

# 大盘时代：哗起与裂变

10万平方米、20万平方米、40万平方米、100万平方米……项目规模的不断升级、一个接一个大规模楼盘的横空出世，昭示着一个房地产划时代激情时刻的来临。

广州碧桂园、深圳波托菲诺、北京山水文园、上海绿地世纪城……中国房地产最前沿的重量级城市板块，对于这一时代的来临，作出了空前而生动的演绎和诠释。于是，在中国这块最富潜力的土地上，一个有别于矜持与含蓄的人居表达方式——大盘概念，铿锵而来。

大盘，这个时代地产业最经典的符号，自其哗起之时，就以纵横捭阖之势，引爆中国房地产与现代人居文明的“核当量”，并在不断裂变的过程中，推动着隶属于全民置业和城市扩张的浪潮，张扬着几千年来中国人“安得广厦千万间”的梦想。

时代在涌动，房地产开发已由散兵游勇式的发展模式向集团式、规模化的方向“大跃进”，房地产的价值体系已不是单纯的户型、价格、地段，而是包容了人文、环境、生活方式的具有生命力的“活体”，被时代赋予了全新的内涵。

今天，我们有幸见证并参与了这一时代，并愿将在这一时代最经典的篇章，与大家赏阅与共鉴。

# 大盘概念

[大盘没有绝对的规模概念，直观上，这一概念是相对于城市空间与时间而言]

因为大盘，居住的意味变得丰富而扎实。

大盘，顾名思义，规模足够大才叫大盘，那么大盘的标准是什么？30万平方米？50万平方米？还是100万平方米？目前业界对“大盘”还没有明确的界定。

根据居住区规模的划分标准：居住人口300~700户、1000~3000人，称之为组团，即相当于一个居委会的管辖规模；2000~4000户、7000~15000人，称之为居住小区；10000~15000户，30000~50000人，称之为居住区。

对照上述分类，我们可以初步了解社区的规模。同时，根据《城市居住区规划设计规范》，住户在2000户以上，人口1万人以上，总建筑面积20万平方米以上的社区可以界定为“大规模社区”。依此，我们认为3~5万人口或50~100公顷的住宅小区可以界定为“大盘”。

但由于地域层次的不同，大盘没有绝对的规模概念，有的大城市几百亩甚至上千亩开发项目才可以称之为大盘，而一个县城可能2万平方米就是大盘了。因此，在实际的操作中，应结合实际，至少应当从以下四个方面进行把握：

首先是规模，不同的城市由于自身特点具有不同的界定标准，深圳和上海15万平方米以上就可以称做大盘，而北京和广州50万平方米以上才能算大盘，甚至有的媒体界定为80万到100万平方米。多大规模才叫大盘，要根据区域市场的特点来界定。

其次是周期，有的100万平方米的楼盘做了十几年，这样分区分批开发根本形不成大盘的规模效应。所以在大盘的运作过程中要重点关注开发实力。后续资金如果跟不上，会导致开发周期拉长，年利润摊薄，同时可能因土地闲置而被政府处置。因此，对开发周期过长，没能形成规模效应的，不能列为大盘。

其是容积率，一个项目如果不考虑容积率，光看项目的建筑面积明显过于片面。比如说一个几十万平方米的项目，如果把容积率做到了 8，那可能只是一块很小的地，无法形成规模，难以称作大盘。

其四是影响力，规模达到一定程度，同时对该片区造成一定的影响，也可以作为大盘的考虑因素之一。如深圳蔚蓝海岸的开发，不仅使卓越公司由原来一个名不见经传的小公司跃成为深圳品牌地产公司卓越集团，而且还带动了整个南山后海片区房地产的开发热潮，使同区整体价位提升将近 1000 元 / 平方米。

楼盘的规模究竟多大才合适？根据同致地产多年来成功操作的经验，总结出了三个层次：占地 10~20 万平方米，建筑面积 30 万平方米左右；占地面积 30 万平方米，建筑面积 50 万平方米，也比较合理；占地面积 60 万平方米，建筑面积在 120 万平方米，也是最理想的临界点。

