

國奧

Guoao Group

生产 生活 生态

ISSUE 53

当好创新型城市运营商
——张敬东董事长在集团
员工培训会上的讲话

国奥集团怀柔新城08街区安
置房项目一期工程开工
国奥集团与首旅集团合作洽
谈会
国奥集团旅游公司在京成立
国奥集团与中国国旅集团达
成战略合作意向



国奥集团
Guoao Group

国奥集团结合国内政策的大环境和广泛的社会需求，借助自身丰富的养老服务资源，开创了新型的“全家福式养老”服务模式，着力打造“国奥乡村”产品系列的开篇之作：



国奥·乡邻雅居

| 为自然的生活方式而来 |

“望得见山，看得见水，解得了乡愁”

“城中一宅，乡村一院”

以肩负社会养老责任为目的，以响应国家改善养老现状为目标，开创“全家福养老模式”。实现多种养老模式平台优势的结合，充分解决中青年家庭养老问题、创造全家人自如欢聚的舒适条件，同时为国奥集团所服务的高品质客户提供一种亲近自然、邻里和谐、休闲健康的新型生活方式。

国奥集团将本项目的开发重点置于社区运营及服务方面，整合集团游养产业联盟资源，携手专业医疗服务机构，建立医、食、住、游、娱、学、劳7大服务系统，为社区会员提供养老适老、旅游度假、生态休闲、文化健康等全方位的服务。

咨询热线 / 010-6042 6680

地址：位于北京西北角顺义北石槽镇，南邻京密引水渠、北靠燕山山脉，上风上水，环境怡然。
京承高速 12 号出口距项目地仅 5 分钟车程，30 分钟直达北三环。





目 录 Contents

主 办：国奥集团

总 编：张敬东

副 总 编：张浦宁

主 编：冯 峥

编 辑：王 斌 刘 彦

记 者：郑 衡 李 瑞 刘玉红

储 静 霍静雯 白新宇

纪 纲 章俊武 谭沛南

魏 薇 唐小红 董 寰

左素美 黄丽娇 颜 昆

刘 彬 孙艳杰 付舒明

袁 炜 李玉娇 吴忠富

地 址：北京市朝阳区安翔北里II号
北京创业大厦9层

邮 编：100101

电 话：010-84371999

网 址：www.guoao.com.cn

总第53期

2016年 第1期

(内部资料，免费交流)

卷首语

“二次创业”再铸辉煌

今日国奥 新闻聚焦



中电建路桥集团与国奥集团战略合作协议正式签署 王 为 / 1

国奥集团与中国国旅集团达成战略合作意向 贾 贾 / 2

国奥集团与清控华创(天津)资产管理有限公司战略合作正式签署
王 为 / 3

国奥集团与途家网网络技术(北京)有限公司战略合作正式签署
贾 贾 / 4

延庆区北地村项目落地洽商会 成会斌 / 5

国奥游养产业联盟公司一行五人前往链景科技有限公司调研 贾 犇 / 5

国奥集团与首旅集团合作洽谈会 贾 贾 / 6

国奥集团、中通服股份公司战略合作协议实施项目专题会 行政管理部 / 7

市建委开发处领导到国奥集团调研 王 斌 / 7

国奥集团与中铁城建集团战略合作协议正式签署 霍静雯 / 8

国奥集团与英大国际信托战略合作协议正式签署 贾 犇 / 9

国奥集团出资成立“国奥传媒” 袁 炜 / 9

国奥集团旅游公司在京成立 霍静雯 / 10



领导讲话



当好创新型城市运营商——张敬东董事长在集团员工培训会上的讲话

张敬东 / 11

项目动态



国奥集团怀柔新城08街区安置房项目一期工程开工

黄 晨 / 13

打造开放式全域旅游新平台——全面解读游养联盟

霍静雯 / 15

资讯博览



韵启幸福·欢迎回家

北京国韵村营销团队 / 19

国韵村续写大兴区3月销售冠军

北京国韵村营销团队 / 20

千人冒雨享实惠，“国奥村·时光漫”火爆全城 重庆公司市场开发部 / 21

国奥·乡邻雅居“迈”进人民大会堂

国奥乡村营销部 / 22

展望冬奥会，国奥·乡邻雅居结缘“冬奥”

国奥乡村营销部 / 23

成都国奥村再获大奖

吴忠富 / 23

冰雪延庆，激情冬奥

李韬之 姚 琼 / 24

桂林首个茶餐厅主题接待中心正式亮相桂林国奥城

黄丽娇 / 25

国奥村花园酒店喜迎2016年里约奥运会志愿者培训

李玉娇 / 25

桂客林门：我们提供的不只是一碗米粉

付舒明 / 26

2016益启跑·海峡两岸青年共筑中国梦主题公益活动在厦门举办

孟素珍 李 婷 / 27

市场纵横

实力铸就荣誉，“国奥村·时光漫”问鼎2015重庆年度人气楼盘

重庆公司市场开发部 / 29

高端声音

“上宅阔府·国韵传家”——暨北京国韵村“新机遇·新价值”论坛及样板间盛大开放

北京国韵村营销团队 / 30

社区活动

国韵村携手中国下一代教育基金会以书换“树”图书捐赠活动圆满成功

北京国韵村营销团队 / 34

绿色养生

绿色乡居·绿色生活——国奥乡居

董艳丰 / 35

“二次創業”再鑄輝煌

2016年，国奥集团迎来了自己的“本命年”。12年来，国奥集团一直秉承创新超越的发展理念，从践行“绿色、科技、人文”的北京奥运精神，到倡导“生产、生活、生态”三生合一的开发运营方式，推行“全空间、全日制、全生命周期”的“三全”制物业管理体系，实施“农村包围城市，星火燎原拓展”战略，创建“旅游+养老+金融+互联网+合伙人”全产业链的生态圈，再到坚持一手抓公共资源整合，一手抓市场需求对接，一手抓增量创新，一手抓存量盘活，跨界转型为城乡结合、产城融合的创新型城市运营商。

国奥集团在这场攻坚战中，通过模式创新、体制创新、管理创新，努力塑造“国奥，国奥，让国人骄傲”的企业价值观，坚持“拿事当事，说话算话，讲情讲义，有礼有节”，树立“责任没二人，配合没二心，服从没二话，失误没二次”的团队新风，着力提升以“创新力、执行力、承受力”为核心的团队素质。

顺应这个飞速变革的时代，国奥人正是以这样的创新精神、创新姿态重新定义自己——致力成为中国最具特色、最具竞争力的创新型城市运营商标杆。这是一场艰巨的自我革命，国奥人要像群蚁载物、众人划桨那样沿着这个战略目标乘风破浪，再创辉煌！

中电建路桥集团 与国奥集团 战略合作协议 正式签署

■ 王 为



2016年1月19日，中电建路桥集团与国奥集团战略合作签约仪式在国奥村花园酒店隆重举行，中电建路桥集团有限公司董事长汤明和国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东，在战略合作协议上代表两家企业签字。这项合作的正式签署标志着双方合作层次的全面深化和多领域、多层次的合作已经全面展开，并最终实现双方共赢、共同发展、共享事业成功的目的。

中电建路桥集团有限公司董事长汤明，副总经理付少鹏、张增伟，总工程师成子桥、中伦律师事务所高级合伙人王霁虹、国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东，执行副总裁张浦宁、万江华、韦玮等领导参加了这次签约仪式。

在签约仪式上，中电建路桥集团有限公司董事长汤明和国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东，对这次合作协议的正式签署均发表了热情致辞。两位领导共同指出，依据“优势互补、共谋发展、互惠互利、实现共赢”的原则，建立长期稳定的战略合作关系，充分发挥各自在项目链条上的资源优势，集成社会资本和资源，推动双方共同发展，提升其长远的经济效益和社会效益，是我们建立战略合作

