



M-Land Club
五洲会



五矿地产

有限空间 无限遐想

2013年12月

| 会刊VOL.10 |

老龄社会来了

延迟退休引热议

社保布局“五步棋” 延迟退休将设几年缓冲期
应对人口老龄化，各国纷纷有妙招

老有所养

以房养老

国内养老地产实践

国外养老地产经典样本

老有所乐

全球十大养老天堂

中国六大养老胜地





BANYAN GARDEN

榕园

学府浓荫下的尖顶红墙

黄金水岸墅，醉美在榕园

榕园II期肯辛顿组团盛大启幕

Red-walled house under the shade of the campus

Villa

BANYAN GARDEN

Vipline: 400-636-5877

项目地址: 中石油桥津涞道出口两公里(5分钟直达水滴)

实景合成图

刊首语 FOREWARD

老有所养，是中国传统社会的理想目标。《礼记》中曾描摹的理想社会是：“使老有所终，壮有所用，幼有所长，鳏寡孤独废疾者皆有所养”。而孟子则希望看到“颁白者不负戴于道路”。中国传统社会的养老，主要依靠血缘和宗族关系来完成，现代社会则更多依赖于责任和契约精神。

我国正逐步进入老龄化社会，老年人口已近2亿，如何养老成为全社会关注的热点。国务院常务会议提出“加快发展养老服务业”，要以政府购买服务等方式促进养老服务业发展，财政性资金重点向农村养老服务倾斜，并发挥好对社会资金的引导作用。国家正在通过出台有关政策以保障养老，不断努力让全体人民老有所养、病有所医、住有所居。如今，在老龄化加剧、生活成本不断攀升的背景下，中国人的养老问题已无法回避，养老服务和产品供给不足、市场发育不健全、城乡区域发展不平衡等问题十分突出。随着国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》，“以房养老”即“住房反向抵押养老保险”更是一度成为了养老模式的新焦点。

本期《五洲会》将聚焦养老问题，探索如何将养老养得更好。与此同时，我们还将借鉴发达国家解决养老问题之道。老龄社会当前，养老问题将成为社会发展的稳定器之一。它需要政府、社会组织和个体共同努力。解决了养老的后顾之忧，会更有利于保障和改善民生，推进经济社会持续健康发展，使中国真正成为一个充满活力的和谐社会。



主办：五矿地产
总编：田景琦
主编：吕成立
编委：谢怡 史凌云 戴鹏宇
钱宇 王彦炜 杨琦
特约编辑：韩丽泓 李群 戴喆
卫博 李文文 贾悦 罗灿 周伟
张超 郎俏 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：周霞

声明：本内刊仅供会员内部交流，
不做商业用途。

39



36



38



43



目录 CONTENTS

五洲会会刊 10

刊首语 五洲讯

视线

- 11 老龄社会来了
- 12 延迟退休引热议
- 15 老有所依
- 18 老有所养
- 30 老有所保
- 32 老有所乐

五洲筑

- 36 沈阳新作：五矿紫晶御府荣耀面视
- 38 五矿·万境水岸系列项目配套持续升级
- 39 梦想之城，五矿同行
同行如园，寻迹之秋
- 40 "五洲会—梦想之城"系列活动圆满落幕

五洲论

- 41 "反向按揭"背后的真实驱动力

五洲情

五洲市

五洲汇

- 50 电影季
- 52 阅读季
- 54 中国家居时尚：从锅开始
- 55 有关剑桥的“三一”文化
- 56 马年说马
- 58 泡出慢城市的茶范儿

01

宏观经济 ECONOMY

中央经济工作会议定调“稳中求进”

12月13日，中央经济工作会议闭幕。会议提出2014年经济工作的总体要求和主要任务。会议指出，做好明年经济工作，最核心的是要坚持稳中求进、改革创新。明年经济工作的主要任务是：切实保障国家粮食安全，大力调整产业结构，着力防控债务风险，积极促进区域协调发展，着力做好保障和改善民生工作，不断提高对外开放水平。

国务院：印发上海自贸区方案通知 试点人民币资本项目可兑换

2013年9月，国务院印发上海自贸区方案通知。同时表示加快金融制度创新。在风险可控前提下，可在试验区内对人民币资本项目可兑换、金融市场利率市场化、人民币跨境使用等方面创造条件进行先行先试。在试验区内实现金融机构资产方价格实行市场化定价。探索面向国际的外汇管理改革试点。

中国经济显现出稳定增长的迹象

国家统计局11月10日公布的数据显示，10月份中国工业增加值同比增长10.3%，好于市场预期和9月份10.2%的增幅。与此同时，通货膨胀率仅从3.1%小幅升至3.2%，保持在政府认为合理的区间之内。专家认为，稳健的经济增长和温和的通货膨胀数据，显示中国的经济形势令人鼓舞。



02

政策动向 POLICY

发改委：棚户区改造发行使用债券不超70% 鼓励贴息

发改委近日下发通知，明确棚户区改造项目可发行并使用不超过项目总投资70%的企业债券和资金，鼓励有条件的市、县政府对棚户区改造项目给予债券贴息。

通知明确，凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设。鼓励民营企业根据保障性安居工程任务安排，通过直接投资、参股、委托代建等多种方式参与棚户区改造项目建设，并申请发行企业债券。与此同时，发展改革委还鼓励企业发行“债贷组合”专项债券用于棚户区改造项目建设。由银行为企业制定系统性融资规划，根据项目建设融资需求，将企业债券和贷款统一纳入银行综合授信管理体系，对企业债务融资实施全程管理。

“以房养老”试点方案明年一季度出台

2013年9月，由民政部牵头，保监会等相关部委就“以房养老”问题举行了闭门研讨会，对“以房养老”具体操作办法和实施细则进行讨论，试点方案按计划将在2014年一季度出台。在金融机构分业经营模式下，倒按揭这种复杂的金融产品短期恐难以顺利运营，金融机构开发此类产品的积极性还需相关鼓励政策。此外，“以房养老”牵涉到金融、房地产等多个行业，需要管理层实施顶层设计，统筹规划。

三中全会：完善城镇化发展机制 建城乡统一用地市场

11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议公报显示，未来经济体制改革是全面深化改革的重点，核心问题是处理好政府和市场的关系，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。三中全会还指出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍。必须健全体制机制，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系，让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。三中全会同时表示，为适应经济全球化新形势，要加快自由贸易区建设，并扩大内陆沿边开放。另外，要建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场，完善金融市场体系，深化科技体制改革。

国土部：农村土地整治和城市更新须以群众自愿为前提

2013年10月29日，国土资源部办公厅发布《节约集约利用土地资源规定(草案)》(征求意见稿)，向社会公开征求意见。《意见稿》提出，拟开展农村土地整治和城镇更新的区域，必须以群众自愿为

03

行业动态 INDUSTRY

截至9月底全国保障房开工率为98% 完成投资8200亿元

全国新开工城镇保障性安居工程620万套，基本建成600万套，分别达到年度目标任务的98%和87%，完成投资8200亿元。今年以来，保障性安居工程建设取得积极进展，但一些地方仍然存在资金落实不到位、配套设施建设滞后、分配管理不规范等问题。为此，国务院常务会议要求，适当增加中央补助资金，重点支持保障性安居工程特别是已建成保障房的配套设施建设。加快制定城镇住房保障条例，规范和促进保障性住房建设、管理和运营，稳定人民群众对“住有所居”的预期。加快推进公租房和廉租房并轨运行。

全国70个大中城市11月房价涨势凶猛

12月18日，国家统计局公布全国70个大中城市住宅销售价格变动情况。与上月相比，70个大中城市，价格下降的城市有1个，持平的城市有3个，上涨的城市有66个。与去年同期相比，70个大中城市中，除了温州下降1.2%，其他69个城市均上涨。虽然一、二线城市楼市新政一定程度上抑制了房价加速上涨，但从成交量看，房市整体依然火爆。

多地楼市调控加码致成交量下降

京沪等17个城市近期相继加码楼市调控后，西安也于11月28日加入到这一行列。据公开数据显示，截止11月26日，全国主要的54个城市11月合计新建住宅签约套数为22万套，环比10月同期下调了0.3%。同比则出现了10.7%的向下调整。相关部门专家认为，全国有十几个城市陆续加码调控政策，给一、二线城市带来了抑制影响。



前提，经项目区内90%以上的群众同意。根据《意见稿》，为优化布局，国土资源主管部门在编制和实施土地利用总体规划时，应当引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中，耕地向适度规模经营集中，鼓励线性基础设施并线规划，集约布局。禁止在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围之外设立各类城市新区、开发区和工业园区。

央行：各商业银行未出台明确停止房贷政策

2013年10月16日，中国人民银行针对当前货币信贷形势等热点问题表示，当前中国银行体系流动性供应总体较为充裕，各商业银行并未出台明确的个人房地产按揭贷款停贷政策。央行还将继续贯彻落实好差别化住房信贷政策，积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求，不断加大建设中小套型普通商品住房和保障性安居工程。



04

区域市场 REGIONAL MARKET

北京：发布京7条调控楼市 自住型商品住房便宜30%

北京市住建委10月发布《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》，提出7条措施加强房地产调控。其中，首次提出加快中低价位自住型改善型商品住房，规定2013年底前完成不低于2万套自住型商品住房供地。自住型商品住房套型建筑面积，以90平方米以下为主，最大套型建筑面积不得超过140平方米；销售均价，原则上按照比同地段、同品质的商品住房价格低30%左右的水平确定。

北京：“十二五”拟收购建设15万套公租房

北京市保障性住房建设投资中心9月25日透露，“十二五”期间，北京将力争完成建设、收购15万套公租房和10万套安置房的任务目标，并力争做到建设、收购的15万套公租房“应租尽租”。截至2013年7月，该中心成立2年多来共完成保障性住房投资300多亿元；完成融资260多亿元，综合融资成本低于同期基准利率10%；完成建设、收购公共租赁住房约5万套，建设、收购定向安置房9000多套；实现公开配租8000多套，约占公租房现房总量的98%，已办理入住4976户。

北京：首次公布自住商品房规划方案 可供房1.6万套

2013年11月11日起，北京市第一批自住型商品房项目规划设计方案开始展出，首批7个项目分布在四个区县，套型面积均为90平方米以下，可提供自住型商品房1.6万余套。这7个项目地块分别为朝阳区东坝单店、朝阳区高井星牌建材厂、朝阳区崔各庄来广营北

路、丰台区大红门油毡厂、昌平区北七家镇定泗路北侧、朝阳区百子湾14号、海淀区上庄镇中心区B10等地块。北京今后将主要通过公租房和棚户区改造解决住房保障，同时加快推进已经确定的改造项目，为5年内基本完成四环以内棚户区改造任务打下基础。

深圳：二套房首付七成正式实施

2013年11月6日，深圳二套房首付比例由原来的六成调高至七成以上。记者查阅深圳市规划和国土资源委员会连日网签数据显示，自人民银行11月1日正式下文至11月5日，网签数据出现较大幅度的增长，环比增长了232%，与十月份整个下半月的网签数大致相当。据登记中心有关负责人分析，新政影响不大，但也不排除购房者会选择尽快完成网签。但也有业内人士分析认为，除了抢闸网签外，也不排除会有某楼盘集中过户导致。

杭州：房地产投资销售增幅高位回落

杭州市统计局数据显示，今年前三季度，杭州房地产开发投资增速下行明显，同期商品房销售增幅也从高位回落。今年前三季度，杭州市房地产开发投资金额为1263.31亿元，同比增长14.7%，增速比去年同期回落14.2个百分点，较今年上半年回落2.4个百分点，低于同期固定资产投资增速1.3个百分点。

上海：房价飙升逼出“沪七条” 二套房首付提至70%

近年来，上海坚决贯彻国家各项房地产调控政策措施，采取差别化住房信贷税收、住房限购、增加土地供应等综合措施，抑制投资投机性需求，调控取得积极成效，市场运行总体平稳。针对不断上涨的房价，上海在11月公布了旨在抑制房地产市场过热的“沪七条”，其中包括，对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例从不得低于60%提高至不得低于70%及以上。

05

土地市场 LAND MARKET



国土资源部：警示地方政府推升地价房价 称2013年第四季度严防高价地

国土部召开部分城市房地产用地管理和调控工作座谈会，指出一些地方政府默许甚至助推出现高价地，部分导致所谓“地王”出现，预计地价整体上仍处于温和上涨的通道，要求切实稳定土地市场。2013年第四季度，国土资源管理部门要加大高价地的防范力度。各地务必严防密控，精心设计土地出让方案，将严防高价地作为近期市场稳定的首要工作目标。

国土资源部：一线城市要持续加大住宅用地供应

在2013年9月25日召开的部分地区和城市房地产管理和调控座谈会上，国土资源部明确要求，各地要根据实际情况稳定土地供应水平，特别是北京、上海、广州、深圳等一线热点城市，要比照前3~5年住宅用地平均供地量，持续加大住宅用地供应力度。

北京11月连卖8宗地 多为自住商品房用地

11月4日，北京市将迎来当月的首场土地拍卖会，根据北京市国土局的出让计划，当天共有8宗地挂牌截止并进入现场竞价环节。截止当日上午8点30分，该8宗地网上的总报价已达72.310亿元。8宗地分别位于朝阳、平谷、昌平、顺义、海淀、经开、房山、及通州8个区域，每个区域为1宗。

国土资源部：29个省建设用地增减挂钩试点获批准

国土资源部10月23日召开会议表示，2013年城乡建设用地增减挂钩指标分解下达方案已经出台。全国共批准29个省份开展增减挂钩试点，总计安排城乡建设用地增减挂钩指标90万亩。据了解，2013年90万亩增减挂钩指标的分解下达，以往年下达各试点省份增减挂钩指标为基础，以2013年增减挂钩试点评估情况为依据。综合考虑规划安排、灾后重建、扶贫开发等情况，合理确定各省份分配指标。

06

金融资本 FINANCIAL CAPITAL

住建部：房地产直接融资金额8年间增长6.5倍

2013年10月28日，根据日前住建部政策研究中心与高和资本联合发布的《2013年民间资本与房地产业研究报告》表明，房地产直接融资所占比重已经由2004年的30%上升至2012年的40.5%。直接融资金额在8年间增长6.5倍，房地产进入直接融资时代。房地产企业逐步探索和发展多元化融资，除传统的银行贷款、证券融资外，目前还出现了信托融资、房地产私募基金等新型融资方式，未来房地产市场融资必然将逐步呈现成熟房地产市场的多元化格局。

中国房企债券吸引资产管理巨头美盛集团

美盛集团是全球规模最大的资产管理公司之一，该集团于2013年10月正在调整持仓，将资产配置重心从西方国家转至中国房地产开发商——亚洲高收益债券市场这颗冉冉升起的新星。美盛集团称，随着违约风险似乎有所降低，它看好全球高收益债券，估计它们至少在未来4-6个季度内表现不错。现在，美盛集团超配的资产是美国高收益率债券。与欧洲相比，美国高收益率债券具有更具吸引力的估值。

外管局欲将更多外储投资欧洲房地产市场

管理着近四万亿外汇储备的中国国家外汇管理局正瞄准欧洲房地产市场，欲加大投资力度。中国外管局寻求投资的多样化，密切关注英国、法国、德国、波兰和捷克的房地产以及基础设施工程。鉴于欧洲债务危机尚未完全结束，外汇局会避免一些高风险的国家和行业。投资的安全性是外汇机构最优先考虑的事情。



07

企业新闻 COMPANY NEWS

孙副总裁出席内蒙古自治区与中央企业和地方重点企业合作座谈会暨重大项目推介会

2013年7月，集团公司党组成员、副总裁孙晓民率队赴内蒙古呼和浩特应邀出席内蒙古自治区与中央企业和地方重点企业合作座谈会暨重大项目推介会，并拜会了内蒙古自治区政协副主席、发改委主任梁铁城。梁副主席对于孙副总裁的到访表示非常欢迎，并向孙副总裁介绍了内蒙古自治区近年来的发展情况。孙副总裁向梁副主席介绍了五矿集团在内蒙古近些年的投资情况，并表示内蒙古自治区资源丰富，与五矿集团在黑流、黑矿及有色等方面合作潜力巨大，优势互补较为明显。双方还就有可能合作项目进行了友好交流。

五矿地产湖南公司携手绿地集团启幕中部金融引擎

8月8日，“中部金融城启动暨长沙绿地中心首映盛典”大幕开启，长沙市各级政府有关部门领导与金融业界人士、房地产业内人士、省市主流媒体记者等600多位嘉宾齐聚长沙绿地中心营销中心，共话中部金融未来，见证中部金融城全球启幕。二十三冶房地产业务总监、嘉盛地产总经理杨志威，房建分公司总经理李小龙、嘉盛地产副总经理谢怡等出席启幕及剪彩仪式。该项目“文峰拱秀、潇湘流水”的设计理念，“节能、生态”的国际高端商务空间定位，博得了现场领导嘉宾、专业人士和客户的一致好评。



五矿置业竞得北京房山开发用地

2013年8月27日，五矿地产所属五矿置业有限公司以19.1亿元、配建10.9万平米限价房的条件，成功竞得北京市房山区理工大学7号地块。该项目位于北京市房山区长阳镇良乡高教园区，紧邻地铁房山线良乡大学城站和小清河休闲景观带，交通便利，景观资

源丰富。项目用地以住宅开发为主，面向刚需客群，总用地面积约19.45万平米，规划地上建筑面积为21.79万平米。

五矿地产湖南公司竞得长沙雨花经开区地块

9月17日，五矿地产湖南开发有限公司以13.4亿元成功摘得长沙【2013】网挂047号地块。该地块是五矿地产湖南开发有限公司正式挂牌后获得的首个项目，位于雨花经济开发区，土地面积约328亩，总建筑面积近63万平米。雨花经济开发区地处长株潭融城核心地段，随着长株潭融城和城市建设的不断加速，南城区域价值的提升和交通的飞速改造，南城片区未来发展潜力巨大。项目未来将规划建成高端住宅社区，将为长沙南城整体居住环境注入清新的生活气息和未来的价值潜能。此次土地摘牌成功，是五矿地产推进中西部开发战略的又一力作，也是五矿地产湖南公司深耕长株潭市场、加大对湖南区域战略投资力度的又一重要动作，将进一步提升五矿地产在湘的品牌知名度及行业影响力。

2013年北京国际高端运动自行车展会在京成功举办

2013年9月6日-8日，由中国五矿集团公司与中国自行车运动协会主办，五矿国际广告展览有限公司承办的第二届北京（国际）高端运动自行车展览会（BEIJING BIKE）在北京隆重举行。2013北京（国际）高端运动自行车展览会为期三天，参展面积达3000多平方米，到访观众5000余人。五矿国际广告展览有限公司在自主品牌展会的培育发展方面再次取得进步，北京（国际）高端运动自行车展览会正是体现出中国五矿集团公司以社会责任为己任，坚持“高端、绿色、创新”的发展理念，五矿国际广告展览有限公司为推动中国自行车运动和运动自行车行业的发展做出自己的贡献。本次展会得到五矿置业有限公司、五矿地产控股有限公司的大力支持。



五矿地产湖南公司百余人参与“李宁”全国公路跑步联赛长沙站比赛

由湖南省体育局主办的“李宁”全国公路跑步联赛长沙站的比赛在2013年9月举行。五矿地产湖南开发有限公司组织100余人参加了此次活动。作为正式更名五矿地产湖南开发有限公司后开展的推广活动之一，参与此次全民路跑赛事，不仅是在积极践行该公司“快乐工作，健康生活”理念，还秉承了伟大领袖毛泽东主席“欲文明其精神，先自野蛮其体魄”的强国梦想，更推动了“五矿地产”品牌在湖南地区的深入推广和影响力塑造。



五矿建设有限公司焊金训练营活动在南京成功举办

10月18日至21日，五矿建设有限公司为期四天的焊金训练营活动在南京举行。13名来自北京、南京、长沙、营口、惠州公司的三级梯队人才参与了此次培训。四天的培训活动中，大家既了解了公司目前的动态，又参观了同行业公司并交流经验；既有丰富实用的理论课程，又有生动活泼的学习案例；既有妙趣横生的室内场景游戏、团组活动，又有风光旖旎的室外拓展。通过寓教于乐的培训方式，大家对自己的领导风格有了重新的认识，对领导力的提升有了更为深刻的体会，也充分感受到卓越领导的责任观及赏识式领导的效果。

“焊金”过程不仅是在这四天的培训中，更多的是在日常每一天的工作中。学员们将带着此次培训的收获和团队的友谊，粹取更多精华，投入到建司大业中。



五矿·万境水岸引进百年名校：实现12年品牌教育配套

10月24日，雅礼中学进驻五矿·万境水岸签约仪式在五矿·万境水岸（长沙）营销中心隆重举行。长沙市雨花区委副书记、区长邱继兴，副区长王清华，区教育局局长喻小健，二十三冶房地产业务总监、五矿地产湖南公司总经理杨志威等出席签约仪式。签约仪式上，长沙市雨花区人民政府与五矿地产湖南公司下属的湖南东润房地产开发有限责任公司签署了项目初中教育配套协议。该协议的签署，标志着五矿·万境水岸（长沙）项目“吉纽思国际幼儿园+砂子塘小学+雅礼中学”的12年品牌教育配套已经实现。

雅礼中学进驻五矿·万境水岸（长沙）是继长沙市雨花区今年9月新开五所小学之后，引进品牌中学的一次大动作，这所坐落于五矿·万境水岸（长沙）项目以北、毗邻砂子塘万境水岸小学的雅礼中学新校区，暂定名为“长沙市雅礼外国语学校”，学样用地37041平方米，建筑面积25000平方米，计划2015年7月建成。五矿·万境水岸（长沙）的业主子女可带入学指标直升该校。

首届“铂海杯五矿地产羽毛球对抗赛”圆满结束

10月31日，首届“铂海杯”五矿地产羽毛球对抗赛在营口五矿铂海湾会所羽毛球馆如期举行。本届比赛是在营口产业园代表队与五矿建设公司代表队之间的pk与对抗。赛场内，各参赛选手默契配合，团结协作，力争为各自所属的公司争光添彩。经过四个小时的紧张角逐，营口产业园代表队依靠顽强的拼搏精神和良好的团队协作意识，在男团单打、男双和混双三项比赛中为公司取得宝贵的胜利，最终一举赢得了首届羽球对抗赛的冠军。

通过这次赛事的举办，不仅让员工放松心情、劳逸结合，更促进了员工友谊，展现了企业员工团结活泼、奋发向上的精神风貌和良好的企业文化风采。



五矿建设竞得长沙主城区优质地块

12月19日，五矿地产所属五矿建设以较低溢价、总价14.02亿元竞得长沙市开福区浏阳河地块，折合楼面价3124元/平米。该地块位于长沙市开福区福园路南侧，占地面积14.95万平方米，规划地上建筑面积约44.87万平方米。地块景观、教育、医疗资源丰富，有效贯彻了五矿地产深耕现有主导城市、获取“主流地段、面向刚需”地块的投资要求。

聚焦养老

老龄社会来了
延迟退休引热议
老有所依
老有所养
老有所保
老有所乐



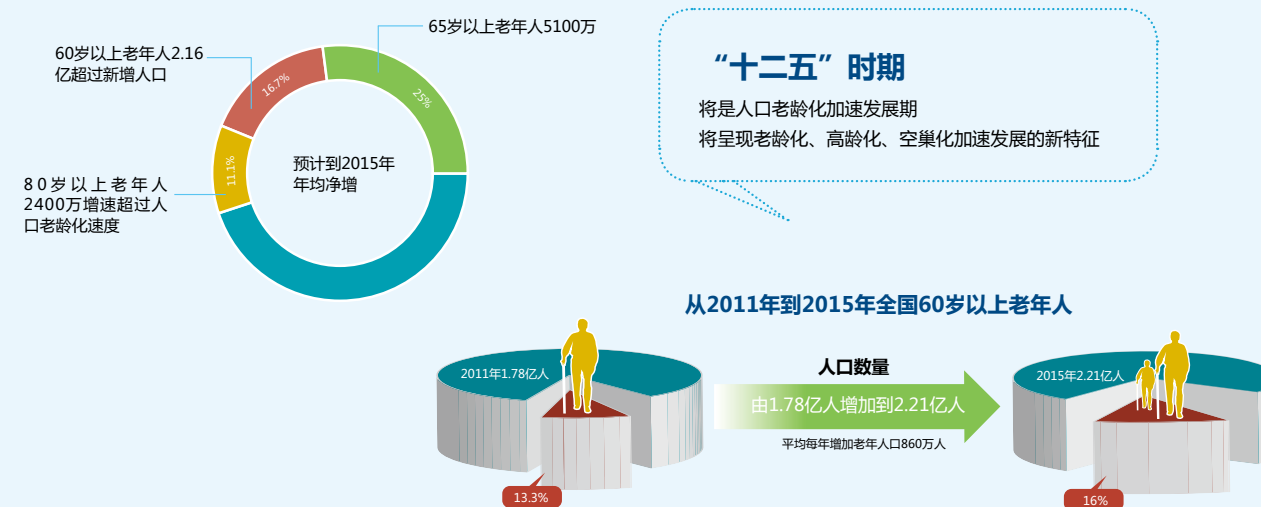
老龄社会来了

20世纪70年代以来,由于我国实行了以提高人口质量、控制人口数量为目的的计划生育政策,加上改革开放期间经济和社会发展的同方向作用,中国得以在较短时间内完成了人口转变过程,实现了从“高出生率、高死亡率和高自然增长率”到“低出生率、低死亡率和低自然增长率”的人口再生产类型的转变。与这种变化相伴的则是人口年龄结构的变化,老年人口比例迅速提高。按照传

