

“稳定房地产就是稳定经济大局”

——住建部政策研究中心主任秦虹就当前房地产形势及政策做出深度分析

“只要城镇化不熄火，房地产就有希望”。住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹在11月8日“中国房地产经济增长论坛”给众房企“打气”时如是表示。

她表示，2007年的房地产市场是非常态的一年，而导致成今天的楼市则有其内在的原因和外围影响。

针对目前房地产及产业链的一些悲观情绪，秦虹还通过多项指标及因素为现场企业树立信心，和往年正常时期相比，今年楼市交易量仍是上升的，而中国经济的前行也要依赖于房地产的稳定发展。此外，中国城镇化是不受外围因素影响的，因此，房地产和城镇化又息息相关，只要城镇化继续前行，房地产就会一直发展。

只要城镇化不熄火 房地产就有希望

受内在及外围因素影响，中国房地产就一塌糊涂了，没有希望了吗？秦虹给予了一个否定的答案，“我们对这个市场的发展还应该充满信心。”

秦虹给出了四个依据：

一、相比2007年，今年交易量急剧萎缩，但和2006年同期相比则依然是增长的。

今年东部的一线和部分二线城市出现大幅市场调整，如深圳成交量萎缩50%，上个月很多企业、城市成交量更下降80%。

但也应该看到，我们今年1-9月房地产销售已达4亿平方米，虽同比2007年下降了15%，但仍高于2006年同期水平。

2007年是非常的一年，今年很多数据不能和2007年相比，应该是和2006年对比，这么一看，那销售仍是可观的。这也说明大量二三四线城市中东部城市今年房地产商品房需求稳定，刚性需求仍然存在。在目前这样的市场情况下仍有这样的支撑力，也说明了中国非常大、内在需求非常旺盛。目前而言，房地产泡沫仍只在少数大城市。因此，企业都应有信心。

二、城镇化是中国经济发展的自身能力，这个不受外界、国际的影响，或者说影响很小。目前中国城镇化比例是49%，就是说我们现在处于城市人口少，农村人口多的发展阶段。我们今后城镇化快速发展仍然是我们10-20年所面临的主要的发展趋势。

世界各国在城市发展规律中也有证明，一个地区或一个国家城市化速度低于30%，这个国家和地区城市速度非常慢，就是城市扩张速度，城市人口增长速度很慢。一旦超过30%，这个地区城镇化速度开始进入快速增长时期；而超过70%

以后，其速度就会放慢。

中国城镇化比例目前是49%，现在仍处城镇化加速期。所以城镇化发展规律在发挥强劲的作用。

在城镇化处于这种快速发展的这个阶段，凡是有利推动城镇支撑城镇化发展的产业都是国民经济发展中的最重要的产业，房地产和城镇化关系非常密切。城市规模扩张，需要修路建房建桥，这全部都是房地产相关的；城镇化要集聚更多的人到城市生活，必须要住房建设，我们的商业用房、服务用房各项配套设施都是房地产，因此，只要城镇化发动机不熄火，中国房地产一定会有很好的市场前景。

当然，这个关键点也需要房地产企业积极配合。

三、要对当今中国经济发展有信心，中国经济虽在下滑，但和国外相比，中国经济的经济帐目仍然很漂亮。

从9月份来看，整个国家经济出现了下滑。中国经历了多年经济高速增长，现在出现回调，年底可能回调幅度会更大，但不要悲观，如果把世界各国都看成公司的话，中国这个公司是世界上资产负债表最漂亮的一个公司。中国赢利性最强，现金流最好，是资产负债最好的国家，我们现在老是相对于连续五年经济增长的情况下比较，9%仍然是一个非常好的增长速度。但是我们还要努力，我们还要保持这个强劲的增长态势。

目前，影响中国经济增长的关键环节已发生变化，从过去影响我们中国经济增长的主要是在供给，现在影响中国经济增长的关键环节也转移到需求层面。

目前恰恰是需要需求，整个经济发展关键要拉动内需。现在我们需求是处于消费发展的阶段，我们并没有结束消费升级的阶段，我们从过去满足吃好穿暖，正在向住得更好，向有车有房的阶段过渡，我们过去住得很拥挤、很差，住在危房里，住在平房里，我们正在向住得更好的阶段发展，所以这个消费结构升级在我国刚刚开始，凡是和消费结构升级的有关产业都是国民经济产业发展中的关键产业，住房是消费结构升级里面需求最大和价值量最大的一个产业，房地产在消费结构升级当中起着很大的作用。

