

# 如何买套优质“学区房”？

暑期，作为房地产开发与教育衍生品的“学区房”再次成为市场关注的热点。对于那些怀揣孟母之心的家长来说，为了使孩子不输在起跑线上，在新学年到来前择“优”而居，购置或者租赁一套紧临学校的房产已成为一种刚需。



## ◆“学区房”热度不减

相对于普通商品住宅而言，“学区房”具有单价相对较高、升值空间相对较大的特点。即使是在楼市的低迷期，“学区房”的成交量与租赁量仍旧保持着比较稳定的状态。

理由一：孟母三迁，望子成龙。给孩子更好的成长环境是做父母的心愿，学校周边文化气息比较浓重，人文环境较好，家长希望让孩子在好的环境中受到熏陶，使孩子的身心得到更好的发展。

理由二：交通便捷、安全，配套设施完善。名校周边向来是交通密集的场所，也是社区加大力度保证安全的区域。住在这里，对孩子的生活和学习来说更方便、更安全。

理由三：教育房产升值空间大。购买“学区房”也不失为一种投资行为，只要重点小学、名牌中学不搬走，“学区房”的升值空间是有保障的。当孩子毕业之后，可以把升值多倍的房子再卖出去。

## ◆市区“学区房”房价几何？

“学区房”区位优势明显、总价低、易出手。当人们意识到居住用房正越来越失去其投资价值时，区位好、总价低的“学区房”却依然受追捧。

在新城区长安大道某个楼盘展示中心，笔者遇到了从新华区赶来的看房者庄女士。家住光明路的庄女士告诉记者，由于丈夫常年不在平顶山，加之自己平时不得已整天忙于工作，近一年来，一直没能好好抓一抓儿子的学业，和当年高分考入我市重点中学时的成绩相比，儿子现在的学业着实让她担心。

“我和他爸爸商量了一下，打算在开学后置换一套‘学区房’，除平时必要的工作外，其他时间都尽可能‘盯’着儿子，特别在放学后，一定得看着他乖乖回家。”庄女士告诉笔者，她打算抛出现在住的房子，全资购买一套小户型“学区房”。

某房产中介表示，在开学前夕，部分具备总价低、小户型优势的“学区房”已经涨了约一成房价。“平心而论，‘学区房’的单价确实比一般的商品房要高一些，但平顶山优质教育力量集中在中心城区，这也客观上促成了‘学区房’升值潜力巨大的特点，另外，中心城区寸土寸金，建造时间比较早的小户型‘学区房’对购房者而言

就更有吸引力了。”

据了解，分布在新华区和湛河区等教育资源成熟地区的“学区房”普遍比同品质的商品房价位要高出8%左右。

## ◆买“学区房”七大攻略

专家警示，对各类“学区房”，家长在购房前都需要“三思而后行”。“学区房”的对口社区每年都可能进行微调，在购买“学区房”的过程中，一定要注意以下七个方面：

选定了“学区房”，就需要尽快过户。但是在房产交易中，产权过户与户口迁移并不是同时进行的。一般情况下，先办理产权过户手续，再办理户口迁移手续，而且必须是在原有户口全部迁出之后，才能办理新户口的迁入手续。对于此类情况，买卖双方应在合同中写明户口迁移的时间及违约责任。

就近≠最近，注意学区划分。想让孩子上名校，首先要了解学区的划分，“学区房”的界定。并非挨着名校的房子就能进，有些房子虽然与重点学校仅一墙之隔，但并不一定能进入该学校就读。所谓的“就近入学”是由教育部门根据资源配置、人数等规划的。据了解，招生是有一定地理范围的，是以小区或街道整体划分的。所以家长一定要注意该学校的地理划分范围，同时，也要随时关注入学规则的变化。

注意落户时间要求。很多学校在新入学时，对于对口区域的家庭有一定的落户时间要求，有的学校要求必须在该区域落户满一年，还有的学校要求落户时间满三年。落户时间一般来说对于新楼盘的限制要小一些，但是购买二手“学区

房”，因为涉及很多税费和手续的办理，会花不少时间。家长购房前一定要注意，以免耽误孩子的入学时间。

将落户上学写为合同目的。购买“学区房”，在签订合同时，最好将购房目的与合同目的统一，将孩子落户上学写为合同目的，以免造成不必要的麻烦。尽量选择小学、中学能够同时兼顾的“学区房”。

严防楼盘“教育牌”噱头。学校和房地产联姻在当下的房地产市场上非常普遍，购“学区房”要辨别“教育牌”是否只是个噱头，可看开发商与教育局的文件。目前的教育地产的操作一般分为两种：一是公办民助，由开发商出地、出资金，在校舍、设备等硬件上投资，帮助公办名校在楼盘内建分校。另一种是民办公助，即开发商直接在楼盘建民校、办民校。

房子第一，学校第二。“学区房”首先它是一个房，所以房屋质量、小区环境、物业服务等“硬件”最重要，学校作为“软件”排在其次。眼下房价较高，如果买房纯粹是为了一个入学指标就得先算一笔账，看看到底是买房划算，还是直接交择校费更划算。还有，虽然有些房子所属区域在学区范围内，但如果孩子户口无法迁入，花多少钱都白搭。

“学区房”要以居住功能为主，房子是要住很久的，不能为了学校而放弃了自己想要的生活。看房子的时候，还是要看它的居住品质、楼盘景观以及居住功能等方面。当然，在拥有良好居住价值的基础上，如果周边还有学校教育资源，那么这个房子是非常值得考虑的。

(石腾飞)

