

# REAL ESTATE & CITY PLANNING

## A lezione d'Architettura

*Intervista a Wang  
Huixiang e Wu  
Weijia dell'Istituto  
di Architettura  
dell'Università Qinghua*

## Fisco e costruttori

*Considerazioni di natura  
fiscale sulla società di  
costruzioni edili nella RPC*

## L'accesso al mercato immobiliare

*Il mercato immobiliare  
nella RPC per gli stranieri:  
questioni legali sugli  
investimenti*

## Progettisti italiani in Cina

*Quali vie di ingresso?*

NEW. PREMIUM VOYAGEUR CLASS.

*between Business and Economy on long-haul flights\*,  
a highly comfortable cabin offering 40% more space at a very attractive price,  
with a shell seat, a laptop outlet, a large tray table and a comfortable leg rest,  
MAKING THE SKY THE BEST PLACE ON EARTH.*



## Cari Associati,

nel presentarVi questo 25° fascicolo di Quaderno, la rivista trimestrale monografica della nostra Camera, desidero innanzi tutto ringraziare tutti Voi per la stima dimostratami e la fiducia accordatami conferendomi, il 26 Marzo u.s., l'incarico di Presidente della Camera di Commercio Italiana in Cina. Sostituire Davide Cucino non è un compito facile: da lui raccolgo senz'altro l'invito a "rinnovarci nella continuità". I temi del mercato immobiliare e della pianificazione urbana assumono sempre maggiore rilievo nella Cina attuale.

Il progressivo inurbamento di milioni di contadini, la creazione di nuovi agglomerati urbani, l'acuirsi delle problematiche ambientali e di altri fenomeni connessi hanno fatto crescere la riflessione sul ruolo della città cinese. La stessa Expo di Shanghai testimonia l'esigenza sempre più avvertita di una pianificazione ed una edilizia urbana maggiormente responsabili: "Better City, Better Life" (Città Migliore, Vita Migliore) ne è infatti il tema centrale. Va detto a questo proposito che la dinamicità e la volontà di rinnovamento, unite alla consapevolezza dell'importanza economica e sociale del settore, hanno fatto sorgere idee e tendenze originali, pur non precludendo la strada a influenze esterne. Si sono cioè, anche su questi temi, create nuove occasioni di collaborazione con operatori stranieri.

Desidero sottolineare che, con questo numero di Quaderno, prende avvio la collaborazione tra la CCIC e l'Agenzia Giornalistica Agi China 24. E proprio nell'intervista di Agi China 24 all'Arch. Sara Bernardi dello Studio GRAFT viene esaminato il ruolo che l'architettura italiana potrebbe svolgere nella riqualificazione urbana di molte città cinesi.

La panoramica storica dello sviluppo urbano di Pechino negli ultimi trent'anni, tracciata dai Professori Wang Huixiang e Wu Weijia, dell'Istituto di Architettura della Università Tsinghua riveste particolare interesse.

Gli aspetti fiscali dell'investimento straniero nel settore immobiliare sono toccati da Peter Law dell'ufficio legale Mazars China, mentre gli aspetti legali sono esaminati da Zach Wortham della Wang Jing & Co. Law Firm.

Marco Vinciguerra della Norton Rose LLP e Nicola Aporti di The Red Strategy analizzano il mercato dall'angolo visuale del progettista italiano che intende affacciarsi su questo mercato.

Danilo Beltrame dello studio Bidaning e Luigi Mangano di Progetto (Beijing) Architectural Design Consultants Co. Ltd ci presentano rispettivamente due casi studio riguardanti lo sviluppo urbano, a Pechino e a Tianjin.

Concludendo, ringrazio calorosamente tutti coloro, che hanno collaborato a questo numero, con l'augurio che la collaborazione in esso concretizzatasi, con contributi sia da parte cinese che italiana si rafforzi in futuro, dando risultati sempre migliori e di maggior interesse! AugurandoVi buona lettura, esprimo a tutti i lettori i più cordiali saluti,

Franco Cutrupia

## Dear Members,

as I introduce the 25th issue of Quaderno, China-Italy Chamber of Commerce quarterly monographic review, I thank all of you for having bestowed your trust on me and appointed me as Chairman on March 26th. Replacing Davide Cucino won't be an easy task. From him I take the invitation to renovate the Chamber while staying on the established path. The themes of real estate and urban planning are of increasing relevance in nowadays China.

