规避楼市风险

投资基金向二三线城市转移

近期，济南多家房地产公司通过代理机构成功从北京融得发展资金，代理机构相关人士表示，原来投资于一线城市房企的资金目前越来越青睐于济南、贵州等风险较小的二三线城市的房地产业，以完成全年的投资计划。

助力项目正常运转

随着开发贷款要求更严，审核条件更高，调控影响下的融资渠道持续狭窄。从去年开始就加紧融资步伐的济南中小房企，目前面临着更困难的境地；而省外大额资金的相继进入，为饥渴的房企提供了维持项目运转的救命钱。某融资代理机构有关负责人王先生表示，日前成功为济南一家房企融得8个多亿的资金后，近期正在与一家别墅项目以及枣庄某房企洽谈融资事宜。

据了解，目前正规渠道融资的利率与代理佣金的比例之和每年在20%左右。一位房地产企业负责人说，现在项目的利润跟这个也差不多，但不融资项目就难以进行下去，从一些小的民间借贷公司那里融资，利率更高。新华(山东)房地产交易所其政策研究部副总经理刘修进介绍说，在成功募集保障房建设基金后，他们目前正在筹备商业及旅游地产的基金运作，近期也有不少开发企业表达融资愿望，他们也在根据市场需要进行业务的调整。

济南东部一家房地产项目负责人也在等待开发贷款的进展情况，他说，半年后如果开发贷款下不来，他就要考虑与融资代理人签约或直接寻找投资方。另外一家房地产企业财务融资小组的负责人也表示，去年从四川融得了3个多亿资金，保证了项目的正常建设，但随着后续资金压力的增大以及企业发展，也会考虑更多外来资金的投入。

看中二三线城市的发展潜力

在济南进行房地产投资的某信托公司有关负责人也表示，由于房地产信托计划的叫停，企业目前在济南进行的运作主要是在当地进行房地产的直接开发，以及与企业合作开发形式投资，而不直接进行房地产方面的放贷业务。但由于二三线城市的市场发展滞后，他们仍对这一级别房地产开发潜力看好，去年又在工业北路附近一住宅项目投了4个多亿。

融资代理机构王先生表示，相对于一线城市房地产市场的泡沫现象，二三线城市虽受大势影响销售趋缓，但现实需求依然强劲，这是投资基金大胆进入的主要原因。王先生说，目前他们联系的投资公司投资于二三线城市房企的“胃口”还挺大，一般1个亿以下，期限一年以内的都不予考虑。

业内人士分析，资金青睐于二三线城市的诱因就在于刚需房及改善性住房的大量需求。相对于鱼龙混杂的大量小型民间借贷公司，房地产企业更愿意与一些大型的投资基金合作，随着房地产市场向着更加理性的方向发展，未来这种合作会成为一种常态。

(楼市记者 田园)

◓楼市动态

中国铁建·国际城品牌发布会成功举办

3月29日上午，由世界500强企业——中国铁建核心成员企业——中国铁建十四局集团主办、济南庆龙置业有限公司承办的“中国铁建十四局携手“山东省教育基金会”起航慈善之旅，暨中国铁建·国际城(济南)品牌发布会”，在济南喜来登酒店隆重举行，吸引了泉城社会各界的广泛关注。中国铁建十四局集团领导、山东省教育基金会代表以及山东省、济南市各大主流新闻媒体、客户代表等共百余人出席了本次品牌发布会，共同见证了中国铁建·国际城济南品牌的正式启动。当日，中国铁建·国际城(济南)营销中心亦盛大开放。

中国铁建国际城品牌济南站正式亮相

会上，中国铁建十四局集团领导、设计院专家、山东省教育基金会代表等与会嘉宾们一起回顾了中国铁建的发展历程及所取得的辉煌成就，共同见证了慈善之旅的起航。集团代表将捐赠支票样板赠与基金会代表；同时山东省教育基金会代表向企业代表颁发证书。

当天上午，中国铁建·国际城项目营销中心也正式对外开放。作为中国铁建布局济南东部新城的首个精品项目，中国铁建·国际城(济南)传承中国铁建64载精工品质，携手国际大师，以五个国际领衔，致力于打造国际级生活专区。项目整体规划体量约40万m^2，汇聚5A甲级生态写字楼、低密度花园府邸、风情商街等高端业态，配备济南首创生态互动边厅、精装大堂等设计，项目的建成将大幅度提升济南城市形象，对济南国际化都市生活将会起到巨大的引导作用。首期产品以80-150m^2为主，预计将于九月正式开盘。

