

# URBAN DEVELOPMENT 城市开发



国内统一连续出版物号  
CN11-2373/TU  
邮发代号 82-218

2016年第04期  
总第484期



禹洲地产股份有限公司董事局主席

林龙安

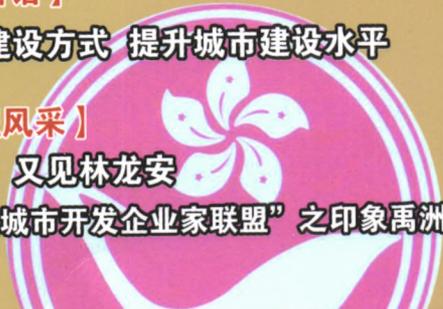
P01 【卷首语】

转变城市建设方式 提升城市建设水平

P22 【联盟风采】

禹洲大观：又见林龙安

——“全国城市开发企业家联盟”之印象禹洲地产集团



住房和城乡建设部中国房协开发委指定：国家一级房地产品牌企业唯一会刊

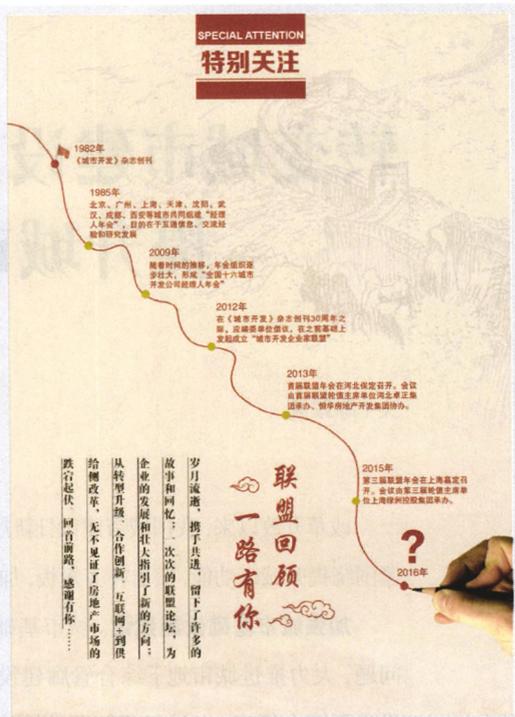
万方数据 中国学术期刊综合评价数据库统计源期刊 《中文科技期刊数据库（全文版）》收录期刊 中国期刊全文数据库全文收录期刊 《中国核心期刊（遴选）数据库》收录期刊

# Contents 目录

2016年第4期

## 联盟回顾 一路有你

岁月流逝，携手共进，留下了许多的故事和回忆；一次次的联盟论坛，为企业的发展和壮大指引了新的方向；从转型升级、合作创新、互联网+到供给侧改革，无不见证了房地产市场的跌宕起伏。回首前路，感谢有你……



### 卷首语

Preface

01 转变城市建设方式 提升城市建设水平

陈政高

### 行业资讯

Industry Information

- 07 政策
- 08 公司
- 09 数据
- 10 声音

### 联盟动态

Union Dynamic

11 “越秀地产：发布广纸新城全新项目越秀星汇海珠湾”等

### 行业动态

Industry Trends

12 “中房协：2016年‘广厦奖’评选活动全面推开”等

万方数据

### 观点

The View

13 营改增大考在即，房企该如何应对？

刘策

——营改增解读三部曲之宏观篇

16 股市与楼市命运根本不同

叶檀

17 谈谈房地产行业的供给侧改革

尹伯成

18 华南医博城，做地产+医疗行业探路者

胡军

### 专栏

Column

20 城市的价值观和价值

陈劲松

### 联盟风采

Union Presence

22 禹洲大观：又见林龙安

赵伟强 徐洁

——“全国城市开发企业家联盟”之印象禹洲地产集团

### 特别报道

Special Report

26 后城市时代三四线城市的房地产攻略

赵红卫

——祥生房产深耕三四线城市发展经验分享

## 特别关注

Special Attention

### 联盟回顾 一路有你

- 31 联盟年会平台, 让一个老牌国企重获新生 冯玉彪
- 32 创新、转型、合作, 武汉地产集团的改革三步曲
- 34 恒华集团: 2015, 以湖为名
- 36 兴城集团的“兴”之举

## 聚焦

The Focus

- 39 天汇龙城: 热销背后的秘密
- 40 苏宁睿城: 南京的世界符号
- 42 近闹市, 居恬静, 赏绿意  
——都会公园大宅, 且看天房美棠

## 中国人在海外

Overseas

- 44 在多伦多如何建自住房 吕多  
——审查与听证

## 热点讨论

Hot Spot

### 众说纷坛话新政

- 47 深圳地产调控新政的特征及影响 贾忠文
- 50 “需求转移”的现象和应对策略 严跃进
- 52 楼市新政风声鹤唳, 去杠杆化时不我待 吴学安
- 54 非理性繁荣下的楼市何去何从 陶新桂
- 56 限购促销并存 调控回归民生 章林晓
- 58 调控的靴子落地后 仝中燕
- 60 因城施策勿逾越杠杆边界 盛立中
- 62 论楼市调控后的假象与真相 张宏伟

