



2007地产上海评论

主语法地产盛典专题报道之

案例

统筹:陈隼岭 严旭兵 刘扬 李孟珂

价值创新铸就品牌

万科工业化住宅火热出炉

事件：
 今年11月,集合万科工业化生产资源的第一个市场化项目——“上海新里程”即将接受市场检验。这是中国真正意义上的第一套工业化住宅。从实验室到市场,万科里程碑的这一步走了7年。



万科新里程践行工业化住宅。



感动瞬间

上海“万科新里程”是走出实验室、走出车间,在公众关注下拼装起来的工厂化住宅。

价值解读 对传统建筑生产方式的颠覆,节能环保是最终命题。

评价：
 “外表上是看不出什么的,但是却很‘内秀’”,建筑师李杰指着客厅里的灯,深色的复合地板、乳白色的墙纸、造型不同的吊顶向笔者一一介绍。上海“万科新里程”坐落在浦东高清路2878号,11月开盘的20、21号楼,是走出实验室、走出车间,在公众关注下拼装起来的工厂化住宅。

“我们看到的16厘米厚、被分割成10平方米左右一块的红色外墙,是在工厂的钢模具里做出来,然后再运到工地吊装的。墙面上的瓷砖和窗框在工厂就同墙体浇筑在一起,与传统的贴、嵌方式相比,这种一体化的外墙不会发生瓷砖脱落、窗缝漏水的通病。吊装过程中,墙与墙之间有密封胶垫,既保证了密封效果,又增加

了抗震的柔初度。整栋楼只有主体框架和少部分墙体是现场浇筑和人工砌成的,然后把这些大零件从工厂运来吊装。”建筑师李杰为笔者展现了住宅工业化的生产流程。

据李杰介绍,住宅工业化,就是像搭积木一样造房子,这是对传统建筑生产方式的颠覆,节能环保等诸多优点十分明显。

保利地产品牌价值优势尽显

事件：
 在2007年由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家共同组成的中国房地产TOP10研究组的评选中,“保利地产”以45.72亿元人民币的品牌价值,位居中国国有房企品牌价值TOP10第一名。



保利地产品牌价值获认可。

价值解读 品牌价值才是核心价值。

评价：
 中国指数研究院副院长陈晟说到品牌,他强调:“对品牌的研究主要通过BVA研究系统实现,这一系统非常严谨,简单的说就是通过两条路线对品牌价值进行评估。一是品牌的未来财务路线,即未来有哪些收入能够通过品牌来实现;二是通过大量调研,从消费者对品牌的忠诚度及品牌

的美誉度等方面,挖掘品牌的影响力。也因此,‘TOP10’这个报告才能得到业内的广泛重视。”

他指出,在今年的调研中,保利地产是品牌价值成长速度最快的企业之一,以45.72亿元位居国有房地产企业的榜首;在资本市场,保利地产仅仅用了短短一年的时间综合实力就跃居为上市公司第二,彰显了

“中国地产长城”的风采。“我认为对保利来说,这份荣誉是实至名归的。保利地产建立后,发展非常稳健,特别是成功上市后,发力很快,在集团领导的带领下,围绕品牌建设和发展,布局速率迅速准确。这和我们的调研结果也是一致的,我相信,有这样的品牌价值,保利地产未来的发展将更为可观。”

世茂全国打造“滨江模式”

事件：
 近年来世茂集团在全国各地打造了许多在当地堪称标志性建筑的滨江建筑群。2007年2月,世茂在杭州下沙重金拿地,打造“滨江模式”的优化版,与此同时,世茂在武汉、福州、绍兴、南京、芜湖、哈尔滨的滨江项目也正在有条不紊地推进。



南京世茂滨江新城效果图。

价值解读 “滨江模式”就像一个模板,在全国一二线城市中不断复制,并成为集团迅速累计财富的固定通道。

评价：
 “三年前,我们与下关区委、区政府领导以及来自美国、澳洲的海外规划设计专家,南京市规划界诸多专家一起在江面上先后考察了长江主流沿江岸线、世茂滨江新城基地、长江大桥等代表性地段,对滨江板块江、河、山、城相依的空间布局进行了详细透彻的了解。”南京大学

不动产研究中心主任高波表示:“世茂钟情滨江物业是企业长期以来对中国河流,尤其是长江深厚情结的一种继承和延续。从商业的角度来讲,这更是企业对战略布局的一种远见和魄力。许多长江中游地区,必将成为中国又一个经济高速发展区域。不得不佩服世茂的高、精、准项目定位。”