## 大盘背景

〔城市工业化进程与中产阶级的兴起，以及现代人居生活方式的变化，对大盘的产生与发展有着直接的影响〕

### 城市化为大盘的发展提供了良好的机会

城市化是工业化发展到定程度的必然结果。中心城市的集聚效应和人口的流动规律，加快了城市化的进程，使得中心城市人口快速膨胀，中心城市的外延式发展无疑是社会与经济发 展的客观要求。城市化一方面增加了对房地产的需求，另一方面也由于城市的外延式扩张为房地产的发展拓展了足够的空间，为大盘提供了机会。与此同时，大盘的发展也推动着城市工业化的进程。

## 城市经营理念 奠定了大盘最基本的条件

近一个时期以来，有关“城市竞争力”和“经营城市”的话题方兴未艾。2002年，国土资源部还在深圳举办了“中国首届城市经营论坛”，就这一崭新的课题进行了深入而广泛的探讨。

城市经营理念的提出，将在很大程度上影响政府对土地经营的政策。城市经营是一个全局的概念，土地资源的合理利用将关系到城市的社会、经济发展，关系到整体的城市建设、生态环境等一系列的具体内容。因此，为兼顾土地运营的需要，政府首先会在城市规划方面作出周详的安排。统一规划、集中配套将是未来土地运营的核心思想，通过培育规模大、配套全的功能专区，带动区域内的社会、经济发展，实现功能区域之间的配套共享和分工协作，从而实现社会、经济发展与土地运营的良性互动，最终政府将获取更大的土地收益，而开发商也将从市场需求的快速增长中受益，房地产消费者、投资者既可以获得良好的居住环境，也可以在土地升值中获得收益，这是多赢的局面。这一种土地运营方向已在近几年深圳市的土地出让中表现得非常清晰。

虽然从时间上来看，城市经营理念的提出较大盘的兴起要晚，但政府城市规划与土地的运营模式是大盘发展的最基础条件。

## 城市人居生活方式的转变

“大盘”不是一个概念，也不是开发商的杜撰，而是房地产业发展的必然阶段。大盘的出现符合城市整体的发展方向，也是城市管理的现实需要，更顺应了消费者的心理需求。

大盘的出现迎合了消费者的需求，说明现阶段的消费者对居住品质、居住理念有着较高层次的追求。而城市中产阶层的不断壮大，一定程度上产生了对于城市生活质素的更高要求。现阶段居住产品的消费者越来越专业化，如南方的一些城市，客户要买房子不再是自己挑选，他会请专业的房地产经纪人或专业人士帮他挑选；再加上此类消费者已形成了较高的消费意识，他们需求的不再仅是房子，而是一种

生活方式。他们要求所居住的房子能使他们的生活变得轻松愉快，如在社区内就可以休闲健身、聊天交友等等，只有大盘才能为他们带来这样的生活。

新世纪，被称为知识经济时代和信息经济时代。以“信息高速公路”（即数字化大容量光纤通讯网络）为先导的信息化浪潮，必然会对传统城镇的形态、结构、功能区的划分产生冲击，改变人们的行为和生活方式。在工业化时代，人们一般把城市中心区作为居住地的首选目标，那里交通便利，购物方便，公共服务设施齐全，教育、医疗的条件好。尽管人口密度大，空气污染严重，人们总不愿意离开城市中心区。然而，在信息社会里，信息的传递不再受地理条件的限制，空间距离大为缩短，人们更看重居住环境质量，而大盘因具有齐全的配套、良好的环境而受到消费者的追捧。

### 房地产业内部分化的结果

“大盘”地产的出现是房地产业发展的一种必然。一是随着中心区域地块越来越少，加之借鉴国外房地产业发展规律，近郊区或城市副中心地带能给开发商提供更为广阔的发展空间；二是经过市场竞争和政府主管部门对开发商的清理整顿，使一些缺乏资金能力、技术力量、人力资源和经营素质低下的中小开发商被市场淘汰，那些经营能力强的大型房地产企业却因此拥有了更大的发展空间；三是房地产开发商在开发过程中逐渐成熟起来，尤其那些颇具经营规模和经营能力的开发企业，开发大盘既是企业发展的现实需要，也是提升竞争力的现实要求。

