国奥

Guoao Group

生产 生活 生态

ISSUE 48

国奥集团布局齐齐哈尔扎龙新城镇

张敬东：以市场化推动新型城镇化

中国残联基金理事会领导一行莅临重庆国奥村
国奥(怀柔)公司第一期团建活动
托举河北梦 奉献国奥情
桂林最美季节 到国奥城赏最美漓江岸
教育是未来，是希望，投资教育就是投资未来

国奥集团
Guoao Group

2014年5月 单月出版 2014年第3期 总第48期 May 2014

国奥集团 Guoao Group

DREAM WORLD 2011 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庑殿路16号
（旺兴湖公园北侧100米）

◆ 国奥集团出品 ◆

总第48期
2014年 第3期

主　　办：国奥集团

总　　编：张敬东
副 总 编：龙　愉
主　　编：曹衍兵
执行主编：印峥嵘
编　　辑：张　耀　米　粟
记　　者：游陈渝　吴忠富　韩　鑫　郭　月　刘馨宇　贾　森　刘　爽
　　吴　丹　杨红波　李俊伟　吴逸倩　方勇夏

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.guoao.com.cn
邮　　箱：zazhi@guoao.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　美丽扎龙的“中国梦”　张敬东

今日国奥

04　中国残联基金理事会领导一行莅临重庆国奥村　游陈渝等

06　“留念南京，喝彩青奥”卞留念2014作品音乐会唱响南京　米　粟　张　耀

07　桂林国奥城杯摄影大赛落幕　多幅优秀作品脱颖而出　黄丽娇

08　成都国奥共建共享国奥温暖情　范　根

09　“趣享新生活，乐汇国奥家”重庆国奥村滨江会所开放活动　游陈渝

国奥农业

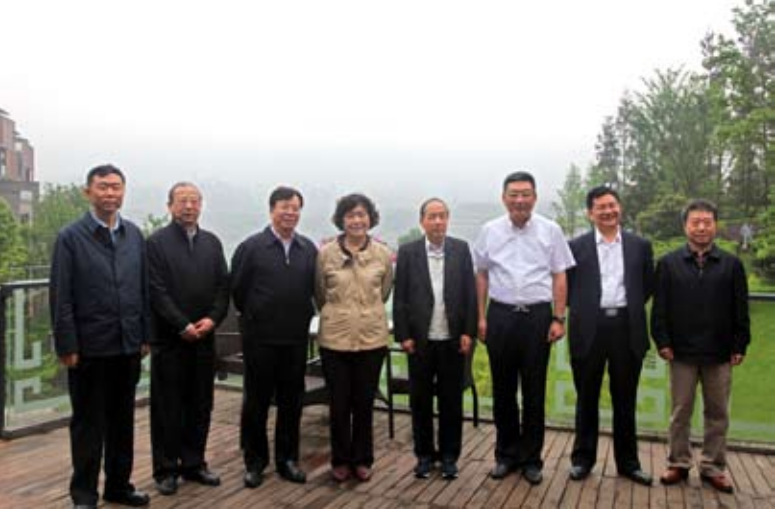
10　国奥集团布局齐齐哈尔扎龙新城镇　肖正华

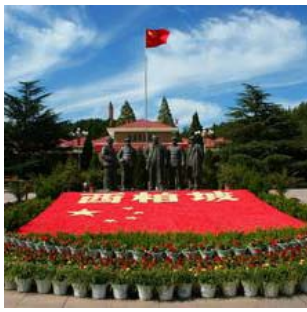
13　张敬东：以市场化推动新型城镇化　肖正华

15　“国奥三生农业”引领鹤城绿色有机农业发展　张　楠

16　“国奥三生农业”项目在鹤城启航　韩　攀

17　将齐齐哈尔建设成黑龙江省农庄经济示范城市　让扎龙成为全国农庄产业的特色示范窗口　刘　爽





国奥文化

19 京郊小镇的旅游发展——杨宋镇 贾 犇
21 托举河北梦 奉献国奥情 门头沟组

国奥旅游

26 桂林最美季节到国奥城赏最美漓江岸 郭 月
30 “都市农业与旅游休闲产业”初步探讨 吴 丹
31 凤凰城里养天年——养老居住地产浅析 吴逸倩

国奥教育

33 教育是未来，是希望，投资教育就是投资未来 米粟 张耀

国奥地产

36 截至2014年3月底成都国韵村项目工程进度情况简述 颜 娜
37 桂林国奥城二期新品面市 黄丽娇
38 桂林成为西南两条高速通道枢纽城 郭 月
41 重庆国奥村项目工程进度情况概述 游陈渝

国奥家园

42 国奥（怀柔）公司第一期团建活动 贾 犇
44 物业多种经营思考 游陈渝

卷·首語

美丽扎龙的“中国梦”

扎龙是中国大农业发展的产业窗口，是中国安全食品、有机食品的展示及交易平台，是东北振兴、解决三农问题的特色新城镇样板，是中国全面体验生产、生活、生态的三生农庄产业的摇篮，是北京奥运会后绿色、科技、人文的智慧升级推广，是外部资源（金融、医疗、品牌、人才……）与内部资源（生态、农业、土地、人力、跳跃发展原动力、改革创新的地方领导……）的有力整合，是四十年前的激情澎湃、上山下乡，与当今的务实创业、责任理想的穿越。

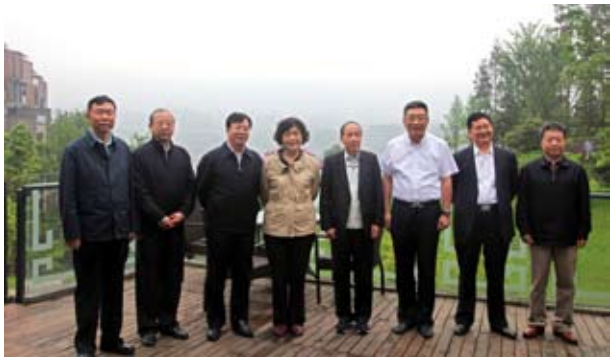
俗话讲“穷则思变”。扎龙的整体土地利用方案应与未来的产业规划相统一，要像建设上海浦东新区、天津滨海新区、成都天府新区、重庆两江新区……的规划看齐，结合三江平原农业示范区的发展，把扎龙做成远东及东北亚地区的优质农产品交易的中心，做成农业金融服务及结算的中心，做成农业研发及推广的总部基地，做成农庄建筑群落规划、设计、运营的教科书。

通过扎龙看到去房地产化的城镇开发的新模式，让齐齐哈尔成为中国未来深化改革浪潮中，以农业绿都概念脱颖而出的一座明星级城市。聚焦全国视线，聚集全社会资源，实现美丽东北振兴的“中国梦”

中国残联基金理事会领导一行莅临重庆国奥村

本刊消息（记者：游陈渝）2014年4月23日，中国残联基金理事会理事长汤小泉,首开集团党委书记、董事长刘希模等领导一行10余人莅临重庆国奥村参观。国奥集团董事长张敬东，国奥集团执行副总裁、重庆国奥公司总经理吴志雄等陪同参观的领导，对重庆国奥村项目进行实地参观视察。

在重庆国奥村销售中心，国奥集团董事长张敬东，对重庆国奥村的规划、设计、建筑、施工情况进行了介绍，并对建设低碳、生态、节能、环保的新型住宅提出了建议。随后，汤理事长一行参观了国奥村领墅、邸墅样板间及国奥村滨江会所，对重庆山城的建筑设计理念给予了肯定。



齐齐哈尔铁峰区区长刘晓东一行走访桂林国奥城

本刊消息（记者：郭月）2014年3月9日，齐齐哈尔铁锋区区长刘晓东在桂林国奥城总经理罗劲文的陪同下莅临桂林国奥城，一行走访了项目现场并进行深入的交流和探讨。

穿过气势恢宏的天地门，到达桂林国奥城项目现场之后，齐齐哈尔铁锋区区长刘晓东一行先后参观了营销中心内的区位图、沙盘区及样板房。为了促进两个城市之间的交流，实现共赢与发展，齐齐哈尔铁锋区区长刘晓东和桂林国奥城总经理罗劲文，就国奥集团在齐齐哈尔的扎龙项目与桂林项目桂林国奥城进行和分析比较，共同探讨高端现代化的绿色农业示范园区，以及城市综合体的发展方向，并对关于产业规划与当地区域文化相结合的品牌理念进行了深刻的探讨。

参观结束后，齐齐哈尔铁锋区区长刘晓东对桂林国奥城致以高度的评价，认为参观颇具意义，并表示此次桂林之行不仅仅是国奥集团项目之间的内部交流，更是两个城市沟通交流和发展的契机，希望日后能加强交流与合作。

国奥怀柔公司参展第四届北京国际电影节电影嘉年华

本刊消息（记者：米粟）2014年4月17日上午，第四届北京国际电影节电影嘉年华会场活动，在怀柔杨宋镇星美今晟影视城盛大开幕，国奥怀柔公司有幸代表中国影都项目参展。北京市新闻出版广电局局长李春良，北京国际电影节组委会副秘书长王立平，怀柔区区委书记齐静，区委常委、区人大常委会主任王仕龙，区委常委、宣传部长胡东，副区长王玉山和区政协副主席董林出席开幕式。

本次怀柔电影嘉年华活动于4月16日至23日期间，在怀柔区杨宋镇星美今晟影视城举办。主会场活动以“穿越·光影”为主题，以“游在怀柔、观在怀柔、购在怀柔、秀在怀柔、乐在怀柔”为主旨，围绕“科技、时尚、体验、电影梦”四大关键词，组织演出、游戏、体验、参观、儿童乐园、电影放映、演员招募、特色展览等丰富活动，让游客真正体验光影、感动光影。活动设6大板块，7个主题日活动。其中6大板块分别为由中外百年电影长廊串联起来的时光梦境体验区、动感捕捉互动区、5D电影体验、Cosplay区、身临其境体验区和怀柔特色展示区。除主会场外，还在区内拍摄影视剧的旅游景点设立了分会场。

4月18日为怀柔旅游风情主题日。活动将以“旅游”为主线展开。当天不仅有民俗文化演出，还特别增设了游客互动版块，向游客推介怀柔旅游资源的同时，围绕“怀柔旅游”进行有奖问答，答对的游客将有礼品获赠，突出趣味性和参与性。

4月21日是动作科幻片主题日。动作科幻主题演出、电影配音、全息投影的空中幻象、绿幕前的特效捕捉、5D电影的新奇观感、精彩的科幻影片等丰富内容吸引众多游客入场体验。

4月22日是电影音乐主题日。游客不仅欣赏到中外经典电影歌曲，还参加了电影配音、特效捕捉、5D电影放映、Cosplay等电影体验活动。

本次嘉年华活动国奥怀柔公司拥有自己的展位，将中国影都项目的宏伟蓝图展现在众多来宾面前，不仅得到怀柔区领导的认可，也得到众多来宾的良好反响。

国奥集团应邀出席“眉州东坡18岁向世界出发”成人礼晚会在京完美上演

本刊消息（通讯员：杨帆）2014年4月21日晚，“眉州东坡18岁成人礼”在北京五棵松万事达中心隆重举行，晚会由湖南卫视团队倾情打造，汪涵、陈鲁豫、杨铭担任主持，李玉刚、郁可唯、谭杰希等歌手齐聚献唱。国奥集团作为眉州东坡集团的战略合作伙伴，应邀出席了本场晚会。

眉州东坡集团成立于1996年4月，在王刚董事长的带领下，企业全体员工致力于弘扬东坡文化，塑造眉州东坡品牌，使企业得到迅速发展。不仅如此，眉州东坡还致力于公益事业，晚会现场举行了东坡·爱基金揭幕仪式，并向四川省甘孜州甲登慈善学校捐资200万元助学金。 此次成人礼为犒劳全球八千多名员工，特意安排全体放假，并安排抽奖环节给员工发放福利，充分彰显了品牌的企业文化。

眉州东坡与国奥集团均为“奥运企业”，均秉承奥运标准做好饭，盖好房，是个有责任感、浓重品牌文化的企业，也期望成人礼后的眉州东坡将继续发展，向世界出发。

向锋当选齐齐哈尔青联副主席

本刊消息（记者：刘爽）5月4日上午，齐齐哈尔市青年联合会第十一届委员会第一次全体会议，在齐齐哈尔大学文化宫隆重召开，齐齐哈尔团市委副书记张利军主持会议。会议审议通过了《齐齐哈尔市青年联合会组织简则修正案（草案）》，选举产生了市青年联合会第十一届委员会常务委员，选举郑德利为市青联十一届委员会主席，国奥北方投资发展有限公司总经理向锋等同志为副主席。

国奥集团
Guoao Group

“留念南京，喝彩青奥”

卞留念2014作品音乐会唱响南京

国奥集团特约赞助

□ 文/ 米粟　张耀

2014年4月18日，由江苏省委宣传部主办、南京市委宣传部等承办、国奥集团等特约赞助的“留念南京，喝彩青奥”卞留念2014作品音乐会于今晚在南京人民大会堂上演。从南京小红花艺术团走出来的卞留念有“音乐鬼才”之称，从事音乐30年来，创作了《今儿高兴》、《愚公移山》等3000多首歌曲，曾担任过22年央视春晚、全运会、奥运会，包括即将举办的青奥会等大型活动音乐总监，这次特别选择在家乡南京举办演唱会，为入行30年做一个艺术总结。音乐会上，卞留念拉着二胡，和曾担任麦当娜、迈克尔·杰克逊等人音乐会鼓手的奥马尔·哈基姆、享誉全球乐坛的“光速吉他师”罗伯特·马塞洛及格莱美奖获得者、爵士音乐大师芮雪尔·妮可克拉佐等音乐家共同表演了《巴赫》，他也将以这台音乐会献礼青奥。水均益、张泽群、蔡国庆、孟盛楠四人联袂主持，阎维文、宋祖英、戴玉强、雷佳、孙悦、江涛、解晓东、玖月奇迹等重量级明星献唱音乐会。

保护母亲河 最美漓江梦

桂林国奥城杯摄影大赛落幕 多幅优秀作品脱颖而出

□ 文/ 黄丽娇

2014年1月18日，历时三个月的作品征集、评选，以“保护母亲河 最美漓江梦”为主题的桂林国奥城杯摄影大赛终于落下帷幕，并在桂林国奥城营销中心进行了隆重的颁奖仪式。桂林国奥城投资开发有限公司副总经理赵家幹、《境界》杂志总策划苏理立、桂林市摄影家协会主席滕彬等大赛评委出席本次颁奖典礼。

