



## 2025济宁楼市“金九银十”大观察

## 地段品质定乾坤 刚需改善各寻路

济宁晚报全媒体记者 万德龙

秋意渐浓,2025年济宁房地产市场的“金九银十”也落下帷幕。与往年不同,今年这一传统销售旺季并未呈现火热景象,反而以平淡的姿态将市场分化的特征展现得淋漓尽致。从新房市场高品质住宅逆势突围与高层住宅低价换量的鲜明对比,到二手房市场学区房遇冷、高层住宅性价比凸显的差异化表现,再到核心地段优质房源稀缺与次新房因短板陷入僵局的供需博弈,地段与品质正成为左右济宁楼市走向的关键因素。

## 品质与刚需分化 中老年客群独爱好地段

刚过完65岁生日的济宁市民孙阿姨,正缓步迈向古稀之年。对她而言,眼下的生活恰是“无牵挂、有底气”的状态——和老伴儿拿着稳定的退休金,多年积攒下不少储蓄;儿子事业稳步发展,没有二孩的计划;孙子已升入初中,无需再像从前那样费心照料。生活的松弛感,让孙阿姨萌生了置业改善的念头。

“刚退休那两年,心思全在玩上,和老姐妹们一起游山玩水,国内的名山大川走了个遍,境外游也去过好几趟,一年下来得有八九次出行。”回忆起前几年的日子,孙阿姨笑着说,如今玩够了,心思渐渐落到了“住得更舒服”上,换一套适合晚年生活的改善型住宅,成了她最上心的事。从年初开始,孙阿姨就跟着中介跑楼盘,前后考察了半年多。刚过国庆假期,她便和相熟的姐妹一起,敲定了太白楼路上一套大平层住宅。“这房子最打动我的,首先是地段。”孙阿姨算起了出行账,“到万达广场、银座、大润发,步行也就十分钟。门口公交站有十几路车,不管是去医院还是找老姐妹聊天,都特别方便。”除了地段,户型也让她十分满意:“客厅有70多平方米,以后逢年过节一大家子聚餐,再也不用挤得转不开身了,孩子们也能有地方跑着玩。”言语

间,满是对未来晚年生活的期待。

2025年济宁“金九银十”的新房市场,在平淡行情中呈现出泾渭分明的分化态势。国家统计局数据显示,9月济宁新建商品住宅价格环比下降0.3%,10月全城新房报价进一步降至8175元/平方米,环比微降0.29%,市场整体承压的同时,不同产品的命运却大相径庭。

试点高品质住宅项目成为为数不多的亮点,在市场调整期逆势突围,特别是济北新区某在建项目在优质学区的加持下,在尚未交房的情况下已经进入“清盘”的阶段。而与品质盘的稳健形成反差,高层住宅普遍陷入“低价换量”的阵营。高新区、运河新城的刚需项目降价最为明显,2021年售价7000多元/平方米的某项目,如今推出特价工抵房价格来到了4000多元/平方米。某项目销售人员坦言:“9月之前还能维持月销20套,现在必须靠每平方米降价500元和送车位的组合拳,才能勉强保住15套的销量。”

这种分化背后,是购房者需求的深度迭代。9月数据显示,济宁90平方米及以下小户型新房价格环比持平,而90—144平方米户型降幅达0.4%,说明刚需群体更看重性价比,而改善群体对品质的追求支撑了高端项目的成交。

## 市场僵局:

## 核心房源稀缺与次新短板的博弈

“金九银十”的济宁楼市,正陷入一种矛盾的僵局:核心地段优质房源“无房可选”,次新房因短板难获认可,最终导致成交量显著下滑。任城太白路商圈、高新区政务区等核心板块,房龄5年内的次新房挂牌量较去年同期减少35%,某中介透露:“符合‘满二唯一’、中高楼层、南北通透的房源,基本挂牌3天内就会被约谈,但这类房子占比不足10%。”

