

从二手房到新房 从老城区到近郊

“学区房”正经历 新的飞跃

为了让自己孩子赢在起跑线,给子女提供最好的教育环境成为家长心中的头等大事,但城市规划、区域发展的不平衡,人口密度不均,教育资源倾斜程度等原因,致使城市各区各街道的教育资源分布不均,而历史悠久的名校大都盘踞在老城,或者市中心城区,这导致周边带有功利性质的学区房大都以二手房形式在适龄学童的家长人群中流转。

名校多在老城区 家长热衷二手房学区房

在济南,好的中小学教育资源大部分分布在历下区,市中区,例如位于历下区和平路附近的山阴附小,位于历下区甸柳附近的燕山小学,位于市中区的经五路小学,还有胜利大街小学、南上山街小学、育英中学、甸柳中学、东方双语实验学校等。为了给孩子找一所教学水平公认比较好的学校,一部分眼光较长远的家长,往往在孩子还很小的时候,就考虑购买学区比较好的房子。一些家长不顾每平方米万元的“天价”,就是为了给孩子选所“名小学”,同时也为了小学毕业后就近升入“名初中”。

家住槐荫区的张先生孩子才两岁,可已经开始为读书煞费苦心了。“孩子一出庄,我就做准备,一直在找房源,卖掉自己在段店附近145平方米的新房,然后再加钱买历下区某小学学区内的老房子。”

采访中,购买“学区房”的家长普遍认为,对于自己原居住学区的学校师资力量不太满意,口碑好的学校又难进,要让孩子接受更好的教育,买“二手房学区房”是一条捷径。进了好的小学、初中,可以增加孩子考上好高中的几率,进入了好高中就意味着上大学有保证了,那么现在这些投入都是值得的。

二手房学区房源稀缺

一般来说,一套二手房源如果贴上某个著名小学学区房的“标签”,它每平方米价格就要比其他非学区房房源贵上1000-2000元,而且十分抢手,往往供不应求。

随着老城区拆迁土地面积的不断扩大,正在锐减的学区房源在一定程度上导致了目前名校学区房“奇货可居”的局面。一方面好的学区房房源稀缺,另一方面市

场需求量大每年都在不断增长。目前的学区房市场上正处于一种“有价无房”或者说“高价少房”的局面。对于一心想让自己的孩子上一所好学校的大批购房者来说,买一套学区房似乎变得越来越难。

记者发现,挂上“学区房”牌子的房子特别抢手,而且价格上一般都要高于同等地段相似配套的其它房产20%以上。据中介人士介绍,目前燕山小学和经八路附近不少区域的热点学区房源均价都在15000元左右,“价格在万元以下的学区房已经很少了。”

一家中介的负责人告诉记者,学区房根本不愁销路,因为家长买下房子后孩子升学后,可以再转手卖掉,虽然目前学区房价格“虚高”升值空间趋窄,但是因为附带“入学资格”的功利性质,不愁没有新的适龄学童家长来接手。

学区房成中介“顶梁柱”

由于限购和加息的影响,今年春天以来不少中介的成交量都出现了明显下滑。近日学区房的热销让不少中介看到了“曙光”,“4月份总共就成交了一套房子,连房租和工作人员的工资都不够。”一位中介老板说,从“五一”以来,目前她店里已经成交了三套,全部为学区房,“在限购和加息短期看不到松动迹象的情况下,学区房估计会成为我们近期生意的支柱了。”

一般到了每年春季,学区房交易就会升温了,5月开始就是旺季,“9日,和平路一家房产中介的负责人王瑞兰告诉记者,每年的8、9月份是幼儿园升小学,小学升初中的时期,在这段时间之前的几个月,二手房生意出奇得好,“五一”小长假以来,该中介的学区房就迎来了销售旺季。

(楼市记者 郭强)



前方学校

保利海德公馆

开发商:保利山东置业有限公司
价格:待定
位置:二环东路与花园路交汇处东行500米路北富邦天地以北

保利海德公馆

项目是保利集团投资开发的都市精英豪宅

名士豪庭

开发商:山东南丰房地产发展有限公司
价格:11000元/平左右
位置:经十路和浆水泉路交汇处小区内有大

名士豪庭

名士双语幼儿园和济南市名士小学,目前大地名士双语幼儿园已经开园两年多,济南市名士小学也已经开学接近一年。选择CBD中心,收藏国际级社区,名士豪庭一区92平两房、135平三房臻品持续热销。连购即可享三重大礼,诚邀莅临。

鲁商常春藤

开发商:山东省鲁商置业有限公司
价格:4850元/平米起
位置:长清区大学科技园大学路2166号(国博园东临)作为西部重点品牌教育

鲁商·常春藤

大盘,社区规划配套一站式精英教育体系:6000平米的200班品牌幼儿园,10300平米的36班品牌小学及16200平米36班重点中学,依托千亩山林与百项景观湖山水美景,一座兼得公园美景与学府氛围的高尚生活区正在崛起。项目三期湖景豪邸8-170两房/三房/四房正在热销中!