据了解，本次桂林国奥城杯摄影大赛历时数月，吸引了众多参赛者报名参加，其中有来自摄影协会的专业摄影人士、也有部分摄影爱好者们。为了捕捉漓江最为美丽的画面，参赛者们不惜跋山涉水，黎明前的苦苦等候，这些都使得本次大赛的参与人数、参与面和作品质量，都达到了相当的规模和高度。大赛以“漓江”为题材，征集到了数百幅作品，经过大赛评委的严格评审，多幅照片脱颖而出。

作品展示中，一幅幅唯美的照片无不在展现并记录着桂林的母亲河——漓江的魅力。位于漓江上游的桂林国奥城通过此次摄影大赛，不仅仅给人们重新发现漓江的秀美，鼓励人们保护漓江，与自然的和谐相处，更提倡将自然景观与本土文化的有机结合，挖掘桂林最独特的文化。

桂林，是著名的历史文化名城，山清水秀，景色绮丽；漓江，是桂林风光的灵魂和精髓，风景清幽，美轮美奂。水是一切生命、生活、灵秀、智慧的前提，是漓江孕育出了人杰地灵的桂林，漓江是桂林人赖以生存的母亲河。位于漓江上游的桂林国奥城，更是享有一览无遗的漓江美景，包括桂林漓江第一岛“南洲岛”，国家4A级旅游风景区——桂林尧山风景区，还有休闲娱乐码头等众多自然资源，是修生养性的天然氧吧。此次“保护母亲河 最美漓江梦”——桂林国奥城杯摄影大赛，宗旨在于用摄影相约漓江，领略漓江的青山绿水，感受漓江河畔的风土人情，用相机定格的画面编织成一个最美的漓江梦。

成都国奥
共建共享国奥温暖情

□ 文/ 范　根

国奥人,有着热情洋溢的情怀;国奥商家,有着贴心的甜蜜;国奥业主,有着温暖家庭的享受。

这种情怀、甜蜜、享受，在2014年的3月1日表现得淋漓尽致。当日，晴空万里，北京汇佳幼儿园、“成都国奥村”项目置业公司、物业公司及广大业主共同举办了首届“成都国奥汇佳亲子活动”。伴随着欢快的音乐，家长及幼儿们手拉着手，雄赳赳、气昂昂地进入了活动现场。在周园长热情洋溢的讲话后，幼儿代表生动活泼、充满活力的宣誓，也赢得了在场家长的阵阵掌声

与喝彩声。值得一提的是家长与孩子们共同协作踩气球的活动，随着“棒棒我真棒”的可爱童声，孩子们与家长快乐的穿行着，家长们热情的投入，与孩子们共同演绎了充满爱与欢乐的“踩气球大战”。

此次活动共有50余个家庭参加，共设游戏项目6项，设置奖品180多份，为幼儿提供了一个充分展示自我、表现自我的舞台。在热情洋溢的氛围中，让业主亲身体会到成都国奥村运动会馆的优雅环境，及完美、舒适的配套设施，以及深刻感受到物业公司周到、热情、贴心的服务，和汇佳幼儿园老师细心、关爱儿童的美。业主满意、自豪、洋溢的笑容、不经意流露出的嘴角的笑意，洒满会所的每一个角落，久久不能散去。

活动虽结束，但余音绕梁，深深的刻在了每个人的心里，时间虽短暂，却也创造了业主、商户、物业公司沟通交流的机会，拉近了彼此的关系，为以后的工作、和谐相处奠定了基础。让我们闭上双眼、撑开双手，去感受、去握住这属于我们一家人的温暖和愉悦。

“趣享新生活，乐汇国奥家”
重庆国奥村滨江会所开放活动

□ 文/ 游陈渝

大家好，我国小奥来给大家报新闻啦~

2014年3月8日下午，我们村里发生了一件喜事！国奥村滨江会所盛大开放啦！

我们的滨江会所，左边是如意湖，右边是大草坪，前面是嘉陵江，对面是歌乐山。

我们的滨江会所，古朴幽静，典雅精致，洋溢着浓浓的中国古典文化。

总而言之，用三个字来概括就是：“高大上”！

废话不多说，就让我先带领大家一起参观一下我们村的滨江会所吧！

重叠如山的各项大奖！
摆在门口赤裸裸的诱惑!

想当年我也是个神枪手，
看我这一镖！

参与就有奖，不来白不来，
领奖领到手软~

为了维系国奥村一期业主关系，增强老带新效果，促进项目品牌树立与口碑传播，在国奥村滨江会所盛大开放的这天，特别举办了一系列休闲娱乐活动：沙狐球、五子棋、桌上足球、飞镖等小游戏火热进行,趣享国奥新生活，趣味人生全家欢！

正所谓：会所喜开放，大奖拿不停，全家齐动员，乐汇国奥家！看着各位业主们尽情地玩，放松地相互认识，满意地拿大奖，我就知道我国小奥的努力是值得的。

我相信，100分的国奥村，一定能带给您100分的全家好时光。

这次的新闻就为你讲到这啦，敬请期待我们村的下次活动吧。

对面坐的是美女，
我要不要让着点儿……考虑考虑

又进球啦!我的水平说不准
比国足还厉害点哦~

国奥集团布局齐齐哈尔扎龙新城镇

□ 文/ 《中国建设报》记者 肖正华

编者按：新型城镇化的本质是人的城镇化，其核心在于改革、转变、创新，而绝不仅仅是摊大饼、建园区、造新城。作为新型城镇化重要参与者的房企，如何正确把握其内涵，科学定位、创新模式尤为关键。本期以国奥集团资源注入型城镇开发模式为例，就新型城镇化开发实践、行为主体、新产业格局展开探讨，敬请关注。

“新型城镇化背景下，以工业复兴来振兴东北老工业基地，以扎龙湿地保护区的旅游来拉动相关产业发展。”这是黑龙江省第二大城市、别称“鹤城”的齐齐哈尔最初的新型城镇化发展思路。

而在国奥集团董事长张敬东看来，推进新型城镇化，政府和市场主体首先要找到切合点和各自的本钱、底线。“齐齐哈尔的本钱和底线其实是它的生态农业，在推进新型城镇化过程中，只有深挖自身的强项，并把它做到极致，才能使当地原有的城镇化发展模式发生根本性转变。”4月17日，张敬东接受《中国建设报·中国住房》记者独家专访时表示，他的这一理念最终得到了齐齐哈尔市政府的认可，国奥集团也因此在齐齐哈尔市铁锋区800平方公里扎龙新城镇展开了战略布局。

多领域跨界经营再出发

相比北方、南方的部分城市，齐齐哈尔拥有自然的生态、丰富的水源、富饶的土地，清洁的空气，一望无际的良田。位于国奥齐齐哈尔扎龙现代农业项目（以下简称“扎龙现代农业项目”）东部的总面积达2100平方公里的扎龙国家级自然保护区更是“中国十大魅力湿地”之一，而且还是我国著名的珍贵水禽保护区，素有“丹顶鹤的故乡”之称。在2013年由中国城市竞争

力研究会公开发布的“年度中国十佳食品安全城市”中，齐齐哈尔位列前三。

而作为2008年北京奥运会国奥村、国家体育馆的投资方和运营方，为了让更多的人享受后奥运时代所带来的“绿色、科技、人文”这一全新生活方式，国奥集团陆续将融合奥运文化、民族文化和地域文化的国奥村、国韵村、国惠村、国奥城、国奥乡村等产品，在北京、成都、桂林等十几个城市落地。并通过资源整合、产业协同、城市互动，最终形成了以专业房地产开发为基础，以持有型物业经营与管理、房地产金融、文化产业经营、房地产代建、新能源技术、园林绿化、生态农业以及健康医疗为组合的多元化发展格局。

俗话说：物以类聚，人以群分。因为对注重生态、倡导绿色、关注食品安全这一国家战略的共同关注，又在新型城镇化发展理念上最终达成了高度一致，齐齐哈尔市政府和国奥集团于去年底正式建立战略合作伙伴关系。

“对国奥集团而言，这次进军东北，布局齐齐哈尔扎龙新城镇是我们继桂林凤凰国奥新区（与体育文化产业结合）、北京怀柔影视城（与影视、旅游、文化、休闲、养生、度假相结合）之后，多领域跨界经营在现代农业产业化上的新突破。”张敬东说。

记者了解到，作为国奥集团城市区域运营在东北地区的启航点，扎龙现代农业项目将以农业产业为核心主题，以绿色有机食品为差异化卖点，通过培育绿色农业生产基地、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。“我们之所以要深耕扎龙现代农业项目，一是想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，带动齐齐哈尔全市农业产业发展。二是想将项目所在地区域建设成为‘奥运升级版’新城镇，成为产城融合、城乡统筹的新型城镇化示范之地，同时成为智慧科技、绿色低碳、文化体育的引领之地。”国奥北方公司相关负责人对记者表示。

资源注入型城镇开发模式

“新型城镇化是一项综合性的改革，更多是要通过对当地原有城镇化模式的改造，能够为当地的农民、农村、农业发展带来一些新的变化，且事关人们衣、食、住、行的各个方面，而不是房地产先行。就齐齐哈尔扎龙区域而言，肥沃的黑土地、天然的湿地、丰富的松花江水源是其最大的资本，迫切需要将当地的农业现代化和新型城镇化进行双轮驱动，让当地的生态农业真正成为可持续发展的产业，解决自身及周边区域推进新型城镇化过程中‘食’的问题。”张敬东以此作为对上述齐齐哈尔市最初版本城市发展定位建议应予以调整的理由。

按照国奥集团的愿景，是想通过扎龙现代农业项目，把绿色食品、绿色生态、绿色农业拉入到当地正在积极推进的城市建设、新型城镇化建设中来，将现代化农业发展跟新型城镇化的发展结合起来，实现“衣、食、住、行”当中“住”跟“食”的有机统一。同时，将重点打造现代农业、新型城镇化、旅游及养老、绿色农业原产地品牌运营、文化体育开发及运营5大板块，总共包含现代农业科技产业园、扎龙镇小城镇开发运

营、北国特色生态旅游、拜泉高端天然苏打水、“国奥扎龙”绿色安全农产品等在内的16类产品集群。

“近年来，国家层面一直在大力扶持现代化农业的发展，并多次强调要与新型城镇化相辅相成，形成良好的互动关系，以更好地促进城乡一体化格局的形成。在此进程中，要想全面落实上述现代农业全产业链上的诸多产业，需要开发企业具备强大的资源整合能力和组织协调能力。”北京艾力森中研咨询有限公司总裁洪文平接受记者采访时表示。

张敬东对此同时表示，扎龙现代农业项目是国奥集团正在积极探索的，且要为当地注入教育、人才、医疗、信息技术、新能源技术、新型产业等资源的新型城镇开发模式，完全区别于过去那种只拼规模不重质量的土地资源掠夺式城镇开发。

按此预期，扎龙现代农业项目今后将在齐齐哈尔传统农业优势的基础上，运用现代农业高新技术来改造当地农业的技术体系，力求使当地的劳作方式从“作坊式”转向“规模化”；种植养殖从“化学化”转向“生物化”；生态环境从“传统农居”转向“环境友好”。从而，帮助当地实现可持续发展的生产和生活方式，建立高效、和谐、健康、可持续发展的城市环境，以及社会、经济、自然协调发展的新型社会关系。未来，如此美好的愿景能否如期实现，对重新定位为城市区域运营商的国奥集团而言，显然是一场大考。

原载：《中国建设报》

张敬东：以市场化推动新型城镇化

□ 文/《中国建设报》记者　肖正华

《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》的发布，为建设有质量的、健康可持续发展的、以人为本的城镇化提供了行动指南。作为新型城镇化重要推动力量之一，国奥集团、首创集团、万科集团、建业地产、招商地产等品牌房企紧随国家政策动向，先后布局，借新型城镇化东风拓展业务增长点，加速实现新形势下企业自身的转型升级。

“在我看来，更多时候需要以市场化行为推动新型城镇化，在坚持以人为本的基础上，一定要因地制宜实施产业化集聚，实现城镇化率由量变到质变的转换。”4月17日，国奥集团董事长张敬东接受《中国建设报·中国住房》记者独家专访时表示。

中国住房：新型城镇化战略及其规划公布至今，吸引了诸多房企的关注并及时进行了战略布局，这其中有真正决心要布局新型城镇化的，也不乏借热点话题炒作的。就国奥集团而言，是如何理解新型城镇化的？

张敬东：关于新型城镇化，首先应该进行区域市场调研和理性分析，明确一个区域缺的是什么，从事新型城镇化开发的企业能给这个区域带来什么，这样，才能形成双方的互利。

其次，在符合相关规划及法律法规的情况下，应多鼓励以市场化行为推动新型城镇化的做法，更多关注当地需求和民生。

最后，新型城镇化应该是产业化的聚集，而不是规模化的聚集。比如说，现在，各地花大价钱建设的很多大学城其实没必要，当大学城沦为一种规模化比拼是

一件很悲哀的事，大学城建设应该与城市区域的准确定位及发展规划紧密结合起来，形成产学研一体化。

中国住房：新型城镇化过程中广大农民的市民化问题备受关注，但在现实中，往往受金融、社会保障等诸多政策的影响，无法确保农民切身利益的实现，在你看来，多数农民市民化的筹码是什么?

张敬东：应该予以说明的是，新型城镇化的本质并不是让所有的农民都市民化，也不是让所有的乡村都马上进入城镇化。新型城镇化一定要坚持因地制宜，以人为本，更多时候需要解决的是农民工就地城镇化问题。

农民工如何就地城镇化？这就需要对农民所拥有的资源进行深度挖掘，实现整体农民、农村、农业资源的资本化。这些都是农民用来置换市场资本、使其具备金融属性的筹码。

真正的市场化并不是国家再给农业生产多少补贴，再给多少优惠政策，而是让农业资产真正变成金融资本，拓宽农民的融资渠道，解决农民过去在资本市场上的制约，让社会资金、市场资金能够以全市场化的模式进入农业全产业化的投资领域中来。

中国住房：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，也出现了一些问题，新型城镇化需要注意的主要问题是哪些?

