



国奥

Guoao Group

生产 生活 生态

ISSUE 47

国奥集团2013——
2014年工作会在北
京召开

来自央视的“国奥之
声”

鹤城牵手国奥共建“三生农
业”：打造中国绿都
齐齐哈尔市委书记韩冬炎、
国奥集团董事长张敬东等
领导做客新华网·全国两
会·特别访谈；
代建北京印刷学院建设项目
把握国奥教育产业发展脉络



国奥集团
Guoao Group



国奥集团
Guoao Group



国韵村

四环畔 公园家

Riverside Park Home



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



贵宾热线: 010-

5208 9999

展示中心地址: 北京市大兴区旧宫镇庀殿路16号
(旺兴湖公园北侧100米)



总第47期
2014年 第2期

主 办：国奥集团
 总 编：张敬东
 副 总 编：龙 愉
 主 编：曹汧兵
 执行主编：印崢嵘
 编 辑：张 耀 米 粟
 记 者：陈 渝 吴忠富 韩 鑫 郭 月 刘馨宇 贾 霖 刘 爽
 吴 丹 杨红波 李俊伟 吴逸倩

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 真：8610 84370552
 网 址：www.guao.com.cn
 邮 箱：zazhi@guao.com.cn

准印证号：京内资准字1012-L0072号

(内部资料，免费交流)

Contents

目 录

卷首语

03 春之新绿

今日国奥

04 国奥集团董事长张敬东参加中国影都项目产业座谈会
米粟 贾霖等

06 国奥集团2013—2014年工作会在北京召开
米粟 张耀

11 齐齐哈尔市委书记韩冬炎、国奥集团董事长张敬东等领导做客新华网“全国两会·特别访谈”
齐齐哈尔市政府网

14 鹤城牵手国奥 共建“三生农业”
打造中国绿都 朱欢欢 刘爽 米粟 张耀

17 来自央视的“国奥之声” 米粟 张耀

18 2014年世界女子九球锦标赛落户桂林国奥城
郭 月

20 桂林国奥城荣膺《桂林晚报》
“年度人居贡献大奖” 郭 月

21 国奥公司召开“三八妇女节”座谈会 耿若男

国奥农业

22 把握时代脉搏，突出生态特色，
致力建设现代城镇体系 韩冬炎

27 国奥集团跨界经营农业建设扎龙新农村
刘 爽



国奥文化

- 30 国奥集团董事长张敬东当选北京电影学院理事会副理事长 米粟 张耀
- 31 光影小镇的城镇化步伐 贾 犇
- 32 山城上、雾都里，国奥描绘的中国“一天游” 重庆组

国奥旅游

- 36 掀起你的盖头来 吴逸倩

国奥教育

- 38 代建北京印刷学院建设项目 王 斌
把握国奥教育产业发展脉络

国奥地产

- 42 全面构建绿色宜居住区 陈 渝
重庆国奥村三期呈现在即
- 43 桂林国奥城项目工程进展顺利 郭 月
- 44 桂林国惠村项目持续高效推进 郭 月

春之新绿

“好雨知时节，当春乃发生。随风潜入夜，润物细无声”。唐代诗人杜甫的《春夜喜雨》描绘的正是在植物萌发生长的时候，春雨随着春风在夜里悄悄地落下，悄然无声地滋润着大地万物。

这个时节，柳树舒展开了黄绿嫩叶的枝条，在微微的春风中轻柔地拂动，就像一群群身着绿装的仙女在翩翩起舞。迷人的春天是令人欢欣鼓舞的，虽然春风还是冷飕飕的，心里却感到美滋滋的。

北京国奥村里枯黄的草地也似乎在一夜间，换了新装。迎春花簇簇迎来张张笑脸，桃花、玉兰花也是早早地把自己的美丽送给了村里的居民们。

大地的春天来了！

也正是在这个充满了勃勃生机的日子里，国奥集团2013至2014年工作会召开了。这次工作会，给我们带来了全新的信息。首席执行官高浩在报告里讲到，2014年是集团从房地产开发企业向产业聚集型企业转型的第一年。集团的主营业务从传统的拿地盖房销售的传统开发模式，转入到各产业板块跨界混搭共同发展的城市运营模式。各产业板块以国奥集团“生产、生活、生态——三生合一”思想为核心，以文化和科技为手段，通过全面混搭互动实现共同发展。

在工作会上国奥集团董事长张敬东从历史的角度，站在国奥集团发展战略这样一个高度，对我们语重心长的说，2014年，国奥集团在发展，特别是在集团整体产业构建上能够真正成形的一年，也是公司全体员工梳理完自己的思路，包括2012年、2013年企业阶段性重组、在企业阶段性实现多样化发展过程中，有很多的经验教训。在逐步的被大家总结和吸收以后，在2014年、2015年这两年实现把过去的学费变成公司的核心竞争力，所以说14年非常的关键。张总还从团队建设、子公司管理运作，乃至关停并转等各方面都有了全新的部署。

从这次会上我们感受到了企业发展战略的变化，这就是国奥集团去房地产化的重大调整。今天的国奥，正在摒弃传统的、即将走进夕阳的买地、盖房、卖楼的经营模式，向着跨界、跨行业、跨多种经营方式混搭的发展方向迅跑。

在扎龙、在凤凰林场、在怀柔，分别以国奥农业、国奥旅游、国奥文化的全新的发展战略上，正在发芽、开花。

国奥集团的春天到来了。

国奥集团董事长张敬东参加中国影都项目产业座谈会

本刊消息（记者：米粟 贾犇）2014年3月11日，国奥集团与怀柔区委区政府、北京电影学院、木偶剧院、北京青年政治学院、成龙（中国）公司、陕文投银海影视等一批影视企业，于怀柔区委区政府二层会议室，就中国影都项目产业定位修正及概念性规划阶段成果进行了深入探讨。怀柔区委书记齐静，区委副书记、区长常卫，区委常委、常务副区长潘临珠，区委常委、宣传部长胡东，副区长王玉山，区文委主任、区文促中心主任吕晓国，北京电影学院党委书记侯光明，



北京电影学院党组成员、青年电影制片厂厂长俞剑红，国奥集团董事长张敬东，执行总裁杨靖参加了这次活动。

国奥（怀柔）公司总经理王大庆代表国奥集团详细介绍了项目进展情况，并提出以影视金融交易平台为核心，国际影视华尔街、全球影人争鸣汇为两翼的新型产业定位概念。怀柔区委书记齐静肯定了汇报内容，表示区政府将大力配合国奥集团开展工作，并加大对入怀影视企业扶持力度。



成都企业信用评估与诚信评价协会

第一届五次理事会议暨会员代表大会在成都国奥村举行

本报消息（记者：吴忠富）2014年1月9号上午，伴随着一阵热烈的掌声，成都企业信用评估与诚信评价协会第一届五次理事会议暨会员代表大会在成都国奥村会所拉开帷幕。成都市民政局、成都市企业信用信息管理中心、成都市人力资源和社会保障局、成都市住宅与房地产业协会、双流县工商联、四川省家具行业商会等单位相关领导应邀出席，会员单位代表60余人参加会议。

本次会议对成都信用协会2013年工作进行了总结，并提出了2014年工作思路，对2013年在成都信用体系建设中涌现出一批信用创建先进单位和个人进行了表彰。成都公司及公司副总经理郑声验均获得了表彰，郑声验副总经理还作为会员代表做了发言。

9号下午，协会还在成都国奥村运动会馆，开展了以“学习贯彻十八届三中全会精神，倡导健康生活”为主题的健身联谊活动，依托成都国奥村运动会馆先进完善的康体健身设施，进行了团体舞、踢毽子、跳绳三项团体比赛以及乒乓球、羽毛球、游



泳等自由组合运动。

通过承办本次会议，较好的体现了成都国奥村运动会馆的各项功能，积累了圈层营销资源，展示了国奥村品牌内涵，提升了项目知名度，获得了与会领导和代表的一致好评。

国奥集团参加座谈会



本报消息（记者：耿若男）2014年2月24日，集团资产运营部、五环公司派员，参加了由中国商业联合会购物中心专业委员会举办的，关于“品牌企业如何伴随购物中心共同发展”与“购物中心的定位如何适合品牌企业落位”的小型座谈会。屈臣氏、博纳影业、迪孚商业、西贝等品牌代表，在会中深入讨论了品牌发展与购物中心之间的，如何互惠互利、共同发展的优化模式和严峻现实经验。在讨论中，集团资产经营部赵妍向与会代表阐述了国奥集团的企业文化、商业发展现状，并进行了“关于社区配套商业与知名品牌合作经验分享”的发言，得到了与会代表的一致好评。

通过此次参会，我们拉近了与各知名品牌的距离，展现了国奥集团的风采，了解了目前商业地产特别是购物中心的运营合作模式。

国奥守望家园志愿服务总队走入国奥村社区

本报消息（通讯员：蒋晚晴）2014年3月5日，针对近期北京城区雾霾严重，空气质量严重下降的现状，国奥守望家园志愿服务总队于2014年3月5日志愿者日之际，为国奥村中老年业主举办了一场名为《阳光春天——国奥村健康直通车》的雾霾防护知识大课堂活动。

大课堂请来北京306医院体检科王主任作为主讲人。王主任对雾霾的形成过程及雾霾防护基础知识进行了深入浅出的讲解。大课堂活动得到了中老年业主的积极响应，大家认真倾听，专注记录，并就雾霾防护措施和王主任踊跃交流。

国奥五环志愿者团队、国奥村花园酒店及国奥村物业为此次大课堂活动提供了大力支持。



国奥中国（怀柔）影都项目规划招商工作有序推进

本报消息（记者：贾犇）国奥（北京）文化产业投资有限公司在初步制定产业定位方案后，在总经理王大庆的领导下，深化、提升产业定位，提出“以‘影视金融交易平台’为核心，以‘国际影视华尔街，全球影人争鸣汇’为两翼，以‘智慧领地、梦想创意园、影视大观园、智慧活力小镇’为支柱的‘一心、两翼、四大支柱’定位理念，结合‘大、平、云、移’的产业革命发展趋势，实现影视产业链条与金融资本有效对接的产业构想。并于2014年3月11日，在国奥集团董事长张敬东、执行总裁杨靖的大力支持下，在怀柔区委，向怀柔区委区政府、区文促委、北京电影学院、北京青年政治学院、北京木偶剧院及成龙（中国）等国内一线影视公司的专家领导，汇报了上述产业发展思路，获得了广泛支持和部分合作意向。

会后，规划招商部积极利用资源，约访影视资深人士论证项目及产业定位并深度沟通合作意向，先后实地考察木偶剧院，并与木偶剧院深入探讨合作方案，约访北京影视产业园主任、中国电影产业研究院副院长马同斌博

士，原广电局局长、文化局常务副局长、奥组委文化活动策划部部长赵东鸣先生，星美国际集团董事长覃辉先生，保利演艺董事长任志强博士等影视资深人士，对影视产业的发展、运营模式和本项目的影视产业规划展开广泛而深入的探讨。

同时，在沟通交流中，国奥（北京）文化产业投资有限公司打动了部分影视界资深人士，积极地为国奥影都项目出谋划策。为确保项目影视产业发展方向的正确性，同时为后期影视产业招商打下坚实的圈层网络基础。国奥（北京）文化产业投资有限公司最终聘任原广电局局长、文化局常务副局长、奥组委文化活动策划部部长赵东鸣先生为公司荣誉顾问，指导、参与并协助国奥影都项目的规划、设计、招商工作。并同时以项目合作形式与中央电视台委派好莱坞专员、建立美国首家中国内地民营资本电视台的策划人王光先生、亚洲时尚联合会中国委员会主席团主席、清华大学美术学院兼职教授张肇达先生、中国文联文艺研修院常务副院长傅亦轩先生达成专家团合作意向。

国奥集团

2013——2014年工作会在北京召开

国奥集团董事长张敬东做重要讲话

国奥集团首席执行官高浩做报告

□ 文/ 米粟 张耀



国奥集团董事长张敬东讲话

2014年3月11日至12日，国奥集团2013——2014年工作会在北京召开。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公司领导、子公司有关领导和在京的全体员工参加了会议。会上，国奥集团首席执行官高浩做了《多点互动，资源整合，跨界运营，实现集团创业培育期的圆满收官》的工作报告，和国奥集团有关人事任免事项的通报。之后，国奥集团董事长张敬东发表了重要讲话。稍后的会议议程中还进行了市场营销、财务管理和人事管理的主题研讨会。翌日，国奥集团组织子公司董事会召开了各公司的董事会议。



国奥集团首席执行官高浩做报告

国奥集团执行总裁杨靖主持大会。

国奥集团首席执行官高浩在报告中讲到，2013年，是集团二次创业的培育期的关键一年，在集团董事会的正确领导下，在股东方的大力支持下，集团业务稳定发展，在完成年初目标的同时，紧密围绕国家战略，结合城市运营商的定位，创新产业拓展与混搭。但在整体管理上还存在缺失，各项目仍有相关指标未能完成。2014年，我们要不断梳理组织架构，完善管理制度，明晰产业布局，稳扎稳打，深耕细作，通过多点互动、资源整合、跨界运营，逐步明晰和确立集团整体发展的战略重点与规划布局，真正为集团进入创业涵养期打下坚实基础。

在回顾去年工作时高总讲到，去年，经营任务指标基本完成，统计数据背后管理风险凸显。从经营数据表面看，2013年集团整体运行平稳。在基本完成任务的数据背后，也反映出我们经营工作中还存在不少问题。一是项目开发节奏控制存在差距。二是二级开发项目土地储备未有新增，一级土地开发中取得良好开端，为集团长远发展奠定良好基础。三是持有型物业规模与收入不成正比。四是项目整体成本控制存在缺陷。这些情况的出现除了客观上与集团的发展阶段相关外，涉及到的具体问题必须引起警觉。

在总结2013年的重点工作时高总说，一年来，结合集团城市运营商的定位，围绕集团创业培养期的目标，主要在项目拓展、产业导入、人才引进、资金融通等工作方面进行了重点落实。一是重点项目相继落地，为后续发展进行充分储备。围绕集团城市运营商的定位，结合国家发展和创新战略，在农业、旅游业、养老、教育产业等方面进行广泛拓展。其中，重点跟踪和拓展项目取得阶段性进展。

齐齐哈尔扎龙北国生态农庄项目。扎龙项目总规划面积800平方公里，总建筑面积约430万平方米，总投资约200亿元。该项目是以农业产业为主题，绿色有机为差异化着力点，通过绿色农业生产基地、有机食品交易物流中心、农业企业总部、新农村建设以及世界级生态农庄聚落等核心产品，打造国家级现代农业改革配套示范区的综合性农业项目。扎龙项目作为2013年集团的一号项目，已与齐齐哈尔市政府签署了合作协议，项目正式启动。