### 城市郊区基础设施的不断完善

近年来，随着城市人口密度的增加，机动车数量的不断增长，我国大多数大城市对原有的城市交通体系进行了改造和完善，现代化的高架路、立交桥、内（外）环路以及城市公共快速交通系统（包括轻轨、地铁）的建设，使城市交通条件得到较大改善，同时也加强了城市与周边地区的交通联系，加之私人汽车的发展使城市居民的日常活动空间大大延伸，使城市中心与郊区距离感越来越小。

同时，郊区无论是在环境质量还是在空间视野景观等方面，与市区相比，均具

有较大的优势。就目前情况看，城市中心区楼盘与郊区楼盘在售价上仍存在着较大的差价。以一套 80 平方米的住宅来计算，大致可形成这样一个公式：郊区盘 + 国产轿车 = 市区盘。对于中国大城市的居民来说，商品房和私家车是两个最大的梦想，同样一笔钱，在郊区，一个梦想变成了两个梦想。

## 大盘现状

[来自穗、深、京、沪的大盘调查报告，四大都市为大盘的发展作出了最好的诠释]

有研究显示，未来 15 年，中国房地产即将步入寡头垄断时代，20%的地产公司将拥有中国 80% 的市场份额！

虽然经济学理论未能证明“大就是好”，但未来地产竞争在一定程度上将是大盘之间的实力对话！中国地产界即将或已经掀起了一场“大盘的革命”。

中国南方，尤其是以广州、深圳为龙头的地产市场，历来在中国房地产业扮演着领头羊的地位。当全国其他省市的房地产业初显生机时，广州、深圳两地的地产市场已率先进入大盘领先的时代。500 亩、800 亩、1000 亩、2000 亩、10000 亩，波又一波的开发浪潮风生水起：广州星河湾（60 万平方米）以及超过 1000 亩的广州华南新城、华南碧桂园、南国奥林匹克花园、锦绣香江等；深圳华侨城的“波托菲诺”——意大利风情小镇（100 万平方米）、深圳振业星海名城的一站式生活（80 万平方米）、蔚蓝海岸的高尚滨海人文社区（50 万平方米）、新亚洲花园（100 万平方米）、百仕达花园（100 万平方米）等，这些超级大盘在当地市场中成了扛鼎之作。

## 广州大盘：头啖汤的滋味

广州具有独特的商业文化背景，改革开放先行一步，其快速膨胀的经济实力导致的城市的大规模扩张，以及在此过程中显现出来的非凡的市场活力——这些特点，不仅使广州成了中国房地产竞争最残酷的战场，还使广州成了中国房地产开发创新的试验田。从精雕细琢的丽江文化社区培育方式，到纵向一体化的工业化大规模开发和超市式销售的碧桂园品牌扩张模式，再到另辟蹊径、异军突起的奥林匹克花园复合型概念地产开发模式……既推动着广州本地市场的发展，更为全国同业发展提供了有益的借鉴。

近年来广州房地产业频出“大手笔”：开发的楼盘不仅数量日趋增多，楼盘面积也越来越大。仅以几大巨头为例：2003年初城建集团推出的“岭南世界”面积达4000亩，稍后的南沙项目面积也达4000亩以上，将于2003年内推出的从化逸泉山庄面积也以千亩计；番禺雅居乐面积4800亩，而稍后推出的南湖雅居乐、南海雅居乐、花都雅居乐面积也都有一定规模，而香江集团广园东项目的面积则高达8000亩！珠江地产从化凤凰城面积更达12000亩！

广州作为全国大盘现象的发源地，其在前期的大盘的发展中出现了许多值得全国其他城市学习的大盘竞争手段，祈福新村、碧桂园是始作俑者，并引起了全国的关注。以下就以广州前期的典型大盘为例透视广州的大盘现象。

