

# 解决开发问题将是地产健康发展根本

□本刊记者 郭常明

被称为史上最严厉调控的2011年在诸多希望破灭的更多失望中悄无声息的渐渐远离人们的视线,持续紧缩的银行信贷政策、死守不放的限购政策一如既往的另众多的地产开发商无语泪三行,原本尚存一点点的希望在这个寒冷的冬季被现实磨损的支离破碎。

2012,就这么来了,对于房地产没有带来丝毫的信心与希望。1月上旬,思源发布了2011年12月济南市的楼市成交报告,整个城市上百个项目总共100余套的成交量使众多的地产从业者悲伤不已,而这个数据在2012年的1月份会更加寒冷。春节,这个传统中该欢天喜地的喜庆节日,对于2012年的开发商而言无疑成了一个噩梦。

那么,2012,整个地产市场将会如何走势,众多的地产专家、投资者、购房者、从业者都在冥思苦想的要一个或者永远不会到来的结果。

而你如果站在整个中国经济的发展现状上,你会明显的看到,当前地产市场

持续的冰封,已经开始影响到整个中国经济的增长以及地方财政,而中国当前的经济构成却仍然是以房地产为主流的发展方向。因此当前房地产不是去解决如何抑制价格的快速飙升,而是使当前的房地产市场的本质进行真正意义上的转变,由当前的投机型购买行为逆转为真正的消费型行为。当前持续的打压政策已然使房地产步入了一个骑虎难下的状态,如何实现真正意义上的“软着陆”问题才是当前迫切需要解决的问题。当前盲目的抑制房地产政策使中国经济可能踏上1990年代以来日本及2008年美国房地产破灭后经济全面衰退的老路。

任大炮其实说的很对:真正的房地产是为有钱人服务的。这不是“炫富论”,而是一语中的真实。房地产本来就是一个奢侈品。房地产价格的持续炒高,与那些刚刚毕业就哭着喊着要置业买房,然后七大姑八大姨八竿子打不着的亲戚都凑份支持的人群有着密不可分的必然联系。这部分人群的解决需要政府保障性住房廉租房,经济适用房真正落实。所

谓的真正落实是以实际需求为基础,而非当前忽略了此部分人群对配套的极度需求,将类型住房建设在公共交通配套、生活配套都相对较差的偏远区域。只有彻底解决了刚需人群的真正需求,同时遏制住了此部分住房的投机行为,房地产才会真正步入一个质的变化,真正的房地产将会就此开始。

为有钱人盖房,赚有钱人的钱,将会是接下来房地产的重点发展方向,而经过本次宏大调控的再一次洗牌,2012将是生死相搏的一年,活下来的地产企业将会是真正成熟起来的地产缔造者,实现真正意义上的房地产开发。可以想象彼时的城市地产状况,一个也就三五个大型地产企业,年度开发十几个大型高端楼盘,而购房者是真正可以消费得起的那群人在挑来选去,一个真正的地产奢侈品时代会来临。另一部分人开发商将会转向商业地产,产业地产的开发路线,走出一条崭新的成长之路。那些作为普通品的房子将由政府去完成自己该承担的历史使命——大量的经济适用房,廉租房真正的落实到实处。

# 赏老济南民俗 迎龙年大吉

## ——鲁能领秀城“文化年货”贺新春

1月7日至8日,鲁能领秀城为恭贺新禧,特举办一场以“赏老济南民俗 迎龙年大吉”为主题的“文化年货”贺新春活动。本次活动汇聚了剪纸、刻瓷、书法、绳编、草编、面塑等老济南传统民俗艺术,颇具年味儿、文化味儿和艺术味儿,受到了泉城市民的热烈追捧。

### 赏老民俗之美 迎龙年大吉

对于举办此次活动的初衷,鲁能领秀城相关负责人介绍,“无论是面塑、草编,还是剪纸、瓷刻,都是咱老济南的传统民俗艺术。我们在这个时候把老民俗艺术汇聚起来,也是想要以文化的名义感谢一下一直关心支持鲁能领秀城的泉城市民们!”

### 小记者亲自操刀上阵 体验民俗之乐

1月8日下午,来自山东广播电视台的小记者团一进鲁能领秀城销售中心,就被那用面做成的“小灰灰”、“多啦A

梦”,草编的虾蟆,绳编的小金鱼还有树叶做的剪纸给深深的吸引了。小记者们瞪着好奇的大眼睛,无不深深感叹于老济南民俗文化所特有的艺术境界。

孩子们在师傅们的指导下,一步一步认真做着,虽然技艺还略显幼稚,但孩子们从中学到了很多知识,也获得了很多快乐。

### 鲁能领秀城 深耕七年筑福泉城

鲁能领秀城自2005年建成以来,深耕七年,矢志于推动泉城济南一直向前。伴随着项目的不断成长,鲁能领秀城魅力之城的醇熟韵味日渐醇,成为泉城上层人士的聚居之所。目前,鲁能领秀城在售中央公园房源不仅拥有省实验幼儿园,育英中学,胜利大街小学等优质教育配套,更将城市优越地段和三山自然景观揽入怀,以一座420