协议的重要意义所在。

中电建路桥集团是世界五百强企业中国电力建设股份有限公司直属大型国有企业，主要从事国内、国际高速公路、市政、铁路、地铁、桥梁、隧道、房建、环保、机场、港口与航道、矿业等基础设施项目承包施工及以PPP、BOT、BOO、BOOT模式投资建设、施工总承包和运营管理。在国内外承建了一大批高等级公路、市政、铁路、大型特大型桥梁、隧道及地铁、环保、机场等工程项目，具有高超的资本运作能力、较强的融资能力和丰富的工程建设经验。

这次战略合作协议，双方拟在市政公用事业基础设施、新型城镇化建设、旅游养老、绿色环保等多领域进行全方位合作。目前，国奥集团旗下的北京怀柔·中国影都、国奥旅游养老产业联盟、广西桂林·国奥城、桂林凤凰体育运动休闲旅游区、桂林国奥·全州天湖文化休闲旅游区等拟作为首期双方可启动合作的项目，将组建各自的工作组，推进首批合作项目的开展，根据各项目特点共同协商确定合作方式，包括共同出资成立项目公司、设立产业基金等合作意向。

国奥集团 与中国国旅集团 达成战略合作意向

■ 贾 贾



2016年1月21日，中国国旅集团董事长王为民、副总裁陈荣、李任芷、于宁宁等一行6人来到国奥村花园酒店，与国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东、副总裁张浦宁、万江华、韦玮等领导进行了座谈。双方以“旅游+”为主题，就国旅集团创新发展战略与国奥游养产业联盟在未来发展中的深入合作达成共识。



王为民董事长介绍了近期国旅集团的业务发展情况：2015年集团收入200亿，利润30亿。在三亚海棠湾免税店项目的成功经验基础上，集团积极探索旅游+模式的创新转型。



张敬东董事长全面讲解了国奥游养产业联盟的发展规划，以及国奥的资源优势，如孙河湿地公园、门头沟万佛园、桂林天湖等优质项目，希望与国旅共同合作开发。



最后双方达成合作意向：将成立工作组，负责工作对接，落实合作框架，尽快完成从项目开发、基金设立到运营管理的全方位业务融合。从北地村项目和北京免税店项目合作入手，推动双方协同发展。

国奥集团与清控华创（天津）资产管理有限公司 战略合作正式签署

■ 王 为



2016年1月22日，国奥集团与清控华创（天津）资产管理有限公司战略合作签约仪式，在国奥村花园酒店隆重举行。国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东和清控华创（天津）资产管理有限公司总裁吴忠林，在战略合作协议书上代表两家企业签字。

这项合作协议的正式签署标志着双方合作层次的全面深化，展开多领域、多层次的合作，并最终实现双方共赢、共同发展、共享事业成功的目的。清控华创（天津）资产管理有限公司总裁吴忠林、总裁助理华海波、总裁助理赵东昉，国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东，执行副总裁张浦宁、万江华、韦玮等领导参加了这次签约仪式。

在签约仪式上，国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东和清控华创（天津）资产管理有限公司总裁吴忠林，对这次合作协议的正式签署均发表了热情洋溢的讲话。两位领导共同指出，充分发挥各自优势，以资本、资源为平台，实现共享经济，提升其长远的经济效益和社会效益，是双方建立战略合作协议的重要意义所在。

清控华创（天津）资产管理有限公司是清华控股有限公司旗下金融板块——清控资产管理有限公司（简称“清控金融集团”）下属专业投资及基金委托管理机构。公司充分发挥清华大学在科技、人才、项目储备、金融协同、社会资源等方面的优势，凝聚了一支在投资、金融领域拥有十余年实践经验的优秀管理团队。投资重点为节能环保、移动



互联、信息技术、医疗健康、先进制造、新材料和新能源等新型战略产业。通过对标的公司的投资，提升其企业价值，最终通过产权市场和资本市场，实现共赢。

国奥集团从奥运地产扬帆起航，以绿色地产彰显科技，造健康地产报国惠民，向旅游地产延伸发展，引文化地产源远流长。历经十二年的发展，国奥集团立足创新，多点互动，资源共享，跨界运营，逐步形成将生态农业、旅游休闲、健康养老、文化产业创新、新能源科技、教育产业等多元化运营与共享的大型集团企业，实现集团效益和品牌价值的双重增长。展

望未来，国奥集团将以前瞻性的目光、全新的理念、严格的标准、精湛的工艺、卓越的品牌屹立于中国房地产市场，做社会、百姓最信任的城市区域运营商。

这次战略合作协议，双方拟以金融、教育、旅居、度假、养老等多领域进行全方位合作。下阶段双方整合各自优势，组建项目组针对实际项目设计金融产品并推广发行。



国奥集团与途家网网络技术（北京）有限公司 战略合作正式签署



2016年1月26日，国奥集团与途家网战略合作签约仪式在国奥村花园酒店隆重举行。国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东和途家网网络技术（北京）有限公司总裁罗军，在战略合作协议书上代表两家企业签字。这项合作协议的正式签署标志着双方合作层次的全面深化，同时展开多领域、多层次的合作。途家网网络技术（北京）有限公司总裁罗军、高级副总裁潘传志、副总裁商瑛，国奥控股集团股份有限公司董事长张敬东、副总裁张浦宁，国奥游养投资公司总经理王道华、副总经理金延、何巍、于晓红等领导参加了这次签约仪式。

在签约仪式上，国奥控股集团股份有限公司董事长

■ 贾 贾

张敬东和途家网网络技术（北京）有限公司总裁罗军，对这次合作协议的正式签署均发表了讲话。两位领导共同指出，此次双方建立战略合作伙伴关系具有重要意义。双方要在正确的方向上，充分发挥各自优势，以资本、资源为平台，以品牌影响力和专业化为抓手，提升长远的经济效益和社会效益，实现合作共赢。



下一步，双方将整合各自优势，组建项目管理公司，共同整合京津冀闲置资源，打造品牌化、标准化、规模化的旅游产品，共同开拓乡村旅游市场；组建股权投资公司，迅速引入新的投资基金，募集资金，投资双方合作项目。

在国奥集团的组织策划下，2016年2月19日上午，由延庆区主要领导及有关部门、国旅集团、国奥集团、英大信托负责人等参加的北地村项目落地洽商会取得了圆满成功。国旅集团投资副总裁蒋飏介绍了北地村项目的市场论证、总体规划、建设用地、产品设计、合作方式，并对需要明确的问题进行了陈述。国奥集团副总裁张浦宁结合田仙峪项目试点经验，谈了北地村项目的总体定位、运营可能遇到的问题，需要延庆区政府方面解决的政策配套问题。强调北地村项目不仅要打造成“中国第一村”的高端品牌，还要塑造成向“全域旅游”转型的政策集成创新标杆。延庆区各委办局领导对国奥集团和国旅集团合作开发北地村项目的理念、方案和工作给予充分肯定，并表示大力支持，积极配合。区委书记李志军做总结发言，要求相关部门尽快拿出北地村项目规划用地指标的可行性研究；企业、镇政府要加强与村集体的沟通协调；土地利用要综合考虑老百姓的近期效益和远期利益。



