

Intro

Byens Netværk besøgte 13. oktober 2010 en af Kina's største ejendomsudviklere der inviterede på en inspirerende fortælling om virksomheden, fremvisning af egne kontorer samt et boligbyggeri udført af Vanke Ltd.

Facts om Vanke Ltd. (Vanke Shanghai Group)

- Vanke er den største developer i Kina.
- Vanke er repræsenteret i 40 byer i Kina.

Vanke Shanghai Group's aktiviteter er i rivende udvikling, her illustreret ved deres stigende omsætning;

- 1984 Etableret i Kina
- 2009 63 milliarder RMB
- 2010 80 milliarder RMB (forventet, Vanke har p.t. har omsat RMB 78 milliarder)

Mission

Vankes mission er at tjene folket og bygge boliger folket kan betale.

Prisen for en normal boligstandard som Vanke bygger er ca. RMB 20.000,- pr. m² (svarende til RMB 2 millioner pr. bolig på 100 m², hvilket er en standard størrelse).

Strategi

1)

Det er Vankes strategi at leverer "turn-key" projekter i stedet for den mere almindelige kinesiske model, hvor køkken og bad ikke er averteret.



[新法式建筑规划]

新法式建筑风格, 不仅是法式文化的深厚积淀, 更是一种精致高雅的现代生活方式……作为万科划时代的建筑臻品, 琥珀臻园必将引领全新的绿色生活风范。

- ◆ 五层低密度洋房, 1-2层为叠加跃层, 3-5层为景观大平层, 法式经典全新演绎
- ◆ 新法式考究设计细节, 优雅气质立显
- ◆ 法式雍容临河 CLUB, 放松身心的绝佳场所

[新法式庄园景观]

庄园般的环境景观不仅是奢华高贵生活方式的体现, 同时也处处充满着对荣耀及隐私的尊重。低密度纯粹社区, 让心灵回归自然

- ◆ 入口景观打造尊贵庄园气质
- ◆ CLUB 景观传承欧洲沙龙精神
- ◆ 公共景观再现自然融合

Herover eksempel på hvorledes Vanke præsenterer deres boligprojekter (turn-key).

2)

Vanke arbejder konstant på at øge andelen af præfabrikation da lønudgifterne til arbejdskraft i Kina er stigende.

Vanke søger ligeledes løbende at introducere ny teknologi så de kan beholde deres førende position på markedet.

3)

Vanke har siden 2003 arbejdet med at implementere bæredygtighed. Vanke er bæredygtigheds godkendt af de kinesiske myndigheder. Der arbejdes til eksempel med grønne tage og opsamling af regnvand samt genbrug af vand.

Der arbejdes med at skabe balance (harmoni) mellem fx en eksisterende sø og et nyt boligbyggeri ved blandt andet at recirkulere regnvand.



Grønne kiler gennemskærer boligbebyggelsen, her med traditionel kinesisk karpedam i forgrunden.

Dette boligbyggeri har modtaget de kinesiske myndigheders pris for bæredygtighed

Vankes primære markedsområder

Vankes primære markedsområder er boligbyggeri, hoteller og i mindre omfang kontorbyggeri.

Vanke bygger og sælger også villaer i luksussegmentet, disse villaer ligger i et prisniveau på ca. RMB 76.000 pr./m² (RMB. 42 mill. pr. villa på ca. 500 m².)

Jf. Vanke er der et marked til denne type byggeri og alle huse er solgt.

Vanke markedsfører villaer i flere forskellige arkitektoniske stilarter:

- Villaer inspireret af spansk arkitektur (ældre årgang ☺).
- Villaer inspireret af japansk arkitektur.
- Villaer inspireret af "colonial style" arkitektur.

