

济南学区划分的公示让老市区二手房及与名校“联姻”的新建商品房价格猛升。为了孩子教育，优质学区房遭学生家长热抢。

在现有市场态势下，精装房虽不是主流产品，但一经推出便会受到业内外关注。虽价格高于同区域的整体房价，但销售却并没有受到影响。如果你是首次置业，你会选择毛坯房还是精装房？

严控择校火了学区房

济热门学区房每平涨千元



学区房绿地国际花都遭购房者热抢

济南学区划分的公示让老市区二手房及与名校“联姻”的新建商品房价格猛升，每平方米涨幅达400—1000元。动辄几十万甚至上百万的学区房依然是众多家长抢购的目标。“现在择校越来越难，买学区房是一劳永逸的方法。”为了孩子上学方便，花了八十多万购买了一套70平方米学区房的张女士说。

提前占位 孩子2岁就买房

“我们家附近没有好学校，孩子上学是大事，如果买套学区房，从一年级入学就上好学校，然后直升一个不错的初中，能省很多事。”贾女士说。

2009年，孩子刚刚2岁的时候，她以单价约9600元/平米的价格购买了历山路文华园，“买这个楼盘就是因为孩子未来能上山师附小”，她表示，开发商当次开盘即消化房源80%，之后价格直接升至12000元/平米，“购房者基本全都是为了孩子教育前来买房，近一万元每平方米的价格在2009年算是很高了。”贾女士告诉记者。

贾女士给记者算了这样一笔账：如果有一套热点学校学区房，义务教育阶段9年时间里能保证孩子有一个良好的教育环境，家长免于每天奔波很远接送孩子上学、放学，孩子也不用为赶路太早起床，能多休息一会。“如果择校，孩子每天在路上折腾不说，关键是择校生的学籍和学区内正

常招生的孩子不一样，我担心对孩子以后考高中有影响。”贾女士说。

片区公示 学区房成香饽饽

济南市学区划分公示后，记者发现，不少中介机构的橱窗广告里几乎被学区房房源填满。在和平路附近的一家房产中介，甸柳一小、燕山小学、东方双语实验学校、解放路第一小学等热点学校学区房在此基本都能找到房源。“学校周边的房源很抢手，即使很旧，无暖气，也会遭抢购，而且价格也贵。”中介工作人员张女士说，以前家长大多在5月底6月初来看学区房，今年家长动手比较早。“这跟学区房公示有很大关系，租房、买房的人比例大幅提升。”张女士说。

除了市区老二手房，近几年新建的商品房也因“学区”而大幅涨价。南部一楼盘早交付的一期房源，目前对外二手报价达11000—12000元/平米，远远高于正在销售的期房房源。“孩子上学时间等不起，即使价格高，也会竭尽所能购房，生怕房子被人抢

走。”一直寻找学区房的李先生说到。

二手学区房在租房市场也大受欢迎。“孩子就读山大附中，为了上学方便，我们舍弃大房，在学校附近租了一套60平米的房子，房租高达2400元/平米。”赵女士告诉记者，她所租住的小区约有三分之二的租客是为了孩子上学，小区的二手房价格每平方米更是卖到了13000—14000元。

购买学区 可放心“一步到位”

学区公示后，严控择校成为事实。“择校控得越来越严，为了日后孩子考高中不受太多限制，买学区一步到位让人放心。”为了孩子教育决定再购一套学区房的李先生说到。他表示，择校不能享受指标生和推荐生的待遇，会影响到以后孩子考高中，竞争激烈程度难以想象。

除了升学的竞争压力外，择校还有离家上学远，浪费时间等众多问题。“之所以在学校附近租房，就是因为每天送孩子上学，浪费在路上的时

间就得2个多小时。”赵女士说到。

济南多次对中小学择校生“瘦身”，在学区划分公示意见中明确提出，各级教育部门坚持学区内适龄儿童数量与学校招生规模相匹配的原则。通过学区调整，各义务教育学校特别是优质教育资源学校学区内常驻居民适龄儿童入学比例不得低于招生规模的90%。也就是说，学校招生90%的名额要给学区儿童，另外的10%包含择校生和外来务工人员子女等。

