

约惠金秋 2014齐鲁秋季房展会特刊

聚焦热点

避不开的学区房



翡翠外滩的历城六中，是老校迁至新地址

“学校必须得靠谱”

米乐在高新区上班，公婆住在山大二院附近，所以想买高新区或者全福立交桥附近的房子。在考察了一圈之后，她初步锁定重汽·翡翠外滩和万科城。“最近，我一直关注学区房的动态。东边一个学区大盘也因为现实与承诺不符，出现业主维权的事情，所以买房之前需要认真了解，户型、物业、配套……任何一个因素都要掌握，这样才不会让自己后悔。至于学校，我还是比较喜欢建在社区内的，这样接送孩子也会方便些。”她告诉记者，除了小清河北的地理位置外，她最看中重汽翡翠外滩社区内的历城区第六中学。“老学校新校址，师资力量都是原来的，而且历城六中原本就是小学和初中，教育质量和管理制度也信得过。不像东边的楼盘，引进知名高中建设社区小学和初中部分校，虽然引进了管理体制，但是小学和初中的管理方法肯定与高中是不一样的。”对于米乐这样的购房者来说，有一个靠谱的学校胜过所有的营销花招。

自建学校价格涨高

眼下楼市，学区的确已成为楼盘标配。要想楼盘在板块内具备较强竞争力，除了价格、产品外，学区不知不觉已

成为购房者对于生活配套的必选因素。地段类似、品质类似的楼盘，学区房的价格总比非学区房要高出一截。签约名校直接为楼盘加分。鲁能领秀城、中海国际社区、阳光100等已经招生运营的楼盘被广大购房者所熟知。据悉，有着省实验幼儿园、胜利大街小学、育英中学一体化优质教育的鲁能领秀城，其二手房价格已经高达12000元/平米。米乐看中的另一楼盘万科城也在悄悄涨价。据悉，万科城的配套小学和初中即将公布。去年，一期楼王8号楼96平米的小三室房源均价9600元/平米，如今二期11号楼96平小三室房源价格已经攀上万元。

学区房需多方探路

学区房的问题很多，年年政策可能都不一样，变化大，而且很多学校的入学条件是不成文的。有的业主买了房子，却发现根本不能上一墙之隔的名校；或者开发商最初承诺只要出示购房合同就可在该校上学，但到了孩子该上学的时候，房子还没入住，户口没有迁进来，只能干瞪眼；有的一个小区里只有几栋楼属于名校学区，自己买的房所在的楼并没有被划入该学区范围内……面对如此多的问题，购房者在购房时一定擦亮眼睛，不能听信置业顾问一人之言，而是需要致电教育局了解招生政策，知晓学校入学条件等前提。

(楼市记者 马韶莹)

近日，身边一对即将步入婚姻殿堂的朋友正在四处看房。“我和老公打算今年年底结婚，结婚之前想先把房子买了。都说现在市场比较低迷，反而是买房的好时机，所以四处看房，寻找自己合适的房源。”米乐是一位个性爽朗的80末姑娘，她觉得虽然自己大大咧咧，但是买房这件事情还是很慎重，学区是她看房的首要选择。“未来肯定要面临孩子上学问题，不如把这个问题提前考虑，房子和学校一次搞定！”

链接

学区房的那些事儿 关注学区划分招生政策

尽早落户是关键
学区划片每年都有变化，所以一个社区是否属于学区应以当年区教育局公布的对口信息为准。

因此在购房前，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。

客观看待“就近入学”

不是靠近学校就是学区房。有的小区与某所学校只有一街之隔，却不属于该校学区，距离近不一定就能入学。另外，有时也会出现同小区都未必同学区的情况。同一片区的不同小区、甚至同一小区的不同门牌号都可能划分为不同的学区。

自住投资考察大不同

对于自住需求，考虑的首要因素是居住的舒适性，要考察学区房周边的居住环境以及户型选择；对于投资需求，在子女报户口等教育问题解决后，可将房子出租，可以考虑面积较小一些的房源。

“限贷”比“限购”更受期待

今年7月，济南楼市取消限购后，住宅网签数量猛增，随之又渐渐趋于平静。原本对限购取消寄予厚望的房企，在对房价进行新一轮的微调后，目光再次投向“限贷”政策。

刚需“破冰” 得看银行脸色

“只取消限购，房贷政策不调整，我们还是不能买房。”刚刚结婚不久，户口尚在外地的卢先生说。卢先生夫妻俩毕业后一直在北京工作，但是单位不具备落户条件，现在打算在济南买套房，一是总价便宜，二是方便以后孩子落户上学。限购取消后，由于卢先生在济南没有交满一年的社保证明或纳税证明，仍然不能贷款，在咨询部分楼盘和银行后，卢先生感到很无奈，想买房必须要交齐全部房款。

目前影响销售最关键的因素还是房贷政策，取消限购还在其次。刚需客户大部分都需要贷款，贷款政策没变化，对市场影响不大。”某主打刚需户型的楼盘负责人说。记者了解到，近期青岛银行率先为济南房贷“松绑”，执行首套房贷利率9折，在基准利率上优惠10%，二套房则上调10%，二手房执行基准利率。

一直上浮的首套房利率开始转向，某股份制银行工作人员表示，银行还是从风险的角度考虑的多一些，要规避外地人来济南炒房的风险，所以优先给本地购房者放贷，如果是位置偏远、纯粹炒概念的楼盘，银行一般不会

贷款记录，我现在想在东边买一套四室一厅180平米的房子，按照均价9500元计算，加上车位、地下室，总房价大约在200万左右，现在即使卖掉原有的两套房，也不能贷款。”

介入。

改善楼盘

更期待“取消限贷”

“来咨询的部分客户中有不少已经限购了，但是从职业收入分析，按揭还款没有问题。”某改善楼盘置业顾问说，同时记者在售楼处的来客登记表中发现，买房自住的客户占到90%，商用、投资等其他用途只占10%。

购房者李先生现在名下有两套房源，一套是一室一厅50平米，价值35万，另一套是两室一厅70平米，价值50万。“这两套房子都是租比卖合适，而且有过

贷款记录，我现在想在东边买一套四室一厅180平米的房子，按照均价9500元计算，加上车位、地下室，总房价大约在200万左右，现在即使卖掉原有的两套房，也不能贷款。”

至于购买第三套住房，多家银行表示仍然无法贷款。有业内人士表示，现在首套房首付30%，二套房60%。如果第三套房取消限贷，还得看首付多少，如果超过60%，银行获取的利润不高，购房者又觉得贷款额度小，贷款的意义不大。但是如果新的房贷政策出台，也会与政府保持一致。

(楼市记者 刘亚伟)