



卷首语

一个时代有一个时代的建筑。这些建筑既代表着当时人们在建筑和科技上的最高成果，也记录着那个时代人类的生活需求与审美取向。就像欧洲的城堡与老北京的四合院，形态不同，却都见证了不同的历史，也都书写着那个时代的辉煌。如今的城市综合体正以迅猛之势逐渐成为城市新的标志，记录着这个时代的需求与变革。

有人说，以前的住宅区只有房子没有生活。城市综合体将功能单一的住宅变成宜居的城中城，重新改写都市的面貌与人类的生存环境。云集众多商业、电影院线、写字楼、酒店的大型城市综合体其实就是城市生活的缩影，在很多方面满足了城市人群在居家、城市生活以及工作方面的需求。而这些综合体在形成人流聚集后，更有望形成一个独立的商圈影响周边区域的商务、经济发展。

在这次城市的变革中，金融街控股作为商务地产的领军人物，在北京、天津和重庆先后尝试城市综合体项目。从打造北京金融街整个区域，到建设城市综合体这样的城中之城，金融街控股将自身在商务地产方面的优势发挥得淋漓尽致。“打造标准之上的好房子”一直是金融街控股打造住宅项目坚持的原则，以统筹建设一个街区的实力，打造一个城中之城，金融街控股一直在努力。



云卡·尚礼

金融街购物中心 高端礼品卡

Financial Street Cloud Card Financial Street Cloud Card

徜徉于紫禁城下的购物天堂，相约在格调幽雅的茶舍酒坊；
国际品牌收纳随心所欲，精制美饌品鉴小聚怡情；
在五星级酒店接待远方来客，为家人悉心挑选优质食材.....
云卡，金融街区内外，步步为您设想。

400-706-8695



上海杉德支付网络服务发展有限公司北京分公司

服务热线: 400-706-8695 (周一至周五 9:00-18:00) 010-66220575/76 (周一至周日 10:00-20:30)
售卡地点: 金融街购物中心一层团购部 网址: www.sandpay.com.cn

目录



P6

都市繁华的智慧



城市综合体作为城市映像的魅力焦点，在创造综合的城市生活内容、营造多元城市生活需求空间等方面，成为城市的上佳选择，始终如一地展现出智慧之于城市的非凡影响力和创造力。

领导致辞

4 稳健增长 回馈客户

金筑

6 都市繁华的智慧

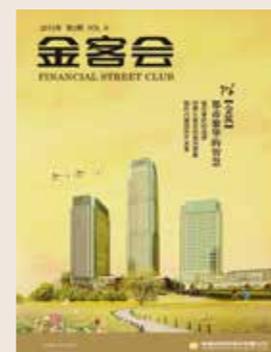
8 城市更好的选择

14 世界大都会的城市意象

24 做时代建筑的开发者

专栏

32 新“国五条”内容探秘



2013年6月 (总第六期)

出品: 金融街控股股份有限公司

总编: 吕洪

主编: 王志刚

责任编辑: 王一菲

设计: 弗戈博达(北京)广告有限公司

地址: 北京市西城区金融大街丙17号
北京银行大厦B座11层、12层

邮编: 100033

电话: +8610 66573088

传真: +8610 66575015

网址: www.jrjkg.com.cn

金融街控股股份有限公司副总经理 王志刚

稳健增长 回馈客户



4月初，金融街控股交出了2012年的成绩单。在过去的一年中，公司实现签约销售额205亿元，同比增长57.69%；实现营业收入172.33亿元，同比增长78.82%；归属于上市公司股东的净利润为22.69亿元，同比增长12.48%。这些成绩的取得，既有传统商务地产领域的贡献，也有住宅产品的突破和自持物业的收获。

2012年全年，金融街控股商务地产签约额高达94亿元，单项产品业绩排名业界前列，继续保持了其商务地产领军者的地位。在这一年中，公司持续加大在城市核心区域的商务地产投资，先后获取了约47万平方米的商务地产项目，合同金额约为81亿元。写字楼销售额的持续增长一直是金融街控股业绩的一大特色，2012年在此基础上，住宅产品销售额首次突破百亿元大关，达到历史峰值。

在关注产品开发的同时，公司还加大了对优质物业的自持比例，优化自持结构，完善自持物业的经营模式，坚持开发与自持“双轮驱

动”的战略，既提升了公司的区域运营能力，更有利于公司以及所开发区域的可持续发展。2012年，金融街控股实现经营和租赁收入约10.13亿元，较上年增长约18%。

2012年已经过去，金融街控股将在2013年继续夯实在商务地产方面的领先优势，在北京、天津、重庆和惠州等地深耕的同时，逐步将品牌影响力辐射全国，大型商务综合体项目的开发和销售依然是公司的支柱性营收来源。2013年，金融街控股计划全年开复工面积约500万平方米，其中全年新开工面积约180万平方米。在过去几年，金融街控股一直积极稳妥地增加自持物业的面积，经营和租赁收入在公司总营收中的占比不断提高，在2013年，金融街控股将继续向这个方向推进。

截至2012年底，公司资产规模达到了700亿元。在不断攀高的过程中，金融街控股始终以“建筑城市精神、提升区域价值”为己任，致力于开创政府、客户、企业三赢的良好局面，用业绩的稳健增长来回报股东与客户的关注和厚爱。

都市繁华的智慧

——城市综合体



20世纪世界著名的建筑大师勒·柯布西耶曾说过：“每座城市都需要带领其步入国际化的城市综合体。”还有人说，城市综合体是“从城市进化到大都市”的必需品。更有人说，谁拥有城市综合体，谁就拥有城市未来。

城市不是简单的建筑体组合，而是一门规划的艺术，对经济和社会有着深远影响。人类生活进入工业社会以后，生产资料得到极大丰富，物质需求得以不断满足，与此同时，大量人口集聚到城市，使得城市的繁华程度超越了以往任何时代。城市的繁华孕育出不一样的智慧，城市综合体的诞生即是城市发展史上的一次智慧的飞跃。

诞生于上个世纪的城市综合体，充分显现出现代城市中心区的开发建设已经发展到综合开发的高级阶段。通过综合性的城市开发，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，以此获得良好的经济效益、社会效益和环境效益，这种开发建设需要全过程的互相配合、协同发展。

如今，我国经济迅猛发展，极大推动了城市化进程，城市建设高速前进，一线城市的繁华程度与世界知名大都市相比，也不遑多让。与世界城市的发展轨迹一致，我国的城市在实现国际化的进程中，也引入了城市综合体。根植于我国社会经济的空前发展，公众的物质和精神消费持续增长，城市综合体作为城市映像的魅力焦点，在创造综合的城市生活内容、营造多元城市生活需求空间等方面，成为城市的上佳选择，始终如一地展现出智慧之于城市的非凡影响力和创造力。

1961年，美国著名评论家简·雅各布斯的《美国大城市的死与生》一书出版，该书让世人开始意识到，城市是一个生命体，解决城市问题应该通过处理复杂有序问题的方法来实现。



美国大城市洛杉矶的空中俯瞰图。



1961年，美国著名评论家简·雅各布斯的《美国大城市的死与生》一书出版，该书让世人开始意识到，城市是一个生命体，解决城市问题应该通过处理复杂有序问题的方法来实现。同时，人们也开始认识到传统单一化规划思想的不足和错误，整个社会环境开始转向真正适于城市发展的新选择——城市综合体。

20世纪70年代，能源危机在西方国家爆发，社会、政治、经济、文化、心理等方面引发新的矛盾与冲突。城市对繁荣与活力的追求，成为城市综合体开发建设的催化剂。人们开始反思城市复兴与城市中心区的价值，发达国家相继出现了多样性城市回归的潮流，世界范围内兴起城市中心区改造的热潮。

城市中心区的改造不再重复城市开发功能单一、建筑分散且无序的传统道路，转而依据城市中心区功能完整和建筑统一的原则，将居住、商务办公、购物、文化、娱乐、游览等各种城市功能有机集成，形成一个互相作用、互为价值链的空间，诞生了多个举世瞩目的城市综合体，开启世界城市综合体开发的先河。例如，法国的拉德芳斯、美国纽约的洛克菲勒中心、日本东京的六本木新城等，均是在城市建筑发展到特定时期，或在旧城更新改造过程中为了适应城市新环境而产生的集多种功能于一体的城市综合体。

城市综合体的智慧

被全球城市看好的城市综合体，到底是一种什么样的建筑？



东京六本木新城是典型的
城市合体。

《美国建筑百科全书》对此解释说，城市综合体是在一个位置上，具有单个或多个功能的一组建筑；《中国大百科全书》的解释则是，城市综合体是多个功能不同的空间组合而成的建筑。

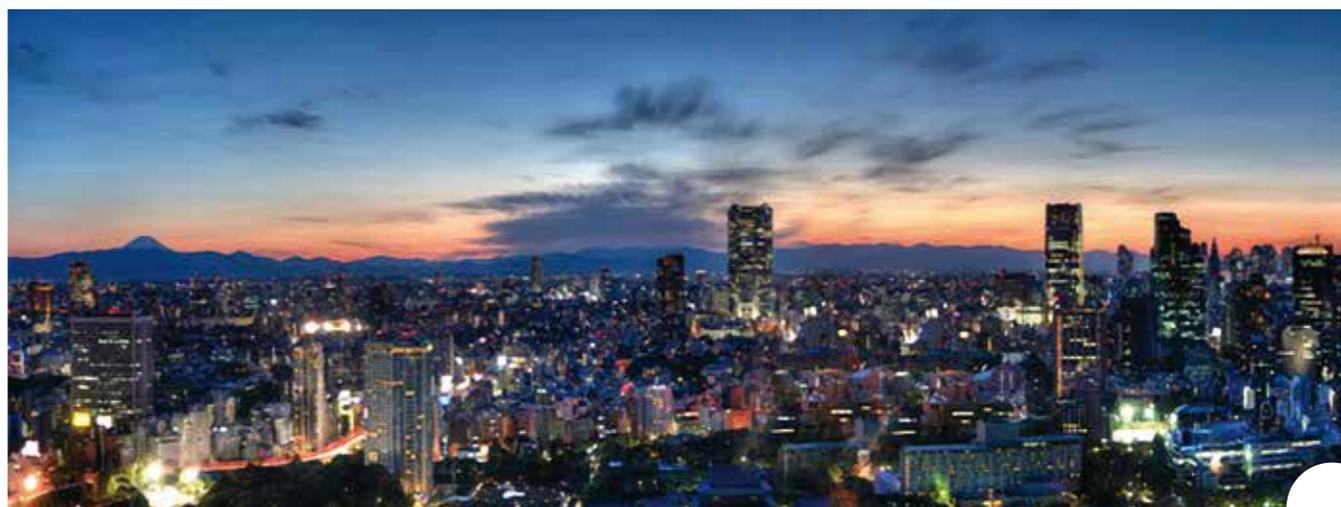
从本质上而言，城市综合体是随着城市规模的扩大、城市文化程度的提高而出现的一种特殊的城市形态，它是一个社会多生态系统概念，要求进行统一规划、合理布局，以此来获得良好的经济效益、社会效益和环境效益，进而实现城市的可持续发展。

城市综合体原来的英文是HOPSCA，即包括Hotel（酒店）+Office（办公）+Park（公园）+Shopping mall（购物中心）+Club（俱乐部）+Apartment（公寓）6大业态。随着城市的不断发展，具有街道内外形态的商业街业态组成进来，城市综合体进而呈现更多功能，成为城市中复合居住、办公、商务、出行、购物、文化娱乐、社交、游憩等各类功能的商业建筑群体。

城市综合体是一种智慧的建筑业态，这种智慧在其功能和空间的有效延展方面，具有十分明显的体现。城市综合体包含商务办公、居住、酒店、商业、休闲娱乐、交通及停车系统等各种城市功能，具备完整的街区特点，是建筑向城市空间巨型化、城市价值复合化、城市功能集约化发展的结果。此外，城市综合体通过街区作用，实现了与外部城市空间的有机结合以及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，也被称为“城中之城”。

大型城市综合体适合经济发展水平较高的大都会和大城市，在功能选择上要根据城市经济特点而有所侧重，一般来说，酒店功能或者写字楼与购物中心功能是最基本的组合。





城市综合体在中国

改革开放后，我国经济取得高速发展，城市化大范围提速，城市的规模也空前扩张。2012年，中国社会科学院发布的《城市蓝皮书：中国城市发展报告NO.5》称，中国城市人口达6.91亿，城镇化率达51.27%。我国由此进入以城市型社会为主体的新城市时代——一线城市人口急剧增加，城市建设用地日趋紧张，城市的承载能力亟待提高——城市化发展必须走集约型发展之路。