张敬东：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式“鬼城”；由于文化缺位、价值观冲击而造成的农民拆迁暴富后立身之所的丧失……这些都是过去城镇化给我们留下的教训。

如今中国的城镇化进程正站在一个质变点上，新城镇的地产开发已经接近饱和，没必要再比拼土地和城市的开发规模，更多应该做产城融合及可持续发展上的深度挖掘。未来二十年，新型城镇化最为重大的使命，在于能否把不动产这支“城市股票”，配发给越来越多的新市民，使他们能够分享城镇化“红利”，成为增进社会稳定、推动社会改革的理性力量。

要实现这一梦想，必须始终坚持以“人”为核心，走可持续的城镇化发展道路，特别要让受到最大冲击的农民群体，在这一进程中得到实实在在的收益。同时，一定要有产业的支撑，将产业功能、城市功能、生态功能合理地融为一体。

原载：《中国建设报》

“国奥三生农业”
引领鹤城绿色有机农业发展

□ 文/ 张　楠

搭建现代农业的全产业链，加快“三化”建设步伐，成为企业经营向农业产业输入先进生产力的重要示范，集结众多优势于一身的正是国奥三生农业项目。近日，随着国奥北方投资发展有限公司的落户，开启了齐齐哈尔市打造国家级现代农业综合改革配套示范区的序幕。

据了解，国奥三生农业项目位于齐齐哈尔市铁锋区，毗邻“中国十大湿地”之一的扎龙湿地，预计总投资200亿元，总规划面积800平方公里，建筑开发量430万平方米。该项目主要包含扎龙镇整个镇域，扎龙镇北部黑龙江省种畜场区以及部分扎龙湿地面积。以“生产、生活、生态——三生合一”为准则，国奥三生农业项目将围绕国家改革方向，紧扣“三农”问题，构建新型城乡统筹、城镇化发展模式。

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、文化体育项目运营这五大方面是国奥三生农业项目构建的城市区域发展蓝图。今年，国奥集团将率先启动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，农业科技产业园将分为生物农业产业园区、循环农业科技园区和种业产业园区，在将紧扣现代农业主题的同时，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。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，集合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和智慧新城镇。对扎龙镇的小城镇建设，将不仅仅是简单的迁村并点和集约用地，国奥集团将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，帮助他们转变成“产业农民”，进而将“农民”从身份变成一种职业。

此次，在齐齐哈尔市大手笔开发建设的国奥集团，是2008年奥运会国家体育馆及国奥村的投资方及运营商，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”。作为国奥集团城市区域运营在东北地区的起航点，“国奥三生农业”项目将对优化齐齐哈尔市经济结构，加快“三化”建设起到极大的拉动作用，不仅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，成为企业经营向农业产业输入先进生产力的重要示范。

原载于《齐齐哈尔日报》

“国奥三生农业”项目在鹤城启航

□ 文/ 新华网　韩　攀

国奥集团作为城市运营商，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。此次，国奥集团充分考虑齐齐哈尔的城市属性，以农业产业为主题，绿色有机为差异化着力点，发挥优势打造出一个综合性农业项目——“国奥·三生农业”项目。

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。项目主要包含扎龙镇镇域，扎龙镇北部黑龙江省种畜场区以及部分扎龙湿地面积。项目以“生产、生活、生态——三生合一”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。

国奥集团董事长张敬东做客新华网访谈时表示，齐齐哈尔是一片宝地，国奥作为一个城市运营商的角色进入到扎龙和齐齐哈尔，要把绿色建筑和绿色食品结合起来，打造一个中国东北的绿都，实现新型城镇化、农业产业化发展。

国奥三生农业项目将从现代农业、新型城镇化建设、旅游及养老产业运营、原产地品牌运营、文化体育项目运营这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，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，集合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。扎龙镇的建设，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。

据张敬东董事长介绍，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，成功的把全国七、八十项的绿色建筑和生态建筑的技术做法实践到了奥运场馆和配套设施当中去。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，也在寻找能够符合作为国奥进行跨界经营、跨界运营的好的战场和区域。“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，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。

将齐齐哈尔建设成黑龙江省农庄经济示范城市 让扎龙成为全国农庄产业的特色示范窗口

□ 文/ 刘　爽

一、“创新驱动”促黑龙江省经济发展提质

随着经济全球化进程的加快，我国参与国际产业分工的深入，中国各地蓬勃兴起的地方特色产业集群越来越受到人们的广泛关注（例如：云南普洱、义乌小商品、寿光蔬菜等）。黑龙江省作为我国的老工业基地，在建国初期为我国的工业化做出了巨大的贡献。然而，改革开放以来，黑龙江省的经济增长优势不够明显，特色产业发展也不够突出。

黑龙江是一个资源大省，有着丰富的农业资源和与生俱来的自然禀赋,国奥北方投资发展有限公司（以下简称“国奥北方公司”）在国奥三生农业·扎龙项目的工作推进中，通过多次对齐齐哈尔市各区县的深入考察调研后发现，齐齐哈尔的城市品牌与自然禀赋、产业发展前景等不相匹配。虽然在农业产业发展中引入了部分市场占有量大、品牌知名度高的企业，但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和核心经济增长点，削弱了城市的品牌竞争力以及附加值。

如何将黑龙江省的广袤资源优势转变为产业、产品优势，将齐齐哈尔“绿色有机食品之都”的城市名片打造成享誉国内外的品牌形象，发展创新经济，支持创新产业是提升地方品牌核心竞争力以及附加值的有力途径。

二、以“农庄经济”定位黑龙江省产业发展、新型城镇化发展主题

在黑龙江丰富的资源类别中，农业资源最具地方特色。黑龙江发展创新经济，要结合黑土资源，包装城市品牌，推广黑土地出品的绿色安全农产品品质。

国奥北方公司经过深入调研、反复论证，构建了适合黑龙江省以及齐齐哈尔市城市运营的蓝图，提出在国奥三生农业项目中建设“农庄产业”，发展“农庄经济”。

三、农庄经济的核心要素

生产：用农庄吸引工商资本投入，提升地方农业产业化水平，转变“小农经济”为现代农业全产业链发展，把“农民”变成产业农民。

生态：打造奥运升级版的新城镇，融入国奥集团的智慧绿建技术优势，将扎龙建设成“望得见生态风貌，看得见领先技术，记得住城市特色”的生态家园。

生活：旅游决定生活方式，农业决定生活品质。用农庄带领东北“夏季避暑、冬季赏雪”的旅游经济，用农庄附加的生产用地产出的优质农产品为百姓提供安全健康的生活保障。

四、创新平台，创新示范：齐齐哈尔试点农庄经济，扎龙展示农庄特色

政府支持，企业主动，是特色产业发展的关键，齐齐哈尔市具备了农庄经济发展的核心要素，国奥三生农业项目的推进也为“农庄经济”的发展蓝图提供了“多点互动、资源整合、跨界运营”的平台。

“以农庄产业集群形成黑龙江省品牌特色，以齐齐哈尔农庄经济的运作作为省内全面推进特色经济的试点，以扎龙作为展示农庄特色示范的窗口”，是国奥三生农业项目为黑龙江省齐齐哈尔市提出的特色产业创新发展之路，期望通过项目的实际推进和“农庄经济”的示范推广，推动统一市场体系的建设和产业竞争力的提升、带动当地投资、贸易、旅游、物流、农业产业、服务业等全面振兴。

京郊小镇的旅游发展——杨宋镇

□ 文/ 贾　犇

平原古镇、交通便捷

杨宋镇作为怀柔区的一个平原古镇，文化底蕴深厚。总面积47.21平方公里，辖15个行政村，总人口2.7万。镇域内无山无岗，一马平川，河流纵横，水源丰沛。该镇所辖村落，大多明、清时期成村，最早的可追溯到唐代，镇内有始建于唐朝的“凤翔寺”，寺院得名还有一个美丽的传说。据说如来佛祖驾祥云游至此地，但见一只凤凰展翅欲飞，光彩四射，遂令弟子修建寺庙殿宇，称“凤翔寺”，杨宋也便有了凤翔福地的美称。

杨宋镇地理位置优越、交通便捷。她南接顺义，东临机场，距北京市区45公里，西濒101国道、京承高速公路穿境而过已将杨宋镇纳入了首都半小时经济圈。优越的地理位置，便捷的交通设施，为杨宋镇的经济、社会发展提供了得天独厚的条件。在这样的天时、地利的运筹中，小镇的发展新篇就此展开。

影视龙头集聚，梦工厂在杨宋镇起航

怀柔的美在山水，怀柔的魅力更源于怀柔文化中海纳百川的人文底蕴。今天，影视文化、时尚文化、休闲文化、养生文化又在这里成长。这样的文化氛围，注定了怀柔将是一个集中发展文化创意产业的“文化新都”，而杨宋镇则是“文化新都”启航的港口。1995年，飞腾影视城落户怀柔区杨宋镇，怀柔文化中注入了时尚内涵，影视产业开始发端。飞腾影视城占地350余亩，分北、南两区。奥运圣火经过的南区古城是外景区，以仿明清建筑为主，街道、四合院、酒楼、戏园、客栈、民房及县衙、庙宇，江南水乡、北方小镇、御花园等，各种建筑惟妙惟肖。影视城建立以来，这里成为了中国北方地区最大的影视外景地。2005年12月，国家中影数字制作基地又在怀柔区杨宋镇奠基。国家中影数字制作基地与飞腾影视城仅一墙之隔。中影基地拥有

亚洲规模最大最集中的现代化摄影棚群，世界一流的前后期制作设备，享誉世界的专业置景团队、服装化妆道具团队。以中影基地为核心资源，怀柔区将中影周边1公里范围规划为中国（怀柔）影视基地核心区。现在，中国（怀柔）影视基地正不断完善道路等基础设施条件，优化政策等投资软环境，对大电影产业链重要环节进行聚合，重点打造影视后期制作、专业技术服务、影视版权交易、影视旅游等九大功能中心。立足国内、辐射亚洲、面向国际，加快建设新一代专业功能聚合型国家级影视新城——中国影都。

随着产业资源聚合的步伐，一批围绕着影视产业建设项目相继上马，而这不仅意味着一系列城市地标性实体建筑即将划破小镇寂静了千年的天际线，更深刻地改变着该镇城市布局和文化气派。杨宋镇将建设成为中国影视文化产业的缔造展示传播中心。借助北京文化创意产业集聚区功能提升机遇，杨宋镇实现京郊“好莱坞”的梦想将即日可待。

光影小镇、旅游资源整合

2011年，杨宋镇提出了建设“中国文化名镇，区域经济强镇”的奋斗目标，进一步整合了镇域内影视体验和生态休闲的旅游资源，成立了杨宋旅游产业联盟。杨宋镇借助国家中影数字制作基地、星美影视城的辐射带动作用，推出了饱览明清街景、欣赏江南秀色、影视角色参与、影视拍摄探秘等旅游项目。此外，北京老爷车博物馆、四季花卉产业园区、鹿世界主题公园等独立景点也成为承接镇域旅游产业的重要组成部分。形成了“影视界”、“车世界”、“花世界”、“鹿世界”、“鱼世界”的完整旅游线路，到影世界体验、车世界探秘、花世界畅游、鹿世界合影、鱼世界垂钓，实行一体化运作、一站式服务、一条龙休闲，让游客一次性畅游多个景点，形成影视、娱乐、餐饮接待等产业的有机联合和相互深化。杨宋镇还将根据该项目的推广及发展需要，进行相应配套设施的建设与优化，全力打响杨宋镇影视特色旅游品牌，进而将杨宋镇打造成为一个特色鲜明、设施完善、服务一流的影视文化旅游名镇。

如今，杨宋镇的发展，杨宋镇人民的生活离不开影视文化，离不开旅游产业，旅游业的发展也影响着他们的生活、融入他们的生活。现在生活环境优美、基础设施齐备、百姓安居乐业的杨宋小城镇正像是其历史传说中的那只翅羽渐丰、色彩斑斓的凤凰，为杨宋镇人民带来幸福、安乐的生活。

中央部署京津冀一体化 催生国奥·幽冀情怀

托举河北梦　奉献国奥情

□ 文/ 门头沟组

习近平总书记提出了实现中华民族伟大复兴的中国梦，今年，中央又对北京市、天津市、河北省京津冀一体化战略进行了部署，河北人民正在沿着既定的十二五发展规划路线，为实现河北梦的繁荣与辉煌而努力奋斗。

国奥人在认真学习了河北省第十二个五年发展规划，并充分研读了燕赵大地的前世今生，正在用饱满的情怀为河北人民倾情奉献。

建设“国奥·幽冀情怀”特色商业街区，是国奥人传承河北悠久的历史文化，也是传播现代河北人民在改革开放、发展经济、科技创新、社会建设、改善民生、生态环境、文化教育、影视传媒、竞技体育、群众娱乐等方面做出贡献的优良载体。

建设“国奥·幽冀情怀”特色商业街，是为工业化产品、农林牧副产品、饮食美食文化、直隶督府文化、经典养生文化、优秀曲艺文化、影视演艺文化、民间工艺技艺、民俗艺术传承的发扬搭建推广平台，利用河北区域特有的景观文化发展旅游经济，为古老的东方文化永续传播，为现代体育科技文化影视传媒的领军人，提供理想的栖身发展环境。

建设“国奥·幽冀情怀”特色商业街区可为当地创造15万—18万个岗位工作日，建设完成后直接为河北人民创造1500-2500个就业岗位，国奥人秉承以“民生、发展、效益、和谐”为一贯的区域新发展理念，努力为河北从经济大省跨越到经济强省、从文化大省跨越到文化强省作出积极的贡献。

“国奥·幽冀情怀”项目总平面

项目策划

项目背景：燕赵大地，自古以来，产生了一个又一个革命家、政治家、思想家、军事家、数学家、天文学家、医学家、文学家、艺术家，浩如繁星，熠熠生辉。他们对祖国社会的发展和人类文明的进步，做出过不同的贡献。三大始祖——黄帝、炎帝 和蚩尤、春秋战国——燕赵两国、汉代——幽、冀等州、三国——群雄逐鹿中原、宋代——宋朝与辽、金交兵的战场、元、明、清——京师的畿辅之地 、近现代——反帝、反封建、反资本主义的主要战场之一。

项目选址。根据创意成果小组2013年7月16日的通知安排，特色街区的虚拟落地地点统一为国奥集团拟

开发的城市综合体内。“创意需要发挥、方案可以复制、理念必须创新”，门头沟项目组充分研究了河北区域的特色资源，并应用与项目的策划、规划、经营和招商。项目具有普遍落地的可行性。

