



**中华企业审计室主任助理张涤蓂同志光荣当选
上海市第十三届人民代表大会代表**



CONTENTS

主题库

- 【公告】
 - 长宁区人大领导到古北集团集体调研
 - 中华企业开展对在建项目安全生产检查
 - 古北集团开展项目后评估工作
- 【传真】
 - 挑战自我 熔炼团队
 - 中华企业举办第三届员工乒乓球赛
- 【论坛】
 - 对商业地产的一点浅解
 - 从宪法对公民私有财产权的保护中看对房地产产权的保护
- 【项目荟萃】
 - 文化荟萃——古北国际广场
 - 新世纪上海标志性水上门户——上海港国际客运中心介绍

4

党建园地

- 中华企业党委举办学习贯彻十七大精神报告会
- 中企本部党支部组织党员开展学习十七大文件知识竞赛
- 十七大报告学习体会
- 【纪要】

27

目录

33

走近秦始皇陵 ●【分享】

企业文化

【股评】 ● 中华企业重点突击南汇板块

【房讯】 ● 08 房地产形势研判

【备份】 ● 工作动态

动态栏

36

长宁区人大领导 到古北集团集体调研



2007年12月6日长宁区人大副主任范本上、姜翠、鲁德喜等领导一行来到古北集团调研2007年古北建设发展情况及2008年发展思路。古北集团公司总经理张慧娟、副书记郑茂发等领导班组成员出席调研会议。区人大领导观看了古北集团公司成立20周年庆

典的记录片。张慧娟总经理详细介绍了古北新区9-4A、9-3、5-2、4-7、黄金城道步行街和洛克双喜(华宁国际广场)等长宁区内项目的建设进展情况及遇到的困难。

区人大领导充分肯定了古北新区的开发建设成就，并表示：古北集团对长宁区的税收等事业贡献很大；在黄金城道步行街的建设上，古北集团有着很强的整体业态控制意识和设想；区有关方面答应大力支持古北集团的开发建设工作，希望能把黄金城道建设成为一条上海独一无二的休闲步行街。会后，区人大领导还饶有兴致地考察了黄金城道和商务分区9-3地块。



中华企业开展 对在建项目 安全生产检查

为进一步落实公司《关于进一步加强安全生产工作的通知》的要求，加强各级人员的质量安全意识，提高质量和安全管理的操作能力，公司总工程师陆永良负责并带队，会同经营、古北集团总师室，于11月6日至8日对公司的万泰大厦、古北国际财富中心和周浦23#地块一期等三个在建工程，组织了对施工质量及安全生产方面工作的抽查。

三个项目检查情况如下：各项目公司及总包单位



都建立了一套较为齐全的质量管理制度和安全管理网络，按照要求开展安全生产教育及检查并作记录，特殊岗位工人做到持证上岗。但是，施工现场也存在缺乏中



间产品保护意识、场容场貌，以及结构钢筋绑扎偏位等问题。

11月13日公司对检查工作专题召开了总结会议，与会者观看了06年本市安全事故警示教育片，并对公司总师室制订的“工程质量责任体系”进行了讨论，要求三公司进一步学习和落实。会议要求进一步重视安全生产管理，加强安全教育和安全检查的执行力度，做到举一反三，警钟长鸣。公司将加大对施工质量和安全生产方面的管理力度，逐步建立起一套行之有效的质量安全管理体和制度，为公司精细化管理和建立长效管理机制提供保证。



总结提高 精益求精

古北集团开展项目后评估工作



根据古北集团2007年工作安排，11月5日公司专门发文《关于对‘西郊古北国际别墅、古北国际花园、古北国际广场’开展项目后评估活动的通知》，并相应成立由副总经理杜钧任组长，总师室、投资部、市场部、办公室和参加后评估活动的三个项目公司经理参加的后评估工作小组。

为了提高后评估活动质量，防止“走过场”，根据集团领导的意见，公司在自查自评基础上增加了走出去和请进来的活动内容。11月20日，由杜总带队，后评估小组全体成员参加参观了位于闵行马桥的绿城“玫瑰园”别墅项目和位于长宁天山路的“仁恒滨江

花园”公寓楼项目，从设计理念、环境布置、厅堂门楼的设计到施工质量、外墙装饰石材，色块石材等细节处理，看同行产品质量

与我们工程质量差距。11月19日和12月6日在组织对赵巷别墅项目和国际广场公寓楼项目评估的同时，专门邀请了参加这两个项目建设的总包、监理、设计单位召开专题评估座谈会，听取他们对项目建设过程的评价和意见。通过走出去“看”和请进来“听”，加深了后评估小组成员对后评估作用意义的认识，充实并丰富了参加后评估活动的三个项目公司经理的评估内容。

12月12日下午1:30，西郊古北国际别墅项目后评估活动经过一个月多的自查自评准备，在中企中华园会所正式展开。

集团公司自1986年成立以来的二十多年，第一次对竣工项目组织后评估活动。公司领导高度重视，在活动动员布置会上强调要把找差距作为后评估的一次重要内容，以项目为主体，项目负责

人为责任人，从提升企业品牌的高度去认识此项活动；要切实找准差距，以求实的态度对待，存在的问题；要把在后评估活动中总结的经验教训当作全公司的一种财富的积累，从集团的层面来认识、分析、汇总，从而形成整个集团的总评估，以此巩固和发展古北的企业品牌。

评估会上，赵巷项目经理徐非从该项目的市场定位、设计、投资成本控制、项目质量管理、物业管理及现场施工组织管理五个方面，配以图片实景表达，客观，而详实评估了《西郊国际别墅》在设计环节，工程质量等七十多处的问题与差距，并结合五年的现场管理实践，对今后的再开发建设提出了自己的看法和建设。

评估会上，集团公司总经理张慧娟充分肯定了后评估的必要性，表示赵巷项目的评估很有针对性，但它只是一个起点，一个好的开端，要继续做好下面二个项目的后评估。要通过三个项目的后评估活动，积累完善后评估内容，包括设计、管理、投资、财务、物业的评估，从而形成书面条例，形成一种制度来指导今后新项目的实施。

(古北集团总师室)

挑战自我

熔炼团队

文 / 许惠斌



2007年11月3日，中华企业本部全体员工六十余人，参加了以“挑战自我、熔炼团队、发散思维”为主题的团队拓展训练，旨在促进员工沟通、加强部门协作、提升团队合作和凝聚力。

经过三个多小时车程，来到位于浙江省龙坞的拓展训练基地。整个拓展训练由团队热身、项目体验、主题讨论和活动总结等环节组成。训练之初，学员们被随机分成四个小分队，教练要求各队在规定的时间内选出队长、确定队名、画出队徽、写出口号、唱出队歌等，于是“旺旺队”、“龙飞虎队”、“第五元素队”、“阿尔法队”



便应运而生。然后进入“夏客努巴”、“心心相映”、“夺宝奇兵”、“极限攀岩”等拓展训练项目，“心心相映”项目激发队员协作零阻力品质，促进员工之间的交流和配合；“夺宝奇兵”项目中队员们分工协作，互相支持与配合，使得竞争更加激烈，也让团队真正经历了一次熔炼。公司党委书记张景载和总经理孙勇等领导干部全程参加拓展训练。

完成团队拓展训练，我们全体

员工经历了一次从无序到有序，从单打独斗到团队协作，从个性到团队精神的过程。在团队中，每个人都充当了不同的角色，有领导者，有实干家，有监督人，有出谋划策者，每一个都是团队中不可或缺的一员，既要充分发挥自己的才智，又要以团队的整体目标和利益为重，这样团队的力量才会更大。拓展训练让员工亲身体验到惊心、刺激，可以感觉到那一幕幕难忘时刻，使员工





之间的信任度在加深，团队的合作、凝聚力在提升，因此更加热爱我们的大团队——中华企业，我们将在各自的岗位上把工作做

得更好，为完成公司07年各项经济指标、各项工作任务作出自己的努力。

(作者系中华企业人力资源部经理)



中华企业举办 第三届员工乒乓球赛



文 / 许洪

2007年11月29、30日两天，中华企业、经营和古北三家公司在中企大厦五楼乒乓室展开了一场乒乓球大赛。赛事分团体和个人两个项目。参赛的中企、经营和古北三家公司的选手经过顽强比拼，最终决出了胜负。古北公司以两个总分五比二的骄人战绩战胜中企和经营，获得了团体总分第一名。第二名由经营公司获得。中企获得第三。在单打决赛中，各家公司的选手经过激战，最终，经营

