

D02 WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊

“抗跌升值”房产之学区房

在个别地方出现房子降价销售之后,一时间卖房子的和买房子的都紧张起来,生怕自己的房子跌了身价。其实在房价的决定上有很多因素,只要仔细研究,还是有些规律可循的。为此,本刊推出潍坊“抗跌升值”房产系列报道,以飨读者。

教育与资产投资并重 划片入学 为学区房再压法码

本报记者 周锦江 见习记者 段婷婷

在中小学“划片入学、就近入学”的影响下,教育地产的含金量大增。古有“孟母三迁”之说,说的正是孟母为了给孩子创造一种好的学习的环境三迁居住地。同样,现代的父母为给孩子寻求一个良好的学习氛围,也开始不惜代价拥有一套方便子女就近上学的学区房。近日,就有媒体爆出,因《爸爸去哪儿》儿成为新晋“男神”的大长腿张亮450万元弃地铁房,为儿子天天能接受更好的教育购置学区房。



学区房具备区位优势

严谨的学校教育,和谐温馨的家庭生活都能给双方带来无尽的幸福感。学区房作为房屋买卖、租赁市场上不可或缺的资源,一直以来受到购房者的热捧。众所周知,给孩子更好的成长环境望子成龙是每个父母的心愿,学校周边文化气息比较浓重,人文环境比较好,家长希

望让孩子在好的环境中受到熏陶,使他们的身心得到更好的发展。此外,名校周边向来是交通密集的场所,也是政府会加大力度保证安全的区域,并且必然能够感受到学校带来的成熟配套设施所带来的方便,生活便利,孩子成长环境安全。采访中,记者了解到,购买学区房也

不失为一种投资行为,只要重点小学、名牌小学不搬走,学区房的升值空间将十分巨大,当孩子毕业之后,完全可以把升值的房子再卖出去,这样看来,拥有良好居住价值的基础上,如果周边还有学校教育资源,那么这个房子是非常值得考虑的。



学区房受追捧原因

目前,潍坊比较知名的学区房,都是离市重点小学、初中、高中等一些知名学校较近的楼盘,大部分学区房龄都在15年以上,房价更是稳中有升,其中单价高于普通房源的学区房比比皆是,大部分购房者都是为了孩子能去附近的名校就读。

学区房之所以火爆不减,是因为各区、各学校之间教育条件和办学质量的不均衡所导致。尤其是义务教育阶段的中小学办学质量存在严重差异,这也让部分教学环境及师资优秀的学校,成为家长眼中的重点名校,像潍坊广文中

学、市实验小学等。另外,择校也是让学区房火爆的另一个原因。有关系的家长或许可以通过关系选择学校,普通家庭家长,唯一能让孩子读名校的机会就是选择买学区房。如此看来,学区房真的不火也难。



好学校带来好未来

面对一波又一波的楼市调控政策,学区房的抗跌性最强,价值高,与其它房地产板块不同的是,学区房基本上都是望子成龙的父母为了给孩子准备优质学校学位而购买的同时,它受到二套房贷上涨影响远远小于其他的商业性购房,有限的优质教学资源

导致越来越少的学位房价格不断攀升,在一定程度上抵消了房贷政策的冲击。从全行业来看,学区房非常紧俏,基本上属于卖家一放盘立刻就有人接下,其房价在其他商品房价普遍得到遏制时还在稳步上涨。从板块本身来

看,面积越小的学区房越受欢迎,但同时单价也越贵。新学期伊始,也意味着孩子们的教育踏上新的台阶,而对于面临置业父母来说,如何选择一套适合教育和生活的学区房是最为难以抉择的。记者采访中简要梳理了以下潍坊学区房房地产项目。

潍坊部分中小学区划片

潍坊广文中学

学区划片从白浪河开始,沿东风东街东行至鸢飞路,沿鸢飞路南行至院校街,沿院校街(路两侧开门的单位和小区)东行至虞河路,沿虞河路南行至清溪街,沿清溪街西行至鸢飞路,沿鸢飞路北行至健康东街,沿健康东街西行至白浪河,沿白浪河北行至东风东街所围区域。周边的中央生活城、宝鼎花园、阳光100城市广场等楼盘也受到购房者的追捧,其中,企事业单位购房人群和年轻人群相对较多。

