

# 警惕二三线地产热催生泡沫



楼市观察

近几年，城市经济增长和城市化进展迅速，房地产开发投资和购房需求均十分火热。由于房价涨幅并不十分显著，二三线城市受调控的影响较为有限。不过，随着开发商大规模介入，这些城市也开始诞生地王。业内专家提醒，须警惕二三线城市地产热催生新一轮泡沫。

目前，二三线城市正面临快速

的城市化、工业化进程，成为中国房地产市场新的增长点。据统计，2009年中国城市化率46%，并且每年以1%至1.5%的速度递增，每年有2000万左右的农村居民变成城镇居民。

与一线城市拿地成本日益高昂相比，二三线城市的土地成本可控，开发难度相对较小，因此，一些房地

产企业转入二三线城市发展，不失为一种正确的策略。而对于二三线城市来讲，也确实需要招商引资，发展基础设施，改善市容市貌，提升居住条件。

近年，万科、保利、恒大等大型房企相继扩大二三线城市的土地储备和开发规模，进而引发了二三线城市房地产开发的热潮，有力带动

了当地房地产市场和区域经济的蓬勃发展。但与此同时，一些优质地块也开始受开发商争抢，地价也迭创新高。这需要引起监管部门和投资机构的警惕。

专家指出，二三线城市拥有国家区域发展政策的支撑，同时也是区域中心城市，但这并没改变这些城市内向型经济的本质，支撑最终

住房需求的主力仍是本地居民，部分二三线城市的经济缺乏有足够竞争力的产业支撑，居民人均收入水平也相对较低，地价和房价上涨可能超出了住房刚性需求的实际购买力。而在这种情况下，如果大量投资性开发和购房资金涌入，则最终会形成投资泡沫。

(新华网)

## 专业操盘之独孤九剑(四) ——房地产代理公司九大专业操盘理念



**独孤九剑第七式：开发公司的推动力**

开发商常常需要代理公司推着走，毕竟代理公司的很多想法，是需要自己去推动的，也就是推动力。

一些大的营销节点，开发商比较配合；小的节点性工作，并不是代理公司说怎么办就怎么办，开发商也是有想法的。推动的目的是让开发商接受我们的想法，对项目的营销有所推动。这就需要我们在推动开发商方面掌握一定的技巧。

首先，找对人。一般开发商对接

人是负责营销的副总，根据其专业水准，推动难易程度有所不同，这就需要代理公司有相当的专业水准。

其次，要找对时间。你的思路，除了留有充足的执行时间外，还要在开发商适当的时候去推动，找准时机最重要。

**独孤九剑第八式：团队形象的表现力**

现在开发商越来越注重其团队的形象了，比如在办公室装修、智能化办公、员工对外形象等方面。作为代理公司要领先开发商，特别是在项目的营销团队上，要比开发商懂得投入。

团队形象需要通过各个方面去打造，比如接待礼仪、仪容仪表、举止言谈、卫生保洁等方面，也包括交通工具、通讯工具、智能化等硬性方面，都需要代理公司去领先开发商。

**独孤九剑第九式：策划整合的执行力**

一切的策划都是好的，一切的思路都是明晰的，一切的想法都是对的，但是最终没有付诸实践，都是注定失败的。执行力，不是一个人在战斗，需要开发商和代理公司上上下下所有的人都行动起来，都执行起来。

有句经典的话叫赢在执行，执行方面说起来容易，做起来难。因此不再多说，让我们开始行动吧，开始执行吧！

(张敬磊 全文完)



12月18日，位于南昌路与九都路交叉口的名门盛世营销中心盛大开放。从早上开始，到访的客户络绎不绝，项目所产生的市场轰动效应引发全城关注。

该项目的开发企业名门地产（河南）有限公司依托12年品牌积淀，以中原六城近二十个项目开发之经验，拟将集商业、住宅于一体的城市综合体打造成行业高端产品，实现洛阳人民的品质居住梦想。图为营销中心现场。