## 手段一 提炼项目 销售的独特卖点

楼盘名称	卖点
奥林匹克花园	运动就在家门口
丽江花园星海洲	E—生活
光大花园	大榕树下，健康人家
碧桂园	给您一个五星级的家
<b>奥林匹克花园——“运动就在家门口”</b>	
<p>该项目位于番禺，离丽江花园很近，其开发主题正如其名称所显示的，是体育运动。这并不是一个噱头。一个巨大的运动会所已经建起来了，并已部分投入使用，里面几乎包含了所有主要的运动项目，经常举办培训班，并聘请著名教练执教。另外，高尔夫球场、休闲主题公园——撒野公园等也在一定程度上诠释了运动概念。</p>	
<b>丽江花园星海洲——E生活</b>	
<p>星海洲的3栋高层楼宇即粤风阁、粤雅阁、粤颂阁引入了“E—生活”概念，即电子化生活（ELECTRONIC LIFE）。它是以丽江花园的成熟社区为基础，由强大的2兆宽频光纤内部网络为技术支撑，通过具有安全防卫、管理服务、购物娱乐、电子商务、低费用的无限次高速上网等智能系统和技术的应用，将家居生活变得更方便、更自由自在、更人性化，充满智慧。除丽江花园星海洲外，广州碧桂园也引入了智能住宅概念，主要包括两个方面：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 具有一卡通功能的碧桂园金穗卡</li> <li>b. 社区生活因电子系统化</li> </ol>	
<b>光大花园——“大榕树下，健康人家”</b>	
<p>光大花园的规模很大，但这还不是它的主要卖点，它的最重要卖点是小区内的大榕树（地块原来就固有的），因此策划代理单位上给它提炼的主题广告诉求是“大榕树下，健康人家”。</p>	

观诸广州楼市，可以发现开发和销售题材也是相当多。当然，有的做得相当精彩，有的则差强人意。

上述的几个大盘，如丽江花园、祈福新村、碧桂园，是在做大规模题材、郊区化题材、度假休闲题材、外销题材等。

## 手段二：完善项目开发的设施配套

大盘特有的齐全配套，解决了客户生活的后顾之忧。

拥有较大的规模，而且又离广州城区有一定距离，因此一定要有十分齐全的配套。差不多每一个楼盘都做得十分到位，营造出了一企业独立开发大型屋村的生活模式。

以广州碧桂园为例，其生活配套——广州碧桂园俱乐部亦可称得上是“会所且无霸”了。其中会所建筑面积达4万平方米，欧式风格。置身其中，犹如到了一个有很多房间的宫殿，超级市场、餐饮服务以及商场等设施十分齐全。

据称，广州碧桂园的会所规模比顺德碧桂园3间会所面积之和还要大。广州碧桂园亦以其高素质的硬件和软件，实现“给你一个五星级的家”的承诺。再以祈福新村为例，由于开发较早，规模更大，因此配套更为齐全、完备。其会所名为“祈福新村度假俱乐部”，建筑规模8万平方米，服务设施齐备，医院、学校、居委会、派出所等，俨然一个小社会。另外会所四层高的白色外墙，典雅华贵，令业主感觉身份倍增。

## 手段三：构建大项目成熟的社区文化

有人说，房子只是水泥加钢筋的堆砌物，是没有生命的物体，然而一旦赋予其文化的内涵，便会产生生命的跃动。有了文化，房地产便不再是简单的“钢筋加混凝土”，住房也不仅仅是遮风挡雨的容身之所，房地产商推销的也不是一个个钢筋混凝土产品。卖楼就是卖文化！这种文化一方面满足了人们对居住空间、人文环境和物业管理的更高要求，另一方面从精神层面体现人们的审美观、价值观和个性，表达对自我实现的不懈努力。

人们心灵的成长除了企求一片青山绿水之外，让心灵归依并得以良性生长的还有和谐。这包括人与人之间的调和、人与天地之间的调和，而这就必需文化的涵养。只有文化，才能使楼房永葆青春，才能使楼房保值增值，才能使房子产生生命的跃动。因此，房地产需要文化！

有人说，企业文化最重要的在于它的艺术性和创意，企业文化是科学性和艺术

性的统一。然而，在众多行业企业中，只有房地产艺术文化的内涵最多元最丰富。这是因为其并不局限于建筑物本身以及附属配套物业上，甚至还体现在楼盘社区的文化活动上。

目前广州房地产业界普遍重视在自家楼盘小区内营造艺术文化氛围，其中比较有特色的莫过于合生创展。合生创展早在几年前就专门成立了自己的文化艺术公司——合生艺景文化艺术公司，近期又组织了合生业主文体协会，其开展的社区文化活动无论是数量还是质量，都堪称广州各楼盘之最。将《同一首歌》请进华南新城，它的意义，并不仅仅是请业主欣赏一场高水平的歌舞晚会，而是为了兑现合生集团“优质生活，完美体现”的诚信承诺，同时也是其楼盘社区艺术文化水平的一次全面演示。