The progressive urbanization of millions of farmers, the creation of new urban areas, the growing importance of environmental issues and other related phenomena have generated interesting considerations on the role of the Chinese city. The World Expo itself witnesses the strongly felt necessity of more responsible planning and urban construction: "Better City, Better Life" is indeed its central theme.

The real estate market dynamic drive, the Chinese society renovation will, the awareness of the tremendous economical and social impact of the sector have ignited new tendencies and original ideas from within, which often merge with external influences: hence the opportunity for cooperation with foreign entities.

I wish to underline that, this issue of Quaderno marks the beginning of the cooperation of our Chamber with the Italian news agency AgiChina24. In the interview to Arch. Sara Bernardi, of Studio GRAFT, AgiChina24 analyzes the role that Italian architects can play in re-qualifying the urban environment of many Chinese cities.

Moreover Professors Wang Huixiang and Wu Weijia of the Department of Architecture of Tsinghua University outline an interesting overview of the urban development in China in the last 30 years, with specific reference to Beijing.

Fiscal issues related to foreign investment in real estate are considered by Peter Law of Mazars China, while legal issues are examined by Zach Wortham of Wang Jing & Co. Law Firm.

Marco Vinciguerra of Norton Rose LLP and Nicola Aporti of The Red Strategy offer an insight view on the market, from the perspective of an Italian architect who intends approaching it.

Danilo Beltrame of Bidaning and Luigi Mangano of Progetto (Beijing) Architectural Design Consultants Co. Ltd present two case studies on urban development, in Beijing and Tianjin respectively.

I thank all who worked to this issue, and I wish the just started Italian-Chinese co-operation to continue and grow stronger, with more contributions from both sides.

Enjoy reading it, and please accept my warmest regards!

Franco Cutrupia



Franco Cutrupia  
Presidente

## Intervista con l'esperto Sara Bernardi

a cura di Giulia Ziggiotti



**Sara Bernardi**

Giovane architetto presso lo studio GRAFT a Pechino

**S**ebbene molto giovane, le esperienze non le mancano. Prima di lavorare per lo studio internazionale GRAFT a Pechino, ha avuto l'opportunità di 'crescere' a fianco di un architetto del calibro di Fuksas. Ed è stato proprio Fuksas a marcare il suo primo contatto con la Cina, durante la progettazione del nuovo aeroporto internazionale di Shenzhen. Quale motivazione l'ha spinta a tornare in Cina? Potrebbe avanzare un raffronto tra le esperienze nei due studi?

Prima di lavorare a fianco di Fuksas, non avevo mai avuto 'esperienze cinesi', ma è bastato un breve periodo per capire le potenzialità di questo mercato e decidere di fermarmi, anche nella speranza di basare qui in futuro una mia attività. La differenza rispetto alla realtà italiana è marcata: la progettazione, i tempi di progettazione, le modalità con cui ci si relaziona con i clienti ... ecc., su tutti questi aspetti il modus operandi italiano diverge da quello cinese. In Cina, accade anche che i progetti si sviluppino a 'cantiere aperto', quando il committente si mette alla ricerca

**E**ven if very young, you're rather experienced. Before working for GRAFT, an outstanding international architecture studio, in Beijing, you had the chance to be trained by Fuksas. Indeed, it was Fuksas itself that introduced you to China, while you joined its planning team for the realization of Shenzhen International Airport. Why did you decide to come back to China? May you provide us with a comparison between the two working experiences?

