



逐梦 学区

“最贵学区房单价过3万”只是个例

热门学区房价同比基本持平

今年济南义务教育阶段入学全面取消择校生，实现“零择校”的消息发布后，有关学区房价格普涨3成，最贵学区房单价过3万的种种声音更是牵动着广大学生家长的神经。“零择校”带来的连锁反应有这么大吗？济南的学区房价格还有大涨的可能吗？近日，记者走访多所热门小学附近的房产中介做了深入调查，还原一个真实客观的学区房市场。

本报记者 喻雯

1 报价过高的 实际很难成交

“中小学实现‘零择校’信息发布后，来咨询的客户确实明显增加了20%左右。”11日，孚瑞不动产诚基店店长毕延斌说，他们店里的房源多是文东、燕山、甸柳小学的学区房。看房的人多了，部分房主确实想把挂牌价提高两三万元，但这种挂牌的价格跟成交价是不一样的，在经过一轮轮议价后，价格还是基本回到合理的价位。目前来看，这三个学区房的均价总体保持在每平米14000元到16000元之间。“现在购房者都很理性，抢房的现象如今很少见了。”

胜利大街小学学区房被不少市民认为可以创下学区房单价最贵记录，尤其在每次招生政策调整之后。孚瑞不动产万达广场店店长张成志对此看待比较理性。“一两套房子的个例不能代表整个学区房的行情。”张成志说，这类房子成交的主力多是30至60平米的房子，房龄普遍较老。像一些总价不是很高的小户型，单价的确会比一般房源要高。“二手房的价格跟新房不一样，分为挂牌价和成交价，像一些价格特别高的房子，很可能是挂牌价。”张成志说，一些报价不合理的房子很可能有价无市，很难成交。

齐鲁楼市文化城加盟店店长张焕彬对此比较认同。目前，燕山、甸柳小学学区房均价每平米15000元到16000元。像一些30平米左右的小房子，总价虽然只有56万，单价却高达18000元。“像这类房子多是为了落户，买主有特殊需求。”

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。”



孚瑞不动产中介工作人员介绍胜利大街小学、经五路小学学区房房源。

本报记者 喻雯 摄

2 房价已至高点，难现千元涨幅

“经过这几年的发展，学区房的价格已经到了一个高点，目前整体表现比较平稳，与去年相比，整体基本持平，部分波动也是微涨。”采访中，多家中介的负责人都持有同样的观点。

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每平米15000元到16000元，均价与去年同期基本持平；燕山小学学区房成交价在每平米15000元到16000元，同比也变化不大；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每平米13000元左右，价格波动不大。这跟前几年学区房均价每年千元左右的涨幅有所不同。

张成志说，学区房虽然需求量大，但其成交和价格都会受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，国家出台了一系列救市的政策后，才慢慢出现好转。“学区房的价格没降，但也没涨，成交周期也没有了前几年那么疯狂。”张

成志说，从他们店里的情况来看，4月份成交4套学区房，多数是四五十平米的小户型房子，比前几个月有明显回暖。

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。”三字和记地产中介一负责人坦言，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悬殊，价格也会逐渐趋于理性。

3 择校取消将带动 学区房成交

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，但是降息、税收等救市政策的效果渐渐奏效，市场逐步回暖，再加上以后义务教育阶段入学全面取消择校生，多重因素影响下，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，上个月有个房主挂出一套房子，48平米，一室一厅双气，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。经过业主的轮议价后，房主最终把价格又恢复到了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。

“现在政策刚出，随着对政策的消化，未来咨询或是看房的客户会有所增加，成交量也会有所带动，价格不会出现大幅上涨。”三字和记地产有关负责人说，从目前成交的热门学区房来看，房龄多在20年左右，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”让更多的学生和家长放弃择校，选择在原学区入学，盲目择校的热度也随之逐渐降温。

“而且，未来学校校长与教师将进行转岗交流，优质教学资源会在一定范围内流动，也在一定程度上遏制了择校热。此番首次提出‘零择校’，或使越来越多想择校的学生放弃择校，选择在原学区就读。”一位业内人士说，这些教育均衡化措施的实行，未来都将对传统的学区房需求量做出适当分流，也将在一定程度上给热门学区房有效降温。

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会陷入观望。“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。

免疫力降低诱使泌尿感染侵袭

东方男科专家：提高机体免疫力可对抗病毒感染

近日，笔者在山东东方男科医院了解到，随着天气的逐渐回温，来该院就诊的泌尿感染患者开始明显增多。山东东方男科医院唐顺平主任表示，春末夏初是病毒活跃的季节，再者近期气温波动较大，人体免疫力下降，是造成泌尿感染病人增多的一个原因。要想治愈泌尿感染，不仅要抗病毒还要整体提高免疫力。

免疫力降低， 感染的烦恼来了

“本来就觉得好好的，怎么能患上泌尿感染呢？”山东东方男科医院唐顺平主任表示，这是来就诊的患者带着的最大疑问，“实际上，人体就是一个免疫力和病毒对抗的过程，如果免疫力下降，病毒侵袭，人体就会发病，在上呼吸道表现出感冒的症状，在泌尿系统就出现泌尿系统的感染。”

“比如工作压力大，休息不规律，往往在人体还没表现出明显感觉，但有的病人来了，经过问诊，就发现有些乏力，



近段时间，来山东东方男科医院就诊的泌尿感染患者明显增多

总觉得睡眠不足等感觉，泌尿感染对男性的最大的危害就是不规范治疗所造成的反复发作。”山东东方男科医院专家唐顺平主任在接受走访对此表示担忧。

症状消失

不一定疾病痊愈

在前来治疗的众多患者中，“很有主见”的孙先生给唐主任留下了深刻的印象。据唐顺平主任介绍，从事保险销售的孙先

生因尿频、尿急、尿痛等症状曾入院接受治疗，症状消失后，以为痊愈的孙先生在工作需要的考虑下就私自终止了治疗。可是没过几天，愁眉苦脸的孙先生来到山东东方男科医院寻求更为高级的治疗。

“当时治疗的时候，医院采用先进的病毒扫描方法，说是准确查到了致病菌，我的症状明明都消失了，也查不到病菌了，难道不是痊愈了吗？”面对孙先生的疑惑，他的主诊医生唐顺平主任解释道，经过治疗泌尿感染疾病在短期内症状会消失，但存在于体内的病原体可能还没完全被杀灭，人体的免疫力还没调整好，因此病情容易反复。

东方AHA免疫疗法， 克病毒提高免疫力

该院唐顺平主任表示，泌尿感染之所以会反复发作，其原因主要在于：患病初期未得到有效治疗；一些患者长期服用抗生素；忽略夫妻同诊同治等。唐主任指出，要想根治泌尿感染，必须从根源上破坏病菌不断复制的机制。

泌尿生殖感染诊疗中心作为山东东

方男科医院特色诊疗科室之一，采用的东方AHA综合疗法开展多年，在技术上不断更新，其采用的DNA基因细胞免疫激活疗法是中、法在生殖感染领域合作的最新成果，针对病变组织集中加热杀死病原体及感染细胞，破坏病菌生物链，同时，通过中西医结合的疗法，整体提高人体的免疫力，在治疗和人体免疫力双重作用下，对抗病毒杜绝疾病复发。

● 相关链接

广大男科患者均可电话、
网站报名预约

男性患者如有相关问题可拨打山东东方男科医院24小时健康专线0531—82988882或直接登录山东东方男科医院官方网站http://www.82987977.com/进行咨询预约。也可到英雄山路162号与专家进行交流。



扫描二维码
享更多优惠