

<<白领2008>>

图书基本信息

书名：<<白领2008>>

13位ISBN编号：9787561142011

10位ISBN编号：7561142013

出版时间：2008

出版时间：大连理工大学出版社

作者：《万科》周刊编辑部

页数：360

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

前言

直到今天，中国还没有一个制度完善、运转平滑的商业环境。

商业社会会如何运行？

它的历史？

未来的可能性？

人们懒得去琢磨这些常识，但却有根深蒂固的反感。

“商”在古代中国，曾有如20世纪的“帝”、“修”一样，是意识形态的负面标签。

无论史书、小说传奇、雷志中，商人都是反派，很难见到褒扬。

“天下四行，士农工商”，在还算正派的职业中，从商最为人不屑。

这种情况到明清时期有所改观，文献中有了“四行异业而同道”之说，大儒王阳明也为商人写过墓志铭。

清代学人沈氏记载：“宋、元、明以来变迁之较，天下之士多出于商。

”不过，1949年以后，计划经济全面取代商品经济，中止了这种社会演变。

到改革开放之时，“商”的概念混杂着政治上的反动和传统上的卑劣，在大众头脑中更降一格子。

<<白领2008>>

内容概要

9个主题70多篇小文，涉及房地产、建筑艺术、人生、经济等各个方面，其中既有王石、冯仑等企业家亲自撰写的文章，也有建筑行业、经济领域的知名专家和作家的随笔、感言。文章的内容精彩、范围广泛，使读者在享受休闲阅读的同时，自然拾取建筑、人文和经济知识。

书籍目录

- 万科为什么 1. 历史：万科住宅产业化进行时 / 楚先锋 2. 工厂化：一种万科事实 / 林未言 3. 万科国际化，你准备好了吗？
4. 新土楼试验：一类人的居住与物业自治 / 陈健 5. 使命与救赎：打击坏公司并不是目的 / 姜汝祥
6. 当服务终结管理 / 平果 7. 万科离优秀还有多远 / 王永飏 8. 万科的思维范式 / 苏小和 9. 蒙牛和万科的生态链 / 卫哲在路上 10. 写在000002全流通时代 / 王石 11. 企业的秘密成长基因 / 马遇时 12. 董事长懂事才能长 / 冯仑 13. 读书是一种生活状态 / 王石 14. 让灵魂跟上你的脚步之延藏法师 / 王石
15. 让灵魂跟上你的脚步（之三） / 王石 16. 让灵魂跟上你的脚步（完） / 王石 17. 2009年才真正发力 / 王石地平线 18. 外资：限外政策下的“阳谋”攻略 / 刘晶 19. 外资炒房的“超级城市”模型 / 费戈
21. 绕着银行走 / 季郑 22. 在控制房价上，看最近英国佬都干了些什么 / 唐学鹏 23. 宋朝购房流程 / 李开周 24. “社会主义”东京VS“资本主义”纽约 / 小林 25. 为什么难以提高房地产讨论的档次 / 贺承军
26. 保障房临危受命，能否力挽狂澜？ / 尔东陈 27. 外资炒房冤案 / 冀志罡建筑视野 28. 天棚鱼缸石榴树，先生肥狗胖丫头 / 张纯 29. 被阉割的香港建筑文化 / 严飞 30. 唯美派厕所 / 长短局 31. 万博奇迹 / 独眼 32. “粉刺”之争 / 独眼 33. Balbec流年中的秘密庄园 / Dasein 34. 现代主义模特儿 / 彭涛 35. 建筑赞美生命了吗？ / 《城市中国》
36. 空白城市 / 崔骥经济学人 37. 通货膨胀时期的投资哲学 / 吴向宏 38. 买房炒股是中国人民最理性的选择 / 赵晓 39. 经济指标猜猜猜 / 背刀客 41. 后现代蚂蚁 / 肉唐僧 42. 从经济学角度看剥削 / 薛兆丰 43. 键盘上看不见的手 / 李华芳 44. 致“忘掉经济学”的自由主义者 / 李子旻 冀志罡
45. 金融革命，还是金融泡沫？ / 郑磊 46. 努尔哈赤的管理权威观思筹之路 47. 住房合作社的中国难题 / Chery Yip 48. 官僚体制是一种罪恶 / 梁捷 49. 如果面包不要钱 / 徐志戎 50. 高科技地区的性偏好 / 田方萌 51. Second Life VS. 规制 / 赵琼冷眼观潮 52. 时尚牺牲品 / 季郑 53. 中国企业史的叙述路径 / 李华芳 54. 上海崛起与道契 / 缥缈
55. 走出暧昧的东瀛 / 徐瑾 56. 相信感觉还是相信CPI / 陈青蓝 57. 天使、妖魔、外资和我们 / 韦业宁 58. 文明就是遮羞布雕刻时光 59. 莫扎特的维也纳搬家路线 / 刘雪枫 60. 朋友 / 杨早 61. 在彼处时光 / 圈圈 62. 阳光灼目的日子 / 郝建 63. 阳光灼目的日子之二 / 郝建 64. 旺角的香港味道 / 严飞灯下文字 65. 写于胡兰成百年 / 林黑 66. 青石 / 颜长江 67. 李白和孟浩然 / 长短局 69. 先礼后食与后礼先食 / 萧敢 70. 在广州喝一杯咖啡 / 圈圈 71. 福建的茶 / 萨支山 72. 呼喊与沉默 / 叶天蔚 73. 巫山 / 颜长江 74. 诗妓

