

升学季学区房租售两旺

本刊记者 闫丽君

上学问题永远是中国父母心头的一块重石。一年一度的开学季悄然而至,争夺教育资源让孩子接受最好的教育是学生家长最关心的事。近日记者走访发现,无论是传统的“学区房”,还是二手学区房租赁市场,都表现出激烈的争夺态势。港城的学区房又开始走俏,随着房地产市场调控政策的收紧,相对于普通住宅而言,“学区房”的投资优势日渐凸显,尤其是拥有一站式教育理念的教育地产不断受到追捧。

学区新盘销售看好

当周边住宅限购风声四起的时候,学区房却高枕无忧;当城市扩张的脚步越来越明显,教育资源的稀缺和学区房的布局却越来越受到关注。这些注定了每个城市,对于学区房的趋之若鹜已经不再是什么新鲜的话题。

在港城,教育地产如同海景房一样越来越受关注。据一项调查数字显示,有93%的被调查者表示住所附近的教育资源无法令人满意。而在这些人中,94%的购房者考虑在名校附近置业,92%的升级置业者表示,会因为子女就学问题而重新购房。对此,业内人士认为,在学区购房需求不断膨胀之时,教育地产价值也在不断跃升。

事实上,观察烟台楼市近几年的发展不难发现,包括富顺苑、佳隆学府铭座、润鼎家园、青桦逸景、三兴·御海城等项目,均凭借教育资源而抢占了市场优势,在各种市场形势下迎来了热销。其中,佳隆学府铭座的置业热线,几乎被打到爆;而富顺苑星都则从5月份开盘以来得到市场的一致好评,首期推出的100余套房源几近售罄;润鼎家园则是还未开盘,前来咨询的市民已经

踏破门槛,以至于销售人员对开盘持着乐观的态度。

其中,围绕二中新址而建的青桦逸景,从小区外观到内核全方位地诠释了教育地产的理念,以至于项目售楼处还没建好,市民就给予了很高的期待,他们纷纷致电本报,咨询小区建成后的教育配套如何。

学区二手房租赁趋热

“挂出一套学区房,立马就被疯抢了,我盯了好久,才买到一套60平方米的,根本来不及看价格。”在烟台十中附近刚买了一套房子的王女士感慨。她从6月份一直在等着房源信息,现在终于得偿所愿。

而据记者了解,8月份,港城的二手学区房租赁市场表现很热。“我住在南山世纪华府,是和别人合租的。一套房子被房东隔成了5间,我租了一间价格350元。的前两天房东过来收房租,说从9月起每间房子每月加收30元钱租金。”在烟台大学读大二的学生小谢告诉记者。

据了解,二手房租金上涨的不仅仅是大学周边,市区一家二手房中介机构的房产经纪人杨先生表示,自去年开始,烟台地区的房租就一涨再涨,今年8月份以来,涨幅尤为明显,涨了近10个百分点左右。“现



资料片

在房租都涨价了,等学校开学了估计还会涨。”杨先生分析道,“目前烟台楼市买卖是淡季,受“调控”影响,很多购房者持观望态度,期待年底烟台房价会有所松动,因此,租客多了,房租也自然而然地上涨了。”

不仅如此,教育资源的稀缺和分布不平衡,也带动了二手学区房的活跃,像市区教育资源较好的一中、二中和三中附近,鲜有新开发,大部分是旧房子。

一站式教育理念受宠

在限购逆势中,学区房之所以受宠,关键在于学区房的性价比较高,相对于普通住宅而言,学区房具有单价相对较高、升值

空间相对较大等特点。“买学区房能够缩短学生们上下学的时间,我家孩子还小,离学校近点,接送孩子方便,不仅时间上可以缩短很多,而且离学校近,孩子能够更安全一些,平时吃饭还可以让家里人照顾,不至于影响了饮食。”市民曹先生表示。

然而采访中,仍有不少家长对学区房的选择比较挑剔,他们认为,买房尤其是买学区房,一定要挑准了学校,挑准了地段位置,否则买了也不称心。从这点不难看出,楼盘与名校的合作,成为了很好的卖点,而就近就读就成了最吸引购房者的因素。

市区一教育地产项目的销售经理王女士认为:“以往人们

说的教育地产,一般是楼盘社区临近某个小学或者幼儿园。但随着房地产市场的发展,以及核心地段教育资源的供求失衡,未来的教育地产将更倾向于将特别的优质教育资源引入社区中,专为社区业主提供便利。”

她解释道,以往的教育资源配置过程主要是通过房地产企业,依消费者的需求,逐渐满足消费者需求实现的一种配置过程,但学校商品化会带来教育质量下降,将直接使得本来就稀缺的教育资源更加稀缺。而现在倡导的是“一站式基础教育”的概念,即提供满足基础教育需要的全部学校和幼儿园配套,这样才可以逐渐为业主带来实实在在的便利。

政策走向“左右为难”?

