

报告文学集

热

土

朱启
星竹
万心
著

文化艺术出版社
Culture and Art Publishing House

热 土

石心 星竹 朱启 / 著

文化艺术出版社
Culture and Art Publishing House

图书在版编目 (CIP) 数据

热土/石心, 星竹, 朱启著. —北京: 文化艺术出版社, 2005.5

ISBN 7-5039-2738-0

I. 热… II. ①石… ②星… ③朱…

III. 报告文学 — 作品集 — 中国 — 当代 IV. I25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第035848 号

热 土

著 者 石 心 星 竹 朱 启

责任编辑 周 岩

版式设计 马 遥 杨 永

封面设计 马 遥

出版发行 **文化艺术出版社**

地 址 北京市朝阳区惠新北里甲1号 100029

网 址 www.whyscbs.com

电子邮箱 whysbooks@263.net

电 话 (010)64813345 64813346 (总编室)

(010)64813384 64813385 (发行部)

经 销 新华书店

印 刷 廊坊市文峰档案文化用品有限公司

版 次 2005年5月第1版

2005年5月第1次印刷

开 本 787×1092毫米 1/18

印 张 12

字 数 150 千字

书 号 ISBN 7-5039-2738-0/I·1244

定 价 20.00 元

版权所有, 侵权必究。印装错误, 随时调换。

序

石心

心，此刻从未像现在这样宁静
因为这才是属于我的那份宝贵的憧憬
情，此刻从未像现在这样深浓
因为我已走过了那段无悔的朦胧
事业的成功只是过去的说明
因为耕耘的路还漫长泥泞……

这是我在1999年深秋的一个夜晚有感而作的一首散文诗的开场白，它是我经过几十年风风雨雨的一点感悟：看似平静的心态里也都有不平静的部分，看似平常的心里有时也有不平常的地方；岁月就是这样无情地匆匆流过，在一个地方二十多年的奋斗经历，真可谓弹指一挥间呀。

早在孩提时代，我便从山东泰安老家来到我的第二故乡北七家镇，时间是1968年，当时11岁。生长在这片热土上，转瞬间已有三十多个春秋了。多么熟悉的条条道路，多少熟悉的张张面孔，多么熟悉的串串脚步……二十多年的奋斗经历，在这片热土上拥有了一点点令自己感到欣慰的东西。是什么呢？那就是我感到了一种成就感，感到了一股巨大无比的力量充满

了我的全身，感悟出了一些做人做事的灵感，走过了一段自己深感无怨无悔的历程，使自己向前迈进的脚步变得更加沉稳踏实了。说来也巧，我不禁联想起二十年前我在进行业余创作时为自己起的“石心”这个笔名，它的含义是：一个质朴无华的山东人，一颗务求真脚踏实地、说实话干实事求实效的一颗心。

目前，我因工作变动而走向了新的工作岗位（2001年10月12日调昌平旅游局工作）。但不知为什么，却时时刻刻都在眷恋着北七家这片生机盎然的土地。我想这不仅仅是我的第二故乡的缘故，也不仅仅是我在这里工作了二十多年从而具有了一定的感情，取得了一些成绩的缘故。我想，更重要的是因为我在常年累月的奋斗之中，结识了很多不惜为这片土地流血流汗的、勇于开拓的改革者与企业家。他们是我在这片热土上的创业同行，是我奋斗中的知己，是把昔日的穷乡僻壤变为现代化社区的见证人与建设者。他们是这片没有硝烟的经济建设战场上的开拓者、创造者，他们是这个时代的真英雄。特别是在本书中提及的十几位北七家房地产开发业的倡始者，在长达十余年的辛勤耕耘中，他们淌过热汗，流过泪水，尝到了说不尽的酸甜苦辣，感受到数不清的是非曲折。这些人的祖辈与平常人并无两样，都是普普通通的平民阶层，也没有什么原始资本的积累。他们欣逢盛世，在党的改革开放好政策引导下，依靠自身的勤奋努力、勇敢拼搏以及百折不挠的意志，才不断壮大发展起来，才有了这一份份令人刮目相看的业绩。尽管有人仍对他们怀有种种的“说法”，或许他们的许多做法与行为有许多不尽人意之处。但“金无足赤，人无完人”，我们大家都应该从历史与现实相结合的角度，用发展变化的宏观认识来对他们的工作进行公正客观的评价。他们这

