

虽然距离中小学开学还有一段时间,但家长们已开始了学区房的购买和租赁。记者采访中了解到,老城区“学区房”的租金比去年涨了不少,而北湖新区新一中附近学区房的售价更是涨了不少,房租价格也随着水涨船高,不到两个月时间,每套从600元涨到了2000元。

本报记者 王洪磊 汪洸 实习生 冯梦影

### 学校搬迁,传统“学区房”受影响

在东门大街的一家房屋中介,市民何先生正在和工作人员协商退房。“孩子今年开学上高三,可是学校搬到北湖去了,原本租的铁塔寺小区的房子还有一年才到期,现在也没办法继续陪读了,只能协商把房子退掉。”

与往年不愖不火相比,今年铁塔寺小区、东门樱花苑作为往年炙手可热的学区房,今年的出租情况却并不理想。尽管每天的进店客户量不少,但成交量并不高。“很大程度上受到一中搬迁区的影响,原本高二、高三打算租房子陪读的家庭,只能取消原计划。”该中介公司王经理说,今年这一片区多是孩子上小学的来租房,而且往往一租就是三年以上。

同样也是受一中搬迁影响,

今年的房租价格变化也不大,王经理介绍,这几个小区70到80平米的房子,租金每月在1300—1600元之间,与去年相比大约只涨了200元左右。

而与租房市场的相比,五六月份这一片区二手学区房的成交量却有所提高。“虽然铁塔寺小区、东门樱花苑的房子都是老房子,最早的已经将近20年,但房价却始终在攀升。”王经理说,“去年同期房价每平米6500元左右,楼层差一些的也就6000元多点,但今年7000元以下的房源已经很难寻了。”受到今年全市房价整体上涨的影响,二手学区房的价格也跟着涨。

该房屋中介外的墙上贴着几十个二手房源的信息,记者看到,几套位于铁塔寺小区的二手

房,70平米左右房屋的价格已经超过50万,一些路段,楼层都不错的,价格则更高。王经理称,整体上这些二手房价格较去年每平米涨了大约五六百元,但即便如此,五六月份他们仍然有多套成交。

对于为了陪读而租房子的家长们而言,王经理建议,因为短期租房的话很容易碰上第二年想续租时,会因为市场价格的普遍上涨而导致房租也会跟着涨。另一方面,王经理也透露,之前有不少家长虽然租了两年、三年,但期间却碰上房东突然把房子转售出去,从而导致双方引起争执。为了避免这类事情的发生,王经理建议家长们如果长期租房的话,尽量在协议中注明一旦出现此类情况,房东需赔付多少违约金。

### 学校迁入,北湖“学区房”挺高调

在新一中北几百米远一在建小区的高楼上,悬挂着着一条“准现房5080元/㎡”大红色幅格外显眼。而在一年多前,该楼盘的价格也仅在4000多元/平米。

“房子还没有正式开盘,但是11栋楼已经各有6栋被一中的教师基本团购完了,而且目前已经有281户完成了对剩余房屋的认筹。”在北湖济宁一中新校区南的一处住宅的营销中心内,置业顾问小李向前来看房的市民介绍小区的基本情况,她告诉记者,小区紧靠新一中和九年义

务教育基地,暑假以来看房的顾客比平时增加了一两倍,不少都是带着孩子来的,他们的目的就是日后能够在新一中方便上学。

随着新一中的即将启用,周边楼盘的价格也随之不断上涨,甚至一些楼盘的价格已经逼近的老城区的价格。“28日开盘,认筹期间交两万享受八五折优惠,起价5990元一平米,均价在6700元左右。”新一中东侧的恒大名都小区一位销售经理说,北湖其他地区的楼盘的价格普遍在

4000元左右,但是小区为精装修、是靠近新一中的学区房,依然有不少的顾客前来认筹购房。

“学校的建设必然会带动周边住宅项目的开发,而且会助推房价的上涨,新一中的自用必然会引来家长前来购房置业。”亿家房产相关负责人称,不仅仅是新一中的建设助推房产交易,而且北湖新区良好的自然环境和未来的发展前景也对于不少市民具有很大的吸引力,诸多元素共同促成了目前形势。

