

高科集团 高新地產 | 筑善筑美

## 五讲

讲产品 · 讲公益  
讲服务 · 讲合作 · 讲文化

## 四美

建筑美 · 园林美  
物业美 · 人文美

## 三热爱

爱绿色 · 爱健康 · 爱家庭



高新地產

筑 | 善 | 筑 | 美

# 红枫林

## RED MAPLE FOREST

准印号：陕新出进内印字第 00111 号

内部资料 免费交流

城市文明，创享未来  
CREATE FUTURE URBAN CIVILIZATION

# 红枫林竹韵

## 多少楼台能瞰江

89-150m<sup>2</sup>水岸华宅 奢享一线河景

预售证号2015072 2015101 最终解释权归开发商所有

VIP.029+ 8889 3999 项目地址: 凯宾斯基酒店·灞河东路向北2km

2016五盘联动 辉耀古城

水晶·长芭拉  
5.4米层高 全优智能LOFT办公

灞河畔 城市度假区

高新·城  
高新西中心 一生之城

高新·桐山下院  
千年御汤 院墅生活

高新·水晶西苑  
高颜值 世纪臻汇 时代房产  
上高新学府 中新科状元

15-1000m<sup>2</sup>烫金旺铺  
118-216m<sup>2</sup>商务空间

89-150m<sup>2</sup>亲地洋房社区  
全城启程

“高新筑家计划”启幕  
80-100m<sup>2</sup>保障房咨询登记中

全城咨询中

学区华宅  
诚意登记中

咨询电话 8730 6666

咨询电话 8889 3999

咨询电话 8938 0637

咨询电话 8831 0555

咨询电话 8934 7900

## 城市，在时光里变迁

URBAN CHANGE

城市的更新换代，是时间的规律，尽管成长让我们总是喜欢回望曾经的路，夹杂着眷恋和不舍，但新的环境和新的生活来临的时候，人们总是欣喜不已。

记忆中的城很质朴，建筑也很质朴，但当人们离开一个环境要进入到新的环境时，总会忐忑。但高高的楼房，漂亮的林荫小道……慢慢进入了内心，成为了另一种迷恋。

都说建筑改变一座城市，其实，对于现在的人来说，建筑已不再仅仅作为活动的空间，而是成为了一种情感的寄托，有了人，有了建筑，才有了生活。

商业地产，是一种属于大众的生活，它是一座城的窗口，人们与之发生故事，成为习惯，也成为生活中不可割舍的情怀。当商业地产带来住宅、娱乐、购物、餐饮与公园一体化的场所，人们从忙碌的时间里拿回了更多属于自己的时间，让生活丰盈起来。

其实，这原本就是一座向前发展的城的真实需求：城市不断扩展，人口不断增加，新一代城市居民渴望生活在一个能发挥其应有价值的空间里。这个空间要有生动有趣的环境，能够实现从安居到购物、餐饮、健身、文化艺术领域甚至是绿色自然里的各种活动。托马斯·弗里德曼在书籍中的构想成为现实，世界是平的，人们对生活中的种种需求的分界早已模糊消失，这种消失在于对新领域开放性的认知，新形式的满足应当适时的脱颖而出。

但或许，我们面对日新月异的城市变化，越来越不一样的便利生活，也会偶尔怀念旧时光里那些此起彼伏的锅碗瓢盆碰撞声，我们觉得都市的高楼太冷漠，没有了温情，但商业地产却试图打破都市人之间的隔膜，给予热闹、温暖。一座崭新的城带来一种全新的生活方式，夹杂着情感与温暖，让人越来越想融入。

城市的建筑师们也总在思考，这座城市需要怎样的建筑？人们的生活方式将发生怎样的改变，当富足的生活成为常态，怎样的生活方式能让人的精神得到满足？“未知”还有很多，“已知”却足够明晰，那就是人们接受了一座城的改变，爱上了因为改变带来的生活，同时期盼更美好的生活。

# 红枫林 Contents 目录

|    |     |                        |     |
|----|-----|------------------------|-----|
| 视野 | 004 | 资讯                     | 004 |
|    | 008 | 城市文明 创享未来              | 008 |
|    | 010 | 大数据与商业地产，貌合神离的伙伴？      | 010 |
|    | 012 | PWD 建筑师王凛——用前瞻性和个性化谈设计 | 012 |
|    | 015 | 新机缘，通奇径——商业地产混合新模式     | 015 |
|    | 018 | 理想的情景街区——水晶·卡芭拉商业街区    | 018 |
|    | 021 | 你是否站在高点上               | 021 |
|    | 022 | 应对实体商业的全球性问题           | 022 |
|    | 024 | 商业地产的金融创新之路            | 024 |



|    |     |                                    |     |
|----|-----|------------------------------------|-----|
| 情怀 | 026 | 出彩高新人——高新地产 2016 年新春业主答谢会          | 026 |
|    | 030 | 笔耕春秋 书礼传家<br>——高新地产“筑善筑美”杯征文大赛颁奖回顾 | 030 |
|    | 032 | 枫叶骄傲 学子楷模<br>——高新地产“未来星”激励计划成功举行   | 032 |
|    | 034 | 善美公益、大爱为怀<br>——高新地产第八届员工无偿献血活动纪实   | 034 |
|    | 036 | 碌碌记忆                               | 036 |
|    | 038 | 筑爱                                 | 038 |
|    | 040 | 故乡的季节                              | 040 |
|    | 042 | 枫叶情                                | 042 |

|    |     |        |     |
|----|-----|--------|-----|
| 美好 | 044 | 他们的博物馆 | 044 |
|    | 058 | 设计坏孩子  | 058 |

## 卷首

### 城市，在时光里变迁

# 红枫林

RED MAPLE FOREST

季刊 067  
3月/2016

#### 编委会以及顾问委员会

主办 西安高新地产

#### 编辑委员会

名誉主任 安建利 西安高新区管委会主任

西安高科（集团）公司董事长

贾长舜 西安高科（集团）公司总经理

主任 王智刚

副主任 陈慧

委员 马毅 李农 杨桂芳

主编 王录

编辑 赵勤 江衍红 李灵椿 王元帅

执行编辑 赵鲜

#### 本刊顾问委员

徐德龙 中国工程院院士

聂梅生 全国工商联房地产商会名誉会长、清华大学教授

王石 万科企业董事长

冯仑 万通集团董事局主席

胡葆森 河南建业集团董事长

任志强 北京华远集团董事长兼总裁

张宝全 今典集团董事长

编印单位 西安高新地产

发送对象 本行业、本系统、本单位员工

印刷单位 陕西龙山海天艺术印务有限公司

印刷日期 2016 年 3 月

印数 5000 册



地址：西安市高新区科技二路 41 号水晶城办公楼 B 座 17 层

电话：029-88315011

传真：029-88311861

邮编：710065

网址：http://www.xagxdc.com

Email:gaoxin@xagxdc.com



高科杯 拔河比赛

### ■ 高新地产勇夺集团拔河比赛冠军

2015年12月18日，经过复赛、决赛阶段的激烈角逐，高新地产在集团公司第十届拔河比赛中勇夺冠军。当天的复赛和决赛中，八支参赛队伍都以最强阵容参赛，高新地产继预赛战胜高科物流后，在复赛中又连克天地源及卫冕冠军紫薇地产，以三场比赛不失一局的骄人战绩闯入决赛。决赛中，由公司员工组成的庞大拉拉队一直在场边为队员加油助威，最终，高新地产凭借稳定的发挥和绝对的实力以2:0的比分力克本次比赛的最大黑马高科鱼化，首次夺得集团拔河比赛的冠军。



## 高新地产成功召开 2015 年工作总结 暨 2016 年目标责任书签订大会

3月2日上午，高新地产2015年工作总结暨2016年目标责任书签订大会成功召开。高新地产董事长王智刚作重要讲话，高新地产总经理陈慧作工作报告，高新地产公司领导班子、全体员工及部分操作层员工代表近200人参加了大会。

会上，高新地产总经理陈慧在工作报告中就公司2015年的工作做了全面总结，对工作中存在的问题进行了详尽的剖析，并对2016年的工作提出了明确的要求。她指出，2016年，高新地产要在“创享·自然”的主题引领下，深入实施创新驱动发展战略，通过“开发思路创新、产品模式创新、营销模式创新、商业模式创新、融资模式创新以及工程成本管控增效”，增强企业核心竞争力，为高新地产“十三五”战略发展规划目标的实现创造强有力的保障。

最后，高新地产董事长王智刚就公司2016年的重点工作做了重要讲话。他指出，首先要想方设法确保完成2016年的销售任务；其次要解放思想，站在市场角度，加快创新速度，强化执行能力；三是要坚持品牌至上，品质至上，重视客户需求，加强产品细节；四是要进一步加强团队建设，推行部门经理组阁制，定岗定编，杜绝人浮于事；最后全体党员干部要做到廉洁自律，牢记党纪国法，带好队伍，守住底线。公司全体员工要转变作风，真抓实干，确保全面实现公司发展规划既定目标，为集团“创建国内一流知名企业”贡献力量。

会上，公司领导班子与各部、分（子）公司负责人签订了《2016年党风廉政建设目标责任书》及《2016年度目标责任书》，同时还对在2015年工作中表现突出的人员和团队进行了表彰。



## 高新地产喜获西安市房协 2015 年年会四项大奖

3月3日，在西安市房地产行业协会2015年年会上，高新地产喜获2015年度“西安市房地产诚信企业”、“优秀会员单位”、“优秀销售人员”和“协会先进工作者”四项大奖。2015年，高新地产在西安市房地产行业协会的指导下，依法经营，诚实守信，积极促进西安房地产行业健康发展，努力维护西安房地产市场秩序稳定，树立了良好的行业形象。因此，被西安市房地产行业协会评为“2015年度西安市房地产诚信企业”和“2015年度优秀会员单位”。除此之外，高新地产枫林·九溪项目销售组长程侃被评为“2015年度西安市优秀销售人员”，办公室翟向杰被评为“2015年度协会先进工作者”。



## 高新地产喜获高新区 2015 年度安全生产工作先进基层单位

3月15日，在高新区2016年安全生产工作会议暨目标责任书签订大会上，高新地产被中共西安高新区工委、高新区管委会评为“2015年度安全生产工作先进基层单位”。2015年，在高新区管委会和高科（集团）公司的正确领导下，高新地产高度重视安全生产工作，积极落实建设单位监管主体责任，深入开展“安全生产年”活动，强化项目内部管理，督导各项目现场管理，加强隐患排查，确保安全生产。公司全年所有在建项目工地、物业小区、销售案场及办公区域安全生产状况良好，未发生一起安全事故，枫林·九溪项目和木塔南安置楼项目分别完成市级文明工地验收。



## 木塔南村安置楼项目 主体结构顺利封顶

12月29日上午，由高新地产代建的木塔南村安置楼项目高层住宅主体封顶仪式在项目现场隆重举行。高新地产相关领导及各参建单位员工代表和近千名村民代表参加了此次封顶仪式。木塔南村安置楼项目是高新地产承建的又一民生工程，位于高新区发展的核心区域，项目占地100.64亩，总建筑面积30.54万，共计15栋楼，其中10栋高层住宅。自开工建设以来，在各级领导的正确领导及相关部门的大力支持下，始终坚持“方案先行，样板引路，过程控制，持续改进”的指导思想，通过周密计划，严管安全，狠抓质量，树立标杆，强化管理等措施，最终按照既定目标实现主体结构封顶，取得了阶段性的胜利。

封顶仪式上，高新地产和参建单位相关领导及木塔南村村委会书记分别致辞，向日夜奋战在一线的建设者们的辛勤付出表示感谢，对项目的建设质量和建设进度表明了坚定的信心。随后，木塔南村村委会主任代表村民向高新地产赠送了锦旗，并与高新地产一起向施工单位、监理单位发放了慰问品。封顶仪式结束后，嘉宾以及村民代表深入项目现场对项目建设情况进行了参观。大家对项目的规范管理和品质施工赞不绝口。

此次封顶只是木塔南安置楼项目建设工程的一个里程碑，全体参建人员将进一步严把质量关，加强安全管理，加快施工进度，确保木塔南村安置楼项目这个民心工程如期完成，给村民交上一份满意的答卷。



## 高新地产爱心捐赠活动温暖三桥村

进入冬季以来，天气日渐寒冷，地处秦岭腹地的三桥村条件尤其艰苦，高新地产想村民所想，急村民所急，第一时间号召公司全体员工捐赠过冬衣物及棉被，为村民们雪中送炭。三桥村从2013年开始被确定为高新地产“两联一包”扶贫对象。两年多来，高新地产以开展“中蜂养殖”，派驻公司员工路军为“第一书记”等形式，全心全意地帮助村民脱贫致富。

时至冬日，了解到村民的实际困难，高新地产工会向全体员工发出倡议，希望大家发扬公司“善美公益”的大爱精神，为村民送去温暖。捐赠活动得到了高新地产全体员工的积极支持和热烈响应，短短一周时间，便收到了500余件衣物。2015年12月17日下午，高新地产工会一行将衣物亲自送往三桥村村委会，将这份高新地产人的爱心送到了村民手中。



## 高新地产水晶·卡芭拉项目北区荣耀交房

3月21日，高新地产凝聚24年开发经验，开拓北城的水晶系高端城市综合体——水晶·卡芭拉项目北区荣耀交房，欢迎业主回家。水晶·卡芭拉位于凤城八路与渭滨路十字，总建筑面积27.5万，集10万平米精品住宅、4万平米甲级写字楼、7万平米旗舰商业、金牌教育等多元化物业形态为一体。自项目开工建设以来，高新地产始终秉承“筑善筑美”的品牌理念，善筑良品的产品追求，于2016年3月按期交房。

本次水晶·卡芭拉项目北区交房住宅937户，商铺6户，交房现场热闹非凡。高新地产人以饱满的工作热情为业主提供全心全意的服务，有条不紊地办理着各项交房手续，耐心、周到地为业主介绍物业服务的相关事项，让每一位业主感受到高新地产的用心和感恩。

水晶·卡芭拉项目北区的盛大交房，标志着高新地产为提升城北生活品质而绘制的理想蓝图正在逐步呈现。随后水晶·卡芭拉项目南区商业、园区幼儿园也将建设完成，届时便利的交通环境，完善的生活服务和高端的教育配套，将为业主营造一个安心、放心、舒心的居住环境。

# 城市文明 Create Future URBAN 创享未来 Civilization

人们都说，这是一个大数据时代。我们一路走来，留下很多“痕迹”。这些痕迹就是信息，暴露了我们的行为，心理活动甚至是潜意识。当掌握了这些信息之后，有可能让一个团队或是社会变得更有活力与效率，或会促使变革。

变革家乔布斯曾经说过：“创新就是把不同的事物联系起来。”有创新力的人知道怎样把自己的经验融会贯通，并尽可能地整合其他人的经验。我们要想获得一个更有创新力的世界，就必须注意：第一，模仿别人的经验，同时也要从别人的实践中吸取教训。第二，多样性是重要的，尽可能让你的社交网络广泛，并听取那些站在潮流之外的人的意见——他们有可能看得最清楚，而逆势操作往往最为有效。

作为一群在大数据时代游泳的海狸，我们不仅是观察者，也是分析师，利用大数据改变世界的面貌，建造自己的水坝。规则已经不同，令人们释放出更多内啡肽的也不再是过去的一起跳舞一同划船，更使人愉悦和兴奋的或许是艺术、文化或是生活本身。如何行动，取决于你如何认识未来；交流比交易重要，自然比水泥诱人，灵活自由的选择比稳定专一更让人如获新鲜。

