

长阳笔记

一个创新城镇的崛起样本

谢再红



中信出版社·CHINACITICPRESS

长阳笔记

谢再红

一个创新城镇的崛起样本

图书在版编目 (CIP) 数据

长阳笔记 / 谢再红著. —北京: 中信出版社, 2013.1

ISBN 978-7-5086-3748-8

I. 长… II. 谢… III. 城镇-房地产开发-概况-房山区 IV. F299.271.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2012) 第289829号

长阳笔记

著 者: 谢再红

策划推广: 中信出版社 (China CITIC Press)

出版发行: 中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲4号富盛大厦2座 邮编 100029)

(CITIC Publishing Group)

承印者: 北京通州皇家印刷厂

开 本: 787mm×1092mm 1/16 印 张: 16.75 字 数: 106千字

版 次: 2013年1月第1版 印 次: 2013年1月第1次印刷

广告经营许可证: 京朝工商广字第8087号

书 号: ISBN 978-7-5086-3748-8/F·2793

定 价: 40.00元

版权所有·侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换。

服务热线: 010-84849555 服务传真: 010-84849000

投稿邮箱: author@citicpub.com

序一 热血铸就辉煌 | 周政

（中粮集团副总裁、中粮地产董事长）

2010年2月的一天深夜，我在日本出差，收到毛大庆发来的一条超长短信，大概有500多字，讲述我们为什么要在房山区长阳镇去竞拍1号开发用地。当时中粮和万科在北京丰台区成功合作开发了假日风景项目，决定再次联手在房山进行一项开发。对于长阳镇的开发地块，我们双方的团队此前有过一些讨论，但还没有形成一致意见。毛大庆那时刚刚离开凯德置地来北京万科任总经理，我们还不是很熟，还没有见过面。他后来告诉我，不知道那时我是不是睡了，不方便打电话给我，所以坐在马桶上拟了那条短信。

当时对于长阳地块的价值，中粮和万科都很看好，但还有一两个要点，我们的讨论悬而未决。大庆在短信中给我进行了几条分析，我觉得很有道理，当即给他回了短信，对他的分析表示赞同，这成为我们神交的开始，也为这个项目的启动运作奠定了一个很好的沟通基础。

中粮是一个涉猎很多个产业的央企集团，房地产是中粮的三大主营业务之一，与万科一起开发住宅项目，一方面是双方合作的需要，另一方面，我们也是带有学习的意愿。万科是一个非常值得学习的住宅开发商。在整个过程中他们的执行把控做得非常精准，而给我印象最深刻的是这个团队打造人居环境的理想主义情结，以及他们的不服输的拼搏精神。为了给广大中产阶级打造他们住得起也住得好的房子，这个团队的每一个人就像打了兴奋剂一样地日夜奋战，尤其在面临开盘的那些日子，整个项目现场灯火通明，大家为了一个目标，为了在正式亮相前将每一个细节做到最佳状态，常常忘记了回家，忘记了休息。

在面对这样一个团队时，你会充分相信，“一生之城”不会是一句空洞口号，你也不会对他们拼命争取很多本不属于他们的分内之事感觉奇怪。我记得，当初为了引入好学校到房山，毛大庆刚下飞机，大夏天的，他穿着短裤加T恤，来不及回家换一身正规衣服，就紧急地去见房山区教委一位领导，汇报工作。

可以说开发这个项目，我们是幸运的，不仅企业给力，房山区、长阳镇政府的领导也很给力，双方都想把整个区域做好，创造一个适合居住和就业的环境，齐心协力地做事情。整个的合作过程是愉快的，在项目中，中粮与万科的人员，中粮万科与房山区政府的对

接、沟通，都是高效的。有的时候，政府与企业的人是互相启发，互相鼓舞的状态。

如今翻阅这本全程记录了长阳半岛诞生经过的书，回顾近三年来一幕幕激动人心的场面，觉得这的确是需要总结的。关于长阳半岛的这份经验，不仅仅对中粮、万科是有价值和意义的，对其他开发商、房地产从业者、地方政府，也都是有参考价值的。

