



济南学区房价格依然“坚挺”

暂未受外地政策调整影响,专家称去学校标签、回归住房属性是大趋势

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 慕鹏

学区房价格稳定 未受外地政策影响

在济南民生大街的一家二手房中介门店记者看到,在售二手房源主要是胜利大街小学、南上山街小学和经五路小学的学区房,带学区的房源单价从35000元/平米到45000元/平米不等。“基本都是上世纪80年代到90年代初的老楼,这种学区房就不要考虑户型设计和物业管理了。”中介人员表示,买这个片区房子的人都是为孩子上学来“打前站”的,这里的房子挂出去就有人问,所以挂牌价格基本和成交价格相差不大。中介人员还表示,目前济南的学区房价格依然很坚挺,并没有受到外地政策的影响。

“你要是买不带学区的,可挑房源也不少,价格两万左右,但只要能上学的都是三四万。”中介人员从手机上向记者展示胜利大街小区最近成交的一套不到40平米的二手房,成交价195万元,单价约为49493元/平米。“一般来说,学区的房子越小单价越高,从今年以来看这个价格没有多大变化。”

来自贝壳找房的数据显示,胜利大街小区目前的挂牌房源44套,两室的房源比较多,挂牌均价为36898元/平米,近几个月的价格一直稳中有涨,房客比率一直处于客多房源少的状态。

同样以“优质学区房”著称的鲁能领秀城小区,在记者探访时中介门店负责人也表示房价波动不大,小户型的销售比较紧俏。“能上学的房子挂牌价基本在24000元/平米-28000元/平米,比周边普通房源价格每平米至少贵三四千元,孩子在这里上完学,去济南东部改善的居多。”

交谈中,这位负责人表示,部分一线城市“多校划片”政策落地,对济南学区房市场的预期也有波动。“买房、卖房的人心里都会有顾忌,一是怕房子买了上不了好学校,二是怕房子再卖赔得太多,但目前济南的学区政策还没有变化,所以总体看对购房者基本没什么影响。”



城区很多学区房都是上世纪八九十年代建的。 齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 慕鹏 摄

新学期开始,国内多个城市执行“多校划片”“大学区摇号”“教师轮岗”等政策,使得一些城市的学区房降温,让济南一些买了老“学区房”的业主们有了担忧。近日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者走访多个中介门店发现,济南的学区房价格依然“坚挺”。有关人士分析,虽然济南目前并没有调整大的入学政策,但未来学区房去学校标签、回归住房属性将成为趋势。



数据来自二手房中介。

买了学区房的业主 担心成为“接盘侠”

近期,多个城市学区房新一轮调控密集落地。据不完全统计,今年以来已有北京、上海、广州、深圳、重庆、西安、厦门、成都、大连、南京、合肥、太原等超过10座城市出手整治学区房乱象。受其影响,不少城市学区房近期热度明显下降,有一线城市爆出“学区房降价500万元竟无人问津”。

“最近来看学区房的购房者确实会提出这样的问题。”在济南和平路上一中介连锁机构,工作人员向以购房者身份前来咨询的记者解释,北京将部分城区作为试点重新推出教师轮岗政策的消息出来以后,来看学区房的家长都会问济南这边有什么变化。“目前我们没有听到有关这方面的消息,周边这些学校招生政策还是以划片为主,入学和户籍挂钩。”

“多多少少会有一些想法吧。”作为一名一年级新生的家长,魏女士刚刚在甸柳一小旁边买了一栋60多平米的二手房,在看到其他城市“多校划片”“教师轮岗”的新闻后,也担心自己成为“接盘侠”。“考虑到老大和老二两个孩子都能用得上这个学区房,才买了这么个又老又破的小房子,如果济南也实施这种政策的话,这种房子肯定就不好转手了。”魏女士表示,虽然房子非常老旧,但想到目前孩子小学和中学的教育都是优质资源,“多花这么多钱买这么一套‘孟母房’也算值得。”

专家解读

学区房政策调整 是大势所趋

针对多个城市出台一系列整治学区热行动措施,合富辉煌(中国)山东公司副总经理、合富研究院高级分析师许传明认为,城市公共服务与住房“解绑”是城市化中后段发展的必然要求,所以各种破解“以房定学”的政策探索是积极而必须的。

