

关注学区房 · 解析

郑州部分学区房均价图 (单位: 万元/平方米)



数据来源: 21世纪不动产、美华房产

离学校近的, 不一定是学区房

年均涨幅13%以上 划片区域常调整, 买房要留意学区变动 别被开发商误导

案例 5年前买的学区房 现在“涨了”15万

房源紧俏的学区房成为不少市民教育投资和房产投资合一的最佳选择。近5年来, 郑州地区学区房每年平均涨幅在13%以上。

面对学区房市场的火爆, 业内人士提醒, 学区房的概念本就是一个噱头, 因为划片区域每年都有局部调整, 购买学区房存在风险和变数, 最好自用兼投资, 选择小户型。

河南商报记者
李亚沛
实习生 王维丽

王女士的女儿今年已经初中毕业, 今年中招考试发挥不错, 以她目前的分数上一所省级示范性高中不成问题。“上小学的时候, 她学习成绩在班里就是中等。”回忆起以前, 王女士无限感慨, “小学就不太好, 再分到一所薄弱初中, 成绩肯定还上不去。”

2008年, 王女士在天下城买了套小户型, “买的时候差不多是7500元(每平方米), 划片的初中是七中。”“现在我们小区房子均价在12000元(每平方米)上下。”一晃5年过去,

分析 学区房年均涨幅13%以上

“这几年郑州房价整体都在涨, 平均每年的涨幅在13%左右。”河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析, 近5年来, 学区房的涨幅不会低于这个数字, “会略高一些。”

建议 自用兼投资 最好选择小户型

学区房可以看做是教育投资和地产投资的双重投入。“任何投资都有风险。”赵进京说, 风险越大, 可能收益越大。另外, 与购买其他房屋一样, 买学区房的时候要注意整体环境, 另外就是周边道路交通。“建议购买小户型的学区房, 容易出手。”

提醒 是不是学区房 一定要仔细打探

“买学区房, 都是为了让孩子上一个好学校。”一位业内人士观察说, 正是因为学区房融教育和房产属性为一体, 因此成为地产领域的独特存在, 学区房也成为一些房地产商的促销利器。

在利益驱使下, 一些极端情况就会出现。比如说, 一个新建楼盘看似离某热点学校很近, 但并不在其划片区域内, 就近入学只是相对就近。“有的开发商会在宣传时故意隐瞒

去, 王女士家的房子也身价倍增。教育投资的目的已经达到, 现在一家人计划把房子卖出去, “差不多能卖40多万元, 比买的时候涨了15万元。”

作为新建成区, 郑东新区的房价一直处于领跑状态。与金水区不同的是, 这里的学区房多为高层新楼盘。2010年, 王女士以每平方米8000元的价格买下了一套80平方米的新建学区房。“当时基本是抢到的, 非常火爆, 现在附近已经涨到1万(每平方米)了。”

21世纪不动产区域经理李东介绍, 近些年来, 随着国家对楼市进行了密集调控, 投资型客户明显减少。但是他说: “其实, 专门针对学区房的投资型客户很少, 但学区房有上好学校的卖点, 投资者也会选择。”

因为划片调整等因素, 单纯投资风险较大。一位业内人士建议, 目前学区房价格已经比较高, 且多不是新房, 容易受到限贷等因素的影响, 所以买学区房最好是自用兼投资的, 以期达到资源利用的最大化。

或有意误导, 让购买者误以为是学区房。如果有意购买学区房, 那么一定要询问清楚, 多留意学校历年来的划片区域, 不要轻信开发商的许诺。”

此外, 一些热点学校可能会做出一些特殊要求, 如必须满足一定的居住年限。美华房产总经理乔小勇说, 学区房并不是静态的, 划片范围每年都会有调整, 家长们要多留意各个学校的学区变动。

期望

消除校际差距 让名校学区房淡出历史舞台

“住房、户口、实际居住三者统一, 学校就必须接收符合条件的适龄入学儿童。”中原区教体局相关负责人说, 但是划片范围每年都会有局部调整, 所谓的“学区房”存在风险和变数, 毕竟划片不是由开发商决定的, “本身学区房的概念就是一个噱头, 是开发商、中介的炒作。”

学区房受追捧, 折射出的是区域教育资源发展不均衡, 优质教育资源不足。河南省教育科学研究所研究员徐万山说, 随着社会的发展, 竞争压力的逐步增大, 让孩子接受更好的教育成为实现家庭梦的重要投入。

在义务教育阶段, 郑州市实行的是“免试、就近入学”的原则, 但是就近入学的学校存在差异, 出于对优质教育资源的渴望, 家长们就会去择校。

徐万山说, 为解决这一问题, 郑州市基础教育领域也在不断探索。如二七区实行的“一人双岗”机制, 通过选拔优秀教师, 兼任城市学校和乡村学校的业务领导, 以期缩小城市学校与乡村学校的教育差距。

“政府和教育部门, 还是要多关注相对薄弱的学校, 加大对薄弱学校的投入和支持力度。”徐万山说, 让薄弱学校发展起来, 消除在办学水平和育人质量方面的校际差距, 名校学区房问题就会逐步淡出历史舞台。

首席编辑 方毅夫制图