Before working with Fuksas I didn't have any 'Chinese experience', but after a while I realized the strong potential of the Chinese market and I finally decided to remain here, with a long term hope to start a personal activity. Compared to the Italian reality, the difference is sharp: planning, time planning, dealing with customers... etc., in all these domains the Italian modus operandi is dramatically different from the Chinese one. In China, a project often develops under a 'open construction site' situation: when the purchaser starts looking for an architect, he

**"...allo slancio iniziale di modernità corrisponde la necessità di inserire nel progetto elementi di tradizione locale, a rischio di compromettere la natura e l'organicità del design stesso. Anche se la sfida in Cina si dimostra spesso ambiziosa, ritengo che il compito di un bravo architetto sia sempre di mediare tra le esigenze del cliente e la natura del progetto stesso."**

di un architetto per realizzare un progetto ha già iniziato le opere provvisorie del cantiere se non addirittura le strutture portanti dell'edificio. Ad esempio, lo studio GRAFT è attualmente impegnato nella realizzazione di un albergo e di un Club nei pressi di Gontibeilu 工体北路, a Pechino, la cui progettazione si è basata su una struttura già esistente. Il fatto che qui i tempi di realizzazione siano così rapidi da un lato esclude la frustrazione, spesso patita dagli architetti italiani, di vedere i propri progetti imprigionati per anni sulla carta prima che i cantieri possano essere aperti, dall'altro rende il compito del progettista assai più delicato. L'altra faccia della medaglia sta infatti nella difficoltà di conciliare gli stretti tempi di realizzazione con la qualità del progetto stesso, la pressione sui tempi di consegna può compromettere il risultato finale sia in termini di design, che di qualità dei materiali e di messa in opera, come spesso accade guardando edifici appena inaugurati. Anche il rapporto con i clienti è interessante, perché regala soddisfazioni ma anche contraddizioni; i clienti cinesi si affidano fiduciosi ad architetti stranieri anche giovani, cosa assai rara in Italia, alla ricerca di un design moderno e innovativo, fiduciosi di ottenere un prodotto di qualità. Non di rado però allo slancio iniziale di modernità corrisponde la necessità di inserire nel progetto elementi di tradizione locale, a rischio di compromettere la natura e l'organicità del design stesso. Anche se la sfida in Cina si dimostra spesso ambiziosa, ritengo che il compito di un bravo architetto sia sempre di mediare tra le esigenze del cliente e la natura del progetto stesso.

**Wu Changhua (direttore per l'area Greater China del Climate Group, un'organizzazione internazionale lobbistica per l'ambiente) sostiene che il processo di urbanizzazione si potrebbe avvantaggiare delle nuove tecnologie ecosostenibili e così contribuire alla causa ambientale; ma di fatto, la realizzazione della città "a basso contenuto di carbonio" sarà difficile a causa della velocità dello sviluppo della Cina. Ritiene che l'architettura e la pianificazione urbana possano beneficiare dalle politiche che il governo sta adottando nella promozione delle energie rinnovabili?**

*usually has already undergone the provisional work/ evaluation - sometimes even the main structure - of the building. For example, GRAFT is now working on the realization of a hotel and a Club nearby Gontibeilu (工体北路) in Beijing, and our planning projects are both based on pre-existent structures. The fact that time planning is so fast in China, on one hand, eludes the frustration - due to long projects' imprisonment into sheets before realization - that is common to many young Italian architects; but on the other hand, make the architect's job more difficult. The other side of the coin is the bitch of balancing tight planning time with the project quality: the pressure over the delivery time could jeopardize the final result, in terms of design, materials quality and realization, as often occurs considering some newly inaugurated buildings. Customers' relationship is equally interesting, because it offers both satisfactions and contradictions. Chinese customers willingly rely on young foreign architects (contrary to Italy) trusting they can provide them with modern and innovative design, and finally offer them a high quality project. But it happens also that, after the initial enthusiasm is over, the customer asks for some local traditional elements, that could hijack the nature and the coherence of the design itself. Even if meeting the expectation of Chinese customers is very challenging, I personally think that the role of a good architect is to match the customer needs and project characteristics.*

**Wu Changhua (Greater China director of The Climate Group, an international environmental lobby organization) said that the urbanization process could take advantage of state-of-the-art eco-sustainable technologies and by that contribute to the solutions of energy and climate change issues; but unluckily, the realization of a 'low-carbon city' would be a tough target for China to meet, mainly because of its fast development pace. Do you believe architecture and city planning could benefit from government policies that focus on promoting renewable energies?**

*The urbanization's issue is very complex in itself, because of the endless number of factors and variables*

低碳城市  
**Low carbon city**





Centre for Sustainable Energy Technologies  
(Mario Cucinella Architects)

