

入学新规公布 10 天,学区房市场波澜不惊

提前购买学区房风险不小



本报记者
王文佳

本月 4 日公布的《2015 年本市义务教育阶段学校招生入学工作的实施意见》,上海将人户分离的入学方式推广至 17 个区县所有街镇;北京市教委近日公布的 2015 年中小学升学政策中也明确杜绝“跨区跨片”。

新政公布 10 日,记者走访发现,新政下的学区房价格并无变化,专家同时表示,随着集团化、学区化办学的推行,过早筹谋学区房的风险正在增大。

随着上海继续促进基础教育均衡发展,新政对市场如何影响,还有待时间的检验。

房价平稳不见降温

在普陀区国企工作的李天晟这两天一直在跑中介,打算在武宁路小学附近买一套学区房,儿子今年下半年就要上学了,家里的老工房对口菜场小学,虽然自己收入不高,却不能让儿子“输在起跑线上”。

义务教育阶段本市户籍人户分离适龄儿童、少年居住地登记入学 2015 年将扩至 17 区县所有街镇。周围的人看到这则新规,都告诉他房价看样子要跌了,可是一个礼拜了,他反复刷新网上的房屋价格,挨个跑房屋中介,却察觉不到一丝学区房要降温的动向。

记者也帮着李天晟们一起接通了位于长宁、浦东、黄浦、徐汇等区多位房产经纪人的电话,不管是之前就全区试行“人户分离”入学政策的长宁、浦东,还是只在部分街道试点的黄浦、徐汇,记者从经纪人口中得到的答案都是“没有降价”。部分经纪人甚至认为“学区房价格会跌”这个想法本身就是个笑话。“价格这两年比较平稳,有小幅的上涨,不过我们公司对 2015 年房价的分析报告是,房子总体价格还会上涨,建议尽早入手。”一位经纪人这样对记者说。

解读会上,市教委副主任贾炜特别鼓励和推广了静安做法,也就是“一个门牌号一居住户,五年内只接收一名学生”(双胞胎、单独二孩例外)。可是记者跑了静安区数个房屋中介的门店,得到的结果也是,受政策的影响,静安区近年来学区房价格小幅上涨,从未见跌势。德祐地产网站上难得有一套显示降价的房源,记者咨询后得到的解释却是:业主欠贷急出,和政策没什么关系。

统一优先需求不减

明明放开了人户分离就近入学政策,房价为什么没有动呢?反复研读《实施意见》,又参与了数个家长论坛的讨论,李天晟算是看出了一些门道:虽然新政鼓励“就近入学”,并且启用新的报名系统,达到信息公开、社会监督的效果,平抑某些学校过热的现象。但是也规定了“登记入学的学生数大于学校招生计划数时,区县行政部门要优先安排人户一致的孩子”。就像“家长帮”论坛上一位家长的评论:“到最后还是全区统筹,好学校哪里还轮得到我们?”

拿已经试点人户分离招生的打虎山路第一小学举例,人户一致的对口生源数都已经超过了计划数,轮不上人户分离的生源不说,学校还要在人户一致的基础上出台不少限定条件,如户口迁入的年限等。招生的规则可能变了,但优质教育资源的稀缺性没有发生变化,上海名校大抵如此,学区房不涨就好了,怎么可能降价?

“从营销学的角度来看,房子值多少钱,和它周边、配套、教育等因素都有关,教育资源好的地方,商品提供的价值更多,价格就相对较高。”华东师范大学商学院房地产系副教授胡金星这样表示。他认为价格变化主要是供求关系决定的,中国人崇尚优质教育资源,



■ 学区房仍是房产中介的热门推荐

本报记者 陈正宝 摄

学区房的未来

江砚

学区房市场波澜不惊,是好事还是坏事?我觉得,这是市场的正常反应。学区房,也是商品,商品的价格,严格意义上说,是跟供求关系有关。学区房价高,原因就是供不应求;现在价格变化不大,是因为即使政府推出了“人户分离入学”的政策,但供不应求的格局并未发生根本变化。而且,观察一项政策对市场的影响,不妨多等待一段时间,先别忙着下结论。

教学资源好的地方,需求就大,在上海,优质学区房降价的可能性很低。胡金星说,政策希望降低房价上升的动力,但是由于需求仍然在那里,短期内需求可能分离了,但中长期需求还会增加。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦也持类似观点,他认为总体看今年的招生实施意见仍没有突破性内容。“说到底还是‘以房定学’的老思路,将房子和入学标准捆绑,在这种背景下房子是一种特权,而不是学校本身。所以造成学区房大热的根本原因没有改变。”

提前择校风险不小

既然房价跌不下来,审核还有愈发严苛的趋势,是不是该早做打算,抓紧入手学区房?这是这两天,困扰不少沪上家长的一个问题。

记者调查的结果是,按照目前的政策走势,未来通过购买“学区房”择校的风险或增大。

首先,随着“学区房”的炒热和空挂户口的增多,导致名校周边的适龄学生数不断增多。很多学校即使一再扩招,还是难以满足日益扩张的入学需求。学校教育资源被过度使用,只好出台限制措施,学区划分每年也会做出微调。