章节摘录

万科为什么 1. 历史：万科住宅产业化进行时 / 楚先锋 万科的住宅产业化运动是从住宅的标准化开始的，当时可能是无意识的，但却为现在的住宅产业化事业打下了坚实的基础。

1999年，万科成立了建筑研究中心，并于2002年建成了万科建筑研究中心大楼。这期间完成了两件对后来的住宅标准化非常有意义的工作：一件是完成了一系列的技术研发工作，并形成《技术研发成果汇编》；另一件是建立了集团的材料和部品战略采购平台。

2003年集团在当时的设计总监张纪文的带领下开始了轰轰烈烈的住宅标准化运动。住宅标准化不仅在集团内快速复制了许多由多层公寓和情景洋房组成的住宅小区，还进行了标准化部品的设计和研发，形成了万科的标准化部品库。

这些标准化部品遵循的是工业化的生产和安装方式，对提高成品质量及保证其质量的稳定性很有帮助，所以在非标准化的项目上也得到了广泛的应用。

2003年集团还发布了万科的“双标”文件，即《住宅使用标准》和《住宅性能标准》。这是万科一系列内控标准开始建立的标志。

2004年，集团在标准化工作的基础上，启动工厂化工作，成立了工厂化中心，开始万科工厂化住宅的研究工作。

在研究工作之初大家就认识到，所有工作都必须遵循人类认知事物的普遍规律，即遵循如下四个阶段循序渐进：阶段一：认知（了解阶段，调查、研究） 阶段二：掌握（初试阶段，试验、试做，完成技术验证） 阶段三：创造（中试阶段，设计、创新，完成市场验证） 阶段四：应用（推广阶段，规模开发、规模生产） 在认知阶段，我们经过对国际上各种工厂化住宅体系的调研，结合国内的实际情况，最终从轻钢结构、木结构、预制混凝土结构三种住宅体系中选择了预制混凝土结构住宅作为万科工厂化住宅的研究方向。

然后就进入了初试阶段。

为了对预制混凝土结构住宅进行充分的认识，2004年底开始设计1号试验楼，2005年底完成这栋试验楼的建造。

在这栋住宅楼上我们试验了PC（预制混凝土）结构、PC外墙、PC整体式厨房和卫生间、轻钢外墙、轻钢屋顶和ALC外墙，对各种工业化建筑体系完成了一次全面的检验。

在1号试验楼经验的基础上，同时经过对欧洲、香港和日本三个地区的预制混凝土结构住宅的研究，我们认为日本的预制混凝土结构住宅技术最适合我国的情况，所以最终我们选择了日本作为我们学习的对象。

2006年，万科聘请日本丰田房屋的伏见文明先生作为万科工厂化住宅的建筑技术总监，全面负责万科的工厂化住宅的技术研发工作。

在伏见文明先生的指导下，我们制定了万科的中长期工业化住宅计划，从三条路线完成工业化住宅的商品化：一条是RC的工业化，即在传统现浇钢筋混凝土结构基础上逐步改良，逐渐向工业化住宅过渡，其主要目标是解决集团现有项目开发过程中遇到的传统建造方式带来的工程质量问题；第二条是PC工法的开发，即完全的工业化住宅体系的研究，其目标是为未来集团的规模化、工业化住宅生产作产品技术开发；第三条是内装的工业化，主要是针对现在国内毛坯房交楼的实际状况，内装的工业化成为住宅工业化的前提条件。