La Nottingham University ha inaugurato un nuovo campus a Ningbo, nel cuore del distretto cinese di Zhijiang. Il Centro per le tecnologie energetiche sostenibili CSET (Centre for Sustainable Energy Technologies) si dedicherà alla diffusione di tecnologie sostenibili come quelle applicate all'energia solare, all'energia fotovoltaica o all'energia eolica. L'edificio di 1.300 m<sup>2</sup> ospiterà un centro visitatori, laboratori di ricerca e aule per i corsi di specializzazione. Il padiglione sorge su un'estesa area prativa lungo un corso d'acqua che scorre attraverso il campus e presenta un design ispirato alle lanterne e ai paravento di legno della tradizione cinese.

Fonte <http://www.mcarchitectsgate.it>

Il tema dell'urbanizzazione, in sé già molto complesso per l'infinito numero di fattori e variabili presenti in un contesto urbano, costituisce una questione assai delicata nella Cina di oggi, soprattutto in considerazione della rapidità di sviluppo che le città cinesi conosceranno nei prossimi decenni. La disorganicità della pianificazione, se non addirittura la totale mancanza di un controllo su una scala vasta, costituiscono la principale minaccia per una pianificazione organica e sostenibile dal punto di vista ambientale. Per questo a mio avviso è imprescindibile avviare una pianificazione "condivisa e concertata" tra i diversi attori sociali che vivono la città: gli abitanti, le autorità locali, i pianificatori urbani, i tecnici, il mercato immobiliare e i costruttori. La sostenibilità ambientale rappresenta l'altro pilastro su cui si dovrebbe impostare l'urbanizzazione oggi; gli sforzi di cui il governo cinese si è fatto promotore negli ultimi anni, di fatto non hanno prodotto risultati concreti. Se è vero che la Cina sta investendo moltissimo in ricerca e sviluppo (di qualche giorno fa la notizia che la Cina è il primo paese per investimenti in energie rinnovabili); è altrettanto vero che pochissimi progetti applicano i risultati di queste ricerche. Prendiamo ad esempio il Centro per le Tecnologie di Energie Sostenibili di Mario Cucinella, presso il campus della Nottingham University a Ningbo. L'edificio oltre ad essere un esempio di totale autosufficienza energetica e di alta qualità architettonica, è sede di numerosi laboratori di tecnologie bioclimatiche, che studiano e sperimentano nuove tecniche di eco compatibilità per l'edilizia. Si può quindi considerare un "caso di

*present within the urban landscape. Considering it in China nowadays, it's even more difficult because of the impressive rate of development that Chinese cities will have in the near future. Moving from the environment perspective, the lack of coherence, or even the absence of control on large-scale projects, represents the main threat for an organic and sustainable urban planning. That's why, according to my point of view, it is essential to start a "shared and arranged" urban planning, in which all the different social Actors that live the city (inhabitants, local authorities, technicians and developers) play the same role. Environment sustainability represents the other pillar for urbanization, but so far all of the Chinese government's efforts have not yielded to any significant results. Even if China is now heavily investing in R&D activities (recently we heard about China to be the first country to investment in the renewable-energy sector), just a few projects implement the results of such researches. Let's think about Mario Cucinella's Centre for Sustainable Energy Technologies (CSET), in the Ningbo Nottingham University campus. The building could be considered a unique "technological and architectural example" because it combines a high-quality design, a self sufficient system for energy supply and because it also hosts many labs entirely focused on the study of bio-climatic technology, to be exploited in the architectural field. Unluckily it's still an isolated case and although many private entities refer to CSET technicians for suggestions about their own projects, only a small part of them later follow their tips. The gap between research and accomplishment*

eccellenza tecnologia e architettonica". Tuttavia rimane un caso isolato, nonostante siano numerosi gli interlocutori che si rivolgono ai ricercatori del Centro per le Tecnologie di Energie Sostenibili per consulenze relative ai propri investimenti e ai propri progetti, sono poi pochi quelli poi che attuano i consigli ricevuti. La distanza tra ricerca e attuazione di uno sviluppo urbano "verde" è ancora molto grande; la miopia degli investitori e delle autorità locali, incapaci di valutare le potenzialità di un investimento nel lungo periodo, di fatto si ferma di fronte agli alti costi iniziali delle tecnologie "verdi"

