

学区房价格挺高了,没怎么涨 要高价也难成交

教育均衡化及供需关系决定学区房价格将逐步趋稳



楼市要闻

刚刚过去的7月,济南二手房价格环比上涨0.5%,市场在逐渐复苏回暖。作为二手房市场中的“香饽饽”,学区房的量价走势牵动着广大家长敏感神经。20日,记者走访省城多家热门学校附近的中介调查发现,经过这几年的发展,学区房的房价已经到了一个高点,再涨已难。部分挂牌价格过高的房子,很难成交。

本报记者 喻雯 蒋龙龙

A 夏季交易占全年一半,7成家长偏爱小户型

随着开学季的到来,学区房再度成为家长们关注的焦点。尤其在现在“划片区入学”和取消“零择校”的大环境下,学区房价格和销量的一丝丝变化都能牵动不少人的神经。

20日,记者探访了省城文东、甸柳、胜利大街、燕山等多家小学周围发现,市民一般在过年后,便开始考虑购房学区房问题,一般在6、7、8月份最多。市民李先生今年7月份在和平新村花了90万购买了一套解放路第一小学的学区房,“因为报名时对落户时间有要求。”

21世纪不动产文化东路店的店长

赵先生告诉记者,该店代理的不少房源都位于文化东路小学学区。自从过年后,学区房的交易量就在节节上升,“一般说来,4月和5月交易量要少一点,6、7、8月的交易量会有很大的上升。”

赵先生告诉记者,6、7、8月份成交量上升除了季节性的因素,“今年学历学区政策出台也促进了学区房交易。”赵先生说,该店在年后就经手了好几起交易,“这些顾客原来都在犹豫,学区正式定下来后,最终确定了下来。”

齐鲁楼市乐山小区店的工作人员

告诉记者,“仅8月份就卖了三套胜利大街的学区房,一般在夏季三个月的交易量能占到全年的半数以上。”

随着学区房交易量的逐渐上升,小户型的房子更受市民偏爱。据21世纪不动产文化东路店的店长赵先生介绍,“该店所代理销售的学区房主要为一些老单位的宿舍,在50平米到80平米之间。”由于这些房子总价小,比较受市民欢迎。

胜利大街小学和经五路小学的学区房因为单价比较高,市民更加偏爱小户型的房子,这些房子大都在50平米左右的老宿舍。齐鲁楼市经六纬二店

工作人员告诉记者,“经五路学区房、30、40平的最受欢迎。”

位于经五路的金皇家园中介工作人员告诉记者,“目前手头上还剩下的最小学区房就是70平米。”他还介绍,“40平方米左右的小户型占了所有成交房源的7成,房源也很紧缺。”虽然手头上没有房源,但是已经有20多个人前来咨询,“想购买小户型的学区房。”

据孚瑞不动产诚基中心店的业务经理告诉记者,“虽然6、7、8月份是学区房交易的高峰时期,但是交易数量还是不如婚房等刚需住房和改善性住房的交易。”



位于和平路沿线的一家中介工作人员向记者介绍目前学区房销售情况。 本报记者 蒋龙龙 摄

C 热门学区房价已至高点,难再现千元涨幅

采访中,多家中介负责人都有同样的观点:目前整体表现比较平稳,与去年来看,整体基本持平,部分波动也是微涨。

孚瑞不动产万达广场店店长张成志说,学区房虽然需求量大,但是其成交和价格都会受到整个房地产市场大环境的影响。从2014年至今,整个房地产市场都不景气,市场的观望情绪较重,一直到今年3月底,国家出台了系列的刺激救市政策后,才慢慢出现恢复好转。“学区房的价格没降但也没涨,成交周期也没有了前几年那样出一套房子很快就能成交。”张成志说,从他们店

里的情况来看,从4月份起,成交量明显增加,尤其是6、7月份,多数是四五十平米的小户型房子。

齐鲁楼市不动产逸居店有关负责人说,受整个房地产市场影响,从去年开始,热门学区房的价格上涨并不明显,基本保持了一种平稳的状态。“像2013年,市场好的时候,学区房价格同比上涨10%左右很正常,均价的涨幅在1000元至1500元不等。”该负责人说,学区房是一种特定需求,每年都是热门,只能说随着市场的逐渐调整,以及购房者对市场政策的不断深入了解,购房态度

越来越理性,以往对学区房持续的高烧热度会出现降温。

“从我们的监控来看,一些来店的意向客户得知燕山、甸柳等热门学区房的价格过高后,选择去买一些有名校分校的新房,或是没有那么热门的学区。”三宇和记地产中介负责人坦言,传统的热门学区价格相对较高,对购房者的购买力有很高要求,并不是取消择校后,所有有需求的购房者都会选择扎堆购房。这样来看,热门优质学区的供应量与有效需求量不会有太大的悬殊,价格也会逐渐趋于理性。

D 取消择校政策后,学区房将逐步稳定

采访中,不少准备购买学区房的家长也表达了对未来市场的担忧:虽然目前热门学区房的价格总体保持平稳,但是目前降息、税收等救市政策的效果在渐渐奏效,市场逐步恢复回暖。再加上以后义务教育阶段入学全面取消择校生,实现“零择校”,多重因素的影响下,未来学区房的价格会不会出现大幅上涨?