公司的肖国奇和古北公司的许洪分获男女单打冠军。

团体比赛中，参赛双方斗智斗勇，当仁不让，阵前对决毫不胆怯。古北公司的队员充分把握场上局势变化，在先拿下女单，女双的局分后，在混双及两个男单的比赛，自信而稳定的发挥，攻防兼备，充分体现个人专长，一举拿下了比赛，战胜了整体实力较强的经营团队。随后又较好的发挥了整体优势，顺势拿下了实力

较弱的中企队，获得团体冠军。队员们说：我们之所以夺冠，主要是机会把握得比较好，也与我们平时的刻苦训练是分不开的。是的，为了这次比赛，三家公司的队员平时没少流汗，大家训练都很刻苦，有的甚至利用晚上休息时间进行训练，在赛场上都表现出了良好的精神风貌。

单打比赛争夺较为激烈。在预赛中，各位参赛选手都表现出了良好的体育精神，服从裁判，公





平竞争，都较好地发挥了各自的竞技水平。决赛中，几位选手表现了较强的相持能力。特别是男单决赛，比分一直咬得很紧。最终，经营公司的肖国奇技高一筹，力压群雄，毫无争议地拿下了男单冠军。女单决赛没有多少悬念，两位古北的选手轻松进入决赛，最终冠军由古北的许洪获得。

此次比赛，增进了三家公司的友谊，促进了群众性体育活动的展开，丰富了大家的业余文化





生活，对企业文化建设起到了积极的作用。大家纷纷提出新的建议，希望中华企业能经常组织一些有益于身心健康的文体活动，积极构建和谐的企业环境。比赛组委也表示，一定认真听取大家的意见，在紧张的工作之余，积极组织一些文体活动，调动企业员工的积极性，促进企业文化发展，建设文明和谐的中华企业。

(作者系古北集团员工)





对商业地产的一点浅解

文 / 沈鹏

商业地产与住宅地产的区别

商业地产是一种中间型产品,其价值需要在其他终端产品的销售或消耗中最终体现出来。同时其在使用过程中会生成新的价值。而住宅是一种消费型终端产品。住宅和商铺是截然不同的房地产产品,这是两者最大的区别。

商业地产是开发商、投资者和经营者三合一的有机整体。开发、销售、经营、管理,是一个不可中断的链条。这不是传统的“圈地—贷款—开发—卖楼—走人”这类传统模式所能应付的,这也就是为什么许多开发商开发商业地产失败的原因,其运作的复杂程度要远远高于住宅,对开发商的资

金实力、商业经营管理能力、专业人才储备和投资回收耐心都是很大的考验。

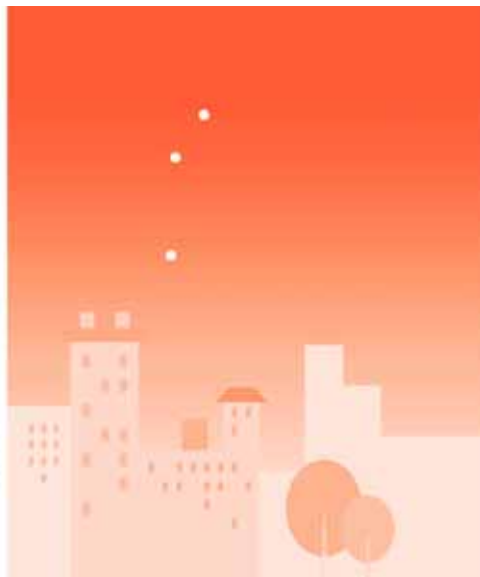
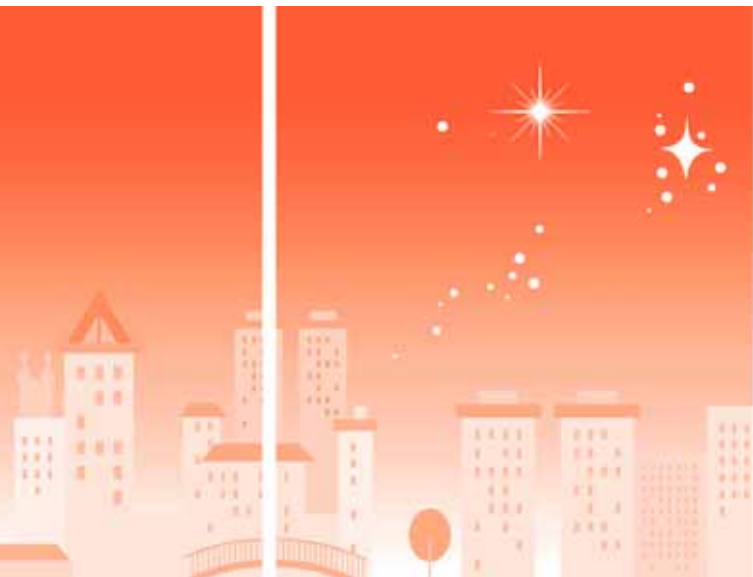
商业地产价值的体现规律

从商业地产的价值表现规律来看:只有商业繁荣了,商业物业的价值才会体现出来。合理的商业地产营销活动应当在商业经营有前景的前提下去展开。

商业经营是商业物业经营的基础,只有商业经营成功了,商业物业才是一个优良的合格产品,没有商业经营的商业物业产品只是一个虚构的产品,具有不确定性。

如果仅仅通过外敷式的加温,使商业物业的市场价值有所表现,而物业的商业价值——即对商业的有用性不能真正表现,那么这也只能称其为“商业物业炒作”。在市场渐逐成熟的今天,仅炒商铺而不做好商业物业经营的基础工作,会导致商业地产空心化,那么这种商业物业的营销将会变得十分危险,要么产品卖不出去,套住开发商;要么产品卖出去了,套住投资者。这种营销行为在商业伦理方面是有缺陷的。

由此而论,好的商业地产一定是从商业经营着手,推动商铺升值。所以商业地产的营销主线应当是



“先炒商，缓炒铺”，商业盈利模式清晰了，商业地产的盈利模式自然而然就清晰了。

商业地产需要专业化经营

目前我国商业房产相对于住宅地产仍处于起步阶段，在存在机会的同时，也有许多发展中的弊端。因此商业房产尤其需要专业化经营。

◆ 商业房产国外经营特点

- * 高度市场化，流通量大、流动性强；
- * 法规健全，政府行政效率高；
- * 融资渠道多元化，有成熟的金融产品、金融服务作依托，对开发商或者投资商来说，非常便利；
- * 由于效率高，所以开发周期较短；
- * 属完全竞争的成熟市场，价格透明度大，与其他主流行业比较相差不大，较难有暴利。

◆ 商业房产在国内经营特点

优点：

- * 可能有政策优惠；
- * 起步晚，发展空间大；
- * 整体投资回报相较国外大。



劣势：

- * 开发周期较长；
- * 流动变现能力偏弱；
- * 融资渠道过于单调，过于依赖金融机构贷款；
- * 行政效率有待提高，法规需进一步健全；
- * 开发商的整体能力须进一步提高。

所以做商业房产开发商，首先要成为商业房产营运商。因为商业房产的开发和经营远比其他房地产复杂，商业房产的使用者对物业和服务的需求不完全一致。经营商业房产就要转变传统的房地产开发模式为

商业开发模式。

经营商业地产的思路一窥

一段时间以来，“拆零卖散”似乎又成为商业地产经营、销售屡试不爽的套路，但是这种手段被广泛使用以后，效用渐渐削弱。如何经营、销售商铺似乎又成了业界思索的重要课题。

其实销售只是商业地产经营活动中的一种方法，商铺经营、销售的多样性早已存在，缘木求鱼式地创造惊人之举最终也只能夺人眼球于一时。

商业地产是一种经营性的资产，属于资本市场范围内的一种具体经营品种，其运作的轨迹往往和投资品种运作方式有关，和它的专业——商业运作方式有关。如果我们并不局限于房地产的经营、销售方式，而是从商业，投资品种或者从资产运作的角度去看商业地产的经营或销售，我们发现方法就会有很多了，有几个案例可以作为商业开发和经营销售活动的“他山之石”。