RC的工业化这条路，是在集团建筑研究中心的规划下，各区域公司参与的工业化住宅之路。

它不涉及结构体系，首先开始的是轻钢围护系统在传统的现浇钢筋混凝土结构体系上的应用。

2005年，我们和世界500强企业——OC（欧文斯科宁）签订了关于轻钢结构外围护体系的战略研究协议，开始轻钢外墙和轻钢屋顶系统的研究开发。

2006年年初在万科工厂化1号试验楼上面进行了系列试验，完成了技术验证之后，在武汉城市花园项目的东区进行了试点应用（初试），目的是进行市场验证，对销售情况和居住情况进行总结分析。

为了和武汉试点项目进行不同区域消费者对比，在完成武汉试点项目之后又在北京四季花城项目进行试点。

同时，我们又和美国华新顿公司在武汉润园项目上完成了全轻钢结构体系的房屋建造试验，为项目成

<<白领2008>>

功保留原生树木做出了贡献，取得了非常好的效益。

其次，有进展的是PC外墙体系。

在1号试验楼的PC外墙试验之后，上海公司首先迈出走向PC住宅之路的第一步。

新里程项目的20号、21号楼分别采用香港PC技术和日本PC技术进行外墙设计和建造。

这是万科工业化住宅的又一个里程碑。

上述无论是轻钢结构的外墙、屋顶，还是PC结构的外墙，都能有效地解决集团面临的外围护系统渗漏投诉居高不下的难题。

而第二条道路，即PC工法的开发，从1号试验楼的全预制体系开始，到2号试验楼选定的半预制体系，逐步沿着既定的“神州计划”前进。

2号楼除了结构柱之外，梁、楼板、直接外墙、楼梯等部采用PC构件，工厂预制、现场拼装。

而非直接外墙、楼梯间墙、分户墙则采用ALC墙板，内隔墙采用轻钢龙骨双面石膏板系统。

设备系统将完全与主体结构脱开，给排水系统采用同层系统，内装系统将完全采用来自日本的松下设计及其配套产品。

2号楼之后，2007年上海建造的3号楼是一个投入实际应用的PC建筑，这是万科工业化住宅的另外一个里程碑。

为了支持上述技术研发工作的开展，2006#：我们确定完成一系列工作平台建设。

工作平台分为软硬件两类，硬件是两项基本工程——万科客户体验中心和万科住宅产业化研究基地。

软件也有两项基本工程——申报国家住宅产业化示范基地和成立万科住宅产业化企业联盟。

万科客户体验中心主要是作为万科建筑技术面向客户，面向社会的窗口，但它同时兼具收集客户体验信息、客户需求的功能，直接为万科的产品设计部门提供信息，具有一定的研究功能。

体验中心的一部分设施围绕尺度展开，让客户对自身行为相关的尺寸形成基本概念，达到自我认知的目的。

另一部分设施将上述尺度内容有效整合到产品功能空间中，结合产品的性能和设备，对产品局部进行展示，达到产品认知的目的。

还有一部分设施将尺度内容、产品局部内容整合到产品概念中，结合不同人群的生活场景描述、展示特定人群的住宅概念，营造细分人群的生活场景。

万科住宅产业化研究基地主要是作为万科建筑研究中心的产业技术研究平台，但它同时也具有对外宣传展示、对内培训交流的作用。

基地主要包括：万科建筑技术研发中心，满足研究人员的办公、会议、接待、培训等功能需求，是整个研发基地的中枢；实验工厂，包括PC构件生产车间、模具车间、钢筋车间、木工车间、金属构件及装饰部品加工车间，以及附属仓库等设施，满足实验研究用的构件生产需求，同时满足后续各实验楼建造的预制构件生产需求；建筑技术检测中心，主要包括节能实验室、建筑隔声实验室、建筑设备实验室、建筑结构实验室、建筑环境实验室、建筑材料及构造实验室等；建筑技术试验场，为建筑施工技术模拟验证提供必要的条件，现场将搭建一系列的试验用构架；产品开发试验场，为万科住宅产品的开发提供实体验证（即搭建1：1现场实体模型）的必要条件；系列实验楼，完成技术验证和居住体验。