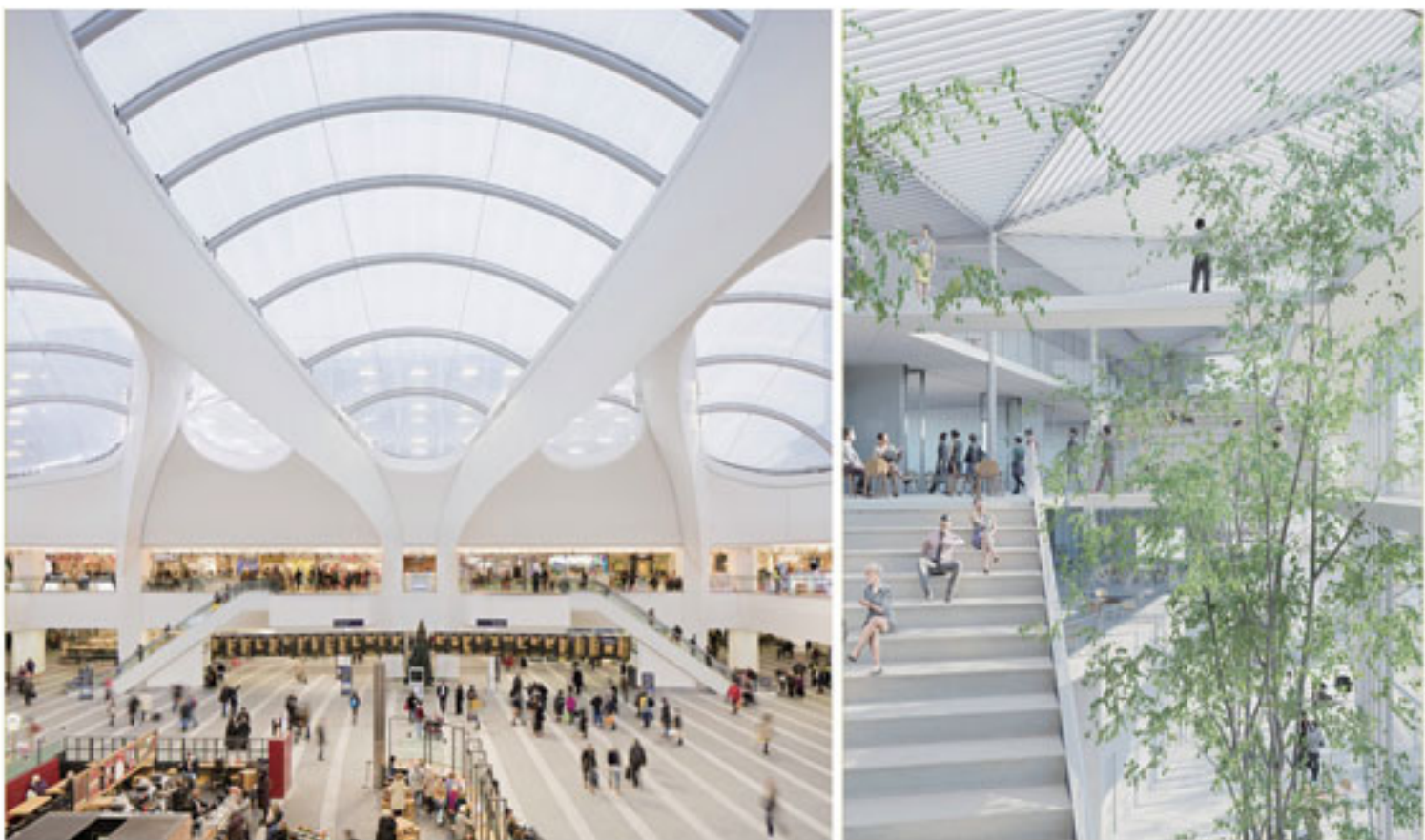
一夜之间，所有人又开始谈论跨界，这是信息化时代带来高度融合的反应。寻求突破的人们也在自发的打开自己，实现内部的“壁垒突破”，比如博物馆、美术馆、社区、商场等，这势必影响人们的生活。以商业地产为例，虽然原则上说，是保守建设还是开放式建设，应该由开发商自行决定，由政府进行引导，由市场自主选择。实际上，他们早就通过数据平台倾听市场的真实声音，由此，数据信息不断颠覆过去旧有的认识，改变现行的管理方式以及未来创新的走向。

此时此刻，需要转机，因为生活不可同日而语。

“打开”与“融合”意味着缓解需求与满足之间越来越不平衡的矛盾，给人更合时宜的生活方式与城市空间。事实上，商业地产是在资源稀缺的现实中，最大化满足人们的需求意识和利益，并以完善与科学的形式——符合中国大城市居民圈层化的“部落意识”，并能通过“融合”打破小圈子内的抱团取暖，实现物质与精神上双重空间的公共交流，以此化解普遍存在的冷漠性。可以说，它的出现是解决时代问题的钥匙，承载了当下时代的经济结构、意识形态以及属于庶民生活的文化。

数据时代里，城市文明的精髓是民主、尊重及平等的心态，而创新与自由之于商业地产，正是实现城市文明的方式。然而，城市文明建设的阵营中不乏乌托邦主义者，他们鲜少能让都市生活得到真正的改变，最重要的原因或许可以归结为他们的想象力并没有依据当下的环境进行最佳实践；当然也不乏将创新与自由推上宏大的理想，实则并没有真正开窍，而是继续坚持务实的传统，致使城市生活缓慢落入更加乏味与空白的境遇。

我们的城市需要实实在在的改变，在纲举目张的过程中掌控全局。改变的核心是“人”，改变的热点也会从商业地产开始，轮换交替的出现；改变的过程便是兑现将绿色、健康以及人文精神融入城市文明建设的承诺。创造力的自由发挥与绿色自然的倡导，很大程度上体现着社会自由开放的文明体系。庆幸的是，我们正处在一个多元、宽容、丰富、包容的时代，需要多样的元素如涓涓细流浸润人们的生活，这样的需求正推动着商业地产坚定改变的决心——当人们再去浪迹世界，对比了各个城市的历史文化与同样不断更新的城市面貌，仍旧认为自己所在的城市才让人着迷，因为那里有适合我们灵魂的声音。



# 大数据与商业地产 貌合神离的伙伴？

文 / 张宁

中国商业地产行业的发展始终是一个自力更生的过程，没有任何所谓的救市政策，因此在生存和发展的严峻挑战面前，想要图谋未来，必须创新突破。

## 商业地产：欢迎“O2O 时代”

如今，所有传统行业都在改头换面，呼喊转型。商业地产作为传统行业之一，如果与 IT 技术融合，将为行业带来新的机遇。

万达广场有例在先。日前，万达、百度、腾讯宣布共同出资，在香港注册成立万达电子商务公司，全力发展 O2O 电子商务模式，打造支付与互联网金融产品，建立通用积分联盟、大数据融合、Wi-Fi 共享、产品整合、流量引入等方面展开深度合作。三方将联手打造线上、线下一体化账号及会员体系。

万达电商上线将与万达金融板块合作，推出一系列互

联网创新金融服务。此外，万达电商还将推出万达会员权益积分及多账户管理“一卡通”、统一积分联盟、互联网众筹投资业务等新平台。这样的模式不仅能降低运营成本，通过大数据采集消费者的行为分析，还能提炼更多的价值体验和增值服务，打造购物中心核心竞争力的同时进一步提升消费者的体验。

商业地产正从“体验型业态”和“互联网思维”两方面进行全面的武装与突围。以体验型业态黏住客户，以互联网思维延长商业链条。原本威胁到实体商业生存权的网络电商，已经从竞争对手变成了有力的工具。通过互联网，实体商业综合体可将购物中心的辐射半径由 3 公里、

一夜之间，“大数据”走入生活，与人体戚相关。昨夜刚刚使用搜索引擎查询的关键字，今天就自动出现在网页页面的边角处；一件小事通过微信群发与朋友圈的轮番轰炸，终于演变成为社会群体事件；每一年年底，马云家的网站还会贴心的为不怎么会算账的你总结一年中网购的消费总额……

“大数据”随着社交网络与移动互联网的发展，产生的数据信息包括个人消费倾向、消费习惯、位置信息、消费额、消费种类等各种数据。这些数据有什么用？当它们与商业地产行业的需求及应用结合时，将产生巨大的生产力。

5 公里延伸至 10 公里、15 公里，更大范围地吸引人流；通过线上和线下的互动，更迅速弥补电商所存在的“短板”，实现真正意义上的 O2O。

## 变革下的震动

无论外资巨头还是内资新秀，商业地产行业的调整将在 2016 年加剧——并购整合、强者愈强、弱者愈弱，两极分化将更加明显。目前，中国零售商业的集中度仅在 7%，远远低于美国的 30% 和日本的 20%，行业集中趋势在 2016 年将得到进一步提升。针对这一趋势，中国的零售商业需要进一步加大力度，把握市场未来的发展方向，集中并放大自身优势，打造项目自身的核心竞争力才是立足和竞争的根本。

从 2011 年起，实体商业一直面临着高成本、高竞争、低回报、难扩张等难题。电商的冲击加速了实体商业业绩的下滑。经过这几年的沉淀，2016 年或将迎来改观。各零售实体商业通过经营、服务、品牌等各项创新和升级，以及在电商业务平台上的整合与尝试，为业绩回升回暖奠定了基础。当然，微回升与增长大爆发不是一回事。零售商业实体店依然需要在商业模式和经营管理等方面，从以往的固有思维跳出，才能实现实质性的大跨越式变革，真正解决危机。

## 人们需要什么样的社区商业？

近年来，大型商业综合体迅速崛起，几乎是一哄而上。万达广场、万象城、银泰城、宝龙城市广场……这些商业综合体在提升城市品位方面确实功不可没，不过，这并不是商业地产未来发展的方向。

满足市民基本生活需求的社区商业才是商业的未来。与高大上的商业综合体相去甚远的社区商业，在经受了互联网的冲击之后，是未来商业地产的主流模式。道理很简单，特色餐饮、连锁影院、儿童体验、美容美发、果蔬便利、

连锁药店，这些都是网购不能替代的。

社区商业会否成功关键在于运营，这不但需要一支专业的运营团队，还需要时间。较长的时间对于大多数喜欢快进快出的开发商而言几乎是无法容忍的。正因为如此，开发商与专业运营公司携手经营社区商业，才是目前最为可行的路径。

开发商与其自建商业运营团队，倒不如与专业运营公司合作，各取所需。从资源优化配置的角度来看，这会成为市场的趋势。2015 年 5 月，擅长做住宅的万科与擅长做商业的万达合作，虽然双方合作的重点未必就是社区商业，但也给原本就已经做得十分出色的万科社区商业增加了更多想象的空间。

未来，体验型商业是商业地产的发展方向，运用好互联网思维，并且结合掌握的品牌资源，才能实现商业的可持续发展，令商业地产焕发自身特有的魅力与个性。

# PWD 建筑师王凛

## 用前瞻性和个性化谈设计

文 / 吴坤 (赢商网)



王凛 英国注册建筑师

某位日本建筑设计大师曾说：不要拿“平、立、剖”的思维方式，那是给施工人员用的，建筑师要像雕塑家一样从三维的视角出发。英国注册建筑师王凛认为：“建筑设计是对整个行业进行统筹的专业，作为设计师，得对各个行业的关注了解，不必精通，继而整合资源，分析综合业态，完成前期策划与后期运行模式、结构形式，衡量其招商情况与甲方的投资能力等条件。市场本就是一个由过热到正常再至较冷的过程，世界各国的经济状况皆是如此，建筑行业应转变态度，把关质量，提高设计的品质问题。”

行走在车水马龙的城市之间，透过阳光，一处处靓丽的风景，皆出自建筑设计师的手笔。我们现在所说的建筑设计师，更多意义上是受西方建筑教育体系培养而成长起来的。早期在西方，建筑学是很多专业的集大成者。建筑师首先是工程师或者是匠人，同时也是一位艺术家，甚至有些具有更广阔视野的建筑师还是一位思想家。

在中国历史上，有许多令人叹为观止的城市建设案例及重要人物，通过对建筑空间的有序重复，组成十分规整的街巷肌理和院落，形成或气势恢宏、或宁静幽深的院落布局。而城市的形成与发展，更是中国哲学问题的体现。中国的建筑师，也是从根本上关注城市问题的。

本期，我们邀请到英国注册建筑师王凛先生，让他为我们解读不一样的建筑设计。

### 建筑设计是一个统筹的整体

在建筑设计行业，一位日本大师曾说过，不要拿“平、立、剖”去思考。因为“平、立、剖”是给施工人员用的。建筑师要像雕刻家一样，从三维的视角直接去做建筑。

对于设计，每位设计师都有自己不同的理解。作为

一名建筑设计师，究竟哪一部分在建筑设计中是最值得关注的？王凛说：“建筑设计本身就是一个整体，是对整个行业进行统筹的一个专业。首先作为设计师，得对各行各业的关注和了解，但又区别于每个行业的专业分析师那样精通。建筑师所要承担的工作，是对所有的

资源进行整合，对综合业态的分析，前期的策划及后期的运行模式、结构形式、招商情况、甲方的投资能力等，都作为建筑设计时需要衡量的因素和条件。

谈到对市场大环境的分析定位，王凛表示：“目前的市场是由过热转化到正常接着转化到过冷的一个过程，这些过程都是一个正常的状态。纵观世界各国的经济状况大致如此，建筑行业理应转变自己的态度，从以前怎样增加数量转变成现今的把好质量大关，真正来提高设计的品质问题。

### 小众且精细的商业综合体将成为趋势

我们都知道，城市承载着人们最美好的希望，城市的未来将决定人类的未来。每一座城市都有至少一个承载城市繁荣和精神的商业中心。商业空间是现代城市空间中极其重要的元素。在消费者、消费对象与消费行为都迅速变化着的今天，商业还会以什么方式改变城市？

对于未来在商业地产设计领域的个人规划，王凛说：“现今，国内体量庞大的商业综合体将会日趋减少，规模小更加艺术化的东西将会越来越多，例如小型的社区商业等。”在这样大的商业地产背景下，做小众且精细的商业综合体必将成为一种趋势，自己也能够多多参与这样的项目设计当中。

近半个世纪以来，城市商业综合体引领了集约型城市开发的浪潮，各种经济活动在期间互动，资源有效的整合，带动了城市地区的经济发展。然而体量庞大、业态复杂的商业广场容易陷入无个性的误区，导致同质化竞争和过度重复投资。

那么如何能够避免这样同质化现象的产生？王凛认为：“首先，在前期的策划要做到合理的利用数据，分析市场的定位很重要。第二，找出自己项目与其他商业综合体的区别。例如区位优势、交通条件以及开发商实力等等，其实无论身处优势还是劣势，对症下药才是问



题的关键所在。第三，开发商在寻找设计师时，希望多和思想眼界开阔，更具有前瞻性的设计机构进行合作，只有多尝试才能打破常规的设计思维，设计出与众不同的作品。”

### 甲方与设计团队应建立对等的信任沟通关系

其实，和国外的很多发达城市进行比较后我们不难看出，国内的商业地产在设计上大部分都是比较粗糙的。体量庞大、发展迅速但却没有带来让人耳目一新的作品，国内商业地产无论从定位还是管理都应该更加精细化。

如何做精细化的管理，王凛也给大家了一些建议。首先，不仅仅是从建筑师本身，从开发商，从各个环节，包括沟通、执行力，更严谨的态度，都需要加强。王凛说，在国外开发商和建筑师的关系是对等的。在国内，开发商受各种因素的影响，在学习和参考别人的同

时，摒弃一些较传统的方式，信任专业的人士，与成熟的团队进行合作，给予设计师足够的时间和空间来完成设计，给团队信任沟通和自由，有意识把大家融入成一个圈子，这些都是很重要的事。

其次，要以数据作为整个项目的支撑点。在设计上，BIM（建筑信息模型）体系，可以很好的分析大数据，对甲方的把控起到很好的理论支撑作用、科学数据支撑作用，项目运作也就更加的精细化。王总笑言道：“其实，一个成熟的开发商应不仅仅只是卖铺子，而是很好的去经营自己的产品，提高自己的能力，把建设团队变为管理团队，运营好自己的产品。”

最后，开发商应充分考虑到如何使自己的运营成品降低。不仅是现在项目的成本，更应该考虑到5年、10年甚至20年后的运营成本、维修成本等等。因此，长远的眼光才是未来商业地产开发商的生存之道。

对于西安商业地产市场，王凛认为：“根据自己的分析，西安商业地产目前相对薄弱但是潜力还是巨大的。西安是一座历史悠久、底蕴深厚的古城，但是作为现代化城市的吸引力小，竞争力相对薄弱，消费能力比起北上广深还是相对较弱的，缺乏新意和创意。其实在很多时候，开发商或建筑设计师在做项目设计时往往忽略了普通大众对于艺术的追求。每个项目在设计时应该具有自己的特色，建筑师要承担的角色应该是帮助甲方的人，推动甲方前进的人。”在未来，王凛希望以设计为凝聚点的事务所应该越来越多，多与国际进行接轨，也相信信西安商业地产会发展的越来越好。