前往链景科技有限公司调研 国奥游养产业联盟公司一行五人

■ 贾巍

2016年2月20日，在国奥游养产业联盟公司总经理王道华的带领下，国奥游养联盟公司一行五人前往链景科技有限公司，并与链景旅游公司董事长陶铭、网络总监CTO肖景光、联合创始人张伟等领导进行了会谈，双方分别介绍了各自旅游板块业务的进展情况。国奥游养产业联盟公司总经理王道华对国奥游养联盟平台商业模式做了详细介绍，并表示希望与链景旅游公司在平台的搭建和线下旅游景区资源的共享等方面开展合作，真正实现双方共赢。链景旅游公司董事长陶铭给予国奥游养联盟平台高度评价，并表示愿与国奥集团这样有实力、有担当的大企业开展合作。





国奥集团与首旅集团合作洽谈会

■ 贾 贾

2016年2月22日下午，国奥集团与首旅集团领导就旅游产业合作发展内容，进行了深入洽谈。参加会谈人员有：国奥集团张敬东董事长、张浦宁副总裁；国奥旅游产业联盟王道华总经理、于晓红副总经理等；清控华创总裁助理华海波；首旅集团段强董事长、刘毅总经理、白凡副总经理；首旅股份张润钢董事长、首席运营官董锴；首旅寒舍股份公司梁虹总经理等。

会议期间，双方详细阐述了各自旅游产业发展现状和业务拓展思路，对合作的范围和内容、深度等形成了广泛共识，对

具体事项进行了深入交流。对国奥集团提出的旅游多元化跨界整合路径、“旅游消费+权益增值+体验”新型发展模式、“城中一宅、乡村一院”的生活形态概念和整体市场拓展发展策略，首旅集团领导表示高度认可。双方达成一致意见，以引领市场、创建典范、升级产品功能和内涵作为发展合作目标。

双方商定，在乡村精品酒店和旅游产业基金方面开展深度合作，并明确了具体负责人，要求下一步进行全面对接，完善方案，快速实现项目合作落地。



国奥集团、中通服股份公司 战略合作协议实施项目专题会

■ 行政管理部

中国通信服务股份有限公司是中国三大电信集团的信息基础设施总承建商，公司在全国范围内，拥有的数量众多的高星级酒店（含景区酒店），同时经营管理着规模庞大的高端商务写字楼物业。国奥集团与中通服股份公司自签订《战略合作发展协议》以来，双方一直进行着积极的推进工作。

2016年2月25日上午，就旅游产业方面的项目合作，双方举行了专题会议，参会人员有：国奥集团副总裁张浦宁，国奥游养产业公司总经理王道华、副总经理何巍、资源收储中心赖奇杰，中通服股份公司党组书记、总经理司芙蓉，副总经理程鸿雁，处长闫栋、张和杰，高级业务经理唐长虹。首先，国奥集团领导就国奥游养产业联盟发展模式和形态，从功能架构和运营机制、规划实施内容等方面进行系统阐述。同时，对产业联盟的平台搭建、国

家旅游局支持内容、北京和桂林项目以及产业基金设立的推进情况进行了介绍。中通服公司领导对国奥游养产业发展创新、创意理念、产业链功能设计、多元化跨界整合思路、功能实现路径、市场策略、运营模式，表示了充分认同，并希望能与中通服公司现有的信息服务、物业经营管理、酒店等运营资源进行合作。

双方同意在以下方面进一步洽谈合作事项：1.借助中通服的信息技术优势开展智慧旅游方面的合作。2.推进全国酒店资源与联盟产品集成发展，实现规模化经营效益。3.结合中通服公司经营管理的高端商务写字楼，对租赁客户的旅游开发和培育。4.游养产业发展基金合作事宜。双方商定了对项目合作的推进和深化工作，明确了具体负责人，要求进一步进行全面对接，完善操作细节内容，以实现合作项目的快速落地。

市建委开发处领导到国奥集团调研

■ 王 斌



2016年5月3日下午，市建委开发处陈晓峰处长一行四人到国奥集团调研，会上首先观看了《国奥集团》纪录片，国奥集团执行副总裁张浦宁向建委领导回顾了集团发展历史，汇报了集团目前各方面的工作进展、今后发展方向和战略布局。市建委领导对国奥集团12年来取得的成绩表示肯定，针对目前国奥集团的发展和今后的战略布局提出了指导性的建议。

国奥集团与中铁城建集团 战略合作协议正式签署

■ 霍静雯

2016年3月11日，国奥集团与中铁城建集团战略合作签约仪式在国奥村花园酒店隆重举行。此项协议的正式签署标志着双方合作层次的全面深化，多领域、多元化的合作已经全面展开，并最终实现双方共赢、共同发展、共享事业成功的目的。中铁城建集团董事长罗海滨、总经理倪真、副总经理张晓峰、总经理助理高明德、北京联络处主任滕伟、项目经理羿生钻，国奥集团董事长张敬东、副总裁万江华、副总裁韦玮，国奥文化公司董事长王大庆、国奥建设公司董事长杨玉春、国奥游养投资公司总经理王道华等领导参加了此次签约仪式。

会上，国奥集团董事长张敬东和中铁城建集团董事长罗海滨对这次合作协议的正式签署均发表了热情致辞。罗海滨董事长介绍了中铁城建集团的基本情况：集团由系统内5家优质房建子公司整合重组而成，总部位于湖南省长沙市，注册资金20亿元。多年来，集团在高层建筑、大型场馆、铁路站房、机场航站楼、学校医院、市政、地铁、高铁、高速公路等施工领域取得了卓著的成绩。罗海滨董事长特别指出，中铁城建集团一直秉承“诚信创新永恒，精品人品同在”的企业价值观，在未来的合作中将严格履行承诺，始终将“诚信”作为双方合作的基础。

国奥集团董事长张敬东也对双方未来可以展开合作的项



目和领域进行了细致的梳理。目前国奥集团在旅游、养老、影视、新农村建设、物业经营等多个领域展开布局，未来希望通过与中铁城建集团的合作，可以将湖南作为旅游养老产业联盟的先行试点，充分释放湖南的优势资源。同时，可在怀柔中国影都、桂林全州天湖文化休闲旅游区等项目，及教育、科技、体育、新能源等领域开展多方面、全方位合作。张敬东董事长表示，国奥集团一直秉承“拿事当事、说话算话、讲情讲义、有理有节”的企业精神，未来双方将充分发挥各自在资源、资本等方面的优势，推动双方共同发展，这将是双方建立战略合作协议的重要意义所在。



国奥集团与英大国际信托战略合作协议正式签署

■ 贾 犇

2016年4月8日，国奥集团与英大国际信托有限责任公司在英大国际大厦隆重举行战略合作签约仪式。此项协议的正式签署标志着双方合作的进一步深化。合作双方将在旅游养老产业基金、消费类金融产品、房地产开发以及新能源领域等相关产业展开具体合作，并最终实现双方共赢、共同发展、共享事业成功的目的。参加此次签约仪式的领导有：英大信托董事长王剑波、副总经理王迎新、总经理助理乔发栋、办公室主任刘志峰、业务三部总经理刘金州，国奥集团董事长张敬东、副总裁张浦宁，国奥集团旅游产业发展有限公司总经理王道华、金融资本中心总监刘晓晨。

会上，英大信托董事长王剑波介绍了英大信托近年来的经营发展情况和未来发展战略，表示双方应充分发挥各自优势，在旅游养老、消费信托领域积极拓展合作深度和广度，创新商业模式，实现共赢发展。英大信托副总经理王迎新介绍了英大信托在房地产、清洁能源领域的业务开展情况以及下一步在旅游养老、消费信托领域的创新拓展。国奥集团董事长张敬东介绍了国奥集团目前的发展状况，并表示国奥集团已经在旅游、养老、影视、房地产开发、物业经营等多个领域展开布局。国奥集团将发挥在房地产开发方面的地域优势、信息优势和专业技术优势，而英大信托将发挥其在电力能源和金融领域及新能源领域的优势，双方共同开展合作，实现共赢。