四、中国现在正处在初级小康向全面小康过渡的阶段。全面小康是一个以中产阶级为主体的社会，就是很多家庭都有资产，而一个家庭最稳定和最有效益的资产就是房屋资产。

当然，也可以有很多金融资产。不过

从今年的变化来看，买了股票、期货，投资了股市、外币，这些投资和住房相比哪个效益最好？哪个最稳定？房地产既有资产功能又有使用功能，它对家庭来说是最稳定、效益最好的一项资产，它增值，同时可以满足我们的需要，你需要钱的时候，它确实可以变现，但股票能变现却无使用功能。

现在商业银行个人住房的抵押贷款只占银行11%，开发贷款占10%不到，开发贷款和个人住房抵押贷款占银行总资产的20%不到，每年都是变动的。我们在银行里面大量以住房作为抵押物的贷款，就是我把房屋作为抵押物买机器、设备、搞投资，甚至炒股、买汽车等等，这是非常大的，所以房屋是一个资产。那么我们国家社会从初级小康到全面小康一个很重要的标志就是社会固定资产积累程度大，家庭的资产开始丰富，开始积累更多的这样一些标志。

因此，住房实际上在整个社会进步的过程中，在社会发展这个进程过程当中，老百姓需求仍然是非常强烈的。

此外，从去年房地产市场上涨和今年回调来看，房地产非理性涨价并不好，中央提出稳定房地产市场，推动它的可持续发展，以便稳定经济发展大局。

社会发展到这个阶段，差距拉大，在住房问题上体现出来，资源环境也大量在房地产行业体现，因此，需要解决中等家庭收入住房的问题，必须要减少总支出。

中国现在人多地少，必须从资源环境协调发展，从社会稳定的大局来看，必然要引导社会对住房需求向集约化、紧凑型发展，扭转我们以前盖的房子。

过去90%以上都是大户型，为什么都盖这么大的房子？这是有客观必然性，就是一开始房地产市场启动的时候，是高收入家庭为主的市场，他们需要大房子，所以市场自然迎合这种高收入家庭的需求。

后来市场有了变化，我敢说如果我们政府不调整这个政策，经过30年、50年发展，在大城市特别是大城市的中心城区，北京市二环以内一定是小户型，因为地少，没钱人在市中心，买不起房子，所以市场经过反复淘汰、竞争、反复发展，一定会影响越靠市中心，大城市小户型越多，但是我们来不及等市场自动调整，我们现在必须扭转，这和大局有关。

要保证房地产市场不要下滑太多，如果下滑太多，对国民经济影响就很大了。

如果房地产市场完蛋，不但上游钢铁企业要关闭，下游卖窗帘的、灯具的都要关闭，所以我们必须保证房地产企业不至于出现大起大落。

中央调控房地产 意在稳定经济大局

针对上个月财政部和央行的新政，秦虹认为，中央政府出台政策的意图非常清楚，那就是从宏观层面稳定大局。

从历年来看，针对房地产出台的一些宏观政策都是和大局相关的，2004年开始即是如此，因为房地产和宏观经济联系相当密切。

宏观调控的政策核心之一，便是控制企业投资增长速度，怎么控制？通过严格控制土地，新增土地的供给，通过严格控制银行对企业的开发贷款的贷款规模，通过提高房地产企业资本金比率。

为什么控制房地产投资的增长，房地产这么好为什么压着不让投资？这和大局有关。从2002年开始这轮经济增长开始一

直到2004年，此后，宏观经济出现过热势头，就像开着快速的列车，再刹车，就可能会出轨，一旦出轨，那就无法控制了。

一开始钢材、水泥、房地产，从2004年开始对这三个行业控制不住，当时江苏铁本事件中央下决心处理，要控制，因为他们投资增速是呈百分之百的增速，太快了，控制不住。后来发现，这些行业基本上都是民营投资为主，是市场化经济了。之所以原材料价格猛涨，造成整个社会煤电油运涨价，原因是房地产，因为房地产不断地涨价，所以开始控制房地产。

房地产在整个国民经济当中比重很大，产业链很长，房地产对整个固定资产投资增速影响也很大，房地产在2003-2004年是高于全国固定资产投资增速的，达30%。

房地产对银行贷款的增速也非常大，对原材料价格的影响也很大，对外资的吸引力特别大，所以我们要稳定中国经济发展，解决中国经济发展当中投资过热，外贸失衡，信贷规模投放过多的这种局面，首先要控制大头，就是房地产。而控制房地产投资规模是为了让通过房地产的稳定发展，以便稳定经济发展大局。

