

# 家长陪读忙 炒热“学区房”



市区淇北路一在建住宅楼盘

□本报记者 吕占伟/文 张鹏/图

时下正值开学季,尽管市区公立中小学都实行划片招生,就近入学,但仍有一些家长担心孩子的适应能力,情愿离孩子更近一些,甘做“贴身保姆”;有的家长则是在孩子步入初、高中学习关键阶段后,想从心理和生活上给孩子更加细致入微的照顾。在这种需求下,孩子就读学校附近的“学区房”市场热了起来。记者近日多方采访发现,为了陪读而租“学区房”的现象越来越普遍。

## 开学季,家长陪读读书催生“学区房”租房热

在市区建设路某企业上班的赵丽(化名)最近一直在忙着一件事,就是在市十四中附近租一套筒装两居室。“孩子开学就该上初三了,为了孩子能休息好、生活好、中考考试考好,我多跑点路没啥!”8月29日,她在记者所在的微信群里发布相关租房信息后,马上就有人回应。开学前一天,赵丽终于租下了适合自己要求的房子。“虽然比附近别的房子月租要贵一些,但是我只租半年。房子各种条件还行,再说我找房子都快找一个暑假了,就这样定了。”近日,她在群里聊天时如是说。

一边是为了孩子急切寻租“学区房”的家长,一边是不断挑选合适租住对象的房东。9月3日,供职于某市直单位的王冬(化名)告诉记者,她在平马路小学附近有一套70平方米的房子,水电气暖以及冰箱、洗衣机、电视等家具家电都齐。开学前,她把房子出租信息放在网上,受到了不少人的关注,打电话询问的基本上都是要求陪读的小学生家长。

“前两天还有个家长说要连租6年呢。”王冬说,她这套房子月租1000多元,只长租不短租,目前还有几个家长正在打听。

刘阳(化名)在市区光明路与姚电大道交叉口附近有套70平方米的房子,属于公寓住宅电梯房,精装修,厨卫齐全,是3年前交房

的新房。附近有河南质量工程职业学院和市一中。

“这几天,高三陪读的家长和专升本的学生来看房的比较多。我们这一片出租的房子不少,没家具的50平方米的房子月租都1000呢!我这月租不能低于1000元吧。”刘阳说,她这套房子此前已租出去两年,房客搬走后她想弄点家具,以便租个更高一点的价钱。

还有一些面积稍大的“学区房”则少人问津。任先生在市区新华路北段有一套90平方米左右的三室一厅,紧邻市一高。“原来租出去过,月租1200元。现在不好租了,去年租房的学生毕业后,一直就没租出去。现在我只得把租金再往下压一些了。”

“学区房”租赁的线上市场也比较火。记者近日在平顶山赶集网和58同城网站上了解到,不少租房房源都打出了“离学区近”“拎包入住”“公寓式精装修”等噱头,吸引了不少访问流量。

其中一则打着“学区房”出租、中心地带”推介词的租房信息显示:两室一厅一卫,65m<sup>2</sup>,中层/共7层,简单装修,中心路小学斜对面,平声影剧院对面,水电气齐全,简单家具,空调、热水器、洗衣机,拎包入住,个人房源,整租合租均可……半个月不到,这条信息已被浏览400次。

还有个“市十四中,家电齐全,急租”的房源信息,显示是一室一厅一卫,多层中的高层,房租600元/月。

记者分别致电上述两个房源的联系人,均被告知“不少人正在咨询,赶紧看房预订,否则错失良机”之类的话。

## 是租是买,量力而行

据《现代快报》报道,为了让孩子上学近一些,3年前,南京市鼓楼区的王女士在某小学附近租了一个套间,并一次性支付了包括押金在内的6万元。可租期还没过半年,一天,自称是“房东”的老刘找上门来说要收回房子,这可让王女士傻了眼,她赶紧联系租房给自

己的张先生,但张先生一直关机,无法接通。此时,老刘问她是不是一个姓张的转租给她的,王女士这才恍然大悟,原来是被转租的张先生骗了。老刘限定王女士一周内必须搬空。眼看约定时间就要到了,王女士丝毫没有要搬走的意思。一气之下,老刘趁王女士上班时擅自闯入其房内,将原先放在屋内的电视、冰箱等设备找人拖走。当晚王女士回到家中后打电话报警称自己家中被盗,民警联系老刘后才解开误会。

“学区房”在交易过程中,由于租客的身份和需求都较透明,往往给一些房东涨房租或骗子行骗以可乘之机。”近日,我市公安局一位社区民警如是说。

该社区民警提醒,学生家长在租房时,一定要查看房子的“两证”,确认房子权属及处分权;订立租赁合同时,一定要写清租赁时间、金额、违约条款等;双方签字画押后方可交清租金。

在房租不断上涨,租赁市场尚未健全的情况下,购买“学区房”是不是“一劳永逸”的选择?我市房产界一位资深业内人士表示,由于教育资源优势明显,导致“学区房”价格始终坚挺,普遍比同区域其他房源要高。但是家长一定要注意,无论是置业还是二次择校而居,都一定要量力而行。购房者须结合家庭实际经济情况,选择适用的房型和楼盘,切忌盲目攀附附带教育资源的高价楼盘,以免对家庭生活造成过大影响。

## 家长是否有必要租房陪读,要一分为二来看

家长是否有必要租房陪读,离孩子更近一些就更有利于孩子的学习和成长吗?

