

2.4万一平的学区房只是个例

济南学区房价已到高点,整体价格趋于平稳



楼市要闻

4月底5月初,又到了每年学区房成交的高峰期。为了在学区落户,不少家长都赶在小学报名前的两三个月把房子订下。记者调查了解到,受去年学区调整及中考政策的调整等综合因素影响,房价大幅上涨已经到了一个高点,目前的价格已经超出市民的心理预期。今年学区范围不再重新公示,在没有大的政策因素刺激下,一些热门小学的学区房无论是价格还是成交表现都比较平稳。像一些单价过两万的学区房,只是个例,不代表整体的市场行情。

本报记者 喻雯 李飞 王光普
实习生 陈淑毓 韩清



每到招生季节前夕,学区房都是热门话题。21日,市民在学区房信息展板前驻足观看房源信息。目前济南一些热门小学的学区房无论是价格还是成交表现都比较平稳,每平超过两万元的价格只是个例。

本报记者 喻雯 摄

个例:为落户学区,31平米房花了75万

“济南学区房单价过两万”、“热门学区房价格疯涨”……近来,有关学区房价格的种种声音牵动着不少市民的神经。这种价格有市场吗?市场果真如此吗?

21日上午,记者走访了经五路小学和胜利大街小学附近的8家中介,大家一致认为:最近的学区房房价没有明显增长。

胜利大街小学附近孚瑞

不动产的经纪人说,目前学区房的成交价为19000元/平米,也有的房源因户型和楼层比较合适,卖出了高价。胜利大街周边有一个七层的上世纪90年代的住宅楼,三层一套31平米的小户型,今年1月份挂出后,经过了两个多月,最终以75万元的高价成交,每平方米的价格高达24000元。

“从近两年成交来看,这

只是个例,并不能代表市场的总体行情。”中介称,房子总价不是很高,房主当时买房并不是为了住,主要是给孩子落个户口。

无独有偶,21世纪不动产和平甸柳加盟店有关负责人说,也有市民只是为了落户,31平米的房子也卖出了56万的高价,单价也高达18000元/平米。“这个价格也高出了16000元/平米的成交均

价。”该负责人说,这个也只是个例,一季度市场整体不瘟不火,虽然有的房子报价很高,但很难成交。

甸柳一小附近百安居房地产的置业顾问说,有房主报价在18000元/平米以上,这种报价远远高于购房者的心理预期,基本没有成交。“现在的学区房市场,并不是多人抢房的行情,这种离谱的价格是典型的有价无市。”

同比:热门学区均价普涨千元左右

连日来,记者走访甸柳、燕山、东方双语等热门小学学区房附近的房产中介发现,房价整体步入一个“平稳期”。

21世纪不动产和平甸柳加盟店有关负责人说,甸柳、燕山小学的成交主力户型都是五六十平米的小户型,这类房源占到总成交量的七成左右。从价格来看,甸柳小学学区房的成交价在15000元/平方米至16000元/平方米,均价比去年同期上涨千元左右。燕山小学学区房成交价

在15000元/平方米至16000元/平方米,同比也是千元左右的涨幅。东方双语小学学区房均价为每平米13000元左右,历下实验小学均价也在13000元/平方米左右,涨幅都在800元至1000元。

从成交来看,相对平稳并没有出现成交高峰。“上个月我们成交了五套,算是一般情况,比1、2月好但不如去年同期。”历下实验小学附近的百安居不动产的一位工作人员告诉记者。

“上个月我们成交了三

四套,这个月到现在一套也没成交。”胜利大街小学附近的一家齐鲁楼市的工作人员告诉记者。经五路小学附近的领域不动产的工作人员告诉记者,他们现在的成交量并不好,“去年这个时候我们能成交七八套,今年才成交了一两套。”

