



Guoao Group

魯绿色 魯科技 丽人文

ISSUE 45

齐齐哈尔市政府与国奥集 团签署框架战略合作协议

国奥(北京)文化产业投资 有限责任公司成功举行揭 牌仪式

战中

略国

合通

作信

协服 议务股

约仪式举行 份有限公司货 **光售罄记录**

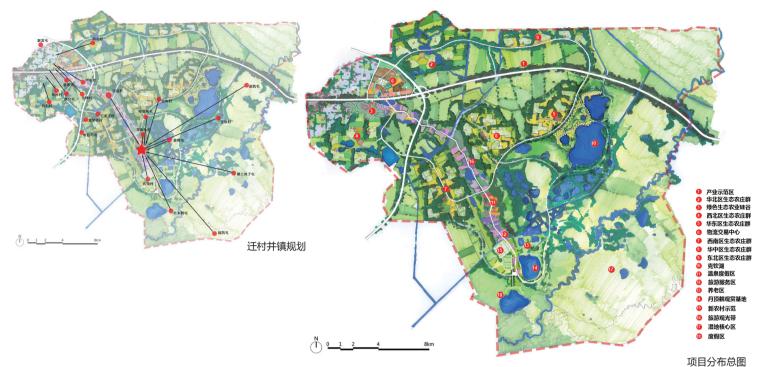
小国奥城 首 期 开 盘 创 造 日

国奥集团发展目标新形势下房地产行业发展与 视察国奥中国(怀柔)影都项目北京市市委常委宣传部长李伟



Guoao Group

国奥扎龙北国生态农庄





整体鸟瞰图





近年来,国企似乎受到更多挑剔。亏损了被指责——"国有经济就是效率低下",盈利了被质疑——"还不是靠垄断,赚得越多越与民争利";行业内做不到领先地位被批评——"国有企业竞争不过民营企业",领先了又产生新问题——"国进民退";经营遇难时不可以减员——"促就业是国企分内之事",不减员也会被抨击——"人员能进不能出";做慈善有可能挨骂——"拿全民所有的钱为自己买声誉",捐款少了也不行——"社会责任感哪儿去了"……

三中全会《决定》明确了国企改革的市场化方向: "要紧紧围绕使市场在资源配置中起决定性作用深化经济体制改革,坚持和完善基本经济制度,加快完善现代市场体系"。"要完善产权保护制度,积极发展国有资本、集体资本、非公有资本等交叉持股、相互融合的混合所有制经济,允许更多国有经济和其他所有制经济发展成为混合所有制经济。

贯彻三中全会精神,企业不仅要探索机制体制上的变革创新,而且,要在产业业务层面形成创新发展。国奥三生扎龙北国生态农庄项目,是国奥集团城市运营发展战略的一次全新实践。国奥集团将以城市包容性发展观念进行统筹,以前瞻规划、优化资源、产城一体、民生实现为关键指标,实现绿色GDP和文化生产力的共生融合。



Contents

目录



Here and the second sec



恭首语

01 大江歌罢掉头东

今日国奥

04 国奥集团董事长张敬东视察北京国韵村项目 米栗 张耀等

07 北京市市委常委、宣传部长李伟视察国奥中国(怀柔)影都项目 国奥文化公司 黄东明

08 新形势下房地产行业发展与国奥集团发展目标 张敬东

10 齐齐哈尔市政府与国奥集团签署框架战略合作协议 张耀 贾现科

11 国奥集团与中国通信服务股份有限公司战略合作协议 签约仪式举行 郭 扬 米 粟

13 客户领先、运营卓越、资源高效、创新领导 郭 扬

14 国奥集团董事长张敬东陪同中信国安集团董事长李士林考察门头沟 米 粟 吴 丹

15 国奥(北京)文化产业投资有限责任公司举行揭牌仪式

米 粟 贾 犇

16 桂林国奥城首期开盘创造日光售罄记录 粟建忠

19 桂林国奥城国宾级展示区盛大开放 粟建忠

20 院馆高层受市场热捧——9月30日重庆国奥村梦享院馆开盘劲销!

杨椒

21 国奥集团启动全国项目品牌联检工作 张玥晗

22 北京国惠村迎接首批业主入住 米 粟

23 国奥集团开展北京国奥村复检工作 张玥晗

主 办: 国奥集团

总 编: 张敬东副 总 编: 龙 翰主 编: 曹浒兵执 元 主 编: 即峥嵘

编 辑:张耀米粟商婉秋 吳忠富 韩鑫

粟建忠 刘馨宇 贾 犇 孙 燕 吳 尹

李晓燕 杨红波 李俊伟

美术编辑: 北京捷龙创易图文设计中心

地 址: 北京市朝阳区林萃东路1号院

电 话: 8610 84373333 传 填: 8610 84370552

M 址: www.guoao.com.cn 邮 箱: zazhi@guoao.com.cn

准印证号: 京内资准字1012-L0072号

(內部资料,免费交流)

朱欢欢







24 国奥重庆签约新村小学优质生活教育先行 徐 旭

25 国奥集团赵家洼整体(A地块)土地一级开发项目开发委托协议 正式签订 门头沟项目组

26 科学组织、安全施工,北京国韵村项目建设快速推进 国奥韵兴公司

27 常营三期剩余地块公共租赁住房项目进展情况 常营项目部

29 成都国奥村三期、四期工程进度情况简述 国奥成都公司

29 成都国韵村项目工程进度情况简述 国奥成都公司

市场纵横

30 冠军:被桂林国奥城破译的密码 国奥桂林营销部

品牌探索

34 聚焦城市品牌运营,探索城乡统筹新范式

38 扎龙湿地是鸟类的天堂 刘 爽

国奥家园

39 国奥国庆魔幻嘉年华 陶 磊

40 中秋,YUAN在国奥 李加琴

41 北京国奥村 秋色正浓时 张 耀

国奥服务

42 重庆物业公司开展冬季大检查 李加琴

43 北京国奥村供暖季常识 张 耀

44 国奥集团微信平台成功上线 米 粟 张 耀



国奥集团董事长张敬东视察北京国韵村项目



本刊消息(记者: 米栗 张耀)2013年9月17日,国奥集团董事长张敬东、首席执行官高浩一行视察北京国韵村项目现场。对现场外围的环境和施工现场管理方面等提出了具体要求。随后,来到北京国韵村展示中心,详细听取了国韵村销售人员的介绍。张敬东指出,北京国韵村是国奥集团品牌产品的重要一



环,体现国奥集团核心竞争力以及"五个地产"的发展脉络。从国奥村到国韵村,一条贯穿北京南北的中轴线将国奥品牌一脉相承,国奥集团希望通过这一产品,将国奥村建设和开发中所积累的全套经验应用到国韵村当中,打造成为大众打造精品住宅的典范。

国奥集团与信科大进行沟通与交流

本刊消息(记者:李俊伟)2013年10月16日, 国奥集团董事长张敬东在信科大与陶志红副校长就校 企合作进行了沟通。国奥集团董事长张敬东谈到,国 奥正在从传统开发商向城市运营商、跨界分界、定向 与空间投资经营混搭的发展方向转变。智慧校园建设 要体现信息化建设特色,对校园规划、教学方式、教 育途径进行革命,使学校的研发具有针对性。通过国 奥集团的产业资源优势使研发成果得到充分的转化与 利用。针对企业所需要的专业人才,学校有目标的设 立专业,成立由国奥集团冠名或投资的城市运营管理 学院。 ፟

国奥集团与101中学共谋发展大计

本刊消息(记者:李俊伟)2013年11月26日, 国奥集团董事长张敬东在101中学与郭涵校长关于合作办学进行了深入沟通与交流。新一轮互联网革命已经到来,国奥集团董事长张敬东就智慧校园建设提出"三桌一体化"和"三室一体化"的建议。关于合作 办学,郭涵校长提出要全面以市场化办学为基础,学校提出合作办学方案,使双方资源优势最大化。通过教育品牌的植入,提升国奥品牌价值、经济效益和作为城市运营商的影响力。

国奥集团董事长张敬东视察桂林公司工作



本刊消息(记者: 栗建忠)2013年10月17日至21日,国奥集团董事长张敬东对桂林公司进行了为期5天的视察指导工作。

10月17日,在国奥集团总工程师徐亚柯、桂林公司副董事长曹卫东、桂林公司总经理罗劲文的陪同下,张敬东董事长先后对桂林国奥凤凰体育运动休闲



旅游区、桂林国奥城等国奥集团在桂林所开发的项目 进行了深度实地考察,并对桂林公司近期取得的工作 成果表示肯定。

10月21日,现场考察结束后,张敬东董事长组织 桂林公司高层召开了工作会议。会上,张敬东董事长 认真听取了桂林公司近期的工作汇报,并对下一阶段 桂林公司的各项工作任务进行了部署。

国奥集团与住总集团领导亲切会谈

本刊消息(记者:李俊伟)2013年12月2日, 国奥集团董事长张敬东、国奥集团首席执行官高浩、 国奥集团执行总裁杨靖等领导,在住总集团大厦与住 总开发公司董事长李树贵等领导,就桃峪口项目进行 了专项讨论,确定成立桃峪口项目工作组,并对工作组需尽快落实的工作提出要求:首先取得土地征地批复,同时,展开规划调整工作。立即启动本项目,并于年底前做好成立合资公司的前期准备工作。 ፟፟

国奥天湖度假区项目举行签约仪式

本刊消息(记者: 米聚 张耀)2013年12月23日,在国务院颁布的《关于进一步促进海南、云南、广西经济社会发展的若干意见》中,确定了桂林为国家旅游综合改革试验区城市。为落实桂林世界旅游城的开发建设,2013年12月4日,我公司与桂林市全州县人民政府经过友好协商,在桂林市签订了《桂林全州天湖生态旅游度假项目综合开发协议书》。

项目暂定名为"桂林天湖生态旅游度假项目", 系以桂林全州天湖水体、周边森林资源为依托而打造 的,以体育休闲为核心的优质旅游风景区。项目以天 湖水库为中心,规划总面积约100平方公里。

参照凤凰旅游休闲项目模式,本项目将政企合作 成立整体开发招商公司,拥有土地一级开发权,聘请 国际知名的策划、规划团队,进行全方位的研究和规划,总投资约人民币20亿元。





国奥集团书记龙愉出席北京印刷学院五十五周年校庆活动



本刊消息(通讯员: (通讯员) 2013 (通讯员) 2013 (通讯员) 2013 (通讯员) 2013 (通讯员) 2013 (国用2日, 依述员) 2013 (国用三届楼团, 依述园, 在证明是一个人。 (国用是一个人。 (国用。 (国用是一个人。 (国用。 (国)。 (」))。 (」))。 ()))

2015年投入使用。 😘



其中学生食堂已投入使用。此次绿色科研楼同样由国奥集团负责代建、项目预计

重庆国奥村物业服务有限公司与成都物业公司交流工作



本刊消息(通讯员: 李加琴) 2013年9月13日下午,重庆国奥村物业服务有限公司相关人员来到成都公司交流工作。先后参观了成都国奥村休闲运动会所、样板房、园区(成都国奥村一、二期)、物业服务中心以及员工食堂。

双方在物业费收缴、业主装修入住管理、开展 社区活动等方面进行了深入交流。**⑤**

国奥文化公司组织消防培训

本刊消息(记者: 贾犇)2013年10月22日,国奥(北京)文化产业投资有限责任公司邀请北京消防中心陆教官于办公楼三层会议室举办了消防安全知识培训。公司全体员工、保安,保洁等后勤人员都积极参加了此次培训。