# 开学还有一月,又闻涨声一片 新一中学区房,已直逼老城区



- ▲只要是“学区房”,售价、租赁价都升不少。
- ▲一北湖新建小区,成为“学区房”后价格也提升不少。
- ▼一位市民正在寻找“学区房”源。



### 房租翻番,足见“学区房”威力

23日上午,济宁一中北湖校区部分建筑还在雨中施工,学校南的月亮湾小区门口的公告牌上贴满了各类房屋的出租和求租的广告,一张摞一张。“9月份孩子就要来一中读书了,家离学校有点远,坐公交要四五十分钟,为了让孩子有更多的时间学习,只好在附近的小区找一间房子住上一年。”家住在河路西首的王女士来到月亮湾小区寻找合适的房子,让她没想到的是房租远远超过了她的预期,“1000元以下根本租不到合适的房子,而且很多房东都要求最起码要租一年。”

据月亮湾小区内的一位业主介绍,新一中周边目前只有月亮湾小区和太阳岛小区两个能够正常入住的居民小区,在5月份的

时候600元还能租到90平米的两居室,但是最近两个月,房租直线上升,月租普遍在2000元左右,甚至很多当地的居民看到房租的上升,便开始腾出家中的房屋租给一中的学生家长。

“学区房历来是市民追捧的房源,新一中的启用造成周边的安置房成为学区房,而且是面临供不应求的局面,必然会造成价格的飙升。”齐鲁楼市一位王姓区域经理说,随着开学的日益临近,家人们对学区房的需求更会日益旺盛,在周边新建楼盘不能居住之前,目前房租价格的回落存在着一定的困难。

### 学校搬迁到哪,哪就是“学区房”

记者从教育部门了解到,今年城区中、小学校变动很大,不仅去年底附中、附小分别托管了丰泰中学、科苑小学,接下来运河实验中学搬进原济宁一中古槐校区,原济宁技师学院老校区变成济宁七中,城区学校的变迁给学区房带来了不少直接影响。

在古槐路一家房屋中介公司,一位姓陈的经理告诉记者,这一片学区房最显而易见的改变就是原来的黄家街小学成为霍家街小学分校之后,周边的小区虽然都已经有十几年的时间了,但近两年租金明显在涨,“这一带的学

区房租已经赶上铁塔寺小区、东门樱花苑这些传统的学区房,80—90平米的房子租金普遍都涨到了1300元左右。”

在太白路一家房屋中介公司,几名前来咨询的家长告诉记者,他们的孩子都在运河实验中学上学,因为学校今年要搬迁至一中古槐校区,所以原本住在东城区的他们,家与学校的距离一下子变远了。“太白路是主干道,车流量比别的道路要多不少,孩子每天穿梭于两头我们不大放心。”市民侯女士说,“所以这个暑假一开始我就在这边找合适的房子,开学女儿就上初四了,为了让她更好的准备中考,我打算租个房子在这边陪读。”

对此,房屋中介的陈经理表示,今年老城区一些中、小学校的搬迁动作很大,对学区房的租金都有显而易见的影响。他表示,二手学区房销售的毕竟还是占少数,租赁仍然是学区房市场的大头。“像铁塔寺小区这类一直受追捧的学区房,之所以今年租金没有大的提高,很大程度上也是因为城区教育资源在不断均衡,好学校不再像过去一样只集中在一两所,这都有利于对学区房市场的改善。”陈经理说。

## 5990元/㎡起 济宁恒大名都开盘倒计时 未开盘,已轰动, 85折认筹优惠即将结束

济宁恒大名都作为恒大集团进驻济宁的第一个项目,从亮相之初便受到了社会各界的广泛关注,伴随营销中心、经典园林及精致样板间的高端开放,更是好评如潮,营销中心访客络绎不绝,攒足了人气。据悉,首期推出13#、19#、20#、22#楼,90-140㎡大商华宅,即将成本价发售,5990元/㎡起,送1500元/㎡豪装,认筹客户更额外享有85折优惠,如此高性价比产品,让前来参观的客户在营销中心排起了长龙,人气几近爆棚,特别是伴随85折认筹优惠最后期限的到来,数百客户争先进行登记。一位业内人士感叹道:“这种火爆场面真是全济宁罕见!”而笔者在对客户的随机访问中了解到,项目所在的稀缺生态地段、欧陆经典园林、高端航空配套、限量名牌9A精装的品质,均是市民争相抢购的热点。

