

中国地产领跑力量 【上册】

OLYMPIC GARDEN

奥林匹克花园核心价值解码

The key value in Olympic garden is decoded

总顾问：吴振绵
主 编：中国·奥林匹克花园房地产联盟
中体奥林匹克花园管理集团
中体奥林匹克花园投资集团
策划出品：决策资源集团

广东省出版集团
广东经济出版社

中国地产领跑力量 【上册】 OLYMPIC GARDEN

奥林匹克花园核心价值解码

The key value in Olympic garden is decoded

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国地产领跑力量 (上册) / 中国·奥林匹克花园房地产联盟, 中体奥林匹克花园管理集团, 中体奥林匹克花园投资集团主编. 广州: 广东经济出版社, 2005. 1

ISBN 7-80677-884-5

I. 中… II. ①中… ②中… ③中… III. 住宅—房地产—开发—经验—常州市 IV. F299.275.33

中国版本图书馆CIP数据核字 (2004) 第117065号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路11号5楼)
经销	广东新华发行集团股份有限公司
印刷	佛山市顺德区帝图印刷有限公司 (佛山市顺德区伦教永丰工业区中路)
开本	889毫米×1194毫米 1/16
印张	42 16插页
字数	855 000字
版次	2005年1月第1版
印次	2005年1月第1次
印数	1~3 500册
书号	ISBN 7-80677-884-5/F·1147
定价	全套880.00元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路111号省图批107号

电话: (020) 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市越秀中路125号大院八号 邮政编码: 510055

广东经济出版社读者服务有限公司 电话: (020) 83801011 83803689

本社网址: www.sun-book.com

· 版权所有 翻印必究 ·

《中国地产领跑力量》

编辑委员会

总 顾 问： 吴振绵

编 委： （以下排名不分先后）：

陈穗建 郑玉春 沈 虹 王戊一 郑 东 高密田 范 睿 郭燕萍 丁晓梅
杨 力 龚南清 欧阳仲恺 杨晓辉 胡春兰 周小春 喻颖正 章伟杰 林旭东
于 涛 王 咏 肖 武 吴 斌 谭英韬 陈奕瑛 厉 心 李泽流 陈 岸
王 健 肖 健 杨 业 刘 旭 吴守正 吴传鲲 王嘉莺 何广长 冯国成
朱伟晟 曹克洲 梁永光 贺颖红 林灵娜 章俊杰 沈志伟

策 划 出 品： 决策资源集团

执 行 编 辑： 张 冬 程建平 尤冰冰

美 术 编 辑： 魏前玲 阙文芳

法 律 顾 问： 陈少蔚律师（广东力诠律师事务所）

媒 介 支 持： 中国住交会主流媒体联盟

《奥林匹克花园》

《中国房地产报》

《中国建设报·中国楼市》

《重庆日报》

《鲁中晨报》

《楚天都市报》

《武汉晨报》

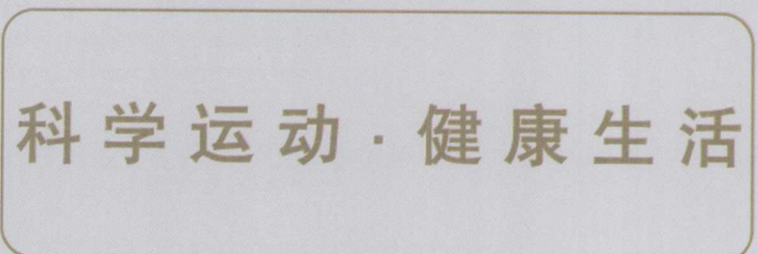
《三秦都市报》

《全球商业经典》

（本书资料来源一切相关数据及最后标准，以发展商公布信息为准）

中 国 地 产 领 先 企 业 丛 书

谐动中国地产，共享决策资源





奥林匹克，源于古希腊的一个古典梦想被爱琴海的风氤氲了数千年。顾拜旦，一个怀着教育兴国梦想的法国人在奥林匹克体育运动考古中发掘了历史的梦想，并演变成整个人类的梦想——现代奥林匹克运动象征着人类的和平、团结、友好等人文梦想。1929年，洛杉矶第一次将奥林匹克运动与居住社区完美融合，成为现代奥运村的雏形，从此一种前所未有的居住模式，即体育运动哲学与居住文化融合的奥运村成为世界社区的典范，这也是奥林匹克花园的渊源。