本刊记者 孙静芳 摄

## 洛阳市经济适用房购房资格公示(四)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
14863	王巧霞	洛阳天正商贸有限公司	鹏祥小区
	祖战辉	洛阳宝子明电子工程有限公司	
14864	刘权耿	驻洛某部	鹏祥小区
	李风云	无固定职业	
14865	余良源	洛阳市东写西涂手绘有限公司	鹏祥小区
14866	陈旭	洛阳市荣佳商贸有限公司	鹏祥小区
14867	崔容	洛阳一拖润达工贸有限公司	鹏祥小区
	王广茂	河南三建集团	
14868	李卫清	无	鹏祥小区
	郭永敏	无	
14869	刘建洛	洛阳市金穗农业生产资料有限公司	鹏祥小区
	田玉琴	河南储备物资管理局四三三处	
14870	刘伟	中国一拖集团有限公司	鹏祥小区
	刘芳	无	
14871	袁超	洛阳市亚联汽车运输有限公司	鹏祥小区
	赵娜	洛阳市鑫洲汽车销售有限公司	
14872	张振锋	西关办事处	鹏祥小区
	王鹏	省安幼儿园	
14873	刘宝珍	退休	鹏祥小区
	李树生	退休	
14874	周建东	洛阳市大唐官陶瓷市场迦南陶瓷商行	鹏祥小区
	姚李萍	无业	
14875	李亚峰	洛阳新德亿装饰	鹏祥小区
14876	徐延军	洛阳建森物业服务有限公司	鹏祥小区
	程杰	洛阳建森物业服务有限公司	
14877	牛继安	无	鹏祥小区
14878	张会霞	洛阳市复员退伍军人转运站	鹏祥小区
14879	郭明洋	洛阳东方怡德机械制造有限公司	鹏祥小区
14898	余纪敏	洛阳佳欣机械制造有限公司	富阳佳苑
14899	金银举	洛阳市西工区景源门窗厂	富阳佳苑
	孔维荣	洛阳市西工区景源门窗厂	
14900	王金霞	无固定职业	富阳佳苑
	牛光乐	无固定职业	
14901	刘倩	一拖(洛阳)开装装备材料科技有限公司	富阳佳苑
	李晨杰	一拖(洛阳)开装装备材料科技有限公司	
14902	刘宏伟	无固定职业	富阳佳苑
	周丽霞	洛玻集团公司	
14903	刘为钢	无固定职业	富阳佳苑
	任妙艳	无固定职业	
14904	左跃卫	洛阳鑫平商贸有限公司	富阳佳苑
	马娟娟	孟津县妇女联合会	
14905	靳婷	郑州铁路局郑州客运段	富阳佳苑
	侯文浩	无固定职业	
14906	张新建	一拖(洛阳)建筑机械有限公司	富阳佳苑
	赵婉如	河柴动力机械有限公司	
14907	刘红涛	洛阳公共交通集团有限公司	富阳佳苑
	张小敏	洛阳白马集团有限责任公司	
14908	张永胜	洛阳中铁强力桥梁机械有限公司	富阳佳苑
	缪平英	洛阳中隧医院	
14909	张建洛	洛阳市西工区环境卫生管理局	富阳佳苑
	李灵霞	无固定职业	
14910	刘社香	洛阳新安县第二高级中学	富阳佳苑
	周育才	洛阳市劳务派遣服务中心	
14911	宋庭波	洛阳自然食品有限公司	富阳佳苑
	陈存侠	洛阳自然食品有限公司	
14912	李志斌	洛阳金叶商贸有限公司	富阳佳苑
	王玲	洛阳金叶商贸有限公司	
14913	龚洁	中铝河南铝业有限公司	富阳佳苑
	张莉	无固定职业	
14914	方强	洛阳鸿祺科贸有限公司	富阳佳苑
14915	李秋霞	洛阳中旅旅行社有限公司	富阳佳苑
14916	郭利英	洛阳市信息科技中等专业学校	富阳佳苑
	张路	洛阳市信盈机械有限公司	
14917	刘瑞霞	濮阳市嘉丰商贸有限公司	富阳佳苑
14918	汤浩	第一拖拉机股份有限公司	富阳佳苑
	王叶晓	无固定职业	
14919	陈莹	洛阳安信投资担保有限公司	富阳佳苑
	李成堂	洛阳市大自然旅行社有限责任公司	
14920	任爱民	洛阳市涧西区保安服务公司	富阳佳苑
	陈洪玲	郑州铁路通运实业公司分公司	
14921	韩建红	中国洛阳浮法玻璃集团晶华实业总公司	富阳佳苑
14922	刘明	郑州铁路局洛阳工务段	富阳佳苑
	刘佳佳	无固定职业	
14923	杨建民	洛阳市第六中学	富阳佳苑
	董晓玲	洛阳市实验幼儿园	
14924	张连平	洛阳懂春物资有限公司	富阳佳苑
14925	杨新栓	洛阳市环玲医疗废物集中处理有限公司	富阳佳苑
14926	岳伟	洛阳新洛阳饭店管理服务有限公司	富阳佳苑
14927	张灵霞	洛阳合房产咨询有限公司	富阳佳苑
14928	靳继航	洛阳市西工区金龙电脑刻绘行	富阳佳苑
14929	李利妮	河南黄金建筑安装公司职工医院	富阳佳苑
	王献涛	洛阳达亿商贸有限公司	
14930	任红林	洛阳高新开发区大海天汽车美容装饰中心	富阳佳苑
	刘朝阳	洛阳高新开发区大海天汽车美容装饰中心	
14931	信步曲	洛阳市西工区天宇汽车维修站	富阳佳苑
14932	李小红	洛阳白马集团有限责任公司	富阳佳苑
14933	李兴	河南中隧物业管理有限公司	富阳佳苑
14934	米子国	洛阳光电技术发展中心小浪底航空度假村	富阳佳苑
	王洁茹	无固定职业	
14935	张明伟	无固定职业	富阳佳苑
	李民霞	无固定职业	