到东方红广场这个金城客厅去坐坐，看看群星闪烁的夜空，听听这城市独有的乡音。夜深了，就回家去，枕着黄河的涛声入眠。

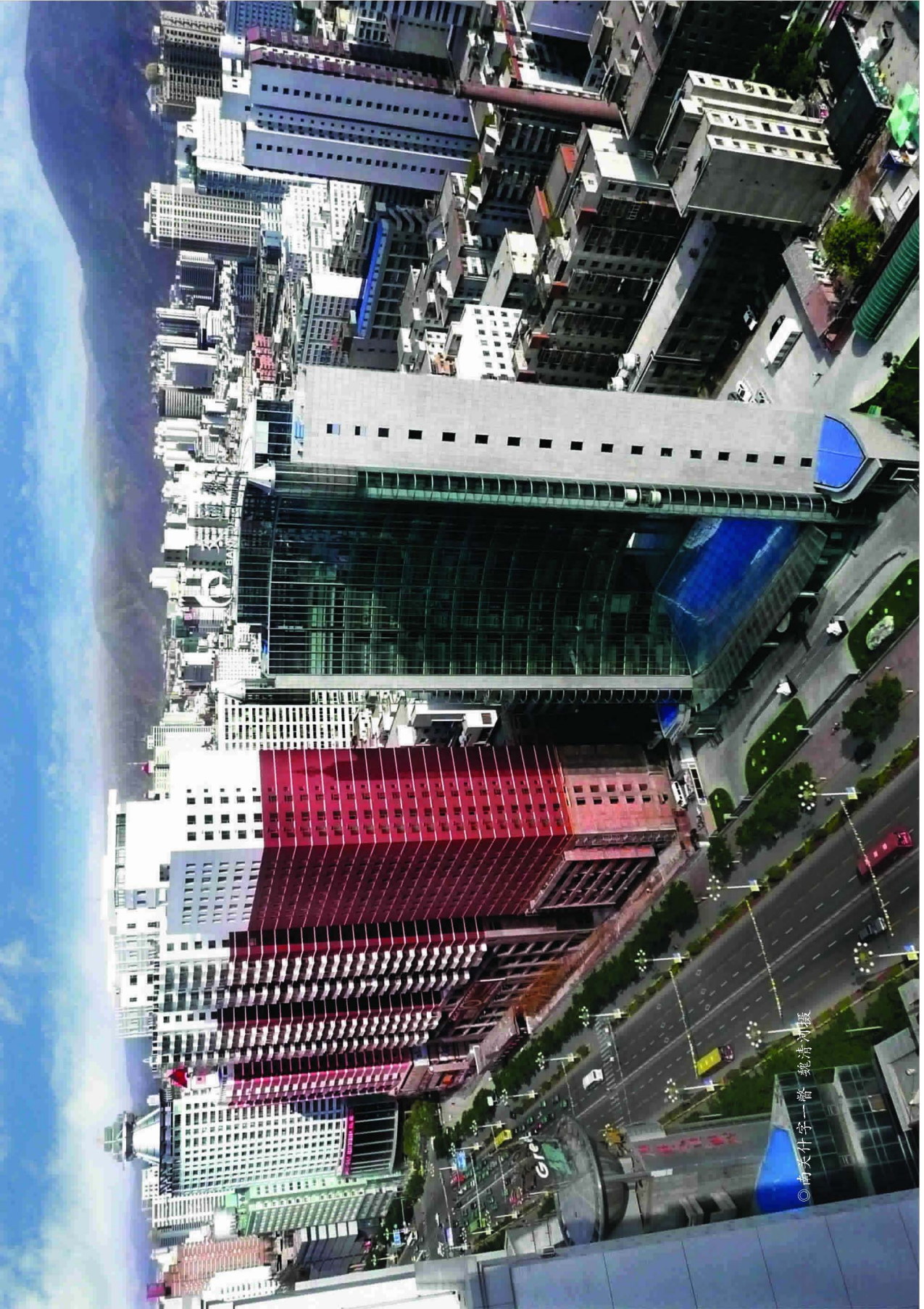
住在金城，你是丰富的。这里是飞天的故里，被誉为中国民族舞剧的典范、可移动的敦煌——《丝路花雨》《大梦敦煌》就在这里诞生，走向全国，享誉世界。位于市中心的金城大剧院里经常有来自本土或全国乃至世界各地的经典演出，品一品金城的文化大餐，可以领略这座城市积淀的独特的历史与文化。