统的定义,即65岁及以上人口比重超过7%就是老龄化社会,目前中国已进入老龄化社会。

从整体趋势来看,中国的老年人口比例不仅将持续提高,而且提高的速度将越来越快,而与此同时,劳动年龄人口比例的提高速度将趋于减缓。整个变化轨迹将形成中国“未富先老”的特征性画面。该如何养老,就成为了每个人必须面对的问题。

我国人口老龄化形势严峻



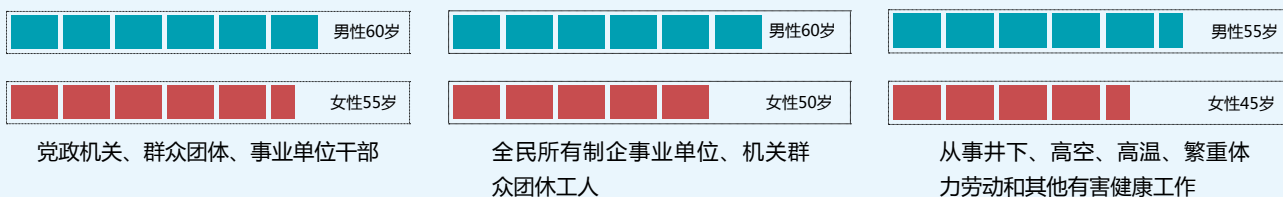
我国人口老龄化呈现六大特点

1	老年人口基数大	截止2012年60岁以上的老年人1.94亿
2	老年人口增加快	2014年我国老年人口将超过2亿, 2025年将达3亿; 2042年老的具口比例将超过30%
3	困难老人数量多	2010年城乡空巢家庭接近50%, 失能半失能老年人3300多万
4	老龄化先于工业化	
5	老龄化与家庭小型化相伴随	
6	老年抚养比快速攀升	老年抚养比(每百名劳动年龄人口负担老年人的比例) 2010年为19%

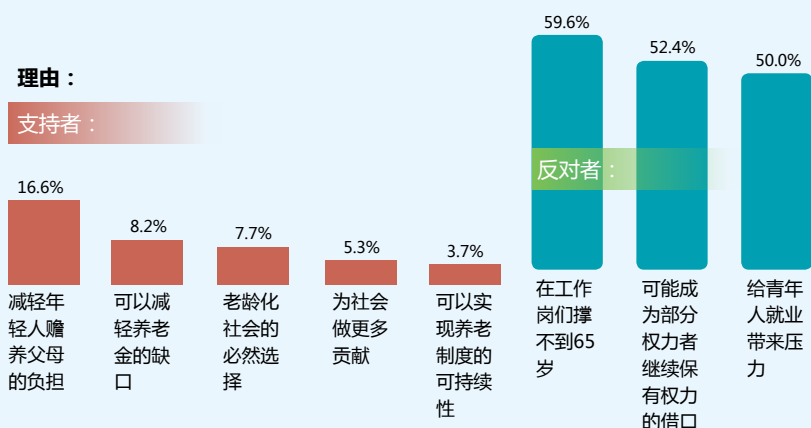
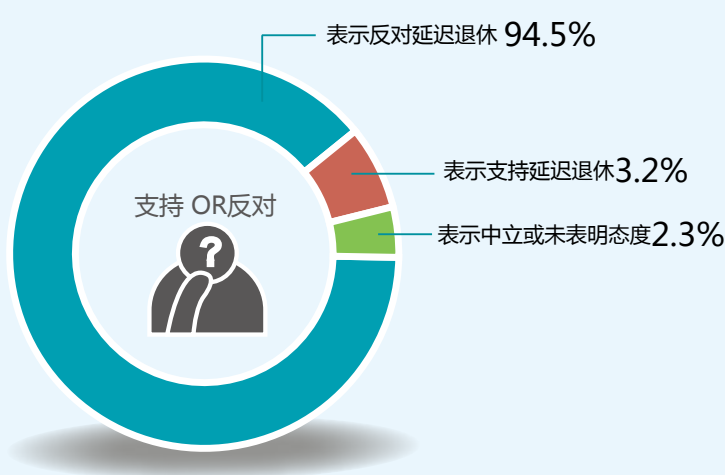
延迟退休引热议

延迟退休年龄已是一种必然趋势。近年来，社会各界也一直在关注这一话题。“弹性退休制”是否势在必行？能否得到公众支持？又该如何实施？

我国现行的退休年龄制度



观点PK台：你是否支持弹性延迟退休年龄？



*中国青年总社会调查中心对25311人进行的一项题为“你对延迟退休持什么样的态度”的调查显示

【支持】养老金缺口巨大，“晚退”可缓解收支压力，利于应对人口老龄化

官方：人社部——延迟退休年龄是必然趋势

观点一：我国人口老龄化日益严峻、“人口红利”日渐消失加之养老金支付面临巨大缺口都迫切需要提高退休年龄。

观点二：延长退休年龄是人类预期寿命延长和人力资本投资年限不断延长的要求，是维护代际公平的必然选择。

观点三：现行退休政策造成人力资源浪费，尤其会影响女性养老金水平。也不必然增加年轻人就业压力。

观点四：“弹性退休”是破解养老与就业矛盾的好办法，但应统筹考虑，循序渐进。

【反对】“提高退休年龄”不利普通劳动者及低收入人群 增加就业压力

官方：社科院——延迟退休不可行

观点一：延迟退休不利于社会公平，有可能造成利益集团的不分配，延迟退休尤其不利于普通劳动者，不利于低收入群体。

观点二：延迟退休会加剧年轻人的就业压力，占去年轻人就业机会的30%。

观点三：填补“养老金支付缺口”不能成为延迟退休的理由。

观点四：我国社保制度应建个人缴费与退休待遇密切相关的激励机制，应强调“补偿”和“返还”。

社保布局“五步棋” 延迟退休将设几年缓冲期

养老金的统筹、养老制度的并轨、社保缴费费率的调整、退休年龄的延迟以及社会保障基金的补充将成为十八届三中全会后社保改革中的五个重要“棋子”。在深化改革的一系列重大战略部署中，社会保障改革的布局初步显现。

【统】 基础养老金全国统筹势在必行

坚持社会统筹和个人账户相结合的基本养老保险制度，完善个人账户制度，健全多缴多得激励机制，确保参保人权益，实现基础养老金全国统筹，坚持精算平衡原则。

【延】 延迟退休将设几年“缓冲期”

研究制定渐进式延迟退休年龄政策。

【补】 国有资本补充社会保障基金与养老基金有关

划转部分国有资本充实社会保障基金。完善国有资本经营预算制度，提高国有资本收益上缴公共财政比例，2020年提到百分之三十，更多用于保障和改善民生。

【并】 机关养老保险与企业社保并轨

推进机关事业单位养老保险制度改革。

【降】 适当降低单位养老保险费率

完善社会保险关系转移接续政策，扩大参保缴费覆盖面，适时适当降低社会保险费率。

由此衍生出的新概念：

职业年金：

主要是指公职人员的补充养老保险，在制度属性上与企业相同。政府对企业年金和职业年金提供一定的税收优惠政策予以扶持，并对其投资运营进行监管。

构建多层次社会保障体系：

是我国社会保障制度改革的一个重要目标，在养老保障方面也需要建立多层次的养老保障体系，其中迫切需要大力发展企业年金。应当采取必要的措施鼓励和扶持更多的企业广泛建立企业年金。在推行机关事业单位养老保险制度改革之后，也需要相应建立职业年金。通过大力发展补充养老保险，并引导和扶持发展个人养老储蓄，逐步形成多层次的养老保障体系，有利于提高各类职工退休之后的养老保障待遇水平。

多缴多得激励机制：

目前我国城镇职工基本养老保险实行统筹基金与个人账户相结合的制度模式，职工按本人工资总额的8%缴费，并全部计入个人

账户，在退休时可以从个人账户储存额中按规定领取个人账户养老金，月标准为个人账户储存额除以计发月数。

在2005年国务院发布的《国务院关于完善企业职工基本养老保险制度的决定》中提出改进养老金计发办法，强化参保缴费的激励约束机制。基本养老金由基础养老金和个人账户养老金组成。退休时的基础养老金月标准以当地上年度在岗职工月平均工资和本人指数化月平均缴费工资的平均值为基数，缴费每满1年发给1%。这些政策规定都有利于职工个人多缴多得。

养老金双轨制：

是计划经济时代向市场经济转型期的特殊产物，指不同用工性质的人员采取不同的退休养老金制度。企业职工实行由企业和职工本人按一定标准缴纳的“缴费型”统筹制度；机关和事业单位的退休金由国家财政统一发放。随着改革开放的不断深入，两套体制并行的弊端越来越明显，同等学历、同等职称、同等职务、同等技能、同等贡献的人因退休时的单位性质不同，退休金也不同，企业往往比政府和事业单位的养老金低两三倍。

部分国家法定退休年龄				
	法定退休年龄		人均预期寿命	
	男	女	男	女
印度	60	60	63.7	66.9
巴西	60	55	70.7	77.4
俄罗斯	60	55	63.3	75.0
澳大利亚	65	63.5	81.9	
日本	65	65	83.2	
美国	65-67	65-67	76.2	81.3
法国	62	62	81.6	
马来西亚	55	55	74.7	
新加坡	62	62	80.7	
中国	60	50/55/60	74.8	

应对人口老龄化，各国纷纷有妙招

中国：“单独二胎”

单独二胎，也叫做单独二胎，是指夫妻双方一人为独生子女，第一胎非多胞胎，即可生二胎。随着第一代独生子女进入生育高峰，中国的人口老龄化问题又日趋严重，计划生育今年便成为热点话题。该政策于2013年重启，并计划于2013年底或2014年初试行。同时，关于2015年之后全面放开“二胎”的政策也正在拟议中。2013年11月15日，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对外发布，其中提到“坚持计划生育的基本国策，启动实施一方是独生子女的夫妇可生育两个孩子的政策”。这标志着延宕多年的“单独二胎”政策将正式实施。

美国：完善社会保险体系

随着战后“婴儿潮”时代出生的人即将步入老年，美国的养老问题日益突出。为此，美国政府和有关方面以不断完善社会保险体系来应对这一问题。

社会保险是美国社会安全网中最重要的一环。每个人参加工作后，公司和雇员都必须按照有关法律同时交纳一定比例的社会保险税。到65岁退休时即可从中受益，提前退休扣减适当比例的收益。有了社会保险的收入，老人可以自己在家安度晚年，也可以进养老院颐养天年。对于老年人来说，最重要的无疑是社会保险中的医疗照顾计划。医疗照顾计划是美国政府专门针对老年人和残疾人于20世纪60年代初期设立的计划，政府用社会保险税收为该计划注入资金。计划分为A和B两个种类，区别为全部免费和需适当交费，分别享受不同范围的医疗照顾服务。参加社会保险计划的老人均可享受这两种服务。这样，在社会保险网的保护下，老年人的养老、治病和送终问题就基本上得到了解决。

瑞典：子女无需赡养和照料老人

由于长寿和生育率低，瑞典早在上世纪70年代就已成为世界上人口老龄化程度最高的国家之一，超过65岁退休年龄的老人占到全国人口的17%，其中80岁以上的老人占5%。

面临这个问题，瑞典在上世纪50年代便建立起了社会养老制度。瑞典议会1956年通过的社会福利法明文规定，子女和亲属不再负有赡养和照料老人的义务。经过近半个世纪的努力，瑞典的养老制度已变得更加完善。政府通过发放基本养老金为养老提供经济保障。瑞典的养老金由国家统一发放，所有定居瑞典的人，年满65岁后都可根据居住年限领取数额不等的基本养老金，工作过的人退休后还可根据其工龄领取到一笔附加养老金，两笔基金差不多相当于退休前工资的70%，维持生活绰绰有余。还有住房补贴，对象是所有低收入退休者，以避免这部分人退休后住房质量下降。瑞典老人仍能像在退休前一样享受近乎免费的医疗服务。此外，老人还可享受三种特别医疗保

健服务：一是请医生、护士到家看病；二是长期住院治疗，各医院都为老人设有相当数量的专用病床，保证他们能得到及时治疗；三是疗养院。加上市级地方政府提供的各种社会服务保障，可以满足任何老人的任何需求。

日本：共同承担养老

日本自1996年进入老龄化国家，日本政府从2000年4月开始实行“看护保险制度”。它规定，市町村及特别区、都道府县和医疗保险机构等为保险人，40岁以上的人为被保险人，被保险人为了今后得到看护服务，也要缴纳一定的保险费。需要看护时，可提出申请，经看护认定审查会确认后，即可享受看护保险制度所提供的不同等级的看护服务。被保险人只需承担看护保险费用的10%，其余部分由看护保险负担。

针对日本社会的高龄化现象，日本政府还通过修改雇佣保险法推动高龄雇佣。修改案加强了对大量雇佣高龄者的企业进行奖励的制度，增设了“高龄者继续就业补助制度”，对工资低于60岁退休时工资的高龄受雇者给予一定的补助。另外，日本政府还采取鼓励延长企业职工退休年龄等措施，引导老年人由“老有所养”转变为“老有所为”。

俄罗斯：进行制度改革

目前，俄罗斯正在全国实行养老制度改革，从以前的养老社会统筹，过渡到社会统筹和养老保险相结合。改革的主要目的是改善退休人员待遇，调动企业和职工参与养老的积极性。估计全部改革将于2016年完成。

之前，俄罗斯退休人员的养老金主要来自企业缴费。改革后，退休人员的养老金将由基本养老金、养老保险金和养老储蓄金三部分组成。基本养老金由企业和国家承担，企业每月将职工工资总额的14%上缴国家财政，国家用这笔钱和部分财政拨款来发放退休人员的基本养老金。基本养老金数额很低，仅能维持最低生活，但会随着物价上涨而调整。此外，企业每月还需上缴职工工资的12%，作为职工的养老保险。养老保险金存入每位职工在国家养老基金设立的个人账户。职工退休后，每月领取的养老金，是个人账户上的总额除以领取养老金的总月数。目前俄政府暂时规定退休职工领取养老保险金的年限为14年。

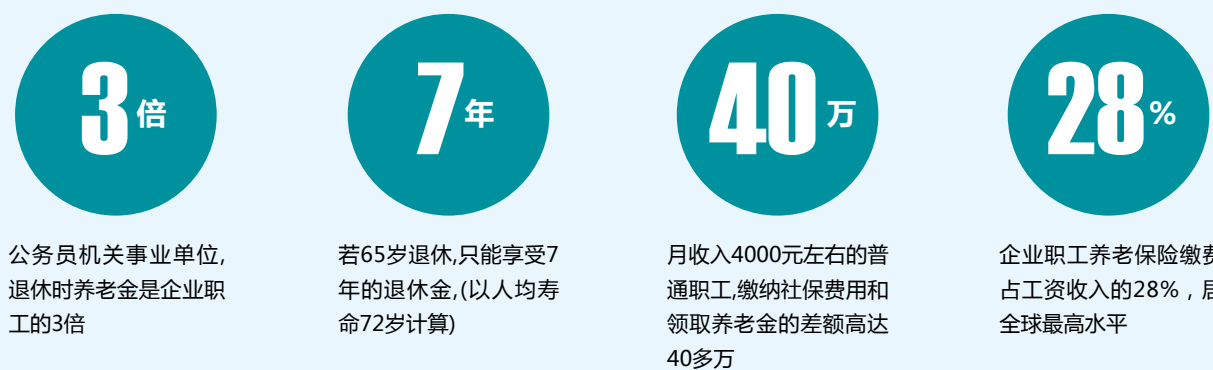
改革后，单位和个人缴纳的养老储蓄，都将进入职工在国家养老基金的个人账户。为使储蓄升值，国家养老基金可以根据个人委托，与投资机构签订合同，由它们将养老储蓄用来投资，但只有国家授权机构才可参与投资。目前，俄政府还就如何投资、以及是否让私营公司参与做出决定。据说为保障退休人员的利益，避免投资风险，俄政府将设立专门的委员会，对投资机构的经营进行监督和评估。

老有所依

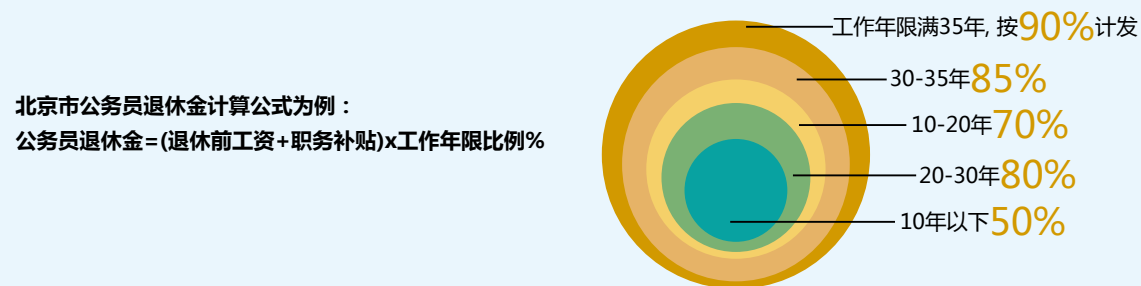
养老金难题:辛勤工作一辈子,你的养老金够养老吗?

养老金又称退休金、退休费，指在劳动者年老或丧失劳动能力后，根据他们对社会所作的贡献和所具备的享受养老保险资格或退休条件，按月或一次性以货币形式支付的保险待遇。养老金本着国家、集体、个人共同缴费的原则积累运作。当人们年富力强时，所创造财富的一部分被投资于养老金计划，以保证老有所养。从2005年开始至2013年，尽管国家连续第9年提高企业退休人员养老金水平，社会各界并不“领情”，相反，却是对养老金替代率连年下降的不满和质疑。养老金占工资比例连降九年，已跌破国际警戒线。

公务员养老金：国家财政包办，退休前后差别不大



完整的退休收入：退休金 + 职务(地区)津贴 + 物价生活补贴 + 各项福利



机关单位：基本与公务员退休标准看齐

2009年启动的五省市(山西、上海、浙江、广东、重庆)的事业单位养老金试点改革无果而终。大多数省市基本执行公务员退休标准。

企业职工：缴费基数越多，退休之后差别越大



国内养老金并轨

养老金是人在年老退休之后，保证生活质量的最大保障。它理应根据个人对社会做出的贡献进行发放。然而不公的养老金，令人终究意难平。政府多年来，不断地提高企业养老金额度，实质上也是在努力弥补双轨鸿沟。养老金并轨，是制度回归公平、和谐必须走出的一步。

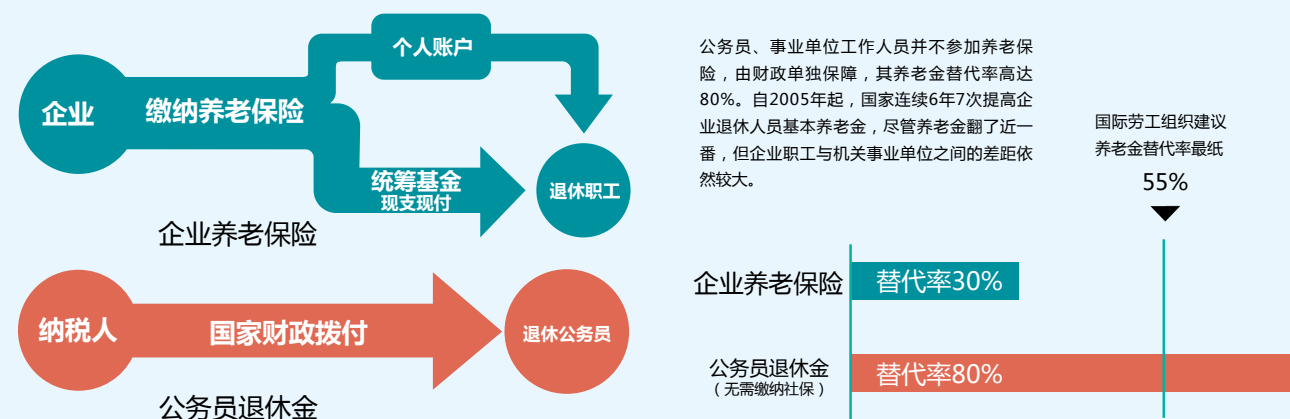
中国养老金制度的发展历程：

建国之后	1951年国家颁布了《中华人民共和国劳动保险条例》，按照计划体制的要求，参照当时苏联的社会保障模式，建立了新中国最早的社会保障制度，保险费的筹集是公私企业统一按工资总额的3%缴纳的保险费，职工个人不缴费，退休待遇根据工龄不同而有所差异，在本人标准工资的35%-60%之间。
文革时期	“文化大革命”开始后，《劳动条例》被终止，具体主办养老保险业务的工会组织全面瘫痪，养老保险工作无人管理。
国企改制之前	十一届三中全会后，社会保障制度进行了一系列改革，基本上建立了以养老保障和失业保险为主的新的社会保障制度框架，退休职工养老金同国企负担，在计划经济时代政府投资比例较高，但是并没有为以后的退休职工留下足够的储蓄。
国企改制阶段	国企不再负责养职工养老金发放，改为同国家社保部门发放，国企甩掉了沉重的养老包袱，而那些改制的国企却没有多少资金放入社保基金以作退休金，所以只能采取现行的现收现付制，由年轻一代承担起老一代的养老需求。
市场经济时代	养老金改革之后，由于计划经济年代留下的欠账，现作现付的统筹基金不能满足养老金支出需求，虽然每年国家财政都在进行补贴，但是养老金个人账户还是出现了巨额亏空，而甩掉包袱之后的央企，在市场化环境中快速发展，取得了巨额的利润，但是仅有0.4%的利润用于补充社保基金亏空的缺口。

什么是养老金双轨制度？

公务员退休金 养老金由国家财政负责	工人养老金 养老金由所在企业负责
1991年国务院下发《国务院关于企业职工养老保险制度改革的决定》，养老金双轨制的雏形开始形成。从此体制内外养老金待遇差距越来越大。	国企改制，在国企工作不足15年的，需要继续缴纳养老保险总共至少15年方可享受养老保险。
2005年各省、市又依据国务院国发《关于完善企业职工基本养老保险制度的决定》文件规定对退休金计发办法进行了修改，进一步拉大了双轨制的差距。	养老保险由企业和个人共同缴纳，企业缴纳工资的20%，个人缴纳工资的8%。交足15年方可享受养老金。

实际上普通城镇职工的养老金替代率只有30%左右，而公务员、事业单位工作人员并不参加养老保险，由财政单独保障，其养老金替代率高达80%。这就是养老双轨制。



养老金双轨制的前世今生

每次关于养老金双轨制的讨论，都会深深刺痛公众的神经，每个群体有着不同的利益诉求。中国养老金多轨制的现状已成为当今社会分配不公中的突出问题，也是社会保障问题暴露出的越来越尖锐的突出难题，养老金双轨制被认为是制度设计上的缺陷与失误，并在制定政策时和执行中没有及时纠正和扭转，以至于偏离本意越来越远。让我们回顾下双轨制的“前世今生”。



-改革开放之时

在中国社会科学院世界社保研究中心主任郑秉文看来，中国养老保险制度的碎片化非常严重，它留下了不同时期的制度思路和国情特点。1978年改革开放时，全国积压了整整200万应该退休的人员不能退休，因为“文期间我们的退休制度彻底瘫痪了。国家于是出台临时办法解决退休问题，企业的工人退休后由企业负责发放退休金，事业单位由国家财政拿钱。那时候所有的企业都是国家的，企业的利润用来先发放退休金再上缴国家，实际上和国家财政直接拿钱支付是一回事，企业和事业单位退休人员的退休金额也差不多。