Olympic, originated from a classic dream of ancient Greece, and was dense in thousands of years by the wind of Aegean seas. Pierre Coubertin, a French man with a dream of thriving his country by means of education discovered history dream through engaging in archaeological studies of Olympic sports and turned his dream into the dream of the entire human race. Modern Olympic sports is a symbol of peace, solidarity and amity. In 1929, Los Angeles for the first time combined Olympic sports with resident community perfectly, that became the rudiment of modern Olympic village. From then on, an unprecedented residential pattern, combining sports philosophy and residential culture perfectly, Olympic village became a typical model of world community, and the origin of Olympic Garden.

Branding in China Real Estate Industry

打造中国房地产领先品牌



吴振绵

中体产业集团股份有限公司副董事长、总裁
中体奥林匹克花园管理集团董事长、总裁

》进入伟大而超越的21世纪，中国不仅对亚洲地区，而且对整个世界来说已经成为重要的经济增长中心。住宅产业对推动中国经济增长、影响城市发展进程、引导生活方式变迁，发挥着历史性的作用。在新世纪的起跑线上，在2008北京申奥成功的时代背景下，奥林匹克花园正面临着前所未有的机遇和挑战。

作为“科学运动·健康生活”的倡导者和积极实践者，奥林匹克花园在房地产领域取得了辉煌的成就。它创造充实而高尚的生活方式和社区关系；奥林匹克花园同时发展文化和教育，追求人的全面发展，符合全面建设小康社会的时代要求，为社区和城市做出了巨大贡献。

奥林匹克花园在全国的快速扩张中，打造了中国首个开放型的地产品牌战略联合体——“中奥房联”。在这个平台上，中体奥林匹克花园管理集团专心扮演既能打好球，又能传好球的中场核心，我们与合作伙伴分享品牌与技术，从而使得一种成熟的运动健康社区开发模式可以更广泛地“传递”开来，让更多的中国人可以住上复合概念的好房子；奥林匹克花园通过整合房地产业和体育产业两大产业价值链，令运动健康住宅找到了本质的依托。

奥林匹克花园的发展同时是城市运营的有机组成部分，符合城市发展的长期利益，通过运用奥林匹克花园和体育场馆的共同开发建设，以设计新的城市人口动线的方式参与城市运营；一方面通过住宅区的开发配合政府进行新区建设，另一方面通过BOT方式建设大量体育场馆，优化城市环境，完善城市功能；同时，运用中体产业三大集团的资源优势，通过共同筹办高级别运动会和大型活动，有效提升当地政绩和城市影响力。奥林匹克花园同时还为城市带来非同一般的活力，以其所崇尚的体育健康主题成为新生活的领跑者。

为了保证奥林匹克花园健康迅速的发展，解决奥林匹克花园的资金问题，保证奥林匹克花园的优良品质，中体产业集团、中体奥林匹克花园管理集团联合广大的奥林匹克花园投资者，共同成立中体奥林匹克花园投资有限公司。该公司将以奥林匹克花园的品牌、无形资产、社会声誉为依托，通过成立基金或信托计划、借贷或上市等融资手段，为奥林匹克花园快速发展筹集足够的开发资金。奥林匹克花园投资公司将成为奥林匹克花园项目的主要投资者，并将创建自己的品牌——中奥广场。

我们将遵循奥林匹克“平等、交流”的理念，通过品牌共建、资源共享、联合开发等深层次的合，推动奥林匹克花园在全国的建设，以“阳光健身工程”发展全民健身及人居事业，用“更快、更高、更强”的奥林匹克精神，领跑中国房地产市场。

吴振绵

Brief introduction to Olympic

奥林匹克花园介绍

>> 奥林匹克花园品牌是由中体产业集团开创，并经中国奥委会特许授权开发的体育主题社区。主要是将奥林匹克精神和体育文化融入社区的建设提倡一种健康的生活方式。它始于1999年的广州奥林匹克花园，目前奥林匹克花园得到消费者、投资者的认同和接受，成功创立了房地产市场中独树一帜的品牌，具有先进的理念和品牌形象的唯一性，坚持了“复合地产”的理论，提出了“奥龙计划”及实现连锁发展的构想，并形成了全国连锁的格局，基本完成了全国范围内的点线布局的战略，在全国主要的房地产市场中形成了一定的品牌影响力和市场份额。截止2003年底，奥林匹克花园已覆盖了12个省、4个直辖市，共计22个项目，总销售面积达到150万平方米，总销售额约达到60亿元。

