



大觀園

不少家长对择校生的前途充满担忧

放弃择校租房改买学区房

文/片 本报见习记者 魏新丽

租房:不差钱,一租就是四五年

“多的时候一天能有七八个,少的时候也有两三个。”乐山小区齐鲁楼市经纪人赵先生称,最近来租房的学生家长很多,这股热潮一直持续到9月份开学。据介绍,从7月份开始,学区房的租赁开始猛增,很多中小学生家长在暑假开始寻找合适的房子,为9月份开学后陪读做准备。之前淡季一个月租赁不超过十套,暑假期间每月都能租出十几套,租房量比平时上涨了两三成。

在租房的家长中,孩子以择校生居多,其中很多为一年级的小学生。因此学区房的租赁期限较长,赵先生说,附近小区的房子,基本为长租,不少家长一租就是四五年。

为了孩子上学便利,家长在租房时,会更多考虑环境、位置和配套设施等,价格不再是最重要因素。齐鲁楼市文化

城店置业顾问左先生表示,距离远近是看房者非常重视的因素。

“很多家长希望住在学校附近,孩子平时走路上学,早上可以晚点起床,中午也可以回家吃饭、午休。”左先生这样告诉记者。在户型上,两室和三室的房子备受青睐。特别是两室的户型,方便一家三口居住,成为很多家长的首选。

租房热也带来了租赁价格的小幅上涨。齐鲁楼市经七路二路店的经纪人赵先生告诉记者,因为房源紧俏,房租价格也有一定增长,每套房子涨了一两百元。记者通过赵先生了解到,胜利大街附近小区,80-100平米的三室一厅,价格在2000-3000元之间;50-80平米的两室一厅,价格在1500-2000元/月不等。

买房:小户型热卖,大户型降温

8月,相比租房市场的火爆,学区房的买卖虽也保持一定热度,但与前几个月相比,已现降温趋势。进入八月份,各中介公司的经纪人普遍感觉学区房交易量降低了。赵先生说,七月份学区房卖了五六套,八月份只卖了两套,与去年同期相比降了一半。

从今年3月份各项政策出台以来,学区房的房价一直在稳步上涨,到8月份到达一个顶峰。甸柳小区、燕山小区的房子,最高已涨到一平一万五左右;南上山街附近房子涨到一万六七;而胜利大街附近基本没有两万以下的房子了,与去年同期相比,涨幅达百分之六十。如此高的涨幅和价格,降低了买房者的购买欲望。

齐鲁楼市赵先生表示,想买房的人仍然不少,但是价格合适的好房源稀少。现在小户型的房子,因为总价低,所以卖得很好,“八月中旬,一套34平的房子,售价66万,两个小时内二三十人哄抢,价格抬到80万,结果房东不卖了。”而总价较高的大户型的房子,一天也就两三个人来看,挂很久也卖不出去。

据了解,济南市很多学校规定,学生在学区落户满三年后才可报名入学。8月底,买房后再办理各种手续,想在9月1号前落户不容易。所以,8月下旬学区房交易逐渐进入淡季,以刚需为主。此时买房的家长,大多不急于落户,面对高房价,选择继续观望。

关注开学季④

自暑期开始的学区房租卖大战进入尾声,但仍有家长为了孩子上学方便在做最后一搏。连日来,记者走访了济南几家房屋中介公司,发现租房仍旧处于旺季,而买房热度渐退。受上半年中小學生招生政策的影响,今年学区房交易量比去年同期升高,而租房量比去年同期有所降低。



中介公司门上贴着近期房屋出售信息。

新政新变化

租房率降低 买房率增高

今年5月份,济南市《2013年中小学招生工作意见》出台,该意见指出,继续执行义务教育阶段择校生在普通高中学校录取时不享有指标生和推荐生资格的规定,同时明确了“将普通高中学校招生计划全部分配到初中学校”,并自2016年中考实施该办法。该意见的出台,让不少家长对择校生的前途充满担忧,不少人放弃择校而选择购买学区房。

孚瑞不动产运营总监张洪庆先生分析,该政策对学区房市场的影响较为明显。就交易量来说,今年租房量比去年同期降低两成左右,交易量比去年同期上升两三成。不少家长因为择校难的问题,改租为买。就房价来说,受到《意见》的影响,再加上3月份二手房转让征20%个税规定的出台,让学区房价格普遍上涨,供需量也较之前更加紧张。

张先生告诉记者,目前学区房依然是刚需市场,国家调控政策对房价影响不大。未来需求量将稳中有升,价格也会随着市场需求有一定上涨,上涨幅度大小要看市场补给能力与政府调控政策。

不过,8月底已是学区房热潮的尾期,张先生说,学区房的租房热季为每年6-9月,到9月份可能还会有部分租售和换房调整,而买房热季为3-9月,9月1日后,因为落户时间的限制,热度会明显降低。过了开学季,学区房的租赁与买卖会进入暂时的低潮期。



来看房的学生家长。



百脉泉
天然矿泉水

天然矿泉水·山泉水

70km

远离市区污染

好水源自好水源 天然泉水，百脉泉

远离市区，与污染隔绝，从未被城市与工业化污染的纯净水源地，
清澈甘冽，口感甜润，是稀有的锶和偏硅酸两项高端水指标**双达标的弱碱性天然矿泉水。**

山东百脉泉矿泉水有限公司是由齐鲁晚报投资建设使用国内顶级食品级专用水桶，
严格按照ISO9000认证体系要求进行质量检验和生产，多点高效网点快速送水服务，
让您安心饮用天然泉水。

电话市区:0531-85196288 85196599 章丘及周边:0531-83820566