美林海岸也是艺术文化氛围极为浓郁的楼盘社区，“365天的海岸假期”富含艺术文化韵味，更不用说众多港台歌星的“群星演唱会”。

白云高尔夫花园也极具艺术文化氛围。从达利维纳斯到春节花市到摄影比赛到陶艺制作到亲子夏令营到名家书画展到陕西民间皮影戏……一连串的艺术文化表演，不仅提升了其楼盘社区的艺术文化氛围，更丰富了其楼盘的艺术文化内涵。

有人说：“建筑一半是科学，一半是艺术。”就是说，房地产的艺术性和文化味很高，不全是技术性的东西；还有句名言：建筑是凝固的音乐。其实楼盘本身就是一件艺术品，一座建筑考究、做工精细、装修豪华的楼盘，其文化内涵也是丰富的。可以说，缺乏艺术文化内涵的楼盘就不是一个好楼盘，房地产只有灌注了艺术文化才有内涵，才能增值。

白领文化的兴起，迎合了当今社会白领阶层作为广州市场购房主力的潮流。

广州市白领文化的始作俑者当属丽江花园。当广州众多地产商将营销焦点放在地段与楼盘配套设施的时候，丽江花园的发展商凭着自己对地产业的深刻理解，以前瞻性的眼光敏锐地关注到了白领这一新兴阶层的崛起，并在广州房地产业率先构建白领社区，培植白领文化。

在经过 10 余年的努力，目前丽江花园社区白领文化业已相当成熟。据悉，丽江社区内迄今已有各类业主自发组织的文艺团体 10 多个，包括棋艺社、篮球队、

足球队、老年人舞蹈队等。由于其小区物业管理公司、业主委员会、居委会、民间社团等社区组织相互协调和谐发展，目前小区基本上已建设成为一个生态环境优美、人际关系和谐、文化精神生活丰富、居民生活便利自理的现代新型文明社区。这些显然与丽江的业主素质不无关系，一方面是业主的高素质促进了社区文化水平的提高，而另一方面社区内高品位的文化活动亦反过来提升了业主的素质。

在丽江，上巴士是要排队的，到屋村是不能穿拖鞋的，出外买菜，也倡导自带购物袋。“一方水土一方人，美善相随丽江人”，丽江白领文化不仅独具特色，更拥有丰富的文化内涵，“物以类聚，人以群分”，丽江营造的白领文化亦吸引了更多择木而栖的年轻白领慕名而来。

受丽江花园社区白领文化的影响，目前南国奥园、华南碧桂园等也都形成了极为浓厚的白领文化氛围，招徕了众多的白领人士。

#### 广州缘何情迷规模化

房地产开发已逐步走过游兵散勇的时代。伴随着市场竞争的加剧，房地产项目的配套、环境、功能等“规定动作”的门槛已经提高，非大项目难以承担，而且从房地产开发和区域开发的结合来看，市场化的造城运动也需要大手笔的整体规划、整体开发来支持。从这一层面上说，广州房地产企业情迷规模化是因应房地产市场发展形势的需要。

不过也有人认为，广州市房地产企业热衷于上规模搞大盘，是因为以前所拿的土地太多太大，而近年政府对房地产开发用地的批后管理日趋加强，迫使诸多储备大量土地的开发商不得不加快加大开发力度。从这一观点上说，广州房地产企业热衷规模开发也是因为政府政策的驱使所致。

而从社会发展历史看，当年工业化大生产时代，众多工业制造企业通过走“规模化”之路，提高生产效率大幅降低生产成本，提高了企业竞争力，成就了一大批工业巨头。广州房地产业一直走在全国前列，经过多年的市场化运作已获得了巨大的成功，祈求通过“规模化”运作来降低成本提高竞争力，也已是顺理成章之事。

更重要的是，自 2002 年以来，国内银行调整放贷政策，主要放贷行如工行、建行确定了重点对大型、特大型房地产企业或 20 万平方米以上特大型楼盘放贷的政策。而广州房地产企业对外资金的需求（尤其是对银行贷款资金的依赖）一直很强，通过做多做大做强来获取银行信贷资金的支持，无疑也是广州房地产企业情迷规模化的原因。

