



“最贵学区房单价过3万”只是个例

# 热门学区房房价同比基本持平

今年济南义务教育阶段入学全面取消择校生,实现“零择校”的消息发布后,有关学区房价格普涨3成,最贵学区房单价过3万的种种声音更是牵动着广大学生家长们的神经。“零择校”带来的连锁反应有这么大吗?济南的学区房价格还有大涨的可能吗?近日,记者走访多所热门小学附近的房产中介做了深入调查,还原一个真实客观的学区房市场。

本报记者 喻雯

## 1 报价过高的实际很难成交

“中小学实现‘零择校’信息发布后,来咨询的客户确实明显增加了20%左右。”11日,孚瑞不动产诚基店店长毕延斌说,他们店里的房源多是文东、燕山、甸柳小学的学区房。看房的人多了,部分房主确实想把挂牌价提高两三万元,但这种挂牌的价格跟成交价是不一样的,在经过一轮轮议价后,价格还是基本回到合理的价位。目前来看,这三个学区房的均价总体保持在每平方米14000元到16000元之间。“现在购房者都很理性,抢房的现象如今很少见了。”

胜利大街小学学区房被不少市民认为可以创下学区房单价最贵记录,尤其在每次招生政策调整之后。孚瑞不动产万达广场店店长张成志对此看待比较理性。“一两套房子的个例不能代表整个学区房的行情。”张成志说,这类房子成交的主力多是30至60平米的房子,房龄普遍较老。像一些总价不是很高的小户型,单价的确会比一般房源要高。“二手房的价格跟新房不一样,分为挂牌价和成交价,像一些价格特别高的房子,很可能是挂牌价。”张成志说,一些报价不合理的房子很可能有价无市,很难成交。

齐鲁楼市文化城加盟店店长张焕彬对此比较认同。目前,燕山、甸柳小学学区房均价每平方米15000元到16000元。像一些30平米左右的小房子,总价虽然只有56万,单价却高达18000元。“像这类房子多是为了落户,买主有特殊需求。”

甸柳一小附近百安居房地产的置业顾问说,有房主报价在18000元/平米以上,这种报价远远高于购房者的心理预期,基本没有成交。“现在的学区房市场,并不是多人抢房的行情,这种离谱的价格是典型的有价无市。”



孚瑞不动产中介工作人员介绍胜利大街小学、经五路小学学区房房源。 本报记者 喻雯 摄

## 2 房价已至高点,难现千元涨幅

“经过这几年的发展,学区房的价格已经到了一个高点,目前整体表现比较平稳,与去年相比,整体基本持平,部分波动也是微涨。”采访中,多家中介的负责人都持有同样的观点。

21世纪不动产和平甸柳加盟店有关负责人说,甸柳、燕山小学的成交主力户型都是五六十平米的小户型,这类房源占到总成交量的七成左右。从价格来看,甸柳小学学区房的成交价在每平方米15000元到16000元,均价与去年同期基本持平;燕山小学学区房成交价在每平方米15000元到16000元,同比也变化不大;东方双语小学学区房均价为每平方米13000元左右,历下实验小学均价也在每平方米13000元左右,价格波动不大。这跟前几年学区房均价每年千元左右的涨幅有所不同。

张成志说,学区房虽然需求量大,但其成交和价格都会受整个房地产市场大环境的影响。从2014年至今,整个房地产市场都不景气,市场的观望情绪较重,一直到今年3月底,国家出台了一系列救市的政策后,才慢慢出现好转。“学区房的价格没降,但也没涨,成交周期也没有了前几年那么疯狂。”张

成志说,从他们店里的情况来看,4月份成交4套学区房,多数是四五十平米的小户型房子,比前几个月有明显回暖。

齐鲁楼市不动产逸居店有关负责人说,受整个房地产市场影响,从去年开始,热门学区房的价格上涨并不明显,基本保持了一种平稳状态。“像2013年市场好的时候,学区房价同比上涨10%左右很正常,均价的涨幅在1000元至1500元不等。”该负责人说,学区房是一种特定需求,每年都是热门,只能说随着市场的逐渐调整,以及购房者对市场、政策的不断深入了解,购房态度越来越理性,以往对学区房持续的高烧热度会出现降温。

“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,或是没有那么热门的学区。”三宇和记地产中介一负责人坦言,传统的热门学区价格相对较高,对购房者的购买力有很高要求,并不是取消择校后,所有有需求的购房者都会选择扎堆购房。这样来看,热门优质学区的供应量与有效需求量不会有太大悬殊,价格也会逐渐趋于理性。

## 3 择校取消将带动学区房成交

采访中,不少准备购买学区房的家长也表达了对未来市场的担忧。虽然目前热门学区房的价格总体保持平稳,但是降息、税收等救市政策的效果渐渐奏效,市场逐步回暖,再加上以后义务教育阶段入学全面取消择校生,多重因素影响下,未来学区房的价格会不会出现大幅上涨?

