中環

ISSUE 01

www.chinachg.com

# life

在中环，
穿梭艺术与生活……

CHG 中環地產 CENTRAL PROPERTY

目录 CONTENT

## 刊首语 PREFACE


艺术 · 理想 · 生活 - 002
同舟共济 志同道远 - 004
文化是魂，品牌是金 - 005


## 资讯潮 INFO TREND


中环足迹 - 006
领导关怀 - 008
社会公益 - 012
行业动态 - 016

## 百家坛 VIEWPOINT


维护回暖态势防止涨价蔓延 - 023
房价直升是泡沫所致吗？ - 027
为何不承认“面粉贵过面包”？ - 029
谁包办了央企与地王的联姻？ - 030


## 品鉴 FORUM


以我之名，定义国际！ - 037
风格在这里发现 - 040
世界上第一个城市综合体_拉德芳斯 - 046
中环城规划浅析 - 050


## 品艺苑 FORUM


水与光的游戏_水立方室内设计 - 053
在中环，穿梭艺术与生活…… - 056


## 生活志 LIFESTYLE


艺术不是被承认，而是一种生活方式 - 059
奢侈生活是一种怎样的“艺术”…… - 061
慢旅行 旅行的另类生活方式 - 062



Sponsor 主办：安徽中环地产有限公司 Anhui Central Ring Real Estates Co. Ltd.
Editor-in-Chief 总编：余竹云 Zhuyun Yu
Editorial Committee 编委会：黄少铭、陈磊、王昕、喻军 Shaoming Huang, Lei Chen, Xin Wang, Jun Yu
安徽中环地产有限公司企业管理部 Company Management Department of Anhui Central Ring Real Estate Co. Ltd.
Editors in Charge 责任编辑：朱霞军、姚金嫚 Xiajun Zhu, Jinman Yao
Designer 设计制作：麦西公关有限公司 Massey PR Co. Ltd
Address 地址：合肥经济开发区翠微路6号海恒大厦四层 4th Floor Haiheng building, 6 Cuiwei Rd. Hefei Economic and Technological Development Area
Tel 电话：0551-3876012
Fax 传真：0551-3876028
Zip code 邮编：230601
E-mail：zhonghuan@chinachg.com



本印刷品为企业内部传阅性质，免费索取，不得出售。本印刷品仅供参考，具体房产销售内容以政府部门最终审定文本及图册为准。This printing is for internal circulate, obtained free of charge but not for sale.This printing is for reference only. Specific contents of property sales shall be subject to final text and atlas version approved by the government.

FORWARD
刊首语

# *Art Ideal Life*

## 艺术 · 理想 · 生活

**余竹云**

香港中环集团董事局　副主席
安徽中环地产有限公司　总经理
安徽省青年联合会　副主席
安徽省企业家联合会　副会长
中国政协合肥市第十二届委员会　委员
安徽省海外联谊会　常务理事
安徽省“五四青年”奖章获得者


中环人依托神圣的土地，希冀用其固态的产品——建筑，来营造一种生活意境。《LIFE中环》的创刊，正是缘起于中环人的追求——塑造艺术，胸怀理想，忠贞生活。

建筑是一门艺术，是在大地上写作。在建筑的历史长河中，无论是起源于罗马的巴洛克还是盛行于法国的哥特式，无论是德国的简约还是希腊的典雅，必然与人类发展进程中一定时期的精神文化与文明相吻合，与社会的进步和生活息息相关，并真实地被建筑形态和功能完整记录，最终形成各自独特的人居理念。

理想包容建筑，并寓于建筑之中。从远古时代的洞穴到今天的高楼大厦，这些凝结了千百年文明的物质形态，被万年亘古的时间淬炼过的精神文明浸透了原本毫无生气的沙石，并忠实的记载着人间的灵气和温情。理想促使进步，人们用建筑来创造生活、来实现一个族群的抱负；同时人类也用生活中获取的灵感以及超越物质层面的精神领域的价值观为建筑本身注入了灵魂。

中环人正是以这样的格局和胸襟，怀着这样的艺术情感，追寻理想，用建筑书写生活。《LIFE中环》标注着中环人的使命，是我们前行路上的信仰、精神和标杆。我们志同道合负重前行，使毫末终成合抱之木，我们将兢兢业业，始足下之路以致千里之行！●

2004年3月，中环地产落户合肥，同时也承载着我们太多的愿景。

不凡的志向，是中环的气度，满怀激情的创造力，让合肥地产从此进入中环时代；

不凡的内核，是中环的底蕴，拥有一股智慧、专业、积极、有凝聚力的中坚力量。

2009年10月，《LIFE中环》扬帆起航。

中环与您如此贴近，让您无时无刻不感受中环人彼此的包容、尊重、信任与支持，

中环与您如此贴近，您会发现这是一颗傲视平庸的雄心，感受那种包容世界的万丈胸襟。

FORWARD
刊首语

# 同舟共济 志同道远
## ——谨祝《LIFE中环》创刊

*Sailing the Same Boat in a Long Journey*

大润发中国发展部总经理 洪万康

“中环·国际大厦”的诞生，让合肥拥有了新的地标建筑，“中环城”项目的面世，再一次汇聚了社会各界的目光。

如今，《LIFE中环》的璀璨新生，可谓恰逢其时，她以独特的视角、睿智的观点为人们了解中环动态，了解地产前沿提供一个信息平台，搭建了中环地产与社会各界合作与发展的友谊桥梁。为将来赢得世界认可的中环人提供一个大舞台，成为地产业从中国高度走向世界巅峰的灯塔。“君子之交，坚逾金石”我们为《LIFE中环》的启封问世，鼓掌祝贺。

众所周知，中环地产自2004年进驻合肥，以惊人的发展速度，取得骄人的市场业绩，令业界瞩目。中环人不断追求技术创新、引领行业潮流，也给整个行业带来了更多惊喜。随着“中环城”项目的起步，我们看到中环地产在合肥乃至全国的腾飞。时尚健康、品位高雅、潜力无限的产品赢得了千万用户的喜爱，中环地产也在经营改革和品牌战略等方面取得了瞩目的成就，值得业界学习与借鉴。

大润发作为中国主要的零售连锁企业之一，以“商品、服务、价格、环境”赢得了市场的认可与赞许，中环地产则依靠卓越品质取得了客户的信赖。大润发因“中环城”项目与中环地产结为“秦晋之好”，建立了真诚的战略合作关系，相信在今后合作与发展过程中，定能结下深厚的友谊和情感，提升广大消费者的生活品质。

基于此，在广阔的市场发展空间中，大润发和中环地产必将共同收获丰硕成果。我相信，“中环城”会成为大润发与中环地产展开深度合作的良好开端，在未来的合作道路上，全方位、多层面、深层次的合作将继续在大润发与中环地产之间呈现，强强联手，相融共生，开拓市场，成就未来。

同舟共济，志同道远，未来，我们共同见证辉煌！●



# 文化是魂 品牌是金
## ——中环地产《LIFE中环》首刊祝词

*Spiritual Culture, Golden Brand*

合肥市房地产管理局 李慧秋

拥有良好企业文化的公司生命力是旺盛的，一种把社会责任与企业发展相融合的企业文化将使企业呈现出更强的竞争力。在影响企业竞争力的因素中，企业文化的作用越来越明显和重要，如果说产品和质量是企业的生命，那企业文化就是灵魂。

当前，中国的房地产行业正在经历着经济危机和自身调整期的双重洗礼和考验，合肥的房地产业正在调整中稳步发展。安徽中环地产有限公司秉承“品质造就未来，创新改变生活”的理念，自2004年以来，打造了“中环·国际广场”、“中环·东方名景”、“中环·凯悦”等项目，一直致力于为安徽的发展以及改善提高人居环境做着不懈努力。面对取得的成绩，中环人并没有止步于骄傲和自豪，2009年，安徽中环地产有限公司根据合肥“141”的城市战略发展规划，在合肥西南副中心以建设中环艺术馆为引擎，结合商业、写字楼、五星级酒店、公寓为一体总投资达28亿元，总建筑面积近70万平方米的“中环城”开工了，这不仅是中环地产为合肥人民奉献的国际生活样板社区，同时也标志着安徽中环地产有限公司进入了快速上升的战略发展轨道。安徽中环地产有限公司创办的《LIFE中环》近期要和大家见面了，这又是一件值得庆贺的喜事、乐事、好事。是奉献给中环的合作伙伴、朋友、顾客的一份珍贵礼物。

中环人从“独善其身”进而把社会责任纳入了企业文化中，做到了“兼济天下”。《LIFE中环》不仅是中环地产企业文化的象征，也是企业的品牌形象。她将记录中环地产发展历程中的重大事件、传达企业精神，成为公司内部、合作伙伴、顾客、社会公众在工作、思想、文化等方面的信息交流平台。同时也在中环地产与合作伙伴、顾客、社会公众之间架起一座桥梁。让中环地产的员工更加了解企业，了解中环地产的价值观、企业精神、企业经营之道、企业风尚及员工共同遵守的道德行为规范。对加强中环地产文化建设以及公司内部的信息沟通、公司价值体系的传播起到了积极和重要的作用。

《LIFE中环》是一扇窗，以其朴实无华的文风和独特的视角，成为独具特色的一个宣传载体。从这里我们可以看到中环人爱岗敬业的工作风貌，可以看到员工们为着明天的成功所付出的努力，以及他们丰富多彩的学习生活。为展现和传承多元化的中环地产文化服务，力求成为广大公众、合作伙伴及顾客的“良师益友”。

《LIFE中环》将成为合肥房地产业企业文化的一道风景，处于现代信息技术、网络技术高速发展的时代，信息资源丰富，知识更新换代快速，及时、大量的占有信息，才能站在时代的前沿思考、解决问题。房地产行业也不例外，需要房地产行业内外广泛、深入的交流与借鉴，《LIFE中环》的应运而生，将会给合肥的房地产行业及政府、公众提供一个交流的平台，学习先进的房地产行业发展理念、顾客及公众的信息反馈等方方面面的感受和体会，全面、快捷地展示中环良好的企业形象，成为社会、合作伙伴、顾客、业界相互联系的桥梁和纽带，促进合肥房地产行业的良性发展。为合肥房地产业的发展提供丰富的资源，并开辟一片蓬勃发展的新天地，对合肥房地产业的进一步发展献言献策。

海纳百川，方成其大。不捐细流，方成其深。《LIFE中环》将为所有关心房地产业发展的领导、同仁、合作伙伴、顾客和公众共享。我们期待着《LIFE中环》越办越好！●

**2004年** 香港中环集团投资安徽，成立安徽中环投资集团；

**3月** 安徽中环投资集团旗下的安徽中环地产有限公司成立；

**5月** 安徽中环地产有限公司旗下的高端项目“中环·国际大厦”项目开工；

**8月** 安徽中环地产有限公司荣获“安徽省首届希望工程房地产业热心公益企业”称号；

## 2004

**1月** 安徽中环地产有限公司荣获“2004年度外商投资五强”称号；

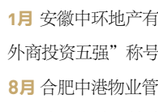
**8月** 合肥中港物业管理有限公司成立；

**9月** 合肥市地标性建筑，第一座“双甲级写字楼”“中环·国际大厦”项目封顶；

**2005年** 安徽中环地产有限公司顺利通过ISO9001：2000质量体系认证；

**2005年** 安徽中环地产有限公司被中质协质量保证中心评为“质量管理体系认证获证单位”；

中港 中港物业 ZhongGang Property



**2005年** 安徽中环地产有限公司被安徽省价格认证中心评为“安徽省价格诚信承诺单位”；

## 2005

**3月** 安徽中环地产有限公司旗下的“中环·东方名景”中档住宅楼项目开工；

**4月** 安徽安徽中环地产有限公司旗下的“中环·东方名景”项目获“最佳楼盘设计奖”

**4月** 安徽中环地产有限公司旗下“中环·国际大厦”项目获“最受关注楼盘”称号；

**8月** 安徽中环地产有限公司旗下的“中环·东方名景”项目获2006年度中国（安徽）“名盘”；

**9月** 合肥市地标性建筑，第一座“双甲级写字楼”“中环·国际大厦”项目竣工；

**12月** 安徽中环地产有限公司旗下的“中环·东方名景”项目获“电气化设计典范楼盘”称号；

## 2006

**4月** 安徽中环地产有限公司旗下的“中环·东方名景”项目获“07年度年轻人最喜爱楼盘”称号；

**5月** 安徽中环地产有限公司旗下的“中环·东方名景”二期项目“中环·凯悦”开工；

## 2007

**1月** 安徽中环地产有限公司荣获“2007年度纳税超五百万元企业”称号；

**2月** 安徽中环地产有限公司荣获“2007年度统计工作先进企业”称号；

**9月** “中环城”项目——“艺术沙龙”开工；

## 2008

**1月** 安徽中环地产有限公司荣获“2008年度新站实验区纳税十强”称号；

**3月** 中环城项目启动；

**3月** 安徽中环地产有限公司荣获“中国最具成长性房地产企业百强”称号；

**8月** 中环艺术馆B区开放；

**8月** 中国最具成长性房地产企业百强；

**8月** 中国现代新型示范住区；

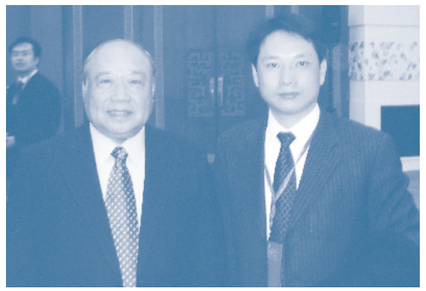
**9月** CIHAF中国（安徽）名盘大奖；

**9月** CIHAF中国（安徽）城市综合体年度大奖

**9月19日** 中环城一期组团紫荆公馆盛大开盘。

## 2009

2009年是中环地产发展历程中意义深远的一年，以“中环城”品牌立足合肥、省内复制、走向全国的集团战略为背景，中环地产的发展进入了快速上升的发展轨道。中环地产每一步的跨越，都离不开社会各界的关心与支持，更要感谢省市领导长期以来给予中环地产的大力支持！



### *2004*

(上左)全国政协副主席陈锦华在北京人民大会堂接见了我司总经理余竹云先生。

(上右)外商投资企业协会长、前任对外经贸合作部长石广生在北京人民大会堂接见了我司总经理余竹云先生。

### *2005*

在我司来肥投资的第一个地标性项目即将封顶之际，得到了安徽省省委书记王金山的亲切接见。

### *2006_05_15*

省委常委、市委书记孙金龙在我司总经理余竹云先生的陪同下，在香港参观考察了我司香港本部。

### *2009_04_26*

省委常委、市委书记孙金龙在市政务中心会见了我司董事长余竹云先生，并亲切询问“中环城”项目进展情况。市委副书记熊建辉，市委常委、秘书长安列等参加会见。

### *2004*

安徽省人大副主任、前合肥市市长郭万清亲临香港本部考察。

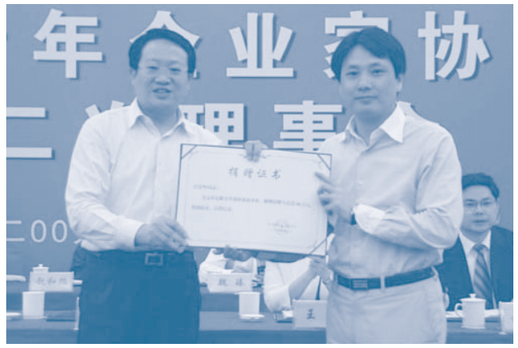
**合肥市委书记** 孙金龙等领导 正式启动中环城项目

### *2009_03_21*

我司投资建设的中环城项目在翡翠湖宾馆盛大启动。安徽省委常委、合肥市委书记孙金龙，安徽省人大副主任郭万清，安徽省政协副主席王鹤龄，国家住房和城乡建设部政策法规司副司长徐宗威，以及省、市级政府领导、行业内人士、商业合作伙伴等，共计约600位嘉宾参加了启动典礼。

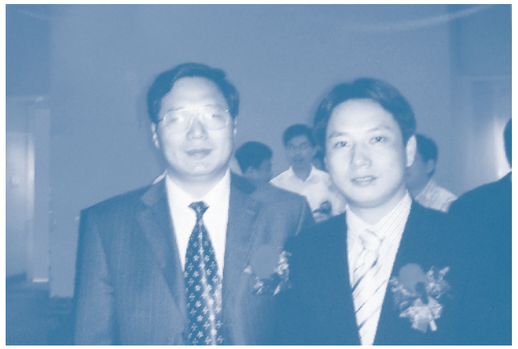
**合肥市人民政府副市长** 李红
发表讲话

**合肥市经开区工委书记、管委会第一副主任** 姚卫东 发表讲话



### 2009_05_14

在安徽省青年企业家协会六届二次理事会议上，省政府副省长唐承沛为设立安徽青年创业基金慷慨解囊出资50万元的中环地产总经理余竹云颁奖。



### 2006

合肥市市长吴存荣与我司总经理余竹云先生亲密合影。

### 2009_03_17

原省人大常委会主任、中共安徽省副书记孟富林与原省人大副主任、国际徽商协会会长吴昌期领导一行14人莅临我司视察指导。

### 2009_06_18

团省委书记王琦一行莅临我司检查指导工作。

### 2009_07_03

合肥市政协副主席李晓梅女士一行莅临中环艺术馆B区检查指导工作。

### 2009_07_15

合肥市经开区管委会副主任李平女士带领区政府一行八人来到我司“中环城”建筑工地为建筑工人送清凉。

付出的越多，人生就越有意义
人在有能力的时候，对社会有所贡献
同时为那些求上进的人、无助困难的人
做一些有益的事
我会感到很高兴
并视此为终生不渝的职志与理想！
——余竹云

