

# “同城效应”预期已开始被看好

省会“半小时生活圈”暨调控下的房产市场走势高端论坛成功举行，吸引省城及周边地市20家开发商参加。

2011年4月17日下午，由齐鲁晚报齐鲁楼市主办的“省会‘半小时生活圈’暨调控下的房产市场走势高端论坛”在新闻大厦隆重举行。住房与城乡建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮，世联怡高董事长乐智强，山东师范大学房地产研究室主任程道平，以及济南、泰安、德州、临沂、莱芜等地近二十家的开发商参加了此次论坛。论坛期间，大家针对去年以来，国家宏观政策和调控中“双限”对整个行业的影响以及省城未来5-10年城际铁路、省会城市群经济圈的规划蓝图，未来济南都市圈形成，济南核心地位怎样、楼市发展走势如何等话题做了深度的探讨。



在读者和行业内关注的“调控”话题中，陈淮对于本次调控从几个方面谈到几点看法。第一，维护国民经济的稳定运行，调控第一目的是反通胀。第二，调控社会利益关系。城市化、盖房子，房地产业发展国民经济就发展，是因和果的发展。但是，在过去十年的发展中，各个社会的利益主体从这个发展中得到的好处是不一样的，是不平衡

的。第三，在前些年城市化过程中还存在着大量的发展不平衡。比如说沿海特大城市和济南这样的二线城市或者说一线城市省会级城市、中西部的二三线城市、中小城镇发展严重不平衡，调控的意义也在于此。第四，通过调控，让我们的老百姓进一步改善住房环境。

山东师范大学房地产研究室主任程道平在关于省会

“半小时生活圈”问题中，从半岛城市群、半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态经济区、济南城市群经济圈，四个方面阐述了山东未来5-10年的大好发展前景，以及在济南都市圈中“1+6”7个城市的职能发展定位问题。世联怡高董事长乐智强对半小时生活圈提道：“这个发展战略的提出，其背后具有很大的功能承载驱动力，这个驱动预示着济南作

为区域中心城市打造这个城市的规模、城市的建设。而在这一点上，最大的一个标志就是济南首位度的影响力。所谓的首位度涉及到GDP、人口规模、产业、综合功能。从过去的“十字方针”，到现在的深化过程，不仅从整个建设的规模、整个基础设施的完善一定是在承接所代表的区域中心城市的变化。这一点变化大家可

以很清楚地比较，如武汉承载着中部崛起的桥头堡，西安代表着国家往西部的桥头堡的承载功能，郑州作为中西部桥头堡的转移，它的城市内在动力、规模起点已经远远超出了它作为省会城市本身的功能。在这个背景下，济南它不仅仅承载着省会本身的功能，更承载着这个区域发展的基地功能。”

(楼市记者：贾婷)

## 高端论坛 调控成为本次论坛最大关注点



陈淮：调控趋紧三四线宽松

比重是不会增加的，而二三线城市要增长1倍，农村人口从五成降到两成。

### 盲目购房会面临风险

盲目购房将面临很大风险，陈淮举例，假定购房者过去三到五年内买了房子，每个月还贷5000元，而如果未来几年内利率涨一倍，每月还款提高到八九千元，购房者就面临承受不了的压力。

陈淮认为，3%-5%的CPI指数虽是良性温和的通胀水平，但4%的物价上涨水平“不是熬两天就过去的”，从导致输入性通胀的原因看，一些国家的货币量化宽松政策还只实施了1/3，还有2/3没有实施；加上中东、北非目前的局势甚至日本大地震的影响，都会对中国控制通胀水平制造巨大的困难。从目前看，在不能通过人民币快速升值方式来应对输入性通胀的情况下，提高存款准备金率、加息都是必然的选择。

两年就能解决的，也不是出个“国几条”就能解决的。三四线城市暂时不会限购，陈淮表示。限购政策明文规定，对房价过高、上涨过快、供求严重不平衡的地区实施限购，没有出现这些问题的地方则没有。陈淮表示，国内人口分布结构是沿海、特大城市，二三线城市，城镇，农村，比例为2:2:1:5，希望用10到20年时间，把比例调整到2:4:2:2，也就是说像北京这样的特大城市，10到20年里人口所占



### 调控不会放松

陈淮认为，楼市调控的第一目的是反通胀，维护国民经济的稳定运行。国家统计局刚刚发布的3月份宏观经济数据显示，3月CPI同比上涨了5.4%，前两个月同比上涨4.9%，从目前看，2011年通胀预期并不乐观，保守估计，“十二五”前两到三年，政策的第一出发点、第一依据都是反通胀。因此陈淮认为，在现有调控政策之下，即便包括济南在内的各个城市楼市成交量大幅下降，如果物价继续大幅上涨，出现了通胀问题，毫无疑问政策会继续大幅度收紧。

### 三四线楼市将成地产蓝海

陈淮认为，调控的根本措施要靠完成四个调整，即城市结构、中央和地方税负关系、土地制度、收入分配结构的调整。但这四个问题不是一年

### 海信慧园“我的精彩童年”

### 第一季快乐上演

4月16日下午，由海信慧园与幼儿园签约单位“小哈佛”幼教集团携手举办的，我与慧园一起成长——海信慧园“我的精彩童年”第一季在海信慧园售楼处快乐上演。在老师的指导下，孩子们用手中的画笔，把童年的美好和幸福涂撒在画纸上。俏皮的童声，精美的玩具，欢乐的游戏，慧园售楼处化身孩子们的乐园。

“先画一个小圆圈，再画上一个三角……”老师们耐心的指导着可爱的孩子们学习简笔画和素描图画。一个小人、一栋小房子，再画上花草和太阳，在小宝贝们描绘下，一幅作品很快跃然纸上。大

家一起比一比，看谁画得又快又好，获胜者还能收到海信慧园精心准备的小礼品。

为了给孩子提供最优质的幼儿教育，妈妈们向幼儿园的老师们细心咨询“小哈佛”幼儿园的相关事宜，并与其他妈妈们交流教育心得。本次活动是海信慧园“我的精彩童年”系列活动之一，海信地产后期还将相继推出相关活动，为孩子提供一个童年的乐园，为家长提供一个交流的平台。

海信慧园二期新品即将开盘上市，93平米的阳光两居室，113平米全明舒适三居室火爆预约中，目前认筹可享5万元抵7万元开盘优惠！