在当下，我们急需探索商业地产的下一个发展模式，包括区域定位、建筑和空间形态、商业形态、社区营造、文化和艺术空间载体等，为未来西安乃至全国的商业地产的策划、设计建造、商业经营和文化利用提供有价值的思想和启发。

# 新机缘，通奇径 商业地产混合新模式

文 / 杨军平

像许多大城市一样，西安的居民对于生活成本的估算已经开始包含综合性的考量，一个让人兴奋不已的商业综合体，一定是既能满足人们多样化需要的空间，也葆有文化及时代的特殊性。



如今中国商业地产的开发已进入商业综合体时代，不到15年间，大量的商业综合体项目在中国的各级城市如雨后春笋般拔地而起。以往较为单一功能的居住或住宅与社区配套的产品类型逐渐减少，综合性的商业地产项目不断增多。随着我国城市化水平的不断提高，商业地产项目产业的结构呈现多样化趋势。

商业综合体项目的快速发展，其根源在于消费者对于产品品质不断上升的追求。从最初单纯住宅产品的简单匹配到趋于良性的商业产品构成，仿佛是一个逐步走向合理的生态系统，商业综合体内的各个商业产品模块之间相互依存、共同促进，其产品整合的意义远远高于不同功能之间的简单叠加。

### 什么样的规划设计更合理？

由于城市化进程的加快以及城市居民消费水平的提高，以往单纯满足居住功能形态的商业项目很难再大面积的出现，随之而来的是集公寓住宅、商务办公、商业零售、酒店餐饮及休闲娱乐等功能的商业综合体。

商业综合体项目中所呈现出来各类商业的多样化设计，成为商业地产开发商在进行商业设计时面



66

倘若多种商业类型的有机融合可以促进项目的有效发展，商业项目将会从“非售即租”的单一模式转变为“租售结合”的复合型模式。

面临的难题。由于商业地产大量开发，简单的将地上商业转化为可售住宅与商铺的做法已然不够，开发过程中必然面对较大体量的集中商业空间。

很多品牌商业地产开发商，对于完全自持型的商业显得不够适应，但他们会积极调整，使其转化为自持与销售混合的模式，因此未来的商业综合体商业设计模式的转变，即是从单一形态的商业体转变为多种业态有机融合的商业复合型综合体，势必影响商业的规划与设计。

商业设计关注的重点首先是复合性的特征，这是指商业项目中的每一种功能有自身的设计原则，它们的融合并不等于商业形态的简单叠加，因而还需要考虑多种商业的主次定位等问题。正确的分析与定位不但有助于形成相对清晰的设计理念，还可以满足各种商业功能的有效需求，实现项目开发的经济利益最大化。有鉴于此，设计院的设计分析师对于商业多样性的理解就显得极为重要。

## 迎来 Mall+ 商街的融合热潮

在商业综合体项目中，由于自持型商业体现出“集中、高楼层”，销售型商业体现“分散、低楼层”的特性，二者在规划中所覆盖的用地范围不会相差太大，但是销售型商铺的合理布局，对于整体项目的影响将远大于自持型的集中商业。

集中型商业的动线规划分为外部动线与内部动线，即从外部的人行、车行、货运以及内部的主次交通动线、中庭位置、主空间等形成一套相对完整的设计准则，核心理念是要营造出最为有利的商业条件，然而，这样的设计缺少了与商业内其他类型的有机融合。

商业街区设计需要关注街道宽度、空间设计、商铺结构，具备更多对于街区广场、步行街道等商业空间的理解，多种商业形态的有机融合一定是针对集中商业、商业街区之间相互依存、促进的结果，并具备以下几个特点。

首先，在自持型集中商业与销售型商业街区结合的商业形态中，自持型商业因其业态丰富、人流聚集的先天性优势，一定会成为整个商业综合体项目的最大亮点。因此，自持型商业设计的合理性是保证项目实现准确定位的关键。

其次，高容积率下的商业综合体设计，尤其需要尊重动线设计的基本原则——商业的易见性与动线的通透性，这不仅对商业本身大有益处，同时有利于消费者形成对项目良好的辨识度。

另外，现代商业综合体的动线设计已不再是以往简单的线性设计模式，而是在保证商业主体结构相对清晰的前提下，合理的运用阶梯式交通动线的组合，使商业楼体更具有现代感与层次感，目前较多的表现为商业建筑中的逐层退台式商业设计。

最后，出于商业定位的要求，还需要对控制商业关键界面的位置采用商业自持模式。举例来说，水晶·卡芭拉项目是高新地产在经开区开发的第一个商业地产项目，也是城北的第三个商业综合体项目。设计中，通过街区广场、外部连廊将商业室外中庭与购物中心、商业街区以及东侧酒店、办公楼进行了有机连接。商业街区大部分采用了两层外挂式的商铺设计，紧邻道路，具有城市广场性质。更重要的是，在市政道路向西延伸的方向，规划了一条城市地铁，水晶·卡芭拉不仅居于城市道路的交汇处，还为周边居民的日常生活提供了便利的综合消费场所。

总建筑面积约 28 万  $m^2$  的水晶·卡芭拉项目，包含城市住宅、社区底商、集中商业、商业街区与商业办公等多种商业功能。该项目的设计注重公共开

放性，在集中商业的西侧及北侧商业街区设计了一至四层逐层退台的外挂式商铺，二层退台空间是主要联系集中商业与商业街区的人流交通，逐层退台的外挂商铺拥有独立的室外交通，集中商业的室内各层人流也可直接到达。

多种商业形态下的商业综合体动线在设计过程中愈发呈现多层次的趋势，反映集中商业与商业街区形态之间的新型组合关系。商业综合体中的购物中心与商业街区等比较时尚的商业形式必将成为主流，并催生出更多富于设计感的商业空间，带来更好、更持久的商业氛围和盈利能力。

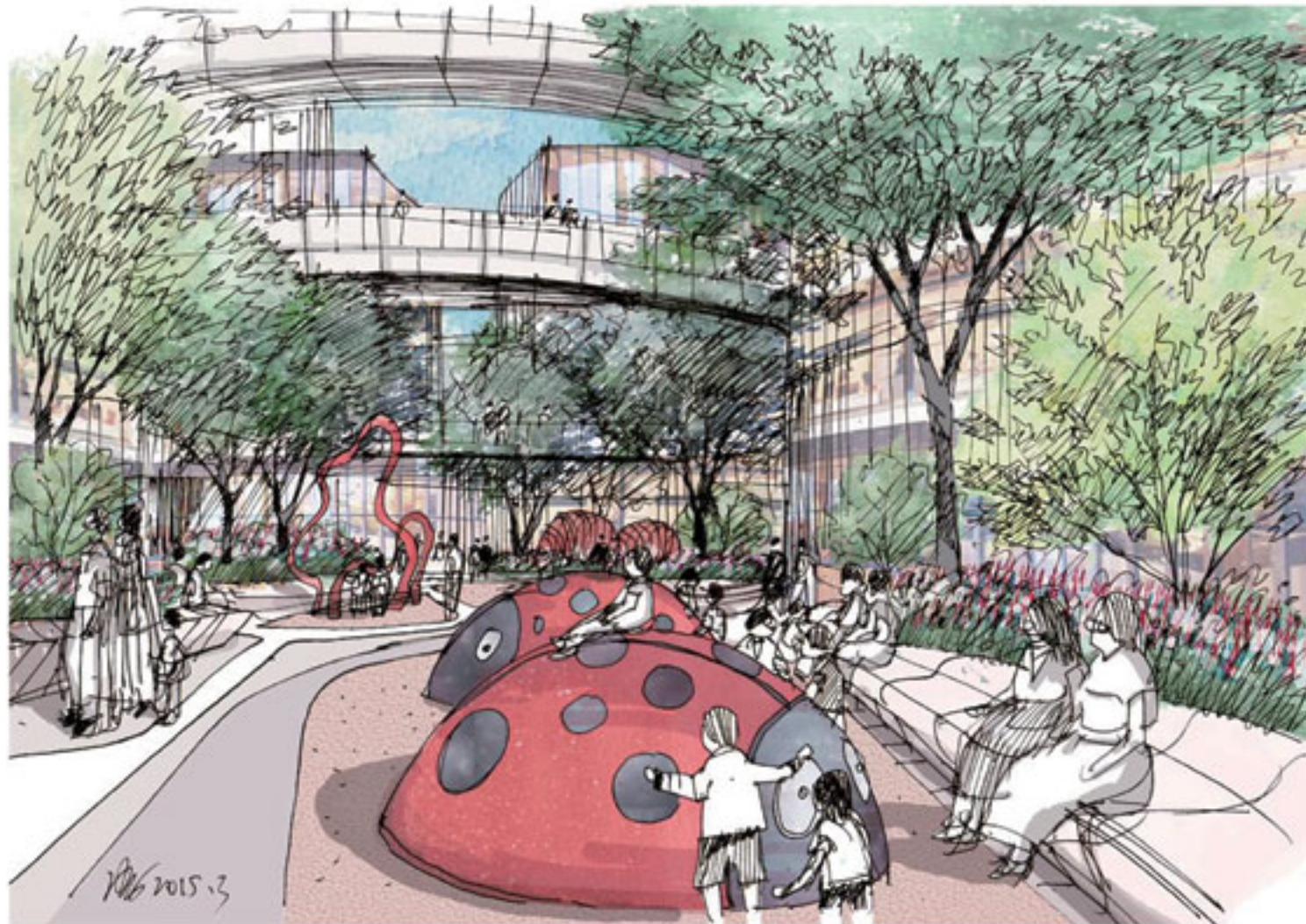


# 理想的情景街区

## 水晶·卡芭拉商业街区

文 / 李晓

人们都渴望居住在一个拥有抒情氛围的环境中，这样的氛围所需要的要素不只是绿化、照明，还要有公共空间的艺术呈现。



### 公共艺术

公共艺术是主题商业街区表达主题的有效道具，是公共空间不可缺少的元素。水晶·卡芭拉用成功的艺术品装饰街区空间，渲染街区环境，在项目中充分渲染峡谷森林的概念，通过植入超大比例的仿生学动物雕塑营造自有特色，很大程度上提升了可参观性与娱乐性，让商业街区的艺术文化具有更深层次的价值。

水晶·卡芭拉项目位于经开凤城八路与渭滨路十字西北角上，是北城首座融合了时尚生活与艺术的情景式公园街区，既有休闲的氛围，游憩的轻松购物环境，也有自然景观时时伴你，即使在夜间，这里的照明也会令公共艺术焕发不一样的色彩。

景观绿化是水晶·卡芭拉的鲜明特色，通过退台园林式的设计发挥的淋漓尽致，项目的景观绿化系统与城市绿化进行了有效结合，根据场地现有的资源条件将绿化树种和草皮按照西安的气候环境在种植时进行了合理搭配，充分考虑了绿色植被的高矮、色彩、形态，每个季节都可以欣赏到独特的景观环境，让每个身临其境的顾客都能感受到绿色生态带来的盎然生机。

灯光亮化作为情景体验里面的重要环节，在项目中也十分突显，卡芭拉在商业项目的南立面设置了超长的LED大屏，运用最新的影像技术打造城北商业项目中灯光亮化的制高点，让顾客享受最奇幻的视觉冲击。



水晶·卡芭拉商业街区中这些艺术小品的设置与环境设施进行了有效的结合，根据需求而设，或大或小，抽象具象，有浓郁的人情味。设计时，从风格、造型、色彩、质感等多维度进行了精心推敲，保证整体的环境，陈设有主有次，商业空间的层次更显丰富。

当你站在卡芭拉商业街区，会被大自然所环绕，精神上感到富足。当你购物时身处峡谷之中，阶梯样式的退台绿化、潺潺流淌的清水，真是身处繁华，却与大自然近在咫尺……好的情景化街区体验，会吸引更多靠近，留下非凡的体验与深刻的回忆。

就在传统的购物中心越来越生硬、了无生机之时，卡芭拉情景化街区向顾客展示了一座城市中央的森林。

这样的情景化街区体验式场所才是人们精神的真正向往，用大自然充实商业街区环境，让自然和精神在此碰撞，精神得到满足，美妙的体验由此产生，场所便融入了人们的记忆。

空间布局关系着整个街区的形象和消费者的感受，是顾客在商业街区产生情景化场所感受的根源，对于塑造主题体验十分重要；空间环境是人们最能切身体会的元素，建筑、绿化、照明、景观、小品都可以塑造出独特的主题场景，让顾客产生流连忘返的感觉，情景化的街区可以直接提升特色商业的主题灵魂，从而形成一个非凡的情景化商业街区。



# 你是否站在高点上

文 / 王颂璇

年初，两部电影《三体》与《星际穿越》讲述了时间、生命与文明的关系，告诉我们只有站在更高的维度上，有了选择权，才能改变历史进程。维度在物理的世界里包括空间维度与时间维度，高维度相对于低维度有着绝对的话语权，这一点放诸四海而皆准。

零售的创新思维在于整合资源，其本质上是一种创新活动，需要突破、颠覆和借鉴。整合不仅是能力，更是智慧。整合资源必须大胆突破各种观念束缚，勇于颠覆一切传统的营销思维和模式，巧妙借鉴、融合其他产品、行业的资源、技术、思想、模式和方法，为我所用，实现多赢，从而取得竞争优势。

对于目前关于“商业地产已经饱和”的观点，我个人并不太认同。所谓“饱和”只是同质化、重量轻质的结果，从不同的维度看，饱和只是相对的。战国时代有个逻辑问题即“白马非马”，同样，商业地产开发商不只是地产开发商，应该是地产开发企业与商业管理企业的结合体，而能盖完商场就了事。

目前国内大多数地产开发商并没有配备商业地产管理方面的专业人才，也不准备介入商业运营管理中，开发商的这种认知需要改变。随着电商行业的冲击，商业地产开发商应该站到更高的维度上，去弥补政府在城市规划管理中的不足之处，用商业为消费者创造“体验商业式”的生活。再加上我们已经进入基础商业时代，大数据、物联网、O2O等推动的革新，也让传统商业有了声誉，看到更新的景象。

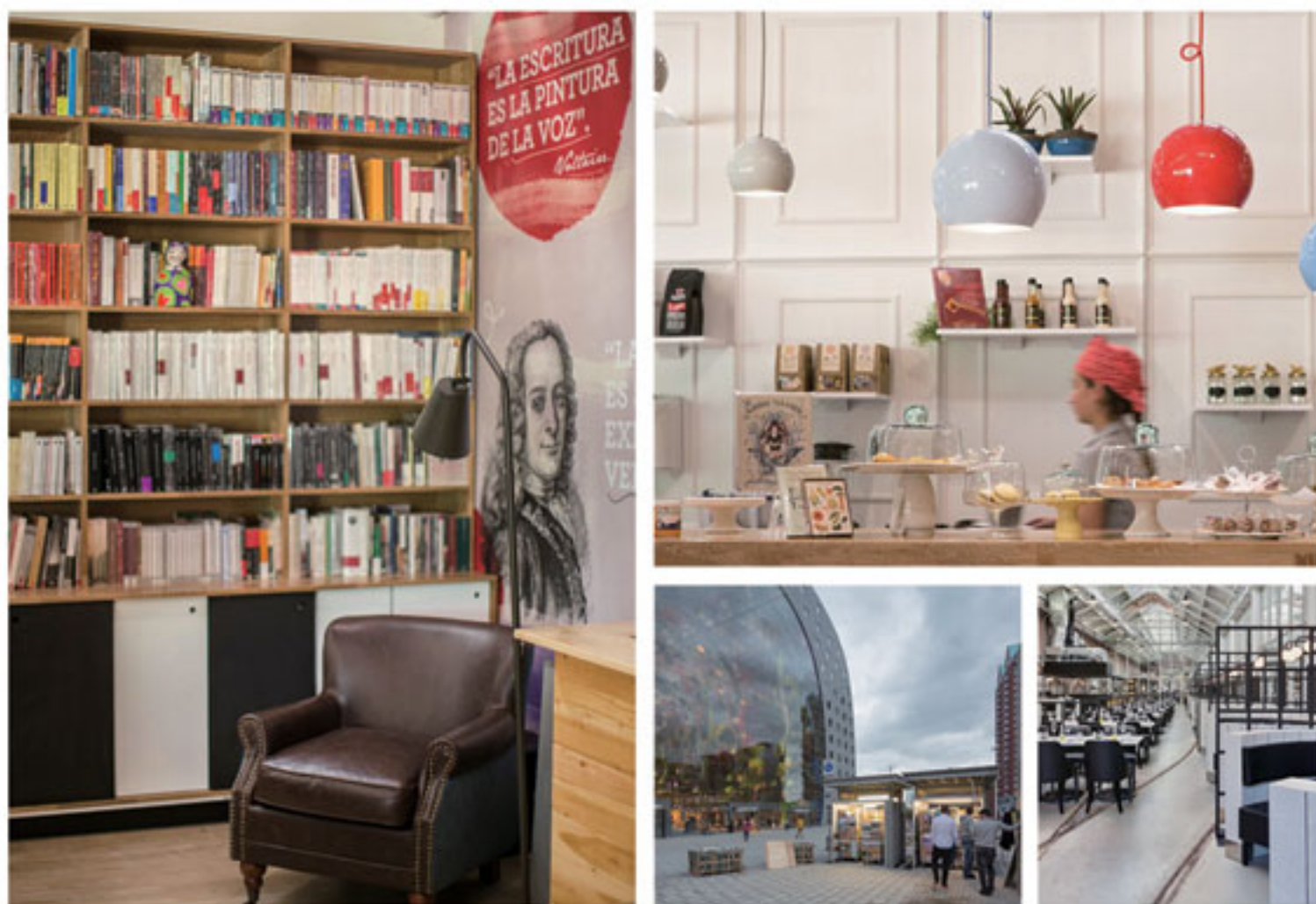
商业地产开发要求我们具有较强的品牌资源掌控能力。互联网冲击传统零售的部分，就是传统的购物中心经营行为的保守，难以进行数字化呈现。现在也有很多本地化购物中心在移动电子商务浪潮中捕捉到机会，基于O2O开发的导购，可以做到精准营销，库存也可以逐步向零库存方向无限接近。毕竟，库存是商家最大的流