英大国际信托有限责任公司是经国家金融监管部门批准成立的非银行金融机构，具备雄厚的资金实力和完善的服务能力。共有国网英

大国际控股集团有限公司、中国电力财务有限公司等6家股东单位，实际控制人为国家电网公司。截至2015年末，英大信托公司管理资产总规模达2358亿元。“十二五”期间累计实现利润总额36.43亿元，累计向受益人分配信托收益超过570亿元，项目兑付率始终保持在100%，综合实力位居行业前列。英大信托公司获得北京市东城区百强企业称号，连续八年荣登中国社科院和《金融时报》联合评选的中国金融机构排行榜，2015年获得“年度最具影响力信托公司”称号，近年来社会影响力和美誉度一直不断提升。

国奥集团出资成立“国奥传媒”

■ 袁 炜

文化传媒是近年来发展迅猛的热门行业，也是国奥集团从传统房地产行业向多元化经营转型的重要战略方向之一。2016年5月，由国奥集团投资设立的北京国奥众合文化有限公司（简称“国奥传媒”）正式注册成立，注册资金2000万元。国奥传媒专注于广告招商策划、赛事运营等文化传媒板块业务，致力于成为国奥集团对文化传媒资源的整合平台。

国奥集团旅游公司在京成立

■ 霍静雯

2016年5月13日，国奥集团旅游公司在京成立。会上宣布，张敬东任公司董事长一职，张浦宁任副董事长，刘宝红为监事，韦玮、何巍、王道华为董事会成员，总经理一职由王道华担任。公司下设四个中心、两个部门，分别为旅游事业中心、金融资本中心、创新管理中心、业务支持中心，运营管控部及品牌营销部。

会上，张敬东董事长首先明确了旅游产业的重要地位及其未来巨大的市场前景，对公司未来的经营模式及现阶段筹备工作予以肯定。同时指出，目前集团正处于企业跨界发展的重要时期，游养联盟的员工应该在工作中精益求精，成为公司未来发展的栋梁。对于组织架构，要求新公司应深入发掘人才潜力，使得每位员工能够人尽其才。在创业奋斗过程中，希望员工能以进入游养联盟工作为荣，成为既通情达理、善解人意，又能在面对市场风险时保持从容心态的创业团队，从而实现每一位员工的人生情怀。

最后，张敬东董事长表示集团将全力支持旅游公司的发展，并预祝在新的领域中取得成功。

10



今日国奥



當好創新型城市運營商

——张敬东董事长在集团员工培训会上的讲话

■ 张敬东

大家知道，十二生肖一个轮回。国奥从2004的甲申猴年，走到2016的丙申猴年，整整12年了。12年来，我们实现了两大跨越：一是由一个单一的奥运项目公司发展壮大成为多元化的产业集团，二是由一个地产开发商转型升级为城市区域运营商。今天，我想围绕如何当好创新型城市运营商这个主题，和大家交流三个问题：我们为什么要跨界转型？什么是城市运营商？怎样当好创新型城市运营商？

一、我们为什么要跨界转型。

这12年，我们经历了房地产由兴到衰大起大落的全过程。在房地产如火如荼的黄金期。我们抓住机遇抢占市场，迅速完成了“国奥村”“国韵村”“国惠村”“国奥城”“国奥乡村”五大系列产品布局，一举跨入全国地产百强行列。2010年，正当房地产鼎盛时期，国奥作为北京房地产界的唯一代表参展上海世博会，在一片喝彩声中，世博会的主题引起了我的深深思考，作为一个以“报国惠民”为己任，有理想有追求有担当的房地产企业，要完成国奥品牌和理念向全国甚至全球推广、把国奥集团缔造成让政府信得过、让老百姓生活更美好的城市运营商这个战略转型问题。

二、什么是城市运营商。

所谓的城市运营商，就是指那些自觉围绕政府的城市总体发展目标和建设规划，以优化城乡布局、完善城市功能、增进民生福祉为己任，集开发建设、运营管理、服务保障功能于一身，充分运用市场化机制和信息化手段，通过整合公共资源和市场资源，搭建产业链平台，实现城乡结合、产城融合、需求对接，成为城乡一体化的推动者，新生活方式的引领者，城市运行保障的服务者。其衡量的标准是实现三个效益最大化：一是经济效益、二是社会效益、三是环境效益。所以，转变



城市发展方式、搞好城市治理、优化城乡布局、完善城市功能，打造和谐宜居城市生态圈，对运营商来说任重道远。因此对城市运营商提出了很高的标准和要求：其一，当好城市运营商，必须要有很强的前瞻力；其二，当好城市运营商，必须要有很强的社会责任感；其三，当好城市运营商，必须要有很强全方位的统筹能力；其四，当好城市运营商，必须要有很强的资源整合能力；其五、当好城市运营商，必须要有很强的政府公关能力。

三、怎样当好创新型城市运营商。

整个“十三五”期间，我们的使命愿景应该是：致力成为联接政府公共资源与城市专业运营商的服务平台搭建者，致力成为全域旅游产业创新发展的推动者，致力成为营造城镇居民全新生活方式的引领者，最终成为中国最具特色、最具竞争力的创新型城市运营商标杆。同时需要研究和解决的问题很多：

第一，关于总体目标与发展思路。今后5年，我们要抓住社会转型、经济调整、产业升级的历史契机，秉承北京奥运精神，坚守报国惠民宗旨，践行创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，坚持一手抓公共资源整合，一手抓市场需求对接，一手抓增量创新，一手抓存量盘活，搭建城乡结合、产城融合的城市运营平台，构建以房地产为依托，以旅游业为龙头，以金融资本为支撑，以文化传媒、教育体育、养生养老为骨干的产业联盟生态圈。

第二，关于战略规划与产业布局。1、瞄准建设国际一流的和谐宜居之都，搞好项目拓展布局。2、把发展旅游产业摆在重中之重，搞好五大支柱布局。3、实现文化创意产业大突破，搞好筑巢引凤布局。4、办好有特色的教育体育，搞好产业延伸布局。

第三，关于管理架构和团队建设。在管理架构上，我们在市场化的改革中，已经走了两步棋：从单一的国有体制，重组为混合股份制；从垂直式的行政管理模式，变革为扁平化的合约制现代法人治理结构。下一步，我们要推出三项举措，一是全面推行与绩效考核紧密挂钩的全员目标管理责任制。二是引入竞争机制，推行用人制度市场化，形成能者上、庸者下、平者让的管人用人局面。三是组织股权激励改革试点，条件成熟时，全面铺开，实现利益捆绑，打造命运共同体。同时在团队建设上，我们应当朝着四个方面努力：一是创建学习型团队，二是创建创新型团队，三是创建执行型团队，四是创建事业型团队。12年来，国奥从无到有，从小到大，我和大家一样，对国奥充满了感情和热爱。如果说人的生命是短暂的，人的精力是有限的，那么我的抉择就是把这辈子全部奉献给国奥，我的愿景就是把国奥打造成百年老店。殷切希望志同道合的员工兄弟姐妹们，能跟我一起树雄心、立壮志，心往一处想，劲儿往一起使，拧成一股绳，下好一盘棋，坚决打赢跨界转型这场攻坚战，为再创国奥辉煌而努力奋斗！



国奥集团怀柔新城08街区 安置房项目一期工程开工

■ 黄 晨

2016年5月22日上午9时，由国奥（北京）文化产业投资有限责任公司负责开发建设的怀柔新城08街区安置房项目一期工程举行了隆重的开工仪式。国奥集团常务执行副总裁韦玮、国奥（北京）文化产业投资有限责任公司董事长王大庆作为建设方代表，陪同怀柔区相关领导及各委办局代表一同出席了开工仪式并致辞。