**安徽中环地产有限公司一直以高度的社会责任感回馈社会，肩负起社会赋予企业的责任和使命，热心参加社会公益事业。**

## 2004_12_18

安徽省希望工程办公室授予我司“安徽省希望工程热心公益企业”牌匾以示赞誉。

## 2005

我司从2005年起与安徽省武警总队、合肥市武警支队达成了长期“军企共建”关系，经常开展军民鱼水情活动。

## 2005_08_27

在“让理想插上翅膀，关注特困大学生”捐资既助学金发放仪式上我司向安徽省希望工程办公室捐出善款。

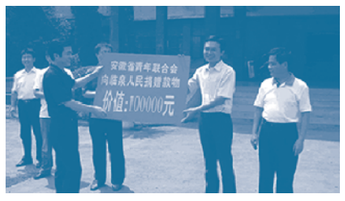
## 2007_05

2007年5月“中环竹云助学基金”成立，这是全国第一个专项救助监狱服刑人员未成年子女的希望工程救助基金。“中环竹云助学基金”通过对家庭困难的监狱服刑人员未成年子女的救助，将救助工作与监狱服刑人员的改造工作有机地联系起来，这对于稳定服刑人员的情绪，激发其改造的热情，打造平安监狱，有着重要的意义。

**省委常委、政法委书记** 徐立全为我司颁发“爱心铸就希望” 铜牌
我司探望“中环竹云助学基金”救助的困难家庭

## 2007_07

2007年7月，淮海发生了新中国成立以来仅次于1954年的全流域洪水。我司通过团省委和安徽省青年联合会向灾区捐款捐物。



## 2007_11_18

我司与安徽省宣传部、合肥市人民政府、安徽省社会科学院、安徽省文联、安徽大学、安徽电影制片厂等单位联合摄制的《皖江八百里》开机。安徽省省委书记、安徽省人大常委会主任王金山为本片题写片名。

## 2008_01_16

在安徽省希望工程2008年迎新春爱心慈善晚宴上，安徽省政府副省长田唯谦、安徽省政协副主席王鹤龄为我司颁发了纪念奖杯。

## 2008_05_20

我司举行“5.12汶川大地震”捐款仪式，公司全体员工自发捐款。

## 2008_05_31

在北京奥运会即将举办之际，我司作为协办单位与团市委、合肥市学生联合会共同举办了“中环杯”合肥市首届校园英语文化艺术节活动。

## 2008_11_15

由我司联合IBM,SUN等世界500强企业赞助的第33届ACM国际大学生程序设计竞赛亚洲区预选赛合肥赛区比赛在中国科学技术大学举行。

## 2008_09_26

我司赞助支持的2008创业周暨全球创业周中国站创业导师团校园巡讲活动在中国科技大学拉开帷幕。我司希望通过创业周以及相关的系列活动能够将传统的捐助贫困大学生活动提升成为为大学生提供创业智力支持和事业规划的精神指导活动。

## 2008_12_18

由我司与安徽电视台等单位联合摄制的纪录片《双墩文化》在安徽电视台举行首播暨新闻发布会。

## 2009_01_10

我司应邀出席安徽省希望工程2009年迎新春爱心慈善晚宴，并现场向安徽希望工程捐赠善款。

## 2009_05

出席安徽省青年企业家协会六届二次理事会议并为设立安徽青年创业基金慷慨解囊出资人民币50万元。

# 2009年中国城市综合体发展峰会

## *Ministry of Land and Resources contrived the risk of prime lot 2009*

**一场堪称人类历史上空前的城市化运动正在中国大地全面铺开。依照蓝图，中国的城市化率将在2020年到达55%，至少超过8亿的中国城市人口给我们的经济格局、建设方向提出了一道必须严谨面对、精心解决的难题。每一个细节，都可能是决系成败的关键点。**

6月间燥热的北京突然雨水丰沛，与天气形成现实映照的是，19日，一次重新诠释城市商业价值的思想碰撞，一次直面“弱商危局”的实战论道，一次大师、商业领袖级精英云集的愿景勾勒，让力图锻造中国城市发展全新引擎的城市综合体操盘手们，在因激情澎湃所副产的行业性躁动中，得到一场可以令其保持淡定冷静的甘霖。

一场堪称人类历史上空前的城市化运动正在中国大地全面铺开。依照蓝图，中国的城市化率将在2020年到达55%，至少超过8亿的中国城市人口给我们的经济格局、建设方向提出了一道必须严谨面对、精心解决的难题。每一个细节，都可能是决系成败的关键点。

从粗放到集约，从单一到多元，是每一个经济体突破旧有桎梏、实现原始积累、步入现代化科学发展轨道的必经之路。事实上，在转变路径中，无论是集中型城市化、分散型城市化，还是旧地型城市化模式，中国城市的迈进步伐正从蹒跚不整逐步变得更从容协调。然而，如何掌握城市化进程中集约的地域、尺度、形式，依旧在各方探索中，这也无疑是解决中国“大城市不大、中城市不活、小城市不强、小城镇不优”的要点之一。

2009年，扩大内需是全年“保八”的重中之重，由此，顺势而为加速推动城市化进程，承载着与生俱来的历史使命。如何在新的城市化进程中实现三大产业共进、多引擎共鸣，是所有城市建设者共同的命题，由此，能够“24小时繁荣”，有着典型的集约化特色，有着商业、居住、会展，以及休闲等多种功能的城市综合体，已被设定为拉动城市“新动力”的引擎之一。

全国范围的“造体运动”，让已经有了19年发展史的中国城市综合体步入了新一轮的变革与急速拓张。二次发展的提速历程，值得国人为这一篇章重新书写卷首语。

78年前，19栋楼组成的洛克菲勒中心，给了纽约和世界各国的大都市一个全新的概念，其公共空间的创新和商业功能的复合，让其成为全世界仰慕的财富象征。自此后，亚洲人对于这一概念表现出了由衷的热爱，从东京11.6平方公里的“城中城”六本木，到香港中环的国际金融中心IFC，都展现了融合当地城市文化的商业精华。

然而，综合体在中国的进程并非一帆风顺。从1990年开业的北京国贸中心成为中国综合体雏形，到2001年上海的恒隆广场这一早期城市综合体标志性建筑落成，用了11年；再到万达确立HOPSCA的现代综合体模式，又用了7年。投资巨大，回收周期漫长，商业运作模式极为复杂，这些都注定了综合体运营的艰难，然而，旺盛的生命力和美好的愿景，依旧让城市与开发商们趋之若鹜。

于是，在2008年，中国城市综合体的大规模孕育期正式开始。是年7月间，杭州市政府首次提出了要建设100座多功能城市综合体的宏大计划，让全国人深切感受到了综合体时代来临的强音。在综合体推动之路上，杭州绝不孤单，从重庆、沈阳、合肥到青岛、珠海……一株株“巨树”的生长，让综合体从一线城市的“点”扩至二三线城市的“面”，也注定了2009年成为真正意义上的“综合体扩张元年”。正如专家所评价的：“就商业地产而言，大型城市综合体的开发，实现了持有商业地产加其他可售地产模式，平衡了开发商的资金短缺，满足了中小投资者的投资需求，走出了一条成功之路。”

然而，金融海啸余波不断，让诸多尚处于孕育期或是“襁褓期”的综合体倍感压力。2009年，作为城市综合体运营核心要素的商业，更进入了10年以来最困难的时期，“负增长”的绿色指标在商超与连锁经营领域肆意蔓延，二三线城市综合体“销售火爆，经营惨淡”的场面层出不穷，让未来充满变数。

于是，这样的质疑便显得格外真切：在综合体竞相涌入的“F1赛道”上，是“危险多一点”还是“夺冠的机会多一点”？如果缺少对于长期经营的精确规划，“危险多一点”的确是不争的事实。于是，“娶一个50年看不腻的老婆”便成为了诸多主流开发商对于城市综合体的建造理想，得消费者得天下，如何让自己的产品保持可持续发展的生命力，必然是未来屹立不倒的根基。

如何让自己的产品屹立50年乃至百年仍能堪称经典？如何让城市综合体成为当地政府、开发商、商家、消费者“四赢”的新城市引擎？如何规避综合体的“四大暗疾”？

解决这一连串的问题困惑，就必然要重塑综合体的城市商业价值体系，重书综合体发展主题的卷首语：合理选址规划，以提高土地利用效益；合理筹措分配资金，以提高资金的利用率；合理选择招商时机，以实现理想的“订单式开发”；合理打造经营管理模式，以提升项目的品质与价值……

正所谓“文无定式理有长存”，尽管实施中的战术有所不同，但只要理清了所有的脉络，有预见性地审视每一个步骤的利弊，综合体前进之路必然会坚定而稳健。一次智慧与经验的头脑激荡，必将为中国城市综合体的引擎添加以科学发展观为导向的时代动力。●

# 城市综合体：扩张热潮中冷静思考

*Ministry of Land and Resources contrived the risk of prime lot 2009*

**城市综合体凭借其特有的区域领导价值和影响力，正在成为房地产市场的新热点。**

就在全国各地掀起城市综合体开发热潮之时，一系列问题也暴露出来，如开发过程中的资本稀缺、非理性规划、招商艰难等，这些“成长的烦恼”开始困扰发展商及投资者们。

6月19日，以“诠注城市新价值”为主题的2009中国城市综合体发展峰会在京召开，相关政府部门负责人、商业地产专家、金融专家与城市综合体运营商共同就我国城市综合体开发现状、前景、机会和挑战进行了深入探讨。峰会上，各路专家对目前城市综合体存在的问题进行了集中“会诊”，并从专业角度提出解决之道。此次峰会由商务部流通产业促进中心、中国房地产报、中国城市商业网点建设管理联合会、国际不动产行业联盟共同主办。

## 警惕非理性投资建设

经过近几年大规模发展，城市综合体在我国一线城市已经形成相对成熟的市场格局，这些成功运营的经验也带动了二三线城市对城市综合体的建设投入。然而，由于区域经济发展水平、消费人口结构等条件不同，城市综合体在很大程度上还存在非理性投资建设的问题。

“由于对区域经济把握不到位、对消费人口构成没有精准调研就盲目立项，简单复制其他城市的综合体模式，建成后才发现业态和城市经济基础不吻合，无法吸引足够的消费力。这样的案例有很多，城市综合体在发展中暴露出来的问题值得深思。”商务部流通产业促进中心副主任董柏玉指出，城市综合体的建设不仅是一个地产问题，更是城市的发展和经营问题。“政府和城市经营者也应该行动起来，鼓励和帮助市场主体从市场环境及需求出发，理性地开发城市综合体。”

中国城市商业网点建设管理联合会会长荀培路将我国商业地产开发中的问题分为两大类：可控的和不可控的。“可控的问题是在项目选址、规划、定位、建设、招商、销售等各个环节出现的各种问题，这些问题可以通过开发商理性开发、苦练内功逐步解决。不可控的问题则是外部因素制约行业的发展，主要是资金问题，这是制约我国商业地产开发和商业网点建设的瓶颈。”

本次峰会上，业内人士一致认为，城市综合体的发展不仅取决于开发商单方面的开发运营能力，更要依照城市经济、产业氛围、消费能力等情况适度建设，才能将一个城市综合体运营成功。

## 市场机遇大于风险

城市综合体在发展中纵然存在诸多难点，但与会专家均表示，城市综合体目前仍然具有巨大的市场机遇。中国城市商业网点建设管理联合会副秘书长董利表示，从长远而言，城市综合体的发展机遇要大于风险，因为“这是城市化过程中的必然需要”。

基强联行投资管理（中国）有限公司董事总经理陈基强更倾向从投资者角度去看城市综合体的发展，他带来的信息足以令多数开发商振奋不已。“国际基金在国内投资的绝大部分产品，是城市综合体的非住宅部分。”他说。

那么，如何才能成功打造一个城市综合体？

中国房地产报总经理单大伟认为，一个成功的城市综合体应该实现四个目标：一是提高城市土地利用效率，二是创造巨大的经济效益，三是要改善城市居民的生活质量，四是能代言城市的时代精神。

董利则归纳了开发城市综合体必须具备的五个要素：一是巨大的资金的投入；二是选址，正确选址意味着成功了一半；三是规划，业态组合的比例构成非常重要，如酒店、商业、写字楼、公寓等占比多少要合理规划；四是招商越早越好，最好规划阶段就开始招商，实现订单式开发；五是经营和管理，这决定了项目的品质和价值。

“市场无定式，经营无模式。”中国人民大学教授、商务部特聘专家黄国雄强调，城市综合体的开发必须根据不同区域、地段的特点来研究如何形成自己的特色，不能照搬一个项目的模式，简单“克隆”大城市经验来塑造千城一面的城市结构。

大多数专家亦承认，目前我国的城市综合体尚处于摸索和发展的阶段，并没有一套真正成熟的产业发展模式。

专家们特别强调，一些二三线城市的政府和规划部门，切忌盲目地求大贪多建造城市综合体，“必须与城市经济、人口结构和消费能力等条件合理、配套发展”。●

**李连仲：**

**城市综合体是扩内需的重要载体**

从目前的数据来看，宏观经济有喜有忧。5月份房地产投资同比下降25.1%，房地产购置土地面积同比下降40.2%，国房景气指数也仅为95.94(100以下为不景气)。但是，一些城市的土地、房屋销售都出现了增长，原因在哪里？其一是银行信贷比较宽松，有一部分资金分流到房地产。此外，一些地产商有通胀预期，把“现金为王”的策略转变为“拿地保值”的策略。

我国要扩大消费，其中一个重要的载体就是城市和房地产的发展。房地产业安排就业人口达176万人，投资额占GDP比重为5%，对经济增长贡献率达2.5%。工业化提供产品，城市化提供需求，工业化和城市化要同步。扩大内需当中，城市化有着很深的内容和广泛的容量，房地产也就成为我国扩大内需的一个主要的产业。

按照国际经验，人均GDP 3000美元时，城市化水平应该是55%。而我国去年人均GDP是3200美元，城市化率为44.9%，跟世界平均水平还存在差距。城市化水平越高，要求的服务业水平越高，而服务业发展也能推进城市建筑的发展。同时，城市化给农民工、大学生就业创造了条件。

城市化的发展能将城市周边地区的农村带动起来。农村要发展生态农业、观光农业、精品农业。把农业带动起来，同时要把城中村、卫星城带动起来，与工业化结合，发展工业化的服务性产业、辅助性产业，一些比较简易的工种可以让农民来参与就业。城市化既能创造服务业就业，也给农村、农业的转移创造了空间。同时，城市化的发展，通过道路、供水等基础设施建设，把农村和城市连在一起，使得基础设施建设也得到推进。

城市化发展有很大的容量，要推进就要提高城市容积率。日本的城市容积率水平为2，香港是1.6，台湾是1.2，中国内地是0.78。所以，我国的城市还有相当大的发展空间。而城市化、城市综合体、城市中小区的建设是扩大消费、扩大就业、保民生、保稳定的重要载体。城市综合体的建设对于我国扩内需、促就业、保增长具有重要的现实意义。

从西方城市发展的经验来看，购物中心的区域化、功能化、主题化、小型化是必然发展趋势。原因有四：一是土地昂贵，大型购物中心停车场比例与营业面积的比例是1比1，甚至2比1，这意味着每平方米的营业面积要承担2~3平方米地价，盈利困难；二是汽油昂贵，开车购物的成本增加了；三是城市交通越来越拥挤，消费者花费在路途的时间太长；四是社区商业功能逐步完备，就近消费就能解决生活问题。从这些趋势来看，将城市综合体作为一个趋势来推广，是值得商榷的。但作为一个企业选择开发的模式，这无可厚非。

对于一个城市的商业构成，必须从四个方面来综合考量。

首先是业态结构和功能结构。从业态结构来区分，有百货、专营店等，这些不同业态对于用地的要求也不尽相同。从功能结构来区分，有零售、餐饮、住宅等，这些功能结构构成了一个城市的商业基础。

> 不可控的问题则是外部因素制约行业的发展，主要是资金问题，这是制约我国商业地产开发和商业网点建设的瓶颈。

其次是商业形态结构。商业有一个特点，就是要求集聚。这里必须区分三种情况，一是商人和商场自发形成的集聚模式，包括农贸市场、集市贸易及传统街道；二是跟城市的建设有机结合起来，形成商业中心；三是形成功能区域，这是商业发展的最高形式，如金融中心等，可以形成高档的、有规模的商业地产开发。

再次是城市单元。每个城市都要有个中心，这是城市名片、窗口，集中反映了城市形象。这个中心可能是历史形成的，也可能是新建的。但是，一个城市最为基础的单元是社区商业，因为社区商业直接接触市民，与市民建立最直接、最广泛、最密切的关系。

最后是规模与效益的关系问题。城市商业用房要卖到每平方米5000~8000元才能保证不亏损，在北京城区平均没有1万~1.5万元是不行的。因此，需要考虑城市综合体到底要建多大，市场上有没有这么多购买力，如果没有则在项目开发完成后必然要面临销售的压力。●

**董柏玉：**

**综合体须与城市经济匹配发展**

城市商业综合体作为新兴的商业地产模式，正在成为中国城市发展的核心价值。与此同时，我国城市商业的发展也为城市商业综合体的建设提出了新的要求。

如何解决在项目发展过程中的资本稀缺、非理性规划，以及在项目运营过程中粗放型经营和业态模式单一等现实问题，成为摆在商业地产开发商、投资经营者面前的重要课题。

城市综合体是城市发展到现阶段的新兴载体。城市综合体的业态多元化建设和运营不仅能够满足开发商短期现金回流和长期物业持有，同时也为政府带来城市税收回报。

此外，随着城市综合体的经营逐渐成熟，必然会带动商业品牌的入驻。随着城市商业综合体的发展，城市周边物业资产价值得到逐步提升，进一步带动人流、物流和区域的繁荣，形成良性循环。

