

住交会：新加坡居住理念在中国 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/614/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BD\\_8F\\_E4\\_BA\\_A4\\_E4\\_BC\\_9A\\_EF\\_c57\\_614314.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E4_BD_8F_E4_BA_A4_E4_BC_9A_EF_c57_614314.htm)

【殷德华】：各位来宾大家好，欢迎大家来到住交会，今天我们探讨的题目是新加坡居住理念在中国的实践和探索，今天的主办方是新加坡仁恒集团，他是新加坡的一个非常有竞争力的集团，我们大家讨论一下这样的企业在中国房地产中起到的作用。仁恒集团集团是集贸易，工业、金融、地产等多元发展的国际型的企业集团，业务分布在东南亚、欧美、香港和中国内地，历经20年，仁恒集团已经在中国形式了非常好的成就和卓有成效的房地产开发格局，发展至今，仁恒集团在93年进入中国以来，近几年的开发量达到了50万平方米，其包括上海、南京、成都、贵阳等等的重要的城市，目前，其在全国各地的土地储备是230万平方米，2005年销售金额达到了42亿元人民币，他们始终都保持了强劲的发展势头，这个强劲的发展能力，我想和仁恒的核心竞争力有关，和其一贯秉承的理念有关，这就要善待土地，用心造好房。下面我们有请嘉宾上场。非常的欢迎大家来到现场，和大家交流一下新加坡的居住理念，所以再次我也代表新加坡仁恒集团集团对在场的各位表示欢迎。首先有请陈跃先生为此次论坛致词。【陈跃】

：各位嘉宾大家好，我代表新加坡仁恒集团欢迎各位的到来，新加坡是土地资源稀缺的国家，但是他是世界人所周知的花园城市，中国城市的土地资源同样的稀缺，新加坡在有限的空间营造良好的人居环境，新加坡集团在开业之初就以善待土地，用心造好房为理念，我们一直以来都以这个理念为

基础，在中国进行实践和探索，今天我们和新加坡的设计师一起共同探讨新加坡居住理念在中国的实践和探索，希望对中国的房地产的开发有所帮助。【殷德华】：今天是一个主题论坛，他的思想一定会很活跃，让我们用思想的碰撞来阐释新加坡居住理念在中国的实践和探索。按照程序今天我们第一位对话嘉宾是吴亚发先生，我想先问您一个问题，在新加坡有这样的场合，这么多人开房产会吗？【吴亚发】：通常新加坡人买房子，他们会很深刻了解房屋的设计理念，他们会非常仔细的研究，所以仁恒在上海国内造好房子的理念就是推广新加坡购房者的心态。【殷德华】：但是我敢肯定新加坡没有这么大的房产会。【吴亚发】：对，他们注重某些项目的推广，和中国还是不同的。【殷德华】：中国的人很多，但是地方比较大，我们知道新加坡地方比较小，但是人也不少，在新加坡这样的花园城市的国家，这么多人，他的居住环境如何，是不是一样的拥挤，我们今天是在上海，是和上海的老城区浦西一样，还是像浦东一样，不知道有没有带来一些资料，让我们了解一下。【吴亚发】：有，这些资料是关于新加坡的规划，从规划的理念推广成为将来在若干年以后的一个优雅的生活。【殷德华】：我们请工作人员协助一下，我们看一下幻灯，应该有一些来自新加坡的图片。【吴亚发】：其实新加坡居住面积只有100多万平方米，他主要是分为55个区，整个的小区有公建建设，也有一些私人住宅，其实和中国也很接近，比较注重花园城市这块，他每一个住户都喜欢种花，因为他是热带地方，又是花园城市，都是选花园附近。中央广场还有一些玩耍的设施，还有最重要的还有一些辅助的公共设施，还有一些生活所需要的东西