长宁区的愚园路第一小学、江苏路五小、天山路第一小学,这三所学校去年的入学报名通知中就明确规定,“适龄儿童的户籍地址与其父母、祖父母或外祖父母的房产证地址

我们可以搬出种种理由劝告那些花高价买学区房的家长不要冲动不要盲目要理性,但是,谁又能否认,家长希望让孩子进个好学校,是再正常不过的想法。只要优质教育资源稀缺的格局不变,学区房吃香的格局,也不会变。

目前,政府应该做,并且要坚持做下去的,是三件事:其一,教育资源均衡化;其二,抑制学区房炒作行为;其三,招生公正公开透明。至于家长的选择、市场的反应,顺其自然就好了。

学区房的未来,如果一直波澜不惊,我看不坏。

必须一致。”户籍和房产证的限定年年变化,提前置业恐不是万无一失之选。

其次,根据近日发布的《2015 年上海市教育委员会工作要点》,新的一年上海将继续促进基础教育高位均衡发展,推行学区化、集团化办学。

其中,学区化,是指在区县范围内按照地理位置相对就近原则,将区域内的义务教育学校结合成片进行统筹。未来,学区内学校之间骨干教师的柔性流动将增加,设施设备和运动场地等教育教学资源将有序分享,学区内教学管理、教师教研、学生活动、课堂改进、质量考核等工作水平将趋同。

而集团化,意思是由一个核心机构或品牌学校的牵头组织,依据共同的办学理念 and 章程组建学校共同体,在学校规划、日常管理、课程建设、教师发展与设施使用等方面实现共享、互通、合作、共生,进而实现共同体内优质教育资源品牌的辐射推广与合成再造。

根据路线图,2017 年年底,全市将基本形成学区化集团化办学新格局。五年前选的心仪学校,五年后的“含金量”还有多少说不清楚,反过来说,曾经不入眼的对口学校,孩子入学时办学水平提升至学区内一流也未可知。“家门口的好学校”有望形成一定覆盖面,又何必提早花大价钱买一张随时变轨的“优质教育”火车票?

看静安试点一年的效果

学区房“专卖店”关门

“一个门牌号五年内只接收一个学生”其实是去年起在静安区推出的试点政策。实施一年,记者从静安区多所小学学校了解到,户籍入学的“满 5 唯一”对遏制择校、推动“就近入学”起了一定的效果,甚至有家专门炒作名校学区房的房产“专卖店”关门了。

二孩不受政策影响

去年 4 月 15 日,静安区教育局在其官网上发布了《静安区教育局关于 2014 年本区义务教育阶段学校招生入学工作的实施意见》,要求静安区各公办小学从去年开始建立对口入学新生数据库。与此同时,从 2014 年开始,静安区每户地址五年内只享有一次同校对口入学机会。这一政策一出炉,就被家长们评为“史上最严”入学新政。

“这就意味着,一套用来入学的房子,五年内不能再用第二次。”静安区教育局有关人士昨天对记者说,此举主要是为了推动教育资源均衡发展,引导孩子就近入学;不过,家有二孩或者双胞胎的家庭并不受到这一条件的限制。

“疯狂”学区房降温

实际上,近几年来沪上各区“学区房”炒作逐年升温。在静安,几所知名小学的学区房流转速度远远超过其他房屋,不仅房价节节攀升,随之而来的还有“入学难”的问题,名校对口生源逐年上涨,班级一扩再扩也难以容纳。

位于海防路的静安区教育学院附属学校(以下简称“静教院附校”)是一所九年一贯制公立学校,近年来在家长中拥有不错的口碑,周边的学区房更是炒得火热。校长张人利说,这几年学校对口生源逐年递增,一方面来自于正常增加的对口小区适龄入学儿童,另一方面房产频繁转手导入的生源也在猛增。“陝西路海防路口,甚至有一家房产中介专门干起炒作静教院附校学区房的生意,挂出静教院附校学区房‘专卖店’的招牌。”

然而,去年静安区“每户 5 年内只享受一次入学机会”的新政执行后,疯狂的学区房炒作悄然降温。张人利说:“新政虽然严格,但也得到了社会包括家长们的认同。加上二胎、双胞胎等不受限的政策配套,确实减少了故意的、过度的择校。”记者调查也发现,学区房“专卖店”也因此悄然关门了。

让适龄儿童就近入学

“以前,家长的做法是拿户口对口的学校做‘保底’,再去外面择校。万一没被心仪学校录取,就退回原籍。这样造成了不少混乱。”静安区教育局有关人士坦言,去年该区推出的人户分离统一报名、统筹分配的方法后,让教育行政部门更容易对生源进行管理。

静安区市西小学地处静安寺街道。据校长蔡骏介绍,现在,该校拥有上海户籍的学生约占 60%左右,学校去年起也开始试行人户分离入学招生。“相邻的曹家渡街道是大型的居住区,生源较多。因此,人户分离的学生中,许多都是经由教育局统筹安排,根据‘就近原则’,从该街道调剂过来的。”

蔡骏坦言,无论是“满 5 唯一”,还是“人户分离”等招生细则,都是为了防止房产商炒作“学区房”,保障适龄儿童就近入学。但光靠政府出招能否解决一切问题?“一方面,优质资源需求仍是紧缺的,需要教育部门做好教育资源均衡化发展;另一方面,我们也要给家长开拓学校展示、校园开放日等更多的渠道,让家长们了解各个学校的特点,找到最适合孩子发展的,才能真正遏制‘择校’。” 本报记者 马丹