



把生活变成节日

住宅产业化改变粗放模式

【开发商】万科集团

【关键词解读】住宅产业化节能降耗。



11月5日万科住宅产业化研发中心成立。

2007年万科的企业发展口号是：“大道当然，精细致远。”其中，“精细致远”指的是在产品方面的追求，改变行业粗放的增长形式，这也就是万科一直推崇的住宅产业化。今年，上海万科提出——2009年80%新开工公项目采用PC技术建造，这一新目标的设定，标志着万科在住宅产业化发展的道路上迈出了坚定的一步。住宅产业化是万科的选择。1999年成立建研中心，2005年建一号实验楼，2006年成立东莞试验基地，2007年建设部试验基地挂牌；目前已经完成三号实验楼，正在建四、五号实验楼。

企业为了生存，为了提高竞争力，走上了工业化的道路，却同环保、生态、绿色企业的社会期许、要求不谋而合。

持续发展共享成长

【开发商】绿地集团

【关键词解读】送文化下乡，共建文化和谐型社会。



百名艺术家送文化下乡活动启动现场。

2007年12月7日，由上海市精神文明建设委员会办公室指导、绿地集团主办的“绿地迎新欢乐行”百名艺术家送文化下乡活动在奉贤区正式启动。当日的启动仪式上，著名沪剧表演艺术家马莉莉、著名越剧演员汪秀月等艺术家为奉贤人民奉献了精彩的首场演出，绿地集团为奉贤乡镇文化活动中心赠送了一批科技、文化图书。在此后的三个月内，绿地集团还将邀请上百名艺术家，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，邀请百名艺术家到市郊村镇为农民朋友演出，把群众喜闻乐见的优秀精神文化产品送到田间，建设和谐文化，培育文明风尚、全力推动上海新郊区新农村的精神文明建设。

特色项目铸就和谐生活

【开发商】瑞安集团

【关键词解读】当可持续发展与绿色建筑结合，城市将焕发新的生命力。



瑞安集团主席罗康瑞表示，瑞安一直以促进城市发展为己任。

瑞安房地产始终坚持“配合政府促繁荣，社会进步我发展”的理念，为项目所在城市及社区作出贡献。瑞安房地产主席罗康瑞表示，瑞安一直以创新独到及具弹性的手法来进行项目的整体设计，力求项目发展能配合当地政府制定的整体城市规划，促进城市发展。

罗康瑞说：“瑞安注重历史建筑的保护和再利用。”以创新理念把当地的历史建筑和文化遗产融入项目的设计及业务发展中，为老建筑赋予新的商业价值和生命活力。他强调，因地制宜，巧妙融合当地特色，保护其历史文化、自然环境及天然资源，做到“可持续发展”是瑞安发展的基石。

为社会和谐出一份力

【开发商】吴川置业

【关键词解读】善待土地，为这座城市建造一件受人观瞻的艺术品。



上海香溢花城位于炙手可热的内环沿线。

目前房地产市场出现了“只为富人盖房”、“利润降低开发商有权不盖房”等不和谐的声音。上海香溢花城这个项目，从开始筹建一直到现在，整整经历了3年的时间，经过了缜密的规划与建设，才在市场极为紧缺的情况下低调入市，在炙手可热的内环沿线，以相当亲民的价格为一批又一批业主打造出精致可靠的安居之所。除了对建筑细节的极致考究之外，上海香溢花城的开发商上海吴川置业还携手普陀区政府，在小区东侧和北侧与政府共同打造了一块规模颇大的集中绿地，为市政绿化也贡献出他们的一份力量。另外，上海香溢花城也计划在未来的社区活动中让业主们体会到上海香溢花城社区温馨和谐氛围的同时，也能为社会和谐出一份力。

三湘四季花城人性化推盘

【开发商】三湘股份

【关键词解读】和谐来自对人、对消费者的服务，人性化服务创设美好家园。



消费者对三湘集团的人性化服务十分赞许。

2007年，三湘四季花城紫薇苑三期推出全新房源，由于房型、地段都是社区内较好的，每次开盘都引起众多消费者的热情关注，多次出现隔夜排队甚至一千多人排队购房的现象。对此，开发商从实际情况出发，帮购房者所需，夜深时把购房者请进售楼处，妥善安排，派发蚊香，驱除蚊虫；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等一系列措施。消费者对三湘集团的人性化服务十分赞许。为欢度中秋佳节，上海三湘集团于2007年10月6日18时—21时，在松江新城举行大型“三湘四季花城中秋赏月”活动，并诚邀台积电(上海)有限公司的员工共同度过一个温馨之夜。

