

横店集团金华造城“常青墅”

探索中国工业化和城镇化的良性互动

■ 特约记者 周元 金华报道

阳春3月草长莺飞,来自首都新闻界的一批嘉宾,在考察过浙江省金华市的华庭·常青墅住宅小区后连声赞叹:“看来确实要逃离北上广”。在江南水乡普通市民可以买得起这样品位的高档排屋,距离市中心无非5分钟车程,这样的安居乐业在北京是我们这些媒体人一辈子的奢望。”这些北京客人并不知道,就在5年前,他们所在的地块还是金华城西的一片工业生产区,金华市政府大规模启动经济开发区外延拓展,集合优势企业精耕细作,5年时间,让金华城西秋滨这片传统的市郊工业区换了人间。在国家实施内需导向的发展战略步伐中,将引起产业布局和城镇化格局的深刻变化,横店集团创始人、横店文化全域化目标中的“建筑文化多元化、城市文化品牌化”等,已经在推进和实现中国基层工业化和城镇化的良性互动中积累宝贵的发展经验。

常青墅成就城市文化品牌

1975年,乡镇企业横店丝厂在东阳艰难创立。弹指一挥30年,横店集团已经形成了以工业企业为主体,影视产业和其他新兴产业协调发展,经济效益稳定增长,社会效益日益显著的格局:在浙中腹地东阳八面山,一个崭新的国际化横店集团已然展现在世人面前。横店地产成立于1997年2月,系国家大型民营企业——横店集团控股有限公司下属子公司之一。横店集团作为以高科工业为主导,影视旅游文化产业和其他产业协调发展的大型民营企业集团,名列“中国企业集团竞争力500强”第100位,福布斯中国顶尖企业100强排名第35位,跻身“全球华商500强”。

金华秋滨,是距离金华市政府不到4公里的一个市郊板块,伴随金华城市规模的不断放大,十几年前的经济开发区主战场,已经成为炙手可热的大型居住区,已然成形的800亩居住版块,涵盖华庭常青墅、家和园、泰瑞、天禧四大新盘以及公园配套。而就在记者采访期间,金华市西南主动脉八达路连接金华一环的接驳工程正在进行封道施工,根据工程进度,半年后八达路将全面接轨金华一环,基本实现秋滨板块与金华一环的十分钟循环圈,也就是说,通过八达路进入金华一环,可以在十分钟里抵达市区东南西北各个路口,不仅对于秋滨居民出入市中心,哪怕是进出浙中城市圈的兰溪、义乌、东阳、永康,也基本实现了一小时交通行程。难怪一名永康的企业主在呼朋唤友买了近十套常青墅的排屋后笑谈:“我们是真正的刚需,在金华买下这么一幢排屋,考虑的根本不是投资,而是在金华安放一个家,一个足以让老小阖家欢乐的家园。”

常青墅5年前就以金华市场罕有的美式大宅风格,吸引了成熟置业者关注的目光。项目发展商横店地产在湖南长沙成功开发的美式别墅第一季“美洲故事”,为营造华庭·常青墅美式别墅打下了坚实的基础,也让横店集团反哺家乡有了足够的自信。华庭·常青墅作为横店地产美式别墅第二季,集团房地产精品战略开发的重要组成部分,不仅延续了横店地产美式别墅营造经验,还针对项目坐拥金华大学城的地域特征提出了学院派大宅的定位,项目坚持保留地块内3亩原生态树林,为打造顶级别墅创造优越的自然和人文条件。



横店地产作为一个有责任的开发商,更是从产品营造之初的规划设计,到具体产品施工实施的各个阶段,都始终坚守对产品品质的追求,以积极的姿态实行细节品质的把关,给金华高端阶层呈现最完美、最纯粹的品质享受空间。