购房者宋女士的经历颇具代表性,她计划在任城置换一套三居室,“看上的核心地段房源要么价格太高,要么户型过时;次新房虽然价格合适,但很多小区容积率超3.0,绿化不足30%,物业也跟不上。”这种两难让不少购房者选择观望,导致市场成交量持续走低。数据显示,济宁二手房均价从8月的6558元/平方米降至10月的6432元/平方米,两个月下跌1.9%,而成交量降幅更超15%。

供需两端的诉求错位加剧了僵局。房东对核心地段的预期仍较高,不愿大幅降价;购房者则对次新房的品质要求日益提升,稍有短板便放弃。某房企营销总监分析:“以往购房者更看重地段,现在户型设计、物业服务、社区配套等都成了必选项,而很多次新房恰好卡在‘地段尚可但品质不足’的尴尬位置,自然难成交。”

## 学区房季节性回落 高层性价比凸显

阴雨连绵的天气叠加开学季尾声,济宁二手房市场在2025年“金九银十”陷入更明显的冷清态势。位于实验小学总校区招生范围内的红星路某小区,往年即便过了9月开学节点,仍能维持每月5至6套的学区房成交量,而2025年9月全月仅成交3套,10月更是迎来“零成交”的尴尬局面。

“往年这个时候,每天带看学区房的客户能有8组,今年最多3组,不少家长为赶在开学前落户,早在7、8月就完成了置换,节后需求直接断档。”任城区某中介门店店长李敏直言,需求锐减下,学区房议价空间明显扩大——任城二手房10月整体报价7600元/平方米,环比下降1.11%,而老城区学区房集中区域,部分房源议价空间已从往年的5%扩大至10%,个别房龄超20年的“老破小”,房东甚至愿意让利15%促成交易。

与学区房的遇冷形成反差,高层住宅凭借高性价比,成为“金九银十”济宁二手房市场为数不多的成交支撑。数据显示,

9月济宁二手房住宅价格整体环比下降0.5%,但细分户型后差异显著:90—144平方米的高层中户型降幅仅0.5%,而144平方米以上的洋房大户型降幅达0.7%。“现在买房的都很多,高层总价低、物业费也比洋房便宜近三分之一,刚需群体更愿意接手,洋房的改善客群则还在观望。”李敏的观察,在90后护士小张身上得到印证。作为两个孩子的母亲,小张为筹备孩子入学,已考察学区房一年多,最初坚持“既要学区好,又要品质优”,非洋房或建成两年内的小高层不选。“可即便行情走低,符合要求的房子总成本仍要150万元以上,远超我们的预算。”

权衡再三,小张最终选择济北新区一套157平方米的高层四居室,总花费96万元。“就当过渡房了,等孩子初中毕业再换,这样未来几年的经济压力能小很多。”小张坦言,身边不少家长和她一样,为平衡学区需求与经济压力,放弃了对户型业态的“执念”,转而选择高性价比的高层住宅。

## 购房建议:

## 聚焦核心需求 把握三类机会

面对分化的济宁楼市,购房者需摒弃“买涨不买跌”的惯性思维,结合自身需求精准决策,以下三类机会值得关注:

优先锁定核心地段次新房源。任城区、高新区等核心区域的次新房,虽价格相对坚挺,但具备“抗跌性强、流通性好”的优势。建议重点关注房龄5年内、容积率低于2.0、绿化超35%的小区。

刚需群体可把握高层特价窗口期。当前4000—5000元/平方米高层房源已较为普遍,且均为现房交付,能规避期房风险。购买时需注意核实商品房销售合同后再支付,并在购房合同中明确交房时间与违约责任。

改善群体可关注品质盘促销节点。高品质住宅虽价格较高,但部分项目在“金九银十”后仍有促销余温。建议优先选择准现房,既能节省时间成本,又能直观看到房屋质量。同时要重点关注隐性成本,如物业费、车位费等,避免后期支出超预期。