面对充满悬疑的2011楼市,山东省房地产研究中心分析指出,目前中国房地产市场正发生四大变化:过度膨胀的住宅需求正在变化,投资性需求受到抑制,恐慌新需求得到缓解,超前性需求趋于理性;过度宽松的信贷环境正在发生变化,信贷规模逐渐收紧,利率趋于正常化;过度快速上涨的房价上涨预期正在变化;过度低风险的盈利机会正在变化,竞争风险加大,优胜劣汰加速。

市场环境如此,政策走向又如何?



观点一:经济靠内需 内需靠房地产

世联地产区域副总经理王永胜认为,美国的信用评级被下调到2A+,将意味着利率上调,融资成本的增加和消费信心的下降,同时贸易战一触即发,我们的外贸出口又将面临巨大压力。

在这种经济背景下,中国经济只能靠内需拉动,而房地产产业链涉及50余行业,或将成为经济拉动首选。

如果世界经济真的二次探底,欧美失业率升高,又要量化宽松开

印钞机,不断输出通胀,我们又要面临出口大度萎缩,被输入通胀消化不了,同时人民币还面临升值压力。为了抑制通胀,大的投入可能不会再有,但下半年楼市可能被逼迫适度松懈。

观点二:规范市场 救市难再现

而另一种主流声音认为,在经济层面,政府会牺牲增长速度来规范房地产市场,即使市场转变,大规模的救市也很难再现。克尔瑞观点认为,目前房价快速上涨趋势得到抑制,前期调控已经有所成效。短期内对房地产将以落实政策为主,在供给层面,增加中小套型和保障房,并在交

易过程中规范开发商行为,在信贷方面抑制需求,首套三成,二套六成,三套房停售,政府层面,严控房价目标,否则进行约谈。

政府后期在进一步考察调控效果的同时,将更多关注实体经济对房地产调控的承受能力,尤其是保障房建设是否能有效对冲逆周期调控带

来的经济下滑,短期经济也尚未下滑到需要政府出手刺激的程度。

政策将如何继续深入?克尔瑞认为,三四线城市有可能纳入限购范围,国家可能会担心房价出现区域性结构性上涨,若中小城市交易量持续回暖,恐将引发限购范围扩大。

楼市评论

郎咸平——

楼市狂热是泡沫 投资撤离降股市流动性

郎咸平表示,近几年,中国房价持续看涨,虽有政府调控措施跟进,但仍遏制不住楼市狂热,楼价居高不下。这并不是经济向好的表现,而是经济发热的泡沫现象。郎咸平认为,这是我们的经济生病了,所以才会出现楼价居高不下的现象。分析楼价之所以居高不下的原因,是源于两笔资金的冲击。第一笔资金来源于制造业。目前制造业面临两个困境,一是投资经营环境全线恶化;二是产能严重过剩。这两个困境造成制造业危机,由此,企业家纷纷撤退,制造业析出的大量资金挺进楼市、股市。

郎咸平认为,最近,人民币汇率不断增长,进口原材料价格不断上涨,再加上税负过重等一系列因素,使得制造业经营陷入比2006年更深的困境。”由此形成的后果是,制造业继续大量析出资金,转投楼市、股票、奢侈品、艺术品等行业,造成这一年来经济发烧火爆的现象。第二笔资金则来源于通胀避险资金。通货膨胀期间,货币贬值,为了规避通货膨胀带来的损失,大量避险资金投入楼市、股市,从而加剧楼市发烧症状。

易宪容——

不要低估 新一轮房地产调控威力

易宪容表示房地产调控新的政策与措施的陆续出台,在很大程度上将改变市场对整个房地产市场波动趋势的预期。以前是投资者担心买不到住房,现在是他们担忧自己是否会成为这次房地产泡沫破灭的最后接棒者。在这种情况下,购房者买房时会犹豫不决,更想多观察观察,等待房地产调控影响市场的政策效应开始显现后行动。但是,第二套住房首付比例上升到

50%、房贷利率不低于基准利率1.1倍等房地产调控措施,无疑又提高了他们的购房门槛。特别是已经意识到房地产调控新政将改变未来房地产市场走向时,主要依赖于银行贷款持有多个住房的那些人,就会以最快的速度出售手头持有的住房,降低已显著增加的投资风险。当这样操作的住房投资者不断增加时,就会对房地产市场的供求关系变化或调整产生很大的影响。