

## 理性看待菏泽房地产市场

### 回归住宅本质是大势所趋

降价还是涨价,降多少是个头,买还是不买,什么时间买,人民路还是广州路,住宅还是商铺?这些问题,想必纠结了你好长时间了吧,你可能信誓旦旦,也可能茫然无主,你可能盼着房价再涨一些,也可能梦到房价大跌。

站在理性的角度看,菏泽房价并没有疯狂,菏泽的楼市是健康的,这从以下数据可以得到支持。

#### 菏泽楼房的目前造价

以太原路和京九铁路之间为例,根据不完全调查,目前每平方米房子大约的成本是:土地约1100-1300元/平米,土建造价约1200-1500元/平米,设施配套200元/平

米,规划等费用270元/平米,纳税占房价的13.5-15%,营销等占3%。以上是房屋的主要成本,还这样下来,该区域房子平均每平方米成本约是3600-4200元左右。

当然,这只是粗略调查,仅供读者参考。

#### 菏泽楼市的刚性需求

根据菏泽十二五发展规划,到2015年,菏泽市城镇化率将由现在的35%提高到45%,人均居住面积提高到45平方米以上,全市城镇人口达到440万人左右,其中市区人口100万人以上。截止2010年底,菏泽市全市常住人口为828.78万人,按35%计算,城镇人口为290万,也就是说,到2015年,城镇将多容纳约149万人。按照人均45平方米的居住面积,菏泽将增加6700多万平米的住房。

从以上数据推算,菏泽未来的住房的刚性需求是巨大的。而这个巨大的民生需求,单靠保障性住房恐难满足,商品房仍是最重要的居住方式。

#### 菏泽目前的楼市供应

2011年度全市开工建设经济适用房6150套,建设廉租住房2000套(含棚改解决),建设公共租赁住房3240套;完成房地产开发新开工面积1500万平方米,竣工面积800万平方米。其中市区完成新开工面积550万平方米,竣工面

积300万平方米。

#### 给供需双方的建议

给开发商:回归民生是大势所趋,把房价把握在合适的空间。造一座房子,成就一个市场。把房地产开发当做一个事业,把老百姓奉做上帝。开发商是鱼,而老百姓是水,不讲究生态平衡,把水用完,鱼儿还能活吗?

把品质看做生命,把住良心,执行政策,就能把住质量。

城市的发展离不开房地产开发,要开发首先应读懂这座城市。开发一座房产,应

该使这座城市更迷人,更宜居,老百姓的居住理念得到更大的提升。

给购房者:人在高烧以后一定需要退烧,房地产也一样,一定要让它降到正常体温,而不是让它降到体温以下,让它死亡,所以,很多人期待的房企倒掉的心态是不正常的。

不要跟风。菏泽人在这方面似乎更甚一些,要买一个顾客没有,要买马上连夜排队。

准确判断自己的家底,自己的收入。合适的是最好的,不要盲目攀比。

本刊记者

### 有家,有爱,有欧派

## 百年等一惠,欧派家居激情钜惠

广东欧派家居集团有限公司创立于1994年,以整体橱柜为旗舰,以整体衣柜、厨房电器、整体卫浴、现代木门、实木面材等为舰队,是国内综合型的现代整体家居一体化服务供应商。

20世纪90年代初,欧派率先将欧洲“整体厨房”概念引入中国,开创中国工业化生产现代橱柜的先河,被誉为中国“厨房革命”的倡导者、现代橱柜的领潮人。迄今,欧派拥有50万平米亚洲最大规模整体家居生产工业园,引进全球领先的德国豪迈柔性生产线,产品制造过程自动化、信息化、精细化三管齐下,确保产品从

设计、开料、裁切、表面处理、装配、运输、安装到服务每一环节都做到最好,保证高品质产品。欧派系列产品原材料选用符合欧洲E1级标准环保板材,融合中国传统文化理念和欧美前沿设计的元素,为消费者提供高端产品。作为中国整体家居行业的先锋,欧派正在迈向全球的舞台,去完成从中国名牌到世界名牌的蜕变,矢志成为享誉中外最有价值的整体家居品牌。

“百年等一惠,买衣柜送橱柜”。11月11日-13日,欧派家居三重钜惠在全国激情上演。据悉,凡在欧派专卖店购买衣柜每满5000

元,送2000元橱柜代金券(可当现金购买橱柜、厨电、厨房用品等产品),如购衣柜满15000元,则额外赠送市场价值2008元的富安娜床上用品大礼包一个;买衣柜每满30000元,送15000元橱柜代金券;如只单独订购衣柜(不要橱柜代金券),则衣柜每满5000元,赠送2000元配套家具代金券,满10000元,额外赠送市场价值2008元的富安娜床上用品大礼包一个。

凡最近有家居购置计划的读者朋友可抓住此次钜惠良机去欧派专卖店咨询相关事宜。

(张涛)

### 家装知识大讲堂之七 设计(一)



家庭装修对于许多中国家庭来说,是一个新兴行业。大多数人心中对家装的概念可能还只是停留在吊顶、刷墙、铺地板的阶段,从而忽略了对设计的要求。那么想要使自己的家变得更温馨、更漂亮、更安全、空间利用更合理,那么首先我们就需要了解室内设计。

#### 室内设计的作用:

1. 功能实用性  
依据室内空间的大小、形状进行整体布局,通过环保、健康材料的使用,实现良好的采光和舒适的物理环境。

2. 审美艺术性  
对心理需求、情感需求、个性需求等精神层面

的满足。如:安全感、个人喜好、审美情趣、民族文化、地域文化、历史文脉等因素。

#### 室内设计的原则:

1. 整体性设计原则:保证室内空间美感的协调一致。

2. 功能性设计原则:空间的使用功能如布局,界面装饰、陈设和环境气氛与功能统一。

3. 审美性设计原则:通过形、色、质、声、光等形式语言体现室内空间美感。

4. 技术性设计原则:一是比例尺度关系;二是材料应用和施工配合的关系。

5. 经济性设计原则:以最小的消耗达到所需目的。

1. 传统风格:风格有明清、文艺复兴、巴洛克、洛可可、伊斯兰、和式。

2. 现代风格:混凝土、平板玻璃、钢材表现出简洁的几何形态。

3. 后现代风格:用装饰手法丰富视觉效果追求人情味,崇尚隐喻与象征手法及新结构新材料。

4. 自然风格:自然材质风格雅致简洁。

5. 折中风格:将各种风格进行时空融合追求形式美讲究比例。

(本文由菏泽城市人家装饰友情提供)

城市人家 装修专家

一把手最当家 一把手最有面子 一把手最有优惠

# 菏泽家居“一把手”大型签售特卖会

一把手现场签售、单品特价、现场特卖、特价家居、免费家装设计

诚征冠名单位及参展商

# SALE

主办:齐鲁晚报 承办:齐鲁晚报·今日菏泽 齐鲁晚报网 今日菏泽频道

咨询电话:0530-6330008 13385408988 13854003212