奥林匹克花园不仅在北京、上海、天津、广州这些中心城市取得成功，在全国的省会城市、中等城市，包括二线城市，如沈阳、武汉、青岛、成都、合肥、郑州、长沙、南昌、常州、泉州这些城市也同样获得成功。在未来的2到5年内，奥林匹克花园将覆盖长江三角洲、珠江三角洲、环渤海经济区的百万人口以上的中等城市，发展到50-60个奥林匹克花园；未来的5到10年内，发展到100-120个奥林匹克花园，使奥林匹克花园真正成为中国房地产的第一品牌。

Olympic Garden was established back to 1999 with the first project called Guangzhou Olympic Garden. Along with four years' development, the brand of Olympic Garden has been successfully launched and has become the highlight in real estate industry. It is a combined real estate project, holding an exclusive brand image under the developing theme of franchise. By "City to Region" strategy twenty-two Olympic Garden chain projects have been managed all over China, covering 12 provinces and 4 province-level cities. The sale dimension amounts have reached 1.5 million square meters with the sale of RMB 6 billion by the end of 2003.

Olympic Garden succeed in central cities like Beijing, Shanghai, Tianjin and Guangzhou as well as in province-capitals, medium cities and many second level cities namely, Shenyang, Wuhan, Qingdao, Chengdu, Hefei, Zhengzhou, Changsha, Nanchang, Changzhou and Quanzhou. In the next 2 to 5 years, Olympic Garden will cover medium cities populated more than one million in Changjiang River area, Zhujiang River area and Bohai area while the project number reach 50 to 60. In the next 5 to 10 years, the number of Olympic Garden will reach 100 to 200, which makes the brand absolutely spectacular in real estate industry.



n, status and distribution Garden

“让奥林匹克文化走向大众，走进社区”

Olympic Garden Bring Olympic Culture to the masses to the community.

——国际奥委会主席 雅克·罗格

Jacques Rogge
IOC President

“我向奥林匹克花园住宅小区的开发建设者表示祝贺，
你们的概念与大众体育所倡导的方式是一致的。”

My congratulations go to the builders of the "Olympic Garden" residential area of which
the conception is in accordance with Sport All and leisure-time policies advocate.

——原国际奥委会主席 萨马兰奇

Sam Aranzazu

“开发奥林匹克花园，拓展全民健身运动”

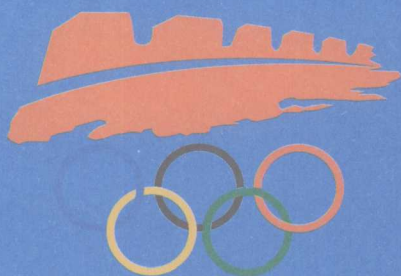
——中国奥委会主席 袁伟民

袁伟民

“把奥林匹克精神和文化融入社区，创造崭新生活方式”

——国际奥委会委员 何振梁

何振梁



CHINESE OLYMPIC COMMITTEE
中国奥委会

房地产唯一
中国奥委会特许产品

The real estate unique, Chinese Olympic Committee associate and specially permitted production.



Olympic Garden

On sports On lifes

奥林匹克花园火爆中国



奥林匹克花园销售速度

- 1999年广州奥林匹克花园创造了5次推盘5次排队抢购一空的狂热场面和将认购筹号炒至2万元的空前奇迹。
- 2001年7月21、22日，南国奥林匹克花园创造了广州华南板块的销售奇迹两天成交800套。
- 2001年7月7日早晨到8日晚上，上海奥林匹克花园首推400多套住宅，两天售罄，实现销售额1.6亿；2003年5月3第四次推盘，500套一天全部预订完毕。
- 2002年6月，北京奥林匹克花园首期840多套一经亮相，销售一空，二期尚未推出已有千余人排号等购。
- 2002年10月1日，天津奥林匹克花园首期开盘当天即售出320套，国庆期间原计划分三批推出的500多套全部售出。
- 2003年4月22日成都奥林匹克花园在春季展会正式公开，一天售出200多套，创成都楼市之最。
- 2003年9月28日上午10时常州奥林匹克花园开盘，在不到两个小时内成交205套，创造了每小时销售107套、每35秒成交1套的记录，首期400套当天售罄。

In 1999, Guangzhou Olympic Garden created an unprecedented miracle with subscribe number uprising to RMB 20,000 and appeared a crazy spectacle.