***Dopo il massiccio intervento di architetti stranieri in vista delle Olimpiadi di Pechino, sono seguiti anche duri giudizi da parte di famosi architetti cinesi; tra questi Peng Peigen (professore presso la prestigiosa università Qinghua di Pechino), secondo il quale si assiste ad una sorta di 'colonizzazione' da parte di architetti internazionali che realizzano progetti pretenziosi senza rispettare la natura dei luoghi. Qual è il suo giudizio in merito? Che relazione intercorre tra architetti stranieri e locali?***

La polemica sollevata a margine delle Olimpiadi di Pechino 2008 si collega alla mancanza di una pianificazione su larga scala. Le autorità erano interessate alla realizzazione di edifici "icona", che avrebbero promosso l'immagine di modernità della Cina nel mondo. Se contestualmente il governo si fosse fatto garante del patrimonio locale, rivalutando l'enorme patrimonio storico urbano, e indirizzando così la trasformazione urbana su un doppio binario, locale e globale, probabilmente non ci sarebbero state polemiche nei confronti delle archi star occidentali. Per altro le polemiche appaiono strumentali, se si pensa che il fenomeno di "colonizzazione", come lo definiscono gli architetti locali, inizia ad essere bidirezionale. A nomi dello star system internazionale che vengono in Cina corrisponderanno infatti altrettanti nomi dello star system cinese che si spostano in occidente. Ad esempio, lo studio MAD ha recentemente vinto un importante concorso nella città di Toronto. La globalizzazione della creatività architettonica è un dato oggettivo, di cui si parla in qualsiasi rivista, indipendentemente dal paese in cui è pubblicata. Per altro il mercato cinese è molto dinamico, per cui la concorrenza tra gli studi locali e stranieri è sicuramente meno marcata di quanto non accada in Italia e in Europa. Sulla base della mia personale esperienza, l'ambiente di lavoro

of a "green" urban development is huge: investors and local authorities' myopia (they are unable to feel the long-term potential of a green investment) is the main reason for such a bottleneck.

***Soon after the deep involvement of foreign architects in the Beijing Olympics's new buildings, sharp critics surged from many famous Chinese architects. Among them, Peng Peigen (also a professor at Qinghua University in Beijing). He said that China faces a sort of "colonization" by international architectural studio engaged in realizing pretentious projects without taking into consideration the nature/characteristics of the site. What is your opinion about the relations between domestic and foreign architects?***

The debate during the Beijing Olympics could be linked to the lack of a large-scale urban planning strategy by the government. Authorities were inclined to reshape China's image to the outside world, and so they were merely interested in realizing some "iconic" buildings. If the government had taken into consideration the historical architectural heritage and stressed the importance of preserving it (by that re-directing urban transformation along the local-global double track) probably many foreign archi stars would not have been blamed for their works. Furthermore and interestingly enough, the 'colonization' phenomena is no more a single way phenomena, as long as many Chinese archi stars are also moving to the West. For instance, MAD recently got an important bid in Toronto. The 'globalization' issue is a real fact even in the field of architecture, that can be proved by readings in any architectural publication. Moreover, the Chinese market is surprisingly dynamic; the competition between local and foreign studios is lower than in Italy and in Europe. Based on my personal experience, the working environment is not challenging at all; I would rather say that it is characterized by a strong team working feature. Considering both the gap in cultural background and in technical skills as an advantage, I believe that 'mixed' collaboration can be very successful. Chinese architects are well trained technicians but they often lack creativity and flexibility. The result is that of an international studios, where foreign architects work together with Chinese ones, design tasks are upon foreigners while technical ones are managed by the locals. Even if I'm still a 'stranger' in the Chinese reality, I trust that this 'weak creativity' dates back to Chinese history and

