

Datongtianxia
New urbanism dream

大同天下_的 新城市主义梦想

郑 锋 编著

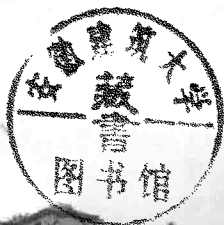


200万平方米建筑，10万人居
30万平方米商业布局
一座新城市主义社区的崛起

Datongtianxia
New urbanism dream

大同天下 的 新城市主义梦想

郑 锋 编著



图书在版编目 (CIP) 数据

大同天下的新城市主义梦想 / 郑锋编著. -- 北京: 企业管理出版社, 2014. 12

ISBN 978-7-5164-0979-4

I. ①大… II. ①郑… III. ①房地产企业 - 企业文化 - 滕州市 IV. ①F299.275.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 269487 号

书 名: 大同天下的新城市主义梦想

作 者: 郑 锋

责任编辑: 谢晓绚

书 号: ISBN 978-7-5164-0979-4

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100048

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 总编室 (010) 68701719 发行部 (010) 68414644
编辑部 (010) 68701891 (010) 68701661

电子信箱: emph003@sina.cn

印 刷: 三河市南阳印刷有限公司

经 销: 新华书店

规 格: 145 毫米×210 毫米 32 开本 4.25 印张 66 千字

版 次: 2014 年 12 月第 1 版 2014 年 12 月第 1 次印刷

定 价: 26.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

前言

城市让生活更美好

作为身处城市开发建设一线的城建新兴置业人，目睹了滕州经济和社会发展的宏伟进程，也亲身参与了这座城市的改造、升级和建设，他们对于日新月异的城市变化有着更深切的感受。

每个人、每个企业，都会藏着一个宏大的事业梦想，也会对这个梦想加以追问。正是这种孜孜以求的追问，让人充满激情、步伐坚定，使梦想变得更加清晰和美好。在脚手架林立的建设工地现场，在大型设备运转的轰鸣声中，在征询专家建议的会议室里，在奔赴天南地北学习的路上，在加班讨论方案的不眠之夜……大家用这些前行的片段编织着

未来。也许，建设一座彰显时代特征、符合业主需求、功能配套完整、设计细节完美的新兴社区，一座展现新城市主义人文情怀的宜居之地，就是他们的终极梦想。

梦想是需要机会和平台的，只有具备了天时、地利、人和，并由大家的奋斗精神和进取意识来共同支撑，梦想才能照进现实。

近年来，滕州的发展绘就了城市规划的崭新蓝图，给城建集团山东新兴置业有限公司带来了前所未有的机会，也给他们提供了广阔的施展平台。在市委、市政府的正确领导下，在市财政局、市住房和城乡建设局及各部门的关怀支持下，在城建集团的具体指导下，在规划先行、精品城市、民生城建、城乡统筹、生态优先、精细管理的理念引领下，新兴置业公司投身于发展浪潮承担起了“大同天下”的开发任务。

大同天下项目是全市重点民心工程，也是滕州有史以来拆迁面积最大的区域。工程的实施将对改善城市居民的居住条件和居住环境，完善城市基础设施，提高城市综合服务功能，增强城市竞争力，促进经济社会可持续发展具有重要的意义。

筹建伊始，项目便得到了社会各界的广泛关注。这种关注，给城建新兴置业人带来的不仅是压

力，更多的是动力。责任重于泰山，在时间紧、任务重、项目大、事项多的情况下，公司全体干部职工披星戴月、披荆斩棘、众志成城，克服了重重困难，付出了艰辛努力，用短短四年时间完成了各个组团及其配套的基本建设任务。

现在大同天下项目中，多个区域均交房入住，成熟社区已现雏形。这里芳草满园、楼群林立、道路畅达，随着居民的不断入住，商业的陆续引入，这片区域正逐渐成为生活宜居之地、投资创富之士，并由内而外展现出前所未有的生机与活力。

编写这本书时值大同天下主力组团“左岸名郡”开园之际。书中细致地描绘了社区的建设梦想及实物实景。虽然很难将这么大一座社区的种种细节全部呈现给读者，但这仍然是献给业主和商业投资者的一份独特礼物，更是交给关注新兴置业公司事业发展、支持大同天下项目进程的各级领导、各界朋友的一份答卷。这份厚厚的答卷，倾注着城建新兴置业人的智慧和汗水，也表达着对社会深深的感恩与谢意。城市让生活更美好，这是大家共同的心愿与梦想，也是他们的坚定承诺。

书中第一部分以报告文学的艺术手法描绘了这座社区的历史背景、现实状况和对未来的展望，阐述了该项目与新城市主义理念的契合点；第二部分

前 言

以写实的记录方式，探析大同天下的文化品牌塑造路径；第三部分是对于社区商业发展的分析评估，邀请本土商业代表及公共服务人士对其商业项目进行点评；第四部分则对常规性创业开店的基本流程进行了梳理。由于编者和作者水平所限，分析得未必全面深入，仅代表个人观点，在此恳请读者批评指正，并希望读者们有独立的思考和判断。

