

二手学区房交易正当时

临近开学租房价也涨了一二成

专刊记者 闫正翔

在不景气的楼市行情下,学区房交易一直相对较为活跃,类似“名校就你身边”、“买房可读XX小学或XX中学”的楼盘广告,也引起了不少家长的关注。在烟台,教育资源越来越受到关注。



资料片

临近开学季,不少家长又在为孩子多省出些往返学校的时间,而四处看房租房。

芝罘区华茂街一家房产中介的负责人秦经理介绍,学区房不存在淡旺季之说,家长的咨询电话一年到头响个不停。“购买学区房的,几乎百分之百都是刚性需求,”秦经理表示,学区房历来都是中介和家长关注的重点。“房价降,学区房肯定降得慢;房价涨,学区房肯定涨得快,这是规律。”她说,不管房价怎么样,买学区房的人心里清楚,肯定亏不了。在限购逆势中,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下学的时间,我家孩子还小,离学校近点,接送孩子方便,不仅时间上可以缩短很多,而且离学校近,孩子能够更安全一些,平时吃饭还可以让家里人照顾,不至于影响了饮食。”市民曹先生如是说。

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。不少重点学校附近的学区房出租价格普遍上涨了10%-20%。房源变得十分紧俏。

随着房租价格的水涨船高,学区房每月不菲的租金也让不少工薪阶层的家长感到吃力。记者从房产中介了解到,五六十平方米的学区房租金均在1200元到1500元左右,装修稍好一点的价格还要贵上二三百元。不仅如此,高校附近的小区房租也不同程度的上涨了20%左右。

业内人士认为,从实际情况来看,受就近入学原则的限制,不少购房者格外看重项目周边有什么样的学校,这一点在外地购房群体当中表现得尤其明显。在房产楼盘竞争由地段、价格向配套、规模、环境、物业管理等综合品质转变的今天,教育配套已成为楼盘新的

竞争点。

事实上,观察烟台楼市近几年的发展不难发现,包括佳隆·学府铭座、润鼎嘉园、青桦逸景、鼎城·国翠、三兴·御海城等项目,均凭借教育资源而抢占了市场优势,在各种市场形势下迎来了热销。

烟台二中高中部将搬迁至高新区的消息,也让容大·东海岸、中海·紫御公馆等区内楼盘升值可盼。从价格来看学区房在二手房这个大范畴内显得与众不同。对于家长而言,关注的焦点一是房子的位置,二是价格。为了孩子,许多家长不惜一掷万金,但无论楼市走高还是走低,学区房的价格始终“纹丝不动”。

新旧学区房优势大比拼

专刊见习记者 何翔

学区房,一个特别的名词。从某种意义上讲,学区房是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。随着社会竞争的日益激烈,家长为使孩子不输在教育的起跑线上,不惜花费重金购置教育质量好的学区的房产。

购买理由

相对于普通商品住宅而言,学区房具有单价相对较高、升值空间相对较大的特点即使是在楼市的低迷期,学区房的成交量与租赁量仍旧保持比较稳定的状态。那么为什么大家对学区房如此青睐?记者了解到理由大致有以下三点。

理由一:孟母三迁

给孩子更好的成长环境、望子成龙是每个父母的心愿,学校周边文化气息比较浓重,人文环境比较好,家长希望让孩子在好的环境中受到熏陶,使他们的身心得到更好的发展。

理由二:交通便捷 安全配套设施完善

名校周边向来是交通密集的場所,也是政府会加大力度保证安全的区域,并且必然能够感受到学校带来的成熟配套设施所带来的方便,生活便利,孩子成长环境安全。

理由三:教育房产双投资升值空间大

购买学区房也不失为一种投资行为,只要重点小学、名牌中学不搬走,学区房的升值空

间将十分巨大,当孩子毕业之后,完全可以把升值多倍的房子再卖出去。

新旧学区房PK

家长认为,在学校附近购买房产居住,将有利于家长管理孩子的生活和学习,孩子也可以提高学习的效率。学区房成为一些房地产商的一个促销手段,好的学区房普遍高出其他房源的20%,尽管价格不菲,但往往倍受关注。那么究竟是买一手学区房划算还是买二手学区房受市民青睐?我们听听来自市民的不同声音。

王女士:新房更划算

在打学区房招牌的售楼处里,记者见到不少奔着学区房而来的购房者,王女士接受记者采访表示,自己认为学区房还是买新房更加划算:

一方面,买了新房可以按照自己的想法装修,反正孩子还小,可以慢慢来,装修风格能够保证孩子在学习和休息的时候更加舒心,能够调节孩子的心情,并且新的楼房周边环境好又干净,监控等方面也好一些,住的