城市综合体也是城市经济区位优势的体现。由于这些项目一般地处城市交通要道，物流、人流丰富，区域辐射能力较强，大型酒店和商业设施又能够持续带动商机，这为经济区域发展提供广阔升值空间，是满足城市核心价值的集中体现。

此外，城市综合体也是优化城市资源配置的一种创新模式。从商业地产的开发到城市商业综合体的诞生，离不开理念设计、业态规划、品牌招商、市场营销、物业管理及配套建设等全方位的统筹运营。

城市综合体在一线城市的成功开发和运营，也带动了二三线城市对城市商业综合体的建设投入。然而，由于区域经济发展水平、消费人口结构等条件各有不同，在许多城市，城市综合体在很大程度上还存在着非理性的投资建设。

比如，对区域经济把握尚不到位、消费人口构成没有精准调研就盲目立项，简单复制其他城市的项目模式，建成后却发现业态和城市基础不吻合，无法吸引足够的消费力，无法实现经济效益，这些城市综合体在发展中暴露出来的问题值得深思。

城市综合体的开发，不仅是投资者和开发商的责任，也是城市管理者的责任。政府和城市经营者也应该行动起来，鼓励和帮助市场主体从市场环境与需求出发，理性开发。

城市综合体的建设发展，不仅仅是一个地产问题，更是城市发展和经营的问题，城市综合体的开发必须与城市经济等合理匹配发展。●

文_刘晓云

# 深圳全面启动公积金改革

*Why do we disavow "Flour is more expensive than bread"?*

随着《深圳市住房公积金制度改革方案》(以下简称《方案》)的正式出台，深圳日前告别了长达17年之久的公积金制度缺位状况。

"深圳的住房公积金制度改革方向是加入珠三角城市住房公积金互通互贷体系，方便老百姓，但具体实行模式和时间需根据深圳具体实际情况确定。"深圳市国土资源和房产管理局房改处处长袁以立在接受记者采访时表示，公积金缴存登记业务预计于2010年12月底正式运作。

## 修正制度缺陷

《方案》是以深圳市政府"深府【2009】107号"文的形式于5月22日发布的，政府对其的重视程度可见一斑，《方案》自5月22日发布之日起正式施行。这次改革将公积金覆盖范围拓展至了深圳全市范围，并首次明确了参加住房公积金的职工可以享受"低息购房贷款"的福利。

事实上深圳在1992年就制定了住房公积金制度，但当时没有专门的住房公积金管理部，大部分深圳居民未纳入其保障范围，也没有低息住房贷款功能，存在一定的制度缺陷。而刚出台的改革《方案》弥补了现行政策的上述缺失，实行新方案后深圳将在全市范围内实施住房公积金，政策受惠覆盖面扩大。

按照新方案，深圳市国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其深圳市户籍的在职职工均须缴存住房公积金，比例均不得低于5%，缴存上限待定。非深圳市户籍在职职工所在单位可参照有关规定为非户籍职工缴存住房公积金，城镇个体工商户或自由职业人员亦可申请缴存住房公积金。

"目前，深圳正进行相关机构筹备、主办银行招标及信息系统开发等一系列工作，需要一定时间。"袁以立说，《方案》只是定了原则性的东西，具体的操作细则还要时间制定，虽然预计明年12月底才开始正式运作，但是补缴期限可追溯到今年5月22日。

袁以立表示，作为后来者，深圳一直在密切关注上海、广州等城市住房公积金制度运行模式，吸取它们的优点和有关经验。

## 促进楼市销售

《方案》在进行修正后，其中公积金具备低息贷款功能引起了房地产业界的强烈关注。有业内人士据此认为，新公积金制度会加速深圳的楼价上升。"肯定有利于销售，因为增加了货币支持量，对房价的影响不会太大，但会有所促进。"香港某地产上市公司相关负责人对记者表示。

此观点得到了不少开发商的支持，由于增加了贷款渠道，这对楼盘成交量有一定推动，自住需求与投资需求都会得到进一步释放，但对房价影响甚微。

有专业人士如是分析，按照目前利率水平，商品房5年期以上贷款利率为5.94%，7折后的优惠利率为4.158%，公积金5年期以上的贷款利率为3.87%，比商品房贷款利率最低还低了1.288个百分点。

"这会让更多的人选择公积金低息贷款渠道，因为利率低，可能会刺激二次购房与炒家入市，成交量就会上升。"上述香港地产上市公司相关负责人如是表示。

戴德梁行地产分析师江冰河也认为目前不必有这样的担心，商业贷款仍然是多数购房者的首选渠道，因为公积金缴交需要积累数年后才可提取或者贷款，所以短期内难以提升深圳的楼市消费力，不太可能直接拉高深圳房价。●

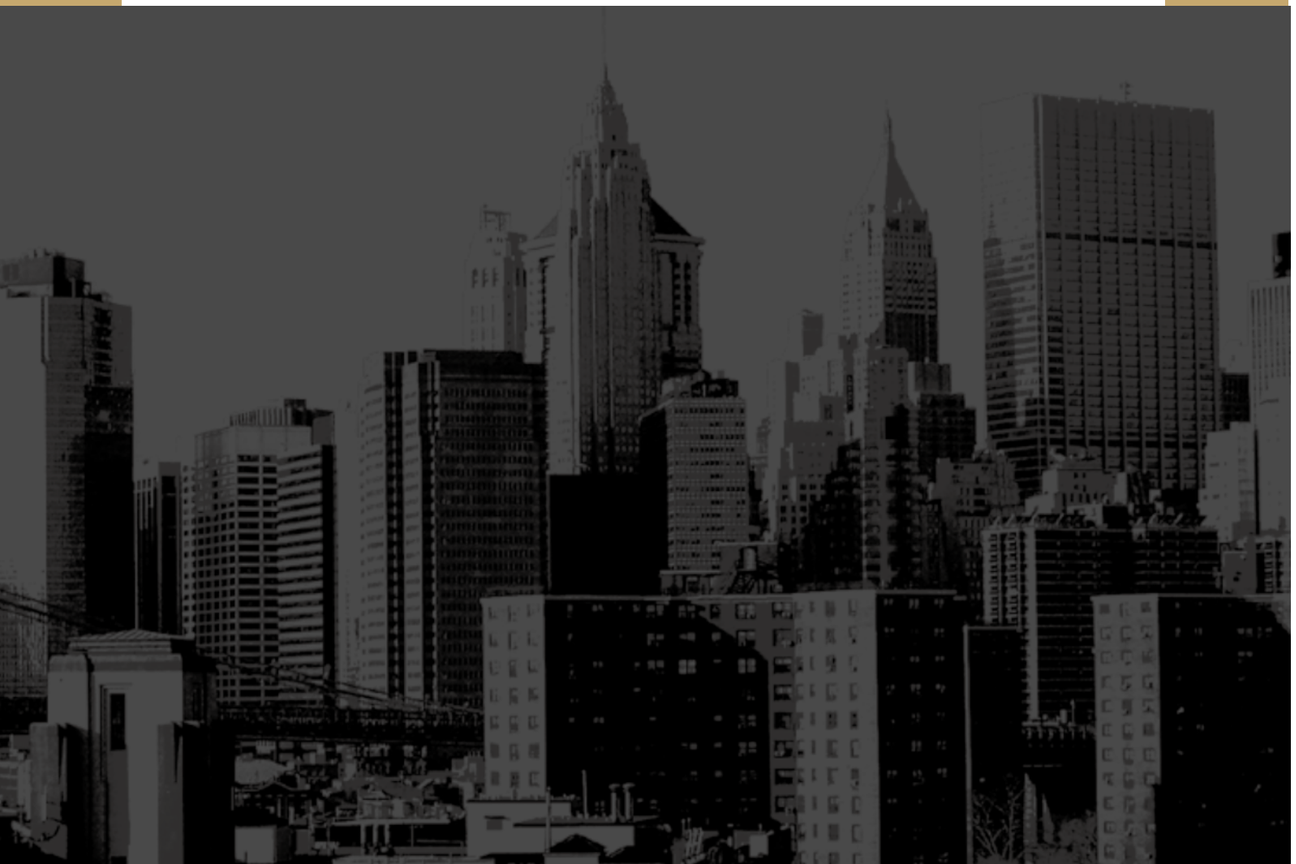
# 百家坛
# VIEWPOINT


维护回暖态势防止涨价蔓延 - 023

房价直升是泡沫所致吗？ - 027

为何不承认“面粉贵过面包”？ - 028

谁包办了央企与地王的联姻？ - 030



文_朱中一

**我国经济发展正处于企稳回升的关键时期，房地产也成为左右宏观经济下半年走势的关键指标。**

**上半年各项数据表明，经过半年调整的房地产业已经率先回暖，但是一些先行性指标仍处低谷，局部超预期的过热行情也引发诸多担忧。“经济踏升轨，楼市酿危机”的防泡沫化呼声渐高，另一边却是“吹泡泡维系经济复苏”的凯恩斯派的积极回应。一时间，各方人士莫衷一是。**

**这亦引起了决策层的极大关注。7月9日国务院召开经济形势座谈会，21日国务院政策研究室召开房地产形势座谈会，中国房地产业协会副会长兼秘书长朱中一应邀参加，汇报上半年市场运行情况，并提出当前需要重点关注的问题及相应建议。以下文章中朱中一对当前市场及政策走向进行详尽分析。**

**朱中一提醒，为了维护回暖态势，防止涨价情势蔓延，房地产企业应保持冷静头脑，警惕通胀预期助推楼市泡沫；理性拿地，要坚持诚信、品牌、社会责任的理念；克制涨价冲动，防止哄抬房价、假按揭、捂盘惜售、不按合同开发土地等行为；要加强企业管理，加强成本核算，保证工程质量，以维护楼市回暖。**

# 维护回暖态势 防止涨价蔓延

## *Safekeeping Warming Trends, Preventing Markup Spread*

房地产经过半年调整已经超预期地领先其他行业率先回暖。这对国家保增长、保民生、保稳定发挥了重要作用，市场也因此获得了极大鼓舞，企业投资信心在逐步恢复。但是，房地产行业下半年真的可以高枕无忧了吗?

当前，我国经济发展正处于企稳回升的关键时期，房地产业的走势成为多方关注的焦点。从上半年各项经济数据来看，房地产经过半年调整已经超预期地领先其他行业率先回暖。必须承认，这对国家保增长、保民生、保稳定发挥了重要作用，市场也因此获得了极大鼓舞，企业投资信心在逐步恢复。但是，房地产行业下半年真的可以高枕无忧了吗?

### 四大问题 威胁市场进一步回暖

上半年，绝大多数城市商品房销售面积、销售额同比增长较快；开发投资增速逐月上升；土地购置面积同比虽仍为下降，但5、6月份开始环比正增长；保障性安居工程建设取得积极进展。这些数据令我们有足够理由乐观，但一些潜伏性问题仍然存在，成为市场进一步回暖的阻碍。

### 一、一些城市供给不足，而部分城市存量房消化压力依然较大。

今年以来，商品房销售面积增长显著，但房地产开发投资额仅同比增长9.9%，住宅开发投资同比增长为7.3%，土地购置面积、完成土地开发面积和房屋新开工面积分别同比下降26.5%、15.2%、10.4%。上述先行性指标的下降，不仅对当前GDP的增长及相关行业的发展影响深远，对房地产市场下一步的供给也将产生较大影响。

在市场持续向好的心理预期下，6月全国土地成交量增长较快，多个城市土地溢价水平较高，北京等城市地王频出，这反过来又进一步推高了房价上涨的预期。

据对上海、杭州、深圳等若干城市的监测，以过去6个月的平均销售速度来看，上海、杭州的可售面积仅能提供未来2~4个月的销售，深圳仅供6个月的销售，供给明显不足。

另据一些城市反映，随着销售情况的好转，消化存量房的压力已明显缓解。但一些远离中心区的项目，由于交通等基础设施跟不上、公共服务设施配套不全以及户型结构等问题，短期内难以被消化或成为有效供给。所以在一些地方，存量房消化压力大与有效供给不足的矛盾会同时持续一段时间。

## 二、局部城市房价上涨过快，地王频出，不利于市场平稳发展。

今年以来，由于政策利好、资金流动性充裕及通胀预期等多个因素的刺激，多数城市房价开始稳步上升。特别是4月下旬以来，伴随着投资性需求和改善性需求的入市，一些城市房价上涨幅度过大。当前刺激市场价格上涨的需求是否全部具有可持续性，这个问题尚待观察。但可以看到一些城市出台紧缩的二套房贷政策，对投资性需求及房价上涨起到了积极抑制作用。

而且，在市场持续向好的心理预期下，6月全国土地成交量增长较快，多个城市土地溢价水平较高，北京等城市地王频出，这反过来又进一步推高了房价上涨的预期。这些问题，一方面不利于自住型需求和改善性需求进一步释放，另一方面也可能对周边地区产生传导作用，进而对房地产市场和金融市场的稳定健康发展产生不利影响。这必然将引起中央政府的关注，也增添了市场政策的敏感度。

## 三、区域差异和业态差异明显。

今年以来，我国绝大多数地区，特别是东部沿海地区市场销售增长较快。1~6月，北京、福建、江苏、浙江、广东、辽宁、上海等东部7个省市不仅商品住宅的销售面积增幅高于全国同期33.4%水平，而且上述7省市加上山东省的销售面积之和占全国的比重为48.7%。

但中部一些省市的销售面积增幅均低于全国平均水平，山西省甚至同比下降6.8%。特别是一些原来开发规模过大、自身辐射力有限的中小城市，包括东中部的一些城市，如东莞、惠州、淄博、延吉等，存量房消化压力仍然很大。

此外，一些地方办公楼、商业营业性用房的销售情况仍不理想。1~6月，全国31个省（区、市）中，办公楼销售面积下降的有16个，吉林、内蒙古、新疆、陕西、天津、江西、重庆、福建等8省（区、市）降幅超过30%。

## 四、信贷规模的可持续性与下半年房地产资金需求的制约。

房地产市场的快速回暖，与宽松的货币、信贷政策密切相关。上半年，在房地产开发投资资金来源中，国内贷款为5381.09亿元，比去年同期的4058.8亿元增长了32.6%；个人按揭贷款为2829.16亿元，比去年同期的1734.09亿元增长63.1%。但必须看到，上半年国家新增贷款已达到7.37万亿元，下半年信贷发放能否延续上半年的规模，以继续保持对开发企业和个人住房消费的支持，成为业内普遍关注的问题。

而下半年房地产的资金需求仍然巨大。随着市场销售的逐渐好转，企业投资信心有所恢复，5月单月的新开工面积、土地购置面积出现环比上涨，6月房地产开发投资又有较快增长。可以预计，下半年企业会加大投资力度，但可能低于去年全年增长20.9%的水平，这主要取决于信贷政策对房地产的支持程度。

## 五项建议 维护市场平稳发展

为维护上半年房地产市场的回暖态势，并防范少数城市出现的高地价、高房价等问题向全国蔓延，笔者提出五项建议，以期促进市场持续稳定地健康发展。

### 一、稳定土地供应，完善土地招拍挂制度。

前几年在需求比较旺盛的情况下，政府部门较多采用严把信贷、土地两个闸门，试图从调节需求端来解决供求平衡和价格稳定问题，效果并不理想。现在看来，从稳定供给端来实现供求平衡似乎更符合理论与当前的市场实际。北京近一个月来之所以地王频现，主要原因还是前几个月的土地有效供应不足。1~6月，北京的土地购置面积同比下降了67.6%，可视为佐证。因此，要稳定房地产市场，首先要稳定土地的供应。在工业化、城镇化快速推进而城市土地日益紧缺的情况下，建议将城市建设用地的增加与农村建设用地的减少挂钩起来，建议推行天津市以宅基地换房建设示范镇的办法；同时在适当照顾原用地单位权益的基础上，盘活城市存量用地；督促房地产企业按合同的约定加快开发建设，增加市场的有效供给。

此外，土地招拍挂制度的长处不言而喻，但在实际操作中往往又采用了价高者得的拍卖制度，这对稳定房价显然是不利的。国土资源部近期公布的地价平均占房价23.2%的数字也难以使业内人士信服。因此，建议完善土地招拍挂制度，对普通商品房用地采用招标的形式进行。

**二、稳定信贷政策，以保持合理的投资规模和鼓励普通商品住房消费。**

当前适度宽松的货币、信贷政策，对信誉好、有实力的开发企业和个人住房按揭贷款给予了较大支持，但中小企业还是普遍反映融资困难。下半年，建议应当继续坚持国办发（2008）131号文件的规定，除继续对信誉好、有实力的大公司给予支持外，对产品符合产业政策导向的中小企业也给予信贷支持。

对于个人信贷，应实行区别对待的政策：对符合131号文件的住房消费继续给予支持；对二套房贷的优惠政策，由各地根据当地市场情况从严执行；对投资性购房行为，在信贷上不予支持。

在住房供应紧张、居民闲置房体量较大的地区，建议启动物业税试点。此外，建议尽快出台房地产信托基金方案并进行试点。

**三、继续贯彻131号文件，强化地方政府稳定房地产市场职责。**

131号文件立足当前并兼顾长远，在国际经济形势未明显好转的情况下，仍应继续贯彻。但房地产市场素来区域性强，而且目前各地市场态势的差异更为明显。对目前少数城市出现的房价上涨过快和地王等问题，不宜过分夸张为全局性问题，但其未来发展态势不得不防，应加强对市场的监测分析。建议由部际联席会议领导小组和地方商议后，由地方政府因地制宜地调整政策措施，以保持全国和有关地方市场的稳定发展。

