

房价“昂首挺立” 户型差亦抢手 我市学区房好火热

■记者 陈艳

“学区房”，算是当今中国的教育体制衍生出来的一个特有名词，可以看作在教育资源分配不均的当前条件下，一种房地产市场的衍生品。

每一座城市里，好小学与好中学的数量总是有限，但是学生与家长的需求却远远超出这些学校的容纳空间，因此，学区房便应运而生。那么，市区学区房的火热程度如何？一套学区房买进就上户口，待孩子一上学就卖出，10年里送七到八个孩子上重点小学，果真如此吗？

学区房价格坚挺

“孟母三迁”的故事在当下的演绎，便是所谓学区房的火热。

日前，记者从市区多处房产中介处了解到，目前安阳实验小学所属“学区”的二手房价，均已在每平方米20000元以上，其中宏瑞大厦达到每平方米26000元以上。此外，瑞安市实验小学，由于其地段处于老城区，价位稍低，基本上都在每平方米20000元以上。这些价位已远远高于我市二手房的均价（约15000元/平方米）。

市民李女士日前买了一套清莲小区的房子，面积为95平方米，总价（加税）195万元，单价约20000元/平方米。李女士说，孩子现在4岁了，为了孩子将来能进入好的小学，咬咬牙就买了这里，这边价格基本上比老城区或者安阳这块非重点学校的学区房要高出两千元左右。

再“差”的房型也有买家

不管房龄多老、户型多差，只要是学区房，就是皇帝女儿不愁嫁。

宏瑞大厦一套面积为35平方米的小户型，卖91万元，加上一些税费，单价超26000元/平方米，这样面积的房子，住着也不舒服，只因为是安阳实验小学施教区。

清荷小区1层一套40平方米的房子，其层高只有2.4米，根本很难住人，却很抢手，其中一个重要的原因是对口的学校是马鞍山实验小学。

学区房卖得贵，是因为刚需。在很多父母看来，重点小学是通往成功的第一台阶。

不少中介表示，学区房的小户型户型再差也好卖，学区房的大户型没有小户型容易转手，但是价格却更高；非学区房的小区，面积越大，价格越低，卖的最好的还是90平方米

与李女士不同的是，王女士因为对现在住处周边的学校不是很满意，正在决定重新购置一套学区房。“当初买这里，主要是因为价格比较便宜。当时也是没有考虑到孩子以后的上学问题，所以现在才这么折腾。”王女士表示。

在房产政策调控中，学区房从来不曾低下高昂的头，不少中介表示，近日学区房还有略微上涨的势头，去年年底，清莲小区的单价还是18000元/平方米，不过6个月，单价涨了近2000元。

安阳路瑞祥房产的陈先生介绍，就近期成交的10套房子来说，有8套是学区房，而且是市区数一数二的小学对口的学区房，买房的人基本上是来自塘下、陶山、飞云等周边，想在市区买个对口好点学校的房子，方便孩子上学。总体来说，学区房价格坚挺的主要原因是刚性购房需求旺盛和房源紧缺。

左右的。

瑞祥房产的陈先生表示，他最近卖出了一套对口安阳实验小学的学区房——风荷一期一套约100平方米的套房，房东到手价213万元，买家加上双方税费，总价在230万元左右，合23000元/平方米。相比之下，周边对口其他学校的学区房单价则在20000元左右，刚好降了一个等级。

同样是学区房，也会因为附近的教学资源不同有着不同的身价。陈先生表示，他们为了方便买卖，将市区学区房分了等级，比如安阳这块区域，对口安阳实验小学的最贵，均价都要20000元/平方米以上，对口马鞍山实验小学均价则在16000-20000元/平方米，其他的对口学校相对便宜点，均价也在15000-18000元/平方米。

10年内送七八个孩子上好学校是个噱头

正因为学区房贵得离谱，很多家长期望发挥其最大效益。一种策略是贷款买进学区房马上进户口，孩子一上学就挂牌卖出，下家如是操作，车轱辘连轴转，10年可以送七八个孩子进好的小学。还有一种策略是一家买进学区房后，把兄弟姐妹及其子女的户口都迁进来，家族中的孩子都通过这套学区房进优质小学。对于流传的这两种投资策略，接受记者采访的近10家中介都觉得是奇谈怪论。

陈先生介绍，目前很多优质小学只要户口和房子落在施教区内，就要让其孩子在学校内上学，并无其他限制性的要求，从理论上讲有可能10年内送七八个孩子进优质小学，但实际不大可能。因为很多家长担心孩子上学就把房子卖掉，万一学校知道了就不让孩子继续在这所学校读书怎么办？一般会等个两三年再卖。有些学区房还对口优质初中，所以很多家长会等待孩子上中学后再卖房。至于第二种策略则有隐患，不少学区房老旧，如果迁进多个户口，一旦遇到拆迁，则易因为拆迁款产生种种矛盾和纠纷，因此，极少有买家会采取这种策略。

但学区房相比于非学区房，周转率还是

快得多。万松路一中介介绍，学区房挂牌后，一般半个月内就会成交。最好卖的是30平方米至70平方米的。户型再大点成交速度会慢一点，不过一般在一两个月内也会成交。他认为，比较靠谱的说法是一套学区房10年内可能送两三个孩子上好学校。

记者了解到，日前，瑞安市教育局出台的《关于印发瑞安市2013年义务教育阶段学校招生工作实施方案的通知》中指出：今年，瑞安市安阳实验小学本部、马鞍山实验小学本部、安阳实验中学、隆山实验小学四校施教区内房屋建筑面积在20至60平方米之内的，房产登记时间或证书记载时间应在2012年12月31日之前。2014年，房产登记时间不得迟于2013年6月30日。2015年，房产登记时间不得迟于2013年12月31日，2016年登记时间不得迟于2014年6月30日，以后该类房产均得提前2周年以上。

也就是说，2016年开始，安阳实验小学等四所学校的学区房必须登记两年以上才能让其孩子进对口的学校读书。学区房产权登记几年后才算得上是真正意义上的学区房，或将是一种趋势。



学区房选购小贴士

1. 购买时间和地区要谨慎考虑
学区的划分每年会有一次微调，在一年一度的调整中，一些小区会被划出学区范围；另外，同一条马路，甚至同一个社区，也存在分属两个学区的问题。
支招：面对每年一变的微调，最好了解一下近几年的学区划分情况，再对比选择一些相对处于学区中心地带的小区；再者，在购买的时间上一般比入学时间提前2-3年即可。
2. 购买学区房要有前瞻性，小学初中一步到位
很多家长都想孩子进入优质的小学，随之进入优质的初中，一步到位。但很多家长在选择小学的时候却没有弄清楚其对应的初中，到小升初时才发愁。
支招：公办小学都有对应的初中，在选择学区房时，不仅要考虑小学的实力，也要考虑其对口初中的情况，综合考虑后再定夺。尽早落户也是关键所在，在购买前清楚了解该小区划分学校的入学

政策，买房后尽早落户，以免因为落户时间没有符合规定，孩子不能入学。

3. 所谓“就近入学”可能是陷阱
很多家长都误以为“就近入学”就是指家庭住址离某所小学最近的，就能入读该小学，或者某所初中就读的小学最近，就能入读该初中。其实不然。“就近入学”是指在距离居住地一定范围内的学校就读，每个学校都有自己的划分范围。

支招：在购买学区房之前，家长可在该区域的教育局咨询学校的学区划分情况，不要轻易相信商家的宣传。