现有商业街的研究。石家庄市现有特色商业街。现有特色商业街。街道长度200米——1000米，室内的步行街道较长1600米。客户群：以市民消费为主。经营业态：小吃、服装、时装休闲、品牌服装，比较专一性市场。建筑风貌：民俗街、清真街有特色，新建街道有外来建筑文化。其他街道都是稍加改造。缺少民族建筑风貌文化。以经营特色类产品为特色。基础设施都是相对落后，夜市经济多，交通停车最不好。管理需加强。

项目案名。国奥·幽冀情怀。

国奥人研读了河北的来世今生。根据《尚书·禹贡》的记载，古有九州分别是：徐州、兖州、青（幽）州、冀州、扬州、荆州、梁州、雍州和豫州。幽州村坐于河北省怀来县境地内。将要建设的项目“以河北地区的历史文化名人为题材，抒发感情，建造仿古商业街，思远怀古。”

目标定位

项目建设目标。仿明清建筑风貌特色商业街区。融入国奥“绿色、科技、人文”理念，突出地方文化特征。经营地方文化、特产。规划特色商业街区包括：购物、娱乐、酒吧、文化休闲、酒店、商业会所、文化体验为一体的商业项目。建成集购物、观光、旅游、休闲等多元产业消费集聚区。

实现目标措施。研判区域文化、分析市场环境、了解乡土风情、片区功能定位、熟悉经营特产、把握营销渠道、掌握人文资源、融通建筑文化、精读通知要求、领汇文件精神、落实领导指示、随时准备提升。

规划理念。构筑广场门店购物体验，前殿后场休闲体验，内外有别、动静分离，历史传统建筑形式，仿古建筑风貌，突出历史氛围，充分挖掘人文历史，建筑与人文相互映衬，建筑与地域文化相融合，穿越体验文化。

功能需求与服务对象

功能需求。文化、旅游、休闲、商业、餐食。满足大量人流区块内文化旅游休闲以及餐饮、商业购物的功能。酒吧、酒店、娱乐、会所、茶楼。提供旅游接待、文化娱乐、主题会所等高端旅游接待功能。满足商务认识、名人消费需求。

主要服务对象为本地市民以及旅游的游客。

规划结构

一条商业街、一个中心广场、一圈外围建筑群。

平面分片。按照11个地区级市的面积分割成11片区。张家口、承德、唐山、 秦皇岛、石家庄、保定、廊坊、沧州、衡水、 邢台、邯郸。分片特别：片区面积的行政区域属性。

主商业街确定。以11个城市的行政中心为定点、采用建筑圆滑曲线，顺联曲线为商业街区的主街轴线。单侧建设商业街。总长度：约650米。出入口：秦皇岛、邯郸。商业街特区：直线商业街容易使人视觉疲劳，不具备神秘性。

街区广场及中心广场。广场设置的必要性：吴桥杂技、沧州武术、太极、杨氏永年太极。由于河北省环北京一周，所以北京市版块为中心广场。面积约1868平方米。中心广场与街区的空为街区广场。街区广场约6200平方米。设置封闭广场特区：聚集人气、符合地方的群众性文化活动需求，营造商业人气氛围。

三大建筑：戏楼：保定市。山海关：秦皇岛市。邢窑遗址：邢台市。戏楼：河北梆子、评剧的发源地在保定、乐亭大鼓、唐山皮影。山海关：天下第一关在秦皇岛市，著名景点。邢窑遗址：以白瓷为骄傲，营造体验文化。

商业街及配套用房。商业街房面积约4000平方米。环商业街外围占地面积约11800平方米。按照地域文化特色对建筑形制略做变动。结合区域文化特征为特点，分布经营业态。

建筑风貌。（1）明清建筑风格，形制规整统一，建筑组合丰富多变。采用混凝土结构为主要结构，装饰材料以砖、瓦、石、木材为主。。（2）建筑采用1—2层建筑高度，局部大商业空间可拓展到三层，主要景观节点采用戏楼、城楼、烧窑遗址等标志建筑。

建筑空间设计。整体建筑空间设计：(1)商业街建筑高度错落有致——丰富多变的建筑形式，形成丰富的空间变化。广场大尺度空间。配套建筑空间尺度小。(2)塔楼，建筑组合——一层和二层的建筑形成丰富多变的屋顶形式。(3)标志性建筑特色——节点采用城楼、戏楼、阁楼等空间。

建筑主题广场。三大主题建筑：（城楼广场、戏曲广场、邢窑穿越文化中心）。明确功能意义和主题的

节点。

街区铺装系统。按照片区划分，采用不同色彩的生态透水砖铺装，并有文字标示。强调区域概念。

街景小品雕像。在这里，石雕作品不仅仅能反应出曲阳人民的高超艺术，它更多的是代表了曲阳人民的智慧，曲阳作品的展出，对传承和发展曲阳的石雕艺术是强有力的推动，曲阳人民的石雕艺术，也是河北特色不可缺少的组成部分。

配套与公共设施规划。（1）配套停车规模。根据停车规范每100m^{2}设置一个停车位。建筑面积：15800平方米，停车位160个，全部为地面停。设计在广场山海关建筑旁边。并设置大型旅游车位若干。（2）公共厕所配置。公共厕所每平方千米4——11座，设置间距200—400米，建筑面积50—120平方米，主要设置于承德片、保定片、衡水片。（3）垃圾收集配置。根据运营，分点布置移动分类垃圾回收箱。

现代名人广场。人是实现伟大梦想的力量源泉。名人以固有的个人魅力和工作事迹在影响着身边同事、朋友、追随者、崇拜者的行事和处事方式。把河北区域的现代文化名人和事迹以雕塑的符号记录在广场，一是在宣扬他们在人类社会活动中作出的辉煌成就，同时，也是在用文化软实力来发展我们的经济硬实力。

交通规划。商业街大的人流按照街的方向流动。商业街区外围的配套建筑群以小片区为单元组织人流路线。配套内的街道宽度为2米。出入口设在山海关大型建筑处，以及仿窑址建筑处。出入口特征明显。

业态布局

片区的文化主题和历史人文气质，决定了片区的业态规划布局。片区名簿：片区1康乾御墅（承德市）、片区2黄帝部落（张家口市）、片区3蜀秀演义（保定市）、片区4三镜致远（石家庄市）、片区5北白瓷都（邢台、邯郸市）片区6儒学礼苑（衡水市）、片区7扁鹊医馆（沧州市）、片区8梦回曹霑（唐山市）、片区9情定角山（秦皇岛市）片区10汉斯酒吧（廊坊市）。

业态与功能规划。

（1）建设十一个地署公馆。布局因素：分布于每个地方片区地块上。主要功能：成为地方政府或者企业在当地的一个对外窗口。

（2）酒店与休闲功能区。布局因素：承德是皇宫家眷的避暑处，借助承德避暑的城市概念，修建酒店空间，张家口有坝上草原的旅游休闲意境。所以，这两地建设的建筑有休闲、酒店功能。主要功能：酒店、客房、娱乐、休闲 、茶楼。

（3）文化旅游购物街。布局因素：沿着商业街周圈布置，布置综合性旅游服务街。主要功能组成：民俗小吃、地方特色商品展卖、综合旅游服务等。

（4）特色商业文化街区。布局因素：位于特色街的外围，借助地方经济、人文概念并服务于街区的整体规划建设。主要功能：古玩字画、益智教育、文化传媒、养生美容、影视娱乐、经典餐饮、高档会所、酒吧、SPA。

（5）中心广场及街区广场。布局因素：游客大众聚集区，人多、地大、闹市。主要功能：广场娱乐、大众集会、民间艺人、文化景点展示、停车场等功能。

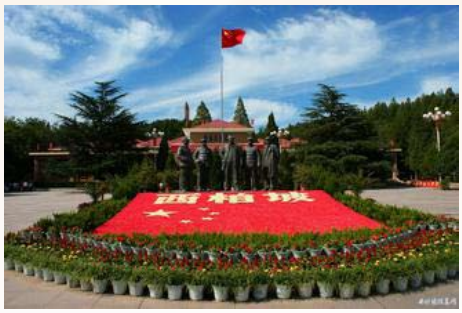
片区1 康乾御墅（承德市）。片区位置：承德市。代表人物：康熙 乾隆。推广片名：康乾御墅。业态分布：酒店、客房、娱乐、休闲、会议、餐饮。布局理由：避暑山庄的存在。承德避暑山庄，中国古代帝王宫苑，清代皇帝避暑和处理政务的场所。位于河北省承德市市区北部。始建于一七零三年，历经清康熙、雍正、乾隆三朝，耗时八十九年建成。

片区2 黄帝部落（张家口市）。片区位置：张家口市。代表人物：黄帝。推广片名：黄帝部落。业态分布：休闲 SPA、美容养颜、养生会馆、高级会所。布局理由：著有《黄帝内经》。《黄帝内经》分《灵枢》、《素问》两部分，为古代医家托轩辕黄帝名之作，为医家、医学理论家联合创作。在以黄帝、岐伯、雷公对话、问答的形式阐述病机病理的同时，主张不治已病，而治未病，同时主张养生、摄生、益寿、延年。涿鹿大战奠定了中华民族的融合，从此有了中华民族的始祖说法。黄（甘肃）、炎（山东）、蚩尤（河南）三部洛大战涿鹿。

片区3 蜀秀演义（保定市）。片区位置：保定市。代表人物：刘备。推广片名：蜀秀演义。业态分布：高级会所、经典餐饮、民俗小吃。布局理由：刘备，建立了三国的蜀汉。 桃园三结义是刘备、关羽和张飞他们早年在涿郡张飞庄后那花开正盛的桃园，备下乌牛白马，祭告天地，焚香再拜，结为异姓兄弟，不求同年同月同日生，只愿同年同月同日死。三顾茅庐本为刘备三次诚访诸葛亮出山辅佐的故事。此后传为佳话，渐成典故，现在常用来比喻真心诚意，一再邀请、拜访有专长的贤人。

片区4 三镜致远（石家庄）。片区位置：石家庄市。代表人物：魏征。推广片名：三镜致远。业态分布：物业管理、高级会所、旅游服务、街区管委会、

街区运营商。布局理由：石家庄为河北的省会城市。1949年3月，中共中央、中国人民解放军总部移驻这里，并召开了具有伟大历史意义的七届二中全会，成为中国共产党领导全国人民和解放军与国民党进行战略大决战，创建新中国的指挥中心。魏征，唐代著名政治家、史学家。强调“兼听则明，偏听则暗”。魏征病逝后，太宗亲临吊唁，痛哭失声，并说：“夫以铜为镜，可以正衣冠；以古为镜，可以知兴替；以人为镜，可以明得失。朕常保此三镜，以防己过。国奥村物业管理、会所旅游服务、街区管委会、街区运营商。



片区5 北白瓷都（邢台市、邯郸市）。片区位置：邢台市、邯郸市。代表人物：白瓷。推广片名：北白瓷都。业态分布：参观交流、学习表演、制作销售、穿越体验。布局理由：邢窑遗址被列为国家重点文物保护单位和大遗址保护规划。邢窑是我国古代最早的官窑之一。邢窑白瓷的烧制形成了我国陶瓷史上著名的“南青北白”格局，被称为陶瓷史上一座辉煌的里程碑，对后代陶瓷烧制影响巨大。邯郸的磁县、峰峰矿区的西部蕴藏着大量的高岭土，是制作陶瓷的天然原料。磁州窑文化在中国乃至世界陶瓷文化艺术中部占有极其重要的地位。

片区6 儒学礼苑（衡水市）。片区位置：衡水市。代表人物：董仲舒。推广片名：儒学礼苑。业态分布：中华伦理、儒学交流、内画艺术、年华展藏、餐饮小吃。布局理由：董仲舒，西汉思想家，儒学家，哲学家和今文经学大师。他把儒家的伦理思想概括为“三纲五常”，汉武帝采纳了董仲舒的建议，从此儒学开始成为官方哲学，并延续至今。

片区7 扁鹊医馆（沧州市）。片区位置：沧州市。代表人物：扁鹊。推广片名：扁鹊医馆。业态分布：经典美食、精品小吃、滋补养身、高级会所。布局理由：战国（今任丘）人，姓秦，名越人。年轻时任旅舍舍长，善待住店的人。有位叫长桑君的老人,把祖传的医术和秘方传授给他。他周游天下，治愈许多疑难病症。因此，人们就把他当成黄帝时代的良医扁鹊，也叫他“扁鹊”。扁鹊善于运用四诊，尤其是脉诊和望诊来诊断疾病精于内、外、妇、儿、五官等科，应用砭刺、针灸、按摩、汤液、热熨等法治疗疾病，被尊为医祖。

片区8 情定角山（秦皇岛市）。片区位置：秦皇岛市。代表人物：孟姜女。推广片名：情定角山。业态分布：婚纱摄影、影视表演、茶饮咖啡、游戏娱乐、街区会所。布局理由：孟姜女的故事，作为中国古代四大爱情（《孟姜女哭长城》《牛郎织女》、《梁山伯与祝英台》和《白蛇传》）传奇之一，千百年来一直广为流传。孟姜女的传说一直以口头传承的方式，在民间广为流传。最早的传说可上溯到《左传》。

片区9 汉斯酒吧（廊坊市）。片区位置：廊坊市。代表人物：啤酒。推广片名：汉斯酒吧。业态分布：生活酒吧、汉斯酒吧坊、啤酒文化节、音乐啤酒广场。布局理由：青岛啤酒（廊坊）有限公司座落于河北省廊坊市的西郊，前身是廊坊啤酒厂，始建于1988年。2000年5月18日，被青岛啤酒集团收购，年啤酒生产能力8万千升。产品有：汉斯特制、汉斯超爽、汉斯清爽、汉斯苦瓜、汉斯精品、汉斯暖啤等系列啤酒产品。

经营运行

主管政府部门、投资商、运营商、物业管理的分工。政府：主导开发，并在后期商业运营的手续办理上给予政策扶持和优惠。投资商：国奥集团负责街区的规划、建设、销售以及决定部分自留物业并移交给运营商。 运营商：国奥专业的运营管理团队负责市场招商、管理、运营。物业管理单位负责街区的物业服务。

经营模式。开发商享有商业街以及配套建筑的销售、管理、经营权利和义务，商业街以及配套建筑为商业经营。政府部委办部门可以利用街区广场以及中心广场的公共空间完成公益性的集会活动和商业经营。 与投资商共享利益。周边配套建筑以销售为主，主要是减轻持有物业的资金压力，为了保证商业街的