社会发展到这个阶段，差距拉大，在住房问题上体现出来，资源环境也大量在房地产行业体现，因此，需要解决中等家庭收入住房的问题，必须要减少总支出。

中国现在人多地少，必须从资源环境协调发展，从社会稳定的大局来看，必然要引导社会对住房需求向集约化、紧凑型发展，扭转我们以前盖的房子。

过去90%以上都是大户型，为什么都盖这么大的房子？这是有客观必然性，就是一开始房地产市场启动的时候，是高收入家庭为主的市场，他们需要大房子，所以市场自然迎合这种高收入家庭的需求。

后来市场有了变化，我敢说如果我们政府不调整这个政策，经过30年、50年发展，在大城市特别是大城市的中心城区，北京市二环以内一定是小户型，因为地少，没钱人在市中心，买不起房子，所以市场经过反复淘汰、竞争、反复发展，一定会影响越靠市中心，大城市小户型越多，但是我们来不及等市场自动调整，我们现在必须扭转，这和大局有关。

要保证房地产市场不要下滑太多，如果下滑太多，对国民经济影响就很大了。

如果房地产市场完蛋，不但上游钢铁企业要关闭，下游卖窗帘的、灯具的都要关闭，所以我们必须保证房地产企业不至于出现大起大落。

富力地产

「全国房地产综合实力」四连冠

访富力地产海南公司董事长朱大洪



富力地产继续领跑房地产行业。
上周六，在由国家统计局中国行业企业信息中心主办的“2008年中国房地产与建筑企业500强”信息发布会上，富力地产“海开四度”，连续第四次获得房地产行业全国综合实力第一名，在房地产行业中继续领跑。

国家统计局固定资产投资统计司数据显示：富力地产综合实力位居第一位；完成投资额位居第一位；总资产位居第一位，经营(主营业务)总收入位居第二位；竣工面积位居第二位；销售面积位居第二位。上述数据，让富力地产一举拿下“2007-2008年度中国房地产业百强”首把交椅，也是从2005年开始富力地产连续四年在该项评选中折桂。富力地产对社会长期以来的一直以

务实的态度经营，清晰而理性地把握市场，长期以性价比更高的产品赢得市场持续的认可，此殊荣不光是对富力地产品牌实力的肯定，更是对富力地产长期回馈社会，在实现企业利益的同时为社会增加更多就业机会，增加社会财富的肯定。

听闻这一消息，富力地产海南公司董事长朱大洪倍感骄傲和自豪。五年前加盟富力地产之前，朱大洪曾在多家大型房地产企业工作过，相对很多房地产企业，朱大洪对富力地产最大的感受是稳健务实、稳步求胜。

富力自1994年正式进军房地产行业以来，经历过无数的市场风浪，但几乎每一次行业的调控都成为富力成长的一个阶梯。因为富力在企业发展过程中，主力稳健、审慎、审时度势，通过企业自身良好的素质，“内强体质，外树品牌”，将调控等“劣势”转化为有利于企业发展的“优势”。

近一年来，全国的房地产企业都经受着银根紧缩、销售缓慢的市场环境，但好的企业在真正困难的时候看到前途光明，真正有实力的企业，不是光有钱，而一定是综合性的实力。从多年的发展经验来看，富力的稳健发展经受时间的考验，且五年前，富力便以分散风险或提高利润率等战略，投资了多项商业地产，使其在市场冷场之后仍保持合理的发展趋势及利润，更一举夺得年度的综合实力冠军，摘下了蝉联四年的全国综合实力桂冠。

在当前的经济形势背景下，朱大洪非常赞赏国家正为重振整个消费心理、重振消费者的经济信心所采取的各项措施。他介绍，富力也采取了很多措施，练内功，进行内部挖掘。富力地产对全国所有的项目进行梳理，全方位审查各个项目的规划设计，包括户型设计、用材用料、园林、配套等，进一步优化产品，使产品更加适合市场需求，为客户提供性价比更高的产品。“读懂市场，读懂买家需要，制造适销对路的房子，营造安全舒适的生活环境”，是富力应对低迷市场的一个法宝。

朱大洪介绍，富力地产，从做大众房产，到做高端房产，再到商业地产，高端商务地产，然后到酒店、公寓。富力一路走来，逾走逾稳，逾走逾强。在行业发展的时代背景下，自身恒强是最基本的内涵。自己强壮了才能达到影响或带动整个行业的愿景。至今，富力的全国战略已十分牢固。