* 新天地是大家熟知的一个商业地产项目，从经营业态来看，它很时尚很有个性，但是从物业增值或资产运作的角度来看，它很中规中矩：首先把商业做好，提高收益，促进物业增值，然后以膨胀了的资产作为投资，取得更大收益。

* 大连万达的“订单式”的商业地产开发模式也是广为人知的。万达模式实质是房地产企业和商业企业结成同盟，各取所需：商业得到的是低租、位优的商场，而万达得到了商业资源，使得商业地产实心化。尤其是名企的入驻使物业市场价值飙升，小商铺抢手，起步较早的万达从第一轮商业地产热潮中淘沥出一大堆黄金。但是这个经营模式过于倚强欺小，所有的利润来源于中小投资者，所以此后万达开始考虑到资本市场上融资的策略。

* 在国外商业地产的经营方式大多采用整盘交易的方式：开发商在选好一个购物中心以后，使之正常经营以后，再以资产形式转让。

商业地产经营的方式繁多。除了上述之外，还有铜锣湾低租入市，太平洋的分租，家乐福等大超市转租降本，麦当劳的品牌变现等令人眼花缭乱。

用动态的思维来看商铺，不动产可以动起来，这也是商业地产经营的要旨。上海徐家汇的港汇广场最具商业价值的底层商铺，从开业至今已轮换过多次，每次更换的主打品牌无一例外得越换越高档，在切合整个港汇广场消费档次的提升的同时，租金的收益势必水涨船高。

（作者系中华企业市场部经理助理）





从宪法对 公民私有财产权的保护中 看对房地产产权的保护

文 / 张浏

人类的生存和发展有赖于财富的拥有和积累。在原始社会,财富与任何人都没有固定的归属关系,财富归属于氏族和部落。自从私有制社会产生后,财富与个人之间有了固定的归属关系,为人类的生存和发展,为社会进步和财富积累带来了自发的不息的动力,也带来了国家和法律对这种财富归属关系的确认和保护的责任与权力,从而使财富在法律上变成了财产,财富所属关系变成了财产权。

对于财产权的定义,引用日本著名法学家我妻荣的表述“财

产权是指以能带来社会生活上利益的财产为内容的权利,原则上应具有经济价值、可以作为转让或担保的权利。”¹

私有财产权是财产所有人对其财产所拥有的全部权利,包括对其财产所享有的占有、使用、收益和处分,不受政府或他人非法干涉或侵犯的权利。

(1) 从权源属性进行分析

私有财产权是一项重要的人权,既有经济权的性质,又有自由权的属性。

私有财产权的经济权属性体现在私人对财富的正当控制,财


产所有人对其财产拥有全部的权利,对其财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

私有财产权具有自由权的属性体现在私有财产权不受政府和他人的非法干涉,所以说私有财产权具有自由权的性质。

私有财产权的经济权属性与自由权的两种属性是统一的,不可分离。

(2) 从公法、私法的二维观察

公法中对私有财产权的保护主要是防范国家的侵犯,而私法主要是防范民事主体的侵犯。公



法对于保护私有财产权是第一道屏障，私法的保护是第二道栅栏。公法保护侧重于保护私有财产中人的私域，相对于政府公共空间的自由空间，划定了公民个人相对于政府的界限，这是第一道保护屏障；而私法保护的是私域内的关系，避免一个私域对另一个私域的非法介入，同时鼓励私域和私域之间的沟通，划定了一个公民相对于另一个公民的界限，这是第二道保护栅栏。

所谓房产，是指有屋面和围护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。但独立

于房屋的建筑物如围墙、暖房、水塔、烟囱、室外游泳池等不属于房产。但室内游泳池属于房产。

房产财产权是指房产所有人对其房产拥有全部的权利，对其房产享有占有、使用、收益和处分的权利。包括房产的所有权、使用权、出租权、收益权、处分权等一系列权利。

其中最为重要的当属房产的所有权。房产所有权属于直接管理购房者购买的房产并具有排他性权利该权利表现为以下几点：

1. 房产所有权是绝对权，这又区别于购房者同房地产开发商签订的房产买卖合同所产生的债权。

2. 房产所有权是排他性的权利，房地产所有权是所有权人排

除他人对于其所拥有的房产的干涉，并且在一个物上只能有一个所有权存在，而不能同时并存两个或两个以上的所有权。也就是说，房产所有人对其所拥有的房产拥有独立处置权利，所有人一旦拥有该房产，如非由所有人作出意思表示那么所有人可对抗其他对该房产主张权利的其他人。

3. 房产所有权是一种相对最全面的权利，房产所有人有对其所拥有的房地产物业进行一般、全面的支配的最全面的权利，所有权人不仅包括对房产的占有、使用、收益，而且包括对该房产的最终处分权。房产所有权对于其他对房产权例如抵押权、质权、留置权这些权利仅是对房产的占有、使用、收益某一特定权利享有直接管理权利，房产所有人可以依自己的意愿在法律规定的范围内享有最大的最全面的权利。

对私有财产权进行宪法保护是各国宪法的历来传统，保护私有财产权是宪法的主要内容。1789年法国的《人权宣言》、1791年美国宪法修正案第5条、1919年德国宪法第153条、1946年日本宪法第29条都有相应规定。

当今世界成文宪法国家有类似规定的不胜枚举，可见保护私有财产权是各国宪法的历来传统，且是主要内容。

物质财富是人类赖以生存和发展的基础，私有财产权的存在构成了一个人生存以及其他权利的基本保障，没有财产权为依托的生存权是空洞的权利，没有财产权，就没有真正的自由权。财产权是人权的基础。宪政的目的是

保障人权，那么就必须要保障公民的私有财产权。民主政治是宪政的前提和内容，只有承认了公民的私有财产权，承认了公民在经济上的地位，才能给予公民政治上的地位，宪法对公民私有财产权的保护是民主政治的要求。

从宪政文明演进的一般规律来看，对私有财产权的保护是宪政的本质要求。

私有财产权的存在在客观上限制了政府的专权，开辟了公民私人的自治领域，限定了政府公权力的范围。而把对私有财产权的保护写入宪法，意味着以国家根本大法的形式对公民私有财产权予以确认尊重和保护，真正的把公民权利放到了宪法地位上。宪法保护公民私有财产权正是保障公民权利、限制政府权力的体

现。“私有财产权的存在客观上限制了政府的专权，是抵制政府权力扩张的金质屏障。”² 宪法对私有财产权的保护正是对这种屏障的捍卫。

只有通过宪法的明确规定，对各类财产实行平等保护，才能建立符合市场经济要求的财产秩序和交易秩序，从而有利于市场经济的有序进行。宪法对公民私有财产权的确认和保护，可以加强公民工作的动力和积极性，因为人们生产、创造首先是为了满足个体的需要，为了得到更多的私有财产，只有顺应这一人类天性，对此加以保护和引导，才能激发人们工作的积极性和创造财富的动力，从而创造更多的社会财富。

在现在的市场经济条件下，人们越来越重视私有财产权的重要性。而房产作为最重要的私有财产之一自然成为人们关注的焦



点。尤其是在房价不断攀升的今天，人们对房地产方面的立法更加关注。这是关系到民生的重大问题。去年炒的沸沸扬扬的重庆最牛“钉子户”事件，可谓震惊全国，引发人们深深思索对私有财产权特别是房产所有权的保护问题。虽然这一事件被定性为滥用物权法的典型事件，但是对于拆迁领域法律的空白和不完善也引起了人们深深的思考。

1949年10月1日，中华人民共和国成立开始，中国的宪法走上了社会主义宪法发展道路。我国先后颁布了具有临时宪法性质的《中国人民政治协商会议共同纲领》、“五四宪法”、“七五宪法”、“七八宪法”和“八二宪法”。历部宪法都对我国公民私有财产权的保护有所规定。而现行的“八二宪法”在实施过程中，已经四次部分修改，通过了31条宪法修正案。现行宪法及其修正案中对于公民的房产财产权的保护也是有着明文

