



楼市的调整仍在持续，从业界大佬的集体唱空、成交数据的低迷，到不少地方限购的松绑甚至是“微刺激”，呈现在公众面前的似乎是楼市已经到了比较凶险的地步。楼市到拐点了吗？整个市场将要向上还是向下发展？政府会不会、应不应该出手救市……最近，纵观全国，针对楼市现状，各种言论、观点、表态层出不穷，有的甚至是截然相反针锋相对。

## 冷静下来的楼市 或会更健康

本报记者 高建璋

反观我们身边，低首付、特价房、送面积、送装修……开发商使出浑身解数聚拢人气。

然而，楼市的真实温度究竟如何，却需要我们面对纷繁芜杂的各种利益诉求交织的景象，沉下心来冷静分析，才不会被表象所左右或迷惑，号准市场的脉搏。

犹如之前的黄金、股市，走出了长达数年的牛市行情，对于楼市，不少人也存在同样的误区，认为楼市作为不动产，特别是在缺乏投资渠道的时候，是最佳的投资和增值保值的标的，会在相当长的一段时间延续牛市行情。这也是为何楼市会成为资金扎堆的地方，以及房价飙升、楼市调控政策屡屡难见效的重要原因。然而，既然是充分竞争的市场，那么市场之手的力量就应该发挥决定性的作用。纵观任何一个产业或市场，都会经历兴起、繁荣、调整、洗牌、转型或被淘汰，楼市也不会例外。因此，楼市出现成交低迷、价格下行甚至大幅下调，纯属正常现象。

当前，楼市较之前几年确实已经

“冷静”了不少，但是仔细看一下与楼市牵扯甚多的几大因素，楼市“崩盘论”看着就武断了许多。日前，国内一知名财经评论员曾分析，影响未来房价的走向主要存在几点因素，其一是地方对土地财政的依赖度；其二是中国楼市的刚需；其三是市场的整体利率走向。首先，地方对土地财政的依赖度依然明显，根据数据显示，45个限购城市中，有多个城市对土地财政的依赖度达到50%以上。其次，从一线城市的楼市刚需情况估算，目前仍然没有衰退的迹象，究其原因，主要在于上述地区的政治优势、经济优势、技术优势凸显，全国每年大量的高校毕业生仍然会优先选择到一线城市发展，也为当地带来充足的刚性需求。

一线城市尚且如此，作为三线城市的济宁，楼市“冷静”的程度就弱了不少。据中国指数研究院发布的百城价格指数显示，5月全国100个城市(新建)住宅平均价格为10978元/平方米，环比只是微幅下跌0.32%。“红五月”，济宁房企收获一般，成交量较去年同期下降了近两成，但从成交价格上来看，一直保持在一个稳定区间内。

当然，济宁楼市的冷静，也是大家有目共睹的。前些年或许还会出现“千人通宵排队”购房的现象，而现在，如果没有足够的吸引，一些人感觉观望依然是个不错的选择。

面对当前楼市的“冷静”，或许作为房企、购房者而言，也是一个不错的机会，大家可以有充足的理由和时间去思考一些问题。对于房企而言，其户型设置、价格定位、物业管理等方面是不是达到了消费者的要求，如果没有达到要求，是该附送一些更高端的服务还是该让购房者享受优惠？而对购房者而言，刚需是迫在眉睫的事，而改需则可以更挑剔一点。但无论是刚需还是改需购房者，买房一定要有自己的主见，清楚自身实际需求，千万不要人云亦云，盲目追涨杀跌。如果价格已达到自己可接受的空间，就可以把握机会出手了，另外楼盘品质、开发口碑、地段、户型等各方面软硬件指标都应该综合考量。

有需要才会有市场，商品价值符合实际需求才能在市场中站稳脚，房子亦是商品，无论将来楼市的方向如何，但总归不会偏离市场规律的束缚。

相关链接

全国5月CPI同比涨2.5%  
居住价格同比上涨2.3%

5月份，全国居民消费价格总水平同比上涨2.5%。其中，城市上涨2.5%，农村上涨2.3%；食品价格上涨4.1%，非食品价格上涨1.7%；消费品价格上涨2.4%，服务价格上涨2.7%。1-5月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.3%。5月份，全国居民消费价格总水平环比上涨0.1%。其中，城市上涨0.1%，农村上涨0.2%；食品价格上涨0.2%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格上涨0.1%，服务价格持平。

5月份，食品价格同比上涨4.1%，影响居民消费价格总水平上涨约1.35个百分点。烟酒及用品价格同比下降0.6%。其中，酒类价格下降1.7%，烟草价格上涨0.2%。衣着价格同比上涨2.5%。其中，衣着加工服务费价格上涨5.0%，服装价格上涨2.7%。

家庭设备用品及维修服务价格同比上涨1.2%。医疗保健和个人用品价格同比上涨1.2%。交通和通信价格同比上涨0.6%。

居住价格同比上涨2.3%。其中，住房租金价格上涨3.4%，水、电、燃料价格上涨1.3%，建房及装修材料价格上涨1.1%。

## “首府杯·家住苏州园林”摄影大赛颁奖典礼隆重举行

6月7日下午，为期两个月的“首府杯·家住苏州园林”摄影大赛在首府售楼中心隆重举行颁奖典礼，摄影比赛至此划上圆满的句号。参加摄影比赛的各位摄影爱好者和首府的新老客户欢聚一堂，不仅欣赏到镜头下美丽的首府，还有惊喜的抽奖活动和具有神奇魅力的沙画表演，大家共同度过一个温馨愉快的下午。

