



五矿·九玺台

The place called heaven,
falling down in the middle of the city.

湖山鹭岛,城市养心大境

独创180-360m² 皇家中式院墅,15万m² 湖岸展示区十月盛情绽放

五矿·九玺台,18万m² 皇家中式别墅住区,

踞千年龙脉,合吴地尊荣胜景;得王气润泽,融山水之大美。

囊括天下万物于胸,开启南京极致享墅时代。



九大优势,见证别墅新高度

- 8.6 平方公里方山国家地质森林公园,8000 个/m² 负氧离子
- 13 万 m² 湖区,两公里湖岸景观
- 三大快速通道,纵横主城繁华
- 14 所大学环绕,文鼎广场商业区近在咫尺
- 园林景观既赋江南水乡风韵,又不失皇家庄严气派
- 独创“皇家中式”建筑风格,品味尊贵
- 创新户型,超大附加空间,演绎居住美学
- 6000 m² 商务中心,涵盖室内恒温泳池、跳操房等
- 世界 500 强五矿集团,2012 别墅高端力作



五矿地产

有限空间 无限遐想

TEL: 025-5227 9999

○开发商: 矿世地产(南京)有限公司

○地址: 中国·南京·方山国家地质森林公园东大门

本广告内图片及文字仅供参考,不作为合同附件,开发商保留最终解释权



M-Land Club
五洲会



五矿地产

有限空间 无限遐想

2012年12月
| 会刊VOL.07 |

城市 · 交通

城市的流动

流动: 交通的构成

智流: 中国式治堵的困境与智慧

房地产行业营运资金管理的探索分析

戏说房地产: 各朝房价收入比考证

鲁迅先生的两次购房记





刊首语

FORWARD

无论水域或城市，本质都是万千流动的间歇汇集。而水利与交通便是二者流动的供应与治理体系。

水利的治理自古有考。季风气候及降水时空不均分布致洪涝频发，中国三千年可考史中涝灾之年两千有余。治水之道初重“堵”、后转“泄”，水患却有增无减、旱涝交叠，体现出治水的局限；战国李冰以引河入渠、调减时空丰瘠之道治水，使“泽国”、“赤盆”的川蜀从此“水旱从人，时无荒年，谓之天府”；而至现代，治水则转变为全流域的系统治理，治洪更治旱，着眼于上、下游统筹，从单纯的工程领域扩展到水土保持、环境水利等生态、调度及行政管理范畴。

交通的治理与其异曲同工。作为城市的流动脉络，交通因区域间、城市间经济发展的不平衡而呈现流量差异。随着城市空间结构调整时期时空范围与用地规模的持续扩张，流动的拥堵困境加剧，呈现由一线城市迅速向百万人口级别城市的蔓延之势。解决这一困局，不仅需要以基础设施供给为主的被动式“疏”来应对，更需要以促进城市内部结构重构、交通-用地良性互动为目标的主动性“引”来化解，更需要不囿于治理拥堵的远见视角，统筹权衡人口分布、产业布局、区域经济乃至能源安全与交通流动的关系，凸显系统性流动治理导向。

换个角度看，这一治理逻辑其实同样也适用于当前以“流动性过剩”为关键词的世界经济困局与金融治理。流动分布严重不平衡且分而治之的世界经济洪流中，部分流量巨大的区域竟仍妄图通过流动性扩容来制造流动的繁荣，不仅造成自身的满溢，还带来外溢洪流的积蓄风险；相较之下，以积极财政与稳健货币政策为特征的丰瘠调节之策显然更具疏堵双效，是更富责任的流动治理态度。而从治理的系统视角来看，启动于今年的“金融治理改革”，将是科学长效的常规性流动治理。



主办：五矿地产
总编：田景琦
主编：吕成立
编委：戴鹏宇 史凌云 吴红光
钱宇 王彦炜 杨琦
特约编辑：韩丽泓 刘慧 罗灿
黄芒 宋广宇 崔晶龙 常庆
炊昭煜
邮编：100010
地址：北京市东城区朝阳门
北大街3号8F
设计顾问：李想
美术编辑：张瑞丽

声明：本内刊仅供会员内部交流，
不做商业用途。

8



33



35

38



目录 COTENTS

五洲会会刊 07

刊首语

五洲讯

视线

- 10 城市的流动
- 12 流动：什么构成了交通
- 14 流速：交通提升与城市空间尺度扩张
- 16 流域：交通连接与区域经济联结
- 18 滞流：为什么堵？
- 20 治流：国外治堵攻略
- 24 智流：中国式治堵的困境与智慧
- 26 流动的远见：双铁时代之地铁
- 28 流动的远见：双铁时代之高铁
- 30 集散之间：流动影响下的城市空间

五洲筑

- 32 九玺台热销：“最绿的别墅”是核心秘密
- 34 “大美哈施塔特”摄影大赛颁奖典礼盛大举行！
- 36 津门之上极致献礼 天津人居大盘荣耀登场
——旷世新城惊艳首开，卓越品质热销天津
- 37 天津首席养生别墅大盘亮相
——五矿正信·林溪地开盘热销
- 38 传承·艺术·家
——五矿万科·如园2012年度业主答谢会
- 39 营口“五矿杯”摄影大赛顺利闭幕
- 40 五矿地产南京业主答谢会端出“文化盛宴”
- 41 温暖你的冬季 五矿·格澜郡圣诞节活动

五洲论

- 42 房地产行业营运资金管理探索分析
- 44 小案名也有大智慧

五洲市

五洲汇

- 48 电影季
- 50 悦读季
- 52 戏说房地产：各朝房价收入比考证
- 56 鲁迅先生的两次购房记
- 58 2012，电影市场阵痛成长
- 60 英伦之恋 情定铂海湾

01

宏观经济 ECONOMY

央行：11月新增人民币贷款5229亿元

12月11日，央行发布2012年11月社会融资规模统计数据报告显示，2012年11月社会融资规模为1.14万亿元，比上年同期多1837亿元。

其中，人民币贷款增加5229亿元，同比少增400亿元；外币贷款折合人民币增加1048亿元，同比多增999亿元；委托贷款增加1218亿元，同比多增623亿元；信托贷款增加1995亿元，同比多增1279亿元；未贴现的银行承兑汇票减少496亿元，同比多减269亿元；企业债券净融资1817亿元，同比少260亿元；非金融企业境内股票融资107亿元，同比少161亿元。

11月用电量增速创近9个月新高

国家能源局发布最新数据显示，11月份全社会用电量同比增长7.6%，已连续两个月回升，并创出自今年3月份以来的新高。专家表示，用电量增速连续回升进一步证实了我国经济企稳回升的态势。另外，第三产业用电量强劲增长也显示出我国产业结构调整的成效。预计，12月份我国用电量增速将保持温和增长势头。

11月CPI同比上涨2.0%

11月，全国居民消费价格总水平同比上涨2.0%。其中，城市上涨2.1%，农村上涨1.9%；食品价格上涨3.0%，非食品价格上涨1.6%；消费品价格上涨1.9%，服务项目价格上涨2.3%。1-11月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.7%。

11月，全国居民消费价格总水平环比上涨0.1%。其中，城市上涨0.1%，农村上涨0.2%；食品价格上涨0.4%，非食品价格持平；消费品价格上涨0.3%，服务项目价格下降0.3%。

02

政策动向 POLICY

财政部：前11月国有土地出让收入下降17.5%

12月11日，财政部公布2012年11月份财政收支情况。11月全国财

政收入7871亿元，比去年同期增加1414亿元，增长21.9%。前11月，全国财政收入累计108903亿元，比去年同期增加11594亿元；但增幅较去年同期明显回落14.9%，主要是受经济增长放缓、企业效益下滑，价格涨幅回落特别是工业生产者出厂价格同比下降，以及结构性减税政策力度较大等因素影响。

前11月，地方政府性基金本级收入28100亿元，同比减少4539亿元，下降13.9%，主要是土地出让成交额下降，国有土地使用权出让收入23478亿元，同比减少4983亿元，下降17.5%。

国土部署2012年度全国城镇地籍调查

国土资源部近期下发《关于开展2012年度全国城镇地籍调查数据更新汇总工作的通知》，部署开展2012年度全国城镇地籍调查数据更新汇总工作。通知要求对辖区内全部城市和建制镇的地籍调查数据进行补充完善。并以此为基础，分析省(区、市)辖区内城镇土地利用结构、利用效率、利用潜力及发展方向。

值得注意的是，通知要求“每省选择10-20个有代表性的村庄(行政村)开展村庄地籍调查省级试点工作。按照《土地利用现状分类》和《地籍调查规程》的规定，调查村庄内部的土地利用现状，重点开展集体建设用地和农村宅基地地籍调查，并按要求进行汇总。”有土地专家表示，这显示出国土部对农村集体建设用地的关注，也是农村土地市场化改革的基础工作之一。

社科院：明年房价将总体反弹 仍应从严楼市调控

12月13日，中国社会科学院发布《住房绿皮书：中国住房发展报告(2012—2013)》指出，2012年中央坚定不移地加大政策实施力度，坚持限购等调控政策不放松，但只初步实现抑制房价快速上涨目标，没有实现最优目标。

报告认为，近期中国住房市场各项指标普遍回转的走势值得警惕，2013年房地产调控面临诸多挑战。建议国务院应该继续重申从严调控房地产市场不动摇，以防止其整体反弹和局部崩盘。

中央经济工作会议：坚持房地产调控政策不动摇

12月16日，中央经济工作会议在北京闭幕。会议认为，做好明年经济工作，要继续把握好稳中求进的工作总基调，立足全局，突出重点，扎扎实实开好局。

会议明确了宏观调控、夯实农业、调整产业结构、推进城镇化、保障民生、深化经济体制改革等六大任务，并强调应高度重视财政金融领域存在的风险隐患，坚决守住不发生系统性和区域性金融风险的底线，继续坚持房地产市场调控政策不动摇。



03

区域动态 REGIONAL DYNAMICS

北京：旧城1万平方米以上项目开工前须先考古

10月16日，北京市政府公开近日下发的《关于加强地下文物保护工作的通知》，文件要求，北京旧城占地10000m²以上或地下文物埋藏区内的基本建设项目，以及其他地区占地20000m²以上的大型基本建设项目，在开工前须经过北京市文物局组织开展的考古调查和论证。

该通知显示，对相应区域内的基本建设项目，规划部门在核发规划许可证时告知文物部门及时勘探调查。同时，住建部门在核发施工许可证时，发现未开展考古勘探调查的项目，应及时告知文物部门采取补救措施。

深圳：拟推动大空港地区建设 面积为前海合作区6倍

深圳市交通运输委官方微博11月1日透露，深圳将成立大空港地区规划建设领导小组以推动大空港地区建设。

大空港地区属于深圳城市总体规划中为城市重点地区预留的远景发展用地，拥有宝贵的储备用地资源，发展潜力巨大。规划的大空港范围涵盖深圳机场、宝安区西部沿江地区以及前海地区，规划范围90Km²，该面积是前海合作区的6倍。根据前期研究成果，空港将坚持以大项目带动大发展的规划思路，近期将安排五个重大项目，包括会展贸易中心、商务功能区与城际企业总部、保税物流服务区、战略性新兴产业、信息服务与咨询等产业。

广州：番禺三镇划入南沙新区

经国务院批准，广州市实施行政区划调整，将番禺区的大岗、东涌、榄核三镇共256.21平方公里土地和44.4万常住人口，以及高铁、船舶、农业、文化等优质产业资源划入了南沙区。调

整后，南沙新区面积增加到800多平方公里，也使更多的地方可以享受南沙新区政策优惠，对广州建设国家中心城市起到积极的推动作用。

广州：首发城市功能规划 “三旧”改造为重点

11月4日，广州市规划局首次公布城市功能布局规划，提出“优化提升一个都会区、创新发展两个新城区、扩容提质三个副中心”的城市发展战略。根据规划，“都会区”包括越秀、荔湾、海珠、天河、黄埔、白云区南、萝岗区南和番禺区沙湾水道以北地区，总面积约1231 Km²，“两个新城区”指南沙滨海新城与东部山水新城，“三个副中心”则分别是花都副中心、增城副中心以及从化副中心。

规划提出，将以“三旧”改造为重点，挖掘存量土地资源，提高土地资源的利用效率。合理提高轨道交通站点周边的开发强度，综合开发地下空间。该规划将使广州成为国内第一个全域功能规划城市。

新疆：准东获批为第七个国家级新区

10月10日消息，国务院于近日批准新设立国家级新疆准东经济技术开发区，实行现行国家级经济技术开发区的政策，这将成为继上海浦东新区、天津滨海新区、重庆两江新区、浙江舟山群岛新区、甘肃兰州新区、广东南沙新区之后我国第七个国家级新区。新疆准东在成为国家级经济技术开发区后，将在行政自主权、金融、土地、外经贸政策方面享受优惠政策。

中原经济区规划正式发布 面积28.9万平方公里

国家发改委近日发布《中原经济区规划》，明确中原经济区的具体范围包括5省的30个省辖市和3个县(区)，面积28.9万平方公里。中原经济区规划是迄今国家已批复的规划覆盖面最大的一个国家级区域规划，以河南为主体，延及周边地区的经济区域。

《规划》明确了中原经济区的五大战略定位：国家重要的粮食生产和现代农业基地、全国“三化”协调发展示范区、全国重要的经济增长板块、全国区域协调发展的战略支点和重要的现代综合交通枢纽、华夏历史文明传承创新区。

04

行业动态 INDUSTRY

11月百城楼价连续6个月上涨

中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据显示,11月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8791元/平方米,环比10月上涨0.26%,连续第6个月环比上涨,涨幅较上月扩大0.09个百分点,其中60个城市环比上涨,38个城市环比下跌,2个城市持平。

同来看,全国100个城市住宅均价连续第8个月下跌,跌幅为0.46%,比上月缩小0.54个百分点;但十大城市住宅均价比去年同期上涨0.15%,为今年以来首次同比上涨。

国家统计局: 房产投资同比增16.7%

12月9日,国家统计局发布数据显示,前11个月,全国房地产开发投资64772亿元,同比增长16.7%,增速比前10个月提高1.3个百分点。其中,住宅投资44606亿元,增长11.9%,增速提高1.1个百分点,占房地产开发投资的比重为68.9%。

前11月房地产销售额同比增长9.1%

今年前11月,全国房地产销售额同比增长9.1%。在销售回升的促进下,房地产开发投资额增速结束去年以来持续下滑的趋势,近5个月稳定在增长15%以上。1至11月全国商品房销售面积同比上升2.4%,同比转跌为升。在销售好转和扭转投资下滑趋势的同时,新开工面积累计降幅持续趋稳,1至11月同比下降7.2%。

05

区域市场 REGIONAL MARKET

上海统计局: 前三季房地产投资增12%至1665亿

上海市统计局10月15日公布,今年前三季度,上海房地产开发投资1664.86亿元,比去年同期增长12.2%,占全社会固定资产投资的49.3%。

北京统计局: 前三季住宅投资同比下降18.1%

北京市统计局10月23日公布,今年前三季度,北京房地产开发投资

2203.7亿元,比上年同期下降2.7%。其中,住宅完成投资1117.4亿元,下降18.1%;写字楼完成投资299.5亿元,增长18.7%;商业及服务业等经营性用房完成投资186.2亿元,下降14.8%。

前三季度,北京市住宅销售面积为880.8万平方米,同比增长39.3%;写字楼为142.2万平方米,下降6.5%;商业及服务业等经营性用房为74万平方米,下降1.7%。

南京统计局: 前三季南京商品房销售额同增29%

南京市统计局10月24日公布,前三季度,南京商品房销售面积656.95万平方米,同比增长20.5%,增幅较上半年提高了9.3个百分点。销售额677.17亿元,同比增长29.0%,较上半年提高了17.7个百分点。

数据还显示,前三季度,南京房地产开发投资完成775.43亿元,同比增长14.4%。其中住宅完成投资512.49亿元,同比增长5.2%,增速较上半年回落了4.8个百分点。

06

土地市场 LAND MARKET

十大城市11月土地出让金达663亿元 创16个月新高

11月,包括北上广深在内的10个典型城市土地出让金收入为663亿元,环比增长23%,同比增长0.4%,金额创16个月新高;土地成交均价为2580元/平方米,环比增长18%,同比增长10.1%。土地市场火爆的原因是,一方面是当前楼市成交回升。房企资金链情况全面缓解有很大关系;另一方面,地方政府从完成全年土地供应任务和增加卖地收入角度出发,在年底加大土地出让力度,同时增加价格高的优质地块出让。

国土部: 前三季度全国住房土地供应同比减少17%

10月11日,国土资源部公布据显示,今年全国住房用地供应计划总量为15.93万公顷,前三季度落实供应量为8.3万公顷,占全年供应计划落实的52.1%,比去年同期减少17%。

国土资源部表示,尽管一段时间内不少观点认为土地市场开始重回火热,但实际上,这与历年来前低后高的供地规律是基本一致的。总体上,今年住房用地供应基本保持了平稳状态。上半年由于市场整体偏冷,进入第三季度后,各地增大土地供应以推动房



屋的建设量,改善房地产市场供求预期、平抑房价,所以普遍加大了推地力度。

珠海: 土地新政 闲置满一年将被无偿收回

10月18日消息,从珠海市法制局获悉,为进一步解决土地闲置问题,由珠海市国土资源局制定的政府规章《珠海市闲置土地处置办法》已正式出台,将于11月1日起实施。根据新《办法》规定,土地闲置未满1年的,按土地价款总额的20%收取闲置费,闲置满一年的,由政府无偿收回。相较2006年珠海曾出台的《珠海市国有土地闲置费征收实施办法》设定的两年规定闲置时限而言,此次新办法力度更大。

石家庄: 全面清理 闲置两年将无偿收回

12月,石家庄市出台《关于切实推进节约集约用地的实施意见》,要求各级政府加大闲置土地清理和处置力度。根据《意见》,对因企业自身原因造成土地闲置、未动工开发满一年的,按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费;未动工开发满两年的,无偿收回国有建设用地使用权。此外,《意见》还规定了建立闲置土地常态化巡查机制。

深圳: 成立首家土地整备局 统筹全市土地征收

10月29日上午,深圳市土地整备局正式挂牌成立,这是目前中国第一家土地整备局。新成立的深圳市土地整备局在原深圳市征地拆迁办基础上设立。深圳市规划国土委负责人表示,土地整备是深圳新一轮土地管理制度改革的一项重要内容,对于深圳转变发展模式、提升城市发展质量具有重大意义。

近年来,深圳面临的人口、土地、资源和环境矛盾日益紧迫,尤其是土地资源的紧缺成为制约城市可持续发展的最大瓶颈,“十二五”期间,深圳计划通过土地整备释放150平方公里的建设用地,因此土地整备是破解土地约束的重要举措。

07

金融资本 FINANCIAL CAPITAL

IPO审核制将转为备案制 已获国务院首肯

据报道,证监会一直在着手研究IPO由审核制向备案制过渡,目前已经获得了国务院领导的首肯,新股发行制度改革有可能在十八大后推出。

另悉,今年7月31日以来,证监会IPO审核出现了长达2个多月的空窗期。而在证监会9月24日重启审批后,仅4家公司上会,且过会率仅为25%。截至10月12日,共有819家公司IPO在审:其中,420家在反馈意见阶段、171家在初审阶段、65家已预披露、91家通过审核未发行、23家中止审核、47家终止审核。

发改委鼓励试点保障房建设项目收益债

据《中国证券报》报道,国家发改委鼓励各地开展项目收益债试点,为基础建设等项目提供资金支持,促进经济平稳增长。其中,鼓励各地在企业债发行中积极稳妥开展金融产品创新,探索在保障房建设领域开展项目收益债试点。此外,发改委支持地方发债用于低碳省区和城市、低碳产业园区、低碳社区和低碳商业试点建设。

黑石: 将更积极参与内地房地产投资

全球私募企业黑石集团大中华区主席梁锦松10月28日表示,现在内地地产市场交易已经变得相对合理,加上流动性充裕,未来将促使黑石在内地房地产市场上的投资表现变得较之前更为积极。

梁锦松解释称,此次表示更积极参与中国房地产市场有两大理由:一是房产价值较之前变得更为吸引;二是内地居民收入增加令居民可负担指数上升,城市化也让城市房地产需求上升。

黑石主席、行政总裁兼联席创办人苏世民表示,在中国无论商业或住宅都会参与。

标普: 房地产出现强劲增长的可能性仍然有限

标准普尔10月24日发布报告指出,受过去12个月以来全行业降价促销的影响,多数获评级开发商的毛利润率和息税及折旧摊销前的利润率将承压,由于合同销售和销售收入存在时间差,利润率受挤压,对整体信用指标的负面影响在一两年内显现。

标普认为,中国房地产行业状况比年初已有所改善,但随着一些开发商对开发户型的调整,年底前房价将会出现约5%的下降幅度。同时,预计发展商接下来将继续买地,但由于考虑毛利率下、资本开支上升、总债务增加,将对发展商信用指标有负面影响,因此,对中国房地产开发行业展望维持负面。

08

项目动态 PROJECT

专家会师 “年度中国最美度假小镇”



近期，五矿·哈施塔特在第四届地产中国论坛暨2012中国房地产年度红榜中脱颖而出，荣获“年度中国最美度假小镇”称号。12月9日，一场以“中国文化地产的创新和

发展趋势”为主题的重要业界论坛选择在五矿哈施塔特梦幻教堂中举办。

当日，众多知名专家、业界老总、客户代表、当地媒体共同考察了五矿哈施塔特，探讨、交流地产与文化的观点，并对哈施塔特项目的原汁原味奥地利风情、细节的塑造、文化的建设等，给予了高度肯定。

