

让菏泽人“幸福满屋”

菏泽房地产市场回顾与展望

记者 陈晨

前三季度市区住房持续回暖

每个人都想拥有一个充满“幸福感”的“家”。人的一生几十年，总会面临一件叫做“买房”的大事，尤其是处于青年期的菏泽人，工作、结婚、孩子，每一个人生转折点的发生都伴随着“买房”这件事。

2012年已过了大半，犹豫的看客们还在观望，借冬季青年置业特刊之机，本报力图通过展示今年房产情况，提高市场信息的透明度，进一步引导居民理性消费，促进房地产市场健康平稳发展。

众所周知，安居是每个人的基本需求，试问哪个没房族不想为自己、为家庭找个“窝”，安居逐渐成为许多人终其一生努力的目标。然而随着房市的不稳定，其他城市的大幅涨落让菏泽人有些“惶恐”。

二三十岁的年轻人，目前是购房的刚需主力，对他们来说，“买房”是件确定的事。但是什么时候买、在哪儿买、买多大都是他们必须考虑的问题。

今年以来，菏泽市房地产开发投

资保持有序增长，增速放缓，保障性安居工程建设工作进展势头良好，征收工作有条不紊的推进，新建商品住房价格变化趋于平稳，存量住房市场持续回暖，商业地产成为投资热点。总体上全市房地产市场继续保持了平稳、健康的发展态势。

从单月成交量走势来看，今年一、二月份市区存量住房成交量较低，下降显著。从五月份开始，市区存量住房成交登记量回升，与去年同期基

本持平，从走势图上可以看出，存量住房交易量一季度起伏较大，五月份之后，走势趋于平稳。

市区存量住房交易市场持续回暖。今年前三季度市区存量住房交易市场经历了由低迷到持续回暖的过程。年初前三个月仅交易登记242套，同比下降50%，进入二季度交易量回升，成交335套，季度环比增长38.4%，三季度成交量持续回暖，成交434套，季度环比增长29.5%，与同

期基本持平。

同时，从今年4月份以来菏泽新建商品住房价格呈微增态势，市区尤为明显，环比分别增长0.35%、0.52%、0.43%、0.61%、0.87%。9月份市区新建商品住房出现“量降价升”。单月仅销售备案482套，环比下跌了28%，成交量萎缩，成交价格却出现小幅上涨。“金九”未现，“旺季不旺”在一定程度上说明开发商牺牲利润“以价换量”的激进方式可能不会再出现。

年底前可能出现量升价稳态势

今年以来，菏泽市房地产开发投资规模将保持稳步增长的良好势头。一方面，随着菏泽市城镇化进程的提速，刚性需求和改善性需求将在未来持续增加。另一方面，市委、市政府提出的商贸物流基地建设的推进，房地产投资环境将进一步改善，对开发商

的吸引力不断增强。

在现有房地产调控政策的持续影响下，开发商市场策略趋向理性，牺牲利润“以价换量”的激进方式可能不会再现，将更加专注提升建设品质，以质取得市场主动。但小幅度、阶段性地促销，既保证成

交量又保持价格平稳的市场策略可能长期存在。

业内人士表示，预计四季度，菏泽市房价将保持平稳态势，一方面中央调控房地产的态度非常坚决，另一方面购房者和开发商之间的博弈维持在一个相对平衡的状

态，都会给房价上涨带来阻力。同时，由于四季度将进入房企年底业绩冲刺阶段，开发商会加大力度推盘，会有部分房企采取推低价格、小范围降价等策略。但在房地产政策不放松，以稳为主的背景下，年底前可能出现量升价稳态势。

保障安居，让老百姓住上“舒心房”

洁净明亮，三室一厅，地段配套不输普通商品房。没错，这就是菏泽人的保障房。不同于小胡同里潮湿的旧房子，现在的菏泽人住上了“舒心”保障房。

据介绍，菏泽在保障性安居工程建设工作上，一步也不曾懈怠。截止目前，菏泽市已开工各类保障性安居工程13681套，开工率110.4%，超额完

成省下下达的建设任务。其中，开工廉租住房20套，开工率100%；经济适用住房4189套，开工率140.6%；共租赁住房3105套，开工率102.8%；城市棚户区改造617户，完成率100%；垦区棚户区改造30户，完成率100%。连同往年结转项目竣工4837套，竣工率80.6%；新增廉租住房租赁补贴909户，完成省下下达任务的75.1%。

目前，菏泽市开工建设各类保障性安居住房1万多套，连同往年结转的项目竣工住房也近5千套。保障性安居工程建设，不仅有利于房价保持在与我市经济发展水平相适应的合理空间，更好地落实房价调控的政策目标，也有利于减少刚性需求对市场的恐慌。在商品房房价高企的客观情况下，全市大规模的保障性住房建

设，向市场发出明确信号，增加市场供应，分流市场需求，对稳定住房价格、稳定群众预期的作用将更加凸显。

回看2012年前三季度菏泽房地产市场的发展，我们有理由相信，随着菏泽地产市场的进一步成熟，会让更多的菏泽人住上满载“幸福感”的“家”！

青年置业户型推荐(一)



中南·世纪锦城

三室两厅两卫 建筑面积约:114平方 赠送面积约:19平方

房型:户型方正,南北通透,动静分区餐厅一体,前后阳台配备,尽显奢华阳光主卧,情境飘窗设计,尽享窗外美景明卫设计,采光通风雅洁 销售电话: 7070111



中央公馆

111 三室两厅两卫 面积311

户型特点:整体方正实用,利用率高;南北通透,采光通风均好;动静分离,干湿分离,功能布局合理,卧室均为飘窗,增添主人生活情趣;独立客厅大气实用,凸显主人的尊贵感。 置业电话: 2048888



将军苑

三室两厅一卫 面积约123.6

户型特点:客厅配有270度转角飘窗,观景效果最佳;双卧朝阳,充分享受阳光带来的温暖;空间方正,布局紧凑,利于摆放家具;户型极致实用,功能分区合理,有效利用空间;餐厅、厨房紧密相连尽显温馨就餐环境。 置业电话: 5055566

(此效果图仅供参考)



中华世纪城

117平米,三室两厅两卫

户型精致,南北通透;小进深,大开间,通风采光俱佳;空间尺度紧凑,功能分区合理;每个房间都可以享受到温暖的阳光。

销售电话: 5896777 5896888



三希堂 优惠 每周一套特价房, 2988元/平方米起

户型 D2户型 128平米 四室两厅一卫

户型特点:全明设计方正格局,南北通透,尽享居住品味。主客卧室分居南北,收藏三代同堂的天伦之乐。客厅与餐厅畅达相连,打造超大面积娱乐空间。起居室宽敞飘窗,闲暇休息远眺园区无限风光。独立书房,书香弥漫,相约知己完善人生境界。 置业电话: 2373737



鲁商·凤凰城

两室两厅一卫 88

大社区里的小户型。总价低,性价比高,通风采光俱佳,空间尺度紧凑,功能分区合理。坐观赵王河,牡丹园景观的同时,享有鲁商·凤凰城百万平米豪宅社区完善的配套设施、园林规划及五星级物业服务,堪称菏泽最有内容的“86个平方”。

销售电话: 7778888