**四、加大对房地产业中长期发展目标与政策研究。**

房地产业既是国民经济的重要支柱产业，又是社会各界高度关注的民生行业。但如何在支柱产业与民生行业之间寻求平衡点，难度很大。过去制定的有些政策，不少是就事论事，缺乏系统性、前瞻性。

因此，建议政府在注重对当前市场调控和加强住房保障的同时，也要加强对房地产业中长期发展目标及相关政策，特别是“十二五”房地产发展规划与政策（包括以住房保障为主要内容的住房公共政策、作为支柱产业的房地产产业发展政策、与国民经济密切相关的宏观调控政策及相应的法律法规）的统筹研究；加强与房地产密切相关的城镇化问题的研究。同时，还应启动全国住房普查，制定好住房建设的五年规划与年度计划；加强对舆论的引导，以促进房地产业的持续平衡健康发展。

**五、加强对城镇化问题的专题研究，以作为带动我国经济增长的引擎。**

要站在全局的高度，加强对城镇化问题的专题研究，协调好有关行业、区域及城镇与农村的协调发展问题，以充分发挥城镇化带动经济增长的作用，其中，如何协调好私家车与城市公共交通的发展与建设；如何保持房地产合理投资规模，同时又促进增量房与存量房市场的协调发展；如何协调推进城镇化和新农村建设，提高城镇的承载力，将农民工转为市民工等问题，都需要认真研究并提出解决办法，这对我国经济社会的可持续发展意义重大。

总之，为了维护回暖态势，防止涨价蔓延，房地产企业应保持冷静头脑，警惕通胀预期助推楼市泡沫；理性拿地，要坚持诚信、品牌、社会责任的理念；克制涨价冲动，防止假按揭、捂盘惜售、不按合同开发土地等行为；加强企业管理，加强成本核算，保证工程质量，以实际行为维护楼市回暖的大好态势。●

文_苏晶

# 房价直升是泡沫所致吗？

*Why do we disavow “Flour is more expensive than bread”?*

日前，国家发改委和国家统计局公布了7月份全国70个大中城市房屋销售价格。这一组数据表明，7月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%，涨幅比6月扩大0.8个百分点，环比上涨0.9%。这已经是今年以来全国房价连续第五个月上涨。这使得业内对政策转向以及楼市泡沫的讨论越来越多。

然而，拨开市场表面的层层迷雾，探究房价持续上涨的原因，让我们回到决定价格的根源因素——供求关系。回顾房地产市场低迷时期，2008年由于市场观望情绪蔓延，大量建成或在建房被统计成市场上经常提到的库存房。那时，一个判断房地产市场将在底部持续多长时间的指标即是存量，判断估算房屋消化的时间，即可得出房地产走出低谷的时间拐点。

但出乎所有人预测的是，外有国家政策的推力，内有市场低迷期间购房者被抑制而积蓄的需求，内外共同促使，直接导致房屋库存以超乎预期的速度被消化。

有专业机构在今年6月份发布报告称，房地产库存3个月内或将出清。数据显示，如果按2009年的月均成交测算，预计未来3个月内现有库存将有可能消化出清，库存消化几近合理水平。

那么，我们不禁要问，根据测算，若在今年三季度我国住宅库存即将被消化完毕，在建房屋数量是否能够跟上市场消化节奏？

首先从住宅产品的建设周期看，目前主要城市可售房屋的销售周期还有短短一两个月时间，而在去年一年中，大部分开发商都停止了开工和拿地，这就导致当市场回暖之后，企业再度拿地或者重新开工，建造周期最少需要一年至一年半，所以今年下半年到明年上半年，我国房地产市场可能会出现阶段性供给紧张。也正因为如此，开发商们才再次大胆提价甚至捂盘。这也就解释了为何在房地产整体回暖之后，住宅的价格持续上涨，土地市场、购房现场都上演火爆行情。

另外，不得不提的是关乎房地产行业向左还是向右的关键因素——政策。虽然坊间流传着各种猜测，但政府相关部门和央行已多次表示，中央要保持宏观经济政策的连续性和稳定性，坚持实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策不动摇。有了这粒定心丸，我们至少可以判定在未来一年左右时间内，政策指导方向将保持谨慎乐观。

综观全局，不管从宏观政策层面看，还是从市场供求角度观察，短期内房地产价格上涨都是有理可循的，并不完全是市场泡沫凭空推挤而成。因此今年应是房地产开发商将手中剩余楼盘实现价值最大化主要时间段，在市场供给暂时跟不上、购房需求又强烈的情况下，价格继续上涨成为必然。但由于供应总量降低，成交量随之降低也属正常现象。（作者为安邦咨询公司分析师）●

文_章林晓（中国房地产报）

# 为何不承认“面粉贵过面包”？

## *Why Not Accepting “Flour Overprices Bread”?*

近来，由于天价“地王”频频现身，“面粉价格”再次超过“面包价格”，地价与房价关系之争再度升温。

不久前国家统计局对40个城市部分楼盘房价构成成本开展专项调查和摸底，最近国土资源部又在新闻发布会上对社会各界作出回应称，地价是影响房价的重要因素之一，但不是决定因素。不过，诸多政府部门采取的行动，好像未能平息大家的争论，恰恰相反，地价与房价关系之争似乎更加呈现出如火如荼的炽热态势。

地价与房价关系之争之所以长期没有定论，关键在于对其深层次内涵认识不够。房地产问题的本质，归根到底是金融和土地问题。房地产的复杂性，既在于金融更在于土地。而土地的复杂性，就在于其既是资源又是资产。

在经济学领域，“资源”一般指生产要素，对此各界都没有多少争议。但是，“资产”横跨会计学与经济学两个领域，是争议最大的概念之一。到目前为止，尚没有一个权威的、被学术界和实际操作层面所共同认可的定义。由此，资产定价也就随之复杂起来。

一直以来，会计人员与经济学者对资产价格处理的着力点不同。“会计人员一般喜爱用物品的实际历史成本来衡量物品的价值；经济学者喜爱用物品的市场价值，或替代成本来衡量其价值。市场价值衡量物品在其最高与最好的使用时的价值。”这直接导致了不同的资产定价依据和结果。

当前，国际国内会计学界对资产的定义，已趋向与经济学结合的道路。最具代表性的，就是美国财务会计准则委员会的界定：“资产是一特定主体因为过去的交易或事项而形成的，并为主体拥有或控制的、可能的未来经济利益”。也就是说，在考虑资产价格时既考虑历史的成本，往往也兼顾资产拥有未来经济收益的根本特征。

现实中，财务会计在处理房地产时，对房产和地产有很大区别：

房产，也就是说地上建筑物，一般作固定资产处理，一般提取折旧，它是随着时间的推移而不断贬值的。而对于地产，也就是我们平常所说的土地使用权，则作无形资产处理；一般不提折旧，而实行摊销，但可以通过评估和交易重新定价。

这就是说，在财务会计处理房地产时，实际采取了双重标准，对于房产采用的是历史财务成本，而对于土地则倾向于使用现行的市场价格。

平时我们所说的房地产增值，实际上是地产的增值；“地王”一出，周边楼盘房价往往随之涨高，实质也是房价内含的“无形资产”，即楼面地价“通过评估”的“重新定价”。只是由于房屋与土地的不可分离性，大家往往将房地产中的房产与地产混为一谈了。

国家统计局楼盘房价构成成本的专项调查和摸底，其“成本构成”之一的首项就是“项目土地费用”，而国土资源部向地方下发的房地产项目地价抽样调查表中，要求填报的内容之一是“房地产项目土地出让价款”，可见不论是国家统计局还是国土资源部，他们所调查的地价应该都是会计人员过去一直喜爱使用的土地的历史财务成本，而非经济学者和现在社会大众日常使用的土地的市场价格。

在房地产市场上，地价是包含在房价之中的。由于土地供需与房屋供需存在同一性，因此，房价与地价的涨跌本质上一致，无非时间上可能略有差异。

在短期内，当房地产市场保持基本稳定时，地价的历史财务成本与市场价格相差不会很大；但是，当房地产市场剧烈震荡、房地产价格暴涨暴跌时，地价的历史财务成本与市场价格就会相去甚远。在这两种不同的情况下，地价与房价之比的意义显然大不相同。在没认清地价的内涵之前，争论地价房价比意义不大。●

文_齐琳

# 谁包办了央企与地王的联姻?

## *Who Arranged Central Company-Land Price King's Marriage?*

什么原因让央企在半年内对房地产市场态度陡变？地王和央企频频联姻的背后，隐藏着怎样的玄机？

6月下旬以来，土地市场的热度持续升温。在北京，先有成都中泽摘走奥运村乡“双料”地王；随后中化方兴不甘示弱，40.6亿元拿下广渠路15号地，创造北京地王的“新纪录”；在上海，当地国企绿地集团拿下“今年上海最贵地”，投资金额达12亿元；在广州，广州城建集团竞拍下今年的广州地王，溢价高达154%；不光是北京地王、各地地王频频出现，一线城市里还史无前例地出现了“区县地王”的新称呼：保利地产凭借一次加价2.4亿元成为大兴新楼面“地王”的拥有者……

与此前民营地产商独霸土地市场不同，上述地王的创造者均为央企背景。面对央企疯狂拿地，业内人士纷纷警示，认为土地泡沫已现，天价地的前途令人担忧。

然而就在去年年底，为了赶在国资委“主辅”分离的“大限”前剥离房地产业务，大量央企奔走于各大产权交易所，当时“房地产”一词在这些央企们眼中好似烫手山芋。时隔半年，央企们却再次“杀回”市场，并形成“国进民退”之势。什么原因让央企在半年内对房地产市场态度陡变？地王和央企频频联姻的背后，隐藏着怎样的玄机？

### “国”字头开发商卷“土”重来

尽管从近期进入土地市场的开发商看，“国”字头开发商的逆势扩张已经展开，但却并不符合国资委此前对央企从事房地产开发定下的基调。

央企房地产业务遍地开花，源于上世纪90年代后期，当时经过改革的国企资金逐渐充裕，而房地产行业作为高利润产业正在崛起，许多央企大量投资房地产谋求高额回报。根据国资委此前的统计资料显示，在其管辖的央企中，涉及房地产业务的高达80%，据专业人士估计，央企中房地产资产总量已高达2000亿元人民币。

然而为将央企集中优势做大做强，早在2005年，国资委曾发布公告要求央企在规定时间内完成主辅业分离，将非主营业务的辅业予以转让；在房地产一项，国资委圈定了16家以建筑、房地产开发、经营为主业的央企。

“根据国资委原定计划，打算在奥运会结束后重启停滞4年之久的央企房地产业重组。”国资委企业改革局的一位负责人告诉记者， 之所以挑在去年下半年，一方面是为了明年央企重组80至100家的既定目标服务，另一方面也是因为去年年初以来房地产行业的不景气。

自去年年初以来，房地产行业整体进入调整期，许多央企旗下的房地产业务业绩下滑严重，甚至逐渐变成负资产，“当时如果把这些‘负资产’从主业中剥离，他们应该很愿意”。而国资委主任李荣融也曾透露，奥运会结束后，央企房地产业的重组将由之前的自愿组合转变为由国资委主动推进。

去年年底，为了赶在国资委“主辅”分离的“大限”前剥离属于辅业的房地产业务，大量非“16家”名单上的央企奔走于各大产权交易所，以求尽快脱手尚未处理的房地产业务，当时“房地产”一词在这些央企眼中好似烫手山芋。

还没等到国资委“主动推进”，席卷全球的金融危机率先到来，如何稳定经济成为国资委眼中比剥离房地产辅业更重要的事。

随后，用于扩大内需的4万亿元国家投资开始下放，化工、电子、建筑等制造业央企成为最大受益者。

“拿到投资的制造业国企几乎都是产能过剩，国家给了钱，如果投到自身主业上，肯定要亏。因通胀预期渐大，企业们不能眼睁睁看着

*links* **部分“07后”地王的命运**

**赔钱退地型**

**2007年6月** 志成企业以11.04亿元摘牌上海普陀长风生态商务区4号东南地块，成交价是底价的2.5倍之多，折合楼面价约每平方米1.64万元。2008年6月，志成企业退地，违约损失超过3000万元。之后，该地块又一次推向市场，上海赢华房地产开发有限公司以7.64亿元竞得该宗土地。但问题是，上海赢华公司与原志成企业存在实际关联关系，即尽管二次拍地成功，实际上是企业在“一进一退”中“低价收回”了土地。

**2008年3月** 福州融信地产以损失7000多万元保证金的代价，退掉了福州白马路“地王”。

**2008年8月** 苏宁集团经协商，与黄浦区房地局签署协议解除土地出让合同，退掉了总价达44.04亿元的上海南京路163号地块。该地块楼面地价高达每平方米66930元，曾号称中国的“单价地王”。

**生死挣扎型**

**2007年7月** 雅戈尔集团以总价近15亿元、每平方米楼面地价15712元的价格竞得杭州商学院地块，在受到相关部门处罚后，至今仍未开工。

**2007年9月** 保利地产以42亿元的总价夺得长沙市金沙洲B3701A02和B3701A04两幅地块，其楼面地价分别为每平方米8769元和每平方米8112元，比底价分别高出158%和157%，而目前周边的两限房售价仅为每平方米6000元上下，临近的恒大御景半岛精装修房均价每平方米8000元，直至今年5月，该项目仍未开工。

**2007年10月** 万科以高于7.491亿元招标底价两倍多的高价17亿元拿下北京西大望路项目，每平方米楼面地价达到11379元，溢价幅度达到227%，成为当时京城居住类用地交易的最高价。据万科2008年半年报披露，该项目计划开工时间为2008年4月，预计竣工时间为2010年12月。但实际上该项目开盘时间被一推再推，目前仍未上市。

银行往往向大型企业倾斜，央企的融资优势更为突出，特别是在利息方面。

links **部分“07后”地王的命运**

**勉强维持型**

**2007年7月24日** 长沙新河三角洲出让面积为785198.96平方米的地块，被北京北辰实业股份有限公司和北京城市开发集团有限责任公司以92亿元的天价拿下，土地单价每平方米11716元，楼面地价每平方米2400元，在总价上成为“中国地王”。2008年11月底，该项目正式开工。但目前长沙市新房均价一直低于每平方米4000元，虽然选择了开工，但风险仍然很大。

**2007年7月** 保利地产以一级开发商的身份经与12家地产商竞拍，以10.48亿元的价格竞得了丰台区小井村新村住宅及配套用地，溢价幅度达到202%，楼面地价高达每平方米7552.55元。之后，该项目定为“保利·百合花园”对外销售。尽管前期销售总成绩不算太差，但随着市场的持续低迷，保利·百合花园的销售速度逐渐减缓。今年4月，该项目均价每平方米13100元，较之其开盘当日售价每平方米下调2000-3000元。

## 央企的理性与非理性

除身披“国字头外衣”可在国家投资中占到便宜外，在许多民营开发商眼里，此番央企卷“土”重来与其固有的信贷优势不无关系。

根据央行最新公布的数据显示，6月份我国金融机构新增人民币贷款1．53万亿元，这是二季度以来月度新增贷款首次超过万亿元，使得今年上半年新增人民币贷款接近7.4万亿元，远超年初确定的5万亿元的年度贷款规模。“银行往往向大型企业倾斜，央企的融资优势更为突出，特别是在利息方面。”有着国企背景的华远总裁任志强感叹，“这里头差了18%。三年周期一年是6%的利息，就是18%的利息，国有资本不计算。所以国有企业比别人有更高的成本承受能力，有20%的资本差，民营企业当然拼不过，这是不一样的”。

有了国家投资及信贷倾斜两项“尚方宝剑”，财大气粗的国企，在此轮的地王争夺中，带给民营地产商更多的震撼是对成本的“不计算”。“不计成本拿地跟国企的体制有很大关系。”中国社科院城市与环境研究中心主任牛凤瑞也告诉记者，国有企业没有资金成本压力，民营企业要计算资金成本压力。另外，跟国企只计算盈利水平少注重亏损成本相比，民营企业盈亏都是企业自己的，所以拿地更加谨慎些。

坦言，国有企业需要的是业绩，而这个业绩不是利润业绩，是营业额业绩。“央企每年都有必须完成的业绩要求。这些企业资金充足、融资成本低、对土地刚性需求大于民企。同时，这些企业利润要求低于民企，但是风险承担能力却大于民企。市场给了企业公平竞争的平台，却没给企业平等的融资能力和人才竞争条件。拍地的公平掩盖了不公平的前提，实际竞争并不公平。”

面对外界“不计成本只顾业绩的指责”，在广渠路15号地的争夺中一战成名的中化方兴副总经理盖剑高显得有些无奈：“40.6亿元的高价并未超出公司的心理预期，我们是企业，尽管是央企背景，但作为上市公司，除了业绩外，所做的每笔投资都得给公司带来回报，不赚钱的买卖肯定不做，之所以拍下这个地块主要是看中其所在区域内的市场需求非常大，且可塑性极强。”他透露，这个地块将被建成一个集教育、商业、住宅、休闲为一体的高端综合体。

对于高端综合体是否会盈利，他表示这不成问题。因为公司从上世纪80年代末开始相继开发了上海海怡花园、上海张扬滨江苑、珠海每一间等多个高档住宅项目，这些项目最终都成为当地的畅销楼盘。