潍坊新华中学

学区划片从北海路开始,沿福寿东街西行至新华路,沿新华路南行至胜利东街,沿胜利东街(胜利东街以南)西行至虞河路,沿虞河路南行至清溪街,沿清溪街东行至文化路,沿文化路行至宝通街,沿宝通街东行至北海路,沿北海路北行至福寿东街所围区域。目前已开发的楼盘有紫瑞园、加州世纪尊品、现代健康城等,销售情况非常乐观。

潍坊第十中学

学区划片从新华路开始,沿福寿东街(路两侧开门的单位和小区)西行至虞河路,沿虞河路(路两侧开门的单位和小区)北行至北官东街,沿北官东街西行至潍州路,沿潍州路南行至东风东街,沿东风东街东行至鸢飞路,沿鸢飞路南行至院校街,沿院校街东行至虞河路,沿虞河路南行至胜利东街,沿胜利东街(胜利东街以北)东行至新华路,沿新华路北行至福寿东街所围区域。区域的楼盘潍京、宝鼎花园、潍坊万达广场、东方名苑等销售都不错,有部分还以团购的形式大量售完。

潍坊市第一中学

其周边的华安欣诚家园、华都凤凰山庄、景泰铭城、春景花园等项目,从开盘开始,便迅速被购房者扫购一空,这不仅得力于当地的教育优势,还与其周边发展迅速,交通便利,基础设施不断完善有很大的关系,相信在这区域购置一套适合孩子读书的学区房会是一个不错的选择。

潍坊市实验小学

从胜利东街开始,沿潍州路南行至民生东街、沿民生东街东行至鸢飞路、沿鸢飞路北行至胜利东街、沿胜利东街(路两侧开门的单位和小区)西行至潍州路所围区域。其周边有潍州首府、纺织局宿舍、纳福馨城等。周边以老小区居多,对于周边自然环境要求高的家庭并不太适合。

潍坊日向友好学校

从健康东街开始,沿文化路北行至胜利东街,沿胜利东街东行至北海路,沿北海路南行至健康东街,沿健康东街西行至文化路所围区域。周边小区有帝景苑、环保局宿舍、怡和星国际等等,周边新型小区不少,南依虞河,是个不错的选择。

资讯

潍坊一小区 污水取热供暖

中水源热泵采暖系统

为山东首例,全国仅唐山有

本报2月26日讯(记者 周锦江 通讯员 魏艳)冬季中水的具体温度参数为15-20℃,就这样白白浪费。近日,记者了解到,潍坊一小区采用中水源热泵技术供暖,末端采用地板辐射采暖系统。据了解,这在山东还是首例,全国也仅唐山有一例。

恒信·金水岸东临北海路,西靠虞河,南接金山街,北靠九龙山植物园,利用小区南临潍坊北控水质净化有限公司的地理优势,投资1000余万元建设了山东首个中水源热泵采暖系统,深挖中水利用价值,开启采暖新模式。

潍坊北控水质净化有限公司每天处理2.5万吨中水,冬季中水的具体温度参数为15-20℃。提到系统主机后,通过蒸发器加热到40-45℃,输送到小区各户进行供暖。供暖后的中水全部回到污水处理厂。

管理机房的宋林书师傅。从仪表上可以清楚地看见,进入系统的中水温度是15.6℃,输出、供到小区的水温是39℃。他还告诉记者,中水源热泵有一个最大的好处:停电一天,温度最多降低1-2℃,停电三天都没有问题,不会影响到供暖。

据了解,在恒信·金水岸小区,中水源热泵采暖系统一直在用,最冷的时候,温度为22℃,楼道里不低于19℃。东西山最冷,也在18℃。

据了解,该中水源热泵采暖系统投资1000余万元,深挖中水利用价值,开启采暖新模式,实现了经济效益与环境效益的双赢。到目前为止,这一低碳技术为山东首例,在全国,也只在唐山有一例。