

新的一年
我的面貌
我的气象



□本报记者 刘守善

春节即将来临，人们逐渐的进入了节日的氛围中，济宁市城区的房价可期变化已经不大。经过大半年的努力，济宁房地产市场迎来了“百花开放”的一年，楼市的热闹非凡，让人们对2013年的市场更加期待。新的一年，济宁市将继续实施中心城区突破、努力建设新城区的政策，这无疑给房地产开发行业又一个新机遇。有了好的形势，再有贴近购房者的营销政策，相信今年的房地产市场会更好。

○ 开发商让利促销，市民购房愿望提升

过去的一年中，在济宁市民眼中开发商最大的改变就是实行了各种促销，而不论何种促销都能够给购房者带来较为实惠的折扣。这不仅是开发商当时面对冷清的市场不得不做出的积极举措，更是符合了房地产市场发展的规律，毕竟，在买卖双方市场中，开发商要销售自己的产品，不能总是高高在上，还得在服务上

多下功夫。“交2万抵4万，购房送装修款，定房送家电，交首付送物业费……”进入2013年后，开发商不仅没有降低促销力度，在让利促销上反而有些“变本加厉”。在岁末年初这个原本是房地产市场冷清的时间段，开发商的种种措施让城区的多个楼盘依然如灿烂的春天，每到周末，购房者在售楼处中来来往往好不热闹。而大家购房愿望的提升，正与开发商推出的各种让利促销有关。

市民购房愿望的复苏，也改变了购房者对楼盘的“口味”。记者从不少售楼处采访时发现，购房者在咨询置业顾问时，经常会问到“你们小区里面的绿化是怎么搞得？”“配套设施怎么样？”“物业公司是哪个？管的好不好？”“交通是否

方便？”“附近有没有公园、商场和重点学校？”记者发现，市民购房的“口味”比以往几年高出了很多，而不仅是单纯的看房价，这种品味的提高，也促使开放商对楼盘打造的力度的提升，这是济宁产生了越来越多好楼盘的重要原因之一。购房者逐步趋于理性，也让房地产市场能够更加健康的发展。

○ 新城区蓬勃发展，城郊楼盘销量骤增

济宁市实施“一城四区，竞相发展”政策后，城市面貌在短短几年间便焕发了新春，城市变大了，环境变得更漂亮了。作为城市化发展的先锋，房地产行业在促进城市发展的同时，也获得了良好的机遇。城市的变大，交通的顺畅，让位于城区周边的楼盘不再显得那么偏远，由于新区环境优美、房价总体不高，这些楼盘的销量逐步上扬，而新的一年

中，这些楼盘也加速了推盘的力度，以期望能够有新的收获。

在城区东拓、西跨、南联、北延的过程中，产生了高新区科技新城、大运河生态经济带、北湖生态新城、济北新区中，而这些区域中，也都产生了众多让市民耳熟能详的新楼盘。这些新楼盘的销售并不比城市中心的楼盘差。“买房子看地段，在城市中心的楼盘当然受欢迎，可那些大楼盘的

价格太高，我们无法承担。”购房者李女士告诉记者，在城市中心居住虽然平常购物、逛街都挺方便，但上下班时间的堵车让人很闹心，而老城区的环境也不如新城区，通过几年的发展，新城区形成了不少公园、绿地，在景观优美的小区中居住，比挤在中心城区要舒服很多。

在近期的楼盘宣传中，位于城区东北部的华都·金色兰庭将加推新房源，“我们一期

○ 投资类项目增多，商业地产热度不减

进入2013年，济宁城区的多个商业地产项目开放经营，获得了火爆的销售业绩。居然之家、宗圣·星光大道的开业，让“商战”升级的同时，也给了投资者更多的选择。与此同时，城区的多个新商业地产项目也将于今年开盘，再加上原有项目的后期推广，今年济宁的商业地产也同样会继续升温。

从去年以来，在经济呈低速增长的态势下，消费市场放缓，零售业受到一定的影响。然而，在这一背景下，源于行业转型及城镇化加速等多重因素，商业地产开发继续维持较高的热度。中小型房地产企业加速由住宅开发转向商业地产领域，国内二三线城市，乃至四线城市均呈现商业地产开发旺

盛的态势。在济宁，趋于理性的开发理念逐步形成，商业地产开发运营特性与难度更多地被企业所了解。众多商业地产领军企业引领城市综合体扩张潮。在继续领跑商业地产开发并深耕二三线城市的同时，知名开发企业开始根据自身选取不同的商业地产深挖路径：有的明确了多条

“住宅+商业”产品线；有的则借文化产业整合之力，继续加速扩张。

新的一年，综合化开发成为主导毋庸置疑，整体开发的盈利模式则成为影响项目成败的核心竞争力，行业集中度有望大幅提高，而只有适应本土且具备国际化视野的专业公司方能立于潮头。