On 21st and 22nd July 2001, Olympic Garden in Guangzhou south China created selling miracle that 800 suites were sold out within two days.

On 7th morning to 8th evening in July 2001, Shanghai Olympic Garden put out more than 400 suites and sold out within two days. Sale sum came to RMB 0.16 billion; on 3rd May 2003, the fourth time selling, 500 suites was subscribed out just in one day.

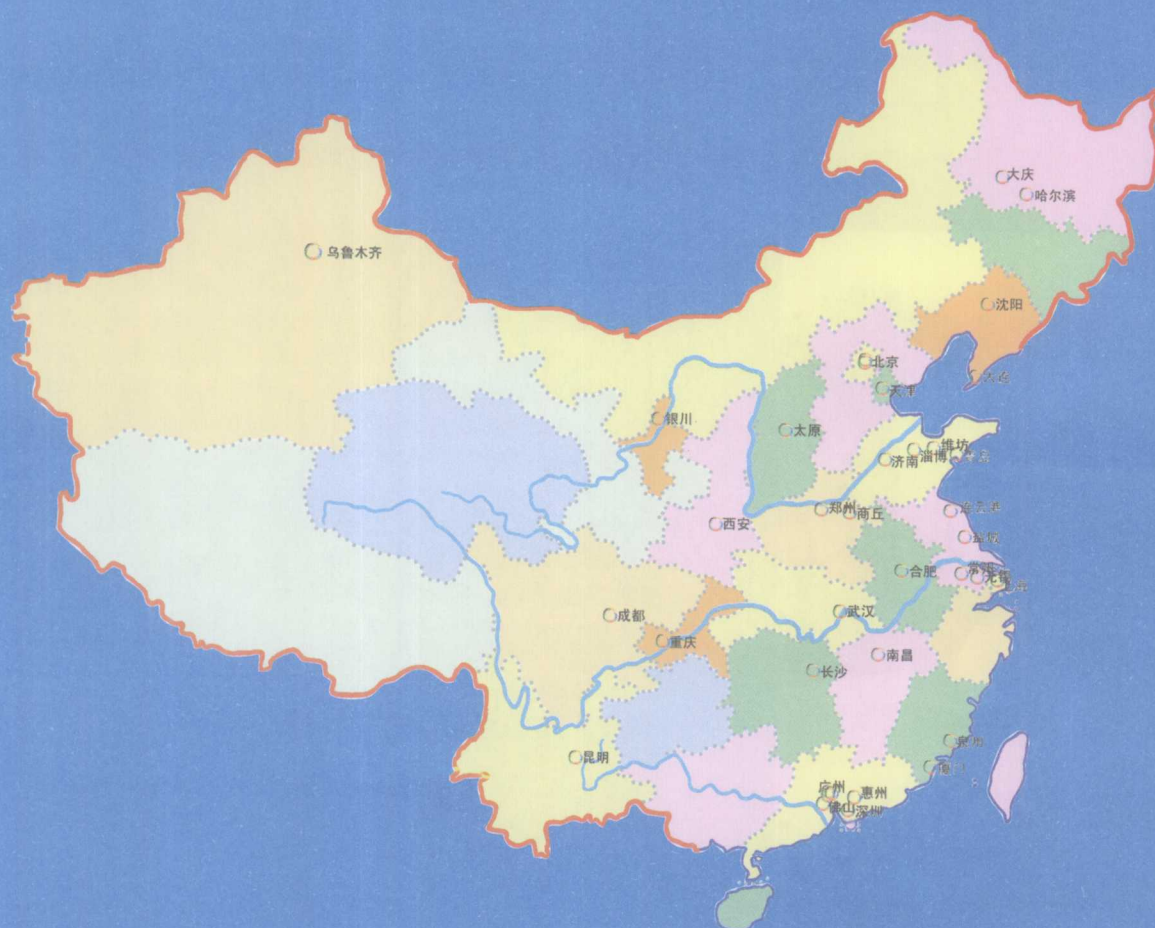
In June 2002, Beijing Olympic Garden's initial project, more than 800 suites were sold out rapidly, more than one thousand people were waiting for purchasing before the completion of the second project.