动资本占用，影响其现金流。

不被时代淘汰，必须率先掌握行业资源，借助互联网平台整合得到主动权，首先从单个商业地产项目的合作开发到全面整合。如新鸿基和华润早期开发的万象城，长峰集团和凯德开发的龙之梦系列，太古地产和远洋地产开发的颐堤港和成都远洋太古里，都是经典。也能看出，这样的关系不一定牢靠。当商业地产弱势的一方逐渐变为拥有实力的商管团队，局面变化会很大。于是，颠覆传统的新模式产生了，中国两大地产巨头只要能顺利度过磨合期，就能成就双赢局面。

此外，我们要清醒地意识到互联网只是手段，互联网思维才是创新的动力，掌握方法论，成为这个领域影响最大的是商家，其改变了中国商业地产发展的一贯轨道，于是很多商业地产开发商开始线上线下的资源整合。苏宁反击国美靠得就是线上之战，未来的整合范围将是全球的零售商，整合渠道将从商场细化到大社区，跨境电商的快速崛起是典型的代表，智慧社区是最终的发展目标。

如今中国商业地产最爱的就是秀体验，无论是购物中心还是品牌商家，中粮大悦城是公认的购物中心秀体验经典，台湾诚品书店则是品牌跨界秀体验经典。高端品牌也爱跨界合作，高端品牌推副牌，餐饮更是如此。同类品牌组合后的新品牌，与商场有更强的租金谈判力，随着越来越多国际个性买手店的涌现，商品的整合也越来越被重视……无论是地产商还是商家，中国商业地产资源整合2.0时代已经开启，你准备好了吗？



# 应对实体商业的全球性问题

文 / 任博

电商快速发展并不断吞噬实体百货业的市场份额，国内大多数购物中心、百货商场的业绩下滑甚至出现关店潮。为了应对形势变化，实体商业界“运营管理+”的创新经营理念和模式，或为可持续发展提供方向。

曾几何时，购物中心遍地开花，人们一度感到新鲜，直到电商带来的冲击，本身缺乏自主创新能力的商业地产危机重重。举步维艰之时，万达商业广场、大悦城、居然之家等行业翘楚的销售却逆势上扬，支撑他们取得如此佳绩的是“运营管理+”理念的成功运用与创新发展。不同于购物中心的概念，“运营管理+”的独特之处在于全品类、全渠道、全业态地满足消费者的终端体验需求：消费者走进商场，能够获得购买行为之外的享受和愉悦，观影、健身、就餐、

美容、娱乐等必须亲自体验的消费是“运营管理+”的核心要素，让体验无处不在。实际上，“运营管理+”的创新模式就是要将传统单一的售卖模式演变为无限多、无限好、无限的贴近消费者的需求，既包含实体店面对面的购物功能，也有网店快捷扫货及交易的功能，既有逛街休闲的功能，还有娱乐体验功能，另外参观游览、聚会餐饮等，以及线上 O2O 与线下的立体式互动的转换。可以说“运营管理+”作为全新的经营模式，会为实体商业赢得全新未来。



## 虚拟网络赢不过真情实感

通过电商服务点餐，你只能得到食物，得不到与美食匹配的消费环境，因而享受美食的综合体验将落空。对于讲求生活品质的美食爱好者来说，电商购物的消费满意度相对较低。餐饮业在商业综合体占有相当高的比重，是能够吸引人流、具有号召力的重要业态，因此被放心的放在较高楼层、位置较差的地方，形成“瀑布”效应。此外，影城、滑冰、滑雪、羽毛球、保龄球、健身等运动项目是电商的软肋，可为体验式消费提供了更多的组合方案。更重要的是，18 岁到 38 岁的年轻群体作为目标顾客，对这些具有年轻活力以及时尚品味的体验项目更具有接受度。

为方便消费者休闲购物，提升体验消费的幸福指数，商场要为顾客提供全方位服务，例如会员卡补磁、积分查询、寻人启事、咨询导购、失物招领、应急医药箱、便民服务站等服务项目，极大地为消费者节省了金钱成本、体力成本、精力成本等。除此之外，适当增加休闲区，让顾客聊天交友，夏天避暑，冬天避寒，有吃、有玩、有休闲，随时随地体验生活的乐趣。户外或者地下设置大型停车场、增加银行金融理财服务等也为体验式消费提供了可靠的金融支付服务保障。

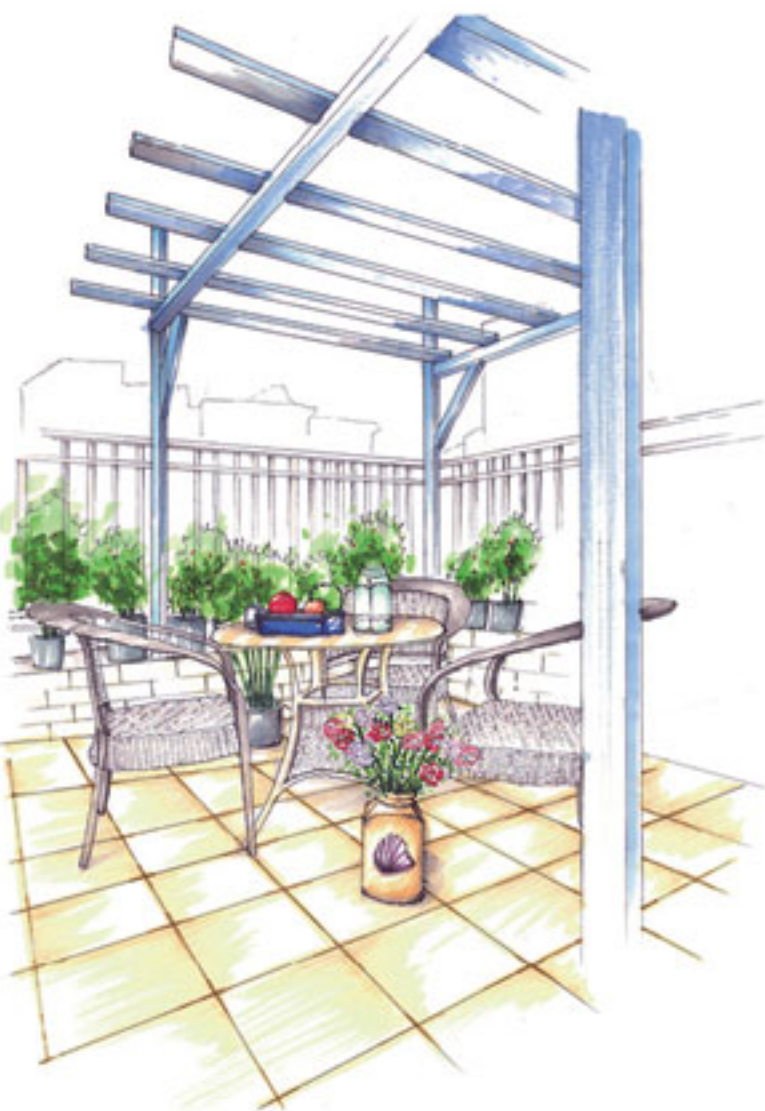
## 惧怕“大数据”，不如妥善应用

可以说，大数据作为互联网时代的新概念，已经成功赢得各个领域的关注。大数据意味着在海量信息中获取有价值信息的能力。以北京某商业中心为例，该商业中心大数据以收银系统、CRM 系统（客户关系管理系统）、MIS 系统（管理信息系统）、租户管理、现场管理、消费者调研、客流统计、车流统计组成，客流统计可以得出购物中心每个时段消费的男女比例与年龄范围，准确率达到 90%，同时以人脸识别系统为基础，捕获不同年龄、性别的消费者的行动路径。这些数据可为消费者行为习惯的调查提供真实的研究材料，

总结出商户与商户连接的有力程度，组合后客流的变化等，通过统计数据分析店铺的经营能力、租金升降等，大大提高了决策的准确性与高效性，以及顾客购物体验的满意度。

当智能手机的普及与无线网络的发展把人类生活接入“一直在线”的状态，人类生活产生的数据流可以被全程采集与处理。服务行业可以依靠信息数据对消费者进行立体化的分析，建立精准的模型，做到对消费需求的预测。我们可以借助上万户业主的资源，建立 APP、微信公共平台等渠道，开通电子会员卡功能，完成平台的全覆盖，打造“线上——线下”立体式的互动营销。

“运营管理+”是一颗活跃的经济因子，具有实体店的体验式消费模式。作为一种创新型经营与发展模式，可为国内购物中心提供与电子商务的契合点，以包容之态度、吸纳之方式，化解电商冲击于无形。可以肯定的是，当电商成为“运营管理+”的一部分时，实体商业能真正破茧成蝶，迎来新生。



# 商业地产的金融创新之路

文 / 王頌宣



## 瞭望市场

众里寻他千百度，蓦然回首，那人却在，灯火阑珊处。2016 年春节刚过，回首 2015 年的种种困惑，面对新常态，新战场考验着我们更多的应变能力。卡芭拉、水晶西苑、高新城、风情商业街、社区商业……久久萦绕心头，如何激活商业地产？如何取得收益平衡？如何练就团队的“内功”？放眼未来发现商业地产运营已经从追求短期市场化目标，转向了商业运营价值的长期金融化。

其实，各个商业项目都存在共同难点，症结就在于如何运用金融手段，保证持有型物业的健康持续发展。

近年来，市场上有些品牌房企已从多方面涉足金融领域，形成各业务之间的合纵连横，力求打造金融地产财团模式，形成“大金融”的综合布局。

## 商业地产金融创新观点

绿地联手阿里巴巴旗下蚂蚁金服、平安陆金所，正式发布国内首款互联网房地产金融产品“绿地地产宝”；

万达集团与快钱公司联手推出中国首个商业地产众筹项目“稳赚 1 号”，这个互联网金融项目正是以万达广场为基础，募集资金将直接投向各地万达广场建设；

泰禾集团除此前注资福建海峡银行、福州农商银行外，去年 4 月份，又在福建自贸区平潭片区设立注册资金为 10 亿元的金控平台，紧接着又与福建能源集团等多家企业共同发

起设立海峡人寿保险公司。

业内作为资金密集型行业，房地产与金融本就联系紧密。未来借助互联网金融的兴起，为房企创新融资工具和融资手段提供了更多的可能性。

鉴于对房地产金融化的共识，品牌房企金融化的布局速度将会加快。面对房企积极介入金融领域的探索，业内普遍看好其前景。“房地产金融化可为房地产产业链提供金融服务，实现与房地产主业的协同发展，也可作为房企业务转型的重要战略方向，开辟新的利润增长点。”

当然企业还是要从自身的发展战略、运营模式和资本实力出发，审慎选择适合自身的金融化路径。

## 都是命运的共同体

对于“金融与商业地产之间的关系”的问题，商业地产投资大、周期长、回报慢，没有金融是万万不行的。可以说，商业地产与金融是命运共同体。

金融对地产的发展支持分为三个阶段：

第一阶段，银行信贷，属于间接融资，主要服务于增量市场。这也符合野蛮生长期的高增长、高周转特性。间接融资中，资金需求方不能直接接触到资金提供方，必须通过银行这个媒介。市场一直存在较严重的金融抑制，储蓄资金难以通过银行以外的合规渠道流入实体经济。这种模式里，银行是在高高在上俯瞰地产。



第二阶段则是私募开始，地产商开始从融资思维转向金融思维。在融资思维中，双方的合作主要聚焦在前端。金融思维则将合作延伸到中端的资产管理、后端的金融市场退出。地产商要放弃全产业链式的单打独斗，通过金融的方式组合最强个体，达到最优效果。从黄金时代到白银时代，市场迎来的“新常态”，从债权转向股权，把储蓄资金导向证券市场，向“大证券、小银行”的成熟金融格局发展。

第三个阶段，资产证券化，最典型的模式就是房地产信托投资基金（REITs），这属于直接融资，服务于存量市场。房地产已经进入存量时代，大量的房地产价值需要交给金融市场重新发掘和梳理。REITs 这样的直接融资方式也让房地产成为全民投资的产业，实现商业价值的长期金融化。

形象比喻来讲直接融资就是鸡群绕过主人，跑进玉米地里自助用餐，这是商业地产更需要的方式，而不是赏赐式的间接融资。“融脱媒是大势所趋，金融机构也需要把风险从银行体系分散到金融市场中的众多投资者。”

## 直接融资时代已经来临

直接融资在开发商资金来源中所占的比重越来越大，这是有数据支撑的行业共识。

以往，大部分地产投资依靠银行贷款等间接融资方式。一旦信贷资金结构出现严重失衡后，房地产业资金血液就会发生严重血栓。然而，随着多种融资手段的引入，特别是以地产基金、信托等为代表的直接融资规模的扩大，房地产的资金链得到有力保障，房地产直接融资时代已悄然来临。

如果我们仅仅看到直接融资的大趋势，还远远不够。整个资金面的大变化才是真正的大舞台。

互联网金融的火热，让房地产行业也充满激情。融资模式也多种多样，融投网平台的成立，正是一种资源的“补给”，通过在融投网平台融资用做它用，既便捷又安全。融资平台的出现和新趋势并非专门针对商业地产而发生，但对商业地产而言，这种趋势的变化蕴藏着市场发展的巨大机会。纵观我们的购物中心、社区商业、写字楼、商铺、重组收购如此等等，通过互联网+平台、大数据管理等手段，最终会搭建出灵动的融、投平台（会讲故事的智慧社区），只要我们坚持将开发商整合资源能力的发挥到极致，就会发现我们的“蓝海”。

金融市场方面，近几年监管层推进了一系列市场化改革措施，逐步打破了银行、券商、保险、基金、信托、期货等各类资产管理机构之间的竞争壁垒，形成了相互交叉、跨界竞争、创新合作、混业经营的“大资管时代”发展态势。



REITs 又称房地产信托投资，是一种将房地产资产进行证券化的金融产品，它汇集诸多投资者的资本，通过持有并经营公寓、购物中心、写字楼和仓库等收益型房地产，或投资地产相关证券的公司或商业信托来进行收益。

一般而言，REITs 是由持有的物业作为资产池，其未来租金收益及出售变现为现金流作为收入来源而发行的证券，发行 REITs 可以给投资者提供更具流动性的地产投资工具，亦可以为开发商提高周转率。

## 商业地产领域目前已经逐渐形成了三种主流的轻资产运行模式：

- 第一种以运营商为核心，投资机构作为财务投资人的类资管模式；
- 第二种以投资机构为核心，运营机构作为受托管理人的基金模式；
- 第三种是集运营与投资为一体，运营机构同时作为投资管理人，打通投资建设、运营管理与投资推出整条产业链的模式。

