

# 新型城镇化或成房产发展新契机

新型城镇化建设是中国经济转型升级的最大引擎，是十八大提出的“全面建成小康社会”的重要载体。有关专家研判，中国房地产在经历了数十年的“黄金时代”以后，借由国家推进新型城镇化战略的机遇，将迎来行业转型升级、市场巨大发展的“白银十年”。

## 新型城镇化给房地产行业带来发展契机

无论是十八大报告还是中央经济工作会议的决策，新型城镇化这一概念被多次提及，城镇化也被认为是未来中国经济增长的主要动力。2011年中国的城镇化率为51.3%，正处于加速发展的区间，未来10年不仅有很大的成长空间，并且还会有一个较快的速度。如果以年均1%—1.2%的速率推进，到2020年中国的城镇化率将提高到60%以上。在2012年11月召开的全省城镇化工作会议上，山东明确提出，到2015年城镇化率将达到56%以上。

房地产业内乐观者认为，新型城镇化将给房地产市场带来新一轮契机。伴随未来城镇化战略的逐步落实，中小城镇将成为新的增长极。城镇化过程对于提高房地产投资、增加居民潜在住房需求起到了积极促进作用。初步测算2012-2021年，

城镇化进程将给房地产业每年带来约5.92亿平米的巨大增量，相当于2011年商品住宅销售量的61%。

## 三线城市刚需旺盛，土地供应充足

中国指数研究院发布的《2012年中国房地产市场总结与2013年展望》报告指出：2012年1-11月，各类城市成交量均有所增长，其中二、三线城市同比分别增长28.6%和15.3%。与历年同期相比，各类城市月均成交量均有所下降，其中一线城市与2009年同期相比降幅超过40%，二线城市下降11.7%，而三线城市基本与2009年水平持平，仅下降2.6%。

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰认为，在我国目前条件下，再继续依靠重点发展大城市甚至特大城市，以及重点依靠发展小型城镇，都有其很大的局限性，大力发展中等城市则是今后中国城镇化的重要努力方向。大城市做不

好，小城市做不到，大城市进不去，小城市不愿去。所以从必要性和可行性两方面来分析，介于二者之间的中等城市也许是一种扬长避短的最优选择，权衡其现状与发展前景，它们既可有效地解决资源与环境问题，也可妥善地解决农民工市民化的问题，三线城市或将成为下一轮城镇化的重点与优先方向。走折中均衡之路，把中等城市放在城镇化发展的优先位置，应该是提高我国城镇化质量和效益的必然选择。

## 城镇化加速房产行业发展，一线房企加速布局二三线城市

城镇化或将为楼市提供新的更广阔市场，一批一线品牌房企已经在全国上下在进行的城镇化建设中嗅到商机，包括山东市场在内，加速在二三线城市的布局已经成为品牌房企当前的选择。

招商、绿地、金地等多家一线品牌房企的负责人，



在最近一段时间接受采访时也明确表示，未来十年，城镇化是经济发展最大的引擎和红利。对房地产行业而言，会有更直接的收益，农村人口转移到城市，住房、商业、美丽中国的环境建设等都与房地产有关。

在调控持续深入的背景下，2012年标杆房地产企业的应对策略也日趋分化，万科、保利、中海和恒大等依托广泛的市场布局、成熟丰富的产品系列，继续强化对主流市场的覆盖，并适时优化价格与推盘策略，取得了良好业绩。

(楼市记者 郭强)

## 楼市一周

## 重汽·翡翠清河元旦狂欢季

元旦三天假期，没了工作的烦扰，大多数人还是选择和家人一起度过。旅游、购物、狂欢……在只属于你和家人的日子里，有一处清雅之地，浓浓温情依旧。欢迎你加入翡翠清河这个大家庭，感受重汽的呵护与关怀！

重汽品牌，一如既往，对于亲人，重汽开发的社区品质过硬，时时刻刻都为济南的老百姓考虑。项目选址清河岸，区别于市中心的高密度建筑，在返璞归真中反思过度城市化的弊病，在自然生态中寻找生命的价值本真，城市不与自然争抢，青春记忆与人间温情永驻。

从翡翠郡、彼岸新都、彩世界，到如今准现房呈现的翡翠清河，19年济南本土耕种经验，数十万重汽业

主，重汽地产已成为济南人心中响当当的一个名号。二环内绝佳地理位置，洪楼商圈完善城市配套。签约北师大教育，成立历城六中校区和“重汽社区教育学堂”，对孩子的教育和成长，重汽和作为家长的您一样着急。生活就是穿衣吃饭，生活就是柴米油盐，翡翠清河早替您提前想到了，并且做到了。户户地暖、户户太阳能，用最有效和环保的方式让您温暖舒适地度过整个冬天；天然气直接入户，让您的厨艺得到最完美的释放。