绿溪园一期业主刘先生一家难以掩饰兴奋之情:“美式大宅建筑和景观的细节做得非常考究,景观小品点缀其间也很有意思,当初说实话是看中横店集团大企业的实力依托,事实证明我们的托付没有失望,这一切完全超出我们的想象,现在来我家的亲友除了羡慕还是羡慕……”他骄傲地告诉记者,常青墅排屋车库门采用的是2万多元一扇的实木门,而当地市场上500多万价位的排屋,用的只是三千元一扇的电动门。这样的细节,在常青墅不胜枚举。5年多时间的沉淀、优化和大投入,才成就了常青墅今天的高品质、高性价比。

在金华近5年风起云涌的楼盘开发中,华庭·常青墅始终坚持稳扎稳打,不论市场如何起伏一直专注品质。“现在购房者都已很成熟,尤其是购买排屋等产品的改善性需求群体,他们挑选的往往是准备住一辈子的家。常青墅排屋4期开发下来,从户型到选材,从景观到花草树种,几乎每一期都有变化。这种细微的变化背后,是华庭房产对品质的执着追求。”华庭房产负责人一直相信,业主托付的是一辈子的家,楼盘的品质不靠吆喝,而是用心打磨出来的。而浙江商贸学校校长黄宏伟教授则从学者的角度看待常青墅对于金华城市开发的意义:“美式建筑文化只是外显的一个载体,项目经得起购房者的挑剔,经得起时间的检验,这是常青墅开发最值得称道的标准。以常青墅为代表的美式建筑文化不仅成为浙中建筑行业翘楚,还与湖海塘开发遥相呼应,某种程度上也已经成为金华城市文化的一个品牌和代表。常青墅的8年开发目前开始收官,在这个从工业区到居住区的转变过程中,依托横店集团的实力背景,不仅为业主营造了家园,也给政府分担了企业改制的责任,为社会创造了价值。”

金华秋滨因常青墅而复兴

今年3月下旬是常青墅一期墅景公馆交付的日子,与很多业主欢天喜地入住伙新居形成呼应的,是一期高层沿街店面的炙手可热。常青墅售楼中心的置业经理万丽,每天要接到不少咨询电话,都是打听这些沿街店面的销售行情的:“还没有开盘?一定要给我留几间,八达路一旦接通市区一环,这里的店面可谓两年的处女地。”

“经过两年多的等候,我们去年总算租下秋滨陆村农贸市场附近的一块物业,开出胡膳房的第11家餐厅。现在来看这个等待还是值得的,目前营业额已经向成熟

运营的老店看齐。”金华最大的快餐连锁企业胡膳房餐饮管理公司负责人胡兆辉也是常青墅的业主,他告诉记者,3年前就意识到秋滨市场的巨大消费力,想进驻秋滨不过没有合适的物业:“不是价格的问题,而是根本没有相应的场地,这里多数是当地农民的自建房,难以成片租赁,八达路沿街商业用房的推出,将从本质上提升板块的商业格局。”

作为金华大学城边上的人文规模住宅小区,常青墅项目在200多亩土地上打造出一座人文美式家园。园区以美国著名花园为蓝本,规划了绿溪园、杜邦园、安德森园、哈利园等四大别墅组团以及墅景公馆高层组团。常青墅·家和园自5年前陆续开盘亮相以来,楼价已经历经三级跳,而数千户业主的相继入伙,更是带来秋滨商业的一触即发。

