

中考政策和划片规定即将出炉, 学区房迎交易“小阳春” 上午挂网上, 下午就能卖出去

本报4月21日讯(记者 林宏岩 张晶) “有时候一天能成交两三套房, 好的房子上午挂在网上, 下午就能卖出去。”21日, 玛雅房屋金沟寨店的冯经理忙得不可开交, 他告诉记者, 三四月份以来, 附近学区房的交易也开始活跃了。

记者采访发现, 临近中考

政策和中小学划片规定的出台, 学区房的交易也迎来一年中最热门的时候。“你看看, 我们这里没卖出去的房子大部分是顶层或一楼户型不好的房子, 但凡差不多的房子, 卖得都非常快。”21日, 冯经理指着店中还剩下的房源说, 现在只要户型差不多, 两个星期基本就能成交。

这段时间, 玛雅房屋四马路店里人来人往, 店长田女士带着7个销售人员, 一天除了电话咨询, 还得接待十多个家长。田女士说, 每年3月份开始, 二手房市场就开始热了起来。

“这边像翡翠小区, 环翠小区, 还有东风里, 德新街都是热门, 属于‘双学区’房, 紧挨着南通路小学和二中, 价格要比一

中的学区房低一点, 但是也得上万。”环山路一家房产中介经理曲先生介绍, 在择校和买房中选择, 很多家长还是选择买房。

“学区房不会降价, 处于增值的状态, 相当于一种投资。”曲经理说, 因为附近房源很少, 他们的交易量不算多, 但是每个月也能十多套。

相关链接

中介帮买房 还帮着往外租

“很多人就是为了买个学区房上学, 根本也不来住的。”房产中介张女士说, 很多时候, 中介会有“一条龙”的服务, 帮房主买了房子之后, 直接再帮房主租出去。

“这边的情况还少, 因为金沟寨的环境还不错, 在三马路、四马路的地段, 基本没有去住的, 都是租出去。”张女士说, 很多老小区性价比不高, 很多房主在买了房子后, 直接要求中介租出去。

本报记者 林宏岩 张晶

业内人士

家长应理性 别盲目买学区房

买个学区房动辄几十万甚至上百万, 这样到底值不值? 一位关注教育20多年的业内人士坦言, 没有一所小学或初中, 好到值得家长花几十万甚至上百万买房子。他呼吁家长们理性选择, 不要盲目择校或者买学区房。

此外, 家长在投入的时候, 应该考虑一下“产出”, 看看学校值不值得让家长投入那么多钱。该人士认为, 每所学校都有自己的风气, 如果家长们刻意把孩子放在并不适合他的环境里, 结果往往和预期相反。

“很多学校在人们眼里‘好’, 是因为有历史原因在里面, 家长们可以选择去自己认为好的和不好的两所学校, 认真地观察一天, 其实相差并不大。”该业内人士说。

本报记者 张晶 林宏岩

教育专家

教育不均衡 择校变成择学区

“现在越来越多的地方开始反对择校生, 100%小学划片入学态度也越来越明确。但能否真得到执行, 还有待观察。即使得到执行, 如果学校间事实上存在的办学质量差异不缩小, 择校的焦虑会依旧存在。”对于学区房, 21世纪教育科学研究院副院长熊丙奇称之为“怪胎”。在他看来, 只要义务教育存在不均衡, 即使100%划片入学, 择校还是会以择学区的方式继续存在。

对于家长的这种选择, 熊丙奇认为其实可以理解。一方面, 购学区房可以给孩子更好的成才环境, 这是所有父母都期望的, 有人甚至将这种行为与“孟母三迁”相提并论。另一方面, 购买学区房也不失为一种投资行为, 在家长们看来, 只要重点小学、名牌小学不搬走, 继续存在, 就近入学的政策不调整, 那么, 学区房的升值空间将十分巨大, 当孩子小学毕业之后, 完全可以把升值多倍的房子再卖出去。也就是说, 买学区房, 成了教育和房产双投资。

熊丙奇认为, 要让家长理性, 热潮消退, 减轻更多家庭的双重负担, 关键还在于义务教育的均衡发展。之所以存在学区房的概念, 主要在于义务教育阶段各中小学办学质量存在严重差异, 政府出台的严禁择校、就近入学的义务教育政策, 在中小学办学质量存在巨大差异的现实面前失效。