[ECO 新奢华品质家居]

ECO, 是万科的承诺。我们坚持健康环保 (Ecology)、极致舒适 (Comfort)、安全守护 (Owner's Safety) 三大理念,八大精装系统配合多项生态技术,品质全面升级。



健康环保 ECOLOGY

- ◆ 中央新风系统,带来美兰湖最原生的洁净空气
- ◆ 净水、软水、直饮水处理系统,给您健康生活用水
- ◆ LOW-E 中空玻璃,遮阳卷帘,铝合金断桥材质窗框组成的窗系统,最大程度上流通空气,降低噪音,减少热损耗。

安全守护 OWNER'S SAFTY

- ◆ 钢木结合防盗门,门锁三重开启方式,为住户考虑周到
- ◆ 五重安保系统,保障安心生活

极致舒适 COMFORT

- ◆ 7.5 米面宽客厅、大尺度景观阳台、飘窗设计,保证充足采光
- ◆ 中西厨设计,高效利用宝贵空间
- ◆ 主次卧、玄关、走道及多处创新收纳充分满足不同家庭成员的需求私密空间
- ◆ TOTO 马桶、双台盆等卫浴设计,舒适又贴心
- ◆ 全屋空调系统、地暖设计、LED 小夜灯等其他细节设计,为您生活增添更多便利。

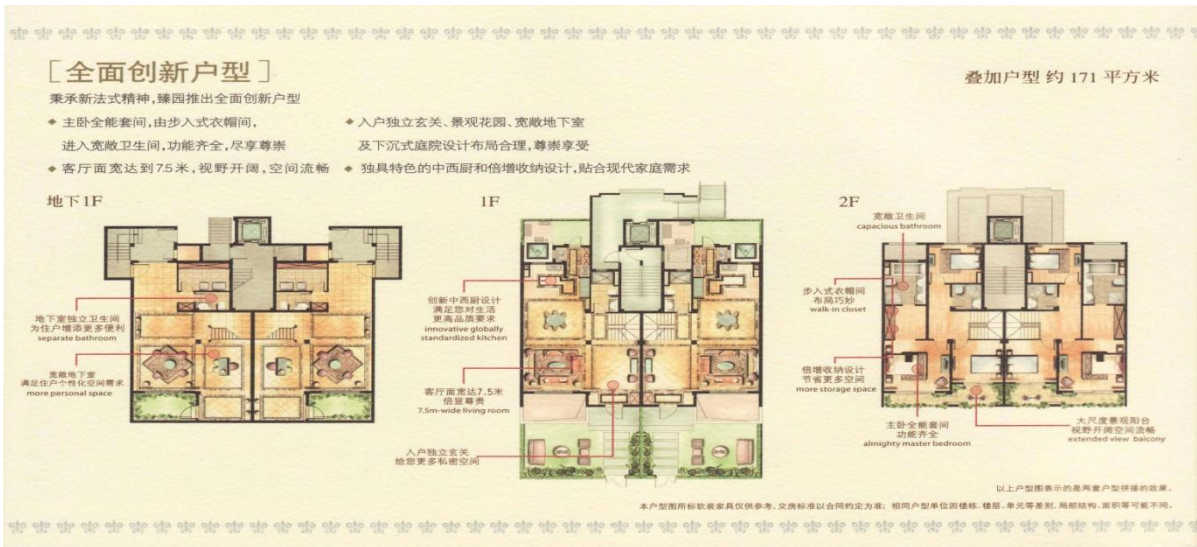


Herover eksempel på Vankes præsentation af villa projekt

Vanke udfører på bestilling også individuelle villaprojekter, hvor traditionelle kinesiske elementer indgår. Denne type villaer er (ligeledes) meget populære.

Vankes villaer ligger typisk i afgrænsede "compounds" med tilhørende fælles restaurant.

Vankes boligbyggeri omfatter også lejlighedskomplekser typisk i 5-6 etager.



Eksempel på lejlighedsplaner i lejlighedskompleks.



Eksempel på eksteriør og lejlighedsplaner.

Langs Pudong floden er Vanke ved at etablere et boligbyggeri til "high-end" markedet, der består af 8 boligblokke samt et hotel (højhusbyggeri). Byggeriet opføres i samarbejde med en amerikansk arkitekt. Byggeriet er klart i år 2012.

Over en af metrostationerne udfører Vanke butikscenter med restauranter. Dette udføres ligeledes i samarbejde med en amerikansk arkitekt.

Vanke er både ejer og udlejer af dette projekt.

The "boss"

Den siddende bestyrelsesformand Wang Shi startede virksomheden i 1984. Wang Shi er en passioneret bjergbestiger, der betragtes som en kilde til inspiration indenfor virksomhedsdrift (i Kina).