与国际知名大都市相比，我国城市综合体的发展虽然起步较晚，但也日益成熟，涌现出一批优秀的项目，在提升项目所在的区域价值，协调配套商业、文化、居住、教育等城市功能空间，为城市打造美好的景观，以及良好传承城市的历史文脉等方面，发挥了不可估量的作用。

近年来，城市综合体已经成为城市建设及运营的标志和主体，几乎每个城市都要打造一座当地楼层最高、体量最大，融合最高级的商场、最好（三星以上）的酒店于一体的综合式建筑群。

城市综合体能够在短时间内获得市场的认可，对房地产开发商而言是一件好事。然而，城市综合体的开发毕竟是一项极为复杂的工程，属于商业地产开发的一个高端业态，对房地产企业的实力和水平都有着非常高的要求。因此，商务地产开发的经验以及雄厚的实力，成为地产开发商“逐鹿”城市综合体开发的有力条件。

作为成功缔造“中国华尔街”——北京金融街的整体开发商和运营商，金融街控股公司是一家实力雄厚的房地产企业。以商务地产为主业，金融街控股早已是国内领先的商务

地产开发企业，稳居房地产行业的第一梯队。

自从2000年实施资产置换上市以来，金融街控股坚持稳健经营、健康发展，逐渐形成了符合公司发展的战略和经营模式，企业信誉度高，品牌实力强劲，资本实力雄厚，开发经验丰富，在商务地产开发领域取得了良好的业绩，实现了可持续发展。

在城市综合体开发领域，金融街控股虽然不是最早一批的进入者，但凭借着自身的实力和品牌，已经成为极具竞争力的一家房地产企业。金融街控股依托北京金融街的资源 and 品牌优势，以提升城市价值为目标，面向全国其他重点城市，深耕商务地产领域，全力打造城市综合体。

天津（和平）中心、天津（南开）中心、天津大都会、重庆融景城等高端城市综合体，都是金融街控股以国家高度打造的深具城市影响力的时代巨著。这些城市综合体建成后，不仅提升了建筑所在的区域价值，领写城市崛起新篇章，而且有助于增强城市的影响力，提高城市的生活品质，受到地方政府和当地人群的大力欢迎。

未来中国城市开发的竞争也是以综合体为标志的竞争。一方面，一些省市为了提高城市形象、树立城市名片，把城市综合体建设列入城市发展目标；另一方面，城市综合体的地域需求不断扩张，二、三线城市也成为地产开发的新市场——广阔的市场和充分的竞争说明，城市综合体是我国城市发展的更好选择，它的潜力正在显现。

在城市综合体开发领域，金融街控股虽然不是最早一批的进入者，但凭借着自身的实力和品牌，已经成为极具竞争力的一家房地产企业。



世界大都会的城市意象



身处1925年工业革命如火如荼的时代，20世纪伟大的建筑大师勒·柯布西耶提出了“巴黎意象”的城市规划构思，向人们描绘了对于未来世界大都市的城市意象愿景——在城市采用立体式的交通体系，在市区修建高层楼房，扩大城市绿地，创造接近自然的生活环境。

当今世界，经济发展成为影响社会格局的主要因素，越来越多的城市已经或正在向以城市服务业为主的经济模式转型。受这种转型的影响及经济效益的驱使，生活在城市中的人们由于工作内容和节奏的原因，比以往任何历史时期，都更向往城市所赋予的丰富多样的工作和生活方式。

城市综合体与多功能建筑等的区别

作为进入中国房地产市场时尚浅的舶来品，城市综合体的发展时间较短，虽然发展势头迅猛，但对普通公众来说，还是一个较为新奇的建筑概念，与公众较为熟悉的多功能建筑及建筑综合体具有明显的差异。

多功能建筑

多功能建筑是指在满足一种使用功能为主的前提下兼具其他功能的建筑，这种建筑是因常规建筑功能单一、空间使用率不高而衍生出的类型。多功能建筑经过合理的空间组织，按需要增添相关功能，增设相应的设备和技术措施，可以达到多种功能的使用目的，从而提高建筑的利用率与经济效益。

基于这一点，多功能建筑不但在特定的有限空间内组织协调了多种实用功能，还可以达到节约用地的目的，北京的首都体育馆就是一个显著的多功能建筑实例。北京首都体育馆经过空间改造与设备更新，将体育比赛、文艺演出、大型展览、餐饮娱乐、全民健身等多项功能融于一体，成为一栋非常实用的建筑。





首都体育馆



北京友谊宾馆

建筑综合体

城市综合体与建筑综合体也是两个不同的概念。建筑综合体是指由多个使用功能不同的空间通过简单叠加与组合而成的建筑，又称综合体建筑，分为单体式和群体式两种类型。

单体式建筑综合体是指建筑内各层之间或一层内各房间的使用功能不同，通过功能分区组成的一种既有分工又有联系的建筑类型，比较典型的例子就是上个世纪50年代建成的北京民族文化宫，内部设有会展厅、博物馆、图书馆、宾馆、剧场、餐厅等功能和配套设施，是集文化交流、餐饮娱乐、办公会议为一体的单体式建筑综合体。

群体式建筑综合体是指在总体规划、建筑风格等方面形成相互联系的一组建筑群，各个建筑物之间通过不同功能的建筑在规划与外观上形成统一的综合体类型。例如，北京的友谊宾馆是一座花园式酒店建筑群，由星级酒店、专家公寓、会议中心和康体中心等建筑组成，整个建筑群可以说是一座分散式布置的酒店。

通过分析单体式和群体式建筑综合体的特点可以了解，建筑综合体是一种功能空间与种类的简单叠加，是建筑的简单组合方式，各类空间相互之间尚不构成互补关系，整体也不构成系统。

建筑综合体最显著的特点是它与城市的多样空间联系性不强，缺乏与城市功能和公共空间的有效整合，系统综合性和组织结构性的逻辑不强，局部功能的增减对整体影响不大，自身难以形成系统。

建成于20世纪50年代的北京民族文化宫是一个单体式建筑综合体。



重庆融景城

新颖的城市综合体

城市综合体是将城市中常见的商业、办公、居住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的3项以上进行搭配组合，从而形成一种系统化、多功能、高效率的建筑类型。

城市综合体是多种功能空间有机组合的独栋式或群体式建筑，通过内部水平和竖向交通的综合协调，用街道式概念将各个功能空间连接，从而具备了城市中一般建筑群体所不具有的城市街区特征，与建筑综合体具有了本质的不同。

在一个城市综合体内，每种功能都有其特定的运行时间范围，各功能在时间上的衔接，使其各部分的活动组织有序，而且各部分的使用也能相互补充，充分将商务、居住、娱乐活动注入其中，人们可以随意地出出

进进，这有别于像城堡一样封闭的建筑。因此，大型的城市综合体建筑必须拥有齐备的生活系统，集公园、公寓、商场、写字楼、餐饮、休闲、娱乐、会所于一体。

虽然城市综合体具有功能的复合性，但由于城市文化、商业背景与开发主体等因素的不同，综合体按市场经济性和职能性也进行了不同的区分。

商业综合体

主要表现为百货、超市、休闲娱乐等商业功能占主导地位的城市综合体，如华润万象城、万达广场、东方新天地等，都是此类的典型。

旅游综合体

所谓旅游综合体则是旅游地产成为城市综合体的最大价值体现，由旅游功能衍生出的商业地产开发。成都置信实业集团开发的芙蓉古城，就是西部最大的生态园林式旅游、休闲度假的综合体项目。



金融街控股开发的重庆融景城，集品质住宅、高端商业、顶尖商务三大产品于一体。

商务综合体

商务综合体是以写字楼办公等商务功能为主体，增设其他商业功能，并体现土地价值最大化的综合体。如金融街控股开发的重庆融景城，集品质住宅、高端商业、顶尖商务三大产品于一体，囊括居住、购物、休闲和教育等多重城市功能，充分满足了高端客群的商务需求。

专业市场综合体

这是一种从传统的专业市场中创新，增加多种功能但仍以专业市场为主体的综合体，例如深圳长城国际物流中心就集合了国际电子采购中心为主体功能。

产业园区综合体

随着以文化、创意等为主题的产业园区的兴起，以某类产业为概念，配以公寓、酒店、办公、会展等

服务元素，配套形成了规模化的城市综合建筑群。融科智地在武汉打造的华中创意产业园区——武汉智谷即是一例。

地下综合体

主要依赖地下物业的开发与利用，完成地下的购物中心、商业街、车库、娱乐设施、餐饮、仓库等商业物业的开发，并与地上的交通设施对接的商业综合体，是城市与土地资源利用最大化的集中体现，典型例子是著名的加拿大蒙特利尔地下城。

城市综合体的典型开发

城市土地的饱和、人口的激增以及居民对高品质生活的迫切需求，激发了城市综合体的大规模开发，促使

城市建筑走向多元化与集约化的新时代。面对巨大的市场空间，开发商一路高歌前进的同时，也要保持冷静的观察和缜密的思考，严格把握打造城市综合体的几大要素，唯有如此，才能取得经济效益和社会效益的双向成功。

金融街控股开发的重庆融景城就非常具有典型性，可以成为城市综合体开发业内的参考案例。

巨大的资金投入

每一个城市综合体的开发都需要大量的资金投入。开发商不仅要进行资金的投入，还要有一个巨大的资金沉淀，这是因为很多物业是不能销售的。要维持物业后期的发展，在综合体开发的后期，开发商还要有一个相当体量规模的运营资金投入。由此可见，巨大的资金流是启动城市综合体的首要条件，资金也成为城市综合体项目开发成功与否的第一要素。只有资金和实力雄厚的开发商，才能有气魄做出如此大手笔的投资，才能保证项目的整体运营。





作为中国商务地产的领航者，金融街控股在中国房地产市场风起云涌的大环境下，走过了21年的风雨历程，是房地产业界的资深品牌企业。从北京走向全国，金融街控股累计开发面积超过1 000万平方米，其中商务地产比例超过70%，服务对象几乎遍及整个中国金融业界。2012年，金融街控股整体销售突破200亿元，创历史新高；公司抓住商务地产的市场机遇，充分利用大客户资源优势，全年实现商务地产销售签约额约94亿元，较上年增长约13%。

规模的增大和经营业绩的稳定增长使得金融街控股的影响力持续提高，为在全国范围内的城市综合体开发布局打下了深厚的资金基础。占地面积170万平方米的重庆融景城作为金融街控股的战略级作品，实现了居住、办公、餐饮、娱乐、购物一步到位。

良好的经济环境

城市商业综合体所面临的经济环境非常重要，地域环境、城市环境和区域环境等要素都要纳入考虑范围。从地域环境上看，沿海地区经济发达城市的条件，比起中西部和内陆城市，有一定的环境优势。从城市环境来看，一、二线大城市的环境优于三线城市，更受开发商的青睐。区域环境所在的核心商圈、传统商圈，抑或是重要的大型居住密集区域，人流和消费率都要高于城市的偏远地区，而城市综合体是无法在一个偏远的地方生存的。

作为我国四大直辖市之一的重庆市，是西部第一大城市，也是长江上游地区的

经济中心和金融中心，2011年更被国务院定位为国际大都市，无论是从地域环境还是城市环境来看，都是打造城市综合体的优选城市。金融街控股在为城市综合体选址时，看重的也是重庆市的地域影响力和商业实力。

从城市格局来看，金融街控股着力打造的高端城市综合体——重庆融景城地处重庆市中心城区江北区的核心地段，在观音桥与江北嘴之间，一端是城市未来顶级商务圈，一端毗邻城市顶级时尚商圈，在受到城市中心区（渝中区）的直接辐射的同时，还能享受重庆未来中央CBD的顶级配套，是城市价值的集大成者，经济环境十分优越。

合理的规划

城市综合体的规划至关重要，有时甚至能决定其成果。规划包含两个方面，一是城市综合体整个的物业和各业态之间的使用功能要规划好，能够顺利实现各功能间互相交叉、互相支持；二是业态组合过程中如何使它们相互之间不产生制约，也是非常重要的一点。

业态组合的比例构成要合理，不同的位置、不同的区域、不同的项目组成是不一样的，不能盲目复制。由此可见，酒店、商业写字楼、公寓等主要业态的规划要根据不同的城市区域和地理情况的不同来分析，进行针对性的合理配置。此外，各类业态在使用当中要互相支持，不能互相影响、互相抑制。