本报记者 张晶 林宏岩



“学区房”概念已经成为不少楼盘吸引客户的重要因素。 本报记者 韩逸 摄

海边学区房不敌 20多年老学区房

记者了解到, 一中南校和十中附近的居民楼近半是上世纪80年代建的, 相比老居民区的房子, 金沟寨、迟家、前七亦、鹿鸣小区等地的学区房虽然靠海、建筑相对较新, 但是却卖不过20多年的市区老房。

美南地产金沟寨店店长荆旭亮告诉记者, 自己负责的金沟寨部分属一中南校学区房, 此外海滨小区、迟家、前七亦等属二中东校学区, 房屋比三马路附近的房子新, 但是价格却比不过。

“金沟寨这边的房子基本在1.1万左右, 好的能到1.2万, 但三马路、四马路那边最高能达到1.3万, 差不多是烟台价格最高的学区房了。”荆旭亮说。

临近小学和初中 “双学区”房受宠

“三马路、四马路这边的房源比较缺, 房屋库存也就20来套。但是来买房的人多啊, 供不应求, 价格自然就涨起来了。”玛雅房屋四马路店店长田女士说。

据了解, 四马路一带既有优质小学, 又有优质初中, 这样的“双学区”房价格自然低不了。据元盛房产三马路分店经理位俊东介绍, 一中南校和十中的学区房, 价格基本都在1.2万到1.3万之间。“每年现在, 烟台的房价都会涨一点, 学区房也一样, 每年房价涨500到1000元。”

对于学区房的价格, 玛雅房屋金沟寨店的冯经理用“平稳上涨”来形容, 他说, 每年的涨幅差不多在10%左右。

想商量商量租金 房东就是不让步

“这个房子要租你就租, 不租我们就直接卖了。”最近, 市民王女士忙着租房, 好不容易看中了一套, 但在和房东商量价钱的时候被拿住了。

王女士告诉记者, 房子里面东西不多, 每个月1300元的房租虽然不是很贵, 但是要求年付, 这是一笔不小的费用, “一般都可以商量, 但是房东并不让步。”王女士说, 因为房子本身就是房东的母亲留下来的, 他自己还有一套, 所以租不出去会选择套现。

“现在有房子的都霸气, 这个房子别看不好, 挂在网上, 一个周肯定能卖出去。”房产中介张女士介绍, 现在金沟寨的房子很“受宠”。

防学校搬迁, 备了两套学区房

为了孩子能上个好学校, 不少家长豁出去了

本报4月21日讯(记者 林宏岩 张晶) 100%划片入学, 不能择校了? 虽然烟台的中考和划片政策还没出来, 但是随着大政策环境对择校生的逐步取消, 不少家长把“择校”的心思花在了“择学区房”上, 有的家长为防学校搬迁, 提前备了两套学区房。

市民孟女士说, 自己和丈夫一开始在黄务买了一套房, 买的时候五六千元一平, “那时候住了一套90多平米的, 很宽敞。”为了能有套学区房, 孟女士把90多平米的房子卖了, 到

市中心买了套学区房。

“我们也没有闲钱, 学区房一万元一平, 我们只能买一套小点的, 60多平米。”孟女士说, 虽然挤着住, 但是孩子能上个好小学, 也觉得值。

市民孙女士已经怀孕6个月了, 但她最近还是忙着到处跑, 别人都猜不到, 原来她在给肚子里的宝宝准备一份大礼, 就是一套学区房。

孙女士今年28岁了, 结婚后一直和丈夫租房子住, “我们俩人怎么住都行, 但是有了孩子就不一样了, 上学

就是个问题。”虽然没多少钱, 但还是东拼西凑了几十万, “一中那边稍微有点贵, 我一个朋友的孩子在南通路小学, 感觉不错, 我寻思就买个南通路小学和二中的‘双学区’房。”

记者采访发现, 不少学区房都是家长在孩子上学头几年就备下了。最近, 市民李先生花了近60万在金沟寨小区买了一套二手房, 虽然儿子刚刚5岁, 但是为了能提前定下, 他在儿子上小学头两年就买下这套房子, “买了我

们也不在这住, 租房子住, 等孩子上学我们再考虑要不要搬过来。”

而孩子还在上小学一年级的家长于女士已经等不到招生政策出来, 就又重新置办了一套初中学区房, 这已经是她准备的第二套学区房了。

于女士告诉记者, 听说有时学校会搬迁, “万一学区里的好学校搬走, 孩子的将来怎么办?”因此, 于女士考虑第二套学区房。“不能等了, 我还是决定出手买房子, 为了孩子只能选择豁出去了。”