，还有一些小区生活所需要的东西。【殷德华】：大家看这样的图片，我们很多人在上海浦东的小区都会有看过，我可以理解为都是把新加坡的模式搬过来了吗？【吴亚发】：不一样的，上海的环境和气候和新加坡都一样。【殷德华】：怎么样可以更有效的把土地价值利用好。新加坡是怎么做的。【吴亚发】：这个归功于他整个的规划，他实际上把整个的新加坡55个区规划的非常的完善，其实一个建筑师的工作就是深化，他可以把他的理念深化在小区中，我们用了很多的水，花园，空中花园，这些都是新加坡的一些设计的理念。【殷德华】：规划的时候，政府对他使用的方式和方向有没有很明显的规定？【吴亚发】：他有很明显的规矩，他有房子的间距、花园的预留和道路的规划，还有整个外观的绿化都是比较的注意的。【殷德华】：中国买房人很多人考虑容积率，在新加坡的成熟地区，容积率一般都是多少呢？【吴亚发】：我们现在新的理念，在郊区的容积率都比较低，但是现在年轻人都喜欢住在金融中心，金融中心他的容积率非常的高，以前的理念是4到5，现在开始走到8左右了。8的感觉就是全部都是屋顶花园。【殷德华】：新加坡有郊区吗？【吴亚发】：应该说是卫星镇。【殷德华】：那的容积率可能稍微低一点。【吴亚发】：对。【殷德华】：8的容积率在中国很难以想象，他是严重违规的。【吴亚发】：对，没有办法，他说的就是一个善待，这是一个屋顶花园。【殷德华】：这就是陈总所说的善待土地，所谓的善待土地是让尽可能多的人享受社会价值。中国的土地比新加坡的土地要多一些，你在做项目的时候，觉得不觉得笔和纸是不是游刃有余呢？【陈冰】：新加坡国土比较小，我们怎么样利用土

地，和土地周边的环境，我们有很多的经验，这个经验体现在仁恒滨江园，他旁边有黄浦江，有外滩，有陆家嘴，我们怎么样利用我们周边的条件，就是把所有周边的都利用到我们的楼盘中，造成我们整个的产品是让客户最大程度的去分享我们周边非常有利的资源。那时候有非常大的争论，现在你觉得好像没有什么。【殷德华】：当时争论主要是在什么地方呢？【陈冰】：因为中国刚刚开始的时候是比较强调并列式，我们怎么样利用我们的资源这是最重要的。我们是尽可能把资源框到我这里来。【殷德华】：你在中国会发现资源非常多，但是有用的并不是很多，这个怎么办呢？【陈冰】：因为中国刚刚开始的时候是比较强调并列式，我们怎么样利用我们的资源这是最重要的。我们是尽可能把资源框到我这里来。【殷德华】：你在中国会发现资源非常多，但是有用的并不是很多，这个怎么办呢？【陈晖】：我们比较幸运，我们在开发土地的时候，都会有比较好的地方，仁恒滨江园，我们是个黄浦江，南京的玉兰山庄项目是利用很自然的景色。【殷德华】：滨江园在上海的朋友可以去看，玉兰山庄是目前南京主城区最好的别墅。张春玲你是新加坡媳妇，你是最好的结合了，你觉得新加坡和中国的生活方式一样吗？【张春玲】：我觉得所有的华人生活方式都差不多，但是新加坡认不是很注重朝向方向，只要不是朝西的都可以。但是在上海就不同了，比如说在做滨江花园的项目，他就没有注重这个，他都是采用圆弧状的，让整个房屋尽可能面江。我们的设计师是相当有前瞻性的，因为这在96年当时来说，放弃朝向而去注重景观，这是一个非常具有前瞻性的设计。但是他的这个设计能不能付诸实施，这个和有一个好

