

## 好学区、物业就像3D眼镜：有了它，价格就不一样了

电影拍成3D，票价肯定比2D电影贵；楼盘引进好学区、好物管，房价肯定涨一涨。3D是个概念，据说能提升你的观影体验；学区、物管也是个概念，据说能提升你孩子的学习体验与居住品质。真假我不知道，我只知道现在不看3D都不叫看电影——同理，不买学区、不关注物业都不算买房子。

3D  
眼镜

# 买房看学区，你懂的

进入2015年元月，人们的工作生活又翻开了新的一页，回看2014年，楼市的跌宕、低迷以及对房价的猜想成为业内外时常被谈起的话题。而对于真正有购房需求的置业者来说，这个时候出手置业也许是个明智的选择，很多楼盘推出优惠房源或降低预期售价，尤其一些学区房源。



历城六中入驻重汽翡翠外滩

### 市场调整 学区仍是热点

尽管2014年楼市从供应到成交都可谓“步步惊心”，而购房者当中相当大的一部分群体是学区房的追逐者，他们从未暂停选房的脚步。

据了解，2014年省城大部分楼盘房价于去年同期持平或略有下调，学区房也不例外。在省城济南，远近闻名的学区大盘中海国际社区、鲁能领秀城、国华印象、中海天悦府、天鸿万象新天、阳光100国际新城等项目都没有像往年

一样出现房价大幅上涨，有的甚至推出了特价的楼座搞促销，当然也取得了不错的销售成绩。业内人士表示，受整体市场大环境的影响，购房者对房价敏感度较高，学区房也不例外，逆市上调价格将对消费者心理预期产生较大反差，不利于销售，但目前购房者对学区房源的需求仍然较高，尤其一些家庭有适龄儿童需要入学，更显得迫切，所以在市场调整期，学区房源仍是市场追捧的热点。

### 房价趋稳 或为购房时机

在市区很多老旧的单位宿舍楼里，我们经常会看到“孩子上学急需，高价求购本小区房源，面积户型不限”等等类似的小广告。据了解，这些小广告也并非购房者所贴，而是出自附近的二手房中介之手，在跟省城山大南路一二手房门店工作人员交流中得知，很多有经济实力的新调济南工作或是在济南做生意的市民大多在郊区买大户型新房居住，而为了孩子能够享受纯正的老牌名校教育，他们会不惜重金在市区购买二手学区房来给孩子争取上学名额，中介也能在这些二手学区房销售中获得较高的佣金收入。而对于一些经济实力一般的较为年轻的购房者来说，只能在选择新房的时候重点关注学区房源。无论是出手阔绰的老牌学区追逐者还是新房学区关注者，都成为了淡市中购房置业的主力军，业内人士有时候会把这部分人群称为“学区刚需”。

记者调查发现，很多学区房购房者选择了卖旧房换新房选学区的方式来重新置业，在省城一家软件公司工作的翟一汀便是典型的例子。5年前，初来济南工作的他和妻子在二环东路附近买了一套二手

房做过渡居住，2年后他们有了孩子，70平的房子显得太过拥挤，而且房子没有好的学区，孩子一天天长大，就学的问题随之而来。翟一汀从2013年就开始关注学区房源，但看着价格一天天上漲，心里也越来越没底，直到2014年年中，经过长时间的考察后，他决定把现在居住的房子卖掉，置换一套户型面积稍大的学区房源，同时解决空间改善和孩子就学两个问题，最终他选择了高新区国华印象的房子，房子已经是现房，能够保证孩子正常入学，价格也在接受范围之内，每每谈起这次置业的经历，翟一汀都津津乐道，“感觉自己完成了人生中一件非常重要的大事，有种如释重负的感觉”，翟一汀慨叹道。

业内人士表示，目前市场相对平稳，但不能否定明年房价不会有所上调，尤其鲁能领秀城、荣盛锦绣蓝湾、国华印象、中海国际社区、天鸿万象新天、重汽翡翠外滩等市场认可度较高的学区房源，进入2015年各项政策也正处于磨合期，现在的价格相对合适，或为较好的购房时机。

(楼市记者 葛未斌)

## 好物管让生活“萌萌哒”

时下，买房不再单纯的追求位置、户型、面积，物业成为客户考察楼盘的一个重要指标。一个好的物业管理系统可以提升小区的整体品质，不仅为业主提供安全无忧的居住环境，也是项目开发公司品牌组成的一部分，越来越被现代房地产大牌企业所共识。

### 品牌房企注重物业服务

好的物业管理能让业主资产增值。在国外，物业管理公司的服务已不再停留于物业服务这个概念上，更多是“资产服务”。业主买的房产，就是他们的资产，而不仅仅是房子。随着房地产市场的发展，物业管理不再是单纯的保持这个物品的价值，还应该担负维持这个物品的正常功能，保值升值的作用。

万科物业可谓是盛名在外，相继布局全国48个大中城市，已发展成为国内规模最大、兼具优质服务形象及客户口碑的物业服务领航企业。多年来万科物业秉承“全心全意全为您”的服务宗旨，客户满意率较高。幸福驿站、第五食堂、万物仓等服务模式都是由万科首创，为社区业主提供健康、便捷的活动场所，减轻业主生活负担，也保证了业主的生活品质。

另一品牌房企龙湖地产，其物业目前服务着全国14个城市74个项目，累计服务面积超过1500万平方米，服务业主28万人。龙湖物业相关负责人介绍，从2009年开始，龙湖物业就将“便民服务周”作为固定社区活动推出，小到可以为业主代买电影票，大到可以联手金融、商业机构为业主提供投资咨询、孩子出国咨询等，倡导“满意+惊喜”的服务标准。济南的龙湖物业业主是不是也可以享受到这些服务，值得准业主们的期待。

### 好物业易鉴别

如何判断一个小区物业好坏，这不是一件十分困难的事情，一切从细节入手即

可，如小区物业人员对业主或是陌生人的礼仪礼貌、社区建筑的清洁、安全防护级别等，下面列出几项，可以对自己小区的物管对号入座。

看门卫对陌生人的态度。除了业主/租客，保安对居住者的朋友进入小区时，门卫有没有电话询问居住者家庭并登记；看小区公共区域小区绿化，是不是修剪得比较整齐，路面上能不能看见垃圾，人工河道里和水景里的水质是不是清洁，有没有异味；建筑外墙面有没有明显的污渍、锈斑，通常物业公司如果能一年清洁一次外立面，即使很少做其他的外立面整修，也能让房子表面看起来比较干净；物业报修电话应该保证24小时有人接听，急修半小时内须上门，如果是一般的报修，能不能在1-3天内完成。关于车辆安全问题上，巡逻保安是否认识业主/租客车辆，定时巡逻，小区24小时监控等。

(楼市记者 贾婷)

