



随着地产大鳄的进驻，济南房地产市场逐渐步入“大盘时代”。大盘能够使一个区域脱胎换骨的同时，带给市民的还有教育资源的享受。



**海景房一直以来都是国人置业的梦想。**  
“我有一所房子，面朝大海，春暖花开。”海子的诗句充满“中国情节”，更让人油然而生对于海洋气息的向往。

**海景房到底好在哪儿？事实胜于雄辩，最近10多年来，置业者对海景房的热情，从海南、广东、福建、到山东，他们梦想中的大海也从南海、东海、黄海，辗转到了渤海湾。**



# 大盘时代下的教育地产

## 借力“名校”

## 住宅需求旺盛

有这样一组数据，根据天鸿·万象新天的销售周报显示，7月11日—17日一周内万象新天销售12套；7月18日—25日，销售15套；签约历城二中信息发布的一周里(7月26日—7月31日)销售30套；在召开签约发布会当周，则签约销售了43套房源。

教育资源的引入，等于为有教育需求的置业者打开了一扇购房的大门，致使销售翻倍、需求量大增。

正如刚刚在万象新天购房客户孟女士所说，家就在万象新天附近，130平米的房子，装修的也很好，孩子在王舍人镇小学一年级上学；之前，有个朋友的孩子为了上历城二中，请客送礼很是费劲。看到万象新天签约了历城二中，很动心，从别的项目交了定金退掉又转在万象新天购房。

据了解，在鲁能领秀城、名士豪庭等大盘引入名校教育资源时，同样吸引了大批“家长置业者”的需求。

杨女士本来住在高新区新东方花园，为了给孩子上学，毅然放弃住惯了的东部，在南部的鲁能领秀城买了一套房子，就是为了孩子能够上胜利大街小学分校。

不仅新盘如此，每年进入6月份，胜利大街、燕山小区、山师东路等处都会出现二

手房交易高潮，“一半多的房主是因为孩子小学或者中学毕业，不需要学区房了。不过，这些学区房每平方米价格都超过1万元。”

## 传统“学区房”

## 争夺激烈

对于学区房的趋之若鹜，是当今每个城市的普遍现象。但是随着城市规模的扩张，教育资源稀缺带来的矛盾日趋明显。传统学区房的争夺更是激烈。

胜利大街小学、山师附小、经五路小学、育英中学、历城二中等老牌名校区，周边鲜有新房开发，享受这些教育资源，大部分都是旧房子，因此二手房交易非常活跃。

“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平米的，根本来不及看价格。”在胜利大街小学附近刚买了一套二手房的于女士感慨。她从6月份一直在等着，终于得偿所愿。

前两年推出的文华园，是为数不多可以上名校的新盘。在当时市场环境萧条的情况下，依然遇到了大批购房者的热捧。

几年前在甸柳小区买了一套房子的金女士这样描述：“房子是上世纪90年代的，50多平米，没有客厅，也没有暖气。买的时候1万元1平米。不过现在还是觉得庆幸，因为不仅是价格更高的原因，关键是

根本买不上。”

## 大盘时代

## 新生代教育受追捧

这两年，随着房地产开发大盘时代的来临，“名盘”牵手“名校”的教育资源逐渐流行，并成为一种缓解教育资源紧缺、备受置业者关注的模式。这种教育模式的打造，不仅能够丰富教育资源、满足更多购房者需求，同时相对于传统“学区房”，进入门槛也要低很多。

2009年的时候，杨女士曾经为买学区房纠结良久：当时文华园可以上山师附小，但销售价格已经在1万元每平米以上，100万元也就买一套不到100平米的两居室；而鲁能领秀城当时的价格7000多元/平米，同样的总价能够买一套140平米的房子。但是因为鲁能领秀城是分校，担心教育质

量。后来多方打听，了解到分校是由原学校老师代课，就决定买鲁能领秀城的房子。既享受了优秀的教育资源，又满足了三代同居的要求。

新生代教育的普遍，一方面满足孩子入学的需求，另一方面改善了家庭的居住条件，再则相对于传统学区房，置业成本也是大大降低。

如今，海尔绿城全运村、名士豪庭、鲁能领秀城、山水泉城、天鸿·万象新天等大盘都在通过各种途径引入优秀的教育资源。其中，天鸿·万象新天打造的0-18岁全体系名校教育尤为引人注目。