近日,家庭教育高级指导师、国家二级心理咨询师许允刚向记者讲了这样一个案例:我市15岁的小明(化名)今年刚升入高一,秋季入学后,开始出现紧张、焦虑、烦躁不安、胸闷、失眠、头晕等症状,无法正常学习,要求妈妈给他请假

回家休息几天。回到家后,小明症状减轻,但是到了该去上学的时候,故态复萌。

反复多次请假后,班主任老师建议小明接受心理辅导。心理咨询师进一步了解到,小明从小学到初中都是班里学习比较优秀的学生。为了他的学习,妈妈辞去了工作专职在家陪读。他考上市区的重点高中后,为继续方便陪读,妈妈专门在学校附近租了一套两居室。小明妈妈说,小明在家除了学习外没有做过任何家务,衣食住行全部由她安排搞定。到了上高中,小明连衣服都还不会洗。

许允刚说,这是他接触到的一例典型的适应不良综合征案例,好在经过一段时间的心理和行为调试,小明慢慢适应了新的环境与学习生活。

“家长租房陪读或在家专职陪读是否有必要,这个问题需要一分为二来看。”许允刚说,一方面,对于那些生活能力低下、自理能力差、自控能力不足、迷恋网络游戏、需要监督才能静心学习的孩子,家长有条件的话,可以就近租房陪读,给孩子一段时间,给孩子一个成长的机会,慢慢解决存在的成长问题。

另一方面,对于那些心理行为发展正常的孩子,如果过度地陪读可能会影响孩子的健康成长:一是影响孩子与同龄人的交往和社会化;二是由于家长的专职陪读,往往会不自主地夸大学习的重要性,忽视自理能力的培养,替孩子包办一切生活事务,造成孩子生存能力低下,一切生活事务靠父母帮助,最终使孩子患上“能力缺失症”,成为一个永远长不大的“巨婴”;三是家长的包办代替,容易造成孩子事事依赖家长解决,缺乏责任心,很难自我实现“心理断奶”,无法自立、自强,出现胆怯、懦弱等性格缺陷和丧失学习动力;四是孩子容易产生“高原性”心理(指因缺少自由、信任、尊重及不宽松而产生窒息感,思想上完全失去了孩童时的奔放和单纯,导致心理内压较大的现象),从而导致学习成绩下滑。

## 北京二手房成交量深度下滑

预计“金九”将失色

经历一番起伏的北京二手房市场,再度陷入深度回落局面。

贝壳研究院 Real Data 数据库显示,8月份实时成交量环比减少209%,降幅环比明显扩大,成交绝对水平略高于去年12月份水平,客户成交周期达历史峰值,成交节奏持续放缓。8月份均价为63227元/平方米,环比上涨0.8%。近两月均价涨幅相对温和。市场与买卖双方心理预期相互反馈,再加上新房市场的分流导致二手房市场持续降温。

贝壳研究院认为,导致市场回落的因素在9月份继续存在,且法定节假日易影响成交,故预计9月份市场将继续保持低温状态。

贝壳研究院 Real Data 数据库显示,今年8月份北京二手房买卖市场依旧处在5月中下旬开启的降温通道中,成交量环比明显下滑,绝对水平降至低位,均价趋稳,市场成交节奏持续放缓。

8月份,北京全市二手房网签量为15万套,环比基本持平,同比增加95%。6月份至8月份,链家实时成交量环比持续明显下滑,8月份降幅达20.9%,仅次于6月份降幅。成交绝对水平略高于去年12月份水平,与今年5月份成交峰值相比下滑46.2%,同比增加41.4%。核心500盘零成交占比近3个月持续环比上升至10.8%。

贝壳研究院表示,买卖双方成交周期环比均延长,客源端成交周期达到79.3天,为2012年以来的历史最高。近3个月带看成交占比持续上升至67%,是今年以来月度最大值。核心500盘快速成交率呈下降趋势,市场成交节奏持续放缓。

在调控依旧从紧的情况下,面对持续降温的市场以及房地产税等诸多不确定性因素,买卖双方信心不足。业主预期松动,6月份至8月份调价中涨价次数占比持续下降,8月份降至17%,略高于1月份水平,处在今年以来低位。新增挂牌均价7月份降至低位,8月份环比持平。8月份议价空间达3.77%,虽环比扩大但仍处低位,在客户观望情绪浓厚的情况下成交达成的难度依旧较大。核心500盘7天带看比例持续明显下降至10.5%,为一年以来最低值。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,从当前市场预期看,短期内银行信贷环境难有改善,市场低温的因素将持续影响9月份市场,可以预计“金九”不再,后市延续低温。

(王丽新)