

以和谐之名——2007上海地产和谐报告

□黄一苇

2007 上海房企注定会被铭记。

而那些注定会被铭记的上海房企将会发现，他们被人记忆的绝对不仅仅是因为他们的房子和财富，更多的是以和谐之名而被想念。

和谐房企乃至和谐社会的愿景，也许在很多人的眉目心头还是一条曲线，但是不管路径是如何曲折迂回，通向和谐之境是我们所有人的祈愿；不管上海房企未来的历史标注如何，他们在上海乃至全国未来发展的相当长的时期内将仍然起到范本式的影响，这是确定无疑的。

而和谐房企的要义，除了房价，理应还包括自然契合、人文氛围、可持续发展和节能环保的“绿色生活方式”。我们清晰看到，以和谐之名的房地产市场竞逐，上海房企已然浩大上路。

把楼盘变成花园

这里是上海市青浦区一个古老的地段。随着盛高地产朱家角项目的开启，这片有着古风古韵的小镇，又平添了许多和谐的色彩。

为了达到和周边民居高度的契合，盛高地产朱家角的东方庭院项目，特别地采用黑、白、灰三色作为建筑主色，给这个古典的小镇涂抹上了一层浓重的色彩。而尤其令人叫绝的是，东方庭院的这个项目设计者，充分利用了该地段的自然水系，做足了“水”的文章，把中国古典的“小桥流水”审美趣味和“临水而居”的栖居写意近乎完美的结合在一起，让广大置业者大呼快意。

又岂止是盛高，几乎所有的开发商都在自己的楼盘项目和自然环境的契合上动足了脑筋，做足了文章。西部集团美兰金邸项目充分利用其拥有的生态湿地、天然林、生态河(湖)、和水岛的地理优势，将项目地段内的水系由里向外自然划分为三大规划水系，营造了一种人在水乡居，房在水中游的动感体验。

“靠山吃山，靠水吃水”。除了河水湖泊海湾“水”系文章，开发商还大做绿色创意项目，一反很多开发商种树以细为主的常态，小区内选择的树种直径都有三四十分公；保留了百余棵原生态大树，利用自然河道相称布景，并充分利用

那些注定会被铭记的上海房企将会发现，他们被人记忆的绝对不仅仅是因为他们的房子和财富，更多的是以和谐之名而被缅怀。

河道景观资源规划了 15 米沿河景观大道。整个项目容积率仅为 0.9,绿化率高达 46%。

万科、绿城、中海、招商、沿海地产、深长城、九城置业、富力桃源、三湘四季花城……这份可以罗列成百科全书式的名单里，每家上海房企都可以在和谐地图的坐标里找到自己的位置。

把业主当作上帝

仅仅有如诗如画的亭台楼阁是远远不够的。在如何践行和谐之义，营造和谐之境的路途中，我们欣喜地看到，上海房企已然不约而同地将触角延展到人性化服务的领地。这是一种趋势，更是一种可贵的破题。

今年 9 月 8 日，为了确保置业者公平购房，三湘四季花城将及时采取了“摇号”的购房方式，并且邀请了公证处参与。同时为了解决客户的吃饭问题，开发商主动采购食品及饮料送到每位购房者手里，最终没有买到房子的客户也被专车送回市区。这样人性化的服务为三湘四季花城的品牌再度注入了人性化的因子。

而为了有效规避业主在接收房子时和宣传产品之间正常的心理落差，鹏欣集团在上海率先提出了“和谐交房”的倡议，并整合出一套行之有效的办法。此举措大大地弥补了开发商和业主之间的矛盾弊端。

在保障业主的安全和便利方面，上海兴中房地产的君御豪庭项目引进德国家庭防盗报警系统及紧急呼叫按钮，业主住宅的主卧室内安装紧急按钮，一旦遇到突发事件（如急病、警情）只需按红色按钮，报警信息就会马上传到主控中心的管理机上。星狮地产更是在生活细节展示自己的人性化思维：他们在卫生间淋浴的地方特意增加了一块搁脚板，以便业主洗浴，很受客户赞赏。

今年年初，西部集团更是把 2007 年定为“物业管理服务品质年”。他们组织包括全国劳模徐虎在内的 7 位全国和上海市劳动模范和集团一批首席作业手、一级作业手、一级小区经理等，利用双休日，深入普陀区 9 个街镇，为居民业主集中提供物业咨询和上门维修服务。

从售楼摇号到上门服务的整条服务链条中，每个节点几乎都得到人性的关照。剔除房价的心理暗影，我们真的没有理由不对上海房企这样的服务

供给努力表示出我们的赞赏。

把生活变成节日

如果仅仅是集中和具化在其产品服务链条的上端，上海房企的和谐践行无疑会失之于短促和单薄。所幸的是，上海房企已经悄悄地将以和谐的努力延展到更宽广辽远的区域。这种延展一下子让上海房企和谐化的努力平添了许多严肃和厚重。

