



重庆国奥村 Chongqing

重庆国奥村——全生命周期换代住宅

重庆国奥村位于重庆两江新区内，嘉陵江畔北滨路江北农场，拥有 2.5 万方商业配套，其中约 6000 平米中心运动商务会所，包含：高档餐厅、健身会所、室内恒温游泳池、室外无边际游泳池、室外嬉水乐园、奥林匹克花园酒店；约 1.9 万平米商业街，满足业主的日常生活需求。项目自身打造 9 班美国伊顿双语幼儿园、24 班全日制小学、周边有重庆八中宏帆校区、宇水中学，让您不再为子女的教育问题发愁。项目拥有六重景观资源，一公里一线江景资源、30 亩原生湖泊、千年磁器口古镇、18 洞高尔夫景观、9 万方的滨江休闲公园以及项目内部重点打造的景观，水松林瀑布、五彩花田、九曲花街、超大冲沟草坪等。

重庆国奥村创新坡地叠院/宅院为两大创新性主力住宅产品，其中底跃户型一线临江、临湖，占据稀缺景观资源，独门独院、有天有地，私家花园、地下会所、露台等超大赠送面积，最大赠送比高达 200%，且户户有景别具天地，4.5 米挑空大客厅，主卧鼎配独立衣帽间和独立卫浴，媲美五星级的豪华私生活，专属老人房设置，让父母同享天伦；打破传统承重墙布局，创新 25

厘米密梁板（无梁楼盖设计）结构，空间可任意改造；沿袭贵族设计，三套房全面满足所有家庭成员。

叠院底跃户型整体的装修风格建议现代中式感更强，预示着奋发图强，代表人生事业的上升期，同时也是人生快步步入中年的过渡时期，现代中式风格正符合这类人的品味。为了更好的迎合院落意境，这种风格布置简洁、功能性强，装饰形式多种多样，可选用的装饰材料极为丰富。它比较强调室内空间形态和小品的单一性、抽象性，运用几何要素式的家具组合和纯净色，各类具有艺术气氛的绘画、雕刻、灯具等使室内气氛清新宜人，让人感到简洁的时代感和纯净抽象的美，现代感十足，适合现代人的审美观。

欲知详情，敬请致电重庆国奥村热线电话：023-67102008 / 023-67112008，或关注重庆国奥村官方网站：www.cqdreamworld.com 以及新浪官方微博：@重庆国奥村，更多优惠惊喜期待您的到来。

育儿经

教您如何夸孩子



畅销育儿书《孩子，把你的手给我》中，关于表扬孩子有一个很恰当的比喻——“称赞，就像青霉素一样，绝不能随意用。使用强效药有一定的标准，需要谨慎小心，标准包括时间和剂量，因为可能会引起过敏反应。

1. 夸具体不夸全部

“宝宝真棒”，这样的表扬对家长来说真是轻车熟路。在家长眼里，孩子的每一个成长细节都是值得惊叹和赞美的——宝宝会笑了，宝宝会翻身了，宝宝会坐了，宝宝说话了……就是在这种不断的惊喜中，家长已经习惯于对着孩子说出“真棒！”、“真好！”这样的评价，甚至一句轻轻的“啊”都充满着赞赏的语气。

家长随口夸奖，可能意识不到会带来怎样的消极影响，直到有一天，发现孩子变得害怕失败，经不起一丁点儿挫折。

总是笼统地表扬孩子，比如你真棒，会让孩子无所适从。也许孩子只是端了一次饭，妈妈与其兴高采烈地表示“好孩子，你真棒”，不如告诉他“谢谢你帮妈妈端饭，妈妈很开心”。有针对性的具体表扬会让孩子更容易理解，并且知道今后应该怎么做，如何努力。

2. 夸努力不夸聪明

“你真聪明！”——又一个家长惯用的评语。家长对孩子的每一个进步如果都用“聪明”来定义，结果只能是让孩子觉得好成绩是与聪明划等号，一方面他会变得“自负”而非“自信”；另一方面，他们面对挑战会采取回避，因为不想出现与聪明不相符的结果。

