



高价热门学区房开始“退烧”

受市场下行影响,房价已至高点波动不大



23日、24日,记者走访多所热门学区房做了相关调查。热门学区房关注度,价格波动不大。

个别大户型学区房价格直降52万

“济南房价连续三个月下跌,学区房有没有降价?”、“限购放开后,学区房价格有没有松动?”、“此前单价过两万的学区房,价格有没有回落”……开学在即,有关学区房价格又成了不少市民讨论的热点。

23日、24日,记者走访山师附小、燕山小学、甸柳小学、胜利大街小学等热门学区调查发现,受今年整体市场不景气的影响,学区房价格整体表现平稳,个别房子由于房主着急用钱,出现降价。

23日,记者来到孚瑞不动产万达店。店长杨经理说,学区房成交主力主要是小户型,像一些大户型房子为成交会出现降价。以胜利大街五号院一多层楼的二单元二楼为例,这属于市政府宿舍,面积为130平方米,之前均价2.5万/平方米,总价为325万元,现在调降至2.1万/平方米,总价为273万,房子降价52万。

“即使降到2.1万/平方米,也没有客户愿意接受。房龄高,客户住习惯了房龄小的高层,很难以接受房龄高的多层住宅环

境。再者很多客户不是为了住才买房子,只是为了落户方便孩子上学。”杨经理称,像刚才说到的这个学区房源,最后的成交均价大概也就在1.8万/平方米,也就是说这种大户型的学区房议价空间很大的。

随后,记者来到三宇和记地产燕山店。店长邢国栋介绍,今年刚过了年就明显感到二手房不好卖,客户观望也比较严重,成交明显难度加大,学区房也受到了相应影响。“像去年市场那么好,价格也随之水涨船高,今年价格明显涨不动了。”邢国栋说,像一些着急用钱的房主选择降价卖房。甸柳小学一套48平米的学区房,房主开始报价85万元,后来连降四次后,降价12万以73万元成交。

对于一些单价过两万甚至更高的房子,多名中介称,这些都是为了落户成交的三四十平米的小户型房,在当前市场行情下,明显高于市场价格的房子,很难成交,过高的价格属于典型的“有价无市”。

没有了去年均价普涨千元的表现

比起这种个别特殊房源的降价,热门学区的整体成交及价格表现如何?尤其在成交高峰的七八月份?

“从今年年初到现在,学区房的价格比较平稳,同比去年价格基本持平,略有微涨。”采访中,多名房产中介负责人都有同样看法:受房地产市场大环境影响,比起去年学区房均价千元的普涨,今年涨幅明显收窄不少。

23日,孚瑞不动产和平路分店店长杨经理介绍,店里的学区房对应学校是山师附小,今年该片区学区房房价浮动不大,均价保持在1.3万左右,像小户型房子价格会偏高。50平米房子均价在1.4万左右。“上个月我们分店成交的五六套学区房,也以小户型为主,客户比较青睐小户型。”

“七八月算是每年学区房成交高峰期,七月成交七八套房子中有四五套是学区,八月也成交三套学区。”23日,齐鲁楼市不动产逸居店店长张焕彬说,他们店

主要是燕山、甸柳等热门学区房,从价格来看,甸柳小学学区房的成交价在15000元/平方米至16000元/平方米,燕山小学学区房成交价在14500元/平方米至15000元/平方米,价格上涨不明显。“去年七八月份学区房的价格同比涨了10%左右,均价涨了1000元至1500元不等。”张焕彬说,今年市场行情总体不好,不少客户都处于观望状态。有些客户在四五月就开始看学区房,当时也是盼着价格能松动,当时没买。后来到了七月份不得不买的时候了,为孩子上学就必须出手了。

“学区房是一种特定需求,每年都是热门,只能说今年热度有所降温。”三宇和记环山路店店长程少秋说,他们店里主要是东方双语小学学区房,目前均价在每平米12000元左右,像四五十平米小户型均价在13000元/平方米左右。“价格平稳,波动不大。”

楼市喻闻

开学在即,学区房又成了不少市民尤其是家长关注的焦点。尤其是在济南限购放开、市场整体不景气的环境下,学区房的丝丝变化更能牵动大家的神经。23日、24日,记者走访省城多所热门学区,深入了解了成交及价格波动。与去年价格千元普涨不同的是,从今年年初至今,学区房价格整体表现平稳,没有出现明显的波动。个别大户型房子或是房主着急用钱的房源,价格还出现明显降价。

文/片 本报记者 喻雯
实习生 张子慧

名校建分校和中考政策变化 学区房有望降温

对于今年的学区房“量价齐稳”的表现,多家中介给出的观点基本一致,受去年学区调整及中考政策调整等综合因素影响,房价大幅上涨已经到了一个高点,目前的价格已经超出一些市民的心理预期。再加上目前市场整体下行,购房者观望情绪较重,这也在一定程度上影响到学区房的成交。

济南百安居不动产总经理熊良顶说,济南学区房优质房源供应不大,但对于目前的高价,不少不着急买房的市民也陷入观望。“成交的速度减缓,价格上涨的动力自然不足。”熊良顶说,此外现在不少开发商开展“名校合作战略”,这也对传统的学区房需求量做了适当分流,这也是降温的重要因素。

“从我们的监控来看,一些来店的意向客户得知燕山、甸柳等热门学区房的价格过高后,选择去买一些有名校分校的新房。”三宇和记地产燕山店店长邢国栋说,这在一定程度上分流了他们的客户。

孚瑞不动产万达店杨经理说,济南新建住宅越来越多,配套的小学很多也已经启用,客户群分流明显,对传统学区房来说,是一个比较大的冲击。

影响学区房价格及成交的

因素中,除了学区划分外,政策变动的刺激也尤为重要。

省城市民孙女士告诉记者,从去年开始,济南市中考进行了改革,明确到2016年中考时,普通高中要把招生计划全部分配到初中学校,这让不少购买学区房或者准备择校的家长有了犹豫。

据介绍,按济南市现行中考政策,在中考时,择校生不占用所在学校的指标生名额,他们将只能同剩余的本校学生进行竞争,进入优秀高中的机会可能还不如普通初中大。“去年有学生393分上了省实验中学,有的考了500多分却没戏。”孙女士认为,这些改革拉平了各个初中之间的差异,即使比较差的初中,学生也有了上优质高中的机会,购买学区房必要性不大,不如把购房款投入在孩子的全面发展上。

山东省教育厅工作人员曾表示,在教育中,政府的责任不是建设、扶持几个窗口学校,而是应该注重公平。教育公平很大程度上是机会公平,济南市的这种做法很有推广意义。

据了解,目前省内不少市已经进行这方面的改革,如果能长期坚持下去,必定能给学区房和择校生等降温。



学区房涨幅不大。