十多年的奋斗经历，的确是这片热土上的一段不容忽视的发展史，是应当在地方史书中永远记载的光辉的一页。这种文字记载就像他们用双手造就起的一片片花园式的公寓别墅那样，活生生地展现在人民的面前。是非曲直，任人评说。于是，我萌生了把这段真实、生动而富有活力的历史用文字记载下来的想法，便邀请我的文学创作好友星竹、朱启二位作家，同我一道把我这个想法付诸实施。

我们回首自1992年以来北七家地区的巨大变化，宽敞明亮的马路横贯社区，昔日名不见经传的穷乡僻壤变成了富丽堂皇的现代化综合社区；昔日一片片乱石坑场、废弃鱼塘变成了名震京都的花园式住宅、几千套别墅、数万套公寓、近500多万平方米的地区建筑；高科技园区引来了150多位开发商，投入数十余亿元建设电信、邮政、医院、学校、公共车站；十多年前的几千万元的家当，发展到拥有百亿元的社区资产；城镇人均存款由几千元飙升到数万元；财政税收由数百万元剧增至亿元以上；地区经济、社会整体风貌突飞猛进般向前发展，昔日贫穷落后的北七家跃居北京市强镇行列，紧接着又被确定为北京市与全国小城镇综合改革试点单位……

我们回首本地区数百名企业家，尤其是早期涉足房地产业的开发商，他们是“八仙别墅”总经理张宇辰、“望都家园”总经理刘庆、“海德堡花园”总经理范文杰、“西湖新村”总经理李长德、“桃园公寓”总经理姚玉林、“温泉花园”（温馨园）总经理于健、平馨园总经理傅涛、“王府花园”总经理王功伟、“蓬莱苑”总经理郑连维、“桃花苑”总经理崔振武、“燕城苑”董事长李平生（原任）、杜广成（现任）等。在广泛深入基层展开全面采访的基础上，我们对以上开发商的事迹又

进行了反复核实与修改，最后以报告文学的形式记录下来。

在重温开发商们这些不平凡业绩的同时，我们也未曾忘记本地区历任干部与当地百姓的功劳。引商、亲商、助商、兴商，北七家地区是一片沸腾了的热土，这里生活着的是勤奋向上、令人尊敬的人们。我为曾在这里工作过二十多年感到自豪，为父老乡亲们的聪明才智和取得的业绩感到骄傲。我今后不管在哪个工作岗位，也不管我今后能做些什么和不能做些什么，都不会忘记这片哺育过我的热土，都会永远记住来北七家投资经营的所有朋友们。

有时候，人的运气是不可以选择的，但是人的能力和作为却是可以改变造就的。我仍然奉行我一贯为人干事的宗旨：“认准的路要走下去，看准的事要办成功，是朋友要交到底。”为了这句老话，我曾埋头苦干了二十几年，不管是酸甜苦辣，还是褒贬有加，但至今我仍然感到无怨无悔，因为我明白，历史就是历史。最近，我在一位长者的书房中看到一幅楹联，据说是一位大作家写的，很令我受到启发。楹联的上联是“真君子多友多敌”，下联是“大丈夫益人益己”，没有横批。我想这横批可能不愿写或不好写，或根本就没有横批。