富力地产非常看好海南的发展前景，非常看好海南目前采取的推进发展战略！”朱大洪说，富力地产在海南不是一个项目就撤，而是要长期扎根海南，持续发展。陵水2500亩的富力湾正在抓紧施工，海口、澄迈的项目也在推进之中，富力在海南的开发规模将超过1万多亩。陵水富力湾是性价比非常好的高端项目，它卖的不仅仅是一流的滨海资源，也不仅仅是卖海景，项目本身的设计、配套、产品和后续管理都是非常优秀的。项目整体规划有3个五星级度假酒店，并在首期建设中已将总建筑面积达1.6万平米的风情商业街和运动会所纳入配套中，更建立了国内少有的游艇港湾。“富而思进，力创新高”，这是富力的企业精神。在此精神下，富力地产海南公司将努力开拓经营区域、开拓产品类型、提高产品质量。

实力及责任与日俱增的今天，富力主动承担企业社会责任和义务，成功与超越的良性循环为富力实现和谐创世的成长理念提供了强有力的支持。朱大洪表示，富力会继续秉承一贯的优良传统在未来的道路上稳步前进。(邓凡)

西方古典建筑艺术

其实建筑风格也和所有艺术一样，总离不开人们所处的地理位置、历史环境、传统习俗和文化艺术，这些不同国度、不同地域、不同民族，经过长期的实践和发展才形成各自不同的建筑风格。在希腊、罗马、法兰西、德意志、西班牙、俄罗斯，都有各自的建筑艺术和建筑风格。从来就不曾有过所谓统一的“欧洲风格”，所以“欧洲风情”的提法是不全面不科学的，是对建筑风格的一种误导。为了让大家对欧洲风格有一个初步认识，能够了解各种建筑风格的基本特点，避免受到虚幻广告的误导，下面向大家作一个简单的介绍：

1、古希腊建筑风格——古希腊位于欧洲西部爱琴海和地中海沿岸，是欧洲文化的摇篮，它的建筑也是西欧建筑的先驱。由于希腊多山，盛产大理石，早在2000多年前希腊人就利用石材建造房屋，产生了柱廊和三角形山墙的建筑形式，柱子多用垂直线条装饰，尤其是柱顶都有装饰花纹，形成独特的标志。沿口山墙多用水平线条装饰，上面加上雕塑形成三角形山花的建筑特色。希腊建筑讲究严谨庄重，具有完整严密的逻辑关系，使艺术和功能统一协调，尤其是其柱式的造型对建筑艺术的影响最为深远，主要有三种柱式：一是代表男性美的陶立克柱式，粗壮挺拔而有雄伟感；二是

3、哥特式建筑风格——哥特式建筑

风格是法国劳动人民的伟大创造，也是世界建筑历史上的一个飞跃。从12世纪开始随着人们对宗教建筑的追求和科学技术的进步，法国人首先在罗马式拱券的基础上改用了矢状券的框架结构从而减小了侧推力，同时又在四周用独立的飞券来加强抵抗主拱的侧推力，从而形成了一种轻盈向上玲珑通透的建筑风格，人们称之为“哥特式建筑”。它的特点是大量采用垂直线条和尖塔装饰，有强烈的上升趋势，还大量采用彩色玻璃和高浮雕技术，使整个建筑更显得轻巧玲珑，光彩夺目，产生升华神秘的美感。

4、文艺复兴建筑风格——文艺复兴运动是一项伟大的解放生产力的运动，也是一次伟大的进步的变革，它起源于十三世纪的意大利。由于当时新兴的资产阶级逐步取得了统治地位，它提倡人文主义反对封建教会，在建筑上则表现为，重视几何形体的应用，为方形、三角形、球形、圆柱形等通过重组叠加创造出理想的形体，并以古典建筑构件为母体，通过建筑师的创造形成一种具有平静优雅的古典气息而又符合当时新生活要求的充满活力的新颖的建筑风格，由于欧洲各国经济发展不平衡，这场改革先后经历了200多年，并留下了大量优秀作品可供我们学习借鉴。

艺眼看建筑



西方古典建筑艺术

代表女性美的夏奥尼克柱式，修长俊美，柱头有蜗旋纹饰，下有柱础使人产生婷婷玉立之感；三是科林斯柱式，柱头多用植物叶片花纹装饰，代表了丰收的喜悦。这三种柱式一直沿用至今，成为经典建筑装饰的模式。