## 观察

Observing

- 65 经济下行下的中国房地产 李战军
- 68 去库存应对之经营性物业管理策略 王晨

## 见微知著

The Wechat World

- 70 一季度的火爆, 会不会带来今年的“疯狂”? 欧阳捷

## 视线

Sight

- 74 “两会”期间住建部答记者问”摘录
- 76 2016中国房地产500强测评成果正式发布
- 77 金鼎基金: “白银时代”的“黄金速度”
- 78 中小城市开发进程中旅游业发展对策研究 谭文志  
——以贵州省遵义市为例
- 80 项目经理激励效用最大化途径研究 许建
- 82 “棚改”货币化安置, 应谨防货币耗散 胡婵娜

## 看世界

See The World

- 83 墨瓦白墙牵画魂——诗意宏村 Polaris

## 节能科技

Energy Technology

- 86 关注绿色建筑的创新发展 史伟龙

# P<sub>46</sub> 热点讨论

## 众说纷坛话新政

短短一个月的时间, 各地关于楼市的新政你方唱罢我登场, 大有乱花迷人眼之势。这些频频而出的新政意味着什么? 将会对各地楼市产生怎样的影响? 房企该何去何从?

且看众说纷坛话新政!

# A dvertisement 广告索引

Catalogue

封面: 禹洲地产股份有限公司  
封二: 长春新星宇房地产开发有限责任公司  
封三: 珠海华发实业股份有限公司  
封底: 卓正控股集团



卓正·上东区是由卓正集团旗下的河北卓正房地产开发集团有限公司倾力打造的国际前沿生活区，为保定人民带来第三代居住样本体验。

项目位于城市主干道七一路与开泰路交汇处，具有得天独厚的区位和交通优势。项目雄踞高铁片区的黄金地段，是白洋淀科技新城的启动区与核心区，白洋淀科技城作为保定创新发展的新引擎，重点承接京津产业转移，将建成“保定中关村科技产业化基地”，发展潜力巨大。项目集高铁高速于一体，交通发达，出行便捷，轻松掌控城市主动脉，瞬时接轨京津石高效生活。

卓正·上东区规划占地1000余亩，总建筑面积超过200万平方米，规划有花园洋房、瞰景高层、小高层等。项目分为三期建成，一期为瞰景高层及小高层；二期主要为小高层，花园洋房及小区集中商业街为主；三期以商业居住办公为主。

项目以品质大盘的雄伟气魄，秉承国际化理念，倾情献礼卓越品质生活，集商务、住宅、办公、学校、医院、酒店、商业等于一体，以“科技、智能、绿色、时尚、社交、活力”的现代城市理念，构建美好生活，助力城市升级。

社区建筑以绿色、环保的健康生活理念贯彻始终，严格执行绿色建筑标准，实现建筑与人、建筑与自然和谐共生，打造城市低碳住宅样板，领跑绿色人居。同时标配新风系统，提升健康要素，营造安全、舒适、健康的居住环境。在建筑设计方面，匠心独运，只为尽情挥洒人生格局。打造舒适宜居的尚品生活，奢阔的采光观景尺度，让阳光肆意挥洒；户型设计科学合理，着眼于提高居住的舒适度，74-130平方米两至三居的户型配比，满足不同层次需求，畅享多样丰富人生；社区采用双大堂设计，奢美雅致尽显尊贵身份；地下车库名牌电梯直达入户，出入便捷尊崇。

在景观设计上，项目采用大组团式规划，小邻里式空间组合方式，自然与景观水乳交融，生活情趣在建筑与林间延伸。大手笔打造万余平米社区公园，五重立体式园林，让家在公园中自由浸染绿意，人在自然中尽情舒展；塑造清新流动的水系景观，配以高雅的主题雕塑点缀其中，大大加强了社区的城市花园式环境特色。

卓正·上东区配套完善，优享一站式前沿生活圈。幼儿园、小学、医院、城市展览馆等市政配套一揽其中，家门口配套品牌全双语幼儿园，配建9年制教育体系，培育优秀家族继承人。引进各大医院，构建完善医疗体系，高水准医疗服务护航健康。同时社区配套区域级商业中心，涵盖餐饮、零售、家庭服务、特色教育、康体休闲、运动健身等领域，搭建E邻里中心平台，实现线上购物、线下消费的全新社区商业配套新体验。

与此同时，社区由卓正集团旗下拥有一级资质的保定市卓正物业服务有限公司进行后期服务，运用现代城市社区管理理念，让居住在小区里的居民享受到专业负责的物业管理和服務，小区设置安防系统、无死角闭路监控和可视化门禁系统把安全系数提至最高。保安巡逻、卫生清洁、车辆管理、绿化养护等，使居民得以安居乐业，服务细节提升你的居住品质。