另外，还有配套设施，主要包括员工宿舍、外部人员招待所、员工食堂等，满足部门研究人员、外部单位技术交流和培训人员的住宿和就餐问题。

附属设施，包括水处理设施、垃圾收集和转运设施、人工湿地设施等，为基地实现生产、生活污水零排放等“四节一环保”提供保障。

建设部住宅产业化促进中心在2006年6月发布实施《国家住宅产业化基地试行办法》，确定“具备一定开发规模和技术集成能力的大型住宅开发建设企业为龙头，与住宅部品生产企业、科研单位等组成的产业联盟”可以申报国家住宅产业化基地。

我们以万科客户体验中心和万科住宅产业化研究基地为依托，递交了申报材料，经完成深圳市、广东省建设主管部门的审批，获得建设部住宅产业化中心和专家评审认可，成为国内第一个企业联盟型住宅产业化基地。

关于万科住宅产业化企业联盟，我们已经陆续和10余家知名的国内外企业、研发机构、大专院校

签订了关于住宅产业化方面的战略合作协议，例如，《多层及小高层框架结构住宅工厂化外墙体系战略合作协议》（欧文斯科宁、博思格）、《关于开发幕墙和多层轻钢结构房屋的技术合作协议》（华新顿）、《住宅产业化研究及应用战略合作意向协议》（香港理工大学、中国建筑科学研究院、日本前田建设集团）。

已达成初步意向并即将签订这种战略协议的还有日本YKK企业、日本松下电工、香港中威预制混凝土制品有限公司、华润建设、ARUP设计公司、中建（国际）建筑设计咨询有限公司、大连理工大学等多家企事业单位。

战略合作伙伴的大会已于2007年1月召开。

记得当时《居住改变中国》的总监制杨澜曾说过：“过去这十几年，住房改革和房地产的发展不仅影响了城镇的个人居住环境、消费方式和邻里关系，还对政府的城市规划、信用制度的建立等方面产生了结构性的影响。

居住的确正在改变中国。

“我们现在也可以说：“住宅的产业化生产模式将影响到个人、家庭、市场对居住的选择习惯，这不仅会改变地产开发行业的运作模式，也会改变包括建材、运输等在内的房地产周边行业的运作模式，并对相关行业产生巨大影响。

所以，住宅产业化同样会改变中国。

”有这么多具有先见之明的企事业单位加盟到万科的住宅产业化大业之中，我们一定能够在中国开创出一个全新的产业来。

2. 工厂化：一种万科事实 / 林未言 几年前，王石说万科要学习丰田搞工厂化住宅，一位年轻建筑师跟他玩笑说：“您以为工厂化是什么，万科一个公司想搞就能搞的？”而今天，第三座工厂化实验楼已经在东莞基地动工：在上海，新里程项目的两栋楼分别采用日本PC工法和香港PC工法，目前已经建到了六七层。

安装门窗、外墙装饰、内保温在工厂一次性完成，工地现场赏心悦目，五六天完成一层，产品质量令人信服。

如果让目睹过施工过程的客户来选择，在新里程项目里，恐怕他们会买工厂化的产品。

在王石看来，房价上升速度较快，对市场整体发展不利，但也使得研发和生产成本不是大问题，从而有较大的市场空间去推进住宅工厂化。

市场不仅具备住宅工厂化的需求，也提供了工厂化的机会。

我们身处一个变革的黄金时间，机会稍纵即逝，不抓住它就可能遭致惩罚。

2008年，整个万科集团采用工厂化方式建成的产品将达到50万平方米。

一个在一年前还几乎像梦一样遥远的事情，已经轰轰烈烈地变成一种万科事实。

建在东莞的万科住宅产业化研究基地，将成为一个兼具研究平台、培训基地、宣传窗口功能的地方，广泛进行技术试验、技术检测、产品开发、实验楼建造以及产品定型等研究工作。

以大量实验推动住宅产业化 住宅产业化是一次大变革，它的基本内容是用工业化生产的方式来建造住宅，以提高住宅生产的劳动生产率，提高住宅的整体质量，降低物耗。

它包括：（1）住宅建筑的标准化；（2）住宅建筑的工业化；（3）住宅生产、经营的一体化；（4）住宅协作服务的社会化。

2006年1月，万科工厂化住宅1号试验楼在深圳试验基地竣工。

这是国内首栋全预制解决方案的框架结构建筑，全部结构及非结构构件都采用预制形式，同时辅以实验来验证节点连接的耐久性和可靠性，初步获得了此类建筑的设计、制作、运输、安装及项目的运作经验。