美国的研究人员让幼儿园孩子解决了一些难题，然后，对一半的孩子说：“答对了 8 道题，你们很聪明。”对另一半说：“答对 8 道题，你们很努力。”接着给他们两种任务选择：一种是可能出一些差错，但最终能学到新东西



的任务；另一种是有把握能够做得非常好的。结果 2/3 的被夸聪明的孩子选择容易完成的；被夸努力的孩子 90% 选择了具有挑战性的任务。

3. 夸事实不夸人格

“好宝宝”这样的话是典型的“夸人格”，家长们会无心地将其挂在嘴边。但“好”是一个很虚无的概念，如果孩子总被扣上这样一顶大帽子，对他反而是种压力。

成年人也是，当领导不断夸奖你时，开始还会沾沾自喜，但慢慢地就会感觉到压力，甚至不想做得完美，以便得到喘息的机会。

如果家长的称赞总是“言过其实”，孩子也会有压力，觉得自己不配这样的赞美。他们会怎么办呢？那就是在你刚刚赞美完他的时候，他就做出让你头疼的事情，以示“真诚”（未完待续）。



伊顿智慧双语幼儿园

征稿启事

《国奥村报》的办报宗旨是为国奥村业主服务。

《国奥村报》是为国奥村业主服务的小刊物。是居住在全国各地的业主邻里之间、物业服务、商业服务，乃至我们广大业主的琴棋书画作品、保健养生心得等方面进行广泛交流的小天地，也是我们不断提升国奥村品质、展示我们国奥村风采的舞台。《国奥村报》共有四个版面，一版是新闻版块，主要刊发国奥村在本出版期所发生的新闻类的大事小情。二版是物业服务版块，主要刊发国奥村物业管理方面的成果、经验和做法。三版是商业服务版块，主要以国奥村商业为平台，构筑业主与商家服务联系的平台。四版是人文服务版块，主要以树立国奥村人健康居住理念、展示国奥村人文化艺术风采为目的。《国奥村报》编辑部热情欢迎国奥村业主、物业服务、商业服务等人士，为《国奥村报》投稿。

来稿请寄：news@guoao.com.cn 投稿热线：84371962

国奥村

国奥集团主办

快讯

重庆国奥村荣获 2012 年度地产风云榜最佳节能楼盘

2012 年重庆地产风云榜隆重揭晓，重庆国奥村荣获“最佳节能楼盘”奖，上榜理由：重庆楼市第一个真正意义上的低碳住宅区。重庆国奥村传承北京国奥村的低碳标准，广泛应用成熟的科技产品及高新技术，通过大量的环保材料和节能细节处理，综合多项低碳科技，为重庆市民带来绿色、科技、人文的生活方式。

2013 年 1 月 15 日 星期二 第 3 期

我是一个城市运营商

——专访国奥集团董事长、总裁 张敬东

国奥集团董事长、总裁：张敬东

文 / 记者：杨予诺
后奥运时代，因奥运而生的国奥谋求转变，欲打造城市开发运营领域的新品牌。

《全访谈》专栏，由京城知名资深地产记者全伟主持，对话最前沿的地产巨人，讨论当下最热门的话题，端出独树一帜的新鲜观点，为您解读不一样的楼市。

如果非要给张敬东戴个帽子，我想“张教练”比“张总”更适合他。从出道到成名，在地产圈内摸爬滚打 22 年的张敬东，他的职业生涯似乎总与“会”分不开，从亚运会到大运会，从奥运会再到世博会。而他所创立的“国奥村”“国韵村”“国惠村”系列，更是带着浓厚的“奥运会”的气息。

在他看来，国奥如他的名字一般，是名副其实的国家队，“搞房地产的基本都在足球领域，他们都只是俱乐部，但是国奥不是，我们现在是预备队，等国奥未来变成了国家队，就是国奥地产这几年发展的征程。”