在新常态下的资管时代，许多传统房地产商也想转型以房地产金融的模式做项目，但真正能打通“融投管退”才是关键。

此外，从房地产信托发展的趋势看，全业态、全产业链投资将是信托未来外延式扩张的方向；而 REITs 三五年成就发展的突破方向。

未来中国核心商圈的商业地产项目将以持有型为主流，随着中国房地产金融进一步的完善，资产证券化将会为商业地产带来更好的发展前景。

## 出彩高新人

高新地产 2016 年新春业主答谢会

# The color OF LIFE

每当新年的脚步临近，人们内心都充满各种情感，有对往年的感触以及对新一年的期盼。生活、和睦的家庭与健康的身體，是常年不变的朴实愿望。此外，高新地产的所有业主们还有一个固定的节目，那就是由高新地产倾力打造的贺岁盛宴。

1月16日，“出彩高新人”2016年新春业主答谢会在陕西妇女儿童活动中心大剧院隆重亮相。高新地产旗下二十余个社区、千余名新老业主代表欢聚一堂，抒发生活梦想，共迎新春佳节。歌舞、乐器、朗诵、相声等精彩纷呈的节目表演让业主们充分感受到来自大家庭的温暖。





## 独乐乐不如众乐乐

每一年年终的业主晚会都是一场盛大无比的相聚，人们放下一整年的忙碌，聚在一起度过一段愉快的时光。在这时光里，朴实真挚的表演与温情和谐的氛围不断点缀，是企业宣传片《匠心筑城》最落地、最接地气的表现。

今年的晚会照例由大型舞蹈拉开序幕，《盛世欢腾》寓意极好，有新年新春繁盛的气象。伴随高新地产领导的热情致辞，答谢会正式开始。功夫表演《尚武书韵》将刚柔并济的武术与大气磅礴的书法结合，这是高新地产文化底蕴的表现。沙画表演《筑梦高新》勾勒出城市、建筑与人之间和谐的画面，赢得一片喝彩。青春洋溢的舞蹈《炫舞啦啦操》散发着生机与活力，将晚会推向高潮。最令人回味无穷的是国粹戏曲《红枫芳华》，人们从中领略出中国传统艺术的底蕴与魅力。

除了精致有韵味的节目，穿插其间的四轮抽奖活

动更是将现场气氛一再推向高潮。获奖的业主们兴致高昂：他们不仅收获了丰盛的奖品，更是得到大家祝福的掌声，邻里间和谐友善的关系得到升华。每个人都不吝热情，对每个节目报以热烈的掌声。整台晚会下来，台上台下常辉映成趣，相融互动，高潮迭起。

## 鼓笙鼓琴 文武兼蓄

“12月份，我看到小区贴了答谢会海选的通知，向业主招募节目，我孙女儿爱跳舞，就报名参加，前段时间还担心节目没被选上。得知入选了，不知道多高兴。你看，我们全家都来给孙女捧场，”章女士开心地说。

答谢会活动现场，最耀眼的“童星”当属来自枫林华府的小业主李丰泽。现年九岁的李丰泽在《戏曲荟萃》中演唱了京剧中的经典桥段《定军山》。小小少年一开口便震撼全场，无论唱功还是唱腔，完全出



人意料。陪伴他前来演出的老师说，李丰泽从小就热爱京剧，对京剧表演极具天赋，虽然他正式拜师学艺不到两年时间，但演唱水平已堪称专业。

身着武术服装的李先生看上去红光满面，他是高新地产的老业主，喜欢武术，热衷于练习太极和洪拳等各种拳法。这次，他把自己的“武伴”组织起来，为大家演绎《尚武书韵》，展现拳法。李先生颇有感触地说：“西安有很多的社区，但是能够像这样专门为业主举行活动的越来越少。高新地产举办的答谢会特别好，让业主们欢聚一堂，相互交流，促进邻里感情。”

## 五大篇章 奏响新年乐章

高新地产2016年新春业主答谢会共分为5个篇章，分别从“善筑良品，精益求精”、“善美公益，大爱为怀”、“亲善和美，予人以礼”、“共善共进，携手前行”以及“睦邻善里，里仁为美”五大维度奏响了新年的乐章。答谢会更是在节目的创意编排中，将“土、金、水、木、火”五大篇章的内容多元化，通过《匠心筑城》企业宣传片的播放、精彩节目

年幼者畅想一次绚烂峥嵘，以便早早的心怀高远。



的表演、激动人心的幸运抽奖、“枫叶骄傲，学子楷模”及“筑善筑美”杯征文获奖作品颁奖等环节，营造出一场全员互动的盛大跨年盛典。

“出彩高新人”2016年新春业主答谢会，是高新地产深耕24载的一次里程碑式的完美总结。饕餮华丽的视听盛宴，给一直以来关注和支持高新地产的所有业主们，带来亲切的问候与浓浓的祝福。

24年的努力换来了20余万业主的肯定与支持，这一切都是高新地产稳步发展的不竭动力。高新地产深谙人与建筑的关系，在为城市“善筑良品”的同时，以丰富业主生活为己任，通过一系列形式多样的活动，为业主搭建分享和同乐的平台。不只是今年，往年的任何一场精心准备的文化盛宴，其意义都在于为业主们营造快乐和谐的邻里氛围，用一颗感恩的心，回馈客户及业主24年如一的信任。

## 笔耕春秋 书礼传家

### 高新地产“筑善筑美”杯征文大赛回顾

1月16日，在“出彩高新人”新春业主答谢会上，同时举办了高新地产“筑善筑美”杯征文大赛颁奖典礼。高新地产、西安晚报、开发区报道等相关领导出席，并为获奖者颁发了荣誉证书，千余名高新地产的业主与众多参赛者共同见证了这一盛事。

“筑善筑美”杯征文大赛自拉开帷幕以来，便得到社会各界人士的广泛参与，参赛者从不同角度出发，探寻城市中的“美”与“善”，并用手中的笔描绘出一幅幅诗意栖居，美好生活的理想画卷，记录与这座城市共同成长的喜悦与收获。



### 大众参与，启迪生活思想

2015年5月，“筑善筑美”杯征文大赛正式启动，大赛一经公布，即受到全国各地文学爱好者的积极响应。参赛人员当中，有来自广西、河北、广东、上海等省份的文学爱好者，也有西安周边包括户县、富平、周至等市、县的饱学之士，更有来自高新地产各社区的业主。历时两个月，最终收到全国各地投稿500余篇，涉及诗歌、散文、短篇小说等题材。参赛者或撰写难忘经历，或记录真切感受，或抒发独特情感，通过或细腻、或粗犷的笔触，将生活之美、环境之美、人文之美尽情表达。一等奖获得者李问圃在《与美相约 与善同行》一文中写到：“美并不遥远，善也不遥远，常常就在身边，就在我们日常生活的举手投足之间。只要时时用心，就能在体验诗意栖居、享受美好生活的同时，欣赏自然之美，领悟人性之善，从而与美相约，与善同行。”

征文大赛参赛作品格调高雅，主题突出，既表达人们对城市生活的思考与感悟，又传递着满满的正能量，更唤醒人们关于建筑、自然、人之间和谐共生的记忆，同时启迪更多人们去捕捉生活中的“善”和“美”。

### 颁奖，弘扬善美的精神

经过认真、严谨地筛选，“筑善筑美”杯征文大赛最终共评选出一等奖2名，二等奖5名，三等奖10名，优秀奖40名。其中，时琴的《不想搬家》和李问圃的《与美相约 与善同行》拔得头筹，赢得征文大赛一等奖。郭名高的《碌碌记忆》、黄文斗的《筑爱》、韦秀琴的《城里的阳台》等作品，荣获二等奖。这些优秀作品及获奖名单先后在《西安晚报》、《开发区报道》中得以公布，并于后期汇编成册。这不仅是对优秀作品的肯定，亦是对众多参赛者积极向上生活态度的高度赞扬，更是把高新地产“筑善筑美”的企业理念和品牌正能量深入每一位高新人的心中。

一等奖获得者时琴通过《不想搬家》一文道出心声：“十五年来，我和老伴在这几度过了花甲，又迈过了古稀，我们的腿脚真是不再灵便了，孩子及朋友劝我们换一套带电梯的住宅，但我哪能舍得这儿一年四季的美景，哪能舍得离开待我们如亲人的小区物业，我告诉孩子：不想搬家！”时琴坦言，参加征文大赛，勾起了她对生活的美好回忆。她更加坚信，只要用心发现，那些生活中的美和善，会时刻伴随着你。

“诗意栖居，美好生活”是高新地产的建筑理想，而“筑善筑美”杯征文大赛，则是高新地产忠于理想，不忘初心地坚持与实践。通过“筑善筑美”杯征文大赛的举办，高新地产与社会大众得到了进一步的沟通，并与热爱这座城市的人们“共善共进”。24年来，高新地产砥砺前行，在为区域经济发展贡献力量时，切实关注社会与公众的长期利益，用实际行动践行国企担当，不断为城市筑善筑美。





## 枫叶骄傲 学子楷模

### 高新地产“未来星”激励计划成功举行

孩子是最好的未来，承载着希望的小业主们是高新地产重点关爱的对象。1月16日，在高新地产“出彩高新人”新春业主答谢会上，“枫叶骄傲，学子楷模”未来星激励计划颁奖典礼盛大举行。高新地产相关领导为26名获得“学子楷模”称号的小业主们颁发荣誉证书，并送上祝福。

学子楷模：王丹阳



学子楷模：马义杰

#### 心系教育，筑梦未来

2015年7月，恰逢中、高考揭榜之际，“枫叶骄傲，学子楷模”未来星激励计划在高新地产旗下各社区火热启动。家里有中、高考考生的业主们纷纷致电报名咨询，积极提交评选资料，不到一个月的时间，报名人数已多达百人。经由多方权威评审团严格评审后，最终26名中、高考表现突出的优秀小业主被评选为学子楷模。其中，来自枫叶高层的小业主王丹阳，以648分的高分被北京大学录取；来自枫林华府的小业主张昊宸，以691分的高分被清华大学录取；来自水晶国际的小业主马义杰，以中考682分的高分被高新一中录取；更有其他优秀小业主纷纷考上人民大学、西安交通大学等高等学府。一份耕耘，一份收获，这些优秀的学子们，用刻苦勤奋的汗水，浇开了灿烂的理想之花。

高新地产举办“枫叶骄傲，学子楷模”未来星激励计划，旨在鼓励业主子女圆梦未来，鼓舞和号召小业主们在学习中坚定信念、不断奋进，以更优异的成绩回报父母、奉献社会，同时促进教育事业的发展。

#### 学子欢聚，畅谈经验

在颁奖典礼上，这些被重点高校和重点高中录取的学子们，欢聚一堂，畅谈经验，互相分享学习与生活中的趣事。获得奖励的优秀中考小业主马义杰说：“我住在风景如画的枫叶新都市，初中在人人向往的高新一中，如今，又考上了高新一中高中部，这是我最值得骄傲的事情”。来自水晶城的史启元同学，已经是西安交通大学的一员，作为高考优秀学子楷模，他在现场与其他同学分享了自己的学习经验，“学习最重要的就是循序渐进，举一反三。在同一类型的问题上，善于分析、归类、总结。”对于被评选为高新地产学子楷模一事，史启元表示，“作为一名学生，努力学习取得好成绩本就是应该的，而高新地产还能给我额外的奖励和荣誉，心里非常感激，我对大学学习更有信心了。”

“对于所有家长来说，最重视的就是孩子的学习和成长。高新地产举办学子楷模这一活动，使整个社区家园形成了浓厚的学习气氛，大家相互促进，让社区充满正能量。”来自枫叶新新家园的一位家长感叹到。那些即将参加中高考的学生家长们更表示，希望学子楷模这一盛举能够持续办下去。



生命的河流，高新地产的所有员工都倍感欣慰。

社会责任感和热心公益的奉献精神只是一句口号，如果不以实际行动践行的话，它们只是好听又空洞的文字。像高新地产领导在致辞中提到的一样：在23年的发展历程中，高新地产以“善筑良品”的产品开发理念装扮这座城市的风貌，以“善美公益”的企业公益理念感化城市的灵魂。无论是坚持了多年的捐助特困生爱心活动，还是帮助“两联一包”对口扶贫村建立中蜂养殖合作社，或是资助儿童福利院、设立枫叶爱心互助基金等，高新地产从未停止对社会的回馈与关爱。作为高新地产重要公益活动之一的员工无偿献血活动，如今已成功举办了八届，在前七届活动中，共有778人累计捐献了28.84万毫升的血液，高新地产持之以恒地践行国企担当，将善美公益的大爱持续传递，以公益活动感召着更多爱的力量。

“上善若水，大爱为怀”，高新地产人多年来通过员工无偿献血活动不断传递“善”与“爱”，传播正能量，传承中华民族互帮互助、守望相助的传统美德，在实现企业快速发展的同时，履行国企的公民责任，用热爱与执着共同将高新地产的企业精神凝聚传承，将善美公益的力量发扬光大！

## 善美公益、大爱为怀 ——高新地产第八届员工无偿献血活动纪实

在第三十个国际志愿者日到来之际，“善美公益、大爱为怀”——高新地产第八届员工无偿献血活动温暖开启，来自高新地产的107名员工共捐献了39200毫升鲜血。

12月4日清晨，古城西安阳光明媚，空气仍旧凛冽，九点三十分，冬阳下的献血活动又开始了。这是高新地产全体员工第八次无偿献血，连年下来，很多员工都对献血流程熟悉亲切，大家自觉排队，长长的队伍像一首长诗，有旧日子里和善温暖的情怀，那时候人们互相关怀，相互帮助，生活里少了许多不安，你知道身边总有人在守望等待，为你搭把手。

公司领导率先登上采血车参加献血，广大员工纷纷加入。大家有条不紊地填表、检查、献血，秩序井然。

3个小时的活动，累计献血量达39200毫升。这些血液化作一袋袋温热可感的实体，即将远离，远走，甚至远至他乡。一想到这些真诚和爱心将扩散开来，融入更多人

107人，39200毫升鲜血。  
在高新地产员工无偿献血活动之后，这汨汨血液不知又能拯救多少人的生命，在重要的时刻，给多少人带去美好的记忆与感恩的善念。

# 碌碡记忆

文 / 郭名高

## 作者简介

郭名高 1978年5月出生，中国书法家协会会员，陕西省青年书协学术委员、西安市青年书协副秘书长，安徽杏花村书画院艺术顾问、和州书法院学术主持、中国书协西部书坛新秀理论班成员、户县“三名工程”第二届名师，出版《郭名高书法散文选》（中国艺术出版社）。

# 2

高新地产  
“筑善筑美”  
杯征文大赛  
二等奖作品

门前的空间不甚开阔，停车总是不易，好几次，家人要将碌碡搬开，翻到沟里也行，都被我阻止了。面对它，我的记忆急剧舒展膨胀。

老家门前卧了一尊碌碡，好多年了，一直这么闲置着。碌碡两侧镶嵌了铁制凹孔，早已斑驳。它的旁边是棵杏树，干高叶茂，枝头缀了粒粒果实，套拉下来，要触及碌碡的侧面。一群孩子趁着没人，忽地涌过来。带头的男娃一手扒了碌碡边沿，一手抠着一侧的凹孔，大腿一抬一蹬，爬上碌碡，摘那青果来尝。咬一口，酸得呲牙眯眼，涎水由嘴角溢出。六月上旬，枝头的杏儿由青泛黄，由硬变软。一阵风过，枝干摇曳，熟透的杏儿跌落下来，砸在碌碡上，啪的一声，杏汁向四边溅开，果肉若丢拨的衣裳蔫蔫地贴了石面，杏核滚落一旁。还是稚童幼子，提半块砖头，哐哐地就着碌碡砸杏核吃，碎裂的硬壳散落得四处都是。

碌碡左侧竖了柴垛，柴是果园里的树枝，硬得很，被孩子抱上一撮，背对碌碡，藉了一把麦秸草，呼呼地燃起火来。这时，碌碡是港湾，挡了些许风势。而它的腹部，则被大火烤得滚烫、熏得灰黑。碌碡蹲在杏树底下好多年了，再没套过轴架、碾过场、轧过麦秆。

门前的空间不甚开阔，停车总是不易，好几次，家人要将碌碡搬开，翻到沟里也行，都被我阻止了。面对它，我的记忆急剧舒展膨胀。

碌碡又名碌轴，于儿时的农村最为普遍，是碾轧场院、麦谷的农具。碌碡形貌若鼓，两端略细，中间鼓起。由花岗岩、石灰岩依其规格放样凿除多余部分，形成柱状母胎，然后进行细部加工。碌碡两侧各凿一窟，镶嵌铁制凹孔，与轴架配套，以便系缚牲口或拖拉机。