住在金城,你是完美的。有高山大河环抱着你,有淳朴善良的人陪伴着你。住在金城,最美的家就在大河两岸,这里现代时尚的住宅鳞次栉比,无论楼宇外观,还是小区景观,无论是周边环境,还有内部装修,与一线城市相比也相差无几,而金城河居却有着别样的风光。从国家住宅性能认定最高标准的3A住宅天庆·莱茵小镇到鸿运·润园,从华富·瑞士豪庭到御景东方,从仁恒国际到宜景湾,从安宁庭院到黄河家园、还有兰雅·亲河湾、良志嘉年华、盛世凯旋宫……每个住宅小区都是一道风景,每一扇窗户里都透着温馨,每一家的日子都很滋润。我家就在岸上住,就在黄河的边上,站在河景房的落地观景窗前,凭栏远眺,看兰山如画,白塔凌云,虹桥飞渡,幸福油然而生。

我们爱这座城市,这里有我们的梦想,有我们的脚印,这里有我们的亲人和朋友,这里是我们魂牵梦萦的家。

住在金城,我们是幸福的!





居住让生活更美好

——甘肃房地产业 30 年发展回眸

新城市 新变化

三十年，是历史的一瞬。三十年，是一个城市的新生！

1980 年，中国改革开放拉开了市场经济的大幕，国人从此步入一个崭新的时代！经过十多年的发展，经济生活的各个领域都发生了翻天覆地的变化，人民生活日渐富足，而在居住生活方面，真正的变化是在改革开放的第十八个年头开始，从商品房的出现起步。1998 年，具有历史意义的中国住房制度改革正式启动，福利分房从此退出历史舞台，城镇住房供应步入了真正的市场化时代。对位于中国陆地版图中央的兰州而言，这里的住房新潮先是从一家港资企业涌起。1993 年，外资房地产开发企业——兰州金海湾房地产开发公司悄悄

在兰州成立，其开发的首个住宅小区——金港城似乎在人们不经意间建成。当时很多人带着新奇而又陌生的眼光去远离市中心的秀川附近参观，这个黄河岸边新式的小区有着设计新颖古怪的房型，马赛克贴的外立面很像是一件时尚的衣衫，院里的草坪和景观漂亮又耐看，一切都是一道从未见过的风景。但是，没有人会知道，就是这个介于经适房和商住房之间的小区掀开了甘肃商品房开发的序幕。

在大部分民营房地产公司出现之前，兰州住宅市场上的开发企业主要以国营房地产企业为主，像当时的兰州市房地产开发公司、市政开发公司、市房建公司等，九十年代也仅几十家，这些企业一度在公房建设中发挥着主力军的作用。到上世纪末，兰州房产公司达到了100多家，其中公有制企业还是占有较大比例。联建、划拨土地开发还是这一时期房地产开发的主要模式。

2000年，在文化宫二建大厦上，一家名叫天庆房地产开发公司的房产企业诞生了，一个有着传奇色彩的人物——韩庆，在这一年开始孕育他介入房地产开发的处女作，也正是这个后来成为兰州房地产开发领军人物的房产人，对今天的甘肃房地产业发展产生了积极的影响。当时，已在建筑和房地产业积累了一定经验的韩庆首先出手在雁



◎兰州首个花园小区——天庆花园

滩征地,开始建设后来知名度很高,也是兰州首个花园式智能住宅小区——天庆花园,之后天庆系列楼盘相继问世,一发不可收。

光阴荏苒,日月如梭。今天,当我们再去回眸十多年来兰州房地产业的发展时,禁不住感慨万千。走过十多年的兰州房地产就像是一个原本土里土气的孩子,似乎在一夜之间变成了一个英俊潇洒的青年,在城市拆旧建新,长大长高的路上,住宅产业的发展就像一幅幅风景画,向人们展示着现代生活的美好变迁。今天,我们站在兰州之巅,看到的是一个现代化大都市的景象,近二三十年来,兰州的变化是所有兰州人有目共睹的。当旧金城的最后一段老城墙在人们眼中消失的时候,代之而起的是大片大片高耸的楼宇和宽阔的马路,是一个欣欣向荣的、年轻的、焕发着勃勃生机的城市。这些喜人的变化就是兰州地产发展的有力见证。西关、南关、东方红广场……一片片老旧的大杂院和低矮的房屋在隆隆的铲车下轰然倒地,林立的吊塔下新城市美丽的身影越来越清晰。