打造最佳生态社区

【开发商】九城置业

【关键词解读】为居民打造建筑与自然、健康与美好并存的安居之所。



九城湖滨位居新九亭的核心板块。

位居新九亭核心板块的九城湖滨一直以“岛屿式生活、别墅级享受”的罕见岛居规划和原生态园林受到业内的一致良好口碑，被“地产星空上海楼市十大明星楼盘”提名为“山水锦绣奖之最佳生态社区”。该项目地处松江九亭板块，属岛屿式公寓社区，全面开放上万平方米绿化示范区。呈现众多令人叹为观止的看点：远赴东北采集富含养分的黑土地泥炭，配以浙西莫干山花岗岩，共计5万立方优质土壤；混合密植了数十种、上万株的名贵原生苗木；动用上千吨花岗岩风化石，均未经过何人工雕琢，自然景观保留最原始之美；数十立方名贵红木——菠萝格，铺就园区内大小亲水平台及桥梁。

家在，情在，营造和谐社会

【开发商】招商地产

【关键词解读】绿色地产，家在，情在。



第四届中外绿色地产论坛现场。

作为绿色地产的呼吁者，招商地产自2004年起举办中外绿色地产论坛，广泛邀请国际专家就中国绿色地产的理念与实践进行研讨，推动绿色地产的发展。12月8日第四届中外绿色地产论坛在深圳蛇口中华国际会议中心开幕，会议以“绿色实践，城市再生”为主题，除了专业学术研讨以外，该届论坛上还授牌成立华南绿色建筑研究展示中心，启动2008年六国多校绿色建筑竞赛活动，以及为2007年绿色建筑大赛获奖作品颁奖。

招商地产自上个世纪八十年代起，摸索出了一套具有强烈个性魅力的绿色地产理念体系。加强在各领域绿色发展方面的国际间合作，中外绿色地产论坛将成为每年度的盛会。

和谐情境是社区标志

【开发商】仁恒地产

【关键词解读】国际社区，和谐情境。



仁恒河滨城融合了多种国际主流的生活形态。

作为上海仁恒本年度颇受瞩目的项目，仁恒河滨城融合了多种国际主流的生活形态。这种和谐的社区情境俨然成为了仁恒的标志。仁恒河滨城国际化氛围来自于联洋国际化区域所带来的国际人口、更来自新加坡仁恒置地集团对国际先进居住理念和建筑细节的探索和研究。老外的生活非常讲究条理性，很多集成式生活系统是很多国外成熟社区的标准。在仁恒河滨城，同样有着一套行之有效的全流程控制体系，从设计到实施，尤其是交付使用后，为业主的生活系统、休闲系统、出行系统均提供了恰当有效集成化管理。对于严谨且讲究生活规律的精英阶层的研究，促使仁恒从业主家庭构成群体的需求入手思考，形成了如今系统化的社区营造。

雏鹰计划让孩子同沐浴阳光

【开发商】中原地产

【关键词解读】送文化下乡，共建和谐社会。



中原精英小学落成现场，孩子们开心地欢呼。

2007年6月，经过上海中原顾问有限公司的多方努力，中原精英小学在云南香格里拉顺利落成。除了援建学校之外，中原地产还和燕门校区签订了“雏鹰计划”，在物质支持外，中原帮助故乡建立“中原图书角”，每年确保捐赠200本图书。

次中完小四年级学生珊珊、秋华、扎西都吉等表示，中原的叔叔阿姨们让我们贫困学生提供了平等受教育的物质条件，增强了我们的学习信心。据悉，“中原图书角”的书柜目前已全部完工，中原带来的图书在为中原贫困学生带去知识和希望的同时，解决了边疆地区家庭贫困学生“读书难”的现实问题。

与顾客共创和谐商业

【开发商】曹安集团

【关键词解读】以客户的利益为前提，与客户共赢，和谐的商业模式是取得成功的基础



曹安国际商城开业当天吸引了众多客户前来咨询购买。

2007年9月28日，曹安国际商城正式开业。考虑到广大客户的利益，商城在开业之初给予来商城落户的商家很长时间的免租期，从而曹安国际商城的商品价格是远远低于市场价的。这一举措吸引了大批的商家入住，从而达到了双赢的局面。

曹安国际商城的共赢还体现在对商户的高度负责上。在进行商铺的平面规划设计时，每一个看似平常简单的门字形开间设计，都是王加明自己动手一笔一笔划出来的，手稿反复修改了108次，这期间还拿着手稿到全国10多个专业市场，请商家、经营户和各方专家一起出谋划策，目的只有一个，让市场中没有一块死角，让每一个摊位都临街，让每一个商铺的进深都达到最高比例。

极致用心细节打动

【开发商】星狮地产

【关键词解读】于细节处见精神，用心方能让客户满意。



静安四季精心选材、注重项目品质和注重细节。

星狮地产很注重品质，力求在各个环节达到居住者的要求。静安四季精心选材、注重项目品质和注重细节、坚持人性化设计，处处都体现了为客户服务的意识。比方说，在精装修上，静安四季在客厅这样的公共空间，选择了大理石作为地面的装饰材料，而这通常在高档酒店和高级别墅中才会用到，很受有过国外生活经历的客户的青睐；而对于上海的居住者，木地板也许更符合他们生活的需求，因此，开发商星狮地产也提供了木地板作为一种选择。

