本报记者 满广宇

国家统计局近日公布5月份房产数据，我市二手住宅环比增长1.2%，新建住宅价格指数环比增长0.8%。随着适婚群体、刚需、改善型人群的增加，在建新楼盘还未竣工交房，越来越多的刚需、改善型居民只能选择90至144㎡的小三居或小四居的二手房。其中，中等户型以低总价、功能完善、性价比高等优势成为年轻人购房的首选备受青睐。

5月份我市二手住宅销售价格指数微涨1.2%

观望情绪高，成交静悄悄

市场探访：端午期间楼市成交平淡

端午小长假本该是市民集中看房期，但是今年的端午假期我市楼市稍显平淡。据了解，端午小长假购房人群缩水主要是由于市民有了更多消费选择，更多市民倾向于外出旅行等方式度过假期。据一些楼盘销售顾问介绍，购房人群中有少数属于返乡置业，一些在外工作的济宁人趁着假期回家也看看房子。另外，或是购买婚房，或是为了孩子购买学校附近的房源。

综合而言，看房人群多为“只看不买”，观望情绪有所加重，对于真正出手购房保持谨慎。“通常来说，碰上小长假楼市成交量会有所减少，但是假期一过，在假期里确定意向房源的购房者就会陆续出手。”某楼盘置业顾问表示，例如，6月13、14日的成交量明显攀升，但是端午节期间楼市却较为平淡。有楼盘负责人表示，6月新楼盘供应量减少，价格方面未出现明显变化，预计这一情况还将继续。

业内人士分析，由于今年楼市提早进入火热期，部分项目的推新有所提前，进入6月份后，也主要以消化新楼盘前期的剩余产品为主，后续的推盘节奏有所放缓。而且楼市政策已普遍落地，市场环境较为稳定，在不出现较大刺激性政策或事件的情况下，成交量不会有太大的起伏。

购房群体：实用三居成为刚需首选

“对于房屋面积的大小，近两年购房者的心态发生了巨大改变，尤其是在咱们济宁。”城区某销售顾问说，在前几年，不少刚需购房者在首次置业时，常常抱着“过渡”的心理，通常先买套公寓或小两房，等具备条件以后再换大房。可是近年来，随着刚需产品形态越来越丰富、品质越来越高，刚需置业者更倾向“一步到位”，现在不少购房者都是直奔130平方米左右的三室户型而来。“户型南北通透，采光通风较好。比较适合三口或四口之家，一步到位。”准备要二胎的80后小两口说道，目前所关注的就是实用型三居室，以后抚育二胎、赡养父母都能住开。

作为刚需一族的李先生表示，公寓的生活成本太高，而在刚需主导的市场行情下，对于首次置业的刚需群体而言，他们选房更注重生活便利和价格便宜，那些面积不大、功能齐全、价格合理的三居室房源备受刚需一族的喜爱。

置业顾问：刚需人群成消费主力

太白湖新区某楼盘置业顾问表示，目前城区销售房屋，以住宅为主，户型偏刚需和首改为主。从当前趋势上判断，目前占据市场主导地位的仍旧为刚需产品。

记者在采访时发现，在刚需群体的争夺上，除了首次置业者外，开发商还将部分精力盯在了80后二胎家庭换房上。近期市场上推出的产品面积不少是中户型，即110至145㎡的房屋，而且买家也集中在自住群体上，这部分买家不少都属于有换房需求的二次置业者。对于眼下的市场需求变化，有业内人士指出，换房家庭也是强大刚需力量，政策上的调控收紧，但房地产的消费力却没减弱，近而更加注重品质升级、实现新生活方式的换房需求仍在释放。

根据统计部门数据显示，今年5月份济宁新建房源销售较好的是90至144㎡，同比上月涨幅1.1%；二手房源销售最好的户型为90至144㎡同比上月涨幅1.7%、144㎡以上房屋同比上月涨幅1.4%。有楼盘负责人也表示：“从5月份新项目签约客户来看，主要以改善型客群为主，涵盖的面积段主要集中在120至180㎡，而二手房则集中在80至144㎡的房屋上。刚需、改善型群体仍是济宁市场的主流客群。”

业内人士：楼市或将步入调整期

“好位置的土地出让价格还是比较高的，虽然成交量较少，但是位置决定一切，好一些位置的土地依然会有人竞拍，车站西路、红星东路、太白湖新区等地块的土地成交金额，便是最好的证明。”业内人士表示，截至5月底全国地王表现出“高总价、高单价、高溢价”已成为今年全国土地市场的最显著的写照。而这一波“地王潮”的高烧，烧的最明显的是二、三线城市。而作为三四线城市的济宁，土地出让市场表现较为火热。总体来说，土地拍卖竞争相对激烈，是上半年成交量增加的主要原因。土地市场的火热与政府推地节奏加快有关，因此土地市场将进入新常态，房价也将进入一轮新调整。

业内人士表示，随着5月的结束，我市新一轮土地买卖也告一段落，待本轮市场需求在上半年集中释放完毕之时，再加上调控政策、货币政策转向等因素，下一轮市场的阶段性调整也就来临了。就我市本地而言，在楼市利好政策影响下，春节过后一路畅销，再加上经历“金三银四”的火热局面，透支了部分购房需求，以至于5月楼市稍显逊色，不过较往年仍为较高水平，总体呈现上涨状态。“此外，对于未完成半年度任务的房企或以跑量为主，对于购房者来说，买房机会多了，享受购房优惠价格的时机也来了。”业内人士表示。

制图/张亚伟