

大明湖湖畔豪宅， 稀缺优质产品与日递减

3月4日，期待已久的保利·大名湖二期首度公开认筹，迎来火爆盛况，营销中心熙熙攘攘，前来认筹的客户络绎不绝，当天即取得不俗业绩。据悉，项目二期产品是一期产品的璀璨升级版，产品的综合品质遥遥领先于众多市场同类产品，更令客户兴奋的是，认筹客户在购房时还可享“10万抵15万优惠”。

小高层、一梯两户， 优质大户型再受市场认可

据了解，原定3月4日下午14点才开始的认筹活动，早在上午7点多钟就有客户迫不及待地赶来排队。笔者闻讯赶到保利·大名湖销售现场后，立即寻找队伍的源头，排在第一位的是乔先生，他向笔者透露，“我已经关注保利·大名湖这个项目很久了，不仅因为项目位于市中心且紧邻大明湖，尤其钟爱项目的一梯两户小高层设计，这在处处高楼林立的市中心来说实在是太稀缺了。其实一期开盘时就已经密切关注，但由于自己出手太晚，心仪的房源早被别人定了，只能等待二期。”因此他很早就立下“誓言”，一定要在保利·大名湖二期买到房子。

本地、外地客户，全面 认可大明湖的稀缺价值

认筹当天，除了钟爱大明湖的老济南人，也不乏憧憬湖居生活的外地客户。笔者采访了一位从外地匆忙赶来的赵先生，“我选的是一套220平米，本来是打算买套稍微小一点的过渡，可现在国家出了限购政

策，要是买了小的，以后就没有机会再换大的了，干脆直接买套大的一步到位。”另外一位常年在济南做生意的北京籍客户则认为：“在北京限购政策影响下，把仅有的一个外地购房名额用好很关键，我看好大明湖板块的发展前景。经验证明，全国各地的湖居板块大多是市场的引领者，其房屋保值、增值功能更强。”

“一步到位”置业观， 二期综合品质经得起考验

据保利·大名湖相关负责人介绍，二期推出10-13层的小高层，包括99-120平米稀缺三室，130-150平米舒适大宅和180-220平米奢华豪邸，更有私家庭院、复式公馆、平层官邸等奢华产品。所有户型全部采用短进深、大面宽的处理，户型特色十分鲜明，部分户型实现多套房设计，主人套间集卧房、书房、卫生间于一体，很多客户在“相中”一套户型之后，就已经下定了“非它不买”的决心。

项目所有公共部分全部采用高档材料精装修，安防系统采用高级定制。而更具震撼的是该项目的双大堂设计，地下车位层、首层大堂均是豪华人

户，这在济南市场是绝无仅有的。

与此同时，二期距离大明湖更近，地理区块和观湖视角等各个方面，均更占优势。

200席逐日递减，湖 居豪宅渐成绝版

随着认筹火热进行，保利·大名湖二期仅有的200套房源愈



众多客户耐心等待认筹

来愈稀贵。不少客户听到大名湖将不再有后续住宅产品供应时，纷纷下定。业内人士分析，今后很长一段时间内，大

明湖沿岸将鲜有地块供应。随着大明湖周边环境不断改善，板块价值会迎来长足提升。



认筹客户正在登记意向房源

评论

怎样才能保证保障房建设不差钱？

住房，已经多次跻身两会热点话题之列，本次也不例外，依然热度不减。这清晰地表明，尽管社会关注多时，政府调控多轮，但房地产市场的乱局至今尚未发生实质性的转变。

当然，情况也有向好趋势。大力加强保障房建设，是推动房地产市场回归正轨的根本之策，已经得到越来越广泛的认同，就是一个令人欣慰的亮点。而在两会召开前夕，部分地方政府签下了“军令状”，承诺年内保证开工建设1000万套保障房。如果承诺确能兑现，并在保证质量的前提下，按时竣工入住，那么房地产市场肯定会因为增多巨量的“良性供给”而出现人们期盼已久的转机。