那些年，麦子将熟，场院必先提前收拾平展。父辈从角落里蹬出闲置一年的碌碡，套上轴架，接上牛鞍，一声鞭响，碌碡震得房前屋后轰隆隆地响。藉了些许水分，场院被铁耙耨得虚软平展，黄牛拉了碌碡绕着圈地转，直至场平地实方可罢休。

麦子收回来，择个好日头，暴晒半日，吃了牛进去，带着碌碡还是转，人牵着缰绳，手执鞭子，牛却不动，抽一下，走几步。牛屁股碾得老

高，一泡牛粪拉出来，慌得牵牛的大声喊叫。

还有一类碌碡，碾麦割场是不用的。它的形状由一端渐次细下去，置于碾盘上，套了轴架，轴架前梢两侧的木梁上是一线穿凿的孔，塞一根木棍进去，一人或数人执杆前推，碌碡在碾盘上滚动，晒干的玉米、烤脆的辣椒，在碌碡下化成颗粒、变成粉。推磨总是不易，有毛驴的，牵着驴过来，蒙了双眼，套在磨杆上，树枝一抽，毛驴呼呼地转圈，脚步慢了，再抽再转。

依稀记得，祖母的屋旁有个碾盘。三两个伙伴爬上去，踩着轴架，骑在碌碡上。大人来了，撇着簸箕，一声吼，再神气的娃娃哧溜滚下来，风似地躲在一侧。辣椒粉弥漫了半条巷子。爱吃辣子的，急呼呼地跑进屋子，切几块馍片出来，待碾辣椒的人远去，自个儿将馍片放在碾盘上，招呼几个玩伴，一起推碌碡，转一圈，将馍片翻过来，再推再翻，反复几次，馍片上尽是辣面，咬一口，辣得吸溜，还咬，舌头伸得多长。

当年，被闲置在场院的碌碡，于冬日的午后，被几个力壮的男娃推着跑，更有甚者，将碌碡倒栽起来，撅着屁股使了劲，看谁翻得次数多。这时，碌碡成了竞技器材。光阴荏苒，笑声犹存，喘息还在，而碌碡却少了踪影。

前几日，于某景点见到了碾盘，上边还有套好的碌碡，一根棍子横穿过去，引得众人跑过来推。女儿没见过这物什，兴致颇高，拉着我要玩。劲使得足，我欲使些阻力给她，竟然觉出了她的力量和兴奋。

碰见一位书友。那个午后，我们靠在碾盘上，我一手摩挲着碌碡，和他聊书法，说到今时的展览，还有儿时的物件。忽然有些感慨：生活中，一些东西还被使用着，它的价值似乎庸碌得很，一旦退出那个舞台，竟勾出一些怀念，而陈列便是它价值的升华。没有文化的沉淀，任何存在都是没有意义的。



# 筑爱

文 / 黄文斗

“筑，建筑的筑，筑巢的筑”，建筑泛指修的房子，道路、桥梁等，筑巢是指鸟儿在繁殖期给自己搭建的窝。这是在我小学三年级时认识汉字“筑”时所组成的词汇及解释。上初中后，识字慢慢变得丰富起来，看的书随之增多，才知道“筑”字还可以与爱、美、善、梦等字眼组合在一起，会变得更美好！

母亲是陕西人，父亲是河南人。80年代初，虚岁刚满19的父亲挑起了养家糊口的担子，只身来到陕西做买卖，其实也就是挑着扁担走乡串户卖些针头线脑、火柴肥皂等农村日用品。有次父亲路过母亲家门口，可能就是所谓的机缘巧合吧，父亲渴的不行想讨碗水喝，母亲给父亲倒了一碗水。父亲走后，母亲在碗里发现了一枚蝴蝶发卡，那个岁月发卡可是件奢侈品，大多数妙龄女孩扎头发要不是皮筋就是红毛线。一月后，外爷独断要把母亲许配给邻村一个杀猪的，当时杀猪在农村非常吃香，但母亲心里一百个不愿意，母亲想找一个自己喜欢的。说来也巧，那天母亲去赶集，在街道上再次碰见摆摊的父亲，母亲故意把包在手绢里的那枚发卡要还给父亲，父亲涨红着脸说其实不是掉的，只是觉得母亲好看，想送给母亲又怕

拒绝，不得已才那样做。母亲把自己心里的心事告诉了父亲，并问父亲愿意带她走吧？情窦初开的父亲对母亲相遇就是一见钟情，现在更是求之不得，当即就拉着母亲的手说只要不嫌弃他，他这辈子当牛做马会让母亲过上好日子。写到这里，我挺佩服父母当年的勇气，有点像现在演的偶像剧情。第二天父亲挑着担子提着烟酒去了外爷家，外爷不但欢迎父亲，而且连烟酒也给扔了出去，说父亲是癞蛤蟆想吃天鹅肉，不给父亲任何说话的机会。也难怪，那时外省的父一穷二白，在外飘忽不定连个栖身的地方都没有，更重要的是父亲还患有小儿麻痹右腿有些瘸。父亲无望后去邻县串乡，母亲四处打听撵了过来死活要跟父亲走，父亲二话没说带着母亲连夜坐火车回到了河南老家周口。那时的河南老家可以用家徒四壁来形容，兄弟姊妹多，馒头都是隔上几天蒸一回，更别说白米饭。落脚的第一宿，母亲泪水压根都没止住过，第二天父亲正准备送母亲回陕西时，母亲说嫁鸡随鸡嫁狗随狗，她愿意和父亲过穷日子。结婚用的被子是借二爷爷家的，办酒席的肉和酒是在镇上赊欠的，母亲在没有娘家人的祝福下就这样嫁给了父亲。结婚那天晚上，父亲许诺以后在村里要给母亲盖一栋最漂亮的大房子。



几年后，父亲在村里第一个盖起了2层楼房，还办起了磨面加工厂，楼房上梁那天乡长都骑着摩托车来祝贺放炮，这都是后来母亲告诉我的。虽然现在全家人早已搬到陕西这边居住，但母亲还把老家门上那串钥匙珍藏在首饰盒里。父亲喊母亲“小罗”，母亲喊父亲为“路”，罗是母亲的姓，路是父亲名字的最后一个字，她们相互呼喊了整整三十年，母亲脾气不好，但每次父亲都会谦让着母亲。

在我儿时的记忆中，父亲总是常年在奔波，每次回家都会给我三姊妹带好吃的。家里由母亲一人操持着，随着年龄的长大我才发现父亲腿脚的毛病，村里同龄小朋友取笑我，称父亲是鸭子腿。不知何时我对父亲产生一种嫌弃，为什么父亲和别人的父亲不一样，心里渐渐开始排斥和父亲走在一起，总害怕后面有无数双眼睛看着我，知道我有这样的父亲。初一后半学期，清楚记得还是因为父亲腿脚的毛病同学取笑我，最终忍无可忍把对方狠狠揍了一顿，对方家里有权有势，父亲赔礼道歉不说，最终我还是被学校给开除了。退学不久，还是被父亲送到了陕西外爷家这边念书，一是给我换个环境；二是当时外爷家跟前的这所教学质量的确优于我们那边的教学。父亲当年来陕西办转学手续，校长知道我是因打架被开除，不管父亲好说歹说校长就是不同意，就在父亲绝望离开学校时，无意碰到校长的父亲来学校找校长回家修缮房子，因为这几天预报的有暴雨。父亲喜出望外，当即找来架子车买好砖瓦去校长家拾掇房子，校长父亲还以为是儿子请的匠人。第二天大雨倾盆，校长赶回家才知道屋顶已让我父亲修补好，心存感激就派老师通知我第二天去学校报到。中考完后去学校拿省级重点高中录取通知书，班主任吴老师才告诉我父亲当年

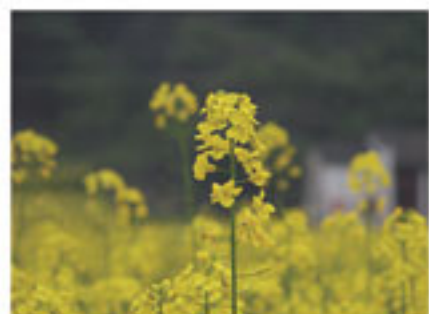
2



高新地产  
“筑善筑美”  
杯征文大赛  
二等奖作品

给校长家盖瓦的故事，我瞬间泣涕如雨。从那以后我改变了对父亲的看法，十几年过去了，父亲从来没有在我跟前提及此事，我也装作不知道。

这些年，父亲倾注在我们三姊妹身上的心血着实不易。父亲通过他的智慧、善良、勤劳让我们家过上幸福的生活，我们再也觉得父亲因为一条瘸腿而觉得丢人甚至是难看，反而父亲的形象在我们姊妹心里伟岸，就如海边的灯塔似的。有次陪父亲散步，回到小区内不知谁打碎了四五个酒瓶扔在道路中央，路面上全是碎玻璃渣，回家后父亲就取出扫帚簸箕准备下楼，我阻拦父亲但没奏效，约莫半个时辰父亲打扫完回来，我看见父亲手指上割破了一小口，在给父亲包扎伤口时我讥笑父亲多管闲事，父亲笑着说就是举手之劳而已，更何况你妈和你姐不是也没有回来呢，我当时突然有种无地自容感觉。近日，父亲从新闻上看到瓷砖掉落砸人的事件，父亲又开始忙活起来，他借助前几年包工程的经验，给物业上出建议想办法，还乐于帮助其他业主。端午那天，正当我出门采购食品时，敲门送粽子的，绿豆糕，香包的五花八门，一问都是来感谢父亲的，就这我还经常在父亲跟前耳提面命要求他不要和陌生人说话，讲述老人被骗的案例等。就在写这篇文章，我也即将从儿子转身父亲的角色，在欣喜之余，我还要向父亲多学习。在我孩子的心灵深处早早筑起一道爱的基石。



# 故乡的季节

文 / 胡可毅

在西安高新区工作已经两年多了，对这里的环境从陌生到熟悉，这里高楼林立，道路宽阔，道旁绿荫环绕，商业发达，人们都在各自忙碌的身影中穿梭，街道上的汽笛声、脚步声等汇合起来交织成一首动人的乐曲。静下心来，回首望去，但见一座座醒目的建筑矗立眼前，为迷路的人们指明方向，这里的城市化生活让我不禁回想起故乡的季节。

家在蓝田的一个村庄里。春天里，当清晨的第一缕阳光透过玻璃照向房间时，我早已起床，披上我那熟悉的外衣去田间转悠了，早上微凉，空气中弥漫着土地青草的香气，慢慢的包裹着全身，整个身体如同浸入了快乐的世界里，舒适异常；道路旁是一些茂盛的杏树、桃树、梧桐树、槐树……有的树上花儿还未开放，含苞之朵犹如树间的精灵，浅笑、打闹、舞动，春风是他们亲密无间的伙伴，当阳光仙子加入

其中时，花朵上未经蒸发的露珠便发出临别时最美的七色之光，然后隐去了，当春天的阳光充分的照耀着大地时，可以看到孩子们在一片碧绿的田间打闹的身影，妇人们喝止不要压坏麦子的喊声，蝴蝶在田间飞舞的身影，男人们辛勤劳作的身影，他们的汗水全部汇集起来共同融入这片热土。

当大地紫绕在一片知了的叫声中时，我们知道夏季已经到来，小路两旁的野花开的正艳，粉色的、黄色的、红色的、蓝色的，黑色的，仿佛一条由大自然亲手编就的地毯，异常芬芳，傍晚时分沿着这条小路逶迤而下，远远地就会看到一条河流，在夏季阳光的照耀下无比清澈，河边常有妇人洗衣，偶尔还有小孩下去摸虾、捉鱼摸混了河水被大人训斥，再往前走来到一大片荷花塘，四方形的，一眼望去一池碧绿尽收眼底，出淤泥而不染的荷花有的已经绽放，有的还是花苞，

3



高新地产  
“筑善筑美”  
杯征文大赛  
三等奖作品

在荷叶的映衬下白的出色，还有许多莲蓬，化身成为忠实的守卫，日夜守护着洁白的荷花，站在塘边深吸一口气，身体的每个细胞仿佛都被这清香充斥着，好不清爽！在荷花池的不远处有好多绿色的竹子，在傍晚的凉爽的风中摇曳着，枝叶相互纠缠，发出动人的沙沙声，让我想起“竹喧归浣女，莲动下渔舟”的场面，晚上劳作了一天的人们在大树下，或门口坐着乘凉、喝茶、聊天，孩子们欢笑打闹，一起去看发现的各种新鲜玩意儿，比如一只飞蛾、一只大蚂蚁……谈笑声、欢笑声交叠在一起，形成了无比和谐的画面。

伴随着落叶的舞蹈，秋姑娘悄然而至，天气变得凉爽起来，玉米等农作物也到了该收获的季节，家乡的大人们总是起的很早，伴随着鸡叫声开始了一天的劳作，只有小孩子还在睡梦中，妇人们已经开始做饭，炊烟四起，让整个村庄看起来极富生命力，连空气中都是农家饭的香味。虽然现在有机机械化的工具，但玉米还是只能靠人力一个个掰下来，在装进蛇皮袋子里扛回去，我每次去田里掰玉米，总是被玉米叶子刮着胳膊，这样一来胳膊会很痒，不过晚上回去洗洗就好了，回去后再把玉米编起来晒干。闲暇时去河道转转，秋的晚霞映在天边，云朵都变成橘红色的，大有万马奔腾之态，河道远处有牧羊人

放着羊群，洁白的羊群在野草中很是显眼，偶尔有几只小狗在草中乱跑，惊得在其中休息的野鸟鸣叫乱飞，当真有“落霞与孤鹜齐飞，秋水共长天一色”的景象，你要是在杂草中仔细寻找，会发现一种正名叫姑娘的野果，酸酸甜甜，特别好吃，这样的美景，教人如何不陶醉？

秋天的脚步渐渐远去，空气开始变得寒冷，以前的冬季，天空总是会飘下大雪来，为树木戴上银白色的帽子，抵御寒冷，田野里长的有小麦那么高的小麦在雪被的保护下甜甜的睡着，大地一片肃穆，那银装素裹的景象美不胜收，颇有“忽如一夜春风来，千树万树梨花开”的意境，孩子们最不惧冷，相约去外面堆雪人、打雪仗，在雪地里画各种图案，玩的不亦乐乎，每张脸都红扑扑的，这热闹的气氛已将寒冷驱逐，留下一张张欢乐的笑脸……现在虽然下雪比较少，但孩子们还是会在有太阳的午后一起追逐嬉戏，好不热闹，这欢声笑语温暖着我的心，伴着我们一直走下去。

这就是我那可爱的家乡，我爱你！

# 枫叶情（外一篇）

文 / 张建

透过都市的喧嚣，掠过古城的倩影，  
我看见了您  
——西高新，  
跟随时尚的潮流，捕捉眼前的美景  
我找到了您  
——西高新，  
没有纷杂的五彩，没有伤感的凋零，  
您一身淡雅，玉树临风，砥砺前行，  
没有孤芳的自赏，没有冷艳的绝情，  
您广播火种，北南西东，硕果盈盈。  
1976年10月6号的晚上，  
北京，  
中南海，月朗风清，  
党中央决断英明，  
一举粉碎了祸国殃民的害人精。  
第二年，  
一出话剧横空出世，  
剧情直至民心。  
一时间，  
大江南北都流传着这样一个剧名，  
《枫叶红了的时候》

20世纪90年代，  
西安，  
高新区，天高地宁，  
随着火炬大厦的崛起，  
一个以枫叶为品牌的企业，  
悄然来临。  
一抔土，一片瓦，  
一棵草，一株树，  
一片情……  
楼房长高了，  
草儿跟着也长，长得郁郁葱葱；  
树儿跟着也长，长得婀娜婷婷。  
起风了，枫叶随着阳光摇晃，  
响得悦耳动听；  
霜降了，枫树连片成林，  
烧得满目火红。  
从此，灰墙土瓦的城市，  
便有了几多扑闪着枫叶翅膀的美妙精灵。  
徜徉其间，虫鸣鸟叫，  
花香扑鼻，养眼怡神；  
临湖而立，楼台亭榭，  
均成倒影，摇曳其中。



