

上海学区房



揭秘

现状

学区房高热揭秘：起跑线上的豪赌

□地产评论员 孟子琼

37 平方米的二手房，售价竟然高达 350 万。近日，一张北京房地产中介价目表在网络频传，其中一套均价近 10 万元的“天价”学区房，令人咂舌之余引出疑问：豪赌起跑线何日方休？

◆一街之隔均价相差三成

有“楼市硬通货”之称的学区房，曾是投机炒房的重灾区，经历了较长时间的调控之后，投机行为淡出市场，学区房稀缺难求的现象，是否因此得到缓解了呢？

“现在的房价还是在涨，学区房涨得更快，有意思的是不管涨多高，学区房都不愁没有人接盘。”徐汇区一所重点小学附近卖房多年的中介小王告诉笔者。在小王负责的区域，某小区一间 49 平方米的学区房，且房龄较高，售价竟高达 265 万元。据他说，像这样高达 54000 元 / 平方米的单价并不鲜见，且往往在挂牌一周之内就能卖掉。

在浦东新区福山路上，据附近卖房的中介介绍，福山路外国语小学的学区房单价基本都在 40000 元 / 平方米以上，由于六街坊同时还对口冰厂田幼儿园和建平西校，所以梅园六街坊小区单价更贵，最低为 45000 元 / 平方米。而同在黄金地段的梅园新村并非学区房，即使只相隔一条马路，房价低了近 30%。一条东方路，隔开了截然不同的市场气象。

我们在走访中发现，类似这样一街之隔均价差三成的现象绝非东方路独有。在嘉定、闵行等区域类似的情况并不少见，甚至有些板块这一差价达到了 50% 之多。

◆如此“豪赌”充满了无奈

然而，由于对口小学每年招生的政策和片区都不尽相同，因此，不乏花大价钱买了学区房，最后子女却无法入学的买家。

例如，2011 年上海市徐汇区某重点小学曾将招生的范围由 8 个街道减少至 4 个，这一政策变更，使当时买到学区房的许多家长面临子女无学校可上的窘境。“我们也知道学校的招生政策有变化的可能，”一位购房者对笔者说，“但是即便对孩子只有 1% 好处，我们家长也要全力以赴，赌一把！”

这种“豪赌”行为，理性吗？

带着这样的问题，《新民楼市》又走访了位于普陀、闵行、嘉定等区域有着“学区房”



漫画/庄豪

“天价学区房”讨论

教育人士：现代孩子的好成绩是用钱堆起来的。之所以存在学区房的概念，主要在于义务教育阶段的各中小学办学质量存在严重差异。

家长：挤破头都要让孩子进名校，原因就是不能输在起跑线上。

房产经纪人：虽然价格听上去高得令人望而生畏，对于它的升值空间，还是毋庸置疑的。只要学校不搬走，学区房就会持续升值，即使拆迁，补偿款也是按市场价走的。

概念的楼盘售楼处。

“由于资金有限，我们只能通过卖掉现在的住房再贷款置换的办法。”小陆在嘉定某楼盘售楼处对笔者说，“为了孩子的未来着想，我并不觉得这是盲目的跟风。”在走访中我们发现，除少数经济实力较强的购房者之外，大多数的购房者都和大陆一样，在买房前，对学区房考察一两年。

对于置业者来说，这样的购买行为绝非冲动，而是一颗颗慈母之心对孩子未来的一场“豪赌”，除了“望子成龙”的期待，更多的是无奈。

◆“学而优则涨”模式难打破

“稀缺，最主要的问题还是稀缺。”为何学区房价格坚挺，汉字地产老闵行分店的

小刘如是说，“以闵行为例，重点小学基本集中在老闵行地区和莘庄地区，想让孩子读好的学校就必然要来这两块地方买房。”

业内人士称，优秀教育资源不均衡造成的“稀缺”，才是学区房价格高涨的真正原因。

同时也有业内人士提醒购房者，对于购买学区房无需过多担心。因为只要房地产市场保持平稳，那么购买学区房本身就是一笔划算的买卖。无论小孩是否顺利入学，几年之后完全可以把升值的房子再卖出去。