-80年代VS90年代

上世纪80年代，国企开始裁员增效，就必须建立独立于企业的社会保险体制，改革的是经济体制和企业管理制度，事业单位就没有建立独立于单位之外的社保体系的动力，所以他们一直由国家财政负责，这种体制一直延续到今天。在90年代企业职工养老保险改革时，一些省市的事业单位养老金也参加了改革试点，但他们仅仅参加了缴费，养老金的计发公式却没有变化。实际上，从全国看，事业单位人员养老金是分成两个台阶：大约是一部分人根本没有参加改革（无需缴费），一部分是参加了部分改革（按企业标准参加缴费，但按原先事业单位标准领取养老金）。

-统账结合的基本养老保险制度

1992~1997年，中国正式建立了统账结合的基本养老保险制度，当时世界上主要有现收现付制和基金累积制两种类型。决策者当时看到两种制度各有好处，所以各拿了一部分简单拼凑在一起，叫作统账结合。该模式目的在于将社会互济与自我保障两方面的优势结合起来，这一制度设计的初衷，将公平和效率结合起来，是对中国传统的中庸之道思想的一次尝试。具体到缴费率来说，个人工资的8%放到自己的养老账户上，企业缴费的20%被政府用来统一支付给退休一代养老。但是在实际操作中，我们的个人账户是空账，这部分钱也被政府用来支付给退休的一代了，因为20%的单位缴费不够用的。

老有所养

细数中国式养老



养儿防老

如今“啃老”已成了极为普遍的社会现象。很多年轻人就像蚂蚁一样，将父母的资产一点点搬空。如果您真打算走“养儿防老”这条老路，也不必过分悲观，做个好父母，在孩子成长阶段帮他树立正确的人生观和价值观，相信未来您不会成为被“啃”的父母。

以房养老

所谓以房养老，最为人熟悉的一种形式便是住房反向抵押贷款，即“倒按揭”。也就是房屋产权拥有者把房子抵押给银行、保险公司等金融机构，后者在综合评估后，定期给房主发放固定资金。房主去世后，其房产出售，所得用来偿还贷款本息，其升值部分归抵押权人所有。

退休金养老

想要安享晚年，完全靠退休金恐怕是不够的，目前的医保制度对于进口药、营养药是不报销的。因此老年人就医如果使用了此类药物，压力还是较大的。此外，现如今的老年人晚年生活丰富了，旅游、养生、体检等方面的开销也比十几年前高出很多。

理财养老

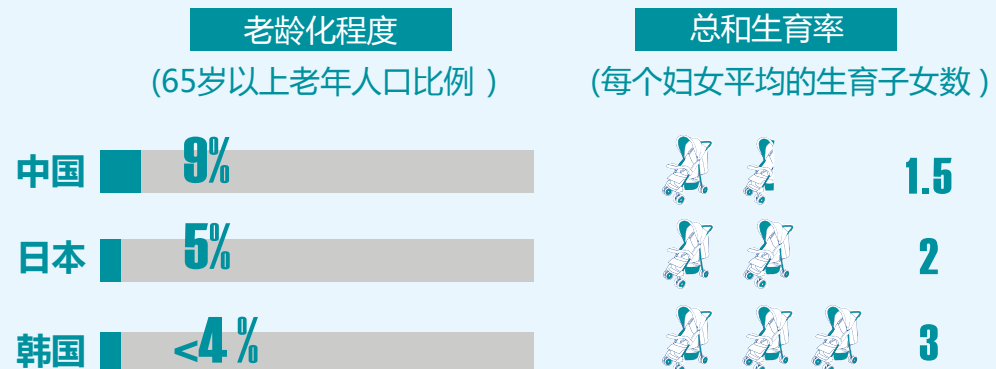
理财养老最大的好处就是专款专用。一份充裕的养老保险，就好比一把结实的保护伞，保障晚年有无忧的生活。优质退休生活需要的人情往来、旅游消费、学习、健康检查等资金，养老保险都可以满足。适合老年人的理财渠道还有储蓄、国债、基金等。

养老院的两重天：公立排队难 民办住不满

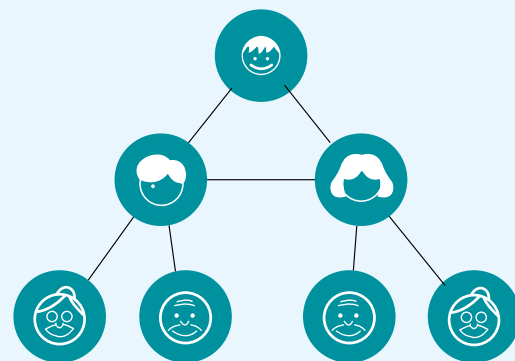
未富先老的人口大国

中国老龄化速度快于一些发达国家高速发展时期的水平（比如日本、韩国），而生育率又低于那些国家当时的水平，所以中国需要延续经济奇迹，却面临着未富先老的问题。

当人均收入达到美国的1/5时的老龄化程度



养老院缺口大 空床率也较高



虽然我国家庭养老的观念很重，但是在“421家庭”结构下，也有一些老人选择养老院。

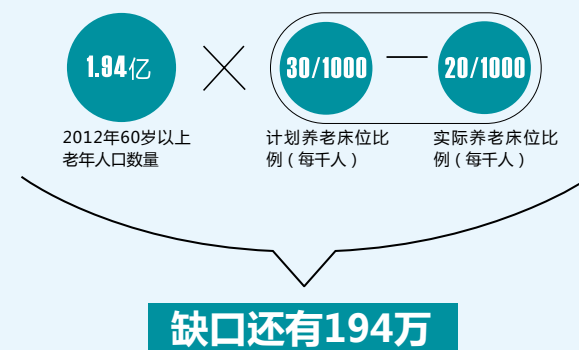
截至2012年底，全国共有养老院

42000

共有床位381万张，收养各类人员262万人 空床率大约

30%

折算相当于全国每千名老人有20张床位左右。国家计算养老床位需求一般按照3%-4%的比例，这意味着全国每千名老人应该有30-40张养老床位。按保守需求3%估计：



公立排队难，民办住不满 资源分配不均

中国养老床位缺口虽大，却仍有30%左右的空床率。一部分原因是民办公立疗养院资源分配不均，一些得不到补贴、条件较差的民办疗养院常常住不满。

公立

(以北京市区某公立养老院为例)

租金免费

公立养老院的房子由国家提供。

政策优惠

民办

(以北京市区某民办养老院为例)

租金自付

租金自付：120万/年

政策难落实

补贴门槛高、难落实：比如要求养老机构建设用地不能是租赁的，床位数达到一定的标准，必须配备医务室等等，使得许多民办养老院无法申请补贴。

托底+适度自营

托底：财政保障的城市三无老人、农村五保老人、低保老人等弱势群体。

适度自营：为缓解财政压力，面向社会开放部分床位，接收自费入住老人。

面向社会自负盈亏

要实现收支平衡，需要入住85人以上。

设施完备条件较好

1100多个床位，平均每个房间2、30，都配备了电视、空调等家用电器；有老年病医院，阅览室、健身房、网吧等配套场所；24小时生活热水、供暖、呼叫、消防报警等生活辅助系统也十分完备。

价格适中

720-3600 /月

排队难入

有1100张床位，已有1万多人排队等待，每年大概退掉50-60个床位，这样算要排166年才能等到床位，家里有条件的老人往往动用关系争取早日入院。

良莠不齐条件较差

100个床位；缺少医疗、娱乐等场所。

价格较高

4000-6000 /月

入住不足

要实现收支平衡，需要入住85人以上，但现在每月亏损10万左右。

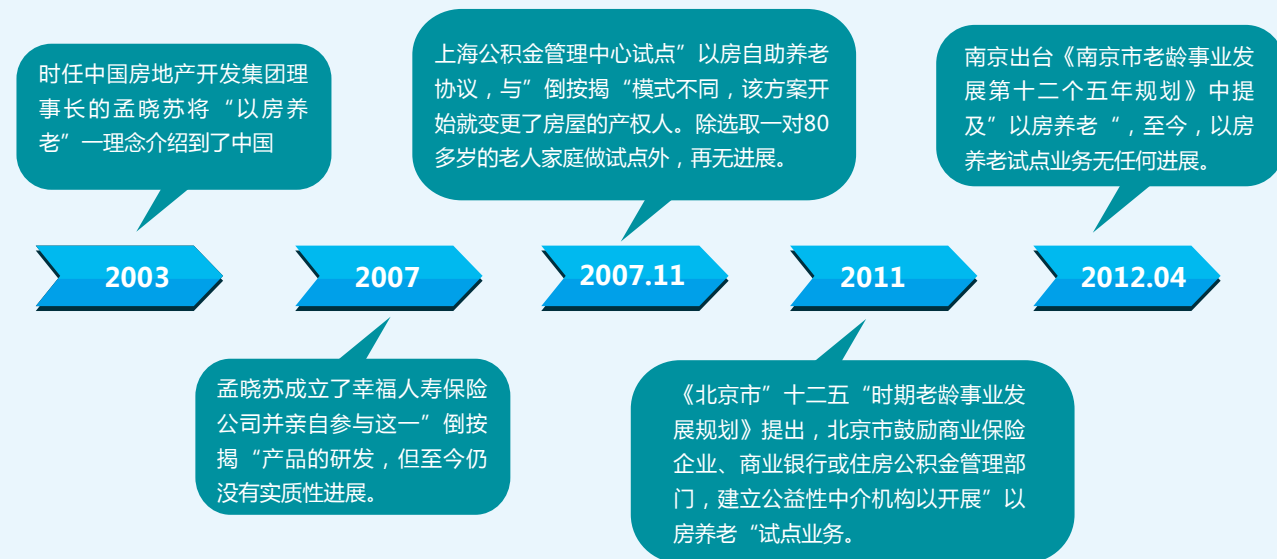
看来光修养老院是不够的，还需要平衡公立和民办养老院之间的资源分配，才能让养老床位得到有效的利用。

以房养老

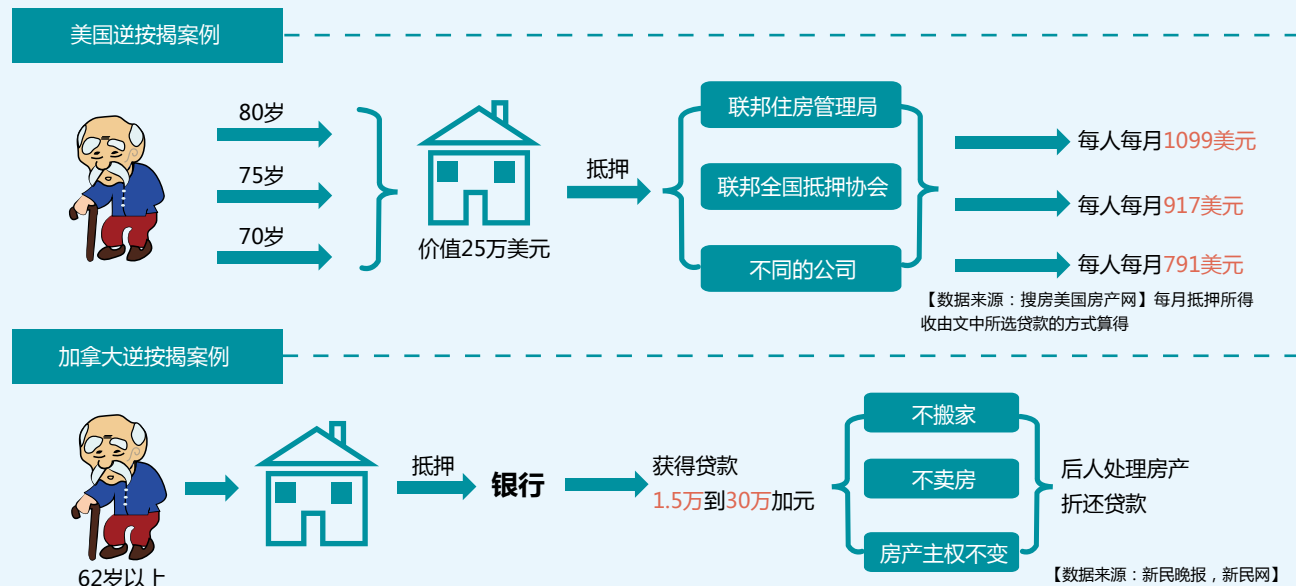
“以房养老”，四个普通的汉字，却沉甸甸的。它包含了诸多国人最关注的两桩大事：房子和养老。在生活中，我们体验到这样的尴尬：买房是人生首要奋斗目标，当我们真正拥有一套住房时，多年积蓄也基本耗尽，成了空守房子的“穷人”。从2014年开始，以房养老的试点工作即将启动。老人们可以将自己的产权房抵押给银行等金融机构，定期获得一定数额的养老金。以房养老真的可以解决养老问题吗？

名词解释：“倒按揭”即“反向住房抵押贷款”，俗称“以房养老”
是指房屋产权拥有者，把自有产权的房子抵押给银行、保险公司等金融机构，后者在综合评估借款人年龄、生命期望值、房产现在价值以及预计房主去世时房产的价值等因素后，在一定年限后，每月给房主一笔固定的钱，房主继续获得居住权，一直延续到房主去世；当房主去世后，其房产出售，所得用来偿还贷款本息，其升值部分亦归抵押权人所有。

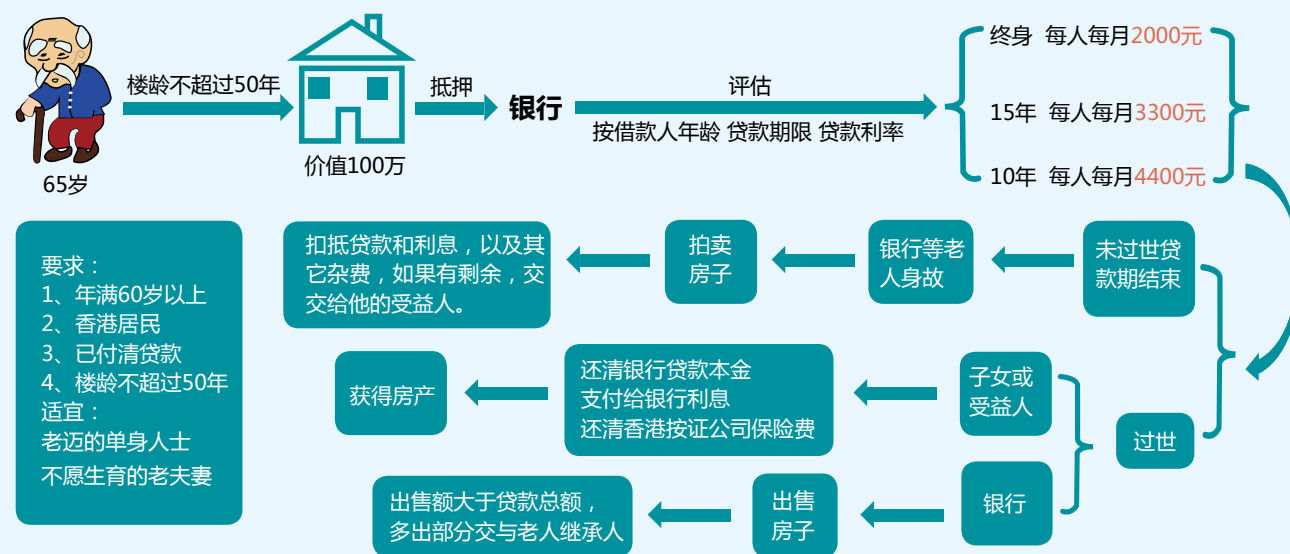
我国以房养老走过的历程：



纵观全球的逆按揭案例：



香港逆按揭案例



国内逆按揭案例

南京：以房换养

效果：老人申请以房养老3年仍未成功



南京汤山“温泉留园”，此前已在国内首个公开推出倒按揭性质的“以房换养”举措。该园规定拥有本市60平方米以上产权房、年届六旬以上的孤残老人，自愿将其房产抵押，经公证后入住老年公寓，终身免交一切费用，而房屋产权将在老人去世后归养老院所有。

上海：以房自助养老

效果：2007年试推行如今悄然终止



65岁以上老年人将自有产权房房屋出售给公积金管理中心，由公积金管理中心再将房屋返租给老人，出售房屋所得款项在扣除房屋租金、保证金及相关交易费用后全部由老人自由支配使用；老年人将房屋产权作抵押，在一定年限内按月从金融机构领取现金。

他山之石

美国

美国政府和一些金融机构推出“以房养老”的“倒按揭”贷款，对象为62岁以上的老年人。主要有三种形式：一、联邦政府保险的倒按揭贷款；二、由政府担保的倒按揭贷款，这种贷款有固定期限，老年住户须作出搬移住房及实施还贷计划后才能获贷；三、专有倒按揭贷款，一般由金融机构办理，发放贷款的机构与住户同享住房增值收益。

加拿大

超过62岁的老人可将住房抵押给银行，贷款数额1.5万-30万加元，只要不搬、不卖，房产权不变，可一直住到享尽天年，由后人处理房产时折还贷款。

新加坡

60岁以上老人把房子抵押给有政府背景的公益性机构，由后者一次性或分期支付养老金。老人去世时产权由这些机构处理，“剩余价值”（房价减去已支付的养老金总额）交给其继承人。这种模式风险较小。

日本

日本老龄化现象十分严重，导致其“以房养老”也非常普遍。通常选用“倒按揭”形式，适用于55岁以上的人群。这种贷款不需要还债，贷款人死亡时房子作为还债的资金。

以房养老的三方困境：

对于政府部门	1、在法律方面，“以房养老”需要透明、公正的法制环境。 “以房养老”牵涉到房地产业、金融业、社会保障、保险及相关政府部门，对这些领域的运作质量要求相当高。如何保证这些行业和部门公平、公正地经营、管理和执法，在当前法制不健全的条件下是个极大挑战。 2、在制度方面，70年产权特殊国情。 我国推行的住宅用地70年年限也是保险公司和银行等机构普遍担忧的问题。当老人年迈将房产抵押时，商品房的使用年限大都已经差不多，而当老人身故后，房子的使用年限更是所剩无几。保险公司和银行依靠剩下的使用年限来补偿已经支付的养老金成本，一方面所能承受的给付能力有限，另一方面风险也比较大。
对于老人	1、观念：养老观念需要更新 “养儿防老”观念一直还在影响着这一代老人。将自己居住多年的房产抵押给养老院，不给子女，许多老人和年轻人还难以接受。 2、认知：对于“以房养老”认知不足，疑虑较多 很多老人提出了自己的疑问：政策本身门槛较高，注定无法惠及所有人。有房产的老人除非迫于无奈，大多数一般不会选择这样的养老方式。期间还要与银行打交道，这中间的经济账必须算清楚，到底划算与否，是老人们担心的问题。 3、很多老人不愿意离开自己的房子到养老机构，多数原因是养老机构不够完善。好的收费高，差的又服务不到位，这边形成了两难境地。
对于银行/金融机构	1、房价风险 “以房养老”对于房子的价值而言是依据当前的房价来计算的，特别是在一些大城市出现房产泡沫的情况下，十年后房屋价值大幅贬值，银行又如何来弥补其中的损失，这都是银行等金融机构需要深思熟虑的问题。 2、寿命风险 一套150万元价值的房子，若银行评估100万元并拿这部分钱购买长期的年金保险，分20年，按年给予老年人一定的返还，但若老年人预期剩余寿命超过20年或者30年，银行要评估多出来的风险问题。 3、利率风险 如何确定逆按揭利率也是一个难题，贷款额少，老人不愿意；贷款期长，机构又可能吃亏。

小结：“以房养老”的本质是金融产品，核心在于盘活闲置住房，更适宜无子女赡养的老人。“以房养老”会推动楼市看涨的预期，同时也会推动保险公司和银行相关业务的开展，但额外加重了公众对于养老金的疑虑和担忧。

明显优势

- 1、以自助养老补充传统养老方式，缓解家庭模式变迁带来的压力。
- 2、改善老年人生活品质，缓解居民预防性储蓄压力，刺激消费持续增长。
- 3、盘活老年人持有的存量房产，缓解房地产市场供给不足问题，从整体上有利于减小年轻一代生活负担，为老年人安度晚年创造更好的条件。

存在问题

- 1、将面临中国传统家庭模式下“代际契约”关系的冲击。
- 2、实施效果将受到我国养老市场发展程度的制约。
- 3、“以房养老”政策的具体实施，还涉及银行、保险金融机构，在业务链条中不同监管机构如何监管，还有待讨论。

建议

- 1、完善市场定价与资产评估机制，建立公开公正的市场化操作体系。
- 2、解决房屋产权70年到期后续问题，使“以房养老”产权到期有法可依。
- 3、重视养老服务配套及服务体系建设，提高养老服务质量。
- 4、推广新式的养老观念。

探秘京城里的高端养老机构

据2012年北京市老龄委统计：北京60岁及以上户籍老年人口247.9万人，比上年增加12.9万人，占总人口的19.4%，远高于全国平均13.26%的老龄化比例。北京是一个人口众多的国际化大都市，养老问题也尤为突出。随着机构养老的需求不断增加，北京的高端养老机构也在日益完善。



太阳城银龄老年公寓

北京太阳城成立于2005年，是国内知名的医护型全程化养老社区，北京市民政局批准的“四星级”老年公寓。目前已有A、B、C、D四幢养老公寓，有租住式、居家式、度假式、安养式多元化养老模式，可为健康老人、半自理、不能自理及患病老人提供生活照料、医疗护理等养老服务。社区内建有医保定点医院、老年用品超市、各类餐厅、温泉养生会所等，可为老人提供医疗、养生、购物、美食、物业等各种生活服务。北京太阳城银龄公寓地处小汤山温榆河畔太阳城社区内，绿色生态走廊，空气清新，环境优美，是一处具有医疗救护、生活照料、精神赡养三大功能的租住式老年公寓。建筑面积为33569平方米，共有508个房间、1152个床位，仿欧式建筑，完全采用无障碍设计，有适合老年人的地板式采暖、医护性电梯，从细微处体现对老年人的关爱。

双井恭和苑

北京双井恭和苑老年持续照料生活社区，是直营连锁养老服务品牌「恭和苑」的旗舰项目。定位于“持续照料”的双井恭和苑，是为住户提供融合吃、住、医、养、玩等服务的一体化养老设施，服务对象包含自理、半自理、不能自理、老年失智--阿茨海默病等不同需求的老人，住户不必迫于生活能力的衰退而离开社区。双井恭和苑位于北京CBD，距国贸仅1.5公里，交通十分便利；临近通惠河，沐泽温润水岸气息；高端的居住、艺术、教育及商业设施相掩相间于周边，彰显现代都市繁华，在此的养老生活如同大隐于市。双井恭和苑将城市中心的高品质资源与养老生活对接：更贴近子女亲朋方便探访，更贴近医疗资源守护老人健康，更贴近高端生活配套让老人享受更丰富多彩的生活。



将府庄园敬老院

成立于2006年，由广东大顶矿业股份有限公司和深圳市联康投资有限公司投资，内有医保定点医院。将府庄园敬老院距离市区仅4公里。坐落于北京朝阳区环铁绿化带内，占地38万平方米，拥有90%绿化率，千亩园林，3万平米水域。借鉴参考各发达国际与地区退休社区、养老机构的先进模式与成功经验，结合中国传统文化，通过建筑空间的区隔，创造一种适合国情的居家养老与社会化养老社区模式，打造京城旗舰养生养老庄园。



寿山福海国际养老服务中心

寿山福海”坐落于北京市八大城区之一的石景山区，背靠九龙山，毗邻永定河，交通便利，设施一流，为生活自理和不能自理的老人提供颐养、照料、医疗、护理、康乐等优质服务。“寿山福海”一期工程建筑面积26600平方米，中式园林风格，青砖黄瓦的外观极具京城皇家气派，内部设计又凸显现代高雅，设床位600多张。主体建筑由6栋互为连通的楼房组成，无障碍的百米走廊在大型落地窗的映衬下极为宽敞明亮；2000平米四季常青的室内生态园、室外私家花园，典型中国农家田园院落和活动场地，老人可徒步行于长廊和花园间，呼吸新鲜空气，颐养身心，在喧闹都市中营造出一方幽静宜人、可供老人颐养天年的极佳境地。