怀柔新城08街区安置房项目一





怀柔新城08街区安置房项目一期工程占地面积约4公顷，规划总建筑面积12.6万平方米，共963套住宅，包括346套三居室、443套两居室、174套一居室，项目建成后将满足安乐庄、郭庄等村的百姓回迁需要。本项目的设计单位为北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司，施工单位为中铁城建集团有限公司，监理单位为北京天瑞峰工程建设监理有限公司。作为怀柔新城08街区的土地一级开发及安置房项目的建设单位，国奥文化公司将根据国奥集团领导的指示，以安置房项目的开工作为新的起点，努力把安置房项目建设成政府满意、百姓放心的安居工程，功能齐备、环境优美的宜居工程，同时以更优质的工作、更快的速度、更好的产业理念，把08街区的一级开发工作做得更高效、更完美！

国奥集团一直以当好创新型城市区域运营商为己任，在项目的开发建设上，融入“生产、生活、生态”三生合一的

新型住宅区开发理念，从单一的住宅产品开发，拓展为引领未来生活方式；从短期的住宅开发销售，拓展为全生命周期的贴身服务；从简单的住区开发建设，拓展为城乡一体化的推动者、城市运行保障的服务者、智能化城市的建设者。

国奥集团将抓住社会转型、经济调整、产业升级的历史契机，秉承北京奥运精神，坚守报国惠民宗旨，践行“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，国奥文化公司将把安置房项目的建设作为起点，全力推进08街区的区域城市规划、产业招商规划、土地供应规划等，深入发掘集团的资源整合能力、体制机制创新能力以及强大的融资集聚能力，力争把怀柔新城08街区打造成为影视文化产业的高端聚集区、凸显绿色科技人文的生态居住区、创新业态模式的示范区、引领怀柔经济腾飞的核心区。把安置房项目建设成政府放心、百姓安心的满意工程、优质工程、品牌工程！



打造开放式全域旅游新平台

——全面解读游养联盟

■ 霍静雯



发展乡村旅游养老产业是国家的一项重大战略举措，对于全面建成小康社会意义重大，从中央到地方均出台了一系列利好政策。社会发展进入游乐时代，每逢节假日几乎大半个中国都在路上，今后二三十年旅游业将一直处于黄金期。我国已进入老龄化社会，到本世纪中叶，老龄人口预计将达到5亿，解决养老问题已成为刚性需求。“城里一宅，村里一院”将成为人们追求美好生活方式的新向往，乡村旅游养老需求呈现井喷式增长。民生需求高涨与乡村旅游养老产业发展滞后形成巨大反差，野蛮生长、乱象丛生，整个行业处于自发无序、粗放型、碎片化的初级阶





段，亟待转型升级。而联盟是互联网时代企业发展的必由之路，孤军奋战、单打独斗的企业都难以发展壮大，必须资源共享、合作共赢。

游养联盟以旅游养老产业作为切入点，盘活存量资产，加快公司房地产项目去化率，以达到资金回笼的目的。旅游养老产业前景广阔，蕴藏着巨大的商机，旅游养老联盟承担着国奥集团转型及二次创业的历史使命，一旦突围成功将为集团在前景广阔、蕴藏巨大商机的旅游养老产业中开拓一片新的天地。旅游养老联盟通过整合旅游养老资源，有望孵化出一批



知名品牌和上市公司，为集团带来巨大的品牌和资本增值效应。通过建立旅游养老联盟及相关运作，可促进集团金融板块的成长，从而推动集团从重资产企业向轻资产企业转变。

游养联盟计划聚合国内外优质旅游、养老等资源，为国人提供最优质的游养产品和服务。打造“旅游+养老+金融+互联网+合伙人”的开放式全域旅游新平台，构建集绿色交通、餐饮住宿、购物娱乐、商务社交、养生医疗和文体教育于一体的创新型旅游养老产业联盟生态圈。





游养联盟主打五大盈利模式：

1

资源服务整合：聚焦多元化需求，将“衣食住行、游购娱养、文体卫教”等碎片化资源，优化组合成“新奇名特优”的链条型产品。精选优质资源和成长型项目，通过基金扶持、顶层拓展、运营创新、客源导入、品牌输出，打造高端标杆产品。

2

金融产品服务：拓展多元化资源合作模式，与有实力的知名金融、旅游、互联网运营机构合作，优势互补、强强联合，共同发起并组建旅游养老产业投资基金。通过股权投资、资产重组和专业化运营，提升企业、项目、产品价值，最终在实体产业和资本证券市场实现共赢。

3

品牌管理输出：通过顶级智库和标杆产品，为服务运营商提供升级改造、提质增效的顶级设计和品牌标准、服务体系输出。

4

线上平台服务：通过联盟的网络效应和平台带来的信息云集，将资源、产品、客户、运营集于一体，开辟供需双方直接对接的绿色通道，实现游养联盟的战略定位和发展目标。

5

定制产品体验：围绕高端客户的高品位需求，提供“城里一宅，村里一院”的私人订制产品。围绕特定人群的特殊需要，提供“私房菜”式的自选产品。

游养联盟致力成为旅游养老生态圈的开拓者，为客户提供最优质的服务，为联盟成员提供最肥沃的土壤；致力成为乡村旅游养老产业转型升级、提质增效的推动者；致力成为落实国家带薪休假政策，实施惠民工程，带动旅游养老产业发展的践行者；致力成为疏解城市人口，加快美丽乡村建设，带动农民就业增收致富，营造城镇居民“城里一宅，村里一院”全新生活方式的引领者。

韵启幸福 · 欢迎回家

■ 北京国韵村营销团队



幸福是什么？不同的人会有不同的答案。但回家肯定是所有人都认可的幸福答案。经过无数个日夜奋战，国韵村终于完美交付啦！

2016年3月29日至30日，国韵村的交房现场鲜花萦绕，热闹非凡，到处装扮一新。在广大业主的无限期待中，国韵村如期拉开了交房序幕。幸福的钟声已经敲响，恭迎业主们回家。

交房现场井然有序、喜气洋洋，人们都沉浸在收获的喜悦中。业主们在现场工作人员带领及协助下办理提交手续、看房验房，直到顺利拿到钥匙。

亲切的问候、诚挚的微笑，国韵村的交房现场处处洋溢着喜悦的幸福。在交房期间，细致周到的服务让许多业主感到满意和欣慰，纷纷表示：有这样的服务品质保证，对入住以后的生活有了很大的期待和信心。



交房当天，得知有业主过生日，国韵村营销团队特意为该业主举办了一场特别的生日会，这一切都表达了国韵村对业主的诚挚关怀。而在业主的脸上，则流露出发自内心深处的欢乐。

同时，为了感谢业主们一直以来对国韵村的支持与信赖，国韵村向业主们奉送了交房礼品以恭祝业主喜迁新居。

国韵村用实际行动兑现了完美交房的承诺。国韵村本次交房率达到100%，这次交房不仅是对从建筑工程到物业管理的全方位审阅，更是国韵村为缔造品质生活交上的一份完美答卷。

韵启幸福 · 欢迎回家

国韵村续写大兴区3月销售冠军

■ 北京国韵村营销团队

近日，大兴区2016年3月份住宅成交排行榜出炉，国韵村开盘劲销55套，业绩达29250万元，再登榜首。国韵村产品以韵致精髓卓筑宜居家园，屡夺销冠，深受市场追捧，实

至名归。截止2015年底，四环新房库存不足2000余套，预示着四环内置业机会日益稀缺。国韵村地处中轴龙脉与南四环交汇处，与北京中心同步繁华，拥有极其可观的升值空间。



■ 重庆公司市场开发部

为了抽奖!“国奥村·时光漫”10/13号楼应市加推,这才是今天的重头戏!看房的客户把“国奥村·时光漫”销售现场围得水泄不通,双名校、一桥双路七公交、3万方特色商业+永辉超市、双会所+三泳池、揽江观山六重美景……听了销售顾问的详细讲解,客户对“国奥村·时光漫”的完善配套有了更深的体会!