的开发商是有很大的关系了。因为整个的设计只是一个现代生活的一种另类的演绎，我们要带给业主怎么样的生活方式，这是设计理念贯穿以后，同时发展上要兼顾正个的系统，开发出一个非常好项目。【殷德华】：我们中国内地条件非常好，很多的企业似乎不需要创造条件了，但是有很好的理念，尽可能在有限的土地中发掘更多的价值。但是在中国现在还是比较的强调朝向，一开始大家都不能接受，一个有责任感的的企业，当他发现这个价值的时候，他可以引导社会的价值。你觉得您是如何把新加坡的理念、方式、观点用在实际的运作过程中的呢？能不能举例说明一下。【张春玲】：我觉得一个地方的设计理念，他只能说给开发商在思维上的启发，你不能是完全的照搬，可能举办的照搬过来，在中国这个地方也不能生存，包括新加坡，我们也是把他好的理念，怎么把他结合当地的实际的情况把他作到最完善，有他自己存在的价值。比如说新加坡给大家的印象是花园城市，居住良好，气候好，空气好，但是在上海我们是没有办法获得这方面的资源的。比如说上海一年四季，他就不可能像新加坡那样水景到处都有，一直有鲜花、绿地。我们是创造自己的景观，我们要带给大家花海的温馨感觉，我们要有一年四季不同的开花时节，冬天我们也要有花季。我们景观中灌木中设计也是非常重要的，另外我们也创造一些室外游泳池，我们在上海，一年至少有三个月的时间可以使用室外游泳池，在冬天的时候，我们会他游泳池作成景观，体现这样的价值，实际上在整个的滨江花园中，我们都有不同的主题，比如说一期中我们是希望给大家带来比较自然的景观，比如说有高尔夫球场，希望给客户一个有休息的地方。在二期我们

是做的非常规整的，我们希望有组织的让我们的业主在休息的时候，带着孩子在广场上散布带有一种家庭的温馨。在三期中，做了一种度假型和放松型和中国山水结合的做法，我们所有的设计，不仅仅是设计本身，我们希望可以带给我们的业主一种生活的理念和生活方式。【殷德华】：在建筑以外你也花了很多的钱，房价也提高了。刚刚我们所说善待土地，发掘土地价值，比如说你会做很多的绿化，基础设施，这企事业是在发掘土地价值。【张春玲】：对，我们尽可能把土地发挥到淋漓尽致的状况，我们在内部中有限的空间，再给业主创造一个全新的景观，随着我们是闹事区，我们是取一种闹中取静的感觉。同样这个项目在南京的项目中，我们请陈总谈一下，南京有非常著名的楼盘，这里面典型的新加坡理念是湖畔之星，最不典型的是玉兰山庄，在南京项目上，你是怎么样操作的呢？【陈晖】：我去过新加坡很多次，我觉得我们还有一个理念在里面，就是对资源的节约化，我在新加坡没有发现有毛坯房的做法，中国人均资源占有是非常的缺乏的，我们不希望社会自然资源的浪费，所以上海在十年前就推出成品房，所以我想这也是新加坡居住理念给我们的启发，在10年前推出，会有很多的抗性，我们在湖畔之星推出成品房的时候，有三分之一的退单，认为怎么可能推出成品房。我们作为开发商也很痛苦，但是我们看到发达国家的房地产的开发，我们要有一种前瞻性，眼前的利益我们摒弃掉了，眼前诱惑和长远发展也是新加坡房地产给我们的启示。新加坡给你一块地，所有边上的东西都是确定的，他所说的确定是法律。不像在上海，本来一个楼是23层，政府一说你就要减层。这也是开发商的一种痛苦，我想没有

开发商的对理念的坚持，也不会发展起来的。这是对我们作研发一个很大的启发，就是资源的节约化。为什么你说玉兰这个项目不像新加坡项目，我简单谈一下，我们的公建，黄金地段，我们的容积率基本都是3.5到5.5，但是新加坡达到了8，玉兰山庄的项目比较特别，他是在南京一个过渡的地段，我想这个地段我们做的容积率非常高，这就破坏了绿化。

【殷德华】：吴先生如果在新加坡设计这样的地，你会设计成为什么样子？【吴亚发】：金融区的土地价值是非常高的，我说的8是在金融区，CBD有一个问题，到了晚上办公的人都回去了，整个的CBD是死气沉沉的，没有人。为了把整个城市赋予生命力，但是他土地的价值太高，唯一的办法就是把容积率提高，所以我们空间的运用和花园城市。我们以前设计理念是花园城市，也就是说房子是在花园里面的，我们整个城市的规划是花园包围城市，所以这个理念是不一样的，以前我们谈的大陆都是一些花草。提到你跟刚刚的问题，规划如何规划呢？整个的规划要根据城市的进展，所以城市进展规划就带动了人民生活方式，我们房子从大套改成小套，小套又改成小套，这是城市的需求，以前他们可能是小两口一起住，现在可能和父母一起住。这些都是不一样的。【殷德华】：大家对善待土地的说法已经很明确了，尽可能的用好资源，发掘资源，把土地价值最大化，在新加坡仁恒集团还有一个理念是用心造好房，所谓用心造好房理念，建筑在土地生长出来的方式，你是怎么做的呢？【吴亚发】：我相信这是一个团队的精神，最重要是仁恒集团老总他们发扬光大这个理念，然后也把其他的员工和领导都灌输这个理念，每一个人，每个城市，每一个岗位都会把他的事情做好，