据了解，天鸿·万象新天致力于为主打造从幼儿园到高中全部名校教育的计划，切实解决业主孩子入学问题。这是对全新名校教育模式的一种探索与尝试，并且这种教育资源的享受还拥有着较低的进入门槛，7000元/平米的房价远低于市区传统学区房。



# 新一代滨海置业正在崛起

## “不限购”成卖点

近日走在山东各城市的街头，沿海地区海景房的销售广告单经常会被塞进行人手中，不少楼盘还悬挂“这里限购，我们去海边买房吧”的招牌广告。随着济南、青岛出台限购令，让一些市民开始考虑投资海景房。“买海景房，可用来度假、养老、旅游、休闲，而且价格相对较低，一套中小户型只要二三十万元就可以了。”位于三山岛一家海景住宅销售处的置业顾问告诉笔者，随着天气转热，海景房有望迎来传统的销售旺季，最近来售楼处咨询的客人大幅增加。

海景房最大的卖点在于：包括济南在内的省会城市、房价上涨过快城市实施了限购令，而山东沿海的烟台、威海、日照等地并不限购，也就是说，在通胀预期依旧过高，财富升值模式开始转变的

时候，置业者完全可以买海景房作为投资。

位于渤海湾长寿之乡的三山逸海营销经理告诉笔者，最近每到周末，外来看房的投资客明显增加了很多。接受笔者采访的过程中，他不断被客户的问询电话打断。“因为限购令的出台，很多原本计划在大城市投资房产的，现在决定转向海景房。”笔者随后通过采访烟台、威海一些开发商了解到，渤海湾海景房投资者更多来自东北、滨州、淄博、潍坊、北京等地，首府济南的投资者也有不少。

## 为“避险”而出手

为何在新政频出、全国大部分城市楼市均受严厉冲击、大多数人对楼市不抱太多期待的时候，渤海湾的海景房却如此大受追捧？

不可否认，“不限购”是一重要因素。除此之外，目前市场的投资者以改善型自住兼

投资为主，也有不少长线投资者。他们认为用房地产作为储存财富的工具，会比其他方式更有利。所以即使他们的收入因经济不景气而无法上升时，也会考虑入市买房。而在这种情况下，拥有稀缺海景资源的房产因其具有更高的保值增值性，最终脱颖而出，受到置业者青睐。

笔者调查发现，许多海景置业的投资者们表示沿海区域房子最适合做长线投资，投资回报率较高，也可投资、度假相结合。与往年人们的态度不同，当前逐渐兴起的海景房促销热，确实吸引了相当一部分南宁以及区外购房者的关注。在此现象背后，信贷、购房限制等政策成为推动海景房销售的重要力量。

## 稀缺将成涨价推手

为什么当下渤海湾的海景房销售会如此火爆？在业内人士看来，目前渤海湾海景房相比全国其他地区海景房，总价较低，这也大大降低了投资的风险。海景房卖的是看海的一种稀缺资源，随着海边区域海景房的开发，这种区域的海景房会越来越少，因此虽然目前价格已经上涨，但还是具有很大的升值空间。

业内人士认为，北方海景房的发展前景还取决于两个方面的问题，一个是区域项目的集中程度，只有经过长期的规模化开发，才能让一个区域的

海景房形成规模并吸引更多购房人；第二个方面则在于配套方面的建设。尤其是交通，随之医疗、商业、公共设施等配套更加齐全，房产的价值也会得到充分体现。

安联地产营销总监表示，从近年海景房的销售情况看，虽然不少人当初购买海景房是用来投资，但从售出的海景房来看，现在卖出的人仍很少，绝大多数人还是以继续持有为主。他表示，渤海湾等区域的海景房升值空间很大，而他们之所以不选择卖出套利，应该与他们看好海景房的前景有一定关系。而且，四季分明的气候，以及绝佳的景观资源让海景房成为很多置业者养生的最优选择。

## “洼地效应”凸显

“三亚海景房已攀升到约35000元/m<sup>2</sup>，而同样拥有一线海景资源的渤海湾海景房，目前价格约为三亚的七分之一，投资潜力自见分晓。”渤海湾某房产公司销售经理如是说。

毋庸置疑，价格是吸引投资者前往渤海湾的重要因素。在渤海湾代理多个项目的某代理商负责人分析认为，由于价格差，济南、青岛限购后，将导致部分消费者转移至周边的烟台、威海、莱州等邻近城市购房。而拥有充分海景资源的北钦防无疑将成为投资者追捧的“香饽饽”。