## 有的是地段好,有的是学区房

# 市民热捧老城新盘

▶老城区用于住宅开发的地块十分稀缺。(资料片)

▼万达广场的广告语“霸气外露”。 本报记者 张晓科 摄

**本报济宁12月26日讯(记者 马辉)** 新建楼盘在城区周边四面开花,土地资源也越发稀缺,位置突出的老城区楼盘,不约而同地打起了“地段牌”和“精装牌”,展开差异化竞争,或依托核心商圈,或依托学区房优势,开盘均价虽十分坚挺,但依然表现抢眼。

26日,万达广场其中一栋高层住宅刚刚开盘两天,200多套房源,近八成已被预订。记者在现场了解到,这次万达开盘的这栋楼共有32层,均价达到1万元/㎡以上。“全部都是精装修的房子,全欧式的装修成本就要达到2500元左右,户型主要分为135㎡和95㎡两种,加上位置位于核心商业中心,价格因此较高。”一位销售人员告诉记者。

而同在琵琶山路上的新世纪花园二期高层,从10月份开盘到现在,也有三分之二的房源已被预订。与万达广场高层住宅相似的是,新世纪花园二期也是位于城区的核心位置,紧靠新世纪广场,户型起步就是126㎡,而最大的则是300多㎡的复式房,售价也在每平米1万元左右。同样,在靠近全民健身广场的蓝天豪庭,均价近9000元/㎡的价格,也赢得了不错的销售业绩。

“来购买房子的消费者主要是高端人群,而在国家接连出台房屋限购政策后,位于老城区、交通便利且配套高端等特点,决定了购买需求以改善型居住为主。”万达广场一位销售人员告诉记者。近两年,随着济宁中心城区面积的四面拉伸,诸多房地产项目也纷纷在这些新区布点,像晨阳庄园、罗马假日、兴唐·国翠华府等新盘,价格相对老城区的房源价格每平米要低上2000多元。而对于一些高端消费人群而言,更为稀缺和高档的老城区新盘,更为他们所青睐。

早在两年前,济宁老城区就有精装修的住宅楼盘价格高过万元/㎡的情况出现。实际上,老城区的土地,更多被作为商业用地开发,这对投资者而言,回报率更高。即使在未来几年,老城区的住宅开发空间也越来越小,使得这类老城区的高端新盘表现格外抢眼。

## 稀缺地段 赢得市民青睐

“最近几年,老城区的住宅新盘一直保持着良好的势头,这主要是得益于这些楼盘便利的区位和周边配套,加之地产商加大了自身差异化经营的意识,使得这些新盘的市场反响格外好。”济宁房易董事长徐炳辉认为,以万达广场高层住宅为例,这次仅推出了200多套房源,实际上它的品牌以及靠近商业中心的区位和精装修的品质,足以吸引以改善型居住为目的的高端人士选购。

“土地稀缺、单个地块普遍小,且土地成本高,这是老城区住宅市场的特点。”徐炳辉说,然而在这些老城区稀缺地块的高端住宅热销背后,体现出了高端消费人群对这些稀缺资源的追捧。

徐炳辉说,万达靠近核心商圈,打的是“品质牌”和“商圈牌”,新世纪花园二期靠近新世纪广场,打的是“环境牌”,而蓝天豪庭靠近十三中、附小和全民健身广场,打的是“环境牌”和“学区牌”。“除去这些因地块而带来的先天优势,为了能让产品有更高的吸引力,他们也在强化自身的差异性,不惜拿出高成本去提升产品的品质,以赢得高端消费人群的青睐,卖出好价钱。”

本报记者 马辉

“居然之家给济宁带来什么?”系列报道之二

# 绿色环保装修 家居健康有保障

## 居然之家让消费者远离装修污染

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

## 推广节约环保 车企肩负重责

### ——天津一汽EB智能节油型品鉴会隆重济宁

[illegible]