走进常青墅,仿佛时光穿越,来到了一座美式的景观公园。别墅建筑的文化石立面、独栋化的设计手法、重叠错落的屋顶、契合家族气质的大尺度门窗、木制细节的自然点缀、半隐蔽的连廊空间……一砖一瓦、一角一棱都精工铸造,呈现出久经时间沉淀的气质和稳重。“这是秋滨发展的一场革命,原先规划的工业区已经逐步让位于商住区,秋滨经历了十几年的发展,目前正处于升级转型的关键阶段,但我们作为街道基层在整体规划上没有发言权。所幸常青墅这些超级大盘的开发,将全面带动社区住宅和商业的复兴。”金华市开发区秋滨街道办事处有关负责人告诉记者,秋滨商业现有的小型社区规划和集镇配套不尽如人意,人居、商业升级呼之欲出。沿八达路南侧,分布着常青墅、家和园等3大楼盘的沿街底商,加上东面的张坞改造小区,东西长度超过一公里。常青墅项目营销负责人告诉记者,作为秋滨人居的标杆力作,项目已经实现了预期的影响力:“秋滨的商业中心目前还局限在陆村的马路市场,我们考虑市政配套再成熟一些推出商业项目,集团的综合实力让我们不必像一般开发商那样急功近利。”

工业化和城镇化的良性互动

一座传统的工业区,如何能够成为转型成为吸引高端置业者的居住区,华庭常青墅的成功开发提供了范本。在常青墅项目西片哈利园的北半部位置,最初规划有一片高层区域,现在已经变成了建设中的低密度排屋区。原来该项目规划容积率最高可达1.6,而目前实际还不到1.1。横店集团放弃如此多的利益,原因只有一个,让整个小区建筑排布疏松通透,通过降低建筑密度,换取整个小区业主居住舒适度的提升。常青墅排屋区最大楼间距达到了二十七、八米,不仅为浙江市场所罕见,在国内排屋项目中也屈指可数。

在“舍”与“得”的把握之间,横店地产决策层心里有本明白账:“大环境不足,小环境来补。”2009年常青墅刚动工时,八达路尚未打通,周边居住区的氛围没有完全成熟,世人眼里的秋滨就是工业区;而小环境则是常青墅内部的景观配套,建筑品质的精益求精。正是集团持之以恒对常青墅的敢投入、大投入,成就了今天的楼盘高品质和美誉度。5年时间过去,当初的“大环境不足”已发生了巨大的变化,而“小环境来补”依然在继续投入、改进和完善。5年的倾心建设,也使得常青墅从当年的楼市“潜力股”,变成了今天的“绩优股”。今天的八达路南面,除了周边家和园、泰瑞家园等新建小区陆续增多,购物、教育等配套趋于成熟,生活氛围日益浓郁。常青墅业主老周告诉记者,他之前买过多处物业,看配套不齐就看早餐能不能买到油条。入住常青墅后,每天一早出门来回3分钟,热呼呼的油条、煎饼就放在了家人的餐桌上。常青墅业主出行极为便利,从小区门口到中国茶花文化园,直线只有1000米,可以说每天都方便到公园里散步。而常青墅的楼价在金华别墅排屋产品中,一直算是中低档水平。即使目前开发的最后一期哈利园,虽然在户型空间、私家庭院等方面作出优化升级,起步价每套也才300万元。华庭房产定位“中低档的房价,中高档品质”,真正圆了更多普通置业者的排屋梦。

鲜花更艳了,树木更粗了,美景更彰显了,经过多年的呵护和孕育,常青墅内外环境均已发生了巨大变化,常青墅也由此进入了最佳居住期。就像一朵含苞待放的鲜花,常青墅即将迎来盛开的一刻;更像一坛窖藏的老酒,历久香更浓。华庭房产负责人表示,常青墅将把品质之路坚持到底,有价值的产品才能经得起时间的考验,历久弥新。

横店集团在新老两任总裁的带领下,始终保持着良好的发展态势。随着企业的发展壮大,企业不断提升自身的档次与品位,向更大更强的目标前进。正如横店集团控股有限公司董事长徐永安所言:“十年来我们面壁只为图破壁,寻找机会,创造机会;我们不只图一己之安,一隅之富,更视整体繁荣、共同富裕为己任。这种精神不仅是横店集团从无到有不断发展的力量源泉,也已经在开发常青墅项目中得到淋漓尽致的贯彻和体现。眼下横店集团总部正对产业进行整合,让包括房地产在内的每个产业都能集聚优势资源,提高效率,为打造千亿级集团战略目标贡献更多力量。”

森林溪谷的意境,移步换景的视觉盛宴,私家庭院生活等无不呈现出自然的生动情趣,花草相间,浓荫守候。去实地看过常青墅的人都有感触:这不正是我们一生追求,可以放心托付的梦想家园吗?