说到重庆融景城，大尺度的纯粹产品规划，对住宅分区价值的规划以及对品质





的突破性标准构建等，真正实现了设计理念的升华，更能满足当代高端客群的需求。重庆融景城在规划之初即做到了集品质住宅、高端商业、顶尖商务三大产品于一体，囊括居住、购物、休闲、教育等多重城市功能。

融景城的业态规划也非常合理，各业态之间实现了沟通无障碍。融景中心、融盛中心的商务配套互通有无，近8万平方米的精华商业体量，可供人们享受奢华购物、商务餐饮、休闲娱乐等高端生活服务。融景城还有一条蜿蜒街道，用极其少见的高绿化率，采用自然缓坡高差，一路迂回而上，曲折小径、多层自动扶梯、临水广场共同营造出独特的商业格调，带来全新的国际级商业体验。

城市综合体的未来走向

城市综合体在一定程度上是大都市的魅力、规模

和技术实力的综合反映，显示了城市总体的经济发展水平，也透露出城市的消费能力、人均GDP和城市产业结构比例等信息。2009年“中国城市综合体发展峰会”的资料显示，根据国际城市发展规律，当城市人均GDP不足4 000美元时，城市总体处于起步阶段，达到或者超过10 000美元的时候，则是城市综合体的快速发展和成熟阶段。

城市综合体在反映城市GDP水平的同时，也代表了城市最新的建筑思潮和发展动向，它会作为城市建筑集约化、综合化发展的旗帜，不断提高城市的国际地位。

从世界范围来看，可持续发展成为共同诉求，技术革命和劳动生产率的提高，不断推动城市化进程加速，这些因素都带动城市更多地提供功能混合、步行友善、多样消费的城市空间——城市综合体。在过去及未来相当长的时间内，城市综合体这一建筑类型都是城市热衷并加以倡导建设的模型。

经过长时间的探索和实验，城市综合体的发展模式



上世纪较早出现的城市综合体如美国纽约曼哈顿街区的洛克菲勒中心，被称作是20世纪最伟大的都市计划之一。



已趋成熟。上世纪较早出现的城市综合体如美国纽约曼哈顿街区的洛克菲勒中心，被称作是20世纪最伟大的都市计划之一。洛克菲勒中心每天可容纳25万人次上班、观光、消费，涵盖餐厅、办公大楼、服装店、银行、邮局、书店等多种功能，甚至还有地下铁通道贯穿连接。

东京六本木是近几年才诞生的以办公大楼为中心，集合办公、住宅、商业设施、文化设施、酒店、豪华影院和广播中心于一身的商务综合体，总建筑面积78万平方米，平均每天出入的人数达10万人次，建筑包括朝日电视台总部、54层楼高的森大厦、凯悦大酒店、维珍影城等，几乎可以满足都市生活的各种需求，已经成为研究城市综合体的世界范本。

此外，香港国际金融中心、天津（南

开）中心、重庆融景城等高端城市综合体的涌现，充分显现出现代城市中心区的开发建设已发展到了综合开发的高级阶段——通过综合性的开发，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。

生活在多样化、快节奏的现代都市环境中，全球化的资讯不断冲击着人们的神经，经济的高速发展带来红利，公众的生活内容空前丰富，对工作、消费、社交、文化、居住、旅游乃至历史文脉和自然生态交互的大都会生活有了更高的要求。城市综合体是实现人们都市生活预期的一种建筑方式，对于打造大都会的城市意象，有着令人难以置信的魅力，也有着令人惊叹的未来市场空间。

金融街（南开）中心打造了顶级园林社区，通过铺装、植被、小品、构筑物4个层面成就立体空间视觉盛宴，形成了丰富的景观与宜人的环境。



金融街控股作为时代建筑的开发者，荣誉加身的同时，更承载了推动城市发展的使命。秉承“建筑城市精神，提升区域价值”的理念，金融街控股在北京、天津、重庆等全国重点城市，大力开发城市综合体。



做时代建筑的开发者



建筑代表了一座城市的精神与价值。对建筑的塑造，往往就是对一座城市精神的塑造和价值的体现。近年来，城市综合体在我国成为政府推动城市化进程的标志性商业模式，也成为房地产开发商投资的主流商业模式，同时还成为消费者和投资者青睐的一个主要产品类型。

作为商业地产的高端产品，城市综合体的多重复合性决定了其具有很强的社会功能性，优秀的城市综合体项目是多赢局面的营造者。城市综合体的打造对一个城市的结构调整具有带动作用，每个优秀的城市综合体都将改善城市的产业结构，创造一个新的城市中心，具有提高和完善区域、城市价值，带动周边发展、产业发展的效能。新的城市中心也成为城市 and 地域的一笔无形资产，对周边经济发展起到强有力的辐射作用，带动周边土地增值，推动城市的现代化与国际化。

金融街控股作为时代建筑的开发者，荣誉加身的同时，更承载了推动城市发展的使命。秉承“建筑城市精神，提升区域价值”的理念，金融街控股在北京、天津、重庆等全国重点城市，大力开发城市综合体。天津大都会、天津（南开）中心、重庆融景城……这些高端的城市综合体都是金融街控股的优质产品，它们响亮的名字不仅成为所在城市的地标，更在各自商圈中凸显了自身功能，重新定义了城市发展格局，提升了区域价值，为城市打造不朽的传奇。

创造城市生活内容

根植于社会经济空前发展，公众的物质和精神消费持续增长，城市综合体在承载城市与公众需求、创造城市魅力映像方面，必须保持其核心，也就是创造综合的城市生活内容，而不是仅从视觉感官上带给城市新体验。

如何创造综合的城市生活内容？房地产开发商如何诠释城市的需求？从城市综合体的典型特征中，可以寻到明确的答案。金融街控股开发的优质城市综合体——金融街（南开）中心，深具一般城市综合体的典型特征，真正实现了符合其高端城市综合体项目的定位。

天津市是我国的4个直辖市之一，“十二五”规划加快了天津市的发展速度，2011年该市GDP增速高达17.4%，位列全国第一。作为宜居的生态城区、环渤海地区的经济中心，天津市已经跻身国际品牌城市行列，在这样一座大都市中，城市综合体的市场空间十分广阔。

金融街控股以建筑国际金融中心为目标，深耕天津市商务地产领域，投资打造的金融街（南开）中心，成为天津市的标志性高端综合体项目。

金融街（南开）中心成为天津市的标志性高端综合体项目。



超大空间尺度

城市综合体是与城市规模相匹配、与现代化城市干道相联系的，因此室外空间尺度巨大。由于建筑规模和尺度的扩张，建筑的室内空间也相对较大，一方面与室外的巨型空间和尺度协调，另一方面则与功能的多样相匹配，成为多功能的聚集焦点。

金融街（南开）中心的地理位置优越，空间尺度充足。中心位于南开区长江道与南开三马路交口，集居住、商业、办公为一体，是一座45万平方米的城市核心综合体，超大的空间尺度使金融街（南开）中心成为与天津市中心相匹配的首席地标项目。

通道树型交通体系

城市综合体通过地下层、地下夹层、天桥层的有机规划，将建筑群体的地下或地上的交通和公共空间贯穿起来，同时又与城市街道、地铁、停车场、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统有机联系，组成一套完善的“通道树型”（Access Tree）体系。这种交通系统形态打破了传统街道单一层面的概念，形成丰富多变的街道空间。

说到天津的商业街，就不得不提南京路，这是一条见证天津市经济崛起的城市主轴，将地铁商圈、百货商圈、写字楼群等串连起来，形成重要的城市发展价值群。金融街（南开）中心的所在地海光寺，就占据着南京路黄金点位。海光寺作为天津市交通主轴上的战略节点，坐拥周边地铁、公路、公交、城际等多重交通体系，成为市中心的重要交通节点，也为金融街（南开）中心打造“通道树型”的立体交通体系提供了基础条件。





现代城市景观设计

应用现代城市设计、环境与行为理论进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。金融街控股聘请国际知名公司——日本LDC株式会社设计高端住宅的品质园林，以“城市瑰宝——永远的光辉”为概念，为金融街（南开）中心打造顶级园林社区，通过铺装、植被、小品、构筑物4个层面成就立体空间视觉盛宴，形成了丰富的景观与宜人的环境。

高科技集成设施

城市综合体既有大众化的一面，同时又是高科技、高智能的集合，先进的设施充分反映出科学技术的进步是这种建筑形式产生的重要因素。金融街（南开）中心在高科技集成设施方面，可谓是城市综合体项目的典范。金融街（南开）中心的写字楼总建筑面积17万平方米，由3座分别为44层、23层、29层的现代化智能办公楼构成，200米高度的主楼挑起南京路的天际线。

作为绿色二星建筑，金融街（南开）中心切实把绿色和高科技的理念发挥得淋漓尽致，中心写字楼从前瞻性的设计规划理念到众多创新产品细节，都实现了天津商务楼宇发展的超越：该写字楼群是天津市中心城区的首个花园式生态商务办公集群，拥有2 000平方米的四季花厅，16米的层高加上高科技的透明屋顶吸纳自然光源，室内珍稀绿色植物形成天然氧吧，共同打造出天然的互动空间。与此同时，室内交通配以垂直高速电梯、步行电梯等工具，通讯则由电话、电视、电脑等组成。完善的功能设置，比肩世界的品质，国际一流的服务，金融街（南开）中心成功缔造了天津国际商务的标志符号。

复合性功能

功能的复合性是城市综合体的最典型特征之一。城市综合体自身可以实现完整的工作、生活配套运营体系，拥有商务办公、居住（包括酒店、住宅、居住公寓等）、商业、文化娱乐等消费城市的多重功能，各功能之间联系紧密，互为补充。

金融街（南开）中心的一景。



金融街（南开）中心项目从开发到运营，一直是社会各界关注的焦点，项目的开发成功，必将带动周边土地的升值。

金融街（南开）中心所在的南京路凭借市中心的核区位，融合城市商务中心、商业中心、文化中心、教育中心、生活中心等多重功能，尽揽无数最优资源。金融街控股率先洞悉海光寺的绝对价值，将金融街（南开）中心打造成为南京路上规模体量最大、高标准建筑硬件配置、业态多元的项目，为区域发展创造了商务新地标。金融街（南开）中心的业态规划包括甲级写字楼、顶级旗舰商业、多层墅质洋房群以及高层住宅，成为市中心高端人居生活的首选之地。

巨大的社会效应

因城市综合体所处的城市位置和庞大的工程，注定它必将成为城市的名片，产生巨大的社会效应。同时，一个成功的城市综合体项目的开发与运营，会带来巨大的社会价值，为开发商、运营商带来卓越的品牌价值。作为地产物业的城市综合体，随着城市的不断发展，其物业自身也具有升值潜力。

金融街（南开）中心项目从开发到运营，一直是社会各界关注的焦点，项目的开发成功，必将带动周边土地的升值。金融街控股一直以战略性的眼光审视城市格局变化，以高端综合体项目带动区域价值提升。在寸土寸金的城市核心商务区，金融街控股建设的金融街（南开）中心，为天津市的产业经济发展打造出优质的商务、商业平台，在实现企业价值最大化的同时，拉动区域经济创收，带动南开区商圈的繁荣，为天津市的发展贡献出力。



重庆融景城建成后将是北滨路上规模最大的高端奢华住区城市综合体。

让建筑服务于城市

城市综合体的灵魂是商业开发，而商业开发具备普通房地产开发所不具备的复杂程度及难度，规划、开发、经营……每一道工序都要求绝佳的调配，甚至可以说，每一个城市综合体的成功都离不开“天时、地利、人和”的共同作用。

正因为如此，城市综合体的商业开发模式不可照搬，在开发之前需遵守严格的开发标准。金融街控股开发的重庆融景城，是对城市综合体开发模式的一次探索，在满足了开发标准的同时，真正做到让建筑服务于城市。

根据重庆市政府的规划，在未来3至5年内，北滨路将被打造成为“重庆中央商务区第一经济带”，而黄花园大桥至嘉华大桥的北滨中心段将晋升为“CBD功能服务区”。重庆融景城占据该区域的核心位置，承载起重庆这座城市的最高都会生活梦想，一展高端城市综合体的影响力。

齐备的生态系统

重庆融景城项目有10个组团，一共由40多栋超高层滨江豪宅、大型商业街区、区域顶级写字楼及奢华会所组成。项目整体规划布局合理，施法自然并结合地理环境的优势，像一个整体的多功能社区，它本身是通透开放的，与城市有着密切的联系。重庆融景城建成后将是北滨路上规模最大的高端奢华住区城市综合体。

广阔的土地面积

城市综合体属于综合性物业，由于对建筑密度及容积率有特定的要求，所以要求房地产开发商获得足够大的开发地块，以保证有足够的空间来实现这种建筑模式，广阔的土地面积是一个基本要求。