济高·东岸嘉园

开发商:济高·东拓置业
价格:高层价格区间预计5180-6500元/平米。
位置:经十东路路南,邢村立交的东南

东岸嘉园

方向
东岸嘉园总建筑面积约为28万平方米。规划有17栋楼,其中9栋高层,1栋小高层,7栋叠墅,由中建八局与天元建筑共同承建。拥有9班制幼儿园,18班制小学。另外,项目内还有农贸市场与商业配套约2000平米。目前高层正建设中,高层主力户型两室两厅、三室两厅面积区间:98-160平米。

中海·奥龙观邸

开发商:山东中海华创地产有限公司
价格:待定
位置:龙奥大厦正东500米

中海·奥龍觀邸

中海·奥龙观邸已签约省教育厅直属属学校——山东省实验小学。据悉,中海·奥龙观邸小学预计在2012年竣工,9月份开始招生,拟注册校名为“济南高新区奥龙小学”,将引进山东省教育厅直属的办学理念、管理人员和师资力量。中海·奥龙观邸,195-240平世家奢装豪宅正火爆销售,86-137平米精装高层同期热销。

济高·舜奥华府

开发商:济高·东拓置业
价格:待定
位置:经十路与舜华路交叉口南行400米
项目自身以及周边配套设施齐全,项目内有12班制幼儿园,周边所处汉峪片区规划

舜奥华府

小学至高中配套齐全:规划新建小学4所,旅游路北两所,规模为30班。路南两所,规模均为36班。保留扩建港沟第二实验小学,规模为54班。新建初中3所,旅游路北规模为36班,路南两所,规模为30班和124班。新建高中两所,规模均为24班。独立配套九年一贯制学校1所。目前客户积累中。

逸城山色

开发商:山东惠鲁德置业发展有限公司
价格:均价10900元/m²
位置:旅游路与洪山路交叉口南
逸城山色项目位于旅游路与洪山路交叉口南,项目东侧规划一所54班九年一贯制公办学校,该学校暂定名为龙泉山庄居住区公办配套学校,建筑面积约四万余平方米,是历下区教委斥资8000余万元打造的国内一流水平的九年一贯制学校。

逸城山色

山水泉城

开发商:山东通宝置业投资有限公司
价格:山水泉城起价3200元/平米,山水泉城?南城起价4870元/平米
位置:经十东路章丘新市政府(龙泉大厦)西邻
道通·山水泉城,用心打造一站式教育体系:山水泉城·南城“三之三”品牌双语幼儿园2011年9月1日开园;章丘市通宝实验学校(属中小小学,九年一贯制学校)现已开工建设。至此,从台湾三之三双语幼儿园,到道通实验小学,再到章丘大学城的一站式教育链条,完美呈现。

山水泉城

海信慧园

开发商:济南海信置业有限公司
价格:均价8900
位置:济南高新区核心地段
海信慧园位于济南高新区核心地段,东邻为济南高新区第一实验学校,是济南高新校区在区

海信·慧园

年7月投资兴建的一所高标准的九年一贯制学校,与项目仅一墙之隔。学校师资力量雄厚,共有近60个教学班。招收学校周边社区适龄学生入学。
项目总建筑面积28万平,目前在售为93-113m²经典户型。周边高新银座开业在即,建设银行、农业银行分布周边,为居民生活提供了完善的生活配套体系。

天鸿万象新天

开发商:山东天鸿置业开发有限公司
价格:高层价格5980-6600,多层6800-7600,
位置:工业北路东段
万象新天目前

万象新天

已配备从幼儿园到高中的多所学校,包括约3000平方米的20班制的幼儿园,一所9年制45班的学校。幼儿园现已引进了国内著名幼教品牌——北京红黄蓝幼儿园,九年制省名校也即将落户天鸿万象新天。
据悉,天鸿万象新天6月25日即将开盘,3万抵5万火爆预约中。

济高·丰奥嘉园

开发商:济高·东拓置业
价格:高层:6790元/平米起;小高层8320元/平米起;叠墅9880元/平米起
位置:高新区奥体西路和花园路延长线
项目共有19栋楼,其中8栋高层,3栋小高层,8栋叠墅。项目规划有30班制小学和12班制幼儿园,目前作为山东省内幼教高端品牌——山东银座·英才幼儿园已进驻。叠墅主体为11层复式结构,3.3米层高,6.4米挑空,增加入户花园、空中庭院等众多别墅元素,现正预约中,近期开盘销售。

丰奥嘉园/观邸

尚品·清河

开发商:济南源利置业有限公司
价格:均价7500元/m²
位置:泰安路18号(济东路与泰安路交会处西行500米)
尚品清河项目位于济东路与泰安路交会处西行500米。项目内规划建设面积2800平米幼儿园,2010年9月份北大幼教中心已与项目正式签约入驻。产品为高层、多层,面积89-170平米,户型为两室两厅一卫、三室两厅两卫和四室两厅两卫等多种户型

尚品清河