

学区房旺季来了吗？



济宁晚报全媒体记者 万德龙

学区房自开春以后逐渐“解冻”，5月份迎来成交旺季。近日，记者走访了城区多家连锁房地产中介机构发现，2025年济宁学区房市场明显分化：传统“老破小”方面，“高性价比”房源的销量回升显著，而多层住宅的高层房源库存积压；新建商品房方面，随着教育资源均衡化趋势和购房者对住宅品质需求提升，又恰逢公积金贷款利率下调，临近口碑学校的改善型住宅销售情况逐渐明朗；前些年出现的“天价”学区房小区，现如今价格普遍回落，甚至出现了成交价“腰斩”的情况。

低楼层、好停车、户型优 这些房源受追捧

“进入4月份以后，济宁城区传统意义上的‘学区房’小区呈现出供销两旺的局面，特别是房源供给充足，曾经非常稀缺的1楼、2楼房源显著增多，这在一定程度上刺激了成交量的上涨。”刘庄小区内某房地产中介刘经理告诉记者，以海关路和供销路上关注度较高的几个单位宿舍为例，师专宿舍、司法局宿舍、公安局宿舍、土管局宿舍等近期成交的几乎都是3楼以下房源，且价格十分优惠。

据介绍，以上热门区域在3月份之前成交的基本是4楼以上的房源。其中，一套房管局宿舍5楼119平方米的房源成交单价低于6000元，一套师专宿舍5楼56平方米的房屋成交总价仅为30万元。进入4月份以后，大批中低楼层房源面世，单价回升但对于购房者的吸引力增强。“以近期关注度比较高的师专宿舍为例，有多套1楼、2楼房源在售，面积在80平方米左右，均为每平方米7000多元，总价60多万元，购房者的选择性明显增多。”刘经理说。

记者在采访中发现，传统的“老破小”小区凭借着核心区域的地理优势，成熟的周边配套以及极低的持有成本，如今迎来了属于它们的“新生”。

什么样的老旧小区房源更受购房者青睐？“根据我们总结的经验，购房者第一关心户型、第二关心楼层、第三关心是否好停车。那些中低楼层、面积80平方米左右、使用面积大、拥有独立客厅、独立卫生间、两居室向阳且连通大阳台的房源最好卖，外部条件则是小区内是否拥有独立的停车位。因此，刘庄路、秦庄路、浣笔泉路、仙营路、海关路、供销路等核心区域两侧的单位宿舍，配备独立门卫、专属大院且物业费极低的房源，成了购房者的上上之选。”仙营路上某房产中介陆大姐告诉记者。

从“教育焦虑”到“居住优先”，年轻父母的新选择

市民王小川2013年安家济宁后，先后结婚生子、事业有成，今年却迎来了一串令他头疼的事——4岁的孩子到了分床的年龄，房间不够住怎么办？到了上学的年龄该去哪里就读？是买“老破小”还是改善型房源，是选择热门学校还是离家近的新建学校？一连串的疑问都可以总结为一件事——买什么样的房子？

经过全家人的集体讨论，他们达成一致意见：不能因为孩子的教育而降低自己的住房水平。为此，小王在距离现居住地直线距离不到200米的某高端楼盘购入了一套改善型住宅，155平方米的小高层入手价为169万元。“我主要看中的是‘便利’，100米内有托育、幼儿园、小学和初中。如此一来，两套房子相临，年轻人既有独立的空间，父母还可以避免舟车劳顿。虽然房屋总价较高，可公积金贷款利率下调了，我们多贷一些就是了。”谈到对于这所新建学校的看法，小王也有自己的见解，“说实话，有很多人劝我买热门学区的‘老破小’，对这所新建学校持有怀疑态度。但是我认为孩子的教育并不完全取决于学校，更多的是看家庭教育和学习悟性。我们夫妻二人都坚持‘快乐教育’的观念，因此我们选择了这所学校。”

此我们选择了这所学校。”

记者采访中发现，像小王这样的年轻父母不在少数。2025年，购房者对学区房的选择更趋理性。一方面，义务教育均衡发展缓解了家长的“教育内卷”焦虑，部分家庭选择就近入学，降低了对传统名校的盲目追崇；另一方面，改善型需求开始主导学区房市场，购房者更关注户型设计、社区配套及长期保值能力，即便购买老旧小区，他们也更关注实际的居住品质。低密度小区、优质物业、人车分流的新建商品房成为首选，独立电梯厅、大开间客厅、精装修入户大堂等成为重要指标。至于二手房，一些“老破小”房源凭借“一楼带院”的配置逆势突围，吸引了部分年轻购房者的目光。

业内人士认为，济宁购房者对于学区房的考量，正从“学位至上”向“教育+居住”转型。随着老旧小区改造、随迁子女积分入学、教育集团化发展等政策落地，传统学区房概念或将弱化。而在实际操作中，短期内优质教育资源集中区域的房产仍将保持竞争力，尤其是主城区内交通便利、学区优质、品质优异的房源更是稀缺资源，即便售价较高仍具备较好的流通性。

租赁市场遇冷 导致学区房议价空间增大

曾几何时，不少家长入手学区房并不考虑居住属性，而是在子女入学后转出租。现如今，这种现象还突出吗？记者调查中发现，随着主城区房屋租赁市场遇冷，一些老旧小区高楼层房源的月租金甚至不到500元，因此不少房主选择前置出售计划。

“前几年，作为同一地段的热门学区房，浣笔泉小区的房租价格要明显高于核桃园小区，因为前者的建筑年代更近一些。但如今，两者出现了反转。核桃园小区多是3层建筑，浣笔泉小区则是6层建筑，租客们宁愿选择少爬楼。”粉莲街一家房地产中介徐大姐说，随后记者浏览了两个小区的在租房源，在配套状况相似的情况下，浣笔泉小区一套86平方米5楼房源的月租报价为850元，而核桃园小

区56平方米2楼房源则是1000元。“这个价格较顶峰时最少跌了三成。”徐大姐说。

受此影响，许多学区房持有者选择提前出售闲置房源。“本来打算孩子上完初中再出手，但眼看房价跌了那么多，我打算提前挂牌出售。”市民范女士于2020年初入手了一套秦庄小区的二手房，购入价格为每平方米1.5万元，女儿将于2025年秋季进入初中，她选择提前将房源进行出售，挂牌价格为每平方米0.91万元，“我这套83平方米的房子在3楼，5年前入手价为125万元。买了一直没住，一开始租金为每月1500元，现在1000元也没人租。为了少赔点，只能提前出售，等9月份以后再过户。”