重庆融景城位于连接江北嘴与观音桥的CBD中央商务带，江北嘴CBD是重庆中央商务区的极核部分。5分钟商务半径，左右皆为中心，地理位置的优越性不言而喻。距离解放碑2公里，距离观音桥核心商圈1.5公里，整个区域优势无可复制，寸土寸金，也已是不争的事实。在土地面积方面，重庆融景城也堪称大手笔，项

重庆融景城的规划一直恪守大自然是最好的设计师，以对自然环境条件的充分利用，人文环境和自然环境的交互共生为中心展开设计，通过“山之脉”、“水之脉”、“风之脉”和“人之脉”构建项目空间体系，强调项目及环境有机整体的气脉运通和聚集，大大增加对到访人群的吸引力，成为人群到访的一大理由。

目的总占地面积约427亩，总建筑面积约170万平方米，充分满足了城市综合体的开发要求。

营造园林景观

大型城市综合体必须有大面积的绿化作为营造园林景观的基础，它可以是公园、广场、步行街区，甚至仅仅是一个庭院。重庆融景城的规划一直恪守大自然是最好的设计师，以对自然环境条件的充分利用，人文环境和自然环境的交互共生为中心展开设计，通过“山之脉”、“水之脉”、“风之脉”和“人之脉”构建项目空间体系，强调项目及环境有机整体的气脉运通和聚集，大大增加对到访人群的吸引力，成为人群到访的一大理由。

交通便捷的区位优势

城市综合体与城市的经济有着密切的联系，这一切都需要与城市其他区域之间有快速便捷的交通网络做纽带，保证在综合体内部的办公人员出行的便利性。重庆融景城所在地拥有四通八达的公交线路，是快速到达城市主流场所的交通枢纽，与国际

接轨，与城市同步。融景城中心北侧，为城市主干道建新东路，距离重庆最具活力的商贸中心——观音桥商圈仅1.5公里左右，商务办公之余可尽享“城市中心的生活”，同时也为物业增值打下坚实基础。

完善的生活系统

大型城市综合体建筑必须拥有完善的生活系统，同时，因为综合体建筑包含多方面内容，所以一个综合体要有自己的一个专业的物业管理公司，根据不同的功能部分引进最为专业的合作伙伴，共同来管理项目，为业主提供周到的服务。

重庆融景城聘请金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司，按照第一太平戴维斯有限公司成熟的物业管理理念，带来先进管理模式，形成高效的组织机构。该物业管理团队拥有多业态综合性楼宇、超高层写字楼、购物中心、城市综合体及对政府机构、大型央企国企、金融总部等服务的经验，可谓是融景城最专业的物业合作伙伴。



新“国五条”内容探秘

自2009年12月份开始楼市调控以来，政策经历了4次升级，分别是2010年1月的“国十一条”、4月的“国十条”、9月的“9.29新政”和2011年1月的“新国八条”。2013年出台的“国五条”则是第五次调控升级。

2013控房价的新“国五条”内容解读

1、“国五条”中稳定房价的新政包括：完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管5项内容。

解读：坚持调控政策不动摇、力度不放松，这无疑是扭转市场预期的及时举措。此次重申，是因为有些城市区域市场发生了变化。所以目前应该是对房价上涨过快城市加强制度的执行和管理，有针对性地稳定市场。

2、“国五条”还要求，已实行限购城市按统一要求完善措施，未实行限购城市房价上涨过快的，应及时采取限购等措施。

解读：这是政策从严的表现，既是继续严格执行既有限购政策，也意味着限购范围有可能扩大。

3、继2011年之后，中央时隔两年再次提出要求地方公布年度房价控制目标。

解读：公布房价控制目标更强调保持房价基本稳定的原则，对于地方政府来说是更严格

的要求。

4、中央提出要增加普通商品房、保障房及用地供应。

解读：商品房和土地供应量的增加，能够稳定市场预期，但是保障房的供应对抑制房价上涨作用不大，主要是一项民生工程。商品房和保障房的需求对象不同，尽管有某些重叠，但是比例不大。

新“国五条”关于房产税内容

“国五条”房产税改革内容会议确定，坚决抑制投机投资性购房，严格执行商品住房限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围。

会议提出，支持自主需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。

会议确定，坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施；其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策，扩大个人住房房产税改革试点范围。

实际上自2012年以来，央行、国税总局、住建部等部委相关负责人均在各种场合谈过房产税

改革推进问题。去年年底，多个全国性研究机构已明确表示，扩大房产税试点范围的改革方向已被锁定，湖北、湖南、海南、广州、杭州等地均在为扩围房产税做准备。

房产税试点扩容箭在弦上，杭州或将成为新一批房产税征收的城市之一。至于时间点，有业内人士预测，房产税试点可能会在明年中央经济工作会议之后出现突破。

北京“国五条”实施细则

人民日报

严格限购，确保价格稳定

北京调控细则规定，从3月31日起，本市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的，限购1套住房；对已拥有1套及以上住房的，暂停在本市向其出售住房。而此前的政策是，无论单身还是已婚，北京户籍可以购买两套房，外地户籍则只能购买一套房。业内人士称，这一政策可防止京籍家庭离婚后再分别购买二套房。

据初步测算，北京新限购政策实施后，可挤出5%—10%的购房需求。北京市住建委相关负责人解释说，结合本市人口、资源、环境现状，考虑到单身人士拥有一套住房基本能够满足自住需求，对其购买二套房进行适当限制，有利于满足更多的刚性自住需求。另一方面，可抑制部分投机投资性购房需求，缓解市场供求矛盾，稳定房价。

个税计征，抑制投机购房

3月31日起，北京对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，依法严格按个人转让住房所得的20%计征；不能核实房屋原值的，依法按照核定征收方式计征个人所得税；对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。

按照“国五条”要求，“京五条”原则性的提出，将进一步提高第二套住房贷款的首付款比例。中国人民银行营业管理部和北京住房公积金管理中心将另行发文，将最低首付款比例由现行的60%提高到70%，同时继续暂停第三套及以上住房贷款发放。

北京提出要严格购房资格审核，严查弄虚作假，决不姑息，确保限购措施执行不走样。北京骗取购房资格的家庭5年内不得在本市购房；构成犯罪的，还将依法追究刑责。

增加供给，确保市场供应

2013年，北京将加快保障性安居工程建设，全年建设筹集各类保障房16万套，竣工7万套。与此同时，继续实施1000万平方米老旧小区抗震节能综合整治和简易住宅楼改造工程。2013年北京住房用地供应计划为1650公顷，通过“限房价、竞地价”等方式增加自住型、改善型住房的土地供应，原则上该类住房用地供应不低于各区县年度住房用地供应总量的30%。购房人购买该类住房后，5年内不得上市出售。

对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的普通商品住房建设项目，在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

天津“国五条”细则

新华网

3月31日,天津市出台《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》(以下简称《实施意见》),旨在巩固房地产市场宏观调控成果,抑制投机投资性购房,保持房价基本稳定。

《实施意见》明确提出2013年新建商品房价格控制目标是:保持住房价格稳定,新建商品房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。

根据《实施意见》,天津将继续严格实施差别化住房信贷政策,银行业、金融机构要认真落实首套房首付款比例和贷款利率,严格执行第二套住房信贷政策,继续暂停发放第三套及以上购房贷款,根据市场情况适时提高第二套住房首付款比例和贷款利率。

同时,天津将充分发挥税收调节作用,对出售自有住房按照规定应征收的个人所得税,通过

税收征管、房屋登记等历史信息,能核实房屋原值的,依法严格按照转让住房所得的20%计征。对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。

另外,天津将增加保障性住房、普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量不低于过去5年平均实际供应量,全年新建住房用地计划供应1785公顷,其中保障性住房用地415公顷。今年天津将开工建设保障性住房9万套,基本建成保障性住房7.5万套。

《实施意见》要求强化房地产市场监管,各区县政府和有关部门要切实承担起稳定房价的工作责任,认真落实国家和天津的调控措施。对政策落实到位、工作不得力的,要进行约谈;对问题严重的,要追究责任。

重庆“国五条”细则

中国新闻网

重庆市政府3月30日发布的《有关房地产市场调控工作的通知》出台7条意见,其中第五条就公众关心的房屋转让所得税做出如下表述:对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。但对无法根据历史信息核实原值的房产交易如何征税,

通知未做说明。

对在重庆市已经实施的房产税政策,通知中没有做出更新的表述,仍然维持现有的规定:对在主城区个人拥有的独栋商品住房、个人新购的高档住房,以及在重庆同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含二套)以上的普通商品住房征收房产税。

在房价控制目标上,通知明确:保持房价基本稳定。主城区新建商品住房价格增幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。

在保障房建设上,通知明确2013年建成15.58万套、新开工23.39万套保障性住房。继续推进公租房保障,在主城二环内的21个人口集聚区中科学规划公租房项目,与商品住房共享配套服务。协同推进公租房开工率、竣工率、配套率、配租率和社会管理机构到位率;实行封闭管理,公租

房不能转租和上市交易,仅能由住房保障管理机构回购。

在住房信贷政策方面,通知要求银行等金融机构严格执行第二套住房信贷政策,暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。主城区新建商品住房价格出现上涨过快、上涨幅度超过房价控制目标时,可在国家统一信贷政策基础上,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

广东“国五条”细则

新华网

3月25日,广东省人民政府网站公布《广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(以下简称《通知》),要求广州、深圳根据近年房价走势情况,按照保持房价基本稳定的原则,合理确定2013年度新建商品住房(不含保障性住房)价格控制目标。

对于房价过快上涨的地区,广东将及时采取住房限购等稳定房价的政策措施:广州、深圳、珠海、佛山市将继续严格执行住房限购政策,原出台的住房限购政策与国办发〔2013〕17号文要求不符的,应立即做出调整。

《通知》中一个与“国五条”细则不太一样的条款是,“国五条”规定在“十二五”末期基本实现全国地级市住房信息联网,而广东则提前两年,要求年内所有21个地级市实现信

息联网。

《通知》还要求,广东各级政府要于2013年3月底前向社会公布2013年度住房用地供应计划,并报省国土资源厅备案。进一步探索完善“限地价、竞房价”,“限地价、竞房价或竞配建保障房”等土地出让方式,防止商品住房土地出让价格过快上涨。

一些业内人士表示,由于广东省政府出台的实施细则中明确了限价、摒除了保障性住房,因此,如果限价和限购能够严格执行,对于抑制这些城市的房价过快上涨将起到明显作用。

《通知》中明确要求广州、佛山、深圳和珠海等城市限购不放松,惠州未被“点名”,业界认为这与惠州楼市整体的稳定表现有关。惠州楼市价格一直保持稳定,上涨幅度不大,市场运行稳定,不宜推行大起大落的调控政策。

《金客会》 有你有我

FINANCIAL STREET CLUB

YOU & ME

《金客会》刊物是我们的，也是你们的。我们诚挚地邀请您，参与到杂志的内容贡献中，用你拍摄的照片、你的喜好、你的经历、你的思想，帮助我们把这本刊物办得越来越好。



推荐与分享

最近读过什么好书，看过什么好文，有什么好玩的地方，又去了什么特色餐厅、吃了什么好吃的，都别忘了与我们分享，让更多的朋友们与你一起过丰富多彩的生活。

你与金融街有什么不可不说的故事吗？你对我们的项目与工作有什么感受或意见，欢迎您自荐，参与我们的《金客说》，我们将与您亲密接触，一起来说一说。

关心时政的朋友，别忘了关注我们的《微话题》，就话题发表你的意见，一起来说道说道。

以上这些内容，都别忘了通过论坛与邮件参与，我们在这里等着你。

投稿说明：

- 1、如果您有推荐的好书、好文，请将您的阅读感受及推荐理由以 word 格式发送给我们，字数 1000 字以内。
- 2、如果您有与金融街有关的故事要在我们的《金客说》栏目中与大家分享，也请您以 word 格式发送，字数不限；
- 3、请把您的简单资料随文章一起发给我们，至少应包括姓名、联系方式、在金融街控股所属的哪栋写字楼里工作或是住在金融街控股开发的哪所小区里；
- 4、请将您的文章发送到我们的邮箱 jkh@vbm.cn，我们将及时与您联系。