人心齐，泰山移。热血可以铸造辉煌。

是为序。

序二 想得多一点，离成功更近一步 | 郁亮

（万科企业股份有限公司总裁）

看了这部书的样稿，勾起了我对长阳半岛这个项目最紧张时期的一些回忆。后来，创造多次“日光盘”的成功，年销售额突破百亿，乃至长阳半岛这一个项目使北京万科摆脱多年的低迷局面，那都是后话。我记得最初面临的决断是，要不要在房山这样一个地方花那么高的价格去拿一块地。因为万科有“不做地王”的传统。

最终是长阳半岛项目公司——中粮万科这个团队用极有说服力的报告说服了我，说服了总部的决策团队。他们具有极强的前瞻性眼光，又有很强的执行力。毛大庆作为这个项目的总负责人，那时刚出任北京万科总经理不久，他亲自举牌为中粮万科拿下了长阳半岛的开发用地。他是个极有魄力的人，又严谨细致，为万科文化注入了新鲜的血液。

我们后来看到，长阳半岛这个项目，被赋予“一生之城”的灵魂后，教育成为其重中之重的特点。北京四中，这个学校有着极其

严谨的治学传统，从来不曾在它的本校区之外开设分校，最终在房山区长阳半岛开设了它的第一个分校。除了万科这个品牌给校方提供的品质信心以外，这与毛大庆团队的极力争取是分不开的。为了说服校长刘长铭同意设分校，毛大庆他们做了很多工作，可以说最终他们用诚意打动了校长。这其中富有亮点的一笔是，长阳半岛为四中分校建设的校园，充满了人文考虑和现代理念，他们邀请国内新锐设计师李虎夫妇设计的校园，将教育融入自然环境之中，应该说创造了一种理想的教育环境。

其实，四中分校并不归长阳半岛所有，是长阳半岛项目公司——中粮万科为房山区政府代建的公共建筑项目。一般来说，这种项目作为基础设施，做到及格即可。但中粮万科却将其做成了具有极大附加值的事情，这体现了中粮万科的一种责任感，也是开发商与政府完美协作的极佳案例。事实上，长阳半岛成功的极大前提，是房山区、长阳镇两级政府与以中粮万科为代表的开发企业，都在高度的责任感基础上，形成了完美的互动协作，这在其他地区、其他项目上，是并不多见的。房山区、长阳镇政府在对这片区域的开发规划上思路非常清晰，且认真负责地执行其规划，中粮万科也极力配合政府的规划思路，并在开发用地上为未来的住户用心打造一个“一生之城”，这也是为什么在房地产市场那么低迷的情况下，

能出现“长阳半岛”逆市狂销奇迹的原因吧。

这个项目带给我的最大启发是：无论是政府，还是开发商，想得多一点，就离成功更近一步。

更多的话我就不多说了，这本书里有非常系统、丰富而生动的描述总结，能够帮助我们了解长阳半岛的全过程，以及导致它后来成功的种种细节。

序三 区域规划与居住理想的完美结合 | 柯焕章

(北京城市规划学会副理事长)

中粮万科合作开发的长阳半岛项目，在中国房地产市场最寒冷的季节，突破百亿的年销售额，是业内的人士没有想到的。有一些人表示不理解，有一些人认为是大品牌大投入的结果，其实不然。

探其缘由，首先是中粮万科对市场的准确判断。他们看准的位于房山区的长阳镇，当时在北京的房地产市场属于一片价值洼地。在环五环周边区域，只剩下这片土地还没有开发，其地价和房价均是最低的，因此具有极大的升值空间。他们知道交通不便、配套和环境差以及房山的传统市场形象等问题是主要的制约因素，但他们相信，只要排除使它成为价值洼地的这些因素，尤其是轨道交通、路网系统及配套设施的规划建设的推进，这些制约条件的改变就有可能实现区域的发展和房地产价值的提升，事实正是如此。

长阳的发展、长阳半岛建设的成功，确实得益于新的区域发展思路，房山区委区政府提升了区域发展的定位和目标要求，提出房

山要引入新的产业集群，形成以现代服务业包括休闲业为主的区域经济特色，并进行了一系列的策划和规划，包括长阳镇永定河岸休闲经济带的发展构想等，这些思路与举措的实施，为区域发展提供了重要的前提条件，为房地产开发实现升值创造了良好的环境。