## 七绝二首

### 抒怀

外惭清议效前贤，  
内疚神明亦释然。  
眼辨青红堪自信，  
胸存点墨舞龙盘。

### 有感

本是惊鸿一小瞥，  
谁知梦绕丽人结。  
从今夜半藏眉眼，  
免去黎明苦作别。

毗邻一座座花园小区的，  
是一条匠心独具的景观大道  
——唐延路。  
“长安大道连狭斜，青牛白马七香车”  
准确反映了昔日唐帝国的盛世与太平；  
如今，宽百米长八里的绿色走廊则彰  
显了中国梦的恢宏与风情。  
传承历史，开创未来，  
高新人壮心不已，脚步不停，  
从火炬大厦到新新家园，  
从一叶独秀到遍地枫林。  
当筑善筑美的理念铺满水晶城，交融  
安置工程，  
谁能说，那单薄的红叶不是鲜活厚重  
的生命？  
从秦皇汉武到大唐雄风，  
从艰苦奋斗到努力创新，  
当传统文化与延安精神神奇的相逢，  
谁又能说，  
那播撒枫叶火种的人不是  
黄河的儿子，渭水的女儿，  
宝塔山下走来的兵？！



# MUSEUMS WITH 他们的博物馆 DISTINCTIVE STYLE

他们是活跃于文化艺术以及新闻媒体界的名人，各有擅长的领域及波折传奇的故事，他们的一举一动都牵动着大众及社会的关注，他们先后成立了博物馆、图书馆以及历史研究中心，殊途同归，为了“留住历史”这同一个目的。当然，愿望是美好的，路却要由我们大家一起走，这些文化艺术场馆正是我们走向继承历史，传承文化的窗口。

## 马未都与观复博物馆



### 马未都 | 小传

1955 年生于北京，收藏专家，观复博物馆的创办人及现任馆长。马未都曾任职于中国青年出版社，十余年里他发表小说、报告文学等上百篇，并结集出版。80 年代开始收藏中国古代器物，至 90 年代收藏已具规模，陶瓷、古家具、玉器文玩等藏品逾千件。1992 年《马说陶瓷》一书被许多读者视为传统文化的启蒙读物，接着他还写了《明清笔筒》等文物鉴赏、研究的专著和上百篇文物研究论文小品文章。观复古典艺术博物馆的建立是马未都多年的心愿。



1997 年 1 月，北京朝阳区一座占地八亩的博物馆正式对外开放，著名文物收藏家、鉴定家马未都先生是观复博物馆的创办人与馆长。至今，观复博物馆已经在北京、上海、厦门等多个城市设立分馆，马未都先生带着他收藏的瓷器、家具、工艺以及字画等作品与大众展示交流，完成传统文化社会传播与美育的工作，就像他通过电视节目《收藏马未都》与网络脱口秀《都哪》表达的那样。

马未都有次在脱口秀中说：“只要你哪天吃透了‘观复’二字的意

义，一辈子啊，受用无穷。”“观复”出自老子《道德经》第十六章，原文如下：致虚极，守静笃，万物并作，吾以观复，夫物芸芸，各复归其根，归根曰静，静曰复命。说到底，宇宙万物相互作用生长，我们要观察本源，因为万物如何变化多端，终会回归根本，万变不离其宗。“观”即看，“复”即一遍又一遍。只有你静下心来一遍遍反复仔细的观察，才能认清事物的本质。

“观复”是马未都一直以来对待藏品的方式，当然这也是绝佳的对待



Tip:

观复博物馆的陶瓷馆长年展出宋代至清代1000多年间，中国古代官窑、民窑的瓷器150多件，是宋、元、明、清时期，五大名窑最具代表性的器物：家具馆分为6个展厅，设红木家具展厅、紫檀家具展厅、黄花梨家具展厅、鸡翅木家具展厅，并另设一间古代书房。陈列了明清古家具的精华共200多件。油画展厅展示现当代中国知名画家，陈逸飞、杨飞云、陈衍宁、刘文进、罗中立等的作品，及10多件现代雕塑品。工艺馆展出古代工艺品100余件，分三个展厅。展出了清代的漆家具、景泰蓝、古代的文房用具、铜器、漆器、铜胎画珐琅器等。门窗馆展出的门窗绝大部分为江南所制，小部分为黄河流域产品。



紫檀七重檐宝塔

观复博物馆藏

“救人一命，胜造七级浮屠”，是中国老百姓常说的一句话。浮屠是梵语，意思是塔。这对紫檀七重檐宝塔八面玲珑，共设四十八位佛龛，为乾隆盛世宫廷所造。工艺精绝，塔檐呈弧形下滑上翘，没有极高手艺实难完成。乾隆之母一生笃信佛教，乾隆又是孝子，为母亲常做佛事，为母造塔合情合理。可惜，此塔早年漂洋过海，在英伦漂泊百年以上。英人不知国人的感情，为获利出售此塔。2003年冬，这对国宝惊现苏富比香港三十周年拍卖会上，国人以重金购回，读者才有幸观之。



学问和人生的态度，作为督促与警示，观复博物馆由此得名。观复博物馆既是展示的空间，也是文化交流的场所，已举办过明末清初青花瓷器展、中国古代文房用具展、明清箱匣展、宋辽金元古瓷展、观复小品展、海上怀旧展、食之美器——康熙乾青花瓷盘展、锤髹工巧——中国古代金属工艺展、中国古代门窗展、中国古建筑门窗及陈设展等，以及文化交流讲座活动。

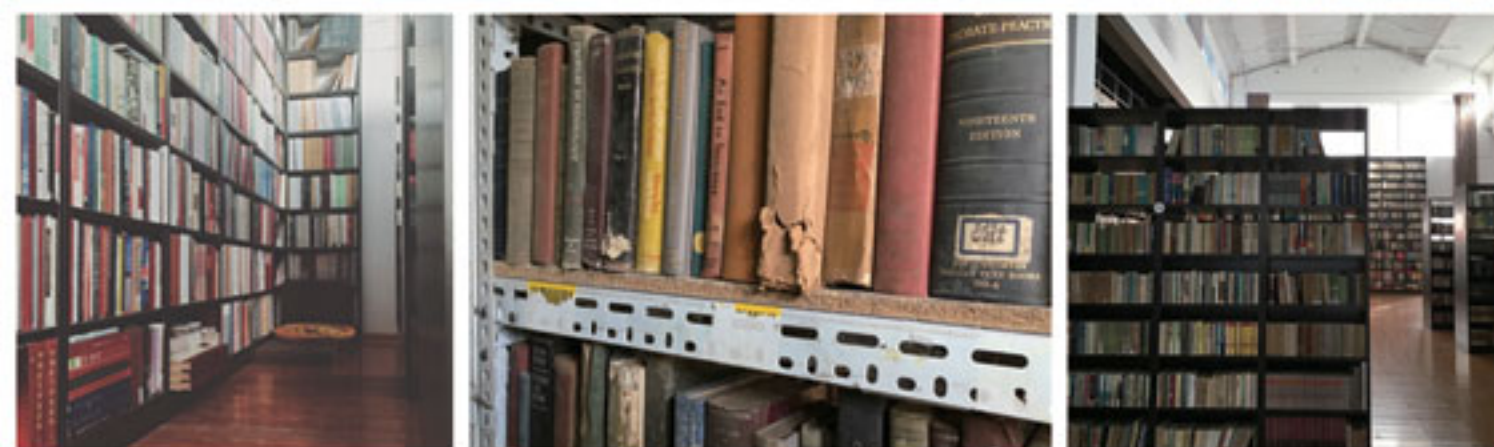
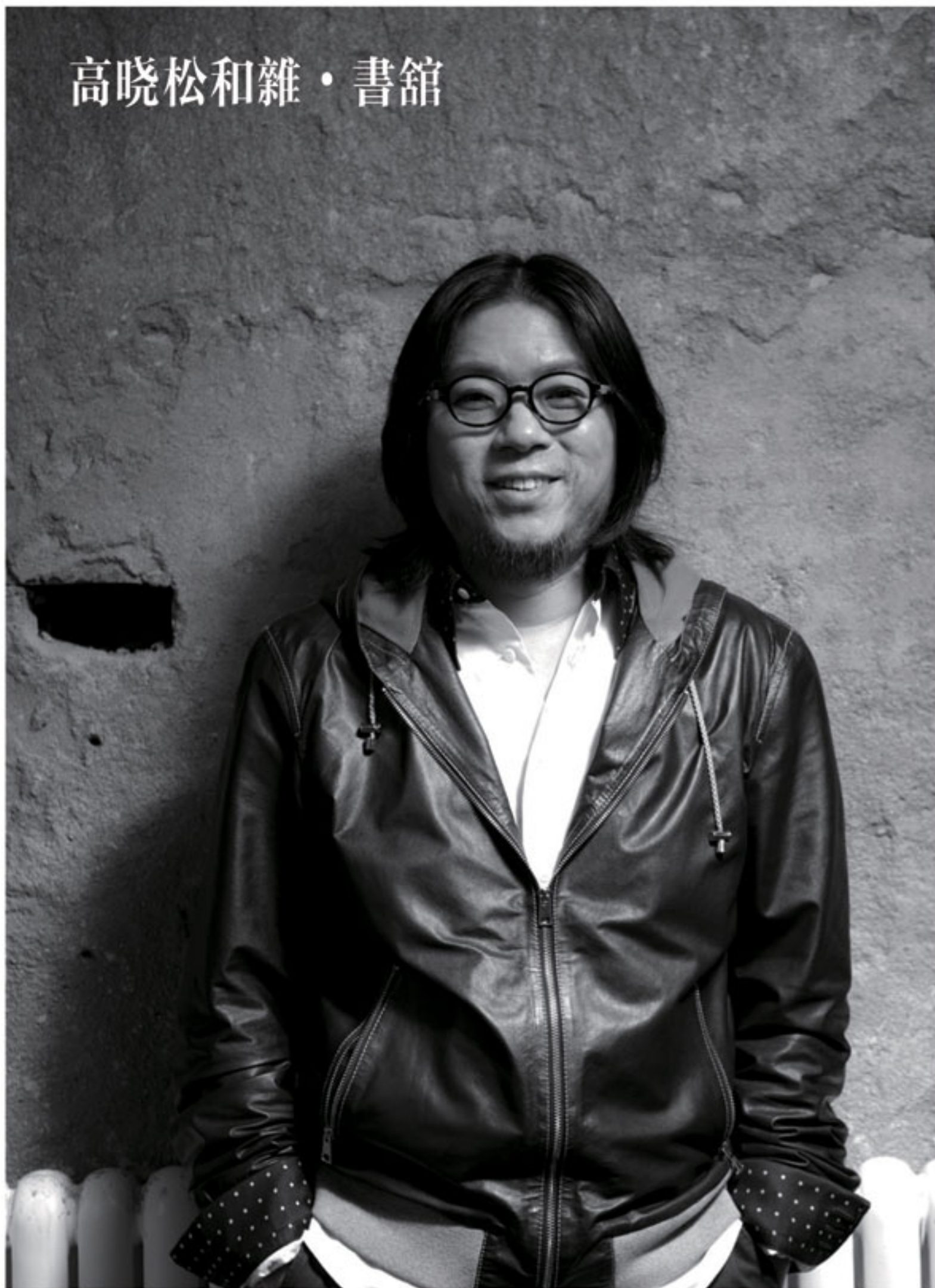
无论是北京上了年份的老馆还是厦门新近开放的博物馆，观复博物馆里有陈旧的古董，却没有老旧的风格。馆内的布置往往温馨典雅，像古时候的客厅、书房、卧室、茶室，人们边走边看，欣赏流动的风景，慢慢的也就有了感情，像是真实的历史更迭在身边发生，如此得来的感受有的人翻一辈子书也未必可以烂熟。

近几年，人们越来越表现出对传统文化的渴求，然而又长又深的学术著作像是徐徐老矣的女人，打不起精神来琢磨其中的风韵。学校又不能量体裁衣，提供人们更多关于古代生活相关的杂项学问，这块缺口越来越大，人们也就亟需一位充满智慧及经验的老师出现。

马未都辗转出现了，自从离开编辑部，他将人生的重要精力全部投入文物收藏中，他也通过电视向大众讲解，观众无门槛，常常一张白纸似的人几集节目连着看下来，也会涨些古董文武的鉴赏功夫。奇怪的是，那些书本里佶屈聱牙的知识，马未都能三言两语的讲出生机乐趣，回过头来让人惊叹：他的底子甚厚，吾辈高山仰止，还有苦心研究的长路要走。

再进一步，人们对他万分感谢。马未都并没有靠着收藏让自己变成一个坐拥海岛，倒贩文物的富豪。他将文物悉数放在博物馆里，将自己的所学素养广而告之，或许就是为了让传统文化的香火不断，让浮躁的社会中一部分求学的人接受洗礼，焕然一新。

## 高晓松和雜·書館



书籍是造就灵魂的工具。  
——维克多·雨果

人们是需要文化符号的，尤其那个符号不需过多包装，像本装帧漂亮的书籍，素养深厚，眼光独到，他的话语足能等同于文明的刻度，让你听君一席话，胜读十年书，听着听着就学识丰富了，好学的心也一道知足了。

高晓松是文化艺术界的名人，这两年活跃于电视、网络等媒体几端，他就是生动的符号，以博学多识、才华出众闻名。自从他担任馆长的大型私立公益图书馆雜·書館正式开放，网络单集点击量高达好多个亿的脱口秀节目《晓松奇谈》时不时会在这里录制。

这座雜·書館是书的集中营，设有国学馆及新书馆，馆藏的图书及纸质文献资料近百万册（件），书馆免费，可以预约，它不断向人们招手；高晓松的满腹经纶也不是凭空来的，任谁都要走一段耐心杂览的读书路，才能变成头头是道的文化人，无其他尔。

馆址：北京市朝阳区崔各庄乡何各庄村 328 号红厂设计创意产业园

## 开馆序

乙未十月，止于大雪，客机折戟埃及，平民溅血巴黎。天地不仁，举世惶惶。居庙堂者全无庙算，处江湖者囊土江山。或曰大限将至，争诵末世遗文。

同月，于京郊，于天之角，大藏家献书百万，变藏经楼为图书馆。请余为首任馆长。

余年少时，自诩文青翘楚，浪子班头。读书破万卷惟阅后即焚，云游数十国而居无定所。卖琴棋书画媚众，弄雕虫小技营生。及至不惑，识大藏家，乃知浮华浪掷如当下，仍有大隐于市，不坠青云之志。观其藏，洋洋数十万民间之宝卷、杂志、鼓书、杂字、书信、教材；浩浩数百年华夏之信仰、民生、娱乐、改良、革命、沉沦。于官修机器人正史之外，别有一番呼吸与血肉，历史于此不再顾影自怜，反生出一派悲天悯人。

于是与大藏家议，将此书馆命名为：雜書館。

馆长曰：以史为鉴，无非再添几分偏见；以梦为马，最终去了别家后院。不如大雪之后，清茗一杯，杂志两卷，闻见时光掠过土地与生民，不绝如缕。

文 / 馆长 高晓松



和一般公益图书馆不同，雜·書館里的书籍中，线装明清古籍文献多达二十多万册，晚清民国期刊及图书二十多万册，西文图书五万多册，特藏新书十万多册，名人信札手稿档案等二十余万件。另外，西文汉学馆、名人信札手稿档案馆以及民国图书文献馆，都是特色的馆别。

尽管高晓松是雜·書館最为高调的发言人，其发起者另有几位资深的民间藏书家，这些人花费数十年的心血，将百万册图书分门别类的上架，光上架的工作就废了一年的功夫。对于这些藏书家而言，收藏旧书亦是一种民间文化和学术资源抢救的过程。把这件事做好，雜·書館将成为巨大的窗口，供后来者认知学习。

他们的心得是：书要多看，同一个人同一件事要看不同角度不同时代的思考，角度一杂，书就跟着多了起来。就藏书的主题可以看出，雜·書館想要培养民间学术爱好者，像高晓松及那几位藏书家一样，对历史事实、传统文化产生兴趣，于“浮华浪掷如当下，仍有大隐于市，不坠青云之志。”

高晓松常在自己的微博里打广告：“欢迎来雜·書館免费看书喝茶吃橘子。开馆第二个周末，预约满满，感谢大家爱护书籍，温良恭俭，满载而归。”看起来，读书是可以与喝茶吃橘子一起进行的轻松事务，不用焚香静气仪式一般。重要的是，先坐下来，打开书读两行，书中的世界自会将心思吸引进入。