Wang Shi udtaler om talent: *"Talent is Vanke's capital. To create a harmonious and exciting environment for excellent talent is the most important element in Vanke's success."*

Jf. hr. Fu fra Vanke har Wang Shi besteget det højeste bjerg i Kina. Wang Shi udtaler om bjergbestigning *"Why does Mr. Wang Shi climb mountains? In his own words: 'to control my impulse to intervene.'"*

(Spekulerer på om det højeste bjerg i Kina er Mount Everest, som reelt ligger på grænsen mellem Tibet og Nepal ...)

Svar på spørgsmål til Vanke fra deltagerne:

Byggeomkostninger?

Pris for jord RMB 4.-7.000,- /m² (high end houses)

Pris for at bygge råhus RMB 3.-4.000,-/m²

Pris for aptering RMB 2.500 – 4.000,- /m² (inkl. Køkken og bad)

Fortjeneste ca. RMB 5.000 – 10.500,- /m²

Antal ansatte? Og har Vanke egne arkitekter og ingeniører ansat?

Vanke har ca. 2.500 ansatte, Vanke har egne arkitekter og ingeniører ansat.

Vanke arbejder på at outsource arkitekt og designopgaver til eksterne arkitekter som har forstået Vankes koncept.

Hvilke bygningdele leveres som præ-fab?

Facader, dæk og trapper er typiske præfabrikerede elementer.

Vanke arbejder normalt med 3 underleverandører til deres præ-fab løsninger, men har problemer med at finde tilstrækkeligt med kvalificerede underleverandører hvilket hæmmer Vankes udvikling.

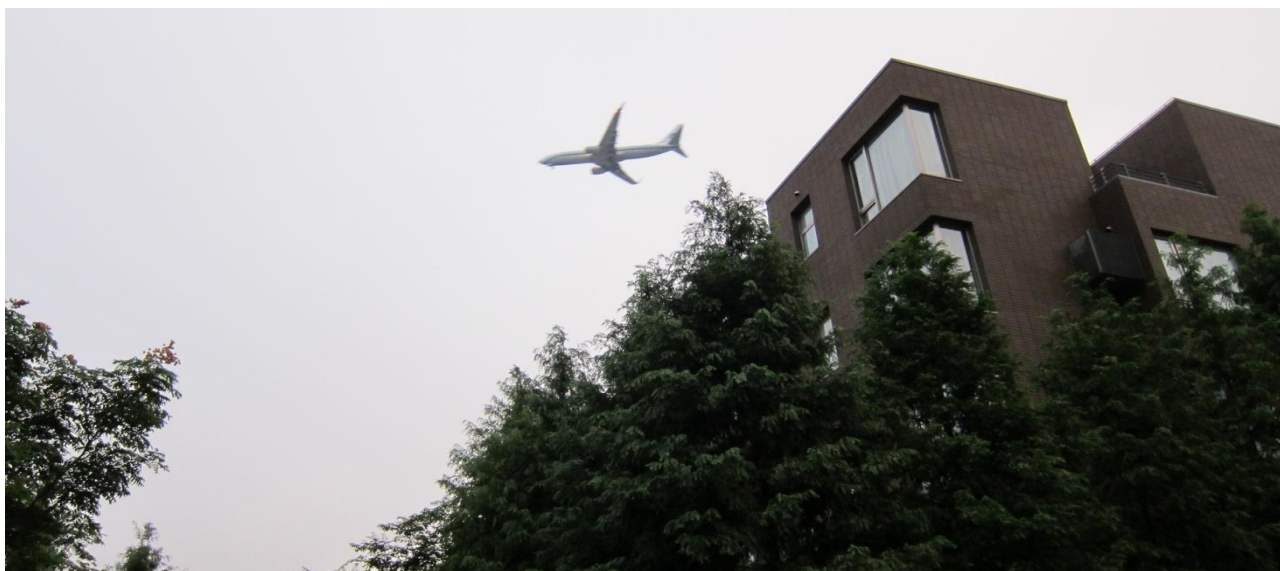
Myndighedsregler for afstand og højde mellem boliger (boligblokke)?

Der er myndighedsregler for grundens udnyttelse; afstandskrav og højdekrav.

Afstandskravene mellem bygningerne defineres af et givent antal timer direkte sollys som hver lejlighed skal have i løbet af en dag (én time i et vindue i lejligheden). Højdekrav afhænger af i hvilket område man ønsker at bygge.