南京城、长沙市里的养老机构建设

南京城

南京是全国第4个进入人口老龄化的城市，60岁及以上老龄人数已达120万，平均每5个人中就有1个是老人，所以，对养老机构床位的需求也是与日俱增。近6年来，南京全市民办机构从58家增长为164家，民办养老机构占全市总数近六成。其中，今年投用的雨花台区瑞海博老年康复中心就有床位641张，成为规模最大的全省老年康复与护理民办养老机构。在社会化养老服务实践中，南京市各区县因地制宜、大胆探索，形成了运作多元、特色鲜明的“南京模式”，通过“政社合作”、“租巢引凤”、“连锁服务”、“公办民营”等模式，新建养老服务机构，增加养老机构床位。

此外，一家集康复、医疗和养老于一体的老年人福利机构日前在南京市迈皋桥地区正式运营，这也该市第一家可提供康复服务的养老机构。这家机构名为南京颐和老年康复护理中心暨南京新颐和康复医院（统称颐和医院）。

目前，南京市的养老机构大致包括老年公寓、照料中心、康复护理院、托老所等几种类型，多是各自提供某项服务。目前在我市257家养老机构中具有医疗资质的仅有24家，而且大多是提供简单的输液、取药等服务。从社会养老需求上看，能提供康复、医疗综合服务的养老机构目前仍然紧缺。

长沙市

长沙市现有老年人口达114万余人，占总人口的15.97%，并以每年4%的速度递增。按照“9073”养老格局，90%的老年人居家养老，7%的老年人社区养老，3%的老年人机构养老，共需要33000多张养老床位。但目前长沙全市131家各类养老机构（含乡镇敬老院），床位数只有18000余张，缺口近半。2013年，长沙市民政局联合市财政局完成了对首批19家养老机构的建设、运营补贴，共计下拨资金393.6万元。

为了缓解“养老难”的问题，长沙市政府担负起市场监管的职责，牵头整合社会资源降低成本，

并予以适当的财政补贴，才能真正把养老服务办成一项公益事业。市政府目前正在集中精力做好两件事：一为“托底”，做好基础性服务和建设；二为“扶高”，利用政策撬动民间资本进入中高端市场。做到“两翼并进”，促进养老产业多元化、分层次健康发展。

说到长沙市内知名的养老机构，康乐年华是一家专业从事养老服务（机构养老、社区日间照料、居家养老）、养老机构管理咨询、加盟连锁以及机构建设、从业人员培训、老年用品经营的养老产业连锁运营机构。康乐年华拥有专业的管理和团队，建立了完善、成熟的质量管理体系，研发了科学的养老院一卡通管理系统（整合了：机构管理软件、GPS定位系统、应急呼叫系统、远程视频监控、智能巡更系统、广播自动播放系统、消防报警系统等），成立了师资雄厚的养老服务与管理培训中心。几年来，康乐年华按照“立足长沙、布局湖南、辐射全国”的连锁战略模式，做足现代养老产业文章，培育机构自我造血功能，实现机构可持续发展等方面已成功走出一条养老服务与管理社会化道路，正逐步形成养老服务全国连锁的知名品牌。



国内养老地产实践：养老地产在期待与困境中前行

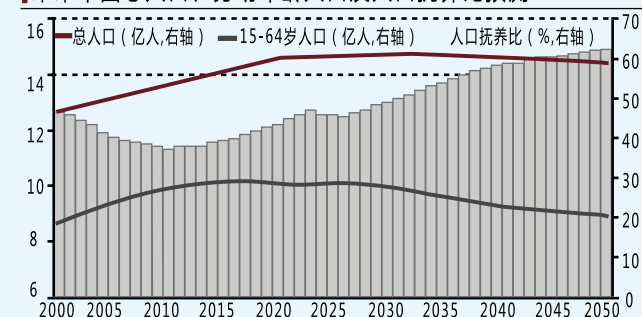
从养老地产的起源看，它最初诞生于上个世纪70年代的北欧，目前在发达国家已盛行，如美国、加拿大、瑞典、荷兰、日本都有不少规模的老年公寓。在国外，通常是具有一定经济实力的中老年人才消费得起。

养老地产分很多种形式：比如供退休和退休前老人居住的住宅；生活基本自理，仅需少许监护和帮助的健康老人住宅；提供全天监护和最低限度的服务和设施的健康老人住宅；专为体力虚弱而智力健全，不需要护理和监护的老人住宅；专为体力尚健而智力衰

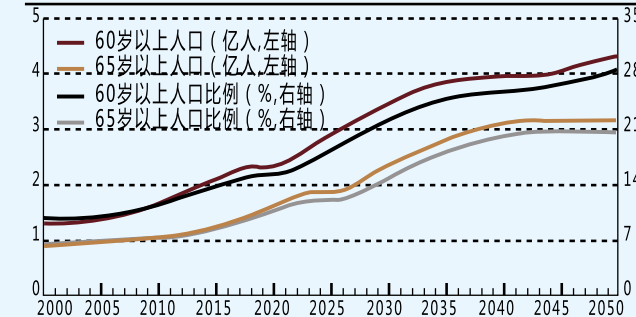
退并需要个人生活照料和监护的老人住宅；专为体力和智力都衰退并需要个人监护和护理的住宅；专为体力和智力衰退并患有疾病、受伤等的老人入住的注册医疗机构。

虽然养老地产在短期内受制于社会大背景下难以有“风生水起”的景象出现，但从长远看，养老地产是最为利国利民的重大工程，是社会文化发展的表现之一。随着社会的发展，还是有值得期待的前景。

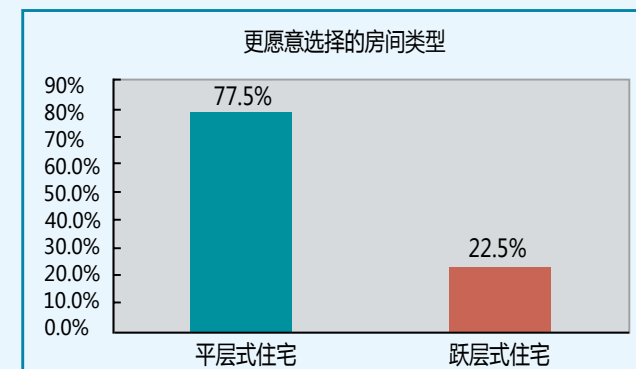
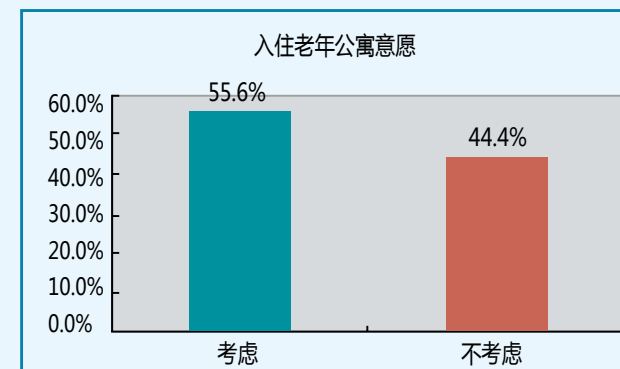
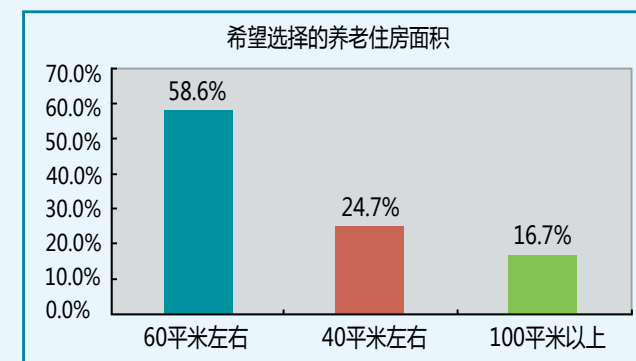
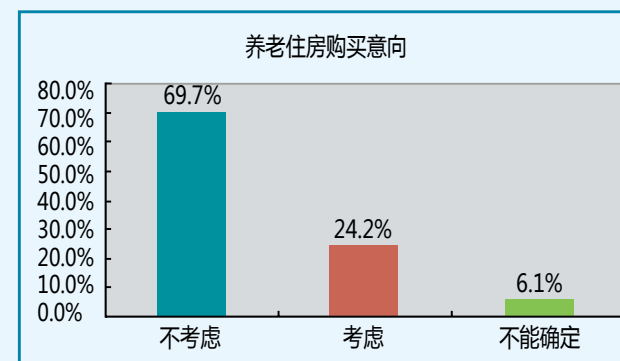
未来中国总人口、劳动年龄人口及人口抚养比预测



未来我国人口老龄化预测



养老市场入住购房意愿调查:



随着我国老年人口数量的不断增加，养老地产可能成为楼市下一个热点。“十二五”期间，我国养老方针将从“以机构养老为补充”变为“以机构养老为支撑”，将出台相关政策向养老地产倾斜。

目前，包括万科、保利、首创、富力在内的品牌房企已布局养老地产，58同城数据显示，健康谷、生态健康城、养老社区等一批具有养老院性质的地产项目正在建设中。一些保险公司也开始销售跟养老社区挂钩的终身养老产品。业内人士表示，这有利于养老地

养老地产企业参与一览:

序号	房地产商	项目
1	万科地产	在北京、青岛、武汉、广东等地项目中有涉及，在中粮万科·长阳半岛、五矿万科·北京欢庆城项目中配备养老地产产品。作为万科进军老年地产领域的首个项目--“万科幸福汇”项目已落户北京房山，并将于2012年竣工，被称作“活跃长者之家”，定位是“面向活跃、高知、长者的服务式公寓”。杭州万科良渚文化村的老年公寓“随缘嘉树”项目正在规划中，广东清远北部万科城项目养老地产组团的前期规划亦在进行中。
2	保利地产	已成立“善居养老研究中心”，并与北京安平投资有限公司共同合作成立养老产业专业管理公司，上海“西塘安平老年健康生活社区”是保利首个养老公寓项目。
3	花洋年地产	6月底收购深圳南山区 TCL 项目地块兴建第一个养老地产项目。定位于健康产业园，并与其它产业实现组合，涉及老年人的健康体检、运动、体育训练、健康理疗等具体项目。将于明年开业。
4	北京太阳城房地产开发有限公司	北京太阳城坐落于京城北郊昌平区小汤山镇，社区建有：北京太阳城医院、国医堂、文化宫、购物中心、家政服务中心、假日酒店、温泉会馆七大公建设施，让业主不出社区，即可享受全方位的周到服务。
5	燕达房地产	旗下项目燕达国际健康城位于北京东燕郊开发区，北京天安门 30 公里。是一座超大规模、国际化、信息化的绿色生态医疗健康和老年养护基地。
6	亲和源股份有限公司	在上海市浦东新区康桥镇投资近 6 亿元，建成中国第一个老年人会员制养老社区——亲和源会员制社区。社区占地面积 8.4 公顷，建筑面积10 万平方米。
7	金成集团（杭州）	金成集团（杭州）金城集团将合作方锁定在了美国最大的房地产企业——普尔特公司。公司将在杭州、海南以及及北方等全国重要城市布局大型的以养生休闲服务为内涵的养生商业地产，根据不同城市特性和条件，将养生休养概念融合到地产开发、园区建设中、从而开发更具国际化、人性化的高品质项目，真正实现候鸟式的生活。
8	绿城集团	临平项目绿城蓝庭在老年公寓方面有所涉足，向市场推出了 70 年产权的颐养公寓。
9	绿地集团	早在 2004 年 就推出综合性养老园项目 21 城孝贤坊。
10	广州家和集团	宣布在白云区的 500 亩广东颐老园项目将在今年底或明年初动工，计划 5 年 后主力进军养老地产行业，成为专业的老年产业开发运营运营商
11	祈福集团	旗下广州祈福护老公寓依托国家三甲祈福医院，是东南亚首家酒店式长者公寓，全国首间酒店式护老公寓，目前已吸引许多来自香港、广州、深圳等地长者入住。
12	新华锦集团	联合日本长乐控股株式会社投资 3 亿元启动的“长乐国际颐养中心”在崂山崮投入运营，揭开高端养老产业的面纱。非会员入住每月收费 1 万元，常住养老三年以上至几十年，根据房型不同，需要缴纳 199万至 300 万元的押金。

产在人文关怀、服务模式上得到提升。

但是，“服务模式”和“周到照顾”还是目前国内养老地产的短板。从国外养老地产运营模式看，主要包括四个方面：一是生活照料，包括饮食起居，打扫卫生，代为购物等；二是物质支援，包括提供食物，安装设施，减免税收等；三是心理支持，包括治病，护理，传授养生之道等；四是整体关怀，包括改善生活环境，发动周围资源予以支持等；其核心是对老年人采取社区照顾的模式。

序号	房地产商	项目
13	宝钢建筑公司与迪赛投资	宝钢全资子公司宝钢建筑公司和迪赛投资在上海宣布将携手进军四川“老龄产业”，投资 150亿元，在绵阳打造中国第一座长者康居及“精英长者”总部经济创新型城市综合体——中国乐龄城。
14	路劲地产	正在筹建上海养老地产项目，很有可能选择自持，选择长线投资，但对于土地定位、设计、质量控制、服务以及后期运营，要求比较高。
15	远洋地产	远洋地产与美国最大的养老运营商Emeritus、投资商哥伦比亚太平洋签署战略合作框架协议，在北京共同开发及运营养老设施，并将涵盖远洋地产旗下诸多项目。与此同时，远洋地产第一个中美合资养老服务项目椿萱茂·凯健将于2013年7月投入试营业。
16	乐成养老	乐成老年事业投资有限公司（简称“乐成养老”）是乐成集团有限公司（简称“乐成集团”）的全资子公司，以为老年人提供高品质生活照料和护理服务为主营业务。乐成养老是国内最早研究中国养老市场、论证中国社会化养老模式、并从事专业养老服务的民营企业之一。公司以“创造人人向往的老年生活”为发展愿景,以“全球整合”和“专业运营”为品质战略的基础，引进国外服务理念与专业人才，结合中国国情和养老文化，建立规范服务体系与服务标准，创办了『恭和苑』七星老年健康生活中心直营连锁养老服务品牌，并在城市养老设施规划布局、高标准养老设施设计规范、老年长期护理体系等诸多方面取得了国内领先的实践成果。乐成养老现也正以北京为轴心，布局全国，目前恭和苑已经在海口、中山、慈溪等地成功落户。以乐成养老为代表的一批先觉企业，正在开创一种全新的综合养老服务新模式。
17	富力地产	该公司位于广东惠州龙门的养老地产项目，主打别墅项目。这是富力旗下全新的温泉地产模式，将成为华南区域规模最大、配套最丰富的大型综合体温泉休闲养生项目。项目位于广东惠州南昆山风景区内，占地达3000亩，总体量达到200万平方米。项目预计投资将达到50亿元，计划将拥有2年五星级的度假酒店。该项目产品涉及别墅公寓等产品，首期推160多套独栋别墅、双拼别墅等，户型面积从170-300平方米不等。

作为世界上唯一的老年人口过亿的国家，老龄化已成为中国社会面临的和关注的问题。在这样的大环境下养老地产成了朝阳产业。在楼市微调频繁的大环境下，开发商纷纷试水养老地产瞄准这块红利蛋糕。以万科、保利为代表的房企正在积极探索养老地产，但在其进程化过程中也遇到许多难题，亟待政府和自身解决。

国外养老地产经典样本

经典样本1：美国太阳城——年轻人1年最多住1个月

说起太阳城，很多北京人都不陌生。在北京就有两个：北京太阳城和东方太阳城。但多数人不知道，太阳城的“鼻祖”在美国，美国太阳城是世界知名的养老地产项目。让人佩服的是，尽管很多人学它，但无论是规模，还是管理，没有一个项目能超越它。

在美国，人们不把老年人称做夕阳，而是叫做太阳。太阳城中心(Sun City Center)因此而得名。太阳城是美国较大的老年社区之一。该中心始建于1961年，坐落在佛罗里达西海岸，现有来自全美以及世界各地的住户1.6万户，并一直处于持续增长的态势。美国太阳城整个社区由包括“太阳城中心”（独立家庭别墅）、“国王之殿”（连体别墅）、“湖中之塔”（辅助照料式住宅和家庭护理机

构）、“庭院”和“阿斯顿花园”（出租的独立居住公寓）以及“自由广场”（辅助照料式住宅和家庭护理机构）六大居住社区。以上各社区共同享用一个邮局、超市、医疗机构、银行和教堂。

在太阳城，无论那种年龄段的老人，选择哪种住宅，都会享受到积极活跃的老年生活方式。每人每年缴纳一定费用，就能享受室内和室外游泳池、网球、推圆盘游戏场、草地保龄球、健身和娱乐中心等设施。另外，在社区内，还有各种各样的俱乐部，是老年大学的组成部分，开设的课程和组织的活动超过80种，包括木匠活、缝纫坊等，甚至还有中国画儿。太阳城的建筑、管理、经营一切以老人为中心。这里还有个规定：居民必须是55岁以上的老人，18岁以下的陪同人士一年居住时间不能超过30天。



美国太阳城



日本港北新城



美国The Terraces

经典样本2：日本港北新城——“镶嵌式”养老住宅

日本港北新城把老年人住宅产品与其他租售性质的住宅产品混合设计在一个生活社区内，使老年人的生活更加活泼多彩。港北新城把老少户住宅(二代居)、老人专用住宅、养老公寓等镶嵌在普通住宅中。老少户住宅指同一楼层中相邻或相近的两套住宅，或者同一单元内上下层相邻的两套住宅，其中一套为老人居住，另一套为子女家庭住。老人专用住宅套型是指将普通住宅楼栋中的一部分套型进行适老化设计，例如增加扶手、满足轮椅通行需求、考虑护理人员陪护等。养老公寓通常为社区中专门的楼栋，其居住对象既可以是自理老人也可以是需要护理的老人。在规划设计时，建议将养老公寓靠近小区出入口或社区边沿布置，一方面人员、车辆，如救护车出入方便，另一方面便于对养老公寓进行单独管理。

另外，在日本，现在并不主张盖大型养老院，而是强调老人们在自家的养老，加强与社区的互动。目前，日本的养老服务已在主推“小规模、多技能的社区养老”。在小规模、多技能的社区养老院中，床位在20至30张左右，包括24小时的入住照顾服务、白天的日托服务和居家上门服务，类似于养老地产的“7-11”。

经典样本3：美国The Terraces——老旧小区升级的护理小区

The Terraces是亚利桑那州唯一一个满足了900多项护理标准的社区，护理是它的特色。这里的护士都是最高级别的注册护士，差一步就变成医院。前身为建于1964年的老旧小区，过去五年中分两期进行改建。其中98%的建筑推倒重建，但保留了花园和绿地。Terrace由美国浸信会兴建，属于“保障型”老年住区。入住率达到82%，每月约有四户需要更高级别的护理从而升级到更高级别的公寓。

目前，上述养老地产模式也成为国外大城市养老地产的主流。目前，在我国，已经有了“太阳城”模式，其他模式还很少见。全联房地产商会相关负责人表示，在土地越来越稀缺的市场行情下，“镶嵌式”养老住宅和老旧小区的升级将来会在国内多起来。

特色样1：本美国大学村——返回母校度晚年

近年来，美国的养老地产开始走另类化趋势，比如有人把养老社区搬进了大学。婴儿潮出生的一代受教育水平普遍较高，针对这个特点越来越多的高等院校参与养老，掀起一股“返回母校度晚年”的热潮。在宾夕法尼亚大学校园里就有一个名为“大学村”退休社区，招收本学校的校友，目前住户平均年龄77岁，老人们住在自己的公寓里，每天在酒水减价的时间里和年轻时代的校友们一起聊天，偶尔还去看球赛、听课。在“大学村”里生活，让老人们觉得又回到了年轻时代，周围都是同龄人，没有压力，每天都是开心的欢聚。

特色样2：日本幸朋苑老人院——与幼儿园为伴

养老设施与幼儿园共同设置在日本十分常见。这种模式既能迎合老人愿意与儿童共同在一起的心理，又能够将养老设施与幼儿园进行统一建设和管理，节约建造和人力成本。从规划角度来看，幼儿园在居住区中的配置密度与老年日托设施较为类似，若将这类养老机构与幼儿园设置在一起，则能实现与社区的紧密结合，从而较好满足社区养老的服务需求。

特色样3：日本“京都老人之家”——建在医院上的养老院

日本的第一家都市型的老人公寓是“京都老人之家”，设计结构多样，而且大楼的下层是一所中型公立医院，方便老人就医，以解除他们最担心的“看病难”的问题。同时，老人之家的公共使用面积大约占设施的三分之一，是老人们娱乐活动和社交的场所。这里可以下围棋、练气功、作茶道、打网球等。另外，为了让这些老人的技术和才能进一步服务于社会，设施内设有“高科技人才中心”，向社会开放，帮助老人进行再就业。

五矿地产在养老地产领域的实践

臻稀名墅 献给父母的幸福人生 ——蓝卡集团入驻五矿正信·林溪地签约仪式圆满举办



2013年9月21日，五矿正信·林溪地项目与蓝卡（国际）健康集团成功签约，更加奠定了林溪地天津首席养老养生别墅的重要地位！

强强联合，筑造浓荫下的幸福人生

作为天津市首批第三代住宅，即有物业服务 and 人文呵护、关怀、家庭医生服务于一体的中国双服务第三代住宅，与蓝卡（国际）健康集团的合作，则是将高标准的医疗服务引入社区，进而打造了让广大天津市民青睐的拥有完善养老配套服务的高品质住区，让居住者安心居住，安心养老。

蓝卡（国际）健康集团拥有着专业的医学团队，未来，依托蓝卡（国际）健康集团的专家团队，云平台系统以及移动互联技术，实现健康管理服务的线上线下联动，才能真正为老年人的健康生活提供有力的保障！

三大养老配套体系，构建幸福联盟

林溪地，作为天津唯一拥有500m²超大庭院独栋的养老养生型别墅，携手蓝卡（国际）健康集团，致力为每一位居者打造拥享健康的幸福之境。林溪地先客户之所想，先客户之所行，以三千亩原生森林、源自于欧洲的原品独栋、三大养老配套服务体系，为老人提供配套完善的医疗保障、贴心周到的高端服务、丰富的娱乐设施及社团活动。居于林溪地，老人们可以拥享到最丰盛醇熟的美好人生。

在医疗方面，林溪地联手蓝卡（国际）健康集团，为老人缔造拥享健康的幸福之境。对于老人的社交娱乐生活，林溪地更与多家高端休闲俱乐部及绿色食品基地形成联动，老年人可以于杨柳青36洞国际高尔夫俱乐部，尽情挥杆，臻享贵族生活；还可于天津首家专业级马术俱乐部，以骑会友。除此之外，林溪地还将定期为老年人提供零添加纯净鲜奶，并举办绿色有机果蔬的采摘活动，让大家的乐趣中收获健康。说到饮食，林溪地更拥有着完善的膳食餐饮配套服务，无论是宜老餐厅还是专业的送餐上门服务，都从细节处关怀老年人的生活所需。

我们坚信，未来的林溪地，在与蓝卡（国际）健康集团的强强联合后，必将成为天津第三代住宅的至臻典范。



老有所保

解读我国基本养老保险制度

2012年我国基本养老保险制度已实现全覆盖。

《国务院关于开展城镇居民社会养老保险试点的指导意见》的发布，意味着城镇非从业居民“老有所养”有了制度保障，标志着我国基本养老保险制度全覆盖，对于实现人人都可享有基本养老保险，具有重大意义。

城镇居民养老保险试点的基本原则是“保基本、广覆盖、有弹性、可持续”。

全面覆盖 自愿参保

《意见》明确，城镇居民养老保险制度实行社会统筹和个人账户相结合，与家庭养老、社会救助、社会福利等其他社会保障政策相配套，2011年7月1日启动试点工作，实施范围与新农保试点基本一致，2012年基本实现城镇居民养老保险制度全覆盖。年满16周岁（不含在校学生）、不符合职工基本养老保险参保条件的城镇非从业居民，可以在户籍地自愿参加城镇居民养老保险。

各级政府补助 个人多缴多得

城镇居民养老保险的基金由哪几部分组成？主要由个人缴费和政府补贴构成。参保人自主选择缴费档次，多缴多得。国家将依据经济发展和城镇居民人均可支配收入增长等情况适时调整缴费档次。个人缴费之外，政府将对符合待遇领取条件的参保人全额支付城镇居民养老保险基础养老金。其中，中央财政对中西部地区按中央确定的基础养老金标准给予全额补助，对东部地区给予50%的补助。