前世因奥运而生

2004 年国奥公司成立，目的是负责奥运会体育馆、国奥村等的开发、建设及运营。有着大运会体育馆筹建经验的张敬东脱颖而出，成为国奥公司的掌门人。那一年，他才 36 岁。如今一晃 8 年已过，从三十而立到四十不惑，国奥公司在其麾下风生水起，从一个因奥运而生、随时待命的被动型企业变身为一个市场化运营、蓄势而为的主动型企业。“加入国奥公司的 8 年是我从业以来受益最深的 8 年，体会到了开发者的责任。地产开发企业应该从单一的、‘圈钱、圈地、圈领导’式的粗放型地产开发变成生产、生活、生态相结合的‘三生’开发。”张敬东回忆 8 年如是说。

事实上，奥运会前与后，北京世界上最大的变化莫过于一座座拔地而起的体育场馆。先期高规格、高标准的建设投入大量的人力、物力、财力，会后资产如何能够物尽其用成为开发商们头疼的问题。而作为会后为数不多的仍活跃在商界的公司之一，张敬东有他的一套功夫。

后奥运转变

“我认为，既然能够通过这么多年的申办，花这么多钱和精力，那为什么不向前多走一步呢？我们不能短视，应该把奥运会当做一种理想去做，一份中国未来的责任去继续，当做是中国在世界上一个很好的经济增长点来支持和发展。”在张敬东的想法中，大事件后，花钱赚了名和利，名留给民族和国家；而利应该留给企业和人民。

于是，从 2007 年开始，张敬东就开始运作关于后奥运国奥品牌及其产品系列，在全国、乃至世界的下一步的扩张和复制问题。北京国奥村的成功，以及奥运会前后在成都、重庆两个城市的尝试，令张敬东信心大振，令他感觉到，后期产品的研发、复制应该是行之有效的。作为与奥运会零距离接触的企业，品牌是国奥集团未来发展的最大契机，而如何把奥运建设全过程、投融资过程演绎成企业安身立命的根本成为张敬东日夜思考的

问题。“这个品牌的价值，只有靠我们多少年去不断填充她的丰富的外延与深邃的内蕴，才有可能产生出奥运会以后的中国在建筑开发领域、在城市开发领域中的新的品牌。”张敬东笃定地说。

今生从开发土地到运营城市

“与其我去包装一块地，开发一小块，不如干脆就一个城市的发展，做出城市未来开发版的、提升版的空间规划和产业规划。”这是张敬东的信仰。

事实上，在张敬东眼中，国奥村这个曾在北京楼市一度创下销售纪录的项目并不是国奥集团的全部。如何把国奥村的品牌和理念向全国甚至全世界推广，如何把国奥集团缔造成老百姓信得过的城市运营商，如何打造新型复合地产新模式，才是他眼下思索的重点课题。

所谓城市运营商是指那些自觉围绕城市的总体发展目标和发展规划，充分运用市场化的机制和手段，通过发挥企业产业优势和资源优势，结合城市发展的特殊机遇，在满足城市居民需求的同时，使自己的开发项目能够成为城市发展建设的有机组成部分的经营开发者。

张敬东表示，这是作为国奥，这个特殊的企业，我们不是做一般开发起来的，而是做国家开发、国家项目起来的，起步从亚运会、大运会、奥运会、世博会，这一路走过来，这些建设给我们的开发理念、开发团队，以及设计师留下的是“我们要打造一个既有有形的楼，还有无形的楼，要让有形的建筑和无形的服务全面结合，提前做好运营的规划设计，提前做好产业生态的标准化的合理搭配，能够做成一个城市、一个乡村、一个村镇、一块园区、一个居住社区，符合未来以人为本的，高品质的建设条件和高品质的服务功能相结合的社区”的这样的理念。

