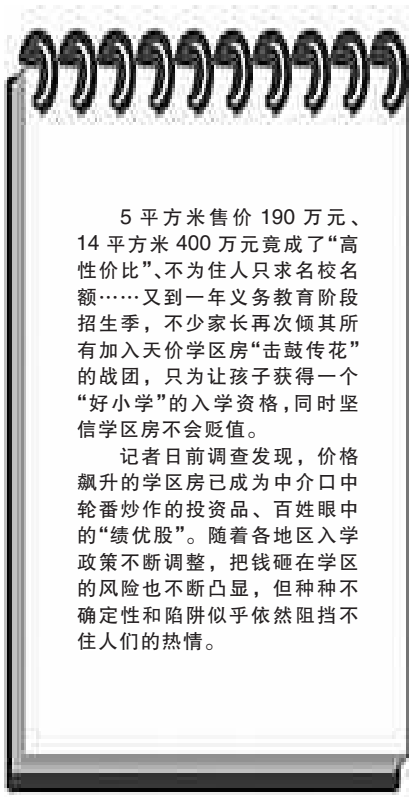


# 价涨 坑多 风险激增

## ——谁制造了学区房“只涨不跌”的神话



5 平方米售价 190 万元、14 平方米 400 万元竟成了“高性价比”、不为住人只求名校名额……又到一年义务教育阶段招生季，不少家长再次倾其所有加入天价学区房“击鼓传花”的战队，只为让孩子获得一个“好小学”的入学资格，同时坚信学区房不会贬值。

记者日前调查发现，价格飙升的学区房已成为中介口中轮番炒作的投资品、百姓眼中的“绩优股”。随着各地区入学政策不断调整，把钱砸在学区的风险也不断凸显，但种种不确定性和陷阱似乎依然阻挡不住人们的热情。

## 每平方米数十万元

教育部日前发布了《关于做好 2015 年城市义务教育招生入学工作的通知》，要求今年北京等 24 个重点大城市 100% 的小学实现划片就近入学。在“条子生”“共建生”的路子被堵之后，一些家长看到了另一条通向重点名校的捷径——购买学区房。

为儿子上学的事情，湖北武汉的刘先生可谓费尽周折。一家人原先住在武汉市武昌区一湖景房，但考虑到儿子上学可能会被划到普通小学，刘先生最近时常跑到 5 公里开外的育才小学周边物色二手房。“虽然都是 80 年代的旧房，但均价都到了每平方米 2 万多元，还非常紧俏，一犹豫就买不到了。”

一名中介工作人员告诉记者，现在正是择校期，学区房价格一直在上涨，好的房源每平方米上涨数千元仍一房难求。尽管附近二手房市场低迷，但学区房几乎是“出来一套卖一套”，且价格比周边同类型商品房高出一倍左右。

家住北京四惠的高先生与刘先生有着类似的经历，因户籍所在地没有“名校”，他在离家 15 公里外的木樨地又买了一套北京小学走读部的学区房。“40 平方米的老房子，均价近每平方米 6 万元。一是为了孩子，二是学区房不会掉价，咬咬牙贷款买了”。

记者走访发现，在北京教育资源集中的东、西城核心区，只要是被划进名校学区，一些老旧的楼房、没有卫生间的平房也能卖上大价钱。北京市东城区一家中介机构销售人员介绍，豆瓣胡同有一处北京史家小学的学区房，5 平方米的小单间售价 190 万元，每平方米均价超过 37 万元。

在北京实验二小附近街道两旁，到处贴着售卖学区房的信息，大多是小户型房，有的还标明是自建，均价多在每平方米 20 万元以上。一套报价 400 万元的 14 平方米小房子，被中介推荐为“高性价比房”。

中国指数研究院华中市场总监李国政说，一些学区房的升值空间都非常大，一些家长等孩子毕业之后再卖房，就会发现已经“翻了几倍”。



## 买房即入学 天价背后多少陷阱

每年 4 月是学区房购房高峰期。5 月份，许多地方小学都按照划定的招生范围开始招生，考虑到办理按揭、房产证等时间，许多家长提前抢购学区房。但购买了学区房是否就意味着孩子能上名校？

记者发现，各地幼升小、小升初政策每年都会有一定调整，一旦缺乏对政策的研究，盲目听信中介或房地产开发商宣传的一面之词，有可能“占坑”不成“蚀把米”。

以北京西城区为例，4 月初，西城区最新入学政策明确规定，每个购房地址 6 年内只能协调购房人直系子女入学一次，并需要提供一年以上的租房完税证明，还要有房主签字的知情同意书。政策还要求房屋适宜居住，能保证儿童安全。

朝阳区的新政策则要求，对于学位紧张的地区，每户 6 年内只

提供一个学位；9 年一贯制学校，每户 9 年提供一个学位；年限控制标准由学校自主掌握。

一名曾经的学区房购买者称，在购买二手学区房前一定要签订落户协议，确保原房主的户口在交易完成后立即迁出。此外，还要了解学校的户口政策，确保符合有些学校规定的“一房一名孩子入学”的约束政策。

业内人士表示，纯粹为了上学名额，购买居住价值很低但单价很高的房子，比如面积很小的“落户房”甚至平房等都有很大的风险。很多学校每年会根据招生情况或其他一些不确定的因素，对学校周边小区范围的划分做出一定调整。押宝的“学区房”一旦失去价值，价格也会随之直线下跌。

## 怪相背后的拷问：如何让学区房“疯牛”止步

关于天价学区房的诸多新闻早已屡见不鲜，而因学区房引起的各种争论也不时沸沸扬扬。

近日，网友薛小姐千挑万选花 700 万元购买的学区房，因政策调整而没了入学资格。对此她痛声疾呼：“难道 700 万元就这样打水漂了？谁来为我们的损失买单？开发商的虚假宣传不该受到惩罚吗？”

为遏制学区房价格飙升势头，一些地方尝试推行“多校划片”。21 世纪教育研究院研究员熊丙奇表示，即使片区内有多多个小学和初中，但大家都想上名校，谁也不愿自己的孩子上薄弱的学校，家长暗地里还是会坚持“择校”。“‘多校划片’也不能破解学区房价格居高不下的难题。”

教育部日前印发通知，明确要求各城市合理确定片区范围，缓解“学区房”问题。教育专家表示，招生地段的划定和调整应透明操作，采取向社会征集意见甚至听证会等形式，确保既有利于教育部门和学校，也有利于群众。

受访专家认为，学区房怪相的背后是教育资源分配不均衡的尴尬。李国政说，要走出“学区房”怪圈，需要进一步均衡教育资源，向薄弱地区和薄弱学校倾斜，加强对薄弱学校师资力量培训和建设，通过与名校共建、教师轮岗等方式提升薄弱学校的教育能力。同时，应取消学校排名等一些容易误导家长择校的评比，营造公平的教育环境。

（据新华社电）