根据物价变动 调整领取标准

居民养老保险待遇如何？根据《意见》，养老金待遇由基础养老金和个人账户养老金构成，支付终身。目前，中央确定的基础养老金标准为每人每月55元，这一标准与新农保相同。地方人民政府可以根据实际情况提高基础养老金标准，对于长期缴费的城镇居民，可适当加发基础养老金，提高和加发部分的资金由地方人民政府支出。国家将根据经济发展和物价变动等情况，适时调整全国城镇居民养老保险基础养老金的最低标准。

聚焦新医改方案 解决看病“难”“贵”“累”

据卫生部统计，60岁以上老年人慢性病患病率是全部人口患病率的3.2倍，伤残率是全部人口伤残率的3.6倍，老年人消耗的卫生资源是全部人口平均消耗卫生资源的1.9倍。老年人患病具有患病率高、慢性病患者多、多病共存、并发症多、病情变化迅速、长期失能多等特点。长期以来，很多老年人认为“看病难、看病贵、看病累”而发愁，原因是他们岁数大，体质差，疾病多，诊治难度高，社区医院和小诊所怕担风险，对其敬而远之。然而，到大医院看病，需要乘车排队、检查缴费，老年人站不住、等不及、吃不消，从而出现“小病拖，大病熬”的现象。据了解，随着老龄化社会步步紧逼，看病难成为老年人的主要精神困扰。

在这样的问題之下，中国医改方案不断调整完善。将焦点投放在最近一期的医改方案上，它又会对我们的看病就医带来哪些实惠和便利呢？



一、加快推进基本医疗保障制度建设：解决“看病贵”问题

主要内容：

1、未来3年，国家将使城镇职工医保、城镇居民（主要指城镇非就业人群）医保和新农合三大公立医疗保险的参保率提高到90%以上。

2、2010年，对城镇居民医保和新农合的补助标准提高到每人每年120元，并适当提高个人缴费标准，提高报销比例和支付限额。两项医保的最高报销水平（即“封顶线”）已经锁定，为人均收入的6倍。

亮点：

加大对尚未纳入医保人群的关注，如国家将增加投入重点解决国有关闭破产企业、困难企业等职工和退休人员，以及混合所有制、非公有制经济组织从业人员和灵活就业人员（包括农民工）的医保问题；

分析：

破解“看病贵”问题的关键，并不在于控制药价，而是在建起医保制度后，把报销水平提上来，让大家觉得看病相对不贵。数据显示，新农合目前补偿率还不到30%，按国际惯例，补偿率提高至70%以上才能真正成为有效的医疗保障制度，未来投入仍有很大空间。

二、初步建立国家基本药物制度：治药价虚高“顽疾”

主要内容：

建立科学合理的基本药物目录遴选调整管理机制和供应保障体系。将基本药物全部纳入医保药品报销目录。

亮点：

1、基本药物的“定点生产”改为“实行公开招标采购”；

2、“统一制定零售价”修改为“国家制定基本药物零售指导价，在指导价格内，由省级人民政府根据招标情况确定本地区的统一采购价格”，即国家不再制定统一的基本药物零售价格；

3、在基本药物使用上，由“全部使用”改为“全部配备和使用”，尊重医生和患者的用药选择权。

分析：

目前，基本药物定价是非常复杂的工程，总体而言，政府相关部门对基本药物价格的控制不会有太大松动。由于药品名目繁多，价格和毛利率差异非常大，在对药品价格控制的过程中，要考虑到企业的合理利润空间。

三、健全基层医疗卫生服务体系：解决结构性“看病难”问题

主要内容：

加快农村乡镇卫生院、村卫生室和城市社区卫生服务机构建设，实现基层医疗卫生服务网络的全面覆盖，加强基层医疗卫生人才队伍建设，着力提高基层医疗卫生机构服务水平和质量。

亮点：

1、与过去医疗改革不同，新医改重点是将“医疗人才建设”纳入其中。通过试点推广“住院医师培养制度”，让乡村医生、基层医生进入大医院接受培训，然后走出医院下到基层；

2、通过大力发展“县级医院”，建立“县医院为龙头，农村医务室为网底、乡镇卫生院为节点”的体系，通过在基层医院加强硬件投入、人才输入，切实缓解农村看病难。

分析：

看病难难在“两头”：偏远农村地区和大城市、大医院，其根

源在于医疗资源分布不均衡。有限的医疗资源过度集中在大城市和大医院，导致公众不论大病小病都到大医院找名医看，大医院拥挤不堪，城市基层医院和社区医疗单位则少人问津。解决这一问题，尚需从设备、人才等方面“软硬兼施”地均衡配置医疗资源。

四、促进基本公共卫生服务逐步均等化：保社会公平

主要内容：

健全城乡公共卫生服务体系，逐步扩大国家公共卫生服务项目范围，向城乡居民提供疾病防控、计划免疫、妇幼保健、健康教育等基本公共卫生服务，提高经费标准。充分发挥中医药作用。从2009年开始，逐步在全国建立统一的居民健康档案。

亮点：

1、组织实施国家重大公共卫生专项，有效预防控制重大疾病；

2、落实城乡公共卫生机构经费保障机制。专业公共卫生机构的人员经费、发展建设、公用经费和业务经费由政府预算全额安排，服务性收入上缴财政专户或纳入预算管理。

分析：

坚持公益性，实现公共卫生服务均等化既是医改惠民的起点，又是人人享有基本医疗卫生服务的终点。城乡居民人均公共卫生服务经费不低于15元的提法是一种进步，公共卫生投入不再是以单个项目，也不再是为了应对突发公共卫生事件或某种公共疾病而设立。公共卫生长效机制建设迈出了重要一步。

小贴士

老年人看病三大注意事项

1、患慢性病也要定期就诊

不少老人了解一定的自我保健知识，在家里备了小药箱，认为慢性病在家治疗既省事又省钱。

点评：有些疾病发病初期的症状可能与老年人原有的某些慢性病相似，如果得不到及时、规范的治疗，往往会延误最佳治疗时机。因此，即使是慢性病，也应及时到医院就诊。

2、看病要有全科意识

老年人通常是哪儿不舒服就看哪科，专科医生往往也只看本科病种，缺少全科意识，这样对老年人十分不利。

点评：看病时最好先由全科医生诊断一下患有哪种疾病，请医生建议主要应先治哪种疾病，辅助治疗哪种疾病。这样既节省时间，又有利于身体恢复健康。

3、别把心理问题不当病

抽样调查显示，离退休前后生活的急剧变化和大脑功能的退化，使70%的老人或多或少存在着不同程度的心理问题，27%的人有明显的焦虑、忧郁等心理障碍，0.34%的人有一定的精神分裂症状，0.75%的人患有老年痴呆症。而这些老人却很少去看心理医生。

点评：绝大多数老年人认为心理问题不是病，也不懂得如何调整自己的心态，使自己的健康和生活质量都受到影响。老年人出现心理问题时及时看心理医生，进行心理调整，多与人沟通，是最有效的解决方法。

老有所乐

全球十大养老天堂

第一名：厄瓜多尔共和国

这里生活成本低，房价便宜。在美国小心翼翼花钱的一对夫妻在厄瓜多尔每月花800美元就能过得很好；即便是大方开销，你也会发现很难超过1,500美元。厄瓜多尔部分地区可以说英语，退休福利很不错，包括交通费、水电费以及文化体育活动票价减半。医疗费也不贵：所有外籍人士都可以参加厄瓜多尔社会保障医疗计划，每月缴纳保险费57美元。《国际生活》杂志(International Living)评选该全球养老胜地榜单时考察了八个因素，包括饮食价格、房产价格、交通、医疗、结交朋友以及与家人保持联系的容易程度等。

第二名：巴拿马

根据《国际生活》杂志的调查，巴拿马拥有最佳的退休福利。一项名为“pensionado”的折扣福利计划对外国人开放，参加该计划后在电影院、剧院、体育赛事、公共交通、餐厅堂食等许多服务上都能享受到可观的优惠。此外，和大多数上榜国家一样，巴拿马的生活成本也很低：在近乎完美的气候中，每月只需1,500到2,000美元的生活费。你可以花18万美元购买一套海滨公寓，或者每月花450美元租一套。

第三名：墨西哥

在墨西哥加勒比沿海的图卢姆等地方，可以找到16.7万美元的好房子。墨西哥很多地区都可以说英语，融入墨西哥人也相当容易。而且，墨西哥的天气也是难以匹敌的，尤其是10月到次年4月。

第四名：马来西亚

在马来西亚，你可以活得相当舒服。比如，你可以在槟榔屿租一套每月1,000美元的海景公寓。此外，马来西亚还有一种名为“我的第二故乡计划”(My Second Home)的特别退休福利，该计划对所有想在亚洲这个最具价值的目的地养老的外国人开放。你会发现有大量当地人想练习自己的英语口语技巧。你还可以花四美元看一场英文电影。这里还有针对退休人士的良好设施，还有互联网连接、优质公路和手机覆盖网络等诸多外籍人士的必需品。

第五名：哥伦比亚

如果你希望生活中有点激情，不妨考虑

一下哥伦比亚的麦德林，它属于比较激情奔放的养老胜地。这个城市和国家为退休人士和准退休人士提供低房价和完美的气候。

第六名：新西兰

《国际生活》杂志称，语言显然是决定能否易于在海外第二故乡交友和建立新圈子的最大因素。这意味着伯利兹、爱尔兰和新西兰等说英语的国家占优势。新西兰是世界最适宜居住的国家之一。它为外籍人士提供了一个无污染的环境和优美的风景。另外，北半球的冬天正是新西兰的夏天，因此你可以考虑退休后部分时间在那里养老。

第七名：尼加拉瓜

和许多中美洲国家一样，让尼加拉瓜成为顶级养老胜地的就是生活成本。据《国际生活》杂志称，在那里每月花费约1,200美元能过得相当不错。例如，吃一顿“当地饭”的价格是两美元到三美元。当地啤酒很不错，价格在0.75美元到1.5美元不等。尼加拉瓜也是一个易于融入的地方。至于医疗方面，《国际生活》杂志说，在全球10大顶级养老胜地，你都会找到“一流的医院和诊所，服务首屈一指，员工通常都是在美国受过培训的；服务与美国很多地方相似，但却比美国便宜很多。”比如，在尼加拉瓜看医生的花费约为15美元。

第八名：西班牙

西班牙是《国际生活》杂志10大养老胜地榜单上唯一的欧洲国家。原因何在？因为西班牙属于较富有激情的养老地。对于酷爱文化的美食家来说，西班牙和意大利为他们带来别处无可匹敌的“美味菜单”，就连最小的村庄也蕴含历史，艺术无处不在；在这两个国家还能找到不到20美元的三道菜美味套餐。

第九名：泰国

你可以以每月不到1,000美元的花费，舒服地在泰国细如粉末的沙滩上生活。其实，每月500美元左右，你就能在泰国任何地方找到很不错的地方生活。和在马来西亚一样，你会发现很多当地人乐意与你练习英语；所以融入应该不是大问题。

第十名：洪都拉斯

位于尼加拉瓜北部的中美洲国家洪都拉斯是世界第10大养老胜地。它的吸引力何在？生活成本低，冲浪很棒。比如有一位外籍人士就在Roatan岛白沙湾不远的地方生活，每月花费仅1,400美元。如果你喜欢海，那么Roatan就是你的首选。在那里可以深潜、钓鱼、出海、划皮艇、浮潜，那里还有中美洲最棒的冲浪胜地。不过，出国养老要做好遭遇文化冲突的准备。



厄瓜多尔共和国



巴拿马



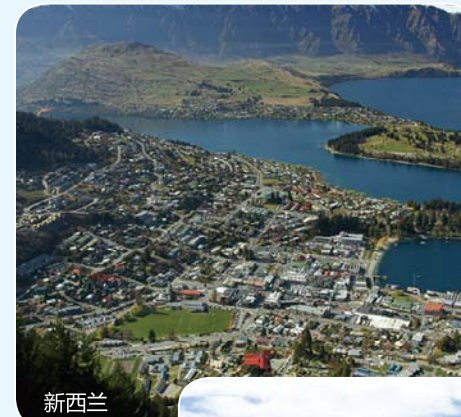
墨西哥



马来西亚



哥伦比亚



新西兰



尼加拉瓜



西班牙



泰国



洪都拉斯

中国六大养老胜地



威海

中国城市竞争力研究会通过运用《GN中国宜居城市评价指标体系》对中国289个城市进行调查、研究、评价，产生中国十佳宜居城市排行榜。宜居城市是指经济、社会、文化、环境协调发展，人居环境良好，能够满足居民物质和精神生活需求，适宜人类工作、生活和居住的城市。下面就让我们一起走进新评选出的2013中国六大宜居城市吧！

NO.1 威海

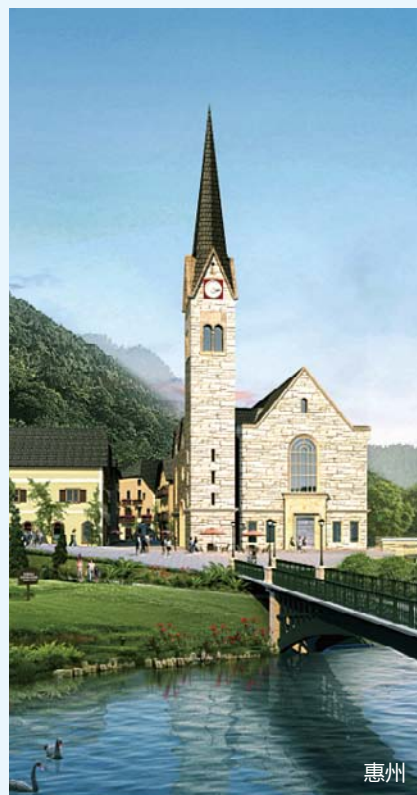
山东省威海市，位于胶东半岛最东端，风光秀美，四季分明，依山傍海，是旅游避暑胜地。1996年威海被联合国评为全球改善人居环境100个范例城市之一。1998年，又被评为中国优秀旅游城市。2003年威海被授予联合国人居奖，被认为是世界上最适合人类居住的城市之一。2009年10月受中央文明办委托，国家统计局组织所属调查队对全国114个城市公共文明指数进行了测评，威海位列地级市第15名。威海民俗文化和国际性节会丰富多彩。威海房地产业发展迅速，从一般公寓楼到高级豪华别墅应有尽有，价格适中，租买皆可，海外人士在威海购房、租房均享受国民待遇。

NO.2 珠海

珠海是珠江三角洲南端的一个重要城市，位于广东省珠江口的西南部。珠海是中国的五个经济特区之一，是广东省人口规模最小的地级市。珠海为珠江口西岸的核心城市，新型花园城市；珠海属国家新颁布的“幸福之城”，所以在中国有“浪漫之城”的称号。珠海环境优美，山清水秀，海域广阔，有一百多个海岛，素有“百岛之市”美称。城市规划和建设独具匠心，突出旅游意识，自然和谐，优雅别致，极富海滨花园情调和现代气息。1991年，珠海以整体城市形象为景观被国家旅游局评为“中国旅游胜地四十佳”之一。



珠海



惠州

NO.3 惠州

惠州，位于东江之滨，毗邻深圳，素有“粤东门户”之称，是广东省历史文化名城之一。惠州是客家人的重要聚居地和集散地之一，被称为“客家侨都”。惠州市旅游资源丰富，景点类型多，密集程度高，容量大，山、林、海、岛、湖、温泉、瀑布等自然景观品位高，文物古迹众多，现代旅游设施比较完善。惠州三获“中国最具幸福感城市”。2012年凭借“幸福文化”荣登“2012中国最具特色文化竞争力十佳城市”榜首；并因优美宜居的城市环境入选“2012中国十佳宜居城市”排行榜，排名第四。

日前，原汁原味的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。在这里，呼吸着奥地利纯镜湖山散发出来的灵动生气，也不失为养老的一种明智选择。

NO.4 台中

台中市，台湾五大直辖市之一，位于台湾中部，是台湾人口第三多的都市行政区。因气候温和，环境优美，有“宁静之都”的美称。四季如春的气候，使台中被认为是台湾最适于居住的城市。由于东侧的中央山脉阻隔了凛冽的东北季风，西侧离海岸线也有相当距离，绝少尘沙飞扬，全年的平均温为摄氏22.4度，冬、夏温差仅10度，一年四季均舒适宜人。而筏子溪、旱溪一西一东流经市郊，并有柳川、绿川、梅川贯穿市区，让地景更添妩媚；台中市高楼耸立，呈现出一幅现代商业都市的繁华景象。



台中



南宁



香港

NO.5 南宁

南宁，广西第一大城市，也是一座历史悠久的边陲古城，具有深厚的文化积淀，古称邕州。南宁是一个以壮族为主的多民族和睦相处的现代化城市，居住着壮、汉、苗、瑶等36个民族。得天独厚的自然条件，令南宁满城皆绿，四季常青，长久以来南宁形成了“青山环城、碧水绕城、绿树融城”的城市风格。南宁，民族欢乐活力动感的文化之城。各族人民和睦相处交流，民族文化缤纷灿烂，民俗活动多姿多彩。每年一届的南宁国际民歌艺术节吸引世界各国众多的艺术家、表演团体和商贾名流参加，壮乡人民以歌会友、以歌传情，充分展示歌的海洋，舞的故乡的无限魅力。南宁旅游资源丰富，北连桂林，南接钦州和北海，构成了广西的黄金旅游带。壮丽的边关风采、浪漫的海滩风貌、迷人的异国情调，星罗棋布的灵山秀水，古朴悠远的古迹故址，山、水、人、情构成南宁多层次的旅游景观。

NO.6 香港

香港(Hong Kong)，作为高度繁荣的国际大都会，香港是仅次于纽约和伦敦的全球第三大金融中心。以廉洁的政府、良好的治安、自由的经济体系及完善的法治闻名于世。香港是中西方文化交融的中心，是全球最安全、富裕、繁荣的地区之一，也是世界上重要的经济、金融中心和航运枢纽，经济自由度常年高居世界前列，有“东方之珠”的美誉。

沈阳新作：五矿·紫晶御府荣耀面世

——敬献沈河城粹·传世精筑

五矿地产拓疆东北的宏伟计划，以沈阳为重点建设的主力市场。在过去3年里五矿首发钜制的五矿·万泉公元成为区域内响当当的建筑名片。2013，经过许久的沉淀积累，五矿再发沈阳，于沈河区南塔建设五矿·紫晶御府。如同预期的一样，五矿·紫晶御府惊鸿面世，沈阳市民聚焦于此，表现出极大的关注和喜爱之情，让我们备受荣宠。

五矿·紫晶御府择址在沈阳市沈河区，是具有文化古韵，又充满现代活力的城区，在一环南塔，文化东路的珍贵地段，汇聚人脉与文化渊源，是项目的文化根基。南塔，源自1643年的盛京四塔之一，原塔下为广慈寺，佛光夕照，人丁广聚，香火甚旺。随着时光的流逝，南塔逐渐被辟为公园和景点，并形成了以中国鞋城、东北日杂、南塔电子市场、东陵区政府等为主的商政圈，享誉盛京。如今，南塔因五矿·紫晶御府的诞生更充盈着高端人居的生活化气息，沈城城粹·传世精筑的全新传奇将在这里书写。五矿·紫晶御府继承了五矿地产精工建筑的所有精粹，不仅外承繁华配套，更具备完美的内部硬件、软件配套，汇聚六粹精华，让生活出则繁华，进享幽静。雄踞一环南塔铂金城区，五矿·紫晶御府享有精华城粹。主城区绝无仅有的物粹，让这里繁华似锦，家乐福、沃尔玛、群升新天地、医大二院、省人民医院等完备都市级生活配套，让生活如鱼得水。不仅如此，百年大计教育为本，身为盛京百年城区，区域内有从小学到大学完备学粹体系，文化路小学、五十一中学、东北大学等著名学府，还有省图书馆让书香浸润百年。

建筑本身是每一位业主最为关心的，五矿·紫晶御府以33万平现代简约建筑，致敬不凡人生。值得称赞的艺粹，礼品数百名工匠日夜研磨，缔造艺术楼宇，时尚立面、简约线条，与华贵融为一体。园粹大境，让您推开窗门即见风景，中央水系广场、多重植被绿化，4个景观组团和健身场所，让自己意趣纵横。65-140m²板式官粹宅邸，南北通透、户型方正，舒适宜居。

五矿·紫晶御府面世以来，虽然只有短暂的两三个月却在沈阳尤其南塔区域名声鹊起，很多在南塔区域工作的商人、白领和公务员青睐于此。五洲会经过两次轰动的会员招募，已有近千组会员加入，汇聚了极高的人气。为了丰富会员的业余生活，五矿·紫晶御府经常举办精彩的假日活动，让业主们感受到五矿对业主的浓浓深情。



市政的分区越多
越念沈河的

城熟繁华

五矿·紫晶御府
一环南塔·文化东路，为不凡而生

LEGEND MANSION

65m²-140m²南北通透板式空间
五洲会二次入会即将全城启动



五矿地产 世界500强·央企地产16强·共济国运63年·12城36盘 | 北京 天津 南京 长沙 沈阳……

VIP LINE **3152 5555**

项目地址：沈阳市沈河区文化东路（东陵区政府原址）
品鉴中心：沈阳市沈河区文化东路（中国鞋城东200米）
开发商：五矿置业（沈阳）有限公司

本宣传资料为要约邀请，不构成要约内容，具体信息以合同约定及政府最终审批为准



关注五矿·紫晶御府资讯
扫描二维码

五矿·万境水岸系列项目配套持续升级

“教育梦”与“宜居梦”

8月29日，长沙市雨花区砂子塘万境水岸小学正式交付。砂子塘万境水岸小学为五矿·万境水岸（长沙）项目的配套工程，由五矿地产湖南公司斥资5000万元建设，建成后移交雨花区教育局，再由雨花区教育局移交砂子塘教育集团管理。8月30日，湘潭九华和平小学落户五矿·万境水岸（湘潭）举办开工奠基仪式。九华和平小学系湘潭市教育局唯一一所直属小学，是首批全国现代教育技术实验学校。项目占地面积50亩，建筑面积约32000平方米，学校规模为36个教学班，可容纳1620名学生，预计明年8月建成并投入使用。

在所开发的住宅小区配建学校，这不是五矿地产湖南公司的一时兴起，更不是为楼盘营销炒作的噱头。熟悉情况的人们都知道，作为集团公司房地产业务的实施主体，五矿地产湖南公司（前身系湖南嘉盛房地产开发有限公司）走过了11年发展历程，公司始终在“创造美好生活”之路上积极探索、努力行动着，更懂得“忠信厚德，义利共生”宗旨的意义，所以一直在支持和投身社会美好生活中的重要部分——教育公益事业。

在学区建设上，五矿地产湖南公司想得更远，甚至走上了“标准化发展”之路：“有五矿万境水岸的地方，就会配备建设高品质的教育机构。”项目规划初期就考虑到客户的心思，还有不断磨合争取与砂子塘小学“联姻”，建设等，还传来信息：“凡五矿万境水岸业主均有入学指



标。”与此同时，五矿地产湖南公司会不断升级五矿·万境水岸（长沙）的教育资源，引进知名中学，完善九年义务教育配套，走更为全面的“名企+名盘+名校”发展模式。与此同时，公司开发的楼盘会推出更多种类户型，满足不同家庭的置业需求，无缝对接教育资源。因为高端便利的教育机构，宽敞明亮的教室，郁郁葱葱的花草树木、潺潺流水，小孩的茁壮成长，是每一位为人父母者的最大心愿；而为主人们提供一个便利、舒适的教育配套则是公司“创造美好生活”题中之义，是公司持续追求的目标。

居其位，安其职，尽其诚而不逾其度。五矿地产湖南公司将牢记“满足客户需求是我们生存的基石，超越客户期望是我们前进的动力”客户观，不止步教育支持于此，探索更优质的教育配套，贡献力

量建设“教育强国梦”，打造完备的教育体系，实现五矿地产为客户打造的“宜居梦”，提升城市宜学宜居的整体品位，为业主、为社会创造更加美好的生活。



（图为五矿地产湖南公司总经理杨志威向长沙市雨花区政府副区长王清华移交金钥匙，砂子塘万境水岸小学正式交付）

湘潭九华湖德文化公园正式对外开放

2013年11月15日，位于湘潭经开区滨江新城中心区、由五矿地产湖南公司开发建设的“湘潭最大的城市公园”——九华湖中华德文化公园首次正式对外开放。公园总体布局为忠、孝、礼、义、廉五个分区，通过中华传统建筑及雕塑、石刻、碑亭等形式展示“中华民族优良的传统道德规范”主题。开放当日吸引近千市民前来参观游览，有力提升了毗邻公园的五矿·万境水岸（湘潭）项目的人气，促进了项目销售的增长。