城市运营需要双轨制

很多人单纯地以为开发商就是盖房子，其实不然。因为只有产业规划落地以后，才会形成当地的衣食住行的需要，同时也为未来的住宅区开发、商业区开发、办公区开发，提供了很好的产业支撑和产业基础。

通俗点说，没有产业、事业，哪来这么多办公楼、写字楼？没有这么多的产业工人和投资人，没有这么多新的产业园区，哪来这么多公寓、住宅的需求？

对于此，张敬东提出，城市运营商就是把一个城市的未来的产业规划和城市空间规划相结合，做成整个城市未来的可行性发展空间。“就国奥而言，这是认识，是一种总结，更是一种对过去不完善的弥补。”

在体育中心区开发建设完了之后，张敬东发现周边还缺少教育、医院、餐饮等休闲娱乐服务，也就是说硬件建筑虽然出来了，鸟巢有了、水立方有了、中心体育区的奥运村也出来了，但是整个区域的功能规划还缺少很多东西。“一个城市发展，不能走这种时差性的路线，它应该是同期生长，应该同比例的、同季度的来跟进，更不能先做住宅，再建配套，最后规划全局。”（下转二版）

导读

我是一个城市运营商
——专访国奥集团董事长、总裁张敬东

P2

国奥村节假日期间安全防范温馨提示

P3

中信银行 用心奉献



P4

重庆国奥村——全生命周期换代住宅



自此，张敬东吸取了这个经验教训，在一边完善已经建成的项目的同时，又对新的项目展开了新的城市运营的要求。

2011年12月，总规划50余万平方米的桂林国奥城落户漓江上游地块。当时张敬东就向当地发改委提出凤凰国际国奥旅游城的这个概念。“总共127平方公里，我们要做的就是替政府提前做出一个城市的发展，将桂林从一个传统的旅游观光型城市向一个未来的产业集成的、产业提升的会展、养老、度假型的城市转换。”

商业自持才得对得起业主。

“我们现在建成的社区，和未来新建的社区，实际上要突破所有开发商过去原有的开发惯性和思路，原来是只重建设，只重硬件的投资和建设，而关注未来持有型的物业、未来经营的商业业态的集成，是现在的一大任务。”张敬东指出，初期的商业自持很重要。

我们现在看到的很多社区，开发商在搞完整个的住宅基础建设之后，就把商业网全部卖掉，事实上这是干了一件很蠢的事情。

购买这些商业房产的小业主、小投资人，并不会站在一个整体商业集成的高度上，而是站在一个利益点上，比如这个地区离火车站近，可以搞小旅店；那个地方离火葬场近，那就搞点殡葬买卖。如此一来，完全谈不上服务专项性、社区所需要的标准化的配备性，而开发商只能是砸了自己的招牌。

对此，张敬东提出了一个双方获益的好点子——产业过渡期。据了解，目前国奥一平米商业也没有卖，都是按这个国奥商业的标准化模式来做的。

张敬东向记者介绍，“国奥有一个产业过渡期，我们跟对方先签约5年，可以在前3年对其减免租金，5年到期后，通过对其的报表、纳税的审核，以及经营的满意度的考察，认为这户可以卖了，才把这个商业卖给他。”

在他看来，这是双方都获利的过程，既解决了我们的现金流的问题，也完善了他在国奥的从容置业。“表面上看起来是免了你几年的房租，但是经过你的细心经营，稳定、高品质的服务，我的房产价值也涨上去了；另外，你稳定经营以后，你自然不愿意走了，那我会以一个合理的价格卖给你。”

(本文转载至法制晚报)