经五路小学附近一中介经纪人说,上个月有个房主挂出一套房子,48平米,一室一厅双气,正常的成交价在92万元左右。但是房主看到国家救市政策出台后,把价格抬高到了95万。经过买主的二轮议价后,房主最终把价格又恢复到了92万。“现在零择校的政策出台后,不排除部分房主试探性地涨价,但是我们的目的是成交房子,像一些价格很离谱的房子我们也不愿推介。”这名经纪人说,总的来看,学区房的供需矛盾不是很大,同一学区的房源信息透明度较高,购房者可选余地还是有的。

“现在政策刚出,随着对政策的消化,未来咨询或是看房的客户会有所增加,成交量也会有所带动,价格不会出现大幅上涨。”三宇和记地产有关负责人说,从目前成交的热门学区房来看,房龄多在20年左右,有的老房子银行都不愿放款,综合这些因素来看,未来房价大涨的动力不足。

济南教育部门有关人士说,近几年来济南不断出台政策促进教育均衡发展,部分热点高中目前的指标生比例已达到总计划的68%。这些看得到的“实惠”让更多的学生和家长放弃择校,选择在原学区入学,盲目择校的热度也随之逐渐降温。

“而且,未来学校校长与教师将进行转岗交流,优质教学资源会在一定范围内流动,也在一定程度上遏制了择校热。此番首次提出‘零择校’,或使越来越多想择校的学生放弃择校,选择在原学区就读。”一位业内人士说,这些教育均衡化措施的实行,未来都将对传统的学区房需求量做出适当分流,也将一定程度上给热门学区房有效降温。

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,但如果定价过高,不少不着急买房的市民会陷入观望。“成交的速度减缓,价格上涨的动力自然不足。”熊良顶说,随着二手房市场的自我调节,以及教育资源均衡化战略的实施,未来学区房的价格也将趋稳,不会出现大涨。

# 免疫力降低诱使泌尿感染侵袭

东方男科专家:提高机体免疫力可对抗病毒感染

近日,笔者在山东东方男科医院了解到,随着天气的逐渐回温,来该院就诊的泌尿感染患者开始明显增多。山东东方男科医院唐顺平主任表示,春末夏初是病毒活跃的季节,再者近期气温波动较大,人体免疫力下降,是造成泌尿感染病人增多的一个原因。要想治愈泌尿感染,不仅要抗病毒还要整体提高免疫力。



近段时间,来山东东方男科医院就诊的泌尿感染患者明显增多

## 免疫力降低,感染的烦恼来了

“本来就觉得好好的,怎么能患上泌尿感染呢?”山东东方男科医院唐顺平主任表示,这是来就诊的患者带着的最大疑问,“实际上,人体就是一个免疫力和病毒对抗的过程,如果免疫力下降,病毒侵袭,人体就会发病,在上呼吸道表现出感冒的症状,在泌尿系统就出现泌尿系的感染。”

“比如工作压力大,休息不规律,往往在人体还没表现出明显感觉,但有的病人来了,经过问诊,就发现有些乏力,

总觉得睡眠不足等感觉,泌尿感染对男性的最大的危害就是不规范治疗所造成的反复发作。”山东东方男科医院专家唐顺平主任在接受走访时表示担忧。

## 症状消失不一定疾病痊愈

在前来治疗的众多患者中,“很有主见”的孙先生给唐主任留下了深刻的印象。据唐顺平主任介绍,从事保险销售的孙先

生因尿频,尿急,尿痛等症状曾入院接受治疗,症状消失后,以为痊愈的孙先生在工作需要的考虑下就私自终止了治疗。可是没过几天,愁眉苦脸的孙先生来到山东东方男科医院寻求更为高级的治疗。

“当时治疗的时候,医院采用先进的病毒扫描方法,说是准确查到了致病菌,我的症状明明都消失了,也查不到病菌了,难道不是痊愈了吗?”面对孙先生的疑惑,他的主诊医生唐顺平主任解释道,经过治疗泌尿感染疾病在短期内症状会消失,但存在于体内的病原体可能还没完全被杀灭,人体的免疫力还没调整好,因此病情容易反复。

## 东方AHA免疫疗法,克病毒提高免疫力

该院唐顺平主任表示,泌尿感染之所以会反复发作,其原因主要在于:患病初期未得到有效治疗;一些患者长期服用抗生素;忽略夫妻同诊同治等。唐主任指出,要想根治泌尿感染,必须从根源上破坏病菌不断复制的机制。

泌尿生殖感染诊疗中心作为山东东

方男科医院特色诊疗科室之一,采用的东方AHA综合疗法开展多年,在技术上不断更新,其采用的DNA基因细胞免疫激活疗法是中,法在生殖感染领域合作的最新成果,针对病变组织集中加热杀死病原体及感染细胞,破坏病毒生物链,同时,通过中西医结合的疗法,整体提高人体的免疫力,在治疗和人体免疫力双重作用下,对抗病毒杜绝疾病复发。

## 相关链接

广大男科患者均可电话、网站报名预约

男性患者如有相关问题可拨打山东东方男科医院24小时健康专线0531-82988882或登录山东东方男科医院官方网站http://www.82987977.com/进行咨询预约。也可到英雄山路162号与专家进行交流。



扫描二维码 享更多优惠