此书出版时间仓促，有不尽人意之处请朋友们多多指正。

2005年4月21日

目 录

序	石 心
---------	-----

至信至诚，缔造人间仙境

——记八仙别墅总经理张宇辰	1
---------------------	---

阔海潜龙

——范文杰和他的龙洋房地产公司	20
-----------------------	----

梅花香自苦寒来

——望都家园总经理刘庆创业小记	42
-----------------------	----

李总二三事

——西湖新村开发散记	55
------------------	----

寸草心

——于健和温泉花园小区	60
-------------------	----

一个外地人的北七家情结

——桃园公寓总经理姚玉林创业记	66
-----------------------	----

站在历史的交会点上

——燕城苑合作住宅小区建设纪实	79
-----------------------	----

郑连维与他的蓬莱苑	105
-----------------	-----

实在人崔振武	123
--------------	-----

充满活力与智慧的傅涛	143
------------------	-----

人品至上的王功伟	162
----------------	-----

作者简介	195
------------	-----

至信至诚，缔造人间仙境

——记八仙别墅总经理张宇辰

一

相传很久很久以前，在立汤路东侧的北七家镇，一位樵夫荷柴而归，忽听得道边传来阵阵嬉戏欢笑的声音。近前一看，原来是二位老者正手执黑白两种颜色的棋子在下棋。樵夫被二老出神入化的棋术所吸引，便把背上的柴草和腰间的斧头放下，待在一旁静静地观看起来。几局终了，不觉月华初上，斗转星移。老者肩负棋囊，说笑隐没。樵夫赶忙起身收拾柴具，却看见他的斧头已经扎根发芽，而柴草则长成了一片茂密的树林。待樵夫回到村里，后世子孙繁衍生息已过数代，樵夫顿悟二位老者乃张果老与铁拐李也，而他本人也由于受神人熏染而得道成仙……

当神秘而又美丽的传说随风而逝，又是一派蝉鸣蛙噪，鳞潜鱼翔，百花竞放，金桂飘香，飞流轻溅，紫气氤氲的瑰丽盛境展现于世纪之交的北七家大地，人们便不约而同地想到张宇辰这个缔造人间仙境的人。

二

1992年，已经下海经营房地产项目的张宇辰见到了当时正担任北七家镇工业企业总公司总经理的李万佰，两位颇具超前意识的企业家一见如故，畅所欲言地交换了各自在国家经济发展大势以及房地产业走向等方面的意见，很快达成了在景色秀美、上风上水的

京郊结合部北七家镇，联手进行房地产业开发的共识，并于当年底和翌年春分别签署了共同开发八仙别墅项目的协议。

论起来，八仙别墅是当时京北地区第一个运作成功的房地产开发项目。与其同期动工的一共有三家，另外两个项目，一个是朝凤山庄，一个是玫瑰园，而这两个项目全都半途而废，没有运作成功。从投资商的经济实力上讲，八仙别墅这边的确远远没有另外两家强大；而从项目的地理位置与交通条件上讲，另外两家都占据了邻近十三陵水库与八达岭高速公路，依山傍水、交通便利等优势。然而，八仙别墅为啥一枝独秀，运作成功呢？

总结这一成功的体会，张宇辰总经理告诉笔者：

运作房地产项目，首先要瞅准市场走向，认清发展趋势，根据市场的实际需求来建造适销对路的商品房。

张宇辰讲，他所以在当初选择既非价格昂贵的豪门巨宅，亦非价格偏低的普通公寓，而是消费层次中档偏上的独院别墅，主要是由于瞅准了那时的国情大势和人们的消费心理。自从80年代初，中央做出“让部分人先富起来”的指示，十多年过去，的确有少部分精明强干的国民腰包鼓了起来。而对个人所挣的钱如何花销，衣食住行，解决了温饱之后，住的问题自然应当摆放首位。

其次就是销售价格的定位，汲取其它项目在价格上定位过高而一下子把买卖做死的教训，确定薄利多销的方针。

朝凤山庄与玫瑰园当时的楼房售价都在每平方米1500—2000美元，合人民币12000—15000元。照此算来，买一套300平方米上下的别墅楼，就需要人民币400万元左右。而且，房子买好后，还要装饰装修，办证，买车等。这样就会让即使先富起来的那一批人也望而生畏，不敢问津。如果房子没人买，当然项目也就难以运作成功了。

八仙别墅乍下手就向业主推出了一个超低价位：3500元/平方米。

这样一来，销售形势一下子就火爆起来。为数不少的一批京都显贵、社会名流以及企事业单位的知名人士纷至沓来，解囊购房。

1993年“五一”节那阵子，八仙别墅设在五洲大酒店的楼房预售部一间租来的普通客房门前，天刚一放亮，便挤满了排队交纳购房定金的客户。据说，连出纳员小姐的手指都因不停地数钱而磨

