

“明堂论道”：房地产开发和历史文化资源如何共享？

洛阳市增凯房地产有限公司副总经理曹乐音：不能守着脚下的“黄金”视而不见

早在几年前，在作香榭里·定鼎广场项目规划时，我们就请来了一家英国全资设计公司作为项目作建筑规划和景观规划设计，将小区定位成高档欧式住宅小区，景观定位为法式地中海田园浪漫风格。

然而在对项目进行推广时，对项目的定位和该用什么样的方式切入市场才能凸显定鼎广场和其他项目的不同，成为讨论的一个焦点问题。随着对定鼎广场项目地理位置的不断了解，我们惊喜地发现这个项目所处的地有着太多太多的历史文化信息，有着得天独厚的优势。

有了这个地理优势，还需要嫁接此处的历史文化资源才能更好地体现它的价值。但如何嫁接还需要对此处的历史文化有详细的了解分析，再结合我们的项目加以利用。如果我们守着这个独特的地理位置，却不知道如何和历史文化完美结合起来，那就是脚踩着黄金却视而不见。



这样的想法得到了公司同仁的认可，也得到了媒体的支持，所以才有了今天看到的《宇文愷哭了》、《宇文愷又哭了》、《宇文愷笑了》、《宇文愷又笑了》、《寻找隋唐洛阳城的荣光与梦想》推出之后举办的又一大型活动。

面对丰厚的历史文化资源，洛阳房地产开发该如何利用？身处千年帝都，如何对历史文化继承和发扬？16日，数十名文化、地产、洛阳日报报业集团及其他媒体相关人员齐聚明堂，举办了“明堂论道——房地产开发与历史文化资源的整合和利用”论坛。

“明堂论道”论坛是洛阳市增凯房地产开发有限公司继大型系列特刊《宇文愷哭了》、《宇文愷又哭了》、《宇文愷笑了》、《宇文愷又笑了》、《寻找隋唐洛阳城的荣光与梦想》推出之后举办的又一大型活动。

“建筑要有灵性，就必须把文化移植进去”、“好的地产应该是文化、艺术、品质三位一体”、“房地产开发要在历史文化传承中有更多担当”、“不能把历史文化传承的希望完全寄托于开发商，要政企合力共同担当”、“开发商应深打洛阳文化牌”……理念与观点在这里交锋，智慧与思想进一步升华，各路地产精英各抒己见，竞相阐述如何让房地产开发与历史文化资源实现双赢的独到见解。



洛阳福温联合置业有限公司总经理路延熹：建筑要有灵性，就必须把文化移植进去

文化根据不同地域有其差异性，洛阳当地的文化和北京的不一样，和外国也不一样，正因为这种差异性，文化才能成为一个城市的灵魂。建筑只是文化的一种载体，打个比方说，建筑如果是一个人的眼睛，从眼睛能看到这个人的心灵，同样通过建筑也能了解到城市的特点。建筑如果要建的有灵性，就必须把文化移植进去，这样才有文化的建筑产品，有文化的建筑产品的价值才能更高。

香榭里·定鼎广场这个项目采用欧式的建筑样式、法式的园林景观，这些都是为了满足现代人生活舒适度的需求。我们学古，但我们不能排外。我认为在建筑上，不管是东西方哪里的文化，我们拿来借鉴、融合、利用，都能作出更好的项目。

近些年，洛阳市委、市政府在国际文化旅游名城的建设中，对房地产项目的建设也是高度重视。我希望我们以后开发的项目，也要像增凯地产学习，更好地挖掘洛阳的历史文化，但是



挖掘的同时，不能仅仅是传承，更需要创新。不能只吃老祖宗留下来的财富，我们也要给后人留下一些东西。也许再过千年之后，我们现在的文化也能成为他们的财富。

洛阳天基地产有限公司总经理康忻：房地产开发要和历史文化相得益彰

举办这个论坛非常有意义，洛阳是十三朝古都，灿烂的文化给它留下了丰厚的财富。但我来到洛阳，看了整个城市的建设之后，觉得现在的建筑并没有完整体现洛阳的文化。因为整个城市特别是市区，除了街道两侧的树木、公园之外，能看到的古代遗存建筑偏少，我觉得这是可以改进的。

我来自中国首批历史文化名城泉州，泉州和洛阳有很深的历史文化渊源，泉州城中也有洛阳桥。在上世纪90年代时，我还在做建筑设计，当时供职的设计院就对泉州市委、市政府提出了建议，希望泉州的旧城区改造一定要按照历史文化建设。现在泉州的几条主要街区全是按照历史街区样子打造的。洛阳的建设应该可以借鉴这样的方式，而且一定会做得更好。