论坛上，五矿建设董事总经理何剑波先生首先畅谈了五矿哈施塔特想做一个文化大项目的梦想与实践，之后五矿建设董事副总经理杨律解说了小镇选择奥地利风情的理由以及文化作为项目灵魂的构思。众多专家沉浸于哈施塔特的细节感动，对项目规划、原山原水赞不绝口。专家们着重提到，当前开放的中国愈加有开放的心态，世界就象一个地球村，好的东西、好的文化，互相学习与借鉴，这是一种值得赞赏的态度。五矿哈施塔特不单引进了奥地利小镇几乎原汁原味的建筑与街道风情，其在项目文化的营造上同样令人欣赏。此次论坛的精彩举办，可以说是翻开了五矿哈施塔特小镇建筑与文化理论历史上新的一页。

嘉盛地产获评湖南房地产最具影响力企业



经主管部门推荐、企业申报、专家评审，近日，公司被湖南省房地产业协会、湖南省房地产开发协会联合授予“（生态·宜居）湖南房地产最具影响力企业”荣誉。7月17日上午，湖南省房协领导一行专程来我司授牌，公司党委书记尹长江、办公室主任欧阳耿昌等

参加了授牌仪式。

公司自成立以来，一直秉承“真诚至善、和谐共生”的企业理念，积极践行作为企业的社会责任，为湖南省房地产行业的发展做出了较大贡献。此次获评，是行业及主管部门对我司工作的认可与肯定，进一步提高了我司的行业美誉度和影响力。（办公室 王湛）



嘉盛物业组织举办“凝心嘉盛 共享青春”青年交流会

阳光明媚，秋色宜人。9月7日下午，南郊公园，嘉盛物业团支部组织“凝心嘉盛 共享青春”青年交流会在此欢乐开展，嘉盛物业青年员工与嘉宾共32人参与了这场心灵的直接对话。

“在嘉盛感受到了关爱，觉得嘉盛是一个互帮互助的大家庭。”2012年新进员工在分享入司感想时，五矿·尊城客服中心黄兴亮道出了大家的心声。分享中，新员工对工作有思考，也有着切实的目标——完成每月的物业管理费收费等目标。当然他们同时还有有困惑。“物业工作很繁琐。面对难缠的业主有时候真的很容易产生烦躁情绪，感觉一天都很压抑。”“有时候接待很多业主，一天一个事情要反复很多遍，让自己有时甚至产生放弃的想法”……

面对他们的困惑，作为嘉宾的老员工用自己的经验为新人们指点迷津。嘉盛国际广场客服中心李洪华提出“把平凡的事情做好了就成就了精彩的自己”的观点，客服管理部谢周勇则认为在工作中要“坚持和主动”。物业管理工作确实平凡，但它不可或缺，始终要积极主动，做到“不抛弃、不放弃”。嘉盛物业副总经理曾敏提出“保持好心态，养成好习惯，学会沟通，加强学习，时刻关注公司发展”，就可以把这一平凡的事情做好，就可以得到业主的认可，真正铸就不平凡的自己。

此次活动的举办，在进行意见交流的同时，加深了各个不同项目同事间的认识，帮助大家更好地融入到嘉盛这个大家庭中，增强青年员工的凝聚力和责任感，从而共同打造一支服务高效、富于开拓的优秀专业团队。（嘉盛物业 李文文）

地产建设业务中心2012年度新员工赴长沙参观学习

作为新员工入职培训的一项重要内容，中心人力资源部于9月14日-15日组织2012年度入职的新员工共16人实地参观了五矿地产及其他房地产标杆企业在长沙的经典项目。这种“走出去”的方式使



新员工开阔了眼界，对地产建设业务中心的项目概况有了更直观、更全面的了解和认识，也有助于进一步提高新员工的综合业务能力，促进其更快地适应新环境。

浓郁苏格兰小镇氛围、原生态山湖景观的格兰小镇，结合地势、营造立体景观的龙湾国际，毗邻圭塘河景观、体现高品质韵味的万境水岸，新员工们无不为之地产中心项目的精益求精而感叹。二十三冶建设集团有限公司在“喜盈门·范城”项目的精湛施工也给新员工们留下了深刻的印象。随后，新员工还参观了保利国际广场、华远·华中心两处标杆企业在湘经典楼盘。

中心人力资源部根据专业与岗位差别，将新员工分为工程、设计、营销三个小组，跟随各自领域负责人详细参观楼盘。在参观工厂中大家还提出了很多管理和技术方面的问题。此次参观学习让新员工充分认识到专业知识学习和实践经验积累的重要性，大家纷纷表示要在实际工作过程中，积极学习，不断更新知识体系，为五矿地产创造更美好的明天。

五矿携手绿地摘得北部金融城核心地块

12月7日，五矿地产联手绿地集团以72060万元的价格摘得老火车北站64号地块——长沙金融生态区核心地块。凭借不可复制的城市中心土地资源，两大世界500强企业携手合作，强势启动金融生态区建设大幕。

金融生态区所在的芙蓉中路是长沙南北交通大动脉，更是湖南省银行、金融、证券总部的办公集聚地，占据长沙60%金融总量。随着火车北站片区的改造升级，长沙金融生态区在中部地区的金融地位，将会得到进一步的巩固和提升。64号地块将基于金融生态区的金融资源进行开发，目前项目已初步定位为顶级城市综合体，业态上由国际5A甲级写字楼、高端公寓、国际购物中心、商业街构成。预计明年推向市场，两到三年内开发完毕。

摘牌后，五矿、绿地两家公司将进行合作开发，各占50%的股权。未来，64号地块将与众多综合体和商业项目形成互补，助力长沙金融生态区金融能级的提升。

昆明五矿地产度假区高端酒店项目举行开工仪式

11月4日上午，被誉为滇池国家旅游度假区“皇冠上明珠”的五矿地产昆明嘉盛滇池酒店项目，在风景如画的滇池岸边正式奠基动工。

五矿二十三冶建设集团董事长、党委书记刘则平代表集团公司作热情洋溢的致辞。他由衷感谢昆明市委、市政府、人大、政协对项目的大力支持，表示二十三冶建设集团有能力、有信心将此项目做成中国五矿对接东南亚、南亚国际业务的交流平台，也一定能为昆明打造世界级休闲旅游之都贡献力量。

据悉，五矿五星级高端度假酒店项目东接云南民族村，西临观景路草海大坝和草海风景区，与著名的西山风景区、西山国家森林公园隔滇池相望，南边是美丽的海埂公园以及闻名遐迩的高原明珠滇池，地理位置得天独厚，四周风景旖旎。项目将以高品质的酒店服务和传承世家的会所产品服务全球商贸和游客，向全球展示云南多样璀璨的自然、文化精华。酒店设计由全球度假酒店设计排名第一的美国WATG公司担纲设计。项目的管理拟将引进全球排名前十的酒店运营管理公司，酒店项目建成后将成为云南省品质最高、环境最优的五星级高端度假酒店之一。



城市的流动



流动：什么构成了交通

要素配置、贸易互易，全球化背景下的经济生产一体化分工构成规模流动的动因；

工作、学习、娱乐、消费，城市生活的多元化组成日常规律性流动的内容；

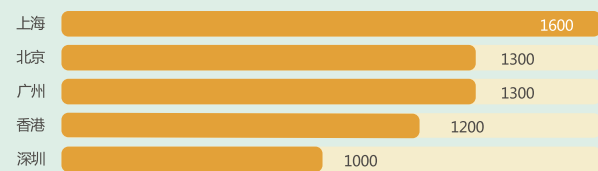
进城、回乡、返校、探亲，特有的国情文化造就季节性、区际性流动的特殊性；

经济发展，收入增长，消费升级的必然规律引致黄金周出行、能源资源进口的逐年递增；

人流物流的涌动中，有关流动的流量、流向等参数，揭示了区域发展与城市生活的本质。

常规流

公交流

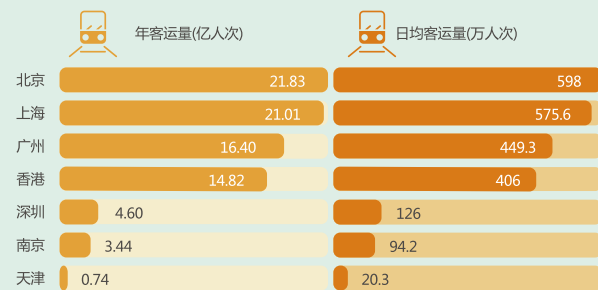


日均公交客运量对比图（万人次）

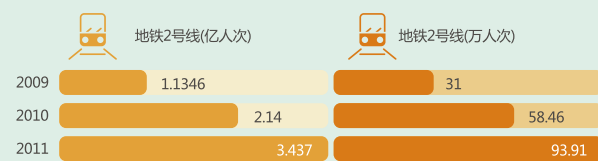


目前，全球日均公交客运量超过千万的城市包括东京、首尔、莫斯科、圣保罗、上海、北京、广州、巴黎、香港、伦敦和深圳。

地铁流



2011年地铁客运量对比图



南京地铁2号线流量对比图



以南京为例，
地铁2号线流量增势
2009年全年1.1346亿人次，每日31万人次；
2010年全年2.14亿人次，每日58.46万人次；
2011年全年3.437亿人次，每日93.91万人次；

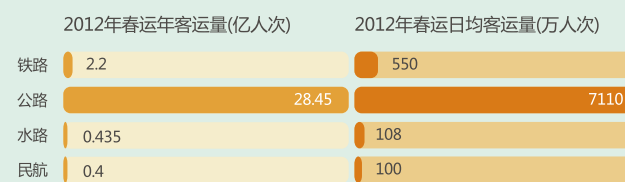
季节流

春运

春节前后往返于国内各地的人群可以说是世界上规模最大的人口流动。

国内
28.5 → 31
2011 → 2012

春运客流量集中(亿)



2011春运客运量对比图

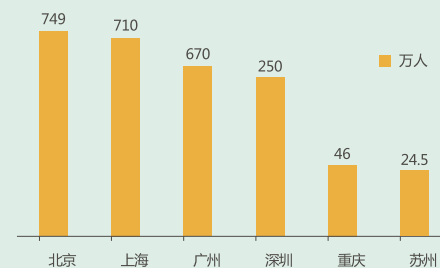
黄金周

1999年，第一个“黄金周”实施期间，全国出游人数达2800万人次；

2012年，史上最长黄金周期间，全国出行人数达7.4亿人次，近总人口半数，14年间出行流量增长26倍。

全国
2800万 → 7.4亿 = 1/2人口
1999 → 2012

黄金周出行流量



国庆期间首日地铁客流量对比图

物资流

煤炭

1.824亿吨
进口
11%
增长
209.1亿美元
进口额

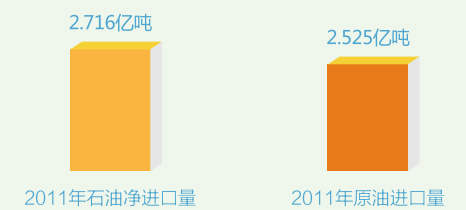
1466万吨
出口
22.97%
减少
27.5亿美元
出口额

2011年

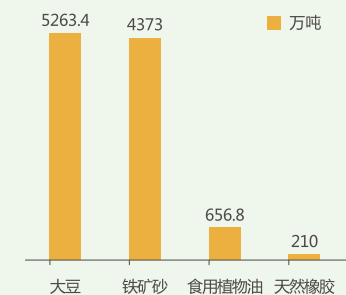
石油

油价超过110美元历史高峰

石油的进口依存度升至约59.5%，中东原油进口比例首超50%。



2011年中国进口



2011年中国进口对比图

流速：交通提升与城市空间尺度扩张

伴随经济社会发展，趋于多样的交通技术与载体使“流动”不断产生速度递进，成为贯穿城市发展历程始终的重要推动力量。流速提升带动流动范围的扩张，对城市空间产生了时空影响，以流速为参照的“尺度”成为衡量城市的基本标尺。

载体转换

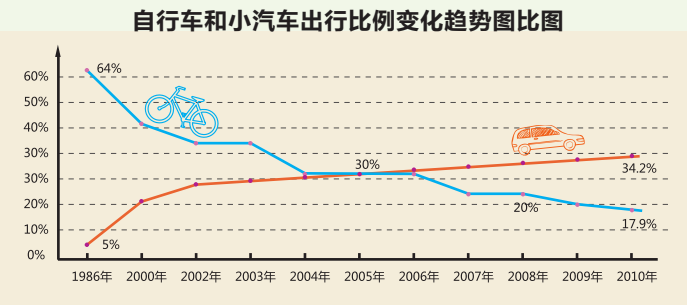


受技术、产业与收入消费水平等诸多因素影响，国家的城市交通在60年里发生了翻天覆地的变化。

上世纪70年代，凤凰牌自行车成为百姓趋之若鹜的紧俏产品，成为当时结婚的三大件之一。凤凰自行车产量从1958年的15.6万辆迅速扩张至1990年的354万辆，1993年突破500万辆大关。然而之后在年产量达到538万这个历史最高点后，凤凰停止了上升的势头且每况愈下。发生改变的不只是凤凰，而是整个中国自行车行业。

自入世起，10年间中国百户家庭拥有的汽车数量已从2001年不到2辆，增加到2010年的近15辆。2001年中国汽车销量仅占全球4.3%，去年已攀升至23.5%。头号自行车大国已成为全球第一大轿车消费市场，自行车与轿车的出行比例由1986年的12:1逆转到2010年的1:2。

2008年，时值中国城市化进程过半，轨道交通借应对金融危机之际悄然成为城市的流动新载体。相较解放初期军用战备的北京地铁与90年代初期一线城市的早期线路，如今急速拓展的二线与省会城市地铁建设将为更广泛区域内的大规模流动界定路径。

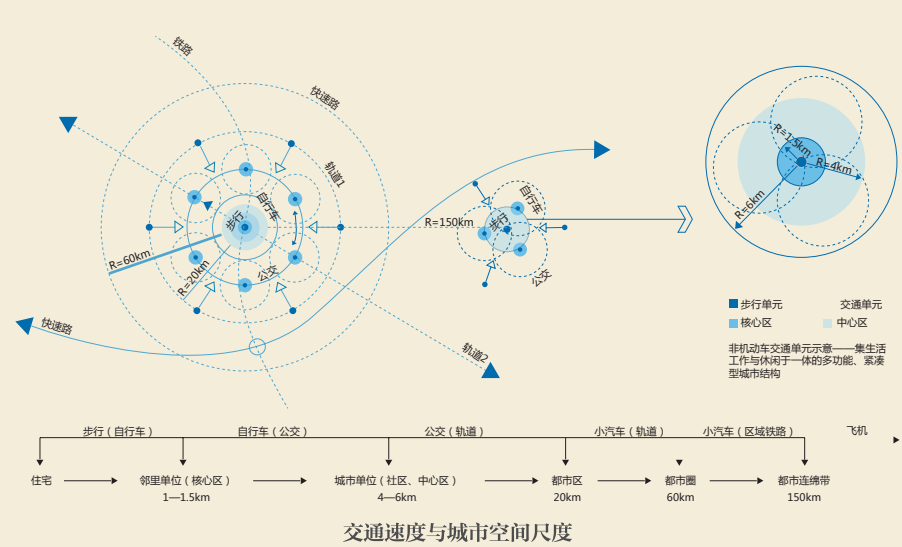
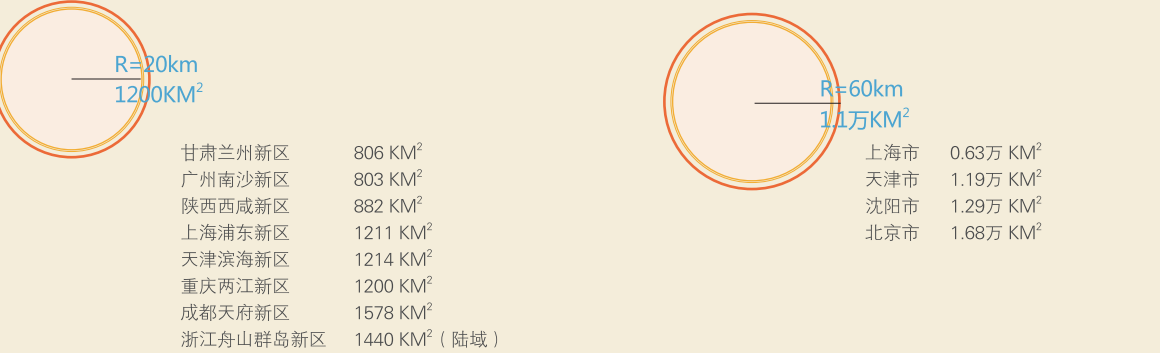


流动的范围

作为“流动域”存在的城市形态，其边界一般受居民由城市边缘到市中心的1小时距离影响。而鉴于居民出行方式的变化，因而城市形态便与决定着流动速度的交通方式密切相关，并构成了城市的一般尺度等级。

交通方式	空间半径距离极限（KM）	以此模数形成的尺度类型	空间区域面积（KM ² ）
步行	1—1.5	城市核心区或步行邻里单元；	约3—7
自行车/公交	4—10	作为空间过渡的慢速交通，形成交通单元或城市中心区	约110—300
轻轨/地铁	20	组织基本交通网络，形成城市都市区范围	约1200
汽车(城市街道)	60	组织市级交通系统，形成城市市区范围	约1.1万
汽车（快速路）	100—150	组织省际交通系统，形成城市圈范围	约3—7万
汽车(高速公路)	200—300（2.5—3.5h）	联结区域交通，形成城市连绵带范围	约12—28万

城市空间尺度



流域：交通连接与区域经济联结

流域划定通常包含以下因素：首先，流域内的流动源于水源地的涌出与周边地势差；其次，河网密度、流量大小特征构成了不同的流域面积与流域等级；第三，流域的边界往往由分水岭（如山脉等）形成的阻隔界定。

相似意义地，作为经济“流域”范围的空间形式——城市群，其划分也遵循以下基本因素：

首先，城市群内“流动”的基础在于“增长极”城市首位度产生的极化-扩散力，这引发了区域经济一体化以及城市间人流、物流、信息流在“流域”内的配置与重新分布；

其次，城市群“流域”的“腹地”范围及城镇布局，很大程度上取决于交通运输方式所带来的时空距离缩短。高铁时代的“一小时经济圈”范围显然扩大，腹地内更多城镇具备发育条件；

最后，界定城市群“流域”边界的阻隔既包括可见的自然地理阻隔，也包括无形的城市间行政界限、市场阻隔与制度冲突；在经济联系日益紧密的前提下、伴随交通设施的日益便捷化与行政边界的日趋模糊化，区域内逐步形成了一个大大小小的城市群或城市圈。随增长极的经济势能差别，其影响腹地各有差异；域内凸显“同城化”融合之势，借助发达的交通、信息系统，实现了更大范围的常态流动与基础服务设施资源共享。

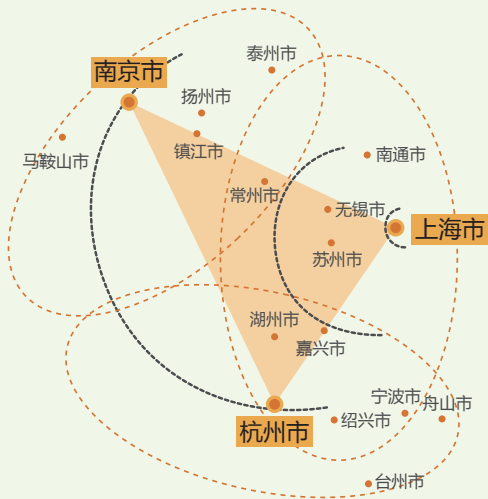
“圈时代”

目前，我国沿海地区已经出现了三个初具规模的城市圈，即以上海为中心的长三角，以广州、深圳为中心的珠三角，以北京、天津为中心的环渤海。三大圈目前已被国内外公认为中国经济的三大增长极，其形成进一步增强了东部地区经济发展的活力。

交通空间轴

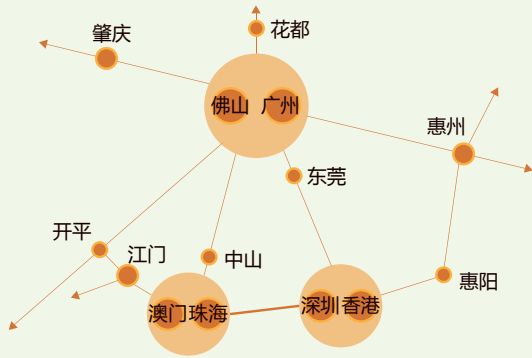
长三角——以上海为中心发展网状与线状相结合的铁路布局模式，形成以上海为核心的“一核九带”格局

建设以上海为中心，沪宁、沪杭（甬）为两翼的城际轨道交通主构架，覆盖区内主要城市，基本形成以上海、南京、杭州为中心的“1~2小时交通圈”。



珠三角——广深港与其他城市的轨道链接以树状为基础，核心城市市内交通则以网状的地铁网络为格局

建设以广州为中心，以广深、广珠城际轨道交通为主轴，覆盖区内主要城市，衔接港澳地区的城际轨道交通网络。实现主要城市间1小时互通，以及珠江三角洲中部、东部和西部都市区内部1小时互通。



环渤海——以北京为中心的网状分布结构

以北京为中心，以京津为主轴，以石家庄、秦皇岛为两翼的城际轨道交通网络，覆盖京津冀地区的主要城市，基本形成以北京、天津为中心的“两小时交通圈”。



汇流

城市以北京至上海距离为半径，分取北京、上海、香港、重庆为圆心，得到如下的“四环”图，半径均为1000KM左右，民航1-1.5h飞行距离。四环相交产生的交集分域，划分了当前与未来的可能。