出了血泡……

而且，房价也在见风长一般地上升着——

第一天 3500 元 / 平方米；

第二天 3800 元 / 平方米；

第三天 4000 元 / 平方米……

到了第四天一大早，一期工程 218 套别墅已销售告罄。有的客户就在私下里炒卖起“楼花”来：

“你的合同能不能卖给我？我多给钱！”就这样，甚至一套别墅的预售合同就已涨卖到两万元……

香港的报纸紧接就刊载了这一前所未有的罕见讯息：“八仙新村”火！火！！火！！火！！》。

张宇辰一举打开了京郊房地产市场的大门。

其后不久，整个北七家乡的房地产项目全都运作起来——桃园公寓、蓬莱新村、七趣天花园、帝景花园、桃花苑、海德堡花园……

相隔不远的立汤路两侧的平西府镇、燕丹乡、东小口镇、霍营乡也深受启发，紧接上马了王府花园、温泉花园、西湖新村、名流花园、都市芳园等房地产项目……

然而，敢于头一个吃螃蟹的张宇辰决不是一个故步自封、浅尝辄止的人。在他以坚忍不拔的意志和果敢睿智的作风克服了地势低凹、陈年淤积及夏季多雨等重大困难，终于如期将别墅的房门钥匙递交到业主的手上后。马上又于 1994 年，开始了二期工程 280 余套别墅和 160 套住宅的公寓楼，以及工人湖、俱乐部、喷水池等配套设施的建设。

尽管同行业的激烈竞争与北京市于 1996—1997 年的“违章建设大检查”，曾经令八仙别墅项目蒙受了一笔为数不小的经济损失，张宇辰还是以他特有的男子汉气质，率领他的公司员工们一步步咬紧牙关地挺了过来，并使项目运作在日复一日地走向完善。

三

新千年岁首，八仙别墅更呈现一派春光明媚、生机勃勃的景象。

进入别墅区的大门，便可发现这里与其他开发小区迥然不同的

建筑风格。开阔的罗马式喷泉银珠倾泻，出自雅典山上的“天使”与“浴女”倒倾银瓶缓缓将净水洒入碧波荡漾的“八仙”罗马式广场的中心喷水池内。广场四周，朱红色地砖仿佛用圣水洗刷一般，油光锃亮，纤尘不染。由此散射出的条条主辅街道两旁，一幢幢欧式风格的别墅楼散布其间，将风格上融汇中西文化特色、环境协调、内外统一的社区，连缀成一座生机勃勃的袖珍城市。

社区正门的东侧是驰名京都的“八仙乡村俱乐部”，琳琅满目的购物中心、吧台、餐厅、桑拿、客房、会议中心……一系列服务设施让人获得亲友欢聚的快慰和紧张工作之余的欢乐。

社区正门的西侧是绿意浓郁的300亩果园，一道笔直的林荫大道将西侧古朴自然的竹棚茅舍，与东侧欧式风格的别墅群落有机结合为一体。畅行其间，顿然萌生一种身临仙境、人在画中的强烈感觉。夏秋时节，那若干座散布林中的烧烤炉中，飘散出阵阵野味山珍的醇香，伴随此起彼伏的蛙鸣蝉噪，让人尽情体会那种久违了的荷锄暮归、农耕田乐式的恬然……

社区的西南方，是一个阔达200余亩的人工湖。此处本是一条改道旧河遗留下来的沼泽地，十来个鱼塘、蟹坑罗布其间。张宇辰和社区的员工们巧夺天工，挖湖造山，因势利导，营造自然景观。一架浮桥，可抵湖心观赏；岛上凉亭，可视水中鳞翔；野鸭戏水，惊鸿起落；柳荫低垂，荷花飘香。湖西岸，数十间供游客歇息的日式平房一字排开，房前纳凉平台上，方凳、圆桌、躺椅、遮阳伞，供人品茶、小酌，凭湖远眺，遐思古韵悠然的八仙故事……湖北岸，雕栏玉砌的垂钓园、运动场、游泳馆、歌舞厅、高尔夫、保龄球以及欧陆风情的玫瑰谷酒吧和日式野营树皮小木屋，成为各年龄段的社区居民自得其乐的娱乐场，令人充分释放快节奏的都市生活的压力。