运营效果，可以用配套的资金反哺一部分商业街的运行。商业街临街店面原则上为持有型物业，以持有经营为主，也可以返租金销售，短期委托经营主要是培育市场。商业街邻广场门面房原则上为持有型物业，主要是为了统一规划、统一推广、统一招商思路。商业街可为门面经营，亦可与配套建筑互动经营，配套建筑亦可独立经营。 街区广场允许有地方特色的游走叫卖，以活跃广场的经营氛围。由于项目的位置、周边环境都没有界定，项目的测算的假设条件太多。待条件具备按照程序测算。

中心广场及其建筑运营。戏楼。戏楼主要是传承和发扬当地的戏曲文化，河北梆子、评剧、老调、唐山皮影。北白瓷都体验中心，主要是现代瓷器制作体验中心。有表演、学术交流、参观、制作体验、烧造坊、陈列馆、展览展示厅、售卖处等组成。文化啤酒广场。廊坊片区设有音乐啤酒文化广场。音乐文化节与廊坊啤酒节同步运作。街区广场小场地。民间杂耍表演、吴桥杂技、沧州武术、小型聚会。广场区域可以为当地群众的演出、娱乐、集会提供场所。商业经营与公益营销互补配合。

主打品牌店为街区吸引人流。小吃。引进主打品牌特色小吃：“百年老字号，西关饸饹锅 ”。西关饸饹，始创清光绪18年，距今已有120余年历史。西关饸饹制作技艺现已列入河北省非物质文化遗产保护名录，西关饸饹被行业协会评为“河北名吃”。引进品牌缸炉火烧：缸炉烧饼在河北有历史，有文化，应当作为主打品牌。缸炉烧饼的制作观赏性强。自主经营驴肉火烧：河北的驴肉火烧是妇孺皆知、老少皆宜的小吃，河北特色商业街的小吃肯定少不了它。在这条街上我们要把它打造成“有规模的、知名的、有特色的”驴肉火烧店，对火烧的“原材料选用、火烧成型工艺、炭火的类型、驴肉的制品”都进行规范化。对店面的平面布置进行“用餐人流、买火烧人流、工作人流”优化。对“操作间环境、用餐环境、店面外宣传、室外广告牌”要标新立异。建议这个店为这个街区的小吃主打品牌，由开发商直接管理经营，以保持这个街区的小吃美誉度，培养永续经营店。其它小吃可以作为补充。特色工艺品。衡水的内画产品，要选择大师级人物的作品镇店，做到“顾客有需求，商家能办到”的服务品质，可以为顾客定制名人作品。白瓷文化，毋庸置疑，是河北文化的精品，借助北白瓷都体验中心，全方位推动白瓷的文化体验与产品销售。易水砚是由当地黄龙岗出产的色彩柔和的紫翠石制成。石面光泽，细润如玉，质刚而柔，是制砚的最佳石料。易水砚石质细腻，柔坚适中，色泽鲜艳。易砚因材造型，以型定名，艺人因材施艺，精心设计，巧用砚石，刀法精湛，要重点打造易水砚台店。

物业管理——大数据网络平台帮助营销商业街。在物业管理上延续国奥村品牌的“三全制物业管理”模式，提供“全方位、全日制、全生命周期”的物业管理经营理念。定期对设施硬件进行维修、维护。特色商业街商户经营信息并入“国奥酒店链锁网络”，资源共享。 定期对商家进行回访，分析整个商街市场情况，有效避免同业竞争 定期梳理租约，对效益不好的租户，分析原因，有效培植；若属于不符合上届整体发展的租户，及时予以清场。

品牌营销。国奥理念、国奥产品的品牌传播。国奥·幽冀情怀商业街承载着国奥文化的品牌宣传，通过各种公关手段，包括宣传性公关、交际型公关、服务性公关、社会性公关，对国奥品牌进行广泛传播，让客户知道并理解国奥理念。

跳出本体看项目，站在城市运营商的高度。城市运营商是自觉围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，以市场化的方式，在满足消费者需求的同时，使自己的开发项目能够成为城市发展建设的有机组成部分的城市开发商。以本商街作为启动核，带动周边区域发展成为集旅游、商业、娱乐和高尚住宅于一体的城市综合功能板块。

商业街建筑意向图

结束语

黑格尔说过：“雕塑是诗歌，建筑是散文”。建筑作为凝固的音乐，它是筑梦人艺术和智慧的结晶，国奥·幽冀情怀饱含中华文明和区域文化的精髓与魅力，当我们徜徉在这片雕塑与建筑相互映衬的古韵情怀氛围中，憧憬和向往一定会让您悠然而生；当我们闲情在郁满风情的建筑和民俗氛围中而饱享口福，明天您一定还会重返留恋。

桂林最美季节
到国奥城赏最美漓江岸

□ 文/ 郭　月

话说漓江

漓江，属珠江流域西江水系，为支流桂江上游河段的通称，位于广西壮族自治区东北部。传统意义上的漓江起点为桂江源头越城岭猫儿山，现代水文定义为兴安县溶江镇灵渠口，终点为平乐三江口。漓江上游河段为大溶江，下游河段为传统名称的桂江。灵渠河口为桂江大溶江段和漓江段的分界点，荔浦河、恭城河口为漓江段和桂江段的分界点。漓江段全长164公里。沿江河床多为水质卵石，泥沙量小，水质清澈，两岸多为岩溶地貌。旅游资源丰富，著名的桂林山水就在漓江上。

桂林漓江　中国唯一入选“世界最美河流”

美国有线电视新闻网（CNN），为旅游爱好者评选出15条最值得一去的全球最美河流，桂林漓江入选其中，成为中国唯一入选的河流。漓江是桂林山水的灵魂，全长400多公里，其中漓江旅游精华段80公里。这条流经桂北秀丽山川间的河流，以峰峦叠翠，洞美石奇，山清水秀闻名于世。晴日，澄碧的江水，萦绕在玉笋瑶簪般的群峰之间，千峰倒影，翠竹依依，恰似一幅锦绣画卷。若遇烟雨笼江，山色空濛，舟穿雾海，又是一番“烟波迷万壑，雾海隐千峰”的迷人景象。

水系概况

漓江，属珠江流域西江水系，为支流桂江上游河段的通称，位于广西壮族自治区东北部。漓江发源于广西壮族自治区兴安县华江乡猫儿山东北面海拔1732米（黄海基面）的老山界南侧。漓江主源乌龟江在南流中西接龙塘江，东纳黑洞江，三江汇合后称六峒河，往南流至司门前与黄柏江、川江汇合称大溶江，至溶江镇附近与灵河汇合，始称漓江。漓江经灵川县过桂林市在平乐县平乐镇北与恭城河汇合，漓江段全长164公里。平乐镇以下称桂江。河流继续南流至梧州汇入西江。

在兴安县境，自溶江镇河口，接古运河灵渠，为漓江起点（古代水文认为：灵渠为漓江的上源），接小溶江后出境。

在灵川县境，在小溶江村进入境。漓江境内流域面积2173.29平方公里。 全长45公里，分两段：上段长33.5公里，河面平均宽度160米。自小溶江村起，流经峡背、岩头、三街、富丘渡、渡头、双潭、崔家圩、三岔尾；先后纳白云江、潞江、淦江、瀑布水、三百源、甘棠江诸水，沿下秦至大面圩流入桂林市。下段11.5公里，河面平均宽度220米，均卵石夹沙泥河底。自大圩镇上力脚村再人县境， 经敢兴、大圩镇至南村，纳黄沙河、涧沙河、潮田河3水，南流至清水潭受古东水，出桂林市郊、下阳朔县。

在桂林市区，漓江在灵川县秦家进入桂林市区，由北向南穿过城区，汇桃花江后至斗鸡山折向南流，过灵川大圩镇又蜿蜒向南，在草坪乡冠岩处入阳朔境，流经市区49.3公里。在桂林水文站（穿山乡樟木村尾）处流域面积为2762平方公里，流域平均宽度39.2公里，干流长105公里。流域形状为上、下游两头较窄，中间宽的长形多支流河系。大溶江至桂林为岩溶峰林平原，河床比降为0.94‰，市区段河床平均比降为0.44‰。

在阳朔县境，自杨堤乡官岩村流入县境。入本县境流经杨堤、兴坪、福利、阳朔镇、城关、普益、接纳

山背河、土岭河、大源河、樟桂河、双月河、田家河、双桥河等支流，至普益乡马草坪入平乐县境，共长69公里，占漓江干流(通常称兴安至平乐河段为漓江，全长164公里) 的42%，为流经各县境最长的一段。漓江阳朔段两岸是世界上最典型的岩溶峰林地貌，也是广西最美丽的河段。从近阳朔县境的潜经村开始，漓江进入峡谷地段，蜿蜒予丛山之中，河谷深切400米。漓江不但河谷深，且河床比降大，平均为千分之四，形成许多滩、洲、峡、矶。县境内漓江有滩38个。两岸有29个宽度不一的泛滥小平原和河漫滩，面积为2397亩，土层厚且质地松软，有机质丰富，酸碱度适中，自然肥力很高。

在平乐县境，荔江（荔浦河、漓江、茶江（恭城河）三江在平乐镇相汇称桂江，往南流入昭平县。

水利概况

漓江曾是岭南与中原交往的水上重要通道，对于国家的统一、经济文化的交流起过重要作用。秦始皇三十三年(公元前214)，秦监史禄在今兴安县境凿灵渠，沟通长江与珠江两水系。 元代至元二十四年(1287) 镇南王托欢率师征交趾， 设银江站于县东。明代洪武二年(1369年)，于县境漓江分置千秋峡、白石潭、芦田市3巡检司。20世纪30年代后，漓江航运地位与作用逐步为公路、铁路所取代。

据统计， 解放前，漓江灵川境内河段共筑有堰坝17条，安装竹筒水车176架，灌溉农田4078亩。今为蓄水、引水、提水工程所代替。漓江河沙蓄量丰富，为优质建材，尤以三街河沙为著。

阳朔县境，沿途主要渡口有5处(双全、兴坪、阳朔、福利、普益)，4个主要码头(杨堤、兴坪、阳朔、富安)。

漓江上游　桂林国奥城独揽一线江岸精华

国奥城，坐落于滨江新区南洲大桥以北漓江河畔，总占地约900亩，是国奥集团运营桂林、布局漓江的首个“城”系项目，更是国奥集团的扛鼎之作。远眺尧山层峦叠翠，近揽私家漓江一线江景， 20分钟揽尽主城繁华。以近60万平米世界级大城尺度，代言城市新价值！以体育中心、水上活动中心、文化传媒中心中心等足以令人钦羡的排场礼遇，开启滨江CBD的璀璨生活，让桂林重新想象！

国奥城，拥有300亩以体育文化为主的滨江生态公园，百里漓江上游醇美的自然景观。国家名胜的自然风景依偎左右，东边是一览无遗的漓江美景，上游是桂林漓江第一岛“南洲岛”，与国家4A级旅游风景区——桂林尧山风景区隔江相望，还有休闲娱乐码头等众多自然资源，是修生养性的天然氧吧。

国家首批AAAA级旅游风景——“尧山景区”

尧山西坡 海拔450米处，秦时建尧庙，尧山之名由此而来。后寿佛寺和白云观建尧庙旧址上，寺前有旱涝保收的“天赐田”。在海拔600～700米处，原建有白鹿庵，为唐白鹿弹师故居，亦称玉皇阁。海拔200米处，明建祝圣庵，又名茅坪庵。尧山脚下，有明靖江王墓群300多座。尧山冈峦起伏，气势磅礴，植被丰茂，杜鹃遍野。冬季山顶时有积雪，明严震直《尧山冬雪》诗云： “朔风从东来，吹落遥空雪，洒向尧山顶，相看最奇绝。”山上有白石穴中涌出的玉乳泉,水质清冽，四季长流。尧山是一处自然风光和古代陵墓集中的风景名胜区。

百里漓江第一岛——南州岛

南洲岛位于桂林市区漓江上游，八里街开发区东边的漓江河段，是一个尚未完全开发的风景十分美丽的小岛，占地面积100公顷，水质优美，环境优雅，素有“百里漓江第一岛”的美称。岛上小河溪流纵横，绿树成荫。分为上、下南洲岛。上南洲岛把南下的漓江一分为二。上南洲岛，这里是游泳的好场所，每天傍晚游泳的人很多。下南洲村只有莫、龚、董三姓，多的时候有几十户人家，因为水淹的缘故，很多人都到对面的大陆

春天的声音

春天
有冬雪融化滴落的声音
有一蓬蓬野草钻出泥土的声音
有一次次花开，蜜蜂和花蕊亲吻的声音

有绿
渐渐堆积而丰盈
大地，山川，树林
清幽静谧的海洋
鄹鄹翠绿的光

呵，春天来了
一切都在欣欣的盛开和生长

若一帘细雨
淅淅沥沥
酥润土地冰冷的霜衣
若一束希望
叮叮当当
叩响心灵沉寂的窗扉

若童婴纯真的眼眸
若初相遇时的爱情
圣洁
美丽
骀荡

此刻，我一动不动地坐在
初春的二月里
迎向
那声音

上砌新屋居住。从上善若水，到智者乐水。水景作为一种不可再生的自然景观资源部，不仅是城市一道风景，依水而居更是成为自然、健康 、高品质居住的象征。南洲岛翠竹林绿树掩映，清澈见地的漓江环绕其间，自然生态面貌好，四野开阔，景致优美，环境闹中取静，空气清新……一处静谧的世外桃源。

300亩奥运主题公园——滨江公园

国奥集团秉承“绿色、科技、人文”的品牌理念，整合优质服务资源，将桂林国奥城规划为“300亩奥运主题滨江公园”、“奥运品质运动、文化场馆”、 “风情商业街区”以及“高端人居住宅”四大板块。国奥城项目三分之一的土地上是建设住宅，三分之二的土地是配套，体现了国奥集团提倡的“生产、生活、生态，三生合一”的生活理念，让业主回家成为度假享受。

曲塔双索面斜拉桥——南州大桥

漓江南洲大桥是桂林市区东二环路的重要组成部分。它西连桂柳高速公路和桂黄高速公路，东接桂林高新技术开发区，项目总投资2.86亿元。南州大桥拉开了城市框架，加强了城市基础设施建设，拉动了经济增长，对完善桂林市城市路网、顺畅交通，促进东二环路全线贯通有着重大意义，同时，对于优化桂林的资源配置、促进产业结构调整、带动相关产业发展将发挥十分重要的作用。