另外，有一种房型的厨房，最初的设计是漂亮的落地玻璃，但考虑到安全性和实用性，在设计过程中又把玻璃的下半部分改成了橱柜。样板房出来以后，受到很多客户的赞赏。

文化地产再举盛宴

【开发商】中邦地产

【关键词解读】用艺术打造上海地产与文化的和谐



马艺画展成为上海地产与文化、艺术相互结合的典范。

今年7月6日，中邦地产成立了全国首家以房地产开发企业名义组建的文化地产发展委员会，一批中国当代绘画、摄影、雕塑、音乐和作家的先锋人物成为中邦地产文化发展的咨询委员。由陈逸飞艺术基金会、中邦文化地产发展委员会共同主办的文化与城市营造论坛在中邦商务酒店举行，来自全国各地的近20位文化名人参加了论坛，包括陈逸飞先生的胞弟、著名旅美画家陈逸鸣先生，著名雕塑家、上海世博会文化总策划米丘先生，著名钢琴艺术家孔祥东先生，著名作家赵鑫珊先生等以亲身体会畅谈文化创作来源于社会、来源于城市，同时文化和艺术作品又推动了城市再造和社会进步。

“和谐”大事记

【土地增值税】 国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》：2007年2月1日起，从开发商每宗房产交易净收益中征收30-60%的土地增值税。
评价：对地产进行打压，征收高额的土地增值税，开发商的预期利润有可能压缩。

【“新物权法”】 3月16日通过，自2007年10月1日起施行。这部法律对业主权利在法律上予以保护道路、绿地、公共场所属于业主共有，地上车位归业主，地下车位由当事人约定等。土地使用权70年届满期的问题是多年来关注的焦点，物权法明确规定：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。
评价：《物权法》对房地产市场并不能产生“生死予夺”决定性影响，但是相关制度将有效规范市场秩序，维护产权人的权益。
【“整治通知”】 4月，中国建设部、国土资源部等八部委联合下发《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》。这次行动将紧紧围绕

全面爆发并迅速蔓延到欧盟和日本等世界主要金融市场，影响巨大。中国房地产市场虽然和美国有所不同，但美国次级房贷危机无疑为我国房贷安全提供了活教材。防范房贷金融风险，保持房地产市场稳定发展，将有利于保持整个社会的和谐、稳定和持续发展。
评价：大洋彼岸的次级房贷危机，前车之鉴也好，它山之石也罢，无疑都在提示着我们的神经：防范房贷金融风险，保持房地产市场稳定，将有利于保持整个社会的和谐、稳定和持续发展。
【“汤臣一品”遭查】 6月，中国最贵公寓“汤臣一品”遭查，国家对合理房价的引导日益凸显。12月9日，又传出上海房地局拟对“汤臣一品”作出整改并要求“降价或者全部房屋售转租”处罚的说法，一时间，汤臣前景扑朔迷离。
评价：一边是老百姓想有个不需要华丽的“家”，一边是房子越造越奢华，房价越来越贵，天价如汤臣一品遭查，凸显的是国家对合理房价、和谐房产诉求的积极回应。
【“24号”文】 8月13日国务院公布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(以下简称“24号文”)。“24号”文明确肯定了，中国的房地产市场发展就是为了改善居民的基本居住条件，住房的民生问题是房地产市场发展的根本；同时要求，加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入

家庭住房困难的政策体系。
评价：“24号”文的发布标志着，中央政府调控房地产市场重心由稳定抑制房价快速增长向保障城市低收入家庭住房问题的转变，这是切合当前中国的国情和政府的职能所做出的重大转变。
【整治“闲置土地”】 8月，监察部等五部委于

日前联合发出《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》，决定集中半年时间，在全国开展国有土地使用权出让情况专项清理工作。“通知”内容中专门强调了要对宗地转让后使用情况进行检查，换言之，就是要对开发商捂地囤地行为进行督察。
评价：开发商一面喊要土地，一边又大量囤积土地。捂地

囤地使得市场楼盘放量严重短缺。查处闲置土地，对于抑制不断高涨的房价有一定的积极作用。
【整治“群租”】 8月，上海市房地局下发取缔“群租”通知。9月5日，北京市公安机关开集中检查出租房“五不租”情况。此次租房市场的整治，政府着力于构建和谐社会而努力，也带来了如何解决低收入者住房的连锁问题。
评价：为居民创设一个环境优美、和谐宁静的社区是值得肯定的事情。但大城市如北京、上海，外来人口颇多，低收入者也不少。整治租房市场的同时，解决低收入者租住也是关乎和谐民生的应有之义。
(宋培萋 李磊整理)