资料片

也放心;另一方面,二手学区房由于设施齐全等原因普遍价位较高,同样的价格当然不如新房划算,同时,学区房的火爆使得其不愁卖,到时候自家不用了,是租是卖都是相当方便的。这些想法使得王女士决定要买一个新的学区房。

刘女士:二手房更方便

在学校周围的房产中介公司,正在看二手房信息的刘女士表示,孩子就要上高中了,希望在学校附近买一个中等户型,方便孩子回家,节约孩子的时间成本,同时也方便自己照顾孩子。在问到为什么选择二手房而不是买新房的时候,刘女士回答说,她认为二手房比起一手房更加方便一点:

一是二手房基本不用装修,小修一下打扫干净就可以入住,大大的节约时间和金钱;二是大部分二手房都是比较成

熟的社区,周围配套设施比较齐全,煤电暖都有保障,居住方便;三是买学区房就是为了孩子上学方便,孩子毕业了自然就没有用处了,到时候卖起来也不会因为花了大力气装修而不舍得。

业内声音

业内人士认为,学区房要以居住功能为主,房子是要住很久的,不能为了学校而放弃了自己想要的生活功能。看房子的时候,还是要看它的居住品质、楼盘景观以及居住功能等方面。当然,拥有良好居住价值的基础上,如果周边还有学校教育资源,那么这个房子是非常值得考虑的。

因此,学区房究竟是选择一手房还是二手房,是见仁见智的事情,要住的舒服、方便,满足生活需求才好。

学区房推荐
万泰·麓溪公馆 价格:均价11000元/平方米 地址:莱山观海路鹿鸣小区北(颐中大酒店路正对面) 优惠:万泰·麓溪公馆一期剩余房源近20套左右,目前一期剩余房源一口价清盘一次性付款减3万,按揭1万,二期新推房源每平米200元优惠,一次性97折,按揭99折。
鼎城·国翠 价格:均价11000元/平方米 地址:芝罘观海路以东、烟台城市规划展览馆以南 优惠:鼎城·国翠售价稳定,剩余户型大部分为大户型,8800元/平方米起,均价11000元/平方米,93-220平方米户型可供选择,剩余93、96平方米户型的房源中高层居多,以旧换新活动持续进行。
三兴·御海城 价格:均价5900元/平方米 地址:高新区农大东路西侧(高新区管委会西侧南行500米) 优惠:三兴·御海城二期预计8月上旬开工,一期有三栋已经封顶。一期工程项目均价为5900元/平方米,起价为4888元/平方米。项目一期购房赠送装修基金,价值两万到五万不等,赠送家电基金2000元左右。
容大·东海岸 价格:最低价6180元/平方米 地址:高新区农业大学西门南(解马路和科技大道交汇处南300米) 优惠:容大东海岸120到160平方米空中花园绽放,商业街商铺继续招商中,容大东海岸加推特惠房源,40至90平米住宅特惠加推,限时抢购!容大东海岸现房每平米优惠700元,期房每平米优惠400元,贷款可享受9.9折优惠,全款享受9.8折优惠。
学府铭座 价格:均价8800元/平方米 地址:芝罘青年南路与红旗中路交汇处,太贵砂锅总店以北 优惠:购房减3万房款,全款再享9.7折,贷款再享9.9折,目前剩余房源不多,仅剩20多套,户型在98-160平方米之间,13层以上,均价8800元/平方米。
泰然名居 价格:均价8000元/平方米 地址:芝罘环山路73号 优惠:泰然名居写字楼正在热销中,3-5层,均价约9000元/平方米,目前均价为8000元/平方米,A户型每平优惠200元,C户型和D户型每平优惠300元;在此基础上总房款再优惠5000元;此外购房还可享受一次性付款9.8折,按揭9.9折优惠。
福地隆城 价格:均价6800元/平方米 地址:莱山区观海路与学院路交汇处东300米 优惠:福地隆城7#楼剩余100多套房源,目前均价6800元/平方米,总价58万起。全款享受9.8折,按揭9.9折,选房9.9折、会员9.9折、按时签约9.9折和现金红包优惠。
金象泰·温馨家园 价格:均价6900元/平方米 地址:芝罘只楚路和楚凤一街交汇处 优惠:金象泰温馨家园7月31日获得11D#住宅楼和1#商住楼的新预售,暂时定于9月份开盘。
富甲逸品 价格:均价8400元/平方米 地址:芝罘二中南校东邻,惠安小区北 优惠:富甲逸品三期热销中,折后均价约8400元/平方米,一次性付10号楼已经清盘,6号楼剩余20套128平方米和139平方米房源。
刘振 整理