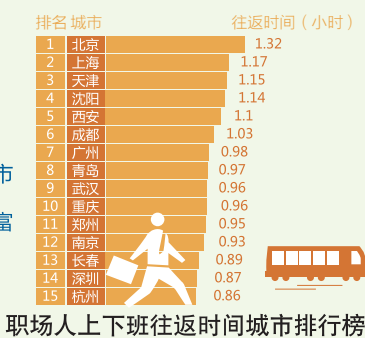
边界消减

一系列制度安排，将有利于调节城市间的行政阻滞与利益冲突，促使城市功能在市场作用下实现同城化调整。

部分城市群同城化实施情况				
	行政级别	发展定位	领导机构	实施成果
广佛	省会城市-地级市	珠三角地区发展龙头	城市建设和管理工作领导小组	道路衔接、取消收费站、公交直达
郑汴	省会城市-地级市	中原城市群中心	两市各自成立领导协调小组	道路衔接、公交直达、协调规划
沈抚	省会城市-地级市	推动辽宁与沿海互动发展	同城化领导小组	道路衔接、取消收费站、公交直达、统一区号取消漫游、区域协调规划
长株潭	省会城市-地级市	推进长株潭一体化	省发改委领导设立一体化协调领导小组办公室	道路衔接、取消收费站、公交直达
沈抚	省会城市-地级市	沈阳经济区先行启动区	两市共同成立领导小组	道路衔接、取消收费、统一区号、教育医疗等资源共享
厦漳泉	单列市-地级市	海西城市群建设着力点	三市共同设立规划编制工作小组	公交对接、公共服务衔接、统一区号
西咸	省会城市-地级市	关中城市群龙头	西咸一体化领导小组办公室	道路衔接、公交直达、统一区号取消漫游、区域协调规划、金融同城
乌昌	省会城市-地级市	新疆经济发展重要地位	自治区派出机构，设立秘书处和5个正县级工作组	道路衔接、公交直达、区域协调规划、金融同城、成立两地财政局

滞流：为什么堵？

随着经济高速发展与城市人口的增多，中国越来越多的城市开始呈现交通拥堵。据统计，中国50座百万以上人口的主要城市的居民平均单行上班耗时39分钟。中国15座主要城市的居民每天上班单行比欧洲多消耗288亿分钟，折合4.8亿小时。按上海2亿元/小时的财富创造效率推算，15个城市每天损失近10亿元人民币。



滞因

资源要素不平衡导致流向集中

城乡、区域间经济发展不平衡，资源要素过度倾斜、集中，导致人口活动大量、迅速向优势区域及城市聚集。

好工作都在大城市。

对2002-2011年间曾进过500强的企业进行数量分布统计，北京183家，上海94家，深圳52家，分列前三，紧随其后杭州41家，天津40家，南京37家，广州32家；

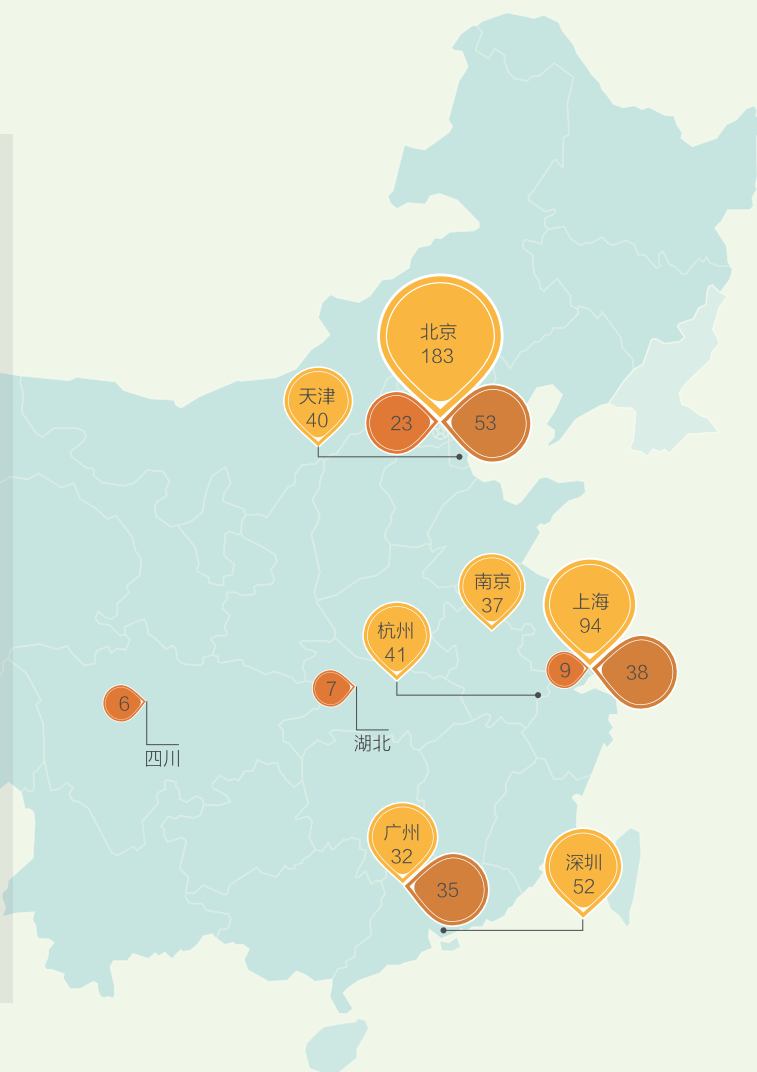
好学校都在大城市。

全国100所211工程重点院校分布中，北京独占23所，上海9所，湖北7所，四川6所。省份内部，主要重点高校多集中在武汉、成都、广州等省会城市；

好医院都在大城市。

全国三甲医院分布中，北京、上海、广州分占53、38和35所，而80%以上的优质医疗资源又都集中在这些大医院；

资源工业集中于北方，大量资源消费地集中于东南沿海，工业布局与资源原料的错位，形成了西气东输、西电东送、北煤南运、西煤东运等物流格局；



城市布局弊病加剧流动性过剩

随着城区土地开发的饱和与极差地租的拉大，城郊必然成为新的居住人口承接区域，沿通达性高的环路周边形成高密度土地开发。在区划分离的传统规划思维及“摊大饼”的空间尺度扩张下，机动化钟摆式出行不仅创造了大规模流动需求，还呈现出潮汐式穿越中心的通勤特征，进而加重城市负荷，呈现广泛扩散的拥堵。近年对北京市交通流量的研究表明，城市交通流量主要集中在环线 and 主干路，其中环线承担了近40%的车流压力，拥堵相当严重。

机动化运力增长难及流量膨胀

人口膨胀带动流动激增。近2000万的巨量人口基数使北京地铁日均客流量迅速由2007年的157万人次激增至2011年的598万人次，即便是有40多年发展的北京轨道交通，仍远落后于需求。汽车日益成为必要出行工具，道路建设速度远不及机动车增长速度。80-90年代期间，北京、上海等大城市机动车年均增长13%左右，而同期道路密度仅增加5%。北京仅2009年51.5万的净增量便几乎与香港机动车总保有量相当，目前全市总保有量已突破500万辆。

私人化交通导向流动效率过低

面对拥堵，城市以顺畅通行为目标进行公路新增与改造。这无形中更鼓励了“轿车城市”的形成与蔓延。新增新拓道路面对汹涌的私家车显现疲态，越来越多的私家车为城市流动带来更大的压力。根据2012年对北京市私人轿车使用的调查显示，突破500万的汽车保有量中，私人轿车年均行驶里程为1.5万公里。日常通勤中，44%的比例属于5公里以下出行。

铁路运力不足致公路运力超负荷涌入

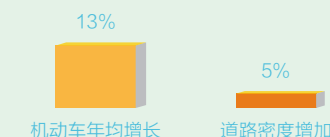
煤炭大省山西自新中国成立以来总产煤量130亿吨，其中外运量100多亿吨，占全国省际间调配量的70%，但年度运力始终只有实际外运量的50-60%；新产煤大省内蒙古2010年煤炭铁路出省运量为2.18亿吨，仅占当年7亿吨原煤总产量的31.1%。铁路建设的滞后与运力不足，使得“三西”（内蒙古西部、山西、陕西）煤炭主产区无法单纯依靠铁路运输满足跨省区调配量，不得通过公路运输解决，这更使得本身全负荷运转的公路交通超负荷。近年来，京藏、京张等高速发生的连续长时间、大面积堵车中，严重拥堵路段主要都是向环渤海与东部地区的输煤炭通道。

限流

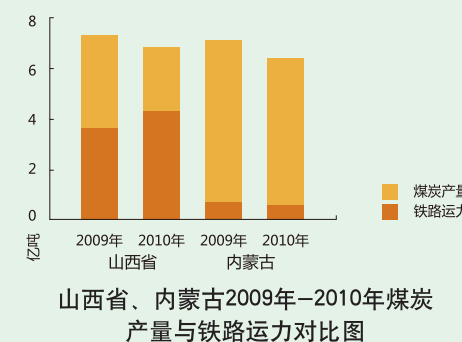
为缓解交通拥堵，以北京、上海为代表的部分“堵城”正试图通过“限行”、“限购”、“摇号配额”等多样化的行政管理手段限制私家车漫无边界的需求增长与使用。短期来看，这些措施尚可算有效；但就长期而言，伴随经济发展与城市人口的持续增多，这些以“抑制”为主要着眼点的政策效用空间渐小，流动供应的天花板恐为期不远。金融危机期间，产业、消费双重振兴下形成的汽车产能已快速涌入更多二、三线城市。可以预见，未来将有更多城市面临拥堵阵痛，如何抓紧行政手段创造的“限流”喘息期完善流动治理体系，恐怕才是解决拥堵问题的永恒之道。

北京 157 2007 → 598 2011

人口膨胀带动流动激增(万人)



80-90年代期间，北京、上海等大城市机动车年均增长与道路密度增加对比图



国内城市近年治堵手段

- 尾号限行
- 限外
- 限购
- 提高停车费
- 错峰上下班
- 公交免费
- 征收汽车排污费



治流：国外治堵攻略

各国拥堵治理之策

任何一个国家的发展都不可避免地经历过汽车增长带来之痛，无论是美国、英国还是日本，几乎都有着“拥堵—治堵—畅通”的过程。通过国外典型城市案例可知，一味增加道路公里数长度非但不是解决交通问题的“终极锦囊”，反倒会“邀请更多的汽车”进驻城市。面对日益增长的交通需求，国外根据“流”的属性、“滞”的症结而因地制宜、对症下药，采取了几个层面的对策治理拥堵，实现多管齐下。

“引”——针对不合理的流动需求，减少或分散需求以平衡出行-运力供需；

通过政策导向，运用技术、收费等手段影响交通方式、需求时间、地点、路线等选择，使交通量削峰填谷，需求时间、空间分布均衡化，以保持一定的供需平衡。采取政策一般以控制车辆拥有及车辆使用为目标，其中道路拥挤收费与车牌限制通行是国外运用较广、效果较好的两种控制车辆使用的方法。

道路拥挤收费

新加坡

最早实行拥挤收费的城市。1975年起对划定区域根据交通拥挤程度采取浮动收费。

车牌限制通行

汉城

运用车牌限制通行较成功的城市之一，多次短期采用车牌限制通行，实施交通需求管理。

“拓”——针对客观持续增长的交通流量，增加拓宽路网，采取公交优先政策加密流动；

早期主要是加大基础设施投入，通过拓展路宽、增加里程、加大路网密度来提高路网通行能力。受限于土地资源稀缺，实践中逐步转为侧重扩大交通服务能力，优先发展载客量大、单位占用土地面积小的公共交通，引导人们“弃车就乘”，主要包括快速公交系统和轨道交通。

快速公交系统

库里蒂巴

1974年实施，是应用最为成功的快速公交系统之一。

轨道交通

发达国家二战后城市现代化发展使城市结构向多中心转变，卫星城也逐步发育扩张，中心城内部以及中心城-卫星城之间，交通高峰期流向集中、流量巨大。因此，轨道交通因其明显优势从上世纪70年代起得到快速发展，多国确立了轨道交通发展方针并以立法解决建设资金来源，主要以地铁和轻轨为主。

“导”——应用智能交通系统，疏导路面上的动态交通流量；

运用先进的交通管理和控制技术，综合考虑道路、驾驶员和车辆等因素，系统地解决交通问题。使驾驶员可以实时了解道路交通及车辆行驶状况，安全经济到达目的地；管理人员通过对车辆、驾驶员和道路的实时信息采集来提高其管理效率，以充分利用交通资源、缓解交通拥堵。

美国

应用较为成功的国家之一。据有关科学家和工程师预测，应用智能交通系统后，可有效提高交通运输效益，使交通拥挤降低20%，延误损失减少10%—25%，车祸降低50%—80%，油料消耗减少30%，废气排放减少26%。

城市的智慧

对于大城市而言，针对客观存在且日益增长的交通需求流量提供高效、大流量交通方式固然必要，然而对于绝大多数的中小城市、低密度城市以及不发达城市而言，资本密集、人流密集特征要求的大运量轨道交通未必是经济、有效的适应性交通供给主导。

高密度浓缩的香港500米车站范围内便覆盖绝大多数人口，低密度蔓延的洛杉矶则难施行地铁主导交通；同属弹丸之城，波士顿施昂贵手笔转道路入地下，东京有财力满布资本密集的轨道交通，库里蒂巴则创造性地选择了53米长的地上快速巴士。对那些瞬时流量激增引致拥堵的城市，其旧城改造也采取了其它适应性的疏导手段。如在中心繁华地带设置非机动车区域或步行区，或在城郊公共枢纽建造大型停车楼方便私人换乘，或建立潮汐涌道时段性疏解——在选择不同主导交通方式的问题上，各城市还应就城市尺度、人口密度、经济水平以及城市发展规划等数据基本面来做综合权衡，这显然是对城市治理智慧的考验。

适应性主导交通

	面积	人口	人口密度	交通
波士顿	121.7平方公里	57.4万	4716人/平方公里	汽车城市。减少地面车道，部分道路转入地下
库里蒂巴	430平方公里	180万	4186人/平方公里	快速公交
新加坡	714.3平方公里	531万	7257人/平方公里	立体公交交通网
香港	1104平方公里	711万	6438人/平方公里	密集地铁网主导
休斯敦	1598平方公里	195万	1220人/平方公里	汽车城市。通过低密度的郊区发展及交通技术治堵，来保持汽车的速度
东京	2155平方公里	3670万（大东京圈）	17030人/平方公里	新干线，时速200公里

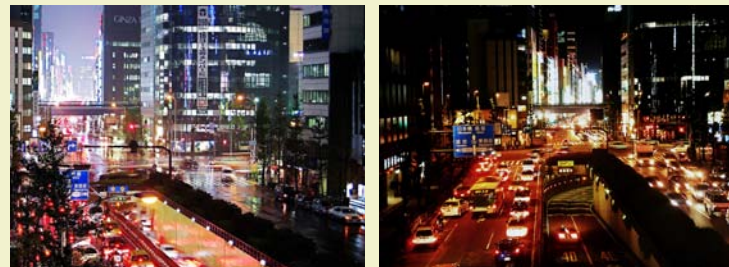
新加坡：立体公共交通网



东京：地铁主导的高密度交通网

日本是汽车保有大国，37万平方公里的国土上生活着1.2亿人口，全国汽车保有量将近8000万辆，户均车辆1.55辆。东京作为一个拥有3000多万人口的国际大都市。人口密度约为全国平均数的16倍，汽车拥有量约为550万辆。平均每2人拥有1辆机动车，但道路面积有限。为此，东京建设了13条地铁、环绕和横跨东京的轻轨客运线，交通网四通八达，遍布各大城市，费用低廉，准点快捷，成为居民出行的首选。目前日平均客流量为800万人次，是世界上客流量最大的地铁

系统。
许多城市还在离市中心较远的地区地铁站附近设立大型停车场，鼓励人们驻车换乘，减少市内道路交通通行。



香港：高密度地下交通系统

香港地铁是世界上使用密度最高的市区地铁之一，也是最繁忙、最具成本效益的地下铁路交通系统。
虽然香港地铁总长低于东京、首尔等城市，但若以每公里客运量计，香港超过10万人次/公里的客运规模则大大高出世界其他地区。据统计，香港环地铁站500米范围覆盖的居住人口占40%以上。600万人口中平均每天有223.5万人次搭乘地铁。而香港地铁也是全球地铁发车间隔密度最大的线路之一，系统允许最密间隔105秒，说港铁是世界上载客量最大的地下运输工具毫不为过。

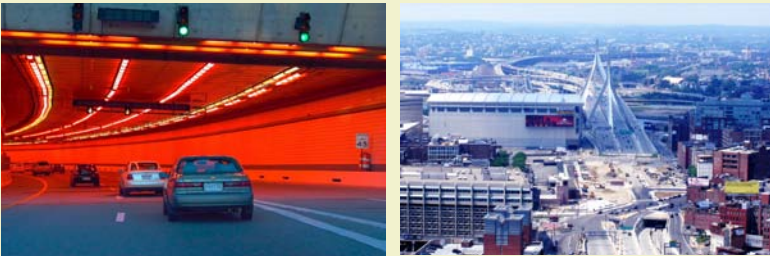


库里蒂巴：宜居城市与快速公交典范

库里蒂巴市是地处巴西的一座城市，虽然经济不是十分发达，但却拥有世界上第一个快速公交系统，是闻名世界的生态城市，并被联合国授予“宜居城市”之称。
1971年推选为市长的盖莫·勒那是位建筑师，针对大发展时期日益膨胀、污染的库里蒂巴，采用全新理念大胆革新，综合治理了城市问题。首先，政府抢先购置潜力地段发展经济，通过详细的规划及用地限制，控制城市公共交通始终严格沿着五条轴线发展。精心设计的快速公交线路调度使得车辆运行准时、可靠，乘客一次购票就可以进入该系统，换乘十分便利。太空仓式的车站，红黄蓝不同颜色的超长客车，由沃尔沃专门为库里蒂巴快速公交系统设计的三厢大型快速公交车长52米，可容纳270人同时就乘，经济、高效地满足了库里蒂巴市的流动需求。
作为巴西小汽车拥有量最高的城市，库里蒂巴城区人口约300万，机动车总数近70万辆，平均每3-4个人就拥有一辆小汽车。然而，在这座小汽车比例如此高的城市，85%的人群出行会首选快速公交。它的建立为世界上其他地区的快速公交系统提供了可借鉴的典型范例。



波士顿：Big Dig大开挖



波士顿原市中心大动脉高速路（93号州际公路）建成于1959年，是一条有六车道的穿越市中心的高速公路，初始设计车流量为7.5万辆/日，但60年代末便已突破10万辆，波士顿成了有名的塞车之城。于是城市改造部门在1971年便提出建设“Big Dig”来改变状况。
“Big Dig”是将93号公路转埋至地下，疏解堵塞的同时消除高速路产生的噪声、污染。原址地上则建成一条绿色廊道，成为城市公共空间。项目1982年立项，1991年开工，2007年基本完工，由于其旷日持久的改造历程，当地人亲切地称之为“Big Dig（大挖掘）”。由于漫长历时中的通货膨胀等因素，原有预算不断上升，“Big Dig”项目成为美国史上最昂贵的高速公路改造工程。但完工后，人们花费在路上的时间降低了62%，之前的交通堵塞现象也降低了85.6%。

洛杉矶：“潮汐交通专用车道”缓解拥堵

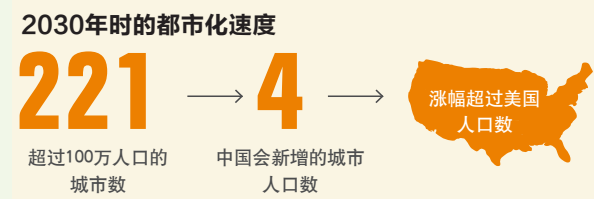
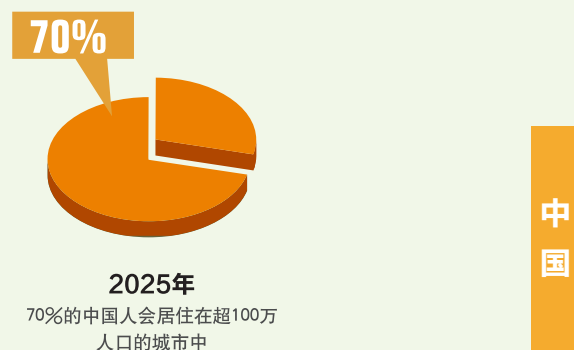


素有美国“高速公路之都”之称的洛杉矶可以说是美国城市交通发展史的一个缩影。作为美国第二大城市，洛杉矶交通有两个鲜明的特点：一是多中心的城市空间结构，市中心的重要性相对较低；二是洛杉矶城市空间结构决定了私人汽车绝对主导地位，公共交通仅占总出行量的3.4%。
洛杉矶拥有650多万辆汽车（其中小汽车为500多万辆），平均1.46人拥有一辆汽车。高速公路在洛杉矶城市交通系统中起着至关重要的作用，平均每天约有400万辆汽车在高速公路上行驶。目前，整个洛杉矶的高速公路达854公里。
洛杉矶城市交通发展历史上经历了三次危机，而每次危机都以加大公路建设量为应对。最后一次危机让美国人意识到：仅靠修路不能解决拥堵问题，必须改变人们的出行方式。由于造价太贵，洛杉矶都市区新建高速公路已不太可能。为了改善高速公路通行能力，洛杉矶采取了“共乘车辆专用道”和“潮汐交通专用车道”的措施。

智流：中国式治堵的困境与智慧

城市化发展阶段的普遍规律使得中国今天的城市经济与空间结构与欧洲百年前的阶段相仿。然而，由于外在物质环境以及在国情文化差异的存在，中国今天所面临的发展压力远甚于西方。深刻了解这些差异，才能在构建城市空间格局时保持“中国特色”的清醒抉择。

