

各家畅谈学区房置业新前景

“全学区”楼盘升值潜力大



刘军

天伦嘉园——刘军

“功能型”学区房性价比最高

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。而天伦嘉园学校周边文化气息比较浓重,峰华小学,世回尧,黄务中学,二中分校和三中分校,及双语学校、台湾大地幼儿园……家长希望让孩子在好的环境中受

到熏陶,使孩子们的身心得到更好发展。

购买学区房也不失为一种投资行为,相对于普通商品住宅而言,“学区房”的投资优势日渐凸显,此外,看房子的时

经典户型、贴心物管,加上名校云集配套完善,升值潜力自然不言而喻。

天伦嘉园内独家配套,下曲家省级规范化小学,该校的建成将使天伦嘉园的业主孩子充分享受优质教育,并成就天伦嘉园作为重点学区房的无限升值空间。

楼盘鉴赏

兴盛·铭仕城

均价:待定
地址:高新区海兴路与创新路交汇处以西

兴盛·铭仕城位于烟台市高新区规划产业园区核心位置,海兴路与创新路交汇处,紧邻烟台二中新校区南侧,周边道路交通网络非常便利,通过海兴路、创新路与烟台核心区芝罘区以及莱山区、牟平区相连。小区东入口有51路、52路、17路公交车及郭家屯站点,10分钟直达市政府及莱山佳世客商圈,20分钟直达芝罘振华商圈,近享繁华,坐拥高新区黄金海岸无限升值前景。

天伦嘉园·柠檬派

均价:待定
地址:芝罘区青年南路下曲家站点对面

青年南路的10分钟城心短距生活——日新月贵绿色家园,连接机场路和青年南路,交通便利,乘车10分钟便可到达市中心商业圈。与前期馨逸园项目,形成70万平方米规模化品质社区,一期入住率高达90%,绝版地段成就生活地标,升值前景无需多言。

天伦嘉园·柠檬派:绝版欧风11层板式小高层——城心优质物业,宜住宜租宜售,婚房置业首选,小区社区内有居委会、下曲家省级规范化小学、幼儿园、农贸市场、文体中心……周边有鲁峰幼儿园、峰华小学、世回尧中学,二中分校和二中分校,及双语学校、台湾大地幼儿园等多个文教卫体市政配套环绕。

世嘉锦庭

均价:6450元/平方米
地址:福山区福山区南苑街76号

世嘉锦庭位于福山区福海路与南苑街交汇处,项目由烟台丛林置业有限公司投资开发,世嘉锦庭主要由7栋高层及2栋小高层组成。分两期开发,一期为4栋高层,二期为3栋高层及2栋小高层,户型面积区间由70平方米至130平方米,目前项目一期部分已结构封顶。

佳隆·学府铭座

均价:8800元/平方米
地址:芝罘区世回路152号

学府铭座位于烟台的城南门户,世回尧路164号,占地27937平方米,总建筑面积10万平方米。共建有8栋建筑,其中2栋18层的高层,6栋11层的小高层,户型面积从57平方米——116平方米不等,停车位比例为1:1。

学府铭座项目紧邻世回尧,东侧是机场路,西面是青年南路,毗邻鲁东大学,项目紧靠三条主干道,已开通的黄金顶隧道,魁星楼隧道,沿线停靠的12条公交线路可便捷的通往全市各地。

鼎城国翠

均价:11000元/平方米
地址:金沟寨立交桥南100米路东

鼎城国翠小区项目位于烟台图书馆西,城市规划展览馆南,距海边约300米,与烟台一中近在咫尺(烟台一中学区)。项目住宅共5栋楼,可容纳300多户城市精英家庭。鼎城国翠周边教育配套完善,小学就在家门口:省级重点中学烟台一中,5分钟车程覆盖机关幼儿园、爱特启迪天棋园、海航学院、烟台一中、烟台二中东校,20分钟到达烟台大学城,16年优质教育全程陪伴。



陈哲

烟台金石顾问有限公司——陈哲

“零择校”让教育资源更稀缺

市场刚需主要由三个部分组成:因结婚而买房,因人口增加而买房,因孩子上学而买房即所谓的“学区房”。作为市场刚性需求的重要组成部分,学区房的需求“相当刚性”。“烟台的学区房市场发展比较健康,不少家长不会花近100万元购置学区房,而是会择校和租房陪读。”陈哲说,不过“零择校”政策的传闻一旦成真,会让本来稀缺的教育资源更资源化。

陈哲称,烟台的名校集中在芝罘区,即学区房集中在芝罘区片区内。不过,近几年来,烟台三中外迁,烟台二中东校新建,又给新的区域带去了活力。“烟台新三中官庄片区,房价已经到了7000元/平方米左右。”陈哲称,高新区的烟台二中东校附近,近的新楼盘,也吸引了不少芝罘区、莱山区居民前去购买,无外乎为了以后孩子上学早做准备。“即使孩子上了几年

