

济宁晚报全媒体记者 万德龙

7月即将进入尾声,喧闹了许久的学区房落下尾声,房地产市场将迎接属于它的“金九银十”。近日,有关会议明确提出,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段,重点推进老城区更新。这类房产具备不可替代的地段价值,这里拥有交通、名校、医疗、商圈等丰富且优质的资源。那么,有人不禁要问:“接下来哪类房子最好卖?”不妨听听市场的声音。

从地段到品质,从刚需到改善 哪类房子更受青睐?

开发商:复合型地段优势明显

在济宁房地产市场,开发商对“地段”的理解早已超越传统的地理概念,而是与城市文化脉络、交通迭代、资源配套等深度绑定。“核心地段具有不可复制的价值,对济宁而言,就是文化坐标与城市发展主轴的叠加。”太白楼路某在售楼盘开发商负责人的观点颇具代表性。在济宁,太白楼路对于普通市民的吸引力是巨大的,这源于古运河的流淌、源于老城墙的印记、源于一座座拔地而

起的商业摩尔。

学校、医院、公园、大型商圈,这种“人文认同感+配套资源+政策区位”的复合型地段优势,让核心地段的开盘均价较同区域非核心地段项目高出一到二成,仍实现快速去化。某全国性房企济宁分公司总经理坦言:“我们在济宁拿地时,首要考量的是‘3公里生活圈’,能否快速达到商圈、学校和医院,这些要素直接决定了项目的溢价空间。”

中介:居住品质决定房屋价值

“在济宁,同地段二手房价差能达到50%,原因在于居住品质不同。”从事房产中介12年的张经理对此深有体会。他以太白楼路东段的两个相距仅100米的小区为例:普通小区因容积率、绿化稀疏、物业管理效率低等因素,挂牌价约5000元/平方米;而一街之隔的某新建小区,因采用人车分流、低密度住宅和较好的物业管理服务,二手房均价达10000元/平方米。

中介群体普遍认为,我市购房者对居住品质的定义正

从硬件达标转向体验升级。“以前客户只问有没有电梯,现在会细究电梯够不够大、社区有没有适老化改造、社区有没有儿童游乐设施甚至宠物设施。”洸河路某房产中介蒋经理补充道,带有中央景观带、智慧物业系统的小区,在二手房市场更受青睐。“如济宁高新区某纯洋房小区的二手房,虽说房价比周边新建小区还要高出三到四成,依然受到市场追捧,显然品质已成为房屋流通的‘硬通货’。”

消费者:力所能及地改善生活品质

济宁购房者的消费理念呈现出“理性务实中藏着对美好生活的追求”。“预算有限,但我不想将就。”刚在吴泰闸路某小区购置三居室的市民宋大哥的想法颇具代表性。他放弃了老城区的小面积学区房,选择了地段好且配有电梯的二手房,121平方米的电梯洋房购入价格为63万元。“首付多了几万元,但换来了高品质的退休养老生活和全家人的居住舒适度,值。”宋大哥说。

这种改善体现在多个维度:刚需家庭优先选择“学区+通勤”双优的小户型,以红星路两侧的学区房为代表;改善型客户则聚焦“功能升级”,如济宁高新区的洋房;退休养老人群则更关注周边配套,核心区域的电梯房是他们的首选。正如90后居民李女士所说:“我们不追求一步到位,但每一次换房,都希望比现在好一点——可能是多一个阳台,也可能是社区离公园更近,也可能是外卖更丰富一些。”

金融:“好房子”是资产保值增值的重要一环

在金融机构看来,优质房产仍是居民资产配置“的压舱石”。“我们评估房产抵押价值时,会重点看三个指标:地段是否在城市主轴、小区品质是否经得住时间考验、户型是否符合长期居住需求。”济宁某银行个贷部负责人表示,符合“好房子”标准的房产,抵押率可提高5%至10%,且在市场波动期更抗跌。

数据印证了这一观点:2024年济宁二手房均价同比微降1.2%,但核心地段品质小区的房价仍保持稳定。“对普通家庭

而言,一套位置好、品质高的房子,不仅是居所,更是对抗通胀、保障资产流动性的重要载体。”业内金融分析师指出,随着济宁城市能级提升,“好房子”的资产属性将进一步凸显。

与此同时,随着公积金贷款利率下调至2.6%(5年以上首套),LPR也降至3.5%,以100万元贷款30年计算,月供减少了约188元。这一政策调整极大地减轻了首付能力有限的年轻群体的购房压力,刺激他们积极入市,低总价刚需户型因此受到热捧。

第四代住宅: 打破建筑边界 重构居住场景

第四代住宅作为迭代升级的居住形态,正逐渐颠覆传统住宅的设计逻辑,其核心特点可概括为“垂直森林、空中庭院、立体社区”三大关键词。

家家户户有庭院是第四代住宅最显著的标志。不同于传统阳台,其空中庭院面积可达20至50平方米,层高3米以上,可种树、养花、置景,甚至开辟家庭菜园。

立体社区重构邻里关系是其另一突破。通过取消传统电梯厅,代之以“空中街巷”,搭配共享茶室、儿童游乐区等公共空间,打破“闭门不见邻”的隔阂。

此外,第四代住宅在空间利用率上也有革新,庭院不计入建筑面积的设计,让得房率有望提升至90%以上,兼顾舒适度与实用性,为居住者带来“在城市中诗意栖居”的新体验。