表 1-1 广州典型大盘一览表

楼盘名称	占地规模	诉求点	地址
星河湾	1000亩	打造“中国楼市劳斯莱斯”	番禺华南板块
碧桂园·凤凰城	12000亩	“给您一个五星级的家”	广州都会区
番禺雅居乐	4800亩	打造“欧洲故事”	番禺华南板块
中山雅居乐	4400亩		中山
光大花园	43万平方米	“大榕树下，健康人家”	海珠中西部板块
丽江花园	——	“一方水土一方人，美善相随丽江人”	番禺洛溪板块
南国奥林匹克花园	3000亩	运动就在家门口	番禺华南板块
广州奥林匹克花园			番禺洛溪板块
华南新城	4000亩	3.8 公里环水岛岸，山水叠翠	番禺华南板块
锦绣香江	4000亩	居住与世界同步	番禺华南板块
祈福新村	7500亩	精英卫星城	番禺华南板块

## 深圳大盘：品位与格调的尝试

在华南板块大盘风起云涌之际，深圳本不平静的楼市也掀起一股大盘热，许多大盘转瞬之间成为楼市中的焦点，显得格外醒目和耀眼。深圳的大盘时代终于来临了。一直以来，深圳的楼盘都以精美著称，建筑主体也胜人一筹，然而鲜有大盘，比起动辄百万甚至数百万平方米建筑面积的京沪地区，只能自叹不如了。

而今天，大盘在深圳也开始悄然启动：龙岗区的万科四季花城、中海怡翠山庄、新亚洲花园、中城康桥，南山区的蔚蓝海岸、星海名城、波托菲诺花园、罗湖区的百仕达花园，福田区的皇御苑、宝安区的桃源居等大型和超大型地产项目，忽如夜春风来，一下子给深圳地产界带来了一股清新之风。

虽然深圳的大盘姗姗来迟，然而，为了迎接它的到来，深圳地产界已经进行了长期的准备，积蓄了丰富的经验。众所周知，深圳房地产产业起点较高，积累的先进开发经验也较多，大盘开发犹如高平台上展开的巨人之争，这场游戏不仅角力，而且斗智——大盘开发商要拼资金实力，拼土地储备，更要具有综合协调的素质和顺应市场求变、求新、灵活运转的能力。大盘介入市场，将令整个深圳房地产市场风起云涌，一定程度上可带动全体开发商向更高水平迈进，推动地产市场的秩序化。1999年在深圳大盘曾经掀起一次热潮，当时是以中海怡翠山庄、万科四季花城为代表、主要是以“郊居航母”为特征的大盘运动。这段时期里，业内外在对大盘表示特别热情及向往的同时也在反思，为何深圳大盘姗姗来迟？如果和珠三角其他一些超级大盘相比，为什么仍然是小巫见大巫？

中海怡翠山庄、万科四季花城等大盘在当年一经问世，立即红透半边天，销售屡创奇迹，行家分析认为：大盘、品质加名牌发展商，是这两个项目成功的最关键因素。在此之前深圳也曾推出过30~40万平米建筑面积的大盘，但是没有造成影响，原因在于这些大盘以上的元素不太健全，自然就造成了深圳大盘推迟出笼的假象。两盘之后，深圳大盘运动开始风起云涌，开发商们也开始磨拳擦掌，项目占地与总建筑面积迅速增长，使竞赛不断升级。中城康桥花园（43万平方米）、东海花园（38万平方米）、蔚蓝海岸（54万平方米）、皇御苑（60万平方米）、星海名城（83万平方米）等大盘规模可谓一路攀高，不仅让业界兴奋不已，也成为许多消费者竞相追逐的目标。总体来讲，大盘销售情况都还不错。直到2001年出现超百万平米的超级大盘，深圳大盘终于完成了一个从量变到阶段性质变的过程：深圳也有超百万平米的超级大盘了，和珠三角超级大盘相比距离开始迅速缩短；消费者也很兴奋：超级大盘不单配套设施齐全，小区环境优美，空间辽阔，而且发展商实力雄厚，楼盘可经得起考验。