门头沟赵家洼土地一级开发项目。2013年，门头沟项目与区土储签署一级开发委托协议，负责开发建设的京西分公司正式挂牌。集团积极响应城乡一体化建设要求，以国奥“最美山村 西岭记忆”为主题开拓旅游度假型产业，开发国奥乡村系列产品。

怀柔中国影都项目。怀柔项目已过四委联席会审议，并获市领导审批。集团将以影视产业为核心，建设集影视工作、生活、研发、服务为一体的影视新城。

二是初步实现产业导入落地，为集团跨界运营打下基础。集团围绕国家改革方向，将绿色食品、新型农业的研究提上日程，快速推进三生农业在扎龙、桂林两地项目落地，从农庄产品的市场化运作和品牌推广策略等角度入手，不断拓展城乡统筹发展思路，发挥我们的优势，整合各方资源，打造农业产业化与新型城镇化相结合的标杆区。为实现产业落地，集团于2013年发起设立了国奥北方公司，打造与政府合作的产业板块开发平台。

休闲旅游和养老产业是集团重点发展的产业。桂林国奥凤凰国际投资公司2013年5月6日正式挂牌成立，成为“凤凰体育休闲运动旅游区”开发主体，负责项目整体的开发、招商和运营。凤凰项目整体发展方向明确，先后对项目127平方公里进行概念性规划、总规、一期启动区24.4平方公里的控规、策划方案编撰。2013年11月，与深圳怡化公司就项目启动区A、B球场完成投资合作协议的签订。

教育产业既是提升单一项目品牌含金量的有效模式，更是国奥集团城市运营理念的重要板块。对于教育产业的研究工作，集团对现行教育与地产结合的模式和案例进行了调研与分析，为集团下一步教育品牌打造奠

定了基础。

体育产业2013年度实现落地。集团与国家体育总局小球运动管理中心全面合作，在冠名2013年世界女子九球锦标赛的基础上，将世界女子九球锦标赛这一国际A级赛事引入桂林。桂林国奥城公司正式买断了2014年世界女子九球锦标赛的承办权，全面承办该项赛事，开启了集团独立承办国际A级赛事的新篇章。

三是推进人才队伍建设，为集团发展提供强大的人才储备。

四是主动筹划，积极开拓多元化融资渠道。2013年集团共完成直接融资额13.5亿，间接融资额3亿。

针对今年的工作，高总指出，一是要梳理产业板块，明确发展方向。2014年是集团从房地产开发企业向产业聚集型企业转型的第一年。集团的主营业务从传统的拿地盖房销售的传统开发模式，转入到各产业板块跨界混搭共同发展的城市运营模式。各产业板块以国奥集团“生产、生活、生态——三生合一”思想为核心，以文化和科技为手段，通过全面混搭互动实现共同发展。

在农业产业板块上，今年2月，集团与齐齐哈尔市政府签署了合作协议，从现代农业、新型城镇化建设、旅游及养老产业运营、原产地品牌运营、文化体育项目运营等五个方面进行合作，最终实现现代农业发展示范和打造“奥运升级版”新城镇这两大目标。同时，投资生产的齐齐哈尔市拜泉县天然苏打水和有机米产品将在年内面市。

在文化产业板块上，主要体现在怀柔影都项目，今年要完成概念规划设计方案，控规优化方案，并推进招商管理工作，确定项目产业业态组合，编制项目产业招商方案，组建招商代理联盟，按招商方案全力推进招商洽谈工作。

在教育产业板块上，2014年集团教育产业在前期广泛合作的基础上，力争实现升级和发展。一是提升服务能力。二是定向培养、合作教学、建立实习基地。三是在合作办学上实现升级。四是要逐步提升代建和管理技术输出板块的专业水平。在全面总结奥运代建、印刷学院、常营保障房代建的经验基础上，梳理代建工作的专业流线，继续拓宽与相关院校的代建合作，早日形成



国奥集团执行总裁杨靖主持大会

正规化、专业化的代建服务。

在科技产业板块上，2014年集团所属国奥新能源公司将在总结前期工作成果的基础上，进一步加强市场拓展力度，提高产品市场占有率，力争创造良好的经营业绩。一是工业节能方面。加强与俄罗斯的国际技术交流与合作，积极申报发明专利，促进超声波消泡新技术、换热设备无垢化运行等技术的应用。二是绿色建筑方面。拓宽市场信息采集渠道，开拓新项目。三是加强对外投资项目北京九州一轨隔振技术有限公司经营发展状况的跟踪，力争获得良好的投资收益。

二是梳理管理流线，提升管理效率。首先是集团与各子公司的关系的梳理。集团公司作为企业战略的制定者，各子公司作为战略的执行者，要根据股权关系，明确集团对个子女公司的投资与管理的基本考核指标。其次是集团各部门与各子公司关系的梳理。在部门设置上需要进行优化和调整。2014年，集团将根据发展需要，对部门进行相应整合和细分。再次是集团部门与部门之间、子公司与子公司之间关系的梳理。

三是梳理利润增长点，扩大集团收益。在做好产业拓展、城市运营的同时，集团将发挥原有优势，积极梳理自身利润增长点，向管理向品牌要效益。北京国韵村作为国奥控股成立后的第一个开发项目，集团将于今年上半年开始该项目的商品房销售。总建筑面积13万平方米的丽宫庄园别墅项目，力争下半年实现销售。成都、重庆、桂林的在售项目要进一步加大销售和回款力度，实现项目的良性运转。

高总最后讲到，2014年是国奥成立的第十个年

头。十年里，国奥从一个单一的奥运项目公司，发展成为在全国拓展的首都地产企业，再发展到今天的初见规模的多产业新型城市运营商。从烟花满天、激情满怀到直面残酷的市场，有胜利的欢歌，也有惨痛的失败，在十年之后再次展望未来，我们更多了一份理性、一份冷静和一份思考。希望每一个国奥人在回望这一个十年的时候，在扎实做好每一项工作的时候，在展望下一个十年的时候，少一份浮躁，多一份平和，直面竞争，坦然前行。

在这次大会上，国奥集团董事长张敬东做了重要讲话，他指出，2014年，国奥集团在发展，特别是国奥集团要在整体产业构建上能够真正成形的一年。2012年、2013年企业阶段性重组，在企业实现多样化发展过程中，有很多的经验教训。这些经验教训在逐步的被我们总结和吸收。因此，要在2014年、2015年实现公司的核心竞争力的全面提升。所以说，2014年是非常关键的一年。

2014年我们要用事实说话、用业绩说话、用完成指标的效益说话。我们公司经营发展板块在不断增加，建议各个团队、项目、板块，从我们的分管领导开始，集团副总开始，要建立竞争机制。开展各个板块之间的横向业务竞赛，在效益、业务、品牌发展上，实现共同内部业务的挑战。希望大家在增长的过程中能够做到，第一，风险预估，安全平稳。第二，希望我们的产品定位，发展方向能够准确。希望我们的管理力度、执行效率能够利落、狠。同时，希望在实现所有项目、概念、创意落地的过程中能够做到快。“快”这个字的含义，一是指作为公司内部定位一旦形成决议，要快。二是形成决议后落地要快。三是指我们员工自己要快。四是指合作伙伴助力要快。

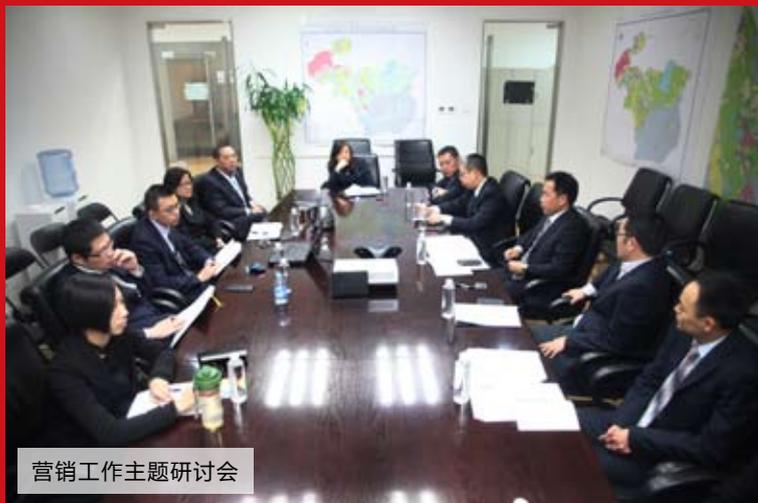
在讲到公司发展板块时张总讲到，公司几个板块的发展，为什么要做跨界？大形势告诉我们，如果还走老路，还用常规的拿地、建房、卖房这种模式，去诠释未来30年地产开发创新模式的话，我们就落伍了。所以，我们一直在提倡，要把我们的所有思路与未来创新、资源混搭、跨界



人事工作主题研讨会



财务工作主题研讨会



营销工作主题研讨会

运营相结合，我们想看到的是未来的每一个板块都是以房地产为依托的。

如果要做新型城镇化建设，首先国奥要解决一个通盘的问题，即城乡、城镇统筹发展，农民与城市之间的服务性差异、区域差异

都应该在新型城镇化下来解决。实际上就是做我们的去房地产化，就是在做我们的新型房地产的创新型开发模式，就是在做向我们的农村、乡镇注入城市的优良服务资源，就是通过我们外部的工商资本、社会资金能够实现我们对农村各项产业，包括企业的资本化的转化，形成我们乡村、乡镇下的农业合作社、农村经济实体的深度股份制改造。这个如果实现了，我们就实现了一只脚踏进新型城镇，同时第二只脚能够进来。

所以，国奥集团要走创新之路。我们国奥在未来要深深抓住对“三农”的理解，深深抓住我们作为地产商，真正实现种植出有生命力、节能、绿色、以人为本、无障碍的房子，同时，要种植出最生态的粮食、农作物、最好的花卉，种植出最好的、让老百姓真正放心的谷物。养出最好的禽蛋肉类，解决食品安全问题。那么，我们国奥会以一个从绿色环境起家的绿色企业，种出绿色的粮食，造出无数个绿色社区的食品供应，造出无数个绿色餐桌、厨房，造出绿色餐

饮、茶馆、商店。这是我们在延伸科技、绿色、人文的基础上，提升私家农庄、企业农庄群的发展和开发，实现未来的绿色生活方式，解决老百姓的食品安全问题，实现我们企业的后奥运突破。这是要举全集团之力去做的事情。

在讲到今年的希望时张总鼓励我们，2014年头一季，总体发展进程非常不错。但是，作为这个一季，仅仅是开了一个头，起了一个调，还有很多项目现在还没有落地。那么，我们希望在二季度，上半年，实现全面落地要有突破，为实现全年目标打好坚实的基础。

国奥集团执行总裁杨靖要求大会后，各单位要认真向员工贯彻工作会精神，要讲深讲透。并通过宣讲工作，认真制定贯彻落实国奥集团首席执行官高浩的报告精神和国奥集团董事长张敬东所作的重要指示精神，发愤图强、努力工作，为完成2014年的各项工作任务努力奋斗。



大会会场



齐齐哈尔市委书记韩冬炎、 国奥集团董事长张敬东等领导

做客新华网“全国两会·特别访谈”

2014年3月6日下午，全国人大代表、齐齐哈尔市委书记、市人大常委会主任韩冬炎，全国人大代表、市委副书记、市长孙喆，国奥集团董事长张敬东，共同做客新华网“全国两会·特别访谈”直播间，与网友进行在线交流，畅谈以生态保护为前提的绿色食品产业发展。

围绕“齐齐哈尔在巩固、强化生态优势的基础上，将如何把生态优势转化为经济优势、发展优势”这一主题，结合主持人的不断提问，韩冬炎、孙喆从自然环境、生态现状、扎龙自然保护区开发与保护情况、节能减排等多个方面向广大网友描绘了齐齐哈尔市良好的生态环境、绿色有机食品产业的发展及创建节能减排示范城市的重要意义。

孙喆说，齐齐哈尔是一个历史悠久的城市，也是国家“一五”、“二五”时期建设起来的重要装备工业基地。这几年，齐市不断推进技术创新、产业升级，并以创建全国第二批节能减排财政政策综合示范城市为契机来撬动社会资金、企业资金，以此助推产业的升级、结构的调整。更重要的一点，齐齐哈尔是一个非常美丽的生态城市，通过产业的升级、结构的调整能够更好地保护生态环境，让城市的生态能够持续地发展下去。虽然齐市属于后发达地区，但我们绝不能走“先发展、后治理”的道路。创建节能减排财政政策综合示范城市，不仅可以使齐齐哈尔市走好经济发展与环境保护双重兼顾的道路，更为重要的是，大家都在关注生态、关注健康，可以通过节能减排示范工作的推动，提高全市人民

的环保意识，让环保意识深入到每个城市的角落，深入到每个民众的心中，使得大家热爱这座城市，使这座城市能够给国家、给黑龙江、给我们每个民众提供更好地服务、更好地示范。通过我们在节能减排方面的不断努力，实现人与自然全方位的和谐，促进整个经济的可持续发展。

韩冬炎在交流中说，节能、低碳、循环是转变经济增长方式中必须要遵循的。在转变增长方式过程中，我们既要金山银山，更要绿水青山。所以，我们一定要把生态保护好，把环境保护好。齐齐哈尔是大农业城市，虽然百姓在奔小康过程中生活水平有了很大提高，但距离现代农业的要求还有很大差距。要实现富民强市，既要依托生态把农业做大，实现总量的增加，还要依托生态把农业的质量搞起来。只有这样才能使百姓的收入既体现在数量的增长上，又体现在农副产品质量的提高上。

