



葡萄牙贝伦塔

贝伦塔原是一座航海用的灯塔，历史上曾在最下层关押过死囚囚犯，后来海水退去，这座灯塔便于陆地相连。在大航海时代，葡萄牙航海家们在出海之前，都会来到这里登上塔顶，再看一眼美丽的故乡，然后踏上遥远漫长的旅途。如今这座建于15世纪的融合多种建筑风格的建筑，已经成为葡萄牙的标志性建筑，它承载了葡萄牙过去的辉煌和曾经的荣耀。

建筑世界

名人侃房

樊纲：调控是深化改革的机会

著名经济学家樊纲日前表示，对于楼市的“涨”或“跌”，有多种声音比只有一种声音好。他希望抓住这次调控的机会，对制度方面有更深层次的改革，建立起房产税这一环节，不能只是政策调来调去，更深层次的问题要得到解决。

谈及房价的问题，樊纲只是引用了一位房地产老总的话：“本来以为房价2万就打住了，没想到能涨到4万，挣钱都挣得不好意思了”。他指出，要看后面市场的力量很大，市场要涨的时候，你挡不住，市场要跌了，你也挡不住。

刘晓光：空置房要搞清楚概念

日前，首创置业董事长刘晓光表示，如果现在空置房概念搞不准，统计数量就会有问题。“比如说我给孩子买了一套房结婚，我自己买房子准备养老，还有我买了一套房是要装修的，那都会出现黑灯现象，那到底什么是空置？另外，我买了十套房，我也不租，也不卖，只等着卖高价，这可能是真正空置房，所以说先把概念弄清楚。概念弄准了以后再来做量的分析，到底有多大才会有依据。”

周立波：“白菜理论”解释房价没道理！

近日，沪上“清口”名嘴周立波侃房价时炮轰任志强的“白菜理论”。他说：“任总讲从改革开放以来，白菜价涨了300倍，而房子只涨了16倍，由此推论房子涨得并不多。窃以为此论点存在的最大漏洞是他简单地把不对等的资源拿来对等讨论。同样道理，20年来经济发展，他任志强手下的女职员翻了10倍他能承受，但家里的老婆翻10倍他承受得了么？”

房产视界

北京万科长阳项目每平方米涨了不到200元，被国务院办公厅舆论监测部门关注。事实上万科并非个案，北京东三环一处名为“禧瑞都”的豪宅项目，开发商首创集团推出了定价5万元/平方米的“特价房”，原因是户型和朝向都不好。户型和朝向最好的要10万元/平方米。外界哗然：为什么房地产调控了140多天，房价不但没有降，还会跳出5万元甚至10万元一平米的房子呢？万科到底是哪个方面的“带头大哥”？

涨价被关注万科喊冤 楼市调控非愿打愿挨

虽然房地产开发商和行业专家多次透风：房价下降不应该是衡量本轮调控的惟一标准。但是，中央对房价依然密切关注。

据《21世纪经济报道》记者调查，日前国务院办公厅负责舆论监测的部门，将一份反映房价继续上涨的舆情监测文件，转发给了住建部、银监会等部门，请这些部门核实情况后，向国务院上报情况。有业内人士称，房价没有实质性下降，而市场上又出现了一些逆市涨价的声音，引起中央有关部门关注，不排除新一轮调控措施出台。

国务院要求监控房价走向 万科等房企被“瞄上”

业内人士表示，这份舆情监测的主要内容就是媒体关于房地产市场反弹的报道内容。

值得注意的是，这份专题报告中，还对当前房地产市场一些苗头性、典型性现象进行了点名，并要求有关部门对情况进行核实。万科北京、沈阳两个项目热销和涨价的举动，也被收录在这份舆情监测报告中。

除了万科以外，还有多个房地产企业的热销、涨价话题被收录在内。比如，北京“禧瑞都”户型和朝向不好的还要5万元/平方米左右，美其名曰“特价房”，户型和朝向差不多的

也要7-8万元/平方米，最好的则要10万元/平方米；北京新豪宅“霞公府”正准备打破这个记录，将售价卖到13万元/平方米。

万科喊冤涨价理由 被指精准“调控避雷针”