北京消防中心陆教官结合消防安全制度以及各类 火灾案例,对如何树立公共消防意识、预防、杜绝可 能引起消防事故的内外隐患、个人面对突发火灾事故 应如何进行救灾及逃生等方面进行了全面的培训。全 体员工认真学习并进行了现场提问。

大家通过此次培训学习和部分案例的实例分析对 消防工作有了一定的了解,也掌握了一些消防安全工 作的基本理论知识。

大家表示在工作中,应该以消除火灾隐患、提高防



火意识为目的,不作口头文章,以实际行动和措施来切 实做好消防安全工作。**⑤**

北京市市委常委、宣传部长李伟视察国奥中国(怀柔)影都项目

□ 文/ 国奥文化公司 黄东明



2013年10月23日,北京市委常委、宣传部部长李伟带领市委宣传部、市广电局、市文资办等领导到怀柔调研。怀柔区领导齐静、常卫、周东金、王玉山以及国奥集团执行总裁杨靖、中影集团党委书记焦宏奋等陪同调研。

李伟部长一行来到中国(怀柔)影视基地核心企业中影基地,观看了中影2011-2012主要电影剪辑,参观了电影《一步之遥》的拍摄现场。听取了怀柔区、国奥集团、中影集团领导对影视产业发展规划、影视基地0708街区整体开发和中影二期项目的汇报。随后,李伟部长到影视基地0708街区进行现场实地踏勘。

参观过程中,李部长对影视基地0708街区整体开发规划给予充分肯定。 🗑











新形势下房地产行业发展 与国奥集团发展目标

——国奥集团董事长张敬东在员工大会上的讲话



本次召开员工大会的主要目的,是将集团的阶段性发展思路及工作管理中遇到的问题与员工进行交流。集团现处于创业期,所以,如何看待、对待过去的成绩及不足,是我们当下的重点。企业发展的根本是创造财富价值,所以,效益是企业的核心和基础。本次会议主要谈以下几点问题:

一、集团现阶段发展思路

国奥集团的二次创业和国家的深化改革是合拍的。国奥永远不会走老路,我们要把科技文化的发展、新型城市化建设等产业搭接相结合;定向规划和产业规划相结合;投资开发和产业运营相结合,同时进取,形成短、中、长期投资互补,分界跨界、产业

与定向混搭的模式,这才是国奥的发展思路。

二、集团发展至今存在的问题

一是人才匮乏。过去的历史有肯定中之否定。 今天,我们怎么才能适应市场化的人才管理氛围,要 用检验的眼光发现什么地方还存在问题。大家还要检 讨一下自己,反省一下自己,不要发生负能量。这样 才能使我们知耻而后勇。管理人员应在工作中检讨集 团内部的管理机制、人才激励机制;管理过程中目标 管理明确与否、奖惩的量化指标明确与否。要打造出 使人才能够自信、自豪、自觉的为国奥付出的工作机 制。创造能者上,庸者下的用人机制。同时,希望我 们企业内部的员工,在面对自己的权利和责任上,能 有更新的看法。

激励机制是一种上下的共同激励,不单单是领导激励员工,实际上也是员工对领导的反作用力、反向激励机制。人力部门也要搭建、创造好人才成长的平台和环境,并通过建立激励机制,让领导紧张起来,让能干事、想干事的员工脱颖而出。

二是资源欠缺。集团各业务部门与相关政策、法规、政府审批流程的业务不熟练,等靠要思想严重,坐在办公室是办不了事情的。所以,要使我们的管理人员走出去,更要把有关的人士请进来给我们补课。这样. 才能使我们的管理水平有所提高。

三是未来产业板块规划有所欠缺。规划不仅仅 是建设用地的规划,而是应该从不同的专业、不同的 平面,结合发展战略和新型发展版块等所有涉及的板 块,均应以市场为主进行规划。画图的要关注回报, 无经济导向的规划是没价值的规划。规划设计部缺少 专业的投资型企业型人才,存在人才不全面的现象。

四是市场营销部要学会客户积累。服务品质对业主的影响,应该是积累的状态,不应该是脱钩的状态。学会客户积累,做好老客户及市场口碑的维护工作,从而带来我们未来持续发展的客户群的稳定和增长。这个客户群应是中高端的,是需要营销与后期运营及物管紧密配合的。

三、努力做好存量项目

集团现存量项目对各员工的学习要求很高,员工应努力提高自身素质,加强学习,更新知识库。同时,各项目部、子公司要将时间计入成本,规定时间完成规定动作,使得成本达到最佳的合理化配置。

怀柔项目是文化产业,是将房地产业的一级开发、二级开发、新型城镇建设、未来智慧城市建设集约于一身的项目。要将怀柔项目定为北京市发改委未来的智慧城镇建设试点,以获得发改委的政策、资金

支持。能够用我们一级开发植入的智慧城市的通道、平台为后期 二级拿地创造条件,为二级建设 以后的长期运营提前做好资源型 的通道和平台的搭建。

桂林国奥凤凰国际体育运动 休闲旅游综合体项目,和北边的 齐齐哈尔扎龙国奥农庄项目,形 成新城镇建设开发体。深度包装 农民土地,把农民从过去的旧关 传统农民解放出来,实现农村新 城镇建设,实现北欧、北美、澳 大利亚的农庄植入。做新型农村 产业化的投资人和合伙人。

四、统一集团工作协作的意识

领导及员工要学会换位,学会汇报,学会吃亏, 学会合作。

一是汇报即沟通,将工作形成汇报成果,从而得 到领导的支持与信任。另外,汇报要及时、适时。

二是要学会吃亏。吃亏是为了占便宜,为了做 人,为了总结经验以利再战。

三是学会合作。现在,我们合作的项目越来越 多,有多家合作意向在洽谈中。通过合作带来资源、 带来市场,并实现双赢。

五、2013年房地产形势

2003年的地产形势确实有所变化。土地市场资金要求高,房地产行业转换为满足政府需求的模式。土地资源获取方面,农村集体经营性建设用地、宅基地、荒山荒地,将是集团要获取的一部分资源。以后,将会土地升值,也会成为我们的未来财富。同时,集团将以教育板块、科技板块、农业板块、养老地产、电商贸易、海外发展作为下一阶段的工作重点。

一是教育板块,如何将教育板块变为国奥的投资 板块。我们要将信科大组建为中国智能化、信息化发 展进程中的城市运营和管理人才的摇篮。

二是养老地产,将"陪伴、关爱、康复、临终"处理好,拿出"四项口号"下面的菜单。养老项目的负责人,应从临终的心理出发,做好标准动作、服务体系、职业化培训落地。

三是扎龙项目,我们应创造盈利模式,使得农业现代化与新型城镇化相结合。我们作为资源型产业,运营是为了让资源不断稳定增长,并拓展经营空间。

(根据记录整理,未经本人审阅) 😭





齐齐哈尔市政府与国奥集团签署 框架战略合作协议

□ 文/ 张 耀 贾现科

2013年11月7日. 齐齐哈尔市政府有关领 导,在市委书记、市人 大常委会主任韩冬炎带 领下,来到北京国奥村 花园酒店,和国奥集团 签署了《齐齐哈尔市政 府与国奥集团框架战略 合作协议》。齐齐哈尔 市政府副市长马占江, 财政局、规划局、国土 局、铁锋区的领导,国 奥集团董事长张敬东、 首席执行官高浩、执行 总裁杨靖等领导参加了 签字仪式。齐齐哈尔市 政府副市长马占江、国 奥集团执行总裁杨靖分 别代表齐齐哈尔市政府 和国奥集团在合作协议 上签字。

在这次合作签字仪 式上,齐齐哈尔市委书



记、市人大常委会主任韩冬炎,国奥集团董事长张敬东,先后发表了热情洋溢的祝词。他们共同讲到,齐齐哈尔市和国奥集团这次框架战略合作协议的签署,是双方互相信任的结果。国奥集团是我国房地产业的领军企业,它的开发理念始终领先于国内房地产业,也是和齐齐哈尔市的发展战略相吻合的,这是双方合作的基础,也是双赢的合作目标。签字仪式结束后,双方还就项目事宜进行了亲切的座谈。

国奥集团资产经营总监向锋主持了签字仪式。 😭

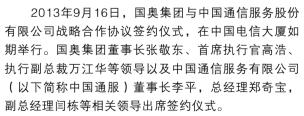




国奥集团与中国通信服务股份有限公司战略合作协议签约仪式举行

□ 文/郭 扬 米 粟





仪式开始前,张敬东董事长与李平董事长在相关 人员的陪同介绍下,了解了中国通服与中国电信共同 合作开发的多项高新信息技术成果。李平董事长表示 这些成果将最终应用于人们生活当中。

签约仪式开始后,首先由张敬东董事长发表致辞,张总在致辞中对给予国奥集团支持和帮助的中国通服、美满电子科技的朋友们表示感谢,随后,张总说到:国奥集团是一家应奥运而生的企业。在经历了奥运、世博检验后,国奥顺应国家实施创新型战略、



推进新型城镇化的大趋势,将奥运文化、民族文化和 地域文化融合起来,形成创意产业推向我们在全国的 项目。几年来,国奥桂林凤凰国际体育休闲旅游综合 体、北京怀柔中国影都影视文化综合体、厦门体育文 化综合体等产业项目相继落地。在后奥运时代,我们 致力于成为产业集成商和城市区域运营商。

在打造产业集成、提升国奥城市运营商地位的征途中,我们去往全国各地的城市越来越多,我们的眼界不断的开阔,我们结识各个行业的朋友,我们也获得了专业的、一流的合作伙伴。国奥此次与中国通服的战略联盟,正值国奥蓬勃发展的关键时期,能在此时与行业顶尖的企业成为合作伙伴是我们的幸运。中国通服的专业的解决方案和信息化服务,必定能帮助国奥更好地实现"绿色、科技、人文"的发展理念,而国奥专业地产开发经验,也必定能为中国通服资产





盘活带来成果、收益和新的方向。不仅如此,我相信,随着我们双方的合作深入,在信息科技与人类居住生活的结合方面碰撞出新的火花,为世人带来更时尚、更美好的生活。

随后,中国通服董事长李平发表致辞,李平董事长首先对国奥集团各位领导嘉宾的到来表示欢迎,并表示国奥集团作为中国通服的重要战略合作伙伴,双方通过前期密切的沟通交流、寻找双方的共同诉求、共谋发展,与国奥集团的合作将会有助于中国通服土地房产资源的进一步盘活开发,也是今天双方达成战略合作协议的坚实基础。

李平董事长介绍到,中国通服是我国信息 服务领域的主导企业,具有超过50年的IT与通信 服务经验,雇员超过12万,服务全球60多个国 家和地区,并且是我国通信领域第一家在海外上 市的生产性服务类企业。中国通服是中国具领导 地位的ICT解决方案服务供应商,为电信、媒体 及科技等信息化领域提供一体化ICT支撑服务, 同时负有盘活其代管的中国电信存续土地资源的 责任。目前共设有20个省级公司(包括国际公 司),在中国大陆全境经营业务,具有丰富的行 业服务经验。包括中国电信在内的国内三大运营 商是我们的三大股东,与我们有着良好的合作关 系。作为社会信息化服务领域的主导者,我们可 为国奥集团项目提供一站式通信网络建设、企业 信息化应用、建筑智能化服务及节能减排等各方 面的服务。