规定的。2004年3月的宪法修正案第二十二条将原宪法第十三条“国家保护公民的合法的收入、储蓄、房屋和其它合法财产的所有权。国家依照法律规定保护公民的私有财产的继承权”的规定修改为：“公民的合法的私有财产不受侵犯。国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权”。这一修改具有两大特点：第一，极大地扩大了私有财产的保护范围。私有财产的保护范围已经不限于所有权和继承权，而是扩大到所有权以外的各种财产权；第二，只保护合法的私有财产，不保护非法“财产”。只要是合法的财产，尽管尚未取得所有权等权利，法律也是加以保护的。而公民的房产财产权作为公民私有财产权的重要组成部分，更是明确被国家的根本大法——宪法所明文保护。

同时宪法修正案第二十二条规定：“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。”这一规定较之于以往的规定，有很大的进步。以往关于征

收、征用的规定或者没有规定“公益目的”，或者没有规定“给予补偿”，而这一次规定的就很合理。虽然对于“公益目的”的范围和补偿标准还尚未确定，但是毕竟已经有了这方面的立法，相信在不远的将来会有下位法进行调整。那么“重庆钉子户”的一幕就将永远不会上演。

“正心、修身、齐家、治国、平天下”一直是儒家思想传统中知识分子尊崇的信条，也是我们很多人的人生理想，古语亦有云“一屋不扫，何以扫天下”，“安居”才能“乐业”，这些都从一个侧面反映出人们对房产的看重。而现在，在市场经济大潮中，在房价的不断上涨中，人们对房产财产权的保护问题更是日益关心。宪法是一国之本，保护公民的基本权利，这对于每一名公民有着重要的意义。

（作者系中华企业法律事务部员工）

1. 参阅我妻荣：《民法大意》岩波书店 1971年版

2. 参阅徐艳群、彭水兰：《论私有财产权入宪的重要意义》，2006年5月《党史文苑》



<<< 入云



>>> 曲线流畅

古北国际广场

古北国际广场坐落于上海著名大型涉外居住小区古北新区的东端，雄踞于黄金城道的主轴线上，领秀无可争议的古北二期恢弘规划，以中正之位接受黄金城道两旁住宅众星捧月般的恭贺礼遇，尊崇与繁华不言而喻。

小区轴线收放有序，曲线自然、柔和、流畅；两侧建筑高低起伏，透出缓缓的韵律和节奏感。

富有新古典主义的稳重、典雅和次序规则感。环小区周围的商业空间设计，满足现代社区的尊贵时尚，与黄金城道交汇的大型集中绿地将汇聚古北人文灵魂的标志性景观，见证古北国际化社区的过去、现在和未来。



>>> 观景阳台



>>>辉煌



>>>国际广场全景夜景



>>>从黄金城道看



>>>琴键



>>>国际广场西南立面



>>>阳台节奏



>>>亮丽的环境



>>>现代小品



>>>迎接



>>>春之歌



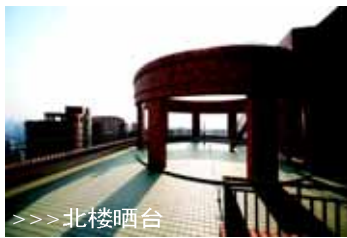
>>>鸟瞰绿化



>>>绿化地



>>>逆光下的小区绿化



>>>北楼晒台



>>>车库出口



>>>绿化一角



>>>升



>>>眺望



>>>闪烁



>>>展翅高飞



新世纪上海标志性水上门户

一上海港国际客运中心介绍

文 / 查明杰

2004年1月4日，随着北外滩轰鸣的打桩声，揭开了新世纪上海的标志性“水上门户”——上海港国际客运中心的建设序幕。

经过长达十余年的构思酝酿，并在上海市政府领导的关心指导下，按照市政府对开发黄浦江两岸所提出的“百年大计、世纪精品”的要求，一个以国际客运中心为中心的现代建筑群体的设计方

案已然成熟。展望几年后的这片16万平方米的土地，一个集国际客运码头、办公、商场、酒店、滨江开发绿地等为一体的，具有优美建筑形态和一流设施的21世纪黄浦江沿岸标志性建筑群将在这里树起。

上海港国际客运中心位于虹口区东大名路以南的黄浦江边区域，东起高阳路，西至虹口港，地

理位置得天独厚。该项目陆域土地面积13万平方米，码头平台3万平方米，水域岸线长度约850米。由上海国际港务（集团）有限公司、上海浦东金鑫房地产发展有限公司共同投资组建的上海港国际客运中心开发有限公司负责开发建设。项目包括改建国际客运码头850米，新建客运综合楼约3.5万平方米（包括地下面积），新

建上海港务集团办公楼3万平方米，以及新建国际客运配套的商业、办公、商场、酒店、公寓等建筑12万平方米。

整个项目的设计思路是：1) 为最大限度的满足市民休闲、观光游览，在道路设计上将停车场和车辆通道全部转入地下；2) 为有效的增加景观视野和日照，新建的商业购物建筑群的建筑高度将延开阔的绿化地带呈阶梯式升高；3) 开放式的沿江绿化连接中央公园，体现沿江公共开放空间的亲水性。

项目分为五大功能区：

一、港务集团办公楼：该建筑是港务集团总部所在地以及相关的办公经营用房。地上建筑面积约3万平方米，建筑造型以平滑三角形为平面的塔型建筑，在设计上采用斜纹钢结构的全新工艺支撑整个形体，采光性、通透性达到最佳效果。

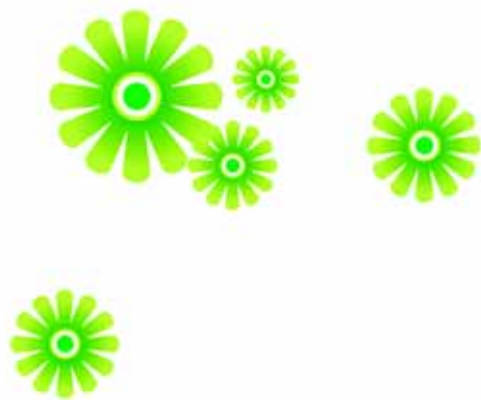
二、客运综合楼：该建筑位于基地的西部，地上建筑约为4千平方米，地下建筑面积约为2.6万平方米，地上建筑为不规则的椭圆状玻璃半球体，其独特的造型成为黄浦江上一道靓丽的风景线。为增加沿江开放空间和绿化面积，大部分客运设施布置在地下或半地下室内。建成后可满足载客量3000人的超大型油轮的旅客候船、通关需要。

三、客运码头区：为适应国际客运发展的需要，按第四代邮轮母港的要求，建造起景观优美、设施一流的高等级国际客运码头。建成后850米的沿江码头可以同时停靠三艘8万吨级的国际邮轮或四艘3万吨级的国际客运班轮。

四、滨江开放绿地：围绕“绿色城市”这一主题，滨江中央椭圆型的绿化广场将以其9万平方米的面积，把客运中心的建筑群有机的联系在一起，并向东延伸，直

至秦岳岛码头与东大名路以北地块贯通，形成“北外滩”大片的滨江绿化和开放空间。

五、商办综合区：该区域内将形成有宾馆、酒店式公寓、商场以及办公用房所组成的商业步行街。为有效利用地势，取得最多的空间景观和日照，对每排的建筑高度分别做了控制。在所有的建筑中，均在底层向内缩小，以形成有效的入口区域。顶层设计平台式露台，增加江岸景观，并有观光





电梯连接各层面，也可从地下室直达屋顶花园。

客运中心全部13个项目，其中观光候船大厅因其“水滴”形外观格外引人注目。据了解，候船大厅将架空于绿地上方，离地13米。整个建筑造型呈流线形“水滴”样，配装全玻璃幕墙，晶莹通透。“将来看上去，就是‘一滴水’悬在半空中，像是从黄浦江里跃出来的。不管是白天的日照，

还是晚上的光影效果，都可以让这个候船大厅成为游人瞩目的标志性建筑。”

近日，“水滴”实现结构封顶，附近近2万平方米的绿化工程也同时完工。上海港国际客运中心有望于2007年底投入运营，届时可满足3艘8万吨级邮轮同时停靠，提供24小时引航和拖轮服务，年客运量可达100万人次。