长阳半岛的成功建设还由于它有较好的规划以及实施规划的模式。按照市场运作思路，对整个区域开发提出了预算，并创造了一套科学的预算体系和投融资体系，政府和开发企业各司其职，政府可以大胆地进行前期投入，完成基础设施的建设，开发企业也不用担心太多隐性成本，可以积极做好项目建设的具体工作，在上位规划指导下进一步做好项目的规划设计和组织实施，努力在提升项目品质上下功夫，精心创建理想的生活居住环境。当然，在项目实施过程中，政府与开发企业进行良好的沟通和互动是不可少的，密切合作可以成就一些在传统体制下难以实现的事情，比如中粮万科帮政府引入北京四中分校，即是个很好的案例。它不仅为开发项目提供了优质的居住条件，给项目带来增值效应，也为整个区域带来了提升和亮点。

长阳半岛建设是成功的，它不仅为北京市民提供了一处理想的居住地，而且通过它的建设实践，尤其是它的发展思路和建设模式，对于其他类似区域的发展和开发建设是个很好的借鉴。

前言 区域规划与居住理想的完美结合

中粮万科合作开发的北京长阳半岛项目，在中国房地产市场寒冷的季节，突破百亿元的年销售总额，是业内人士所没有想到的。有些人表示不理解，也有些人认为是大品牌大投入的结果，其实不然。

究其原因，首先是~~由~~中粮万科对市场的准确判断，他们看准的位于房山区长阳镇，当时在北京的房地产市场^中是一片价值洼地，在环五环周边区域^中剩下这块土地还没有开发，其地价和房价是最低的，因此具有极大的升值空间。他们知道交通不便、配套和环境差以及^{房山的}市场形象问题是主要的制约因素，但他们相信只要排除使它成为价值洼地的这些因素，尤其是轨道交通、路网建设及配套设施的规划建设^{的推进}，这些制约条件的改变就有可能实现区域的发展和房地产价值的提升，事实正是如此。

长阳的发展，长阳半岛建设^的成功，确实得益于新的区域发展思路，房山区政府提升了区域发展的定位和目标要求，提出房山要引入新的产业^{区域}集聚^带，形成以现代服务业包括休闲地为主的区域经济特色，并进行了一系列的规划和规划，包括长阳镇永定河小岸休闲经济^带的发展构想等，这些思路与举措的

实施，为区域发展提供了重要的前提条件，为房地产业开发实现增值创造了良好的环境。

长阳半岛^{成功}建设还由于它有较好的规划以及实施规划的模式。按照市场运作思路，对整个区域开发提出了预算，并创造了一套科学的预算体系和投融资体系，政府和开发企业各司其职，政府可以大胆地进行前期投入，完成基础设施的建设，开发企业也不用担心太多不确定性成本，可以积极做好项目建设的具体工作，在上位规划指导下进一步做好项目的规划设计和组织实施，精心^{努力在提升项目品质上下功夫}地创建理想的居住生活环境。当然，在项目实施过程中，政府与开发企业进行良好的沟通是不可少的，密切合作可以成就一些在传统体制下难以^{和互动}实现的事情，比如中粮万科帮政府引入北京四中分校，即是个很好的案例，它不仅为开发项目提供了优质的居住条件，给项目带来增值效应，也为整个区域带来了提升和亮点，等等。

长阳半岛建设是成功的，它不仅为北京市民提供了一处理想的居住环境，而且通过它的建设实践，尤其是它的发展思路和建设模式对于其他类似区域的发展和开发建设是个很好的借鉴。

序章 解密长阳

2010年，北京房地产市场遭遇调控政策轮番轰炸，其严厉程度堪称『历史之最』，市场的神经随之逐渐紧缩。然而，在一片愁云惨淡之中，位于房山区长阳镇的『中粮万科·长阳半岛』项目却逆市热销，似一颗冉冉升起的新星，照亮了寒冬里的楼市。