在跨越人均GDP5000大关的同时，快速涌现的“车轮上的城市”已给城市带来交通、环境、资源等诸多负面效应，而城市空间却仍还在各种城市新区、各种“东进、西拓、北扩、南联”中半径扩张。未来的中国应该如何出行，已不仅仅是交通方式选择的问题，它还有国家经济发展方式、城市空间格局构建、居民生活方式以及资源环境的可持续发展。所幸地是，未来的流动已经有了更智慧的端倪——在第十二个五年计划的开局之年，“轨道上的城市”将为城市与交通间的纠结破局。



2011年世界部分国家人均GDP

	排名	单位：美元
卢森堡	1	113533
卡塔尔	2	98329
挪威	3	97255
美国	14	48387
日本	18	45920
德国	20	43742
中国	89	5414
伯利兹	100	4349

人口

著名经济学家、诺贝尔经济学奖得主斯蒂格利茨曾说过，21世纪对世界影响最大的两大事件分别是美国高科技产业的发展，以及中国的城市化。中国城市化自上世纪90年代开始快速发展，20年间城市人口从2.5亿增加到6亿多，这是人类历史上前所未有的。根据机构预测，到2025年，70%的中国人会居住在超100万人口的城市中；到2030年，中国城市人口将超过10亿，北京、上海将成为3000万人口的超级城市，广州、深圳、天津和武汉、成都、重庆等城市也会成为市区人口千万级的大城市，新增城市人口总量达到4亿，超过美国人口总数。

能源安全

发达国家发展历程中，能源消费增长均呈现明显“S”型规律曲线。其中，人均GDP1000-10000美元期间能源需求增长最快；而10000-30000美元期间则基本停止上涨，甚至有所下降。我国持续增长的能源消费与原油产量之间的缺口自90年代初起便逐年放大。2011年，我国人均GDP突破5000美元，能源消费总量已与欧盟27国持平，原油对外依存度首超美国；随着更多地区城镇化发展与基础设施建设的进程，中国的能源消费矛盾将更加凸显。2015

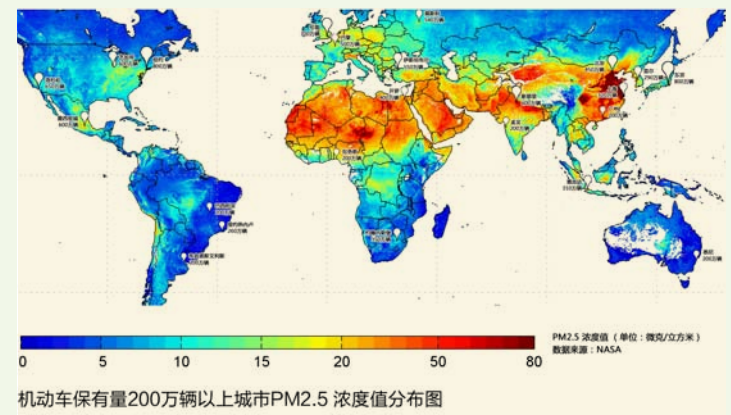
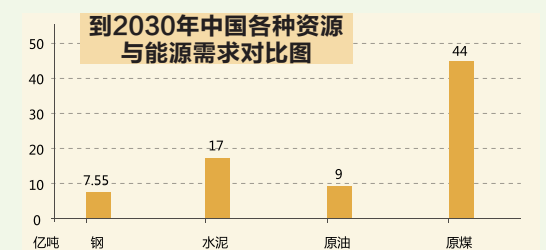
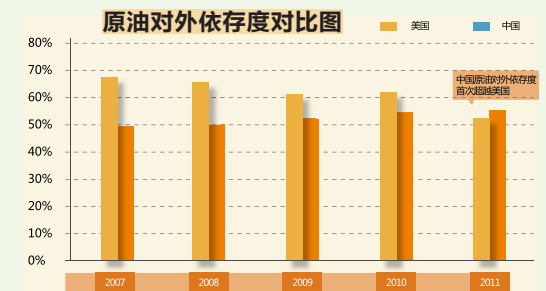
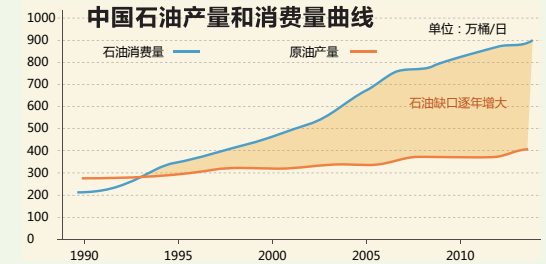
年前后，中国将超过美国成为世界第一大能源消费国。按既定目标，我国将在2020年全面实现小康，2050年达到中等发达国家人均GDP 10000美元的水平。为满足新增城市人口需求，预计2030年之前会新增高层建筑5万栋，新修170套大众交通系统，汽车保有量将达到2.91亿辆，住宅总建筑面积达到6660亿平米，商业总建筑面积扩大到240亿平米。为满足这些建筑和生产活动，即便考虑到每单位GDP每五年降耗17%到18%，到2030年，中国钢需求量为7.55亿吨，水泥需求量为17亿吨，年消耗9亿吨原油、44亿吨原煤。这虽然远低于美国与欧洲国家的人均能耗标准，却因庞大的基数总量而需对目前已跨过产量峰值的世界能源供应体系产生较高比例的依赖，危及国家能源安全。因此，中国的城市化发展与交通方式如果照搬西方发达国家进程将具有不可持续性。

环境

中国在温室气体排放上，总量已稳居世界第一，人均也已超过世界平均水平。国际社会在能源和温室气体减排方面给中国的压力与日俱增。近日，两组与汽车有关的数据引起了多方关注。一是工信部官员称，到2020年，我国汽车保养量将超过2亿辆；二是环保部官员称，全国约五分之一的城市大气污染严重，113个重点城市中三分之一以上空气质量达不到国家二级标准，机动车排放成为部分大中城市大气污染的主要来源。如果把这两组数据简单的叠加在一起，按目前的水平可以得出，到2020年将会有更多的城市空气质量达不到国家二级标准，道路也将更加拥堵。这就是我们期待的汽车社会吗，显然不是。发展的目标不是毒化我们生存的环境。

流动的选择

城市发展到一定阶段，需要新的交通方式作为支撑，轨道交通凭借其大容量运输、快速便捷、节约地上空间等优势成为城市公共交通体系中的首选。就中国自身国情特殊性而言，中国的交通方式选择具备其他国家选择所不具备的压力与优势。从人地关系来看，中国东部平原地区人口稠密、城市群间距适合修建轨道交通。同时，一条双线轨道交通线路与一条16车道的公路运能相当，而占地仅为公路的1/4。而每一单位运输量的能源消费量仅为公共汽车的3/5，小汽车的1/6。从供需矛盾来看，中国运能供需矛盾突出。每年超过8%的经济增长率，相当部分富裕起来的人群，不断加速的城市化进程，都为中国部分地方修建轨道交通提供了可能；从能源环境角度来看，轨道交通采用电力制动，基本没有大气污染，人均噪音也小。此外轨道交通时速高，发车间隔时间仅为几分钟，能够形成高密度、公交化的运输新方式。



流动的远见：双铁时代之地铁

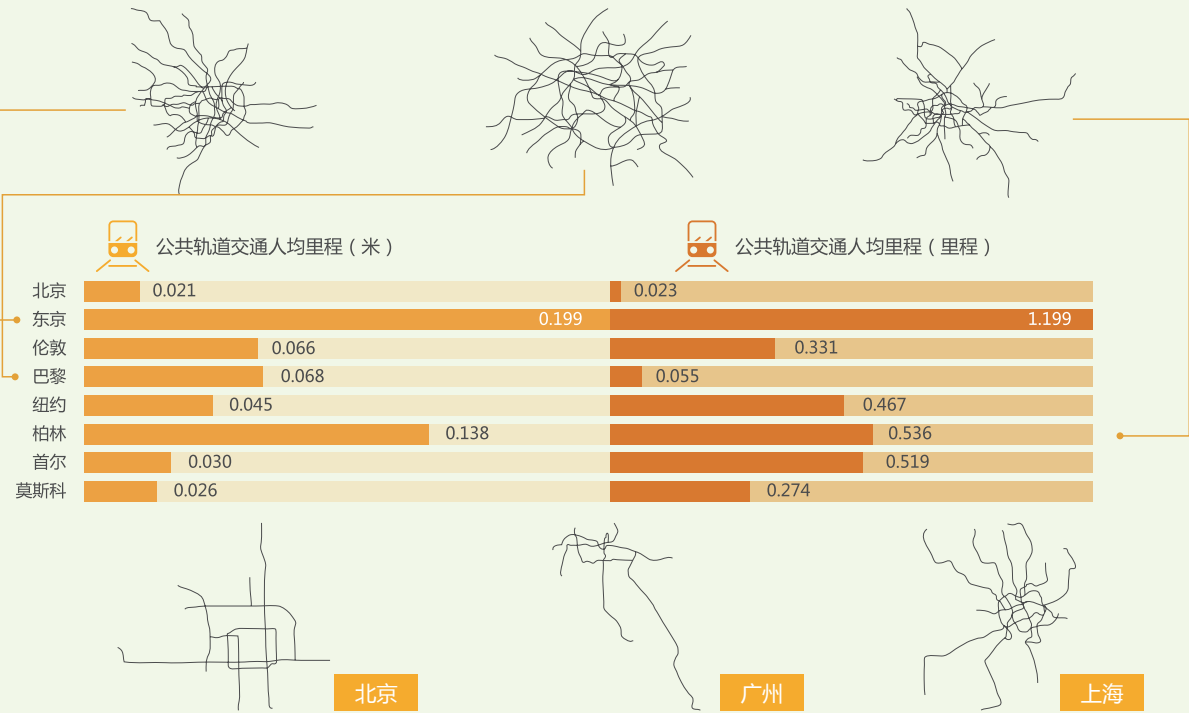
面对以运力不足为主因的城市拥堵，加强交通建设尤其是公共交通建设凸显迫切。2012年7月，国务院正式印发《“十二五”综合交通运输体系规划》。按照规划，到2015年城市轨道交通将达到87条，营运总里程预计将达到3000公里；将建成4万公里快速铁路网，其中包括1.5万公里高速铁路及2000公里以上的城际铁路。我国轨道交通建设进入“地铁”、“高铁”构成的“双铁时代”。

可以预见，随着十二五期间户口、社保等制度政策的逐步完善，人口将因就业机会的吸引自然向城市流动汇集，未来中国的大、中城市将不可避免地成为承接中国城市化人口的主力，甚至涌现出超级都市。以扩大内需、调整结构为战略，伴随城镇化进程的深入与城乡区域一体化协调发展格局的成形，国际、城际与城市客货运输需求均将快速增长。可以说，无论从流量或流域来看，中国城市流动的顶点远未到来。

双铁构建的高速、大容量流动网一方面改变了城内集聚、扩张带来的拥堵与污染，联结起城内各组团，建立合理流动秩序；另一方面促进了城间流动，以快捷便利的交通工具为缩短时空差距、互通流动提供通路条件。这不仅是着眼于当前流动拥堵的疏解，更是对未来交通格局与交通区位的脉络设定，以远见引导产业布局优化、人口合理分布以及城市空间的有序拓展，为城镇化进程以及区域经济协调、可持续发展奠定深远基础。

都市差距

在相近人口级别的大城市中，中国大城市无论在轨道交通里程总量或城市每平方公里轨道交通里程密度方面均远远落后。以人均轨道交通里程做比较，排名第一的东京每人拥有轨道里程为19.9cm，柏林排名第二为13.8 cm，北京仅为2.1 cm，较城市面积相当但人口密度却远低的巴黎6.8 cm/人的水平还相差深远。



规划前景

以强化城市公共交通为原则，优先发展公共交通，提高公共交通出行分担比例。积极发展多种形式的大容量公共交通，提高线网密度和站点覆盖率，构建安全可靠、方便快捷、经济适用的公共交通系统。根据不同城市规模和特点，制定差别化的轨道交通发展目标，有序推进轻轨、地铁、有轨电车等城市轨道交通网络建设。市区人口超过1000万的城市，逐步完善轨道交通网络。市区人口超过300万的城市，初步形成轨道交通网络主骨架。市区人口超过100万的城市，结合自身条件建设大容量地面公共交通系统。

十二五期间：
北京、上海、广州、深圳等城市要逐步完善城市轨道交通网络系统，优化枢纽；
建成天津、重庆等22个城市轨道交通网络主骨架；
规划建设合肥、贵阳、石家庄、太原、厦门、兰州、济南、乌鲁木齐、佛山、常州、温州等城市轨道交通骨干线路；
——《轨道交通十二五规划》

近期启动

2012年9月，国家发改委公布了25座城市轨道交通的建设规划或可行性研究报告获批的信息，涉及国内的18座城市、总投资达8000多亿元。至此，我国共33座城市已有建成或正在规划建设城市轨道交通。到2015年，将有25座城市、完成78条线，2500多公里，投资将突破1万亿以上。

城市	批准时间	项目名称	投资规模（亿元）	建设里程（公里）
网络完善类				
深圳	2012.08	轨道交通7号线可行性研究报告	254.92	30.256
	2012.08	轨道交通11号线可行性研究报告	333.22	51.70
广州	2012.07	轨道交通7号线一期工程可行性研究报告	94.67	18.60
	2012.07	城市轨道交通近期建设规划	124.1	228.90
苏州	2012.08	轨道交通4号线及支线工程可行性研究报告	357.49	53.10
	2012.08	轨道交通2号线延伸线工程可行性研究报告	99.05	15.60
成都	2012.08	1号线南延线工程及海洋公园站可行性研究报告	40.07	5.42
	2012.04	地铁3号线一期工程可行性研究报告	114.83	19.96
天津	2012.06	地铁5、6号线调整及6号线延伸线工程可行性研究报告	656.37	89.70
沈阳	2012.06	城市轨道交通近期建设规划	610.38	118.00
哈尔滨	2012.06	城市轨道交通近期建设规划调整方案	562.20	89.58
西安	2012.05	地铁3号线一期工程可行性研究报告	180.30	38.40
青岛	2012.08	地铁2号线一期工程可行性研究报告	175.52	29.70
长春	2012.04	地铁2号线一期工程可行性研究报告	128.30	20.50
宁波	2012.07	轨道交通1号线二期工程可行性研究报告	70.22	23.45
首次批复类				
厦门	2012.05	城市轨道交通近期建设规划	503.70	75.30
石家庄	2012.07	城市轨道交通近期建设规划	421.94	59.60
太原	2012.06	城市轨道交通近期建设规划	309.29	49.20
常州	2012.05	城市轨道交通近期建设规划	336.50	53.88
兰州	2012.06	城市轨道交通近期建设规划	229.22	36.00
建设调整项目				
上海	2012.06	城市轨道交通近期建设规划调整方案	1586.91	250.55
特许经营类				
杭州	2012.07	地铁1号线特许经营项目	82.90	-

流动的远见：双铁时代之高铁

高铁时代的到来，不仅是对城间交通公路单一供给格局的突破，有效疏解了流动堵塞，更在促进城市结构转型和产业升级，推动城市功能完善，促进产业集聚，促进城市经济多元化发展，利用交通优势发展特色产业等方面，具有显而易见的优势。

高铁作为城市发展的催化剂，对于城市功能的外拓、产业的升级起到至关重要的作用。以高铁建设发展形成的区域，其城市能级远远大于其他交通方式形成的城区，因此高铁对于城市发展具有更大的拉动作用。

“四纵四横”、“五纵五横”格局，把中国的东部、中部和中西部地区大多数城市纳入规划，不但打通了南北东西的人流大通道、物流大通道，还形成了环渤海、长三角、珠三角三个城市群的轨道交通网，将使我国发展区域经济格局优势越发明显，核心城市对周边城市的辐射能力提高，带动周边城市经济发展，成为我国区域经济发展新引擎。

“四纵四横” 高速铁路专线网

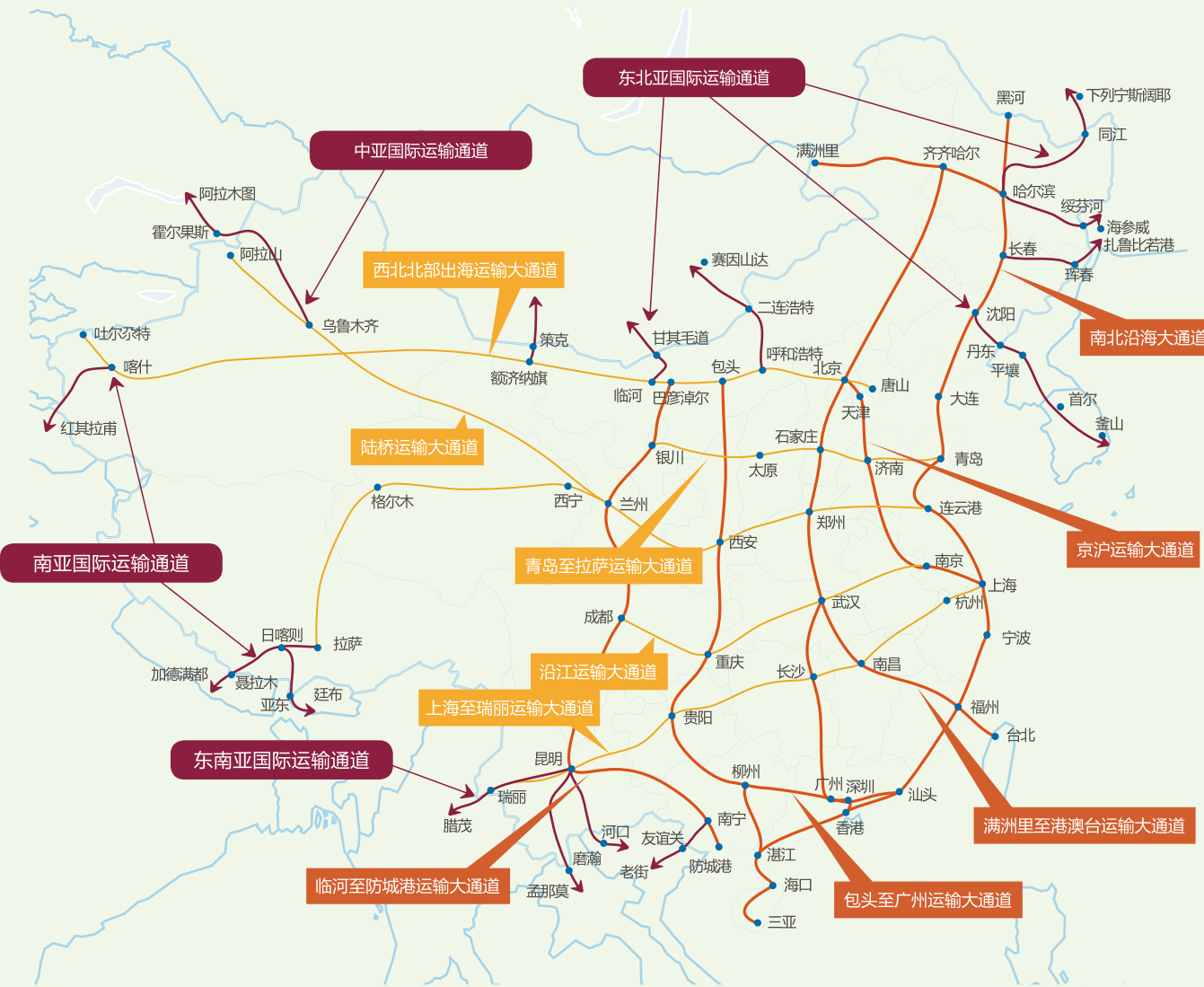
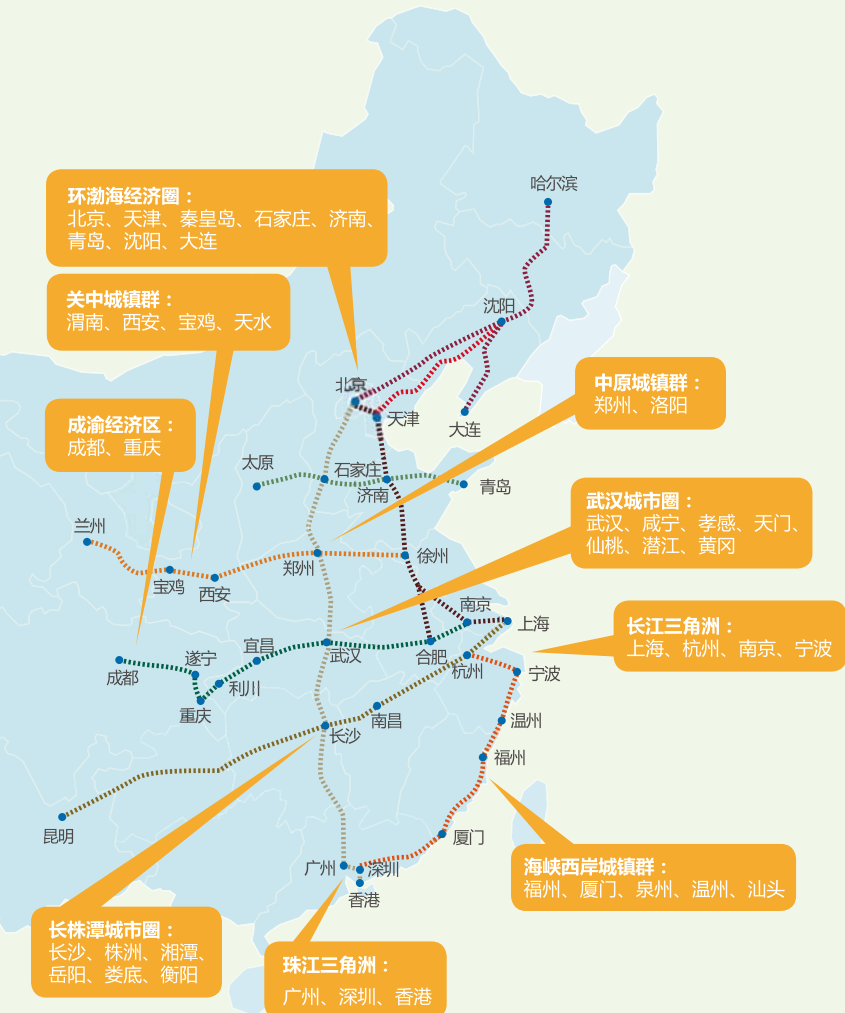
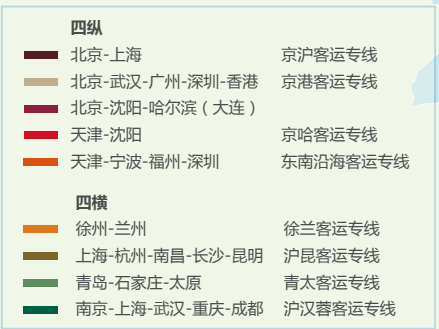
按照《中长期铁路网》规划和铁路建设进度，到2012年，我国铁路营业里程将达到11万公里以上，将有36条客运专线投入运营，总里程达1.3万公里，“四纵四横”客运专线网将基本建成，环渤海、长三角、珠三角、东北地区、中原地区、武汉地区等经济发达和人口稠密地区部分城际铁路也将建成通车。

