

芝罘区义务教育阶段禁止择校

## 新政策带动名校学区房升温

专刊记者 孙芳芳

烟台芝罘区小学、初中全面禁止择校后，户口便成为芝罘区小学生就读知名中小学的唯一“通行证”，这对名校周边的学区房无疑是一个巨大的利好消息，政策落地随之带动了名校周边学区房价格的大幅攀升。

“前一阵交易疲软，我们闲了好长一段时间，最近这段时间学区房忽然热了起来。”四马路一家二手房中介的工作人员马先生介绍称，仅昨天一天，就接待了七八位家长，都是来打听学区房的位置、面积、价格等。

据马先生介绍，在买卖交易中，小面积的学区房最受欢迎，很多学生家长为了孩子入学买了小面积学区房后将户口迁过来，但并不入住，再通过中介公司出租。5年后，这些学区房会再被卖出。“其实家长也不赔钱，因为学区房每年都在涨价，最后可能还能赚到钱。”马先生说，在很多家长眼里，学区房已经不是房，而是一个“通行

证”，花大价钱买下来，然后再以更高的价格卖出去，学区房的价格在不断地买进卖出中，畸形升温。

“这种升温在今年格外明显，而且没有停下的意思。由于周围新盘数量少，名校学区的二手房非常抢手。原本还有家长对学区房抱着观望的态度，禁止择校的政策正式落地后，学区房变得更加抢手。”观海路一家二手房中介的工作人员介绍称。

“禁止择校后，想要孩子读一个好的小学，唯一的办法就是买套学区房落户户口。”市民杨女士的女儿正在读幼儿园，但是她已经开始为孩子的一年级做打算了，“虽然说学习好坏最终还是看孩子本身，但是跟教育质量也是密不可分的，所以最近也一直在物色合适的学区房。”

记者走访多家二手房中介发现，从“禁止择校”政策上嗅到商机的房产中介们纷纷在门口贴出精品房源的信息，除了位置、楼层、户型、面积、报价等基本信息外，还特意用大字号标注了房源所属学区。



一些新开发的楼盘打出学区房的旗号来吸引购房者。本报记者 韩逸 摄

禁止择校的政策在带火学区二手房的同时，也让有限的学区内新楼盘大火。在毓璜顶小学附近一家楼盘的广告中，直截了当地打出“选择某某楼盘，就可上毓璜顶小学”

这样的宣传用语。有的开发商更是深谙家长购房的心理，推出的新楼盘户型均以三四十平方的小户型为主，客户群很有针对性，就是想让孩子上“名校”的家长。国翠项目的营

销总监胡岩川介绍称，作为学区内少数的新楼盘之一，项目今年初被划到一中学区后，就有很多市民前来咨询，随着“禁止择校”政策落地，楼盘的关注程度更高。

## 家长选房更严格，新楼盘备受追捧

买学区房  
需要注意啥？



购买学区房是一门学问，那在购买学区房时需要注意哪些事情呢？以下整理出几点注意事项，以供您参考。

### 关注学区划分招生政策

学区划片每年都有变化，所以一个社区是否属于学区应以当年区教育局公布的对口信息为准。

因此在购房前，购房者要事先向教育局、街道、学校招生办、派出所等有关部门了解清楚招生政策的变化，询问是否会出现学区重新划分的情形，特别是对于两个学区交界线附近的房产更要当心。

### 客观看待“就近入学”

不是靠近学校就是学区房。有的小区与某所学校只有一街之隔，却不属于该校学区，距离近不一定就能入学。另外，有时也会出现同小区都未必同学区的情况。同一片区的不同小区、甚至同一小区的不同门牌号都可能划分为不同的学区。

### 尽早落户是关键所在

有些学校并不是刚一落户就能入学，还有一些额外条件，如“户口转到房产所在地3年以上方可入学”等。因此，出于谨慎的考虑，建议想购买学区房的家长，需要提前几年就开始准备，如果孩子现在正在上幼儿园，那么就要开始为孩子入学做打算了。

