

# 学区房新势力崛起

新学区资源不断出现 老学区房打破只涨不跌模式

近日,连续多条消息,让很多关心孩子教育问题的家长有点绷不住。首先是7月31日市南多所学校发布学位预警,要想上市南名校可能要提前三年买房。而就在本周,青岛五十八中即将在青钢片区建设北校区,同时托管片区内两所9年一贯制学校的消息,也让家长们看到了新的希望。一方面是老的优质学区入住门槛越来越高,另一方面是新的教育资源日渐崛起,到底该去哪儿买学区房?这成了一道选择题。

## 新闻回顾

### 想上名校提前三年买房

7月31日,市南区中片区七所学校发布学位预警,其中青岛莱芜一路小学、青岛市市南区实验小学、青岛镇江路小学、青岛德县路小学,2026年将在以上四所学校报名的户籍适龄入学儿童,落户时间限定在2023年8月1日前。在2023年8月1日后(含8月1日)落户,符合当年入学政策的户籍适龄入学儿童,区域统筹安置就读。2024年将在青岛市实验小学、青岛文登路小学、青岛大学路小学三所学校报名的户籍适龄入学儿童,落户时间限定在2023年8月1日前。在2023年8月1日后落户,符合当年入学政策的户籍适龄入学儿童,区域统筹安置就读。不仅如此,2025年将在以上三所学校报名的户籍适龄入学儿童,落户时间同样限定在2023年8月1日前,安置办法与2024年相同。通过这些预警信息不难看出,要想稳稳地上市南区名校,至少需要提前三年入手学区房才有机会。

学位紧张,对于很多学龄前孩子的家长来说,最关心的还是学区房怎么选,才能用最实惠的价格,让孩子获得更好的教育资源。

## 市场表现

### 学位热了学区房却凉了

在2020年,青岛的一套“茅草房”也曾火出圈。这套建于上世纪20年代的房子,只有12.35平方米,属于莱芜一路小学学区房。挂出仅三天,便以84万元的价格成交。不过随后几年,大学路学区房逐渐淡出了人们的视野。直到这次预警,想上学需要提前三年购房,重新让大家开始关注大学路学区。为什么今年学位会如此紧张?据了解,2023年青岛市小学入学人数将迎来近年来最高峰,约有16.8万名儿童进入小学一年级,比2022年增加约4.3万人。分析认为,今年多所学校学位预警最直接的原因在于,2016年全面二孩政策实施后,2017年二孩生育达到高峰,这两年出生的人口陆续在2022年和2023年进入小学就读。

学位热了,学区房是不是也要跟着涨价?房产经纪人却给出了相反的答案。“学位预警对大学路周边这些学区房是个不利影响,原因很简单,未来两年要入学的孩子家长,是不会再考虑这周边的学区房了。”青岛链家商圈经理纪威特告诉记者。当然,这也不绝对,因为此次预警的学校不包括太平路小学,作为市南中片区的热门学校,太平路小学也有优质的对口初中资源,此次预警之后只有太平路小学可选,这势必会造成太平路小学学区房子涨价。

实际上,从2020年以后,市南区老学区房早就打破了只涨不跌的模式。“3月份我卖出的一套房子,家长就是为了孩子上学在2020年购买的,当时成交价在210万元左右,而今年卖出的价格不到170万元。”江苏路附近一房产中介告诉记者,当时家长也是一降再降才出手。“当时家长很无奈,告诉我说,就当是让孩子上了私立交的学费吧。”据这位中介介绍,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,几乎不能住人,也都是5万元以上,而且几天就会出手。但在2022年之后,房价却是断崖式下滑。“很多人开始关注居住环境,不仅仅是好学校,也得住得舒服。”链家地产商圈经理孙鹏分析,眼下市场观望情绪严重,对于只有学区属性,没有居住属性的老学区房来说,价格更容易受到市场大环境的影响。当然,除此之外,“好学校越来越多了”也成了老学区房不受欢迎的原因。



制图 修德鑫

## 购房建议

### 很多新学区可以多留意

随着大学路片区逐渐淡出人们视线,浮山后成了近几年学区的热门。实际上,市南并非唯一发布学区预警的城区。近几年来,市北、李沧、崂山等城区因为适龄入学学生源持续激增,部分热点学校招生安置压力不断加大。据了解,目前,市内四区发布学位预警信息的小学共有24所。市北浮山后的多所学校在5月就发出了学位预警,当然在这背后其实也是青岛优质学区越来越多、越来越分散。2022年出台的《青岛市基础教育优质资源倍增三年行动计划》明确提出,推进学位充足供给、新校高位发展、初中强校提质、特色高中创建、优质资源扩容等十大行动,计划用3年的时间,实现基础教育优质资源倍增。在新校建设方面,实行优质学校“一长多校”办学模式,仅今年秋季学期就将新启用小学25所、初中(含九年一贯制学校)12所,更多孩子有机会在家门口接受优质教育。

以浮山后为例,同安路小学扩建、同德小学即将在今年招生,老的教育资源得到提升的同时,又有多所优质学校加入。而在高新区伴随人口实现“跨越式”增长,不仅实现了产业的跨越发展,更迎来了教育资源的大爆发。

2017年,被各方寄予厚望的青岛中学在青岛高新区正式成立,青岛中学因其牵手全国教改前沿的北京十一学校打造从幼儿园到高中13年一贯制的培养模式而备受岛城市民的关注。青岛中学掀开了高新区作为优质教育聚集地新的一页。2022年,青岛高新区管委、城阳区教育和体育局与青岛三十九中、青岛五十八中签订合作办学协议,青岛三十九中、青岛五十八中分别将青岛高新区第一实验初级中学、青岛高新区文典路学校纳入集团化办学,让这里成为新的教育高地。

## 相关链接

### 购买学区房时间很重要

前面提到,现在到大学路片区买房,最早入学时间要在2026年以后,所以购买学区房时间一定要早打算。这个不仅仅是针对大学路周边,今年5月浮山后学区也发出预警,需要提前一天落户。而作为新晋学区的高新区,更是采用积分制的入学政策,越早入住积分越高,入学名校的机会也就越大,要想孩子享受好的教育资源,提早打算才是最重要的。

## 行业新闻

### 青岛住房公积金实现“无感签约一键提取”

曾经需要提供借款合同、还款明细等各种资料,经人工审核才能办理的商业贷款提取住房公积金业务,如今在青岛可以网上申请,实现“无感签约一键提取”了。记者从市住房公积金管理中心了解到,这种做法在全国尚属首创。

让数据多跑路,群众少跑腿。据市住房公积金管理中心工作人员介绍,“无感签约”业务是指符合条件的主借款人,在“青岛公积金”个人网上营业厅(包括电脑端和移动端)申请“商贷自助提取签约”或“还贷提取”业务时,对联网校验通过的情形,系统自动合并签约和提取环节,职工一键即可提取,进一步缩短了业务办理所需的步骤和时间,真正实现了“无感”体验。目前,浦发银行成为我市首家“无感签约”合作银行。

工作人员告诉记者,市住房公积金管理中心始终将提升住房公积金缴存职工办事便捷度放在重要位置。通过前期的大量工作,市住房公积金管理中心积极打通合作银行联网数据,突破异地商贷数据共享限制,合作银行全国范围的住房贷款均可在线上提交“无感签约”申请;市住房公积金管理中心持续升级线上服务,系统自动实现商贷自助提取“无感签约”时,可同步计算可提取额度,职工无须提交任何材料,动动手指便可完成提取全流程,提取资金秒批到账,极大提升了办理效率。

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
**82888000**

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