“择校控得越来越严，不买不行。”为3岁女儿买学区房的张先生说，以前他也打算让孩子上学时择校，但看着择校后考高中有那么多限制，他跟家人商量后还是决定换一套学区房。“2009年，山师附小学区房价每平方米10000元左右；现在剩余的学区房已经涨到每平方米15000了，估计还会涨。”一位房产中介工作人员告诉记者，好多家长都想买学区房，只要是热点学校的学区房就不愁卖，价格也不会降。

(楼市记者 陈晓翠)

精装房：不看价格看性价比

8月30日，位于奥体西路的万科城开始认筹。一周后，万科城盛大开盘。开盘当日，成功签约700套房源。万科城是万科入驻济南的首个精装项目，也是济南房地产市场首次打出“全面家居解决方案”的项目。它代表了精装房的一种新思路，这也引起了不少购房者的关注，甚至有的购房者喊出“不看价格看性价比”的声音。

省时、省力、省钱 精装房最“贴心”

据某网站的一份调查显示，受访群体中，有56.6%的购房者认同精装房。而在考虑选择精装房的原因中，“省事方便”的占比最大，占32%；其次是“大势所趋”，占比为16.1%。作为刚需重要力量的年轻置业群体，由于工作较忙，资金有限，不少年轻一族倾向于购买中小户型的精装房，“一来可以省去装修的烦恼，二来也替自己节约了时间成本”，成功购买万科城的小刘说。

记者从做精装房的某房企获得这样一组数据：以公司为单位购置装修材料可以拿到3—7折的优惠，基本平均在5折左右。而客户购买同样材质的装修物料，能拿到9折已经是很不错的折扣了。这样一算，光装修物料购房者就能减少40%的费用。这对于年轻的刚需购房者来说吸引力很大。位于奥体中心附近的一个精装项目负责人跟记者透露，家庭装修中墙纸算是必备的物件，有不少购房者在购买各式各样的墙纸上了血本，市场上

质量稍好，有品牌的国产墙纸多在百元每平方米左右，也有号称四五百每平米的进口墙纸。专注做精装修的大型品牌开发商购买国产墙纸可以拿到2折左右的优惠，一般也就是在10—20元/平米左右。

装修这行水太深 精装标准“水涨船高”

两年前，葛明购买了南部的一套两居室的房子。收房以后，从联系装修公司、跑家居建材市场，加上装修过程，前前后后花了四个多月时间。除了时间成本外，90多平米的房子，装修就花了近8万，加上家具家电花了13万。“装修这行水太深，一不小心就容易上当受骗。虽然是装修公司做，但是我不放心，什么东西都得自己去转，什么事情都得自己去市场，整个装修下来，搞得筋疲力尽不说，还白花了冤枉钱。”

葛明的同学王哲去年投资了一套杰正山山山的小公寓，开发商精致的装修让他开始关注精装房。看到葛明装修的遭遇，让他更加坚定要选择一套合适的精装房作为自己未来的家。“为了买套精装房，

我看了济南市场所有的精装产品。做精装的开发商既有保利、恒大、绿城、中海等大品牌，又有天泰、清竹园、实力、新汇福等一些中小开发商。”

王哲认为市场上虽然有很多精装房，但是真正适合自己的并不多。“一部分精装楼盘远离市区，工作和生活很不方便。有一部分开发商做的精装实在很一般，单从样板房来看，就不能让人满意。”

他告诉记者，精装楼盘多为豪装盘，装修标准动不动几千元。“比如保利海德公馆，房子装修得很豪华，置业顾问告诉我四五千元的装修标准，而且精装房源多数都是大户型。九英里颀苑，房子装修标准每平米3000元，最小户型为155平米的三室，单价在15000元左右。”

王哲表示，其他的项目像海尔绿城全运村、恒大帝景、天泰太阳树等几个位置不错的精装楼盘，虽然都很喜欢，但是单价基本每平方米都超过15000元，装修标准超过3000元，最小的三室户型也都在150平米以上，“过于奢华了，不是普通改善人群能够承受得了的。”

(楼市记者 马韶莹)



省城某楼盘精装样板间实景图 李毅/摄影