



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000



资料图片

7月30日晚,青岛市市南区教体局发布《2022年市南区义务教育学校入学学位预警》。其中明确规定,2025年将在青岛莱芜一路小学、青岛德县路小学、青岛市市南区实验小学、青岛镇江路小学入学的学生,落户时间需限定在2022年8月1日前。而在这之后落户的,将由区域统筹安置就读。这就意味着,想上这几所小学需要从之前的提前一年落户,变为需提前2至3年。这还是今年众多学位预警的一部分,在此之前已经有18所学校先后发布了学位预警,但大多数需要提前一年落户。学位越来越紧张,学区房也成了紧俏货。从今年的学位预警来看,学区房已经不再仅仅局限于市南老城区,崂山区、浮山后等区域选择更多,让买学区房的烦恼不再局限于“价格”。

入学预警为何密集发布?

家长都想给孩子提供更好的教育,按照就近入学的政策,在好学校的学区内买房基本就能实现,这也就催生了学区房的诞生。现如今,频发的学区预警在提醒你,仅仅靠买房也可能没办法入读名校。是什么原因促使学区预警频发?记者查询到了市教育局每年招生季公布的数据:按照市教育局每年招生季公布的数据,2020年全市小学一年级计划招生11.6万人,2021年全市小学一年级计划招生12.08万人,2022年全市小学一年级计划招生12.8万人,数据确实在每年递增。

综合各区来看,其中市南区2022年一年级入学计划比毕业班增加1300余人。今年市北区小学一年级预计招生12500人,较毕业生增长2700余人。李沧区今年小学一年级计划招生约1万人,较今年六年级毕业生增加了3900人。崂山区今年一年级新生招生计划增加600余人。

不断增加的入学人数背后有客观原因,也有主观原因。其中客观原因方面,有教育从业者告诉记者,2016年二孩政策全面放开后,如今他们即将到达入学年龄,所以今明两年将是“二孩”入学高峰。除此之外,也有家长的主观原因,对于孩子教育的重视,让很多家长开始追求更好的学校,对优质教育资源需求更加旺盛,如此带来更多家长争抢相对稀缺的教育资源。

学区房还会只涨不跌吗?

学区学位预警,最直接的影响当然是房价的变化。过去很多人热衷于买学区房,除了给孩子提供优质的教育资源,还有其强大的保值功能。尤其是市南老城区的学区房,因为资源稀缺,价格增速一直超过普通住宅。只涨不跌,给了很多人买学区房的底气。可进入2020年,人们发现学区房涨不动了,而在今年分析数据后会发现,学区房价格真的出现了下跌。

家长王先生两年前在市南某小区购买了一套学区房,“小区很老,房子也只有50平方米左右。”如今两年过去,孩子已经成功入学,王先生正着急把这套房子卖掉,“去中介打听价格,房子比买的时候跌了超过20万元,而且还不一定好出手。”王先生说以前都说买学区房像击鼓传花,不知道何时起政策改变房子却砸在手里,他感觉这“花”可能传不下去了。“现在就想赶紧把房子卖掉,本来孩子不去这所公办学校,要去私立学校,这笔钱就当做是给他交学费了。”王先生这样自我安慰。

不只有王先生这样的实际案例,学区房价格下跌也是有具体的数据支撑。以这次学位预警的市南区实验小学为例,在学区范围内的湛山小区,安居客给出的小区均价,2020年9月为5.2万元/平方米,而2022年8月最新的均价仅有4.6万元/平方米,房价几乎跌回了2017年的水平。而市南区最热门的江苏路周边,同样是安居客提供的数据,周边均价从一年前的8.5万元/平方米回落至7.3万元/平方米。

是啥影响学区房价回落?

家长对优质教育的巨大需求没有改变,那学区房为什么会出现价格回落的现象?记者在市南实验小学附近采访中介得知,这次的学位预警的确给房价带来了不小的影响。“这里的房子比大学路那边新一些,但房龄也不短,谈不上好的居住体验,说白了家长们看好的还是这片的学区。”有中介直言,现如今就算在这里买了房,未来两三年孩子也没办法保证能去片区的学校,于是很多家长就开始打退堂鼓。“而且现在学区也有了更好的选择,比如浮山后,还有崂山区、李沧区,都有很多不错的学校。”该中介人士分析道。

而另一位房产业内人士则告诉记者,以往是学区来影响地产市场,如今却出现了倒挂的现象。“市南区近几年几乎没有新小区出现,直接导致了大量居住人口的外流,他们也带走了很多优质生源。”这位业内人士告诉记者,在市南区除了沿海新添的少数高端住宅外,这几年几乎没有新盘出现,而老市南糟糕的居住体验,无论停车还是小区环境都没办法与崂山区和市北区很多新建小区相比。外流的居住人口带走了很多优质生源,这也是近几年市北区、崂山区学校在中考中表现优异的原因之一。

当然,学区房价格的回落也离不开近几年教育资源均衡地发展。除了顶级名校之外,其他优质教育资源变得不再那么稀缺,过去的老学区房价格自然也就绷不住了。由此,也带来了很多新兴学区的学区房价开始高位运行。

现在该怎么买学区房?

过去,想买学区房,整个过程还是比较简单,优质学区数量不多,只是价格较贵,只要等到钱买上房,再等孩子入学后把房子一卖,也许还能小赚一笔。可现在情形不同,且不说不断出台的学位预警,即便买了房都不一定能拿到入学资格。就算是顺利入学,房子也有可能出现价格下跌的风险。

想买学区房,有业内人士建议,首先买学区房谨慎购买那些仅有学区属性的老房子,目前学区房政策风险在加大,不确定性因素增加。一旦买了学区房,随着政策调整,都可能对房价带来波动和影响。其次,目前正处于二孩上学的高峰期,从频发的学位预警已经能看出趋势,所以有这两年入学的孩子,最好提前布局学区问题,以防政策调整。

但从长期发展趋势来看,一方面出生率并没有显著增长,另一方面房价还是在走下坡路。而且随着教育资源越来越均衡,学区属性在全部的居住属性中所占的比重日益降低。若想购买学区房,还是要从交通、商业、居住环境以及教育资源等方面进行综合考量。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

学位预警频发 学区房到底怎么买?

问题③

问题④



扫码关注
“青岛早报地产”