北湖新区——教育、休闲、度假大平台 潜力不可挡

恒大名都,雄踞济宁北湖新区核心地段,坐拥北湖公园等稀缺生态资源,省运会指挥中心、济宁一中新校区、济宁“鸟巢”(市文体中心)、北湖旅游度假区等顶级资源以八方会盟之势,将76万㎡超大体量的恒大名都环拥其中。文化、教育、体育休闲、度假在此尽可畅享。此外项目毗邻北湖大道等主干道,矗立七纵七横交通主脉,便捷路网夜夜通达,通达八方,独具价值的生态宜居新城,升值潜力不可挡。

相关业内人士预测,凭借恒大集团雄厚的企业实力和品牌影响力,依托项目顶级的配套及北湖新区的巨大发展潜力,恒大名都势必会领跑济宁新一轮的拾房热潮。

欧陆经典园林,壮阔景观让人流连忘返

据了解,恒大集团倾力打造的欧陆经典园林,荟萃了中

心内湖,数百种名贵植物等,处处贴近生活,竭力营造自然生态景观。

笔者在现场看到,潺潺流水喷泉与高大乔木映衬着宏阔的大门,大家风范尽显无遗,炎炎夏日下,近万平中心湖景迎面而来,顿时清凉一片,令挑拣与心境豁然开朗;在湖畔建有上百种名贵树木,花苑、花台、开阔大气的亲水平台、精致雕塑、精致的林荫等景观让您亲近,嬉游有依,举步之间风景各异,妙趣横生。参观至此的客户看到如此生态美景,都忍不住驻足欣赏,并不时发出“实景比图片更美”的感叹。

9A精英样板间 “豪宅”品质尽显尊贵

为使客户更深入的了解项目,恒大名都打造精英样板间,实景呈现未来居所。步入其中,浓郁的贵族气息扑面而来,宽敞舒适的空间尺度、色泽典雅的墙纸、豪奢艺术气息的装饰画、奢华的水晶吊灯、名贵石材铺装的



认筹客户正在仔细审视沙盘。

大堂,无不尽显奢华,传达出尊贵的豪宅气质。且尊享恒大集团“限量名牌9A精英”的精英模式,从厨房、卫浴到地板、吊灯等金都采用国内外知名品牌,如松下、西门子、美的、沙路、国力、兴辉、月升、美标、罗格朗等数十家国际一线品牌,如此气派奢华的精装修,令人惊叹不已。

而且据工作人员介绍,不管样板间还是交付产品,均严格将6000多条精品标准,贯穿于设计、施工、监理、验收等整个流程,保证品质尽善尽美,让业主

尊享一步到位的宜居生活。

高端航空配套 尊享贵族生活礼遇

配套方面,恒大名都坚持“环境配套先行”的建造模式,不仅巨资打造高档豪华会所,配有国际标准室内恒温游泳池、棋牌室、健身房、瑜伽房等休闲娱乐空间,让业主全面享受品质生活;还辅之以社区风情商业街、会所、会所、会所等休闲、娱乐、购物等全方位的生活需求。同时社区还配套有3000㎡

际标准的几间,让孩子在跑道上;更特邀国家一级资质金融物业,以国际标准全天候提供贴心管家式物业服务,为业主提供他人所无法企及的高品质生活方式,缔造国际化贵族生活。

开盘在即,免费看房车,金融护航

为方便市民往返项目,特开通免费看房车,并在:新世纪广场、儿童乐园、人民公园、泮河桥、矿泉车发车点、博物馆、南拉公园、任城中心医院等设停车点。时间:9:30-17:00。(本记)

## 2013齐鲁（济宁）秋季车展

2013年9月8日 济宁体育馆

主办:齐鲁晚报 生活日报 承办:齐鲁晚报·今日运河



选车?!

尽在掌握之中。