经五路小学附近一中介经纪人说,前段时间有个房主挂出一套房子,48平米,一室一厅两卫,正常的成交价在92万元左右。但是房主看到国家救市政策出台后,把价格抬高到了95万。但是经过买主的轮

轮议价后,房主还是把价格又恢复到了92万。“现在零择校的政策出台后,不排除部分房主会试探性地涨价,但是我们的目的是成交房子,像一些价格很离谱的房子我们也不愿推介。”这名经纪人说,总的来看,学区房的供需矛盾不是很大,同一学区的房源信息透明度较高,购房者可选余地还是有的。

三宇和记地产有关负责人说,从目前成交的热门学区房来看,房龄在20年左右,甚至还有上世纪80年代的房子,像有的老房子银行都不愿放款,综合这些因素来看,未来房价大涨的动力不足。济南教育部门有关人士说,近

几年来济南不断出台政策促进教育均衡发展,部分热点高中目前的指标生比例已达到总计划的68%。这些看得到的“实惠”让更多的学生和家長放弃择校,选择在原学区入学,盲目择校的热度也随之逐渐降温。

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,但如果定价过高,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,随着二手房市场的自我调节,以及教育资源均衡化战略的实施,未来学区房的价格也将趋稳,不会出现大涨。

B 调查:多个热点学区房价格感觉不到上涨

虽然交易量在上述三个月出现了上涨情况,那学区房的交易价格上升了吗?20日,记者走访了燕山小学、甸柳小学、胜利大街小学、经五路小学、文东小学等多个学区调查发现,学区房的整体价格表现平稳,小户型的学区房从今年6月以来出现了微涨局面,一般每平方米价格在100元至300元不等,而大户型的学区房价格则比较稳定。

20日下午,记者来到孚瑞不动产

诚基中心店,该店共代理文东小学、解放路一小、十亩园、燕山、甸柳等学区房。据该店负责人赵店长介绍,“同去年相比,这些学区房的交易价格只是稍微上涨,大概每平方米在100元至200元之间。”同前几年的涨幅相比,“今年可以说感觉不到涨幅。”

21世纪不动产历山东路店的工作人员告诉记者,解放路一小的学区房价格约在1.2万至1.5万之间,燕山的

学区房价格为1.3万至1.6万之间,“和去年同期相比,有了几百元的涨幅。”整体感觉比较平稳。今年历下区施行弹性学区的制度,一些被划到弹性学区的房子售价也只有了几百元的涨幅,但是涨幅也不大。

据记者了解,对于一些单价过两万甚至更高的房子,多名中介称,这些都是为了落户成交的三四十平米的小户型房,而且大都位于胜利大街学区

和经五路小学学区。据齐鲁楼市乐山小区店工作人员介绍,“前一段时间就卖出去一套2.1万每平的。”

不过,在当前市场行情下,明显高于市场价格的房子,很难成交,过高的价格属于典型的“有价无市”。齐鲁楼市乐山小区店工作人员介绍,“有些经五路的学区房很多房东标价都很高,但是成交价总是有一定的差距,很难成交。”

River and garden house
龙湖·名景台
西城河畔 高端洋气的暖房子

Longfor 龙湖地产
善待你一生

生长在花园里的建筑

House Garden

西城河畔 洋房告急

{2期5#楼压轴钜献, 125-132m²华美洋房倾情绽放}

经典户型推荐

建筑面积约: **132m²**
(三室两厅两卫)

经典户型推荐

建筑面积约: **125m²**
(三室两厅两卫)

VIPLINE **6669 7779**
+86 531 6669 7779
项目地址: 青岛路与腊山河西路交叉口北行300米

齐建预许2014201号

本宣传资料为要约邀请,不构成要约内容,具体信息以合同约定及最终审批为准,本公司保留对宣传资料修改的权利。

齐鲁晚报
生活日报

广告中心

服务电话

广告中心客户部:
0531-82963188 82616676
(文传)

85196557 85196552
85196150 85196158

设计部:85196177
85196155

财务部:0531-85196569
拓展部:0531-85196666
(主任室)

85196299 85196137
85196138 85196139

省内代理部:82608360
82963199

省外代理部:82616688
82616800

汽车工作室:85196006
房产编辑室:85196627
都市消费编辑室:
85196368

旅游编辑室:85196613
财经编辑室:85196316
健康编辑室:85196381
教育编辑室:85196190
生活日报经济专刊部:
85196191 85196182
85196543

地方广告部:82966343
85196050

分类广告部:85196199
85196184(传真)

地址:济南市经十路16122号 邮编:250014

恒大世纪广场
菁英领袖·精装公馆

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333

8月婚房特惠季 无理由退房

七夕情人节
Chinese Valentine's Day

婚房闪购

94m²温馨三房 85折认筹

首付**2万**起 月供**2400**起

75-109m²学府两室/三房 送1500元/m²精装

双高架畅达交通

15年一站式教育

满屋名牌·9A精装

推荐越多 奖励越多

置业主介绍购房满3年物业费管理费减免
奖励金额最高可达6000元(含契税)奖励
活动时间:8月10日-8月31日

恒大集团 VIPLINE **8315 9888**
EVERGRANDE GROUP 0531 8315 9888

项目地址: 西客站青岛路与潍坊路交汇处(北园高架西下桥口即是)

·投资商: 恒大集团·开发商: 济南西开置业有限公司·整合营销: 易居中国·全维联动: 达文东方

本广告相关照片、图片仅供参考,不作为要约内容,仅供参考,最终以政府有关部门核准、规划、设计、施工、验收、交付、备案、预售、商品房买卖合同为准,不排除因不可抗力或政府行为等,买卖双方权利和义务发生变更(具体以买卖合同)为准。 请读者于 2014年8月