

# 两万多一平的学区房都要排队买

## 楼市新政让很多买房人观望,但优质学区房仍抢手

10月14日,50多岁的姚慧芳在出租屋内看着学区房的信息。“为了让孩子上个好学校,把以前普通学校的学区房卖了,没想到,现在却买不起了,感觉像白卖了一套房子。”济南市《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》出台后,让不少人停下了购买房子的脚步,学区房交易也有所降温。然而,对于努力让孩子享受优质教育的家长来说,他们仍然要继续前行。

►房屋中介挂出的房源信息,上面重点标示出了学区房。(资料片)



本报记者 郭静 陈玮

### 卖房子换学区房 耽误俩月买不起了

姚慧芳的儿子和媳妇住在二环南路附近一个小区,眼看着孩子快出生了,但小区配套的小学让姚慧芳不太满意。“是一个公立小学的分校,教学质量比优质小学还是差一些。”

为了减轻儿子和媳妇的负担,姚慧芳准备把自己名下的一套普通小学的学区房卖掉,给孩子凑个优质学校学区房的首付。“我6月初在经五路、环山路附近看的房子,大约一万八一平,总价110万,按照30%首付,再加上其他费用,准备40万差不多就可以了。”

同时家里老人生病需要急用钱,于是,姚慧芳在6月中旬卖掉了名下的住房。房子是市区内的学区房,姚慧芳一周就把房子卖出去了。“80平米,一共卖了65万。”由于姚慧芳的另一套房子在郊区,离市区比较远,她就开始租房居住,签了一年的租期。那时候姚慧芳觉得买了优质小学的学区房直接就可以拎包入住,租房只是过渡一下。

可是姚慧芳没想到的是,仅仅一个多月,房子每平方米就涨了1000多元。今年6月29日和

30日,济南进行土地拍卖,唐冶片区最贵单价楼面地价已超7000元/㎡,此后济南房价普遍上涨。8月份济南新房价格环比上涨3.2%,创下近九年来的最高涨幅,涨幅居全国第12位。

等姚慧芳8月份再看优质小学的那套学区房时,总价已经由108万涨到了124万。因为已经有一部分钱用到了病人身上,面对有些紧张的首付款,姚慧芳选择观望,不着急购买。

没想到,两个月后,姚慧芳无比后悔这个决定。济南市政府办公厅10月2日发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,购买二套住房商业贷款最低首付比例由30%提高至40%。

“房子价格提高了,首付也提高了,这意味着我得准备50多万的首付款来买房子。”姚慧芳说,现在不着急出手了,等等看能不能降价。“家里还有老人,还得留些钱预备着用,不能一下子把所有钱拿出来交首付。”目前,50多岁的姚慧芳仍然独自居住在出租房里。

### 好不容易看上房子 房主说多人在排队

像姚慧芳一样,新政出来以后,李小琳也暂时搁置了买学区房的想法。

李小琳的女儿今年两岁

了,她和丈夫在济南经二路有套住房,虽然对应学区的小学不错,但是初中却比较普通,今年5月,他们产生了买优质学区房的想法。“看上了环山路一个老宿舍,68平,118万,一分钱都不降。”李小琳说,为了让孩子上好一点点的学校,他们咬咬牙,决定买下来,想跟房主谈一谈,可房主却说,他们只能排到第5号,前面有4个排队的人,都谈不成,才能跟李小琳谈。“结果第一个人就谈成了。”

李小琳只能跟丈夫继续寻找,可是随着房价的上涨,他们发现找到合适的房子越来越难。最后两人在市中区仁爱街附近看上了一套小房子,65平117万,但要等房主把户口落在其他地方才能交易。

可没想到,过了“十一”以后,购买二套住房商业贷款最低首付比例由30%提高至40%,这让李小琳和丈夫不得不暂时放弃买房的想法。“我们要先把之前的房贷还上,再准备40多万的首付款,对我们来说难度是挺大的,更重要的是,我们总觉得,这个价格买了是不是就赔了。”

与此同时,家住山大南路的崔女士也停止了到处去看学区房的想法。“今年5月看的一套甸柳小区附近的房子,一共81万,等‘十一’前后再去看时,已经涨到了120万。”

记者采访中发现,不少孩子比较小,或者还没有孩子的家庭,暂时处于观望状态,不急于出手优质学区房了,他们寄希望于新政,能够给学区房降温。

李小琳觉得,跟她一样想法的不在少数。“节前都是我给中介打电话,问他关于学区房的最新进展,节后搁置了,中介却一天打十几个电话。”而姚慧芳也表示,目前一天至少接七八个房产中介的电话。