学离开了,后期把房子出租出去,也是不错的选择。”

而在这种教育资源的稀缺下,全学区的楼盘潜力巨大。例如高新区的名仕城项目,项目里既有幼儿园,又配建了小学、初中,项目临近还有烟台二中东校,周边还有大学等高校。高新区作为新区,可能该区内的孩子将来都要到这里来上小学、初中甚至高中、大学。这种新楼盘、全学区的项目,潜力可想而知。



陈新沂

搜房网——陈新沂

烟台学区房未来具备巨大升值潜力

学区房可以说是一个特色的名词,同样也是现有教育体制下衍生出的一个现象。一些重点中学附近的房产,受到学生家长的一致青睐,一部分家长认为,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。

翻开烟台学区房市场,楼盘开发学区热已然抬头,同属二中东校区的东海岸、御海城、铭仕城、青桦逸景等楼盘均纷纷打出学区房

概念。另外,对于三中南校的开建也有“先闻其声”的楼盘宣传。

当然,学区房除了有良好的学习环境和氛围之外,也还具有其他好处,像便捷的交通、安全的生活环境、完善的配套设施等都给学区房增加价值筹码,实际上是教育和房产的双向投资,所以一直是众多家庭重点的投资方向,从而形成学区房的投资热潮。只要重点小学、名牌小学不搬走,学区房的升值空间始终非常

巨大。

综合来讲,相对于普通的商品房而言,“学区房”具有单价相对较高、升值空间相对较大的特点。伴随房地产市场调控的收紧,学区房投资显得更加集中。举个例子,像北京的学区房,在开学之前租金都会大幅上涨,学区房价基本回到调控前水平。结婚可以等,但孩子上学永远不可以等。这几年来,学区房价格不落反涨,成为最严酷房地产调控下受影响最小的板块。



林有权

大众网——林有权

短期学区房升值潜力大,国家应适度调控教育资源

眼下烟台学区房市场,东海岸、御海城、铭仕城、青桦逸景等楼盘都借助二中东校的区位,纷纷打出学区房概念,销售情况确实十分理想。还有一些楼盘甚至不在学区范围内,都伺机借学区房来炒作,来拉动项目的销售业绩。

但这里面不难发现一个问题,学区房名词的出现折

射中国现行城市教育资源的分配非常不均衡,造成一些所谓的“好”的优质中小学,这也同时体现出教育的不公平性。很多家长在学区范围内购买一些二手房根本不以居住为目的,就为给孩子报名上学,这已经舍弃了房子本身的主题功能——居住功能。个人认为即使是学区房仍要以居住功能为主,毕竟

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

延伸阅读

置业学区房那些事儿

根据烟台教育部门出台的有关规定,小学、初中学生均采取免试划片的方式入学,学生第一监护人的房产证及户口必须在所划定的学区内,才可顺利入学。在学生报名入学的过程中,学校“验证”时发现,有些人买学区房后却无法入学,问题何在?在这里,我们为你一一解惑。

划片入学:房产证和户口本必须一致

小学、初中入学招生遵循“就近原则”和“户、住一致”原则,学生户口与监护人户口、家

庭住房房产证三者一致,才可在学区内报名入学。监护人一般指父母,没有父母或者有其他特殊情况的学龄儿童,以法律规定的监护人为准。

注意学校周围学区调整变化

每年在学生入学报名的前一个月,烟台教育部门都会公布一些学校的划片入学范围,5月份中旬通常会有一个摸底情况,然后根据摸底情况和学生的数量,对学区进行调整。受生源人数等影响,多数学校对每

年的招生区域都会适当进行调整,因此学区并不是一成不变的。因此在购买学区房之前,购房者要事先向教育局、街道、学校招生办、派出所等有关部门了解清楚招生政策的变化,询问是否会出现学区重新划分的情形,特别是对于两个学区交界线附近的房产更要当心,别一不小心出现花重金而孩子无法上名校的尴尬。

名校周围不少还是“非学区”

不少家长花几十万元购

买的学区房,报名时,却被告知“房子”不在学区内,每年都有这样的事例。现在很多开发商抓住家长购买学区房的需求,楼房只要在学校周围,就打着“学区房”的幌子,有些楼盘虽然与名校仅一墙之隔,但并非意味着就能进入该学校就读,在学区划分时,不少楼盘并不划在“学区内”。如何避免买来学区房无法入读名校,最保险的做法是:在合同的附加备注写明条款,要开发商承诺房子是某某学校的学区房,否则将作出多少赔偿。