增多、加快保障房建设，需要大量的土地、资金投入。土地，由地方政府掌握着，只要下

决心摆脱对土地财政的依赖，不再痴迷于靠地生财，真心、用心去办保障房建设这件惠及普通民众的事，保障房就绝不会“无立锥之地”。相比之下，资金筹措的难度要大得多。前不久，已经跻身年GDP“万亿俱乐部”的广州市，还传出了保障房建设“很差钱”的信息，其余地方的“钱紧”状况就更可想而知。有钱没地，房子没处盖；有地没钱，房子同样盖不起来。找钱，恐怕是已向中央立下“军令状”的地方政府，面临的一件极其紧迫的大事。没有足够的资金，即便今年年底之前，1000万套保障房都

“按要求”如期“动工”，恐怕有些也难免“开工即停工”或“干干停停”的厄运。

怎样才能保证保障房建设“不差钱”？地方政府在开动脑筋、四处找钱，参加两会的专家们也献计献策、各抒己见。同为全国政协委员和经济学家们的厉以宁、李稻葵，在力量建设保障房上的意见是完全一致的，但在资金筹措方面的想法却不尽相同，有的甚至是针锋相对。厉以宁认为，不能靠借债，因为借债是要还的。他主张发挥资本市场的作用，学习某些发达国家的经验，利用公共投资基金方式，通过发债券，搞民间集资，吸引民间企

业投资。而李稻葵则在自己“今年唯一”的提案，涉及保障性住房融资体制的提案中非常明确地提出，要非常谨慎甚至不要民间资金直接入股建保障房。他认为，民间资金可以买债，但一旦民间资金进入股本，会扭曲保障性住房未来的运营，因为民营资本是逐利的，要追求回报。资本逐利，是完全合理，也是非常应该的。

厉以宁、李稻葵，究竟谁说的更“靠谱”？恐怕是见仁见智，一时很难做出此是彼非的简单判断。但以往的教训不可忽视，在相当长一段时间里，导致房地产市场失控、脱轨，直至疯

狂的一个重要原因就是，本该承担主要保障责任、提供足量公共产品的地方政府，禁不住种种诱惑，不适当地加入了“逐利”的行列。倘若在属于公益性产品的保障性住房建设中继续植入“逐利因子”，那么就难免这一事业还会发生人们所不愿看到的异变。

既要尽快解决“差钱”难题，又不能饮鸩止渴。怎么办？期盼代表、委员，以及广大社会有识之士，继续七嘴八舌，“抛”出各自的高见、实招，尽快让千万套保障房，由“空中楼阁”变为“大庇天下寒士”的真实“广厦”。（吴长生）

城市发展也应该追求“精益”

近年来，许多大型企业都搞起了精益生产，通过精益化生产，提高生产效率，减少和降低任何环节上的浪费，努力实现零浪费，普遍收到了良好的成效。由此想到我们城市的发展，也应该着眼于精益化发展。

如今国内大城市的快速扩张，迅猛发展，却造成了方方面面的浪费。以西安市为例，一个人明明住在南三环旁边，却要跑到北三环上班。市中心已经是人流、车流交织，拥挤如潮，偏偏许多大企业的总部还要搬进来，结果带来更多的拥挤和等待。精益思想所要极力消除的无效动作以及劳动时间的白白浪费，如今

在大城市里随处可见。

如何使城市的运转也趋于“精益”，消除不必要的浪费？首先应该对城市进行功能分区，就像企业在生产中那样，把不同的工序区分出来，不能一股脑地把所有的生产资料放在一起。比如说，金融街不要放在市中心，因为大部分人根本不会和它打交道。再比如说，各个大公司的总部也不必搬到城区的中心地带，因为大部分人也不会到那里办事。这样一来，自然就会分流很大部分的车流、人流，大大提高城市里的出行效率。

另外要考虑就近上班，如果对城市实行了功能分区，就应该让工作在某一区域的人们就近上

班，比如说有50%至60%的人步行上班的时间不超过20分钟，那么城市自然就不会像现在这样拥堵。其实要做到这一点也并不难，只需在规划办公区域的同时，规划出一定比例的居住区域即可。

笔者以为，尽管城市管理与企业生产管理不尽相同，但是在提高效率、消除浪费上的确有相同之处。设想一下，假如就仅仅让每个人每天消耗在路上的无效时间减少半个小时，那将会为社会创造多少财富呢？基于这一点，城市的规划部门有必要将精益思想融入城市的发展，让城市在科学、理性中健康发展。（沈谦）