在“国奥村·时光漫”此次推广活动中,签到客户800多组,实际到访客户1000余人。2015年两次开盘两次大卖,成就国奥片区销量领跑者。



什么事让人们甘心冒雨排着长队等候?请允许国奥君卖个关子,想知道真相,就请往下看:

原来是2016年5月14日“国奥村·时光漫”周末实惠活动!实惠活动定于13:30正式开始,可刚过了12点,排队签到的人群就排成了长龙!这就是“国奥村·时光漫”的魅力!

“优享国奥村·乐享实惠季”活动受到了广大重庆市民的热情追捧,前期线上活动参与人数更是创下新高!

人们到“国奥村·时光漫”来可不光是



国奥·乡邻雅居“迈”进人民大会堂

■ 国奥乡村营销部

2016年2月1日，农历腊月二十三即我国的“小年”，是中国传统文化民间祭灶的日子。素有“民歌春晚”著称的北京新春音乐会于2016年2月1日迎来了第十二届。小年夜，大会堂，唱民歌，穿唐装，歌王会师迎春日，人民歌载大会堂。



作为政府大力推广的养老项目，借佳节与晚会的良机，“国奥·乡邻雅居”首次“迈”进人民大会堂。晚会现场咨询客户络绎不绝，对项目产品及模式产生了浓厚的兴趣。

号召，从医疗、饮食、养生等方面增加老年人晚年福祉。国奥集团与老龄委、北大医疗携手的大型养老项目——国奥·乡邻雅居应运而生。



近年来我国老年人口剧增，随之而来的老年人缺少精神慰藉、生活上缺乏照料等问题导致老年人幸福指数降低，该问题已上升为急需解决的国情。作为责任国企——国奥集团大力响应国家



国奥·乡邻雅居位于顺义区北石槽镇，距京承高速12号出口仅3公里，北望燕山，南临京密引水渠， $pm_{2.5}$ 值远低于市区，上风上水，气候宜人，空气质量常年达到一级，这里有都市人无法享受到的优质自然环境。

展望冬奥会

国奥·乡邻雅居结缘“冬奥”

■ 国奥乡村营销部

展望冬奥会冰雪运动感受春意

北京作为2022年冬奥会的主办城市，为引领健康生活方式，宣传冬奥，形成良好的社会氛围，于2016年2月4日举办了“走向2022迎冬奥首届延庆海坨冰雪徒步大会”。

国奥集团作为起源于奥运的国企，以及奥运会运动员村的投资方与运营方，对此次活动积极响应，国奥·乡邻雅居作为

集团旗下重点养老项目，员工除了报名参加活动外，还申请成为活动的志愿者。



成都国奥村再获大奖

■ 吴忠富

2016年1月21日，由全国工商联房地产商会、成都市广播电视台联合主办的“新起点新征程新未来2016地产传媒大奖暨地产春晚”精彩上演。会上，全国工商联房地产商会的专家对影响房价的因素以及行业发展趋势发表了主题演讲，并在成都首发2015年房地产企业景气指数。

在精彩的节目和活动中，备受瞩目的2015地产传媒大奖的多个奖项也一一揭晓，成都国奥村荣获“2015地产传媒特别贡献”大奖。



冰雪延庆，激情冬奥

——延庆冬奥科普文化展首个周末活动圆满结束

■ 李韬之 姚 琼

2016年1月16日至17日，延庆冬奥文化科普展的第一个周末在石京龙滑雪场火热举办。此次活动由延庆区委区政府主办，目的是推广延庆冰雪文化，助力冬奥成功。这个周末，石京龙滑雪场充满了浓厚的冬奥气息，冰雪激情在这里得以释放。1月17日，国家体育总局冬季运动管理中心主任赵英刚、北京体育局副局长陈杰、延庆区委书记李志军、区长穆鹏来到了科普展现场。也许此次科普文化展无法让所有人都真正体会到冰雪运动的内涵，但我们希望这是一个起点，作为冬奥会举办城市的市民，我们不再是冰雪运动的围观者，同样有机会自己亲身体验冰雪的乐趣。



桂林首个茶餐厅主题接待中心 正式亮相桂林国奥城

■ 黄丽娇



从2016年4月29日至5月26日，历经29个昼夜的持续奋战，铂湾茶餐厅接待中心终于完美亮相，不禁让人惊喜和感叹。从项目总工程师徐亚柯，到负责建筑、景观、软装施工的每一个设计人员，甚至是现场施工的每一位工人，都在朝着同一个目标，以同样严谨细致的

工作态度，不分白天黑夜，在现场努力工作，与时间赛跑，力争在公司规定的时间内完成任务。铂湾·茶餐厅，这听起来似乎无法结合在一起的名词，就真的这么诞生了！这是桂林国奥铂湾的客户接待中心，没错；这是茶餐厅，也没错！这就是桂林首个茶餐厅主题接待中心！

里约奥运会志愿者培训
国奥村花园酒店喜迎2016年

2016年5月27日，全国各高校大学生和美国当地华裔大学生60人入住国奥村花园酒店，进行了为期三天的2016年巴西里约热内卢奥运会志愿者培训、交流与学习。

■ 李玉娇





桂客林门：我们提供的不只是一碗米粉

■ 付舒明

桂客林门是北京国奥祥云餐饮管理有限公司布局餐饮服务的首次亮相，试水“互联网+”的突破口之一。桂客林门是实现以传统品牌餐饮坐店经营的线下任务，与线上和后厂的连带业务相结合，以标准化、便捷化、品牌化的分类服务进入到景区、社区、办公区、商业区、学校、体育馆等场所。用旅游、养生、体育、



教育、商贸、农业等连带产业形成关联交易，依托大数据平台和移动互联网思路，形成前后上下有别的新商业模式。桂客林门将所有与自身有关的后厂供应链条：菜、米、油、盐、酱、醋、茶、水、蛋、肉、家具、配饰、设备等各个环节的供应服务实现了产业化。

2016益启跑·海峡两岸青年共筑中国梦 主题公益活动在厦门举办

邓亚萍领衔冠军队伍明星跑团与两岸青年同跑传爱心

■ 孟素珍 李 婷

6月13日，2016益启跑·海峡两岸青年共筑中国梦主题公益活动在厦门五缘湾音乐岛成功落下帷幕。中国十佳劳伦斯冠军委员会主席邓亚萍携同奥运冠军石智勇、奥运银牌得主黄志雄、台湾歌手熊天平杨洋夫妇、台湾演员徐洁儿、鲜跑团创始人李羽、青年演员张皓然、时尚跨界潮人黄智博等众明星及爱心企业家们齐聚厦门和海峡两岸青年代表一同参加了益启跑活动。激情活力爱心公益点燃整个五缘湾！