暂时撇开尚在规划中的深圳湾填海区、南油新城等类似珠三角级别的超级大盘不谈，当前已经开售的超百万平方米的大盘深圳已有四个，按规模顺序排列，他们分别是位于宝安黄田的桃园居（占地 88 万平方米，总建筑面积 180 万平方米）位于华侨城的波托菲诺花园（占地 80 万平方米，总建筑面积 108 万平方米）位于龙岗中心城的新亚洲花园（占地 70 万平方米，总建筑面积 103 万平方米）及位于罗湖老区、开发持续时间可谓最长的百仕达花园（占地 35 万平方米，总建筑面积 100 万平方米）。除老盘百仕达花园外，桃园居、波托菲诺花园、新亚洲花园等新超级大盘最大的共同点在于都是位于城郊部位，其中两个还在关外。

深圳经过 20 年的发展，如今经济规模已经位于全国大中城市的前列。这一发展的结果，促使深圳特区内（即主城区）逐步向都市文化功能、都市服务功能过渡，生产加工型企业将不断外移关外，主城区范围随着经济规模的扩大也不断向（关）外延伸。因为主城区的可开发用地早已捉襟见肘，这为深圳的大盘开发提供了水到渠成的、顺应城市发展的合理性前提。城市建设的延伸，有利于房地产业的大盘开发，其最为重要的有利因素是郊区的地价较低，有利大规模开发时对土地较低成本的要求；其次只有郊区才可能提供更大规模适合大盘开发的用地。

美国一项社会研究结果显示，人们相互交往的多寡与彼此间的居住距离的远近呈反比。大盘意味着更大的规模和空间，更适合人际交往和找到志趣相投的朋友。

在深圳，大盘多被人们美其名为“大社区”或者“成熟大社区”，其实这是相对其他中小楼盘来讲的。曾有学者对深圳目前颇有代表性的楼盘作出比较研究，结果显示大盘的“社区”味道更为浓厚一些，大盘的社区文化也相对容易形成。从某种意义上讲，深圳大盘已不是普通意义上的消费品，它在居住方式及人文关怀上的投入，将人居的品位与格调融入到大盘的每一个空间和时间里。万科四季花城、百仕达花园、蔚蓝海岸、新亚洲花园等楼盘，无论是建筑设计，还是园林规划，乃至物业管理，都为形成独特的社区文化创造了有利的条件。

大盘时代的到来，预示着深圳地产已经进入重新洗牌阶段。在这个过程中，必然会有大批中小地产商面临淘汰出局的危机，残酷比拼的大幕已经拉开，这对每一个房地产企业来说都是一场严峻的挑战。

现实是无法回避的，“生存还是毁灭”将成为众多中小房地产企业的两难选择。显然在这块已经在全国领先的房地产市场中，许多中小发展商已经不具备竞争的實力，唯有自主联合、内部重组这条路可走。通过合纵连横，变零散的资源为整合的资源，变单的弱势为整合的优势，如此才能形成抗衡大盘的實力。否则，现在勉力支撑的许多企业在今后的房地产发展过程中，一定是步伐艰难，如履薄冰，并且面临极大的风险和危机。

表 1-2 深圳典型大盘 览

楼盘名称	规模	诉求点	地 址
桃园居	180万平方米	深圳至大教育人文社区 安家桃园居，上公立清华实验学校	宝安黄田
波托菲诺花园	108万平方米	意大利千年古镇波托菲诺独特海域风格	南山华侨城
星海名城	83万平方米	“一站式”居家理念	南山前海
新亚洲花园	103万平方米	七国风情园林社区 引入深圳实验学校	龙岗中心城
百仕达花园	100万平方米	——	罗湖老区
中城康桥花园	35万平方米	阳光灿烂的日子	龙岗布吉
东海花园	38万平方米	高尚精品豪宅	福田农科中心
蔚蓝海岸	54万平方米	大型高尚滨海人文社区	南山后海区
皇御苑	60万平方米	皇岗大型园林式小区 坐拥深圳地铁和皇岗口岸两大超级优势	罗湖皇岗
四季花城	53万平方米	有一个美丽的地方	龙岗坂田

## 北京大盘：现实的造城运动

近两年来，京城大盘不断涌现。50万、100万、150万乃至二三百萬，大盘规

模不断刷新的同时，形成了一股强劲的造城风暴。由于体量巨大，每次现身都威震四方。如果说望京、回龙观是政府在不同程度上支持引导下的产物，那么现在所指的超级大盘更多是市场博弈的必然产物。

