

6万一平的学区房没法住也热卖

名校学区房8年涨4倍,教育不均、家长攀比都是主因

昔日地王山师北街8号院又要以2.5万每平的学区房概念高价卷土重来。学区房,这个房地产市场的衍生品,现行教育体制下的独特现象,丝丝变化都牵动着我省广大购房者的神经。我省教育厅明确政策取消择校后,房价一路飙升让不少挤破头进名校的家长很是吃不消。学区房价格为何持续高烧不退,学区房的各种“陷阱”又为何层出不穷?记者对此展开探访。

本报记者 喻雯

七成家庭仅为入学名额

“只要沾上名校学区,房价可以如此任性”,在省城济南,不少市民对学区房价格如此“定位”。作为楼市中的“硬通货”,不管市场大势如何,价格都能保持坚挺。

4月份,省教育厅叫停择校生后,号称济南最贵学区房的胜利大街小学学区房报出了单价逼近3万元的“天价”。这套房是建于1998年、21平方米的老房子,销售总价高达62万元,单价高达2.9524万元/平方米。采访中,多家中介负责人说,经过这几年的发展,名校学区房的价格已经到了一个高点,目前整体表现比较平稳,统计发现,近8年时间,学区房价格涨了4倍。

在青岛,位于市南区的江苏路小学凭借优质的师资,以及青岛实验初中、青岛39中学两所重点初中资源,成为青岛最热门的名校。在青岛全部执行“取消择校,就近入学”政策后,斥重金在学校周边买房落户的家庭众多。在学区房热卖推动下,该区域学区房价格也水涨船高,如今均价至少3万元/平方米。这个区域内40平方米以下的小户型房屋最畅销,单价也年年攀升,最高纪录达到6.4万每平方米,这也是目前我省学区房的最高价。

“这里的小房子基本没法住人,家长买房也不过是为了孩子落户上学,所以不少借钱买房的家长确定孩子能入校后,就赶紧把房子卖了,统计发现这样做的家庭占七成。”青岛爱家房产公司高级经理人孙进说。



中介挂出的二手房源信息重点标出学区房。(资料片) 本报记者 任磊磊 摄

学校发展不均衡助推高价学区房

是谁抬高了名校学区房的价格?对此,齐鲁楼市不动产有关负责人分析,虽然每个小区都有对应的小学,但优质热门学校分布较为集中。“现在不少家长都有名校情结,都不希望孩子输在起跑线上。”该负责人说,但是名校只有那么多,需求量过大,学区房价格一路上涨也在情理之中。

教育资源的不均衡,以及家长对优质教育资源的需求,是热点学区房升值背后的驱动力。甸柳一小校长杨兴永认为,除此之外,跟风冲动和对孩子教育的攀比心理,也是热点学区房受热捧的原因,“其实,

同一区的小学教育质量差不了太多。”

在城区居住区教育设施配套建设遗留问题专项整治工作总结表彰会上,济南市副市长王新文曾直言不讳地说,教育发展不均衡是造成目前择校等问题的主要原因,区域之间不均衡,在各县(市)区中表现较明显。市中区、历下区优质教育资源相对集中,其他县(市)区则相对较少,校际之间也存在不均衡,济南的名校从小学到高中屈指可数,每年招生压力很大,发展不平衡是造成目前择校等问题的主要原因。

学区房乱象

签约名校

不等于名校学区房

面临竞争,学区房已然成为众多开发商的主要营销手段之一,而由此产生的纠纷更是层出不穷。业主讨说法时,众多开发商都以“规划有变”来解释。

“在开发商与教育部门的沟通中,我们只会告知片区规划的学校数量,在学校没确定的情况下,不可能承诺具体的招生方式。”青岛李沧区教体局相关负责人说。

记者综合青岛、潍坊、聊城、菏泽等多个城市情况来看,开发商傍名校“迷人眼”的形式多种多样,比如有个楼盘傍周边学校做卖点,其实学区还不确定;也有楼盘宣称与名校合作办学,实际上只是授课交流或是远程教学;也有楼盘承诺配建的名校分校,多年了一直没有踪影……

对此,业内人士指出,开发商借签约名校可以抬高房价,而学校借签约开发商,可以实现快速扩张,但是楼盘签约名校并不等于就是名校的学区房,而是名校对楼盘配建的学校进行托管,形式也有多样,或者是只派一名或几名管理人员,或者是进行授课交流等。签约一旦到期,名校的光环便不复存在。

此外,业主购买新建小区学区房,要分清是开发商建设还是政府此前投资建设学校所产生的学区。如果学校的投入主体是政府,开发商就没有选择学区的自主权,该小区的业主子女上学只能“服从安排”。政府投资建设学校所产生的学区,新生入学前要通过教育主管部门通过摸底统一调配生源,甚至可能出现住同一个小区却划入不同学区的情况。

本报记者 喻雯

2015

山东首届养老高峰论坛研讨会

嘉宾(部分) ◀

清华大学教授 周燕珉
蓝卡医疗董事长 于浩波
兰德咨询总裁 宋延庆

议题(部分) ◀

养老政策、模式探讨
养老地产经验分享
养老服务配套体系研究

◆ 时间:11月20日 上午9:00 地点:大众传媒大厦4楼学术报告厅 ◆

咨询电话: 0531-85196379 85196595

指导单位

山东省民政厅、山东省老龄委
中国房地产金融联合会、齐鲁传媒集团

主办单位

齐鲁晚报
中国重汽集团房地产开发有限公司

协办单位

生活日报
济南电视台