

## 城镇化进入“地方时间”

# 标杆房企抢占二、三线市场

□据《华西都市报》1月8日第27版

未来在新型城镇化的发展过程中,中小城市房地产业将迎来巨大发展机遇,万科、招商、中海、恒大等均在二、三线城市甚至四线城市大量拿地。

国家发改委规划推算,城镇化在未来10年可拉动40万亿元人民币投资。招商证券分析师指出,我国城镇化率每增加1个百分点,大体能够带来7万亿元的市场需求。城镇化的加速推进,在大大提高产业集聚度、基础设施利用率和土地集约使用效能的同时,将释放出巨大的消费需求和投资需求潜力。未来新型城镇化的发展过程中,邻近经济实力强劲的核心城市,将给中小城市房地产业的发展带来巨大的发展机遇。

### 城镇化将成热议话题

有报道称,海口市统筹城乡综合改革试验区已经上报国家发改委,正等待批复。而早在2012年12月25日,浙江省发改委主任孙景淼就提出:“要开展撤镇设市的制度和路径研究。”而在随后召开的“小城市培育试点工作现场推进会”上,也传出浙江“初步考虑建立小城市试点镇用地指标单列制度,争取国家在浙江率先开展撤镇设市试点,将条件具备的镇升格为小城市”等消息。有分析人士认为,在1月底之前,随着全国各地“两会”的陆续召开,城镇化将成为与会代表热议的话题。

实际上,不少地方已经在谋划如何打好城镇化这张牌。2012年11月30日,国家发改委批复了川渝合作示范区(广安片区)建设总体方案。在该方案中,提出了“适时调整行政区划,支持广安申报较大的市”的意见。此

后,广安地区的一家上市公司在横盘近一年后突然涨停。有消息称,目前不少地区有意申报城镇化试验区,而即将召开的地方“两会”必将出现更多此类消息,从而拉开城镇化概念第二波行情的序幕,相关地区的受益上市公司也将成为资金关注的重点。

### 房企抢占二、三线市场

从2012年4月万科首次在唐山耗资1.9亿元拿下两幅地块后,到去年8月底,万科在全国至少新增项目18个,总地价约为112亿元,大部分都集中在二、三线市场。而招商地产2012年前三季度共拿地97万平方米,规划建筑面积达到270万平方米,大部分集中在二、三线甚至四线城市。仅在刚过去的2012年12月,中海地产在第一周就已经动用了近50亿元,在国内4个城市拿下4幅地

块。这些地块都是位于二线城市,包括苏州、杭州、南宁以及武汉。

去年10月,恒大与福州签订投资框架协议,正式进入福建省。至此,恒大已经进入120多个城市,成为中国进入城市数量最多、规模最大的龙头房企。其中大部分位于三线城市,受益于新型城镇化政策导向明显。

恒大地产负责人表示,恒大的战略更大部分是关注发展潜力大的新兴城市,因为中小城市发展潜力大,所以房地产业市场前景更加广阔。在城市群内部实际上存在着不同的圈层结构。核心城市的扩散存在着紧密的圈层效应。房地产市场更是如此。未来新型城镇化的发展过程中,邻近经济实力强劲的核心城市将给中小城市房地产业的发展带来巨大的发展机遇。伴随着中小城市的进一步崛起,中国房地产市场容量将进一步提升。



## 中弘卓越城营销中心温情开放



2012年12月30日,中弘卓越城营销中心开放,现场精彩表演不断,到访客户络绎不绝。

在营销中心开放的大喜日子里,中弘集团感恩回馈,集团领导心系滞销菜农,并订购一批爱心萝卜,于活动当天免费派送。此外,中弘卓越城入会活动同期举行,99元即可享受会员权利。

精耕本土市场的中弘集团品牌感恩十五载,以雄厚的实力打造百万平方米的成熟社区,该项目也是提高涧西区人居水平的标志性项目。

(孙静芳)

## 凌宇犀地成立犀客会

2012年12月30日上午,凌宇犀地犀客会成立盛典暨吉祥物征名揭幕式在冬日暖阳中正式启动,300余组客户踊跃加入犀客会。充满激情的节目、憨态可掬的吉祥物、接连不断的抽奖活动,把现场气氛不断推向高潮。

据悉,凌宇犀地是中集凌宇进军房地产业的开山之作,是依托西工区核心地段完善配套资源的德式公馆府邸。总规模40万平方米的凌宇犀地,规划有高层、花园洋房以及6万平方米大型购物中心和一幢国际5A写字楼。

在景观上,项目首创洛阳六重多维立体景观体系,打造曲径通幽的坡地景观。在物业上,凌宇犀地聘请世界知名物业管理顾问团队,以洛阳服务行业前所未有的服务态度和方式,全身心为客户解决各种问题。

(刘晨)

## 上海滩华府举办客户答谢会

2012年12月29日下午,上海滩华府隆重举办客户答谢会,以答谢广大客户的支持与厚爱,项目领导及近200名新老客户应邀出席。

答谢会上,主办方为来宾准备了丰富多彩的文艺活动,还巧妙地穿插了抽奖环节,现场有6名客户幸运地获得了液晶电视等超值精美大奖,订房的每位客户获得了一部iPhone5手机。

据了解,上海滩华府由洛阳联华兴宇置业有限公司开发,总建筑面积8万平方米。项目位于西工区纱厂南路,邻近洛阳王城公园与原洛阳市博物馆,坐拥城市交通主干道。周边配套完善,生活便利。

(刘晨)



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注《洛阳晚报·楼周刊》,加入我们,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《洛阳晚报·楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从微博中选取一部分真知灼见,刊发在《博文天下》栏目中,希望大家踊跃发言。

顺应市场是最高智慧,对政府如此,对个人更是如此。在房价整体仍处于上升通道的背景下,有钱又符合条件却不买房,就等于甘愿被洗劫,自愿被剥夺。而鼓动别人不要买房,要么是不懂装懂,要么是看不得别人致富!

——董藩 北师大房地产研究中心主任

提醒开发商对于调控政策的松动不应抱希望,虽然各房企2012年销售收入有微小的上升,但我认为,今年可能出台政策完善土地供应制度,鼓励开发中小户型住房、增加住房有效供给、严格商品房预

售管理、推进城镇个人住房信息管理系统建设等,开发商还是需要谨慎为妙。

——杨廷文 四川省诚信企业联盟常务理事

市场经济需要市场化的回归。中国经济崛起,中国市场繁荣,需要房地产业市场化持续健康发展。

——许尚龙 南京21世纪投资集团董事长

只认为房子是住的,今天看来多么天真。只有充分认识到房子的双重属性,才会处理好房地产的

发展!

——陈云峰 中国房地产经理人联盟秘书长

对楼市的调控目标也不应该把焦点放在房价上。房价快速上涨固然是不健康的表现,但大幅下跌就一定健康的表现吗?当然不是,造成中国房价连年快速上涨的因素是多方面的,必须综合梳理制度、创新标本兼治才可以。

——李骁 海乘星行行销服务机构总经理、营销专家、著名房地产评论人

(记者 许晓洁 整理)