“这些政策出台的一个结果就是,消解了‘学区房’的概念。所谓的学区房只剩下离学校相对较近这个特点了,不再具有入学资格的能力,学区房有可能会成为一个历史概念。”许传明指出,在这种背景下,“老破小”的学区房有可能成为高风险产品。当前学区房受追捧不是因为其住房属性好,而是因为被现有政策赋予的入学资格。一旦剥离了入学凭证的作用,所谓的市场价值、流动性都会极大下降。

“改革入学条件,是教育公平性的要求。解除或者削弱住房和入学资格的挂钩是大方向,因此针对学区房的政策调整是全局性的、趋势性的。”许传明认为。

从事中介行业的业内资深人士认为,教育政策确实会给学区房市场带来很大影响,但在济南的具体落地尚需时日,目前济南的老城二手学区房价格依旧稳定,“那么,还要不要花高价购买学区房?建议市民从自身需求出发,量力而行。多多关注房子本身除了学区以外的因素。”

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 慕鹏

深圳有楼盘 两天降价140万

随着北京、上海、深圳、成都等城市加快学区改革,施行“多校划片”“分配名额”“教师轮岗”等措施促进基础教育公平,记者调查发现,一些地区学区房已出现降温迹象。业内人士认为,仍需多措并举,持续扩大优质教育资源覆盖面,淡化学区房概念,让教育和住房均回归本位。

今年4月,北京教育资源最为丰富的西城区、海淀区、东城区等分别发布义务教育阶段入学工作的相关实施办法,指出将坚决执行对特定时间节点后购房家庭的子女入学执行多校划片政策。

“如果房源与优质学区不再有明确挂钩,短时间对过去极为优质的顶尖学区,会形成价格下调。”合硕机构首席分析师郭毅说,北京西城区整体二手房价格有所下调,其中德胜、月坛、金融街3个学区内二手房价格可以预期将出现下探。

在新一轮调控政策下,深圳楼市也有所降温。其中,曾经异常坚挺的深圳学区房价格出现松动,在南山区,名为“观海台”的楼盘房源,两天内报价下调140万元。该楼盘位于南山区商业文化中心区,有配套名校。

业内人士指出,学区房的存在以及以学区房名义炒作房价的行为在各地屡见不鲜,根源在于教育资源不均衡。只有不断弥合教育资源差异,缩小同一地区“牛校”与“普校”间的差距,教育资源日趋均衡,学区房的概念才会日渐弱化。

据中国青年网

相关新闻

省城新房二手房价格涨幅双双回落

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌

9月15日,国家统计局发布2021年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。其中,济南新房价格环比上涨0.6%,较7月环比涨幅回落。自今年1月至今,济南新房价格已连续8个月上涨;二手房价格环比上涨0.2%,较7月环比涨幅回落,连续6个月上涨。

根据统计数据显示,新房方面,济南8月份环比上涨0.6%,同比上涨5.2%;青岛8月份环比上涨0.8%,同比上涨5.4%;烟台8月份环比下跌0.1%,同比上涨3.6%;济宁8月份环比上涨0.1%,同比上涨9%。

记者注意到,从2019年8月起,济南新房价格开始走低,截至2020年3月,新房价格连续8个月下跌,4月份是2020年的首次持平。不过,持平过后,5月份济南新房价格首次略微上涨,6至7月济南新房价格

三连涨,8月济南新房价格环比下跌0.4%,9月济南新房价格继下降后又持平,10月济南新房价格自持平后又下跌0.2%,11月济南新房价格二连降。12月济南新房价格三连降。2021年1月,济南新房价格自三连降后首次上涨,此后济南新房价格截至8月出现八连涨。记者梳理发现,虽环比有涨幅,但涨幅已连续2个月回落。8月份较7月份回落0.1%,7月份较6月份回落0.8%。

二手房方面,济南在2020年3月份结束了11连降的情况下,4月微降0.1个百分点,5月出现持平,6月又再次微降0.1个百分点,7月上涨0.1个百分点。自8月开始,济南二手房价格开始下降,截至12月份,济南二手房价格已经出现五连降,12月下降了0.5个百分点。五连降过后,2021年1月二手房价格首次出现上涨,但小幅上涨后,2月开始下跌,3月至8月二手房价格均出现小幅度上涨。

相关链接

各地房价涨幅回落 或继续下降

国家统计局城市司首席统计师绳国庆分析表示,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或继续下降。

据测算,8月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海和深圳环比分别上涨0.2%、0.4%和1.0%,广州由上月上涨0.2%转为下降0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平;二手住宅销售价格环比下降0.1%,连续两个月下降。