## 地方政府热衷当红娘

“一些地方政府是乐意扶持区域性国企背景房企。”面对近期频频出现的央企与地王联姻，易居房地产上海研究院综合研究部部长杨红旭分析认为，自去年年初以来房地产市场的低迷除了对大多数开发商的资金链是个考验外，对于以房地产作为重要财政收入来源的地方政府也是一个不小的考验。

“开发商之前卖不动房子也就没钱拿地，这也是造成去年许多地块流标的原因，土地卖不出去，政府的财政收入肯定受到影响。”而在楼市回暖后的今天，开发商在发出拿地的需求后，部分地方政府当然乐得促成。

“地方政府趁着恰当的时机，利用合理的方式出让储备土地增加财政收入可以理解，但不能做‘天价土地’的幕后推手。”在国土部中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云看来，此次竞买“地王”的国有开发商均有很高的预期，但其预期能否变成真正定价还是个未知数，如果未来项目入市时市场环境未达到预期，可能开发商就会采取变更规划、改变开发战略、分次开发等手段消化土地成本。“但我国的土地利用合同严格规定了容积率、档次、户型等，不能轻易改变。”

国土部中国土地勘测设计院地价所所长赵松也认为，部分地方政府对已有政策执行不到位从侧面助长了非理性竞价的“疯狂”。“如果开发商没有调整规划、提高容积率的空子可钻；如果有关部门严格按出让合同规定的竣工时间对项目建设情况进行跟踪检查并严格查处；如果对开发企业的资金门槛不是大幅调低；如果方方面面的监管制度还健全完善，那么产生‘天价地’的非理性竞价行为至少会收敛一些。”

## 地王央企之姻如何谢幕?

尽管频造地王的央企们一再表示对地王未来充满信心，但过高的楼面价格以及呈直线上升的房价让不少业内人士对这种“联姻”的结局捏了把汗。

“现在我最担心的是新增投资仅用于购地而不迅速开工，这样定会削弱房地产对整体经济的拉动作用，也会给市场未来的供需状况带来压力。”在住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹看来，当前企业“缩量保价”的意识很强烈，不排除企业想将资金转化为可抵御通胀的土地资产却不做实质开工的可能。

对于秦虹的观点，中国人民大学土地规划研究中心主任、公共管理学院副院长严金明表示赞同。“房地产业对经济的恢复有一定拉动作用，但如果住房市场投机气氛过浓，这一促进因素将转变成重大阻力。”

根据统计数据显示，目前我国部分城市开发商的买地速度明显高于土地开发速度，已出售土地中相当一部分被其“储备”起来。“如果开发商拿地不是为了开发，而是利用其稀缺性特点等待升值，那么就形不成商品房供应量，导致土地的实际有效供给减少，进而推高房价，最终导致风险不断累积的房地产泡沫破灭，进而伤害实体经济。”

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，在这一轮调整中，央企确实更多地拿到了钱，财大气粗；对于新进来的央企而言，决策层的想法、对利润的追求以及风险的防范、整体运营模式等等，都与之前熟悉的房企有区别。“但说它会破坏市场化，还很难讲，因为房地产行业开发商更多是一个投资人的角色，央企可以聘请一个团队为它工作，或者整合原来旗下的房地产专才组成一个新的团队。是不是短期投资获利，要看接下来的走势。”●

C · e · n · t · r · a · l · c · i · t · y

# 中环城 紫荆公馆
# 火爆热销中

## 首期开盘房源热销售罄
## 景观楼王组团倾情加推

700,000 SQUARE METERS URBAN FUSION
All In One! 未来,已来!

中环城以极致成就为起点，掀起了合肥国际生活居住革命，
因之而带来的全新尊贵体验，
在紫荆公馆内延伸……

中环城一期紫荆公馆，鼎启合肥未来国际生活样板区，开盘劲销400套的红火势头持续延伸，
紫荆花已开，只待睿者摘取……

700,000 SQUARE METERS URBAN FUSION
All In One! 未来,已来!

以城市新地标崛起姿态，智领世界资本泊位。
中环城一期紫荆公馆，以极致成就为起点，
开启合肥国际生活新纪元。

中环城一期紫荆公馆，筑就合肥未来国际生活样板区，开盘劲销房源售罄，
热销倾情加推，机会只给懂得把握的睿者！

CENTRAL CITY
中环城 紫荆公馆
700,000 SQUARE METERS URBAN FUSION

投资商：CHC 香港中环集团 ✆:0551-3878888 400-899-8888

展示中心地址：合肥市徽园向西600米中环艺术馆B区
艺术馆设计："水立方"设计团队中建（北京）国际设计顾问有限公司 住宅规划设计：上海大地建筑设计院

项目地址：合肥市经济技术开发区繁华大道与翡翠路交汇处
景观设计：澳大利亚柏涛（墨尔本）景观设计公司 物业顾问：戴德梁行 品牌整合：BIC博讯传意广告（深圳）

国际水准 · 国内一流 · 安徽第一

商业 Business | 住宅 Residential | 公寓 Apartment | 酒店 Hotels | 写字楼 Office | 艺术馆 Museum of Art

**恭贺** 中环城项目荣膺中国住房和城乡建设部颁发的"中国现代新型示范住区"称号

五心品质，融合国际都市新生活

- 生态之心 老城与湖
- 艺术之心 传统与国际
- 人文之心 物质与精神
- 生活之心 宁静与繁华
- 建筑之心 环境与风格

# 品鉴汇
# FORUM


以我之名，定义国际！ - 037

风格在这里发现 - 040

世界上第一个城市综合体 —— 拉德芳斯 - 046

中环城规划浅析 - 050

STYLE
DISCOVERY
风格发现

*In My Name,*
*Define the International*

## 以我之名，定义国际！
## ——中环城开启合肥国际生活序幕

新的时期，合肥处在从城市到都市华丽转身的发展阶段。突破狭隘的城市生活观，树立全新的国际都市生活方式势在必行。中环城登临合肥建筑之巅，一座70万㎡的国际融合体荣耀钜献，融合商业、住宅、公寓、酒店、写字楼、艺术馆等多种业态，打造国际标准社区，宣告合肥国际都市生活正式开启。

### 发展新希望，用建筑印证一座城市的报负

合肥近年来大发展大建设的步伐从未减速，怀抱着从一个二线省会城市向国际化大都市跃升的理想不断前行。在城市成长的过程中，建筑正是鉴证飞跃与变迁的载体，一个城市的格局与抱负也正是在建筑上得到最真实的体现。在这个特定的时期，对于合肥来说，中环无疑是这其中的代表。

打开合肥的版图，从李府、逍遥津到包公祠再到徽园；从中国科技大学、合肥工业大学到安徽大学、建工学院再到大学城；从天鹅湖到翡翠湖；从省体育馆到奥体中心……这是一条自金寨路向合肥的西南方向延伸的黄金人文走廊。中环城正是坐落在连接这条走廊的纽带上，北临连接东西的主城市干道繁华大道，东临翡翠大道，南临石门路，交通便捷通畅。

占地面积266亩，总建筑面积约70万平方米的中环城，融汇了商业、住宅、公寓、酒店、写字楼、艺术馆等多种现代都市生活元素，致力于以国际的格局打造合肥首席城市融合体，以崛起的姿态，建设合肥新地标。

中环城负责人告诉记者，建筑不仅仅提供给人一个居住的空间，还应该树立一种健康向上生活理念，中环城这是要用其国际的人居理

念塑造国际、人文、舒适的生活方式并以此传递一种国际化的生活态度。那么这种态度如何诠释呢?

### 五心品质之上的国际生活，典藏一城华贵

从原始穴居到筑巢而居，从“因城而市”到城市现代化，人类造就了城市，同时也一步步被城市的水泥森林所禁锢。因此，当城市极度膨胀以后，这种喧嚣的繁华和纯物质的富足渐渐不能定义美好。直到国际都市生活的出现，才挽救了人们对城市的信仰，使得城市

一步步走向“以人为本”，走向人类筑造城市的本意。城市之于人类的第一意义应该是居住和生活，满足居住的物质和精神需求。

中环城给广大业主带来了14万㎡多业态组合的购物中心，大润发和五星级影院的进驻将为中环城业主提供了更加丰富、更完备的大商业配套； 30万㎡的高品质住宅以及8万㎡的主题酒店和写字楼充分满足了居家与商务的需求。其多种业态塑造了一种全新城市融合方式，商业、住宅、公寓、酒店、写字楼、艺术馆业态搭配合理，配套齐全，居民足不出户就可以解决生活、工作、交际和精神需求。由于拥有近70万㎡的体量，连接整条西南人文走廊，伴随着金寨路高架桥的纽带作用的日益显现，中环城必将带动周围几个片区的发展，新城市融合体的出现将会使城市生活质量得到质的提升，并进一步加速合肥整体的国际化进程。

在现今GDP不断增长，人均收入不断攀升的今天，物质文化已经不再能够满足人们日益增长的精神层面的追求，而中环城的最大的亮点就是社区的业态在满足了中环城业主的物质需求上，还兼顾了他们在未来的生活中对精神世界的追求，10000㎡的艺术馆建筑群是合肥市艺术的又一殿堂，未来还将成为合肥艺术的培训基地和学术交流中心。这些设施不仅能够满足中环城的需要，还将作为功能齐备的区域中心，满足区域内对国际化大都市新生活方式的需求。

中环城以五心品质，将国际生活引入合肥。具体说来，五心品质体现了五种融合：生态之心，将中环城的区域环境与翡翠湖完美融合；艺术之心，以中环艺术馆为载体，将艺术氛围融入社区生活；人文之心，依托从科技大学到大学城的人文黄金走廊，实现住区与学术的交融；生活之心，交通便捷，繁华和宁静随心驾驭；建筑之心，建筑风格与自然高度统一，物景糅合，浑然天成。

## 经典风格之上的精品住宅，打造城市名片

Artdeco风格即艺术装饰风格，1925年兴起于法国，它鼎盛于美国，克莱斯勒大楼、洛克菲勒中心、帝国大厦让其影响力席卷全球。城市发展召唤经典建筑，这样的经典建筑还必须满足人们两个方面的基本需求，即人与自然融合交流的要求和人与人之间沟通交流的要求；同时，要保持和延续城市的历史和文脉，让城市成为“有故事的建筑空间”。Artdeco应运而生，始一出世，便成为建筑艺术中最重要的一种流派，风靡全球。

中环城倾力打造的一期住宅——紫荆公馆，引入Artdeco建筑风格，建筑面积约15万㎡，外形新颖，极富立体几何体的美感，建筑材料追求品质，色彩搭配富有变化，继承Artdeco经典元素的传统建筑理念的同时，又糅合了现代建筑的有益元素。将建筑的工业化特征加以艺术的表述，表达一种现代、高技、光洁、精美，体现速度、效率与环境的艺术风格。

作为合肥的国际样板社区，紫荆公馆的品质自然卓尔不凡。其建筑理念是从满足居住需要出发，重视外立景观与内部结构的科学，建筑风格到与周边环境的和谐，注重整体与局部的吻合，追求建筑、环境、居住者三方的和谐一致。反映人们追求回归自然、回归生活的永恒渴望。

中环城一期组团紫荆公馆除了本身的建筑形态之外，还汇集了一批世界一流的合作及服务团队，“水立方”、戴德梁行、澳大利亚柏涛（墨尔本）景观设计公司，这些都将为合肥打造一座真正的国际样版主区。从记者最新了解到的情况，中环城项目已经获得由国家住建部以及国内外数十家权威机构共同颁发的“中国现代新型示范住区”奖项，由此也可以看出，中环城必将以其精益求精的态度与国际的风格构建出一座理想城邦。

## 国际理念之上的完美户型，奢享雍容生活

“家”是每个人感情的归属与生活的载体，有人说 “选择了一种户型，就是选择了一种生活方式”。户型会从各个方面点点滴滴地影响着消费者的生活，对于任何一款户型，空间的巧妙设置才是评判户型的最好标准。中环城通过对消费者实际购房需求的研究，严谨科学的分析，确定了一种以人为本的户型设计思路，多种户型的搭配，为空间变化和高品质居住提供了可能。在建筑设计中体现对所有消费者的关怀，以不同的产品满足不同的需求，让各个年龄阶段的人都能安心愉悦地、无隔阂生活。紫荆公馆除了采用国际经典艺术Artdeco建筑风格外，还特别注意住宅与周围环境的融合，花园式客厅、空中庭院、宽敞的观景阳台引导自然入室，南北通透，清新空气无处不在，生活在其中的人随时都可以饱览秀色，无不体现国际设计的精髓。

据了解，中环城户型数据比例精确到了百分位，确保户型规划趋于完美。一期住宅紫荆公馆的户型面积区间在70—122㎡之间，在合理布局的基础上，更用细节诠释完美，约83.84㎡的A户型、约83.41㎡的A1户型、约98.95㎡的B户型、约99.24㎡的B1户型都设置有空中花园，其中122㎡的D户型更是设置了双空中花园，更大的赠送面积让住户奢享国际尊贵。对于房屋总价比较敏感的青年首次置业的购房者，在这里可以找到两卧朝南的70㎡的C户型。

中环城紫荆公馆，科学规划、精工打造，细节精益求精，用建筑的品质衡量都市人居，用建筑的内涵引领都市生活。中环人始终坚信，唯有品质建筑，方能体现国际雍容生活。

中环城的建造理念，是所有人心中曾期待的旖旎之梦，生态环境、交通枢纽、城市级配套规划等一应俱全，艺术的浪漫，高尚的休闲，包容万象的生活如斯绚烂。中环城紫荆公馆以打造国际样板社区为己任，颠覆城市居民的生活观念，为合肥开启国际生活的序幕。我们有理由相信，这样一座中环城在未来会带给合肥人更多的惊喜，我们同样有理由，在未来更多城市更多中环城。●

STYLE
DISCOVERY
风格发现

# *Style,*
# *Here You Find*
# 风格在这里发现

一场风靡全球的ArtDeco建筑热潮成就了纽约的克莱斯勒大楼、洛克菲勒中心、帝国大厦的恢宏与尊贵；一名叫维克多·沙逊爵士的无心之作引发上海ArtDeco风格建筑的连锁反应，汇丰银行大楼、诺曼底公寓、和平饭店如雨后春笋，破土而出。建筑是凝固的艺术，一座城市的历史一般通过两种方式流传，一种是文字；一种是建筑。成熟的城市在一个时代都具有代表性的建筑，如果缺失代表性建筑，城市的这段历史就是空白。ArtDeco风格的建筑在今天不再仅仅是建筑，而成为一个时代、一种艺术、一个城市的象征。

## ArtDeco起源

任何一种伟大艺术的诞生都伴随着一个艰苦探寻的过程，在苦苦的寻觅中，一刹那的灵感突然来袭，没有人能够想到这一刹那的灵感，将成为影响世界的力量！ArtDeco就是这样。它的诞生，已然改写了世界！

ArtDeco，即是艺术装饰风格，是世界建筑史上的一个重要的风格流派。Art Deco起源于法国，是从新古典过渡到现代主义之间的一种装饰艺术风格，1925年在法国举办的世界艺术装饰和工业博览会象征了这一“装饰艺术”风格的成型。它的主要特征是对一个简单的几何纹样有规律的展开，形成较复杂但极具韵律感的整体上的视觉冲击，即艺术装饰风格。它的风行伴随着新一代富裕阶层的诞生，这些新人群渴望表达自己的生活态度，确立自己的生活方式，所以当他们既不想回归传统，也不愿意陷入冰冷的机器或网络世界里时，这时ArtDeco就成了一种极佳的语言。

ArtDeco鼎盛于美国，整个20世纪，很多设计思潮的兴起都和ArtDeco装饰艺术运动有关，可以说ArtDeco是一场至今尚未结束的艺术革命。ArtDeco以其兼容并蓄的宽容视野和灵活自由的创作方式使设计获得了极大的空间，也因此使人们在全球化的今天可以在融汇多元文化和多种艺术思想的背景下，设计出多姿多彩的家居生活。在欧洲，它更多体现在工艺设计、家具设计、装饰设计、服装设计上，而财力雄厚的美国把它应用于建筑设计上建造摩天大楼，从而将这一风格在全球推广。

(1) 1934 Chrysler Airflow
(2) 纽约Empire帝国大厦

1.

2.

1.

2.

3.

