

# 城区学区房逆势紧俏

部分热点房源每平方米超过5000元,比主流新楼盘价格还高

文/片 本报记者 马辉

“现在学区房异常紧俏,平均5个买家去争一个房源,而且这仅仅是表现在理论上的。实际上,这种类型的房源相当稀少,很多家长都在孩子出生前就开始寻找学区房了。”浣笔泉小区一家房产中介的负责人杨先生对记者说。

在国家房产新政的刺激下,购房者观望情绪浓重,二手房的销量一直处于低迷的状态。而济宁城区的学区房则呈现出一房难求的局面,价格也是一路飙升,甚至赶超一些主流新建楼盘的价格,即使是这样的价格,很多家长也苦于找不到房源。



某小学附近一房屋中介信息板上,鲜有准备出售的学区房房源,而租房的房源偏多,房租比其他同档次小区要高出200多元。

记者手记:

## 学区房 现实矛盾的写照

本报记者 马辉

为了让孩子接受优质教育,年轻的父母可能在长辈面前稚气未脱,可他们已经用肩膀为自己的孩子撑起一片天空,耗费大量的人力、物力购买学区房。

高房价是一个现实问题。可是,当有一天教育成为高房价的诱因之一时,许多人都目瞪口呆。抛开房价上涨的外界因素,那么造成“教育催生房价上涨”这样内在因素的,无疑是家长们自己。在采访中得知,学区房的价格坚挺,房源紧俏;在房屋中介,家长渴求的眼神仍在盯着这些信息栏,这是一种现实的矛盾。

百年大计,教育为本。当下,孩子们已然成了各个家庭的“小太阳”,家庭的一切重点都在为孩子的教育让路。幼儿园、小学、初中、高中、大学……很多家长都渴望自己的孩子能够一路平坦,接受优质教育,但这仅仅是一种理想的渴求。

然而,按照我国的现行教育体制,就近上学自然是一件好事,既是一种人性化,也体现了“以人为本”的思想。但由于过多的家长在追逐“重点”和“名校”,在一定程度上加剧了这种教育资源的不均衡。“学区房房价高于新楼盘价格”就是这一需求矛盾的真实写照。

## 房源紧俏>> 5000元/平方米难觅学区房

“从近期的二手房销售情况来看,由于房源较为充足,房东的标价普遍偏高,众多二手房房屋状况普遍较差,加之购房者观望情绪浓重,一般的二手房成交低迷。”中研房产的房产顾问刘玉祺告诉记者,与之形成反差的是,学区房却显得十分紧俏,其7月份咨询量和看房量的环比增幅

都明显高于其他类型的住宅。

刘玉祺表示,自房产新政出台后,学区房市场所受的影响一直相对较小。从中研房产的调查来看,大多数学区房今年上半年成交量同比降幅均低于整体市场降幅,个别楼盘成交量甚至同比有所上升。像一中与霍小附近、育才附近、实小与附中附近、

十三中与附小附近等处的学区房备受青睐,基本上很多家长提前发布购房信息,一旦有这方面房源,很快就能达成购房意向。

“如位于一中与霍小附近的铁塔寺小区,一套面积仅为80多平方米的顶层老居民楼,房东要价高达40余万元,每平方米达5400元,比

都市春天、冠亚星城、森泰御城等新建楼盘的价格还高,比同等条件的非学区二手房每平方米更是高出近1000元。”铁塔寺小区一房屋中介负责人陈先生对记者说,就是这样的房子,刚挂出来没几天就卖了出去,当然,成交价格略低于要价,但是每平方米也不低于5000元。

## “僧多粥少”>> 孩子刚满3岁就觅学区房

“学区房购房群体愈加年轻化了。前两年,很多家长都是在孩子入学前一两年来买房。但近两年来,很多教育资源优势明显的学校要求,学生户口在学区房内挂满3年才可入学。”秦庄小区附近的一家房屋中介的负责人赵女士表示,因为这个原因,很多家长新买了学区房,但孩子仍然不能入读理想的学校。现在,很多家长吸取了他人的教训,因此

将购买学区房的计划提前。从目前的学区房市场来看,不少家长都是在孩子在很小的时候,甚至出生后不久就开始寻觅自己心仪学校附近的学区房了。

这段时间,市民小杨辗转了多个房屋中介寻找这种学区房,而他的儿子才刚满3岁,连幼儿园还没有上,用他的话说,“打个提前量,为孩子接受优质义务教育做准备。”结果

他每到一处,从房屋中介那里得到消息都是仁字:无房源。于是,他只得把信息先留在房屋中介那里。据浣笔泉小区房屋中介的杨先生介绍,现在学区房异常紧张,平均是5个买家去争一个房源,就像他所在实验小学片区,学区房仅有浣笔泉小区、康明市场的几栋宿舍楼以及几个家属院,而这些房子租的多,出售的却极少。

今年70多岁的张大妈是浣笔泉小区的一位居民,她的孩子在城区内都有房子,而她现在也是跟着孩子一起住,这套老房子目前租了出去。“我下边还有一个孙子,也快到入学年龄了,虽然现在这套房子也能卖个高价,还是想着给孩子留着这套房子,好让他到时候从这边入学。”张大妈说出了自己的想法。

## 租多卖少>> 先预约才能获得房源信息

浣笔泉小区房屋中介的杨先生表示,像持有张大妈类似想法的居民为数不少。因此,从他的房屋中介发布的信息可以看出,这段时间这个小区的出租房源就有4个,且不足80平方米的房子租金达到900元,内部设施齐全的租金甚至过千元,但依然很好租。而卖房的居民却很难遇到,因此,有需求的购房者都是先从这里登记,有合适的房源时再给他们通知。

杨先生分析,学区房逆势紧俏有两方面原因。一是学区房的需求弹性较小,学区房的买家为中青年家长,其中又以35岁以下的居多。他们购买该类房源的目的在于为孩子下半年或未来几年入学、升学做准备。虽然目前楼市不明朗,但时间不允许他们观望太久。另外,家长对孩子的教育投资一般不惜血本。即使单价比同区位的非学区房要高得多,

但名校附近的学区房依然获得更多市民的关注。

另外一位学生家长王先生的一席话也道出了另外一个原因,虽然自己在城区还有其他住宅,但是购买学区房有两个好处,一是可以照顾孩子上学,二来学区房的保值性也更强。“主要还是由供求关系决定的,市场上的学区房资源本身就紧俏,加之家长的需求是持续的,出手基本不会断档,虽然目前

的价位已经达到一个高点,但几年之后再出手,基本不会出现太大的震荡。”

房产顾问刘玉祺认为,按照以往经验来讲,下半年应该是学区房的淡季,但由于今年第二季度受政策抑制,很多有意购买学区房的市民还在等待。如果有房源的话,这部分人群很可能于下半年会集中出手,预计今年下半年学区房成交量可能会增多。

今日运河

**独家调查**

用事实求证真相

读者热线电话: 2321134  
E-mail: yunhe110@163.com