西文汉学馆主要藏有17世纪以来以英文为主的西文书籍五万多册，规模在目前已知的国内私人馆藏中首屈一指。其中“西文汉学文献”、“熊氏旧藏西文图书”、“西方学术原典文献”及“名人藏阅西文图书”四大类馆藏独具特色。特藏新书馆藏有建国后特色书籍及社会各界知名人士签名本十万多册。线装古籍馆藏有从唐宋到明清丰富的古籍文献十万多册，是目前已知国内最大的私人馆藏。名人信札手稿档案馆藏有名人信札、手稿、档案、批校本、签名本等资料二十余万。

雜·書館藏的唱本包括《千里寻夫》、《猿猴偷桃》、《秋围聚》、《闹朝延》……这些五颜六色的唱本，薄薄一小册，却印刻着千姿百态的民间故事，经过不同地域的老百姓以不同的语种唱出，同一个故事演变出千万种唱法，也成为一种地域文化。



## 崔永元与中国传媒大学口述历史研究中心

崔永元口述历史中心在北京中国传媒大学内，馆藏有奥黛丽·赫本的长烟嘴，玛丽莲·梦露的胸衣及梳妆用品，寇洪烈绘制的电影《农奴》的美工图以及阮玲玉的遗照。这些藏品被人们津津乐道，有人远道而来就是为了一睹这些物件，体味物件背后主人的风采以及时代的风貌。

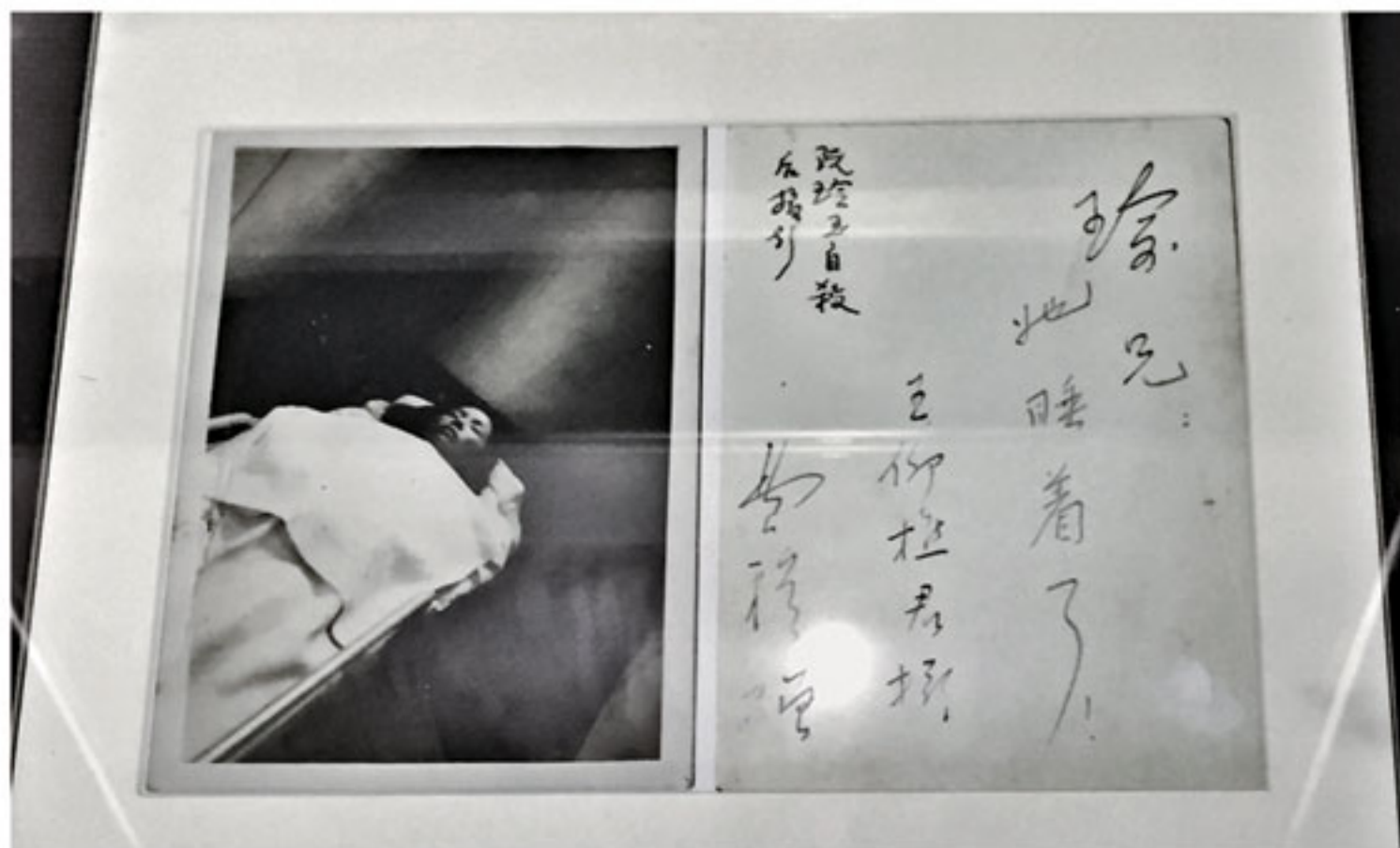
这些藏品有的是老一辈电影人的珍藏，甚

至是具有时代意味的生活家具，展示在大大小小的展厅里，还原旧日的气息。对外开放的电影课也常在这里上演，影像资料观摩活动常能吸引来上千人观看。比如前段时间的“光影记忆”，有百岁导演汤晓丹、陈鲤庭和王为—的人生回忆，谢晋、谢铁骊的艺术感悟，孙道临、张瑞芳等老艺术家们的幕后故事等，足足190000分钟中国老电影人的口述影像。

看电影人的口述历史，贯穿的多是这种“情，不知所起，一往而深”的魔力，他们掏心窝地把痴迷电影几十载摸索出来的经验和教训，串连了从上世纪二、三十年代至今的中国电影史的记忆，一一说给后人听。这是宝藏，不止是用来保存，还留给未来，这样的宝藏不只留给后人，也要分享，交给现在。

口述历史缘起自2002年崔永元参加“电影

传奇”的节目录制，产生了对口述历史的兴趣，通过对国外口述历史工作进行实地参观与考察之后，回国后，建立了口述历史研究中心，从事口述历史的收集与整理工作，并形成了如：《我的抗战》等作品，随着中心的不断发展，当前该中心依托中国传媒大学启动了口述历史相关课程，为我国历史资源的传承与发展做出了很大贡献。



在研究中心，有两个展馆显得与众不同。人物馆名叫“艺术·家”，陈列着七位已过世著名导演的部分遗物，一入门的右手边便是一个大的投影墙，播放诸位导演一生成就的影片片段。每位导演的专区内，有的尽力复

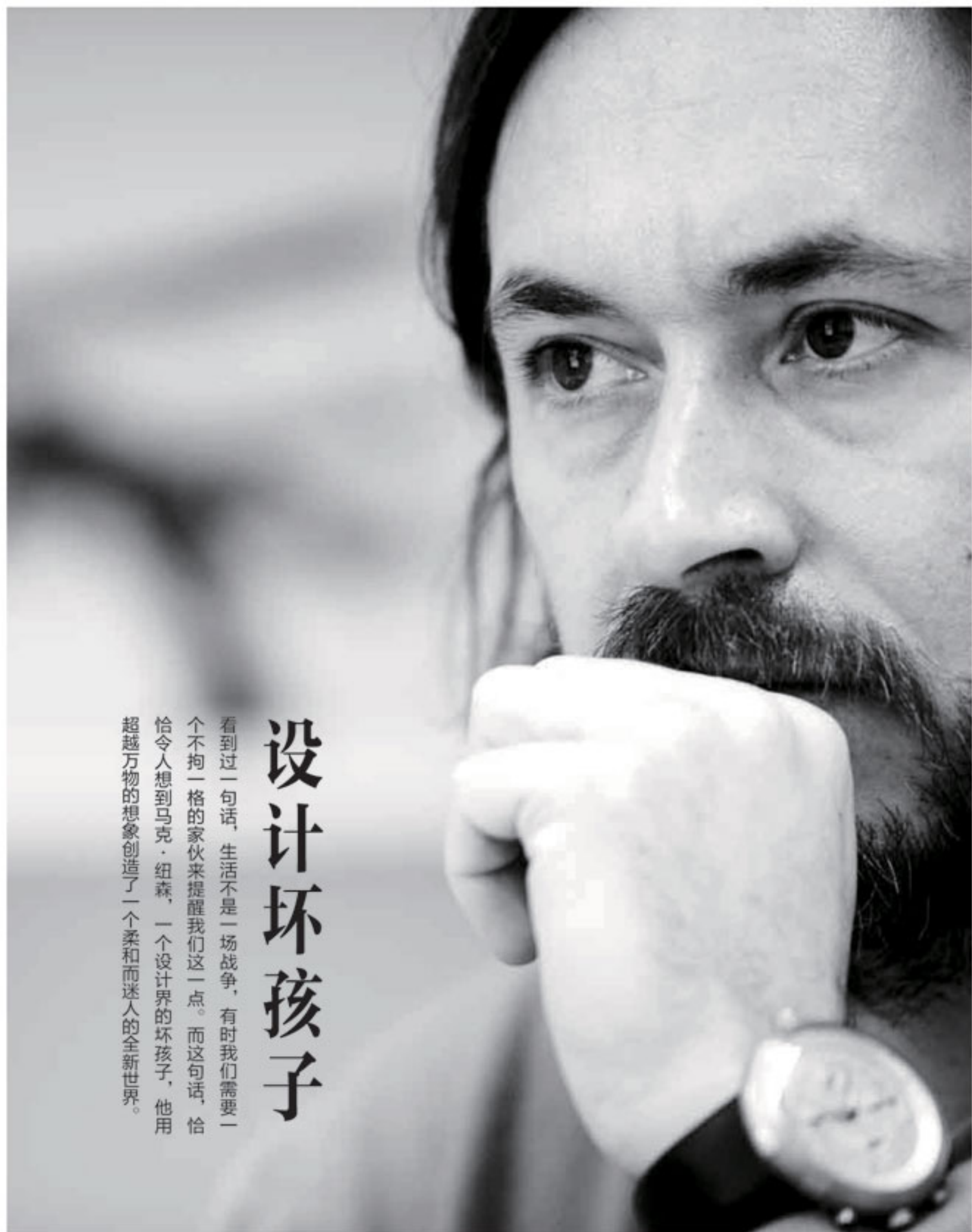
原其生前生活场景，有些摆放手稿、资料，而这些物品均来自家人的捐献。另一个饶有嚼头的是连环画馆，陈设了崔永元个人收藏的连环画册，也有上个世纪泛黄的“小人书”，是同个时代人们的共同回忆。

崔永元发现，电影史其实就是社会史，如果我们把中国电影史弄清楚了，就等于读懂了那段中国历史，然而2001年以前的中国，口述历史乏人问津。“我们的GDP赶超了别人，但对历史的敬重、敬仰、尊重、珍爱，却比不过别人，为什么大家不觉着这件事丢人呢？”他希望，未来能让这些口述史料在一个公开的平台，能供公众研究查阅，让人民记忆能永久保存传承。

“一个人的离开，就意味着百年后的历史少了那么一个纬度”，只有越来越多人走到镜头前，民族记忆的拼凑版图才会越来越壮大，并且一个社会中亟待长成的力量所能接触到的历史，不再仅仅是宏大的，因为这些个案，爱恨情仇、风花雪月甚至是鸡毛蒜皮的事物都将详细而真实的展示出来。让人感激的是，他们付出劳力心力制作完成的，并不是普通的纪录片，而是属于我们的公众的记忆。

自从开馆，中国传媒大学崔永元口述历史研究中心就以“朝馆夕室”的模式运行着。白天，这里是开放参观的博物馆，分为电影传奇馆、奥斯卡馆、连环画馆、艺术·家馆、都本基艺术馆、都本基书画馆；晚上，朝馆变了夕室，成为大学生们的自习室。近水楼台先得月的学生们反馈非常好：在如此古旧、典雅的环境中坐着由艺术家们捐赠的实木桌椅学习，正应了学子们惜时惜物的心态。





## 设计坏孩子

看到过一句话，生活不是一场战争，有时我们需要一个不拘一格的家伙来提醒我们这一点。而这句话，恰恰令人想到马克·纽森，一个设计界的坏孩子，他用超越万物的想象创造了一个柔和而迷人的全新世界。



看马克·纽森的设计，可以让你抵达一个未知的宇宙，那里充满着奇特的幻想，有柔美的弧度，流畅的线条，如液体般圆滑，有点天真，散发灵动的科技感，你的感官世界被颠覆的同时，你便可以深刻地体会到他所推崇的“柔和极简主义”。

当你坐上澳航 A380 飞机时，你会发现机舱里有你从未感受过的新奇体验，当你在麦当娜的大碟《Rain》、

好莱坞大片《奥斯汀的力量》里看到全铝片手工钉嵌的躺椅、弯曲的台灯时，你会觉得似曾相识，它们正是马克·纽森的手笔。在巴黎、伦敦或者纽约全球各大博物馆里漫步时，你可能遭遇到纽森各个年龄段设计的作品，有时甚至只是一个抽屉模型。

Lockheed 躺椅，法国特福平底锅、丹麦 BioMega 自行车、G-STAR 服装、资生堂香水瓶、Pod 手表、再到

澳航 SkyBed、概念私人飞机，当然，还有你手里的 iPhone6 Plus，以及目前最炙手可热的 Apple Watch。你猜不到他的下一个设计会是什么，他是天马行空的，也是无所不能的，仿佛一个在天空遨游的驾驶者，用设计带你去外太空，也把生活日常变成了灵感的放大镜。



### 创意无所不能

马克·纽森设计领域延伸到了你可以看到和想不到的任何地方。因为找不到喜欢的手表，他和瑞士一家手表商合作，自己设计、生产了 Ikepod 腕表。从这些极近简约工业感十足的手表中，可以看到 iWatch 的影子，都在吸引着你的视线。现在，他担任苹果公司乔纳森·保罗·伊夫团队的设计高管，同为设计师，苹果设计部资深副总裁艾维与纽森同是设计界的鬼才，在此次宣布正式加盟之前，纽森已与艾维合作超过一年的时间。2013 年，艾维、纽森与德国著名数码相机厂商徕卡设计推出过一款限量版 Leica M 系列全幅数码相机，美得可以说是一件艺术品。其实，早前马克·纽森就曾与日本数码相机厂商宾得合作，推出过一款无反相机 K01，这款相机也因为线条简洁流畅、配色

66

《时代》周刊早已将这位鬼才设计师评选为全球最具有影响力的百人之一，称他为“一个为世界制造梦幻曲线的人”。

大胆并配备了世界上最薄的薯片镜头，并获得德国红点设计大奖而著称。

马克·纽森对设计的兴趣体现在每一次的创意中。“设计福特021C概念车的时候，我跑到意大利车厂去研究了3天汽车轮胎。”马克·纽森说。“每一次，我进入到一个新的领域，就很兴奋，然后全力探索。”通常，在汽车业，一般不会让一个设计师完成整台汽车的设计，“但这辆福特概念车，完全是我一个人设计的。”

马克·纽森负责设计的福特021C概念车，是全世界最受年轻人喜爱的概念车。这一次，他将一种更具年轻人的乐趣和讨人喜欢的概念，付诸汽车制造的实践。如果叫孩子们画一幅他们心



目中的汽车，估计和021C有很多相似之处。“我觉得设计师，特别是年轻的设计者，要有信心跨越不同行业。”他表示，“设计一辆车、一架飞机，或者一双鞋子、一个香水瓶，我觉得都差不多。只不过是规模不同，过程一样、技术一样，材料也可以相通。”

马克·纽森最可爱的作品，莫过于2012年设计的木马Rocky，一改传统木马具象和四腿笔直而立的姿态设计师将Rocky设计的更加圆润光滑了一些，像一只披着长长锁子甲的战马。几种颜色的战马配上金黄色的绳索造型简洁现代，色彩也干净利落并且不乏点睛之笔，充满童趣的设计，让人们看到了纽森顽童的一面。原来，我们的生活就是需要这样的苛刻又天真的人。



## 5.4米层高 一层价格 两层价值

市府边 全优智尚型LOFT办公



水晶·卡芭拉  
5.4米层高 全优智尚型LOFT办公

项目地址/ 凤城八路与渭滨路十字西北角

品鉴专线/ 87306666