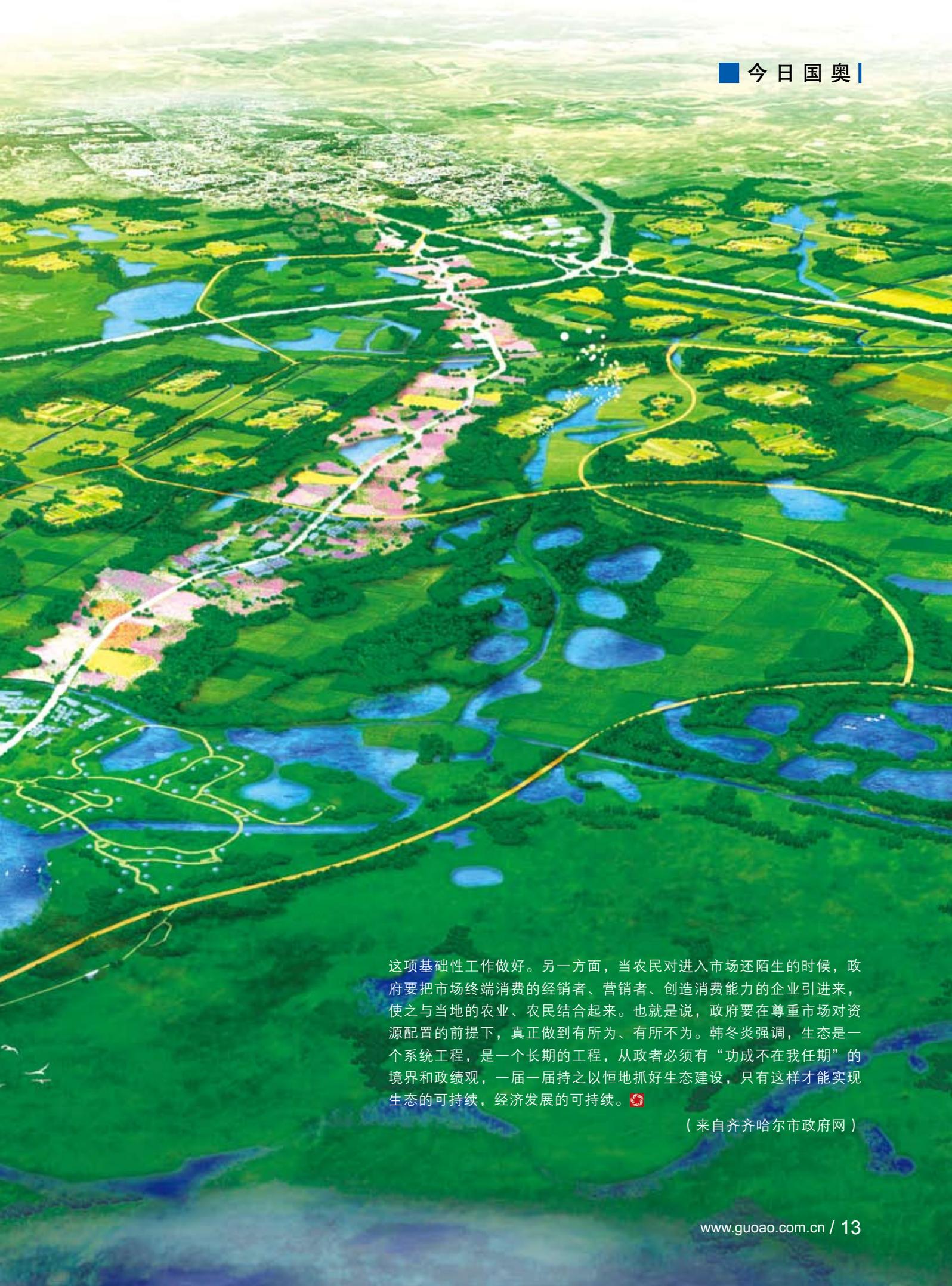
绿色有机食品是齐齐哈尔市牢牢抓在手上的重点产业，要树立齐市特有的绿色、有机品牌，一定要找到它的实现途径。就政府而言，要维护好土地的本、有机的本，通过不断宣传我市的寒地黑土和生态环境，并用优良的自然环境去吸引那些像国奥集团这样的有实力、有影响力的大企业进驻，和农民一起致富，一起走向市

场，才能真正把生态的价值变成农产品价值。

国奥集团董事长张敬东说，奥运会以后，为了发展和发扬绿色奥运、科技奥运和人文奥运的理念，在寻找符合作为国奥集团进行跨界经营、跨界运营的好的战场和区域中，发现了齐齐哈尔的扎龙真正能够实现生产绿色、健康、安全的食品，这是未来中国顶级城市的中国梦。所以，我们觉得未来的国奥，作为一个城市运营商的角色进入到扎龙和齐齐哈尔，进入到黑龙江，把我们的绿色建筑和我们未来的绿色食品结合起来，打造一个中国东北的绿都，实现新型城镇化，包括未来农业产业化发展，双轮驱动来拉动整个地区的发展。齐齐哈尔是一个宝地，我们要通过绿色建筑，通过生态农庄群，促进地方的经济发展，拉动环境友好型和资源节约型城市的发展。具体实施中，我们要做出一个有循环经济理念的，带有全国34个省建筑风格、建筑风情、建筑美景的一幅未来的农庄群，让我们的生产、生活、生态的“三生”农庄在此得到统一。

在与主持人交流“在处理政府与市场的关系中，在经济发展过程当中，政府应该扮演好什么样的角色”这个问题时，韩冬炎说，农业要想进入市场，合作社是一个重要载体，是基础。合作社发展过程中，政府要引领，通过典型示范、财政的补贴、金融的撬动，把





这项基础性工作做好。另一方面，当农民对进入市场还陌生的时候，政府要把市场终端消费的经销商、营销者、创造消费能力的企业引进来，使之与当地的农业、农民结合起来。也就是说，政府要在尊重市场对资源配置的前提下，真正做到有所为、有所不为。韩冬炎强调，生态是一个系统工程，是一个长期的工程，从政者必须有“功成不在我任期”的境界和政绩观，一届一届持之以恒地抓好生态建设，只有这样才能实现生态的可持续，经济发展的可持续。📍

(来自齐齐哈尔市政府网)



鹤城牵手国奥

共建“三生农业” 打造中国绿都

□ 文/ 朱欢欢 刘爽 米粟 张耀

2014年3月19日，国奥集团国奥北方投资发展有限公司落户鹤城。依托各自资源优势，齐齐哈尔市通过与国奥集团建设国奥三生农业·扎龙项目，建立农业综合开发以及多元的资源整合平台，共同推进农业产业化、新型城镇化和齐市经济社会发展，实现多方共赢。

齐齐哈尔市领导王洪生、任玉良，国奥集团执行副总裁张安平，国奥北方公司董事长焦永涛，国奥北方公司总经理向峰出席揭牌仪式。

齐齐哈尔市副市长任玉良致辞时表示，近年来，齐齐哈尔市不断加大生态环境保护力度，让齐市的美丽环境能够持续。齐齐哈尔市抓紧发展绿色有机食品产业，让生态价值转变为绿色产品价值。去年，齐市政府与国奥集团达成了战略合作，通过国奥三生农业·扎龙项目，建立农业综合开发以及多元的资源整合平台，充分发挥政府和企业双方的资源与优势，以城市品牌运营的思想构建发展主轴，并且根据齐齐哈尔的城市属性和资源优势，落实生态立城的思想，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。

国奥北方公司董事长焦永涛致辞说，国奥北方公司的成立，一是为积极贯彻党的十八届三中全会精神，二是为打造现代化农业产业发展示范区，三是为更好的建设我们齐齐哈尔这片美丽富饶的城市。因此，我们将在齐齐哈尔市委、市政府及社会各界的支持和监督下，共同推进齐齐哈尔市城镇化的发展，立足于民，造福于民，用我们国奥人的努力交出一份令政府和百姓们满意的答卷。

据了解，“国奥三生农业项目”位于黑龙江省齐齐哈尔市铁锋区，毗邻“中国十大湿地”之一的扎龙湿地，总投资预计200亿，总规划面积800平方公里，建筑开发量430万平方米。主要包含扎龙镇整个镇域，扎龙镇北部省种畜牧场区以及部分扎龙湿地面积。项目以国奥集团“生产、生活、生态——三生合一”思想为准则，围绕国家改革方向，紧扣“三农”问题，构建新型城乡统筹、城镇化发展模式。生产上，以农业产业为主题，构建现代农业综合发展体系；生活上，将国奥集团奥运运营的理念和文化注入新农村建设中，打造“奥运升级版新农村”，引导新型生活方式；生态上，注重环境统筹与生态和谐发展，利用湿地而绝不破坏湿地，引入国奥低碳环保建筑及新能源技术，推动项目成为国家级生态发展样板区，最终实现现代农业发展示范。推动合作区域发展成为现代农业产业发展、综合配套改革示范区，成为齐齐哈尔市农业产业示范窗口，带动全市农业产业发展；打造“奥运升级版”新城镇。将合作区域建设成为产城融合、城乡统筹的新型城镇化示范之地，并

成为智慧科技、绿色低碳、文化体育的引领之地。

国奥三生农业项目从现代农业、新型城镇化建设、旅游及养老产业运营、原产地品牌运营、文化体育项目运营等五个方面来构建齐齐哈尔的城市区域发展蓝图。2014年，国奥集团将建设以农业企业为核心的农业科技产业园、北国生态农庄首期示范项目——首都青年农庄，并在扎龙镇开展小城镇建设。其中农业科技产业园是紧扣现代农业主题，以基础农业研究和绿色农业产业化为抓手的农业产业总部经济。项目计划分三期，分别定位为：生物农业产业园区、循环农业科技园区、种业产业园区。北国生态农庄是以中国34个省市自治区特色为主题，规划的34个特色农庄群，通过农庄群与自然景观、周边种养殖园的有机搭配，集成为一个世界级的农庄生态景观带，并且增加区域的智慧投资，打造一个wifi全覆盖，互联网集中管理的智慧新农村、智慧新城镇。关于扎龙镇的小城镇建设，将不仅仅是简单的迁村并点，集约用地，国奥集团还会运用自身在绿色建筑、智慧城市等方面的优势与经验，给扎龙镇带来城市的服务体系和服务功能，把先进的绿色建筑、健康、医疗、教育、体育等功能植入扎龙的小城镇建设中，并且在此基础上发展现代化农业产业，从农民的切身利益出发，帮助他们转变成“产业农民”，真正将“农民”从身份变成一种职业。

国奥集团是2008年奥运会国奥村及国家体育馆的投资方及运营商。国奥村、国家体育馆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”。

国奥村还荣膺世界上第一个通过美国LEED认证的绿色社区环保金奖——“能源与环境设计先锋金奖”，是当时中国唯一获得国际高规格赞誉的住宅组团，国家首批可再生能源建筑应用示范项目等50个重量级奖项也荣归国奥集团。2009年集团以综合排名第84位的优异成绩，荣登“2009中国大型房地产业与建筑业500强”。2010年国奥集团旗下品牌产品国奥村作为唯一的宜居住宅案例，参展上海世博会城市最佳实践区，



齐齐哈尔市副市长任玉良致辞



国奥北方公司董事长焦永涛致辞



原载于2014年3月20日《齐齐哈尔日报》

向世界展示“绿色、科技、人文”理念和在实现住宅节能减排、可持续发展方面的成果，展示住区未来发展方向。

后奥运时代，为让更多的人享受这种全新的生活方式，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宜居住宅产品推向全国，旗下国奥村、国韵村、国惠村、国奥城、国奥乡村产品已在北京、重庆、成都、桂林、齐齐哈尔、南昌、厦门等十几个城市陆续呈现。高端现代农业示范项目“国奥‘三

生’农业·扎龙”、超大型城市运营综合体项目国奥中国影都、桂林国奥凤凰国际旅游城、北京丰台青龙湖国际文化会都等正在全面运作。

对于鹤城良好的生态环境、绿色有机食品产业的发展及创建节能减排示范城市的重要意义，在刚刚结束的全国“两会”期间，围绕“齐齐哈尔在巩固、强化生态优势的基础上，将如何把生态优势转化为经济优势、发展优势”主题，市委书记、市人大常委会主任韩冬炎，市委副书记、市长孙喆与国奥集团董事长张敬东，共同做客新华网“全国两会·特别访谈”直播间，与网友进行在线交流，畅谈以生态保护为前提的绿色食品产业发展。

国奥集团董事长张敬东在接受访谈时表示，奥运会以后，为了发展和发扬绿色奥运、科技奥运和人文奥运的理念，在寻找符合作为国奥集团进行跨界经营、跨界运营的好的战场和区域中，发现了齐齐哈尔的扎龙真正能够实现生产绿色、健康、安全的食品，这是未来中国顶级城市的中国梦。所以，我们觉得未来的国奥，作为一个城市运营商的角色进入到扎龙和齐齐哈尔，进入到黑龙江，把我们的绿色建筑和我们未来的绿色食品结合起来，打造一个中国东北的绿都，实现新型城镇化，包括未来农业产业化发展，双轮驱动来拉动整个地区的发展。齐齐哈尔是一个宝地，我们要通过绿色建筑，通过生态农庄群，促进地方的经济发展，拉动环境友好型和资源节约型城市的发展。具体实施中，我们要做出一个有循环经济理念的，带有全国34个省建筑风格、建筑风情、建筑美景的一幅未来的农庄群，让我们的生产、生活、生态的“三生”农庄在此得到统一。



来自央视的“国奥之声”

□ 文/ 米粟 张耀

联播快讯
齐齐哈尔：200亿打造绿色有机食品示范区

2014年2月14日《中央电视台》《新闻联播》节目，首次将国奥集团的名字进行了广泛传播。这一天值得国奥集团好好珍惜。据《新闻联播》报道说，黑龙江省齐齐哈尔市政府与国奥集团投资人民币约200亿元，将在扎龙建立一个占地约800平方公里的有机绿色农业项目示范基地。齐齐哈尔市是全国重要的商品粮和畜牧业基地，近年来积极扶持绿色有机食品产业发展，已成为全国重要的绿色食品供应基地。

“三农”问题是贯穿中国现代化过程的基本问题，农村改革是我国当前全面深化改革的一个重点。今年的中央一号文件以及十八届三中全会的重要决定，均对农业农村问题进行了重大决策部署。未来的农业发展，将赋予农民更多权力和利益，加速推进城乡发展的一体化。

国奥三生农业·扎龙项目是以农业产业为主题，绿色有机为差异化着力点，通过绿色农业生产基地、有机食品交易物流中心、农业企业总部、新农村建设以及世界级生态农庄聚落等核心产品，打造国家级现代农业综合改革配套示范区的综合性农业项目

项目位于黑龙江省齐齐哈尔市铁锋区，处于北纬47度的世界三大黑土带上，在自然资源禀赋以及农业

发展条件上具备了无可比拟的优势，项目毗邻“中国十大湿地”之一的扎龙湿地，总投资预计200亿，总规划面积800平方公里，建筑开发量430万平方米。主要包含扎龙镇整个镇域，扎龙镇北部省种畜场区以及部分扎龙湿地面积。

国奥三生农业·扎龙项目旨在通过对齐齐哈尔的农业产业优势细分、创新经营体系搭建和原产地品牌战略指引来打造中国现代农业新范式，巩固齐齐哈尔生态城市品牌，塑造齐齐哈尔绿色有机食品之都的城市名片。

国奥三生农业·扎龙项目以生产、生活、生态——“三生合一”的思想为准则，围绕国家改革方向，紧扣“三农”问题，构建新型城乡统筹、城镇化发展模式。国奥集团的三生理念在国奥三生农业·扎龙项目上具体体现在，生产上，以农业产业为主题，构建现代农业综合发展体系；生活上，将国奥集团奥运运营的理念和文化注入新农村建设中，打造“奥运升级版新农村”，引导新型生活方式；生态上，注重环境统筹与生态和谐发展，利用湿地而绝不破坏湿地，引入国奥低碳环保建筑及新能源技术，推动项目成为国家级生态发展样板区。

