

二手学区房稳步“奔四”

业内人士:教育资源分布不均是主因,购买需谨慎

与普通的房屋不同,学区房身兼教育及房产投资的双重角色,在目前二手房交易相对平淡的情况下,成为市场绝对的中坚力量。即使房屋存在设计较差、房龄较老、物业管理不甚规范等因素,但学区房仍是二手房市场上成交速度最快的商品房之一。

一街之差,价差一倍

在商城路某房产中介处,记者发现了这样两套房源:“商城路外贸丝绸家属院,1/5楼,两室一厅一卫,88平米,97年房,36万。”“XX小区,商城路与银雀山路交会处南200米路西,4/5层,二室一厅一卫,79平米,96年底房,17万。”

根据中介公司的描述,这两处房源分别位于商城路与银雀山路交会处南200米路东侧,只有一街之隔,面积相

差不到10平米,但价格却相差了一倍不止。“前一处房源是重点小学学区房,孩子将来可以上四小的,后一处只能上庄庄小学。”中介公司员工说,“要不价格哪里会差这么多。”

新天地房产公司七分店董经理告诉记者,近两年,临沂学区房的价格一直居高不下,而且涨幅非常大。他给记者举了个例子,排除物业管理等“软环境”,同一区域两处户型、面积、

房龄差不多的房子,如果一处是“学区房”,那么单价将比另一处贵600-800元/平米,如果是2000年之后建成的房子,则单价将贵1000元/平米甚至更高。

据悉,目前市区房龄在10年左右学区房的房价已经升至均价3800元/平米,临沂一小、临沂二小等市民心目中重点小区附近的学区房,即使房龄超过15年,价格依然不会低于3000元/平米。

求房一星期,不见卖主上门

市民郑丽的孩子今年只有1岁半,但是“为孩子上学早做打算”,她和老公二人已经开始着手考虑学区房了。

郑丽夫妇婚后一直租房子住,去年她的孩子出生了,为了孩子上学考虑,加上积蓄有限,夫妇俩打算买一套二手房,选来选去,他们把目光锁定在原物资局家属院,距临沂四小、临沂二中只有不到1000米距离,距离实验中学只有10分钟的车程,就孩子上学来讲,位置十分优越。

“不买房不知道房贵,如

今合适的学区房太抢手了,好点的房子谁都想要,卖主也都攒着等升值呢。”郑丽说,她的求房广告已经贴了快一个星期,至今没有卖主上门。

像郑丽夫妇一样为了孩子上学而买房的家长并不在少数,而记者走访了多家房产中介之后了解到,尽管学区房价格不菲,但需求依然旺盛,部分房产中介手中甚至没有学区房的房源。临沂市天勤不动产商城花园店经理董勤勤告诉记者,在求购信息中,求购学区房的比例占到4成以

上,这一比例还在不断上升中,而二手“学区房”的资源却是越来越少。

“很多重点小区校址都在临沂老城区内,数量较少且房龄较长,在土地紧张的情况下,学区范围内新建商品房数量有限,所以学区房更抢手了,2009年下半年10年房龄的学区房单价还能保持在均价3300上下,如今已经涨到了3600元-3800元/平米了,而且涨幅还在继续,极有可能突破4000元/平米大关。”董勤勤说。

“就近入学”搅热学区房

“学区房热,从表面上看是因为资源稀缺造成的,但实际折射出的是教育资源分布的不均衡,试想一下,假如所有学校校园环境都一样优美,师资力量都一样,还会有所谓的学区房么?”临沂房产网总编张少康日前接受记者采访时说。他认为,购买学区房,已经不是单纯的投资,而是一笔智力、人力资源投资,对于部分家长来说,买的不是房子,而是户籍。

“学校资源短时间内是不可能实现平衡的。”临沂市某小学政教处郭主任说,“学校地理

位置不可能改变,周边环境、硬件设施短时间内不会发生显著变化,而师资力量、学生素质等软实力是一个漫长的过程积累。”而名校依托雄厚的硬件以及为职工提供更好的待遇等条件,必然会吸收更多的“名师”任教,从而加剧这种不平衡。