中华企业党委举办 学习贯彻十七大精神报告会

为了深入学习和深刻领会党的十七大报告，紧密结合实际学习宣传贯彻党的十七大精神，不断开创企业各项工作的新局面，中华企业党委于2007年12月18日下午，假地产大厦三楼放映厅，举办学习贯彻党的十七大精神报告会，邀请上海市委党校科学社会主义教研部主任袁秉达教授为全体党员及中层以上管理人员作学习贯彻十七大精神辅导报告。

袁秉达教授长期从事科学社会主义研究和教学工作，理论功底深厚，对党的十七大报告学习研究深入，理解深刻，党的十七大以来，为全市局以上干部和很多企事业单位的党员领导干部作学习十七大精神辅导报告，深受广大党员干部的欢迎和称赞。能够邀请到袁秉达教授作辅导报告，对全体党员干部来说是一次非常难得和幸运的学习机会。袁秉达教授深入细致地介绍了十七大报告发表的深刻背景和重大意义，指明了学习十七大精神应该重点掌握地主要内容，深入浅出，条理清晰，材料翔实，举例生动，深深吸引着与会人员。2个多小时的报告，会场秩序井然，全体与会人员十分专注听讲，在不知不觉中报告结束，很多人感到意犹未尽。

辅导报告的成功举办，把全公司学习宣传贯彻十七大精神推向了新的高潮。党委书记张景载同志在会上要求全体党员干部，要按照公司党委关于学习贯彻十七大精神的计划安排，认真深入开展学习宣传贯彻十七大精神活动，联系实际，用十七大精神作指导，振奋精神，鼓舞士气，创新工作，积极搞好企业发展，为实现党的十七大确立的全面实现小康社会的总体目标努力奋斗。



中华企业本部党支部组织党员开展 学习十七大文件知识竞赛



中华企业本部党支部在分组学习十七大报告的基础上，组织全体党员开展学习党的十七大文件知识竞赛活动，以小组为单位进行竞赛。党员们积极响应、踊跃参与，虽然工作繁忙，可他们抓住一切空余时间，对照十七大报告内容及相关文件，逐条思考、独立答题，在规定的交卷时间内全部完成。



十七大报告学习体会

赢浦公司党支部书记 李文言

十七大是在我国改革开放近30年,进入重要关键阶段召开的历史性会议,对今后中国的发展作出了一系列重大决策和战略部署。通过初学,深感到学习十七大报告的重要性。特别是八大新提法和表述,提法新颖、内涵深刻,务实贴切、接近民情。对调整我们思路,增强我们信心,指导我们工作有着非常重大的意义。

一、中国特色社会主义从“建设”改为“发展”

十七大报告在第二部分论述改革开放的伟大历史进程时指出:“改革开放是决定当代中国命运的关键抉择,是发展中国特色社会主义、实现中华民族伟大复兴的必由之路”。“建设有中国特色社会主义”是在中共十三大会议上提出的,在多年的实现中取得了举世瞩目的伟大成就。十七大报告将“建设中国特色社会主义”表述为“发展中国特色社会主义”,一词之变,表明中国共产党从新的历史起点出发,开始了开拓中国特色社会主义更为广阔的发展前景的新征程。

表述细节的变化,说明中国特色社会主义是不断发展的,只有发展中国特色社会主义,才能使中国人民走向富裕强大。

二、一条伟大道路和五条具体道路

十七大报告在论述中国特色社会主义理论体系和反复强调走“中国特色社会主义道路”的同时,还提出与之相配套的五条具体道路,这就是:“中国特色自主创新道路”、“中国特色新兴工业化道路”、“中国特色农业现代化道路”、“中国特色城镇化道路”和“中



国特色政治发展道路”。一条伟大道路和五条具体道路的提出,说明中国共产党发展中国特色社会主义的理论体系越来越清晰,具体路径越来越明确。

三、“基层群众自治制度”纳入中国特色的政治制度

十七大报告在第六部分坚定不移发展社会主义民主政治中指出:“要坚持中国特色社会主义政治发展道路,坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一,坚持和完善人民代表大会制度、中国共产党领导的多党合作和政治协商制度、民族区域自治制度以及基层群众自治制度”。“基层群众自治制度”是首次进入中国特色政治制度范畴。这是中国共产党不断推进社会主义政治制度自我完善,人民群众的积极参与和持续发展的具体体现。

四、翻两番由“总量”到“人均”

十七大报告在第四部实现全面建设小康社会奋斗目标的新要求中,将“翻两番”的目标由“总量”变为“人均”。报告提出:“在优化结构、提高效益、降



低消耗、保护环境的基础上，实现人均国内生产总值到二〇二〇年比二〇〇〇年翻两番。”这一目标的提出对中国经济社会发展和全面建设小康社会提出了更具体、更高的要求。

五、“生态文明”首次写入报告

十七大报告在第四部实现全面建设小康社会奋斗目标的新要求中指出：“建设生态文明，基本形成节约能源资源和保护生态环境的产业结构、增长方式、消费模式。”报告还指出要“使生态文明观念在全社会牢固树立”。我们知道，中国共产党从十二大到十五大，一直强调建设社会主义物质文明、精神文明；十六大在此基础上提出了社会主义政治文明。这次在十七大报告中首次提出生态文明，这是中国共产党科学发展观和可持续发展理论的重大提升。

六、“统筹兼顾国内国际两个大局”

十七大报告在第三部分深入贯彻落实科学发展观中，在“必须坚持统筹兼顾”的论述中，阐述了统筹城乡发展、区域发展、经济社会发展、人与自然和谐发展、国内发展和对外开放“五个统筹”之外，特别提出了“统筹国内国际两个大局”。这是我国在全面参与经济全球化、与世界的依存度日益加深的大背景下，提出的新的统筹理念。要求我们树立世界眼光，加强战略思维，善于从国际形势发展变化中把握发展机遇，应对风险，营造良好国际环境。

七、把“工业化、城镇化、市场化、国际化”扩展为“工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化”

十七大报告在第三部分深入贯彻落实科学发展观时指出：要“全面认识工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化深入发展的新形势新任务，深刻把握我

国发展面临的新课题新矛盾，更加自觉地走科学发展道路”。在这“五化”中，多了一个“信息化”。“信息化”的增加是表明中国共产党对当今时代特征和发展趋势的清醒认识和准确把握。

八、“转变经济增长方式”变为“转变经济发展方式”

十七大报告在第五部分促进国民经济又好又快发展中指出：要“加快转变经济发展方式，推动产业结构优化升级”。用“转变经济发展方式”代替过去的“转变经济增长方式”，虽然只改了一个词，但是内涵却发生了重大变化。经济发展不等于经济增长。加快转变经济发展方式是关系国民经济紧迫而重大的战略任务。实现未来经济发展目标、促进国民经济又好又快发展，关键一条是要在加快转变经济发展方式上取得重大进展。

总的来说，十七大的主题是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，继续解放思想，坚持改革开放，推动科学发展，促进社会和谐，为夺取全面建设小康社会新胜利而奋斗。为此，我们信心百倍。

金樱公司党支部书记 廖明

十七大报告可以说是一篇经典文献，它通篇体现了以胡锦涛同志为总书记的党中央高瞻远瞩的战略眼光和求真务实的工作作风。报告中无论是在强调坚持走中国特色的社会主义道路、深入贯彻落实科学发展观的重要性，还是提出全面推进小康社会新要求，明确改善民生六大任务，处处体现了与时俱进不断开拓



的创新精神，始终贯穿了“立党为公，执政为民”的中心思想，尤其在突出提到民生问题上，充分体现了我们党全心全意为人民服务的根本宗旨，体现了对新问题的冷静思考。把民生问题单列阐述，这是党的十七大的报告中的一个新亮点，这充分表明了我国的社会发展已经进入了一个新阶段，民生问题正成为我们党工作的重点，这也正是中国发展进步的一个标志，突显了我们党对现代化要求有了更深刻的理解。

民生，就是国民的生计和生活，民生问题不仅是社会问题、经济问题，更是政治问题。改善民生，不仅要解决老百姓的生存问题，更要解决老百姓的经济发展问题。党的十六大以来，党和政府就一再强调以人民最关心、最直接、最现实的利益问题作为工作重点，因而全面取消了农业税，提出优先发展教育，扩大就业渠道等战略，同时进一步深化收入分配制度的改革，逐步建立覆盖城乡居民的社会保障体系和基本医疗卫生制度，完善社会管理等等。这一系列举措以及在重大民生问题上发生的明显变化，再一次印证了中国共产党人“以人为本”和“发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享”的伟大胸怀和执政理念，折射出我们党民本意识的增强和重视。