“十二五”期间，北京到全国绝大部分省会城市将形成8小时以内交通圈：

- 1小时内能到达天津、石家庄等城市；
- 2小时能到达郑州、济南、沈阳、太原等城市；
- 3小时能到达南京、合肥、长春、大连等城市；
- 4小时能到达上海、杭州、武汉、西安、哈尔滨等城市；

除海口、南宁、昆明、乌鲁木齐、拉萨、台北外，北京到全国省会城市都将在8小时以内。

到2020年，邻近省会城市将形成1至2小时交通圈、省会与周边城市形成半小时至1小时交通圈，所有省会城市和50万人口以上城市将连通，覆盖全国90%以上人口。“人便其行、货畅其流”的目标将成为现实。



“五纵五横” 综合运输大通道

2007年国务院发布的《综合交通网中长期发展规划》中首次提出了“综合运输大通道”的概念，并规划了至2020年前将建设的“五纵五横”10条综合运输大通道。综合运输大通道是由两种或两种以上运输方式线路组成，构成综合交通网的主骨架，是国家的运输大动脉。综合运输大通道布局规划的基本要求是：

- （1）连通我国所有的直辖市、省会城市和计划单列城市及其他50万人口以上的城市，连接我国主要的陆路、海上和航空口岸；
- （2）连接区域经济中心、重要工业和能源生产基地；
- （3）为西部、中部、东部地区之间和省际间的沟通提供多条走廊，满足国土开发和国防功能需要；
- （4）构成通道的铁路干线、公路干线、内河高等级航道、航空主航线以及油气主管道有机衔接和相互协调，并与国际运输网络充分衔接，体现我国运输多样性和集约性，促进形成以优势互补为基础的一体化运输体系。

国际区域运输通道

2007年颁布的《综合交通中长期发展规划》中计划至2020年修建四条国际区域运输大通道：

- 1、**东北亚国际运输通道(含中蒙通道)**。以南北沿海运输大通道、满洲里至港澳台运输大通道和西北北部运输通道为主轴,布局沈阳至丹东、哈尔滨至同江、哈尔滨至绥芬河、长春至珲春、集宁至二连浩特,额济纳旗至策克,临河至甘其毛道等国际支线。
- 2、**中亚国际运输通道**。以西北北部出海运输通道、陆桥运输通道为主轴,布局乌鲁木齐至霍尔果斯国际支线。
- 3、**南亚国际运输通道**。以青岛至拉萨、沪瑞运输大通道为主轴,布局拉萨至亚东、拉萨至樟木和喀什至红其拉甫国际支线。
- 4、**东南亚国际运输通道**。以上海至瑞丽综合运输大通道、临河至防城港综合运输大通道为主轴,布局南宁至友谊关、昆明至磨憨、昆明至河口国际支线。

集散之间：流动影响下的城市空间

交通的可能使城市不断突破辐射极限、互为联结；

城市的矛盾又使交通改良架构、重构理念。

工业革命时期持续的向心流动形成城市的膨胀，失控的聚集终暴露出工业化的诸恶；环境污染、犯罪猖獗，不美好的城市生活推动人口尤其是中产阶级的离心分散；持续分散造成的郊区蔓延、钟摆交通以及人文精神的缺乏又再次让人们怀念起城市中心的文化多样性——面对城市发展进程中的各种尖锐矛盾，学者们积极构想，借助交通技术进步提供的可能性，试图破坏性创造或温和性改善城市。这些理念与设想或局限、或超前，但终究构成了推动城市空间变化的力量，也形成了今天城市规划学科的萌芽起源。

由集中到分散，由分散到集中。今天，当发展中国家正因集中临界而选择分散之路的时候，发达国家则正由分散重归集中。当然，这种集中实际上也是一种相对集中的分散。作为人类行为的“空间投影”，城市空间在时而集中、时而分散，集中中有分散、分散中有集中的进化中演绎其生命轨迹。若将文学家钱钟书先生总结的“围城”现象用于演绎城市空间运动就是：集中的空间要分散，分散的空间要集中。西方城市也好，东方城市也罢；大城市也好，中小城市也罢，概是如此。



分散

1882年“线性城市” Linear City
西班牙工程师 苏里亚·伊·马塔

理论核心：由核心向外扩展的城市形态已经过时，只会导致城市拥挤、卫生恶化，在新的集约运输方式影响下，城市将依赖交通运输线组成城市的网络。



分散

1924年 卫星城理论
恩温

理论核心：认为建设卫星城是防止大城市规模过大的一个重要方法，建议在伦敦的规划中围绕伦敦建立一系列的卫星城以疏解人口和就业岗位。指导建设了莱奇沃斯和韦林两座田园城市。

分散

1931年“广亩城市” Broadacre City
弗兰克·劳埃德·赖特

理论核心：主张取消那些大城市，采用一种分散的城市布局使人们从拥挤的城市中解脱出来。以极低的居住密度安排居住用地，每个家庭生活在一英亩（4050平方米）的土地上，以农业为基础自给自足，以汽车为联系方式，居住地点与高速公路相连接，加油站等公共设施自然地分布在地区商业中心的道路两旁。



分散

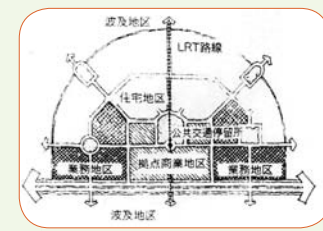
1957年 大城市带
法国地理学家 戈特曼

理论核心：在著作《城市群：美国城市化的东北部海岸》中提出了大都市化和大都市带化两个概念。并指出大都市带意味着一种新的非农业生活方式，是人类新文明阶段的黎明，是新居住空间组织模式的摇篮，同时大都市带也不可避免地造成空间、时间和物质的浪费。

集聚

1993年“公交主导发展模式”（TOD）
彼得·卡尔索尔普

认为二战后几十年里基于功能分区、汽车主导、忽视公共领域、漠视人文精神与自然环境而发生的无序郊区化是一系列大城市问题的原因。其核心主张思想为：重视区域规划，强调城市从整体出发，以人中心建立公交主导的发展单元，即以公交站点为中心布局商业服务设施，扇状辐射小区。



1902

分散

1902年“田园城市” Garden City
英国城市规划师 霍华德

理论核心：针对英国快速城市化所出现的交通拥堵、环境恶化以及农民大量涌入大城市的城市病所设计的以宽阔的农田林地环抱美丽的人居环境。认为任何城市达到一定规模后，就应限制其成长，新增长部分由邻近另一城市来容纳。希望通过围绕大城市新建分散、独立、自足的田园城市，来解决已存在的大城市问题。

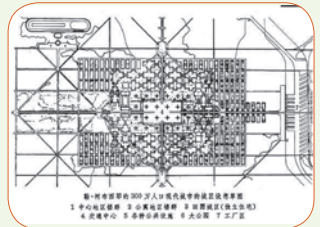


1930

集聚

1930年“光辉城市”
勒·柯布西耶

理论核心：认为由于拥挤带来的城市问题完全可以通过技术手段改造城市而得到解决，包括：大量高层建筑提高密度、新型高效的交通系统。城市必须集中，只有集中的城市才有生命力。



1931

分散

1934年“有机疏散” Theory of organic decentralization
芬兰建筑师 埃列尔·沙里宁

理论核心：在出版的著作《城市：它的发展、衰败和未来》中，针对大城市过分膨胀所带来的各种弊病，提出疏导大城市的理念。建议用分散而有联系的有机体来取代城市集中布局，用绿带网络分隔并连接城镇、疏散工业，开辟绿地，以有序分散取代无序的集中。



1957

集聚

1990年 紧凑城市
欧共体委员会

认为建设用地的“紧凑度”和城市的多样性应该是城市可持续发展的核心理念。主要提倡以下三个观点：高密度开发、混合的土地利用和优先发展公共交通；主张通过高密度城市土地利用开发模式，一方面遏制城市蔓延，保护郊区开敞空间；另一方面有效缩短交通距离，降低小汽车的依赖。

1990

集聚

2000年 精明增长
美国精明增长联盟

理论核心：在美国区域开发中推行“精明增长”计划，提出用足城市存量空间、加强对现有社区重建，控制城市蔓延、保护农地，保护生态与社会人文环境、繁荣经济，提高人民生活水平的精明增长目标。

2000

九玺台热销： “最绿的别墅”是核心秘密



位于方山脚下的皇家中式养心大宅——五矿九玺台，自推出以来销售业绩便一路飘红。10月29日晚，首次开盘当晚便热销86套，创下“一分钟卖掉一套别墅”的热销奇迹；开盘之后，九玺台继续保持热销势头，推出的114套别墅房源两周内全部售罄；截止11月底，推出的190套房源已快速认购了170套，销售率高达90%，销售额近6个亿。这样的销售成绩，即使在下半年火爆的别墅市场之中也首屈一指。

就其原因，除了其特色化的“院墅”产品改写了中国大平层历史之外，环境的稀缺性也是其别墅快速销售的诱导因素。

其1是上风上水

九玺台位于国家著名的3A级风景区方山脚下，方山虽然规模不大，面积只有8.6平方公里，高度只有200多米，但是却有1500年的历史，也是历代皇帝的游猎之地。由于周边环境众多的高校和绿地，所以没有任何污染源，空气质量也持续达到一类标准。这与南京的紫金山、老山、三山、宝华山形成鲜明对照，自然成就九玺台成为南京最绿的别墅。

其2是靠山临湖

方山紧靠在九玺台的西南方向，中间有13万平米养心湖相连，水面碧波荡漾。宅在家里，山水尽收眼底。五矿九玺台正处在山一侧的向阳坡上。而方山的地质公园、湿地公园和白鹭保护公园也在逐渐为居住环境升级。



其3是宜人景观

整个基地景观面积约为68000平米左右，而国际性的景园设计公司ACLA傲林国际，也有信心营造最理想的现代中式园林，尽显尊贵品质。其廊架、景墙、雕塑、景石、灯柱、叠水、坐墙、树池等将使得别墅风情万种。

其4是风格协调

小区景观设计与建筑设计协调一致地采用了现代中式风格，依托整体建筑风格，营造出绿量丰富的舒适宜居空间。公共区域将统一有序，宅间空间也将柔和自然。保证布局优美，空间疏朗，立面起伏，流畅自然。

其5是四季有花

入口处及景观重点出将布置时令花卉。行道树将配置5米高的乔木，间隔中层植物以及开花小乔木；植物配置采用3-5层种植，丰富立面，增加私密性；几乎所有乔木均为成年名贵树木，品种将包括银杏、金桂，特色丛生树等，保证生态自然，层次丰富，步移景异。植物品种丰富多样，包括香樟、银杏、榉树、桂花、马褂木、白玉兰等；而草种，将采用名贵的矮生百慕大+黑麦草。层次分明的植物，为南京最绿别墅锦上添花。

正因为五矿九玺台的理想环境，又给了买家更多的远景和想象的空间，所以，九玺台给人一种“回家即是度假的开始”的感受，加之九玺台采用的游艇看楼、高尔夫看楼、自行车看楼、泊岸徒步看楼都能给买家增添了良好的愿景，所以受到热捧也就在情理之中。据了解，五矿九玺台目前正在全力打造南京“最绿的别墅”，作为五矿地产在南京全面升级的样板项目。



“大美哈施塔特” 摄影大赛颁奖典礼盛大举行！

原汁原味奥地利风情小镇五矿·哈施塔特，已成为惠州最受欢迎的城市亮色之一，也是摄影爱好者的天堂。为了展示五矿·哈施塔特的自然、人文之美，《东江时报》联合五矿·哈施塔特共同举办“大美哈施塔特”大型摄影大赛，并在 9月23日为持续数月的“大美哈施塔特”大型摄影大赛举行盛大颁奖典礼。

9月22日日早上签到尚未开始，不少市民已经汇聚小镇，在万物刚刚苏醒时呼吸着奥地利纯境湖山小镇散发出来的灵动生气。及至活动正式开始时，分布在小镇内的各个活动区很快形成长龙阵势，“游客”们脸上的笑容充满期待。

当日，小镇准备的数个（包括游园寻宝、美食区、拉斯维加斯体验区、分秒夺金、抽奖区、篮球机区、妙手投球、水上设施区等）惊喜游戏活动让市民们赞不绝口。分秒夺金区分段进行的抽奖系列，更让不少市民抱得家居奖品、幸运奖金喜归，拥有烧烤系列的美食区受到大家的欢迎。

9月23日下午，“大美哈施塔特”大型摄影大赛活动

亦圆满结束，大家期待的冠军作品终于出炉。当日，众多摄影爱好者们再次汇聚于此，一起见证获奖作品的诞生，对获奖人员表示祝贺。

回顾大赛期间，小镇组织了各项主题拍摄活动，包括夜间、傍晚、早晨等，摄影师们亦不辞辛苦，端着“长枪短炮”在小镇每个角落拍摄出不一样的风景。众多的参赛作品也是各具特色，有生动的、梦幻的、感人的……每一张作品都极具思想性、艺术性及技术性。大赛期间，众多网友们积极为自己中意的作品投票，本周日，大家一直期待的冠军作品终于要出炉了！

据统计，此次举办的摄影大赛共有接近一千参赛者参赛，参赛作品亦有两千多组。颁奖典礼当日，小镇将两千多幅作品全部展览在啤酒广场上供大家欣赏。颁奖典礼上，五矿领导人对各位摄影爱好者们对大赛的热情支持表示了感谢。当主持人开始宣布获奖名单时，每位参赛者既紧张又充满期待！最终，一组名为：爱·哈施塔特的作品荣获专业摄影组最高奖项特等奖——2万现金。



津门之上极致献礼 天津人居大盘荣耀登场

——旷世新城惊艳首开，卓越品质热销天津



2012年9月22日，五矿地产天津旷世新城项目举行了盛大的VIP客户集中选房活动。作为旷世新城首次公开亮相暨选房认购，此次活动吸引近1000人到场参加，众多前来选房的业主热情高涨，火爆抢购的场面更印证了旷世新城卓尔不凡的居住品质。从旷世国际在滨海新区响螺湾的一战成名，到今天天津主城区旷世新城的盛大问世，五矿地产在天津楼市一路稳健走来，备受瞩目。面向未来，五矿地产更会充分发挥自身优势及高效资源整合能力，借势天津北部新区大发展的契机，描绘美好的地产版图。

选房活动盛况空前 精心筹划赢得成功

作为旷世新城项目首次公开亮相，此次开盘活动受到了来自五矿地产各级领导的高度关注。从场地选址、礼仪培训到舞台设计、物料包装，每个环节都经过慎重斟酌和充分讨论。方案从概念框架到最终执行方案成型，经过了长达半个月的时间，确保为到场业主呈现完美的选房体验。

活动当日，旷世新城的活动主形象跃然眼前，画面上呈现恢弘的大盘形象，为现场客户描绘了未来繁华的生活图景。随着指引来到会场入口签到处，准备就绪的工作人员熟练地指引来宾进行登记，并在每位到访的人员胸口贴上印有旷世新城标志的贴纸。沿红毯走上二楼会议展厅外，随处可见带有旷世新城字样的宣传物料。左侧展厅的主入口出，现场的工作人员正在认真确认宾客身份，随后引导他们进入主会场。

进入会议展厅之后，瞬间就被现场座无虚席的场景和热烈喜悦的气氛所包围，场下的宾客满脸都洋溢着期待和幸福的神情。在公证人员的监督下，摇号正式开始，号码以10人一组被依次摇出，在现场工作人员的指引下，选中的客户有序地进入舞台后方选房区挑选房源，整个过程持续了近3个小时，现场始终保持非常良好的气氛和秩序。此外，为答谢业主对项目的支持与厚爱，主办方特别准备了以旷世新城为主题设计的精美邮册，所有成功签约的业主每人都将获得一份。在主持人宣读大屏幕摇出的最后一组号码后，此次活动也圆满落下帷幕。

大盘首开凝聚市场信心 五矿地产导演城市新格局

此次项目开盘活动在各方的支持下取得了巨大成功。据统计，当日现场客户成功选房276套，选房金额2.2亿，高效的会场组织与和谐有序的气氛，获得到场客户的广泛好评，并通过业内的口碑传播，为项目积累了众多意向客户。从现场及活动后市场受欢迎程度上看，五矿地产的品牌号召力是它赢得市场青睐的重要因素。作为2012年天津城区第一大盘，旷世新城凭借328万平米恢弘体量，52万跨区域商业配套，必将打造成一座高端、时尚、前沿的活力之城。

旷世新城作为五矿地产布局天津的重大投资项目，凭借超大体量和综合商业集群成为天津城区首屈一指的综合型现代化标杆居住区。项目距天津市商业核心区仅6公里，地块内设有两条地铁线共4个地铁站，途径天津最繁华地段的地铁3号线穿城而过，20分钟即可抵达天津最著名的滨江道商圈，区位和交通优势无可比拟。加上首期组团在天津首创性的“渔文化”主题风格园林，75米的超大楼间距，国际级物业服务，必将以其傲人品质打造成天津北部的城市级副中心。



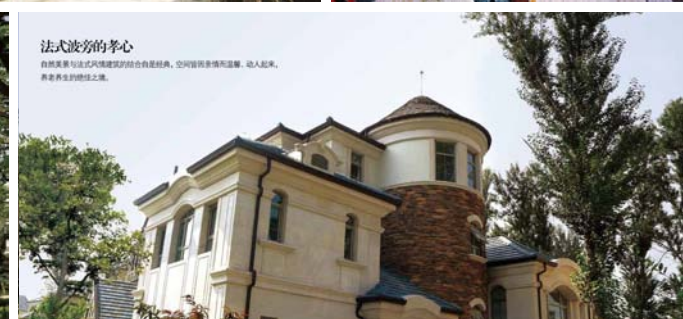
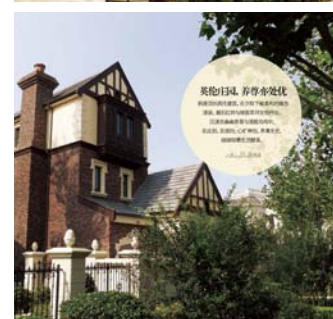
天津首席养生别墅大盘亮相

——五矿正信·林溪地开盘热销

2012年9月16日，被誉为“天津首席养生别墅大盘”的五矿正信·林溪地项目正式开盘，开盘当日客户认购别墅53套，占到首开房源的40%。

五矿正信·林溪地项目位于天津市北辰区杨柳青镇附近，京福公路西侧约2.3公里，从北京东五环出发，走京津高速，50分钟即可到达本项目。项目紧邻西青区杨柳青高尔夫俱乐部、万亩生态果园及龙源国际马术俱乐部，总占地面积约70万平方米。项目聘请北加州独栋设计大师道格拉斯·道林担纲项目主设计，以市场极度稀缺的独栋别墅产品作为主打产品，以英、法、意大利、乔治亚、棕榈滩为建筑风格，每套别墅附赠私家花园面积在100-800m²，在京津地区亦绝无仅有。在本次首开产品中，最吸引眼球的莫过于独创的“mini独栋”产品，此类产品具有面积小、总价低的特点，面积段在170—200平米左右，而总价仅在220万元—300万元左右；同时，此类产品又具备完善的独栋别墅使用功能的特点，开阔大气的全阳客厅、每间卧室的套卫设计、独立静谧的私家院落等无不体现着主人的尊贵品质，所以受到了市场客户热烈追捧。

开盘当日，林溪地举办了隆重的“养老养生合作示范基地”授牌仪式，与包括红鬃马医疗集团、天津电台《健康之友》栏目、天津市南开医院、韵道画院、牧歌骑士俱乐部、天津百校园等在内的九大机构正式确立战略合作伙伴关系，这些机构将会向广大林溪地项目的业主提供医疗保健、餐饮娱乐、运动休闲等各类配套服务。在未来，林溪地项目还将建立更加完善的养老养生服务体系，为项目业主创造更加宜居的生活环境。