摄影大家拍

在今年的刊物中，我们设计了一系列的摄影主题：

《生机》：春回大地，万物复苏，植物、动物、人，包括我们的城市都充满了活力，请记录下在金融街的街区或者楼盘内生机勃勃的景象。

《笑脸》：无论是匆忙走过金融街街头的商务人士，还是在住宅楼下休息的老人儿童，赶紧拿起你的相机，记录下一个个笑脸，及笑

脸背后的幸福。

《古今》：金融街的建筑都是现代时尚的，但是也有保留下来的古迹在建筑周围，有时是形成强烈的对比，有时又那么和谐统一。

《夜色》：华灯初上，夜幕下金融街的楼宇变得魅惑和多彩，在灯光与星光交辉的背景下，建筑显露出不同于白天的气质。

网址：club.jrjkg.com.cn
电子邮箱：jkh@vbm.cn

投稿说明：

- 1、所拍摄照片分辨率为 300dpi，不小于 1M 大小；
- 2、照片为本人原创作品；
- 3、请给照片起个好听的名字，并附 50 字说明；
- 4、请把您的简单资料随照片一起发给我们，至少应包括姓名、联系方式、在金融街控股所属的哪栋写字楼里工作或是住在金融街控股开发的哪所小区里；
- 5、请将您的照片发送到我们的邮箱 jkh@vbm.cn，我们将及时与您联系。

【天津·南开中心】

因时而动，顺势而出 金融街续写城市黄金未来

——《两会风向标·南开区海光寺高端商务经济投资发展论坛》圆满落幕

2013年4月10日，“两会风向标·南开区海光寺高端商务经济投资发展论坛”在金融街（南开）中心销售中心拉开帷幕。与会领导以及各界人士共同解读了两会后经济政策走向，探讨和分享新时期楼宇经济产业的成功之路。论坛得到天津市、区两级政府主管部门的关怀和指导，建筑、经济等领域的专家、学者以及优秀企业代表纷纷出席论坛并参与热烈讨论。

“六区三带”聚焦海光寺

天津市南开区政府副区长孙显宇的重要讲话拉开了论坛的序幕。孙副区长首先就南开区整体规划战略布局以及海光寺区域的核心地段优势进行了深入剖析。他指出，在南开区“六区三带”的整体功能布局中，各个区域均有明确的发展战略，而海光寺商圈作为南开区“六区三带”中唯一的金融商务中心，当仁不让地成为南开区首推的高端商务门户。

孙副区长还指出，南开区作为天津唯一的国家服务业综合改革试点区，出台了一系列优惠的招商政策。同时，结合海光寺商圈自身成熟完善的配套设施



和便利的交通环境，以及针对企业的生活服务类贴心政策，必将吸引更多优秀企业进驻，形成产业和资源的集中，从而实现区域的集聚效应和辐射效应，推动南开区乃至整个天津市整体经济的提升发展。

创新楼宇打造产业平台

金融街天津公司副总经理李亮表示，金融街控股作为一家以商务地产开发为核心业务的国有上市公司，一直以战略性的眼光审视城市格局变化，以高端综合体项目带动区域价值提升。从天津环球金融中心到金融街（南开）中心，金融街控股始终肩负着城市责任感和历史使命感，在寸土寸金的城市核心商务区，为城市的产业经济打造优质的商务、商业平台，实现企业价值最大化，拉动区域的经济创收，带动商圈的繁荣，为城市的发展贡献力量。

金融街（南开）中心作为南京路上规模体量最大、高标准建筑硬件配置、业态多元的项目，为区域发展创造了商务新地标。作为绿色二星建筑，金融街（南开）中心从前瞻性的设计规划理

念到众多创新产品细节，都实现了天津商务楼宇发展性的超越。同时，金融街天津公司首创的资产管理服务体系，通过一站式的服务体系为入驻企业的持续稳定发展打造了坚实的基础。

“国五条”深刻解读

在座谈交流时间，经济学家丛屹先生指出，新“国五条”的出台主要是对二手房投机型买卖起到了一定程度的抑制作用，整体经济中资产价值正在快速上升，这对商务地产是一针强心剂；通过对二手房市场的挤压，使商务地产的价值日益凸显，特别是对于天津这样的准一线城市，写字楼市场存在着巨大的潜力空间和投资价值。

金融街（南开）中心打造的A、B、C三座写字楼沿南京路呈“品”字形分布，成为挑起南京路西侧天际线的摩天建筑群。目前项目已启动B座写字楼销售，预计将于2014年初完工交付使用。

此次论坛活动，再次论证了海光寺商圈良好的区域发展前景，而金融街（南开）中心必将以其前瞻性的规划、强大的集聚效应引领城市核心商务区的变革升级。

【北京·融汇】

欢乐新年，璀璨暖春 ——金融街·融汇举办新年元宵主题活动



2013年，暮春时节刚过，京城已是一片绿意盎然。回顾一季度，城南楼市亦如春花遍地，分外惹人关注，而位于大兴新城核心区的金融街·融汇可以称得上是万紫千红之中格外俏丽的一枝独秀！

今年年初，金融街·融汇销售中心以“欢乐新年，璀璨暖春”为主题拉开2013年的序幕。金融街·融汇本着为客户提供更加丰富多彩的生活为准则，为了配合新年主题，销售中心布置一新，现场四处洋溢着喜乐融融的节日气氛。现场的客户亲身参与到制作中，为自己和家人送上一份亲手制作的新年祝福。金融街·融汇用自己的体贴和周到，让当天到场的客户感受到了浓浓暖意。

其后，金融街·融汇特邀知名书法老师当场挥毫，为大家书写贺喜春联。到场的客户也跃跃欲试，自己动手写春联，不少客户的作品还得到了书法老师的盛赞，大家大展才艺，共贺新禧。

2013年元宵佳节，金融街·融汇以元宵主题活动喜迎八方宾朋，在悠扬的音乐和飘香的美味陪伴下，虽然时值冬季，但仍有不少客户专程利用周末闲暇慕名前来，活动现场洋溢着一片祥和与欢乐的气氛。



精彩DIY活动点亮假日时光



2013年3月，金融街·融汇精彩活动不断，点亮假日时光。除了主题Party，金融街·融汇还以一系列DIY活动，将美妙的创意与灵动的手工相结合，点亮了业主的假日时光。创意草编DIY、精美剪影DIY、趣味糖人DIY、手机壳DIY、浓情巧克力DIY、美味糖葫芦DIY、环保袋DIY、创意手链DIY……丰富多彩的温馨假日聚会，让业主在繁忙的工作之余，享受到了属于金融街·融汇的手工快乐时光，让城南品味到浓浓的青春气息。

金融街·融汇主打“精装微公馆”概念，产品优化匹配刚需购房客户的需求，将智能、健康住宅的生活理念植入产品。在整体设计上，金融街·融汇主力户型为约70—78平方米的微两居，紧凑精致的户型设计，真正实现“微负担”生活。几个月以来，金融街·融汇举办的火热活动，充分拉高了南城市场热度，从而带动南城楼市的迅速升温，将楼市关注点聚焦于京城南部，助力城市“南飞计划”更快、更远地平稳进行！

金融街·融汇拉斯维加斯Party引人注目

在业主们的回忆中，金融街·融汇的“拉斯维加斯主题Party活动”让人格外记忆犹新，不出国门，也能玩转拉斯维加斯。活动以“拉斯维加斯独特风情”节目点亮现场，21点、捕鱼机、俄罗斯转盘、骰宝等趣味性十足的游戏吸引了大批业主，每个游戏散点都人头攒动，大家摩拳擦掌，跃跃欲试，现场不时爆发出喝彩声和欢呼声，有不少业主还专程到微园林内拍照留念。这次活动的成功举办，堪称是城南的一次西式盛宴。



【天津·融府】

融府开盘热销2.3亿 即将完美收官

2013年4月20日，金融街（南开）中心·融府的收官力作荣耀开盘。开盘当日，短短3小时热销2.3亿元，突破百套，继去年融府洋房日销8亿改写南开区单盘单日最高成交纪录以及融府高层首开日销2亿后，再次创下津门高端楼市传奇！

此次金融街（南开）中心·融府高层选房活动于上午9点准时启动，购房客户提前18小时就开始排队通宵守候，他们的热情再次点燃开盘现场。开盘时销售中心人头攒动，热闹非凡，踊跃的购房者令融府销售人员应接不暇。现场高涨的人气也彰显了新老客户对金融街品牌的青睐，而开盘即迎来满堂彩，也可见金融街控股在市场上已经得到了极高认可。

金融街（南开）中心·融府作为津门市场上难得一见的人居典范，其卓越品质不言而喻。78平方米的两居、90平方米的小三居，从空间尺度、功能规划到细节设计的全面考量，将户型空间的利用做到最大化，充分规划每一平方米，实现最大的空间利用率，尽享优越生活。金融街（南开）中心·融府正是以其得天独厚的地理位置和出色的产品品质，在区域内脱颖而出，以骄人的业绩领跑津门高端市场！



【重庆·金悦城】

金悦城3号楼开盘售罄 地铁小户型产品完美收官

在区域客户期待长达半年后，金融街·金悦城的收官之作——3号楼于2013年3月31日上午10时盛大开盘。由于项目在区域具有较大的影响力，在开盘之前，大客户率先团购60套。

本次开盘由《重庆晚报》和搜狐焦点联合组织团购，客户反响热烈，团购报名人数高达257组，远超过可售房源的数目。开盘当天共推出180套房源，产品面积为69—75平方米（套内）。根据现场摇号顺序，客户依次选房，现场到访客户约250组。开盘当天，金悦城3号楼即售罄，劲销1.2亿元。至此，金悦城项目住宅完美售罄，为项目住宅产品收官交上了满意的答卷。

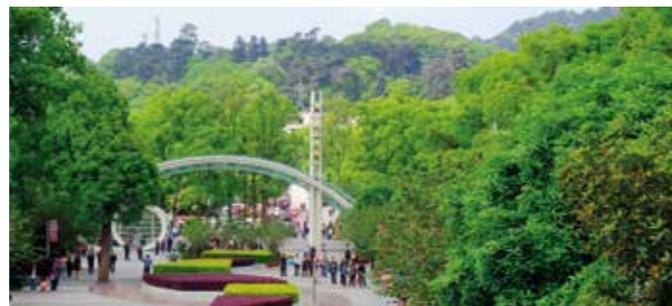
金悦城为业主举办南山植物园春游活动

迟日江山丽，春风花草香。在阳春三月春暖花开的时节里，外出春游是一大乐事。

3月31日，金悦城物业公司为了加强业主联系、和谐邻里关系，在南山植物园举办了“畅游春天风光·畅享春季乐趣”的春游活动，共组织了近50名业主参加。

活动当天天气晴朗，大家集体乘车前往南山植物园，金悦城物业公司贴心地为业主准备了食物和水，并发到每位业主手上。植物园的花竞相绽放，大家都拿出相机希望能留住这春的气息。一路上，业主朋友们观赏着春天的美景，呼吸着大自然的新鲜空气，神清气爽，活动气氛轻松愉快，欢笑声不断回荡在园林中。

活动结束后，业主们纷纷表示，此次春游活动不仅为他们提供了互相认识与了解的机会，更进一步增进了邻里之间的感情。



【重庆·融城华府】

融城华府举办“美好生活·拥抱绿色”趣味运动会

在春暖花开的3月，融城华府社区开展了“美好生活·拥抱绿色”春季趣味运动会，让物业在今年与业主有了第一次接触。

趣味运动会本着“贵在参与，休闲健身”的活动宗旨，通过两人三足、乒乓接力赛、盛水接力等比赛项目，让业主家庭在轻松快乐的趣味活动中锻炼身体。同时，活动现场还增设了抡铁环、橡皮筋、踢毽子等怀旧体育项目的体验区，勾起了业主们对于儿时游戏的回忆，现场业主们参与热情高涨，对活动表现出极大兴趣。活动现场还

对业主进行了社区活动问卷调查，通过问卷调查，物业可以更有针对性地组织后续的社区活动，丰富业主的社区生活。

这次趣味运动会让物业与业主有了一次很好的接触，通过交谈，物业更加了解业主的内心想法，也拉近了与业主的距离，从而提升业主对物业的满意度。



【重庆·融景城】

“融景城温暖您一生，爱心在行动”义卖活动完美落幕

2013年2月21日，融景城项目为期近一个月的地暖系列活动——“融景城温暖您一生，爱心在行动”，在前往福利院进行捐赠后完美落幕。

这次爱心活动于1月19日拉开序幕，旨在让所有参与的客户通过“融景城送温暖”的主题，将温暖与企业的形象、项目产品关联起来，让业主及客户朋友们感受到企业带来的爱心，感受到项目带给人生活上的温暖，切实提升项目品质感和业内外影响力。