然而，由于我国还处在社会主义初级阶段，经济发展的基础相比较薄弱，并且发展很不平衡，因此我们国家在民生问题上面临的矛盾和需解决的问题实在很多。例如我国目前还有两千多万的农村贫困人口处在温饱线下，城镇中也有相当数量的低收入群体。与此同时，由于社会保障事业发展滞后，使看病贵、上学难和买不起住房等具有个人保障与发展性质的新的民生问题日渐突出，又成了当前压在老百姓身上的新

的“三座大山”，百姓们见面寒暄交谈的更多的是“房价还会涨多少”、“最低保障标准是多少”、“医保上了没有”、“工资收入增加没？”等，这些矛盾和问题的显现，使我们党和政府充分意识到了加快改善民生的紧迫性和重要性。正因如此，党的十七大报告用了大量篇幅来关注这一社会问题，把继续关注民生、重视民生、保障民生、改善民生列为了贯彻落实科学发展观的核心内容，当作全党工作的重中之重，并提出了加快推进以改善民生为重点的社会建设的六大任务，就是：优先发展教育，建设人力资源强国；实施扩大就业的发展战略，促进以创业带动就业；深化收入分配制度改革，增加城乡居民收入；加快建立覆盖城乡居民的社会保障体系，保障人民基本生活；建立基本医疗卫生制度，提高全民健康水平；完善社会管理，维护社会安定团结等。这“六大任务”：教育是民生之基，就业是民生之本，分配是民生之源，社保是民生之依，医疗是民生之急，稳定是民生之盾，这些都是广大人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，解决好以上六大问题，也是我们党坚持立党为公、执政为民的宗旨在社会建设中的具体体现。



江森公司党支部书记 王云鸽

党的十七大的胜利召开，像一股春风，滋润着亿万人民的心田，像一股暖流，激荡着全国民众的胸怀，展示了党的新一代领导人，以求真务实，锐意进取，与时俱进，坚定不移地高举中国特色社会主义伟大旗帜，带领人民立足新的起点，突出科学发展，继续全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化建设伟大历史使命的坚定信念。

改革开放30年来，我国经济发展的成就令世人惊叹！是我党在新的时代条件下带领人民进行的新的伟大革命，就是要大力发展社会生产力，实现国富民强，国泰民安，推动我国社会制度自我完善和发展，建设和发展中国特色社会主义，保持和发展党的先进性，确保党始终走在时代前列，我国经济发展的过程证明：改革开放是决定当代中国命运的关键抉



择，是发展中国特色社会主义、实现中华民族伟大复兴的必由之路，只有社会主义才能救中国，只有改革开放才能发展中国、发展社会主义、发展马克思主义。

改革开放作为一场新的伟大革命，不可能一帆风顺，也不可能一蹴而就，最根本的是：改革开放符合党心民心，顺应时代潮流，方向和道路是完全正确的，成效和功绩不容否定，停顿和倒退没有出路。

在高速经济发展的同时，不可避免地会产生各种过程中的矛盾和问题，如资源环境代价过大，城乡、区域经济发展仍不平衡，社会保障、医疗保险、教育司

法、收入分配等一些问题，尤其是官僚主义，消极腐败现象仍较严重，必须高度重视，认真解决。

我国社会发展进入了新的历史阶段，继续全面建设小康社会，发展中国特色社会主义，必须以邓小平理论、“三个代表”思想和科学发展观统领和指导我们的经济社会发展，以解决发展中产生的各种新的问题。

我们看到：虽然我国的经济实力显著提高，但生产力水平还不高，自主创新能力还不强，人民生活达到小康水平，但城乡差距、收入差距的拉大尚未根本

改变，民主法制建设和政法体制改革需要继续深入，同时面临的国际竞争日趋激烈，各种风险增多，统筹国内发展和对外开放要求更高。

我们必须保持清醒的头脑，立足社会主义初级阶段的现实，科学分析我国全面参与经济全球化的

新机遇新挑战，全面认识工业化、信息化、城镇化的新形势新任务和发展中的新课题新矛盾，自觉地走科学发展道路，以人为本，全面协调可持续提高发展质量和效益，走共同富裕道路，发展成果由人民共享。

金锤银锤旗正红。“中国道路，中国发展”吸引了世界的目光，更赢得了全中国人民的心。尽管前进的道路仍会存在各种艰难和挑战，但我们充满信心，更加振奋精神、团结奋进、立足企业，为祖国新的发展添砖加瓦。



走近秦始皇陵



文 / 董辰卯

我们迎着晨风薄雾，一大早就离开西安驱车向临潼方向驶去。今天由导游鲍小姐带我们参观秦始皇陵地宫及兵马俑博物馆。鲍自我介绍，她姓鲍，鲍鱼的鲍，能看不能吃。她口才佳，善调侃。她说：“我们今天去看临潼，知道吧，原来那是一片只长石榴不长庄稼的穷地方。有了兵马俑博物馆，百姓们富起来了，过年时都贴这样一副对联：‘翻身不忘共产党，致富全靠秦始皇’，横披是‘感谢老杨’。老杨就是发现兵马俑的杨志发，今年74岁，说不定今天我们会见到他哩！”一路走去，她介绍着三秦的风俗

人情与人文景观。陕西（西安）为十三朝古都，最早为周朝的发祥地。黄河为界，河东为晋，河西为陕。陕又名三秦，是指楚汉相争之时，楚霸王项羽把关内秦地一分为三，分封秦的三个降将为王，用以限制汉中王刘邦。现在也叫三秦，是指陕北、秦川、秦岭三个地理位置。秦川800里，是陕西富庶之地。民以食为天，民有粮天下安，历代帝王就在此立业。他们死了以后，依恋这里的风水，故才有如此之多的帝王陵地。今天大家的参观只是走近秦始皇陵，至于皇陵内部的构造、秘密只能留给后人去发掘。

由于秦始皇陵墓在100年内也不具备发掘条件，为满足旅游者的需要，陕西有关方面依据史书记载及实地勘测的情况，在秦陵附近建造了模拟秦始皇陵墓地下结构建筑群。秦始皇帝陵位于临潼境内，它南依骊山，北临渭水，陵墓封土原高115米，经过二千多年风雨侵蚀和人为破坏，封土堆现高76米，一眼望去犹如巍峨耸立的一座山丘，地宫就在封土之下。据《史记》记载，地宫修筑工程挖得很深，用铜液浇灌，并涂以丹漆，上边再放棺槨。地下宫殿中设有文武大臣的位次，并





埋藏大量的珍奇随葬品。宫门内设置有弩机暗器，以防有人盗挖。用水银做成江河大海，以机器运转，使之流动不息。墓室顶部用珠玉做成日月星辰，下面有山川地理。用娃娃鱼油作灯火，想着能长久不灭。考古专家们在秦陵周围勘测，此处汞的含量高出其他地方10倍。现在的新建秦始皇陵地宫馆有专职导游，进馆禁绝拍照。馆分二层，一层为秦代实物展示厅，二层为模拟地下通道，通道中修墓工匠“尸体”随处可见，据说陵墓完工后，工匠俱封杀在墓道中；过墓道再进一巨大展厅，冥灯幽暗，星汉北斗，大地山川，一应俱全。底厅中央置秦始皇帝棺槨，河川纵横环围，大厅四周，分列始皇帝登基、执政、灭六国、巡江河的实景实物，人物按1:1比例塑



造。因是模拟，只可领略其大概。秦始皇是第一个真正统一中国、建立起中央集权制的人物，故备受世人关注。秦朝15年而亡，留给人们的是无限遐思。秦始皇陵室豪华奢侈，不惜国力；再加之征战不息、赋税沉重、酷刑滥杀，民何以生？揭竿而起，秦不亡才怪哩！