为什么我们会在南京造好房子，在上海也是这样，我们是尽量把建筑的问题降到最低点。【殷德华】：新加坡建筑风格在中国，因为土地条件不一样，到中国以后一定是改良过的，你能不能介绍一下那一个项目的改良和发展是最深刻的。

【吴亚发】：一个是仁恒滨江园，因为中国很重视朝向，房子的格局也是采用了国内的一些的需求。如果你看看国内的房子，他和香港就不同，香港的房子太小了，新加坡的房子他的格局还是比较的宽敞的。他的重点还是要通风，最主要的房间都要有一个落地玻璃，这些都是我们所要提供的一些概念和理念，还有就是景观，每一套房子我们都考虑到，如果你是买主，你要买那一套房子，所以我们在设计房子的时候，那一套房子是我们想要买的。所以整个的设计理念，每一套房子都制定一些看法。【殷德华】：我们现在买房子，三口之家都希望买一个100平的房子，可能在新加坡来讲就非常的奢侈了，你的家庭有多大的面积。【吴亚发】：你不能拿我做例子，我是四个孩子，一般的家庭有两个孩子。人口和居住是有关系的。【殷德华】：新加坡的居住方式和中国的就不一样，你到中国设计房子的时候，是不是要换一种思考。【吴亚发】：中国和新加坡的需求是不同的，比如说高档有的需求是要有隐私权，他要电梯直接到自己的家里。中档的就是尽可能的多一点的空间。另外一部分是只要价格便宜就好了，他们的思想都不一样，最重要的是产品的定位，我们仁恒的产品定位是以中高档为主，基本上他的设备已经是相当的齐全了，所以他一般不卖毛坯房，他卖成品房，他里面的设施也是比较的人性化，比如说你的厨房的设计，还有你的浴缸和浴室，这些都是我们考虑的范围。【殷德华】：

考虑的非常全面，这也是不同的消费人群需求不同，但是到中国内地来看，就有不同了，有很好的产品就可能房子很好卖，张小姐，如果在上海提前推出这样的理念，是不是很痛苦呢？【张春玲】：对，刚刚开始的时候是很痛苦的，但是到现在业主对我们已经是相当的认可了，目前市场上有很多人在尝试做精装修的东西，但是往往因为材料的问题，会给后面的业主带来很多的问题，也给你的物业管理带来很多的麻烦。所以我们仁恒是每一个过程都相当的用心，严格的控制他。现在整个中国市场上设计单位，他对整个整合设计资源的能力是有限的，他对图纸的设计是非常的有限的。施工单位也是有很大的能力问题。所以仁恒对整合整个的社会资源也做了相当大的努力，某种程度也是把新加坡的建筑设计的管理理念也引进了，作为开发商我们可能不需要做这样的事，但是市场上目前没有这样的公司给我们提供这样的全方位的服务，所以我们就只能完全的自己做了。【殷德华】：作为开发商可能还要承担更多的社会作用，创造更多的标杆。南京很多的开发商，不管是新建的，已建成的希望翻新的，都希望做成品房。我不知道陈晖，南京的开发商有没有咨询你呢？【陈晖】：有的，国内没有成品房的标准，但是我们做了10年成品房的经验，所以我们的标准就成了行业的标准，这个标准我们可以和行业共享。【殷德华】：我觉得开发商是行业内比较幸运的人，第一个他可以有一点钱，然后可以在土地上也自己的梦想。目前国内有一个动向，他越来越重视设计，买房人买住宅他的选项也越来越多了，我想问一下吴亚发先生，你在中国做商业地产的时候，新加坡理念也是过来的吗？【吴亚发】：商业地产就像汽车的