跑步+公益，运动让海峡两岸紧紧相连

6月13日上午9时，活动在台湾少数民族表演中拉开帷幕。台湾演艺明星熊天平夫妇为活动献唱一首《团团圆圆》。随后十佳劳伦斯冠军委员会为爱心企业家颁发证书。

通过益启跑，冠军委员会与福建团省委联合创立了为23所贫困县的每所学校捐赠1万元体育器材的公益项目。最后十佳劳伦斯冠军委员会主席邓亚萍致辞。

捐赠仪式之后，由邓亚萍带领的奥运冠军团队、明星达人和海峡两岸青年一起完成了益启跑行动。

通过行动来展现了积极向上、为梦想拼搏的体育精神。两岸青年也在跑步中加深了认识、增强了友谊。在最后的颁奖环节里，大家兴奋地欢呼让现场成为了一片欢乐的海洋。

体育鼓舞人心，慈善回报社会

益启跑是十佳劳伦斯四类慈善活动之一，它以宣传体育公益为宗旨，倡导在奥运冠军们的带领下，引领跑步者用脚步践行公益，用汗水诠释体育精神，让更多人参与并支持体育公益和体育产业发展。

我们在庆祝此次活动圆满完成的同时，也希望它越办越好。活动所宣扬的爱心、团结、体育精神可以一直延续下去。

问鼎2015重庆年度人气楼盘 实力铸就荣誉， “国奥村·时光漫”

■ 重庆公司市场开发部



第十二届中国房地产网络人气榜 2015重庆年度人气楼盘

“国奥村·时光漫”又得奖啦！2015重庆年度人气楼盘花落“国奥村·时光漫”！

闪耀的奖牌是对我们最好的肯定！作为一年一度的房地产互联网盛事，中国房地产网络人气榜向来以明星楼盘多、人气旺、公平性强和含金量高著称，而第十二届中国房地产网络人气榜在经过重庆数百个楼盘激烈角逐之后终于落下帷幕，赛前就获奖呼声极高的“国奥村·时光漫”不负众望勇夺2015重庆年度人气楼盘殊荣。



“上宅阔府·国韵传家”

——暨北京国韵村“新机遇·新价值”论坛及样板间盛大开放

■ 北京国韵村营销团队

2016年4月21日，北京国韵村项目迎来了新品样板间的盛大开放，并于同一天举办“上宅阔府·国韵传家”暨北京国韵村“新机遇·新价值”论坛活动。北京房地产业协会秘书长陈志、北京房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池、知名青年财经评论家刘艳、中经联盟秘书长陈云峰等业内知名大咖及多家资深媒体齐聚北京国韵村价值论坛的现场。各位专家从宏观到微观，针对当前房地产行业的形势到国韵村项目价值的体现进行了深入解读。



新形势：

高端元年量价齐升北京市场全面进入高端化

今年年初开始，房地产政策连续出台，央行降息、降低首付比例、契税降低、营业税改制、央行降准、房贷利息将可抵个税、“7090”等一系列政策的刺激下，楼市热度不断上涨，成交量屡创新高，在一线城市尤为明显。根据国家统计局发布数据显示，2016年70个大中城市超过7成出现上涨，三线城市也逐渐迈入房价上涨城市之列，深圳更是创下近十年中国房价同比涨幅之最。

不过，一线城市的房地产价格在步入“白银十年”之后已经逐渐趋于理性，不会出现幅度过大的涨跌，但由于刚需存在，一线城市房价仍然会保持上涨，首当其冲的是寸金寸土的北京城，在北京三环内房价已经超过了10万/平方米，几乎没有在售的新房。而北京南五环之外，大兴黄村的一块地经过76轮的激烈竞价，最



终以39亿拍得。而从过往的经历看，一线城市每一次出现“地王”，仿佛都意味着房价新一轮疯涨的开始。相对于置业机会越来越少的四环沿线，随着楼市的回暖，四环沿线有望在未来两年突破10万，真正进入高端化时代。

新格局： 南城元年丰台“疯”了，南城火了

从区域来看，2013年的土地热，让业界重新定义了孙河板块，2014年东坝又异军突起，备受关注。2015年，西南三环沿线的丰台区域无疑是最耀眼的明星。而今年，南城将全面成为大热区域，只要有住宅用地放出，5万元/平方米已经成为了基本的起价。该区域内甚至还成交了一块单价为7.5万元/平方米的新地王，打破了2013年由融创创下的朝阳区农展馆地块7.3万元/平方米的楼面价纪录。

随着众多品牌开发商接连进军南城市场，南城的土地价格迅速攀升，数宗高价地开始出现。尤其是地王频出的丰台，在土地“疯狂”过后，多个顶豪项目开始热销，南城的楼市越来越被人们认可。

知名青年财经评论家刘艳表示，南城才应该是未来北京市宏观楼市必须聚焦的一个地方，南城作为价值洼地虽然存在短板，就是缺少这样的楼盘和类似的项目。所以南城的价值体现和投资回报率的体现必须通过高端元年所带来的这些高性价比的产品来实现。

从环线来看，今年宅地供应不足是造成地块屡屡被疯抢的主要原因，尤其是四环以内的居住用地。在今年如此明显的楼面价增长势头之下，北京的土地价格越来越贵，好位置的土地越来越少，关键在于北京可供开发的土地越来越少，供应逐年萎缩。在土地供应几乎下降了70%的时候，好地块自然奇货可居。2015年底北京四环新房库存不足2000余套，这意味着2016年置业四环内的机会越来越少，而且在四环内置业的成本越来越高，特别是户型面积越大，总价则会更高。

随着北京地价高涨，在售新盘价格正以亢奋的方式发挥着想象力。统计显示，五环已经成为北京高端物业的分界线。从市场成交看，五环内平均单套成交额在2015年为800万，而在2016年开始签约的五环内商品住宅中，平均单套已达984万，进入普遍豪宅阶段。五环内商



品房成交均价从2015年开始，进入5万元/平方米时代，而在2016年伊始，成交均价已经达到了56452元/平方米。按照这些地价计算，越来越稀缺的四环高端住宅已经进入10万+豪宅时代！

中经联盟秘书长陈云峰在论坛上提出了一个大胆的预测，北京的趋势是价涨量缩的趋势，所以南城板块具有竞争的压力，但是南城作为经济发展的重心转移，正在突飞猛进，所以北京南四环外、南五环内，旧宫板块区域的价格，在2020年不低于7万，今年会达到5万+。

5万/m²
7.5万/m²
10万+

新机遇：

改善元年供应结构两极化改善产品日益稀缺

未来房地产的供应结构将发生很大的变化，无论是别墅产品还是刚需产品的供应量都将增大，形成“哑铃型”供应结构，这将反映的一个最终现象就是改善型需求的旺盛，以及中高端购买力的凸显，而这种改变恰恰显示了未来楼市的走向。同时，“7090”政策的出台，意味着新建住宅项目的户型比，套型建筑面积为90平方米以下的户型必须占到整个项目的70%以上，对于未来的住宅供应结构或发生较明显影响，也将导致中端改善性产品将越来越稀缺。

同时，恰逢“单独二胎”政策的出台，以往城市中最常见的“三口之家”格局，可能将变为普遍的“四口之家”或三代同堂的“多口之家”。同时，未来城市家庭需要的住房面积也将变大，家居空间的使用功能也要做出相应调整，目前市面上就有许多改善产品将保姆房纳入设计范围，相信全面放开二孩政策以后这个范围会更广。去年商品住宅中成交套数同比涨幅最大的是150-300平方米面积段的中端改善性住宅，同比上涨60%多。此外，面向初期改善型的120-150平方米面积段则以12%的成交价格涨幅领涨其他产品，成交结构的变化使得改善型产品迅速削减。

“二胎会极大地促进房地产的销售。原来卖房子，房子越小单价越高，现在，北京有四居室的项目非常少，不超过10个，但是由于二胎会极大地刺激四居产品的需求，四居室的价格会高于三居室。”北京房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池这样认为。

