

棚改催生更多刚需人群，开发商频繁拿地

4宗土地成交，济宁楼市向好

本报记者 马云雪

7月26日，济宁又有4宗土地挂牌成交，其中三宗工业用地，一宗商服住宅用地，总成交金额达5152万元，总成交面积约56187m²。而2017上半年济宁土地市场成交火热，呈现多宗土地集中放量。房地产市场略微好转，房地产行业呈现出平稳向前的趋势。

棚改助推刚需 房产项目月增17个

10日，太白湖新区一地块遭遇热拍，6家房企经过146轮举牌出价，溢价多达1.16亿。据分析，该地块位置较好，规模适中，对许多开发商有吸引力。今年上半年太白湖新区房价上扬，此地块的竞争显示一些开发商对太白湖房地产市场重拾信心。

市统计局数据显示，上半年，济宁市在统房地产项目433个，较去年同期增加77个。其中6月济宁市新增房地产开发项目25个，较去年同期增加22个，较上月增加17个。新增房地产开发项目个数大幅增加，项目平均规模达6.7亿元，在济宁绿地公馆二期、翡翠湾、太白湖西南片区棚改等新增大项目带动下，济宁市房地产开发投资增速加快创年内新高。上半年，济宁市房地产开发投资完成208.5亿元、同比增长26.6%，增速居全省1位，对全市投资企稳回升贡献2.7个百分点，拉动作用明显增强。

2013年至2014年济宁市



开发商频
繁拿地，
济宁楼市
向好(资
料图)。

其中，济宁棚户区大面积整改对济宁房地产市场形式转好起到了一定影响。由于棚改区人口密度较大，拆迁成本较高，不少市民拆迁后只有补偿款，造成了大量刚需人群，对房地产市场有一定程度的影响。据业内人士预测，2017年下半年住宅土地供应将有所增加，且针对拆迁户土地占一定比重。

交易同比增一半 开发商频繁出手土地

区住宅土地供应达到历史新高点，2016至2017年明显回落，去年以来住宅土地成交较少，说明开发商拿地十分谨慎。必须考虑的是房地产建设周期为2-3年，目前济宁市区房地产市场销售楼盘大多是2013年-2015年成交的土地，这些住宅类土地成交量是2017同期的3-4倍，在土地供应量充足的情况下，济宁房地产市场还需进一步消化。近两年除太白湖新区一块地溢价1.16亿这种特殊个例外，大多土地基本以底价成交，竞争现象较少。

记者从市国土资源局获悉，截止到7月26日，济宁市辖区房地产土地成交58.3公顷，其中商服土地成交28.3公顷，住宅土地成交30.0公顷；2016年1-7月房地产土地成交73.2公顷，其中商服土地成交53.0公顷，住宅土地成交20.2公顷；2015年1-7月房地产土地成交144.4公顷，其中商服土地成交53.9公顷，住宅土地成交90.5公顷。整体来看，住宅类土地成交量，2017年1-7月和2016年1-7月相比增加了10公顷，但仅约为2015年1-7月住宅土

地成交量的三分之一；而2017年1-7月商服土地大幅减少，成交量仅为去年同期的二分之一左右。

此外，近五年土地供求基本平衡，土地价格近5年内变化幅度不大。但近两年住宅土地出现明显缩量，在一定程度上说明市场对未来房地产市场走势的态度。近几年济宁市房地产市场快速发展，已经充分释放了住房消费需求，今后济宁房地产市场有可能趋向平稳状态，当然，做出这个判断，还需多方面信息印证。

武胜桥这家烧鸡老店，“迷倒”一代人

吃个烧鸡、喝壶酒，难忘留口香



马磊制作的烧鸡。



本报济宁7月27日讯

(见习记者 孙璇 实习生

张素素) “来只烧鸡，拎着去街头喝点酒，拉拉家常。”这是老济宁人的乐事，他们口中的烧鸡来自孝全烧鸡老店，它的老味道陪伴了济宁一代人。

清晨8点的阳光透过小厨房的玻璃，夫妻俩最喜欢做的事情就是将药材煮沸，尝其汤汁。老爷子60多岁了，味觉灵敏，夫妻俩把握不准的材料，总要把老爷子请来。一家三代坐在一起尝味道，老年淡定从容；中年人凝眉深思；两个孩子笑容灿烂，都是为了找到合适的原材料。

邹城太平镇有位70多岁的老先生，每周坐公交车也会来上3次，十多年了，一向如此，就是为了寻找记忆中的老味道。烧鸡闻起来香，吃起来方便，因为特殊的火候而有“脱骨”的效果。鸡肉入口不油腻，还能嚼出鸡肉原本的香

味，下咽后有一点苦，再回味满口留香。下咽有一点苦味是因为孝全烧鸡用大茴、小茴、丁香等中药材做出来的。

孝全烧鸡就是以前的马记卤煮闷汤鸡，始于上世纪60年代，那时马孝全挎着篮子在街上叫卖。2003年马孝全的儿子马磊接手孝全烧鸡，从此也研究上了烧鸡的制作。小时候的马磊总是站在父亲的身旁，投料的量，几钱几两心里都有了数，但真正做到马磊却用了十多年。1996年，老爷子将手艺传给了马磊，所谓传承就是站在一旁看儿子下料，鲜少言语，“自己琢磨，用心思考”，是这手艺的灵魂，也是马孝全留给儿子唯一的窍门。

马磊对药材的把控到了锱铢必较的地步。每年春节闲下来时，他都会驱车到原产地，尝其本味。为了找寻适合的花椒，他载着妻女去千里之外的四川。

天南地北的找药材，费心又费力，可马磊有足够的耐性，有的药材要花上半年的时间。传统老店，最怕的

就是老味道变味了。马磊留住的就是老味道，产地和气候的变化都会影响药材的生长和味道。说起药材的习性和味道，他的眼神中绽放出光彩，话也多了起来。真正好的大茴呈八角状，里面有个圆润有亮泽的种子，甜的。而种子里面又是另一种味道，马磊对每一种药材了如指掌。

“我喜欢古物，喜欢老东西。”马磊摸着他身边那张历经几代人满是岁月的桌子说。老爷子一辈子打出一个牌子不容易，马磊一直保留了父亲的老物件，用了十多年的秤砣和篮子。马磊从小就住在小南门，对这里的每一寸土地，每一种味道都有感情。卖了十多年的花生米和肘子的味道他都记得。当谈起哪家老味道变味了，他有些失落和遗憾。

传承是一个厚重的词，他是几代人共同的努力的心血，它承载了太多岁月的痕迹。而一种味道的传承，还承载着更多人对童年的记忆，它留香于人的年岁、让人在平淡的生活中回味那些曾经美好的年华。