采访中,多家中介说,受去年学区调整及中考政策调整等综合因素影响,房价大幅上涨已经到了一个高点,目前的价格已经超出一些市民的心理预期。再加上一季

度整体市场成交同比下滑,购房者观望情绪较重,这也一定程度上影响到学区房的成交。

济南百安居不动产总经理熊良顶说,济南学区房优质房源供应不大,但对于目前的高价,不少不着急买房的市民也陷入观望。“成交的速度减缓,价格上涨的动力自然不足。”熊良顶说,此外现在不少开发商开展“名校合作战略”,这也对传统的学区房需求量做了适当分流,这也是降温的重要因素。

现象

担心学区变动 一路之隔价差大

去年3月份,按照济南市教育局的要求,全市义务教育阶段学校集中公示了学区范围。从调整来看,各学校公示的学区范围大多“只扩大,不缩小”,有的微调,有的变化较大。历下区一所学校公示的2013年学区范围比往年扩大了一倍多。家长的反应也是有喜有忧,划入热点小学学区的“激动不已”,未划入的则表现得“相当失望”。

连日来,记者调查发现,学区调整带来的连锁反应还在持续。同样是甸柳小学的学区,甸柳四区的10栋楼与学校有一路之隔,小学在路北,房子在路南。而甸柳三区的房子与小学是紧挨着。

甸柳四区的一套80平米的房子,报价是108万元。房子挂出了两个多月,但是一直都没卖掉。相反,甸柳三区一套72平米的房子报价106万元,不到10天的时间就成交了。

“除了孩子上学过马路家长担心有不安全因素外,更重要的是不少家长担心路北的甸柳四区会被调整。”小学附近的一家连锁中介负责人说,这些家长普遍担心四区会被“划出”甸柳小学的学区房。

近日,在济南市委市政府举行的新闻发布会上,济南市教育局相关负责人表示,今年学区范围不再重新公示,对于不断出现的新建、插建小区,相关学校要根据小区建设情况,本着“就近从优”的原则对学区范围和学区图进行动态调整并及时公布。

上述人士说,依据去年发布的《全市义务教育阶段学校学区调整及公示的实施意见》文件规定,学区公示是校务公开的一项重要内容,需要长期坚持。为方便老百姓知晓学区范围,各校需要将自己的学区通过各种形式向社会长期公开。

因此,今年济南市义务教育阶段学校的学区范围原则上参照去年,大多数不会有变化,但个别会做微调,由学校在学校门口、校园网站、校园公示栏等明显位置公示。

预期

指标生全部下放 学区房有望降温

影响学区房价格及成交的因素中,除了学区划分外,政策变动的刺激也尤为重要。

“如果指标生全部分到初中,一味去买学区房未必合适。”市民胡女士告诉记者,从去年开始,济南市中考进行了改革,明确到2016年中考时,普通高中要把招生计划全部分配到初中学校,这让不少购买学区房或者准备择校的家长有了犹豫。

据介绍,按济南市现行中考政策,在中考时,择校生不占用所在学校的指标生名额,他们将只能同剩余的本校学生进行竞争,进入优秀高中的机会可能还不如普通初中大。

“去年有学生393分上了省实验中学,有的考了500多分却没戏。”胡女士认为,这些改革拉平了各个初中之间的差异,即使比较差的初中,学生也有了上优质高中的机会,购买学区房必要性不大,不如把购房款投入在孩子的全面发展上。

但也有不少人有不同的看法。市民王先生认为,即使指标生分配,各个初中之间的差别也很大,有的二三十人,有的却只有几个人。如果有个好的学区进入比较好的初中,孩子接受的教育将会更好,即使不在指标生范围内,能接触到的教育资源也比较多。

山东省教育厅工作人员曾表示,在教育中,政府的责任不是建设、扶持几个窗口学校,而是应该注重公平。教育公平很大程度上是机会公平,济南市的这种做法很有推广意义。

据了解,目前省内不少市已经进行这方面的改革,如果能长期坚持下去,必定能给学区房和择校生等降温。