国家体育总局小球中心与国奥集团合作项目落户桂林凤凰 世界女子九球锦标赛冠名



2014年世界女子九球锦标赛落 户桂林国奥城

□ 文/ 郭 月

被

誉为“世界最美赛事”的世界女子九球锦标赛正式落户“山水甲天下”的桂林，2014年该项国际顶级赛事将在桂林国奥城开杆。这将是桂林历史上首次举办如此高规格的世界级赛事，对促进桂林国际旅游胜地发展建设影响深远。

世界女子九球锦标赛是级别最高、规模最大的国

际顶级台球赛事。2009年首次引入中国内地并落户沈阳，将连续举办五年。世界女子9球锦标赛每年一届，是全球女子9球项目最高级别的固定赛事，每年都有一百多名来自各个国家和地区的顶尖高手前来参赛。同时，也得到国家体育总局和世界撞球协会的高度认可。

桂林国奥文化体育城项目位于桂林主城区北部，依托贵广高铁重点规划发展的滨江新区中，毗邻世界闻名

总局小球中心与国奥集团合作项目落户桂林凤凰 世界女子九球锦标赛冠名



国奥集团董事长张敬东与世星集团领导签约



开球仪式

的黄金旅游风景线——漓江上游，先天自然资源优势突出，未来发展潜力巨大。

项目总占地845亩，总建筑面积约60余万平方米。项目围绕“体育文化旅游休闲度假区”的基础发展定位，以健康、快乐为主题概念，根据地块分别为体育、绿地、居住三类用地性质，进行国际体育文化、旅游休闲、居住度假三区的分区规划设置，将建设大型体育馆、滨江体育生态公园、文化艺术中心、国际影院、高端度假酒店等大型公建配套设施以及高标准的绿色低碳养生居住区。

项目建成后，将成为吸引国内外体育、文化、休闲、度假、疗养类高端人群居住、投资的首选之地，打造一个桂林在高铁时代机遇中的新城区门户，创造全新的发展亮点，为桂林城市的产业升级、经济发展、生态环保、宜居建设创造巨大的贡献。

事实上，自2013年国家体育总局小球运动管理中心和国奥集团就“世界女子九球锦标赛”合作项目

在桂林顺利签约以来，2014年世界女子九球锦标赛的各项工就己逐步展开。桂林国奥城作为国奥集团的首个“城”系列作品，是国奥村的升级版，项目集成了住宅、商业、酒店以及体育场馆和其他综合城市配套设施，形成了漓江上游的新景观。2014年，世界女子九球锦标赛与桂林国奥城的此次合作，将是体育与地产完美结合的典范。2015年，世界女子九球锦标赛将继续在桂林举行，将由桂林国奥凤凰体育休闲运动旅游区承办，由国奥集团主冠名。



中国九球天后潘晓婷



桂林国奥城荣膺《桂林晚报》 “年度人居贡献大奖”

□ 文/ 郭 月



2014年1月10日下午，由桂林主流媒体《桂林日报》、《桂林晚报》联合举办的2014甲天下地产新年论坛，在桂林隆重开幕，300位桂林地产人共飨一场高规格的思想盛宴。

2013年是桂林国际旅游胜地建设的起步之年，桂林地产实现量级跨越。2014年，在胜地之光的辉映下，桂林地产迎来更多机遇的同时，也将面对更大的挑战。在这样的行业发展背景下，主题为“激发胜地能量，共享发展红利”的甲天下地产新年论坛，更像是把脉2014桂林地产发展的“博鳌论坛”。

此次新年论坛力邀四位国内重量级专家学者主讲，是有史以来在桂林举行的最高规格的地产论坛。中国房地产研究会名誉副会长董悦仲、复旦大学房地产研究中心主任尹伯成、复旦大学房地产运营研究所所长蔡为民、中国商业地产联盟副会长王永平，分别就住区景观与生态文明、旅游地产发展机遇与挑战、桂林楼市前景探索、胜地城市商业道路作了主题演讲，并就桂林城市机会、商业地产、地产外销等话题进行深入探讨。

同日晚间，甲天下地产盛典盛装启幕，40余家房企、500余位桂林地产人齐聚一堂，欢庆桂林地产全行业年度盛会的召开。作为甲天下地产盛典的重头戏，2013桂林地产年度荣耀也于当晚颁出。历经一个多月的激烈角逐，以及数万读者参与投票，最终在《桂林晚报》·甲天下地产联手腾讯房产、桂房网、新浪乐居、搜房网，共同推进的“2013桂林房地产年度盘点”活动中——桂林国奥城投资开发有限公司成功获得“2013最具影响力年度品牌企业”，桂林国奥城众望所归荣膺“2013年度人居贡献大奖”。



国奥集团召开“三八妇女节”座谈会 附“三八”国际妇女节慰问信

□ 文 / 耿若男



3月7日，国奥公司在国奥村花园酒店二层会议室，召开了“三八妇女节”国奥女员工座谈会，来自公司各个部门、各个项目及分、子公司的60余名女员工齐聚一堂，共庆“三八妇女节”。

座谈会在愉快、融洽的气氛中进行。会议由公司工会主席周维顺主持。周主席首先代表公司向全体女员工致以节日的祝贺，祝大家“三八节”快乐。同时，也表示，现代社会的女员工肩负着工作和家庭的双重重担，为公司的建设和发展在各自的岗位上兢兢业业、埋头苦干、无私奉献、不懈努力，向各位女员工表示了感谢。

周主席还鼓励女同胞再接再厉，共谋发展。希望大家不能自满，要自强、自力，继续为公司的建设添砖加瓦。座谈会上，女员工们还收到了公司送给的节日礼物，并在愉快的氛围中结束。📷

慰问信

国奥集团全体女职工：

春回大地，万物复苏。在这春意愈浓的日子里，又一个“三八国际劳动妇女节”如约来到了我们身边。在这充满喜悦和温馨的日子里，国奥集团工会向辛勤工作在各岗位的女职工姐妹们，致以节日的祝贺和最衷心的问候。

在过去的一年里，我们全体女职工胸怀企业使命，为国奥集团的发展献计献策，在各自的工作岗位上施展聪明才智，真正撑起了国奥集团的“半边天”。你们在工作中，不断提高自身工作能力和综合素质，真正体现出了责任感；你们对工作精益求精、兢兢业业、勇敢拼搏，表现出了巾帼不让须眉的开拓精神；你们在现在农业开发、国奥旅游板块、国奥文化板块、国奥科技板块、国奥教育板块等各个领域的工作中取得了突出成绩，为国奥集团的发展做出了巨大贡献。

新的一年，我们面临的更加艰巨而光荣，愿大家再接再厉，多学知识、提高技能、勤练本领；让我们共同努力，以高昂的斗志和饱满的热情，投入到各项工作中，为国奥集团的和谐、稳定、持续发展再立新功，再创佳绩。最后，祝愿国奥集团公司全体女职工节日快乐，身体健康，工作顺利，生活美满！

国奥集团工会



把握时代脉搏，突出生态特色， 致力建设现代城镇体系

齐齐哈尔市委书记、市人大常委会主任 韩冬炎

□ 文/ 韩冬炎

这次讲座是继合作社建设、绿色食品产业专题会议后，推进“三化”建设的又一重要课题。主要目的是发挥后发优势、吸取经验教训，避免发生“城市病”、“农村病”，搞好城乡建设。

城市发展方向和城镇体系框架

(一) 发展方向：城市化、城镇化、城乡一体化。符合十八大、十八届三中全会和中央城镇化工作会议精神（新型城镇化、大中小城市和小城镇协调发展）。符合发展规律（农耕文明、工业文明、城市文明）。符合市情实际（老工业基地、农业大市、人口大市）。

(二) 体系框架：龙江、甘南、富裕、讷河、依安、克东、拜泉泰来、克山。打造1个中心城市、3个30万人口中等城市、6个15-20万人口小城市、81个特色小城镇和454个农村新型社区。

(三) 空间结构：中心城区与昂昂溪、梅里斯、富拉尔基紧密联接、组团式发展，与9个县城、碾子山卫星状松散发展的格局。

中心城区与其他三区组团发展的好处，一是保持现有生态性，形成绿色空间相隔、水系文脉相通、生态廊道有机连接的格局。二是突出北方城市特色，形成疏朗的城市风格。三是区际通道快速相连，出行方便顺

达，形成半小时交通圈。四是保持通透，空气好疏散，避免热岛效应。

中心城市与其他县区卫星状发展的好处，一是避免人口过度向中心城市集中，减轻住房和用地压力。二是避免出现交通拥堵、环境污染等城市病。三是有利于农村富余劳动力就地就近转移，促进二、三产业发展。

(四) 区域定位：打造黑龙江省西部，辐射吉林北部、内蒙古东部的中心城市、哈大齐都市圈和哈长城市群极点城市、全国闻名的现代生态城市。

注意把握的关键问题

注意把握生态性、注意把握商贸布局、注意把握混合区概念、注意把握交通的网格、注意把握城市的颜色、立面、风格、雕塑和天际线注意把握基础设施配套、注意把握经营城市、注意把握产业布局、注意把握建设和保护的关系、注意把握社区功能建设、注意把握城市管理。

(一) 注意把握生态性。

城市发展规律：第一阶段是城市化或城镇化，大量乡村人口向城市集中。第二阶段是郊区城市化，城市区域不断向郊区扩展。第三阶段是“逆城市化”，相当多的人避开大城市的喧嚣，回归自然。第四阶段是再城市化，即“二次城市化”或称“再城镇化”。

人的自然属性体现在从自然中来，对绿地、空气的依赖性上；人的社会属性，体现在城市的文明。二者的有机结合点就是生态城市。中央城镇化工作会议指出，“要体现尊重自然、顺应自然、天人合一的理念，依托现有山水脉络等独特风光，让城市融入大自然，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁。”

生态是我们最大的优势，是有别于其他城市的显著要特征。我们发展建设生态城市，易于识别，无法复制。

我市的生态优势，一是背靠大小兴安岭，有良好的生态屏障。二是上游没有大的城市和工厂，嫩江和中小河流基本没有污染。三是地处松嫩平原腹地，土壤有机质含量高。四是嫩江沿城而过，劳动湖城中穿行，毗邻扎龙湿地，滨水特征比较明显。

城市化进程中体现四种形态，第一种形态是摊大饼式发展，围绕圆心滴墨，不断外延扩张。这样，就造

成了很多弊端发展过程中暴露出多种弊端，一是城市中心土地有限而且价格高，周边土地虽然空间大但是价格处于低位、难以提升。二是城市就一个中心，人口聚集位移较大，浪费时间和资源，也会导致交通拥堵。三是空气不易疏散，产生热岛效应和雾霾天气。四是随着时间的推移，城市中心生态遭到破坏，不适合人居了，就会出现逆城市化。

第二种形态是建设新城新区，是当前全国复制城市的主要做法。建设新城的好处，一是建设城市副中心，与老城区两圈交融，发展壮大城市。二是分担老城区的交通、人口压力，避免大城市病。三是培育升级商业业态特别是现代商贸，增强辐射带动力。四是提升城市品位，推进城市现代化。坚持产城一体，依托高铁新站和高新区，引进华南城政企联袂，计划利用8-10年时间，建设一座现代化、生态型、地域特色和文化特色浓郁、可容纳30万人口的城市副中心。

第三种形态是注重生态保护和建设，创造生态宜居环境。要做好绿化，总的要求是城市要有品位，乡村要有绿量，消灭“光腚屯”。城市绿化要采取点、线、面相结合，实施街角植绿、退楼还绿、拆墙透绿、见缝插绿、大树进城、建设公园。为北方城市特别是要多植树，树对城市的生态很重要，如果没有树做“掩映”，道路就成了一块板，别墅区就会变成棚户区。注重抓好节能减排，重点做好集中供热、垃圾和污水收集处理、控制农药化肥施用，下力气保护蓝天碧水黑土。

第四种形态是在靠近城市生态较好的地方搞低密度开发，为农民就地就近城市化和逆城市化提供承载。国奥集团建设集现代农业、新型工业、商贸物流、高档别墅、旅游观光、休闲养生于一体的现代生态农庄，是郊区城市化和逆城市化的有机结合。在生态农庄重点发展本地养老和候鸟式养老，生态农庄和城区之间保持生态相连、自然过渡。形成改造后的老城、新城、生态农庄三大板块，与江西生态功能区构建完整的城市生态体系。下步按照城市沿江带状向下发展的思路，将飞机场搬迁，城市继续向南拓展，新明大街、卜奎大街、站前大街、曙光大街向南延伸，从联通大道向南越过新火车站开通一条环形快速通道，将老城与新城有机联结，逐渐实现中心城区与昂昂溪区牵手。

为什么城市沿江抱湖向南非对称性发展，而不跨





江发展？一是既能让中心城区与昂昂溪、梅里斯、富拉尔基联系更紧密，又能很舒展。二是给市民提供均等的沿江亲水机会；三是带状通透，空气易于疏散。四是保持道路畅通，开车很快就能到达城市外环，易于出城。五是保护江西生态，形成大的生态功能区。六是避免破坏嫩江水体生态环境，使江变成城市内河。

县区如何建设生态。泰来县依托湿地建设了泰湖公园，采取临湖建城，以湖的一侧为撬点，建栈道、做广场，将湿地的生态性与城市公园有机结合，既保持了自然原貌，又将城市融于生态环境之中，很好地处理了二者之间的关系。但也不要过度开发，注意退让和通透性，绝对不能围湖建城。克东县依托二克山建设了生态公园。依安县在新城对面建设了积较大的植物园。

城市建设关键在于协调，协调是美的最高境界。下步生态建设中要注意把握好以下几点：一是沿江沿河沿湖沿湿地怎么用？二是怎么处理公园与城市的关系？三是老的道路怎么绿化？四是怎么处理广场与周围树木的关系？五是怎么处理住宅建设与小区绿化的关系？

沿江沿河沿湖沿湿地怎么用？沿湖要注意黄金分割，适度退让，不建高层。河流两边要退让到位，建设橡胶坝，形成常态水，并在规划中保护。沿湿地要近而远之，不能过度开发，确保湿地和城市之间自然过渡，避免破坏其原有的生态。

怎么处理公园与城市的关系？对原有公园要做好保护和建设，新建公园要统筹布局，确定合理辐射半径，确保市民出门1公里左右就有休闲和活动的场所。要做好社区、小区的广场公园规划建设，有条件的地方可以在小区外围做铜钱式绿化，让居民出门就有散步场所。

老的道路怎么绿化？坚持绿化优先，既要绿量又要绿化。要乔灌结合，避免树种单一或混搭不合理。要做好树与建筑之间的“掩映”，凸显若隐若现的美感。

怎么处理广场与周围树木的关系？要少硬化多绿化，保留一定数量的大树，既美化环境又遮光挡风。县

城要坚持广场公园一体化建设，建成公园式广场。

怎么处理住宅建设与小区绿化的关系？沿街住宅不建商服裙房，保持通透，把小区中的绿和美透出来。

乡镇如何建设生态？要从长远考虑，本着撤乡建镇、特色鲜明、规模适度的原则，按照现代理念做好小城镇规划。要吸取县城规划建设经验教训，土地要集约有效使用。要一体化规划建设公园广场，做好沿街沿路绿化等。“要传承文化，发展有历史记忆、地域特色、民族特点的美丽城镇。”在搞好县城和小城镇建设的同时，要注意搞好农村新型社区的规划建设，推进城乡一体化发展。按照中央城镇化会议要求，“要注意保留村庄原始风貌，慎砍树、不填湖、少拆房，尽可能在原有村庄形态上改善居民生活条件。”