为实现生源平衡,方便中小学生入学,国家推行“就近入学”政策,可是当“就近入学”衍生出学区房之后,对于家长来说又变成了一场金钱的比拼。

这其中,中介也起到了推波助澜的作用。很多新建商品

房的宣传单上,可以看到“距XX小学仅XX公里”“优质学区房”的字样。某房产中介公司业务经理为记者算过这样一笔账:购买一套学区房供孩子上学,当孩子上完9年义务教育之后,可以再将学区房卖掉,既解决了孩子上学问题,同时还做了一次成功的房产投资。她说,“尽管国家一直在调控房价,但局限于新开发的商品房,二手房特别是学区房的房价是不会降下来的,只赚不赔。”在多方力量的共同作用下,学区房价水涨船高也不奇怪了。

买了学区房,未必能入学

值得一提的是,日前,记者从兰山区教育局基教科了解到,为了均衡生源,每年秋季招生之前,教育部门都将根据新生摸底情况,在相对稳定的情况下对学区进行调整,大的格局虽然不会发生变化,但是个别区域会进行微调。这就意味着家长们以往年学校划片范围作为依据来购买学区房也存在

着一定风险。

“今年还是学区房,明年就不在划片招生范围内,这种情况是可能发生的,家长在购买学区房时,也需要有承担这样风险的准备。”张少康说。

此外,记者在采访中还了解到,部分小学因为生源比较充足,因此也对招生条件做了一些限制,比较常见的是除了

要求家长提供户籍证明和房产证之外,还要求适龄儿童具备2至3年的入住时间,也就是说家长赶在当年秋季入学前抢买学区房让子女落户,仍然达不到学校招生的条件,而这一规定的制定权归属学校,因此家长在选择学区房前,需要详细了解各方的有关规定。

本报记者 邵琳

临沂两乳制品企业备考“准生证”

未来乳制品价格可能会整体上扬

本报1月24日讯(记者孙贵坤 实习生 陈宝亮)全国各地陆续对乳制品生产企业生产许可证进行重新审核,乳制品行业将加速重新洗牌。临沂两家乳制品企业正在积极备考,赶在3月1日之前,领取“准生证”。

根据规定,现行所有获得乳制品及婴幼儿配方乳粉生产许可的企业,从3月1日起,未重新获得生产许可的,将不能生产乳制品等产品。

对于此次乳制品行业“大考”,24日,临沂盛能乳业有限

公司总经理张贵勇表示,新审查对乳制品企业检验能力、设备水平等要求较高,对企业来说是机遇,也是挑战,产能落后的小企业将被淘汰。盛能将根据要求添置,按照最新标准进行提升改造。

沂水县御膳香乳业有限公司经理同样向记者表示:“我们已经在数月前购进设备用以检验三聚氰胺等健康隐患,并正紧锣密鼓地进行乳品化验程序的完善。”

对于“大洗牌”导致的市场

市场这块“大蛋糕”,农村市场中还有许多质量参差不齐的乳制品,政策的“鞭长莫及”使得许多小企业争抢“农村蛋糕”。此次审查将导致许多小企业“黯然离去”,合格的乳制品企业,将会相应地扩大生产规模,这将导致乳制品价格整体上扬。

“乳制品企业在改造过程中将有大量投资,部分小企业可能被淘汰。”武经理称,乳制品企业的“大洗牌”将会导致乳制品企业总数的减少,而随着原料的上涨,乳制品企业涨价将是大势所趋。



一名学生放学后,在学区房前走过。

“菜篮子”实行即时监控

本报1月24日讯(记者邵琳)从24日起,临沂市2011年春节生活必需品市场监测日报制度正式启动,开始对“菜篮子”进行即时监控。

临沂市共有5家企业列入“商务部生活必需品市场监测系统”,21家企业列入“商务部重点流通企业监测系统”。启动生活必需品市场监测日报制度后,样本

企业需于每日上午10点前,通过“商务部生活必需品市场监测系统”报送前一日生活必需品市场销售及价格情况,便于主管部门对市场进行价格监测,及时发现价格异常波动、商品供应紧缺、脱销断档等异常情况,适时调拨骨干企业库存储备商品投放市场,维护节前及节日期间市场稳定。

土地资源收益创新高

本报1月24日讯(记者胡志英 通讯员 梅波)记者在临沂国土资源工作会议上了解到,2010年全市上报建设用地44000亩,为历年最多。收益56.83亿元,创历史新高。

临沂国土资源局农村土地整治和增减挂钩试点规模,居全省第一,有力促进了城乡统筹发

展,矿产资源开发利用秩序良好,新增矿产资源储量9.3亿吨。

数字城市建设走在全国前列,开通了全省第一个数字地理信息公共平台,成立了全国第一个市级测绘与地理信息局,成为全国测绘管理体制创新和数字建设的示范城市。