梦想之城 五矿同行 ——五矿地产品牌行北京站活动圆满结束

由五洲会天津分会举办的“五矿地产品牌行-五洲会业主北京站”活动于11月16日扬帆起航。30名旷世新城业主参加了此次活动，参与业主是从旷世新城2013年的1000名业主中随机抽取产生。此次活动是五矿地产天津公司为回馈旷世新城广大业主对项目的支持与厚爱而特别组织，旨在彰显中国五矿集团作为央企的品牌实力以及进一步增进与业主之间的感情交流。

如园大宅 彰显五矿品牌实力

品牌行第一站是参观北京五矿如园项目，如园位于北京龙脉所在地——西山区域。该区域自古就是皇家行宫别苑所在地，距离颐和园5.6公里，紧邻百望山森林公园，西据香山，南临玉泉山；第一居所的便利生活和第二居所的自然环境在这里形成完美的结合，该区域被誉为“中国硅谷的后花园”。品牌行业主受到如园项目热情接待，在工作人员的带领下参观了项目的沙盘，对项目的区位、配套、产品户型等方面为业主作了全方位的讲解；其后在工作人员的带领下，参观了项目的品牌室、如园样板间及项目实景园林景观。如园项目采用中式景观设计，是中式风格大宅的巅峰之作，通过此次参观，业主亲身体验到了五矿地产做为世界500强企业的强大实力、产品设计与施工的专业精工品质，使业主对五矿地产和旷世新城有了更进一步的认识，也极大增强了业主们对未来品质生活的憧憬与信心。

畅游颐和园 休闲漫步畅享自然

下午，五矿地产品牌行的全体业主来到了北京著名旅游景点颐



和园参观游览。业主或登上山顶眺望颐和园的全貌、或漫步于湖畔感受江南般的春色，更有客户驾船荡漾于湖面之上，享受这一难得的休闲时光；值得一提的是颐和园中耕织园的景观修复工程是由旷世新城的园林设计单位——北京古建园林设计院担纲设计，更使业主对旷世新城未来的园林景观品质充满了期待和信心。

下午5点，客户集合开始返回天津，大家回味如园的奢华、颐和园的魅力风光，同时也畅聊旷世新城美好的未来。通过此次品牌行活动，客户感受到了五矿地产强大的品牌实力，同时也增进了业主之间的沟通交流。此次北京品牌行活动仅是旷世新城回馈老业主的活动之一，在接下来的时间内，旷世新城还将准备更多精彩的活动。

同行如园 寻迹之秋 ——五矿万科如园秋园示范区盛大开放

2013年8月24日，海淀西山脚下的五矿万科如园秋园示范区盛大开放。来自各区域的潜在客户及老业主于如园济济一堂，炎热的天气丝毫没有减少客户们前来参观园林的热情，活动现场一片火热气象。

“同行如园，寻迹之秋”秋园开放活动于上在南区秋园示范区正式启动。本次活动为契合如园新中式园林风格，秋园示范区每个活动节点均围绕中式风格展开。

古筝、二胡、琵琶、笛子奏出的美妙旋律，为每位客户内心带来清凉愉悦。伴着民乐演奏，客户融入活动之中，猜灯谜，每个铃铛下均有一个有趣的谜底，猜中后就有可爱风铃尽收囊中。猜完灯谜，更有大师为到场嘉宾展扇泼墨，绘出如园的梅兰竹菊四季春，拿一把折扇扇动着，清风中便开始弥漫着未干的墨香。叠水处的拍立得定点拍摄，或一对情侣，或一家三口，或祖孙三代、或三两好友，精美的相框中留下了每位客户于如园的美好回忆。祈福池投币，更有风水小鱼相赠，灵动的小鱼使得如园动静相宜。

古色古香的售楼处室内同样洋溢着热闹欢腾的气氛，销售人员热情细致的讲解如园配套设施、园林风格、文化底蕴，使客户对如园有了更深层次的了解，并对如园的园林及户型产品等表示非常认可。配合当天的热烈气氛，活动当天如园为到场客户精心准备

的自助餐点，色泽艳丽，口感香甜，客户品尝后赞不绝口。活动当日当场成交客户就可参与砸金蛋活动，更有大奖相赠，可谓是惊喜不断。

作为如园十六大主题园林之一的秋园完全呈现，见证了如园园林设计的精雕细琢，框景、障景、对景、漏景等中式造林手法的运用验证了如园作为京城高端新中式文化大宅的典范。本次如园秋园示范区开放活动在业主与我们之间展开了良好的互动，为南区库存去化起到了积极的助推作用，同时提高了项目的关注度和满意度。实景呈现更是提升了如园新中式园林品质的良好口碑。



“五洲会——梦想之城”系列活动圆满落幕

旷世新城自亮相以来，便受到了众多购房者的广泛关注与支持，四月份首次开盘更是夺得了当周及当月天津楼市成交榜双冠。为感谢新老客户一路以来的关注和支持，旷世新城持续举办“五洲会——梦想之城”业主答谢系列活动。在8月、9月的每个周末，分别以养生、露天电影、桌游等形式举办主题活动，活动期间到访客户一千余组，让新老业主在旷世新城售楼处享受到了一段愉快而惬意的时光。

秋季健康汇 养生亦养心

今年的酷暑天气一直持续，立秋时节过后，气温仍然居高不下。旷世新城关注人们的身体健康以及养生行为，特于8月17日举办了养生讲座活动。现场邀请了天津市知名的养生专家与到场客户进行零距离互动。专家通过引用案例以及结合自身经历的方式，用风趣幽默的语言向现场嘉宾介绍了养生的各种方法，还特别为现场到访客户提供了养生粥以供品尝。



没有围墙的电影院 唤回童年记忆

8月23日、24日傍晚“五洲会——梦想之城露天电影节”温情启幕，几百名新老业主，在旷世新城营销中心广场共同度过了这个充满着浪漫与欢乐的温馨之夜。8月23日晚6点，电影节即将启幕，天还尚早，就已有业主结伴而来。现场还为观众精心准备了各式甜美糕点，众多业主欢聚一堂，与家人朋友、未来的左右邻居们，尽情享受这难忘之夜，享受这其乐融融的美好时光。



“桌游部落”爱拼才会赢

桌面游戏，是近几年兴起的益智娱乐活动，它以其受众面广，规则简单地优点，吸引了大批玩家欲罢不能。9月1日，旷世新城举办了“桌游部落”活动，“角斗士”、“三国杀”、“叠叠高”、“达芬奇密码”等各种新奇好玩的桌面游戏，吸引了大批市民前来参与，人们围坐在一起，合纵连横、攻杀战守，沉浸在运筹帷幄之中、决胜千里之外的豪情之中。比赛结束后，依旧有很多客户聚在一起热烈讨论着比赛中的精彩瞬间。



尊师重道 感恩教师节

9月7日，值此教师节来临之际，旷世新城精心策划了“感恩教师节”活动，以表达对辛勤教师们的感激之情。活动当天现场气氛温馨，来自各个学校的老师们齐聚一堂，相互交流彼此的生活。现场工作人员更是为每位到场的教师准备了康乃馨，并为每位来访的客户们现场制作了一个印有自己头像的专属定制抱枕作为礼品。



“反向按揭”背后的真实驱动力

上海财经大学不动产研究所副所长 陈杰

以房养老-住房反向抵押，首先是一项房地产政策创新，其次是一项金融政策创新，第三是刺激经济增长政策创新，最后才是养老政策创新。

9月13日中国国务院全文颁布《关于加快发展养老服务业的若干意见》提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。反向住房按揭模式的以房养老再次成为社会各界关注焦点。目前媒体对这个话题已经有较多讨论，但对“反向住房按揭”政策实质的理解上仍然还有不少误区，对可行性和可操作方案更有很多争议。

本文试图把政府推行“反向住房按揭”作为一项公共政策创新案例来看待，运用公共政策学中的经典MOR理论框架，来审视政策主导者推出这项公共政策背后的动机、所面临的阻力和政策创新者所拥有的可以用来克服阻力的资源，从而更深层次来理解这项政策创新的实质和预测其发展趋势。本文为这个分析系列第一篇。

现在很多媒体和网络上发言的观点，纷纷认为政府在现在这个时机点推出“以房养老”和“反向住房按揭”，目标就是为了减轻政府统筹的养老金负担，甚至认为“以房养老”就是政府不管老百姓的养老保障了，要老百姓用自己的房子来给自己养老。结合近期新闻一再有政府统筹养老金出现“亏空”的传闻，再加上这段时间不断有来自政府或政府背景的专家提议延迟退休年龄和提高领取养老金门槛，确实让人们难以不对此有所联想。为此舆论总体上对“以房养老”带有很强的抵触情绪。

但笔者以为，担心政府不管养老，应该说不必要的。因为拥有自己住房的老人大多数经济条件较好，本身养老压力就较小，而经济条件不好、资产不多的养老压力最大，他们离不开政府主导的基本养老保障制度。所以，“以房养老”，尤其是“反向按揭”模式的“以房养老”不可能适用大多数老年人，只可能是面向少数

老年人的高端市场化选择，让少数老年人多了一个货币化实物资产以改善养老生活质量的选项而已。

民政部最近也多次出来澄清，表示“以房养老”要基于个人自愿选择，是对公共养老的补充，不会也不可能代替公共养老。其实，政府肯定也不会指望用以房养老来取代基本养老保险制度。毕竟杯水车薪，远水不解近渴。即使美国这样发达的金融体系下，反向住房按揭从1987年美国政府力推后发展了20多年，选择“反向住房按揭”也就50多万户，2011年即使在符合苛刻标准的老年人群中也不过2.1%。对于中国养老问题来说，更加现实的解决途径是用国有企业未分配利润充实养老金账户，适当调整养老金“替代率”，不同类型人员养老待遇逐步并轨，同时逐渐提高退休年龄。国内外很多研究团队证明只要对现行经济和金融体制做适当变革，中国未来养老负担是可承担的。这里不再多言。

从笔者角度来看，政府在现在这个时间点重提“以房养老”和“反向住房按揭”，最直接的作用就是盘活住房存量，使大批闲置的死的实物资产转化成流动性强的活起来的金融资产。而有了这个融资需求，银行就可以有标的物进行贷款发放，增加金融市场流动性。

推行反向住房按揭，可以看做是中国经济继续金融深化的一个组成部分。从历史上看，90年代房改实现从福利分房到货币化分房，实质就是金融深化过程。中国M2/GDP的比值从1995年的100%突飞猛进到2000年的140%，再到现在的190%之多，很大一部分是住房、教育、社保这些原先实物或免费提供的物品和劳务，进入市场，被货币化、金融化。1998年个人住房按揭的出现，在这个过程中起到关键作用。这个资源配置方式的重组，其对资源配置效率和社会福利的改变有多大是可以再讨论，但创造了大量直接就业机会、推动GDP增长却无可置疑。

住房反向按揭重要目标在助推金融创新。中国金融行业在1998年之后放开个人住房按揭贷款之后长期没有什么与老百姓密切相关的重大金融创新产品，缺乏活力。如果“反向按揭”一旦做起来，将以点带面，大大刺激相关的金融衍生产品，比如直接就会触发资产证券化，保险也将更加开放，甚至与自贸区试点结合起来，加快利率市场化和人民币自由兑换，进而助推全面的金融创新与改革。

住房反向按揭更直接的作用是，死钱变成活钱，直接拉动消费，扩大内需，维持经济增长势头。这也符合本届政府主要领导人一再强调的“十二五”期间最大任务是刺激内需的宗旨，以刺激内需来调结构、促转换，实现经济可持续发展。

住房反向按揭，从根本上说，首先还是一项房地产制度创新。在美国，住房反向按揭主要是由美国联邦政府住房和城市发展署进行监管、由其下属美国联邦住房管理局进行违约保险，而不是由养老相关的政府机构来主持，就是一个例证。由美国FHA提供保险的“住宅净值转换按揭”占全美反向按揭市场的90%以上。中国政府此时提出这个政策，也是对房地产市场发出一个信号，希望房价保持相对稳定。如果房价持续过快增长，那么居民将增值预期很强的住房去抵押来申请反向按揭的意愿就会很低；但如果房价出现下跌趋势，那银行就不会有积极性提供反向按揭产品。

发展住房反向按揭，从长远看，意图就是加快住房资源的循环利用，进而保持住房的持续需求。父母的住房资产被套现而消费掉了，无法继承，年青一代就需要自己买房，这样年青一代对住房的持有需求就会源源不断。包括财政部曾经有官员曾表示要对按揭还款支出进行税前抵扣，都是防止房地产市场因为进入老龄化而过快出现滑落，造成系统性危机。所以这次政策一出来，不仅中央政府，很多地方政府都表现出很高的积极性。对稳定地方房地产市场是利好消息。

反向按揭还有利政府持续进行城市更新。老年人住房往往是处于市中心地段，使用价值不高，出租收入不会很好，但市场价值很高。政府如果对市中心进行成片拆迁改造去征收这些老房子，代价会非常大。但如果老年人自己将房产抵押给银行，抵押期结束或过世后银行将获得住房转售给地方政府的土地储备中心，政府旧区改造的难度会大大减少，相当于市中心土地资源可以被一次又一次再开发和循环利用，政府土地财政有了长期性保障。

再回到养老本身，以房养老尽管不能推卸政府养老责任，但确实能减少政府在养老问题上的压力。如果一部分老年人具有独立性强的收入来源，政府在养老问题上面临的社会和政治压力就会少不少，增加很多公共政策施展空间。

所以，以房养老-住房反向抵押，首先是一项房地产政策创新，其次是一项金融政策创新，第三是刺激经济增长政策创新，最后才是养老政策创新。从具体承办部门来看，应该是由住建部来牵头银监会、保监会来共同设计制定住房反向按揭产品及其违约保险的规章制度，并树立相关的监管体系。民政部在这个方面应该是参与和配合角色，而不是主角，不应该参与过多，用力过度。否则反而引起诸多误解、猜测，甚至恐慌。民政部应该坚持本位，做好市场无法做的基本养老保障。

综合以上视角，住房反向抵押，政府会下相当决心去推动。因为对实现房地产市场可持续发展、对扩大内需、对金融创新改革和推力经济增长都有相当大的战略意义。而增加老年人的养老资金来源、增加市场化养老选项，则其实只是这个政策附带的副产品作用。

(转自FT中文网)



“五矿·万境水岸杯” 2013环中国湖南站圆满落幕

2013年9月24日，“五矿·万境水岸杯”2013环中国国际公路自行车赛（湖南站）圆满落幕。来自美洲、欧洲、亚洲等地的22支著名车队的选手在三湘大地展开了激烈角逐。“环中赛”自2010年举办以来，已成功举办三届，是国家体育总局着力打造的一项品牌赛事。整个赛事历时18天，途经7个省市，共12个赛段。一直以来，五矿地产与湖南体育界保持着良好的合作关系，先后合作举行和参与了湖南省十运会、“迎奥运·湖湘精神巅峰见证”2007攀登珠峰大型登山活动、“五矿地产·冠军之约”奥运冠军与冠军教练赠房活动、第24届亚洲杯乒乓球赛等一系列重大体育公益活动。自行车不仅是一项运动，更是一种绿色低碳的生活方式。而五矿地产秉承“有限空间，无限遐想”，倡导低碳、绿色生活，其打造的五矿·万境水岸系列产品已经成为湖南市场绿色、生态、品质大盘的典范，与2013环中国(湖南站)赛事所蕴含的健康、拼搏、向上的体育精神高度吻合。此次五矿地产湖南公司以“五矿·万境水岸”项目品牌冠名并组织参与该赛事，是对绿色低碳与全民健身理念推广的全力支持，通过活动很好地将品牌传播与楼盘营销结合起来，向社会各界推介了长沙万境水岸和湘潭万境水岸两大楼盘，也充分展现了五矿地产勇担社会责任的良好企业公民形象，进一步提升了五矿地产品牌在湖南地区的美誉度和影响力。



恭迎业主回家 五矿·铂海岸业主答谢会圆满举行

9月19日上午，五矿·铂海岸项目业主答谢会在五矿豪生大酒店举行，数百位五矿·铂海岸业主出席答谢会。五矿·铂海岸目前已经有百余户业主入住，同时后期的进程也在快捷稳定的发展之中。五矿作为世界500强、全国知名的实力房企，不仅打造出营口首席托斯卡纳风情大盘，而且还严于律己，本着对细节的完美追求，在交付过程中严格自查，发现瑕疵及时主动修缮，做到了将完美的产品交付到客户手中，赢得了业主们的一致好评。



绿荫之上 挥领人生 ——如园家庭杯-首届业主高尔夫球赛事活动快报



2013年9月26日，五矿万科如园特别为成交客户举办一场“如园家庭杯”四人四球最佳球位高尔夫赛事。伴着秋天的一丝凉爽，如园准业主齐聚一堂，天公作美，灿烂的阳光肆意的挥洒，让原本动人的万柳高尔夫球场，更添一层金色秋衣。活动当日27组家庭54人参加赛事，竞相角逐。

如园家庭杯-高尔夫球赛事活动于下午13时开始，各岗位工作人员早已准备到位，等待迎接到访万柳高尔夫活动现场的第一组业主。统一的工作服与醒目的项目背板，体现出如园高端楼盘的项目形象，更成为万柳高尔夫会所内一道独特的风景线，伴随准业主相继到场，激动的赛事氛围渐入佳境。

最先开始的开球仪式，由五矿建设董事副总经理杨律先生为“如园家庭杯”致辞，主持人宣读赛事规则与注意事项后，参加比赛如园业主整装待发，摩拳擦掌，现场激动、紧张的气氛在杨律先生一杆精彩的彩球开出后终于释放——如园家庭杯业主高尔夫球赛事正式开始，在集体拍照留念后，业主们纷纷跳上战车，开往绿荫，挥舞人生。

球场上激励角逐，练习场内同样毫不逊色，虽然一些准业主是

首次接触高尔夫，但都是自信满满，在资深的高尔夫教练讲解基础知识与动作要领后，准业主们纷纷练习，反复推敲，相互交流短时间内所得心得，很是认真。

历经5个小时的激励角逐，准业主们返回会所，如园早已备好隆重的颁奖晚宴等待准业主们。本次赛事设置了总杆前三名、一杆最远、距洞最近、一杆进洞、大浪淘沙、BB奖多重奖项。在万柳高尔夫专业裁判的最终评选后，由主持人宣布最终的获奖结果，高手过招，不分高下，第一名家庭以66杆的优异成绩勇夺桂冠，亚军、季军家庭则都打出了74杆总成绩，旗鼓相当。随着颁奖结束，为比赛画上了完美的句号。在夜晚动人的万柳高尔夫灯光球场内，繁华的都市中，业主们度过又一个真正属于自己的一天。

此次如园家庭杯活动，如园为准业主们搭建了良好的沟通、交流平台，拉近了业主之间，以及与项目的亲密度，准业主与万柳高尔夫俱乐部见证了如园作为京城高端大宅的典范的气度与亲和力。同时，通过高端客群的圈层效应为产品销售起到积极的助推作用，并在准业主间以及万柳高尔夫俱乐部树立了如园新中式大宅的良好口碑。

御江金城社区业主开展系列文娱活动

“泳者好少年”首届社区小业主游泳比赛

御江金城、东方龙湖湾会所于2013年夏天正式对业主开放。为了给小朋友们提供一展英姿的机会，五矿地产南京公司8月份在御江金城的会所游泳馆举办了“泳者好少年”首届社区小业主游泳比赛。本次比赛面对的对象是小区的小业主，年龄在10-15岁之间，不分男女组进行比赛。比赛得到了业主的广泛响应，小业主们踊跃报名，摩拳擦掌，跃跃欲试，兴致高涨。经过激烈角逐，最终在泳池里决出了前三名。比赛结束后，五矿地产南京有限公司对这三名小业主颁发了荣誉证书及奖品，其他参赛的小朋友虽然没有取得名次，但也获得了纪念礼品以示鼓励。



以棋会友--御江金城首届业主象棋大赛

五矿地产南京公司在御江金城会所举办了御江金城首届业主象棋大赛。本次象棋比赛的宗旨是以棋会友，参赛者只要是小区的业主即可，不分性别、年龄，只按抽签结果来决定比赛顺序。比赛得到了业主的广泛响应，一大波棋友踊跃报名，既有老爷爷级别的老棋友，也有十几岁的小业主，参赛者兴致高昂，一方面可以和同一个小区的业主交流，认识更多共同爱好的朋友；另一方面也能展示自己的实力，过过棋瘾。

比赛开始前，经过抽签决定了每位选手的对手，两两捉对厮杀，一盘决出胜负，胜者晋级，直到决出四强，最后进行决赛。本次比赛中最抢眼的无疑是两位十多岁的小业主，虽然小小年纪，面对的对手都是经验丰富的老棋手，但是她们一点也不露怯，初生牛犊不怕虎，倒是让她们的手频频应对。不过姜毕竟还是老的辣，两位小选手均止步于八强。经过激烈角逐，最终三位棋艺高超的业主获得了本次比赛的冠军季军。



浓情万境 乐趣无穷 ——五矿·万境水岸互动活动不断上演

秉承五矿集团“客户至上，服务至诚”的服务理念，五矿万境水岸举办了多场活动，搭建客户与开发商的沟通平台，也为广大业主家长提供与子女互动的亲子平台。

人文五矿，业主生日party温情上演

继8月10日晚业主奇幻夜活动成功举办后，8月18日晚，五矿万境水岸（湘潭）为8月份过生日的业主举办生日party，业主私享生日party在营销中心温情上演。活动现场不仅能体验泳池及高尔夫带来的乐趣，还有温情的全家福拍照，缤纷琳琅的美食尽情享受。而为答谢客户长期的关注与支持，类似业主私享生日party的活动也将作为项目一项长期的业主关怀活动持续进行。

浓情万境，亲子教育

如何把孩子培养成一个优秀的人，需要父母在方方面面尽心打

造。如果你还在为孩子的成长而发愁，那就快来参加五矿·万境水岸的亲子艺术节吧！在这里父母和子女亲密互动，在活动中相互尊重、共同教育、一起成长，感受亲子活动的魅力，享受与孩子在一起学习、成长的温暖时光。10月19日-20日，五矿·万境水岸营销中心，小朋友们在各个导师的指导下，和父母一起创作自己喜欢的袜子娃娃、瓷娃娃等陶艺小品。在手与手的相教中，让父母和孩子的心更加贴近，更培养孩子的动手能力，领略到劳动的乐趣。

五矿·万境水岸提供了家长和孩子增进感情的平台，促进亲子沟通，满足儿童内在的智力发展需求，鼓励孩子自己动手，提高孩子善于发现，积极思考的能力，家长和孩子分工合作，全面开发孩子的动手能力、语言、认知、情感、创造等多种能力。



2013龙湾名流之夜 ——五矿·龙湾别墅客户答谢晚宴圆满落幕

7月19日晚，“龙湾名流之夜”暨五矿·龙湾别墅客户答谢晚宴，在长沙融程花园酒店四楼宴会厅华丽开启。五矿·龙湾别墅业主及客户朋友们齐聚名流之夜，共享盛宴。大家在美食中体验尊贵生活，在精彩节目中品鉴非凡艺术，在一轮轮的抽奖中感受五矿·龙湾别墅对业主及客户的一片感恩回馈之情。这个夜晚，注定是一个不平凡夜晚。

大美湖山，唯美自然，一路与五矿·龙湾别墅同行，与山湖同沐龙脉灵气。龙湾别墅今日的辉煌，离不开业主及客户一直以来的关心和支持。目前，五矿·龙湾别墅绝版山湖美墅，最后50席，虚位以待。为答谢业主及客户，现已推出首付55万起享400m²山湖美墅优惠。



在五矿·紫晶御府 感受浓浓“五洲情”



2013，五矿·紫晶御府在沈城恢弘面世。在广大沈城市民的支持和关注下，五矿·紫晶御府生机勃勃，品鉴中心人来熙往，人气十足。五矿五洲会顺利起航招募，两次入会人数近百人，节假日各类五洲会活动精彩纷呈，人如潮涌，会员亲如一家，深深感受到浓厚五洲情。相信，以后的五洲会活动会更加精彩生动，欢迎您踊跃参与其中。

五洲会首次招募礼“玉”全城

2013年9月8日，万众瞩目下，五矿五洲会全城首次招募正式启动。入会活动启动当天，品鉴中心现场呈现一片火热的场面，很多客户事先对五矿·紫晶御府有了深入了解，此次前去就是期望加入五洲会，获得更多五矿·紫晶御府信息和全方位的服务。当天前99位会员获得了五洲会专属定制的上好玉坠一枚，饱含着美玉赠良德的美好寓意。为期6天的入会活动有近500组客户入会，会员将享受精美礼物和专属惠赠。