中国通服与国奥集团达成战略合作协议, 将进一步发挥各自的优势,在土地房产资源开 发、通信网络建设、企业信息化应用、建筑智能 化服务及节能减排等各个领域,共谋发展、资源 互补。通过业务模式创新,我们将努力构建双方 合作发展的新平台、新机制,进一步深化资源利 用、业务整合、全流程服务等全方位的合作与交流,提升战略协同层次和水平,提升创新能力,实现战略发展中新的跨越。此次战略合作协议的签署,标志着双方合作的开端。我们衷心希望国奥集团继续关心、支持中国通服的发展。中国人服务遵循"携手共赢"的原则,为国奥集团在信息化领域提供更好的服务。

双方领导致辞后,国奥集团首 席执行官高浩与中国通服总经理郑 奇宝签署战略合作协议,签约仪式 圆满成功。

据悉, 国奥集团与中国通服此

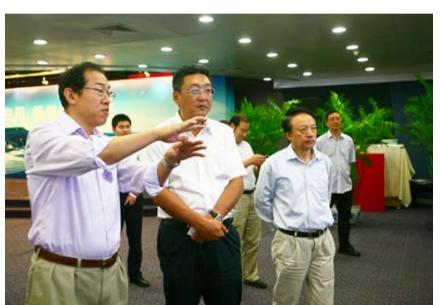
次签约预示着双方将充分发挥各自的资源优势,实现合作共赢,开展业务合作。今后将由双方共同调研梳理中国电信存续的土地资源,形成整体土地资源盘活方案。为重点可开发地块制定开发方案,合资设立项目公司,共同开发。由中国通服利用其国内领先的通信及建筑智能化设计、咨询、施工、监理、维护等服务和运营支撑服务一体化服务能力,并充分利用与国内各运营商的良好关系,为国奥集团的项目提供一站式通信网络建设、企业信息化应用、建筑智能化服务及节能减排等各方面的服务。 ፟





客户领先、运营卓越 资源高效、创新领导

中国通信服务股份有限公司简介



中国通信服务股份有限公司(简称中国通信服务)是经国务院同意、国务院国有资产管理委员会批准,在国家工商行政管理总局登记注册成立的大型企业,由中国电信集团公司、中国移动通信集团公司、中国联合网络通信集团有限公司三大电信运营商控股,在全国范围



案例"。

内为通信运营商、媒体运营商、设备制造商、专用通信网及政府机关、企事业单位等提供网络建设、外包服务、内容应用及其他服务,并积极拓展海外市场。

□ 文/郭 扬

作为国内主导的"信息和媒体运营商的服务商",中国通信服务将抓住当前难得的发展机遇,牢牢把握竞争的主动权,进一步提高服务水平,实现客户价值与企业价值的共同成长,

用3~5年时间,把公司打造成为客户领先、运营卓越、资源高效、创新领导的信息和媒体支撑服务业的主导企业,成为服务于社会信息化的重要力量,成为客户满意、股东放心、员工信赖、社会认可的优秀企业。 ፟፟





国奥集团董事长张敬东陪同中信国 安集团董事长李士林考察门头沟

□ 文/米 粟 吴 丹





2013年10月25日. 国 奥集团董事长张敬东陪同中 信国安集团董事长李士林、 副董事长李建一等领导来到 门头沟,考察门头沟区的土 地开发情况。一行人首先来 到门头沟区赵家洼地块。李 士林董事长听取了国奥集团 相关人员的介绍,并就土地 性质、地块现状等方面进行 了详细了解。张总介绍到, 门头沟赵家洼项目地块具备 得天独厚的自然环境与丰富 的区域文化和历史文化,国 奥将以"西岭记忆"为主题 开拓旅游度假型产业,是积 极响应城乡一体化建设要 求,致力于浅山开发模式探 索的国奥乡村系列产品。

随后,在门头沟区龙泉



国奥(北京)文化产业投资有限 责任公司举行揭牌仪式

□ 文/米 粟 贾 犇



2013年10月31日,国奥集团旗下国奥(北京) 文化产业投资有限责任公司成功举行揭牌仪式。国奥 集团董事长张敬东,首席执行官高浩,执行总裁杨靖 等集团领导出席揭牌仪式。

揭牌仪式后,怀柔公司召开座谈会,张总在座谈会上讲到:怀柔项目是国奥集团继北京国韵村之后,依据国奥整体的品牌布局,在京北美丽的怀柔,与国

奥文化公司的发展。

近几年,国奥紧扣时代脉搏,提升集团的品牌影响力和产业创新力,国奥中国(怀柔)影都项目是新的历史契机。未来北京作为文化产业之都,科技创新之都,绿色智慧之都,怀柔有很多的发展机遇,我们在怀柔能够参与到中国影都的项目操盘,应该有一个完整的开发计划。未来随着土地制度改革性的创新,







我们在一级开发环节中,将搭接两种土地制度,多种土地开发方式相融合。作为文化之都的建设,需要国奥员工集思广益,不断地思索、学习未来的市场变化,随着市场的变化来调整、弥补自身在生产经营中的不足。

中国影都的定位应验了北京未来发展的关键字和 关键词,首都离开文化就不能称之为首都,作为中国 的影视之都,我们要从前期策划、规划融入文化,在 一二级开发中融入创新的开发思路,来面对未来深层 次的发展。我们希望作为后奥运的奥运人,真正实现 市场化、职业化人才的转型,通过自身不断地思考,来适应一个跌宕起伏的市场。

据悉,国奥(北京)文化产业投资有限责任公司于2013年1月在怀柔注册成立,主要经营范围涉及房地产开发、文化产业投资、项目投资、组织文化交流活动、会议服务、体育运动项目经营等方面。目前,国奥文化公司正全力运作国奥(怀柔)中国影都项目,并已开展项目街区规划、策划、招商、运营等前期相关工作。







桂林国奥城首期开盘 创造日光售罄记录

□ 文/国奥(桂林)公司 粟建忠



普天同庆的国庆长假期间,桂林国奥城捷报频传。继10月1日桂林国奥城30000平米国宾级展示区璀璨面世后,10月6日,桂林国奥城终于迎来了首期开盘的历史性时刻。桂林国奥城最终不负众望,创造了「首期开盘,三加推、三售罄」的佳绩,成就了2013年桂林楼市轰动全城的业绩。

10月1日,桂林国奥城国宾级展示区开放,30000 平米展示区里人潮涌动,上千位客户现场见证了国奥全新生活方式启幕桂林。亲临桂林国奥城国宾级展示区,客户首次零距离感受到了国奥集团国家级企业的品牌魅力,以及桂林国奥城恢弘的大盘气势。现场客户表示:"这是前所未有的实景展示规格,是桂林标准最高、功能最全、规模最大的展示区,代表着桂林的最高水平。"展示区的盛大开放震撼桂林全城,也将客户对桂林国奥城的信心提升到了最高等级,实现了客户对桂林国奥城从认知、认可到认定的心理转变。

桂林国奥城首期开盘推出的房源位于项目南部, 地处特色休闲商业街、叠拼别墅区及体育场馆的黄金 分割区域,是整个桂林国奥城资源最为集中的组团。 户型面积在89至170平米之间,产品涵盖了市场主流的舒适户型,所有房源均为一梯两户的十一层电梯宜居住宅。

10月6日,执着于居住梦想的 人们再一次集聚到桂林国奥城。如 气,让选购氛围格外紧张。当时,让选购氛围格外紧张。 一个是,桂林国奥城首期开盘经过1500位下,一个是大的梦想舞台,为做的一个是大的梦想舞台,为做的一个中有想法、有追求、值得尊敬的有。 是"国奥城的房子",许多客在

选房单上列下了5、6个备选房号。

上午9时30分,客户开始分批摇号进场后,内场选房区的抢房热潮一浪高过一浪,计划内的首批房源一小时内告罄,而外场等候区大部分客户仍在焦急等待,首次加推,还不到一小时,售罄,再次加推,又是售罄……最终,桂林国奥城在首期开盘当天以"三次加推,三次售罄,日销300套房源,成交总额2.5亿"的佳绩刷新了桂林的楼市记录。









每一组客户的快跑进场,每一套房源数人抢购,每一张成功购房后骄傲的面孔,以及不少与心仪房源失之交臂的沮丧表情,甚至是掉下的眼泪,都映入了国奥人的眼里,并持续推动着桂林国奥城"更快、高更、更强"的成长。目前,一套桂林国奥城的房子已然成为了桂林市场的"奢侈品"。

在桂林国奥城热销传奇的带动下,滨北板块的价值潜力再次被发掘,这正是国奥集团作为城市运营商的使命。推动区域发展,全力打造代言旅游胜地人居的标杆,是国奥集团一直坚持的方向。国奥集团贯

有的冠军情结,不仅来自于北京奥运的企业背景,也源自企业发展过程中所积累的宝贵经验,因此,国奥集团一直以冠军标准自律。桂林国奥城,无论是品质还是规模,都极尽可能的做到"最"字。首期开盘售罄,只是桂林国奥城交上的第一份答卷,更多精彩还将持续呈现。国奥集团,希望能给城市里有居住梦想的人们构筑对未来生活更多的憧憬,共同开启桂林国奥城带来的更全面、更健康、更快乐的生活。以人居革新带动城市发展建设、推动区域升级,是国奥集团作为"国家级城市运营商"的目标和态度。€



桂林国奥城 国宾级展示区盛大开放

□ 文/国奥(桂林)公司 粟建忠

2013年10月1日,桂林国奥城国宾级展示区盛大开放,上千位客户亲临现场见证了这一重要时刻。30000平米的占地面积,超越桂林过往项目的重磅投入,只为国奥集团"全新生活方式"在桂林"首映"的完美呈现。2013年的国庆节,是桂林国奥城的最欢乐的一天,这里的超高"人气"足以媲美一些旅游景点。近赏千米漓江山水精华,远观对岸雄伟尧山,体验全新的国奥大城生活,让不少人将桂林国奥城展示区列入了国庆旅游行程。

桂林国奥城展示区完全按照国奥城产品系列"发现城市未来"的生活追求打造,让所有现场客户切切体验国奥独有的精彩生活。全功能覆盖,是桂林国奥城展示区的最大特点。尽善尽美呈现完美生活样板,是国奥集团在桂林国奥城这个项目上长期坚持的的专业态度。超过500名工作人员日夜奋战在建设一线,为这个国宾级展示区的按时按质按量建成提供坚实保障。正如展示区入口处14米高的标志性建筑"国奥军大地门",象征着国奥品牌力量在桂林的深耕。加多个地门",象征着国奥品牌力量在桂林的深耕。加多利海枣园林示范主景观道、1580平米的艺术广场、500平米音乐喷泉,让桂林国奥城未来生活在这里得销了本兴高、致的体现。建筑面积5000平米的全能型营销中心,涵盖了品牌展示馆、健康体验馆、客户洽谈区

VIP接待区、空中花园、网络服务区、工法展示区、环幕演示厅、模型展示区九大功能空间,与桂林国奥城的大城生活构成完美匹配。桂林国奥城的样板生活区内的3套1:1实景样板间,无论是产品结构还是户型设计,均真实还原了国奥对健康、快乐、时尚生活品味的本真追求。此外客户提前体验了桂林国奥城业主的生活礼遇。国奥集团,以如此大规模、全功能的展示区,开创了桂林地产之先河。

桂林国奥城,为值得尊敬的人创造 未来生活梦想。国奥集团正是以这个目标 为基础,集结国内外优质资源,实现了展示区品质的完美呈现。国奥集团,聚合了澳大利亚柏涛建筑设计公司、日清国际(澳洲)景观设计有限公司、杰思德(北京)空间设计有限公司、北京城建集团等行业内尖端力量,量身打造既符合桂林传统居住习惯,又创造性融入了国际时尚生活潮流的桂林国奥城专属生不力,让居住桂林国奥城的人不知,更是对于生活有着独到见解和之及是城市上层人群,更是对于生活有着独到见解和之处。其实的城市精英。国奥集团将极尽所能,为实现这类客群的理想而坚持,让健康向上的时尚生活在桂林国奥城得以升华。

因奥运而生的国奥集团一直以奥运冠军标准自律,继北京奥运后,集团相继在全国数十个城市一如既往的以冠军标准成就城市标杆,持续打造人居经典。桂林国奥城作为国奥集团在全国的首个"城"系列作品亮相桂林,承袭了国奥北京奥运"冠军"的风范,并通过实际行动将更高规格的、国际主流的生活方式带到桂林,影响及提升这座城市的居住文化。桂林国奥城国宾级展示区的华丽绽放,是国奥集团为这座城市递交的第一份答卷,为桂林国奥城的首期开盘打下坚实的基础。€





院馆高层受市场热捧——9月30日重庆国奥村梦享院馆开盘劲销!