编者

2014年10月

目 录

第一部分 过去、现在、未来——新城市主义社区的成长 / 1

1. 汪先生一家的幸福生活 / 3
2. 大同天下映像 / 12
3. 历史的积淀 / 25
4. 新城市主义地产 / 28

第二部分 文化铸就地产品牌 / 37

1. 文化的植入，预埋品牌的种子 / 39
2. 文化的推动，大同兼爱天下 / 44
3. 文化的产品，展现着凝聚的力量 / 49

目 录

第三部分 大同天下商业展望 / 55

1. 商业发展潜力与服务机制 / 57
2. 精英人士创业投资点评 / 66

第四部分 草根开店指南 / 95

1. 创业的时代 / 97
2. 商怕选错行 / 101
3. 钱从哪里来 / 106
4. 为你的店觅个好位置 / 110
5. 让你的店名闪闪发光 / 114
6. 店面营造的是一种感觉 / 116
7. 选定良辰吉日 / 118
8. 做好规划逐项推进 / 122

后 记 / 125

第一部分
过去、现在、未来——
新城市主义社区的成长

空间、户型、道路、景观，以及商业配套，社区构建的所有要素，都指向同一个目标：宜居的生活和消费。只有社区硬件建设达到一定的高度，与社区文化有效融合，我们才能创造出更理想的家园，营造业主的安全感、归属感和幸福感。

1. 汪先生一家的幸福生活

2014年秋天的某个清晨。

汪先生按时醒来，在床上侧过身，眯着眼睛看到米黄色的窗帘被外面微微的光亮映射着，静谧而又温馨。他蹑手蹑脚地起床、洗漱，穿上干净的运动服。妻子没有被打扰，依旧睡得很香。汪先生又走到隔壁看了一下儿子丁丁，为他掖了掖薄薄的丝绒被，然后悄悄地走出门。

下楼的时候，他在电梯里遇到了物业保洁员徐姐。徐姐夸赞道：“汪先生每天锻炼身体，坚持得真好！”汪先生寒暄：“您起得更早啊。”每天这个时候，徐姐就已经开始忙碌，认真打扫电梯和楼道里的卫生。

小区里楼群林立，景观错落，欢快的鸟鸣声在花丛与绿树间跳跃，仿佛让人置身于都市中的乡野一隅。物业管理人员都已经早早起来工作，几位

第一部分



师傅正在用喷水设备向草坪植物洒水。花花草草在水的滋润下，散发出清新的味道。这一切，使唐代诗人王维“空山新雨后，天气晚来秋。明月松间照，清泉石上流”的田园意境鲜活地呈现在现实生活中。

顺着小区里的林荫小道，汪先生开始慢跑。几分钟后，他从小区的侧门出来，朝着北边方向跑去，很快进入了荆河南岸的河滨小路。作为滕州的母亲河，荆河记忆着这座城市的历史文化脉络，如今又成为生态宜居的流动风景。最近几年，滕州市委、市政府按照“绿之城、水之乡、文之邦”的城市定位，启动了秀美荆河工程，将两岸打造出滨水生态绿色长廊，成为市民亲水、游园、运动、休闲的绝佳去处。

每天清晨和傍晚，数不清的市民不约而同地来到这里，按照自己喜欢的方式参与健身活动，或快走、或慢跑，或打球、或舞蹈……汪先生便是这其中的一员。他沿着河滨小路向东跑到善国大桥，绕经宽阔的善国路，进入了荆河公园。在公园里，他通常围着环形路跑上三圈左右。几圈下来，他已经大汗淋漓，舒展后的筋骨感觉非常轻松。

这时候，汪先生开始放慢了脚步，以一种悠闲的姿态取道新兴南路往回折返。在他所住的小区附近有几家早餐店很有特色，他去那里给家人买了早

第一部分



注：此图为荆河滨水休闲道。

餐。回到家的时候，妻子和孩子已经起床、洗漱完毕，眼巴巴地等着他的早餐。一家人围坐在宽敞的餐桌前吃过早餐，一起下楼。在楼下，五岁多的儿子摆手向夫妻二人道再见，自己往幼儿园方向走去。那所红砖绿瓦的幼儿园离他们家非常近，就在小区里面。然后汪先生目送妻子离开。妻子阿园也是步行上班，她在小区的商业街上开了一家商店。为了方便照顾家庭，商店是最近从别处搬迁过来，刚开张不久。最后，汪先生则步行几分钟，在公交站坐上16路车，到善国中路的一家医院去上班。

汪先生一家人居住的这个小区，便是鲁南著名的大盘“大同天下”。



注：此图为荆河岸边随处可见的精致景观。

第一部分

时光穿越到2015年冬天。

汪先生的儿子丁丁已经成为小学一年级的学生了。丁丁所在的小学——实验小学南校，就在这座社区里面。实验小学是本地具有标杆意义的品牌学校，不仅如此，知名的滕南中学与这所小学也不过咫尺之遥。这座社区拥有从幼儿园到小学、直到初中的一站式优质教育平台。孩子在家门口上学，汪先生和妻子十分放心、省心。路途这么近，省去了家长对孩子交通安全的担忧，也省出了孩子大量的时间，可以让他们用来学习、娱乐，享受成长的快乐。