2、古罗马建筑风格——古罗马建筑是古希腊建筑的继承和发展。由于生产力和科学技术的发展，罗马的建筑类型非常丰富，建筑技术也有飞跃的发展，并且初步建立了科学的结构理论，对欧洲建筑及至全世界建筑都产生了巨大的影响，其最辉煌的成就是创造了券拱结构的建筑形式。

由于罗马地处火山多发地区，有大量火山灰，罗马人发现将火山灰在加上石灰石和碎石后产生的天然混凝土具有很强的凝结力，利用这种混凝土可以建造大跨度的券拱，从而大大改进了建筑的受力状态，创造出券柱式和叠柱式等的多层建筑形式。这是柱子已从承重构件演变成装饰性的壁柱因而变化也更多更为自由。除了继承古希腊的三种柱式外，罗马人还发展出两种新的柱式，一种是陶立克柱式的变体称为塔斯干柱式。另一种是把夏奥尼克柱式和科林斯柱式结合而成的混合柱式。

3、哥特式建筑风格——哥特式建筑

风格是法国劳动人民的伟大创造，也是世界建筑历史上的一个飞跃。从12世纪开始随着人们对宗教建筑的追求和科学技术的进步，法国人首先在罗马式拱券的基础上改用了矢状券的框架结构从而减小了侧推力，同时又在四周用独立的飞券来加强抵抗主拱的侧推力，从而形成了一种轻盈向上玲珑通透的建筑风格，人们称之为“哥特式建筑”。它的特点是大量采用垂直线条和尖塔装饰，有强烈的上升趋势，还大量采用彩色玻璃和高浮雕技术，使整个建筑更显得轻巧玲珑，光彩夺目，产生升华神秘的美感。

4、文艺复兴建筑风格——文艺复兴运动是一项伟大的解放生产力的运动，也是一次伟大的进步的变革，它起源于十三世纪的意大利。由于当时新兴的资产阶级逐步取得了统治地位，它提倡人文主义反对封建教会，在建筑上则表现为，重视几何形体的应用，为方形、三角形、球形、圆柱形等通过重组叠加创造出理想的形体，并以古典建筑构件为母体，通过建筑师的创造形成一种具有平静优雅的古典气息而又符合当时新生活要求的充满活力的新颖的建筑风格，由于欧洲各国经济发展不平衡，这场改革先后经历了200多年，并留下了大量优秀作品可供我们学习借鉴。

1、古希腊建筑风格——古希腊位于欧洲西部爱琴海和地中海沿岸，是欧洲文化的摇篮，它的建筑也是西欧建筑的先驱。由于希腊多山，盛产大理石，早在2000多年前希腊人就利用石材建造房屋，产生了柱廊和三角形山墙的建筑形式，柱子多用垂直线条装饰，尤其是柱顶都有装饰花纹，形成独特的标志。沿口山墙多用水平线条装饰，上面加上雕塑形成三角形山花的建筑特色。希腊建筑讲究严谨庄重，具有完整严密的逻辑关系，使艺术和功能统一协调，尤其是其柱式的造型对建筑艺术的影响最为深远，主要有三种柱式：一是代表男性美的陶立克柱式，粗壮挺拔而有雄伟感；二是

3、哥特式建筑风格——哥特式建筑

风格是法国劳动人民的伟大创造，也是世界建筑历史上的一个飞跃。从12世纪开始随着人们对宗教建筑的追求和科学技术的进步，法国人首先在罗马式拱券的基础上改用了矢状券的框架结构从而减小了侧推力，同时又在四周用独立的飞券来加强抵抗主拱的侧推力，从而形成了一种轻盈向上玲珑通透的建筑风格，人们称之为“哥特式建筑”。它的特点是大量采用垂直线条和尖塔装饰，有强烈的上升趋势，还大量采用彩色玻璃和高浮雕技术，使整个建筑更显得轻巧玲珑，光彩夺目，产生升华神秘的美感。

4、文艺复兴建筑风格——文艺复兴运动是一项伟大的解放生产力的运动，也是一次伟大的进步的变革，它起源于十三世纪的意大利。由于当时新兴的资产阶级逐步取得了统治地位，它提倡人文主义反对封建教会，在建筑上则表现为，重视几何形体的应用，为方形、三角形、球形、圆柱形等通过重组叠加创造出理想的形体，并以古典建筑构件为母体，通过建筑师的创造形成一种具有平静优雅的古典气息而又符合当时新生活要求的充满活力的新颖的建筑风格，由于欧洲各国经济发展不平衡，这场改革先后经历了200多年，并留下了大量优秀作品可供我们学习借鉴。

1、古希腊建筑