北京国奥村

国奥村节假日期间 安全防范温馨提示



尊敬的国奥村业主：

您好！元旦、春节双节期间，很多业主将利用这段时间走

亲访友、外出旅游，为了保障广大业主春节期间的人身及财产安全，国奥村物业公司特提醒您注意：

- 1、建议您外出前仔细检查门窗是否关闭（锁好）；
2、如果您长期不在家中，请您把房间电源总开关关掉、把天然气阀门关闭、检查房间有无不安全隐患；如果您方便，也可以通知物业服务中心或楼长，我们会精心看护您的爱家；
3、建议您家中阳台尽量少堆放杂物，避免火灾隐患的发生；
4、建议您不要将幼儿独自留在家中；
5、为了您的财产安全，建议您在外出时将红外设防系统开启。
6、建议广大业主不要在家中存有大量现金、手饰及贵重物品，请您妥善保管。
7、如遇紧急情况可拨打物业公司24小时值班电话010-84372388/010-84371088。
8、如遇可疑人员及陌生人，您可以马上告之小区巡逻人员或通知物业客服中心，共同维护小区公共安全。

国奥村物业公司全体员工恭祝广大业主：双节愉快！

国奥村物业服务中心



安全防范

肩负责任，铸造品牌

本报讯（记者：米粟）2012年10月8日至今，北京国奥村品质提升工作已持续3个月，在国奥集团的牵头组织下，国奥五环公司、北京国奥村物业公司以及各参施单位通力协作，解决北京国奥村业主切身问题，提升业主生活品质，修缮国奥村内建筑设备设施，大力完善村内各安全便民的科技系统，真正提升北京国奥村整体宜居品质。

品质提升工作主要从以下三个方面开展：一是室外工程，包括围墙修复、单元门头、外墙漏水修缮等；二是小区业主室内维修工程（含空置房）及公共区域（包括地下空间）整改；三是完善太阳能生活热水、景观花房、直饮水系统的使用功能及日常委托经营管理工作；四是弱电系统的完善，包括停车场系统、楼控、梯控、巡更系统等。

此次品质提升工作中，安防系统全面应用中重点的一项为国奥村电子巡更系统。为保障国奥村业主在小区内享受安全、安逸的生活环境，为了更好的维护北京国奥村内环境，经过全面分析和检测，制定了此次品质提升电子巡更系统全面升级投入使用方案。

巡更系统是门禁系统的一个变种，是一种对门禁系统的灵活运用。它主要应用于大厦、厂区、库房和野外设备、管线等有固定巡更作业要求的行业中。它的工作目的是帮助管理人员利用本系统来完成对巡更人员和巡更工作记录进行有效的监督和管理，同时系统还可以对一定时期的线路巡更工作情况做详细记录，是高效的安防保障措施。

品质提升不仅仅是阶段性的工作，对于国奥村这个品牌的铸造是一个始终如一的目标，2012年我们勇于发现问题，积极解决问题，认真总结经验，避免重蹈覆辙，2013年我们将继续以维护品牌、提升品牌为责任肩负下去，与国奥村业主共同携手共建美好家园。



国奥村天地门



用心 奉献

中信银行国奥村支行拥有专业化的贵宾理财服务，全方位的公司金融业务，高安全性的保管箱业务，方便快捷的个人贷款业务等等，为您定制个性化的金融服务方案，满足您多元化的金融需求。

贵宾理财 您的财富管理专家

中信银行贵宾理财立于门类齐全的金融产品，以专业的理财顾问团队，为您提供专属贵宾理财服务，满足您个性化、多元化的金融需求。

中信银行国奥村支行贵宾理财将根据您的个人需求，为您定制专属理财方案，提供多样化的不同期限的保本系列、优债系列、债赢系列、稳健系列等理财产品。同时，依托国内最大的金融控股平台——中信金融控股集团，集中发挥集团优势资源，为您提供基金、保险等多元化金融产品，想您所想，及您所需。