随后，我们来到秦始皇陵兵马俑博物馆。由博物馆专职人员王导引领我们先后参观兵马俑一、二、三号坑。王说，我们现在所处的展览馆，原先是不毛之地。1974年3月，西杨村七个农民在此打井，工程的第5天，杨志发发现了井壁的土中有一圆形的陶器，完整无损地挖出这个一人高的陶俑，当地人叫“瓦神爷”，后经文物部门鉴定勘察，这就是秦始皇帝陵陪葬坑的兵马俑，成了世界文物的第八大发现。二千多年秦人埋下了这批兵马俑，二千多年后，一批农民打井没出水，却挖出了人间奇迹。现在杨志发是博物馆的名誉馆长，享受国务院专家津贴。



杨最近出了一本书《秦始皇帝的地下军团》，他有时到馆里上班，还签名售书。

一号坑最大，东西长230米，南北宽62米，面积14260平方米。出土陶俑6000余件，是由步兵、车兵组成的矩形方阵，处处显示出秦军无坚不摧，所向披靡的威慑力。据说，兵马俑出土如此之多，一人一像没有重复的。兵马俑制作相当严格，俑身后都刻有工匠的名字，谁制作、谁负责。可见秦朝就有严格的岗位责任制了。

在二号坑，有一木制战车，车轮已腐烂，无法修复，原样保存在那里。刚发现时，车轮下压有一把青铜剑，当时剑已扭曲变形，取出后，慢慢地剑身自直，且锋利无比，经化验，剑表面有一层防锈保护层。此保护层属高科技产品，德国人上世纪中期才发明这种保护材料，比秦代晚2000年。秦国这种科技为什么失传，至今是谜。秦俑的身、臂、脚各部位都是精加工而合成，而我们现今仿制的陶俑，

质量仍达不到秦人的水平。

在二号、三号坑都有回填坑道，原先挖出的陶俑为何又重新填土复原呢？听介绍说，秦俑刚出土时，面部表情、身上颜色非常鲜艳清晰，但见天后尽失却颜色。所以不再发掘，即使发掘的仍将回填，目前我们还没有先进的保护技术，回填就是保护，待科学难题解开后再去发掘。

在三号坑，多数陶俑已经回填。西边场地用栏杆红绳圈起，场内有数十尊兵马俑，是专供尊贵客人现场参观的。俄罗斯总统普京来此参观时，他一人进了场地，反复细致观察，并向陪同的专家提出，为什么秦国士兵的衣服各不相同而武器却标准统一？专家对曰：秦国士兵、衣服自带，故式样、颜色不同，而兵器是国家统一配置的。退伍时，盔甲、兵器国家收回，故而有“解甲归田”之说。王导说，去年台湾国民党主席连战来访时，馆里送他一杯秦土，一把复制青铜剑。寓意深刻：炎黄



子孙爱黄土，排除干扰一家亲。最后在博物馆购物处，我们见到了杨志发先生，他正在签名售书，点头向大家致谢。我们热烈鼓掌，祝他健康长寿。

离开临潼返程时，我发现一户村民大门对联的横披就是“感谢老杨”四个大字。耳听为虚、眼见为实，看来鲍小姐前边所说极是矣。

中华企业

重点突击南汇板块



中华企业的最新报告中透露, 2007年年中公司主营业务收入168071.29万元, 净利润达到了34803.80万元, 2006年同期的主营业务收入仅为50479.75, 净利润27151.50万元, 同比分别增长了332.95%和28.18%。

在近期的公告中称, 公司拟向全体股东按每10股配售3股的比例配售股份, 募集资金将投入总投资为55.9亿元的三个项目建设中。资金将分别投入周浦地块住宅项目、浦东新区花木镇住宅项目、古北商务分区地块项目, 公司拟投入募集资金30亿元用于这些项目的开发建设。

另外, 中华企业目前的业务布局以三个重点区域板块为主: 分别是南汇板块、北外滩沿线板块以及古北商务板块。后两者分别位于中心城区, 是顶级商务项目及高档住宅社区。据悉, 南汇板块规划建筑面积达77万平方米, 将成为中华企业的主要利润增长点。其中最具升值潜力的是南汇板块。随着南汇板块在上海市场的迅速崛起, 凭借中华企业除了“两河流域·南郊中华园”之外, 还有旗下上房经营集团在周浦约53万平方米的项目和新近由旗下古北集团收购的位于惠南的原建德南郊别墅项目。

黄浦江北外滩沿线是中华企业很早就涉足的重要板块, 板块内的上海港国际客运中心与东方明珠、金茂大厦以及老外滩隔江相望, 规划总建筑面积达35万平方米。由上海市政府牵头, 将打造成上海标志性的水上门户, 形成一个集开放滨江绿化、国际客运和星级宾馆于一身的21世纪黄浦江北外滩沿岸新的标志性建筑群, 定位为国际豪华油轮来华的停靠之处, 该项目已被列入上海市重大工程项目之一。

古北商务板块将成为未来的古北三期的主力项目, 总建筑面积约有30万平方米, 是旗下古北集团继古北国际花园、古北国际广场、古北佘山国际别墅后, 又一个黄金区位的顶级商务项目, 内含酒店公寓、高档写字楼及大型商业。

目前公司80%以上的项目集中在上海。在人民币升值、奥运及世博会等诸多利好因素下, 中华企业地产项目将有相当的升值溢价。公司现有项目储备面积227万平方米(另有4655亩上海崇明陈家镇滩涂土地), 其中91%分布在上海(剩余在苏州), 已经开始并将继续受益于上海低价和房价的持续上涨。

(金报记者 安慰)



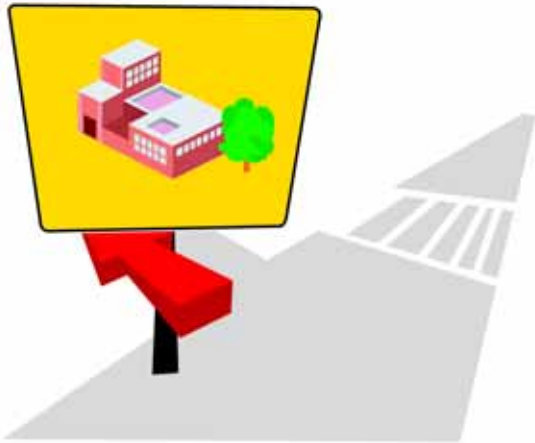
08

房地产形势研判

12月11日在京举办的“中国房地产市场形势分析报告会”中，中房协会会长宋春华做“2007年第3季度中国房地产市场研究报告”、中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌做“当前房地产市场形势分析”、建设部政策研究中心主任陈淮做“完善住房保障体制的思路”、北京科技大学经济管理学教授赵晓做“国家金融和财政政策对房地产市场的影响”以及中国指数研究院莫天全做“今年房地产指数系统剖析”等报告。对08年房地产形势做出以下研判：

1、对总体形势的研判

预计房地产在2008年下半年可能进入适度调整期，投资增长可能有所减速。房地产特别是住宅繁荣已经持续10年，估计在2008年奥运会之前，房地产仍将保持增长态势，处于中期繁荣的顶部区域；但奥运会后，受多重因素影响，房地产可能步入中期调整（从各奥运主办国多数情况看，奥运之后都会出现不同程度的经济下滑状况），这些影响因素是：持续过高的房价对住宅需求的抑制作用、供给的释放及货币信贷的收缩效应以及人们对奥运会后房价上涨预期的变化等。房地产调整将明显地带动钢铁、水泥等相关重、化工业调整，整体投资增长将会逐步放慢。另外，受出口政策调整的影响及世界经济增长可能逐步放慢的影响，出口增长将趋于



缓慢，对投资增长也将起到一定的抑制作用。而北京科技大学经济管理系教授赵晓认为不会出现这种情况，奥运过后我国的经济最多将出现减缓增速的情况。

中房协会会长宋春华指出，2008年将是房地产调整政策和整合细化政策之年。2007年出台的一系列政策，其重要性在于，要始终将改善和提高中低收入家庭住房条件放在首位，这也是我国房地产市场稳步健康发展的保证，政府和企业同样承担相应的责任和义务。

2、调控政策将有保有压

1) 压控方面：

从六部委出台“国八条”开始，国家正式拉开房地产调控序幕，从土地、金融、税收以及社会保障体系结构、产品供应结构等措施频繁出台。两年多时间，调控

政策出台之密集、数量之多、时间持续之长、措施之严厉，在我国房地产发展史上实属罕见。除去70/90政策属于硬性规定以外，其余所有政策的控制权全部集中在地方政府手中，基层政府由于利益或者

