

“老破小”学区房还值得买吗？

记者调查发现学区房“降温”部分区域跌幅较大
专家分析优质教育资源倍增让家长选择更多

青岛晚报·掌控传媒
“声明原创”

使用“声明原创”作品须经授权同意
(0532-82860085)

中考自招张榜、热点初中派位结束，又到了一年中考季，在考生和家长们精心准备的同时，还有不少家长在为孩子入学选择头疼不已：面对学位预警，学区房到底该买哪里？预算有限自住又不合适，该不该买老城区的学区房？连日来，本报记者对学区房展开调查发现，市南中片区学区房价格较高峰时跌幅较大，随着优质教育资源“开枝散叶”，不少家长已不再把自住性不高的“老破小”当做入学唯一选择了。

A 探访 价格较高峰时跌幅较大

“往年这个时候，一个月平均下来门店成交十几套很轻松。”链家地产商圈经理邢昊在老城区从事房产中介工作已多年，对学区房走势和目前的实际情况可以说“了然于胸”。眼下，除了大学路门店，他还负责莱芜一路门店。邢昊告诉记者，以莱芜一路为例，因为可以上市南中片区的39中、26中和7中三所热点初中学校，高峰时片区学区房价格每平米在4万元左右。当时，大家都“蜂拥”来抢，很多时候房源刚挂出来就“秒光”了。“大家心里都明白，抢到就是赚到，不仅能解决孩子上学问题，以后不需要了，再出手也能赚钱。”邢昊说，持续看涨的行情让大家买学区房“毫不顾忌”。

只涨不跌的行情很快被打破。因为入学人口太多，相关部门陆续发布学位预警，从起初的要求提前一年落户到后来的三年，加之楼市行情整体下探，学区房从2020年开始“撑不住”了。大学路学区在2021年成交单价基本都在5万元以上，就算是房龄百年以上且几乎不能住人的“老破小”，也都是5万元以上。但在2022年之后，房价却是断崖式下滑。邢昊告诉记者，目前莱芜一路的学区房价格，每平方米只有两万元左右，相较于高峰期跌幅较大。不只是价格，成交周期也较高峰期明显拉长，门店每月成交量较高峰期也明显下降。

B 背后 优质教育资源“遍地开花”

大学路、莱芜一路等区域的房屋年代较长，户型结构不理想，之所以价格能一直站在高位，和片区内学校所对应的初中密不可分。在探寻价格下跌、成交周期拉长等背后原因时，虽然对全市教育行业了解不多，但凭借日常和客户沟通中所获得的信息，邢昊给出的第一个原因就是优质教育资源的“遍地开花”。“公办初中学校除了市南中片区，崂山、李沧等地的学校近年来也逐渐开始崭露头角，民办初中方面，青大附中等更是一直备受青睐。”邢昊表示，随着人们生活水平的提高和教育观念的改变，很多家长除了关注学校质量，也很在意居住环境，不愿意为了“鸡娃”而蜗居在十几平米或几十平米的老房子里，不少家长更愿意选择新房或次新房小区，既满足孩子上学需求，又能有效提升居住体验。而这也导致即使在目前楼市低迷情况下，热门学校周边的房屋售价或租价相较其他区域都明显要高一层次。以青大附中天山校区所在地为例，目前片区没有新房供应，二手房价格比其他区域明显要高。“不愁租，很多选择就读青大附中天山校区的家长，会选择在周边买房或租房。”银川路周边一家房产中介的工作人员表示，开年以来成交情况都非常可观。

不久前，27所公办普通高中、综合高中和民办高中陆续公布的2024年自主招生资格学生名单，给邢昊的个人判断提供了强有力的佐证。梳理名单可以发现，自招“上岸”学校中，青大附中等民办初中依旧优势明显，浮山后片区的青岛第二实验初中、青岛65中和错埠岭片区的青岛53中、李沧片区的61中和63中，崂山片区的崂山实验、崂山育才等也都各有亮点。“可以说传统名校风采不减，亮点学校遍地开花。”深耕教育领域多年的专家在总结今年自招情况时表示，虽然自招成绩并不能代表一所学校的整体教育水平，但今年的自招录取，还是彰显了青岛各初中学校在强校提质方面的显著成果，凸显了各区市高位发展的强劲势头，充分证明了青岛市基础教育优质资源倍增三年行动计划在推动教育资源均衡分配、提升教育质量方面取得了显著成效。



市南中片学区房多数房龄较长。

C 分析 “老破小”学区房还值不值得买

在房产专家看来，优质教育资源的“开枝散叶”，让教育更加均衡化，老牌学区房的矜贵属性自然被不断稀释。与此同时，叠加人口趋势，学区房跌跌不休甚至是大幅补跌的行情就不难理解了。不过，具体问题还需要具体分析，在专家看来，市南中片区的问题在于需求量已经大幅减少，但是因为前几年超负荷招生，所以热门小学的高门槛还要维持几年。不建议市南学区房的持有者，特别是莱芜一路、德县路等学区房的持有者，在这个时候大刀割肉卖房：首先是因为青岛39中、26中和7中等名校的师资力量雄厚，升学率稳定，从教育层面人气不会衰减。此外，房价降到一定程度，租金回报率也会反超银行理财。老城区汇聚着名校和优质医疗资源，保证了市南中片区的基础圈层。所以，学区房如果太便宜，不着急等钱用，可以好好装修一下出租。在银行理财收益走低的情况下，没有必要贱卖出手。另外，市南中片区的自然环境和配套也非常成熟，地铁网密集。而且，随着新生儿的减少，在校生减少，老师的精力会更集中。另一边，浮山后和汽车东站片区的逻辑，与市南区完全不同。市南区是老房子间的竞争，是稳定的存量房市场。但浮山后、汽车东站则要面临十几个次新盘的压力。

不论楼市情况如何，有学区加持和没有学区加持的房子，最终在价值上一定会有体现。即使是在优质教育资源“遍地开花”的当下，市民买房时一定要有长期考虑、统筹谋划，提前了解所在片区的对口学校情况，不要等到孩子临上学时再“抱佛脚”。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中



学区房价格较高峰时接近腰斩。