中国唐史学会洛阳唐文化中心秘书长王恺：地产项目中可点缀历史文化符号

香榭里·定鼎广场位于隋唐洛阳城中轴线东侧，曾经的皇城之内，是隋唐时期政府六部办公的地方。讨论房地产开发与文化的关系，首先要弄清楚楼盘周围都有哪些文化资源，哪些历史故事可以为我所用。

这个楼盘的东边原来是隋唐时期的四夷馆，是专门安排外国人住的场地，他们住在天堂明堂的南边，对天堂明堂顶礼膜拜。其西南方向是武则天的功德碑天枢，再往前的天津桥上历史故事也非常多；李白、骆宾王、白居易、孟郊等著名诗人都在这里做了近百篇诗。现在市政府正在进行天津桥和天枢遗址保护展示工程，建成后将成为香榭里·定鼎广场周边最美的风景。

增凯房地产要充分利用这些文化资源，在适当的地方把这些文化符号融入进去，比如可以建一个唐代诗歌长廊，历史故事长廊等，让孩子们在环境中耳濡目染，得到熏陶。这地方可挖掘利用的历史文化资源实在太多了。



增凯房地产有限公司可以充分利用这些丰富的文化资源古今结合、中西结合，在建筑中融入很多文化符号，让顾客在享受西方建筑风格的同时能感受到大唐气度。

河南精顺洛阳分公司总经理程德方：文化和地产要巧妙融合

所谓的文化，在任何时期都需要有一定的载体。在房地产行业，大多数开发公司用到的载体是其开发的地产建筑。现在洛阳的房地产开发也有十多年的历史了，在这个过程中也有很多开发商讨论关于建筑风格的问题，其中也有讨论中式建筑风格。但是由于市场的影响，中式的建筑风格很多项目虽然考虑过，但是尝试者很少。

在洛阳，从旅游到地产行业，对历史文化的传承也都是在慢慢摸索，龙门、明堂的开发都有更好的前景。

从市场的接受度来看，增凯地产开发的香榭里项目是法式的，所处之地有深厚的历史文化信息，这就更需要巧妙的融合。在这个项目



上我认为更多应该强调的是定鼎广场地理位置的优势，从这个方面说，可能更能凸显项目本身的特点。

河南科技大学经济与管理学院院长席升阳：好的地产应该是文化、艺术、品质三位一体

首先我们怎么认识房地产开发项目，是把它当做产品还是当做艺术品来看待？是追求经济价值还是考虑文化价值？我想这两种视角的不同，其对房地产项目的价值也是不同的。房地产是一个区域性项目，不可转移，我们就应该在建设之初想到它和所处区域历史文化的结合度问题。

未来的洛阳应该是一个国际文化旅游名城，是国际文化旅游的目的地城市。如果洛阳不再是游客的过境城市，而是一个目的地，那洛阳的经济增长方式就会发生变化。国际文化旅游名城的建设目标也给各个房地产开发公司提出一个重大课题，你所开发的项目能否和国际文化旅游名城建设相匹配，相协调？文化型房地产开发商把他的项目作为城市的标志，永久地镌刻在城市的建筑群中，这就考量了一个开发者的立意和境界到底有多高。

洛阳隋唐城遗址建设是洛阳市的重点关注工程，天堂、明堂3平方公里多范围内的遗址要完全复原，把它列为最受关注工程这么高的位置，那么周围所有商业项目的规划，都需要和它相匹配和融合，这个匹



配可以是一致性的，也可以是错落性的。在房地产开发中，一定要把项目看成一个区域性的产品，和区域相协调；一定要看成一个文化的产物，要充满文化含量；一定要看成一个艺术品，艺术品是时间越久越有价值。对客户真正负责的房地产商的做法是过了50年之后，客户能将房子当成一个艺术品来出售。所以好的房地产项目文化、艺术、品质应该三位一体。

东方今报社洛阳读者服务中心主任孟亮：利用文化资源进行适度地地产开发，是媒体和房地产的共同责任

众所周知，洛阳这个城市最吸引人的地方就是厚重的历史文化。在历史文化的再利用中，如何进行合理、适度地房地产开发，对城市形象进行提升，提升市民的生活品质，是媒体和地产公司的共同责任。

历史文化资源是有限的，它的价值也需要在展现中实现。房地产在开发楼盘时如何解决好文化传承与城市建设的矛盾，如何在沿革的前提下巧妙地利用文化资源，为这座城市增美增色，是房地产商的立场和原则。