***“La disorganicità della pianificazione, se non addirittura la totale mancanza di un controllo su una scala vasta, costituiscono la principale minaccia per una pianificazione organica e sostenibile dal punto di vista ambientale.”***

non è affatto competitivo, ma al contrario molto collaborativo. Soprattutto in virtù della diversità di bagaglio culturale e tecnico, ritengo che la sinergia tra architetti locali e internazionali sia cinese. Per quanto 'nuova' alla realtà cinese, credo che questa difficoltà espressiva affondi le radici nella cultura e nella storia cinese e soprattutto nel modello educativo, che sicuramente lasciava meno spazio alla creatività e alla libertà, privilegiando disciplina e dedizione. Tuttavia, la situazione sta cambiando: proprio le esperienze in ambienti di lavoro internazionali permettono ai giovani cinesi di "aprire gli occhi" e trarre vantaggio dalle diversità culturali. Non di rado, architetti cinesi cresciuti in uno studio internazionale decidono di completare o perfezionare il proprio percorso all'estero per avere una visione più ampia. Infine il mio bagaglio culturale - sono nata e vissuta a Roma, dove ho frequentato l'Università di Architettura di Roma Tre e mi sono specializzata con un Master in "Architettura, Storia, Progetto" che prevedeva un soggiorno in Portogallo, alla scuola dove insegna Alvaro Siza - mi porta a ritenere imprescindibile la lettura e il rispetto del luogo e della cultura locale, intendendo per luogo anche le tradizioni i materiali e le competenze tecniche locali. Tuttavia soprattutto in Cina vedo nelle tradizioni e nelle abitudini culturali una profonda evoluzione, alla luce della quale valuto positivamente la potenzialità dello scambio culturale e la mescolanza di elementi diversi. ■

*culture, as well as to the Chinese education system, that historically favored discipline and devotion. However, something is changing: many young Chinese architects after working in an international studio, realize the importance of cultural differences and have finally decided to improve their curricula by a study/working experience abroad. I was born in Rome. I first studied in Rome 3 University and then I enrolled in a master program in "Architecture, History, Project" during which I spent a period in Portugal, where I had the chance to attend Alvaro Siza's classes. Moving from this framework, as an architect, I pay great attention both to the site and the local culture (for local culture I not only refer to traditions, but also materials and technical skills). In today's China traditions and habits are undergoing a deep evolution; in this light I stressed the importance and the potential of cultural exchanges and synergies of different elements ■*

***GRAFT is a design studio conceived as a 'label' for architecture, urban planning, exhibition design, music and the "pursuit of happiness". Graft was founded in 1998 in Los Angeles, California by Lars Krückeberg, Wolfram Putz and Thomas Willemeit, and headed by partner Alejandra Lillo since 2007. A second office was opened 2001 in Berlin, followed by a third office in Beijing in 2004, which is headed by founding partner Gregor Hoheisel.***



*E' consentita la riproduzione parziale di singoli testi purché se ne citi la fonte. Per quanto concerne l'interpretazione dei testi ufficiali, si declina, come d'uso, qualsiasi responsabilità.*

#### *Disclaimer*

*Questa pubblicazione contiene rinvii a siti web ("collegamenti ipertestuali") e utilizza altresì informazioni provenienti da fonti terze. La CCIC declina ogni responsabilità in merito all'accuratezza, alla veridicità e alla completezza dei materiali reperiti presso tali siti o comunque ottenibili per loro tramite.*

#### **Pechino**

**Unit 2607, Full Tower  
9 Dong San Huan Zhong Lu  
Chaoyang District, 100020  
Beijing China  
Tel: 0086-10-85910545  
Fax: 0086-10-85910546  
info@cameraitacina.com**

#### **Shanghai**

**Unit 3605-3606A,  
The Center,989  
Changle Road 200031  
Shanghai, China  
Tel: 0086-21-54075181  
Fax: 0086-21-54075182  
infoshanghai@cameraitacina.com**

#### **Guangzhou**

**Unit 1401, International  
Financial Place,  
8 Huaxia Lu, Pearl River New  
City, 510623  
Guangzhou, China  
Tel: 0086-20-85160147  
Fax: 0086-20-85160149  
infoguangdong@cameraitacina.com**

#### **Shenzhen**

**Room 220, 2/F,  
Int'l Chamber of Commerce  
Tower,  
3 Fuhua Road,  
Futian District, 518048  
Shenzhen, China  
Tel. 0086-755-88311675  
Fax: 0086-755-88312127  
infoshenzhen@cameraitacina.com**