摄影的魅力在于记录精彩，定格美好瞬间，本次“首府杯·家住苏州园林”摄影大赛由济宁市摄影家协会主办，森泰御城·首府承办，目的就是为了让记录首府的精彩画面，更好地展示首府的中式风格特色、

“苏州园林”唯美景观、项目建设进度以及各种活动等。

大赛共提交优秀摄影作品458件。济宁市摄影家协会专家通过精心筛选、对比交流，总共有26幅作品获奖。一等奖2名，二等奖5名，三等奖8名，优秀奖11名。

本次大赛得到了摄影家协会的大力支持，吸引了社会各界的摄影爱好者参加比赛，他们不辞辛劳来项目实地取景，用自己的镜头来发掘楼盘的动人之处，用光影呈现生活之美。济宁著名摄影家王雪峰先生精彩点评了获奖作品。

森泰御城·首府自面市以来，凭借优越的地理位置、中式建筑风格、

优质的公共资源配套、德国品质建材，美丽的“苏州园林”景观和细致贴心的物业服务而享誉济宁，如今，唯美的“苏州园林”景观惊艳绽放，从各位摄影者拍的照片可以看出，粉墙黛瓦、飞檐坡顶的建筑和小桥流水、亭台楼阁的“苏州园林”景观以及从原貌迁至小区的古亭古建等都深受各位摄影者的喜爱。

镜头下的首府美得就像一幅画，这样的现房实景是不是也深深地吸引到您，首府的88-220m<sup>2</sup>实景现房精品户型正在全城火热销售中，首座精装公寓、高端写字楼全面推出，首座负1层至5层产权商铺即将启幕，正在接受预约。(马敏)



## 济宁万达广场—— 7月即将盛大开业 再造济宁新中心 41-79m<sup>2</sup>万达精装公寓最后热抢

一个城市总有一个引领时尚的商业标杆。在济宁，万达广场的方向，几乎就是这座城市新商业的指标。它为一个城市区域迸发出惊人的力量，它带给济宁的，不仅仅是那叹为观止的庞大建筑群，还有其国际前沿的时尚态度和生活方式。

济宁，7月迎来商业巨变

2014年，济宁的商业将因济宁万达广场的开业而重新洗牌。

对于济宁来说，现有商业仍然以百货商场为主要业态存在，大型商业综合体寥寥无几。济宁商圈面临着重新洗牌，亟需高端商业的出现，一改济宁旧貌。作为鲁西南唯一的一个旗舰级城市综合体，济宁万达

广场强势来袭，让人们意识到济宁这座城市对国际化生活深切的渴求。它聚合万达华宅、国际购物中心、城市步行街、5A甲级写字楼等多种业态，拥有济宁乃至鲁西南最恢弘的体量、最顶尖的业态配比和最豪华的商家品牌阵容，融合吃喝玩乐购，全面满足品质生活，释放都会消费欲望！

经过近一年多建设，济宁万达广场开业在即，各项工作皆已进入最后预演阶段，闪烁的霓虹、玻璃橱窗透出的灯光，无不预示着万达广场的繁华即将绽放，同时也宣告了济宁最顶级一线圈层生活即将诞生。

同步世界的高品质时尚潮流消费体验

对于越来越国际化的济宁来说，人们渴望时尚，追逐潮流。但济宁能提供给大家同步世界高品质时尚潮流消费体验的商业综合体太少了。苦等多年，今年终于不用到老商圈“委屈”自己，去挤那零星的几个时尚店。

截止目前，济宁万达广场，聚集数百家国内外一线时尚潮流品牌，世界时尚巨头UNIQLO、H&M同时进驻购物中心；世界影业大佬万达IMAX国际影城、济宁首家星巴克等众多国际一线时尚品牌商家齐聚，成就万达广场的时尚地位以及

商业品质。

丰富的消费体验，舒心的购物环境，无不激发着走进万达广场人群的消费欲望。信步游走于大商业中心的室内步行街上，出入各大品牌旗舰店，所有你想“血拼”的愿望此刻都能得到满足！游逛于万达百货的阔气中庭，满目琳琅任你挑！逛累了，口渴腹空？美食广场、南北风味、大餐小吃饕餮享！即使今日良宵不想眠，万达影城IMAX还有精彩大片等你！

万达精装公寓，引领资产升值旋风

如今万达开业在即，不仅是生活方式的改变提升，更是投资商业

地产的一次重大良机。作为万达全民冠军投资品——41-79m<sup>2</sup>万达精装公寓，地处太白路千年老商圈核心，坐拥万达商业全配套，人气旺、中心价值高！尤其适合中小投资者，轻松入主万达广场，买来出租、投资办公样样赚，财富左右逢源！

6月14日至15日，济宁万达激情夏日“创意冰淇淋DIY”缤纷登场！初夏，携家人带好友，来济宁万达广场享受一份情意绵绵的冰激凌盛宴。冰淇淋DIY、创意手工、音乐冷餐会……这个周末，在甜美的味道中体会幸福吧！41-79m<sup>2</sup>万达精装公寓准现房发售，即买即享即收益！（刘兰兰）