配文：赏江小札

漓江之美，在清秀，在灵动，在透澈，在纯净，在自然，在和谐。此处，一草可入画，一木可为景，一伐可作诗。青山，秀水，绿竹，似诗，似仙，似梦。

梦回漓江

梦中的漓江，梦幻的江水，一江绿色，一江雾岚。

我曾经游过漓江，她的一江秀色留给我初恋般的感觉，令我魂牵梦绕。为了一睹漓江的美景，我带着浓浓的兴致信步踏上了漓江探幽的山径。

山雀噪醒了沉睡的山林，凤尾竹舒展着柔细的腰肢，竹叶上舞蹈的露珠不时的跌落，调皮地亲吻着村姑粉扑扑的笑脸。清脆的牛铃摇响了农夫的心曲，一对弯弯的牛角拱出一个金色的秋天。

我沿着山路顺水而行。伸向江岸的小路曲曲弯弯，依着山，傍着水。清晨的江面柔软似帛，平静无澜，一支竹篙撑起了一轮红日，摇

落了一江彩霞；船工号子唤醒了寂静的漓江，片片竹筏划破了江面，把丝丝缕缕的霞光揉进了她碧绿的涟漪；峻异的山峰在江中踱步，醉人的桂花香飘散在山水间，摇曳一船的喜悦驶向丰收的家园。

漓江两岸的山峰，神韵各异，千姿百态，奇峰峻石争先恐后的涌入江水，群峰沉碧，一江神奇。忽然间，我想起了唐代诗人韩愈的诗句“江作青罗带，山如碧玉簪”。真可谓天工神斧精雕而成的一幅山水画。

扎着蝴蝶结的牛角辫在波光粼粼的音符里跳动，鼓囊囊的书包里装满了童年的梦。坐在船尾的少男少女赤裸着双脚自由自在的梳理着船底涌动的水草，手中精致的荷包蕴蓄了纯洁的爱情和对未来的憧憬。

云朵扭动着或丰盈或苗条的腰身，跟随竹筏缓缓行走。纤细的水草也在江底幽幽的招摇，似文人笔下的诗，如墨客纸上的画，栩栩如生的呈现着万分娇媚，千般柔情。看着水底飘摇的青荇，似乎在娓娓诉说着一曲曲古老的歌谣。

一叶竹筏载着我的好奇顺水漂流，一路奇异风景，一路眼花缭乱，一路心旷神怡。

心灵的镜头摄下这锦绣如画的漓江山水，把美丽复制在我的心海，让我的心绪在绿水青山间飘飞。

掬一捧清凉，润泽一路的疲惫，饮一口甘甜沉淀心中的浮华，任由江风肆意的钻进衣领，鼓起一腔的眷恋。眷恋这神奇，眷恋这挥之不去的异乡情怀。

晚霞若隐若现的在江面闪烁，暮色把身后的山水剪影成一道道金黄，回头依依不舍的望着渐渐远去、渐渐消失的奇峰秀水。我把这一切收藏在我的心里，收藏在我的梦里……

漓江畔：倾听一个爱情故事

伤心的时候就是要哭泣要流泪，让眼泪蒸发化作水气，升到空中变成云彩，飘到她（他）所在的城市里化作细雨，然后，落在她（他）的眼睛里。

——题记

一直以来我们都在离别，与不同的人离别。习惯性的见面，相识，然后离开，长大的过程就是不断经历离别的过程，身边的人一直在不停的更换，直到我们麻木。但有一种离别无法让人麻木，因为这让人觉得无法割舍，不愿把彼此距离拉远，因为这是你爱的人。桂林是个爱下雨的城市，虽然这可以让这座山水一体城市看起来分外清澈迷人，而空气中却也不免弥漫着伤感的气氛，隐喻着一些悲伤的事，比如离别。无数的游客来到这里，无数陌生人在这里相聚然后分开。一切都发生的那么匆匆，这是一座离别之城，这里冗长的雨季，更映衬着离别的气氛。这座城市有一种哀怨的气质，宛若一

位失宠的嫔妃，外表艳丽却常常独自惆怅，细声抽泣时宛若梨花带雨。

你到来的那天，印象里是阳光明媚的，仿佛任何一个角落都承受着阳光的直射。直到这些阳光照到了你，是的，这一瞬间你让这些阳光显得柔和了。欢迎来到这座城市——我的城市。许久只靠文字的联络方式似乎并没有拉远我们的距离，一直以来我在这里独自上课，独自吃饭，独自学习，独自孤独。使我变的如同这里的气候，阴郁而湿冷，深入骨髓的冷。你的到来从某种意义上来说温暖了我，改变了我，感谢来之不易的相聚。你我所在的城市相隔千里，见面对我们而言显的多么的奢侈。拉着你的手感觉真好，谢谢你来到这里。

桂林美景无数，但有了你在身边，我在真正有心情去欣赏这如画的风景。走过象鼻山、漓江畔、九马画山、十里画廊，这些美景仿佛一幅幅静止的黑白水墨画卷，却因你的笑声染上了绚丽的色彩。每一天我们一起上课，一起自习，一起吃饭，一起游荡，你抓紧一切时间拉住我的手，对我微笑。我也经常逃课，为了多和你在一起。这是属于我们的校园时光，似乎只在梦里出现过的校园时光，每天似乎都是梦境。我们一起做过那些曾经只有我孤独身影的地方，照亮了我的生活。你就是我的天使，我愿意这样一直梦着，不要醒来。和你在一起的日子是我最幸福的日子，让我感觉到自己真实的存在过。此刻我们的感情是触手可及的，许久未曾感到过的触手可及，这是摸得到的幸福感觉，到哪里好像都是只有我们两个人，哪里都是我们的欢笑。但是，这毕竟是一座注定让人伤感的城市，一座离别之城。游客们为带不走这些美景而伤感，而我伤感的是留不住你，因为我们约定在一起的时间不是现在。离别，又要倒计时了。这样的离别是让人无法麻木的。

这次分别是最痛的，因为在一起欢乐越多分开就会越痛。印象中最深刻的画面是，我站在站台上望着在车内抽泣的你，雨下的很应景，你的脸贴着窗户，慢慢的在玻璃上印上长长的泪痕，和细雨的痕迹融为一体。这是千万种离别中的一种，确实最痛的而一种。离别，在这座离别之城。

“都市农业与旅游休闲产业”初步探讨

□ 文/ 吴　丹

近年来，随着社会经济发展和城市化进程不断深入，城乡居民生活水平不断提高，节假日中有限的公园和风景区已不能满足人们对休闲和旅游的需求。人们迫切需要寻求新的休闲、旅游空间，加上都市周边农村产业结构升级的内在发展需要，农业资源开始与旅游休闲进行广泛的“联姻”，用于推动农村产业结构的调整和现代生态农业的发展。

“都市农业”是指在城市化较高地区，利用田园景观、自然生态及环境资源，结合农林牧渔生产、农业经营活动、农村文化及农家生活，为人们休闲旅游、体验农业、了解农村提供场所。都市农业的发展思路与国奥倡导的将生产、生活、生态“三生”结合于一体的理念有异曲同工之处。

门头沟区域植被丰富、环境优美，现有莲石路、阜石路与城市中心地区实现快速连接，规划的长安街西延和S1线轨道交通工程已开工建设，未来将进一步拉近该地区与城市中心的距离。目前，该区域以农村集体土地为主，由于多数土地处于浅山地区，市政基础设施匮乏，无相关产业提供工作岗位，多数年轻人选择外出就业，鳏寡孤老独守山间，少有的村域也是年久失修，耕地、林地无人看管。对该区域进行产业升级、创造就业、改善民生、美化环境是该区域面临的首要问题。

都市农业

通过对门头沟区环境特点分析，初步具备发展都市农业与旅游休闲产业的条件。 利用旅游地产的开发理念和农村集体土地使用权流转的相关政策相结合，用少量资金获得项目周边闲置农村集体土地，建立现代农业示范区、体验区。集体土地虽然被征收或短期流转，但村民仍可以在自己原有的土地上进行生产、生活、保持生态。如农业示范区科普讲解、种植、配套商业经营及区域物业管理均能提供大量就业岗位，确保失地村民有稳定持续的收入，让区域村民实现“离土不离乡，就业不离家”。同时，发展都市农业和休闲旅游产业，可以提升开发项目知名度，为后期打造旅游类产品热身，实现区域价值的初步提升。

综合来看，都市农业与旅游休闲的结合，对当地经济进行产业升级起着积极的作用，更能够与项目本身的旅游度假产品形成联动互补效应。

旅游休闲产业

凤凰城里养天年
——养老居住地产浅析

□ 文/ 吴逸倩

截至2011年末，中国大陆有1.23亿65岁及以上老人，约占总人口的9.1%，规模超过欧洲老年人口总和。“银发产业”催生了投资机会，在北京、上海、深圳、江苏、东北等多地已经有高端养老项目在运营，且日本、美国等国多家护理、医疗企业等养老产业相关公司开始向中国市场拓展，中国亦有多家上市公司开始涉足养老产业。国家也出台了相关政策对养老产业进行扶持。

在这样的大环境大背景下，桂林国奥凤凰体育运动休闲旅游区在规划中同样导入了健康养老的概念。目前，也正积极的与投资商洽谈，通过对健康小镇的打造，引入养身康疗基地，专家康复中心，养生度假社区，为目标客户量身打造一站式的疗养、养生、度假，居住服务，提供一种全新的健康生活方式。

养老地产，是以“养老+地产”为开发模式的一种复合型地产产品。复合型地产产品往往具有鲜明的主题，以及围绕主题所产生的服务价值链条。对于养老地产来说，就要以居住地产产品为载体，结合医疗、康复、休闲等养老服务。

人类在18世纪发现了儿童，19世纪发现了妇女，20世纪发现了老人，而到了21世纪，养老产业被专家列为最赚钱的“十大行业”之一。作为养老产业中的重要一环——养老地产,也迎来了发展的春天。养老地产项目与一般地产项目相比，在项目选址、产品设计、配套设施、盈利模式等方面具有独特要求。养老地产在国外已发展多年，但在我国还处于起步探索阶段，国内可借鉴的成功案例微乎其微。

由于持续的调控为中国的房地产催生出了各式各样的概念，比如旅游地产、教育地产、养老地产等等。随着我国人口老龄化趋势的不断加剧，老年人的养老问题正逐渐成为整个社会关注的焦点，发展“养老产业”，不仅是应对人口老龄化的必由之路，也是推动经济增长的重要举措。

我国养老产业前景广阔，首要源于我国人口老龄化加剧。截至2011年末，中国大陆有1.23亿65岁及以上老人，约占总人口的9．1%，规模超过欧洲老年人口总和。据专家测算，2020年，老龄人口约占总人口数的30%。其次，业内有观点认为，当人均GDP达到

3000美元以上，国民对于医疗保健等服务的需求将大幅度上升。此外，我国养老服务行业也处在起步阶段，面临市场化严重不足、市场规范不够完善、资源挖掘度浅等问题。

上述种种情况决定了依托于养老产业发展的养老地产市场前景颇为广阔。虽然万科、首创、保利、华润等品牌房企先后成立了养老产业研究团队，部分险资也已进军养老地产，但这一行业的市场竞争程度仍处于较低阶段，发展前景广阔。

“养老地产”就是面向老年人、适合其居家养老的住宅产品，其中又可进一步细分为融入普通住宅区中的配建型和集中建设的专业型两种。从大的分类来看，“养老地产”可以分为养老住宅、社区养老服务中心、养老公寓、养老护理机构四大类型。

一个成功的养老居住地产项目，除了满足基本的居住功能，还需要满足生活服务功能，可以使老年人获得经济供养、生活照料以及精神慰藉的居住场所。

养老地产目前面临的三大问题：

第一，养老用地及养老设施用地的缺失。目前，国内养老用地并未单独划分，在土地政策方面，现在没有正式的养老用地。供地计划中养老项目比例不足，造成土地成本偏高。

第二，养老地产开发模式不够成熟。从开发模式来讲，养老地产除了房子设计会更加适合老年人，更主要的是依赖服务和配套设施，不仅要有医疗、交通等配套设施，还要有精神上的配套设施。在规划设计时，应注意将不同类型的居住产品合理分区，保证各自的独立性，避免相互干扰。

第三，养老地产融资渠道。由于需要配套养老设施，在医疗、家政、护理等方面提供服务，导致了养老地产前期投入高，而以出售服务为目的的项目，资金回笼速度更慢、周期更长，对运营企业资金压力更大，融资难度也更明显。要加快发展养老地产，就需要吸引社会资本。通常解决的途径是吸引基金、信托和投行等金融机构进入。

尽管由于行业标准和规范的缺失，导致当前养老地产面临着各种各样的局面和困境，但在中国老龄化问题越来越严重、社会养老需求越来越旺盛的今天，在政府大力发展社会资本投资养老产业的背景下，只要能够规范行业标准和服务标准，提高准入门槛，各开发企业真正把精力用在“养老”而非“地产”上，那么，养老地产所面临的明天将是无比光明的。

教育是未来，是希望，投资教育就是投资未来

学习中国房地产研究会副会长苗乐如讲话有感

□ 文/ 米　粟　张　耀

近日，一个偶然的机会看到了中国房地产研究会副会长兼秘书长、北京市住房和城乡建设委员会原党组副书记、副主任苗乐如先生，在“中国教育地产高峰论坛”上的致辞，感到深受启发和教育。虽然这个致辞时效性受到一些影响，但是，我想给我们的启迪还没有过时。

他讲到，教育地产作为一种概念地产，近几年来在不少城市有了较快的发展，产生了良好的社会效益和经济效益。开发企业携手教育机构，名企与名校联姻，企业资金与校舍的硬件设备与名校优质教育资源、先进教育理念相结合，共同打造教育地产，不仅提升了项目附加值，有利于楼盘的营销和物业管理，而且推动了社会力量办学，有利于实现优质教育资源的多点布局和资源利用的最大化。教育消费占家庭支出比重很大，业主购买教育地产不仅是为了买房子，更看重优质的教育配套，择校而居，送子女上名校，接受良好的教育是家长们的共同心愿。