社区的东南角，作为社区设施完善的消化场与集散地，设置污水处理场、发电机房、锅炉房、垃圾场。使这些在人们的日常生活中必不可少，但又无人愿意接近的设施远离居住区，从而淡化它的存在。

除此之外，24小时保安系统、社区四围严密的红外安全防护网以及全方位的维护、维修、家政服务，令每一位社区居民获得一种安然无恙又惬意自得的生活。

同时，美丽的社区也以她的至善至诚，召唤着世界超级大都市北京城内不同职业、不同种族、不同肤色的朋友——

Moving into “Baxian Villas ” for a golden life.

(入住八仙别墅，开启金色生活)

一只饱经世事沧桑、却不失遒劲有力的大手，将一把把熠熠闪光的金钥匙郑重而又亲切地递放到充注着向往与期盼的业主的手中……

也许就在这一刻，我们才能从张宇辰总经理那深邃而又明亮的眸子里读到那“至信至诚，缔造人间仙境”的真意。

这位睿智而又勤勉的民营企业企业家率领他的事业伙伴，经历了整整八年的艰难奋取，使这充注他们心血结晶的八仙别墅成为开创京郊房地产史上诸多第一的典范——

第一个成功运作同时又是规模最大的别墅项目；

第一个自行设立乡村俱乐部的别墅项目；

第一个自行管理社区物业的别墅项目；

销售速度第一；

配套设施第一；

人工湖面积第一……

另外，还有两个尤其值得一提的第一是：

在国外承包建筑工程的第一家中国民营企业；

中国人自己的建筑设计在海外中标的第一家民营企业。

四

2001年阳春3月的一天，在鲜花盛开的社区，我会晤了张宇辰。

采访是在他那间仅有十多平方米的会议室内进行的。

给我一个很深的印象就是，这位第一批下海经商并有着十年房地产业成功运作经验的民营企业企业家，对于自己以往那番辉煌创业史，并不像寻常企业界领导人那样如数家珍般娓娓道来。相反，只有在谈及正在运作的项目和未来的设想安排时，才从那睿智的眸子里放射出激情的光芒。

他谈到目前正在策划运作的“大八仙”，也就是在员工内部称之为“拉菲特镇”的项目。

该项目围绕北七家镇的十里长街——政府路东首共分南北两翼，全面铺开，包括六大部分：

第一部分为北京“世纪星城”项目，由法国和美国著名设计公司规划的欧美风格的别墅1000余栋。本项目开发建设总体规划占地1520亩，建筑面积95万平方米，其中，高尚住宅楼855000平方米，社区服务商业中心15000平方米，农民上楼住宅60000平方米，配套工程20000平方米。总投资概算460723万元人民币，折合为55509万美元。

第二部分为西方酒文化广场。主体建筑是“拉菲特城堡”。创建、营造一个适应西方国际友人休闲、品酒、观光的具有欧陆风情的葡萄庄园、法式城堡和酒文化广场。酒文化广场设在城堡公园内，占地2000多亩。公园的东侧是温榆河，长堤上有几十年的高大的老杨树，西侧是杨林大道，北侧也是杨树环抱，青山衬托，非常壮观。在四周坡堤，种植一些常青树和花灌木，接下来是一条3公里长的环形人工河，河水宽的地方有180多米，最窄也有40多米，桥头30米，河道已经形成，现在正在布置草坪、绿化。在环形河的中间，有两座桥：南桥与北桥。南桥和别墅区相连，北桥和生活区相连，通过南桥可进入用河道围成的岛屿。3公里环形河中间是葡萄园，葡萄园南北中轴线上，也就是最正中部位建造一城堡的主楼，主楼是以法国巴黎郊区著名的城堡建筑——拉菲特城堡为原形进行复制和改造。主楼的建筑面积达到10000多平方米，两座配楼建筑面积8000多平方米，加起来近20000平方米，从建筑规模上远远超过了法国的拉菲特城堡。因为拉菲特城堡仅仅是个主楼，它的配楼已经不存在。主楼北侧围合成一个广场——酒文化广场，也就是一个主楼两个配楼，中间是用法国小潭石砌成很古朴的广场。它的最北边是罗马柱廊，两侧是配楼，围合成下沉式广场，这样便于举办大型活动：如演唱会、酒会、展销会等。主楼南面是一个法式的模纹花坛，非常工整、对称。城堡的功能，是高级的俱乐部会所，主要接待国内、国际上知名企业界人士，定位是会员制。在这个定位的前提下，设计的健身、娱乐都不是大众化，而是高档次的。城堡功能主要包括如下几个部分：一是酒文化博物馆。在配