### 自住投资考察大不同

对于自住需求，考虑的首要因素是居住的舒适性，要考察学区房周边的居住环境以及户型选择；对于投资需求，在子女报户口等教育问题解决后，可将房子出租，可以考虑面积较小一些的房源。

### 新政策落地，学区房源更稀缺

义务教育阶段“禁止择校”的政策一落地，一些原本打算走关系、交“择校费”的家长，只能通过购买学区房来解决孩子上名校的问题。

张先生正在为女儿上学的事情犯愁，他告诉记者，他家所在的小区不是一中学区，但原来打算通过交“择校费”的形式让孩子到一中去

上学。“现在出台了新的政策，可把我急坏了，这样孩子就没法去一中上学了，只能去所属辖区上学。孩子进不了名校，感觉有些遗憾。”

新政策的出台，让“学区房”的定义更严格，房源也更为稀缺。一位多年从事售楼工作的刘经理告诉记者：“芝罘区禁止择校的新政策出台

后，学区房的概念被学生家长推向了制高点，真正意义的学区房开始了，近日接到很多买房客户的咨询电话，询问最多的是，这个小区属于某中学的学区房吗？买了这里的房子肯定能上这所学区吗？这些家长都是为了孩子能读一所好学校而考虑买学区房。”

### 新项目成热捧对象

鼎城·国翠项目在政策前后经历了极度的挣扎。据国翠置业顾问介绍，项目位于金沟寨立交桥附近，不少市民看房时都在顾虑是否能够到一中上学，甚至对项目作出的肯定

答复表示怀疑。“每天有不少市民来看房，但是困扰他们最多的便是是否能够划片进入烟台一中片区内，现在政策一出，我们说话算是有底气了。”

鼎城·国翠项目的营销总

监胡岩川介绍，作为学区内少数的“新盘”之一，项目今年初被划到一中学区后，就有很多市民前来咨询，随着“禁止择校”政策落地后，楼盘的受关注程度应该会更高。

### 芝罘学区房均价过万

作为烟台市老城区，烟台芝罘区拥有齐全的医疗、商业、交通等公共配套设施，房价本身就处于高位。而热门中小学周边的学区房售价，近年来更是水涨船高。毓璜顶、南通路附近则聚集着南通路小学、毓璜顶小学、烟台二中等热门中小学，周边医疗、商业资源也是烟台市最为齐全的区域。

近年来整个学区内新建设的住宅并不多，但房龄20多年的二手房售价都在11000元/平方米左右。而毓璜顶小学、二中学区内新建的高层公寓住宅项目，尽管具有公摊面积大、停车不便等缺陷，但目前每平方米售价均在万元左右。

南山路小学、十中、一中南校等热门学校也处于烟台

芝罘区中心地带，新房、二手房价格早已达到万元以上。即使是位于烟台芝罘区南部新城的青华中学，学区内新建住宅和惠安小区等二手住宅价格，都已达到9000元/平方米左右的高价位，明显高于周边其他住宅的价格。平均算下来，烟台芝罘区名校周边学区房每平方米售价已破万元。

### 学区房将持续抢手

学区房是房地产市场的衍生品，同样也是现行教育体制下的一个独特的现象，家长为使孩子不输在教育的起跑线上，不惜花费重金购置属于教育质量好的学区的房产，不断上演现代版“孟母

三迁”。“学区房属于稀缺资源，在整个楼市中属于另类的存在。”烟台金石顾问有限公司总经理陈哲认为，在近年来的楼市调控政策下，楼市发展速度有所减缓，但一些“名校”学区房仍保持了高

速发展，作为现行教育体制下的产物，学区房与其他概念的楼盘相比拥有天然的优势，存在刚性需求，所以在教育资源分配达到均衡之前，学区房抢手的局面不会有太大改观。

专刊记者  
刘杭慧 冉全金

随着芝罘区义务教育阶段“禁止择校”政策的落地，芝罘区学区房再度升温。为了让孩子上名校，家长对学区房的挑选变得更严格，芝罘区这座老城区中为数不多的学区新楼盘成宠儿。