政绩等问题的影响，在执行上并非严格落实，所以收效并不明显。种种迹象表明，2008年，调控政策将从土地、金融、税收这三方面进一步深化，并着力贯彻执行。

首先，土地是房地产开发的根本。国土资源部最近出台的有关开发商不付清全部土地出让金不得分期取得土地证的39号令，以及国土部门已经制定了包括实行净地出让、合理控制单宗土地出让规模、规定每宗土地的开发建设时间等详细方法，对房地产市场而言将会起到不小的冲击作用。尤其是在防范信贷风险、抑制开发商圈地、囤地等方面起到积极作用，将加快商品房入市，平衡市场供应。因此，以上措施一旦有力执行，将在土地出让规模、开发周期等方面对开发商产生约束与强制作用。从2007年11月1日开

始生效的土地新政如果真能严格执行，土地利用将强调向适合密度、空中发展的趋势，一些地块可能被划大为小。地块规模的缩小将成为今后土地出让的一大趋势，单宗住房地块面积一般会在100—200亩之间。出现地王的比例相对要减少。项目开发和上市速度将加快，一般较难再现大规模、大面积的捂盘、囤房、惜售现象。其次，物业税试点并一旦实转运行，将成为税收方面的杀手锏对楼市产生影响。物业税主要是针对土地、房屋等不动产实施征税，将加大不动产的保有成本，有效抑制投机性购房行为。再次，提高第二套住房首付比例以及提高房贷税率也正式实施，对投资性住房需求会产生一定的冲击作用。最近国家发改委也公开表示，未来的调控措施中将限制一户为单位的第二套购房需求的政策，同时限制外籍人员购房，对投资性住房采取较严厉的控制措施。

2) 保促方面：

保障性住房比例加大。国土资源部在解读39号令时强调，2008年要保障住房供应量，首先是重点保证住宅用地需求，特别是要优先安排低收入家庭住房用地的供应。其中规定，必须单独列出城市建设用地中涉及的住宅用地，其中廉租住房、经济适用住房

和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地不得低于申报住宅用地的70%。不符合该要求的,不得批准用地。由于39号令等相关土地政策的落实,2008年,住房保障政策将进一步推进,廉租房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房的土地供应、投资、资金、项目开工及产品供应的相对比例将增加。随着保障性住房及90/70政策的落实、低总价房屋产品市场供应将增加。对改进和规范经济适用房开发建设,对积极利用节能技术、采用优质建材设备、运用先进设计的普通型住房,国家将在土地规划出让、税费等方面给予支持鼓励。

3、市场竞争更趋激烈

各行各业纷纷加入到房地产开发大军中,争分市场杯羹。然而,任何行业和市场都不会是一帆风顺,随着市场竞争激烈化,外资开发商、境外投资者的加速扩张,在2008年的关键节点上,房地产开发企业将更重视以品牌、品质和服务决胜。房地产市场品牌化、企业集团化、项目开发规模化将成为趋势。房地产市场洗牌加剧的现象将不断增加,房地产企业将加快房地产证券化,通过上市、信托、基金出售股份、收购、兼并乃至与外资企业合作等途径进入资本市场。房地产市场的消

费者将会越来越聪明,选择会更趋于理性,传统的销售手法将不再驰骋于市场。市场越来越细分,精细化成为发展趋势,包括企业定位细分、产品定位细分、目标消费群体细分,以及项目开发与企业经营的专业化,追求设计的独特性,注重功能的前瞻性,营销策划与市场推广的个性化与差异化等。继而给企业提出了品牌优化和整合并购的新要求。

4、会议传出的信息采集

1) 房地产金融创新呼声很大,开辟房地产(住宅)专业银行,将房地产资金与国家商业银行分离,以避免金融风险带给房地产的影响。

2) 住宅债券化,以取代房地产实物资产投资带来的风险,符合十七大关于鼓励普通市民合法的财产性收入。

3) 房地产用地制度的改革,国家要确保用于普通住房建设的土地,包括大量农民入城后闲置的农村用地,研究城乡土地联动的所谓“第三次土地革命”。

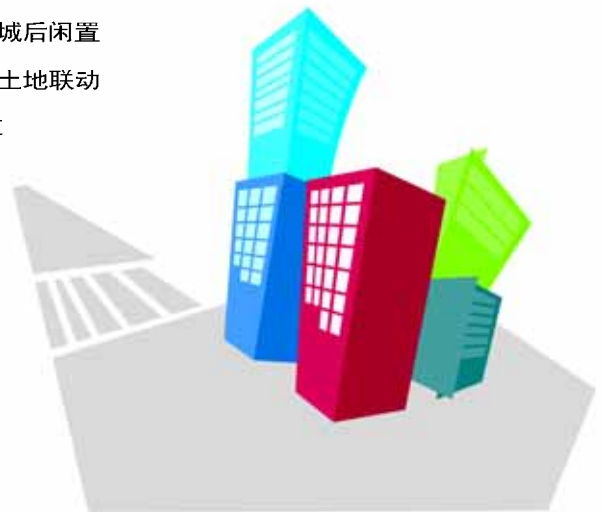
4) 从我国城市化进程仅完成了40%、房地产住宅化完成了30%的实际状况,我国的房地产业至少还有10

年甚至更多的发展空间。

5) 国家在扶持中小户型住房的同时,将加大对大型和豪宅的限制,物业税的推出就是一种有效的补偿机制。

5、信息带来的提示

国家对08年房地产行业总的调控目的已经很明显,即将改善和提高中低收入家庭住房条件放在首位,并积极建立和健全我国的住房保障体系,这是我国房地产市场稳步健康发展的保证,政府和企业同样承担相应的责任和义务。对于开发企业来讲,将面临产品如何定位的问题?今后,政府将在土地规划使用、税费和高技术应用上,积极向中低价房开发倾斜,开发商如何从战略决策、规模经营和管理创新等方面加以应对?怎样做好进一步的改进和提高?都是面前急需思考的问题。



工作动态

▲ 2007年11月，中华企业股份有限公司审计室经理助理张涤冀光荣当选上海市第十三届人民代表大会代表。

▲ 2007年11月，中华企业开发项目——南郊中华园进入开盘准备阶段，将最终确定销售及销售方案。

▲ 2007年11月，中华企业股份有限公司完成《工程质量责任体系》。

▲ 2007年11月3日公司本部全体员工六十余人，参加了以“挑战自我、熔炼团队、发散思维”为主题的团队拓展训练，旨在促进员工沟通、加强部门协作、提升团队合作和凝聚力。

▲ 2007年11月6日至8日，由中华企业公司总工程师陆永良负责并带队，会同经营、古北集团总师室，对公司的万泰大厦、古北国际财富中心和周浦23#地块一期等三个在建工程，组织了对施工质量及安全生产方面工作的抽查。

▲ 2007年11月13日，中华企业对检查工作专题召开了总结会议，与会者观看了06年本市安全事故警示教育片，并对公司总师室制订的“工程质量责任体系”进行了讨论，要求三公司进一步学习和落实。

▲ 2007年11月29日上午，中华企业股份有限公司召开2007年第一次临时股东大会，会议以现场投票和网络投票相结合的表决方式审议通过如下决议：

- 一、同意修改公司章程中“公司住所”、“公司注册资本”条款的议案。
- 二、通过公司2007年度配股方案的议案。
- 三、通过公司2007年度配股募集资金运用可行性分析报告的议案。
- 四、通过公司前次募集资金使用情况的专项说明的议案。

▲ 2007年11月29、30日两天，中华企业、经营和古北三家公司在中企大厦五楼乒乓室展开了一场乒乓球大赛，赛事分团体和个人两个项目。

▲ 2007年12月6日长宁区人大副主任范本上、姜翠、鲁德喜等领导一行来到古北集团调研2007年古北建设发展情况及2008年发展思路。

▲ 2007年12月18日下午，假地产大厦三楼放映厅，中华企业股份有限公司举办学习贯彻党的十七大精神报告会，邀请上海市委党校科学社会主义教研部主任袁秉达教授为全体党员及中层以上管理人员作学习贯彻十七大精神辅导报告。

