

限购疑云密布、调控政策紧迫……

房地产“金九银十”风光难再

文/片 本报记者 刘守善

“金九银十”的说法适用于很多商品，商品中最昂贵的住房，往年也同样适用，一到九十月份，济宁总会掀起一轮购房热潮。但是今年济宁房地产市场却有些冷淡，可选房源较少，购房者选择余地不多，购房欲望也提不起来，再加上购房政策调控和限购疑云的影响，购房者多数持观望态度，房地产市场“金九银十”风光难再。



售楼人员热情推销，购房者却大都选择观望。

可选房源较少 客户兴致不太高

22日，记者走访城区多家楼盘的售楼处，发现以往熙熙攘攘的人流不见了踪影，售楼处门可罗雀。“房源少，来看房的客户选择的余地就少，那肯定会让客户失去了兴趣。”一位售楼人员看着冷冷清清的售楼大厅，感叹道。

城区西部的一个楼盘售楼处内，偌大的销售大厅没有一个看房者，售楼人员坐在服务台处不停地打着电话，“今年初

我们的一期楼房销售时，积累了大量客户，现在推出二期住宅后，来看楼处看房的人少了很多，我们只好挨个打电话推荐。”一位售楼人员说，通过电话与客户交流，他也可以明显感觉到客户对楼盘的兴趣比较一般，和以往相差很大。

“今年9月份比往年清闲多了，新房源推出后，估计也很难出现排队买房的情况。”一位置业顾问告诉

记者，城区西部的发展速度比东部略缓，除了交通还比较便利，其他的休闲、消费、娱乐等方面都跟不上，这也是购房者兴趣降低的原因。但最重要的还是受政策调控影响，济宁等三线城市有可能实行房屋限购，“现在网上有不少关于济宁限购的新闻，虽然还没确定，但限购能够影响房价的理念已打动了很多人，更多的购房者因此而选择了观望。”

商业地产受宠 市民投资转了向

2009年下半年开始，济宁城区土地出让量逐步增多，尤其是2010年至今，随着“退二进三”政策的逐步落地，大量的土地腾出后推向市场，比如润景园西片区，原济宁商业学校、香港大厦南片区等等。不少地块中标公示中土地用途一项被规定为“商服、住宅”。

从今年上半年房地产市场可以明显感觉到，在豪德、亿丰、美恒等商业地产项目的助推下，济

宁人开始将资金更多的投向商业地产，为数不多的小户型公寓，成了人们投资的热点区域。济宁统计信息网数据显示，1—7月份，济宁市商业营业用房完成投资额140906万元，与去年同期相比，增长速度达到109.3%。

“之前济宁市民的投资渠道，主要是股票、基金、黄金等，不是风险高便是收益低。”万佳广场销售处李经理告诉记者，小户型公寓总价低，收益周期长，也比较

稳定，相对来说，还是投资房子比较划算。

古槐北路的“晨阳庄园”小区有一栋小户型住宅楼，目前已基本销售完毕。“这栋楼的业主大部分是一些小公司的法人代表，将房子买下后当作办公场所。”该小区售楼处的郭经理告诉记者，现在小户型房源非常受追捧，有些客户一次性买5、6套房子或半层楼，当做办公室或者对外出租都能获得较好的收益。

购房者在观望 多数人期待限购

在城区东部一个售楼处，市民王先生一边看房，一边不停地询问销售人员，济宁是否实行限购？限购会不会降价？“从网上看到济宁可能会限购的消息，如果真的实行，很多有房的人就不能买房子了。”王先生认为，限购令一定会把一部分的购房者拦在门外，买房子的人少了，开发商肯定会降低房价。

“最近看了不少楼盘，一直拿不定主意，如果真要限购，那就再等等。”在尚德铭座售楼处，周女士对小户型的公寓青睐有加，站在户型图前看了又看。她认为，现在的大多数楼盘都在城区

周边，最低单价也普遍在5000元/平米以上，“这么偏的地方，还卖这么贵，实在不愿意买。”周女士观望态度坚决，她很期待济宁实行限购，那样的话，购房者会进一步减少，不仅价格可能会降，而且房源也会相对增加。

面对购房者观望情绪逐渐浓厚的情况，不少楼盘的广告也转了方向，“核心地段”、“宜居之城”已经落伍，商务摩尔、CBD等口号愈见响亮。而销售人员则一边向客户灌输涨价的思想，一边用理财知识劝说客户赶快出手，“我们经常对顾客说，房子再不买，以后再买可能就贵了，而且早买

早受益，钱干放着不可能增值。”一家楼盘的售楼人员告诉记者，国家调控政策已经影响到济宁市场，售楼人员也改变了以往的销售理念，在政策调控、限购疑云的大背景下，购房者和开发商展开了一场拉锯战。