站在教育关系到国家兴亡、民族振兴的高度，苗乐如更有独到见解。他说，众所周知，教育是关系国家兴旺，民族振兴，涉及千家万户，子孙万代的伟大事业，是社会建设永恒的主题。以义务教育为中心的社会教育，当前的任务十分艰巨，兴学助教是全社会的共同职责和我们共同的理想和愿望。作为引领房地产健康发展的优秀房地产企业家，越来越认识到房地产企业不仅要建设优秀的住宅，服务周全的管理，更应该为社会建设和社区建设打造坚实的基础，其中包括满足社区业主

享受良好教育的需求。

教育地产投入巨大，开发教育地产既是开发实力的体现，更是开发企业信誉和社会职责的体现。

由此我们想到，国奥集团淡化传统的房地产开发拿地、盖房、卖房的运作模式，走一条分界、跨界、产业互补、混搭的投资与运营模式。现如今，国奥集团正在国奥农业、国奥文化、国奥旅游、国奥科技、国奥教育等非房地产性质的发展战略上加紧布局。国奥教育也正像苗乐如所希望的那样，在勾画着希望的前景。

国奥教育产业的起步，又使我想起了国奥集团董事长张敬东，在今年1月7日被聘为北京建筑大学客座教授时的发言。他指出，国奥集团作为完成奥运产业投资后，在后奥运经济中迅速发展起来的年轻企业，未来我们自己在城市开发领域、科技新能源板块，在我们的智慧城市、远程教育、远程医疗等社区服务系统，包括我们提到的文化和体育，以及其它行业板块的拓展。怎么把这些城市美容型项目或者说城市品质型的项目做好，也同样需要大量的学校的专业人才。所以，我们的学校应开设一些创新型的专业、学科。我认为，北京建筑大学聘请客座教授就是一种创新，通过社会各界人士的言传身教，让我们的学生从念书的时候在校园里就有时间对未来创新型产业、创新型学业有所准备，有所研究，就是把社会、企业的想法提前给我们的老师、学生交底，我们未来需要什么人才。国奥集团希望通过这样一种方式推进与学校的互动，搭建一个培养人、锻炼人、成就人的平台，也希望今后我所传递的信息能够为同学们带来正能量，让同学们能有所收获，将来能有更大的发展。

这次讲话不仅是张总对这次活动的目的、意义的一个简单阐释，更是对国奥集团教育地产板块的再一次解读。国奥集团的教育地产板块发展战略，除了在集团内部如韬光养晦般被确定为发展战略以外，张总在北京信息科技大学、北京印刷学院、汇佳教育机构等教育单位的不同场合，也都是一再倡导并提及的话题。

从中可以显而易见的看出，国奥教育地产不是偶然的心血来潮，也不是一时的头脑的发热，而是早就在悄悄的酝酿之中。

从2009年6月起，国奥集团与伊顿幼儿园开办了北京国奥村伊顿国际双语幼儿园，成为了伊顿品牌进驻国奥地产项目的第一个园所，规模为2274.58平方米，并于同年9月正式开园。伊顿慧智双语幼儿园的进驻不仅为国奥村及周边社区业主的孩子们提供了优质的启蒙教育，也标志着朝阳区教育配套设施建设和教育服务的全面成熟，更为这座充满中国特色和智慧的居所增添了一道亮丽的风景线。

同时，伊顿幼儿园落户重庆国奥村，规模为2431.75平方米。校园环境优美，内设不同功能室及蒙台梭利教室，操场外配相应的游乐设施以供孩子玩耍。精心设计的教育环境和生活环境，给孩子们搭建了展现无限潜能的舞台。

2013年1月28日，国奥集团授权北京国奥五环国家体育馆经营管理有限公司与汇佳童园幼教科技发展有限公司在北京国奥村花园酒店正式签署了《全国战略合作框架协议》。充分体现了我司对对教育事业与社区教育质量的高度重视及大力支持。同时，也是我公司与汇佳教育机构共同打造精品教育项目、建设高档次的教育服务配套这一重要事业中具有标志性的里程碑。

2013年3月18日，规模为2622.84平方米的汇佳幼儿园正式落户成都国奥村，

去年上半年，国奥集团与北京信息科技大学的合作打出了系列牌，也使国奥集团教育地产有了更实际的意义，有了看得见摸得着的具体体现。

2013年4月9日，国奥集团与北京信息科技大学举行了校企合作协议暨客座教授受聘仪式。北京信息科技大学党委书记、校友会会长郑君礼，校长柳贡慧，副校长冯喜春，副校长、校友会常务副会长韩秋实等校方领导出席仪式。仪式上，宣读了聘任国奥集团董事长张敬东校友为客座教授的决定，并由校长柳贡慧向张敬东分发了证书及佩戴校徽。受聘仪式后，国奥集团与北京信息科技大学签订了《校企合作协议》，并为校企合作基地揭牌。北京科技信息大学党委书记郑君礼，就国奥集团设立助学奖励基金向张敬东表示感谢，并颁发了捐赠证书。

随后，张敬东发表了讲话。他讲到，此次校企合作协议的签订，是国奥集团与北京信息科技大学多次合作交流与深入沟通后，迈出的具有里程碑意义的重要一

步。校企双方坚持“挖掘优势资源潜力，发展教育，培养人才，创新科技，优化配置，提升实力，促进双方事业共同发展”的指导思想，恪守“互相合作、互利互惠、实现双赢、共同发展”的基本原则，逐步展开包括建立“北京信息科技大学与国奥控股集团投资有限公司校企合作基地”，定向培养，合作教学，建立实习基地，设立奖励学金，科研项目研发与技术合作，聘请国奥集团高级管理或工程技术人员，为北京信息科技大学的客座教授或兼职教师。还包括双方在职职工继续教育培训等多方位的合作意向。

紧接着，2013年5月18日在北京信息科技大学召开了校友企业家联谊会成立大会，国奥集团及一百三十余位校友企业家代表和学校领导、学院党政主要负责人出席了会议。会上，宣读了关于《同意成立北京信息科技大学校友企业家联谊会的决定》，通过了《北京信息科技大学校友企业家联谊会章程》和《北京信息科技大学校友企业家联谊会第一届理事会和监事会选举办法》，选举产生了校友企业家联谊会第一届理事会和监事会。国奥集团董事长张敬东被选为第一届校友企业家联谊会会长。之后，举办了首届企业家论坛。

和北京信息科技大学的合作也不是止步于开开会、签个协议，重要的是要看到成果。5月22日北京信息科技大学电气与自动化专业师生一行130余人参观国奥村绿色技术。2013年国奥集团为北京信息科技大学的35名在校生提供了实习和社会实践的机会，同时安排相应岗位技术人员、管理人员指导学生实训。目前，由5名学生已经毕业到国奥公司工作，并已在各自岗位上开展相应的工作。设立奖学金。国奥集团捐助50万元设立了北京信息科技大学奖励学金。用于激励和奖励那些学业优秀的莘莘学子。完成了信息科技大学昌平新校区项目管理的各项前期工作，其中包括方案审核、初步设计任务书编制、可研投资审核、绿建咨询方案、智慧咨询方案、景观方案建议、开发设计编制等工作。完成了老校区空调器厂地块情况调研和智慧联盟入会工作。

2013年11月26日，国奥集团董事长张敬东在101中学与校长郭涵，就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，我司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。

在和幼儿园教育、中小学教育和大学校园紧密合作，并将国奥集团教育地产的触角不断扩大的基础上，在北京印刷学院可是真刀真枪的干了起来。

北京印刷学院五十五周年校庆暨学院绿色科研楼奠基仪式于2013年10月12日举行。作为北京印刷学院校园建设合作方，曾先后为学校规划建设了学生食堂、实验楼项目，其中学生食堂已投入使用。绿色科研楼同样由国奥集团负责代建，项目预计2015年投入使用。

国奥教育地产，正迎着朝阳走向未来。

国奥集团
Guoao Group

截至2014年3月底成都国韵村项目工程进度情况简述

□ 文/ 颜　娜

2014年3月底成都国韵村项目各楼栋进度如下：

1#楼三层以下外墙砖完成90%，一层以上地坪完成。2#楼外墙保温完成40%，内墙抹灰完成80%。3#楼砖砌体完成，内外墙挂网打点完成80%。4#楼砖砌体完成30%。5#楼砖砌体完成50%。6#楼4层以上保温完成。7#楼3层以上外墙保温完成，4层以上内墙抹灰完成。8#楼3-9层外墙清理修补完成，3层以上外架已拆除，3层以上内墙第一遍腻子完成。9#楼6层以上室内地坪浇筑完成，隔音墙安装完成。10#楼10层以上室内地坪浇筑完成；11#楼9层以上外墙粘砖完成，7层以上内墙抹灰完成；12#楼屋面外墙粘砖完成，5层以上内墙抹灰完成。13#楼外墙保温完成，9层以上内墙抹灰完成。14#楼三层以下外墙砖完成。15#楼地坪清理完成40%，平屋面完成。16#楼内墙二遍腻子完成30%。17#楼内墙腻子完成。18#楼首层内墙抹灰完成50%。19#楼首层墙体砌筑完成，构造柱、过梁浇筑完成50%。20#楼清理及放线完成。地下室顶板12-13#楼之间顶板防水、防水保护层兼找坡层完成。地下室顶板10-11#楼之间景观水池垫层完成，刚性层钢筋绑扎完成，景亭垫层完成。地下室顶板9、10#楼楼座外污、雨水管铺设完成50%。集中市政绿地景墙垫层完成。

桂林国奥城二期新品面市

□ 文/ 黄丽娇

2014年2月，在难得的“情人节”与“元宵节”邂逅之际，桂林国奥城9999朵玫瑰花全城大派赠情暖桂林之时，桂林国奥城二期115/126m^{2}漓江活水岸新品正式面市。这是继2013年一期“日光盘”、“三加推三售罄“的火爆热销之后，桂林国奥城携二期新品第二次亮相桂林。

二期新品C14/C15/C16坐落于桂林国奥城的西北方向，北面为12米宽的河道，打开窗户即可一览绝美水岸胜景。新推产品均为楼层规划11层的一梯两户小高层，是桂林楼市中罕有的舒适型产品。此外，二期新品均坐北朝南，南北朝向的户型方正通透，南北楼间距宽达22米左右，采光十分充足。

过了一个冬天，但热情不息。延续人们对一期的高度期待，在全城的关注和期待之下，二期新品终于面世，与春风细雨共同涂抹多姿多彩的春天。

桂林成为西南两条高速通道枢纽城

□ 文/ 郭　月

【湘桂篇】

湘桂高铁——内地联系的重要桥梁工程

湘桂高铁，又称湘桂客运专线，东起湖南省衡阳市，西至广西壮族自治区首府——南宁市，是广西最重要的高铁，正线全长723.7公里，时速250公里，途经衡阳市、永州市、桂林市、柳州市、来宾市、南宁市，西止南宁东站。沿途设衡阳东站、衡阳站、衡阳南站、三塘南站、谭子山南站、祁东站、祁阳站、永州站、东安东站、全州南站、兴安北站、灵川站、桂林北站、桂林站、永福南站、鹿寨北站、柳州站、黎塘西站、漓江蓝湾、南宁东站，是横贯湘桂两省的交通大动脉和旅游黄金通道，是广西、海南、粤西地区联系内地的最重要桥梁，也是湘赣等省西南出海大通道，更是我国内陆地区与东南亚地区的重要纽带。

湘桂高铁，又称湘桂铁路扩能改造工程，由三部分组成，新铁路从衡阳至广西南宁，为电气化双线。其中，衡阳至桂林段按照商业运营速度250km/h、基础设施设计速度250km/h的标准建设，桂林至柳州段为250km/h标准建设。并新建柳州至南宁客运专线，基础设施设计速度为250km/h，既有线进行电气化改造。工程完工后，衡阳至南宁间运营时间4小时以内，比现行运营时间节省约7小时。工程建设工期4年半，投资估算总额575亿元，由铁道部、广西和湖南省及社会资本采用多元化投资模式合资建设。

湘桂高铁——促进全区经济社会发展之梁

湘桂高铁是国家八纵八横铁路网之一——大（同）湛（江）铁路通道的重要组成部分，是广西、海南、粤西地区联系内地的重要桥梁，也是湘鄂赣等省的又一条出海通道，更是我国内陆地区与东南亚地区的重要国际纽带。项目建成后，运输能力将大幅度提高,远期年度货运量、直通客流量将分别提高到5000万吨和1300万人次，开行客车能力增加103对，达到120对。运行时间可控制在6小时以内，比现行运行时间压缩一半以上。

南宁到桂林的行车时间将由5个小时缩短到两个小时左右。桂林到柳州的行车时间将由两个多小时缩短为1个小时。衡阳至南宁间运营时间4小时，比现行运营时间节省约7小时。长沙至南宁乘坐高速动车将由15个小时缩短为6个小时。将形成广西及西南地区大能力、便捷的出海通道。工程建成后，与既有湘桂铁路单线形成三线并行格局，列车运行速度和运输能力得到极大的提升，成为湖南、广西两省区之间最便捷的运输通道，大大缩短两地的时空距离。对广西加快构建出海出边国际大通道，推进工业化城镇化进程，增强中心城市辐射带动作用，促进沿线地方经济社会发展，融入与东盟、泛珠、长三角、西南等多区域合作，实现全区经济社会又好又快发展意义十分重大。

南宁铁路局于12月28日调整旅客列车，新增高铁动车组列车3对，分别是北京西–桂林G529/30，长沙南–桂林G535/6、G537/8。另外，广西沿海高铁(南宁至钦州、钦州至北海、钦州至防城港)、南广高铁广西段(南宁至黎塘、黎塘至梧州)等高铁项目正在紧锣密鼓做最后开通准备工作。

【贵广篇】

贵广高铁——中国西南地区高标准战略要道

贵广高速铁路是我国西南地区一条重要的战略要道，沿线主要经过的城市有：贵阳–都匀–桂林–贺州–肇庆–佛山–广州，是西南地区继南昆线之后的又一条重要的出海通道，它将长期与外界阻隔、无直接出海口的大西南（除广西外）提供了一条便捷的出海通道，是我国高速铁路网中的一条重要的东西向铁路大动脉。