## ArtDeco风格的建筑特点

从装饰艺术中演变而来的ArtDeco建筑艺术，强调建筑物的高耸、挺拔，给人以拔地而起、傲然屹立的非凡气势，体现出工业革命技术革新所带来的不断克服地心引力而达到新的高度，表达出不断超越的人文精神和力量。通过新颖的造型、艳丽夺目的色彩以及豪华材料的运用，成为一种永恒摩登艺术的符号，表达了当时高端阶层所追求的高贵感；而摩登的形体又赋予古老的、贵族的气质，代表的是一种复兴的城市精神。这种艺术风格在美国大行其道，并最终发展为20世纪最重要的建筑设计力量。

ArtDeco风格的建筑,多采用塔楼式退台、对称的构图、刚柔并济的横竖线条、流畅的圆形舷窗和圆弧形转角、丰富的浮雕、强调材料的高贵质感与光泽；色彩设计中运用鲜艳的纯色、对比色和金属色,追求强烈、华美的视觉印象。

### 纽约，ArtDeco艺术中心

在上世纪20年代的美国，摩天大楼如雨后春笋般涌现，并成为都市发展的主角。但是夸张失调的柱式、笨重繁复的线条在高耸的大楼上显得矫揉造作。相反，Artdeco适应变化，易于应用，潜在的巨大象征能力，高耸的造型，使纽约成为了世界ArtDeco艺术的中心。30年代建成的纽约第三高楼洛克菲勒大厦就是将其风格阐释得淋漓尽致的杰出代表。有人说，很难想象没有ArtDeco建筑的克莱斯勒大楼、洛克菲勒中心、帝国大厦、无线电城，这个国际城市要如何描绘其建筑的艺术。而ArtDeco也被称作是人类社会进入二十世纪后第一个真正国际化的风格，广泛运用在生活种种事物中。

### 上海，无心之作的ArtDeco艺术圣地

许多当年的ArtDeco建筑都与当时上海轰动一时的事件联系在一起。

维克多·沙逊爵士在1925年起开始在上海兴建高楼大厦。首先兴建的是沙逊大厦，沙逊大厦面临南京路和黄浦江，三面沿马路，一向被认为是上海最好的一块土地。沙逊大厦由英商公和洋行设计，全部为钢筋混凝土结构，沿南京东路和外滩的外墙使用花岗石。从1926年4月破土兴建，至1929年9月5日全部落成。沙逊大厦外表豪华，地理位置优越，又是上海第一个高层建筑，因此建成后，维克多·沙逊顿时“身价”百倍，马上成了上海滩上的红人，新沙逊洋行的“声誉”也随之大为提高。

百乐门初建于1931年，1932年建成。由当时中国商人顾联承投资70万两白银，购买静安寺地兴建Paramount Hall，英文原意是“最高的、最卓越的建筑”，并以谐音取名为“百乐门”。在当时享有“远东第一乐府”的美誉，也因此吸引了无数的社会名流。1936年喜剧大师卓别林偕夫人来上海参加1.28战士纪念会，尽管只逗留一天，但也指定要去百乐门跳舞……

上海作为世界上现存ArtDeco建筑总量第二位的城市，目前已经成为世界ArtDeco建筑的“圣地”之一，已经引起了越来越多的国外建筑大师和建筑史专家的关注。

(1) 法国画家Tamara de Lempicka的绘画作品
(2/3) Hoover Factory建筑
(4) Erte- Starstruck的ArtdDeco风格的椅子设计

4.

## ArtDeco归来

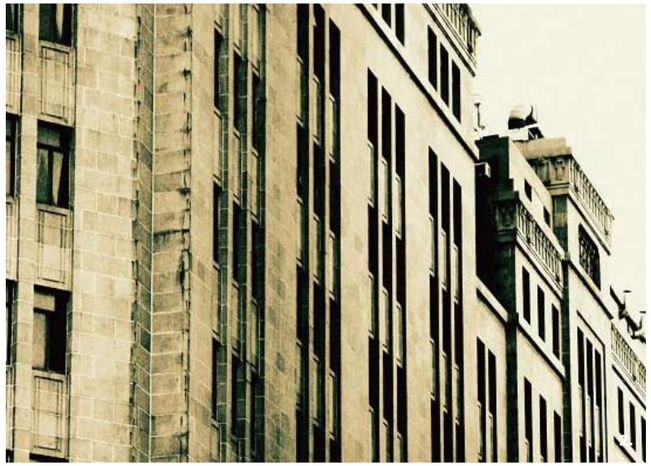
几十年过去了，ArtDeco风格似乎做为一个时代的象征开始被淡淡遗忘，偶尔见诸报端也是一种回顾和缅怀，或者是只为讲述其代表性建筑而非建筑风格本身。很长的一段时间建筑开始推崇现代风格，简单的复制、盲目的开发，艺术不再。在厌倦了千篇一律的矫揉造作之后，人们开始怀念传统经典风格，2005年，以上海为标志宣告ArtDeco重磅归来。

上海大厦、和平饭店、衡山饭店、武康大厦这一批建筑均是上海早期的Art Deco风格代表建筑。然而这一轮ArtDeco的建筑风潮的热度甚至要超过20年代的那次，有人做了一个不完全的统计，目前包括上海绿地、和记黄浦、泰江置业等20家左右的开发商正开始研究并且营造ArtDeco风格的建筑群。

ArtDeco这一词语，使得整个平静上海的建筑界再次变得风声水起。有人把它看作上海城市复兴的一个信号，有人把看作上海建筑传统的一次回归。ArtDeco建筑虽然仅是建筑流派中极小的分支，但是ArtDeco风格却和上海城市的形成有着重大的关联关系。所以，ArtDeco建筑的重新兴起，不仅是建筑范畴之内的一个现象，也是上海城市极有意义的一个文化现象。

### 中环城重现Artdeco风格

由上海宣告的Art Deco建筑风格回归迅速影响到全国各大城市，特别是内地缺乏城市标志性建筑的城市，掀起兴建Art Deco建筑的又一个高潮，用Art Deco风格建筑表现城市的进步和发展流行开来。合肥在经过一段稳定的发展之后，经济实力提高，城市规模扩大，如今，又面临国家“中部崛起”的重大历史发展机遇，融入国际建设国际都市被定位为合肥以后的发展方向。为此合肥市提出建设城市新名片的号召。中环地产第一个站出来，一个70万平米的国际融合体交了一份满意的答案。中环城每一点进程都开始被关注。一期住宅建筑面积为53869.1㎡，除一定面积的底层商业产品外， 49210㎡高层住宅式公寓采用ArtDeco建筑风格，继承传统ArtDeco建筑风格外观高耸、挺拔的同时，更赋予其创新、多元、融合的时代特点。



[1] 上海大厦
[2] 上海华懋饭店
[3/4] 上海和平饭店

## ArtDeco，永远流传的建筑

从某种意义上说，建筑与人类的生存和发展息息相关。如果一个时代没有它独特的建筑风格、如果一个城市没有值得流传的建筑物，那么，这个城市的历史将是苍白的，这个时代是有缺憾的。城市需要这样一种建筑，它的光芒穿透历史的层层浓雾，仍留给世人一种慑人心魄的美；它的风采经得起岁月的洗涤，仍然光彩照人。

正是因应了城市对这种经典建筑的召唤，ArtDeco应运而生，始一出世，便成为建筑艺术中最重要的一种流派，风靡全球，震惊世人！从此，ArtDeco便以其卓然的光芒，辉耀了整整一个世纪，并至永远！●

COMPLEX CITY
LA DEFENSE
拉德芳斯

# *The first*
## *Urban Complex -La Défense*

# 世界上第一个城市综合体——拉德芳斯

如果要在世界范围内研究城市综合体的发展，一个无法绕开的经典就是法国的拉德芳斯，不仅仅因为它是世界上第一个综合体，更多得是它为城市的发展提供了蓝本。纽约曼哈顿、东京六本木、新宿、上海陆家嘴等世界著名城市综合体的诞生都从拉德芳斯继承了理念，汲取了灵感。

## “防卫”之城

拉德方斯位于巴黎市的西北部，巴黎城市主轴线的西端，已具备小型城市的基本功能，带给人们的不仅是商务、居住、办公等一站式的完备生活，更成为巴黎次中心区，享誉世界。拉德芳斯原是巴黎西郊一片僻静的无名高地，在1870至1871年的普法战争中法军败北巴黎沦陷，一小股法军退守这里的无名高地并顽强抵抗到弹尽粮绝，全部以身殉国。后人在高地上竖起一组雕像，题名“拉德芳斯”，意为“防卫”，以纪念阵亡将士。在新区的开发和兴建过程中，不但这组雕像被完整地保留了下来，而且整个新区也以此为名。

## 重塑城市规划理念

传统城市规划以功能分区，功能区内部结构单一，配套简陋；功能区之间互动性小，建筑群分散。传统的规划理念虽然一段时间内促进了城市发展，但到了20世纪50年代却成为城市发展的制约力量。在人们反思传统城市发展模式的时期，拉德芳斯的出现，开创了全新的城市发展模式———城市综合体（HOPSCA），为未来的城市综合体发展指明了方向。城市综合体又被称作“豪布斯卡”，即H：Hotel（酒店）、O：Office（写字楼）、P：Parking（花园、停车场）、S：Shoppingmall（商业）、C：Convention（会

议会展）、A：Apartment（公寓）的首字母连写。以上各项相互组合，并在各部分之间建立一种相互依存、相互推动的互动关系，形成了一个多功能、高效率、功能复杂而又统一的建筑群落，从而获得良好的经济效益、社会效益及环境效益。

拉德芳斯就是这样一个城市综合体的最好范本。拉德芳斯规划用地750公顷，先期开发250公顷，其中商务区160公顷，公园区(以住宅区为主)90公顷。规划建设写字楼250万平方米，供12万雇员使用，共容纳1200个公司。目前城区内已建成写字楼247万平方米，其中商务区215万平方米、住宅区1.56万套，拥有面积达10.5万平方米的欧洲最大的商业中心。这也是欧洲最大的公交换乘中心，拥有67公顷的步行系统，集中管理的停车场设有2.6万个停车位，交通设施完善。城区内建有占地25公顷的公园，种植有400余种植物，并建有60个现代雕塑作品组成的露天博物馆。如此庞大而又繁杂的资源互相补充、互相作用，拉德方斯已具备小型城市的基本功能，提供商务、居住、办公等一站式的完备生活的同时，
它也一跃成为为巴黎的次中心区、欧洲最大的商业中心区。

## 知名企业的汇聚地

作为世界上最成功的城市综合体项目，众多法国和欧美跨国公司、银行、大饭店纷纷在拉德芳斯建起了自己的摩天大楼。目前，在拉德芳斯已经有700多家大企业的总部或办事机构设立在此，职工总数超过10万人，来往这里的法国及世界各国的企业家终年不断，城区内的企业年营业总额在10000亿法郎以上。面积超过10万平方米的“四季商业中心”、“奥尚”超级市场、C & A商场等为人们提供了购物的便利。拉德芳斯广场上的电子音乐喷泉，是夏天和节假日人们散步、纳凉、欣赏音乐的好地方。拉德芳斯汇聚了法国近一半的大型企业，其中著名的有法国电力公司、巴黎国民银行等。法国电力公司是一个全球性的能源和服务集团，其充分利用电力开发领域50多年的经验，已发展成为世界上超一流的电力公司之一。它以国内3100万客户为基础，2000年的总销售收入达344亿欧元。这一惊人的成果推动法国电力公司在欧洲和全球市场上迅速扩展。

巴黎国民银行是法国最大的国有商业银行。又译国家巴黎银行。巴黎国民银行于1966年7月1日由国民工商银行和巴黎国民贴现银行合并组成。总行设在巴黎。1992年，该行资产额为2992亿美元，在世界大银行中居第12位。众多知名大企业落户拉德芳斯，使拉德芳斯成为巴黎次中心，新型商务商业中心。从而带动整个项目发展。

## 浪漫艺术的栖息地

拉德芳斯区的总体设计体现了现代和未来城区的多功能设计思想，总体设计别具匠心。设计师把拉德芳斯广场和新区的代表建筑——大拱门建造在象征着古老巴黎的凯旋门、香榭丽舍大道和协和广场的同一条中轴线上，让现代的巴黎和古老的巴黎遥相呼应，相映成辉，既使得巴黎这座古老的大都市变得更加年轻,更有魅力，又使得高楼林立的新区能借助巴黎悠久深厚的文化底蕴。

其中拉德芳斯区的代表性建筑——大拱门，集古典建筑的艺术魅力与现代化办公功能于一体，是建筑艺术史上的一个奇迹。大拱门占地5.5公顷，门南北两侧是高110米、长112米、厚18.7米的塔楼。两个塔楼的顶楼里是巨大的展览场所，顶楼上面的平台是理想的观景台。从顶层平台向远方眺望，既可以看到近处布劳涅森林和塞纳河的风光，也可以看到远方巴黎城区的景色。

新区内最早落成的“新工业和技术中心”的建筑也极具特色。这座建筑物外表如一个巨大的倒扣的贝壳，只由三个支点支撑，整座建筑的内部没有一根立柱。这里是新区的主要展览场所，众多外国企业驻巴黎代表处就设在这里，建筑物的地下是一个巨大的商业中心。

拉德芳斯区在交通设计上也别具一格，设计者采用了高架交通、地面交通和地下交通三位一体的设计思想。在新区地下设有多个大面积的停车场，新区道路两侧看不到沿路边停放的车辆。这跟巴黎市区车满为患、道路两侧停满了大小车辆的现象形成了鲜明的对照。此外，穿过巴黎市区的1号地铁线已经延伸到大拱门广场，A线深层地铁也从新区的地下通过，大大方便了住在拉德芳斯区的居民。

拉德芳斯区的建设尚未结束。依据新区的开发计划，大拱门西侧还将兴建长3300米、宽120米的林荫大道。新区还将增建25万平方米的办公用房和一万套住房。为使交通更加方便，高速列车将开进拉德芳斯区。同时，在拉德芳斯区的巴黎第十大学的校园将扩大25万平方米。可以相信，拉德芳斯区在新世纪将继续发展，变得更加完美。

拉德芳斯的成功，不仅增添了古典巴黎的现代气息，更为世界各大都会提出了一个新的发展方向。以期待，集商业、商务、休闲娱乐、居住等多种功能于一体的大型城市综合建筑必将受到未来市场的青睐，取得更大的发展空间。●

COMPLEX CITY
LA DEFENSE
中环城规划

# *Central Ring City*

## *Planning Briefing*

# 中环城规划浅析

**中环城项目位于经开区翡翠湖板块，政务新区、天鹅湖近在咫尺，城市公共绿地穿越地块，区位环境优越。**

“中环城”项目总面积约70万方，包括了艺术馆、星级酒店、精品百货、居家购物大型超市及满足休闲娱乐的大型影城、KTV、电玩、餐饮等多业态的城市综合体。

从国际视野来看，现代城市经营及开发已发展到综合开发的高级阶段，通过综合性开发结合社会经济发展目标和城市总体规划要求，进行统一规划，综合布局来获得良好的经济效益、社会效益和环境效益。这种开发建设需要建设全过程的互相配合、协同发展，它不同于单一业态、单一项目开发，对于开发商的综合实力提出更高的要求。

中环城项目为居住、办公、商务、出行、购物、文化娱乐、社交、游憩等各类功能复合相互作用，互为价值链的高度集约的街区建筑群体。具备完整的街区特点，是建筑综合体向城市空间巨型化，城市价值复合化，城市功能集约化发展的结果，并与城市外部空间有机结合，交通系统的有效联系，成为城市功能混合使用中心，延展了城市的空间价值。

中环城项目出现并启动有其必然性：长期以来，受传统功能分区规划思想的影响，我国城市的土地利用通常是将不同的使用功能分开布置，如清一色的工业区、居住区、商业区、文教区等，虽然分区规划思想有一定的合理性，但其最大的弊端是忽视城市是一个联系密切的有机整体，应该看到，城市的每一个功能要素既有一定的独立性，同时它们之间又是相互依存，相互补充的。例如：在一个居住区中，如果完全清一色的住宅，既没有相应的商业文教、医疗、娱乐等配套设施，又缺乏便捷的道路交通系统，即使居住再好，也不会受到居民的青睐，因为生活极不方便。单一的住宅业态已不能满足人们日常生活需要。同样，城市的中心商务区如果全部被商务写字楼占据，没有高档酒店、餐饮、购物、公寓、政府办事机构等设施，那办公环境将十分空洞无依靠。城市发展到今天，需要一个城市的精神引领，一个资源产生，聚合增值的地产模式，将生活资源融入其中。从上述要求来看，中环城项目是城市发展的必然产物。

可见，由若干关系十分密切，性质不同的物业在一定地域集聚而成的中环城，不是凭空臆造出来，恰恰是当代城市经济相互交融、有机联系的必然结果。还要看到，城市本身就是一个巨大的、复杂的多功能综合体。在其内部，由于各类功能要素组合的差异。中环城可视为城市大系统中的一个重要组成部分。

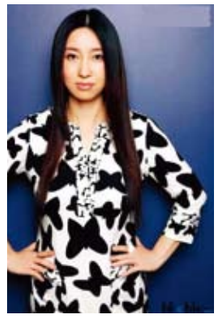
中环城项目将写字楼、酒店、住宅、商场、生态园林结合到一起进行综合性开发的地产模式。从社会发展的角度上来说，这种模式必然成为未来地产发展的主流方向。●

# 品艺苑
# FORUM

水与光的游戏——水立方室内设计 – 053

在中环，穿梭艺术与生活…… – 056

STYLE
DISCOVERY
水立方



# *A Game*
## *of Water & Light-Interior Design of Water Cube*

## 水与光的游戏
## ——水立方室内设计

文_王敏

**王敏，“水立方”中方主创设计师之一。1989年考入清华大学建筑学院，先后获得学士、硕士学位。1997年赴美留学，获明尼苏达大学建筑学硕士。之后从业于美国及加拿大高端建筑设计事务所，王敏并没有因为环境的安逸而停止在设计上的自我超越。因水立方工程，她回到祖国，并参与了其建筑、室内及景观的设计创作，显示了中国女建筑设计师的实力和魄力。**

**作为“中环艺术馆”的设计师，在一次采访中她这样形容“中环艺术馆”：这里就像是一个世外桃源，是一个艺术乌托邦，那是繁华喧嚣都市中的一抹静谧、一块艺术的净土。**

坐落在四环边、与鸟巢比肩而立的水立方（国家游泳馆）在日光下像一簇晶莹剔透的蓝色水泡。这个“一切关于水（all about water）”的房子，用独一无二的全新方式表达着“水”这一古老的主题——水在微观状态下的分子结构被放大后成了建筑的“筋骨”；由ETFE薄膜和空气组成的水滴状“泡泡”成了建筑的“皮肤”。“水”使这个“方”变得很柔软，不再棱角分明和边界清晰；“水”也使这个“方”变得很空灵，明亮而失去了视觉上的重量感。不难想象，水立方的室内充满阳光，充满水的印象。