活动期间，由融景城项目组织业主和客户子女以及爱心志愿者，在重庆观音桥、解放碑等五大商圈进行报纸爱心义卖活动、爱心微博转发等。报名的小朋友们踊跃参与本次活动，也有许多家长陪同参与，经过大家的不懈努力，义卖第一天就售出近千份报纸，筹得善款1 000多元。活动最终筹得善款两万多元，全部款项已用来购买儿童学习和生活用品，向重庆市儿童福利院进行捐赠。在献爱心的同时，小朋友们也在此次活动中增强了社会责任感和爱心。

【惠州·巽寮湾】

香港旅游协会代表团考察巽寮湾

为拓展香港旅游市场，2013年1月19日至20日，金融街·巽寮湾邀请了由香港各大旅行社负责人约100人组成的香港旅游协会代表团，对巽寮湾进行为期两天的考察。代表团全面考察了巽寮区域的旅游项目，包括天后宫展示中心、银滩路、喜来登酒店、海尚湾畔酒店、凤池岛酒店、嘉华酒店、磨子石公园及海滨温泉等。

1月19日晚，金融街·巽寮湾为香港旅游同业代表团举办了欢迎晚宴，香港中国旅游协会副理事长姜作工、秘书长陈立志，惠州市旅游局副局长郭武飘，金融街惠州公司董事长杨朝晖以及海尚湾畔酒店总经理何瑞章等出席了晚宴并致辞。香港各大旅行社、惠东县旅游局、巽寮管委会、巽寮区域内各大酒店的相关负责人等也出席了欢迎晚宴。

通过此次参观考察，香港旅游界同仁对巽寮湾有了全面直观的认识和了解，并纷纷表示将向香港市民推介巽寮湾，组织更多的香港旅游团到巽寮湾旅游度假。



惠州公司成功举办“迎新春，庆三八”巽寮湾风筝节活动

3月9日至10日，惠州公司成功举办了“迎新春，庆三八”巽寮湾风筝节活动。

现场活动缤纷多彩，别开生面，包括放飞风筝、快艇出海、高尔夫挥杆、上门抽奖等，还有专为女士提供的帆船知识讲座。活动期间，凡以女性顾客姓名成交的住宅即可获赠喜来登浪漫SPA体验券。丰富多彩的现场活动增强了节日气氛，强化了客户对项目滨海度假的体验，并传达了惠州公司对所有女性客户由衷的节日祝福。本次活动吸引了不少客户前来参加，为项目积累了购房诚意客户，同时提升了金融街·巽寮湾项目的知名度与市场影响力。





设计

户型

设计

生活

设计户型，就是设计生活。无论楼市如何风云变幻，户型在购房者心目中的地位稳固如初。

现代社会的住房已经实现了从生存型向舒适型和享受型的过渡，购房者不再是单纯地买面积，而是买功能，买品质，买享受。选择住房，实际上是在选择一

种生活方式，好的户型，即是品质生活的保证。

什么是好户型呢？真正的好户型，应该是满足个性需求的品质居住空间，围绕着“以人为本”的主线，适应消费者不断变化的物质和生活需要。现在的住宅在户型设计上更加人性化，功能更趋完善，分区日益合理，动静分离，通透采光，景观悦目，在追求细节和完美上更加精益求精。

金融街控股在北京、天津、重庆和惠州4个城市，分别推出了精品住宅，户型设计各具特色，居家配置别具一格，真正成就购房者的极致生活魅力。

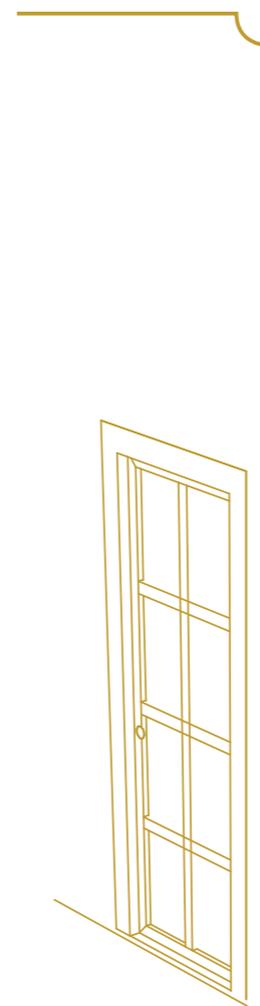


北京金融街·融汇

品质精装微居

小户型的魅力法宝是什么？绝对是精装修！北京金融街·融汇项目的户型主打一个“微”字，在精装修上做出大文章。融汇推出的“微公馆”户型设计紧凑，功能空间齐全，获得购房客户的极力认可，户型每次开盘时销售场面都相当火爆，业主对设计细节的反馈也很好。

在设计上，金融街·融汇的主推户型通过减少套型面积来控制总价。项目的主力户型为70—78平方米的微两居，同时有50—58平方米的微一居和100—108平方米的微三居。融汇户型通过增加室内可使用面积、提供人性化精装修等手段，更多地为业主的居住需求考虑，实现户型紧凑、面积经济的目标，充分为业主减轻了负担。



A1户型

拥有方正空间的A1户型，建筑面积约为75—79平方米，采用纯南朝向，让业主的生活沐浴在温暖阳光中。入户门高2.3米，区别于普通入户门2.1米的高度，使户门显得更加大气，视觉上更具有冲击力。餐客一体的设计是融汇项目户型空间设计的最大特点，基于这一设计，空间的利用率大大提高，功能分区更加明显。A1户型的南向双主卧的设计也极尽巧妙之处，可以保证卧室中全天都有阳光，满足了卧室的光线需求，也让业主尽情享受自然氧生活。





B2户型



融汇的另一个主推户型B2户型的建筑面积相较A1户型而言较小，约为71—76平方米，但也同样采用了方正空间的设计方式，整个户型南北通透，动静分区的划分合理。起居室、主卧室及次卧室均有飘窗设计，进深约0.8—1米的超大飘窗是一个展现想象力的平台，提高了房屋的整体使用率，而且按照现有规定该部分并不计入房屋销售面积，为业主节省了购房成本。B2户型的餐厅与客厅采用一体化设计，厨房则是方正的明厨，连接客厅与餐厅，让业主一家充分享受阳光和美味佳肴的幸福时光。



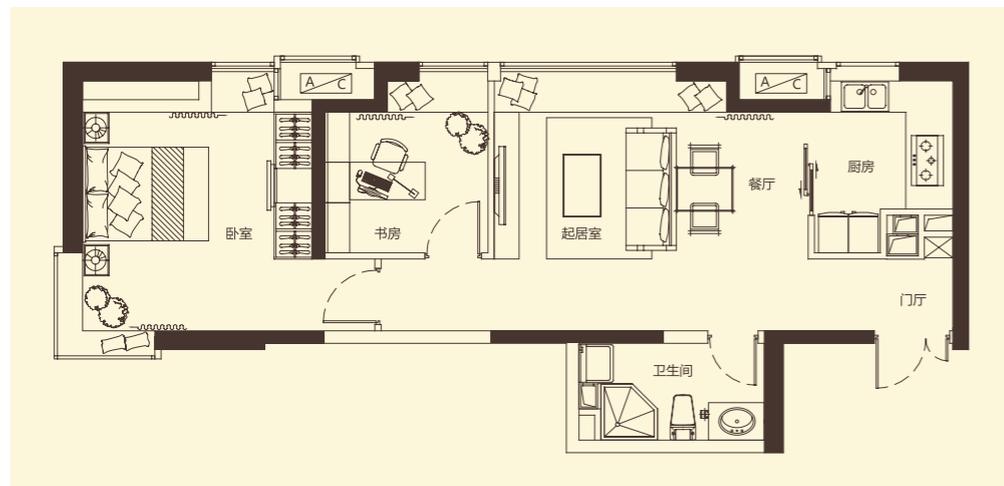
天津金融街·融府

优雅都会高层

优雅是一座城市的品质，也是一种生活的味道。穿梭在都市之中，人们在繁忙的工作之后渴望回到宁静又舒心的家。金融街·融府的瞰景公馆，位于层峰之上，以优雅的高端人居，坐拥一座城的荣耀。

自问世以来，拥有洋房和高层瞰景公馆的金融街·融府项目一直备受青睐。在户型设计方面，融府洋房传承了法式新古典建筑风格，设计中精益求精。融府高层致力呈现南京路的理想人居，户型设计方面则在有限的空间内将想象力发挥到了极致：78—90平方米的经典两居及小三居，极度注重空间的实用性和功能性，户型方正紧凑，格局设置合理，充分保证住户对私密居住、自然采光和全景视野的要求，可以满足单身、新婚以及三口之家的居住要求。



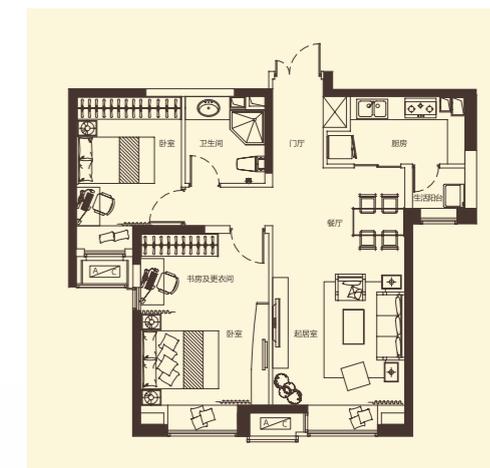
标准层约78m²的A1户型

融府高层在设计之初，设计师就充分考虑到业主对户型实用性的需求，将78平方米打造成完美简约的小两居户型，使其无浪费面积。开门方向形成自然玄关，保证了入户的私密性；3.8米开间主卧三向开窗，大大提升了阳光的摄取量与通透性；客厅采用4.65米超大开间，实现了小户型也有大空间；独立书房设计，既满足了业主对工作、学习空间独立性的需求，又实现了对客卧、儿童房等第二卧室的需求；隐形飘窗设计则增加了实际使用面积。

标准层约90m²的A2户型

90平方米的A2户型是360度阳光房，南向无遮挡的双阳居室，让业主享受到全面的阳光。A2户型的空间简约方正，功能布局科学合理，客厅的飘窗拥有通透的视野，让人有领略豁达人生境界的感受。主卧套房的设计是户型的一大亮点，面积广阔，布局奢华，彰显业主的尊贵品位。

A3户型是南向宜居的两室，有着超大的采光面。户型的设计上将客厅与餐厅一体化处理，最大限度扩展视野。通过灵巧的空间布局，两个卧室都拥有书房功能，节约了空间。A3户型的南向有三重飘窗，生活阳台也打造了上下水功能，让同一空间享受多种用途。

标准层约90m²的A3户型



天津金融街·融御

古典河景豪宅

占据天津市最核心城市资源的金融街（和平）中心，是海河最美的黄金节点，而坐落在此的融御，则是天津金融城内唯一能看见海河景观的居住华宅。地处天津市中心，临近五大道，融御项目传承了古典Art deco建筑特点，力求让业主感受到中西交融的城市风情和优雅品味的居住体验。

融御项目的定位为河景华宅，住宅分为毛坯户型与精装修户型两类。

毛坯户型的建筑面积约为173平方米，住宅格局是典型的两室两厅两卫。户型在设计时以满足业主居住舒适度为主要前提，同时也充分考虑了目标人群的心里意向，采用全阳设计，增大采光角度，满足每一个空间与阳光充分拥抱的可能性。超大尺度的客厅与餐厅分别附带大面积阳台，让阳光照射到每一寸空间。住宅的进门处增加了储藏室，方便业主收纳，提高了空间利用率。豪华阔绰的主卧、与阳台相连接的次卧以及独立书房设计，都实现了住宅的功能性和实用性的最大化。整体上而言，户型南北通透，布局合理，空间恢弘大气，大飘窗、宽阳台将河景、园景尽收眼帘。

毛坯户型





精装修户型

建筑面积在141平方米左右的精装修户型，也采用三室两厅两卫格局。户型南北通透，敞亮舒适，自然舒展大气。餐厅连接阳台，并靠近厨房，不仅方便使用，而且满足业主在就餐时欣赏海河风景的需求，提升了生活品质。精装修户型的客卧室配有休闲阳台，实现多角度阳光沐浴；客厅连接宽大飘窗，更显尺度开阔敞亮；卫生间的全明设计，布局合理且方便洁净。设计师充分考虑了每一个空间家具、电器的摆放位置，并且人性化考虑电位、水位的预留位置，从细节出发，保证各个环节满足业主的切身需求。