农村集体建设用地入市应确保利益平衡

■ 特约撰稿 郭文婧

3月20日晚上,山东省平度市凤台街道杜家疃村村民耿福林与其他3名村民一起,住在搭建的帐篷里守护耕地,21日凌晨,一场大火将其生活烧死,其他人则不同程度受伤。案件很快告破,系承建商与村主任指使他人纵火。案件背后,则被解读为平度政府多年来的征地之殇,政府与村民之间围绕耕地而积累的矛盾被引爆。中国社会科学院农村发展研究所社会问题研究中心主任、教授于建嵘分析称,山东许多地方以“城镇化”为名,抢夺农民的土地,引发流血事件,平度仅是其一个缩影。

2008年,十七届三中全会明确提出“逐步建立城乡统一的建设用地市场”;2013年11月,十八届三中全会在重申“建立城乡统一的建设用地市场”的同时,强调“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”,“赋予农民更多财产权利,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制”,实际上为农村集体建设用地入市的利益平衡开出了药方。平度血案之所以发生,实际上就是农民利益、开发商利益和政府利益没有平衡的结果。

杜家疃村的土地征收后拟作为工业和教育用地,但最终那片耕地却变成了房地产用地,这在某种程度上说明当地政府所谓的城镇化思路,不过依然是“房地产化”,目的依然是继续依赖“土地财政”。而在平度血案发生之后,许多投资开发商纷纷跑路,给村民留下多个烂尾项目,甚至一片空地,这恰恰说明相当多的“下乡资本”,并不是奔着城镇化的“新型”而去,可能依然抱着投机炒作心态。而在征地的过程之中,农民只是在被通知领取“青苗费”才询问“是否将村里的土地卖了”,开发商“不向村民打招呼,先把地圈起来”,村民不得不自发前往开发商施工现场进行制止,频繁维权便集中爆发。

道理很简单,随着郊区、城里的地越来越少,农民的土地和巨大的利益显而易见。各方的利益冲突必然带来复杂的利益博弈。对基层政府来讲,要解决人的城镇化,要花钱,要付出成本,而且见效慢。而如果不顾人的城市化,着力解决土地的城镇化,不仅很容易,而且还会带来巨大的效益,在挣钱的同时也装点政绩。所以,基层政府往往就站在了开发商那边。资本天然逐利的,开发商之所以愿意去开发,就是看中了农地的低廉价格,如平度一样,市场价格为每亩300万元至350万元的土地,就被政府以每亩50万元的价格买了。

只有权利对等才有可能利益均衡。农民土地入市流转政策的本意是好的,因为入市流转可以使土地释放出更高的价值,增加了农民的财产性收入,农民也可以以此顺利完成市民化的进程。然而,农村土地的性质是集体所有,没有确权到户,自然埋下了复杂权属纠纷的隐患,像杜家疃村一样,被村、乡镇干部侵害农民土地权益的行为,偶然之中就有了必然。实际上,在农地入市中,可能因为利益不平衡引起纠纷的隐患,除了被征的耕地之外,基于宅基地的“小产权房”,也将是另一颗可能重演“平度血案”的炸弹。可见,只有做好土地确权这一项基础工作,农村集体建设用地入市利益平衡才有可能。

处理好农村集体土地入市,就必须做好与征地制度改革之间的顺利衔接,实现征地补偿与农民土地财产权利的合理安排。虽然“招拍挂”的土地获得方式,在大城市高房价下饱受诟病。但对农地入市来说,这却是目前市场规则公平开放透明、市场决定价格的最有效方式。只有遵循国有土地与集体土地权利平等的原则,在规划管理上,不对农村集体建设用地加以种种限制,建立农村建设用地储备制度,也采用“招拍挂”的方式进行土地交易,这样农民才不会担心土地被贱卖的问题。