消费，汽车的消费他主要是科技研发进步，房子的设计理念一定会有突破，他会形成一个潮流，你的生活习惯一定不会改变，但是他建筑的设计他往往会影响到整个的外观，为什么建筑会大同小异，是因为目前的成本和技术，他所达到的一些建筑的风格也是相似的，所以你会看到这些房子，欧美也是大同小异，只要你愿意花一点钱引进，他的建筑风格会完全的改变的，当然还会有一些复古的，这种东西是个别而论，但是大一点来讲，他是建筑材料的突破来改变他的风格。

【殷德华】：理念也不是一成不变的，科技进步也是一样，不但是买房人要有前瞻性，卖房人也要有前瞻性，仁恒集团在这方面是做的非常好的。你设计住宅非常好，但是你做商业，新加坡的模式放到中国怎么做呢？【吴亚发】：我是专业的设计师，我没有办法回答这个问题。我们请陈晖小姐回答这个问题。【殷德华】：您有开发商业地产的经验吗？

【陈晖】：应该有，我在设计院也呆了十年了，这个其实就是我们不希望CBD是晚上死气沉沉，我们希望CBD办公的人就可以住在CBD，我们的城市人口非常的多，交通非常的拥挤，在这块仁恒率先的迈出一步，作出了这样的尝试，但是也有代价的，第一个他处于金融中心，你的外形要靠公建。

【殷德华】：我刚刚的问题就是仁恒主要是做住宅的，但是他现在做到CBD了，他的理念是不是应该改变呢？【陈晖】

：新加坡的消费和习惯和理念和我们中国是不一样的。他是集约化，中国不太一样，仁恒也有一个观念，有时候做住宅他是没有突飞猛进的进步，并不是说这样就是同质化。就像男人的西装，他都是三个钮扣的，但是他有品质的不同，开发商要追求品质，我认为这是无限的事情。我们以前还有一

个理念，做住宅设计，给天才的设计师运作的空间太小了，都是标准配件的拼接。大牌的设计师，我们不需要这样的天才做这个。但是我们会拓展，我们会请欧美的设计师，比如说成都的项目，苏州的项目，在这块新加坡的理念就像刚刚张总说的，我们吃进去，他变成了我们的血液，他是指导你做下面产品的思想，但是绝不是说就是把新加坡的思想搬过来，新加坡的住宅搬到中国来，改变太多了，比如说架空层，这在新加坡是非常受欢迎的，但是在上海和南京他有很长的冬季，这样的化，架空层就成了不好的地方，在国外，他就变成容易犯罪的场所了。所以在上海这就不需要了，在新加坡我们所有的设计师都喜欢涂料，因为他的色彩容易调和，但是在中国不行，因为有污染，在中国我们就用面砖。在新加坡我们非常的喜欢大落地窗，但是中国要考虑节能方面的因素。

【殷德华】：两个不同的地方，我们不能照搬，但是新加坡的理念他还是给我们带来非常好的作用的。开发商的作用是什么，他是盖好房子，不要让房子太贵这是最重要的，在做事业的时候，对社会的推动。我想请陈跃谈一下，你在中国这么多年，您觉得您最欣慰的是什么。

【陈跃】：新加坡的理念怎么在中国实践，作为一个开发商，他其实对社会作出贡献，或者说要为城市作出什么样的贡献，应该说开发商是努力做的，开发商作为一个企业公民，一块突然交到手上的时候，为什么我们提出善待土地，就是说这块土地既然交到你的手上，我们要认真的研究他，研究他的内涵和潜质，怎么提升他土地的价值，合理的把土地运用好，这样一来，起码这块土地交到你的手上你要对得起这块土地。虽然你的能力很微弱，但是你要知道你的责任是什么。你开发

出一个产品，是要给别人用的，作为一个企业公民，你要尽自己应尽的一些责任。【殷德华】：你的工作团队和你也吃了不少的苦，好在这些苦也是吃的非常的值得的。今天的论坛到这里就结束了，感谢在座的各位。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)