外海·中央花园举办新品发布会

3月31日下午，外海·中央花园新品发布会隆重举办，山东外海置业投资有限公司相关单位领导，以及外海·中央花园VIP客户等200余人出席活动。发布会上，山东外海置业投资有限公司总经理畅谈了项目对济南未来国际人居的影响力，西区规划和发展前景。

杭州外海集团于2001年7月10日进军山东房地产市场。十年来，外海地产以务实的态度、典雅的建筑和上乘的质量，致力于筑就高品质的生活居所，相继在山东开发了外海·西子城市花园、外海·蝶泉山庄和外海·江南水郡，积累了丰富的经验和品牌影响力。现今，外海地产聚合十周年的积淀，在经十路旁、腊山脚下，总建筑面积约80万m^2的外海·中央花园即将荣耀面世。

外海置业领导在新品发布会现场发言

外海·中央花园，雄踞高铁西客站绝对居住核心，紧靠高铁中心、山东省文化中心、金融商业中心、总部中心等都心，凭借高铁西客站的运营和2013年第十届中国艺术节的强力带动，必将成为西部新城乃至济南最具升值潜力的楼盘。

社区的新古典主义建筑苛求每一处细节，外观融入经典的三段式布局；采用公建化外立面，干挂石材、真石漆等高档材质，呈现不亚于别墅的厚重，又兼具文化气息和时代感；精工打造匠心独具的联合大堂，私享五星级的入户体验；在户型设计上遵循以人为本的原则，以精益求精的态度为业主建造完美的居住空间。社区的园林景观，以意大利国宝园林“兰特庄园”为蓝本，运用欧洲皇家园林技艺，雕琢出壮丽、奇异、秀美的绝版园林。此外，社区入口将建成7000m^2圣泉广场，并复制世界瑰宝“罗马少女泉”群雕，为济南人营造世界级浪漫的“罗马假日”。

外海·中央花园计划4月底开盘，本次开盘将推出80—139平米的七大户型产品，能满足各个层次的置业需要，同时山东外海置业投资有限公司推出多重购房优惠和无条件退房政策，彰显企业实力和信心以及对置业者的利益保障。外海·中央花园展示中心位于济南市省体育中心西侧主入口处，欢迎贵宾咨询。

◓楼市一周

网邻通助推房产经纪

数据显示，2012年一季度一线城市二手房成交量呈上升趋势发展，与此同时，房屋租赁需求依然旺盛，很多城市的住宅租赁成交数量和租金均有较大幅度上涨。面对升温的二手房和租赁市场，不少中介公司绞尽脑汁使出各种手段，希望在这一波热潮中抢夺先机。

笔者了解到，很多中介公司一改过去守在店铺等客上门的方式，开始主动出击，下派业务人员发放传单资料。而一些网络营销平台，如58房产网邻通则依托良好的用户基础，打造了消费者寻找房源和中介公司发布房源信息的优势网络平台。目前，在北京、上海、广州、深圳等一线城市中，转战网络渠道的经纪人占到近四成，网络正逐渐成为地产经纪人的主战场。

另一方面，互联网发展瞬息万变，BBS、微博等网络互动形式的出现，让网民与企业的关联更加密切，房产公司和经纪人在运用多种营销手段推广时，也不能忽视对客户的分析和把控。在这方面，通过运用58房产网邻通的网络营销平台，便能实现流量统计，从而凸显客户推广效果，与此同时把控网站的整体流量变化趋势，可以帮助房产公司和经纪人更及时调整推广方向，为其精准营销注入赢动力。

业内资深地产专家认为：“在二手房、租房市场蓬勃发展的今天，58房产网邻通这类网络营销平台的不断成长和完善，对于房产经纪公司以及整个房地产行业来说，都有着非常积极的作用。”

温泉小镇打造低密度社区

温泉小镇位于历城区临港开发区温泉路与祥和路交会处，是政府“东拓北跨”的战略要地，是空港新城的核心区域。畅达的交通和逐步完善的硬件配套为区域的发展和成熟提供了坚实保障，机场高速、济青高速、青银高速、二环东路、工业北路路畅达，将20分钟生活圈延伸至洪楼广场。规划中的济南东客站、地铁6号线，更为本区域融入主城区提供了快速转换的基础，畅达的交通逐渐引爆了济南东北部置业大潮。

温泉小镇秉承“平价优居”的造城理念，成为置业济南最后的价格洼地。经过科学规划的千亩社区包含综合体，花园洋房、景观别墅、CEO公馆、大型商业区、医疗教育机构等多元化物业形态，力求打造清河流域精品社区，其区域升值潜力不言自喻。

同时，华鑫公司另一项目——华鑫·现代城处于济南半小时生活圈内，济阳正安路与富阳街交会处，现已现房发售。成熟社区氛围，一站式教育，以及即将建成的澄波湖打造新的人居理念。