(二) 注意把握商贸布局。

中央城镇化工作会议指出，“要着力提高服务业比重，增加城市创新能力。”我们在重点发展新型商业业态的同时，还要搞好商贸布局。商贸布局要视城市规模而定，在城市规模较小时，可以是一个商贸中心，当城市人口超过50万时，就要建设多个商贸中心，同时要合理布局社区商业网点。

引进新型商业业态，重点打造以中汇城为核心的南部商圈、以万达广场为核心的北部商圈、以万力皮革城为核心的东部商圈，构建南有中汇城、北有万达广场、东有万力皮革城、中有中环广场的4大商贸格局。商贸中心建设要突出北方城市特色，推行体验式消费和电子商务，建设集购物、餐饮、娱乐、生态、旅游等多种功能于一身的大型商贸综合体，提升城市品位，增强城市辐射带动能力。商业网点可以在背街或小区内部设置，探索建立社区连锁电子超市模式，方便居民日常生活。

(三) 注意把握混合区概念。

过去严格划分功能区弊端：一是相对分散、距离较远，带来人口大范围位移。二是扎堆消费、交通拥堵。城市发展要建设混合区。这也是落实中央“城镇化要坚持以人为本，提高城镇居民便利性和生活质量”

的具体措施。所谓混合区，是指在相对集中的区域内建设办公场所、商场、住宅小区、公园游园、医院学校等设施，产、城、贸“三位一体”同步推进，让人较短的时间和位移就能满足各方面的需求，形成工作圈、生活圈、购物圈、休闲圈等相互融合。像中汇新城既建设了高档住宅区、新型商业街，又把机关、学校、医院迁去。

各县在推进新城建设时，脑海里一定要有混合区的概念。如龙江县新城，同步建设了政务中心、翰沃建材城，规划了医院、学校等设施。

(四) 注意把握交通的网格。

当前城市交通拥堵现状：据统计，中国440多座城市高峰时段交通拥堵，15座城市因交通拥堵每天损失近10亿元。原因一是路网规划、设计不科学。二是地上建筑、摆放不合理。三是汽车的增长速度超过了路面负荷。

要想解决这些问题，一要规划设计好路网，避免或者减少交通拥堵。首先是科学规划路网，做到均值网格化。所谓均值网格化，是指根据单位面积上的人口密度和人口活动频率来确定网格。其次是注意公建、住宅和商场在单位面积上摆布，不能随意性硬摆，破坏原有的交通规划。特别是在新城建设中，更要把交通网格设计放在首位，做好各类功能分区的规划，并考虑好与老城的有序衔接。

二要突出路的功能性。交通顺畅与否和道路局部宽窄没有绝对关系，而是和整个道路系统有关系。首先要恢复路的本质功能，结合路网设计统筹考虑，做到宽窄适度。其次要注重协调性，保持道路与路灯、树木和楼房之间相互照应，协调一致，能保留树的一定保留树。三再次要注意路灯的问题，路灯要尽可能功能化，不要工艺化。灯要作为配饰而不要作为装饰。

各县（市）存在的问题，有的把路建得很宽，与县城的发展不相适应，占地多投资大。把路灯做得很绚烂，结果把树都挖掉了，看上去似乎很敞亮，但车走在

上面就像行走在沙漠上，毫无遮挡，干燥荒凉，没有生气，感觉很不协调。

(五) 注意把握城市的颜色、立面、风格、雕塑和天际线。

在颜色上，一个区域的楼体颜色要保持一致，这个区域的楼体颜色和相邻区域的楼体颜色要能过渡下来。在楼顶的颜色上，市里一个区域要保持一个颜色，可以有多种色彩，但相互之间不能跳跃太大。县城里有两个颜色并且是过渡的颜色就可以了。在立面上，可以结合低温楼改造，同步做好立面改造，但要考虑成本的问题。做立面和做绿化一定要配套。可以有好的绿化没有好的立面，但没有好的绿化只有好的立面肯定不行，树与楼相互“掩映”才是最好的效果。在风格上，要做到提升品位和保持特色辩证统一。既设计小区和单体楼房样式，又要考虑小区周边环境和建筑整体特色，突出区域内的协调性。高层一定要做冠，把握好风格，相互间协调，白天是艺术作品，晚上是照明空间，功能是电梯天井。在雕塑上，一是不能到处摆雕塑。雕塑是时代的印记，是不同阶段的产物，不能随意到处都做，要给后人留下空间。二是雕塑一定要有背景。要有文化背景和自然背景，与文化相通，与自然相融。三是雕塑一定是艺术作品。要经得住历史和现实的检验，不能想建就建什么，做就做精品。在天际线上，市里可以在局部把握，像控制好沿江、沿湖、沿路的天际线，县里要有天际线的概念，注重高低错落、凹凸有致、视野通透。

(六) 注意把握基础设施配套。

配套基础设施要把握以下原则，在基础设施建设上，要处理好地上地下的关系，地下设施要一次铺设到位，避免拉链现象的发生。在社区用房上，要一步建设到位，避免给今后管理带来后患。在供热上，要尽可能地取消小锅炉，并入大网集中供热，走生态之路。在物业管理服务上，要在选择好的物业企业上下功夫。

(七) 注意把握经营城市要树立经营城市的理念。

城市作为重大项目来经营，“鼓励社会资本参与





城市公用设施投资运营”，重点把握好投资机会成本，做好土地运营。

一要注意把握时序。先干什么，后干什么，先干什么更好。像在土地运营上，我们要通过合理安排时序，使土地更值钱。一是先做环境再开发周边土地。环境可以是公园、绿地、水系，也可以是道路、公交线路。二是可以通过先上产业吸纳人口然后再搞开发。三是可以先把教育医疗等配套设施建起来，然后再开发。

二要注意金融平台怎么搭建、土地怎么储、小区怎么滚动开发、土地怎么供的问题。（可以概括为4句话）集中收储：由政府投融资平台集中收储、统一监管、抓好运营。一级整理：由政府主导将征收的土地变成净地，配套好基础设施，然后分级开发。连片开发：必须统筹考虑，招引有实力的企业统一建设，避免“拔毛式”、“扒皮式”开发。分期供地：工业和商业按投资强度，强化集约使用，避免圈地占地；住宅按开发进度，滚动式推进，价格随行就市。

三要注意适度开发。要有“功成不必在我”的境界，做到当期收益和长远发展相结合，给后人留下发展余地和增值空间。土地每年出让的速度要和城市化率的速度大体相当，确保可持续发展。

四要注意钱怎么花。要坚持尽力而为、量力而行。要把钱花在刀刃上，花在老百姓需要上。把钱投在回报率最高的项目上，力求效益最大化。

（八）注意把握产业布局。

城市建设不仅要满足人的居住需要，还要满足人的发展要求。一要有产业“要根据城市资源禀赋，发展各具特色的城市产业体系。”坚持二三产业相互促进，通过产业带动就业。二要建园区坚持“产城一体”，处

理好老城、园区和新城三者关系，项目向园区摆放，产业向园区集中，城市向园区延伸。三要留住人不仅要靠产业、文化、待遇留人，还要用生活留人。在园区和主城区之间，靠近园区的地方建设打工者居住小区。

（九）注意把握建设和保护的关系。

目前，这方面主要有两种声音，一种认为，有的历史遗迹已没有什么保护价值，且破烂不堪，如不拆扒既增加维护修缮成本又影响城市建设水平的提升。另一种认为，城市建设必须保护历史遗迹，绝不允许拆扒。处理好建设和保护的关系，要多方听取意见，认真加以论证，科学准确把握，“既要融入现代元素，更要保护和弘扬传统优秀文化，延续城市历史文脉。”

（十）注意把握社区功能建设。

随着社会的发展，社区作为基本单元体作用日益突出，承担了越来越多的公共服务职能。我们要把社区作为城市公共场所来建设，在规划建设时，除了建设好社区和物业办公用房外，还要同步规划建设社区超市、健身场所、阅览室、游泳馆等现代服务设施，将社区打造成微社会、微城市，使社区居民生活更加便利、生活质量更高。

（十一）注意把握城市管理。

实施市场化管理。实现政府由“花钱养人”到“花钱买服务”、“花钱买管理”转变。实施信息化管理。运用现代科技手段，建设信息化平台，扩大管理覆盖面，提升管理水平。实施机械化管理。加大清雪保洁等机械设备投入，扩大机械作业面，提高工作效率。实施精细化管理。完善“四级网络”，强化责任落实，明确管理标准。

（十二）注意把握城市管理。

城市管理要坚持点、线、面相结合：点和线是指固定地点和道路两侧，主要由城市管理部门负责；面是指小区，涉及面广，与百姓息息相关，应该加强物业管理，强化物业企业责任，特别是新城建设要把物业标准化作为主要事项。

结语

我们在把握好上述问题的同时，最重要的是要有规划意识。要坚持“规划先行”理念。注重规划引领和规划控制，提高规划的覆盖面，增强规划设计的科学性，使城市总体规划、专项规划、控详规划紧密衔接。要增强“规划是法”意识。“城市规划要保持连续性，不能政府一换届、规划就换届”。要严格按照规划执行，维护规划的权威性和严肃性，提升城市建设水平。

农业产业化与新型城镇化的全新探索

国奥集团跨界经营农业 建设扎龙新农村

□ 文 / 刘 爽

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。作为城市运营商，国奥集团一直践行通过资源整合、产业嫁接、城市互动来实现城市的总体运营。国奥集团城市区域运营的思想，在北京、厦门、桂林、南昌等地进行了实践。

2013年年底，国奥与齐齐哈尔市政府签署了《齐齐哈尔市政府与国奥集团框架战略合作协议》，考虑到齐齐哈尔的城市属性，国奥集团打破常规，准备帮助齐齐哈尔走出一条新型农业产业化发展之路。

紧扣国家政策，国奥进军齐齐哈尔建设农业示范区

2004年至2014年，“中央一号文件”连续11年聚焦“三农”，今年更是在农业可持续发展长效机制、土地制度改革、新型农村经营体系构建以及农村金融制度等方面作出了重要决策和部署。未来中国的农业发展，将更加注重集约高效的农业现代化，以及创新的农业经

营体系构建。

黑龙江省是中国的产粮第一大省，在自然资源禀赋以及农业发展条件上具备了无可比拟的优势。而齐齐哈尔市作为黑龙江省的第二大城市，是全国重要的商品粮基地和畜牧业基地，在巩固黑龙江省保障国家粮食安全的重要战略地位中起到了不可或缺的重要作用。

在齐齐哈尔的农业优势基础上，国奥集团以农业产业为主题，绿色有机为差异化着力点，通过绿色农业生产基地、有机食品交易物流中心、农业企业总部、新农村建设以及世界级生态农庄聚落等核心产品，在这片黑土地上打造国家级现代农业综合改革配套示范区的综合性农业项目——“国奥·三生农业”项目。

国奥三生农业，生产、生态、生活的有机结合示范

国奥三生农业项目位于黑龙江省齐齐哈尔市铁锋区，毗邻“中国十大湿地”之一的扎龙湿地，总投资预





计200亿，总规划面积800平方公里，建筑开发量430万平方米。主要包含扎龙镇整个镇域，扎龙镇北部省种畜场区以及部分扎龙湿地面积。

项目以国奥集团“生产、生活、生态——三生合一”思想为准则，围绕国家改革方向，紧扣“三农”问题，构建新型城乡统筹、城镇化发展模式：生产上，以农业产业为主题，构建现代农业综合发展体系；生活上，将国奥集团奥运运营的理念和文化注入新农村建设中，打造“奥运升级版新农村”，引导新型生活方式；生态上，注重环境统筹与生态和谐发展，利用湿地而绝不破坏湿地，引入国奥低碳环保建筑及新能源技术，推

动项目成为国家级生态发展样板区，最终实现以下两大目标：

1) 现代农业发展示范：推动合作区域发展成为现代农业产业发展、综合配套改革示范区，成为齐齐哈尔市农业产业示范窗口，带动全市农业产业发展；

2) 打造“奥运升级版”新城镇：将合作区域建设成为产城融合、城乡统筹的新型城镇化示范之地，并成为智慧科技、绿色低碳、文化体育的引领之地；

“包装、运营一座城市，就要学会因地制宜，学会创新思维。对于齐齐哈尔，我反对旅游拉动产业，外来的人不是在这扔下一堆垃圾、带走一些照片，真正要





做的是把这里的最天然、最广袤的资源都利用上，搞好北国生态农庄产业的新型城镇化建设，给美丽的扎龙湿地留下美好未来。”国奥集团董事长张敬东如是说。

城市运营理念构建区域发展蓝图

国奥三生农业项目从现代农业、新型城镇化建设、旅游及养老产业运营、原产地品牌运营、文化体育项目运营等五个方面来构建齐齐哈尔的城市区域发展蓝图。

2014年，国奥集团将建设以农业企业为核心的农业科技产业园、北国生态农庄首期示范项目——首都青



年农庄，并在扎龙镇开展小城镇建设。

其中农业科技产业园是紧扣现代农业主题，以基础农业研究和绿色农业产业化为抓手的农业产业总部经济。项目计划分三期，分别定位为：生物农业产业园区、循环农业科技园区、种业产业园区；

北国生态农庄是以中国34个省市自治区特色为主题，规划的34个特色农庄群，通过农庄群与自然景观、周边种养殖园的有机搭配，集成一个世界级的农庄生态景观带，并且增加区域的智慧投资，打造一个wifi全覆盖，互联网集中管理的智慧新农村、智慧新城镇；

关于扎龙镇的小城镇建设，将不仅仅是简单的迁村并点，集约用地，国奥集团还会运用自身在绿色建筑、智慧城市等方面的优势与经验，给扎龙镇带来城市的服务体系和服务功能，把先进的绿色建筑、健康、医疗、教育、体育等功能植入扎龙的小城镇建设中，并且在此基础上发展现代化农业产业，从农民的切身利益出发，帮助他们转变成“产业农民”，真正将“农民”从身份变成一种职业。

投资特色农产品，让更多人吃到放心粮

有“中国绿色食品之都”美誉的齐齐哈尔，盛产水稻、天然苏打水、杂粮等绿色食品“宝藏”，据悉，国奥集团今年投资生产的齐齐哈尔市拜泉县天然苏打水和有机米产品将在年内面市，拜泉县本名为蒙语的“巴拜布拉克”，意为“珍贵的泉水”，这里的地下水源自五大连池支脉，水源纯净透明，口味醇厚，水中富含多种微量元素，且PH值保持在8.5——8.8之间，是中国稀贵的天然自涌小分子团水资源地。