黄河边上,昔日的滩涂经过千年变化已成为一座陇上名城,百

里黄河风情线景色如画；今日金城，新住宅、新建筑如珠玉成串，点缀在母亲河的胸前，这精彩纷呈、景色如画的楼市，就是那一幅幅现代居住生活最动人的美丽画卷……

楼市乱花迷人眼

金城楼市的最繁荣时期是与新世纪同步，在发展最快的近十年时间，兰州不仅出现了多种多样的住宅产品，人们的居住理念也发生了很大的变化，原来住在老城区的人看上了雁滩的花园小区，水景住宅、河居住宅成为楼市新宠。2003年，兰州房改房在购买了100%产权后终于可以上市交易，许多人终于实现了以小换大，以旧换新的梦想。楼盘的大量增加也让市场充满活力，房管局第一届房交会在信生大厦举办，之后连续举办了好多届。近些年来，很大一部分人在满足了居住需求之后，开始进行住宅投资，有人悄悄跟踪升值快的品牌房产炒房。随着一级市场的繁荣，二手房市场也很快发展起来，房地产大厦七楼的二手房市场吸引了很多购房人的目光。而以玛雅、爱家房吧为代表的二手房连锁经营店也开得满街都是。兰州各大媒体纷纷办起房产专版，房产专业网站闪亮登场。而这一时期，变化最快的莫



过于市场本身，偌大的楼市显现出百花齐放、商品房独领风骚的大好局面。

我市较早开发的商品住宅多在城关和七里河老城区一带，以单幢住宅为主，小区规模相对也小，如静安小区、华富小区、华玺小区、德盛大厦等，到世纪之交的时候，兰州房地产市场日益活跃，旧城改造大规模开始。2003 年左右，兰州房地产开发企业已经达到 400 余家，项目呈遍地开花之势，开发重点开始向雁滩、安宁等新开发区转移，雁滩板块先后有新港城、天庆花园、天庆嘉园、海龙花园、基业豪庭、天庆·丽舍情园等小区出现，七里河板块则有阳光家园、上河苑等，安宁板块则以后来居上之势试图打造新城姿态，较大的新小区有实创现代城、北岸公馆、黄河家园等……众多新小区伴着新世纪的步伐掀起的是一场轰轰烈烈造城运动。商品房大盘时代将老兰州向外围大幅扩张。曾开发金港城的金海湾房地产开发公司开发的新港城，占地 700 余亩，建成后有数万人在此居住，天庆系列楼盘占地近千亩，也让数万人在雁滩找到了自己的理想家园，鸿运·润园占地 600 余亩，引领高层住宅之先。

近年来，随着雁滩、安宁等地开发土地的日益减少，不仅老城区，就是在雁滩、安宁等地也开始大量出现高层住宅小区，天水北路的天庆·丽舍情园、正茂·御景东方、良志·嘉年华等，滨河一带的还有黄河家园、众邦·金水湾、天庆·莱茵小镇等，就连城北一隅的九州，近年来也建起了很多现代化的新小区，像九州城、合作新村、四合居等，九州城占地近两千亩，全部建成后将是兰州第一大盘。

就在雁滩、安宁、西固、九州等新开发区的商品房如火如荼开发的时候，城关、七里河老城区的旧城改造也是红红火火，大量平房、大杂院、棚户区仅仅几年时间就从人们眼前消失了，代之而起的是一幢幢的高层住宅和写字楼，走过今天的庆阳路、张掖路和滨河大道，林立的高层建筑显现出新时代新城市的恢弘气势，我们从中山路、庆阳路奔东方红广场而去，一路之上，高层住宅和写字楼比比皆是、夹道耸立：桥门大厦、亚太名苑、沛丰大厦、海鸿大厦、万盛大厦、世纪广