



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,供需量也较之前更为紧张。



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

### 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《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,并开始准备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,未来升高中的机会反而会更多。”

### 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天学区房的成交,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,买房者当即拍板。

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方米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势最大,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为给孩子落个户,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。”蓝泰地产业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,一个星期内肯定能够出售,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。