□ 文/ 国奥重庆公司 杨 椒



初秋天气虽凉,但重庆国奥村的现场却是热度满满。9月30日,国奥村二期8号楼梦享院馆盛大开盘,当天去化率高达85%,热销全城!开盘当天一大早,便有大批购房者在国奥村销售中心门口等候,有不少购房者表示,去年看国奥村因为犹豫了一下没买到,今年一定要"抢"到。而在现场的观察中发现,国奥村二期的购房者中"80后"尤其是"85后"占了大多数。"房间多、配套全、环境好、价格适中"是他们选择国奥村二期的主要原因,而这也是国奥村二期历来热卖的原因。

着眼当下青年群体置业实际需求的国奥村,打造二期院馆高层产品,全面迎合青年群体的生活习惯及居住需求,2012年创造了四次开盘全面热销的盛况,2013,国奥村院馆高层产品全新呈现,空间、配套等方面全面升级。

2013年9月30日清晨7:00国奥村销售中心外已有客户早早到达,销售中心外客户人头攒动,挤满了准备选房的客户,不时询问价格及选房事宜。

7:30开始,场外客户开始进行签到,国奥村二期项目开盘拉开了序幕。

9:00整,主持人宣布选房活动正式开始,客户按照次序5人一组,进入销售中心开始选房,依次喊控场外200多组认筹客户进行选房。每位客户迫切想选到心仪房源,销售场面十分火爆!到处可见工作人员忙碌的身影。整个选房活动火热持续了约2个小时,再

次创造了重庆国奥村高层的销售佳绩!

国奥村本次开盘共计推出226套房源,开盘当天 劲销191套!去化率达85%。经过多次调研及评估, 此次8号楼开盘价格较上期涨幅高达8%,与制定开盘 目标为80%,远高于市场开盘日均去化率。本次开盘 目标得以达成、活动成功举行,除了团队每一位成员 及合作单位的努力外,也离不开公司大家庭给予的鼎 力支持!

户型升级,多间房更实用!

在去年热销户型的基础上,此次开盘户型进一步 优化空间配比,户户均有"空中院馆+双阳台",满 足不同阶段需求,减轻置业压力,提供一步到位的置 业可能。

舒适升级,永辉超市签约入驻!

国奥村约3万方社区商业已完工呈现, 永辉超市首 批签约入驻, 舒适便捷的好生活就在家门口。除此之 外, 国奥村在社区景观、配套等方面也全面优化升级

教育升级,伊顿双语幼儿园/新村小学, 一站式教育体系!

近日,国奥村与重庆新村实验小学正式签订合作协议,加之已开园教学的伊顿双语幼儿园,共同构建国奥村一站式教育体系,全面助力孩子成长。



国奥集团启动全国项目品牌 联检工作

□ 文/ 张玥晗

2013年7月-10月,国奥集团针对旗下各区域所有项目启动了大规模品牌联检工作,旨在提升集团及项目品牌形象,促进集团标准化建设管理,贯彻"绿色、科技、人文"的文化理念。该项工作也是国奥集团自确立连锁品牌标准化战略以来,首次开展的大规模内部品牌建设管理工作。整个联检及整改工作的推进得到了集团领导、总部各部门、全国各项目单位及商业合作伙伴等的大力支持,达到了预期效果。

本次联检对象包括集团全国范围内的所有项目。 其中,已建成项目以北京国奥村为重点,联检范围 及住宅园区、商业以及花园酒店等区域的共计33个定位。重点围绕环境卫生、硬件设施、绿化养护、管理制度、员工素质等五大方面做了列项评估。对项语。对专在的与品牌形象和业主体验等密切相关的各类,时间的整改复查工作。在建项目的联检及自检范围度开展整改复查工作。在建项目的联检及自检范围度开展整改复查工作。在建项目的联检及自检范围,是不可能是现场等各个方面。指标的设定以北京国外的企业设管理工作成果和经验为借鉴,旨在对集团各区域内连锁品牌开发项目的设计规划、开发施工、资产经营等一系列工作进行标准化的统一监督指导。

国奥集团品牌联检工作的启动和顺利开展,强化了"绿色、科技、人文"理念对集团品牌工作的指导,加深了集团内部对品牌工作的理解,提高了整体品牌意识,加强了集团内部品牌工作的沟通管理机制,提高了总承包方、物业、商户等合作伙伴对国奥品牌维护工作的重视程度,并以此对集团连锁品牌标





准化管理制度和评价体系的建立做出了有效尝试,为 国奥集团下一步深入开展连锁品牌项目的全国复制扩 张奠定基础。፟፟፟







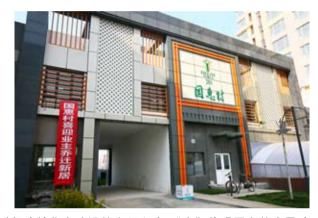


北京国惠村 迎接首批业主入住

□ 文/ 米 粟

北京国惠村项目自2011年6月开工,当年12月即开盘认购。国奥集团集结奥运团队,传承奥运理念,弘扬奥运精神,以奥运"五统一"的建设标准,经过两年多的整体开发,于2013年10月30日正式开展交房工作。整个交房工作由北京国惠村项目部牵头,销售代理公司、物业公司、集团各部室的通力协作,一千余套房在五天之内紧张而有序的完成了各项手续的办理,保证了国惠村业主在约定之日内乔迁新居。

北京国惠村作为国奥集团在北京投资建设的第一个保障房项目,是昌平新区"一带两轴、一城多点"建设的重点项目之一。"北京国惠村"——"北京"体



现产品地域专属和北京精神;"国"体现国家、国奥集团对保障性住房建设的应尽之责;"惠"体现国家的惠民政策;"村"沿袭国奥集团建设的国奥村、国韵村系列品牌产品。

北京国惠村项目总用地面积4.86公顷,规划总建筑面积12.28万平方米,地上总建筑面积10.68万平方米,容积率2.2,绿地率30%,共有住宅楼10栋,总户数1338户,入住人口3700多人。

国奥集团积极响应政府"惠民"政策,以"国筑千厦,惠泽万家"为开发理念,打造价低、质优、和谐、宜居的保障性住房产品,铸就保障性住宅典范。









国奥集团开展 北京国奥村复检工作

□ 文/ 张玥晗



2013年9月26日,由国奥集团品牌管理部牵头, 五环公司、国奥集团资产经营部联合对北京国奥村年 中巡检问题进行复检。复检工作根据8月份巡检汇报时 的领导指示,资产经营部与品牌管理部针对目前园区 内存在的46项问题,按照责任方进行了分类,主要分

为管理类、维保类、品质提 升类、公共维修基金类、待 定类等五部分。此次复检主 要内容包括东区公建商业、 外围公共设施、地面破损修 复、园区景观小品修复、楼 内公共照明系统修复、园区 出入安全登记等二十一项。 经过复检, 其中十项已完成 整改, 五项正在整改中, 预 计年底前可完成整改。针对 复检中发现的六项未整改问 题,经过梳理发现多属于管 理类问题,通过与物业公 司、商户等单位协商,提出 具体解决方案,并列入下次 复检工作重点检查对象。

北京国奥村巡检、复检工作任重道远,是一个坚持不懈发现问题解决问题的过程,集团将此工作纳入长期性、周期性工作,为北京国奥村业主的安居乐业提供保障。
<a>●







国奥重庆签约新村小学 优质生活教育先行

□ 文/国奥重庆公司 徐 旭

2013年10月16日,在伊顿国际双语幼儿园落地开园、永辉超市签约入驻后,重庆国奥村生活需求全覆盖平台理念的落地翻开了新的篇章。重庆国奥与江北区教育委员会、江北区老字号重点小学——江北新村实验小学正式签约。"国奥新村国际小学"入驻重庆国奥村,社区配套再次升级。

重庆江北新村实验小学位于重庆北部新城的中心——观音桥。学校是一所有着六十七年历史的老学校,是重庆市22所示范小学之一。在"做好学生,当好国民,增强体魄,增长知识"老校训指导下,学校形成了"注重实践,全面发展"的办学特色,每年向重庆乃至全国一流的重点中学输送大批人才,其中著名的经济学家吴敬琏就曾就读该校。

当下房地产的关注点除了品牌、地理位置、景观外,教育已逐渐成为房地产核心价值的一个焦点。不少业主认为,比买房子更重要的是买教育、买孩子的未来。国奥集团作为一个有责任心,将打造优质产品,为

业主提供全生命周期优质服务为己任的品牌集团企业,为能全方位满足重庆国奥村业主对教育的迫切需求,整合了多方资源,通过联手已开园的伊顿双语幼儿园和此次签约入驻的国奥新村国际小学,为社区业主打造了一站式教育平台,同时,也通过兑现优质生活教育先行的承诺,来继续实践国奥完整生活圈的构建。

未来的"国奥新村国际小学"占地约18.5亩,总建筑面积约1.2万m²,24个班制。在重庆国奥与江北区教育委员会、江北新村实验小学的精诚合作下,新学校将以重庆最现代国际校园的形象及先进的办学模式为特色,不仅将是一所配套齐全、高品质、国际化的学校,还将具有强大的师资力量支持教学研究及学生的健康和谐成长。

2013年,重庆国奥村全面打造社区配套。随着社区商业街开街、永辉超市、伊顿双语幼儿园和国奥新村国际小学等的正式入驻,重庆国奥村社区配套日益完善。置业重庆国奥村,优质生活轻松前行!