今年初，合生创展就在上海音乐厅成功举办了“一曲难忘”世界经典名曲交响音乐会”。《天鹅湖》、《匈牙利舞曲》、《维也纳森林的故事》、《蓝色多瑙河圆舞曲》等世界名曲，让前来联欢的千名业主仿佛过了一场节日的盛典。而奥国也和搜房网开展了小区运动会，让很多不认识的邻居因运动会而变成了朋友；在他们别出心裁组织开展的健康生活节、邻里节、植树节、老年节、儿童节等楼盘联谊活动中，昔日的孤岛变成充满欢笑乐园。

沿海集团则推出了以增进社区邻里关系、尽享家庭欢乐亲情和追求健康生活为主旨的“沿海地产健康文化体验之旅”，通过对沿海地产业主子女进行文化关爱的方式，向我们展示了上海房企和谐化践行的另外一个感人的层面。绿地集团主办了“绿地迎新欢乐行”百名艺术家送文化下乡活动，邀请上百名艺术家，在奉贤区、金山区、南汇区、嘉定区、宝山区等上海郊区举行 50 场以上“送戏送文化下乡”专场文艺演出。“暮春三月，春服既成，冠者五六人，童子六七人，浴乎沂，风乎舞雩，咏而归……”这种古圣先贤渴盼的享受自然、享受生活、享受生活的美丽和谐之境，如今在上海房企的躬行下，坐在家门口就可以悄然拥有。这不能不说是上海房企一大义举。

我们无意提高上海房企在和谐社会图景构建中的作用，相对于“民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处”的宏大和谐理论体系，这种花草草、零星碎碎、运动歌舞的理解和践行无疑还失之于肤浅和琐碎；但是，我们也无法去漠视和忽略上海房企在和谐之境探索中所迈出的每一步：远非终点，但始终在缩短着和终点的距离。仅凭这一点，上海房企就应该赢得足够的掌声。

城市,让生活更美好

【开发商】经纬集团

【关键词解读】当生态与地产融为一体，生活变得清新自然。



顾女士对购买的经纬城市绿洲的房子赞不绝口。

当生态与地产融为一体，改变的不仅仅是建筑和居住环境，更重要的是让生活变得清新自然。在上海，经纬城市绿洲就是这样一块生活净土，它集庞大的社区规模、统一的科学规划、完善的配套设施、便捷的出行方式、齐备的教育体系、优美的生活环境于一身，营造出一个 150 万平方米的超大生态居住区。在年初进行的业主调查中，高度的满意度让经纬人感到了欣慰。

这其中，最具代表性的是业主顾女士：“小区的环境特别好，大气、干净、宽敞，我们小区还有成片的大树林和中心水景，绿化率老高的。住在这里，我觉得老适宜老清爽，而且我们小区的保安特别的专业，听说都是退伍军人。物业管理也随和，我觉得他们不是在管理我们业主，而是心贴心的为我们服务，真的是随叫随到，从来不会和我们争吵。住在这里我很安心，等她二期造好了，我要介绍我的朋友同事过来买，和我一起分享这里的快乐。”

转变运营模式 关注和谐发展

【开发商】中房置业

【关键词解读】尊重土地、善待土地。



中房置业开发的中房金谊河畔受到了市场认可。

上海中房置业股份有限公司经过艰苦创业、精心经营、不断开拓，逐步形成了自己的经营特色和整体优势，已发展成为具有国家建设部认定的一级房地产开发资质，在上海房地产行业中有广泛联系和良好信誉的股份公司。

在项目选址方面，上海中房置业在开发浦东三林、徐汇闵行、浦江沿岸、滨海区域等城市发展战略要地的同时，尊重土地、善待土地。在保持适度开发的基础上，积极引进大品牌开发商共同进行土地集约式开发，并进一步提升租赁业务所占比例，努力转变经营模式，将依靠品牌优势进行生产开发为主的发展模式转化为资本运营为主。我们的核心是以生产运营为基础，逐步展开资本运营，拓宽企业盈利模式与发展渠道；重点在于充分发展公司品牌影响力与市场经营能力，关注社会和谐与发展。

打造都市田园 营造新鲜生活

【开发商】中大集团

【关键词解读】绿色生态创造和谐家园。



中大·九里德的景观主题为“都市·田园映像”。

按照贝尔高林首席设计师的设想，中大·九里德的景观主题为“都市·田园映像”，塑造出一个具有田园、花园、都会以及集市四大元素的新鲜住区。因此，项目容积率仅为 0.9,绿化率高达 46%。

一反很多开发商种树以细为主的常态，小区内选择的树种直径都有三四十分公；保留了百余棵原生态大树，利用自然河道相称布景，并充分利用河道景观资源规划了 15 米沿河景观大道；露天下沉式景观停车位，营造了一种自然成熟的生活方式；四季不败的主题花园更是将生态理念贯穿到了生活中的每一天。保护原生态，创建人与自然共生的和谐环境成为每个业主共同的信仰。

高端住宅引人青睐

【开发商】上海兴申

【关键词解读】传统，商业，人居，在这里和谐共生。



君御豪庭引起了高端物业市场的关注。

今年“十一”假日楼市现场，兴申的巅峰之作——君御豪庭高调上市，仅 3 天就销售 120 余套，引起高端物业市场的关注。君御豪庭以“打造市中心的高档豪宅”为宗旨，打造人居生活的和谐环境。