On 1st October 2002, Tianjin Olympic Garden sold out 320 suites on the day of the initial project, and also sold out more than 500 suites originally planed to be sold out in three batches during the national festival.

On 22nd April 2003, Chengdu Olympic Garden was publicized formally on the spring exhibition and sold out more than 200 suites, becoming the top one in Chengdu building market.

On 10:00 am 28th September 2003, Changzhou Olympic Garden opened up, and sold out 205 suites less than two hours, created the record of selling out 107 suites per hour and one suite per 35 seconds, initial project 400 suites were sold out on that day.

这是一个有奥林匹克花园的城市
The living city is here,the living Olympic Garden is here.



奥林匹克花园品牌发展轨迹

》》 奥林匹克花园自从1999年到目前形成至全国房地产品牌的前三甲之列，综观其发展轨迹，大致已经历三个阶段：第一阶段，项目品牌——由产品外显性要素及居住方式的完善打造项目品牌；第二阶段，企业品牌——由企业的经营理念及全国连锁商业模式的凸现企业强势品牌；第三阶段，传播品牌——一方面表现着奥林匹克花园文化的传播，品牌资源的开发应用以及核心竞争力再次引爆整合，另一方面根据变化着市场进行适变、调整与整合，因此传播品牌是目前奥林匹克花园所进行的阶段，核心竞争力犹如一条主线贯穿其中，但是如今在房地产开发当中单凭孤立的核心竞争力容易被人所复制与提高，因此，把奥林匹克花园核心竞争力在四年形成过程当中对其进行集中捆绑形成核心竞争力体系，确保奥林匹克花园核心竞争力的不可复制性。

Olympic Garden has become one of the top three real estate projects throughout our country from 1999 till now. the development process has experienced three phases: first phase, project brand from outside element to residential pattern; second phase, enterprise brand, manifesting enterprise excellent brand from enterprise operational notion and the chain commercial pattern throughout the country; third phase, spread brand for one thing, representing the spread of Olympic culture, the development and practice of brand resource, as well as the integration of core competition capability; for another, adapting, adjusting and conforming according to the diverse market. So spread brand is a processing phase, and key competition capability is like a principal line throughout this phase. But nowadays, isolated key competition capability in the development of real estate project is likely to be duplicated and increased. The key competition capability system is formed by integrating the key competition capability in its four years development process to ensure its unduplicated nature.

Honor

Achieved (Nationwide)

奥林匹克花园获得的荣誉

» 由中国建设部主办，中国住宅界最具权威性的深圳住交会上，北京、上海、天津、南国、武汉、青岛、成都、沈阳、常州奥林匹克花园被评为全国五十大大明星楼盘和创新楼盘奖，北京奥林匹克花园荣获五十大大明星楼盘第一。奥林匹克花园管理集团被评为全国房地产界十大名企之一。吴振绵董事长荣获全国房地产界十大风云人物之首。

- 全国优秀运动主题社区
- 奥林匹克文化社区
- 最佳人居环境绿化楼盘
- 国家康居示范工程
- 国家体育总局阳光健身工程
- 国家住宅工程中心健康住宅小区
- 白玉兰奖
- 全国优秀教育主题社区
- 全国首家健康住宅示范工程



中国房地产开发模式创新十强



健康住宅示范工程

» In 5th CIHAF (China Int'l housing & Archi-tech Fair), the most authoritative meeting in China real estates business hosted by China Construction Ministry, Beijing Olympic Garden was the Gold Medalier of National Top 50 Star Residence Award while other eight Olympic Gardens ranked among the National Top 50 including Olympic Gardens of Shanghai, Tianjin, Nanguo, Wuhan, Qingdao, Chengdu, Shenyang and Changzhou. CSI-Olympic Garden Management Group won the prize of China Real Estate Top Ten Star Corporation Award. Mr. Zhenmian Wu, chairman of the corporation, was ranked first in China Real Estate Top Ten Most Influential Figures.