楼地下，占地一千多平方米，主要是用一些实物、图片、文字、雕塑，来演绎、阐述欧洲葡萄酒文化发展及葡萄酒在欧洲生产力发展中所起到的作用。法国是全世界葡萄酒最享有盛名的国家，她所产的红葡萄酒和香槟酒是最好的，历史悠久，全世界公认。通过展览，揭示酒文化发展史，它的酿造过程，它的相关知识，葡萄酒与身体健康的关系及葡萄酒在中国的发展，还要通过声、光、电等造型来演示。二是主楼一、二层宴会厅，也是接待大厅。宴会厅包括法式餐厅，聘请法国厨师，一楼可以作宴会厅也可以作多功能的活动场所。需要时撤掉桌椅，搞一些新闻发布活动、展会等，平常也可作为餐厅。二楼是法式、中式两种不同风味的包间餐厅。三是主楼地下室，储酒酒窖和品酒屋里弥漫着从法国或欧洲进口的葡萄酒。这里弥漫着异国的风情，古香古色，有一种质朴的乡村气息。四是葡萄桑拿浴。它是用葡萄汁、葡萄籽、葡萄枝、葡萄干泡制浴液，用法国人话讲它有益于人的健康，特别是消除疲劳。五是城堡二楼和配楼。主楼二、三楼安排有109间房，作为客房，可以为会议、度假用房。六是俱乐部会所。配备大小会议室，一个1300多平方米的国际会议厅，二楼建成中型会议室，就能使大、中、小型会议室相结合。健身娱乐设施，包括保龄球、室内游泳池、台球、歌厅，这些在地下室安排。城堡建成后，环境非常清静、开阔、设施高档，功能较齐全，是一处具有欧洲文化底蕴的独特的高级会所。社区的大门入口，即拉菲特镇的主街和入口，在定泗路上，和八仙大门正相对，和城堡主楼成为中心线。就在这条中心线上修建法式街道，又称世纪大道。大约40—50米宽，很气派的一条大道，主入口为椭圆形，椭圆形的喷水池，欧式的雕塑，东西两侧路口是桥头堡，桥头堡过来后是半圆形的法式建筑，功能主要是社区服务场所，包括超市、餐厅、社区服务中心。但建筑风格是法式，楼层较高，很有特点。社区中心具有一些设施，居民买东西、消费、办公、商务活动、对外餐厅、交流场所都在这里，既有法国古老设计又倾向现代建筑风格。定泗路沿街路南老八仙别墅的公寓楼要进行改造。东二旗是高层区六层建筑，有按法国式样设计的角楼。从定泗路开始，视觉上一眼可以看到城堡。里面别墅区构思基本上是连排别墅到小体量别墅，然后到大体量别墅。不同档次和不同体量的有序排列，可以是十几亩地的大别墅，也可以是1亩地的小别墅。邻马路的公

寓要把平屋顶改成坡屋顶，把线条外装饰重新作，做成法式公寓。包括南区主路口、南区桥头堡，也重新改造。这样就形成四个桥头堡，总体构思上要在北京建造一个法国小镇，一个独具异国风情的法国小镇。在建筑的装饰风格上主要有两点：一是主楼，包括一些辅助设施具有皇家气派，豪华，金碧辉煌。具体讲，墙上有雕塑、欧式绘画、有鎏金的线条和豪华的水银吊灯。然后用清一色的法式或欧式家具、餐具。二是有的部分还具有古朴典雅的乡村气息。这是指酒窖、品酒屋、葡萄桑拿，包括酒文化博物馆，有一种回归自然的感觉，橡木桶、大木箱子、麻袋套着葡萄酒瓶子和一些古老的酿酒器具，屋顶也是使用青石板。所以在装饰上，由这两种浑然不同的风格来对比映照，还包括一大批石雕、铜雕的人物雕塑与绘画也都是特有的。本项目将于2001年启动，2002年10月主体竣工，实现软开业。