目前，小区已经全部现房呈现，四期璞园120-130平专利住宅户型热销中，纯板楼，全明通透，16%的超低公摊，是市区置业的最佳选择。另外，43-73平生态公寓同期热销！

# 品牌之旅体验万科绿色科技建筑

如果盘点2012年济南房地产大事件，那“万科入济”绝对独领风骚。日前记者参加了万科济南媒体深圳行活动，亲身感受到了万科对绿色、科技与建筑融合的执着追求。

## 绿色战略 做工业化产品标准的制定者

早在2009年，万科就提出绿色战略规划：第一是精装修，第二是住宅工业化，第三是绿色建筑。这促使万科完成两个转型：一是从传统的营销向技术科研转型，二是从建卖房向服务转型，从而使万科拥有持续领跑房地产行业的核心竞争力。

本次万科济南媒体深圳行的第一站，来到了位于广东东莞的“万科建筑研究中心”。这是一个汇集了目前国

内最尖端建筑科技的地方。在这里，万科采用了多种节能手段，并通过绿色建筑材料让住宅需要的能源大大减少；同时在户型研发设计上注重自然通风，对太阳光、风能等的智能采集实现空间内的通风、制热、制冷。在示范车间，工人们生产出来的各种墙体、地板，今后将被运往建设工地，作为预制件节省建筑能耗，将来人们将住在流水线上生产出来的更低碳环保的房子里，这也是万科实行住宅工业化的要义所在。

## 科技追求 颠覆传统建筑理念

在深圳大梅沙万科总部，我们目睹了有着“漂浮的地平线、躺着的摩天楼”之称的万科中心。这是一座建筑

与科技、环保、绿化完美融合的作品，它位于花园的上方，功能包括：办公和酒店，一个会议中心、水疗中心、停车场和景观公园。这个建筑获得了世界绿色建筑的最高认证——“美国LEED铂金认证”，是被美国《时代》周刊评为美国最好的建筑师、世界十大建筑师之一Steven Holl先生设计，实现了世界首创的“斜拉桥上盖房子”的理念。

万科中心还利用了太阳能热水及光伏发电系统，项目中太阳能年发电量达25万度。这栋楼是底层全部架空的，下面更多的用作绿地，在房顶铺的也是绿草坪，不仅对原来的草地没有破坏，而且提供了更多绿地。平时它可以作为市民自由来往的

空间，这是给所在城市的市民提供一个公共空间。

## 品牌落地 期待济南地产整体飞跃

如今，万科落户济南的第一个项目——万科天泰金域国际开盘在即，化纤厂地块的住宅项目也吸引了万科大量拥趸的“覬觐”。万科特有的产品理念以及良好的物业管理，将在济南市场刮起一阵阵清新小风。

短短两天的万科济南媒体深圳行，充分感受到万科多年来在行业中的专业贡献和实力。万科给我们带来的，不仅是节能、环保的居住产品，更是让我们对自然生态的追求有了一个崭新的定义，让更多的人了解万科“让建筑赞美生命”的真谛。

## 2013中国(山东)地产新视角盛典举行

2012年12月27日，“汇聚力·成就梦想”2013年中国(山东)地产新视角暨搜狐焦点年度风尚盛典在济南索非特酒店六楼大宴会厅隆重开幕，众多行业专家、地产老总、知名媒体代表莅临盛典，现场大腕云集，星光闪耀，总结2012，展望2013，共话楼市未来。

2013中国(山东)地产新视角，全面盘点2012年房地产行业中的涌现的重大事件，

表彰对山东房地产业的发展起到重大积极影响、价值受到市场充分认可或将引领未来行业风潮的项目楼盘，礼赞地产人风采。盛典现场共分八个环节颁出31个奖项。

晚宴在轻快的音乐中徐徐落幕，但由搜狐焦点打造的年度地产盛会仍在接力。无论往届还是未来，搜狐焦点新视角盛典一直秉承全国联动，年年精彩，致力打造高规格年度精彩颁奖盛典。