国與集团赵家洼整体(A地块)土地一级开发项目开发委托协议正式签订

□ 文/ 门头沟项目组

项目基本情况

赵家洼整体(A地块)土地一级开发项目位于北京市门头沟区龙泉镇(新城规划12号街区),占地面积约29.51公顷,向东直通阜石路延长线高架路段,向南与长安街延长线和莲石快速路相接。项目所在位置环境静谧,空气清新、清泉缀点,地势高低起伏,错落有致,属于典型的浅山区域,是北京西部绝版的高端宜人生活区。

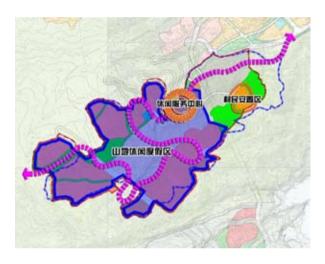
签订土地一级开发委托协议

在集团领导和相关部门的大力支持下,2013年10月30日,国奥集团与北京市土地整理储备中心门头沟区分中心正式签订《赵家洼整体(A地块)土地一级开发项目土地一级开发委托协议》。

确定项目村民安置方案

经过与门头沟区委、区政府、国土局、项目所在 镇政府等相关部门的沟通,最终确定将S1线三定三限 项目安置房剩余房源作为本项目拆迁安置用房。国奥 公司按照整栋购买的方式实施安置房回购,异地安置 产生的资金缺口计入赵家洼整体(A地块)土地一级 开发项目成本。

目前, 已完成《定向安置房方案》编制工作, 并



通过区土地储备中心审核,待区政府批示后正式上报 市级安置房主管部门。

拆迁前期准备工作全面展开

为支持项目《定向安置房方案》的编制,已配合 区政府、镇政府、派出所等相关部门完成项目需拆迁 安置人数的核查工作。现阶段正在镇政府的支持下进 一步收集涉及拆迁补偿相关数据信息,制定相关拆迁 政策,为后期编制拆迁补偿方案并顺利实施拆迁打下 坚实基础。





科学组织、安全施工, 北京国韵村项目建设快速推进

□ 文/ 国奥韵兴公司



北京国韵村项目,通过不断加大劳动力投入,科学进行施工组织管理,以及强化现场文明施工工作等措施,使工程进度不断加快。截止2013年11月15日,国韵村各楼的施工进度情况如下: 6栋住宅楼(1#、2#、5#、10#、12#、13#)已达到七层墙体及顶板施工。2栋住宅楼(3#、4#)已达到八层墙体施工。4栋住宅楼(6#、7#、8#、9#、11#、)已达到十层墙体及顶板施工。会所正在做土方开挖,基础施工等工序。

国韵村项目位于北京南中轴沿线,临近南四环的大兴区旧宫镇北部。项目总用地面积13万余平方米,建筑面积20

余万平方米。交通便捷,周边公园环抱,景观资源丰富,与国奥村呈南北对称之势。

国韵村传承国奥 "绿色、科技、人文"的核心开发理念,将"国之臻品,韵致天成"做为国韵村开发的核心诉求,体现国奥集团核心竞争力以及"五个地产"的发展脉络,融入创新思维,为"成长型城市精英",打造"宜业、宜学、宜居"的普宅精品。

北京国韵村项目进入秋季以来,参建单位北京市第五建筑工程集团有限公司、北京城建七建筑工程有限公司,紧紧抓住气候方便施工的黄金时段,科学组织劳动力进场,奋战在施工现场的各个作业面上。这对于不断加快施工进度打下了坚实的基础,同时,也为冬歇期到来前完成工程进度指标创造了条件。

在安全文明施工方面,各楼外洞口不封闭现象要进行彻底整改。消防水源部分楼座已完善,其余正在完善当中。加强对塔吊作业的交底与监督。加大对现场吸烟的处罚力度,禁止现场吸烟。切实加强对工人在生活区的不规范行为的管理与处罚力度,为保证施工生产的顺利进行创造条件。



常营三期剩余地块公共租赁住房项目 进展情况

□ 文/ 常营项目部

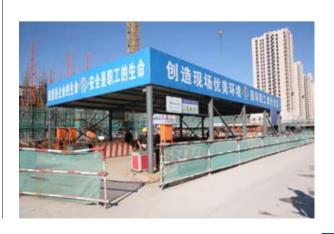


自2013年4月中旬开始 破土动工,分1、11两个标段 同期进行开发建设,截止到 10月底|标段5#住宅楼施工 至主体结构六层: 6#住宅 楼施工至主体结构首层; 7#住宅楼施工至主体结构 三层。||标段1#2#3#4#住 宅楼均施工至主体结构七 层;9#行政办公楼施工至 负一层; 10#派出所施工至 主体结构四层; 11#养老院 及残疾人康复中心施工至主 体结构二层:8#还建商业 及14#配套商业施工至主体 结构二层。本项目内小学及 幼儿园计划明年进行开工建 设。

常营三期剩余地块公共租赁住房项目是国奥集团与北京市住保中心合作的政策性用房代管工程项目。项目位于朝阳区东五环外,西临管庄路、东临建材院中路、南临规划常营中街、北临朝阳北路,建设性质为公租房及配套工程。项目建设内容包括住宅、商业、行政办公、警务楼、养老院、残疾人康复中心、小学及幼儿园等配套公共服务设施。其中地上住宅27-28层,其他2-9层,地下1-2层,住宅及底商为剪力墙结构,独立配套为框架结构。

项目总用地规模84008.6平方米,其中建设用地69898.8平方米,代征绿地规模14109.8平方米,总建筑规模约21万平方米,地上总建筑规模172157平方米,容积率2.8,绿地率30%,规划总居住户数2004户,居住人口约5600人。项目户型设计合理、实用,室内装修一部到位,租户可拎包入住,预计竣工时间为2014年12月31日。

常营项目在开发建设过程中2#3#住宅楼作为产业 化试点工作成为一个新的亮点。如何能通过工厂预制 构件现场组装加快施工速度,如何体现产业化生产的 经济效益,关于叠合楼板、空调板、楼梯板、阳台板 在施工过程中的运输、码放、吊装、连接及成品保护





等将是本项目研究课题。通过事先与设计单位、监理单位、总包单位进行方案的深入沟通,实际操作过程中各项资料数据的整理收集和事后的经验教训总结,梳理出一条产业化生产切实可行的思路并编印成册供今后集团各项目学习交流,为集团公司未来发展提供坚实的理论基础。

对于本项目的安全、质量管理,每周组织各参建单位进行例行检查,不定期对施工现场进行巡检,目前虽发现个别部位存在的问题,但均得到及时整改并通过监理单位复查合格,截止到目前现场安全质量可控,未发现重大安全质量隐患及问题。在造价合约方面目前已完成合同签订23份,其中9个单位已完成结算,完成预付款及进度款申报及核定支付共计39次。



通过与造价咨询公司及监理单位的配合,严格把关控制成本,建立台账实时掌握成本易动,及时纠偏并最大限度的完成好履约工作,在变更洽商方面做到据理力争、实事求是,体现国奥人过硬的业务能力与扎实的专业素养。

国奥集团作为项目管理单位,通过优化整合资源配置,从规划、环境、配套、交通、户型、形象、造价、施工、运营等各方面全局统筹,并按照奥运标准实施"五统一"管理,在满足公租房建设的根本需求条件下,力争将该项目打造成公租房中的精品工程,树立保障房建设标杆。通过对本项目的管理形成一套保障房设计、建设、运营标准流程,为国家保障房建设做出一份贡献。





成都国奥村三期、四期工程 进度情况简述

□ 文/ 国奥成都公司

国奥村三期楼栋施工基本完成。目前,进行室内清理保洁,准备竣工验收,个别部位修补及清理。 四期农贸市场完成95%。配套服务中心幕墙和消防施工完成90%。其余分项进行室内修补及清理。**肾**









成都国韵村项目工程进度情况简述

□ 文/ 国奥成都公司

2013年9月底成都国韵村项目部分楼栋施工已进入二次装修阶段,各楼栋进度如下:

1#楼外墙保温及内墙抹灰完成60%。2#楼主体封顶。3#楼九层墙柱,十层梁板梯钢筋模板完成。4#楼九层墙柱,十层梁板梯钢筋模板完成。5#楼主体封顶。6、7、8、11、12、13#楼已于8月底主体封顶。9#楼二次砌筑已从屋面完成到7层。10#楼二次结构砌筑完成,开始外墙面保温及内墙抹灰。14#楼二次结构植筋完成。15#

楼二次结构植筋完 成。16#楼外墙保温 完成,内墙二遍腻 子完成50%。17#楼 外墙抗裂砂浆完成 60%。18#楼内墙 抹灰完成,屋面防 水保护层完成,外墙 面贴砖已从屋面完 成到8层。19#楼外 墙保温及内墙抹灰 完成,屋面防水完 成。20#楼二层墙柱 三层梁板钢筋绑扎 完成。地下室车库 顶板完成60%。 😘











冠军:被桂林国奥城 破译的密码

□ 文/国奥(桂林)营销部

冠军的诞生从来不是偶然。千人竞购的高人气,三加推三售罄的优秀表现,3小时、300套、2.5亿元的冠军数据,成就了桂林国奥城"日光"业绩。以上都只是结果,其背后隐藏的市场因素更值得总结。集奥运理念、项目经验和天赋资源于一体的桂林国奥城,始终坚持国奥集团"城市运营"的战略指导方向。最终,这份由国奥集团注入桂林国奥城所带来的"正能量",通过不断的叠加、传递,在开盘当天完成"共振",轰动全城。桂林国奥城,点燃了人们对未来生活的渴望。

北京奥运会后入住桂林的国奥城,缘何神奇般地连创奇迹?又是如何令人捉摸不透地把一座城建在了甲天下的桂林?我们需要破解其中的奥秘。



首期开盘——等候现场



首期开盘——摇号现场



首期开盘——选房现场



营销中心

【破译一】国奥品牌、冠军品质

从2008年北京奥运会到2010年上海世博会,国奥集团用北京国奥村、国家体育馆、上海世博会国奥村展馆,一系列标杆作品构筑起了国奥品牌。随后,国奥集团将历经奥运、世博检验,融合奥运文化、民族文化和地域文化的人居理念推向全国,携旗下国奥村、国韵村、国惠村、国奥城、国奥乡村五大系列产品,相继在北京、重庆、成都、桂林、南昌、厦门等十几个城市陆续呈现。并通过"鲁班奖"、"中国土木工程(詹天佑)大奖"、"LEED-ND能源与环境设计先锋金奖",以及"中国房地产百强企业"等50多项国内外重量级荣誉,奠定了国奥集团"国家级城市运营商"的品牌地位。国奥集团一直以冠军标准自律,有着深厚的冠军情结,这不仅是源自奥运文化的企业背景,更是在企业发展过程中所积累的宝贵经验的总结。国奥的这些品牌特性,是其它房地产企业无法企及的。

在落地桂林之前,许多客户是通过北京奥运而了解到国奥品牌的。桂林国奥城首期成功认购的300组客户,90%以上都十分认可国奥的品牌理念和品牌价值。业主陈先生也不例外,他在5年前的北京奥运会上就已经见识到了国奥品牌的独特魅力。当时从没想过,国奥城能来到自己的家乡桂林。"哪怕是现在到北京出差,国奥村所映射的生活氛围,依旧让人心潮澎湃。"陈先生如是说。2009年,北京国奥村首期房价仅一万多,现在,已经涨了5倍。



营销中心——贵宾门厅

【破译二】眼见为实,冠军气场

作为较早进入桂林房地产市场的几大品牌企业之一,国奥集团从桂林国奥城开始,书写了桂林新的城市记录。2013年国庆节当天,桂林国奥城便以30000平方米超大规模国宾级展示区的实景呈现,震撼全城。国奥集团超越桂林过往项目的重磅投入,只为"国奥生活"在桂林"首映"的完美呈现。"国庆"长假期间,桂林国奥城的人气丝毫不逊色于一些旅游景点,不少人甚至将桂林国奥城列入了国庆旅游行程和婚纱摄影的首选外景场地。

极尽所能,以完美一面呈现,是国奥集团对桂林国奥城展示区

确立的开放标准。桂林国奥城首创的 全功能覆盖展示区,得到到场客户 及业内人士的一致认可。气势恢宏的 "国奥天地门",加拿利海枣园林示 范主景观道, 桂林市最大的音乐艺术 广场, 让桂林国奥城的大城生活得到 了淋漓尽致的体现。5000平方米的全 能型营销中心,涵盖了品牌展示馆、 健康体验馆、环幕演示厅、模型展 示区等九大功能空间, 为客户提供了 全方位深入体验桂林国奥城未来生活 的专属平台。实景样板生活区,真实 还原了国奥集团对全新生活方式的追 求。人车分流的动线设计,让到场客 户提前感受桂林国奥城业主的生活礼 遇。国奥集团,以如此大手笔投入, 大规模覆盖,全功能实景呈现,开创 了桂林地产届的先河,这些都是国奥 冠军气场的体现。