君御豪庭位于静安区，周边是南京西路高档商务办公区域和静安公园所融合构建的一片传统文化浓厚的清静之地，与此相连的上海著名商圈——以梅陇镇广场、中信泰富、恒隆广场等甲级写字楼为主连轴环绕而成的“梅泰恒”商圈，中华民族传统文化氛围与国际都市绚烂奢华的商业氛围在这里形成了最佳搭配，而距此 800 米的君御豪庭则幸运地成为了“鱼和熊掌”兼得者。

君御豪庭在占尽天时地利之后，全力打造了集传统格调于一体、实现客户利益最大化、堪为现代建材市场的和谐之作。

力推和谐宜居地产

【开发商】盛高置地

【关键词解读】和谐地产，宜居典范。



盛高对东方庭院“临水而居”的打造成了宜居典范。

盛高置地在开发中一直很珍惜土地资源，力求作品更重视对生态、艺术、人文理念的综合把握。

宜居生态住宅评判标准主要有四条，自然条件、人文条件、可持续发展、“绿色生活方式”。不仅要拥有良好的生态环境、人文氛围，而且社区规划和塑造要适合人生活，与自然和谐共存。朱家角的生态和人文给了东方庭院不少加分，而重要的是，东方庭院的规划者正是新天地设计师本杰明。他采用黑、白、灰三色作为建筑主色，与朱家角周边的民居构成了天然和谐色彩。

盛高在对东方庭院的塑造上利用自然的水系，结合中国古典的“小桥流水”审美趣味，打造出“临水而居”的社区自然环境，在市场上获得了置业者的认可，11 月又入选由中国指数研究院颁发的“2007—2008 中国典型地产指数样本——十大宜居生态地产”，良好的生态环境决定了东方庭院成为宜居城市典范样本项目的地位。

立足华东作上游市场

【开发商】意邦国际

【关键词解读】顺应市场，心怀客户，乃是王道。



意邦国际让经销商尽情打造自己独特的体验式卖场。

2007 年 5 月 19 日，占地 810 亩、建筑面积 88 万平方米的意邦国际建材品牌中心隆重奠基，并被中装协授予为“中国国际建材家居品牌中心”和“中国国际建材品牌进出口基地”。这是意邦置业继上海恒大陶密建材交易市场之后，携手贸促会建材分会、中装协等权威机构，投资 15 亿元建设的建材家居超级航母。

意邦项目采用花园别墅式的市场模式，将建设为一个集展示、销售、采购、办公、物流、仓储、文化信息交流于一体的高端市场。在品牌方面，意邦会凭着自己多年的“人脉”，主动为商户引进国内乃至国际上知名的高端灯饰品牌，促成厂商合作，做一个给厂商带来双赢的红娘。从而，意邦国际将客户与建材市场有机统一起来，实现客户利益最大化，堪为现代建材市场的和谐之作。

用心营造人与自然的和谐环境

【开发商】旭辉集团

【关键词解读】用心构筑生活，人与自然和谐相处。



旭辉依云湾获得了首届和谐中国人居创新大奖。

在 2007 中国地产洛阳峰会上，由旭辉集团开发的地产新项目“旭辉·依云湾”荣获“首届和谐中国人居创新大奖——绿色宜居花园社区”称号，旭辉·依云湾项目是以法国浪漫风情小镇依云作为设计蓝本兴建的别墅社区。小区自然环境优美，天然水系获泾河从西南面环绕，社区与 400 余亩开放式公园相望，社区内景观水系南高北低，结合湿地、浅滩、小溪等多种形式，形成大型的自然生态网。

依云湾项目的实施是旭辉集团切实履行和落实“用心构筑美好生活”品牌文化的真实写照。多年的实践经验加之不断地探索，在不同的区域矗立起了众多彰显旭辉品质的产品。完美地融合了天、地、人三者相契合的经典作品对改观当地城市环境做出了积极的贡献。遵循人本理念，旭辉集团将每一寸土地与当地根植文化、环境紧密结合，在协调自然、和谐自然、美化自然的前提下，充分发掘和展现建筑魅力，营造人与自然的和谐环境。

构建和谐利于民

【开发商】豪都房产

【关键词解读】不捂盘、不囤房，维护房地产市场正常秩序。



捷克住宅小区是展示捷克千年建筑风华的特色住宅小区。

上海豪都房地产开发经营有限公司积极响应上海市房地产行业协会 7 月 5 日发出的倡议书，自觉维护本市房地产市场的正常秩序，不囤积房源，不捂盘惜售，不哄抬房价。由于上海豪都地产坚决抵制各种形式的炒楼行为，赢得了市场，赢得了客户。上海豪都房地产开发经营有限公司落户本市已有 15 年，开发建设的“上海捷克住宅小区”是展示捷克千年建筑风华的特色住宅小区，由捷克共和国四十余位建筑设计专家规划设计。同时恪守诚信和公平、公正交易原则，实行房源、价格、销售情况等相关信息公开、透明。