万平方米的高品质成熟社区,塑造济南人文生活标杆,成为全城置业者的购房首选。

**编辑点评:**领秀城一系列贴心的活动,在寒冷的冬日温暖每名业主的心。此次活动将让领秀城的社区文化、品牌知名度再次升温。

# 限购令下置业首选翡翠清河

近日,山东省住房保障暨城乡建设工作会议召开,会议上明确济南2012年继续“限购”。经过几轮宏观调控尤其是限购令的引导之后,省城市民置业观发生悄然变化。市民购房变得越来越理性,如何把握手中仅有的名额成为其思考的关键问题。

## 终极置业成市场主流

限购之下,人们的消费心态发生了重大改变,“一步到位”成为市场主流。在济南“限购令”出台后,一些楼盘打出了“一步到位”的概念,鼓励购房者在面积选择上买大不买小,在环境配套上也应有一些前瞻意识,这种“终极置业”的现象在一些中高端住宅项目上体现得更为明显。重汽翡翠清河的销售负责人告诉记者,该楼盘在2011年年底推出了120-142平米的中大户型,刚推出之时购房者并

不多,大家都存在着观望情绪,但随着“济南2012年限购政策的落实”,这类中大户型近期成交量和咨询量明显上升。

购房者周先生本来打算在大明湖附近买套小户型,但最终还是选择了翡翠清河的大户型。周先生说,大明湖附近价格太高,东拼西凑仅能买个小户型,从长远考虑还是选择户型大,高品质社区的房子,避免以后还得为追求居住舒适度再次置业。

## 高性价比住宅更受宠

据市场调查资料显示,各大楼盘大户型有明显上扬趋势,并出现了扎堆购买的现象,这也使得并不走俏的住宅市场开始受到终极置业者的追捧。

刘先生一家属于二次置业,正在他犹豫要不要高价买市区内住宅时,有一次到小清河游玩发现了位于小清河旁的

翡翠清河。在了解项目的基本资料后,他发现用在市区买普通住宅的价格就可以在翡翠清河买到自己想要的大户型住宅。而且翡翠清河位于洪楼商圈,山东大学、银座商城应有尽有,最重要的是解决了孩子未来上学的问题。

据业内人士分析,2012年济南限购令的继续让许多购房者对于手中的购房权利更加珍惜,终极置业的理念更加适合现在人们心理,以往房屋的投资属性凌驾于居住属性之上,现在购房者更多的是站在日常生活角度考虑,从户型大小、区域价值、性价比、教育配套、开发商信誉口碑等各方面,进行全方位的考量。

据悉,翡翠清河95-142m<sup>2</sup>纯板式小高层受到市场的热捧,趁旺销之际,建议有置业计划的朋友不妨前去挑选。

**编辑点评:**户型、区域、高性价比、优质教育配套、大品牌,该项目“终极置业”理念势必成购房者目光汇聚的焦点。

## 房产导购

# 原山九号

开发商:山东省华森置业有限公司  
项目位置:历下区旅游路与转山隧道交口西南300米

主要产品:双拼别墅、三拼别墅、四拼别墅

项目简介:原山九号系由山东省华森置业有限公司以百年建筑为标准,倾心打造的高品质真豪宅、真别墅。项目位于历下区旅游路与转山隧道交口西南300米,地处济南市东部CBD国际新城核心位置,扼守济南传统富人区-旅游路以南龙泉水庄居住区的最具价值区域,政务中心、奥体中心近在咫尺;项目周边坐落着各大企业、事业单位及政府机关的高层领导居住区,人口素质高,人文底蕴浓厚;项目三面环山,藏风纳气,独享传承千年的泰山龙脉,自然植被繁茂,拥有原生态

天然氧吧,独享稀缺的景观与资源,21世纪,资源为王,原山九号得天独厚的生态环境,成为业主健康生活的有力保障。

项目一期以50亩绝版城心山地,打造55户极致豪宅,地上建筑面积约2.6万平方米,容积率仅为0.56,每户尊享近一亩土地,最大尺度占有城市中心稀缺土地价值空间,“远观独栋,近观比邻”的产品设计理念,不仅彰显产品自身的恢弘气度,更是将中国邻里文化与建筑美学完美融合,干挂天然石材立面,精致的圆柱、拱形窗、坡屋顶,处处彰显真豪宅尊贵气质和古典欧式建筑的唯美主义。

**销售动态:**价格待定,800万打造奢华样板间收尾工作进行中。



**编辑导购分析:**山东华森置业历经三年磨砺,倾心打造的原山九号以“城市中心地段+原山风貌+纯别墅”的绝世之作,每一栋别墅都是一个标签,代表着一种巅峰济南人的思想精髓,时刻在重塑和传递一种回归自然,如归隐般的清幽高雅生活方式,远离城市喧嚣,却又离尘不离城,高端奢华的居住品质搭配返璞归真的生活方式,潜移默化地影响并改变济南的豪宅理念。