Besøg i et af Vankes boligbyggerier

Besøget på Vankes kontor blev afsluttet med besøg i et af Vankes boligbyggerier. Boligbyggeriet har modtaget den kinesiske regering miljøpris. Byggeriet er et 5 etagers boligbyggeri, der er placeret umiddelbart under en af indflyvningskorridorerne til den nærliggende lufthavn.



Overflyvning af boligområde



Arkitekturen er "tung" men bearbejdningen af de grønne nærområde er meget overbevisende.



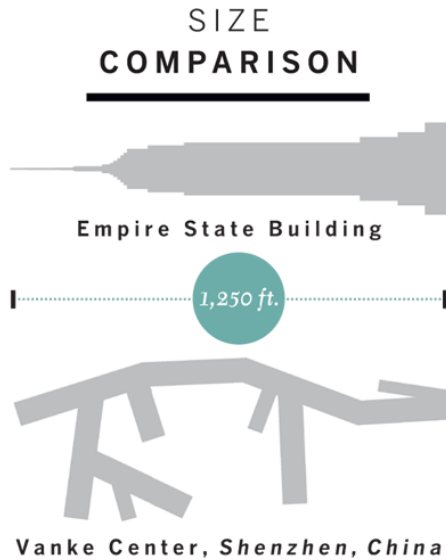
Legeplads indarbejdet i belægningen (der også bruges som adgangsvej til boligerne).



Bearbejdning af boligblokkens ankomstzone.

Steven Holl for Vanke i Shenzhen, Guangdong Province.

Steven Holl har designet et kontor til Vanke "The Horizontal Skyscraper".



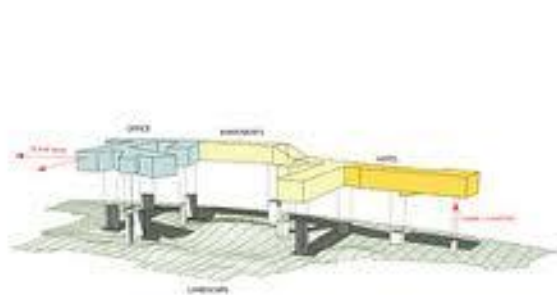
The exhibition will be on view in the newly finished Vanke headquarter offices in the Horizontal Skyscraper/Vanke Center in Dameisha, Shenzhen. This hybrid building, a design by Steven Holl with partner Li Hu, includes apartments, a hotel, and offices for the headquarters for Vanke Real Estate Co. Ltd. A conference center, spa and parking are located under the large green, tropical landscape which is characterized by mounds containing restaurants and a 500-seat auditorium.

The decision to float one large structure right under the 35-meter height limit, instead of several smaller structures each catering to a specific program, generates the largest possible green space open to the public on the ground level. Suspended on eight cores, as far as 50 meters apart, the building's

structure is a combination of cable-stay bridge technology merged with a high-strength concrete frame. The first structure of its type, it has tension cables carrying a record load of 3280 tons. As a tropical strategy, the building and the landscape integrate several new sustainable aspects. A microclimate is created by cooling ponds fed by a grey water system. The building has a green roof with solar panels and uses local materials such as bamboo. The glass façade of the building will be protected against the sun and wind by perforated louvers. The building is a tsunami-proof hovering architecture that creates a porous micro-climate of public open landscape; the first LEED platinum rated building in Southern China.

Interiors including the auditorium, conference center and hotel will be completed in late 2010.

Kontor, lejligheder og hotel:



Vil I vide mere om dette projekt, så se her:

<http://www.stevenholl.com/project-detail.php?id=60&type=>

Vanke på EXPO



Vankes pavillon på Expo 2010

Vanke har egen pavillon på EXPO. Pavillonen var udbudt i en national arkitektkonkurrence hvor en ung og lovende arkitekt fra Beijing vandt.

Vanke giver i denne pavillon deres bud på hvordan vi bor og lever i 2049. Vanke tror på at vi lever i harmoni med naturen, så vi beskytter miljøet.



Mere information om Vanke Ltd.

Link til Vankes officielle (kinesiske) hjemmeside, <http://www9.vanke.com/main/>

Den engelske version indeholder "kun" årsrapporter og anden information af finansiell karakter. Se <http://www9.vanke.com/main/defaultEnglish.aspx>

Vibeke Garder
M2-Arkitekter ApS