

芝罘继续禁止择校,学区房又升温

二手学区房尤为火热

专刊记者 孙芳芳

每逢夏天来临,要升小学和小升初的学生家长们就会开始关注学区房的问题。今年是芝罘区义务教育段禁止择校的第二年,通过购买学区房让孩子步入理想学校,依旧是一些家长的想法。学区房又开始升温,无论是新建住宅还是二手房都颇受关注。

芝罘区继续禁止择校

新学期,烟台芝罘区继续施行义务教育全部禁止择校方针,并在上一年的基础上完善划片招生、就近入学的行动。记者从芝罘区教体局了解到,今年,芝罘区义务教育段公办学校全面禁止择校,学生入学(包括中途转学)都要遵守按学区入学的规定,学生转学要同时满足两个条件,一是学生和其法定第一监护人的户口簿和房

产证地址一致并且属于转入学校学区范围;二是转入学校所在年級的班额没有超出省定班额小学45人(初中50人)的规定。自去年烟台芝罘区小学、初中全面禁止择校后,户口便成为芝罘区小学生就读知名中小学的唯一“通行证”,这对名校周边的学区房无疑是一个巨大的利好消息,政策落地随之带动了名校周边学区房价格的大幅攀升。

新楼盘打起“学区牌”

鉴于学区房的高热度,很多新建楼盘纷纷打起“学区牌”。据鼎城·国翠项目的营销总监胡岩川介绍,作为学区内少数的“新盘”之一,项目自去年被划到一中学区后,就有很多市民前来咨询,随着“禁止择校”政策落地后,楼盘的受关注程度更高。

业内人士认为,学区房属

于稀缺资源,在整个楼市中属于另类的存在。在楼市发展速度有所减缓的情况下,一些“名校”学区房仍保持了高速发展,作为现行教育体制下的产物,学区房与其他概念的楼盘相比拥有天然的优势,存在刚性需求,所以在教育资源分配达到均衡之前,学区房抢手的局面不会有太大改观。

二手学区房市场火热

由于芝罘区的热门学校大多位于中心城区,而由于开发早、地价高等原因,城中心地区近年来几乎没有新开发的楼盘入市,所以,二手房便成为学区房交易的“主力军”。业内人士预估,随着“择校禁令”政策的发酵,名校周边二手房交易的价格和成交率均会明显上升。而在去年禁令发布后,便有房主连夜涨价。

尽管学区房价格上涨,但

购房者的需求依然旺盛,各中介也纷纷将学区房源作为主打产品。“现在家庭都是围着孩子转,为了孩子上学更是舍得投入。一些即将结婚的年轻人看到‘择校禁令’后也都改变了买新房的打算,准备在好学校附近先买个二手房住着。”毓璜顶附近一家中介的房产经纪人表示。

“虽然说学习主要靠孩子自己,但还是不想在这方面留



学区房一路升温,众多地产商都打起“学区牌”。

遗憾。”市民刘先生说,女儿马上就要上初中了,按照学区划分,只能到一个不太满意的学校,原来打算交一部分“择校费”,帮孩子选一个升学率高一点的初中,但随着“禁止择校”政策出台,自己只能选择在别的学区买房子了。从年前开始,刘先生就在二手房中介

留下了信息,一有合适的房源就马上去看。

二手房中介也做足了功课,在三马路附近,一家二手房中介在展板上贴满了“精品房源”的信息,除了位置、楼层、户型、报价等基本信息外,大多数房源后面还特意用大字号标注了房源的所属学区。

楼市一片观望,学区房依然坚挺

学区周边房屋租金也跟着水涨船高



二手学区房销售火热,不少中介都设立专区。

专刊记者 夏超

“学区房”概念由来已久,为了孩子上名校,家长们也是费心费力。在去年楼市总体状况不佳,今年去化压力大的情况下,很多有购房意向的人都在观望,而学区房是众多类型楼盘中依旧坚挺的,特别是临近夏季,新学期要开始之前的一段时间,就连学校周边房屋的租金也水涨船高。

学区房定义狭窄化

其实“学区房”这个概念是不准确的,理论上,全市居民住宅都是“学区房”,因为学区划分是无缝覆盖的。当家长

们提到学区房,很多人是指靠近“名校”的学区房。实际上,从某种意义上讲,“名校学区房”已成为房地产市场的衍生品,同样也是现行教育体制下的一个独特的现象,家长为了孩子,不惜花费重金购置属于教育质量好的学区的房产。

业内人士分析,正是随着家长购房需求不断发生变化,学区房的定义越来越狭窄。“一个城市教育资源的分配非常不均衡,造成一些所谓的‘地利人和’的优质中小学。这些少数中小学在其所属的区域内,具有独特的教育资源,得到很多家长的青睐,而学区内楼盘也多少沾了名校的光,成为了‘香饽饽’。”