【破译三】

全能干者、冠军配套

桂林国奥城总占地面积900亩,300亩用于体育运动场馆集群、文化展示中心等配套设施建设。300亩用于打造奥运主题滨江公园,仅300亩用于商品房开发。配套用地面积与住宅用地面积的比例达到了惊人的二比一,这在桂林是绝无仅有的,放眼全国都是极为罕见。国奥集团敢为人先的经营之道,最终赢得了市场。



传媒中心、奥林匹克展示中心也将全面满足业主的多元化精神生活需求。此外,桂林国奥城还将建设一个占地300亩的奥运主题滨江公园。

国奥集团以独创的"三全制"物业和健康服务管理体系,将 所有的这些配套设施串联在一起,构筑起了桂林国奥城的全能冠军 生活。

【破译四】资源聚合、冠军作品

国奥集团从桂林国奥城的项目选址开始,便已经将项目所在位置的外部资源作为重要考核指标。桂林国奥城地处漓江西岸,紧邻百里漓江第一生态岛屿——南洲岛,是实现客户漓江情结的绝佳载体。外销客户,认识桂林从漓江开始,因为漓江代表桂林,是中国的名片。本地客户,一直以拥有一套漓江边的房子作为自我价值实现的重要目标。"我就是冲着漓江来的,选上了一套170平米的阔景四房,一梯两户,南北通透,视野开阔,漓江边这样的房子很难得。"桂林国奥城的准业主刘奶奶笃定的说。其实,在桂林国奥城,像刘奶奶这样有着漓江情节的客户不在少数。贵广高铁桂林站,距桂林国奥城仅1公里,高铁开通后,从桂林国奥城到广州、深圳、长沙、南宁等一二线核心城市的时间将缩短至3小时以内。桂林国奥城也将成为桂林国际旅游胜地门户的第一站。

为确保桂林国奥城的开发品质,国奥集团集合了澳大利亚柏涛建筑设计公司、日清国际(澳洲)景观设计有限公司、杰思德(北京)空间设计有限公司、北京城建集团等行业内冠军力量,为业主量身打造既符合桂林传统居住习惯,又创造性融入了国际时尚的全新生活理念。以上因素,共同决定了桂林国奥城的冠军天赋。

桂林国奥城,是国奥集团以绿色、科技、人文"三大理念"为核心,融合奥运文化、民族文化和地域文化的冠军作品。1.77的容积率,一梯两户、南北通透的户型设计,89至170平米的产品面积区间,涵盖了主流市场上的所有舒适户型。以充满灵气的漓江活水园林贯穿整个项目,赋予了桂林国奥城更大的价值。国奥集团集合以上内外部稀缺资源铸造而成的桂林国奥城,必定是绝无仅有的冠军级作品。



样板间

【破译五】

外销制胜,冠军全国

"以外带内"是国奥集团实事求是为桂林国奥城量身定制的营销战略,首期售罄的战果是对这一营销思路的完美呼应。

2009年国奥集团从北京来到桂林,2013年桂林国奥城从桂林走向北京,并相继在广州、深圳、南宁等目标城市实施了一系列外销活动。2013年7月,桂林国奥城借"国奥集团杯"世界女子九球锦标赛落户桂林这一重大体育比赛活动,揭开了桂林国奥城的外销序幕。

2013年9月开始, 桂林国奥城启 动了一系列密集的外销行动。以桂 林城市代言的身份参展北京秋季房展 "桂林城市展区",借力"国际旅 游胜地"的城市品牌平台, 拔高项目 价值,再度提升外部影响力。并通过 OA系统发布信息, 拓展集团内部客 户资源。联动北青集团启动外销媒体 合作,进行了较大规模的宣传和客户 组织活动。此外,通过在股东单位进 行EDM推广、国奥新能源公司设立项 目外销展点、400-990-9780全国销 售电话开通、组织北京意向客户赴桂 看房团等行动,铺开了一系列实质性 的外销工作。针对广西区域的外销市 场,整合外部关系资源,通过圈层、 人脉关系营销,全面启动桂林国奥城 在南宁市场外销工作。

桂林国奥城作为桂林房地产外销的龙头,在国奥集团的战略指导本人突破。桂林了重大突破。桂京了重大突破。桂京,四奥城首期开盘,吸引了来自北北计多80组客户成功认购,外销比例的2个80组客户成功认购,外销比例的2个人,是桂林市平均外销比例有一样为强,是桂林国奥城之前,桂林四人为销战略,而且,随着外销战略,是大量,位为特战的,而是,随着以外带人"的发生,也对桂林本地市场起到了推入,也对桂林本地市场起到了推入,也对桂林本地市场起到了



营销中心——模型展示区

助澜的作用。桂林国奥城首期开盘售 罄的成绩,就是对这一战略的最佳印证。



国奥天地门



聚焦境市品牌运营,探索域乡统筹新范式

——国奥三生农业·扎龙

□ 文/ 扎龙项目组 朱欢欢

前言

国奥三生农业·扎龙,是国奥集团城市运营发展战略的又一实践。该项目以城市品牌运营的思想构建发展主轴,将农业产业作为主题,以绿色有机为差异化着力点,根据齐齐哈尔市的城市属性和资源优势,夯实绿色食品之都的城市产业名片,带动并发展"鹤城"旅游战略。项目以绿色农业生产基地、生态农业硅谷以及生态农庄群落作为核心产品,打造国家级环境统筹新型城镇化发展示范区。国奥集团将以城市包容性发展理念进行统筹,以前瞻规划、优化资源、产城一体、民生实现为关键指标,实现绿色 GDP 和文化生产力的共生融合。



可持续发展的新型城镇化:产城一体、民生实现是关键

30年来,伴随着国家和地区产业结构的不断升级,农村劳动力向城市不断转移,基础设施和社会服务日益完善,我国城镇化取得了巨大的成就。然而,不可否认,也存在许多需要进一步解决的问题。例如,城市规划单中心模式造成的"大城市病";依托单一的资源性产业发展留下的鄂尔多斯"工业鬼城";由于文化缺位、价值观冲

可持续发展的城镇化,首先需要 产业的支撑,即"产城一体"。将产 业功能、城市功能、生态功能融为一 体。有了产业才有就业, "乐业"才 能让人民"安居"。农业产业、农业 现代化是新型城镇化产业发展中最重 要的组成部分。2013年3月,李克强 在参加山东代表团审议时提出,"城 镇化与农业现代相辅相成,是新型四 化的必然要求。要顺应农村富余劳动 力向城市转移的大趋势,在增强城镇 承载能力的同时,要提高农村劳动生 产率,使农民工在城里安居乐业,使 现代农业得到更大发展,实现良性互 动。"坚持将现代农业产业作为区域 产业支撑的基础,以市场为导向,构 建现代农业产业体系,是全国许多地 区正在实践中的新型城镇化道路。





紧抓黑龙江"两大平原"现代农业综合改革 示范契机,为扎龙注入发展新活力

农业是黑龙江省重要的支柱产业,根据《2012年黑龙江国民经济和社会发展统计公报》显示,黑龙江省2012年全年实现地区生产总值(GDP)13691.6亿元;粮食产量5761.5万吨,再创新高,进一步巩固了"全国产粮第一大省"的位置。2013年6月,国务院批复黑龙江省《"两大平原"现代农业综合配套改革试验总体方案》。国务院指出,《方案》实施要以转变农业发展方式为主线,以提高农业综合生产能力和农民收入为目标,着力在创新农业生产经营体制、建立现代农业产业体系、创新农村金融服务、完善农业社会化服务体系、统筹城乡发展等方面开展改革试验。

齐齐哈尔一直将农业作为该市重要的产业基础。 齐齐哈尔被誉为"中国绿色食品之都",连续举办 十三届国际绿色(有机)食品博览会,保有多个有机 绿色产品品牌,在绿色现代农业发展方面,拥有强大 的产业基础。

项目所在地,齐齐哈尔市铁锋区扎龙镇,地域广阔,农业资源丰富,拥有良好的农业产业开发条件。同时,项目所在地紧邻市区,交通便利,且拥有"扎龙湿地"这一得天独厚的旅游资源优势,("扎龙湿地"近期获得"中国十大魅力湿地"的称号),背靠城市,面朝湿地,特别具备农业产业示范的优厚条件。

基于以上的产业背景,我们提出"三位一体"的城市发展规划,将生态规划、城市规划与产业规划融为一体,以农业产业为主题,将其作为城市发展的支柱和动力源泉。将项目纳入到"两大平原"现代农业综合改革试验区中,紧紧抓住发展契机,为扎龙新城镇化发展注入新活力。



"扎龙"原产地品牌战略:像塑造"企业品牌"一样塑造"城市产业品牌"

国奥集团作为城市区域运营商,一直践行通过资源整合、产业搭接、城市互动来实现城市的总体运营。区域运营的思想,在厦门、桂林、南昌等地进行了实践。

在进行扎龙项目开发之前,集团多个专业部门组成专项小组,对齐齐哈尔全市各区县进行多次深入考察研究。我们发现,齐齐哈尔拥有广阔充足的黑土地资源、品种丰富质量上乘的绿色食品,以及较为完整的绿色有机食品产业链,但与此不相匹配的,是相对较弱的城市品牌。品牌的力量分散在各个厂商的单一品牌上,大家各自作战,单打独斗,缺乏整体规划协调,无法形成城市产业品牌合力,无法形成品牌联想,削弱了城市竞争力以及品牌附加值。

为实现城市可持续发展,赋予该区域农业产业 更丰富内涵,提高品牌溢价,我们提出将城市当做企业一样来进行品牌运营,像塑造"企业品牌"一样塑造"城市产业品牌"。将区域资源禀赋优势,转化为产品优势和品牌优势,实现产地属性向品牌属性的转化。由此提出"扎龙"原产地品牌战略。

"原产地品牌战略"是以"扎龙"为统一的品牌形象与标识,集合了齐齐哈尔农业产业化优势、绿色有机食品纯正安全、鹤城文化旅游形象的城市运营核心战略。它包含了四个层次的品牌内涵:产品品牌(塑造形象)。道法自然,还原本来生活的绿色安全、口味纯正的农产品;产地品牌(品质保证)。绿色、健康、有机、乐活生活方式的品质标准;产业链品牌(整合资源)。原产地品牌战略对农业产业链的垂直整合模式打造完整产业链;城市品牌(统一规划)。原产地品牌战略是构筑新型城市产业、城市功能、生态功能全面健康发展的前提。

该战略要求以"扎龙生产"和"扎龙标准"作为品牌标识,通过落实生产标准、加工标准、食品安全标准以及环境标准,形成产业标准体系;推动全国绿色有机食品认证体系落地,逐步对接国际认证,建立扎龙原产地品牌授权认证体系;以原产地品牌战略拉通整个农业产业链,从农业研发、田间生产、农业营销、仓储物流,到品牌塑造营销,均在统一的品牌战略指导下进行;通过严格的品牌权属和使用界定,实



现品牌管控:设计整个项目片区的规划标识系统、品 牌标识系统, 进入片区所有项目均应遵守严格的设计 导则, 例如, 所有的建筑均应采用低碳新能源技术, 建筑外观遵循统一的VI系统要求等等,让整个片区拥 有自己独特的个性。