当越来越多的购房者将一生所居选定在长阳半岛之时，两个疑问也油然而生：为什么是长阳镇？为什么是『中粮万科·长阳半岛』？

本书将以此为起点，展开一段漫长而深刻的追溯之旅。

2010年12月18日，是“中粮万科·长阳半岛”楼盘第四次开盘的日子。清晨不到6点，开盘现场就聚集了不少等待的人群，其中既有全家老少齐出动的，也有年轻情侣携手而来的，还有年轻妈妈抱着宝宝一起来的，到8点开盘时，整个销售大厅已被围得水泄不通。下午5点，848套房源在不足9小时内全部售罄，平均每套的认购速度仅38秒，签约认购金达到13亿元，认购面积77 987平方米。

就在第848套房源办完签约手续的同时，长阳半岛不仅实现了2010年度连续四次“日光”的奇迹，也为中粮万科的2010年画上了一个完美的句号。

事实上，2010年被称为“史上最严厉”的政策冰封之年。这一年，北京楼市连续遭遇两次调控。然而，对于中粮万科来说，即便是在这种“最寒冷的时节”，“最艰难的时刻”也并不存在——“中粮万科·长阳半岛”楼盘自第一次开盘起，便取得了惊人的佳绩，

并在随后的三次开盘中持续受到市场热捧。

2010年7月24日，长阳半岛楼盘第一次开盘，28小时内售出房源854套，创下新政之后北京楼市的首次“日光”纪录，北京万科因此首次进入北京住宅市场占有率前三；8月28日，长阳半岛楼盘第二次开盘，推售房源377套，8.5小时即告售罄；10月1日，长阳半岛楼盘第三次开盘，推售房源376套，8.5小时售罄；12月18日，长阳半岛楼盘第四次开盘，再次打破了开盘当日销售金额和销售速度的万科集团纪录。

凭借长阳半岛楼盘的持续热销，北京万科销售额首次超过100亿元，顺利登上了2010年度北京住宅市场销量冠军的宝座，更为重要的是，这个万科集团昔日的“软肋”也从此跻身“劲旅”之列。

对于中粮万科来说，长阳半岛所处的长阳镇无疑是一块实现梦想的“福地”，而谁又能想到，仅仅三年之前，这里还只是一个“鸟不拉屎”的地方，也是业界公认的“价值洼地”。

长阳是一个古老名镇，素有“潞路之喉”之称，也被人形容为“北京的母亲河——永定河岸的一颗明珠”。但是，由于受永定河“行滞洪区”的影响，长阳镇的开发建设长期处于滞后状态。2009年，长阳镇政府初步确立了以华北最大的奥特莱斯为经济引擎，以户外体育产业、会展经济为可持续发展的经济动力，以特色旅游产业为

休闲服务主体，以酒店餐饮娱乐为配套服务的CSD（中央休闲购物区）发展战略。此后的三年中，长阳镇通过上下不懈的努力，终于使CSD的伟大构想逐渐变成了现实。

行走于长阳，眼前所见无不在向人们展示着这个京郊小镇厚积薄发的强劲增长势头：一条依水而生的水岸经济带徐徐延伸，以长阳半岛为代表的一批新型现代化住宅拔地而起，一个个商业休闲中心陆续竣工。目前，长阳核心区初具规模，长阳已成为北京“世界城市建设规划”的重要配套工程、北京水岸经济发展带上的重要枢纽。

然而，这只是长阳令人震惊的变化中的一小部分。假以时日，再走进长阳时，你可能会认不出长阳，昔日的“不毛之地”，将彻底演变为一个令都市人心驰神往的真正的生态宜居之都。

到那时，周末或节假日，无论北京市区的市民们，或者河北郊县的人们，还是房山长阳本地的居民，都可以携全家开车来这里休闲、游玩，住进青山绿水掩映之中的民宿酒店，享受温泉或美食的快乐，或在8个优质的高尔夫球场和100多个国际生态网球场尽情挥汗，或通过预约订票方式欣赏剧院影院提供的各种节目，也可以乘坐便利环保的穿梭巴士到各处旅游景区观光游览，访问酒庄和农场。即便是日常居住，也极为便利，人们可以在华北最大的首创奥特莱斯以超低价格购买国际名品，孩子们则可以进入北京四中房山