齐鲁楼市

QILU HOUSE OF REALTY

— 不动产合作机构 —

加盟齐鲁楼市 点燃创业激情

加盟热线：81758660

七里堡店 七里堡市场东200米路北 88162789 88162779			宜和居店 解放路8号 88958199			全悦居顺祥店 槐荫区经一纬八路20号1楼商铺 0531-87900012		
二环东路 77万 3.2 98平 5/6F 双气免税两室朝阳 张 15866777880	湖畔苑 94万 3.2 110平 4/6F 双气免税明湖北临 张 15866777880	华山建委宿舍 68万 3.2 115平 1/6F 天然气免税小院 潘 13176440556	国华东方美郡 698万 5.3 320平 1/4F 大花园包合同送车库 王磊 13256170657	浆水泉水利厅宿舍 140万 3.2 147平 4/7F 包合同地暖车位地下室10万 王磊 13256170657	姚家东区 107万 3.2 153平 1/7F 包合同双气优位置 崔倩 18764000270	经二纬十一单位宿舍 43.8万 2.1 58平 4/6F 有天然气单价低南北通透 惠 0531-8790 0012	经三纬十一单位宿舍 48.6万 2.1 62平 3/5F 黄金三楼南北通透有证免税 惠 0531-8790 0012	北园大街青年居易 62万 3.2 92平 6/7F 高档小区精装暖气婚房 单 18615450800
国美 41万 2 50平 5/5F 两室朝阳洪楼一小 张 15866777880	高新小区商铺 165万 3.2 123平 5/7F 双气门头房带地下室 潘 13176440556	七里堡 70万 3.1 92平 5/6F 小房免税精装 潘 13176440556	经十东路精装别墅 160万 5.3 247平 3/4F 有证送露台大型空中花园 崔倩 18764000270	文化东路万豪国际 45万 2.2 78平 12/28F 包合同新房产权70年 王磊 13256170657	奥体中路单位宿舍 79万 2.2 96平 1/6F 学区房双气有证免税 崔倩 18764000270	昆仑小区 46万 2.1 77平 6/6F 有天然气单价低送小房 惠 0531-8790 0012	机关单位宿舍 55.6万 2.2 84平 8/8F 两室朝阳双气单价超低 惠 0531-8790 0012	裕园小区 62.8万 2.2 81平 6/7F 单位宿舍双气精装全明户型 单 0531-8790 0012
全悦居顺祥店 槐荫区经一纬八路20号1楼商铺 0531-87900012			名士豪庭店 浆水泉路名士豪庭1区西门南20米路东 88883422			千佛山店 经十路17513号 81758671		
营东学区房 71万 3.2 86平 5/6F 精装天然气送全套家具家电 惠 0531-8790 0012	经三路机关单位宿舍 96万 3.2 115平 1/8F 大院传达双气有证免税 惠 0531-8790 0012	西市场东群盛华城 96万 3.2 120平 3/19F 双气经典三室有证可贷款 惠 0531-8790 0012	名士豪庭 132万 2.2 122平 1/15F 地下室双气通透有证 潘 15726187658	名士豪庭公寓 53万 2.1 75.8平 24/24F 地下室双气通透 沈 15726144733	名士豪庭 180万 3.2 127平 13/18F 精装可贷款 宋 15726187656	华丰居 100万 3.2 103平 6/7F 双气有地下室 单 18615450800	现代逸城 92万 2.2 92平 3/17 F 双气可改合同户型好 单 18615450800	现代逸城 57.6万 1.1 60.07平 3/7F 多套公寓独家居源 单 18615450800
经二纬八单位宿舍 75.6万 3.2 93平 4/6F 精装三室暖气送小房可落户 惠 0531-8790 0012	省立医院附近高档小区 96.8万 3.1 115平 7/11F 新小区两卧朝阳超大客厅 惠 0531-8790 0012	万盛园东临荣泰北区 109万 3.2 127平 3/6F 新房免税3居地下室 惠 0531-8790 0012	现代逸城 90万 2.2 89平 5/17F 中装地下室免税 王 15726187657	华丰居 143万 3.2 143平 8/11F 有证可贷款 马 15726187650	伴山苑 200万 4.2 198平 4/7F 学区房双气有证免税 潘 15726187652	现代逸城 125万 2.2 126平 1/17F 双气三线可做三室 单 18615450800	电子学校宿舍 52万 2.1 45平 5/5F 双气免税学区房 单 18615450800	现代逸城 35.5万 1.1 40.7平 3/7F 不限购公寓多套 单 18615450800

更多房源请登录齐鲁楼市不动产网站 W W W . q i l l s b d c . c o m