重庆金融街·融景城

高端阔景华府

“一城之巅，融景为峰”，作为居住品质的集大成者，金融街·融景城掀起北滨居住价值升级的同时，承载起重庆这座城市最高的都会生活梦想，高端的滨江豪宅成为江北嘴CBD商务区必不可少的生活配套。





融景城套内约89—144平方米的阔景豪宅，坚持高品质与生活品味，以纯粹高端居住圈层的标准打造，是一座名副其实的国际化配置生活之城。融景城的首期主力户型面积多在100平方米以上，以两房二厅和三房二厅的格局为主。

出于对城市气候、景观和居住习惯的尊重，融景城利用背山面水的先天地块优势，户型以舒适有度的南北朝向建筑布局，设置了适宜的楼间距，采用“超大”外窗，卧室、起居室的外窗面积均超过3平方米，江景宽厅、明厨明厕等设计，为业主提供了一个绝佳的自然通风采光的居住环境。

融景城两房二厅的户型带双卫和双阳台，建筑面积约112平方米，阔绰的两房布局完整，方正舒适，而且房间的朝向和采光极佳，动静分区合理。住宅采用主卧套房设计，专门设置了步入式的衣帽间及私密卫生间。户型设计的独特之处还有一个7.1米宽景阳台，让业主在俯仰之间将城市的繁华精致尽收眼底。



两房二厅双卫·双阳台户型

三房二厅双卫带阳光书房的户型建筑面积约144平方米左右，空间方正通透，主卧阔景宽窗确保了良好的通风与采光条件，充满格调的阳光餐厅贯通室内，静谧的阳光书房隔绝纷扰，让业主在舒适的空间里阅读人生。

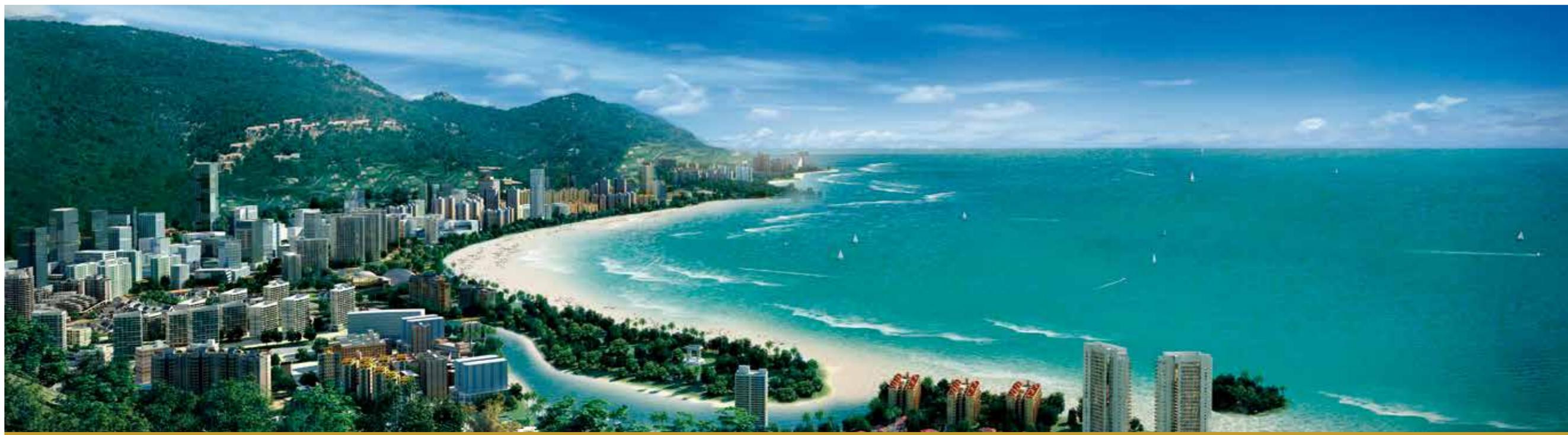


三房二厅双卫·阳光书房户型

三房二厅双卫的户型充分合理利用空间，160平方米左右的建筑面积使整套房屋宽敞明亮。房屋的主卧采用套房设计，户型设有4.6米宽景阳台，方便业主尽览城市风光。



三房二厅双卫·双阳台户型



惠州金融街·海公园

滨海生活乐园

惠州金融街拥有16公里天赐白金堤，水清、沙白、石美，是太平洋最动人的一抹蓝。坐落在巽寮湾的金融街·海公园，以希腊神话中的亚特兰蒂斯乐园精神为蓝本，以天赐的优越自然景观为背景，以顶级的滨海度假娱乐设施为配套，是一个精心打造的海洋主题乐园和滨海享乐天堂。

金融街·海公园由10幢船型活体建筑组成，以错落有致的造型、一线沙滩海景的绝佳位置，成为巽寮湾海岸线上的地标建筑。海公园的主力户型面积约为60平方米，为爱海人士的度假生活量身打造。简约现代的板式建筑，合理的空间布局，甲板式阳台设计，尽量做到户户看海，最大范围满足海景房需求。

目前，海公园项目的建筑主体已基本建设完成，各项娱乐设施正在加紧建设和调试，预计10月左右将正式投入运营。



品海系B户型的面积约有61平方米，方正实用，功能完善，布局合理。该户型采用度假型开放厨房设计，时尚美观且易于清理。户内有5.6米左右宽度的超五星标准卧室，卫生间采用冲淋和泡澡浴缸的双功能设计，约5.5米面宽的甲板式阳台畅享山景，整体的户型设计不仅提升了居住品质，而且让业主尽享奢华度假生活。



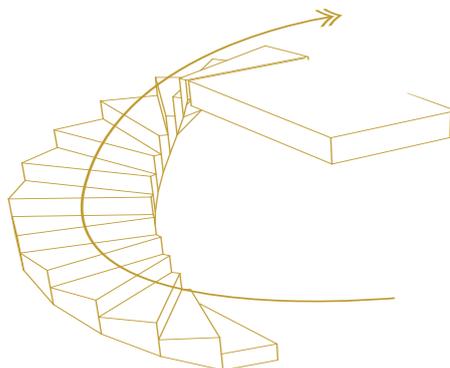
品海系B户型



品海系G户型的面积约为60平方米，在设计上具有与B户型不同的特色。品海系G户型的卧室方正，利用率高，L型的厨房设计使操作空间更大。15平方米左右的卫生间，采用玻璃幕墙隔断以提升度假情趣，4米面宽的甲板式阳台让业主将巽寮湾的一线海景、亚特兰蒂斯主题公园景、沙滩景和银滩路景尽览无遗。



品海系G户型



古今 | 报春



那天的雪，下得快，化得也快。
我一边拍摄，雪一边融化。

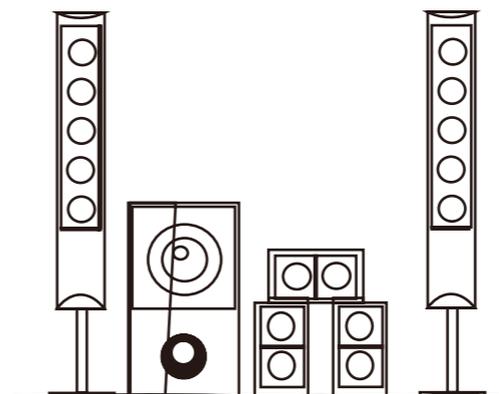
作者：廖正义
持有物业：石景山衙门口融景城公寓



装修小创意 多姿好家居

选了好户型，买了新房子，接下来就是装修了。众所周知，装修是一项“大工程”，实施起来不比买房轻松，甚至更耗费心力。不过，辛苦的装修换来的是舒适而温馨的家居生活，幸福的感觉会将所有的辛劳一扫而空。

装修是需要灵感和创意的，形形色色的创意带来缤纷多姿的家居体验，哪一种更适合你呢？有时候，一个小小的装修点子，就能让家居变得别具一格。我们搜罗了一些别致的装修创意，希望对您有所助益。



隐藏饮水机和小电器

家中如何摆放像饮水机、小电视等经常使用的小家电是一个问题，其实，可以提前设计一个展示架。根据电器的尺寸，设计出展示架搁架的大小，这样就可以把电器轻松地放进去了，搁架外面还可以安装自由滑动的玻璃门。平时，玻璃门会把电器遮挡起来，成就美观的视觉效果。



衣帽间设计在门口

在生活中，出门换衣服、回家换鞋，是再普通不过的事情了。如果家中户型的一侧有空间的话，可以在门口做个衣帽间，里面放一些常穿、常用的衣物、鞋子、雨伞、背包等。更加有创意的一点还在于，衣帽间外面的门设计成一面大镜子，这样可以让您在换完衣服以后，好好地欣赏一下自己的仪容。

鞋柜设计为悬挂式壁柜

如果房子的玄关很小怎么办？没关系，做成紧凑的鞋柜也是很好的创意。由于空间狭小，将鞋柜设计为悬挂式壁柜是一个较好的选择，这是因为柜体非常薄，仅仅是一双鞋的高度，极大地节省了空间。



百叶窗调节光线

在我们的思维定式里面，家里调节阳光的唯一工具就是窗帘，其实并不尽然。国外的装修设计中，定做百叶窗也是一个很好的调节阳光的方式。百叶窗的好处在于通过调节窗叶的角度来调节室内的光线，好的百叶窗既实用又美观，省掉了制作窗帘的开支。



使用入墙式马桶

随着卫生间面积的逐步加大，很多人对卫生间的装修要求也提高了。如何创建一个漂亮而整洁的卫生间呢？入墙式马桶正在为越来越多的人所使用。将马桶的储水部分安装到墙壁里面，在外面部分的墙面上使用不锈钢设计，这样的卫生间会让人觉得现代又前卫。



主卫门口做书架

不少人都有在卫生间阅读的习惯，基于此，在主卫门的两旁安装一个书架，用来放置一些书籍，书架的旁边再安放一个更衣柜，这样整个书架的构成与衣柜是一体的，两者各司其职。





南北粽子知多少



浣江五月平堤流，邑人相将浮彩舟。绿意悠然的初夏，又到端午时节。端午节是我们最喜爱的传统节日之一，庆祝活动也是多种多样，不过，说到让人心心念念的端午美食，粽子绝对要排在第一位。

外形看起来十分相似的粽子，内容却大有不同，“南咸北甜”正是粽子的一大特征。地域环境的差异，让粽子也来了个“千变万化”，甜咸香糯，各种口味应有尽有。

南派粽子绵糯咸香

南方粽子以其丰富的馅料著称。粽子个头适中，外形别致如同尖锥形，内里馅料的品种繁多。以裹蒸粽为例，除了糯米，还有脱皮的绿豆和猪肉，有人会根据自己的喜好添加栗子等原料。在潮汕地区，粽子内部除了猪肉和绿豆外，还会添加咸蛋黄和甜豆沙，有些人还会加入莲子等，在食用前淋上一层稀释过的糖浆，撒上一些芝麻，让整个咸香的粽子带上一丝甜意，实为特别。

烧肉粽也是驰名海内外的南方粽子之一。烧肉粽的粽米必选上乘，猪肉选择五花肉并先卤得又香又烂，再加上香菇、虾米、莲子及卤肉汤、白糖等，吃时蘸调蒜泥、芥辣、红辣酱、萝卜酸等多种佐料，香甜嫩滑，油润而不腻。

北方粽子口味缤纷

北方粽子个头较大，为斜四角形或三角形。目前，市场上供应的大多数是糯米粽。不过在农村中，仍然习惯吃大黄米粽，黏韧而清香，别具风味。北方粽子多以红枣、豆沙做馅，少数也采用果脯为馅，口味相对偏甜。北方的粽子大约可分为三种：一种是纯用糯米制成的白粽子，蒸熟以后蘸糖吃。另一种是小枣粽，馅心以小枣、果脯为主。第三种是豆沙粽，比较少见。华北地区另有一种以黄黍代糯米的粽子，馅料用的是红枣。蒸熟之后，只见黄澄澄的黏黍中嵌着红艳艳的枣儿，美其名曰“黄金裹玛瑙”。



鲁迅先生笔下有很多鲜活的人物，孔乙己便是一例。跟随孔乙己被大众熟识的，还有绍兴的风土人情，以及那令人垂涎欲滴的绍兴美食。北京金融街美食荟萃，品尝地道的绍兴菜，孔乙己小馆是个好去处。

