

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

在济南，好的中小学教育资源大都分布在历下区、市中区，例如位于历下区甸柳街附近的燕山小学，位于市中区的经五路小学、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育水平公认比较好学校的学区房，购房者们纷纷在周边小区房源均价都在15000元/平方米左右，“价格在万元以下的学区房已经很少了。”

一家中介公司的负责人告诉记者，学区房根本不好卖，而且价格上一般都要高于同等学区房，因为家长买下房子后孩子升入初中，可以再转手卖掉，虽然目前学区房价格“触底”并有空间趋稳，但是因为附带“入学资格”的沙性性质，不愁没有新的买家接手。

家住槐荫区的张先生孩子两岁，已经开始为读书煞费苦心了。“孩子一出生我就做准备了，一直忙着找房源，卖掉自己在段店附近45平方米的新房，然后再加价购买下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，可以增加孩子考上高中的几率，进了好高中就代表着上大学有保证了，那么现在这些投入都是值得的。

二手学区房房源稀缺

一般来说，一套二手学区房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学区房源贵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张，正在加剧的学区房潮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奇缺，另一方面市

场需求量每年都在不断增长。目前的学区房市场实际上正处于一种“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困难。

记者发现，挂上“学区房”牌子的房子特别好卖，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/平方米左右，“价格在万元以下的学区房已经很少了。”

一家中介公司的负责人告诉记者，学区房根本不好卖，而且价格上一般都要高于同等学区房，因为家长买下房子后孩子升入初中，可以再转手卖掉，虽然目前学区房价格“触底”并有空间趋稳，但是因为附带“入学资格”的沙性性质，不愁没有新的买家接手。

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，“五一”以来，目前店里已经成交了三套，全部为学区房，在限购和加息政策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存的支柱了。”

“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。”6月，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)



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会处东行500米北富丽天地以北

项目是保利集团投资开发的城市精装豪宅

HYDE MANSION
保利·海德公馆
百年·铸造·品质·豪宅

名土豪庭

开发商:山东南丰房地产发展有限公司
价格:11000元/平米左右
位置:经十路和泉城路交会处
小区内有大地

名土豪庭
Royal Hoyle

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·奥龙观邸
已签约省教育厅直属学校——山东省实验小学，据悉，中

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300米
项目自身以及周边教育配套设施齐全，项目内有12班制幼儿园，周边所处汉峪片区规划

CENTRAL MANSION
副牌·舜奥府

海信慧园

开发商:济南海信置业有限公司
价格:均价
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，是济南高新区在2002

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

省城教育地产鱼龙混杂

谨防“伪学区房”忽悠人

虽然近期楼市仍然处于观望阶段，但价格稳定，同时租赁需求也较为旺盛，“学区房”近期的表现确实比较抢眼。其实这并非虚火上升，而是有真实的城市需求来做支撑的。不过购买此类房产需要关注落户、“就近入学”相关规定等因素，避免买到“山寨学区房”，这样才能减小风险。

地产+教育 为孩子入学“解渴”

房地产行业一个普遍的法则，一个楼盘一旦冠以“学区房”的名号，那么就意味着购房者将迎来趋之若鹜的购房者以及扶摇直上的价格。因此，制造、引入教育资源，一方面丰富了紧缺的教育资源，另一方面也是很多楼盘博取眼球的“杀手锏”。

目前在省城，小区配套有中小学特别引起了不少购房者的关注。日前在各大房地产网页上，天桥区楼盘花样频频的项目资料介绍中，均有“中小学教育配套非常丰富，周边学校有制胜小学、天桥小学、明珠小学、十三中、十五中等”内容。记者以购房者身份就孩子上学问题电话询问了该项目的置业顾问。置业顾问给出的答复是：“按照就近入学的规定，发祥初中业主的孩子就读制胜小学分校。”

“为了孩子，我们真力大就大点吧！”一位家长为了孩子能够不往校上外国语学校，周边几万元的房源咬牙也承受了。即使代价很高，但是对于学区房，很多购房者依然义无反顾的买单。