传承·艺术·家

——五矿万科·如园2012年度业主答谢会

为感谢长期以来如园业主的支持与肯定，12月8日，五矿万科·如园在清华大学蒙民伟音乐厅举办了“传承·艺术·家”主题音乐会。今年以来，如园成功签约中关村二小、国际小提琴大师吕思清成为如园业主。2012年度业主答谢会上，如园携手吕思清、中关村二小金帆交响乐团，共同演绎了一出华美的音乐盛宴，为2012年画上了圆满句号。

音乐会上，两段视频分别介绍了二小乐团的辉煌成绩、如园业主吕思清在如园的生活点滴。二小乐团进行了精彩的演出，并与吕思清合奏了名曲《梁祝》。在经久不息的掌声下，吕思清先生又加演了两首曲目。爱艺术的孩子、艺术大师、艺术大宅，围绕“传承·艺术·家”的主题，共同为如园打下艺术、文化的基调，赢得了观众的赞许。

艺术大师吕思清自小就被誉为“乐坛神童”，如今是国际上最为知名的小提琴大师之一。他也是首位获得国际小提琴最高奖——意大利帕格尼尼大赛金奖的东方人。此次音乐会上，与多次获得国际大奖的国内唯一小学生交响乐团——中关村二小金帆交响乐团联袂演出，可谓难得一见，现场座无虚席。

一段精彩的“中关村二小金帆交响乐团”主题短

片拉开了本次业主答谢会的序幕，亮丽的灯光下，中关村二小金帆交响乐团和弦乐团的孩子们分别演绎了精彩曲目。之后，中关村二小的鲍校长和北京万科副总经理肖劲先生也亲临现场，两位嘉宾都非常重视文化的传承，现场的一番讲话也表现出希望通过共同努力，为孩子们创造一个艺术的家园，铸就“传承·艺术·家”！

“吕思清在如园”主题短片介绍了吕思清与如园如何结缘。吕思清老师登场，与中关村二小共同演绎了经典名曲《梁祝》。热烈掌声久久不散，吕思清老师激动的返回舞台，感谢观众之余，又献上了一首独奏，并和二小又一次演绎了经典名曲《爱的致意》，现场再次迸发热烈的掌声。

伴随着吕思清老师抽出活动的幸运观众，二小送上纪念品，本次如园业主答谢会就此结束。此次音乐会到场观众500余人，其中如园业主及亲朋约150人、二小师生及家长约200人、如园的各方朋友们约150人。吕思清和中关村二小合奏在如园的大背景下，让艺术、文化和家完美融合，成了五矿万科·如园在新年来临之前，答谢所有关心和支持的朋友们最好的礼物！



营口“五矿杯”摄影大赛顺利闭幕



10月28日下午，于沿海产业基地五矿·铂海岸现场营销中心举办的“五矿杯”湖·居·生活摄影大赛颁奖典礼圆满落下了帷幕，营口市摄影家协会主席王建成为颁奖典礼致辞，副秘书长由军公布获奖名单。

此次为期2个月作品征集的摄影大赛，以沿海产业基地核心——明月湖、五矿·铂海岸、五矿·铂海湾的宜居生活为创作题材，一经开赛，即赢得了营口摄影家和摄影爱好者的踊跃参与和争相投稿。大赛共征集作品950幅，其中入选作品80幅，获奖作品25幅，参赛作品无论是数量还是质量上，都令人欣喜。

颁奖典礼上，营口产业园房地产开发有限公司总经理李兵为到场嘉宾致欢迎词。李兵表示，五矿·铂海岸与五矿·铂海湾同为五矿以高标准严要求打造的高端居住社区。项目周边的广场、公园和两湖，更为两个宜居社区增添无限风光。本次“五矿杯”湖·居·生活摄影大赛也正是围绕明月湖以及沿海产业基地的秀丽风光为主题开展的，希望能通过摄影师的作品将如诗如画的美景传递给市民。李总代表营口产业园房地产开发有限公司对摄影者表示感谢。摄影大赛奖励丰厚，获奖作者均获得不菲的奖金、光耀的奖杯和证书，入围作品作者也均有奖金奖杯和证书。

五矿地产南京业主 答谢会端出“文化盛宴”



当年海上惊雷雨，今日南京话蒋公。今年南京大学推出的话剧《蒋公的面子》，创造了中国戏剧界一大奇迹。观者如潮，媲美当年经典话剧《雷雨》。自今年5月首次在南大演出以来，已在南大礼堂连演30多场，场场爆满，创下了数十年来南京话剧舞台上的奇迹。在南京，“看过《蒋公的面子》没”已成文化圈人士的见面问候语。相约去看这出话剧，也成为文化时尚。

1月13日晚7点半，“五矿南京业主答谢会”将在紫金大戏院举行，届时五矿地产将为九玺台、御江金城、东方龙湖湾项目的业主献上经典话剧《蒋公的面子》。这将是该剧首次走出校园公开演出，机会弥足珍贵。12月23日圣诞夜，话剧《蒋公的面子》首场社会公演签约仪式成功举行。签约仪式上，五矿地产还与南大合作设立10万元戏剧创作专项奖学金，作为戏剧学院优秀学子的专属奖学金。

以具有高度文化内涵的话剧向业主奉上一场文化盛宴，这是五矿地产带给南京数千业主的惊喜，也是五矿作为实力央企，向南京这座历史文化名城致以的敬意。

作为世界500强企业，五矿六年来深耕南京

市场，成功开发了东方龙湖湾、九玺台等一系列经典楼盘，为南京呈现一个个前所未有、品质与人文俱佳的高尚社区，创造一路热销的市场奇迹，形成了业界赞誉、有口皆碑的“五矿现象”。在用心做产品的同时，五矿地产坚持“产品和服务以人为本”的宗旨，弘扬人文主义，重视文化地产建设，全力营造睦邻温馨的圈层生活，为南京业主提供世界级的品质生活理念。

与其他房企不同，五矿地产不是用一场场的秀来拉近南京人民和他的距离，而是通过一次次文化盛宴，与这座有着深厚文化积淀的古都对话。从3年前的小野丽莎演唱会，2年前的大型人偶童话剧《新白雪公主》，1年前的“民谣在路上”音乐会，到这次的话剧《蒋公的面子》，五矿地产为南京这座城市和数千名业主，献上一道道丰盛的文化大餐。这种润物细无声的文化熏陶，也让所有南京人看到了五矿地产的价值观和人文理想。

2013年，背负理想前行的五矿地产，将为南京这座城市带来更多的惊喜，为南京人居的改善做出更加卓越的贡献。

温暖你的冬季 五矿·格澜郡圣诞节活动

圣诞节，格澜郡为业主们准备了一场温暖的圣诞欢聚。暖洋洋的圣诞布置，相约格澜郡社区，让不尽的喜悦点缀这个冬季。





房地产行业营运资金管理探索分析

五矿广场 曲松

房地产营运资金管理实质是围绕房地产项目开发流程中发生的资金流入及流出的管理。房地产作为具有金融投资属性的特殊产品，具有资金需求大、市场流动性差、投资周期长的特点。因此，加强企业营运资金管理，提高企业现金流运营效率已是房地产企业共同面临的课题。

一、房地产企业营运资金管理分析

房地产行业具有投资成本高、投资回收期长以及投资风险大三个特征。其营运资金一般分为采购渠道营运资金、生产渠道营运资金、营销渠道营运资金三种，其各自营运资金周转关注要点如下。

（一）采购渠道营运资金周转：

- 1、注重与供应商建立一种以合作和信任为基础的战略合作伙伴关系，并进行渠道关系管理，实现“双赢”。
- 2、采购过程应本着“公平竞争”的原则采取招标，增加对采购成本的控制力度。
- 3、实行信息化采购管理，实现采购计划和订单的同步管理，缩短采购周期。利用网上价格信息平台 and ERP 支付平台，实现企业间采购价格信息的共享，能够有效降低供应链的管理成本。
- 4、合理利用商业信用，提高资金使用效率。

（二）生产渠道营运资金管理：

- 1、根据市场需求合理做好项目策划，优化项目投资管理；
- 2、在工程建设期，对建筑企业的款项支付尽可能采取按进度支付，并经双方协议，合理安排施工进度；
- 3、在保证质量的前提下，加快施工进度，缩短生产周期，并确保每个环节都不出现差错；
- 4、采用成本管理控制的方法，降低在建开发产品成本。

（三）营销渠道作为唯一一个周转期平均值为负值的渠道，应关注以下方面：

- 1、加强预售工作管理，实现营销渠道营运资金的较快周转；
- 2、在市场分析的基础上选择适当的营销策略，做好宣传、促销等公关工作，扩大销售量；
- 3、加强客户关系管理，深层挖掘客户需求，不断满足客户的个性化需求，扩大销售量。

二、提升房地产企业营运资金管理绩效的策略和方法

（一）积极拓宽融资渠道

大力发展多元化房地产金融市场，促进直接融资。符合要求的房地产企业可以通过上市打造持续的融资平台，通过债券、信托、房地产基金、项目融资等多种方式，降低融资渠道单一的风险，并进行金融产品创新组合。这一过程中，不同规模的房地产企业可选择不同的融资方式，大型房地产企业可以通过上市、买壳、发行债券、房地产基金、海外基金、RE-ITS等多种组合方式，而众多的中小型房地产公司可以选择信托、夹层融资、联合开发等融资方式。

（二）引入“零负营运资金”管理思想

传统管理认为营运资金应维持零以上，即正营运资金思想。而零负营运资金管理思想认为，企业的营运资金可以为负，也可以为零，强调的是资金的使用效益，即在满足企业对流动资产基本需要的前提下，尽可能降低企业在流动资产上的投资额，并大量地利用短期负债进行流动资金的融资。这样企业盈利能力会得到提高，但相应企业风险也会加大，这要求房地产企业要优化其供应链，整合开发过程中的投资、设计、采购、施工等流程，集中利用有限的资源专注核心或关键性的流程，加强营运资金的风险管理。同时，房地产企业应采用科学的发放预测营运资金的需要数量，合理安排流动资产和流动负债的比例，加速营运资金周转，提高企业抵抗风险的能力。

（三）加强流动资金管理

房地产上市公司营运资金结构与企业绩效的统

计关系表明：流动资产比（流动资产/长期资产）越高的企业绩效越高。房地产企业流动资产主要由存货和应收账款构成，而且金额通常较大。如果不加强管理，不能及时变现，对房地产企业的营运资金管理绩效会产生很大影响。

1.加强对存货的管理。保持存货中完工产品的比例，并加速完工产品的销售，有利于企业回笼流动资金，解决流动负债比率过高的问题，保证资金链的顺畅运转，提升房地产企业营运资金管理绩效。

2.加强对应收账款的管理。房地产企业逾期应收账款甚至呆账过大会造成房地产企业营运资金周转期加长，降低营运资金的管理绩效。所以，应采取相应优惠政策，缩短应收账款周期，加强对销售对象和合作者的资信审查，降低坏账率，维护流动资金的安全。

（四）构建新型营运资金绩效管理体系

房地产企业应改进原有的营运资金管理方法，构建新型的营运资金管理绩效评价体系，从供应链管理、渠道管理、客户关系管理的角度，采用营运资金周转期指标进行评价，并不断改进和完善营运资金的管理体制，以提高房地产企业的营运资金管理

水平。

综上，鉴于房地产企业资金需求量大，投资回收期长，加之不可控因素又多，其风险系数比较大，因此在项目开发建设过程中，必须加强筹资、投资、用资等各个经营环节的管理工作，采取灵活的融资方式，对各渠道的营运资金进行有效管理，实现营运资金的良好运作，才能使房地产企业立于不败之地，并保持企业健康稳定、可持续发展。



小案名也有大智慧

天津城市公司 戴喆

小时候不知何为房地产，那时大家习惯把房子叫做“居民楼”。老百姓都住着同样的公产房，每个月要交给国家租金。那时候，天津的居民楼以“里”命名的居多，“美好里”、“光明里”、“川江里”等等。这种命名方式想必要追溯到很久以前，老天津有许多胡同里巷，大部分胡同都是以“某某里”命名。随着大面积的平方拆改现已留存不多，而久居此地的老百姓早已习惯成自然，所以很多地方在建成新楼后仍延用原名。

近些年，房地产行业陡然走俏，我们住的房子也变成了私有财产，在不知不觉中涨价了。涌入市场的开发商们绞尽脑汁，试图用各种别样的案名抓住消费者的眼球。

不同的地区，由于地域的差异、文化的差别，起的案名的特点也略有不同。先来说说北方和南方在案名上差异。北方，自古以来都是国家的政治中心，庄严的政治色彩赋予了案名中蕴含的大气，案名多以“城、中心、府”来命名，比如北京的龙山华府、中鼎凤凰城、燕京航城，字字间透着辉煌和庄重。南方，具有得天独厚的自然资源，案名中多以“山、水、湖、湾”等字蕴含其中。上海的东方御水湾、深圳的蓝湾·半岛，香馥湾，富有江南水乡的韵味，仿佛身在其中的感觉。北方和南方的文化差异源于历史、文化、环境的不同。北方气候干燥，南方气候湿润；北方人开朗热情，南方人精明干练；北方追求气势磅礴，南方追求诗情画意。因此，在案名上风格迥异，也在情理之中。

再来说说不同城市的差别。北京、上海等一线城市，由于房地产业发展多年，总体来说相对成熟，案名的作用已不再是区分各项目之间差异，更是体现项目特色的重要手段，从而涌现出了一批很有思想和创意的案名，属于概念主义。比如，4号线孔雀

大卫城、未来deville、甲方乙方、西贸DNA等。从案名上根本看不出这些项目的本质特点。对于这样的案名就属于仁者见仁智者见智了，其实我个人觉得不赖，在日渐竞争激烈的行业，这些案名改变了我们传统的思维模式，也给这个行业注入了新鲜血液。相对于这类国际化大都市，另一些城市的案名少了一份创意，但多了一份朴实。这类城市经济发展平稳，整个城市生活相对安逸，百姓追求的正是平淡朴实的东西。广州最为明显，好美华庭、新时代家园、碧桂园家庭，都透露着一丝温馨的色彩。再小一点的城市，对于大气的案名更为钟爱。以我所熟悉的东北一些城市为例，恒星和园、滨江逸品、上和原著，无不渗透着稳重的色彩。也许是因为老百姓的思想相对保守，对于中国的传统品质更加喜爱。由此可以看出，不同的省市，不同的地区，对于项目案名的需求尤为不同。

最后我们看看同一个城市，不同区县的差异。来说说我最熟悉的天津市吧。天津市总体分为市内六区，环城四区，滨海新区、远郊二区三县。和平区是天津市内六区中最为为中心的城区，可以说是城市发展的核心区域。和平区的项目案名多以突出地理位置的显赫和区域的重要性为主。都会轩、天津和平时光、泰安道5号院。从字面上就能看出，和平区在天津人心目中的显要地位。北辰区属于天津的环城四区，紧邻市内六区。北辰区的大部分楼盘都选择“城”作为案名，旷世新城、景瑞阳光尚城、欧铂城、国耀上河城等等，这与当前天津发展“北部新城”的概念有着重要的关系。滨海新区位于天津的东部沿海，是天津国家综合配套改革试验区和国家级新区。滨海新区的案名凸显比较多的就是临海的区域优势。绿城蓝色海岸、贻海观澜、中交起航嘉园，无一不透露着滨海新区人民对于临海临港的自豪感。最后说说远郊的楼盘，蓟县位于天津市最北部，地处京、津、唐、承四市之腹心。蓟县历史悠久，有着灿

烂的古代文化，境内有八千多年前新石器时代和四千多年前商周时期的文化遗存，有两汉、唐、宋、辽等朝代的遗迹。因此，蓟县的案名多以辉煌、古老、气派为主。盘龙谷、恒大金碧天下、圣世宫，这些案名是对于蓟县历史的传承也是对于其地理位置的彰显。

纵观全国的项目案名，总体来说分为五大类：第一类是具有项目特色的案名，例如天津的海河大观项目，从字面的意思不难看出，此项目紧邻海河，意义在于将海河景色一览无余。第二类是按照地理位置划分的，例如霞光道5号、西康路36号等，直接凸显项目优越的地理位置，简单明了。第三类是中英文组合的，建外soho、龙Town，由于中国越来越国际化，引用英文的案名也逐渐增多。第四类是引用了古今中外的地名或典故，五矿九玺台、五矿万科如园，巴登巴登等项目，耳熟能详，开发商们毫不费力的给项目增加了知名度。第五种是按照开发商的品牌习惯分类，例如远洋地产，大多以远洋XX命名，远洋新干线、远洋风景等，在全国各个省市持续沿用。五矿地产在天津的项目，也延续了品牌特点，在成功打造了“旷世国际”项目之后，又推出了“旷世新城”项目，意图将“旷世”这一品牌延续下去。

如今房地产行业竞争激烈的时刻，如何从众多的地产项目中脱颖而出，作为项目品牌的案名也占到了不小的作用。小案名，如果深刻剖析就能发掘无限的智慧。相同的案名也许用在这个区域就会增加项目的亮点，放在另外一个区域就会给项目减分。一个案名的成功最主要的就是适应城市发展，体恤当地居民喜好。这两点都掌握了，就不难起出一个符合时代发展、适应消费者喜好的优质案名了。

寻找长沙最美声音 五矿万境水岸2012购房节热销200余套



“礼惠星城，情满万境”，11月1日五矿·万境水岸首届购房节盛大启动。购房节期间，万境水岸产品受到市场认可与追捧，完成销售达200余套。作为长沙楼市首次单个开发商举行的购房节，此次购房节是五矿地产展示自身实力与产品品质的一次盛会。为庆祝购房节的举行，项目独家冠名的蔡琴长沙演唱会于12月1日在国际会展中心举行。

购房节期间，万境水岸推出一口价优惠，24小时售楼服务，送蔡琴演唱会门票、签名CD，寻找“长沙好声音”等系列活动回馈购房者。为满足和方便客户看房、买房，万境水岸推出24小时售楼服务，亲临项目现场参与活动的购房者，有机会赢取蔡琴演唱会门票或蔡琴签名正版CD。

购房节的另一大亮点是寻找“长沙好声音”。万境水岸现场定制了专业的录音棚，所有客户均可现场演唱2首歌（其中一首必须是蔡琴的歌曲），由专业录音师为演唱的购房者量身定制自己的专辑，参与活动也可赢演唱会的门票。

湘潭五矿万境水岸 被评选为湘潭最美生态小区

11月房交会上，五矿地产凭借强大的品牌和坚实的努力，不负众望获得湘潭房地产风云榜两项大奖，五矿地产旗下湘潭嘉盛房地产开发有限公司获得“湘潭房地产最具影响力企业”大奖，而旗下楼盘湘潭“五矿万境水岸”则获得最美生态小区重量级大奖。进一步体现了市场对于五矿地产品牌的认可以及对于五矿开发的楼盘高度的赞誉。

房交会期间，湘潭市委常委、副市长杨亲鹏等一行领导还亲临五矿地产展位现场参观指导，杨副市长对五矿地产进入湘潭以来对城市建设和房地产市场发展所作的贡献予以充分肯定，承诺政府将把九华湖文化公园打造成湘潭乃至湖南的一张城市名片。



五矿·铂海岸项目展示区盛大开放

10月20日，五矿·铂海岸（一期）展示区开放仪式正式开始，来自社会各界的近200余位嘉宾齐聚于此，共同见证了五矿·铂海岸（一期）展示区盛大开放这一历史时刻。营口沿海产业基地管委会主任张东，五矿产业园公司总经理顾问马惠生、五矿产业园公司副总经理赵锦明、李兵及产业基地管委会有关部门领导、部分企业负责人出席仪式。

接待中心现场人流涌动，大家争相参观项目规划沙盘，并向销售人员询问了解项目位置、面积、建筑风格等相关情况。开放期三天活动期间，共计接待来访各界嘉宾近500人，五矿·铂海岸项目共登记有效客户113组。



日夜奋战抢进度 湘潭万境水岸营销中心即将开放



五矿·万境水岸（湘潭）地处长株潭融城核心区域——湘潭市九华示范区。九华示范区是长株潭城市群国家资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区，位于长株潭城市群中心腹地，发展定位为“工业新区、滨江新城”。2011年9月25日，九华工业园区经国务院批准升级为国家级经济技术开发区，进入新的发展阶段。

五矿·万境水岸（湘潭）项目总用地面积约760亩，北侧及西侧紧邻修建中的九华示范区核心景观区九华湖公园，东临湘江风光带，南与学府路相接。距湘潭市区5KM，距长沙市中心27KM。

因前期征拆工作进度滞后与上半年长时雨水影响，项目进度受到较大影响。为此，湘潭嘉盛鼓足干劲，统一思想，围绕既定的关键节点计划，抓紧时间、组织力量、科学调度、统筹安排各项工作，全力以赴开展了一场抓现场、抢进度的攻坚战。如今，湘潭万境水岸项目建设正有序进行，营销中心即将正式开放。

五矿·NCC献礼湘潭

作为城市运营者角色的五矿地产，在湘潭打造的第一品质楼盘“五矿·尊城”目前已基本完工，经历了楼市的风风雨雨，“五矿·尊城”目前压轴推出“五矿·NCC”作为最后献礼绽放湘潭。

“五矿·NCC”属于“五矿·尊城”公寓与商业产品部分，位于湘潭市北部九华经济示范区，据守长潭西线高速公路延长线、步步高大道与城市主干道北二环路交叉路口，紧邻潭邵高速，交通便利，纵横通达。目前，随着国家对两型社会配套改革实验区的确立，九华作为在“长株潭”融城发展趋势中处于核心位置，同时盘踞着长潭城市区对接门户地带的重要区域，已经成为政府大力支持的国家重点经济示范区。未来，九华势必被打造成湘潭独具特色的新城区“滨江新城”。湘潭北部正在强势崛起，九华已成为区域价值发展高地，聚集无限发展先机！