购买学区房很挑剔

为了方便孩子上下学,拥有一个良好的教育环境,家长对学区房的选择相当慎重。学区房之所以受宠,关键在于学区房的性价比较高,相对于普通住宅而言,学区房具有单价相对较高,升值空间相对较大等特点。“买学区房能够缩短学生们上学的时间,我家孩子还小,离学校近点,接送孩子方便。买一套学区房将来转手卖掉只会升值,绝对不会贬值。就当是教育投资了。想来想去还是买房最划算。”市民李先生说。

然而采访中,仍有不少家长对学区房的选择比较挑剔,他们认为,买房尤其是买学区房,一定要挑准了学校、挑准了地段位置,否则买了也不称心。从这点不难看出,楼盘与名校的合作,成为了很好的卖点,而就近就读就成为了最吸引购房者的因素。三兴御海城项目附近名校云集,烟台二中、省级实验中学(高新区中学)、山东商务职业学院、中国农业大学,烟台职业学院齐聚周边,教育资源丰富,学术氛围浓厚,倾心为孩子筑造烟台市唯一一个具有异域风格的

学院派生活住区。鼎城国翠小区项目位于烟台图书馆西,城市规划展览馆南,距海边约300米,与烟台一中近在咫尺。

学区附近租房也火热

学区房市场的火热,不仅表现在楼房买卖市场,也表现在租赁市场。一些家长希望住的离学校近一些,方便照顾孩子,因此催生了陪读租房一族。

记者了解到,市区名校学区附近房屋租赁价格坚挺。“我之前租了一套109平方米的住房,今年暑假回来,房主要求租金从每月1200元上涨至1400元,价格实在是太高了,今天才过来重新选房。”在上夤附近租房的市民郭丽这样说。然而,当她来到市区一家大型二手房中介公司看租房信息时,发现房租价格依旧坚挺。在四马路一家二手房中介公司内,记者看到各种学区房的销售价格仍旧居高不下。“有些房子已经在这里挂了一两个月了,虽然没能卖出去,但房主不愿意降价。”这家中介公司工作人员称,“虽然价格高,但家长们为了孩子上学,学区房仍旧能卖得动,其他的房子基本上就卖不出去了。”



近期楼盘优惠信息

城发康和新城

项目地址:芝罘区红旗西路与电厂东路交会处南900米

近期优惠:芝罘区域发康和新城推出品质升级新品——康和新城君林山景电梯洋房,产品为96-120平方米一梯两户,全通透小高层、多层洋房,现正全城火爆认筹中,惊爆价5980元/平方米起,即将于4月12日盛大开盘,现可享一万抵二万超值钜惠!

香缇熙岸

项目地址:福山区福海路和蒲湾街交会处东北侧

近期优惠:一期圆满收官,二期认筹即将全面启动,一口价4999元/平方米,超值特价房。一期最后的4999元/平方米一口价,迎接二期的上市。

中正公馆

项目地址:芝罘区莱山路西端

近期优惠:中正公馆新品上市,首付5.8万元起,75.85平方米多层三居,100-262平方米山景电梯洋房,特惠认筹中:抢先认筹,即可定房号;早认筹,多优惠,日进斗金,分秒必争;折上折,惊爆9.5折还享开盘优惠。

大成门

项目地址:芝罘区南大街149号

近期优惠:南大街珍藏楼王,升级加推,130-145平方米奢享户型,尽享南大街万平实景园林中轴景观,即刻认筹最高优惠达8万元。大成门1.6.8号楼新品在售,88-130平方米,房源锐减,首付仅需一成。

烟台星颐广场

项目地址:开发区长江路与嵩山路交会处西南角

近期优惠:2号住宅楼2015年3月14日将开始全面认筹,共计216套,户型面积从77平方米两室到104平方米三室不等,两梯四户,全明设计,户型设计方正实用、布局合理,部分户型拥有5.2米左右面宽的超大阳台,主卧赠送超大飘窗赠送面积为1-2.3平方米,9层及以上即可观海,视野极佳,亲海却不近海。认筹期间,交5000元即享购房9.5折和15%超低首付,烟台星颐广场3号楼、4号楼,均价7500元/平方米,项目正在做外立面,即将完工,预计2015年12月30日交房。

中海国际社区

项目地址:高新区港城东大街与海越路交会处往南500米

近期优惠:中海国际社区项目二期团购政策将变为1万元抵扣1.9万元的优惠,依次每周优惠递减1000元。中海国际社区起价4980元/平方米,高层在售面积有72.95平方米,均价在5300-5500元/平方米之间。最新工程进展:项目已经封顶。中海国际社区将于5月份左右推出新的小高层房源。

万行中心

项目地址:开发区淮河路1号

近期优惠:万行中心二期全新诚意登记启动,交3000元享30000元开盘优惠,二期共有4栋高层,户型面积在72-161平方米之间,目前已建至地上三层,预计5月开盘。万行中心一期1-7号楼在售,项目售价价稳定,起价6800元/平方米,均价7400元/平方米,户型面积80-140平方米,优惠全款9.8折,按揭9.9折。一期7号楼已封顶,现在正在做外墙保温。