贵广高速铁路是铁路“十一五”规划的重点项目，全长861.7公里，隧道209个，总长度456.022公里，仅仅隧道就超过全长的一半，达到53.2%，桥梁210公里！桥隧共660多公里。沿线共设21个客运站，为双线电气化铁路，设计工期6年，投资估算总额858亿元。其中广东境内207.5公里、广西境内348.5公里、贵州境内301公里。客运站起于贵阳北站，途经贵州省贵阳市，黔南布依族苗族自治州的首府都匀市、三都县，黔东南苗族侗族自治州的榕江县、从江县、黎平县。广西壮族自治区柳州市的三江县、桂林市的龙胜县、临桂县、灵川县、阳朔县、恭城县、贺州市的钟山县、八步区。广东省肇庆的怀集县、广宁县、四会市，佛山的三水区，广州市，止于广州南站，衔接西南内陆和华南经济带，是一条高标准的高速客运专线。

贵广高速铁路是中国西南地区第一条按设计时速不低于250公里的标准建造的高标准铁路，基础设施设计速度为300km/h（枢纽地段除外），商业运营速度250km/h~300km/h。项目建成后，乘火车从贵阳到广州的时间将从原来的22个小时左右缩短至不足4个小时。贵广高速铁路预计于2014年底完工。

贵广高铁贵阳到桂林段8月1日起联调联试

日前，南方日报、广州市政府新闻办官方微博等媒体发布消息称，贵广高铁将于2014年8月22日正式进入试运行阶段。对此，贵广铁路有限责任公司综合部负责人称，目前，贵广高铁已进入铺轨阶段，各项工程正在有序进行。

根据该公司给出的工程时间表，在具备了联调联试条件后，贵广铁路将于8月1日进行贵阳到桂林段的联调联试，并在接下来的9月1日、11月进行桂林至肇庆东段，以及肇庆东至广州段的联调联试。负责人表示，12月20日进行最后的工程验收，预计今年年底将实现贵阳至桂林段通车运行。届时，从贵阳到桂林的时间将大大缩短，从目前的13个小时缩短到2个小 时。

据介绍，贵广高铁全长857公里，共设21个客运站，沿线主要经过的城市有贵阳、都匀、桂林、贺州、肇庆、佛山、广州。建成后，贵阳至桂林只需2小时，贵阳到广州不足4小时。

2015年贵广铁路预计全线开通，届时从贵阳至广州的旅行时间将由现在的20小时左右缩短至4小时。也就是说，如果贵阳的市民去桂林游玩山水的话，找个周末就能搞定，甚至当天去就能当天回。

【合奏篇】

广西高铁开通百日均上座率超90% 桂林最受益

截止至4月8日是广西正式进入“高铁时代”第100天，“高铁热”持续不退。据南宁铁路局统计，从2013年12月30日起，广西高铁累计发送旅客280万人，平均上座率超过90%。

广西高铁全部开通运营后，为人民群众提供了“快旅慢游”的出行条件。广西6大主要城市出现了9对动车组奔驰的画面，其中南宁至桂林开行7对，南宁至防城港开行1对，桂林至北海开行1对，大大改善了区内交通出行条件。据了解，广西动车开行的第一个春运市场反应火爆，管内动车平均上座率达94%。

其中，广西著名旅游城市桂林受益最大，一次性开通桂林至北京、长沙、南宁共12对动车，客流增加明显，桂林站动车组列车旅客发送量占全站总发送量的50%，动车组列车平均上座率92%以上，促使桂林站在开行动车100天的时间里旅客发送量较去年同期增长35%。据桂林市假日办统计数据显示，2014年春节黄金周，全市共接待国内外游客43．44万人次，同比增长16．06%。实现旅游收入4．63亿元，同比增长19．64%。铁路方面累计抵达376车次，累计抵达旅客12．3万人次，同比增长62．70%。

为满足客流需求，南宁铁路局6次优化动车开行方案。在开行动车100天的时间里，加开南宁－柳州、桂林至北海动车组列车各一对，并将南宁－防城港北动车D8251／2次调整为桂林－防城港间开行，运力提升超过10%。至此，广西桂林、北海两大旅游城市间开行的动车达到2对，极大满足了广大游客“朝赏山景、夕观海浪”的旅游需求。

南宁铁路局客运处处长谢示介绍，连接泛珠黄金通道的南广高铁（广西段）目前已进入联调联试阶段，计划今年4月中旬开通。南广高铁（南宁－广州）、贵

广高铁（贵州－广州）计划在2014年底全线开通，届时将为粤港澳等地旅客乘坐高铁在广西及西南腹地旅游，提供极大的便利。

据介绍，今年底，随着南宁东站建成投入使用，南宁至北京、广州、上海等地的动车都将陆续开行，动车届时提速，将实现10小时进京、进沪，3小时到穗。广西三大国际旅游目的地（桂林、北部湾、巴马）和四大旅游集散中心（桂林、南宁、北海、梧州）将全部实现有效贯通，广西5千多万各族人民群众将更多受惠、受益高铁。

滨北建设——叠彩区发展新转折

桂林国奥城项目位于桂林市叠彩区高铁站前，南洲大桥旁，项目东面紧邻未来的滨江北路。南面是东二环路，北面是高铁桂林站的站前路，西面为连接东二环与站前路的春江路。叠彩区地处桂林市的北大门，城市路网的不完善，严重制约着城市的发展，该区充分利用高速铁路的建设及桂林市“1212”工程实施的重大机遇。该工程南起虞山大桥、北至灵川县的纬四路，全长5.8公里，是一条堤、路、园合一的城市景观大道。总投资5.64亿元，掀起了叠彩区大规模城市建设的热潮，这对提升该区的城市品位、完善城市功能将起到有力的推动。

其中城北滨江区建设道路为滨江北路、芳华路、西二环路、站前路4条,总投资达9.76亿元，2010年计划投资6.3亿元。芳华路城市段和站前路二期、三期工程全线开工；滨江北路于2010年初全面启动实施,开始征地拆迁工作。西二环路、春江路前期工作基本完成。站前路四期已完成招标。南洲大桥以南第一标段已完成招标工作,即将进入实质性开工建设阶段。站前路、滨江北路、芳华路等项目信贷资金已经落实。这些道路的建设，将有效的解决整个叠彩区域交通多向疏解、东西、南北分流问题，更为完善城区基础设施、疏解老城，提升城市品位起到重要作用。同时，正在建设中的贵广高速铁路、湘桂铁路在桂林始发站交汇,桂林成为全国屈指可数的坐拥两条高速铁路交汇的城市之一,与桂林通往中原的高速公路网络共同形成了一个四通八达的大交通格局,把这一区域推向桂林连接大西南、粤港澳、北部湾和中原地区的“门户区域”的潮头浪尖。特别是规划中年客流量千万人次以上的高铁客运站选址落户桂林始发站,高铁站对城市经济社会发展的影响给人以无限的遐想。这项交通能基础设施的建设，对叠彩区更是带了千载难逢的发展机遇，这为叠彩区的城市规划发展布局，商业业态调整及对经济的拉动都将起得重要的作用。

【桂林国奥城篇】

滨北门户 漓江上游 重塑桂林人居典范

桂林国奥城雄踞主城漓江岸稀缺珍地，占“粤港澳两小时生活圈”高铁门户，打造城中江岸900亩生活大盘，凝体育、文化、商业、健康及人居之精华，汇成总建面近60万m^2的高端生活综合体。

作为服务于珠三角广大区域、商务商贸、文化旅游聚集的大桂林辐射西南的旅游门户枢纽，以及漓江西岸旅游型休闲商务区、桂林城北新中心、宜居城以及叠彩旅游产业板块联动示范区，桂林国奥城绝佳的区位优势无不令人侧目。随着桂林旅游发展步伐的加快，该区域将迅速上升为桂林市区重要的城市功能区和商业中心区、宜居城。与此同时，桂林国奥城也将通过对复合型物业的开发，打造高品位全生命周期型社区，重新塑造“山水甲天下”的桂林人居典范，实现人们对绿色人居的渴求。

国际水准 大城配套 圆桂林国际旅游胜地人居梦

作为中国唯一获得国际高规格赞誉的住宅组团的城市运营商，国奥集团2013年布局桂林滨北的重点项目——桂林国奥城不仅有小高层电梯洋房、叠拼双拼别墅、度假公寓等高端住宅。还涵盖了集多功能、高标准的现代化体育馆、游泳馆、水上活动中心、文化传媒中心、国际标准幼儿园、小学、健康会所、4万m^2精品娱乐购物休闲商业街区以及300亩滨江生态公园于一体的完善配套。周边规划有高端度假休闲区，漓江公共艺术中心，核心商业区，住宅商务区及码头休闲区。项目充

分体现了国奥整合优质服务资源，打造城市区域运营综合体的运营思路，以及缔造舒适便捷城市新生活的实力保障。

项目将以千亩山水综合体的大城气度，以超大手笔的配套构建城中央国际生活大城，筑就礼献全球的漓江上游生活，圆桂林国际旅游胜地人居梦……

首期开盘千人抢购 日光热销 轰动全城

国奥城于2013年10月6日一期漓江岸组团首期开盘，吸引全城乃至北京、广州、长沙等地千名高端客户火爆竞抢，当天劲销300套房源，刷新桂林楼市销售记录，缔造开盘日光售罄记录，缔造开盘日光售罄传奇。

桂林国奥城集体育、文化、休闲、健康、商业、高端居住等为一体，围绕“甲天下”高标准塑造，倡导绿色低碳、保护漓江的可持续发展理念，面向国内外中高端人士、商务度假会议客户、休闲旅游人群，满足运动、文化、休闲、娱乐、养生、商务、购物、居住等多功能，打造展示与推荐“新桂林”的第一中心以及中国首屈一指的人居之城，将是推动桂林向体育休闲文化产业发展的首个标杆作品。

重庆国奥村项目工程进度情况概述

□ 文/ 游陈渝

截止2014年3月底，重庆国奥村二期项目有3、4、5号楼已交房竣工，并移交小业主，1、2、9号楼已修建完成，正在进行竣工前的各分项验收，6、7、8号楼结构施工完成，二次砌筑也全部完成，已进行结构验收，正在进行室内外抹灰施工。

第一期团建活动全体员工合影

国奥（怀柔）公司第一期团建活动

□ 文/ 贾　犇
图/ 冯　峥

国奥（北京）文化产业投资有限责任公司，于2014年4月26日组织全体员工，在怀柔石门山景区基地进行第一期团建活动。本次活动受到公司上下高度重视，全体员工积极参加。

本次团建活动在培训师的组织下，全体员工分为两组“08zone”队和“拿下”队，两队组员分别在高空断桥、信任背摔、过电网等活动上进行了比赛，高空断桥项目提高了员工的灵活性，增强员工面对挑战时应具备的生存能力和适应能力，从而提升员工的综合素质和无限潜能。信任背摔是一项增强心理素质的拓展活动，通过这个活动建立了彼此间的信任关系，同时，还锻炼了员工的心理素质。过电网则培养了全体成员同心协力、共同战胜困难的决心与信心，也让大家深切感受到团队目标的实现需要每位团队成员的共同努力，懂得了管理过程中分工、协调、控制的重要作用。

通过以上项目的训练，经历了团队的生成、展示、整合，各成员看到了本组的优劣势，同时，也感受到了合作与沟通的重要性，这为以后的工作奠定了很好的基础。在体验着奉献、协作、勇气带来的成功喜悦后，每个人深刻感受到“团队无间”的精髓，以及作为团队中的一员所要承担的责任。

此次团建活动是怀柔公司文体活动之一，目的进一步弘扬国奥企业文化，加强员工团队意识，进一步提升公司的凝聚力、向心力，让广大员工在紧张的工作与压力之下，亲近大自然，感受青山绿水，放飞心灵，提高工作效率，调动工作热情和积极性，更好地服务企业、造福社会。

“O8zone”队

“拿下”队

比赛前的热身

大家一起做游戏

亲近自然，感受青山绿水

勇跃高空断桥

女生不示弱，勇敢跨断桥

“我要跳了，你们准备好了吗？”
“准备好了！”

信任彼此、信任团队

齐心协力过“电网”

团队的成功才是真正成功

物业多种经营思考

□ 文/ 游陈渝

众所周知物业管理是一个微利的行业，传统的物业企业要想赢利，无非就是对外扩大管理面积，对内加强内部管理合理分配资源，节约节约再节约。但是伴随着市场经济的发展，人们生活水平的上升，业主们对物业服务的要求越来越高，而物业企业的整体收入水平却得不到提升，这就促成了物业企业将目光转向了多种经营，利用自身优势开展多种经营活动，以此弥补收入的不足。

从经营原理的角度看，经营的目的是盈利，盈利的手段是整合利用各类资源。对于物业企业来讲主要从两个方面来整合，一是自身的技术、技能资源，通过一些列的培训、管理使其产业化；其二是围绕楼宇及其业主资源，增加附加盈利。总结一点就是要利用手头上的资源优势。

现目前已经有很多的物业企业开始涉足多种经营，万科的第五食堂、龙湖的租售中心等都是物业企业在多种经营方面的探索。多种经营不是盲目的，需要分析自身优劣势，找到自身在项目中的优势。同时需要思考后期的经营与管理。

首先进行多种经营前需要考虑工商注册方面，企业的多种经营必然会出现多个经营范围，需要严格依法的规范获取相关证照，避免超范围经营。

其次多种经营之前需合理的选择经营主体，以合理的税收筹划获得更高利润。多种经营的主体是物业公司还是个人在税收筹划方面有很大的影响，企业可以选择控股或者分公司的形式进行。

最后多种经营需要专业的管理人员，经营就是以盈利为目的，其手段无非是资源整合及优化，这就需要专业的管理人员，这样才能保证企业的投资获得相应的回报而不是亏损。

国奥村物业作为一个较新的物业企业，在以“全日制、全方位、全生命周期”的三全制物业服务理念下，结合自身资源积极的在多种经营上进行实践。公司现已开设便利店一个，为装修期的业主提供生活服务，现正积极筹备房屋租售中心和餐饮项目。公司设想通过便利店、租售中心等一些多种经营的手段为企业创造盈利，为员工创造更多的报酬，同时为广大业主提供便利，也为物业公司创造口碑。

国奥集团
Guoao Group

2011 DREAM CITY
国奥城™

一杆入江

流淌漓江之上的世界回响

✆ 0773 2557088
2557188

项目地址：桂林·漓江·高铁·南洲大桥旁

二期115/126m²建面
金牌户型火爆预约
4月赢四重豪礼

1. 全城热销户型预约最高优惠25000元!
2. 三月三小长假到场送出限量爱车精洗!
3. 马上预约连享周末赢空调家电大抽奖!
4. 现场快乐玩转九球,中百分百健康好礼!

桂房预售字 2014-008号 最终解释权归桂林国奥城投资开发有限公司所有。

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