王石曾一再强调万科的“三不”原则：“不囤地、不捂盘、不当地王”。

本次北京万科长阳项目每平方米涨了近200元，很快吸引了上至国务院、下至众多媒体和广大民众的关注和评说。有不愿透漏姓名的资深业内人士感慨，万科不愧为房地产行业“老大”，政策水平相当高，选择在新政调控近五个月之时，传统的“金九银十”之际调涨房价，可谓精准的“调控避雷针”！

万科的反应很迅速，喊得比窦娥还冤，并摆出“事实胜于雄辩”般的涨价理由。

万科北京公司某负责人向记者表示，实际上长阳半岛项目涨价并没有那么多。8月28日，这个项目开盘的时候，万科就怕媒体报道说涨价（万科对调控的“雷区”把握很精确），专门给媒体发了一份“调价说明”。

这份“调价说明”中指出，虽然相比首次开盘微调高200元/平方米，但是因为一期楼盘邻近地铁以及塔

楼，而本期的房源全部位于社区内部，而且是板楼，按照业内的通行标准判断，从产品结构的特点上加权计算，这样的定价与第一次开盘定价是持平的。

弄了半天人们明白了：第二期房子位置好、户型好，所以比第一期的贵，是应该的。

二次调控可能迫近？

从中央调控部门和媒体最近的风向来看，关于是否要进行二次调控的争议也很大。一方面是新政出台已经140余天，调控部门迫切希望看到调控的效果；另一方面是房地产上市公司半年报显示，上半年旺销，已完成全年销售任务的大半，虽然房地产上市公司平均负债率比较高，但是大型房地产企业仍然没有出现资金断流的问题。

有业内人士表示，如果开发商资金链不出现问题，就不会主动降价，本轮调控就难以取得实效。加之地方政府对执行新政问题上不彻底，调控效果被打折。

从万科涨价的理由中不难看出，结构性涨价，不但合情合理，还让房子很好卖，开发商一举两得，政府调控房价并不像三国演义里说的那样，“周瑜打黄盖，一个愿打，一个愿挨”。

富力地产16年：以实力推动城市向上 11城，100座标杆项目

一个行业的领军企业，何以在不断进步自我超越的同时，推动行业向前？除了独特的眼光、准确的决策、良好的资金运作能力之外，责任与使命是最大的动力所在。富力地产16年来，始终秉承“创造非凡，至善共生”的企业理念，以城市运营为使命，一路稳健引领，并成为推动中国城市发展的重要力量。

势发广州，为城市化进程开启新篇

追溯富力地产的发展轨迹，不难看出，企业的成长壮大，始终与城市的发展密不可分。1994年，富力地产正式成立，全才进入房地产开发领域。在广州市政府致力于改造老城、改善城市人居环境的市场背景下，如火如荼的城市化建设让富力地产从中洞察到企业发展的重大契机，并确立了以“城市改造、建设宜居社区”为发展方向，积极主动地投身到广州旧城改造工程之中。

从首个旧厂改造项目“富力新居”开始，富力地产不断在广州挥展大开发的手笔：46万㎡的富力环市西路、60万㎡的富力广场、98万㎡的富力桃园、45万㎡的富力半岛花园、15万㎡的富力千禧花园、15万㎡的富力康庭花园……一个个影响广州的项目相继呈现；到2001年末，富力地产在广州完成的旧厂改造项目总面积已超过250万㎡。这些项目的落成，不但为广州市民创造了美好的居住环境，也为企业的后续发展打下了坚实的基础。自此，富力地产走出了一条“规划与时俱进，紧扣城市化建设”创新发展之路，并成为地产领域中“城市运营者”的杰出代表。

进京赴港，踏入规模化扩张新里程

随着中国城市化发展进程加快与企业实力的提升，富力地产异地扩张的步伐迅速展开。2002年3月，富力地产以超行

的战略眼光，跨出了全国发展的第一步——进军北京。在一举拿下北京首座地王之后，富力地产以新颖的规划理念及宏大的开发手笔，将其打造成为139万㎡的集居住、商务、休闲、健身、娱乐、购物为一体的高品质低密度生活之城——北京富力城。该项目的成功开发，让富力地产享誉行业内外。