第三部分为宝辰大剧院。这是一所仿照美国拉斯维加斯大剧院风格建造的具有国际一流水准的现代化剧院，配有功能齐全的声、光、电设施，升降式超大型舞台，遥控式演出衬景和道具，可容纳观众3000人，进行中外名剧、东西方歌舞、杂技与魔术等各种秀的演出。演出面向社会各阶层人士及在京所有旅游、居住的国内外来宾，并适合若干种不同语言的观众同时观赏。剧院背靠风景旖旎的温榆河，绿荫环抱，流水淙淙。另设有2000多个停车车位及色彩纷呈的餐饮和娱乐设施，令观众与游客随意进出，放焉肆志。宝辰集团公司将与东方歌舞团、北京歌舞团、北京杂技团、国家旅游局、北京旅游局以及首都数十家星级大酒店联袂经营，项目总投资为5亿元人民币，预计6—8年可收回全部投资。

第四部分为东方酒文化广场。主体建筑是“太白阁”，拟建设具有中国盛唐特色的楼阁、酒肆。并利用充足的地下水资源，吸纳苏州“小桥流水”式园林风格，把该广场建造成具有博大精深汉文化底蕴的名副其实的东方酒文化广场。沿河造就一条200米宽的绿化带，花草、树木合理布置，河畔风光引人入胜，形成四季长青的人间仙境。在绿化带的一侧，建设一处森林公园，四面环水，种植葡萄和各种花卉。它将成为一处独具特色的中外游人休闲度假胜地。

第五部分为商业服务区。充分利用该区傍依京承高速公路的优

势，开发建设“名店廊”，引进世界名牌商品，建造厂家直销商场，并附设加油站、快餐店、休闲消费等服务设施。

第六部分为已经开发建设的“八仙别墅”项目，在现有基础上，继续增、扩建，并进一步改造环境，增加设施，缔造新境界，达到新水平。

张宇辰说新的“八仙大社区”规划，从规模上至少要比现有的八仙别墅区大三倍，而且在式样上也至少十年不落后。他说近些年，他每年都要走出国门，到美国、澳洲去看一看，在对于国内房地产业博采众长的基础上，尽量学习和汲取一些国外同行业先进的东西，并使之与中华民族传统、北京地域特色密切结合。

新开发的“大八仙”社区主要有如下几个特点：

首先是营造优美的外部环境。把现代化的配套设施与浓郁的乡村风格有机结合为一体，给众多的社区居民和有兴趣来此观光旅游的人提供一个舒畅安适的环境。既能够在森林公园里漫游、露营、野炊、嬉戏，又可以在葡萄园中观赏、采摘。同时，还可以到品酒屋内鉴赏与品尝品牌各异的葡萄酒，举杯共论中外古今的酒文化。

其次是居住观念上的完全更新。在对别墅的设计上，从居室到客厅，从间距到院落，都要符合现代人的居住习惯和审美要求。既要包含国外别墅的优异之处，又要兼顾中国的风俗习惯，使二者恰到好处地汇集一体，开创一种完全新型的让业主称心如意的别墅居民区。

第三是社区中心的配套设施要领先一步。要学习、借鉴甚至仿照美国一些最成熟的社区中心的做法，集餐饮、购物、休闲、娱乐为一体，给人一种舒适而又优雅，热烈而又恬淡的感觉。置身社区就像在公园中漫步一样的惬意。

另外，“大八仙”社区的开发，还要与造福地方和带动一部分农民富裕联系起来。除了在温榆河畔的积沙地带建造森林公园之外，北京宇辰房地产开发有限责任公司还打算在同提供开发用地的羊各庄村签订合同的时候，做出如下三点承诺：

一是每年定期交付村里土地承包费，而且每亩地每年比其他承包者多付给100元。

二是社区建成后，优先使用本村劳动力，让农民进入社区服务，以获得一份稳定的收入。