## 光谱与水
## ——水立方室内色彩构成

**白色** 在为水立方的外立面“泡泡”选择了淡雅、含蓄的水蓝色后，我们将高调、纯净的白色定义为其室内的主体颜色。这会带来比蓝色更加舒适宜人的室内自然光环境，同时给人以冰雪世界般的视觉感受。

**多彩色** 自然界中的白色光会被水雾、水泡等分解和折射出七彩虹霓。我们在以白色为背景的空间中小心引入了色调柔和而清新的多彩色，通过光的作用，映射于白色底调上，象代码一样标识不同的功能空间。如：在大型更衣室的入口用粉红和青绿两色来区分男女；在观众席入口大通道一侧的公共卫生间用多种颜色来帮助观众记忆自己座区的位置；在电梯厅、楼梯间等竖向交通空间，用不同的颜色定义不同的楼层等。

**蓝色** 对蓝色的使用非常谨慎，因为这是属于“水”的颜色。日间，最夺目的蓝色被“盛”在奥林匹克比赛大厅及其热身池大厅的三池水中，与入射的自然光相映相动，给空间带来灵气。夜间，LED灯照亮的“泡泡”表皮会由白天的无色、乳白色，变为光亮的水蓝色，成为视觉焦点。比赛大厅的看台表达着水从池底向坐席区的飞溅与蔓延，所以池岸有含蓄的蓝色水晕状圈圈图案，坐席中随机散落着象征水迹的蓝色（深、浅两种）半透明座椅。蓝色还出现在场馆很多角落中的小型饮水处，因为我们认为这里是人和水亲密接触的私人化空间。

## 虚与实

在室内各个主要空间中，泡泡屋盖（顶与墙的整合体），作为一种虚拟水的意象，永远是主角，是视觉的中心和情感的激发点；其他的一切均与她在对比中产生和谐——水与大地、光与影、透与隔、虚与实、轻薄与厚重……在水立方室内，我们选择用白色敦实的实体来衬托轻盈通透的“水泡”屋盖，而非引入另一种类似的通透体系（如：新颖的玻璃幕墙系统）来与之抗衡。

## 随机性与无序感
## ——来自自然界的启示

对室内各个界面的设计追求一种整体感和纯净美。无论是室外圆形水池的布置，东南入口大厅浮于水面的“汀步”（赛后模式），还是顶棚上的灯盏，都打破可见的几何秩序，追求一种自然的无序性和随机性。特别是反复出现在墙面和家具表面的随机无序的孔洞肌理，取材于自然散落的水滴图案，这些孔洞在夜间透出灯光，像水滴反射的光芒，又像夜空中闪亮的星辰。与水立方的上部钢结构一样，这种表面的无序性其实建立在潜在的规律之上。有序中的无序是自然界的普遍现象，我们将其引申为一条设计原则。

## 人工化和人造美
## ——水立方室内材料构成

与2）中的“自然”原则相反，我们在材料的选择和运用上并不追求自然和具象，而是强调人工的抽象美。在水立方内部，除去东南主入口室外景观的延伸部分选用了传统天然硅化汉白玉和鹅卵石之外，唯一所剩的天然材料便是“水”。在这个全人工合成材料环境中，首层公共区域为聚氨酯整体磨石地面；商业街小楼墙面为穿孔千思板外挂体系；场馆各入口大厅及泡泡吧的永久性家具为曲面穿孔GRG外饰树脂涂料。比赛大厅内观众席座椅则是设计团队亲临工厂，现场调配原材料、集半透明特征与阻燃、防紫外线等功能于一身的PC注塑座椅。奥林匹克比赛大厅及热身池大厅内，由于厅堂声学的要求，大量采用了穿孔蜂窝铝板外挂系统，同时在临时坐席区域采用了玻璃纤维板临时吸声吊顶以优化大厅内相应声学指标。

## 圆角的方
## ——水立方的两重性格

室内空间体块的转角大都被处理为光滑圆润的圆角（R=150mm），是对游泳者的一种关怀，同时使空间体块带给人们与水相关的联想，如：开始融化的冰块，被水磨蚀后的岩石等等。水立方的上部钢结构被饱满浑圆的“泡泡”气枕所覆盖，这个有着见棱见角名字的“水立方”内其实充满着如水一般柔和的曲线和光滑的界面。这给水立方带来有趣的方中有圆、圆中有方的双重性格。

## 圆与方
## ——几何最简原则

水立方上部钢结构带来的泡泡图案具有极强的视觉冲击力，正因为此，我们在室内非泡泡屋盖区域严格杜绝对这一图案的模仿和复制。因为这个图案一旦脱离了其所依托的结构体系就仅仅是装饰性的平面美术了。

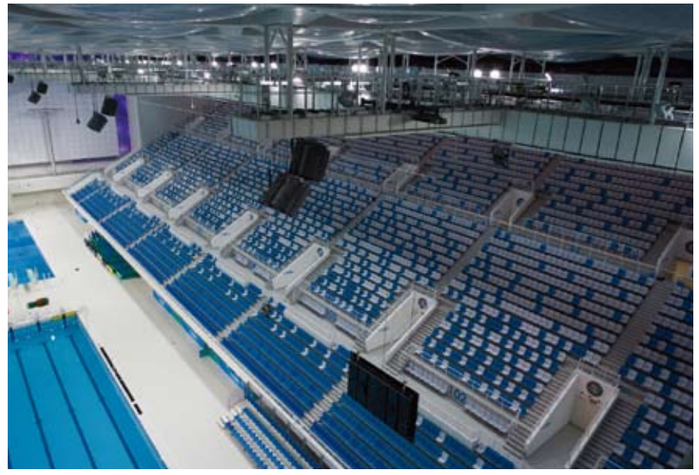
为保持泡泡体系的纯粹与唯一，并彰显其视觉上的复杂性与无序感，我们将一切出现于水立方室内的元素之几何形降至最简——正方与正圆。正方来自于建筑本身，正圆来自于象征“水滴”的室外景观元素。这个原则大到指导我们决定入口大厅旋转楼梯及前台的形状，小到指导我们选择公共卫生间的洗手盆及坐便器。

## 水带来的声与影
## ——灯光带来的多变情绪

在主要入口空间引入了些许真实的水景，如：东南入口从“护城河”延伸进室内的水面（赛后模式），西入口观光电梯处的落水，等。

这些水景为空间带来了潺潺水声与波光水影，成为白色空间中的标点符号，标识人们空间漫步中的记忆点，并通过视觉、听觉、和触觉强化人对水的多方位感知。

LED照明不仅为建筑外立面带来了无穷无尽的视觉可能性，更为水立方室内增添了梦幻色彩。东南主入口大厅的“洞洞墙”与孤岛般“漂浮”于其之上的“泡泡吧”，都因有了这种照明而具备了百变表情。这些特殊空间可与外立面照明联动，在海蓝色的主旋律中不断变换对光与水的演绎，还可以在不同季节里变化不同的色系，调节空间带给使用者的心理“温度”；更会在特殊节日和大型赛事里展现奔放的激情，给人以重重惊喜。●



# *In Central Ring,*

## *Shuttling between Art &Life*

## 在中环，穿梭艺术与生活……

文_董如菊

// 艺术地生活着，并非艺术家的专利，创造艺术化的生活靠的是艺术化的眼光和艺术化的品位。 //

社会经济的发展，创造了我们这个时代最大的特色——忙碌。人们每天都在“读秒”，忙工作、忙学习、忙应酬，繁华闹市中，匆忙的更是一种景观，行走其中，即使本来闲适也会突然变得紧张，步伐跨大，节奏加快。

事实上，忙碌的人群也会神往悠闲、渴望宁静，憧憬着一卷诗书半盏茶的意境，也会羡慕漫山遍野的草本花木、自在自得的闲云野鹤。然而，更多的人只能无奈于自己的生存状态，作为社会这架大机器流水线上的一个部件，经历着一道道工序而被模铸，或者说，是命运这根传送带上的过客，无论是循规蹈矩还是放浪形骸，都在冥冥中身不由己地抵达终点。

诚然，从某种意义上说，忙碌是生命的本质，生存的条件。然而，忙碌却不是生活的全部，人类要健康地活着，就必须有精神的、审美的、诗意的、艺术的生活。说到艺术的生活，回首整个人类发展的历史长河，会发现我们人类没有一天离开过艺术，也没有一天离得开艺术。社会愈是发展，艺术生活愈是被赋予深刻的内涵，但是，也正是由于社会的发展，艺术生活的光彩被隐匿在现实世界的繁华当中。

人们对于生活品质的追求，古往今来从未停滞，尤其是在物质文明高度发达的今天，现代都市诞生了“城市综合体”的新概念。这样的“综合体”将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。换言之，“综合体”能给我们一种衣、食、住、行、乐“一站式”的生活。

中环城项目的诞生，标志着“城市融合体”的新生，她将已经渐为大众所熟知的“城市综合体”概念进一步升华。中环人心目中的“融合体”，不仅能包含商业项目该具备的一切功能，还能诠释物质与精神的融合，传统与现代的融合，将城市精神、形象、物质和文化融为一体，成为大众精神寄托与城市自豪感的所在。基于这样的理念，中环艺术馆成了中环城项目的引擎，将艺术的元素最大限度地融入生活。

中环艺术馆的使命是彰显文化特色，成就艺术生活，什么样的建筑风格和建筑特色能承载这样的历史使命？感受了项目所在区域独特的人文氛围和文化背景，理解了中环人心中的艺术理想，中环艺术馆才得以与北京奥运会水立方主创设计师王敏女士结缘，成为水立方的“姊妹篇”，以独特的建筑语言阐释合肥“大建设、大发展”下的文化内涵。用王敏女士的话说，“这里就像是一个世外桃源，一个艺术乌托邦，是繁华喧嚣都市中的一抹静谧，一块艺术的净土”。作为一个开放的、国际的、前瞻性的艺术学术平台，同时也是公共艺术平台，服务于大众。

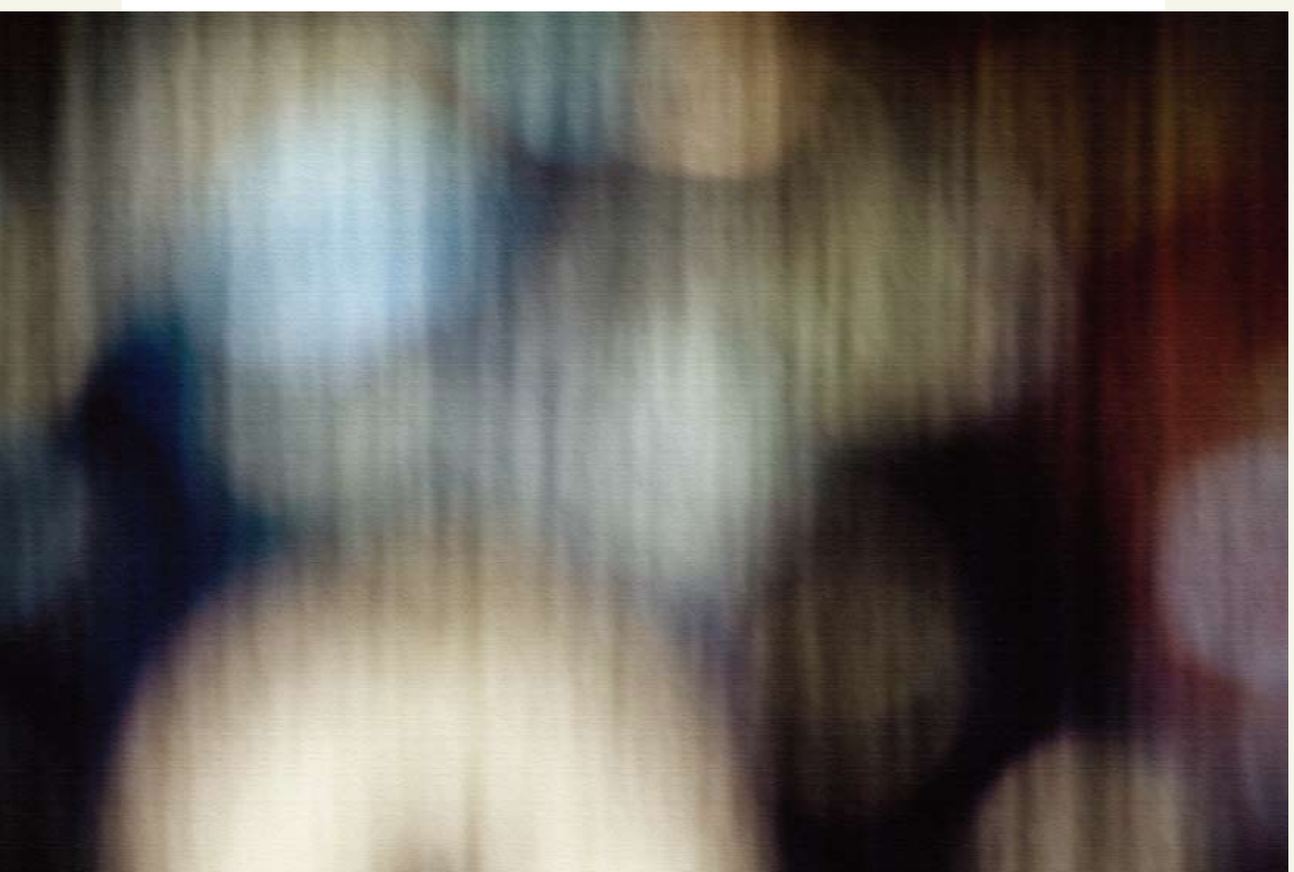
艺术地生活着，并非艺术家的专利，创造艺术化的生活靠的是艺术化的眼光和艺术化的品位。在这里，愿人人心中都存一片自在闲适，领略艺术生活，感悟人生真谛，在艺术与生活之间，自由地穿梭往来……●

# 生活志
# LIFESTYLE

艺术不是被承认，而是一种生活方式 - 059

奢侈生活是一种怎样的“艺术”…… - 061

慢旅行 旅行的另类生活方式 - 062



文_黄合建

## 艺术不是被承认，而是一种生活方式

*Art Is Not for Acknowledgement, It's Lifestyle*

可能我们已经习惯了欧洲电影的那种色调，他们的故事往往发生在夏季，那时干燥的地中海气候使那些地方明亮耀眼，不用调色镜头中就呈现一种偏黄的调子。我们的天空显然没有那么明亮，我们的城市也没有那么古老而优雅。《立春》开场，一个偏蓝色调下的小城远景，工厂的废气、早晨的薄雾还有做饭的炊烟笼罩着它，这是我们的家园。用这样的视角来看，似乎多了一些浪漫的意味，即真实又虚幻。整部电影都是这样的色调，有一种说不出的凉，这是不是也可以说就是中国的色调？

不管是《立春》的包头还是《孔雀》的安阳，这些地方都很普通，普通的让我们觉得这就在我们居住地的附近。这些电影中的人也都是那么的普通，这一切都像是真实的，却好像又隔了一层时间的纱，让你悄悄的回忆，或微笑，或伤感，也可能让你难受。

《立春》可以说是《孔雀》的姊妹篇。《孔雀》中的故事可能更多的发生在主人公们的家庭，而《立春》的主人公则是一些成年的离开了家的人。“别处”仍然深深的吸引着他们，他们为此等待、焦虑，甚至欺骗。与此同时，自卑和孤独更让他们与所处的环境格格不入，每个人的彼岸都因无法到达而显得愈发具有诱惑性。

王彩铃是个相貌不扬的女人。其实她的这个相貌已经注定了她这辈子就是个悲剧。人们常说，人的相貌不重要，重要的是心灵美。这是个多么脆弱的谎言。王彩铃歌唱的确实好，也被人认可了，当地电台整天放她的歌。那个小城的人们也对她充满了幻想。但是有什么用呢，因为长得丑，她唱的再好也不可能有登台表演的机会。她有着梦想，或者说是幻想，这都是没有错误的。错就错在她要把她的梦想让所有人承认。这注定是失败的。王彩铃是影片的线索人物，她的遭遇很极端，但是并不是特例。影片其他的人物虽然都因为王彩铃而出现，但是都不是作为陪衬，他们每个人也有自己的梦想和沮丧。

她喜欢上了黄四宝，愿意为他付出一切。但是哪个男的愿意取一个这样的女人？黄四宝只不过把她当作一个倾诉的对象，并没有认为她是一个女人。黄四宝喝醉了酒之后挫折感加强，诉苦的欲望加强，性的欲望减弱，所以才会取（去？）找王彩铃。因此王彩铃在黄四宝醉酒之后与他发生了性关系，之后黄四宝去王彩铃所在的学校大闹一点都不奇怪。如果王彩铃稍微有些姿色就不会这样。王彩铃如果长得像她隔壁的小张老师，每个男人都巴不得被她“强奸”。黄四宝是个狂热的艺术分子，考了五年美院，却都没有考上。这样极端的理想主义者的下场有两种可能，一是变得更极端，二是变成犬儒主义者。后来剪去了长发的黄四宝显然变成了后者。影片没有交待这之间他发生了什么，不过他拿树枝挑皮鞋，开着被砸烂玻璃的车到处走的镜头已经能说明他的境遇了。

周瑜是黄四宝的哥们，他也想走艺术这条路。他喜欢播音和声乐。他朗诵普希金诗歌时不时蹦出的方言和联系声乐时的“狗喘气”让人发笑，笑过之后又觉得荒凉。他疯狂的爱上了王彩铃，他因为爱王彩铃的艺术而爱上了王彩铃的人。但是王彩铃却看不起他，他是王彩铃眼中的“烂杏”。我觉得他像《孔雀》中的哥哥，他是一个能看清楚自己的人。之后他结婚生子，和妇女同志们聊些过月子之类的话题，那样的生活其实就挺好。真的挺好，这是中国

