

近期,全国多地相继出台入学改革新政策,引发当地房地产市场波动。一时间,舆论对学区房会“凉”还是会继续升温莫衷一是。“新华视点”记者在北京、上海、深圳等多地采访,探求学区房未来走势。

多地推进义务教育入学改革 “高烧”多年的学区房或可降温

交易激增:

卖家担心房价下跌
买家担心错过“末班车”

“昨天一套房有12拨客户来看。”北京市西城区一位地产中介对记者表示,自入学新政策发布以来,看房、卖房以及咨询的人络绎不绝。贝壳研究院统计显示,五一期间,北京市西城区二手房交易量环比和同比增长均超过100%。

4月底,北京市西城区发布教育新政策,自今年7月31日后,购房家庭不再对应登记入学划片学校,全部以“多校划片”方式在学区或相邻学区内入学。至此,北京市城六区全部明确以“多校划片”方式入学。

政策一经公布,疫情期间沉寂的二手房市场开始波动。德胜学区和金融街学区是地产中介口中西城区最受家长追捧的两个学区。政策发布仅半日时间,德胜学区内知名的育翔小学对口学区房就新挂牌8套一居室,最便宜的一套挂牌价745万元。

在金融街学区,宏庙小学是北京师范大学附属实验中学的对口直升校。目前,对口学区房每平方米超过19万元,面积只有50多平方米、总价达千万元的房子成交迅速。

多位房地产中介表示,交易量增加是买卖双方的焦虑所致,学区房业主担心区域优势不再、房价可能大幅下降,急于抛售;购房家长担心未来“多校划片”,上名校没把握,想赶紧搭上“末班车”。

在上海,记者走访发现,对口较好的学区房销售单价同样上升。华东师大附小是上海市普陀区第一梯队的重点小学,对口的华东师大一村和二村原仅限教职工内部买卖,自2018年7月起不再限购后,房价从每平方米6万元涨至8.3万元。

35岁的李先生为了儿子能够入读华东师大附小,耗资500多万元购置了一套50多平方米的“老破小”。“为孩子我们愿意牺牲,就当是买个学位指标,用完了再脱手投资。”他说。

在深圳,受楼市整体上涨带动,学区房也水涨船高。中原地产网站显示,4月深圳二手房成交均价环比增长5.76%,同比增长14.84%。

深圳市福田区百花片区一位房产中介说,以国城花园为例,面积44平方米的一居室今年3月成交价为1050万元,而同样面积的房源去年12月成交价为1000万元。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,今年学区房涨得快,与疫情对经济的影响有关;尽管学区房房龄长,配套较差,居住体验不好,但仍被一些投机者看作是安全投资。

“多校划片”、摇号、名校集团化办学,多地淡化学区房概念

近年来,不少地方定向“就近入学”的原则,令学区房价格不断攀升,逐渐沦为教育投资工具,屡屡出现十几平方米的过道房、车库房、挂户房卖数百万元的怪现象。学区房的畸形发展,令一些地方的义务教育演变为“拼爹”“拼房子”。

当前,国家将义务教育的均衡、公平发展作为重要目标。北京、上海、广州等城市多措并举,努力淡化学区房概念。

北京通过集团化办学和学区制改革等方式,扩大优质教育资源覆盖面;

城六区明确“六年一学位”“多校划片”等措施,为学区房降温。上海大力推进集团化办学,并通过公办民办同招、民办摇号等政策,防止筛选低龄化,推动教育资源公平、均衡发展。广州多个区规定,在市内无自有产权住房,可凭借在区内租赁的作为唯一居住地的房屋就近入学。

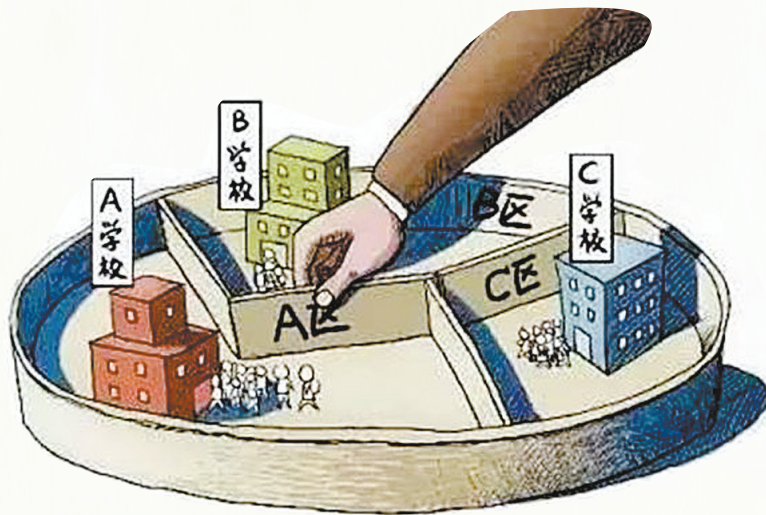
有专家认为,“多校划片”等政策的逐步落地,是义务教育均衡化的新起点,“高烧”多年的学区房有望降温。

教育部教育发展研究中心副主任

汪明认为,过去“单校划片”的政策,强化了优质教育资源的稀缺性,且因确定划片范围缺乏公认的标准,存在一定随意性,引起不少争议。实施“多校划片”,通过增加选择性推动公平,让家庭经济条件一般的学生有了更多进入优质学校的可能性,客观上可以抑制学区房的过度炒作。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰表示,通过“多校划片”,学位不定期轮换,可弱化投资学区房的驱动力。

均衡发展,增加优质资源,提高分配透明度



多位专家认为,从近期看,“多校划片”政策有助于推动教育公平,落实“房住不炒”政策,让学区房炒作进一步降温;从长远看,学区房概念所附加的优质教育资源“溢价”效应无法在短期内完全消除,政府需要通过进一步强化均衡发展、增加优质资源等满足群众的教育需求。

国务院发展研究中心社会发展研究部研究员余宇说,经过多年努力,我国在促进教育公平方面取得积极进

展。但总体上看,城乡、区域、学校、群体之间教育资源配置仍不够均衡,办学条件和师资水平还存在较大差距。特别是义务教育阶段,“有学上”的问题总体上基本解决,但“上好学”的矛盾凸显。

余宇建议,继续加大义务教育阶段投入,进一步完善已出台的划片就近入学等政策。同时,扩大优质教育资源覆盖面,尽快缩小区域、城乡、校际差距,从而消除择校现象,切实减轻

家庭因择校带来的教育支出压力。

中国民办教育协会研究会副会长马学雷说,在义务教育阶段,不仅公办教育更加均衡,民办学校也将配合实现均衡的大局要求,不能再享有自由招生的政策,跨区招生纳入统一管理。另外,城市优质教育资源要注意合理布局,不要过度集中在某些区域,让更多学生在家门口就可找到心仪的学校。

一些家长担心,“多校划片”后学位资源分配不透明还会产生不公。汪明认为,实施“多校划片”应当保证流程的公开、透明,防止暗箱操作产生不良社会影响。

同时,陈杰等专家指出,需要正视的是,优质教育附加值是房地产价格的重要组成部分,即便在发达国家,好学区的房价通常也比较高。因此,学区房的概念可以被淡化,但不会消失,关键是不要推动房价过高,出现极度扭曲。

北京市海淀区某知名学校的一线教师坦言,一些家长不惜重金购买学区房投资孩子教育,用心良苦。不过,学校终究是外力,教育质量的核心还是家庭环境和孩子自身的努力。

(据新华社北京5月11日电)

(本版图片均为资料图片)