1号楼的成果极大鼓舞了万科推动住宅产业化的信心，但即便如此，当时恐怕除了王石，也没有几个万科人能想到，2007年万科住宅产业化会取得这么大的进展，实际投放市场超过8万平方米。

新里程的一位项目经理表示：“不管从万科角度看，还是从客户角度看，这都毫无疑问是个好产品，太值得推广了。

”而在一年前，即便是在万科内部也几乎不可能听到这样的声音。

在以后的几年中，万科将进行大量的实验工作，继续推动工厂化住宅技术的探索。

多方合作形成企业、行业标准 预制构件对钢筋加工精度要求非常高，按日本前田建设的企业标准，误差应该控制在1mm以内，但国内普遍在5—8mm，有的甚至更高。在PC车间里，参照日本的生产方式，对工艺进行各项优化试验，使得预制构件能够方便地安装，不需将大量的时间花费在解决构件与构件之间的钢筋“打架”问题上，同时将可以稳态生产的钢筋误差值作为万科的标准。

住宅设备实验塔是一个高100m的塔，模拟的是我们常见的30层高的住宅。实验塔里将进行给水、排水实验，还有暖气压力与铺设、抗风压等高层住宅常见疑难问题的实验。万科还将在1、2、3号实验楼及上海新里程项目的技术研究基础上，开展100多项单项预制砼结构体系构造做法、围护和设备体系的施工工艺实验、预制砼构件生产工艺实验等，形成万科标准，并计划通过与中国建科院及标准院的合作，进而形成行业标准，为2008年万科工业化住宅项目推广提供政策及标准支持。

此外，万科还将在对广州地区的青年群体客户需求调研的基础上，通过两栋青年群体产品试验楼，对叠合楼板、叠合梁、外挂PC墙板、预制楼梯、单层装饰等工厂化的构件以及设备分离、同层排水等先进的设备及施工方法进行实验，形成华南区域90m。

以下，针对青年群体客户的高层住宅产品定型，为2008年华南区域工业化产品的推广提供支持。

装修房被视为工业化的重要组成部分，更是世界居住的普及形式，相对于分散分户装修，发展商统一提供装修房的集成化操作模式，实现了集约化设计、集中采购、集中施工，极大地节约了成本，减少了示土会总支出水平。

据有关部门测算，发展商统一组织装修比客户自行装修至少节省20%的费用，同时提高资源利用效率，避免二次环境污染，提高居住环境舒适度，减少房屋隐患。

根据万科的构想，未来几年装修房的比例将逐年提高。

2007年大部分城市装修房新开工比例可达到40%。

2006年，万科与香港理工大学等11家国内外知名机构签署了《住宅产业化研究及应用战略合作意向协议》，在东莞万科住宅产业化研究基地进行合作研究，以期建立适合中国内地的产业化住宅体系，建立预制混凝土结构住宅的行业标准，并逐步提升产业化住宅产品的质量及性能。

同时，万科集团已经被建设部批准为国家住宅产业化基地。

2008年至2009年，试验工作将聚焦于三方面：首先，继续开展90m。

以下高层工业化住宅产品定型，同时进行实际产品的客户测试：其次，在国家规定的范围内，基于结构试验室、PC试验室的平台，对设计、生产、施工技术进行改良和升级：第三，在2007年完成的设备试验塔、隔音试验室、材料性能试验室的平台上，进行产品性能、环保试验和升级。

同时开始建设耐候试验室（俗称会刮风下雨的房子）、空气质量检测室等。

.....

编辑推荐

中国最具影响力企业家王石和他的企业内刊《万科》周刊精华文章选编。

继《白领2007》之后的又一精华读本，精选2007年度《万科》周刊与论坛经典文章。

由《万科》周刊编辑部策划、编辑的《白领》丛书选材于上年度《万科》周刊与万科论坛经典文章，是都市白领的年度精神乐园与文化盛宴，已经连续出版了十多年，均取得了很好的市场效益。在茶余饭后，挑灯品味每一篇文章，你都会从美文中得到些许启发和感悟，所谓寓学于乐也。

《白领2008》卖点 延续《白领》系列丛书一贯的图书风格，定位于迎合广大白领阶层关注的社会热点、经济热点、房地产热点、人文热点、文化休闲、品位阅读等焦点话题，以社会关注热点和所选取文章共同的读者阶层定位体现鲜明的图书风格。

萃取了《万科》周刊2007年的精品文章，是“白领”系列的又一经典文集，探讨问题直指本质，可读性强。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>