而拜泉县生产的有机鸭稻米是采用“稻鸭共作”技术，让鸭子在水田里穿梭、行走，吃掉并踏没水稻田间的杂草，并利用鸭子在田间生活过程中排出的粪便为水稻生产提供有效氮磷钾等营养元素，真正达到有机生产目的。

国奥集团在这方热土上跨界搞农业，除了想通过工商资本的介入带动当地农业全产业链发展，更期望通过品牌化运营，让这座黑土地上的“大粮仓”变成全国的“绿色大厨房”。

“国奥三生农业”项目是国奥集团城市区域运营理念在东北地区的启航点，国奥将通过现代农业全产业链搭建、新型小城镇开发以及新农村建设等项目，优化齐齐哈尔城市经济结构，加快齐市城市化、城镇化和城乡一体化建设力度。

未来该项目不仅是现代农业综合配套改革的示范区、绿色有机农业发展的引领者，项目本身也将成为政企合作助推农业产业发展的标杆，是企业经营向农业产业输入先进生产力的重要示范。📍



国奥集团董事长张敬东 当选北京电影学院理事会副理事长

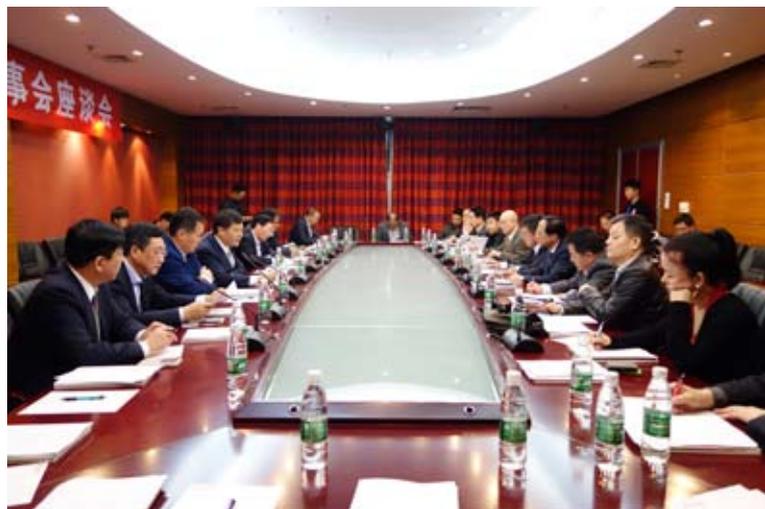
□ 文/ 米粟 张耀

2014年3月28日，北京电影学院理事会成立大会在北京电影学院标准放映厅隆重举行。北京电影学院党委书记侯光明担任理事会理事长。国奥集团董事长张敬东当选理事会副理事长，与张敬东董事长一同当选副理事长的还有著名演员成龙，全国政协科教文卫委员会副主任、香港新华集团主席蔡冠深，中国电影家协会常务副主席康健民等影视业各方企事业单位领导。北京电影学院理事会是北京电影学院与政府、企业、社会各界人士加强沟通的平台，宗旨是“交流、合作、共赢”。

成立大会上，国务院参事、全国工商联原副主席、全国政协原副秘书长保育钧，教育部高教司司长张大良，国家广播电影电视出版总局党组书记、局长张宏森，北京市教委主任线联平等领导先后就理事会的成立表示祝贺并致辞。

成立大会结束后，侯光明书记邀请各界领导出席座谈会，共谋北京电影学院以及中国影视产业人才培养大计。张敬东董事长在座谈会上表示，国奥集团一直以紧跟国家发展步伐，开拓创新文化产业为集团的发展方向 and 主营模块，集团怀柔影都项目定位为中国影视产业

的聚集地，建成后将成为世界影视、文化、娱乐产业高端人才的理想乐土，此次有幸成为北京电影学院理事会副理事长，也将会与北京电影学院深度探讨，为储备更多的影视文化产业人才、提供影视教研场所等方面寻求合作机会。



光影小镇的城镇化步伐

——杨宋镇的发展新篇

□ 文/ 贾 犇

从北京城区出发北去上京承高速，穿过楼宇、田野，行车半个多小时，进入怀柔区境内，就会发现一个叫“中影杨宋站”出口。别致的地名向路人展示着这个京郊小镇的不同凡响。

凤凰升起的地方

杨宋镇仙台村内凤翔寺位于怀柔城东南5公里。该寺始建于唐朝，原名“仙圣传院”，唐朝时这里是官方的佛学院，当时，很多日本僧人漂洋过海来这里取经。而寺院得名据说是一个名僧神游过此，见此地有彩凤飞翔。

位于怀柔东南的总面积47.21平方公里的杨宋镇，不像这个远郊区大多数姐妹乡镇那样有清脆可人的山景和蜿蜒的长城，却是早在十多年前就已经远近闻名。

上个世纪80年代末、90年代初，随着改革开放步伐的推进，杨宋镇开始了第一次经济起飞。1992年12月，经北京市政府批准设立了北京凤翔科技开发区，成为较早的市级开发区。开发区规划面积100公顷，总投资累计12亿元，吸引了来自8个国家和地区的实体企业35家，形成了以汽车零部件制造为主的现代制造业和以服装、家具为主的都市产业。2000年，开发区被农业部授予“全国乡镇企业科技园区”。

杨宋镇发展的第二个契机是上个世纪90年代中期，在全国展开的小城镇建设浪潮。杨宋镇是北京市最早批准的小城镇建设示范点之一，先后获得“全国小城镇建设先进镇”、“全国小城镇示范镇”、“国家环境优美乡镇”等荣誉称号。

然而，对这个平原镇影响最深远的发展机遇，是上世纪末的那次“触电”。1995年由大型民营文化企业新北集团主导的星美影视城项目落户杨宋，这个时点成为杨宋镇第三次跨越的起点。而这粒文化种子，在京北的土地上生根发芽。她不仅让这片曾经吸引海外僧人不远海途艰险朝拜的沃土，在千年之后再次成为吸引国

内外影视文化产业纷至沓来的基地，更逐渐深刻地改变了这片土地的面貌和气质。

影视小镇的“城市化”

随着国奥集团、中影集团为代表的一大批企业的引进，杨宋镇从产业结构、城镇布局到群众生活都发生着嬗变。可以说，文化产业的发展定位正改变着这个曾经以农业为主的小镇和第二产业发达小镇的整体气质。对于这个京郊小镇来讲，这实在是全方位“触电”。

国奥集团倾心打造的怀柔影视基地核心区（怀柔新城07、08地块），将规划建设电影科技和商务区、国际文化交流区、休闲消费区和活力宜居区四大功能片区。每个功能分区又分为几个特色项目，并用不同的物业类型来诠释。例如，电影科技和商务区功能包括影视创意基地、影视数码科技园、影视文化总部园和影视文化金融商务区等以办公写字楼为主体的物业项目；国际文化交流区则包含会议、会展、培训中心等以酒店为主体的物业类型；休闲消费区以商业业态为主，成为展示全国34个省市和地区文化特色的窗口；活力宜居区则以住宅为主要表现形式。国奥中国（怀柔）影都项目把怀柔新城08地块中的A地块作为引爆点，其次是B地块、C地块依次开发。首先启动的核心产业，即行业审批机构、行业协会驻地、企业孵化器、影视投融资机构、版权交易中心、剧本创作室、导演工作室、酒店、会展中心、影剧院等，迅速引起市场关注，利用产业关联度在产业链高附加值区域聚集，促进高素质从业人口导入，提高土地利用效率，提高税收贡献。同时以中小企业为主要客户群体，以增加就业人口、激发区域活力为目标进行一级开发。

以文化影视产业为重要板块的杨宋，给了人们更加深刻而切身的感受，随着影视产业链条的不断完善，我们相信，今后的杨宋小镇会迈着坚定的步伐，走向新型城镇的道路，也让我们，有了更多的期待。

山城上、雾都里， 国奥描绘的中国“一天游”

——重庆特色商业街创意策划案

□ 文/ 重庆组

怎样理解34街区在国奥集团的战略意义及定位？
可有的一方旅游商业成为世人看中国的“万花筒”？

“最中国、最地方”的升级版旅游商业街区，即将有国奥来创造。

国奥集团在中国的传统血脉中不断寻求创新，我们想做的，是一个“最中国、最地方”的升级版的旅游商业街区，作为中国34个省市建筑风貌及文化的微缩，一天即可游中国。

因此，我们的目标是：植入文化为基石的商业元素，感受“最重庆”街区。

34街区构想：选址大型旅游度假区附近，打造旅游商业地产，待商业成形后，配合住宅开发，以商业带动住宅销售，实现集团资金回笼并盈利。

主力街构想：集团现布局北京、成都、重庆、桂林、银川等地，为契合国奥发展轨迹，将这五地街区作为主力街打造。

巴蜀山城话重庆

重庆市位于中国内陆西南部、长江上游地区。地界渝东、渝东南临湖北省和湖南省，渝南接贵州省，渝西、渝北连四川省，渝东北与陕西省和湖北省相连。辖区东西长470千米，南北宽450千米，辖区总面积8.24万平方千米，为北京、天津、上海三市总面积的2.39倍，是中国面积最大的城市，其中主建成区面积为

647.78平方千米。

重庆地处四川盆地（巴蜀盆地）东南部，其北部、东部及南部分别有大巴山、巫山、武陵山、大娄山环绕。地貌以丘陵、山地为主，坡地面积较大。地界东临湖北、湖南，南接贵州，西靠四川，北连陕西。重庆幅员辽阔，域内江河纵横，峰峦叠翠。地形大势由南北向长江河谷倾斜，起伏较大。地貌成层性明显，分布着典型的石林、峰林、溶洞、峡谷等喀斯特景观。

全市总人口3303.45万人，以汉族为主体，此外有土家族、苗族、回族、满族、彝族、壮族、布依族、蒙古族、藏族、白族、侗族、维吾尔族、朝鲜族、哈尼族、傣族、傈僳族、佤族、拉祜族、水族、纳西族、羌族、仡佬族等55个少数民族。

重庆的建筑深得山水园林的特色，高低错落在起伏不平的地势之上，和周边的群山辉映，使得重庆的城市天际轮廓线显得异常丰富多彩。由于地基坚硬，重庆城的建筑以高层为主。俯瞰重庆，会强烈地感受到万栋高楼拔地而起的雄浑气势。由于地形的复杂多变，高楼之间也错落着一些颇有本土风情的老房子。人在其中辗转蜿蜒，还会感受到时尚现代与古典传统的交会，令人感叹这不愧是一座充满了浓厚历史文脉传承的国际化大都市。

重庆饮食属川菜范畴，但口味和用料都较接近贵州菜。渝派川菜特点是大量使用辣椒，原材料新颖，菜品富于创新。渝派川菜中，最有名的是重庆





火锅。重庆火锅又被称为麻辣火锅、毛肚火锅，起源于重庆的屠夫在冬天将屠宰后剩下的边角料放在锅里煮，以此避寒去湿。重庆是火锅的发源地之一，并对火锅这种饮食文化影响较大。2007年3月，重庆市荣获中国烹饪协会授予“中国火锅之都”称号。

巴渝文化是中国传统文化源远流长的一部分。“炎黄”的始迹在黄河流域，而从夏禹始，先民的传闻则已开始南渐。禹的出生地相传有三处，都在长江流域，即四川、江西九江和安徽。据大量史籍所载，禹应是生于四川境内的汶山郡广柔县石纽乡，娶于江州涂山。古江州就是今日之重庆。秦灭巴国设巴郡后，巴人更是长足步入了汉化的过程。

三千多年来，重庆处处留下中国传统文化的印痕。渝鄂交界处，有屈原、王昭君的故里；涪陵周易园，是程朱理学的发祥地；大足石刻，汇集了中国唐、宋时期石窟艺术的大量珍品；合川钓鱼城，保存着南宋军民抗击蒙哥军队入侵的古战场遗址。历代诗人如李白、杜甫、刘禹锡、苏轼、陆游、郭沫若等，都在这里写有许多脍炙人口的名篇佳句。

重庆旅游资源丰厚。

重庆既有山、水、林、泉、瀑、峡、洞等为一体的壮丽自然景色，又有巴渝文化、移民文化、三峡文

化、陪都文化、都市文化造就的人文景观，旅游资源丰富。重庆全市共有自然、人文景点300余处，其中有世界文化遗产大足石刻，世界自然遗产武隆喀斯特国家地质公园，全国重点文物保护单位13个，国家重点风景名胜6个。

一个重庆，两江水，“码头文化”成为了近代重庆的缩影。无论是岸上的纤夫，船上的渔夫，还是爬坡坡上坎坎的码头挑夫，“不拐弯抹角，直来直去”，重庆人性格嘿么耿直。无论拉纤、打鱼，还是下力，“不畏艰险，迎头上”，重庆人精神敢于担当。



国奥集团重庆商业街 植根于山城文化的厚重传统

主题定位：说重庆，离不得江，更离不得它烹出的味道江湖。所以，我们重庆商业街的主题定位为：千古巴渝 重庆味道。这个主题以重庆巴渝文化的千年积淀切入，赋予项目厚重的人文气息。重庆味道表达重庆独具特色的美食同时，也传递着项目所蕴含的独特巴渝文化。

在此基础上，我们还为重庆商业街准备了备选主题：最重庆 醉江湖。千年巴渝文化与近代码头文化的融合，呈现出了独特的重庆特色，贴近生活、接地气。“醉”字一语三关：地道美食、江岸美景、生活气息，尽汇与此。

人群定位：对重庆文化美食感兴趣的中青年游客及当地居民。年龄：20~50岁左右。工作：白领及中层职员。喜好：对吃讲究、喜好聚餐、享受生活、喜欢重庆文化及美食。

功能定位：餐饮、购物、娱乐休闲、观光游览。展现重庆历史文化，集重庆本地特色餐饮、购物、娱乐休闲、观光游览和本土民俗体验于一体。缘由：重庆最为外界喜闻乐见的城市名片——美食、美女、美景。重庆美食品种种类繁多，重庆人人都是美食家。美食作为重庆最为大众熟知的城市名片之一，用此当做特色商业街主题定位再好不过。

餐饮：集结重庆当地特色小吃及品牌餐饮，比如：酸辣粉、小面、老麻抄手、陈麻花、火锅、小天鹅等，代表重庆当地特色的餐饮；

购物：游客至此可在重庆当地土特产店购买土特产、展现当地民族风情的饰品店，例如：土特产超市、谭木匠、民族饰品店等；

娱乐休闲：展现重庆特色的重庆老茶馆、渝戏剧院、怀旧酒吧、观光游览、

感受重庆式生活，本地人休闲方式。

观光游览：领略重庆老街——吊脚楼建筑特色及风土人情。

商业街初设

34街区设定：大型商业集群，假定占地510亩（即34万方，每街区1万方）左右，建筑面积为17万方，除商业体外，打造特色公园、特色景观带等。

重庆街设定：总体量：9000平方米，占地面积：10000平方米，容积率：0.9，层数：3层，高差：12米，坡度：约23°，每层层高：5.4米，绿化率：40%，建筑形式：半开放式。