“五矿·NCC”将成为九华未来商业核心，项目周边商铺、现房价格即将进入快速上行通道。在世界五百强中国五矿成员企业二十三冶建设集团第一工程有限公司的带领下，许多品牌已强势入驻“五矿·NCC”，交通银行、雅思教育、格力电器、茅台酒等都已提前抢驻，还有多家酒店正在积极的洽谈之中。



“五矿地产”长沙房交会引爆销售人气

12月14—17日，长沙第34届房交会在红星国际会展中心举行，万境水岸、格澜郡、紫湖香醍等五盘联合展出。五矿地产凭着卓越的品质及强大的品牌召唤力，获得了业内人士与购房者的亲睐。

紫湖香醍与格澜郡经过几年沉淀，已发展成为醇熟的生活社区；万境水岸则凭借自身规模、品质及教育配套，成为本次参展项目中的亮点新星。房交会现场，五矿地产的展位人满为患，许多客户难掩对五矿系产品的喜爱之情。

紫湖香醍为本次房交会推出的5000抵50000的购房专场优惠，吸引了大批客户前来订购；万境水岸延续11月热销势头，在继续坚持一口价特价房的优惠政策基础上，还推出低首付活动。凭借超高的性价比，五矿地产系产品受到客户的热烈追捧，万境水岸、格澜郡、紫湖香醍等盘参展四天均获不俗成绩，创造了销售佳绩。

我们有理由相信，五矿地产耀目的表现，将为南长沙带来耳目一新的人居新典范，并不断推动南城的进步与发展！



电影季 MOIVE

**横山号****导演:** 周伟**编剧:** 张晓虎 / 傅前 / 康峰**主演:** 杜雨露 / 吴健 / 徐囡楠 / 萨日娜

影片讲述石国梁（杜雨露 饰）为解决边远地区群众看病难的问题，身先士卒，坚定地投身于“流动医院”的事业当中。斯日（徐囡楠 饰）大学毕业后，热切地回到生养她的内蒙古大草原，希望成为牧民的贴心医生和健康使者。然而，在医疗实践中，她发现自己无法面对病人。在母亲萨日娜（萨日娜 饰）的鼓励下，徘徊在人生的十字路口的她选择加入“流动医院”，追随石国梁救死扶伤。医疗车行走在茫茫的内蒙大草原上，一路艰辛坎坷，但终没能阻挡他们积极救助当地牧民的步伐，斯日也在一次次救助中真正成长起来。一场突如其来的鼠疫让石国梁的儿子石蒙生看清自己内心深处对父亲、对女友斯日的爱，他毅然放弃出国的机会，加入了流动医院，成为大草原上又一名白衣天使……

**茱莉娅的眼睛****导演:** 吉列尔莫·莫拉莱斯**编剧:** 吉列尔莫·莫拉莱斯 / 奥里奥尔·保罗**主演:** 贝伦·鲁艾达 / 路易斯·霍马 / 帕布罗·德奎 / 茱莉亚·古铁雷兹·卡巴

朱莉娅和萨拉（Belen Rueda）是一对孪生姐妹，这对美丽的姐妹花正当盛年时却罹患功能退化症。1年前，萨拉的双目完全失明，而朱莉娅的视力也在渐渐减退。某个晦暗之夜，萨拉上吊自杀。冥冥中自有感应，朱莉娅心中备感不安，次日她和丈夫艾萨克（Lluís Homar）驱车赶往妹妹的住所，等待他们的恰是难以置信的噩耗。然而种种迹象表明，萨拉似乎并非自杀身亡，她生前的最后一段时光仿佛有一个神秘的男子作陪。朱莉娅尝试着追寻这些蛛丝马迹，她的举止令艾萨克甚为焦躁不安，而种种恐慌也让她的视力加速衰退。在黑暗即将降临的时刻，朱莉娅也隐约感知到一个来去无踪的男子时刻逡巡在自己的身旁……

**走过雪山草地****导演:** 王才涛**编剧:** 王朝柱**主演:** 杨俊勇 / 李昕芸 / 刘希媛 / 马赫遥

20世纪30年代，中国工农红军的战略转移——长征，创造了中外战争史上的奇迹。在艰苦卓绝的长征中，红军剧团的同志爬雪山、过草地。他们团结奋斗，相扶相帮，背着、抬着，在荆棘中、在冰雪上、在泥泞里艰难跋涉；他们以革命的大无畏精神与艰难险阻、恶劣环境抗争；他们以崇高的革命乐观主义面对伤痛甚至牺牲；在危险时刻、紧要关头，他们自觉地、勇敢地而又义无反顾地选择自己流血牺牲，而把生的权利留给别人！为了探路，川剧名伶十岁红壮烈牺牲在夹金山雪崩中；为了不给同志加重负担、省下半袋救命粮，怀孕又遇难产的苦妹子挣扎着冲向草地里吃人的泥塘，微笑着向同志们挥手告别。为了救助丢失炒面的彤儿，警卫员老马悄悄把自己的炒面换给她，自己甘愿饿死在茫茫草地上……

**八卦宗师****导演:** 陈树楷**编剧:** 欧力豪**主演:** 释小龙 / 樊少皇 / 梁小龙

释小龙樊少皇将拍新片《八卦宗师》又有一位导演来重庆拍戏了。曾执导过周润发版《上海滩》、梁朝伟版《绝代双娇》的导演陈树楷昨天已经抵达重庆，他将在这里开拍自己的新片《八卦宗师》。该片将由释小龙(微博)、樊少皇、梁小龙等主演……

**少年派的奇幻漂流****导演:** 李安**编剧:** 扬·马特尔 David Magee**主演:** 苏拉·沙玛 / 拉菲·斯波 / 伊尔凡·可汗 / 杰拉尔·德帕迪约

日本货轮失事，帕特尔被两名水手当诱饵扔到救生艇中去喂鬣狗，他侥幸落在救生艇的舱盖布上得以生存，于是，他开始了在海上漂泊227天的历程，与他同时处在救生艇中的，除了那只鬣狗外，还有一只断了一条腿的斑马、一只猩猩以及一只成年孟加拉虎，由于海关官员的失误，这只孟加拉虎注册了一个正儿八经的绅士的名字：理查德·帕克。在救生艇上的最初三天，鬣狗咬死了猩猩，活吃了斑马，理查德·帕克咬死了鬣狗。接着，16岁的少年帕特尔海上生存的故事，就是如何对付理查德·帕克的故事……

守护者的崛起**导演:** Peter Ramsey**编剧:** 大卫·林赛·阿贝尔 / William Joyce**主演:** 休·杰克曼 / 艾拉·菲舍尔 / 克里斯·派恩 / 裘德·洛

《守护者的崛起》由Peter Ramsey执导，克里斯·派恩、雨果·维文等参与配音。影片讲述的是一个叫做“Pitch”的坏蛋一心一意要在各地的孩子心中引发恐惧从而接管世界，为了阻止他的邪恶计划，圣诞老人、牙仙、复活节兔、沙人、雪人以及一群超级英雄破天荒地首次团结在一起共同应敌……

**一代宗师****导演:** 王家卫**编剧:** 王家卫 / 邹静之 / 徐浩峰**主演:** 梁朝伟 / 章子怡 / 宋慧乔 / 张震

除梁朝伟扮演叶问之外，韩国影星宋慧乔出演叶问之妻，章子怡扮演的角色则是一位八卦掌高手；据悉，这个版本的叶问将会以南北武林传奇故事为主线，因此片中将会出现多个门派的宗师级人物，其中张震将饰演八极门掌门，赵本山和王庆祥也将分饰不同地域的武学高手，至于另一位热门人物小沈阳的加盟，片方对其扮演的角色则秘而不宣……

**十二生肖****导演:** 成龙**编剧:** 成龙**主演:** 成龙 / 权相佑 / 肯尼·基

杰克（成龙 饰）为领取国际文物贩子劳伦斯开出的巨额奖金，四处寻找“圆明园”十二生肖中失散的最后四个兽首。在寻宝过程中，他爱上了中国文物专家关教授的女儿Coco。被关教授父女的爱国情怀所感动，一向惜金如命的杰克在最后关头放弃了金钱，转而帮助Coco全力挽救国宝，最终将寻回的兽首归还中国。《十二生肖》由成龙执导，董韵诗监制，是成龙第101部电影，也是韩国影星权相佑进军中国市场的第二部作品。据悉，《十二生肖》是部夺宝影片，外景地包括巴黎、北京、台湾、澳大利亚和美国等地。早前男主角权相佑透露，男主角就是成龙，我演他身边的一个很重要的角色。影片《十二生肖》是一部制作费高达3亿人民币的动作大片，将由成龙和权相佑等4位亚洲明星主演，6月初在法国巴黎开拍。一个月的时间在巴黎拍摄，之后要去北京，台湾……

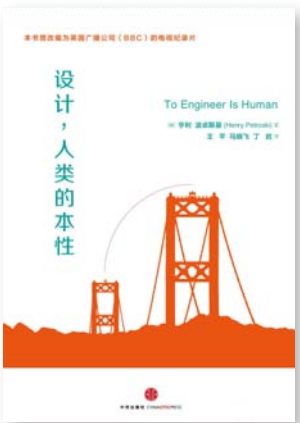
悦读季 READING

**我开始轻视语言****作者:** 张家瑜**出版社:** 新星出版社**出版年:** 2012-10

张家瑜第一本散文集,全书按主题分为五篇,包括童年回忆、香港漫谈、旅途见闻、阅读感悟、旁观社会……零落的生活片段,在她静谧优美的文字中呈现出独特样貌,营造起一种柔软的阅读气氛,亦串联起一条不曾间断的、始终移动的生命轨迹。梁文道赞道:“张家瑜能够用文字探索到相当深的一些感观,她笔下的这些记忆,她看到的这些东西,在她写出来的时候,总会有一种很朦胧忧郁的一种的诗意。”

**谁在舞台中央****作者:** 方子春 / 宋苗**出版社:** 商务印书馆国际有限公司**出版年:** 2012-10

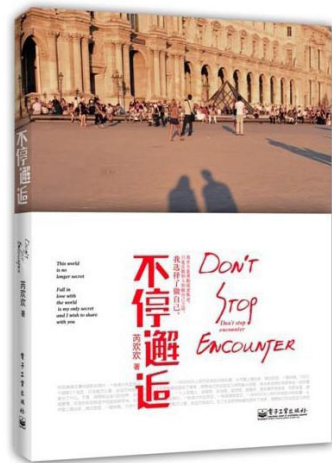
作者、著名演员方子春女士,花费了大量时间和精力,实地采访了人艺老中青三代优秀艺术家,搜集了大量鲜为人知的史料,讲述了焦菊隐、欧阳山尊、夏淳、田冲、方瑄德、金犁、黄宗洛、金雅琴、胡宗温、朱琳、狄辛、苏民、郑榕、朱旭、顾威、吕中、杨立新、梁冠华等人艺四十余位著名艺术家台前幕后的精彩故事。作者宋苗先生亲自拍摄了大量珍贵照片,记录了很多精彩瞬间。作者感情真挚,语言清新;全书图文并茂,情趣盎然,堪称“人艺大腕们第一部口述实录”。

**设计, 人类的本性****作者:** 亨利·波卓斯基**出版社:** 中信出版社**出版年:** 2012-10

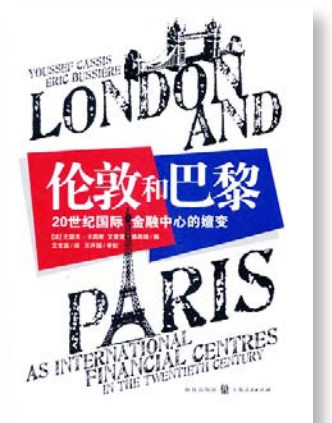
《设计是人类的本性》是亨利·波卓斯基的第一本著作,也是他的成名作,正是这本书奠定了他以失败分析作为研究方法的基础,通过后来一系列著作的进一步丰富,逐步完善了他所擅长的失败分析方法。作者通过分析指出:设计是由无数的假设或者说选择组成的,永远都有出现失误的可能,作为设计师要学会关注细节,善于在成功中看到失败,对已经出现的失败作出分析是很必要的,且具有重要的意义,要在失败中吸取经验,稳步改善,并尽力避免失败的再次发生。这种失败分析的方法,后来进一步演化为《器具的进化》中设计的动因之一“缺点论”的观点。这本书同样体现了他分析问题的视角与方法的独特性。

**转向自我: 近代中国政治思想上的个人****作者:** 杨贞德**出版社:** 生活·读书·新知三联书店**出版年:** 2012-10

近代中国政治思想中清楚得见一种吁求个人转向自我、从事自我改造的共同倾向。中国知识分子在寻求政治和社会问题的解答上,从政治和社会领域转向了个人,强调个人的思想和态度在其中的重要性,强调以个人的自我改造作为迎向新局的基础。正是这一转向自我的取向,与来自西方的自由主义和进化史观相结合,共同构筑出近代中国思想上“个人”论述的基本型态。本书主旨即在说明这一“个人”论述的内涵,及其於梁启超、胡适、陈独秀与梁漱溟思想中的不同具体展现。

**不停邂逅****作者:** 芮欢欢**出版社:** 电子工业出版社**出版年:** 2013-1

泰国撞车,被勒索得身无分文;自驾去西澳的路上,迷路、陷入沼泽;在南半球最大的赌场小赌怡情;在新西兰的旅途中,开始“车匪路霸”的职业生涯……作者辞职旅行,丢弃现实开始了寻找自我的环球旅行。6000元人民币、16张机票,70天5个国家。她用风趣的语言讲述了横跨赤道,路过东南亚,奔赴大洋洲路上的趣闻妙事。所有的经历成了自己的修炼场,旅途中的悲欢离合让她和这个世界不停邂逅。旅行也许就是这样一场随意而得的幸福。

**伦敦和巴黎: 20世纪国际金融中心的嬗变****作者:** 尤瑟夫·卡西斯 / 艾里克·博希埃**出版社:** 格致出版社**出版时间:** 2012-03

上海的国际金融中心建设已成为国家战略之际,思考伦敦和纽约这两个老牌金融中心是十分有意义的。专门研究金融中心的著作不多,《伦敦和巴黎: 20世纪国际金融中心的嬗变》是其中一本,透过金融这个棱镜对英国和法国的经济、商业、社会和政治历史进行了细致的考察,是一本翔实的专业之作。

**这不是一只烟斗****作者:** (法)米歇尔·福柯**出版社:** 漓江出版社**出版年:** 2012-10

比利时画家马格利特著名的烟斗系列,在绘有一只烟斗的画中写着“这不是一只烟斗”的句子,展现了图形和语言之间的复杂关系,在哲学和绘画领域引发了诸多兴趣和讨论。福柯在本书中从图形诗的角度入手,对马格利特这组烟斗画进行解读,在显示出他强大的哲学思辨力的同时,也展现了他敏锐的观察力和感受力,以及幽默有趣的一面。这是本书第一次以简体中文单行本在国内出版,同时收入马格利特致福柯的两封信,以及国内学者关于福柯和马格利特的两篇研究文章。

**安心的义工旅行****作者:** 安芯**出版社:** 中信出版社**出版年:** 2012-11

以旅行体验世界,用爱心回馈社会。旅游卫视行者栏目《安心之旅300天》主人公安芯作品。一个统计精算专业的高材生,从偶然接触“义工旅行”,到长达一年的亲身实践;从单纯的好奇行走拍摄,到一次次的心灵震撼与精神洗礼,逐渐领悟生命的真谛与爱的意义。四川震后小学、西藏志愿者之家、马来西亚有机农场、尼泊尔儿童之家、泰国自闭症中心、印度特里莎修女之家……“一路走来,比起自己的付出,我收获的东西要多得多。”

戏说房地产： 各朝房价收入比考证

汉朝：公务员两年收入即置业

《九章算术》是汉朝人编写的数学教材，里面有这么一道应用题：“今有取保，一岁价钱二千五百，今先取一千二百，问当作日几何？”换成我们的话，就是小明给人家打工，年薪2500钱，现在他要买房了，没钱交首付，想预支1200钱的工资，试问小明需要工作多少天，才能把这1200钱还上？

这道题太简单，所以我不关心怎么求解。我关心的是，应用题里提到的这个打工仔一年能挣2500钱，是不是符合当时的实际情况。换言之，在西汉或东汉，一个普通打工仔的年收入会不会就在2500钱上下。

资料显示，年薪2500钱，比东汉工薪阶层的收入低一些，但是非常接近西汉工薪阶层的收入。比如说，西汉名人东方朔刚参加工作时，每月“俸钱二百四十”。月薪240钱，年薪自然是2880钱(不计闰月)。跟2500钱很接近吧？

建国前后出土的西汉木简上也记载，当时一普通打工仔(佣工)，“月值四百廿四”。月薪424钱，年薪5088钱。收入较高的，“积四月，直二千八百”，四个月能挣2800钱，年薪是8400钱。一个年薪5088钱，一个年薪8400钱，都比年薪2500钱高出两倍，但也不算太离谱。

再看当时房价。《居延汉简释文合校》收录有西汉居延县两户百姓的家产清单，一户叫礼忠的，家里房子值10000钱；一户叫徐宗的，家里房子值3000钱。由此可见，即使年薪只有2500钱的低收入者，用不了几年也能买一处宅子。居延这个地方位于现在甘蒙交界，比较偏僻，如果觉得这里的房价不具有代表性，我们不妨再看看大城市的房价。

汉时陕西汉中人口稠密、交通便利，是个大城市。西汉汉中房价多高我们不得知，但按《金石萃编》卷3收录的《郑子真宅舍残碑》碑文记载，东汉时汉中城内房舍有10000钱一处的，也有25000钱一处的，还有70000钱一处的。

跟年薪几千钱一比，汉中的房价似乎挺贵，其实却不然。东汉后期货币贬值，房价虽高，但普遍收入也高。按《后汉书·百官志》记载，级别最低的公务员(佐史)每年也能领到96斛米，折合9600钱。这样的年薪刨去开销，两三年下来在大城市里买一小套应不成问题。

宋代房价贵如金，难倒才子苏东坡

宋朝文人王禹偁写过一篇《李氏园亭记》，讲到当时首都开封的地价很贵：“重城之中，双阙之下，尺地寸土，与金同价。”一尺地一寸土，跟金子一个价钱，地价如此之高，房价可想而知。当然，王禹偁是文人，文人说话爱夸张，宋朝房价究竟是高是低，咱得看具体例子。

有很多例子可以证明宋朝房价高，宋朝有很多名人曾经为买房发过愁：

苏东坡是其中一个。苏东坡年谱中，他一辈子买了好几套房子，但没有一套是在首都开封。后来他儿子在开封结婚，没有新房，老苏很着急，借了开封一个姓范的朋友的房子，才算把喜事办了；苏东坡的弟弟苏辙也是一个。苏辙参加工作几十年，到七十岁那年才买上房子，而且不是在首都开封，而是开封南边的一个城市许昌买的。买房之前，苏辙写过一首诗“我生发半白，四海无尺椽”，又说“我老未有宅，诸子以为言”。活了大半生，头发都花白了，还没弄上一套房子，搞得自己在儿子们面前抬不起头来，他们还老是抱怨。

还有大文学家欧阳修也是一个。欧阳修考中进士进中央工作，工作好多年始终没买上房子。他给朋友写信说：“嗟我来京师，庇身无弊庐。闲坊僻古屋，卑陋杂里间。”意思是说在京城工作这么长时间，一直没有混上自己的窝，在小胡同里租房住，很惨。

北宋末年御史中丞翁彦主管监察，兼管检察，就是过去的监察部部长兼最高人民检察院检察长。这位翁部长说过一句话：“京师户口日滋，栋宇密接，略无空隙。纵得价钱，何处买地？”——看来不光房子贵，地皮也贵，贵到有钱都买不到。

买不到所以地皮贵，地皮贵自然房子也贵，房子贵地皮当然更贵。地价和房价就是这么一对互相攀比的关系，哥俩你拉我扯，一个劲儿往上窜。房价高老百姓买房就难，钱少的买小房子挤着住；没钱的借钱买房子做房奴。北宋初年有个大学士叫陶穀，他亲眼见过老百姓的住房是多么紧张：“四邻局塞，半空架版，叠垛箱笼，分寝儿女。”可使用面积不够，就自己动手改造，“半空驾版”，在房子天花板和地板的中间加一层，隔成小复式。卧室太小，放不下床，就把箱子柜子什么的拼起来，让孩子们睡。这种一家三代挤一个小房子的居住生活，房改以前也出现过，估计现在60零后70后还能回忆起来。





明代：西门庆豪宅仅60万

1956年2月，毛泽东在听取重工业部门工作汇报时万里等人的谈话中曾说：“《水浒传》是反映当时政治情况的，《金瓶梅》是反映当时经济情况的，是《红楼梦》的老祖宗，不可不看。”作为我国社会现实主义小说的开山之作，《金瓶梅》假托宋朝旧事，实际展现的却是晚明政治与社会的各种面相，是对当时社会与家庭生活的深入剖解。比如我们关注的房市，书中也有具体的相关记载。通过细读，就可以对明朝的房市有个大致的了解。

明代的人们主要靠三种途径解决住房问题，一是租房，二是典房，三是买房。

《金瓶梅》第一回说到，原籍山东阳谷的武大郎来到山东(今河北)清河县，以卖炊饼为生。作为流动人口，武大郎的生意本小利薄，自然没钱买房，便成了张大户家的房客，后与潘金莲结婚。武大郎这种弱势群体，属于典型的租房客。

但当时典房显然比租房划算。武大郎租房，每月要向房主交租；而“典”是使用权的期限性转移，没有产权，只需将一笔典房款付给房主，就能按约定期限住上十二、三年，到期后典房款仍原数返还。这种典房交易方式在明代甚至民国一直是与租房并驾齐驱的住房解决方式，唯一的缺陷是需要押上一大笔典房款。