土地是农民的生存之本,发展之基,致富之要。在农村集体建设用地流转中,如何统筹平衡政府、农民以及其他利益主体的关系,是土地转型能否取得成功的关键,否则,就会像平度一样,引发社会问题。没有农村宅基地和集体建设用地使用权的确权,农民的土地产权主体就会被架空,自愿公平就会成为一句空话;没有公平开放透明、市场决定价格的农地交易市场机制,农民更多的财产权利也就不可能真正得到保障;如果不能保证农村集体建设用地入市的利益平衡,城镇化建设的“新型”也就会成一句空话,所谓的城镇化就将成为中国发展的另一个陷阱。

现在唱衰 P2P 网贷为时过早

■ 特约撰稿 刘承波

随着“优易网”“哈哈贷”“淘金贷”等P2P网贷平台因为各种原因相继倒闭或跑路,唱衰这个行业的声音开始甚嚣尘上。笔者认为,现在下这样的结论为时过早。

P2P网贷(Peer to Peer lender)是一种集结民间资本力量的互联网金融模式。它起源于英国,2006年传入美国后,在2007年传入中国。国内在2011年涌现出大批P2P网贷平台,2012年进入爆发期,2013年各P2P网贷平台借贷规模更是出现了翻番式的增长。据不完全统计,目前国内包含网贷平台已超过2000家,网贷平台P2P网贷下放贷的部分全年交易额已超过600亿元。

P2P网贷属于一个新生事物,目前既没有政府监管部门,也没有行业发展标准和规范,更没有相关法律直接约束,再加上进入门槛很低,以致有些鱼龙混杂,部分P2P网贷平台因为资金链断裂、经营管理不善等原因倒闭或跑路。这是一个新兴行业发展过程中出现的很正常的现象,我们完全没有必要大惊小怪。更何况,从2013年10月到现在,全国倒闭或跑路的P2P网贷平台50多家,仅占全国P2P网贷平台总数的2.5%。

讨论一个行业有没有生命力,关键要看这个行业有没有市场需求。一直以来,银行成为企业融资的主要渠道,以致企业对银行贷款依赖程度很高,一旦银根紧缩,企业的融资就会陷入困境。近年

来,企业特别是小微企业融资难已经成为了普遍现象。另一方面,因为股市低迷、房市限购,银行存款又因通货膨胀日益缩水,民间大量闲散资金找不到投资渠道。“一个锅要补,一个要补锅。”P2P网贷正是一担挑起两头需求的恰好平台。

相对于传统金融而言,属于民间借贷性质的P2P网贷成为了传统金融有益和必要的补充,一定程度上撬动了民间资本,为拥有闲置资金的人群寻找到保值、增值的途径。同时,解决了部分社会融资需求,缓解了个人、小微企业的资金困难,增强了经济运行的自我调整 and 适应能力。

3月26日,国务院总理李克强考察沈阳小额贷款公司,盛赞小额贷款服务

小微企业,两“小”和谐叠加,就能做出大事业。这是小额贷款公司的福音,对P2P网贷来讲,也是极大的利好。此前,国务院办公厅相继发布了《关于金融支持小微企业发展的实施意见》《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》,要求优化小微企业金融服务,积极发展小型金融机构,大力拓展小微企业直接融资渠道,全面营造良好的小微金融发展环境。李克强总理在前不久结束的十二届全国人大二次会议上作政府工作报告时也指出:“让金融成为一池活水,更好地浇灌小微企业。”这对于P2P网贷是极大的政策支持,又有市场需求,我们还有理由唱衰P2P网贷吗?

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下
购买和使用

海南亚洲制药有限公司生产
海南快克药业总经销