

多数房产商看涨学区房

本报“置业学区房”地产沙龙成功举办,与会嘉宾畅谈学区房未来发展

本报记者 李园园

15日下午,烟台市部分房产商代表齐聚齐鲁晚报·今日烟台,围绕“置业学区房”的主题,就烟台学区房形式以及“零择校”政策的实施,发表了自己的见解和看法。

►针对学区房 开发商各抒己见。见习记者 吕奇 摄



2014烟台“置业学区房”地产沙龙



胡岩川

鼎城·国翠——胡岩川

楼市出现“冰火两重天”,学区房“楼盘”热销

2014年来,全国楼市进入一个增长乏力的阶段。一、二线城市价格触顶,三、四线城市供需失衡,加之银行按揭的收缩,都给楼市带来了一定的负面情绪。但是在北京、济南等城市,4月份来却出现学区房疯涨的行情,北京甚至出现天价学区房。

从烟台学区房市场来看,热度较高的区域集中在一中、二中、二中等公认初中教育品质最

佳的学区周边,如一中学区的金沟寨片区4月份出现价格大幅提升,销量激增的火爆行情。十中、二中学区也出现了一房难求的行情。究其原因主要是烟台市区教育资源丰富的地块非常稀缺,新建楼盘基本没有,学区二手房一般不会轻易出手,因此导致了众多想购买二手房的客户很难买到合适的房子。

因此,在5月份,虽然郊区的刚

需型楼盘仍处在焦灼状态,但是市区内尤其是芝罘区内的教育资源稀缺的新建楼盘却出现热销,如烟台一中附近、黄务新三中附近、高新区烟台二中附近都备受市场关注。“现在的楼市和学区房处于冰火两重天的情况,上个月明显感觉到来项目买房的多了。”胡岩川说,鼎城国翠凭借金沟寨非常优质的地段,珍贵的小学,初中学区优势,受到购房群体的青睐。



于丽静

佳隆·学府铭座——于丽静

高校周边楼盘更有投资前景

“佳隆学府铭座不是学区房,但靠近鲁东大学,因此受到一些喜欢高校的人士和投资客的热捧。”佳隆学府铭座于丽静说,投资高校周边楼盘,不怕房子空着租不出去。

据了解,佳隆学府铭座位于烟台的城南门户,世回尧路164号。项目紧邻世回尧,东侧是机

场路,西面是青年南路,毗邻鲁东大学。在项目刚开始启动时,于丽静记得,除了一些刚需或改善型客户外,还来了不少投资客。“我们最难卖的北向户型,一个人一下子买了3套。”于丽静说,因为挨着鲁东大学高校,租房市场比较火爆,这3套房子后来每套被客户分割成几个小间,

出租给大学的学生,一年下来一套房子光房租就好几万元。

还有的一些楼盘,虽然不在学区内,但挨着学区,房租也是连年上涨。“有不少择校生,选择租赁在学校周边,一家人过来陪读。”于丽静说,选择高校、名校周边居住,不仅环境好,而且即使不居住了,投资回报率也比普通项目要高。



孙盛鹏

兴盛·名仕城——孙盛鹏

兴盛·名仕城致力打造全教育配套学区

在我看来,最好的学区房是全学区+全配套,这就要求学区房既要拥有体现楼盘幸福指数的生活配套外,还要拥有能更好地管理孩子学习的教育配套,两者同时拥有才是真正的学区房。

就烟台而言,我印象中全教育配套的学区曾经出现过三次,第一次在鲁东大学附近,三中学区;第二次在烟台大学附近,莱山一中学区;第三次就是铭仕城所在的中国农大附近,烟台二中

新校区的学区了。与普通的单一小学或初中的学区相比,全教育配套的学区具有依靠大学,生活配套更健全,文化氛围更浓厚的优势。与其他两个学区相比,农业大学附近,烟台二中新校区拥有的教育资源更丰富,升值潜力更大。

兴盛·铭仕城着力打造的是18年教育生活圈,幼儿园、小学、初中、高中和大学紧挨着,这也是兴盛·名仕城相对于烟台其他

学区房的优势,烟台二中新校区就在小区马路对面,小区内还有开发商牵头办的双语幼儿园和双语小学,小区200米远就是就近入学的高新区实验中学,可以说孩子从幼儿园到高中各个阶段,离家上学都很方便。项目附近还将落户北京师范大学烟台国际学校,都柏林大学也即将在项目附近投资办学,这里也将成为烟台第一个拥有国际教育资源的学区。



王德才

世嘉锦庭——王德才

学区房独特优势引购房者青睐

“学区房”近些年依托其特有的优势,在许多城市都得到购房者的青睐。学区房确实是有其独有的魅力,吸引着购房者。在城市教育体制下,形成的划片就学形式。能够落户在某个楼盘,可以有资格到某重点中小学上学。同时,孩子

就近上学,也可以避免过多的接送的麻烦。学校周边特别是名校,基本都是交通便利,配套齐全,政府也会提高安保的力度,生活在学校附近,可以享受城市的优越配套,生活优越感更高。名校周边的楼盘,升值潜力大,租金也相对较

高,宜居宜租。

丛林集团在福山区的扛鼎之作一世嘉锦庭(原福山一中位置),紧邻福山区重点小学西关小学,从根本上解决孩子上学的后顾之忧。同时与福山振华商厦一路之隔,尽享城市优越配套。

近期最热的话题便是学区房,尤其是烟台出现“零择校”政策传闻后,更是急坏了不少家长。在全国楼市低迷的情况下,二手学区房市场一直火爆,并且价格也是在不断上涨。而对于新房市场来说,拥有优质学区资源的楼盘,更是受到青睐。“‘零择校’会使得学区房更加资源化,优质学区楼盘也就更珍贵。”在本报举行的“学区房论坛”上,烟台金石顾问有限公司总经理陈哲说。

学区房一直在楼市中大行其道,即便是房产形成极不景气的近两年,其成交也都一向不错,并且价格坚挺,而今年则更为明显。烟台不少家长得到这样的消息:今年起,烟台实行公办中小学“零择校”政策。这项被称为“史上最强择校措施”的新政,“一刀切”地全面叫停了择校现象,这意味着公办学校很难再通过以往付费的方式就读。这让许多原本没有购买学区房打算的家长不得不下手,“高价”买进学区房。原本就已“高烧不退”的学区房更为抢手,也让“孟母三迁”的故事不断上演现代版本。

从烟台学区房市场来看,热度较高的区域集中在烟台一中、烟台二中、烟台十中等公认初中教育品质最佳的学校周边,在三四月份出现一房难求的现象。学区房的畅销引无数开发商傍“名校”。在市场低迷的情况下,拥有小学、初中、高中学区优势的楼盘,例如鼎城·国翠、名仕城等项目吸引了不少购房者青睐。“在不少刚需型楼盘处在焦灼状态的情况下,烟台市区学区房却出现热销。”鼎城·国翠负责人胡岩川说,“零择校”传闻让教育资源更加稀有,也给低迷的楼市添了一把火。