



21日，在甸柳小区附近的齐鲁楼市不动产，工作人员正在给客户介绍学区房。本报记者 王媛 摄

# 热门学区房每平又涨两三千

## 中考新政让学区房再升温，买家主动抬价抢房源

本报记者 喻雯 李飞  
实习生 刘娇 刘新蕾  
田荣华 胡丹 吴玉川



### 晚报调查

根据日前出台的《济南市2013年中小学招生工作意见》，2016年中考时，普通高中学校招生计划全部分配到初中学校。该政策意在均衡教育发展、控制义务教育阶段择校。在“择校生升高中难度越来越大”的预期下，不少家长放弃择校转而购买学区房。受此影响，学区房价格普遍上涨，供需量也较之前更加强烈。

### 不少人放弃择校，改为购买学区房

前几天，在济南工作了十多年的外地人郭先生，在省城一所外来务工人员子女定点学校给孩子报名上小学。4月份之前，他还抱着给孩子择校上一所热点小学的想法。

但今年4月份，济南市发布了《关于推进县(市)区域义务教育均衡发展的实施意见》，其中提到，普通高中学校招生计划全部分配到初中学校。不少家长理解为高中招生全部按指标生计划分配到初中学校，择校生将无法参加高中统考。“择校生不享受指标生资格，那孩子以后考高中咋办呢？”郭先生同样满腹疑问。

5月10日，济南市2013年中小学招生工作意见出台。该意

见明确了“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。同时，济南市教育局相关负责人表示，新政策实施的初衷是为了均衡教育发展，控制义务教育阶段择校，提醒广大家长择校须慎重。

虽然细则尚未出台，但新政还是对不少打算给孩子择校的家长心理上产生了影响。郭先生也开始动摇：“现在择了校，但以后万一影响孩子考高中，那就得不偿失了。”

与郭先生想法类似的家长大有人在。在历下区工作的王先生儿子今年两岁，三年前他就已在历城区买了一套二手房。但由于小区对口的小学质量一

般，他打算等孩子上小学时择一所历下区的热点小学。

但自从得知2016年即将实施的教育新政后，他改变了想法，并开始在准备择校的小学附近物色学区房。“择校的风险太大，与其想方设法通过择校让孩子读一所好小学，不如买套学区房直接对口上，这样就没了后顾之忧。”王先生告诉记者。

受政策影响，郭先生最终放弃了择校，7月10日，他备好了所需的材料，在省城一所外来务工人员子女定点学校给孩子报了名。“依照新的政策，尽管在相对弱一点的学校就读，但只要孩子不是择校生，未来升高的机会反而会更多。”

### 业内观点

## 价格已到高点 再涨空间不大

近日，济南市教育局党委副书记王春光表示，2016年起普通高中学校招生计划全部分配到初中学校，除了指标生分到初中学校，统招生计划和择校生计划也全部分到初中。

在这些信号的影响下，未来学区房价格会有怎样的连锁反应？

齐鲁楼市展宏加盟店店长杨诚春称，“指标生扩招，择校生比例压缩”，在这种政策影响下，选择择校的人越来越少，买学区房的人会越来越多。但是房源供需比例在1:10左右，现在不少购房者都是拿着定金来买，估计未来这种现象会越来越多。

孚瑞不动产的李女士说，近期济南中考新政策的出台，使更多的房主希望把学区房租出去，而不是出售。“近期，就有好几家已经说好要卖的二手房又撤销不卖了。”

齐鲁楼市不动产胜利大街加盟店的孙祥坤认为，现在学区房平均价格已经到14000元每平方米了，再往上涨的可能性不是很大。

济南百居安房地产咨询有限公司总经理熊良顶认为，以后中考变为校内竞争，普通学校的学生进入重点中学的机会就会变大。对于一些经济相对紧张的家庭，他们可能不会争优秀学校的学区房，而是选择让孩子在普通学校争指标生名额。从这个角度来说，在一定程度上对学区房价格的过快增长起到了一定抑制作用。

### 七八个客户抢一套房，有房主每平报价2万元

2016年济南中考新政对学区房供需的影响越来越明显。近日，记者走访济南部分热点小学附近的学区房了解到，学区房的价格普遍上涨，供需量也较之前更为紧张。

“历下实验小学有一套学区房3小时成交，创下了成交速度的最快纪录。”20日，齐鲁楼

市展宏加盟店店长杨诚春说起前几日学区房的成交，还是有些“激动”。这套房子是电力设计院单位宿舍大院的房子，房主上午挂出了卖房信息：68平米，顶楼中等装修有双气，报价85万。卖主都没有想到，买主上午实地看了房子后，下午就签了合同。虽是顶楼，但是考虑到孩子今年已经三岁，为了尽快落户，购房者当即拍板。

杨诚春所在店的成交主力就是学区房。甸柳一小附近的学区房平均价格在每平米12000元至13000元，最高价达到16000元每平米。与周围其他小学如文东和燕山相比，甸柳附近的学区房涨幅最大，约5%~8%。在户型上，60至90平米的中小户型最受欢迎。“这一带上世纪八九十年代的老房居多，很多家长买学区房只是给孩子落个户，等孩子毕业就转手卖了，因此户型越小越抢手，单价也较高。”杨诚春说，今年与去年同期比，每套学区房涨价在5万到8万不等。

“七八个客户争抢一套房屋的情况很多，有时不是房主抬高房价，而是购房者主动涨

价，以此来争取房源。”蓝泰地产资深经纪人赵先生说，今年四月就有一售房者房屋面积不足40平方米，要价50多万，最后成交价是68万。

21世纪不动产资深经纪人薛先生介绍，近两个月学区房房价有了明显上涨。三月份教育局重新划分了学区范围，五月和六月涨得很快。涨价幅度最快的是经五路学区，三月份是13000元每平米，现在是15000元每平米。每平米14000元的房源，一个星期肯定能够出售，相当抢手。胜利大街小学学区房房源很紧张，现在有出售者报价20000元每平米，成交价格也在16000元每平米左右。

记者从山师附小附近的几家房产中介获悉，不带双气的二手房均价在1.1万元以上，带双气的二手房均价在1.2万元到1.3万元之间。“前些天，一套1976年带双气的56.7平米的小户型房子，竟然卖到了68万，每平米达到1.2万元了。”开元房产的张女士告诉记者。

燕山小学附近的学区房房价基本在1.2万元到1.3万元之间。



学区房虽然不少都挺破旧，但价格却很坚挺。

本报记者 王媛 摄