团圆中秋，寻找最美嫦娥&DIY手工月饼赠予最爱的人

中秋佳节是中国人最为重视的佳节之一，这一天，一家人都会团聚一起，共享天伦。五洲会中秋筹划了温情活动，9月19日，很多业主携家人来到品鉴中心参与月饼DIY活动。一家人围坐在一起，将面团揉进喜欢的馅料，再包裹好放进模具中，最后烤制美味的月饼。现场客户都乐在其中，他们将做好的月饼带回家，送给至亲的人。活动现场还有“嫦娥”形象拍照板，很多美女们在拍照板后拍照，最终我们选出了最美“嫦娥”赠送了精美礼品。



五洲会二次入会，掀起又一次人气高潮

9月27日-9月30日五洲会二次入会应声启动，在十一黄金周到来之前掀起了一次入会狂潮。许多会员是错过了首次入会的机会，这次入会第一天即早早赶来。会员们纷纷表示，对五矿·紫晶御府充满信心，相信五洲会举办更多更好的活动让业主的业余生活丰富起来。

“晶”彩国庆·与你相“御”

在举国欢庆的十一黄金周，五矿五洲会呈现了精彩纷呈的假期献礼。“晶彩国庆·与你相御”会员活动燃响了十一的庆典礼炮。五洲会会员到访品鉴中心参与了现场大抽奖活动，数百种神秘大礼等候幸运的会员，7天黄金周期间，大奖全部被会员捧回家。欢乐假期，五洲会很欣慰能让业主开心而归。

九玺台航海模型大赛放飞青奥梦

2010年11月14日，在广州召开的第29届亚奥理事会代表大会通过了由南京举办2013年第二届亚洲青年运动会的决议……从此，南京定下了与亚洲和世界的“青春之约”。2013年5月12日上午，方山脚下，万里无云，在这个初夏时节，江宁高新园牵手五矿地产在五矿九玺台养心湖的湖面上组织了别开生面的水上模型邀请赛。本活动得到江苏省航空运动协会以及南京航空航天大学航模队的大力支持，并吸引了考棚小学、金陵中学河西分校等多家中小学航模兴趣小组参赛。五矿九玺台通过这次活动向即将到来的“青春之约”致敬。

青春激荡，放飞梦想

江苏省航空运动协会的会长徐荣生为本次活动致辞时表示，作为模型运动的爱好者，能够体验到设计、制作、操纵的多种乐趣，江宁水资源丰富，更是南京重点打造的区域，在江宁这样精英荟萃的地方举办盛大的航海模型比赛是一种嘉年华，对于展示方山独特的山水资源优势也有着非常重要的意义。

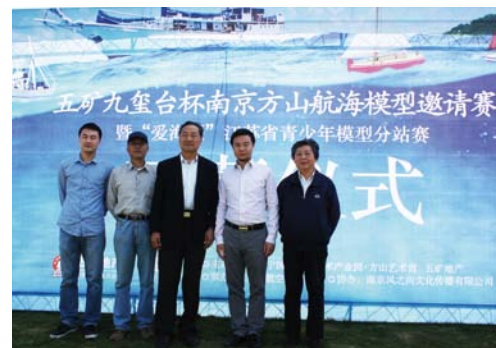
上午10时左右，在五矿地产南京公司副总戴鹏宇宣布本次活动开始后，来自南航航模队的学生率先出场，给观众和参赛小选手带来了精彩的航模表演，固定翼拉烟、直升机3D等项目别出心裁的呈现方式让观众目瞪口呆。“直升飞机原来还可以这么开，真的是摇头晃脑啊”、“3D直升机表演真是太精彩了”，表演赛上，不少观众惊叹道。随后，在正式水上模型比赛环节，来自南京各学校的青少年爱好者和成人爱好者就F5-S帆船、F5-MINIS帆船等级别展开了激烈的较量，养心湖上瞬间飘起的片片白帆，让观众沉寂在蓝天、白帆和青山绿瓦的诗意画面中。

为真实体验模型运动带来的快乐，当天参与活动的亲子家庭还在专家的指导下制作橡皮筋飞机、水陆两用快艇，通过“放飞青奥梦想”的创意活动，一起为即将到来的亚青会、青奥会加油。值得一提的是，当天航模邀请赛以及青少年模型分站赛的实况还被多轴飞行器航拍抓取，不论是美丽的方山、精致的九玺台别墅还是航模比赛战况，在航拍的镜头中均一览无余。

精彩纷呈，九玺台社区文化大有可为

一个优秀的社区，不仅要需要具备优越的居住条件，其社区文化的软性传播才是优秀社区的精髓。九玺台一直在不断完善自己的文化内涵，力图从生活的各个层面为业主提供健康、向上的生活氛围。

此次活动的举办，不仅让九玺台赚足了人气，更是对九玺台形象的一大提升。自九玺台面世以来，一直致力于社区的文化建设，不管是画展、美容讲座、还是此次的航模比赛，都表现出九玺台独特的社区文化。



旷世新城新品开盘 销售突破8亿大关



梦想之城 328万㎡天津新中心

【旷世新城】位于天津市北辰区宜兴埠镇，占地160万平米、总建筑面积328万平米，涵盖了高品质住宅、大型零售百货商场、五星级酒店、五A级智能写字楼、商业步行街、星级院线、专属教育资源等主要业态形式，试图打造一座天津北部新区的梦想之城。

作为328万平米环内首席大盘，旷世新城拥享3、5号线双地铁四站点便捷交通。旷世新城项目本着传承土地历史文化基因，以前瞻性规划全面提升区域价值的设计理念，由国际顶尖设计团队王董国际（香港）担纲概念规划。融合城市规划，在总体布局上采用“天圆地方”的设计理念，蝶形的布局，丰字型路网交错纵横保障出行的便捷，整体动线完全实现人车分流。一期地块更是斥巨资打造特色主题景观花园式住区，以“星满河、鱼满堂”为中央景观，渔歌广场、跌水小品、环湖水景栈桥等诸多景观元素星罗列布，行走在景观廊架和亲水栈桥之上，移步移景，四季心旷神怡。

旷世新城，一座天津北部的梦想之城，必将凭借其卓越的品质成为北部新区里一颗耀眼明珠。

“阳光组团”盛大开盘 引爆购房激情

2013年10月1日，位于天津市北部的【旷世新城】项目迎来本年度的第三次开盘，新品四、五号楼面向市场强势推售，点燃市场激情。

此次开盘的【旷世新城】4号楼、5号楼两个楼座，户型面积偏大，且销售单价较之前的楼座也有了较大的提升，从而给销售工作带来了更大的难度。但是从九月份起，天津公司领导、各个体系负责同志进行了大量而卓有成效的工作，保证了开盘战果的最大化。

“十一”当天，天津公司多位领导班子成员到达销售现场指挥部署，营销部、财务部同事更是奋战在营销的最前线。经过大家的共同努力，“十一”当天销售房屋103套，金额共计约1.13亿元，震撼天津北部区域。据统计，截至“十一”长假结束，【旷世新城】项目已累计实现房屋成交超过900套，成交金额突破8亿元，实现销售回款接近6亿元，并偿还集团借款2亿元，实现了该项目的华丽转身。

五矿·万境水岸系列产品受热捧

8月30日，五矿·万境水岸（湘潭）E地块全新湖岸美墅开盘盛典在该项目营销中心隆重举行。本次开盘推出的是E地块62套194-260㎡绝版湖岸美墅，在VIP蓄客15天的情况下开盘当天成交28套，成交率80%，成交金额0.8亿。

9月9日，为期五天的长沙第35届房交会在湖南红星国际会展中心顺利闭幕。五矿·万境水岸（长沙）项目虽然没有直接参加本届房交会，但房交会期间推出了“低首付”、“高折扣”两大活动，参与房市角逐。据统计，5天内该楼盘吸引了百余批客户前往售楼中心看房、选房，成交量近40套。这一销售数字超过了部分参展房产商，创造了本届房交会南城楼盘的销售记录。据了解，房交会期间成交的近40套房源，以88平米和140平米两种户型最为抢手，其中88平米的两房两厅一卫，是刚需首次置业的户型，140平米的纯板式南北通透的三房两厅两卫是非常舒适的改善型舒适户型，也深受购房者的青睐。



五矿·紫湖香醍墅区高层开盘热销 265套劲销1.6亿

11月8日，五矿·紫湖香醍四期二批开盘盛典在长沙豪布斯卡酒店五楼宴会厅举行。开盘当天推出12号栋、15号栋、16号栋共计300套房源，迎来近500批的办卡客户。开盘1小时，劲销1.6亿，共计265套房源。以不俗的成绩，闪耀长沙南城，续写了四期开盘热销的销售记录。

针对四期二批开盘盛典，五矿·紫湖香醍特别推出团购4千抵4万和开盘97折的优惠政策，加上按揭99折和签约进度99折优惠，为开盘热销的成绩打了一剂强心针。金九银十的长沙楼市相比往年来说，销售平平，大部分的购房者保持观望的姿态。抓住金九银十的尾巴，五矿·紫湖香醍经过近1个月的蓄客，得到客户的支持和信任，逆势开盘，持续热销。

可以看出，五矿·紫湖香醍，作为央企开发的别墅里的高层，加上突出的山湖资源、户型设计和公办学校一师三附小的引进，其产品在市场上大受好评不是没有理由的。目前，五矿·紫湖香醍四期三批79-165㎡N+1墅区高层火热加推，为回馈广大客户的支持，特将团购4千抵4万优惠政策延时至三批产品的销售。



电影季 MOIVE



《私人定制》

导演: 冯小刚

主演: 葛优 / 白百何 / 郑恺 / 李小璐 / 宋丹丹 / 王宝强

影片主人公秦海原本是个社会底层的人，不过他通过发明专利发了一笔横财，为了改变自己的地位，他削尖了脑袋想往贵族圈子里钻。为了追求纯正贵族血统的女孩，秦海决定以每月20万的代价接受贵族训练，而训练他的则是一名满口理论却没有消费能力的海归派，海归天天真诚地忽悠着秦海。另一方面，秦海也慢慢步入了贵族女孩精心设计的圈套之中。渐渐地，秦海终于明白，这个世界上根本没有什么贵族。



《白发魔女传之明月天国》

导演: 张之亮

主演: 黄晓明/范冰冰/赵文卓

《白发魔女传之明月天国》是由博纳影业集团出品，张之亮执导，黄晓明、范冰冰领衔主演的3D魔幻大片。主要讲述西北女匪练霓裳与受命暗查西北的武当掌门卓一航相爱，两人经过重重磨难，冲破家族恩怨和门派血仇等障碍，带领西北官民共建明月天国。大明国势日衰，一边是爱情，一边是民族大义，卓一航将何去何从？他们这段刻骨铭心的爱恋最终会不会开花结果？



《警察故事 2013》

导演: 丁晟

主演: 成龙 / 刘烨 / 景甜 / 黄渤 / 于荣光

夜，繁华街区一座大型酒吧内，所有客人被劫持为人质。其中包括刑警钟文和女儿苗苗，以及一群似曾相识的陌生人……劫匪是酒吧老板武江，以人质威胁要求释放一名在押多年的罪犯，到底是怎样的动机，值得他铤而走险？

《警察故事2013》是成龙经典制作“警察故事”系列最新作品。该片除续写“经典”以外，其内容与格局都是成龙电影前所未有的新尝试，是一个全新演绎的警察故事，一部崭新视角的警匪片。



《风暴》

导演: 袁锦麟

主演: 刘德华/姚晨/林家栋

警队精英吕明哲为逮捕犯罪团伙头目曹楠不择手段，到手之际竟被儿时好友、惯犯陶成邦搅局。陶为赢回对其失望的女友，求吕为他捏造卧底身份，并助其破案，甚至不惜出卖同伙。风暴过后，二人惊觉更陷混沌。



《近距离击杀》

导演: 孙铁

主演: 董勇/巫刚/张海

本片讲述的是FBI与一个世界上最出色的魔术师团队斗智斗勇的故事，这支魔术师团队在表演的时候抢劫银行并把钱分给观众，使他们站在了法律和道德的灰色地带。



《西游记之大闹天宫》

导演: 郑保瑞

编剧: 王小柱

主演: 甄子丹/周润发/郭富城

孙悟空（甄子丹饰）曾跟菩提祖师修成七十二变，决心要成为神仙，但因青梅竹马的好友九尾狐（夏梓桐饰）被杀害及误交牛魔王（郭富城饰）而视天庭为敌。牛魔王为了让他深爱的妻子铁扇公主（陈乔恩饰）和怀了三百年的爱子红孩儿重返天界，煽动孙悟空联手大闹天庭，最终迫使玉帝（周润发饰）率领二郎神（何润东饰）等众仙迎战，展开连场仙魔大战。



《四大名捕2》

导演: 陈嘉上/秦小珍

主演: 邓超/刘亦菲/郑中基

《四大名捕2》承接首部曲的人物，讲述了四大名捕“合体”后，再遇灭门惨案，一路追查却牵出二十年前惊天大阴谋的故事。较之首部曲的“假币案”，这次围绕“十二元凶”而展开的破案探秘故事，更具看点。导演陈嘉上也透露案件的悬疑程度将全面升级。但是，案件在被层层剥开的过程中，名捕之间的关系却遭遇了前所未有的危机。



《等风来》

导演: 滕华涛

主演: 倪妮/井柏然/刘雅瑟

美食专栏作家程羽蒙（倪妮 饰）、富二代王灿（井柏然 饰）、大学毕业生李热血（刘雅瑟 饰）、永远家长里短话题不断的大姐团、以拍照为唯一目的的摄影团，由这样一群人组成的旅行团奔赴世界上最幸福的国家——尼泊尔，开始了“幸福之旅”。但团里的游客，却都有各自的人生问题。旅行团从一开始就麻烦事儿不断，但在经历了建团不久却就地解散、酒店停电的夜半惊魂、独住山顶小旅店、遭遇当地暴乱等等一系列事件的过程中，旅行团里的成员...



《U盘》

导演: 徐志强

主演: 肖雨雨/杨琰/唐爱国

1984年除夕夜，一个普通的男孩儿钱程在母亲痛苦的嘶吼中降生。不幸的是，他一出生便摔在地上，脸先着地。那一夜，有一首歌红遍全国。时光快速流转至21世纪，2011年6月的一个夜晚，喧闹杂乱的都市街头，刚从洗头房放松出来的婚庆公司小老板王德礼一脸轻松，他开着破夏利，车头却立着奔驰的标志，车载磁带录音机里飘着《我的中国心》的旋律。此时，房地产公司的大老板尚善水开着豪华奔驰轿车疾驰在回家的路上。王德礼给尚善水讨要酒会的制作费，而尚善水却因王德礼搞砸了酒会对王德礼破口大骂，并把手机扔在了副驾驶座位下。在同一条马路上，27岁的钱程...

阅读季 READING



《江青的往事 往思》

作者: 江青 著

出版社: 广西师范大学出版社

出版年: 2013-4-1

半个世纪中国戏剧性的历史，在她身上，真实展示——40年代，生于国共内战时的北平。50年代，黄浦江畔无忧无虑的童年，目睹了运动年代家庭遭受的冤屈；求学北京舞校，痴迷舞蹈，出入中南海演出，也曾投入人民公社、“除四害”、“大跃进”、“大炼钢铁”……60年代，跨过海峡，成为港台电影明星，红极一时。70年代，因婚变退出影坛，漂泊美国，回归舞蹈艺术。80年代开闸之后，回归、回馈祖国，催生中国现代舞并推进其发展。离去与回归之间，不曾改变的是游子一颗拳拳之心。

这是一本说真心话的书——江青从自己特殊的遭遇出发，用最直接的感受，书写生命中最不能忘怀、最激动或难堪的段落。该书用文字讲述了一个具有非凡才能与惊人毅力的女性的毕生经历。



《之江新语》

作者: 习近平 著

出版社: 浙江人民出版社

出版年: 2007-8

“之江新语”是《浙江日报》头版的特色栏目。从2003年2月25日开始，持续到2007年3月25日，累计232篇短评。这本书的作者是时任浙江省省委书记的习近平。2007年5月，应广泛读者的强烈要求，浙江日报社以《之江新语》为书名，将该专栏文章集结出版。书中的短论提出了推进浙江经济社会发展的正确主张，并回答了现实生活中人民群众关心的一些问题。这是一本父母官的爱民笔记，更是一位改革者的施政方针。这本小册子里的篇篇小文流露出的是一位思考者的火花。



《失落的优雅》

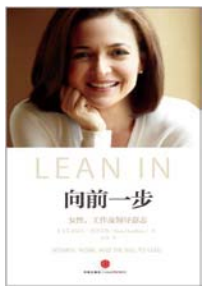
作者: 阮义忠

出版社: 中国华侨出版社

出版年: 2013-8

人人对优雅的解读不同，它可以是一种养尊处优，也可以是一种身段、内涵或风采。以我的体会，那应该是一种把自己缩小，天地反而会变大的境界。

二十世纪七八十年代，摄影家阮义忠在台湾各处行脚，拍下了无数百姓日常生活的动人瞬间。《失落的优雅》收录其中八十一幅照片，并首次讲述每一张照片背后的故事，真实呈现了从乡村社会向工商社会转变时，一个变动中的台湾。阮义忠从小在台湾乡村长大，少时并不能理解父辈的艰辛，一心想逃离乡村，去往城市。长成后回顾，却正是这些最贴近土地的人事与乡情支撑着他，在越来越不确定的世界迈出每一步。《失落的优雅》中所记录的台湾乡野风景与人情，在如今已成为渺不可寻的古风，正是在这些淳朴的影像和文字背后，我们发现久已失落的朴素和优雅。



《向前一步》

作者: (美) 谢丽尔·桑德伯格 译者 颜筝

出版社: 中信出版社

出版年: 2013-6

她是全球最成功的女性之一；她是马克·扎克伯格的左膀右臂，具有天生的管理天赋；她是美国薪酬最高的女高管，被美国媒体誉为“硅谷最有影响力女人”；她身居福布斯百强女性榜第5名，荣登《时代周刊》封面人物，并被《时代》杂志评为全球最具影响力的人物！

作为全球最成功的女性之一，谢丽尔·桑德伯格在本书中深刻地剖析了男女不平等现象的根本原因，解开了女性成功的密码！她认为，女性之所以没有勇气跻身领导层，不敢放开脚步追求自己的梦想，更多是出于内在的恐惧与不自信。她在书中鼓励所有女性，要大胆地“往桌前坐”，主动参与对话与讨论，说出自己的想法。同时，她还为女性提出了如下成功密码，激励女性勇于接受挑战，满怀热情地追求自己的人生目标。目前，她已经成为千百万女性眼中集家庭与事业于一身的成功典范。



《立》

作者: 池莉 著

出版社: 长江文艺出版社

出版年: 2013-5

著名作家池莉历时5年最新长篇叙事散文，深情讲述与女儿24年共同成长经历，一部饱含母女深情的大爱之作，继《目送》后，又一部跨两代人共读的成长之书。池莉的笔端细腻又犀利，激情又理性，真实客观又富于意蕴，从小生命的孕育开始，到与孩子共度所有岁月，直至孩子毕业于世界一流大学，顺利踏上社会；池莉不仅以母亲写女儿，还写女儿怎样成就母亲。她们母女用自己的生活方式和共同成长，即抵抗了沉重的应试教育，也赢得了大众意义上的成功。通过池莉的娓娓讲述，我们看到：爱本身就是教育。人生根本没有一条整齐划一的起跑线，每个孩子都是独特的世界，父母得用心爱孩子，悉心发现孩子的性格、兴趣和才能，分享他生长的每一个阶段以及时时刻刻，营造一种更为亲密更为知心更为自由平等相互尊重的生活方式，孩子才有可能健康成长，立于不败之地。毕竟，这就是天下父母心。

《有可奉告1》+《有可奉告2》

作者: 凤凰网文化频道主编

出版社: 新星出版社

出版年: 2013-7

本书是凤凰网文化频道的文章精选集。收录了国内文艺界及公共意见领域代表人物的自述文章，谈各自的人生经历、艺术主张、对行业现状的评价、对中国文艺事业发展的思考建议以及对现实社会问题的分析判断。作者包括文学、戏剧、电影、艺术、学术界诸多大腕，阵容强大，见解犀利深刻。

本书集合这三个栏目最精英作者、最犀利文章，表达个人思考、对现实社会问题的分析判断。本书作者大致分为四类：作家、戏剧家、艺术家、学者；所选作者均为其领域内的代表人物，针对目前国内各种现象，进行深刻独到评析；文章够深度够犀利。全书水准统一，无凑数之作，为国内近年少有高格调高水准合集。



《中国是部金融史》

作者: 陈雨露, 杨忠恕 著

出版社: 北京联合出版公司

出版年: 2013-3

三千年来谁著史——文明盛衰的密码是什么？人间沧桑的正道为何物？金权有着怎样的规则？贫富有怎样的逻辑？全书以时间为纲，以朝代、人物、事件为目，围绕金融实践这个核心，用生动诙谐的语言，条分缕析中华文明进程中的盛衰密码和进退定律。无论是“文景之治”、“开元盛世”的海晏河清，还是“五胡乱华”、“五代十国”的浑浊乱世，都有金钱的力量在背后驱动。在“皇权—封建官僚—小农”框架下分割社会财富，所谓盛世，不过是给大部分人一个公平赚钱的机会，而皇权和小农最后无论如何变招，都会被霸气外露的封建官僚逼入绝境。在盛世与乱世的循环交替中，以货币为工具的金融是那双看不见的手。一部上下三千年的中国史其实就是一部金融史，透过这本书，你能将它看明白。

《电影通史》

作者: 菲利普·肯普 译者: 王扬

出版社: 中央编译出版社

出版年: 2013-8

《电影通史》近距离展现了世界影坛的重要时期、流派和作品，并以电影的高速发展反观社会和文化的演变。它按照年代顺序追溯了电影的演化，从早期的电影放映技术到多银幕影城的出现，直至当今尖端科技。图文并茂的文章深入全面地阐述了每一种电影类型，从最早出现的默片到史诗票房大片和21世纪出现的电脑动画与视觉特效。翔实的历史年表让读者对电影史上的重大事件一目了然。

本书详尽分析了各个时期的代表作，从机位、布光、动画、表演风格及社会文化影响的角度对知名大片进行了让人耳目一新的解读，揭示出明星的闪光点和影片成功的秘诀，以及最具潜力的剧本折戟票房战场的原因。如果你爱好并希望更好地理解电影，翻阅此书将是你的不二选择。





《中国家居时尚：从锅开始》

中国人的家居时尚消费观是从锅开始的，准确点来说是从不锈钢锅开始的，再确切来说是从双立人开始的。十几年前，中国人的餐厨用品基本是在菜场以及超市购买完成的，谁也说不出自己的锅是什么牌子的，品牌那时候还只停留在家电以及服装上。厨具的区别只有尺寸和材质，顶多还有专业与非专业之说。前者是给专业厨子用的，后者是普通老百姓过日子用的。突然双立人来了，告诉中国人，你该花上一台空调的价钱买口锅。中国人的心被震撼了。

锅的价格如同蝴蝶翅膀，振动的不仅是中国家居品市场，连带影响着中国人的居家生活态度。情感专家说要征服一个男人的心，必须从征服他的胃开始。在婚姻的博弈中，征服者被广泛定义为女人，自然，锅的消费者也就是这群勇敢的战士。商家牢牢抓住这个消费群体的特征，开展强势的宣传轰炸。健康，无油烟是不锈钢锅针对中国市场找到的第一宣传点，果然弹无虚发，一击命中中国家庭主妇的心脏。传统中餐最大的弊端就是高温油烟大，而站在灶台前的主妇每天都要受到这样的煎熬。对于这群刚富裕起来的中国中产家庭来说，健康是他们首要关心的问题，辛苦奋斗了大半辈子，好不容易到了该享受生活的时候。一旦身体受损，之前的所有都会付之东流。而女主人则更要担心万一自己英年早逝，这孩子、车子、房子自然也都将随着男人转交到另一个女人手里，这将是一件多么悲催的事情。所以，健康牌所向披靡，成功得插入中国消费市场。

《中国式离婚》里蒋雯丽扮演的林小枫经常带着塑料浴帽，布袖套在厨房里做晚饭。这是很典型的中国主妇形象，为了家庭任劳任怨。但最后林小枫离婚了，热腾腾的四菜一汤并不能挽回破裂的感情。中国主妇开始意识到，自我形象和价值的重要性。不管是在客厅还是厨房，男人希望看到的是一个赏心悦目的女主人。所以当她们看到广告里说一口高价的不锈钢锅可以让自己很优雅得炒青菜，炒虾仁，怎么能不买单。在那段时间的电视广告里，不管是正牌的还是山寨