济宁居易营销策划公司总经理胡磊告诉记者，如果济宁实行限购，对房地产市场肯定会造成影响，楼盘销售的难度将会加大，尤其是一些实力较弱的房地产公司，可能会面临着资金链断裂的困境。而现在限购疑云密布，大多数购房者都在观望，而空空如也的售楼处，也让这种氛围更加浓厚。

业内声音

一年后大量楼盘将上市

一般来说，一个项目从落实了土地到具备预售条件，至少需要一年半的时间。“2010年出让的土地，现在基本上还不具备上市条件，而济宁市从2010年以后的土地出让量才开始大量增加。”胡磊称，明年将会有大批的房源注入市场上。

目前济宁房地产市场新房源少，是因为2008年金融危机期间，济宁房地产项目大量减少，土地招拍挂也少，2009年上半年大部分项目又多是单位的团购房，目前才基本达到竣工或上房的条件。

也就是说，这段时间房地产市场出现了一个断层，一年半之后，就形成了现在房源紧俏的情况。

太白楼路东西大桥、运河高架的通车，对房地产市场投资有很大的带动作用。“尤其是东部，以科技新城为核心，将形成一个以商业、物流、居住等为主的副中心，高端的住宅市场也会吸引邹城、兖州等地的购房者。”胡磊告诉记者，新城的开发建设中，将增加大量的房地产项目，也会为购房者提供更多的房源。

“济宁房地产市场‘核心盘’很少，今年的新楼盘主要在城郊结合部，对购房者的吸引力不够强。”济宁房易地产董事长徐炳辉告诉记者，随着城市规模的扩大，周边楼盘的逐步增多、生活配套逐步完善，作为城市副中心的济北新区、科技新城将成为房产开发的热点区域。他认为，下一步楼盘数量的增多，市场上将形成更浓厚的竞争氛围，到时候，市民不仅购房的选择机会增多，在价格上也有望享受到一定的优惠。

“外用伟哥”缘何搅动女人心

近日一种纯生物成分的外用男性产品“媚活素”在我市持续热销，让人奇怪的是购买者中女性竟占了4成。一种男性产品缘何如此受女性青睐？已经是第二次购买的李女士说：“老公今年还不到40岁，那方面就不行了，总觉得力不从心，不仅时间不够，好像还变纤细了许多，也吃过一些壮阳药，不是头疼就是事后好几天缓不过来，就再也不敢让他用了，没想到用了媚活素，就像变了一个人，事前喷两下，立马就能来精神，夫妻生活时间明显增加，用他自己的话说不论从感官上、时间上都好像回到了30岁一样，我也重尝了久违的快乐。”

据笔者了解，媚活素它的主要效果是改善男性3方面的不足，一、提高充血度，助勃，二、提高持久度，延时，三、提高尺度，是印度科学家毕崇编媚活素，经过100多道工序，成功研制出富含“天然性腺素”的“超强液体”，能够显著改善海绵体细胞活性，提高充血度，增强茎背神经耐受能力，采用先进的小分子透皮给药，药效利用率高，效果又快又安全。

在欧美国家，很多医院都向患有男性功能障碍的男士推荐媚活素，对阳痿、早泄、纤细等具有惊人的治疗效果，喷上3-5分钟就能保勃延时，已经成为了无数夫妻的床头必备品，无论是疲软、无力、冷淡、控制力差只需喷一喷马上就见效。很多用过的人说，居然媚活素提高的是生理功能，但他们最享受的却是心理上的满足，看着爱人惊讶的表情，又找到了二三十岁的感觉，还有的说，以前真的错过



老婆了，原来那种紧张的感觉完全取决于自己是否足够的强壮，很多人还说以前看到老婆就自卑，现在老婆看到就紧张，居然媚活素保勃、延时的效果奇佳，但最让人津津乐道的还是男人惊人的“巨变”，真真正正变成猛男。调查显示，只要连续使用媚活素1-2个月，海绵体细胞的数量明显提高，长度、围度增加明显。对于媚活素的使用，专家建议一旦各方面都达到满意效果要减少或停止使用，否则厂家将不负担任何责任。

我国著名男性生理学专家李光惠教授对媚活素的惊人疗效赞不绝口：

一、首先，外用不需口服，不会对血管、肝肾有任何伤害，三高人群也能使用，其次纯生物提取没有任何化学添加，100%安全。

二、之所以能够快速起效，则完全因为采用的小分子工艺，有效成分能够透过皮肤直接作用到海绵体，不需经过缓慢的吸收、循环，药效能充分利用。

三、媚活素的效果已经被全球亿万男性朋友验证，在你身边可能就有媚活素的受益者，这是一种全新的体验，无数人已因媚活素过上了美好的夫妻生活。

迎国庆，巨幅优惠：

买一赠一 买二赠二 再送一

济宁免费咨询电话：400-188-9857

信管经销：济宁职工大药房济宁饭店北200米