而知名青年评论家刘艳则持有不同的观点，她认为不是所有有二胎的人群都要选择改善型住房，产业



政策、人口政策，包括未来新兴产业才是关注重点。例如，过去南城多是总部基地，但是未来的南城更重要的是要把重心放在以大兴这种区域为代表的，围绕着新机场为代表的新兴项目。

7090
70%
60%
12%

新价值：

改善首选——国韵元年·上宅阔府，国韵传家·四环臻品

在这种市场形势下，北京国韵村提出了“上宅阔府·国韵传家”的全新居住理念，以满足市场上对终极置业的更高要求。国韵村悉心考量居住者的需求，致力打造宜居、宜学、宜业的精品住宅，反复考量区位、交通、生态、商业、教育、物管等，从多元配套到发展潜力，用实际行动去实现居住者更高层次的社会尊崇感。

国韵村地处中轴龙脉与南四环交汇处，毗邻天坛公园、崇文门商圈、方庄商圈等生活资源，四环、蒲黄榆快速路，公交与地铁紧密衔接，立体交通快捷通达，尽享城市级配套。同时，国韵村尊享得天独厚的地理优势和稀缺城市景观资源，周边有旺兴湖郊野公园、碧海公园、宣颐公园三大公园环伺，小龙河、凉水河两条生态水系蜿蜒两侧，2.5万平方米市政绿地咫尺，其资源配套的丰盛不可不谓之“上宅”。

国韵村拥有超大的楼间距，全力打造全景观、宽空间生活领域；打造的创意N+1户型，超大窗墙比，奢享朝阳沐浴；270°转角飘窗，推窗即景，开门见绿。其产品户型的面宽进深比近1:1，敞阔格局以及83%超高得房率，在同类项目中均具有突出优势，即使未来地王新项目入市，国韵村也具有明显的尺度和价格的双重优势，尽显“阔府”气度。

“国韵”系产品传承宜居美学，领衔居者的优雅品味，按照“绿建二星”标准建造，深受市场追捧，2015年热销27个亿，屡夺销冠，实至名归。

“传家”从客户角度出发，设计全生命周期的户型，满足不同家庭结构的改善居住需求。86-174平方米舒适两居、阔绰三居、墅质四居，定位改善首选，填补了当今市场上品质改善产品的空白。同时，国韵村也是区域内唯一配有泳池会所的项目，25*10米四泳道恒温标准游泳池，引领亲水健康生活。拥有北师



宜居 宜学 宜业

大附属幼儿园和优质中学，打造家门口的全优精英教育体系。同时，还规划了自有配套商业，形成家门口的“步行生活圈”。

国韵村携手中国下一代教育基金会 以书换“树”图书捐赠活动圆满成功

■ 北京国韵村营销团队

书香伴花香，图书换绿植。一本旧书分享阅读的快乐，一盆绿植扮靓温馨的家庭。3月12日上午10时，由国韵村携手中国下一代教育基金会主办的以书换“树”图书捐赠活动在国韵村售楼处现场载爱起航。国韵村的业主朋友们领

着自家的小宝贝带着家里闲置的书籍纷纷来到现场，换回了生机盎然的盆栽。更有幼儿园组织小朋友集体参加了本次活动，用家长们的话来说：“旧书换绿植真的是太有意义了，不仅培养了孩子的环保意识，还能培养孩子的爱心奉献精神，让孩子们切实地体会到‘予人玫瑰，手留余香’的意义所在。”

唤醒绿色希望，
传递社会正能量



活动现场人头攒动，百余盆绿植春意盎然，温暖四溢。国韵村举办的这次公益活动有百余组客户到场参与，场面热闹非凡。

活动进行中，很多客户拿着旧书询问在场的工作人员关于这些书未来的去向。下一代教育基金会负责人表示，本次募集的图书将全部捐献给云南、甘肃、广西的40余所小学。活动方希望通过这样一次小小的公益活动，让我们手中尘封的旧书得到循环利用，并在他人手中发挥更大的价值。国韵村此次爱心活动将带来更多温暖的善意。

国韵村，
以公益力量点亮中国希望



“图书换绿植”公益活动通过图书交换绿植的形式赋予图书新的生命，并分享阅读的快乐。而绿植通过交换，也变成了倡导绿色生活的载体。

活动现场，除了募捐的图书外，国韵村还另外向中国下一代教育基金会捐赠近千本图书，并和募捐的图书一起通过基金会捐献给那些渴望看书却又没钱买书的孩子们。项目负责人表示：“我们希望这些绿植像‘种子’一样，把‘公益、环保、爱心’这些主题种进人们的心里。”此次公益活动不仅彰显了国韵村的绿色环保理念，更明鉴了国韵村以实际行动传播公益事业的努力。

绿色乡居 · 绿色生活——国奥乡居

■ 董艳丰

国奥乡居为春天代言！

在自己的庭院里，没有眼前的苟且，只有诗与画交融。国奥乡居位于北京怀柔区田仙峪村，慕田峪长城脚下，村子距今已有600多年的历史。





山川、古树，尽显自然之美！

箭扣长城，修筑于险峰断崖之上，显得更加雄奇险要，因山势险峻、城墙自然风化严重，一直未对外开放，但探险者络绎不绝。

卧佛山，明山幽岗，蕴灵掬秀，出神入化，更有雄关古道，旧城遗堡，烽火狼烟，威严的明代长城与之相互呼应，近在咫尺。

健康饮食不可少！



苦麻子

本地山野菜，采于卧佛山上，味微苦，有去火作用，搭配豆瓣酱食用，口味最佳。时令野菜，可遇不可求。

香椿芽

香椿树四月发芽，即可采摘食用，香椿芽摊鸡蛋最为著名，当地一般采用盐水腌制，辅以作料口味更佳。

花椒芽

花椒芽也是五月份的时令蔬菜，吃法简单，采下洗净，包裹淀粉以及蛋清，热油炸之，美味佳肴也！

四格漫画告诉你，木力芽的正确采摘方式。



木力芽，别称辛夷、木兰芽，属于植物界的木兰科，具有能清热解毒，强筋壮骨，增进食欲的功效。野生灌木长于向阳山坡，谷雨前后树枝上长满红黄相间的嫩笋芽掰下后，凉水下锅煮熟、漂洗、浸泡三天左右以不苦为度。切碎后凉拌、炒肉、做馅、炒米饭香味无比。

采摘后要经过多重工序才可食用：

择菜：人工挑出可以食用的木力芽，纯手工操作天然绿色无污染。

焯水：将择好的木力芽，用开水焯熟后才可以凉拌。

成品：没什么好说的，看着就好吃！



国奥乡居作为2015年田仙峪村发展农村休闲养老产业的试点项目，由一批闲置农家院精心改造而成。改造后的外观既古色古香，又保留了恬静古朴的乡村韵味：青砖、灰瓦、木窗，返璞归真的农家小院，大小有别、风格各异，恭迎品鉴！



国奥乡居开创全新的生活方式

选择全新生活方式的N种理由

大势所趋

远离雾霾

回归田园

健康生活



服务电话：010- 60638818，60638858

国奥乡居行车路线：

自驾：京承高速13（宽沟）出口，向桥梓（慕田峪长城）方向，行驶至慕田峪环岛第二出口前行100米红绿灯右转，向长城文化国际村田仙峪村方向行驶即可到达国奥乡居。

导航：使用“高德或百度”导航可直接搜索“国奥乡居”、“田仙峪村”皆可到达。



国奥集团
Guoao Group

地址：北京市朝阳区安翔北里11号北京创业大厦B座9层

网址：www.guoao.com.cn



扫描上面二维码
关注国奥集团