河南东影文化传播有限公司总经理衣如钢：做文化地产虽剑走偏锋，但会有很好斩获

东影原来是做文化娱乐演出的，在天堂、明堂建设当初，因一个巧合机会进入这个项目之中。按照规律，一个新景区需要时间精心培育，为什么我们还要投入这么多钱去做？是因为当时我们对这个项目周边环境进行了分析，越发感觉做这个项目非常有意义，我们提出了“游明堂、知洛阳”，在明堂的宣传推广上做了很多工作。

现在隋唐洛阳城“一区一轴一带”已经纳入中原经济区建设的方案当中，可以说正在紧锣密鼓推进之中。明堂、天堂是核心地带。西安建了大唐芙蓉园，周边土地就增值了。西安的房地产商原来不看好这个地方，但有了大唐芙蓉园和不夜城后，地价马上就涨起来了。从西安的大唐芙蓉园可以看出有了文化资源的房地产项目其前景是十分期待的，所以增凯地产这个地块也是前途无量的，从这点来看可以说增凯地产有限公司是



独具慧眼的。现在洛阳很多历史资源还是待开发状态，需要我们有步骤有计划地去开发。开发好了，有人气之后，周边的土地也会增值。做文化地产是一种有点剑走偏锋，但却有很好斩获的经营模式。

洛阳师范学院商学院院长刘玉来：房地产要在国际文化旅游名城建设中有更多担当

这些年，我接待了不少外地专家和网友，他们对洛阳的总体印象是：核心文化丰富，外显文化稍显不足。洛阳历史文化资源丰富，目前我们正在打造国际文化旅游名城，房地产企业要在改变这种“刻板印象”的过程中有更多担当；要把项目纳入国际文化旅游名城系统中来。开发风格要有充分理由，与整个规划和区域特点主流趋势相协调，既标新立异又要找到开发的缘由。

如果用营销学概念来解读，房地产市场的产品在形式的打造上要更有品牌、特色及历史文化的凝练，延伸产品中让客户能享受到住房之外的意外惊喜。我们的房地产外显文化不足，开发商是否可以将洛阳作为一本可读的书，将一个小区作为一本可读的书，解读这个城市和这



个地方丰富的历史文化信息，房地产在这方面都有很大的空间。

洛阳影响力文化传播有限公司总经理周童：开发商应深打洛阳文化牌

今天论坛的主题是文化与地产，很有意思。我做房地产10多年，这期间也一直在思考这个问题，有个发现与大家分享，洛阳做房地产这块，我们自己的文化反倒首先被来自其他城市的开发商发掘利用，像盛世唐庄、盛唐至尊等。

洛阳最大的吸引力就是文化。洛阳这个城市有文化，怎么把文化和地产做一个很好的结合，外来开发商做了很多探索，今天欣喜地看到，增凯作为第一个以当地文化为切入点的开发商，为我们开了一个好头。

洛阳文化资源丰富，如果地产商开发的地产项目能把洛阳独具特色的东西发掘出来，让洛阳的地域特色

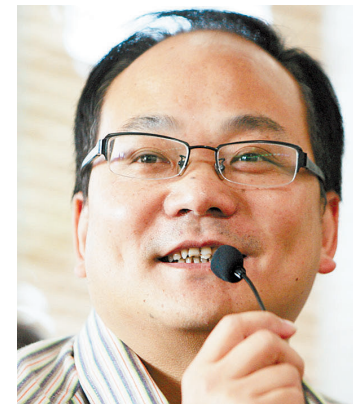


真正地展示在世人面前，那将是对这个城市最大的贡献。

洛阳信息港大话地产版主严拥军：不能把历史文化传承重任完全寄托于开发商

洛阳历史文化资源现在为外地开发商重视，我们洛阳地产商也要有这种修炼，像这次增凯地产就很好。

我认为，房地产开发和历史文化结合问题，不能把历史文化的传承完全寄托在开发商身上，他们没有这么大的承载力，政府主导企业执行是个不错的办法。做古建筑保护是要花大钱的，没有样板模仿。以前我们也做过很多尝试，请了很多专家，做一些项目，但到最后卖房子时发现，有些消费者并不满意，消费者更关注的是房屋本身的质量，能否给我提供一个好的产品。如果五十年、一百年之后，能让所有人舍不得拆除，这才是一个好产品。关于香榭里·定鼎广场项目的风格，我感觉到欧式风格无可厚非，但占据这么好的位置，能嫁接一些隋



唐文化资源，将会更好。文化不是标签，重在消化。如何巧妙融入隋唐文化，与欧式风格并不相悖。

结束语

感谢各位专家学者在本次论坛上精彩的发言，大家为定鼎广场项目提出了好的意见和建议。有了大家和社会各界的支持，增凯地产一定可以在

这块土地上建造出大家期望和认可的好项目，让定鼎广场与洛阳的历史文化相互融合、相互辉映，造福洛阳市民。