最终,以城市品牌运营的思想构建发展主轴,整 合齐市城市资源优势,以农业为主题,以绿色有机为 差异化着力点, 夯实绿色食品之都的城市产业名片, 带动并发展"鹤城"旅游名片,让"扎龙"品牌享誉 全国乃至世界。

从"地产"开发到"城市农业产业"开发运 营, 更关注产业功能与运营机制的协调发展

传统的地产开发,遵循的是从项目入手的开发理 念,更加关注项目的土地价格、容积率、楼面价等指 标,项目操作以"短平快"为特点,力求通过房产销 售实现资金的迅速回流。

而作为城市区域运营商, 我们更加关注整个项目 对城市支柱产业发展的支撑力量, 思考如何通过片区 的运营,实现城市功能的完善。我们不再是城市运营 的单一分子, 而是参与者, 与政府一起来推动城市的 发展,实现政府、人民、企业平衡多赢的局面。基于 此,我们对项目进行产业功能定位,并本着可持续发 展的原则,深入探索项目产业运营机制创新。

1、产业功能定位

国奥扎龙项目以农业为主题,以"原产地品牌" 战略作为整个项目的主体战略,建设成为以绿色农业 种植养殖为基础, 优质绿色食品为产出的绿色农业展 示窗口。与扎龙湿地旅游景观相融合, 充分展现农耕 文化魅力, 成为连接城市与湿地的绿色生态景观廊 道。吸引国内外知名涉农企业进驻,建设成一个集农

业研发创新、农业总部基地、农业交流展示、绿色种 养殖示范、环境友好型农产品加工、农产品交易物流 为一体的国家级绿色农业示范园区。与齐齐哈尔各县 市农业产业互动,成为全市农业产业化、标准化、国 际化的重要平台,实现经济、文化、生态的协同发 展。

2、运营机制创新

从项目运营机制来看,项目将在产业经营机制创 新上浓墨重彩,以转变农业发展方式为主线,在农业 生产经营体制、产业体系、社会化服务体系、农业金 融体系方面开展试验性改革。

例如,在农业生产方式方面,与政府共同推动, 整合片区30余家农业专业合作社,集合成统一的"扎 龙农业合作总社",该总社与项目平台公司形成合 作。农业合作总社按照"扎龙标准"进行农业生产, 对农产品质量、产量负责。项目平台公司负责制定 "扎龙标准",明确产品要求,同时,负责创新型的 有机农产品营销网络的开拓。解决目前农业生产打乱 战、无标准、渠道窄的局面。

例如,在农业产业体系方面,实施完整产业链 以及辐射带动策略。围绕齐市优势农业资源,形成从 种植养殖、产品加工再到物流销售一体的产业发展模 式,以该区域项目带动全市发展,示范区新品种、新 技术、新成果、新设施,通过社会化服务手段,进行 辐射推广。同时,齐市各区县农业生产组织,也成为 "扎龙"品牌产品提供商,是整个品牌体系的组成部

再如,在农业金融体系方面,实施专项基金助推 方案,结合国家产业政策,引入战略投资者和产业基 金,建立国奥扎龙农业产业专项投资基金,为扎龙项 目农业产业落地提供资金支持。



















基于"原产地品牌战略"进行核心产品定位

以"原产地品牌战略"作为我们项目实体产品设计的原则指导,从农业产业上、中、下游完整链条角度,配置产品实体及产品功能。我们的核心实体产品包括以下四个类型:

核心产品一: 生态农业硅谷

该产品包含农业企业总部基地、农产品交易物流中心两个部分,建立在片区近城市端。

它横跨了农业产业链条上游和下游领域:在产业上游,该产品通过引入农业高科技企业入园,进行技术合研、标准认证等手段,确保"原产地品牌"产品有机绿色的技术指标,实现产业升级,是"扎龙智造"的平台。在产业下游,通过建设创新型体验式的有机农产品交易物流中心、原产地品牌体验中心,推动品牌的成熟发展,建立线上线下互动的农产品交易平台,解决产品营销问题。

核心产品二:科技农业

该产品主要包括齐扎公路两侧示范农业、农业规模化生产基地 两个部分。是项目农产品的种植养殖区域。

该产品主要解决产业链中游,即完成产品生产。其中,联通城市与扎龙湿地的齐扎公路两侧,将是农业景观的展示平台,它一方面

具备农业种植养殖的基本功能,另一方面也是"扎龙"农业的示范橱窗,是"扎龙品牌"农业的全面示范和展示。同时,通过节点景观雕塑以及大地农业景观的展示,直观体现"扎龙"品牌的文化精神内涵。而农业规模化生产基地,则是东北农业科技、农机设备大展拳脚的平台。东北作为全国重要的"粮仓",粮食安全不容侵犯。未来"扎龙"品牌的系列优质农产品,将大部分来自该基地。

核心产品三:LOMO新村(新农村示范)

LOMO一词,来自于Let's our life be Magic and Open这句 英文,是我们对该区域新农村改造的要求。新型城镇化应将统筹生态保护与新农村建设、改善农业生活水平、促进农业的产业转型放在重要地位。我们将以原产地品牌战略为指导,通过"零碳示范区"的打造,实现新村生态环境的优美;通过民族文化的保护和重塑,以唯一性、品牌性、标志性的文化形象导入,保留并延展区域丰富的文化底蕴;通过旅游产业、养老产业的导入,实现农民产业转型;最终在LOMO新村的开发运营中树立国家级标杆,并依此作为模式,为中国小城镇发展谋求可持续发展之路。

核心产品四:北国生态农庄

北国生态农庄是本项目非常重要的产品类型,也是创新型的产品代表。传统的农庄,生产生活不分家,配套与服务无从谈起。新型城镇化探索一种新的农村生活方式,它将有机绿色贯穿在生活全过程中,实现"生产、生活、生态"的有机结合。通过"分区布置、网格化管理"的形式,利用生态区(景观及生活配套)将生活区(基本农庄生活群落)、生产区(集约型农业生产区)分隔开来,农场是生产用地也是景观元素。整个农庄聚落融合我国34个省、自治区、直辖市的建筑风格,多组团布置,形成企业农庄、度假农庄和养老农庄三个产品线。同时,在农庄运营体系方面,采取"股东+会员"的销售模式以及"全年候旅居定制式"的服务模式,并实现与国奥全国项目

的异地联动与权益交换。农庄所拥有 的集约农场,集中交由农业合作总社 进行生产管理,农庄所有者与农合社 共同分享绿色产品及产品收益。



结语

国奥三生农业・扎龙, 是国 奥集团城市区域运营在中国东北地 区的启航点。有趣的是, 国奥在桂 林开发的区域运营项目"桂林凤 凰体育运动休闲旅游区"与扎龙项 目正好形成了"南凤凰、北扎龙" 的态势。"龙"与"凤"不仅仅是 图腾, 更是中华民族奋斗不息的象 征。习主席提出"中国梦",并指 出实现中国梦必须走中国道路、必 须弘扬中国精神、必须凝聚中国力 量。作为"中国的地产国家队", 国奥集团将秉承中国梦想, 在实现 "中国梦"的道路上,不断拓展城 乡统筹发展思路,发挥自身优势, 整合各方资源, 谱写时代的新篇 章! 😘



扎龙湿地是鸟类的天堂

——国奥北国生态农庄坐落鹤乡

□ 文/刘 爽



2013年10月31日, "美丽中国・魅力湿地" 颁奖 典礼于晚上在中央电视台举行,扎龙国家级自然保护区 以排名榜首的位置,当选为"中国十大魅力湿地"。

"中国十大魅力湿地",是中央电视台推出的大型公益活动"美丽中国·湿地行",这个公益活动旨在倡导生态环境保护,共同建设美丽中国。中央电视台大型公益活动"美丽中国·湿地行"活动组委会以"价值是否突出、形态是否典型、物种是否独特、保护是否有力"为评选标准,结合网上投票数据,最终推选出10个"中国十大魅力湿地",上榜湿地在生态系统完整性、生物多样性、环境保护、景观特色、湿地文化底蕴、科学研究价值、生态经济与社会功能等方面都很突出。

国奥集团是2008年奥运会国家体育馆及国奥村的投资方及运营商,均荣获了中国建筑业工程质量最高荣誉"鲁班奖",以及在科技创新和应用上代表国内同类工程最高水平的"中国土木工程(詹天佑)大奖"。后奥运时代,作为城市区域运营商,国奥军人,作为城市区域运营商,国奥军人,大大型城市区域之化、民族文化、国惠村、国奥城、国奥乡村产品已在北京、重庆、成都、桂林、南昌、厦门等十几个城市陆续呈现;超大型城市运营综合体项目北京怀柔中国影都城等即将拉开帷幕。

今天,国奥集团又携先进的开发理念、成功的开发经验和响应我国打造国家级环境统筹新型城镇化发展示范区的部署和要求,紧抓黑龙江"两大平原"现代农业综合改革示范这一有利时机。拟在扎龙打造国奥扎龙北国生态农庄。

扎龙是中国著名的珍贵水禽自然保护区,位于市区东南三十公里处,总面积二十一万公顷。区内地势低洼,河流漫溢,苇草丛生,湖泡星罗棋布,是适于水禽鸟类栖息繁衍的天然乐园。据统计,扎龙自然保护区有各种禽鸟二百九十六种。其中尤以鹤类居多而闻名于世,世界有十五种鹤,我国有九种,而扎龙可见六种(丹顶鹤、白枕鹤、蓑羽鹤、灰鹤、白头鹤),因此,齐齐哈尔有"鹤乡"之美称。

扎龙自然保护区中的"扎龙湖观鸟旅游区"长8公里, 宽9公里, 面积1550公顷,包括:

- 1、榆树岗,观鸟者可以接待处听情况介绍,看有关扎龙自然保护区和鹤的录象电影,登望鹤楼远眺鹤类等水禽赖以栖息繁殖的湿地景观,及参观展览厅和鹤类驯养繁殖场。
- 2、龙泡子(扎龙南湖)大泡子(扎龙北湖)、 西沟子(系自然河道)和扎龙养鱼池,观鸟者可以明 水水面观察到众多的雁鸭类、秧鸡类、鸥类等游禽及 在近水草甸栖息的小涉禽。
- 3、九间房、大场子,为芦草沼泽景观,观鸟者可以观赏到鹭类、鹮类的群巢区和鹤、鹳等涉禽及沼泽猛禽。
 - 4、土木克西岗,可看到大量农田居民区鸟类。
- 5、扎龙苗圃及其毗邻草甸草原,可观察到林栖 鸟类和草原旷野鸟类及大鸨、蓑羽鹤等。在"扎龙湖观 鸟旅游区"里,游客可观保护区和鹤的录象电影,登楼 凭眺湿地景观,参观养殖场,在苗圃和林场内,可观 察到林栖鸟类和草原旷野鸟。

扎龙自然保护区以鹤著称于世,全世界共有15种鹤,此区即占有6种,它们是丹顶鹤、白头鹤、白枕鹤、蓑羽鹤、白鹤和灰鹤。丹顶鹤又称仙鹤,是十分珍贵的名禽,此区现有500多只,约占全世界丹顶鹤总数的四分之一,所以,称此区是丹顶鹤的故乡也不为过。此区的野生珍禽,除鹤以外,还有大天鹅、小天鹅、大白鹭、草鹭、白鹳等,真可谓野生珍禽的王国。

國奧國庆魔幻嘉年华

□ 文/ 国奥成都公司 陶 磊



国庆长假怎样才能更加充实而闲适?出游太挤, 宅着容易发霉,告别拥挤的人群和无趣的电视广播吧! 成都国奥村在销售中心为新老客户准备了一场别开生面的嘉年华活动。从1号到3号每天都有一个精彩的主题,每天都如此的与众不同、别具一格。成都国奥村在这个秋风沁爽、举国欢庆之时,为您送上一份精美的活动大礼!

