

要读书,先买“黄金屋”?

学区房里面的那点事儿

前言:书中自有黄金屋,书中自有颜如玉

在限购令和新国五条政策影响下,新房市场回归了理性,二手房市场陷入了观望期,但是学区房仍然备受瞩目。同时,现

在正值“小升初”关键时期,家长对于学区房的关注度在每年的这个阶段都会更上一层楼。学区房价格难免会水涨船高,让不少

家长望洋兴叹:之前读书都是为了“书中自有黄金屋,书中自有颜如玉”,而现在读书之前要先买或租“黄金屋”了。

定义:优质教育资源簇拥左右

那么,为何学区房成为“黄金屋”,价格要高于周边普通房源?家长在选择学区房的时候应该注意哪些问题?笔者逐一分析学区房价值,以供大家参考。

学区房通俗点讲就是周边有丰富的教育资源,有中小学、幼儿园,甚至还有大学,学校资源的集中导致“一站式”教育的实现,这有可能对于教育资源集中的板块内的一些楼盘销售比较有利,所以这些板块楼盘会打出学

区房的概念,这是比较通俗的理解方法。

举个例子——铁塔寺小区,房龄多在20年以内,最关键的是,距离大市机关幼儿园、东门小学、霍家街小学、济宁一中(双校区)等学校基本都在200米之内,而距离附中、十五中学、运河实验中学等也在十分钟路程之内,可以说是市城区学区房典范。此外,红星八号也主打了学区房宣传,实验小学、附中大大加持了房源价

值;最离谱的是,中区机关幼儿园仅与其一墙之隔。而这两个小区的房价自然不便宜,已达每平方米7000元以上。

实际上在一些学校或者一些政府的政策层面,可能有这样的提法,一个学校可能在这个区域只能几个楼盘或者周边几个小区,只能这些小区的学生能在这里上学。从这个意义上来讲,这几个小区也可以称之为学区房,这是简单对学区房的解释。

探究:学区房贵的有道理

那么,为何学区房成为“黄金屋”?为什么学区房的价格比周边普通的非学区房高出10%呢?我们不妨从以下几个方面来分析下原因:

第一,基差地租理论。学过政治经济学的人都知道,一个地块投资的要素越多,那么,这个地块的价值相对就会越高。从这个角度来理解,学区房其实是给当地一个地块开发投入了更多的资金。从土地的价值角度来理

解,这个价值可能进一步优化或者升级了,所以从基差地租理论来讲,它应该来说是可以比其他非学区房这一块价值更高一点。

第二,从人们对于区域市场的认知角度来讲,一般情况下人们对于某一个区域板块,包括比如说某一个学区板块,都有一个习惯性认知,如果大家习惯性认知这个板块了,那么有学区房这样的一个板块,有可能价格会稍微高一点。也就是说,

认知度不高的板块有可能稍微低一点。

第三,跟购房者的学区房情结也有关系。一般情况下每个家长都希望自己的孩子能够有一个很好的成长环境,有一个很好的教育背景。包括安排学校教育资源、交通成本这块考虑等等各方面,都希望离学校近一点,有这个学区房的情结,一定程度上也使学区房的价格有一定的上涨。

问题:不是所有的学校都叫“好学校”

我们平时在选择学区房的时候会出现哪些问题呢?

第一,现在学区房产权的问题,现在学区房主要是有两类。一类就是开发商自建的一些学校,包括有一些开发大型社区的房企为了楼盘更好地销售,自己小区内就配建一部分学校的配套,这是一种方式。另外一种,社区旁边有学校的一些资源,周边几个社区共享这些教育资源。

从这两种学区房的楼盘来看,总体来说不同的学校包括和政府谈也好,和开发商谈也好,可能有不同的合作方式。比如说公众民办也好,

也包括有一些私立幼儿园,有很多产权方式,产权不清晰的话有可能会影响未来孩子就读的问题。有时候学校因为产权的问题经营不了了,大家在选择学区房的时候一定要认清这一点。

第二点,学区房教育质量的问题。很多学区房采取一种引进或者合作的方式,比如说我们引进某某名校的教学资源,你过来的师资力量可能不直接是本部学校的,有可能通过一些外聘的,或者有一部分是学校本部资源,再加上另外的一些招聘的教师资源,共同把这个学校学区房这一块来做好。但是实

际上有可能由于前面这种合作方式的原因,会存在一些教育质量方面的问题。

第三点,或许存在生源的问题。现在来看一些新建的项目或许自住、婚房的需求比较多。可能当前3年至5年内学校生源不存在太大问题。但是校区一旦建立比较成熟了,现在新的一拨学生,学校就读完毕了,这个学校未来怎么办?

有没有持续的生源来支撑学校的发展?这个可能是政府和开发商考虑的问题,如果闲置了学校后面怎么处理?怎么来服务我们小区?这些方面也应该综合考虑一下。

建议:合理配置教育资源才是正道

最后,针对以上问题,笔者给购房者、相关部门、开发企业包括学校提几点建议:

第一,望相关部门在规划这一方面,多考虑教育资源在各个区域合理配置:应该配置什么学校?学校配置多大面积?到底什么样的状况?按照规定,每千人学校的配置面积大概是在600平方米至1200平方米。如果按照这样一个规模,一般情况下周边一所小学可以服务大概8000人至15000人

的社区,按照这样的配置标准来合理衡量周边的居住社区到底有没有这样的市场能量。

第二,对于学校的师资力量、教育质量这一块一定要严格把关,不能因为这种合作方式或者其他原因影响到我们购房者的权益。

第三,对购房者的一个建议,购房者在选择学校的时候,要多观察、对比、比较,然后多渠道来问。同时,也要树立维权意识,如果开发商或

者学校承诺某一方面可以做到的话,这一方面站在购房者的角度来讲,留足自己的证据,未来一旦出现问题这方面的问题也有方法和途径来解决。

第四,对于开发企业,应该争取更多的优惠条件,尤其是要向政府申请更多的资源,为了引进更多的学校,来为我们购房者服务。这也能一定程度上推高楼盘品质,价格高一些也可以理解了。

(据《济宁晚报》)