商业街规划：设计背景：如本报告前言，重庆是著名的“山城”；内拥两江（长江、嘉陵江）四岸，城市绿化率高达35%；山水交相辉映，城市建筑外形极

具立体感。

重庆街的规划核心：重庆街的规划核心亦在突出重庆特色，即以立体感的景观及建筑为主导，将重庆标志——山、水、桥三维立体交通等融入其中；项目海拔由南向北逐渐递增，最大高差约12米；整个街区由三面景观带合围，各层视野景观丰富。

设计原则：不走回头路；没有视觉死角，景观视野丰富；能经过大部分商铺，不错过主力店铺；行走方便，曲直结合良好；长度适宜，有导视与休息配套。

业态规划：重庆——中国美食之都。重庆的别称：山水之都（山城、江城）、火锅之都、美女之都、陪都与战时首都、雾都、桥都、滨江路之都、夜景之都、美食之都、汽摩工业之都等。其中，重庆“中国美食之都”的称号格外闪亮。

重庆街的业态规划，围绕着重庆地方特色饮食，以餐饮为主体，休闲娱乐、特色店购物为补充，各业态相互促进发展。重庆街以地方特色美食为主。重庆街的业态主要包括：餐饮、超市、酒吧、客栈、茶馆等；其中餐饮占比65%，在业态中起领导地位；小超市、副食店、客栈为补充，为旅游提供必要的配套；大型商铺与小型商铺结合，丰富商铺形式，便于招商。

建筑设计

建筑风格：选择亲山水的渝派建筑风格。重庆特色之外延——吊脚楼、斜屋面、廊柱依地面高差而建，店铺外靠廊柱延伸空间。

优化：减少商业楼层数，减缓坡度，尽量避免渝派建筑易形成的密集、压抑感。

建筑形态：平面黄金分割，立面及天际线有丰富的层次感。

天际线——层次丰富，有别于其它地方的中式建筑，渝派建筑天际线层次更加丰富，不论是屋檐的弧度，还是高低错落的结构，都给予观者灵动、趣味的感受。

几何图形——平面采用规整的方形作为主要形态，使得人行及车行动线更加简洁。

黄金分割线——分割动、静区域，西侧以较安静、私密的高端餐厅为主，东侧则包含中心广场、小吃、火锅店等。

内街构造——内街挂遮阳布遮阳，可根据季节安装或卸下，形成半开放式街区，在保证街区建筑形态不受干扰的同时，更加注重人性化需求，并可打造较为活泼的顶棚景观。

建筑材质：青砖、黑瓦、木材。

营销策略

租售比确定：对外招商、只租不售、无自营。为有利商业街运营及后期统一管理，重庆特色商业街所有商铺只对外招商，即只租不售，无自营。

定价策略：低价入市，租金逐年递增。根据当地商业市场租赁情况，对比周边商业租金，采用低租金入市、逐年递增租金的模式。采用合理租金做法，租赁价格建议处于当地商业市场平均水平，或低于市场平均水平。待商业街区做旺做火后，再根据租户情况适当稳步的调整租金。

大商家区别定价，前三年免租。针对大客户单独制定定价策略，每家按铺面位置、面积定价略有不同，大客户前三年免租期，每三年递增3%。

小商家低租金入市、逐年递增

推广准备期：阶段目标是前期炒热市场，引起轰动，吸引市场关注度和眼球。

阶段任务是完成招商前期准备工作，制定招商推广计划。

主要工作是确定商业定位、招商物料准备、商业中心工程进度确定、招商中心布置及现场氛围包装、商业中心各业态区域划分、推广计划制定及媒体确定、拟招商品牌名录制定。

招商策略：核心主力店先招商，辅助店随后原则；即率先引进对整个商业街业态有带动作用的龙头品牌和对整个商业街形象有提升的餐饮品牌；通过龙头品牌吸引中小商家。

招商优惠策略：低租金入市——低租金优势吸引商家，短时间内聚集商家，快速形成商业街区及氛围；装修期免租——保障商家利益，减少初期投资成本，增强商家信心；超长扶持期——首年免物业费，第二年后恢复。

招商商家品牌储备原则：主力餐饮店——即品牌火锅店、品牌川菜馆按1:3的比例进行储备；次主力店——即中小型餐馆按1:5比例进行储备；小商铺——即LG层小吃街按1:8的比例进行储备。

筹融资策略：任何项目的正常运营，都离不开资金。筹措资金不仅是财务管理的重要方法，也是企业最高管理层面临的重大难题。重庆街开发是一种资本、技术、管理密集型的投资行为，融资渠道作为产业链中的首环，需要政府、金融业和健全的资金市场作为后盾。

重庆商业街开发融资办法包括：自有资金、预收房款、施工单位垫资、银行贷款、房地产信托、上市融资、房地产资产证券化、联合开发、开发商贴息贷款、售后回买或回租、海外融资和政府补贴等。在这些基础上还要努力获取政府支持。2013年3月，重庆市委书记孙政才在渝中区、江北区调研时要求，“要大力推进商街改造提升，着力打造品牌、提高档次。商业街区、城市广场等地方，要植入更多的文化元素，提升城市文化内涵和品位……”

融资优势：扩交流——街区的建成将扩大重庆与

项目所在省市的交流、互动，重庆街将作为展示重庆风貌、宣传重庆民俗、传播重庆文化的前沿站；促发展——多条产业链的联动，大幅度促进当地经济的发展与繁荣；稳就业——街区业态的劳动密集型，为项目辐射区域内提供大量就业、创业；保民生——丰富人民生活、保障群众安居乐业，加速和谐社会建设。

扩大融资渠道，一是联合开发。房地产开发商和经营商以合作方式，对房地产项目进行开发的一种融资方式。二是预收房款。销售回笼是最优质、风险最低的融资方式。提前回笼的资金可以用于工程建设，缓解自有资金压力，还能将部分市场风险转移给买家。三是银行贷款。银行贷款具有便捷、实际经济成本较低、财务杠杆作用大、可以通过调整长期负债和短期负债结构来规避还债压力大等缺点。四是房地产信托。房地产信托计划的融资具有降低房地产开发公司整体融资成本、募集资金灵活方便及资金利率灵活调整等优势。

商业运营管理方案

运营策略：专业运营，多头收益。

商业运营管理方式：需依靠专门的商业运营管理机构来开展工作，相关的管理方式、组织架构、工作计划等均需专业设计。

收益来源：部分物业租金收益、物业管理费、商街管理费、广告位出租、活动演出、产品展示等活动场地费、管理费、衍生产品。

运营模式：统一商业管理，涵盖：物业、人员管理。

运营企划：多样活动，联系重庆一商家一消费者。活动频率一般为每周末、月度。活动地点为中心广场、屋顶花园。

活动主体一是宣传重庆。围绕“重庆十大名片开展”。美女、火锅、解放碑、红岩、雄起、三峡、桥都、钓鱼城、温泉之都。二是宣传商家。联合商家联合举办宣传活动。三是新闻事件。针对新闻事件制造话题。

结束语

重庆街沿坡而筑，滂水依山，
美景皆汇于此。
朋友成群，登楼品茗，
又或大快朵颐。
拳来令往，把酒言欢，
不醉不归。
街内古朴遗风，客栈灯火挑亮夜空，
客来人往，疑梦回渝都。

掀起你的盖头来

——桂林凤凰体育运动休闲旅游区

□ 文/ 吴逸倩

一、项目整体概述:

桂林凤凰体育运动休闲旅游区位于桂林市临桂新区西侧，两江国际机场以东，桂柳高速以西，以凤凰林场为主要范围，距市中心约半小时车程。项目建设以国奥集团为依托，立足临桂新区，与国际著名规划设计团队合作，致力于在桂林打造一个集高端运动、主题娱乐、特色酒店、度假居住、休闲购物、会议会展于一体的桂林国际形象代言之城。

桂林凤凰体育运动休闲旅游区总体定位为“世界级旅游度假目的地·东方奥兰多”，根据整体规划，将按北部、中部和南部三大板块进行开发和运营，首期启动的是中部核心板块，将做为桂林国际旅游城的旅游发展引擎，推动桂林从观光旅游向复合型度假旅游的升级转型。



二、项目启动区概述

1.启动区定位

启动区作为凤凰旅游区优先形象区，交通便利，北临机场路、南至临苏路、西至桂林两江国际机场、东至桂柳高速公路。启动区定位为“悦动山水·国际风尚体育城”，以高端运动休闲群落和主题游乐度假群落为启动区核心引擎，同时，复合7大特色品牌项目构筑启动区强大吸引力。

2.启动区特色

启动区规划通过六大板块和“2+7品牌项目体系”打造，以“明星产品-支撑产品-配套居住”构建特色化主题片区。

3.启动区主要项目构成

“2+7品牌项目体系”。

“2”——高端运动休闲群落+主题游乐度假群落。

“7”——儿童奥运村；桂林山水梦幻星球，星光小镇，地景艺术公园，天香国际会议酒店，马术小镇，静湖国际康疗养生度假中心。

三、六大板块

1. 缤纷山水区

以主题公园为核心，结合特色商业的打造，营造休闲欢乐的度假氛围，同时，借助专业主题公园运营商的入驻，提升区域旅游品质，打造桂林旅游新型目的地。

以“桂林山水梦幻星球”和“国奥主题乐园”为两大驱动产品、以“星光小镇”、“越野运动公园”和儿童奥运村为三大重点产品、以“星光主题酒店”和“体育主题乐园”为两大配套产品。

2. 骏马徜徉区

依托基地良好的生态本底资源，借力桂林国家旅游试验区“先行先试”等重大政策机遇，寻求旅游发展新突破，以马术旅游体验系列配套，打造桂林马术休闲新标杆。

通过对“马术中心”、“马术生态乐园”和“爱马会所”的打造，提升旅游品质与丰富产品。全面建设的马术小镇将成为板块发展乃至区域发展的内生经济动力与旅游发展的核心引擎。

3. 生态探索区

通过对生态湿地项目的打造，优化了当地环境，降低了大面积种植造林的危害，提高了项目整体的生态价值。

该区域通过对驱动产品——湿地公园、重点产品——月光营地、配套产品——悠游商业街的打造，搭建了一个人文与水文交流的舞台，让湿地公园与博物展览作为提升旅游、加强科教、互动自然的有效载体。

4. 风尚运动区

依托高端体育运动优质景观资源基底，针对都市和外省休闲人士需求，配套高端、完善的商务设施，同时，借由广袤的乡野腹地，尽享回归自然和原生野趣。

以高端体育运动为驱动产品，配套田园野奢会所和高端酒店，让游客享受阳光、氧气和果岭，在田园气



质中注入运动家精神。

5. 湖畔汇逸区

依托桂林优厚的自然基底与气候条件，捕捉日益增长的商务会议于旅游养生需求，打造以运动康疗为核心的养生度假设施，开创国内首个高端医疗旅游目的地，达到提升区域整体发展最终目标。

以天香国际会议酒店为驱动产品，配以听湖居温泉度假酒店和静湖国际疗养中心，打造一个具备区域竞争力、精致化、国际化的商务疗养度假版块。

6. 原野艺术区

以农田为舞台，艺术为桥梁，透过艺术的力量，当地居民的智慧以及区域的资源，共同振兴当地农村的面貌，使区域既有内生功能，又具有景观观赏功能。

版块以地景艺术公园为驱动产品，花样村落为重点产品，配套房车营地，以艺术雕琢自然，让土地再生活力，重新孕育出多元化、价值化、创新化的原野主题。



代建北京印刷学院建设项目 把握国奥教育产业发展脉络

□ 文/王 斌

北京印刷学院项目管理工作起步于2011年初，国奥集团有幸作为院方工程的参建方之一全程参与了食堂改扩建工程、学生集体宿舍楼工程及实验教学楼工程（结构封顶时介入）的全过程建设管理。

这不仅是国奥继北京奥运会528工程、安防中心工程等代建业务的简单延续，更重要的是国奥集团国奥教育产业发展战略，有了实实在在的、看得见、摸得着的成果。

目前，北京印刷学院食堂改扩建工程已顺利交工一年且运行正常。学生集体宿舍楼工程目前进入装修阶段。实验教学楼工程也将于今年竣工交用。在三年多时间的项目管理中，三个项目均未发生重大安全、质量、资金的违规问题。

国奥集团作为院方工程的项目管理单位，同时作为大型国有房地产开发企业积极同北京印刷学院合作，也是一种新的尝试与业务拓展。为使项目能够健康有序的发展，以保证项目管理的各项规定要求贯彻落实，依据国奥集团的发展战略，我项目管理部在项目管理中全面实行“质量、安全、工期、功能、成本”五统一监管规范，最终确保“绿色、科技、环保”的节能减排理念在项目中贯彻与实现。同时在项目管理过程中严格按照“事前预测评估、事中监督管控、事后总结奖罚”的原则，区分项目不同阶段，按照“五统一”原则实现项目

及集团两级管理监管。建立以项目经理为第一责任人的项目“五统一”管理体系，下设工期、功能、质量、安全、成本各专业责任人，各专业分工明确，制定了项目“五统一”监管自查及处罚办法并问责到人。

一、推行“项目管理公司”全程参与项目管理的重要意义

如何保证实现国家建设项目的投资目标？如何遵循市场规律？如何提供市场配置规律？如何落实对政府投资项目的监管？这些都是我国投资体制改革长期以来不断探索的主题。多年来国家实施了多项改革措施，如：拨改贷、项目审计、后评价、项目法人责任制、施工监理、稽查制度等，但这些多属于行政性措施。然而，推行“管理公司”全程参与项目管理将真正形成依靠市场配置资源、遵循市场规则、项目建设专业化管理的市场化政府建设项目的管理体系。

下面结合北京印刷学院工程项目的管理经验，论述我管理公司对“管理公司”全程参与项目管理的现实意义。

1、外购服务，使院方的项目管理向市场化转变

多年来，在政府投资的建设项目中，一直采用的是在投资方、使用方和审计、建造商之间，由使用单位设立一个临时机构来管理建设项目。这种体制的最大缺

点是：临时机构专业人员相对较少或者经验相对不足，随着项目通过各项审批后，设计和建造商就只对使用人负责了，政府投资人对项目实施过程的监管被明显弱化，导致超标准、超规模、超预算、拖工期成为常见的现象。因为这“三超一拖”符合使用人的利益，也符合设计和建造商的利益，损害的却是政府投资人的利益，浪费掉的是纳税人的钱。实施项目管理制度，院方通过市场招标选择项目管理公司，由管理公司在项目整个建设过程中提供专业化的项目管理服务，对院方负责并承担相应的法律责任、并获得合理的经济收入（工程管理服务费）。这种体制既落实了政府投资人对项目监管的深度和力度，又使院方对建设项目的管理真正向市场化和目标化管理转变。