每天上午的10:00至12:00,下午14:00-16:00正是秋日最为清爽舒适的时候。在国奥村销售 中心, 一系列欢快愉悦的活动嘉年华, 让这个长假像 秋日艳阳般灿烂精彩! 10月1日, 手绘存钱罐DIY。 在祖国翻开新篇章的这一天,为自己、为孩子、为家 人亲手绘制一个美丽的存钱罐,让孩子们每天存下一个 美丽的愿望种子,静待发芽。您还可以制作一个颈枕, 为4号避开高峰期的出游做好准备。在飞机场、火车 上,是你随时可以美梦相伴的好帮手。2日,欢迎来 体验趣味横生的弹土DIY。用五颜六色的弹土做出各 种装饰花, 钥匙扣等, 让成就感满溢胸怀。同时, 现 场还提供亲手制作一个相框的机会,可将随后出行的 照片装裱其中,让笑颜定格,欢乐永随。3日,亲手 制作一个造型可爱的暖手垫,是为即将到来的冬日做 好准备。亲手绘制一个色彩斑斓的盘子,用心将快乐 盛放。三天欢乐, 七天回味。成都国奥村伴您度过这 个难忘的长假。

每一个人心中都有自己的居住理想:一个绿草如茵的小花园,一个足够惬意的阳光空间,意境十足的青砖立面和可以临风而立的露台……成都国奥村融合传统文化与高科技倾情打造的至美建筑——国奥村与国韵村,情境之中,心扉自由漫步,多层情景花园中开放、半开放的阳光、露台无限拓展了视野的范围。室外风景自然连绵延伸,享受如置空中花园的亲景。房型设计上方正而享有高利用率,南北通透,采光通风效果极好,阳光满室让心情也随之灿烂起来。客厅大面宽、短进深的设计,在追求舒适感的同时,保证了住户最佳的采光和观景效果。国奥村与国韵村,双盘同辉庆国庆,世外桃源般的生活梦想邀您一同体验。





中秋,YUAN在国奥

<mark>──</mark>月園·团園·家园

□ 文/成都国奥村物业 李加琴

农历八月十五是我国传统的中秋佳节,"一年月色最明夜,千里人心共赏时"。中秋因恰值三秋之半而得名,又叫团圆节或月夕、仲秋节、八月节等。

为迎接2013年的中秋佳节,给小区增添欢乐祥和的节日气氛,保证节日期间的各项事物安全和小区的和谐环境,成都国奥村物业公司办公室自8月底便开始着手安排、协调各部,为节日期间物业工作能正常有序开展而做好准备。

首先,安排实施节日期间在国奥村各大门处悬挂上大气、红火的"祝贺节日横幅",让喜庆气氛四处洋溢。其次,在小区各门岗及单元门处均贴上《中秋温馨提示》,介绍节日期间物业公司的安排细则,实实在在表现出国奥村物业人员的关怀与祝福。最后,节日期间物业全体员工的招牌式服务微笑、耐心的服务态度及优质的服务过程更甚以往,让业主们的欢声笑语时时遍布、充满国奥村。

尤其值得一提的是,在欢度中秋、喜迎"国庆"之际,在物业公司开展的众多服务中,"国奥村便民超市"试营业最得广大业主赞许。自2012年本小区首次交房,随着入住率提高,业主、装修施







工人员、物业工作人员、建设单位工 作人员等等,一切活动于小区内部的 人们的生活需求也在不断提高。为满 足人们生活所需,物业公司在经过缜 密的准备工作后,终于集天时地利人 和于2013年10月1日,将国奥村便 民超市的大门向国奥村业主们 "敞 开了"。超市里,崭新的货架上井然 有序地陈列着我们日常生活所需的柴 米油盐酱醋茶等日用品, 而且超市还 提供桶装水的定购,并负责按需送水 上门。虽然超市的日营业额现在还不 高,但是,我们终于在"想业主所 想,急业主所急,为业主提供更多、 更优质、更贴心的服务"这一宗旨的 推进落实中又迈进了一步。

北京国奥村 秋色正浓时

今天, 我走进北京国奥村, 感受到了国奥村的秋韵。

夏秋之交,国奥村的园林从满眼绿色,到五颜六色,除了大自然的鬼斧神工,就是北京国奥村的园林设计的绝妙。

走在小区时而笔直,时而蜿蜒,又时而稍有起伏的道路上,两侧映入眼帘的植物和植被,会紧紧的抓你的眼球。金灿灿的柿子挂在枝头;红艳艳的相思豆一串串的搅动着你的视力;不仅银杏树金黄的树叶一枝独秀,就连不甘寂寞的杨柳也来凑热闹,把个国奥村装点得充满了皇家气派;更有那红枫树还有它的倒影,更让人心有涟漪……

驻足在小区内休憩空间、徜徉于村内林间小道,老叟戏孙、濡沫相依,伴随着百鸟啾啾、喜鹊欢唱,间或是秋虫浅吟,好一幅秋之歌的美丽画卷。

在这美丽画卷中, 爸爸妈妈抱着 宝宝、爷爷奶奶牵着儿孙, 在自己 的视频和照片上, 留下了这时的 瞬间的秋色

但是,它是一生的纪念。 (张耀) \iint





重庆物业公司开展冬季大检查

□ 文/成都国奥村物业 李加琴

冬季天干物燥,人们外出活动减少,部分家庭 开始使用取暖设备,是一年中最易发生火灾、盗窃、 漏水等安全事故的季节。为确保广大业主生命财产安 全,维护现场秩序,重庆物业公司组织开展冬季园区 大检查。

此次检查由物业公司刘总带队,品质部牵头,客服部、工程、安保配合行动,主要针对防火、防盗、设备机房、园林绿化四个方面进行检查,对存在问题立即整改,潜在隐患及时消除,为广大业主创造一个安全舒适的居住环境。

首先,检查组对今年新入住的40家业主进行了随机走访,查看室内烟雾报警器、可视对讲系统是否能正常使用。询问业主是否有工作人员指导使用。对小区各区域配置的消防箱(内有消防水带、枪头、灭火器等)、烟感、声光、手动报警器、火灾显示盘、消防电话、消防通道等进行检查。对于极个别业主随意堆放装修材料的给予制止,并要求立即清理。

之后,检查组依次进入监控室、ETS机房、配电室、发电机房等查看情况,要求监控室提高警惕。对于可疑的人和事要及时联系各门岗、巡逻安保人员,将国奥村内的安防联动起来,让盗贼无机可乘。要求工程部不光要做好机房设备的养护工作,同时,对于清洁卫生也要抓好。刘总说"其实很多设备出现故障、老化,并不是时间久了保养不到位,很多时候往往是不注意细节。冬天了那些小动物们也怕冷也会找

暖和的地方,它们就钻进我们的机房自己打窝。时间 久了它们的排泄物会让我们的电脑短路,让我们的机 器生锈,让我们的管道堵塞。所以,我们要从清洁卫 生做起,抓好每一个细节"。

最后,检查组检查了园区的绿化和景观。环境管家解释,由于今年夏季先是暴雨成灾,后又是缺水干旱,导致园区内一些新栽种苗木成活率低。而时值冬季,考虑到枯萎的大树容易被风刮倒,为消除安全隐患,要求相关园林公司先移除枯树后及时补栽,现正在进行。

当晚,检查组召集各部门对此次检查工作进行总结讨论。刘总就此次检查中发现的问题给予批评,责令相关部门立即整改。同时,对冬季工作提出4点要求:第一,加强冬季防火防盗安全的宣传,通过多种方式向业主介绍一些注意事项和小的窍门。第二,加强管控燃放烟花爆竹,燃放烟花爆竹必须远离楼宇,进入指定的安全地点,燃放后应仔细检查,发现余火残片碎纸应及时清理。第三,做好中央空调的清洁维护工作,保证销售中心、会所、幼儿园的供暖。第四,装修管理办公室严格把关,要求装修单位晚上6点之后必须进行无噪音施工。

通过此次检查既发现了问题又对冬季安全生产提出了要求,也为冬季工作检查提供了依据,各部门要以此为准绳做好工作,提高物业服务质量,为广大业主创造一个安全、舒适、祥和的居住环境。



北京国奥村供暖季常识

□ 文/张 耀



2013年 11月7日, 北京国奥村 正式供暖试 水。为此, 我们来到了 北京国奥村 供暖单位北 京天银地热 公司。这里 的客服隗女 十和杨先生 向我介绍 说,北京国 奥村今年供 暖前期,对 所有供暖设

备进行了全面检修和保养,保证在供暖时间到来时能够按时供暖。他们还介绍到,供暖前后几日遇有极端恶劣天气时,也会按照北京市政府的部署和公司要求启动提前或延时供暖。正式供暖期间保证满足室内不低于18摄氏度的供暖温度要求,保证让国奥村的居民度过一个温暖的采暖季。为方便居民合理、环保、安全的使用供暖设备,我们给大家提供了一些有关北京国奥村供暖的常识,供大家参考。



北京国奥村的供暖、制冷系统是利用清河水处理厂的二级出水作为水源,采用先进的水源热泵技术实现供暖和制冷的。综合利用了水过滤技术、换热技术、热泵技术、自动控制技术,是安全可靠和节能环保的新技术。

我们国奥村居民家中是采用地板低温热水辐射采暖技术,与传统的壁挂暖气换热方式相比,具有换热均匀、室内温差小、节省空间、增加室内面积、降低噪声等特点。

在日常使用中,我们首先要使控制面板处于开启状态,就是说要始终让空调处于运行之中。这是因为热水要有循环的过程,不是即开即热的。所以,只有保证经常处于运行状态,才能保证你的室内温度满足您的需要。假如您要长时间外出不在家的话,比方说一周以上时间时,就需要关闭供暖系统了。

其次是要根据各自的体感温度设定室内温度。不要设置的太高,更不要设置的太低。您自身的体感舒适就是您设定的标准,这样,才能达到节能环保的目的。

第三是要坚持通风换气。最好每天早晨起床后, 在保持南北对流的情况下,打开窗户通风5分钟左右。 或者在中午前后室外温度相对略高时,再行通风。

最后就是要认真阅读供热单位提供的《国奥村供 热供冷服务手册》,并按照上面的说明,正确的设定 您的供暖设备。

祝居民度过一个舒适的采暖季! 😘









扫描二维码,关注

国與集团

国奥集团微信平台成功上线

近日,国奥集团微信公共账号已成功上线,欢迎各界人士关注。国奥集团微信公共账号是及时反映国奥集团最新动态、房地产项目开发信息、国奥集团房地产开发理念等信息的重要平台,也是国奥集团广大用户和购房业主与国奥集团互相交流的新途径。对于我们为用户建造"绿色、科技、人文"的产品和打造地产国家队的发展战略,都将发挥重要作用。

目前唯一准确加关注的途径,请搜公共账号"guoaogroup"或扫描上图二维码。 特别声明:其它以国奥集团为昵称的账号,现阶段均不是国奥集团官方公共账号。





四环畔公园家 Riverside Park Home



溦凉的午后,捧一杯香茗,倾听公园鸟语阐明, 三座公园一个家, 我在四环的诗意生活。