锅具，统统出现模特被油烟困扰的形象，是一口锅将她们解救出了苦海，那作用绝对不亚于带领以色列人走出埃及的摩西。

十几年后的今天，百货公司的家居部满眼是明晃晃的不锈钢锅。不仅是双立人，菲仕乐来了，福腾宝也来了，夹杂着各种小众品牌，一起构建出庞大的锅具市场。如同百货公司的一楼满是香水味，百货公司的家居楼面就全是饭菜香。每家锅具商都会找一个中年促销员穿着围裙做演示，从煎牛排到炸薯条，再到炒鱿鱼，炒香菇。有物有真相，锅具率先开展了家居品的体验式销售模式。在东京银座的三越百货里，工作日的白天，主妇会经常去餐厨柜台参加会员活动，在这里她们可以学到新的菜式，更能找到和自己身份相似的朋友，满足自己的社交需要。锅，让她们走在了一起。这点在中国市场上也逐渐形成风潮。

但一个家并不是只有锅，完整的时尚生活方式需要众多产品来成就。锅只是一个起点，你还得有手绘骨瓷碟子、碗，能打出丰富奶泡的咖啡机，以及一块绣花纯棉餐巾，只有这样你才能吃上一顿和法国人民一样有品质的早饭。当然桌椅的风格、餐厅的窗帘和灯光也最好是法式的，开窗见不到成片的薰衣草，最起码你也可以点一枝薰衣草味的香。时尚是需要想象力的。

因为有了身份，高价锅和配套的时尚餐厨用品摆脱了低级趣味，从使用层面上升到精神层面，成功跃升到礼品行列。在新新娘的嫁妆中，一套好锅成为必选项目，她们总幻想着有一天能和爱人一起分享一盘海鲜意大利面。但实际上很多80、90后女主人们的厨艺还只停留在煮方便面的水平上。法国的酷彩珐琅锅，被商家宣传成为锅具界中的LV，据说玛丽莲·梦露也是它的粉丝，生前她曾用过一整套柠檬黄的酷彩锅。但众所周知，梦露的三次婚姻都是悲剧收场。看来幸福这件事光靠锅和想象力，还是远远不够的。



有关剑桥的“三一”文化

“事实上，三一学院不仅出数学家，物理学家，也出文学家，哲学家。或许是因为同出一间学院，养成了大家的一个共同爱好，那就是为三一学院留下更多有关数字“3”的话题。”

剑桥大学的三一学院早就名声在外，但外人更多的时候听到的或许只是从这里走出的知名校友：培根，牛顿以及霍金，但未必清楚“三一”学院文化。事实上，三一学院不仅出数学家，物理学家，也出文学家，哲学家。或许是因为同出一间学院，养成了大家的一个共同爱好，那就是为三一学院留下更多有关数字“3”的话题。

很多人都去剑桥大学的河上撑船荡漾过，但你可曾记得坐的是哪一艘船。早已商业化的乘船项目让这里的船支也分成了两种。一种是每人14英镑，可以容纳三人一排，一共四排的大船。另一种就是三一学院专属的，乘坐人数需要减半的小船。但和大船相比，三一小船的最大不同之处在于每条船都有一个独特的名字。比如说“三只猪”，你或许会觉得堂堂知名学府里的河上渡船起这样的名字很可笑，但在“三一”人看来，来自童话故事里的名字棒极了，不仅字里行间里有“3”，还能告诫大家只要团结一心，就能克服万难。按照“三一”的文化，属于学院的每一条船都应该有个暗含“3”的名字，而至于如何取，就要求大家发挥才智和想象力了，所以自从有了划船项目以来，历届学生都在琢磨如何给划船起个有趣的名字。不少船名起得比“三只小猪”要更深一层，比如“帽子戏法”，如果你没有见过魔术师用三顶帽子来跟你玩这个游戏，是想不明白这个船名有趣在哪里的。三一学院会定期弃旧船造新船，为了庆贺2012年伦敦举行夏季奥运会，三一学院在当年造了一艘新船，取名叫“铜牌”，也是为了绕着弯子体现数字3的喻意。伴随三一学院里的国际学生人数增长，或许你在将来到这里乘船，能发现自己乘坐的是“探花”号，那一定是华裔学生们的贡献。

剑桥大学的三一学院是由英国国王亨利八世于1546年所建，其前身是1324年建立的迈克尔学院以及1317年建立的国王学堂。

期间毕业的包括印度独立后的首任总理尼赫鲁，英王乔治六世。而对于英国国王乔治六世成为自己的校友，“三一”人也感到很自豪，因为在他们看来，“六”也是“三”的倍数，显得特别有缘分。

说起来难以置信，剑桥三一学院至今为止，培养出的诺贝尔奖得主也是31人。但面对无涯书海，大家都相信这只是一个巧合，整日在三一学院图书馆里泡着的学子们一定有机会将这个�数改变。

平时很少时间会对外界开放的三一学院雷恩图书馆里，其实也藏着三件宝。它们分别是英国科学家牛顿自藏的《自然原理》初版、弥尔纳的《小熊维尼》手稿以及圣保罗的“使徒书信”手稿。这三样学院珍藏就放在三一学院图书馆中央的展柜中，平时都用白布遮盖，唯恐纸上文墨被光线照射时间过长褪色。由于这些文物级的书籍文件太过珍贵，雷恩图书馆平时并不是对院内近千学生随意开放的，只有通过申请获批后，才有资格到这里温习功课。

虽然“3”在“三一”文化中占据着一个富有特色的位置，但三一学院在剑桥大学里却一直都是诸事力争第一的院校，为此不惜和邻居院校斗气，有的“积怨”据说已经延续了数百年。三一学院里目前还保留着的最古老的建筑，是一直追溯到中世纪时期国王学堂所使用的学院钟楼，直到今天还在为学院报时。但说到学院钟楼，这里的学生们都会给你说起一段陈年往事。据说三一学院最初并没有打算建自己的学院钟楼，但一伙学生听说隔壁的圣约翰学院正在计划建造一个学院钟楼，而根据剑桥当时的法律规定，相邻太近的区域不能够有两座学院钟楼的存在。于是这伙为了让三一学院在修建钟楼这件事上，不落人后；连夜在学校里用木头搭建起了一座简易的钟架，上面挂上一口钟，抢在圣约翰学院前面建起了“钟楼”。面对“三一”人的做法，圣约翰学院又气又急，但又毫无办法，于是双方学生从此结下积怨，每逢和他人谈起对方学院，总是会用玩笑口气调侃一番。



马年说马

“2014，农历甲午马年的脚步越来越近。马是我们中华民族最受宠爱的动物之一，奔腾不息的龙马精神是中华文化积淀中最宝贵的一部分。临近马年，让我们一起探寻和马有关的趣闻趣事！”

和马相关的老电影

马和人关系密切，可以说是人类的好伙伴。因此，以马为主角的电影有许许多多。特选出其中数部经典老电影加以推介，大家可以看马片，迎马年——马到成功！



玉女神驹

导演：克拉伦斯·布朗

主要演员：伊丽莎白·泰勒 米盖·隆尼

伊丽莎白·泰勒年仅12岁时主演的成名作，她在片中饰演极爱骑马的女孩维拉韦·布朗，偶遇退役骑师米盖·隆尼，邀他回家用膳。布朗先生让他留下来工作，维拉韦乃希望他帮忙训练爱驹参加全国马术大赛。然而布朗家并无足够的钱支付报名费，直至母亲给她一笔在多年前赢得的英伦海峡游泳比赛的奖金才解决问题。在温馨感人的伦理故事结束后，是一场压轴的精彩马术大赛，将观众情绪带至高潮。导演克拉伦斯·布朗拍出了一部水准甚高的家庭电影，年轻的泰勒固然表现出少女的朝气和梦想，童星出身的米盖·隆尼在指导另一个新童星时也感情高度投入，演来浑身是戏。

30多年后，另一位女童星出身的泰坦·欧尼尔演出了本片续集《玉女夺标》，描述女主角希望追随姨母的脚步，进军奥运会的马



术比赛。虽然英国导演布赖恩·福布斯拍得中规中矩，但马术场面还是相当有看头。

屋顶上的轻骑兵

导演：让-保罗·拉珀诺

主要演员：奥利维耶·马蒂内 茱丽叶·比诺什 劳拉·马瑞尼

1832年法国南部的普罗旺斯霍乱横行。一直运气不佳的意大利官员安吉洛正被澳大利亚的秘密警察追捕。安吉洛逃到法国后遇见年轻女子波琳。巧合的是，两人又因在混乱的村庄中寻找波琳的丈夫而再次相遇。这部法国影片混杂了恐惧、逃亡、爱情、热情、尊敬、自然景色、公正等多种社会元素，拍摄手法独到。故事借安吉洛在霍乱恐惧中亡命天涯的过程向人展示：只要满怀信心及用心生活，人将变得不可战胜，生命会变得美好。影片中两人骑马在原野上飞奔的场面观赏性较强，让人赏心悦目。

马语者

导演：罗伯特·雷德福

主要演员：罗伯特·雷德福 克里斯汀·斯科特·托马斯

不老的小生雷德福自导自演的爱情片，女主角是以《英国病人》扬名的克里斯汀·斯科特·托马斯。改编自尼古拉斯·伊文斯原著的畅销小说。剧情描述一名14岁女孩因为堕马受伤，心理阴影挥之不去，她的母亲于是将女儿和马匹一同送到蒙坦拿州的牧场，让驯马师同时治疗受伤的人和马，而这名女子也在大自然的召唤下找到了爱情。一个简简单单的故事，却用了差不多3小时的篇幅来诠释，可见本片的节奏相当缓慢，却不沉闷，反而会让人静下心来体会田园生活的诗情画意，以及伴随主人翁的心境变化，感受一段中年人的成熟爱情。

所有漂亮的马

导演：比利·鲍勃·桑顿

主要演员：马特·戴蒙 亨利·托马斯 佩内洛普·克鲁兹

二战结束不久的1949年，为摆脱生活的困境，约翰的母亲变卖了他们惟一的农场。这个农场曾记载着约翰的成长历程，他为了摆脱心灵的伤害，于是他和自己的亲密伙伴兰塞一起离开了德州故乡，开始了一段冒险旅程。他们一路向南行，当走到墨西哥边境地区时结识了男孩布莱文斯，三人共同经历了许多艰难险阻。在克服困难的同时，也建立了深厚的友谊。最终，他们来到一座墨西哥的庄园，在那里从事牧马工作，这也正是他们梦寐以求的牛仔生活。然而世事多变，约翰同庄园主人的漂亮女儿相爱了，他们在苦恋中挣扎。不久，一场意外的灾祸降临了，约翰因自卫而犯了谋杀罪被捕入狱。一切梦想都在这一刻被粉碎，约翰也在这一刻悟出了生命的真谛。这是美国青年版的“牧马人”。

和马相关的艺术品

在中国，马的艺术始终经久不衰，以马为题材的艺术品几千年来代有杰作。从古代出土的挽车陶马，到造型优美的唐三彩马，从唐代曹霸画马、韩《照夜白图》，到现代大师徐悲鸿创作的《奔马图》，一件件马的作品，无论是雕塑还是绘画，青铜还是陶瓷，现实主义手法抑或是浪漫主义创意，都把马的神情和内在风貌表现得淋漓尽致，深深博得中外人士的青睐与赞美。

马的艺术品是中国的瑰宝。相信收藏马艺术品的主人爱马、更爱马的勤劳、马的负重和马的奔腾。在马年的春天里愿马给我们带来好运，带来幸福！



唐三彩马



铜雕马



马雕塑



陶瓷马



徐悲鸿的《奔马图》



泡出慢城市的茶范儿

泡茶馆，泡的就是个心情。选个阳光明媚的冬日，无论在怡然自得的杭州，还是阳光慷慨的拉萨，找间最适宜自己心境的茶馆，享受着当地的庸散，无论喝的是清茶，还是甜茶，无论能否入茶参禅，都不愁把一切烦躁泡静。茶，本身就是世俗整理心情的频道，抵达喜悦的出口。

杭州

一杯三清茶洗洗心
来这里——“安缦法云和茶馆”
绿野里悠悠香茗

和茶馆的女主人庞颖爱茶、懂茶。说起来杭州喝茶，不少名人都要到这家茶馆报到，比如美食家沈宏非就最爱喝她亲手调制的三清茶。

茶馆开在顶级酒店安缦法云里。一入山，满眼都是绿色，一路走过去，找到藏在酒店深处的茶馆，刚好可以细细感受江南的味道：先是翠绿的竹林，潺潺流水；然后是庙宇特有的姜黄色，一片山林之外是碧绿的茶田，还有掩映在绿意中的墨瓦白墙。所以说，来这里喝茶，未必真的是为了喝这一口茶，倒更像是躲开闹市的纷扰，好好享受一下美妙的山居环境。和茶馆的建筑风格和安缦法云保持一致：砖墙瓦顶，土木结构，有着不动声色的朴素。室内装饰风格也是纯中式的，点缀着女主人私人收藏的佛像、古玩、老绣片、老家具……浸润在悠悠香茗气氛里，恍如揭开了尘封的美。喝的自然也是中国茶，除了绿茶、红茶、乌龙和普洱，还有九曲红梅、碧螺春等。按女主人的说法，茶是有灵性的，释放出的是它生长所在的那片山水和人文景观，品饮落肚，唇齿留香。

虽然开在顶级酒店内，但消费并没有贵得离谱。人均一两百元，还附送茶点，比起酒店800美元一晚的价格，在这里泡上一天，肯定赚到了。

没错，在杭州“泡”茶馆，讲究的就是一个“泡”字——要花大把的时间呆着。泡得时间久了，还可以在这里吃一餐饭。两荤两素一汤，菜单由大厨帮你来定，烹调也很有特色，保证样样让你吃得有滋有味。188元/位，不过因为食材是限量供应的，所以想吃饭一定要事先电话预订。

挑点刺儿：茶馆规模小，虽然布置得很紧凑，但位子不多。周末、节假日人特别多，等位时间久了，难免扫兴。最好趁非周末前往，感受那份静谧。

Tips

地址：西湖区法云弄22号安缦法云酒店内（近灵隐寺，0571-87979556）

人均价位：100-200元



一口清茶一念禅
来这里——“福泉茶苑”
幽泉出白沙，流傍野僧家

弘一法师在《我在西湖出家的经过》的开头写到：杭州这个地方，实堪称为佛地；因为那边寺庙之多，约有两千余所，可想见杭州佛法之盛了。其实，杭州还有一个“多”，便是茶馆多。早在南宋时便“处处有茶坊”。

或许是因为世世代代延续深厚佛缘和茶缘，在永福寺有了福泉茶院之后，这里自然成了礼佛喝茶两不误的首选地儿了。夏日的山间并没有想像得凉快，正午的阳光像毒箭般四射，有一触即落的气焰。但茶院里所有的位置都被填满了，还有人甘愿红着脸喘着大气坐等。

茶廊口木梁上雕刻着心经的铜管风铃还在，风带来的触碰传来天籁般的声音。这道半露天的老木茶廊有日式庭院里木寮的氛围。外头原本一片芳草之地，而今挖渠引水，造成一个水池，周遭摆放着几处桌椅，供过路之人修正片刻。天好时，可以就着茶院里的茶，听溪流潺潺，赏四时好景。永福寺里还有一眼“白沙泉”，泉水用来泡茶园出品的春茶味道正好，如古话所说：幽泉出白沙，流傍野僧家，欲试清甘味，须煮石鼎茶。

进茶苑大门，迎面玉雕千手观音像，入正堂，又是一尊庄严佛像。都说永福寺的佛像最有艺术造诣，光看福泉茶馆便可见一斑了。

茶乃养心汤。在榻榻米的日式茶室，蒲团上盘腿而坐，看着天光透过木窗上的纸倾斜而入，熏得整个茶室若隐若现如梦

如幻，真觉得这新沏的茶汤里，印出的是时光的倒影。茶僧明行法师致力于推广“三心”饮茶：静心，清心，养心，更适合茶性的普世效用。虽然寺庙总是被冠以“禅茶合一”的理想地，但多少人能入茶参禅，真是难说。与其悬空，不如落地。他希望看到的是，茶不必拘泥于形式，不被重复定义，而是随遇而安。茶嘛，本来就是世俗整理心情的频道，抵达喜悦的出口。

挑点刺儿：距离市区较远。茶苑里的茶位不多，整体环境光线较暗。

Tips

地址：杭州市西湖区灵隐路法云弄16号永福寺内（0571-8796 8993）
人均消费：60元

巧心茶点里的杭州茶范儿

来这里——“青藤茶馆（元华店）”
蔡澜赞茶点，“简直绝技”

在杭州人看来，若不到青藤，算不上是“喝茶去”。不管是杭州本土风味的茶馆特色，还是更合乎文人雅士想象的江南茶风，在青藤的新老两家茶馆都能找到对口的味道。

青藤茶馆安然于西湖畔已10年之久，却一点都没有年华老去的意思。茶馆在5000平方米的空间里首创喝茶+自助餐的模式，十年如一日地让杭州人趋之若鹜，近千个茶位供不应求。付一杯茶钱，饱食一日，拖家带口来这里过周末，或是三五好友相约聚会，闲聊半日，就天南地北的茶，配几十样瓜果茶点，这就是传说中杭州式的茶范儿。还有外地人专门冲着这里

的小食慕名而来的，炒笋干、五香干、片儿川……烧得入味之极，比专业餐馆还要好。

如果以此误以为青藤过于市井而失了喝茶的雅趣，那就错了。从老青藤到新青藤，店内的设计和布置一直走江南风，清静幽雅，相当考究。作家张抗抗每次回杭州只在这喝茶会友。香港美食家蔡澜更是流连忘返到邀请两位女主人前往香港开分店，对吃挑剔的他尝了店里的精致小点后忍不住说：简直绝技。

去年开的新店为资深茶客量身定制。几乎每个初来乍到的人，都顾不上喝茶，而是要先在茶馆里兜一圈。青砖、老木、白瓷、农具、插花……几乎全是独立的包厢设计，却让你找不出相同陈设的两间，当然这些元素不算稀奇，但胜在混搭出另一种独具匠心。在如泉水般清澈流淌的古筝曲中，走一遍用古曲命名的包厢，外在的形式感，与内在的性情，在这里，是互通的。不免想起周作人喝茶时的腔调：我的所谓喝茶，却是在喝清茶，在赏鉴其色与香与味，意未必在止渴，自然更不在果腹了。

落座翻开菜单，旗袍着身的茶艺师们就开始跟你交流起茶经，从选茶到上茶后的冲泡，都有专业服务。好在这里不管茶艺还是花艺，都不会有日本或台湾那些繁琐的仪式感，令人身心舒服。

除了主人从各地搜寻并私藏的地道茶叶，清定恬淡也由食物贯穿其中。不再有无限供应的自助食物，而是由茶艺师搭配好的精致茶点。正宗的茶食，都遵循清淡的调味，为的是配合茶的秉性，而非填饱肚子。好比独家的茶食“山药奶酪”，入口醇而不腻，有五谷杂粮在口的踏实，配红茶来吃，味道尤其好。茶粮一体，老板很花心思，在用料的选择上偏爱大豆、芝麻、桂圆一类传统食料。

挑点刺儿：元华店虽然紧邻西湖，但因为绿树遮挡，即使是靠窗的位子也没办法一眼望见湖水。但透过绿阴，隐隐约约窥见一角湖水，以这样的方式想象西湖的柔情，也别有一番滋味。

Tips

地址：杭州市上城区南山路278号元华广场2楼（0571-87027777）

人均消费：清茶位45元起；自助茶位75元起。



拉萨

寺庙茶馆唠家常

去这里——“仓姑寺茶馆”

去拉萨旅游和旅行的人，行程单绝对不同。网上盛传的去拉萨必做的十件事情，是给去拉萨旅游的人的指南，而去旅行的人真真要做的事只有两件，一是在大昭寺广场晒太阳，二是找家地道的茶馆喝甜茶。红茶和奶粉，再加入适量白糖调味的甜茶是藏族人日常生活中不可缺少的饮品。当然，如果能在寺庙茶馆里喝甜茶，那就更有西藏的感觉了。位于八廓街深处的仓姑寺茶馆是寺庙的附属品，因此“服务员”也都是寺庙里的女喇嘛。据说在茶馆服务也算是修行的一种方式。在拉萨茶馆里，仓姑寺茶馆算是“小清新”。茶馆进门处立着一牌子，上书“寺内不准打牌、喝酒，请遵守寺庙规定。”所以进到仓姑寺茶馆，你会发现这里相对比别的茶馆更安静，客人多半是本地藏族人，大家热情地相互唠家常，气氛融洽随意。晴朗的午后时分，阳光透过厚厚的遮阳布，洒在座位上，到处是懒洋洋的感觉。仓姑寺茶馆除了有拉萨最好的甜茶外，还有藏区特有的酥油茶，价钱也十分公道，2磅的甜茶才6元。另外，据说仓姑寺的藏面是拉萨少有的用真骨头汤煮出来的，味道自然不一般。

挑点刺儿：仓姑寺茶馆因在寺庙内，比较安静，不允许高声笑谈，所以不太适合朋友聚会。

Tips

地址：拉萨市城关区林廓南巷。

价格：甜茶1磅起卖，3元/位

回到七十年代，混搭喝茶

去这里——“光明甜茶馆”

声名远扬的光明甜茶馆是拉萨最大最知名的茶馆之一。这里的装修从来没变过，有着最老式的甜茶馆形象。长长的木质靠背椅、铁皮水壶，以及喧闹的喝茶客仿佛让人回到上世纪70年代。

相较于仓姑寺的低声细谈，光明甜茶馆里总能碰到三五个藏族汉子聚在一起，畅快聊天，或者打牌。客人可到消毒碗柜里拿玻璃小杯，找个座位坐下，把几元零钱放在桌子上，这时就会有穿着医生袍的阿姐过来收钱并替你倒甜茶。用奶粉、糖和藏茶煮成的甜茶飘着奶香，味道有点像港式奶茶。两个100多平米的房间用布帘子隔开，里面坐满了茶客，看上去铺张而有元气。在光明甜茶馆，你还可以学一招当地人特殊的喝茶方法——把酥油茶加在甜茶中，甜中带着奶香味，回味无穷。

挑点刺儿：茶馆里有不少藏族男子抽烟打牌，环境略显混乱。

Tips

地址：拉萨市城关区色拉南路1号。

布达拉宫脚下进“山洞”，歇脚喝甜茶

山洞茶馆这个名字是因地理位置而得名。茶馆正位于布达拉宫脚下，很难被注意到，因此也很少有汉族游客造访，茶客几乎全是本地藏族人。

推荐山洞茶馆的理由很充分：一来位置极佳，逛完布达拉宫，走累了想歇歇脚，没几步就到了。二来茶馆建在山洞里，冬暖夏凉，环境独特。而茶馆经营的

甜茶也十分正宗。茶馆的正门是两扇小小的铁门，不知道的很容易误认为是“布达拉宫管理处”或储藏间之类的办公室。茶馆也没有太过装修，只是把裸露在外的石头涂成了淡绿色。左右面对面各一长排，“收银台”在茶馆的入门处，把小纸票交给厨房后就可以坐着等餐了。西藏甜茶馆好像还保留着“粮票”的记忆。简单的两行字“甜茶，2磅”，裹着的塑胶纸油腻腻的。

挑点刺儿：场地有限，座位较少，有时候需要等位子。

Tips

地址：拉萨市城关区北京中路35号布达拉宫脚下

价格：甜茶及酥油茶最少2磅起卖，5元/位



大城崛起 耀世绽放

稀缺环内区位，双地铁3、5号线四站点布局

毗邻传统名校普育学堂，首创中式“渔”主题园林

98万起轻松拥有通透两居，**138万**起享受临湖三居！

旷世之作 梦想之城



◎ 世界500强 央企五矿钜献 ◎ 328万m²城市大盘 天津新中心 ◎ 双地铁四站点 便捷通达南京路 ◎ 毗邻普育学校 名贤辈出

开发商：天津市亿嘉合置业有限公司 销售中心地址：天津地铁3号线宜兴埠站东侧

Hotline: +86(22)

86228899

国韵大宅 翘楚西山

230-260平观山私邸 经典热销中



如園



THE BEST ARCHITECTURE THEORY
IS IN CHINA
原来如此中国