开屏势如破竹，一路厚积薄发，2005年，富力地产实现了又一重大飞跃——这一仁，作为中国民营房地产开发企业的代表，富力地产在香港联交所率先上市。时隔不到一年，2006年5月，富力地产成功跻身香港上市公司市值最高的200强企业之列，成为首家被纳入恒生中国企业指数、恒生综合指数系列及恒生流通指数系列成份股的内房地产开发企业。一系列的重大突破，让富力地产正式踏入“上市融资—规模扩张”的全新阶段，并带动中国房地产业正式步入资本制的新全时期；而从个体企业到公众企业的角色蜕变，无论是对企业的规范经营，还是社会责任都提出了更高要求。富力地产的企业发展之路，自此发生了深刻蜕变。

布局全国，百余地标建筑推动城市发展

前瞻的经营理念与稳健的发展步伐，为富力地产南征北进、布局全国奠定了坚实的基础。至2008年，富力地产已全面进入广州、北京、上海、天津、西安、太原、成都、重庆、沈阳、海南、惠州11个核心城市新地区，建设开发的物业项目达百余个，完成开发投资超过1800万㎡，基本实现全国化战略布局。

纵观富力地产的开发版图，无一不立足于城市运营的战略高度，将企业的发展与城市化建设紧密相连。事实上，每兴建一座城市，富力地产所开发的一个个地标，都为当地房地产市场注入了先进的开发理念。时至今日，富力地产所开发的百余个房产项目，在时间的见证下早已成为代表城市发展成就的鲜明坐标。在致力丁项目开发的同时，富力地产也为推动城市发展贡献了积极力量。



扛鼎商业地产 全产品体系缔造非凡

矢志卓越、创建非凡。在提升住宅项目开发水平同时，更能代表城市经济发展成就的商业项目成为富力地产的重要目标。21世纪初，进驻广州省九打造珠江新城CBD初期，富力地产再一次洞悉该区域的发展机遇及商业价值，从2003年至今，先后在珠江新城拿下六个重要地块，规划总建筑面积超过180万㎡，为公司向商业地产领域的拓展奠定了最有力的伏笔。

自2004年开始，随着广州富力中心、广州富力盈盛广场、广州富力盈泰广场、广州富力盈信大厦等超甲级写字楼拔地而起，以珠江新城为始发，富力地产在华西、华北和华东地区的一线城市CBD核心区，重点发展高档写字楼、商业项目及国际顶级酒店的战略大举展开。此后，伴随北京富力广场、成都富力天汇MALL、重庆富力美居天下等大型商业综合体的正式运营，标志着富力地产已成为国内商业地产的领跑者。与此同时，富力地产还与凯悦集团、万豪集团、洲际集团—国际顶级酒店管理公司合作，共同打造星级酒店旗舰。目前，广州富力凯悦、卡尔顿酒店、富力岩悦大酒店、北京富力万丽酒店、富力快捷假日酒店业已落成运营，天又5年，富力地产旗下将有20家五星级酒店在全国各地陆续落成，富力地产的商业版图将更加壮大。

尊重客户需求，为每一位客户创造更多价值。富力地产

在16年的开发历程中，业已拓展并形成了覆盖高尚住宅、豪华别墅、甲级写字楼、五星级酒店以及大型商业综合体等多元化发展格局。旗下产品，涵盖客户在工作、生活、旅行、休闲等生命历程中的每一部分，真正实现了覆盖产业链的全产品开发体系，为客户提供完美的人生体验的同时，富力地产也形成了强大的竞争力和持久的领跑力。

连续五年荣膺“综合实力第一” 领跑中国房地产业

实力至胜，荣耀所归。16年的发展成就让富力地产不断赢得行业与社会各界的一致肯定：2007年、2008年连续两年，富力地产荣登国家税务总局规划统计司颁布的中国房地产业纳税百强第一名，并且在2005-2009年由国家统计局部门颁布的“中国房地产与建筑业500强”活动中，连续5年荣膺“全国综合实力第一名”……

曾经的荣耀期待更高超越，未来，富力地产之全布局战略的引导下，将继续以多元化的优质物业组合，为推动中国城市发展，带动中国地产行业提升，履行一个领军企业的责任。