

<<长阳笔记>>

图书基本信息

书名：<<长阳笔记>>

13位ISBN编号：9787508637488

10位ISBN编号：7508637488

出版时间：2013-1

出版时间：中信出版社

作者：谢再红

页数：230

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<长阳笔记>>

前言

想得多一点，离成功更近一步看了这部书的样稿，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。

<<长阳笔记>>

内容概要

长阳，一个京城西南、五环边上的小镇，是如何由一个被人遗忘的角落，脱胎换骨为最具人居色彩的现代化城镇的？

这个蜕变的过程，如今被完整地记录在《长阳笔记》之中。

《长阳笔记》以中粮万科长阳半岛项目的运作过程为切入点，深入剖析了已成为中国政企合作样本的“长阳模式”。

这一模式说明了，政府与企业之间可以不是博弈关系，只要双方都从大局出发，在城市经营过程中明确各自的角色定位与功能分工，做好各自分内的事，就完全有可能实现无缝对接，完美合作，创造共赢结果，带来区域整体价值的巨大提升。

无论是对于政府管理者还是房地产企业来说，《长阳笔记》都可资殷鉴。

<<长阳笔记>>

作者简介

谢再红
媒体从业者，现任《中国慈善家》高级编辑。

<<长阳笔记>>

书籍目录

序一 热血铸就辉煌

序二 想得多一点，离成功更近一步

序三 区域规划与居住理想的完美结合

序章 解密长阳

城市经营：政府与开发商的博弈？

长阳镇：做“创新型政府”

中粮万科：变身“城市运营商”

“长阳模式”：政企合作新样本

第一章 告别寒冬

被遗忘的角落

“发现”长阳

“行滞洪区”摘帽记

长阳不再遥远

规划成就未来

第二章 长阳模式

前车之鉴

借力外脑打造新思维

投融资规划的“门道”

“长阳模式”的全国效应

新思维带来什么不同

第三章 创意点亮长阳

不做“睡城”

房山不仅向前看，也要向后看

寻找区域经济引擎

CSD：一个区域新模式的出笼

Funhill让北京FUN起来

长阳半岛，CSD的心脏

京津冀中央休闲购物区

继续二次飞跃

第四章 万科谋定长阳

“断粮”之困

临危受命

寻找“潜力股”

中粮万科效应

再度携手中粮

第五章 一生之城

里斯顿新城的启示

新都市主义情结

新中式国学大盘

精装修里的小秘密

让住宅绿起来

舌尖上的长阳半岛

第六章 用教育实现人文理想

“楼盘+教育”不是噱头

<<长阳笔记>>

让教育延续15年
政企合作“请”名校
“绿色校园”的竞赛
打造教育的伊甸园
房山区教委的底线
四中校长的建筑之旅
百年四中进房山
第七章 万科基因
长阳之役
“气宗”营销部
“可怕”的42天
谁的胜利
“奇迹”是怎样炼成的
半岛托起长阳的希望

章节摘录

版权页：插图：在这场激烈的讨论中，大家针对中国的城市化建设问题作了深刻分析。他们发现，在城市化建设过程中，对于经济总量小、财政底子薄的经济欠发达县而言，首要问题就是资金。

面对城市建设过程中的巨大资金需求，各地政府都不遗余力地使出浑身解数，以筹集城建资金，但同时也滋生出了许多问题。

1994年，中国实行了分税制改革，但中央和地方的财权与事权并未对等。

地方政府承担着大部分公共职能，因而需要更大规模的财政支出，但地方政府所能支配的财力却较中央政府少得多。

一般而言，城建资金的来源主要有上级财政拨款、城市维护建设税、教育附加费、城建专项资金、土地出让金以及银行贷款和发行债券等。

由于前四项渠道筹集的资金数额十分有限，各地政府大多依赖土地出让金，而因受宏观经济形势和土地市场的影响，土地出让金收入也并不稳定。

于是，各地方政府纷纷创新融资方式，成立地方政府投融资平台，举债搞建设。

实际上，根据中国《预算法》第28条的规定，“地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，不列赤字。

除法律和国务院另有规定外，地方政府不得发行地方政府债券”。

但现实中，《预算法》的规定并没有挡住各地方政府变相举债的脚步。

各地政府创建的投融资平台主要包括城市建设投资公司、城建开发公司、城建资产经营公司等不同类型的公司，地方政府通过划转土地、股权、规费、国债等资产，迅速包装出一个资产和现金流均可达到融资标准的公司，再辅之以财政补贴作为还款承诺，以满足融资的相关要求。

以上投融资平台通过各种方式进行融资，再将资金投向城市建设的各类项目。

而在实践中，这些地方投融资平台存在着种种问题与隐患，比如城建资金的使用缺乏统筹，实际投资超过概算，对资金的监督和审计力度不够，以及无法采取有效的竞争机制等，最终导致各地城建资金的使用效率并不高。

更为严重的是，很多地方并未从长远角度进行统筹考虑，积累了相当大的债务风险。

而由于各级地方政府的官员离任或调任后对自己任期内的负债并不承担责任，加之地方政府在债务关系中处于服势一方，一些政府和政府部门拖欠工程款、逾期不还款一度成为普遍现象。

<<长阳笔记>>

媒体关注与评论

中粮和万科的这个合作团队，在房地产市场最严酷的寒冬里，创造了长阳半岛这样的一个奇迹，除了以一帮年轻人的不认输精神、对市场的充分研究等因素外，一个很重要的因素是，中粮万科的确将自己融入到了整个区域的综合发展当中去，成为区域提升的一个助推力量。

——宁高宁 长阳半岛是一个我十分关注、也令我十分兴奋的项目，不是因为它的销售数据，而是因为它将从来不开“分店”的北京四中引入了房山，因为它打造了堪称国内最新锐的校园环境，因为它不仅提出了“一生之城”这个美好的理念，而且全心全意、一点一滴地在落实它！

它是在为一个人居的理想而盖房，成功只是顺带的。

——王石

<<长阳笔记>>

编辑推荐

《长阳笔记:一个创新城镇的崛起样本》编辑推荐：柯焕章、宁高宁、周政、王石、郁亮联袂推荐。
《长阳笔记》记述了中粮万科长阳半岛项目由始至终的全过程，该项目提出了“一生之城”的概念，并吸取“睡城”的教训，致力于打造颇具人居色彩的现代化城镇。
由项目衍生出来的“长阳模式”也成为政企合作的新样本。
它说明，政府与企业之间，互相支持，互相理解，是有可能实现共赢的，在企业获得成长的同时，更能造福一方百姓。
该项目对于政府管理人员和房地产企业，都可资借鉴。

<<长阳笔记>>

名人推荐

中粮和万科的这个合作团队，在房地产市场最严酷的寒冬里，创造了长阳半岛这样的一个奇迹，除了以一帮年轻人的不认输精神、对市场的充分研究等因素外，一个很重要的因素是，中粮万科的确将自己融入到了整个区域的综合发展当中去，成为区域提升的一个助推力量。

——宁高宁长阳半岛是一个我十分关注、也令我十分兴奋的项目，不是因为它的销售数据，而是因为它将从来不开“分店”的北京四中引入了房山，因为它打造了堪称国内最新锐的校园环境，因为它不仅提出了“一生之城”这个美好的理念，而且全心全意、一点一滴地在落实它！

它是在为一个人居的理想而盖房，成功只是顺带的。

——王石

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>