式的生存之道，在此岸过的安稳就足够了，谁能料得到彼岸是些什么未知。

胡金泉同王彩铃一样，是这个小城的另类人。他也狂热着追求着艺术。他虽然是个男人，但是心理上可能更像是一个女人，所以小城里的人都叫他“二胰子”。他渴望得到人们的认可，首先他想和王彩铃假结婚，但是王彩铃不愿意。后来他用一个极端的方式向人们证明他是像其他男人一样的男人。他把他的女学生脱（拖？）到了男厕所。此时镜头停留在厕所外，我们不知道他在里面是什么表情。但是我们可以看到，当他“强奸未遂”从厕所出来时，在众人面前，他是何等的自豪。他终于向人们证明了自己的完整。他为此坐了牢，当王彩铃去探望他的时候，他脸上洋溢着笑容，并在监狱跳起了舞蹈。此时的他是满足的。但是这种满足也使他的心灵更畸形。他并没有找到自己，而是把自己装扮成了另外一个人，为了在大众视野中找到定位。

高蓓蓓又是个搞艺术的，她可能是片中人物命运最辉煌的一个。但是她也可能是最自责的一个。因为王彩铃总是说自己要去北京唱歌剧，很多人都相信了。开始的时候她可能还会获得一些满足感。但是在北京她一次次的被拒绝，一次次的啃方便面，可能使她会更了解自己在这个社会所处的位置。她用自己的钱帮高蓓蓓走了关系，并走煽情路线在中央台的节目中获得了荣耀。后来这一切都是骗局。高蓓蓓实现了理想却没有让她荣耀。

王彩铃的邻居小张老师可能是片中唯一一个不搞艺术的人。可能是她觉得自己长得美丽，自己就是艺术品了。她的理想是能永远漂亮，“老汉”永远爱她。她能有个美满得让人羡慕的家她就很满足。与王彩铃的对比让她更满足。所以她喜欢和王彩铃交朋友，还给王彩铃买了自慰器，其实这里的潜台词不过就是我有“老汉”，你没有，你就用这个吧。最后她“老汉”把她骗了个干干净净，她的理想也破灭了。

每个人虽然不同，但是每个人的命运中都有些相似的东西。“为了艺术，为了爱情，啊，上帝啊，你却为何要把我抛弃!”这段《为了艺术，为了爱情》（选自普契尼《托斯卡》）在影片中不断出现，甚至王彩铃还效仿歌剧中的女主人公跳了一次“城堡”。艺术，爱情，这都是多么简单又美好的字眼，多么让人向往。同时又造成了多少悲剧。我尊敬有理想的人，更尊敬能坚持理想的人。可能此时我很少再谈什么理想、爱情、艺术了，对我来说，这些都该是脚踏实地的做的，抱怨没有任何意义。

艺术确实是个好东西，她让人不孤独，让人充满希望、生气勃勃，即使早已心灰意冷。但是在影院中我一直沉思，是什么错了？是什么让影片中的人沮丧，就像几年前的我。王彩铃追求的东西都没有了，最后收养了一个小女孩过日子；黄四宝不再画画，变成了一个奸商；周瑜变成了一个彻底的居家男人；胡金泉变成了一个犯人；高蓓蓓变成了骗子；小张老师变得一无所有……好像都没有错。每个人都想“生活在别处”，而“别处”演员在彼岸。其实仔细想一想，每个人都有自己的艺术，错误就在于每个人要把自己的艺术展现给别人，让别人承认。其实王彩铃自己已经知道了自己有唱歌的天赋，这就足够了，没必要非挤进体制。黄四宝的画画的不错，没必要考什么美院。胡金泉的舞蹈也达到他追求的水平了，没必要在意自己的性心理……所以，一个人这辈子能把自己的艺术给艺术了，生命就是很美的了。作为一个过来人，我很反感人们再说“你要坚持坚持自己的理想，总有一天会怎么怎么的”，这是害人的。艺术不是被承认，而是一种个人的生活方式！●

文_陈一舟

# 奢侈生活是一种怎样的“艺术”

## *How “Art” Luxury Life Is*

“我们推介的是艺术化的生活方式、原始生态的休闲方式。”第二届Top Show（深圳）国际顶级私人物品展策展人盛磊说，大众心目中的“奢侈”，应该就是这种生活方式和休闲方式。那么，究竟富豪们的生活方式有多“艺术化”？他们的休闲方式又如何“生态环保”？花4200元买一个枕头，花100万元买一张按摩床，再花1000万元买一件苏绣作品挂在睡房里；又或者花费数百万元买一辆全球限量版的顶级跑车，再花数百万元到非洲走一转，猎头大象带回家……（《信息时报》1月20日）

大众心目中的“奢侈”，居然是“艺术”的——这样的说法，听上去非常新鲜，细一想，荒谬之极。艺术，是人类智慧和心灵的结晶，是高层次的精神产品，它或许是浪漫的，或许还是激情的，但却无法用金钱挥霍这种“奢侈”的方式展现出来。有钱可以奢侈，但有钱却无法“艺术”，这世界上的有钱人多了去了，却没见哪一个人因为富有而“艺术”。

“奢侈”是什么？有人“套用”法国社会学家鲍德里亚1970年在《消费社会》一书中的一段话作出了幽默的“注解”——“奢侈主义”代表这样一种生活方式：消费的目的不是为了实际需要的满足，而是在不断追求被制造出来、被刺激起来的奢侈欲望的满足，所消费的，不是商品和服务的使用价值，而更多是它们的“符号象征意义”。穿名牌，不是为了实用而是为了“品味”；购豪宅，生存居住是次要炫耀攀比才是第一目的……为了消费而消费，为了消费而奢侈，举着“奢侈主义”的大旗，消费与享乐、地位、身份、面子等紧密相连。

值得一提的是，现实中，不仅有钱人喜欢奢侈，越来越多的工薪阶层也对“奢侈品”乐此不疲。在“奢侈主义”义无反顾的浪潮声中，我们难以排解这样的郁闷和自嘲：吃吃高档西餐、喝喝顶级洋酒、戴上天价首饰，就是贵族？就有品味了？暂时的自我奢侈消费麻醉之后，除了一大堆看上去很美的“奢侈符号”之外，除了空空的钱包之外，我们得到了什么又失去了什么？过早的奢侈主义吸纳，对于我们这样一个发展中国家而言，负面影响是深刻而全方位的。切入现实，在奢侈主义的烙印下，是财富的无序挥霍和浪费，是传统人文精神的流失，是伦理道德的异化和扭曲……

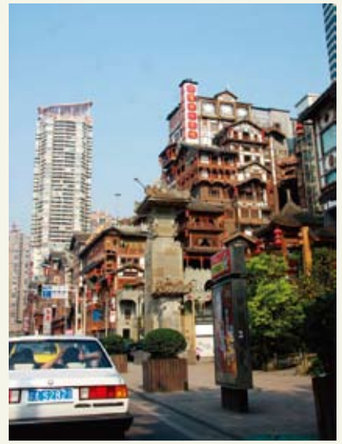
未富先奢，不利和谐。“我们刚吃上肉，你们又吃鱼翅了；我们刚解决了‘三代同居’的难题，你们又住上豪华别墅了；我们刚戴上金项链，你们又换成了珠宝玉石的了；我们刚喝上啤酒，你们又开始青睐百年苏格兰威士忌了……”——这是一个在网上流传颇广的“段子”，倘若要说这种反衬社会不公的“奢侈”是一种“艺术”，那也注定是少数新富群体道德空虚的一场场“迷失乱舞”罢了，只会有倒彩，不会有掌声。●

# 慢旅行 旅行的另类生活方式

## *Slow Travel, Lifestyle Alternative*

### 卡夫卡，看得见或看不见

“布拉格是座神奇的城市，一旦抓住你，便无法逃脱。”卡夫卡如是说。布拉格是一座被施了魔法的城市。美丽的伏尔塔瓦河静静流淌，神秘的布拉格城堡兀自安详，老城广场的天文钟一刻不停地向前走，然而时光却仿佛仍凝固在几个世纪之前。纵使在城市迷人的夜色中，也流淌着丰富含混的情调，神秘变幻的气息。布拉格除了天赋的美景，更多的是一种文艺气质。卡夫卡、米兰昆德拉、雅哈谢克，他们都为这座城市赋予了无穷的想象和生命的力量。卡夫卡，其实见或不见，都不是问题，因为，他就在那里。对崇敬喜爱卡夫卡的人来说，他诡异的想象，明净的文笔，别开生面的手法，令二十世纪各个写作流派都纷纷追认其为先驱。他的不巧光环重塑了布拉格，在这里，似乎随处都可以发现小说中描述的影子。而他自己，也把学习、成长、工作和生活，这些生命中最重要的印记铭刻在这里。与此同时，伟大的卡夫卡也常常会招致不少诟病，他们说他作品的阴暗面太多，他们说他把个人的不幸经历和对人类的极端畏惧无限放大，直至荒诞不羁。于是不知不觉中，卡夫卡在某种意义上便成为怯懦、孤独、阴郁、荒诞的代名词。勿庸置疑的事实是，看得见的卡夫卡精神世界和看不见的卡夫卡，以及他的故居——黄金小巷22号，一幢水蓝色外墙的小屋，都是今日众生热捧的对象。黄金巷是布拉格最具诗情画意的街道，而22号的水蓝色小屋，夹在一片色彩斑斓的建筑物中。门框很低，需要弯腰低头才能进得去。房屋虽矮，但明净的大窗户以及窗外的开阔景致却使卡夫卡的想象能够插翅高飞。现在的小屋书卷气息浓浓，封面上的卡夫卡向窄窄书架间穿行的路人投去寂寥忧郁的目光，各种版本的卡式书籍几乎在这里都能找到。除此之外，关于捷克和布拉格的各种指南、英文原版的童话书和今年的日历也都摆在显眼处，不言不语，却很招摇。



### 感受重庆

来重庆之前，我告诉自己：为了更好地感受这座城市的气息，要尽量先把自己变成一张“白纸”—— 不听自己播放器里的歌，空出耳朵来聆听这里最地道的乡音；不看喜欢的电视节目，留出眼睛欣赏最真实的风景；忘记过去的生活习惯，全面体验这里的另一种生活方式。而重庆，没有让我失望。到江北机场之前，往窗外看去，一片绿！这就是山城给我的第一眼印象。由浅及深不同层次的绿，构成了这座城市的主色调。后来的经历，更印证了这一初步印象：从重庆申基索菲特酒店去景点的很多路上，就犹如在绿浪中穿行。“山城”因山而得名，而它的魅力却远在“山”之外。商务人士到此，工作之余可选择众多充满历史感或文化气息的好去处，艺术地享受山城的旅居生活。魅力出行当巴士在滨江公路上飞驰时，从车窗外看到沿江往返的游船、高高在上的轻轨、穿山而过的隧道。北京那些四平八稳的几乎在同一平面的交通路线，和这座城市高低相望、纵横交错的立方体交通网络比起来，确实显得文质彬彬了。重庆的交通有“金桥银路”之称。山河相间，起伏不平的地势阻碍了交通建设，但当地人却舍得花大把的银子创建完善的交通网络。重庆人遇山开路，遇水搭桥。你可以看到轻轨穿楼而过，或是在步行街上闲逛的时候轻轨从头顶呼啸而过，可谓当地的一大奇观。从城市的交通，就能感受到这里的人们开天辟地的勇气。海拔最低的交通路线在江上，游船是主要的游览和交通工具。

“两江夜色”作为重庆代表性的景点之一广受游客喜爱。乘坐索菲特游船，一边享受美食美酒，一边在轻风的吹拂下沉醉在迷人的夜色。广告灯、照明灯、景观灯霓虹灯的海洋是夜的天堂。在长江与嘉陵江的交汇处，可看到两江不同颜色的水汇流到一起的奇观。朝天门广场的建筑宛如一艘整装待发的战舰，准备乘风破浪起航。 天上街市在重庆探寻巴渝特色的吊脚楼建筑，洪崖洞无疑是最佳的选择。远远看去，洪崖洞像是独立的一两栋竹楼，进去才发现，原来里面别有洞天。街道上，既有传统的食品及工艺品，又有现代的品牌商店及卖场。剧院、酒店、棋牌社等一应俱全。纸盐河酒吧街、天成巷巴渝风情街、盛宴美食街及异域风情城市阳台让人体验不同文化风格，品味多种时尚元素。建筑尤其独具特色，扶梯、观光梯与各种特色步行楼梯（木制、石制、折式、环形等）各行其道。餐厅、观景台、阳台、高低错落、各成比例。从高处看，极具视觉美感。

### 隐居在涞滩

在千年的青石板路，感受传统的建筑与民俗。豆花、腊肉、米酒等经典美食的制作工艺承袭千百年来的工艺手法，让人一饱口福。色彩明丽的编织工艺品、木制拨浪鼓等民间手工艺品，可作为旅游纪念品带回家，颇具情趣。古镇内有清代建筑的文昌盛宫，目前其主体建筑尚存，其中保存有古戏楼，戏楼平台外栏木刻浮雕，艺术价值极高，令人叹为观止。依山而建的摩崖石刻是涞滩人文景观的又一集中体现。通高12.5米的释迦牟尼像被称为“蜀中第二佛”。禅宗六祖造像在全国石刻中是唯一的一组“全家福”塑像。 恋上“一棵树” 我们的车子沿着崎岖陡峭的盘山路爬上了南山。从“一棵树”观景台俯瞰重庆夜色。据说这里是欣赏重庆夜色的最佳地点。高楼林立的重

庆主城区，璀璨缤纷的灯火照亮了这座彻夜不眠的城市。倒映在水中的灯光把长江染成五彩的缎带，缎带把城市围束起来，山水都市散发出时尚现代的迷人魅力。难怪法国《费加罗报》把重庆称为“中国的芝加哥”。

## 首尔是传统与现代的完美结合

首尔是传统和现代的完美结合，这个购物天堂拥有琳琅满目的传统和时尚物品。口味最正宗的泡菜、最新流行的服饰、韩国传统工艺品以及特色纪念品，能满足来自不同国家游客的胃口。在首尔shopping，最重要的是带着欣赏的眼光慢慢逛慢慢挑，既享受满载而归的乐趣，也享受休闲放松的心情。仁寺洞是体验韩国传统文化的最好去处，这里处处透出古文化的内涵和风韵。仁寺洞最受欢迎的商品要算是造型或古朴或精致的陶瓷器了。挑选的时候不仅要看陶瓷器的色彩是否明亮，还要用手指弹弹，听声音是否清脆。这里还出售很多古画、古家具和古代生活用品等，以及精美的木雕刻品、改良过的漂亮的韩服、传统茶具、颜色亮丽的绸缎荷包、扇子和韩国结手机链等等。明洞是韩国最有代表性的购物街。乐天百货店、新世界百货店、阿瓦塔等多个综合购物中心和路旁的高级名牌店铺都是明洞吸引人的魅力所在。繁华热闹的街道，随处可见衣着光鲜的男女在性感橱窗前驻足流连。当然，这里也是韩国明星们喜爱的地方，如果你的运气足够好，说不定就能看到韩国电影电视剧中崇拜的明星呢。

东大门建于600年前的朝鲜王朝时代，与南大门和西大门一样，本是首尔重要的历史遗迹。但现在人们说起东大门，更多的是指东大门市场。东大门是流行的边缘，这里的一切都透着时尚、流行的味道。能够以比较经济实惠的价格享受时尚尖端的乐趣，不得不说也是一种快乐。东大门以服饰类为主，这里的市场非常广阔，一定要选好方向和位置再开始逛，否则会在眼花缭乱中迷失。

## 在布鲁日的小街小巷中穿行自是一种乐趣

布鲁日是比利时古城，是西佛兰德省的省会。“布鲁日”在佛兰德语中有“桥”的意思，由流经市内的莱伊河上的一座古罗马桥梁而得名。布鲁日14世纪曾为欧洲最大的商港之一。古城内风光旖旎，各式房屋鳞次栉比。城区河道环绕，水巷纵横，浓厚的中世纪风貌让人觉得仿佛穿过时光隧道回到了这个古老而神秘的城市。很多人说，游布鲁日最好的方式一定是乘坐小艇观赏水城全貌。是的，这样讲没错，不过这也是最大众的一种游览方式。我要推荐的是骑行，是换一个角度感受布鲁日的最好方式。更何况，这里有非常棒的骑行路线，而且在郊区还有专用的自行车道！布鲁日有一条两个小时的骑行路线，很适合旅游者做体验。安排好的路线是骑行15公里，并不从原路返回。清晨的古城宁静秀丽，几乎听不到喧嚣。很多旅游者手里拿着地图，寻找各自感兴趣的路线和景点。其实不论从广场的钟楼向哪个方向出发，最终都可以回到这里。途中经过的运河是拿破仑攻打欧洲时修筑的。只是修到一半时，爆发的Waterloo战争中断了修筑计划，最终没能与斯凯尔特河连上。今日看来，这未尝不是一件好事，没有了繁忙的运输，布鲁日的中世纪风格才得以保留，众多骑行者的乐趣也才得以脱颖而出。在布鲁日的小街小巷中穿行自是一种乐趣，可以感受安静的街区，参观民族博物馆。从民族博物馆出来就可以走郊区专用自行车道。布鲁日有很多风景如画的骑车道。路上有高大的树木遮阳，一点都不觉得晒。从车行租来的车子不必当天还，如果第二天要用的话，存在酒店的车库中就行。●

品质造就未来
创新改变生活