推荐

如果你知道金融街区域及金融街项目附近有什么特色的餐厅或者美食，请告诉我们，将餐厅信息及推荐理由发送到邮箱：jkh@vbm.cn，我们将及时走访，并与大家分享。



孔乙己小馆

地址：西城区金城坊街2号金融街购物中心B1楼B101-2号

电话：010-66220669

推荐菜：油炸臭豆腐、梅菜扣肉、慈城年糕压仔排、醉虾、葱油拌面

古越绍兴倚山傍海，山清水秀，物产丰饶。在江南菜系中，绍兴菜独占鳌头，比沪菜、杭菜更加清雅纯朴，更加崇尚自然，更加扎根于乡土民间。绍兴菜富有江南水乡风味，作料以鱼虾河鲜和鸡鸭家禽、豆类、笋类为主，讲究香酥绵糯、原汤原汁，轻油忌辣，汁浓味重。其烹调常用鲜料配腌腊食品同蒸或炖，且多用绍酒烹制，故香味浓烈。

金融街的孔乙己小馆，是一家极具绍兴特色的浙江菜馆。一进门，有一种别有洞天的感觉，环境雅致清新，桃花树、青花瓷、水墨画、镂空窗等装饰，给人身在江南水乡的错觉，每个角落都渗透着浓浓的文化气息。孔乙己小馆不仅在环境上下工夫，在美食上更有大文章——食材地道，烹饪精巧，口味细腻，每道菜都有可取之处。醉虾、油焖笋、茴香豆、油条炒牛肉、西湖醋鱼、四季烤麸、炸臭豆腐……一道道精致的菜肴不仅美味可口，而且赏心悦目。



站在前辈的肩膀上阅读

——读《他们说：有关书与人生的一些访谈》



我们为什么要读书？郝明义绝对是有资格回答这个问题的人。

郝明义是台湾的传奇出版人，有“台湾文化教父”之称。他是最早将米兰·昆德拉、村上春树、卡尔维诺等大师级作家的文学作品引进台湾的人，也是最早把几米、蔡志忠、朱德庸等画家推介到大陆的人。此外，他还策划出版了《相约星期二》等为数众多的传奇畅销书。有些人是以书为生的人，郝明义则是一个为书而生的人。

郝明义曾如此论述自己的“阅读主张”，他认为阅读与饮食相似，应该有4种：主食——为解决日常需要而看的书，教你怎么跟你的老板相处，怎么理财；蔬果——帮助消化吸收的书，如字典、百科全书、年表、地图等，帮助你去阅读其他书；甜点——获得感官愉悦的书，如漫画、写真集、各种轻松的类型小说等，让人放松身心，获得愉悦；还有一类则是美食——提高生活品质的书，虽不是生活必需品，但却是最有价值的一类。

郝明义所著的这本《他们说——有关书与人生的一些访谈》无疑是属于美食级别的好书。

《他们说》是一部访谈集，也是一群读书人向所有爱书人的告白，诉说他们自己与书本之间的种种。书中收录了郝明义与9位文化、出版、艺术界杰出人物的访谈对话，这些人有日本设计界巨人、国际视觉艺术大师杉浦康平，中西方文化摆渡者张隆溪，永远的批判知识分子南方朔，台湾全才、鬼才、文化先锋詹宏志，“意识形态”创立人、非常规的卖稿大王郑松茂，台湾资深设计师、跨界艺术家Akibo，明星广告人许舜英，自成一派的史学家、《万历十五年》的作者黄仁宇，以及连续25年担任法兰克福书展主席的传奇策展人卫浩世。

《他们说》中的每一个人都与书有着神奇的不解之缘，对书和人生更有着超一般人的深入思考。詹宏志可以说是“书痴”了，出门的任何时候都背着一书包的书，上班也“躲在办公室看侦探小说”。张隆溪“文革”时期在山村，伴着一盏孤灯，靠仅有的两本英文书度过3年，结果却走上学术道路。黄仁宇先生那句“我不会为了一时一地的销售而做些我不想加入的文字”，让人

感叹又敬畏。

这本访谈集中所盛载的，是一个个因书本而丰富的人生，是一颗颗因阅读而高贵的灵魂。作者对问题切入点的选择十分巧妙，而受访者对题目的透彻理解更是让人折服，他们在讲述一个共同的道理：只要读得懂、读

得通，书可以是为我们指点迷津的一个路标，可以是为我们深化思考、感悟人生的一把钥匙。

《他们说：有关书与人生的一些访谈》是前辈借给我们的肩膀，让我们站在上面，读到更辽远的书中世界，看到更广阔的人世风光。



《生活的艺术家》

作者：李小龙 / 【美】约翰·里特

出版社：北京联合出版公司

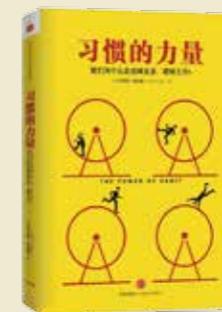
出版时间：2013年4月

推荐理由：

对于美国人，李小龙是载誉世界的功夫明星和武术大师。对于中国人，李小龙是华人的骄傲。由于李小龙特殊的人生经历，他似乎是个迷雾中的人。而在李小龙快意江湖的背后，其实是有着坚实的人生哲学支撑的。《生活艺术家》记载了李小龙的人生哲学，让人们对李小龙有更深入的了解。

内容简介：

一直以来，李小龙都以一个功夫高手的形象闻名于世。但《生活艺术家》却告诉读者，李小龙还是出色的哲学家、心理学家、作家、诗人、艺术家、演员、社会学家和灵魂的探求者。在本书中，李小龙畅谈了他对功夫的独到看法和对人生的精妙洞见。这些鲜活的文字透过时空，将一代功夫之王丰富细腻的内心理世界再现于读者面前。翻开这本书，聆听李小龙生命的交响曲，揭秘他传奇人生的智慧源泉。



《习惯的力量》

作者：【美】查尔斯·杜希格

出版社：中信出版社

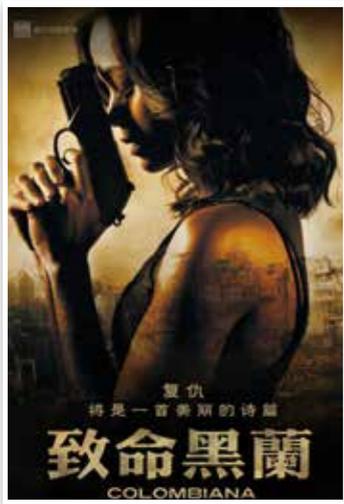
出版时间：2013年3月

推荐理由：

我们每天做的大部分选择可能会让人觉得是深思熟虑决策的结果，不过事实并非如此。人每天的活动，有超过40%是习惯的产物，而不是自己主动的决定。虽然每个习惯的影响相对来说比较小，但是随着时间的推移，这些习惯综合起来却对我们的健康、效率、个人经济安全以及幸福有着巨大的影响。

内容简介：

写“饮食日记”就可以减肥吗？广告人是如何将刷牙这一行为变成遍布全球的日常行为的？星巴克如何让一个EQ有障碍的人成为明星店长？在《习惯的力量》一书中，作者查尔斯·杜希格将我们带到了激动人心的科学发现前沿，解释了为什么存在习惯，如何才能改变习惯，进而改变我们的工作，以及我们所在的社群和自己的生活会。只要学会利用“习惯的力量”，我们就能让人生与事业脱胎换骨。



《致命黑兰》

导演： 奥利维尔·米加顿
主演： 佐伊·索尔达娜 迈克尔·瓦尔坦 克利夫·柯蒂斯
类型： 动作 / 犯罪 / 剧情
上映日期： 2013年6月9日 中国

推荐理由：

关于女杀手的影片总是夺人眼球，精彩的情节和独特的打斗吸引来大批影迷，《尼基塔》、《这个杀手不太冷》等此类型的影片至今被影迷津津乐道。《致命黑兰》是吕克·贝松担纲编剧的新作，故事曲折回荡，不论是枪战还是近身格斗，都会让影迷大饱眼福。

剧情：

卡特丽亚·雷斯特雷波在10岁时目睹自己的父母被哥伦比亚毒品大王唐·路易斯残酷杀害。逃出生天的卡特丽亚到了芝加哥，投奔了叔叔埃米利奥，他也是一个黑帮分子。15年后，25岁的卡特丽亚变成一个经验丰富、冷酷无情的杀手，她始终不忘为父母复仇的目标，决定干掉唐·路易斯。



《独行侠》

导演： 戈尔·维宾斯基
主演： 约翰尼·德普 艾米·汉莫 海伦娜·伯翰·卡特
类型： 动作 / 冒险 / 西部
上映日期： 2013年7月3日 美国

推荐理由：

《独行侠》最早是一出电台节目，诞生于20世纪30年代，之后被成功改编成电影、电视等多种形式。新版电影由曾执导过《加勒比海盗》的著名导演戈尔·维宾斯基指导，约翰尼·德普担纲主演，是一部惊心动魄的冒险电影，充满动作与幽默。

剧情：

约翰·雷德原本是一名德州的骑警，在追捕一伙不法之徒时险些送命，但被印第安人Tonto所救。在Tonto的治疗和照顾下，约翰·雷德逐渐康复，之后他化身为骑白马戴面具的“孤胆骑警”，将各类歹徒缉拿归案并交给法律审判，Tonto则成为雷德在行侠仗义、除暴安良时的战斗助手。



《小时代》

导演： 郭敬明
主演： 杨幂 郭采洁 郭碧婷
类型： 爱情 / 剧情
上映日期： 2013年6月27日 中国

推荐理由：

电影《小时代》改编自著名青春作家郭敬明的同名小说，影片讲述了当代青少年、大学生，甚至是都市白领的生活和情感，更多的却是对整个时代的观察和思考。

剧情：

林萧、南湘、顾里、唐宛如是在一个宿舍朝夕相处的4个女生，毕业时的她们面临着巨大生存压力，看似平静的校园生活相继发生着让她们措手不及、不知如何面对并抉择的事情。



《森林战士》

导演： 克里斯·韦奇
主演： 阿曼达·塞弗里德 乔什·哈切森 碧昂丝·诺尔斯
类型： 动画 / 冒险 / 喜剧
上映日期： 2013年5月24日 美国

推荐理由：

影片改编自美国作家威廉·乔西的儿童文学《树叶人和勇敢好虫子》。作为2013年暑期档动画的头炮影片，《森林战士》充满活力的绿色搭配柔美的金色，充分给予了观者视觉享受。

剧情：

故事围绕一场发生在森林中的正邪较量展开，一位小女孩发现自己来到一个神秘世界，为了拯救那个世界，她将联合一支有趣而精怪的队伍共同战斗，与此同时，这也是她挽救自己现实生活的办法。



《天机·富春山居图》

导演： 孙健君 鲍勃·布朗
主演： 刘德华 林志玲 张静初
类型： 动作 / 冒险
上映日期： 2013年6月9日 中国

推荐理由：

《天机·富春山居图》作为华语影坛的新一部时装动作片，集合了刘德华、林志玲等众多明星，由世界顶尖的幕后团队制作，演绎出一场古色古香的中国风夺宝大战。

剧情：

中国元代名画《富春山居图》合璧展在即，国际黑市开出天价，日本黑帮、英伦大盗闻风而动。身陷不白之冤的国际特工肖锦汉为证清白重出江湖，暗中执行“孙子兵法”计划，一场生死对决随即展开。



CONTENTS

目 录



现代社会的住房已经实现了从生存型向舒适型和享受型的过渡，购房者不再是单纯地买面积，而是买功能，买品质，买享受。选择住房，实际上是在选择一种生活方式，好的户型，即是品质生活的保证。

P02 因时而动 顺势而出



2013年4月10日，“两会风向标·南开区海光寺高端商务经济投资发展论坛”在金融街（南开）中心销售中心拉开帷幕。与会领导以及各界人士共同解读了两会后经济政策走向，探讨和分享新时期楼宇经济产业的成功之路。

融和

- 02 因时而动，顺势而出
金融街续写城市黄金未来
——《两会风向标·南开区海光寺高端商务经济投资发展论坛》圆满落幕
- 04 欢乐新年，璀璨暖春
——金融街·融汇举办新年元宵主题活动
- 06 融府开盘热销2.3亿 即将完美收官
- 08 金悦城为业主举办南山植物园春游活动
- 09 融城华府举办“美好生活·拥抱绿色”趣味运动会
- 11 “融景城温暖您一生，爱心在行动”义卖活动完美落幕
- 13 惠州公司成功举办“迎新春，庆三八”巽寮湾风筝节活动

街悦

- 14 设计户型 设计生活
- 16 品质精装微居
- 19 优雅都会高层
- 22 古典河景豪宅
- 25 高端阔景华府
- 28 滨海生活乐园
- 31 会员投稿
- 32 装修小创意 多姿好家居
- 34 南北粽子知多少
- 35 餐厅推荐
- 36 读书
- 38 新片推荐