一位不愿透露姓名的济南某房产公司市场分析师表示,新政出台后,不少客户选择了观望。“大多数购买学区房的,都是二套房,一部分被新政卡住了资格,一部分资金没有那么充裕,从全市来看,成交量环比下降了30%左右。”但是改善性住房受到的影响并不大。一部分急于让孩子上学的客户,并没有受到新政的阻挡。

### 学区房价格挺挺 有的还临时加价

齐鲁楼市一位中介孙先生介绍,对于孩子尚小的家长来说,心情没有那么急迫。“从这次限购政策出台后影响可以看出,有一些原本要购买的,开始观望了。”他说,但是如果孩子已经三岁或者接近三岁的,家长就没法淡定了。

赵静就是其中一个,她明

白“刚需”二字的分量。女儿今年已经5岁,目前还在滨州上幼儿园,她在济南一家高校任教,由于丈夫和家人都在滨州,原本没想过把孩子接来济南上学。不料半年前,她怀了二胎,这个孩子的到来让她开始考虑要在济南定居生活。这才开始考虑女儿的上学问题。但由于她的户口落在学校的集体户上,对应的学区是一个郊区农村小学,让孩子上这样的小学,她觉得对不住孩子。

为了能让孩子上一个好的小学,她只有购买学区房这一条路子。国庆节期间,济南出了楼市的调控政策,这曾经让她一度产生了新的希望。然而,节后她再去看房,发现房价并没有任何松动。

上述市场分析师表示,目前学区房的价格,尤其是优质学区房的价格并没有任何改变,有的甚至还临时加价。李小琳在“十一”前看了一套环山路的学区房,总价108万,可是“十一”以后,当她再关注这个房源时,发现价格已经成了118万,而且必须一次性付清。

“当房子将近两万一平的时候,我们想谁会买,再等等,当涨到两万的时候,我们还觉得不可能再涨了,可是到了两万多一平的时候,我们才知道,房子已经到了我们难以承受的地步。”李小琳苦笑的说。

### 父母心声

## 学区房处于卖方市场,再贵再旧也得买

本报记者 郭静 陈玮

连日来的不停看房,赵静已经身心疲惫,她不停地转看着学区房,可是学区房给孩子带来优质教育的同时,并没有给他们带来太多欢喜。

14日,她在中介的带领下去看房,那是历下区解放一小的学区房,又旧又破,面积60多平米的房子是上个世纪80年代中期建的,小区环境差,户型差,楼道墙皮都脱落了,房子里各种电线暴露在外,然而房主要价138万。

就这个价格,中介还说看房的人不断,催促她赶紧定下来。“学区房可是刚需,是不会受到限购政策影响的,如果不赶紧定下来,说不定还会更贵。”她重复着中介的话,心里却充满了心酸。

她记得当时刚来济南时,想买辅仁小学的学区房,但是看了一圈后,发现根本无力承担购房钱。上个月,她去看了银座花园一套120平米的房子,三室一厅,户型也还可以,但是286万的价格让她望而却步。为了让孩子上

好的学校,她只能一遍遍地去看又老又旧的小房子。

“对于只是为了让孩子上学的家庭,他们为了节省成本,无法承担新小区的房子价格,只能选择小户型或者老房子。”一位房产分析师表示,很多家庭把学区房当做过渡房,以后再转手卖出。

“但是老小区的房源是有限的,处于非常紧缺的状态。”上述分析师表示,有的老小区小户型的房子根本不愁卖,有的挂出去一两天就卖出去了。

市民李小琳说,看学区房就

是奔着老小区的小户型房子去的,结果不是顶楼,就是非常紧凑的老房子,楼层和户型非常合适的,很快就被抢走了,或者价格难以承受。

而家住旅游路的刘女士却比她们幸运。在“十一”新政出台前,刘女士卖了一套近百平米的普通小学的学区房,立刻以26000元/平米的价格买了胜利大街的学区房,从一个明亮宽敞的住房换到了只有60平米的上世纪80年代的老房子,除了搭上全部的房款,把全部家底都拿了出来,还

承担了几十万的贷款。在临近交易时,房主又加价了10万。

虽然憋屈,但是刘女士看着孩子未来能接受好的优质的教育,仍充满了成就感。“我们处在一个学区房的卖方市场,只能通过这样的方式,给孩子更好的教育,这是很现实的问题。”

赵静没有任何办法,女儿临近上学的年纪,已经让她没有时间去观望。“不管怎么样,我等不起了,即便房子再贵再破旧,这个月也要出手了。”她赶紧卖着滨州的房子,尽可能地筹集首付款。