《金瓶梅》中，潘金莲建议典房，武大郎说：“我哪里有钱典房？”潘金莲说：“呸！浊才料，你是个男子汉，倒摆布不开，常交老娘受气。没有银子，把我的钗梳凑办了去，有何难处！”于是卖了首饰，“凑了十数两银子，典得县门前楼上下两层四间房屋居住。”十数两银子，合现今人民币3000元左右，当属便宜。

武大郎从租房到典房算是升了一个档次，按说用不了多久夫妇俩就能拥有产权房了，可惜武大郎被红杏出墙的老婆潘金莲毒死，没能圆上买房的梦，至死也是个典房户。

当时，带产权的房子也不贵。一处“门面二间二层，大小四间”的平房，质量一般，要35两银子，相当于7000块钱，常时节就在西门庆资助下买了这样一处房子遮风避雨(第60回)。好地段的房子就要贵些，比如西门庆替姘妇王六儿买狮子街繁华地段“门面二间，到底四层”的宅子(第39回)花了120两银子，这要算西门庆的“外宅”了——按现在的货币算下来，常时节房子1平方米不到200元，王六儿的房子1平方米顶多300元，比起今天大城市里动辄每平方米上万元或几十万元的房价，着实便宜得不可思议。

那时有钱人家的深宅大院，价码则要高些。西门庆的同僚夏提刑，卖了一所宅子给何太监的侄子。“门面七间，到底五层”，“仪门进去是厅，两边厢房鹿角顶，后边住房花亭，周围群房也有许多，街道又宽阔”(第71回)。按契上原价1200两交割，合今天的人民币24万。西门庆自己的宅院跟夏家的这一所不相上下，后来又花500两银子增盖了花园。以后又乘人之危，用540两银子买下隔壁花家的园宅(第14回)。街对面乔家另购新宅后，西门庆又花700两银子把乔家旧宅买下来。其间还用250两银子买了城外赵寡妇家的庄子，以扩建坟园。



粗略算来，西门庆的房产，总值在3000两以上，合今天的人民币60多万元。也就是说，如果在今天，西门庆的几处豪宅都变卖了，还不够买北京上海的一个小户型的房子。

清朝：中等工薪族两年工资买二环内房

《光绪朝大清会典事例》记载：清顺治5年(1684)，曾按规定给驻北京的八旗官兵分过一次住房。顺治16年调整后的规定为：一品官给房14间；二品12间；三品10间；四品8间；五品6间；六品、七品4间；八品、九品3间；护军、领催2间；披甲、跟役、闲散人1间。当然等级的不同，建筑规格上的差异也很大。

康熙8年(1669年)规定分给旗人房屋时，如有现成的房屋，则按照品级如数分给。如无现成房屋，则折价拨给银两，由居住人去买房或盖房。折价时，房屋分为六等：一等房屋每间折给银110两；二等房90两；三等房70两；四等房50两；五等房30两；六等房20两。当时一间房子的面积平均约15平米，基本上是连排别墅型，还没有公摊面积哟。

根据以上情况，为了有一定的可比性，我们假设：在清朝买4间二等房子相当于现在的一套80平米住房；一套房子折银360两，每平米折银(按80平米折算)4.5两。如果按1两白银折合现在的人民币150元(你不管按当时的米价或后来的银元折算大体都是如此)计算：在清朝如果买一套相当于现在80平米的住宅，约需现在的人民币54000元(每平米675元)。

用以上的假设折算能得出了一个笑话般的结论：如果你现在是北京的中等工薪族，月薪4500元，年薪54000元，每年50%用于积蓄。那么你回到清朝去买北京内城(前门、安定门以里)的房子，用2年的积蓄就够了；如果你现在买二环以里的房子，则最少需要攒上100年。回到清朝去买房，当然不可能；现在买，那得下辈子都不一定攒得够。



鲁迅先生的两次购房记

鲁迅第一次买房

鲁迅一生买过两次房。其中第一次买房是在1919年五四运动之后，买的是西直门内一座四合院。

这座四合院前后三进，有正房有厢房有耳房有花园，还有一个小跨院，近30间房，成交价是3500块(银元，下同)。鲁迅钱不够，跟弟弟周作人合买。周作人手头也不富裕，两人征得母亲同意，把绍兴老家的祖宅卖了，卖了1000块。然而房款还是不够，鲁迅又去银行申请了为期三个月的短期贷款，贷了500块，才把房款凑齐了。

当时北京房地产业远不如上海发达，没有专业的房地产开发商，市场上卖来卖去的多是二手房，所以房产中介大行其道。鲁迅哥俩买这套四合院时也请了中介。买主按成交价的3%付给中介佣金，卖主得按成交价的2%付给中介佣金。

鲁迅哥俩买这套四合院时，卖主觉得要价3500块有点儿吃亏，于是自己该出的那份儿佣金也让鲁迅哥俩掏了。这就是说，为买这套四合院，鲁迅哥俩应付5%的佣金共计175块，实付173块。

民国时买房一样得缴税。1919年买房需缴3%的契税、8‰的教育附加、9‰的教员经费、5‰的解厅自治费，还有2‰的参议会经费，税率总计5.2%。鲁迅哥俩的购房款是3500块，得缴182块的税费，实缴180块。

前面说到鲁迅还去银行贷了点儿款。当时贷款利息很高，鲁迅申请三个月的短期贷款，利息是13%，他贷500块，得还565块，相当于年利52%，远高于我们现在的贷款利率。这主要是因为当时的金融业比较落后，运营成本高，经营风险大，所以银行也好、钱庄也好、当铺也好，所有金融机构都用很高的贷款利率来保证有利可图。

鲁迅第二次买房

鲁迅买房没住到四年，就因为跟周作人发生矛盾搬了出去。房子让给了周作人一家住，自己带着母亲和媳妇搬到砖塔胡同，租住一处民房暂时安身，同时筹划着买第二套房子。

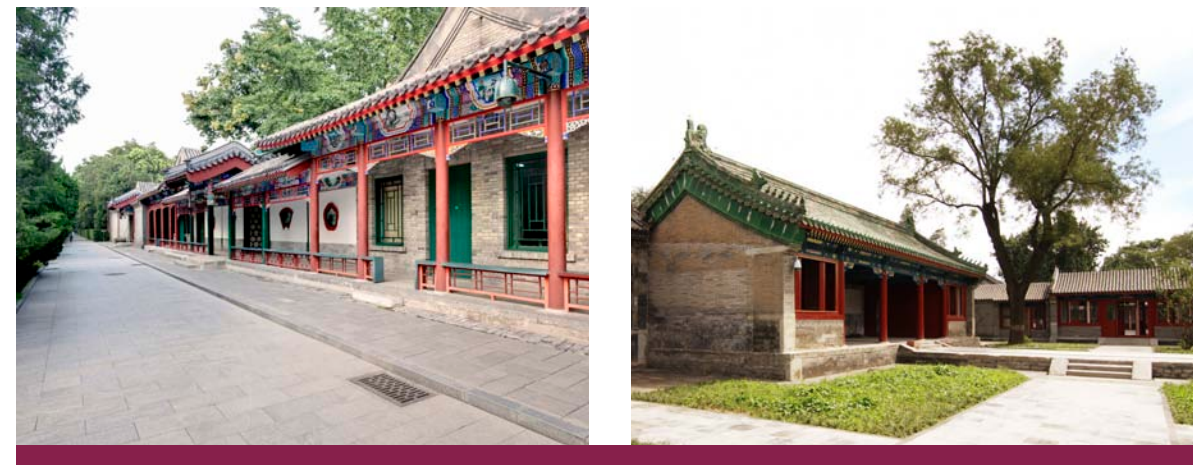
1924年5月，鲁迅在阜成门内西三条胡同瞧中一处四合院(就是现在的北京鲁迅博物馆)，花800大洋买了下来。这座四合院比八道湾那座小得多，只有3间南房、3间正房、东西各1间小厢房，没有跨院，正房后有一口井，几棵树，一片小小的花园。由于房子略为破旧，鲁迅又花了近200大洋翻修，并置买了一些简单的家具。

1924年京城米价是6块大洋一石。民国一石米约80公斤左右，按粮食比价来算，当时一块大洋的购买力相当于现在50元。也就是说，鲁迅第二次买房只花了4万元(不计翻修费)。4万元就能买套四合院，虽然破旧了一些，但毕竟是在北京，用我们今天的眼光来看，实在是便宜得很。

不过房子这么便宜，鲁迅还是买不起，他头一次买房时七拼八凑，这回买房还是七拼八凑：借了朋友许寿裳400大洋，借另一个朋友齐宗颐400大洋。除翻修费和家具钱是自己的积蓄以外，整个购房款全是借的。

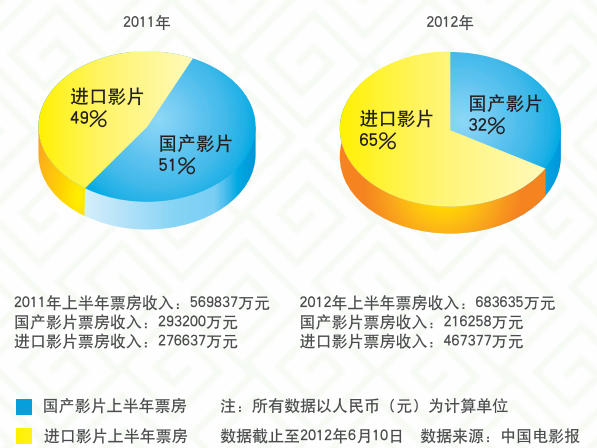
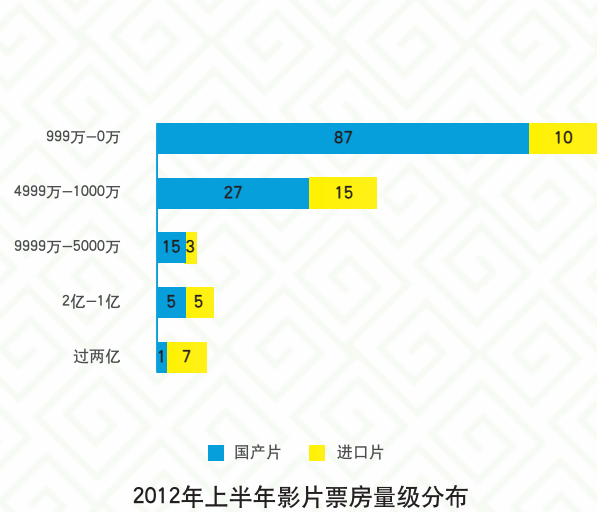
鲁迅收入并不低，他在教育部上班一度拿到300块的月薪，另外还给报刊写稿、给出版社译书，工资加稿酬，高峰期每月五六百块都不止，换成人民币差不多近3万元。假如他挣的每一块钱都能存起来的话，像阜成门内西三条胡同那样的四合院，一年下来轻轻松松能买好几处。可惜他开销实在太太，总也攒不了钱。

实在讲，民国时期的北京房价实在低得喜人。民国前期，北京城郊一亩耕地还不到半块大洋，城区一亩宅基地最多几十块大洋，王府井附近两进两跨的带装修新建四合院，甚至150大洋就能买下。相比起来，阜成门内西三条胡同这处四合院倒是买得太贵了。



2012，电影市场阵痛成长

2012年上半年的电影市场，虽说同比去年异常繁荣，但就整体市场而言，国产片却主场失势，不仅票房过亿电影数量寥寥无几，且多数影片均处于亏损状态。



近两年上半年票房数据对比

国产电影票房低迷 亏本成“定律”

据票房数据统计，今年上半年内地共上映141部中外电影，整体票房收入达77.4亿，超越了去年全年131.15亿的市场水平。其中，38部进口片以26%的数量占比获得了票房份额的65%，而103部国产片则在数量占比74%的前提下仅实现35%票房份额。这与2011年51%的成绩相比，不可不谓惨淡。

去年，票房过亿的国产影片有20部之多，《建党伟业》票房突破4.2亿，《金陵十三钗》和《龙门飞甲》票房均突破5亿；而今年，除以系列片获得关注的《画皮II》以6.85亿元登上榜首外，《大魔术师》仅收入1.7亿，《匹夫》、《杀生》等影片更是收入寡淡。

相较票房低迷，盈利亏损状况则更甚。国产上映影片的一个尴尬经验数字是：20%赚钱、10%打平、剩余70%亏损，然而今年这一比例直线放大。103部影片中只有《画皮2》、《我愿意》等10部影片实现了盈利，占比不足10%；同时《大魔术师》、《痞子英雄》等8部靠票房和植入广告、网络电视版权等实现了收支平衡；其余85部便全处于亏损状态，比例达到惊人的82.5%。

从绝对数字看，亏得最多的当属周杰伦和谢霆锋联合主演的《逆战》，投资2亿票房却仅1.3亿，投资浮亏1亿；投资1.6亿的《赛德克·巴莱》内地票房仅1475万，幸而台湾本土有约1.7亿的好成绩，加上其他收入，还不至于赔得太惨；而诸如《影子爱人》、《追凶》一类的影片，投资都高达数千万元且阵容豪华，但票房却均不足2000万，按照国内票房分账规则，毫无疑问投资方将血本无归。可以说，整个国产片都遭遇了进口片的强势挤压，全线溃败。

进口影片份额猛涨 “美国派”来势汹汹

今年对于中国电影市场而言可谓意义重大。2月，中美双方就解决WTO电影相关问题的谅解备忘录达成协议。中方将此前20部/年的美片引进的规模增加14部，以IMAX和3D电影为主，同时美方票房分账比例由13%提高至25%。可以说，上半年国产片遭遇惨败，直接原因便是来自进口片的冲击，其中尤以好莱坞代表的“美国派”冲击凶猛。

上半年，来自好莱坞的进口片票房收入52.7亿元，比去年同期猛增41.65%。票房收入前5名进口影片中，《泰坦尼克号3D》9.75亿元，《碟中谍4》6.79亿元，《复仇者联盟》5.64亿元，《黑衣人3》4.96亿元，《地心历险记2：神秘岛》3.87亿元，一部3D版《泰坦尼克号》票房几乎就是上半年国产前几名票房的总和。数字说明，来势汹汹的好莱坞大片一下子打破了自2002年起国产电影票房连续9年超过进口电影票房的优势，足见国内电影市场表面虽然繁荣，但实际上国产电影却在萎缩。

2011年国产影片票房收入TOP10（单位：万元）			2012年上半年国内电影票房TOP10（单位：万元）		
名次	片名	票房	名次	片名	票房
1	金陵十三钗	58400	1	泰坦尼克号3D	93403
2	龙门飞甲	52800	2	碟中谍	68300
3	建党伟业	42290	3	复仇者联盟	56500
4	失恋33天	35607	4	黑衣人3	49611
5	新少林寺	21623	5	地心历险记	39600
6	窃听风云2	21467	6	超级战舰	30642
7	白蛇传说	21097	7	异星战场	26444
8	将爱情进行到底	19635	8	画皮2	21600
9	武林外传	18965	9	大侦探福尔摩斯2	18680
10	画壁	17805	10	大魔术师	17379

综合来看，国产片的低迷市场表现源于多个方面：一方面，市场消费者观影需求标准逐步升高，既要丰富动人的故事情节，还要强烈的视觉、听觉冲击效果。姑且不论故事情节水平高低，但就视听效果而言，进口片动辄3D或IMAX.的视觉效果便远胜国产片。纵观上半年市场，《泰坦尼克号3D》、《复仇者联盟》都无一不体现了高科技的电影魅力，强势占据榜单半壁江山；另一方面，国产片无力抗衡，惟想方设法避开进口片上映时间，从而形成扎堆上映，最高时竟有多达十多部同天上映。这不仅分散了影迷注意力，更使部分影片排片期十分短暂，仅上映几天便消失在影院中，高票房当然无从谈起。《黄金大劫案》、《匹夫》、《杀生》本应成3位青年导演的精彩亮相，结果为避开《泰坦尼克号》等多部进口片而扎堆形成混战，还喊出“国产电影要抱团抗击好莱坞”的口号。最终档期中仅宁浩的《黄金大劫案》票房突破1.5亿元。

盈利能力显著下降、制片业生存形势日益严峻，中国电影业如何自救？答案在于转型升级，以市场机制淘汰与整合、科技创新，迎来自粗放到集约的产业升级

中国电影在过去两年里经历了一次头脑过热的“大跃进”，大量游资热钱基于电影投资一本万利的偏差认知盲目注入，变相刺激了行业投资市场混乱。一边是资金过剩、明星片酬天价的成本畸形，一边是制作门槛降低、创作水准良莠不齐的质量弊病，最终导致大量粗制滥造的低水平作品充斥电影院，观众丧失了对国产片的信任与依赖，转身加入进口片的观影人潮中，造成国产电影的“溃败”。面对这一情况，加强电影投资市场的合理规范显得异常重要，更应积极引导影视产业与金融渠道的新型合作模式，促进产业长期健康发展。

市场中备受瞩目的好莱坞大片，很大程度上吸引了影迷的注意力，降低了国产片的票房。但不可否认，好莱坞电影的确在精湛的制作技术、创新的电影题材等方面具有国产影片不可比拟的优势。引进并学习这些优势，弥补自身不足，不仅能够提高国产片的质量，同样能够促进中国电影事业的发展。

同种题材、同时上映的低端同质化竞争自然不能为观众买账。面对进口片的冲击，国产片应学习其创新意识，吸纳进口片优势，结合本土特色创新思维，开拓国产片的春天。

2011年，一部80后网络小说为原型的小成本影片《失恋33天》在同期《猩球崛起》等3部好莱坞大片的前后夹击下，以890万投资创造了3.6亿票房，比同天上映的由斯皮尔伯格监制、梦工厂耗资8000万美元打造的《铁甲钢拳》整整超出1个亿，演绎了“进口影片充当国产影片炮灰”的“神话”，成为中国小成本影片的奇迹；

2012年，刘德华和叶德嫻主演的《桃姐》则以1200万的投资最终在内地实现了7000余万票房。虽然观众对文艺片怀有“可看性不足”的抱怨，但年内类似《春娇与志明》、《爱》、《晚秋》等文艺片票房意外大卖的情况，也说明了市场需要多元化、观众需要更多类型电影的选择。

相较于投资70倍于《失恋33天》的《金陵十三钗》，票房收入不足6个亿，距10亿投资平衡收益遥遥无期。从艺术的角度看，很难说用6个亿给一个导演拍一部大片好，还是给60多个导演拍60多部影片更好。但是，从培育产业、繁荣市场、培养人才、创造收益等角度来看，中小成本产品的多元、繁荣将使得产业格局由大片垄断向多层次、多类别、多样化发展转变，逐步走向丰富、合理、成熟的产品结构体系。

2012，希冀经历阵痛的国产电影在未来的票房大战中持续成长。

英伦之恋 情定铂海湾

自铂海会所开放后，文化、体育、艺术相关活动频频亮相。9月，五矿铂海湾婚礼季拉开了帷幕！

9月2日晚，位于营口沿海产业基地核心位置的五矿铂海湾，一改往日的静谧，每一个角落都喜气洋洋，连空气里都弥漫着香甜的爱情的味道。因为这一夜，是个特殊的日子，因为这一夜，铂海湾见证了一段美好的爱情，举行了一场别开生面、荡气回肠的水上婚礼！

当钢琴曲《梦中的婚礼》缓缓响起，当主持人走上舞台，用饱含深情的语调讲述新婚夫妇的爱情故事，当美丽娇羞的新娘在全花许愿楼上出现，当新郎摇着小船深情款款地对岸驶来，当双方父母亲忍不住流下喜悦的眼泪，当新婚夫妇手挽手登上小船，驶向幸福的彼岸……在场的每一对恋人都忍不住手挽手依偎在一起，每个未婚的女孩子都在幻想自己将来也会有这样一场浪漫蚀骨的婚礼，每个男孩子心里也在暗暗打算：看来，是时候买条小船了……

相信这对新婚的小夫妻此生绝不会忘记铂海湾带给他们的美好回忆，铂海湾祝福他们这一生，执子之手，与子偕老。同时，也祝愿这对住在五矿·铂海湾的新人，将一生美好的回忆播洒在庄重典雅的五矿·铂海湾之中，将美好和幸福带给这里的每一个人。



M-Land Club



五矿地产
有限空间 无限遐想



旷世新城
环内300万平米 尊贵触手可及

328万m²国际生活城 大盘首开倒计时

央企五矿扛鼎之作 精工品质缔造城市新中心

五矿地产 导演城市新格局



328万平米环内第一大盘
52万平米商业集群，
全业态国际级商业配套
高端、时尚、前沿的活力之城



中国五矿集团，实力央企
全球500强企业排名第169位



名品荟萃，精雕细琢
3号楼精装产品同期华美亮相



75米天津罕见超大间距，视野轩敞开阔
户户皆可饱览水景



璀璨楼宇外檐呈现现代风格之美
国际大师团队打造，精工品质，悦享人生



20年5星级服务品质
国贸物业倾力护航



天津地铁3、5号线贯通区域
4个地铁站布局，交通便捷发达

Hotline. +86(22)

8622 8899

◎ 开发商/天津市亿嘉合置业有限公司
◎ 规划设计/王董国际(香港)
◎ 景观设计/北京市园林古建筑设计研究院

◎ 营销代理/易居中国
◎ 物业管理/国贸物业



乘公交641、27、670到民贤里站下车，步行500米可至售楼处；



驱车由普济河东道至宜兴埠立交桥，右转外环北路500米可至售楼处

本广告全部内容仅供参考，所有细节均以政府最后批准之法律文件及双方签订的商品买卖合同为准。