- National Outstanding Sports Theme Community Award
- Olympic Culture Community
- Best Living Environment Award
- National Model for Healthy Residence
- National Sports Bureau - SUNSHINE FITNESS Project
- National Residence Center - Healthy Community
- Bai Yulan Award
- National Superb Educational Theme Community
- The First National Model for Healthy Residence



北京奥林匹克花园
2003年度国家健康住宅试点工程



北京奥林匹克花园
2003年度中国名盘



天津奥林匹克花园
2003年度中国名盘

26

中国房地产报

推介公告

中国房地产报

27



第五届中国（深圳）国际住宅与建筑科技展览会
5th CHINA (SHENZHEN) INTERNATIONAL ARCHITECTURE & TECH FAIR

中国住交会 CIHAF 推介榜

2003 年度中国房地产品牌企业五十强（一）

排名不分先后

<p>前言</p> <p>2003年度中国房地产品牌企业五十强评选活动，旨在表彰在房地产开发、经营、管理、服务等方面做出突出贡献的企业。评选活动由CIHAF主办，得到了广大房地产专业人士的支持和参与。现将部分获奖企业名单公布如下：</p>	<p>中体奥林匹克花园管理集团 China Olympic Garden Management Group</p>	<p>万通地产 VANTONE</p>	<p>HYO 华远地产 Hua Yuan Real Estate</p>	<p>SOHO CHINA SOHO 中国有限公司</p>	<p>SUNCO 顺驰 Sunco Real Estate</p>	<p>泰达房产 Taida Real Estate</p>
<p>天津龙都</p>	<p>复地（集团）股份有限公司 Forte Real Estate</p>	<p>中航集团 Zhonghang Group</p>	<p>上海远信实业发展有限公司</p>	<p>恒大集团 Hengda Group</p>	<p>广州富力地产集团</p>	<p>新世界集团 New World Group</p>
<p>奥园集团有限公司 Apuray Corporation (Group) LTD</p>	<p>中城地产 Zhongcheng Real Estate</p>	<p>VANKE 万科 Vanke Real Estate</p>	<p>招商地产 Zhao Shou Real Estate</p>	<p>华侨城地产 Huaqiao Real Estate</p>	<p>卓越集团 Excellence Group</p>	<p>山东鲁能地产发展有限公司</p>
<p>江苏顺泰房地产开发有限公司</p>	<p>金都集团 Jindu Group</p>	<p>联华地产</p>	<p>天泰集团 Tiantai Group</p>	<p>栖霞建设 Qixia Development</p>	<p>东和实业 Donghe Real Estate</p>	

● 中体奥林匹克花园管理集团荣获2003年度中国房地产品牌企业五十强

Honor

Achieved (Nationwide)

奥林匹克花园获得的荣誉



2003 年度中国名盘五十强 (一)



2003 年度中国名盘五十强 (二)



- 北京奥林匹克花园、天津奥林匹克花园、上海奥林匹克花园、成都奥林匹克花园、武汉奥林匹克花园、青岛奥林匹克花园、海南奥林匹克花园荣获2003年度中国名盘五十强



第五届中国（深圳）国际住宅与建筑科技博览会
5th CHINA (SHENZHEN) INT'HOUSING & ARCHI-TECH FAIR

CIHAF 推介榜

2003 年度中国房地产十大风云人物



2003 CIHAF
年度贡献奖



吴振绵



张广德

孙敬斌



张震



许家



张军



张震



许家



张军



张军

2003 年度中国房地产十大新锐人物



张军



张军



张军



张军



张军



张军



张军



张军



张军



张军

- 中体产业集团股份有限公司副董事长、总裁，中体奥林匹克花园管理集团董事长、总裁吴振绵先生荣获2003年度中国房地产十大风云人物



第五届中国（深圳）国际住宅与建筑科技博览会
5th CHINA (SHENZHEN) INT'HOUSING & ARCHI-TECH FAIR

CIHAF 推介榜

2003 年度中国名盘创新奖

精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园



精英水沙花园

- 常州奥林匹克花园、沈阳奥林匹克花园荣获2003年度中国名盘创新奖