根据双方的管理合同要求，管理公司自觉按照批准规模和标准进行项目管理，严格控制建设成本。如果由院方自行控制投资，较难避免随意改动、提高建设标准，导致突破预算。管理公司主动依靠和尊重院方的意见，虚心听取他们的合理要求，并在项目实施中给予实现。有了院方在使用方面的专业指导和工作支持，才能保证项目建设成果满足其实际需要。管理公司充分发挥了其在项目开发建设管理方面专业技术力量和积累的工程经验，为院方把好技术关、造价关和各类材料设备采购的质量关。定期向院方汇报项目进展情况，对项目的管理真正落实到了项目建设过程之中。

2. 依托管理公司的服务，提高院方对项目的管理水平

通过充分发挥管理公司的专业优势和积累的工程经验，可切实保证对工程质量、安全、成本、功能、工期的有效控制。例如，管理公司可以通过优化建设方案，控制建设成本；可以按照规范的招标程序，选择优秀的专业分包施工队伍和材料设备供应商；可以准确核定工程量和工程进度，避免高估冒领建设资金；可以有效地减少工程风险所造成的各种损失。根据管理合同，管理公司有责任随时向投资人报告项目的进度、质量和成本（TQC）的进展情况，使院方始终心中有数。对院方来说，委托管理公司是真正把院方对项目的监控融入建设工程中，同时院方又从具体的工程管理工作中解脱出来，把精力集中到目标性监控和其他日常事务性的本职工作之中。

3. 遵循市场规则，规范院方的项目管理

在市场体系中，院方也要根据委托合同来履行自己的职责，规范项目管理工作，遵循市场规则，接受市场监督。委托管理公司进行项目日常管理可有效地防御建设项目中的暗箱操作和腐败交易。

针对政府投资建设项目管理中“建设、监管、使用”混为一体的弊端，导致项目难以依法建设，建设管理水平低下和贪污腐败屡屡发生等问题。院方将其建设

项目委托我公司实施项目管理，通过已经竣工的食堂改扩建工程的审计结果已经证明，在抑制建设项目中的腐败行为，保证项目各种招标采购合法透明方面取得了良好成效。

4. 积累项目管理经验，相互提高建设项目的管理水平

我公司做为专业的开发企业在工程项目管理中积累了很多宝贵经验和可吸取的教训，并使继后的其他项目受益。而院方基建办公室由于自身人员数量和工程项目管理经验不足就很难做到工程项目的全面管理。而我集团这些积累的知识、技能、经验和教训可以说是十分宝贵，进而转化为专业化的项目管理能力，可以规避很多常见的风险损失。通过合作双方在很多方面进行交流并取长补短，加快推进工程进度。例如：在食堂开扩建工程施工中，针对电梯、消防验收等方面容易出现问题的地方，我管理公司对总包方及专业分包单位提出过相应的意见和建议，针对有些不好规避的问题院方则利用现有的社会资源使得验收工作较为顺利地通过。

二、工程管理的实践性

1. 组建团队

国奥集团做为一家大型国有房地产开发公司，我们开发建设及代建了国家重点工程项目——国家体育馆、北京奥林匹克运动员村、奥运安防项目等，但是与市属高校合作还是第一次。集团领导对此事非常重视，称要全力做好该工作为校方服务好，努力拓宽集团与教





国奥集团书记龙愉致辞

育部门的合作渠道。

从项目开始就选派了一个强有力的项目班子，所有驻现场成员均具有丰富的项目开发、施工、管理经验，有的甚至还有一定的设计经验，专业齐全架构合理，目前配置项目正（副）经理各一名、土建水电专业工程师各一名、资料员一名，共计六人。同时有集团强大的团队支持给项目管理部提供全方位的保障，这为我们开展工作提供了良好的开端和后方保证。

当然，我们的团队也一样纳入了学院工程建设的管理框架下，在院方工程指挥部的统一领导下，配合施工单位、监理单位、设计单位、审计单位在院方领导、纪检、检察、审计、计财处和基建办的全程监督下顺利开展工程管理工作。

2、明确项目管理的定义及工作范围

我项目管理部自2011年12月、2012年7月及9月分别介入三个项目的日常工程管理工作。进入现场以后，我们结合开发商的管理经验以及院方的实际情况，开始明确项目管理的涵义。这是我们的工作方向、干好工作的基础，否则只能是盲目行动。同时也是与院方签订管理合同的基础，清晰自身的权利和义务，以便于开展项目管理工作。

我们定义工程项目管理（project manage）就是通过项目策划（project plan）和项目控制（project

controlling)达到项目的费用目标（投资目标、成本目标）、安全目标、质量目标、进度目标、功能目标即：
 $PM = PP + PC$

3、正确编制项目管理计划

我项目部进入后，积极组织制定工程项目管理计划，这是我们项目班子的工作目标。通过深入和院方及各参建方的沟通达成共识，为项目测量和控制提供基准。结合院方的需求，编制了一个为工程指导的三级计划。即

- 控制性进度计划（为院方服务）
- 材料设备进场计划（项目部编制）
- 分包进场计划（项目部编制）
- 施工图需求计划（项目部编制）
- 采购和招标计划（工程管理部协助施工方编制）
- 运营计划（项目部编制）
- 施工总进度计划（为总包服务）
- 阶段性进度计划
- 基础施工进度计划
- 主体进度计划
- 装修进度计划
- 验收进度计划
- 月进度计划、周进度计划、日进度计划

4、质量管理是基石

充分熟悉工程图纸，熟知设计意图，深入了解院方需求，同时管理公司组织人员到相似工程例如高校食堂了解类似工程在质量上的关注点，以及容易出问题的薄弱环节，在前期就通过各种管理措施尽量消灭于萌芽状态。比如，铝合金门窗的渗漏、墙面、顶棚及地面的裂缝、下水管道的堵塞，同时，对使用功能和观感质量同样重视。总之，对质量容易出现瑕疵的地方予以高度关注，并通过以下方面给予策划：

三个工程均非重点工程，但是关系到全校师生的生活学习的舒适与安全，且工期也相对较紧。例如：食堂改扩建工程院方要求提前60天竣工交用。尽管总体工程质量目标合格即可，但重点抓住主要分部分项工程质量目标，比如渗漏水率、裂缝防治等其他细项质量目标。对于防水工程，抓住施工单位作业指导书和防水工程质量标准严格要求。更重要的是，建立质量管理体系。

- 建立质量管理体系的重要性
- 减小事物概率；
- 系统性控制风险；
- 职责明确。

工人自检→施工方（自检、互检、交接检）→监理公司→管理公司→相关部门抽检→质量监督站检查从而形成立体的全方位的质量管控体系，当然还要对该体系定时定期进行评估。

5、成本管理是核心

一是在项目的施工过程中，以控制循环理论为指导，把投资计划值作为工程项目投资控制的总目标值。把投资计划值分解作为单位工程和分部分项工程的分目标值，在建设过程的每一个阶段或环节中，将实际支出值和计划投资值进行比较，发现偏差，及时分析原因并采取有效的纠偏措施加以控制，保证项目投资管理目标的实现，以求在各个项目中能合理使用人力、物力、财力，取得较好的投资效益和经济效益。

二是严格执行总包合同中所约定的合同价、单价、工程量计算规则和工程款支付方法；坚持报验资料不全、与合同文件的约定不符、未经监理工程师质量验收合格或有违约的工程量不予计量和审核，并拒绝该部分工程款的支付。在处理由于工程变更和违约索赔引起的费用增减坚持合理、公平、公开、公正。对有争议的工程量计量和工程款支付，采取协商的方法确定。

三是对于新增工程量部分，比如室外管线和道路，我公司派专业造价工程师与监理工程师一起现场计量，同时给予计量单价，使施工单位先前对此部分可能“吃亏”的包袱彻底解除，做到不偏不倚院方和施工方都满意。

6、主要协调工作

一是管理公司的角色不是甲方，也不同于现场的监理方。所以在实际管理过程中，与各方的关系协调至关重要。即要利用自己的管理经验服务院方，又要协调设计、施工、监理、审计各方的工作，穿针引线，各司其责，力求达到1+1>2的效果。

二是积极替院方考虑问题。除了常规工作以外，还要设身处地的为院方考虑。例如，食堂工程原设计地下室有一处闲置空间，底板已经浇筑，规划要求此处不宜设置房间，考虑到院方的实际需求，我们建议用轻型材料先行砌筑封闭，规划验收后最后利用它当做库房，这样既节省了投资，又扩大了实际使用面积，同时也没有违反国家有关强制性标准要求。

另外，对于材料选购，总包单位提供的材料（地板、吊顶灯）单价虽然没有超出合同限价，但我们管理公司出于造价考虑，专门派人会同监理工程师去建筑市场实地考察，大大降低了实际成本，为院方节省了不少开支。类似的还有组织学生集体宿舍楼工程各参建方考察电梯、无负压水箱等厂家的工作。

7、协调总包单位的工作

食堂工程起初总包方技术力量薄弱，每次监理方所要的进度计划总是不能按时提交，我管理公司为了不耽误进度，直接协助施工方编制进度计划并督促执行，随时检查施工进度计划的关键控制点，动态了解进度计划实施情况。另外，组织召开现场进度专题会。对现场存在的影响进度的各种问题及时及时分析、通报工程施工进度情况，提出改进措施，协调总包单位不能解决的问题。例如针对食堂改扩建工程提前竣工的专题早例会，每天坚持召开，直至工程竣工交用；针对实验教学楼装修工程，我管理公司组织召开各种专题会议五次以上；针对学生集体宿舍楼工程设备采购和专业分包等问题，组织了太阳能热水、电梯、消防工程的评标会、三次精装修论证会等。

建设工程的项目管理是全方位的，要求项目管理者对施工项目的质量、安全、进度、成本、功能、文明施工等各方面都要纳入正规化、标准化管理，这样才能使工程项目各项工作有条不紊、顺利地进行。工程项目的成功管理不仅给各参建单位带来良好的经济效益，也会对国家会产生良好的社会效益。

我们也会在今后项目的管理中不断总结经验，在项目管理的实践中不断摸索，不断提高自身的管理水平，为院方服好务、看好家、管好钱，同时我们还应努力学习工程项目管理方面的知识，提高业务水平，运用科学技术、经济管理、工程管理等多方面的知识和信息做好项目管理工作，给院方广大师生交一份满意的工程项目管理答卷。📌





全面构建绿色宜居住区， 重庆国奥村三期呈现在即。

□ 文/ 陈 渝

2014年是国奥进入重庆的第六年，重庆国奥村三期产品，也将于2014年下半年正式呈现，进一步完善重庆国奥村的产品系。2013年，三期产品在设计规划之初，便得到了重庆国奥全体员工的紧密关注，同时，在各部门的大力配合下，对市场及目标群体的置业需求进行不断深入的调查研究，以人为本的户型设计兼顾舒适性与实用性，每户均有空中院馆配置，可变户型满足成长型家庭的实际需求的同时，更在市场上提高了竞争力。此外户型设计中采用“明厨、明卫、明卧、明厅”的“四明”格局，而每户居住空间和客厅更可朝向主要景观面。卧室飘窗、起居室落地玻璃门的设计，进一步扩展了室内的景观视野。

三期产品在延续国奥集团理念的同时，在整体设计风格上也进行了创新，将新亚洲风格与现代中式的设计元素互相融合。景观设计以“高地，森林，溪涧”元素为主，整体模仿山体自然演变的历程，并使每个自然要素构成平衡和谐的关系。公共区域内设有无边际游泳池，游泳池溢出来的水因落差的地势与溪涧形成跌落的视觉效果，全面营造空间的开阔感与自然的舒适感。三期产品共13栋16-18层的小高层建筑，在公司各部门的共同努力下，预计将于2014年下半年正式进入销售阶段。📍



桂林国奥城 项目工程进展顺利

□ 文/ 郭 月



开工建设近一年来，桂林国奥城项目住宅及体育馆等配套设施建设进展顺利，2013年全年

实现开工面积13.5万平方米，竣工面积6万平方米。

其中，展示区，占地3万平方米、建筑面积5000平方米，已建设完成，正在进行验收移交。住宅区，C1-C5、C7、C8号楼已经完成封顶，C6号楼完成二次砌筑，C9、C14、C15号楼施工至一层顶板，C10号楼完成地下室顶板施工，C11、C16号楼正在进行地下室墙柱施工。住宅开工面积约11万平方米，竣工面积约6万平方米。交通道路，项目内部主干道——国奥大道正在进行土方工程。体育馆，占地面积8000平方米，总建筑面积约2万平方米，自2013年9月份开工建设以来，地下部分的土方开挖全部完成，正在进行CFG桩地基处理，预计2014年年底实现结构封顶。

桂林国奥城项目的建设推进，将对城北滨江板块以及叠彩区，乃至整个桂林市人民休闲生活水平的提升都将起到较大的促进作用。项目建成后，将成为桂林主城区规模最大的城市综合体项目，代言桂林国际旅游胜地人居。

桂林国惠村 项目持续高效推进

□ 文/ 郭 月

在过去的一年中，桂林国惠村项目工程继续高效推进。

目前，桂林国惠村项目一期工程，共3栋高层住宅楼，总建筑面积9.6万平方米，已经全部竣工，并在完成分户验收工作的基础上已于2013年10月完成装修交房。桂林国惠村项目二期工程，共11栋高层住宅楼，总建筑面积20.2万平方米，工程建设已基本完成，且全部落架完毕。桂林国惠村项目三期工程，共11栋高层住宅楼，总建筑面积20万平方米，已经完成了80%的工程量。





宜居桂林 鲜氧生活

中国十大宜居城市 旅居养老生活典范



放逐身心在国际旅游胜地桂林山水之间
与连绵的青山呼吸，与隽永的漓江私语
享受高负氧离子的纯净空气，展开一段健康快乐的旅居人生
桂林国奥城，由北京国奥集团倾力打造
于桂林主城区漓江上游，近邻1500亩漓江生态大岛——南洲岛
与国家4A级旅游风景区——桂林尧山风景区隔江相望
奢配300亩滨江生态公园，做尊贵广高铁交通门户
缔造中国十大宜居城市中的旅居养老生活之城

二期89-170m²漓江活水岸新品上市



全国免费咨询热线：
400 990 9780

项目地址 中国 桂林 漓江 南洲大桥旁
开发商 桂林国奥城投资开发有限公司 | www.guoaogroup.com.cn



国奥集团
Guoao Group

北京市朝阳区林萃东路1号院

Courtyard 1A, Lincui East Road, Chaoyang District, Beijing

Tel: +86-10 8437 3333 Fax: +86-10 8437 0552

www.guoao.com.cn



扫描上面二维码
关注国奥集团