# “闻道天下事”名家讲坛 走进保利海德公馆第三季开讲



1月7日,“闻道天下事”名家讲坛走进保利·海德公馆第三季——“探寻易经智慧,品鉴文化宅邸”在保利·海德公馆会所开讲。中国周易协会副秘书长、山东大学国学与管理教学基地负责人臧中培亲临现场,为到场嘉宾带来了一场中国传统易经文化的盛宴。

什么样的居住环境才具备上佳的风水,而保利·海德公馆的地域风水和社区风水究竟有何奥妙?下午三点,伴随着古典唯美的水袖舞蹈——《踏歌》,中国周易协会副秘书长臧中培大师的风水精彩开讲。

就地段而言,洪楼不仅有着源远流长的文脉,从风水学角度来讲,更可称得上上风上水。“上世纪康有为老先生到山东济南来,登上了千佛山,回望济南市,说济南市最好的风水在洪楼一带。济南在山阴和河阴,属狭长地带,洪楼属于生位,西北水平乾门,代表出路和发展源头。”

臧中培大师认为,“保利·海德公馆建筑长轴方向为东西方向,呈两栋并排点状布置,围合出圆满完美的风水意境。”其主力户型面积85-300m<sup>2</sup>,结合中国传统易学常识,设计出三进式入户格局,“各功能区衔接自然和谐,开合讲究,采光充沛,气场旺盛。挑高层高,超大阳台,空间吐纳有度。”

当天,臧中培大师不仅精彩解读了风水学奥秘之处,同时也给予现场客户互动答疑的机会,为现场观众提供了居家生活中的风水建议和解决方案。现场还抽取了珍贵藏品——青花瓷大奖,所有来访者获得精致的古瓷茶具一套。

迄今为止,名家讲坛已经在保利海德公馆成功举办三期,在泉城楼市形成持续性的人文事件,获得业内外一致好评。2012年,随着保利海德公馆各项文化配套的逐一落实,社区实景展示进一步呈现,更多文化活动的策划实施,洪楼“学府豪宅”将带给泉城人民全新的文化体验,敬请关注!

### 项目动态链接:

保利·海德公馆一期全面封顶,168—280m<sup>2</sup>奢装大平层全城热销,二期温莎堡95-135m<sup>2</sup>纯三房新品加推。

**编辑点评:**摒弃功利性促销活动,回归高端文化层面探讨,正是保利山东“文化筑家”品牌理念的进一步升华,对“学府豪宅”产品属性的真实演绎。

# 南益地产2012新春音乐会华彩落幕

2012年1月7日上午,由南益地产携手山东职业学院、济南大学共同主办的“南益文体活动中心”揭牌仪式暨南益地产2012新春音乐会在山东职业学院华丽上演。两家高校师生、媒体界嘉宾以及名士豪庭、名泉春晓两项目的近千名业主们欢聚一堂,见证了南益文体活动中心的落成,共同聆听音乐的美妙,在感受浓郁新年气息的同时,享受音乐对心灵的洗涤,迎来崭新的2012年。这也是南益地产为回馈社会各界奉上新年祝福而举办的又一次艺术盛宴。

本次活动首先为大家呈现的是“南益文体活动中心”的揭牌仪式,山东省教育厅领导与南益地产山东区域总经理王明春先生共同揭牌。南益地产,建筑人居梦想,深耕济南已走进第8个年头。感恩济南,回馈业主,南益地产、南益名士会每年都会举办丰富多彩的活动,而南益名士会的积分兑换活动也迎来了第三期,现场南益地产向南益名士会黑金卡、铂金卡会员及积分位于前列的金卡会员颁发了“爱马仕”等品牌礼品,以感谢会员们的支持与厚爱。

2012,祥龙迎春。南益地产2012新春音乐会由济南大学音乐学院倾情演出,更有南益业主及山东职业学院师生组织的表演节目。伴随着悠扬音乐,到场嘉宾共同分享着新一年的喜悦和美好时光!一位名泉春晓的业主高兴的对笔者说:“上次很幸运的参加了品质之旅的活动,这次听说南益要举办新年音乐会,早就报名参加了,果然今天的音乐会非同凡响,异常精彩。”他表示非常感谢南益地产不仅仅带给业主们优质的建筑品质,更是不断给业主们带来各种各样的品质文化生活体验。感谢南益地产的贴心服务,为大家的生活增添了更多欢笑、精彩。

南益地产来自香港,深耕济南,一直以实际行动践行着“建筑人居梦想”的品牌理念,2011年成功开发名士豪庭高品质社区后,又启动了天桥区名泉春晓项目,为泉城济南构筑一座座人居典范。2012,南益地产与您共精彩!

**编辑点评:**“南益文体活动中心”的成立,标志着活动中心的正式启用,也象征着南益地产与高校优质合作的开始。

**黑镜头**

如果您在买房中遇到房屋质量、产权纠纷、物业服务等问题,欢迎致电0531-85196182,竭诚为您服务!