在高波看来:世茂的滨江开发模式总是在不断地求变,创新的思维方式也正是世茂滨江开发模式能够一直延续的根本原因。据悉,世茂各地滨江物业都有各自的特点,在建筑方面,世茂会充分融入地域文化,也会考虑当地的气候、环境、甚至居民的生活习惯等诸多因素。

刚泰集团用艺术创造价值

事件：
 12月7日上午,由刚泰集团投资建设的刚泰美术馆正式开馆,同时第二届“风景·风情”全国油画展在此拉开帷幕。据悉,作为文化地产,“艺泰安邦花园”将利用丰富的艺术藏品和文化艺术界人脉资源,为“艺泰安邦花园”社区业主提供亲近艺术的平台,培育文明风尚。



刚泰美术馆开馆。

价值解读 要勇于承担社会责任。

评价：
 对于这一活动,中国人民大学徐悲鸿艺术学院研究生苏晓佳谈了自己的看法:“我从小生活在北京首钢工业区,所有的创作都和工业有关。这次,我的作品《大工业——起重机》荣获刚泰集团举办的第二届‘风景·风情’全国油画展‘优秀作品’。”

作为艺术家来讲,责任非常重要。为什么一些老先生能够屹立在中国美术史上影响着我们,就是因为当时他们有社会责任感,用自己的画面来体现它,来影响着社会。

“我觉得人要勇于承担一些社会责任和人性责任,艺术家是这样,企业家和个人也是这样。”苏晓佳说,“刚泰集团举办的此次活动

是好事,给了好的艺术作品一次真正接受市场和社会考验的机会。而且,这么大的一个展馆不要门票就能进来观看艺术作品的确是件好事。中国如果有一百家这样的集团,中国的艺术会很健康;中国如果每一两公里就有这么大的美术馆,民风和社会风气马上就会好起来。”

东方庭院自然和谐体现价值

事件：
 2003年,东方庭院地块被盛高置地一举夺下的重要原因,与本杰明亲自操刀设计的规划设计方案荣获多项建筑规划设计大奖无不关系。而四年后东方庭院的推出又为朱家角打造“全国环境优美镇”、“全国小城镇建设示范镇”等经典模范起了关键作用。



东方庭院体现了人与自然的和谐。

价值解读 真的美在于人与自然的和谐融洽。

评价：
 在谈到这个项目时,建筑大师本杰明·伍德强调说:“我在设计作品的时候一再强调,建筑师所创造的世界应该是一个和谐的,和尝试用线把生活的过去和将来编织在一起的世界。而用来编织的最基本的经纬就是人纷繁的情感之线与包括人在内的自然之线。”

东方庭院是本杰明惟一的中式别墅作品。此次设计,可以说是朱家角厚厚的江南水乡的美打动了他。

“我在设计东方庭院时,就是在设计一种建筑环境以体现这种人与自然的关 系,在建筑艺术里表达水乡基因。具体的,你可以看到,小桥流水人家的规划布局、灰瓦白墙的院落式建筑,237米的青石板路,26

座形态优雅的小桥、5000米天然河系、翠竹以及原生的百年香樟、红竹……一切原生态自然美景,展现江南水乡的灵秀气质;另一方面配以符合现代人居理念的大尺度室内空间布局,挑高中庭和落地景观墙等西方元素,充分照顾寓居于景,邻里关系,通风采光等要求,照顾中国人的居住习惯。”

洋山港城投资潜力孕育价值

事件：
 洋山港城总占地120亩,是目前洋山港区惟一在建的大型房地产项目,也是目前国内惟一的建于港区的综合型物业。凭其独占洋山深水港交通、商贸咽喉地带之优势,销售情况甚佳。11月商住楼开盘当天,迅速去化90%,其中有超过八成的客户为第二次购买。



洋山港城投资空间看好。

价值解读 投资国家重点项目,就是投资未来。

评价：
 上海的经济发展离不了港口,洋山港的附带产业必将红火。伴随着世界航运中心的转移,洋山港将成为世界上举足轻重的集装箱枢纽大港,并将为上海今后的港口经济发展带来新的历史机遇。
 某大型企业部门主管、业主许

先生表示,未来随着港口建设的日益完善,人口流动需求将更强大,酒店,住宅以及娱乐休设施一个都不能少。洋山港建成后,整个港区每年会接纳60万左右的海员,他们的工作生活将会完全围绕深水港区展开,无论对住宅,还是商业,都有很大的潜在需求。因此,他去年在这里

购买住宅,上个月又买了商住两用房。“我相信洋山港城是一个投资国家、投资未来的项目。因而,无论是洋山港城规划时发展,还是现在的抢手程度,再到其逐渐完善,潜力价值将完全呈现在我们面前。我相信这里的升值潜力,这个月开盘时还会再来看看。”许先生说。