同时，中信拥有专业的贵宾理财顾问团队，由获得AFP、CFP等国际金融理财师资质的理财经理为您提供更为专业的理财咨询服务，用心为您管理财富、创造财富。

此外，中信珍惜您的时间，更为您打造尊贵、私密的理财空间。身为中信贵宾客户，您可专享专属贵宾服务通道，从容理财，收获人生财富。

中信保管箱 365天贴心安全

中信国奥村支行为高端贵宾客户提供了私人保管箱业务，是您保管重要物品、文件、票据、隐私物品的理想场所。

中信保管箱采用世界先进设备，具有高度的安全性和保密性，以及存取物品手续简便的特点，节省您的宝贵时间，最大程度的保证您财产的安全和私密性。

个人经营贷 助力中小企业成长

个人经营贷是中信银行专为私营业主和个体经营者打造的整套金融产品和服务方案，具有方便、快捷、多层次、全面性的特点。并且，中信银行个人经营贷可满足不同资金额度需求的中小企业客户，针对性强，还款方式灵活，担保方式多样，为您的事业发展助力。

公司业务 全方位金融服务

中信国奥村支行能够为客户提供全面的日常结算业务，如存取款服务、账户结算服务、代理服务和账户管理服务，帮助客户开立账户，存放资金，进行各种支付结算，及时掌握和管理资金。我行拥有先进的综合业务系统、本外币资金汇划系统，包括柜台、网上银行在内的多种服务渠道以及丰富的本外币存款产品，能够满足您各种账户管理、支付结算和资金存管的需求。

与此同时，我行可根据公司客户不同发展时期、不同业务需求、不同行业特点等，为客户提供安全、快捷、个性化的单一融资产品和组合融资产品以及信用支持，为客户经营和发展提供资金支持。

咨询电话：84374631 / 84374633



CITIC 中信银行 IN 国奥商街

中信贵宾理财

中国味，为天下 一眉州东坡与美国 Westfield 公司 启动战略合作



本报讯（记者：米粟）12月16日，《中餐文化复兴之路·实现美食中国梦》眉州东坡与美国 Westfield 公司战略合作启动仪式在眉州东坡酒楼北京国奥村店举行。据眉州东坡集团董事长王刚介绍，眉州东坡与美国 Westfield 的此番合作主要是把眉州东坡的小吃、特色中餐推广到美国，塑造中餐的国际新形象。据悉，眉州东坡将借助此次合作机会实现中餐的美国梦，并以美国为始，走向世界。为此，集团专门成立了“美国眉州东坡集团有限公司”，负责旗下“眉州东坡酒楼”、“王家渡火锅”、“眉州小吃”、“眉州私家厨房”、“小渡火锅”、“四川王家渡食品有限公司”六大业态在美国的业务开拓。



战略合作开启

since 1996 眉州餐饮 IN 国奥商街

BAYSHIRE 贝沙美容会所

“贝沙”是英文“BAYSHIRE”的音译。它的意思是贝壳沙子，寓意女性魅力的真谛和女性对美丽的追求于自然和谐之中，犹如清水之贝壳细沙光洁，打动人心。

贝沙美容会所国奥店成立于2010年9月，主要经营——集女子美容、美容、亚健康调理、SPA水疗、形体雕塑、基因抗衰、活细胞抗衰等为一体的美容会所。拥有宽敞雅致的休闲区，私密安静的服务区。贝沙美容会所将现代化的设施，先进的仪器，全方位的服务，人文化的管理为一体，平实中求特色，发展中求创新，以人为本、顾客至上、注重质量、追求卓越是贝沙美容会所所追求的服务宗旨。

本会所特色项目之一简介：【合济堂】中国老字号的中医全身亚健康调理产品，为现代都市人疗养保健的首选品牌。此产品能有效的调理肩颈疼痛、腰肌劳损、骨质增生、椎间盘突出、腰膝酸软无力、手脚冰凉、膝关节酸疼、健脾益气、月经不调等等。是大家冬季调理、保养的必备产品。

2013年新年活动多多，优惠多多！愿新老朋友们千万别错过！！

咨询电话：84377977 / 84374462



贝沙美容会所

since 2001 BAYSHIRE IN 国奥商街