买房学区房也得看开发商

御景城、鑫苑名家教育滞后

此外，购房者在购房时一定要擦亮眼睛，看看开发商的情况，以免买房上当。位

于小河南岸的鑫苑名家，作为70万的社区，记者了解了解到整个小区竟然没有配套小学，而按照济南市规定，新建小区必须规划配套教育设施用地。一位老济南人告诉记者，鑫苑名家所在区域最近二三十年发展起来的区域，周边也没有好的教育资源。

教育地产鱼龙混杂 发祥邸拿教育忽悠购房者

然而，部分开发商为了博取购房者，卖个好价钱，为了宣传都在打教育牌，市面上鱼龙混杂，不少楼盘竟然做了“伪学区房”。不少外来的购房者，不了解济南的教育现状，不明真相很容易上当，这样孩子上岸后就会遇到很多难题，从而产生一些矛盾。

一位在济南买房的外地人投诉，来济南买房主要是为了孩子能够在济南上学，看了一家楼盘工地上的广告，很醒目地打着“购房者可以就读xx小学”，于是就买了。后来才发现，虽然这个楼盘距离学校很近，但对口的学校并不是宣传中的学校，根本无法入学。

“这种用‘买房可以上xx学校’或者‘教育配套：周边有xxx学校’等类似宣言忽悠购房者的楼盘为数不少。”

日前在各大房地产网页上，天桥区楼盘花样频频的项目资料介绍中，均有“中小学教育配套非常丰富，周边学校有制胜小学、天桥小学、明珠小学、十三中、十五中等”内容。记者以购房者身份就孩子上学问题电话询问了该项目的置业顾问。

置业顾问给出的答复是：“按照就近入学的规定，发祥初中业主的孩子就读制胜小学分校。”

买房学区房要擦亮眼睛

业内人士提醒，一些楼盘以小区靠近学校为卖点，殊不知有的房子虽然距离学校很近，但是并不在对应的学校。有的新建小区，业主已经入住三年了，孩子一天天长大，但规划中的学校却仍停在图纸上迟迟未见动工。购房者一定要关注每年教育部门公布的上学计划信息，购买前最好向目标学校及上级教育局咨询清楚入学年限、同一套房的人学名额标准等问题，确定购房者是否符合该校。另外，在与开发商签订购房合同时最好能把上学问题作为补充条款写进合同。

(楼市记者)

鲁商常春藤

开发商:山东省鲁商置业有限公司
价格:4500元/平米起
位置:长清区大学科技园大学路2166号
鲁商·常春藤
LUSHIANG IVY GARDEN
作为西部重点品牌教育

逸城山色

开发商:山东惠德置业发展有限公司
价格:均价10800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班九年一贯制学校，该学校暂定名为龙泉山庄居住区公办公配套学校，建筑面积和两万余平方米，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
Mountain Scenery

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8800元/平米起
位置:高新区奥体西路和花园路延长线
济高·丰奥嘉园
FENGAO GARDEN

山水泉城

开发商:山东道通置业投资有限公司
价格:高层价格区间预计5180-6300元/平米
位置:经十东路路南，邢村立交的东南
山水泉城
LANDSCAPE Spring City

方向:西郊
道通·山水泉城，用心打造一站式教育

体系:山水泉城·南城“三三”品牌幼

位置:经十东路章丘新市政府(龙泉大

道)西行500米)

项目总建筑面约为20万平方米，规划有17栋楼，其中3栋高层，1栋小高层，7栋叠墅，由中建八局与天元建设共同承建。依托于山林与百泉景观湖山水美景，一座兼得公园美景与学府氛围的高尚生活区正在崛起。项目三期海棠园89-170平两房/三房/四房正在热销！

开发商:济南源利置业有限公司
价格:均价7500元/m²
位置:济泺路18号(济泺路与泺源大街交

口处)
尚品·清河
HUMANITIES COMMUNITY MODEL
—20万平米·中心商务·人文典范社区—

项目正建设中，高层主力户型两室两厅一卫，三室两厅两卫和四室两厅两卫等多种户型