超过百万平方米的大型社区可容纳数万人，俨然一个小型城市，无怪乎许多大盘喜欢以“城”为名。最先打出“我们造城”口号的世纪城仅三期规模便达 248 万平方米，加上二期工程，社区总建筑面积 370 万平方米，不仅是京西而且是北京市商品房之最。广州富力进京后一举拿下广渠门地王，所建富力城建筑面积 140 万平方米，成为京城东南部的重量级大盘。成功开发大型高档住宅项目冠城园的冠城集团紧紧把住京城东北太阳宫区域，其太阳星城建设规模保守估计 150 万平方米，是四环以内绿化面积最大的项目。

北京成规模的开发住宅小区已有 20 多年历史。上世纪 80 年代初，北京告别了“见缝插针、零星开发、分散建设”的单位自建住房时代，到现在，北京市已交付使用的综合开发小区千余个，并且形成了方庄、望京、回龙观等几个著名居住区域。这当中，大型社区的开发起到了核心作用，同时，京城大盘也在 20 多年实践中完成了几代跨越。

## 80 年代成熟方庄

作为京城第代大型社区，方庄的开发带有浓厚的行政色彩。为缓解北京市民住房紧张状况，落实首都城市建设总体规划，上世纪 80 年代，北京城市开发集团重点开发了本市最早的大型商品住宅小区——方庄小区。方庄位于南城丰台区，介于南二环与南三环之间，占地 147.6 公顷，总建筑面积 302 万平方米，其中住宅 213 万平方米，居住人口 10 万多人，其规模、规划设计施工组织、环境建设、以至于率先出现的“商品房”都是北京市住宅建设的新起点。方庄提出的“舒适、方便、安静、优美”的八字方针，居室设计初步体现的“三大多一小”的设计思想，堪称上世纪 80 年代综合性住宅小区的优秀代表。

经过 10 多年建设，方庄已经绿树成荫，基本具备了良好的社区环境、方便的交通条件与较完善的配套设施。但由于南城住房密度大，拆迁成本高，加之南城房

价低，利润空间不大，政府的投入没能带动后续的更多的民间资金的跟进。时隔数年，方庄的社区规划、户型设计在众多新崛起的住宅小区面前都显得落伍，失去了“富人区”的光环，早期业主纷纷另置新居。但是，方庄对于北京进一步开发大型社区，对于南城面貌的改变提升，对于大方庄的概念形成以及对于京城百姓对成熟配套的理解，都功不可没。近两年时代芳群等一批新项目又陆续落成，舒适、温和、成熟、便利成为新方庄的时代标签。

## 90年代多彩望京

与方庄地区的形成一样，望京地区是以望京新城的开发为起点的，开发者同样是北京城市开发集团，但相隔 10 年，市场发生许多变化，望京可称为北京第二代大盘产品。

望京新城位于首都机场与旧城区之间，占地 860 公顷，总面积 1000 万平方米，居住人口 25 至 30 万人。是目前北京市最大的住宅小区，也是目前全国乃至整个亚洲在建的规模最大的社区。望京新城 1995 年 1 月开工，规划至 2010 年，是跨世纪的宏大工程。作为 21 世纪北京城市建设总体水平的代表，望京新城努力体现超前意识。其首期项目望京 A5 区，以实用、典雅、智能化等特色被评为“2000 年全国小康住宅示范工程”，并一举夺得规划设计、工程质量、科技应用、环境景观等五项金牌。

由于毗邻奥运村、CBD，特别是奥运项目的大力开发，同时亚运村扩展余地不断缩减，给予了望京巨大动力，使这一带投资密集、市场活跃，成为当前京城房地产开发的热点区域之一。但作为一个居住大社区，望京除临近北四环一带交通比较便利、开发进度快、配套设施也较为齐全外，其他区域环境还不太理想，生活娱乐设施缺乏，成了购房者的伤痛。不过，有关专家对望京还是充满信心，认为在今后 15 至 20 年内，中关村地区、亚运村地区和望京地区将会分别扩展直至联结起来，形成京城北部的“商业长廊”，也是中长期北京范围最大、最具经济活力的商业地带。