“学区房的抗跌性非常强，”一位从业多年的房产中介告诉笔者，“虽然学校的招生政策可能有变化，但是学区房总是不愁卖，‘烂’在手里的情况从来没有发生过。”

可以说，买学区房，已经成了教育和房产的双投资，而优秀教育资源分布不均，也从侧面加剧了学区房价格高涨的现象。这种“学而优则涨”的模式，短期之内很难被打破。

学区房相关政策解读

日前，上海市 2013 年义务教育阶段学校招生入学工作细则【沪教委基〔2013〕22 号】出台，指出学区房划分及入学要求。

按划定区域入学

“义务教育阶段学校应按照区县教育行政部门确定的就近入学招生范围和招生计划安排适龄儿童、少年入学。”

置业解读：从政策可以看出，招生是有一定地理范围的。锦和投资集团品牌及公共事务总监沙立松认为，购房者一定要注意该学校的地理划分范围和各区县招生信息，对于这些内容以及学校当年招生计划（班级和人数）、录取办法等，可在该区县教育局行政部门网站上找到，或拨打相关部门电话咨询。

另外，在购房前，最好询问下学校，确定所买的小区是否和学校对口。公开招生的相关信息，可关注学校网站的“信息公开”专栏。

当然，对于有经济能力的家长，沙立松建议，也可以考虑优秀的民办学校，这类民办学校对学区不是特别注重。例如七宝外国语学校，面向全市招生，是目前上海最好的小学之一。

户籍与居住地一致优先

“区县教育行政部门按照‘户籍与居住地一致优先’原则，结合本地区实际制定实施细则，先安排户籍地与实际居住地一致的适龄儿童、少年就近入学，再根据登记入学人数和学校资源分布情况在区域内统筹安排‘人户分离’适龄儿童、少年入学。”

置业解读：沙立松认为，购买学区房，落户是关键！在二手房买卖过程中，由于产权过户与户口迁移并不是同时进行，一般情况下是先办理产权过户手续，而后再办理户口迁移手续。值得注意的是户口的迁出和迁入有前后关系，即必须是原有户口全部迁出以后，才能办理户口迁入手续，否则即使产权属于自己，仍有可能会面临由于房主仍有户口未能及时迁出而无法办理户口迁入的局面。

因此，在购买前，买家必须对学校做全面了解，一般在 3、4 月份就要向学校了解具体的落户要求。

案例链接——

PART ①

孟先生经过中介介绍，在黄埔区小北门附近买了一套二手学区房，准备让孩子在附近的幼儿园就读，然而 2 年多过去，孩子到了入学年龄，原先看中的幼儿园却因为地块动迁，搬到了厦门路附近，无奈之下的孟先生只能就近选择附近的其他幼儿园，但理想中的教育环境却大打折扣。

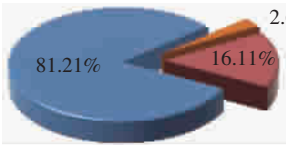
PART ②

家住浦东的徐女士为了让孩子得到更好的教育，在某重点实验小学附近买了一套与学校片区对口的二手房。当时中介表示，买房就可以上学。于是，徐女士当时就定了下来，与中介签了合同。而后来从学校方面才了解到，该小学要求学生户口和对口房产证挂靠三年才有入学资格。但等到那时候，孩子的入学年龄早就超过了。

八成受访者看涨学区房

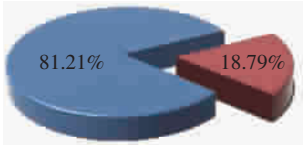
《新民楼市》与搜房网联合调查

您认为学区房的房价会上涨吗？



调查结果显示：逾八成(81.21%)受访者认为学区房的房价会上涨,2.68%的受访者认为不会上涨,还有 16.11%的受访者不能确定是否会上涨。

您是否有过买了所谓的学区房而无法让孩子入学的情況？



调查结果显示：近两成(18.79%)的受访者有过买了所谓的学区房而无法让孩子入学的情況。