

家住北京市朝阳区的李晓晓女士春节前就开始在西城区物色学区房。她告诉记者，中介向她推荐的学区房大多是上世纪八九十年代建的，面积只有四五十平方米甚至更小。这些俗称“老破小”的学区房虽然年代久、环境差、面积小，可身价却很高，近段时间行情更是一路看涨。

据了解，北京一些家长在“买涨不买跌”心理驱动下，即便离孩子入学还有好几年，也希望尽快买房。海淀区某中介服务人员告诉记者，前段时间，学区房“出一套卖一套”。

业内人士普遍认为，本轮学区房“高烧”不退是因为：国家放开“两孩”政策后出生的儿童即将上小学，需求增加；疫情导致很多原本想送孩子出国读书的人打消念头，希望通过买学区房上好小学；经营贷、消费贷辗转进入楼市。还有分析认为，个别区域学区房涨价和北京房地产市场大势有关。2017年房地产调控以来，市场总体平稳，购房者进入观望期，积累了一些需求，近期有所释放。

此外，房地产中介机构违规参与炒作，也成为近期学区房上涨的一个重要推手。4月2日，北京市住建委发布消息称，针对群众反映强烈的房地产经纪机构炒作学区房行为，对海淀区万柳、翠微，西城区德胜、金融街，东城区交道口等价格快速上涨区域进行专项执法检查。在此次检查中，6家中介门店被要求暂停营业并整改，对部分中介涉嫌存在以隐瞒等不正当方式诱骗消费者交易、擅自对外发布房源信息、未书面告知规定事项等违法违规行为立案17起。

4月9日，北京住建委消息显示，近期开展房地产市场检查，26家机构被查处，被查的违规行为中包括炒作学区房。

本轮学区房上涨不止在北京，上海也出现了类似现象，引起了有关部门注意。上海市教育委员会于3月16日印发了《上海市高中阶段学校招生录取改革实施办法》，将市实验性示范性高中招生总计划进行了优化，通过名额分配的方式，使得相关区和初中获得更多的报考和入学机会，使得高中教育资源分配更加均衡。

学区房价格上涨现象不仅出现在一线城市。近期，合肥也出台了房地产调控政策，其中之一专门针对学区房：自2021年新入学起，实行同一套住房，6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位。合肥市房地产研究所副所长凌斌透露，有关方面调查显示，部分不良中介机构掌握了大量学区房房源，利用经营贷全额购买，再通过高卖高买，误导学区房业主和家長。

上海学区房政策出台后，引发家长和业内人士讨论。他们认为，重点或优质初高中

资源定向向普通、郊区的初中和小学分配名额的措施，实际上早已在全国多个城市实施。然而优质教育资源周边的住房依然“一房难求”。当然，从长远看，政策将推动各地教育资源逐步走向均衡。

中原地产首席分析师张大伟认为，教育资源分布不均，是导致学区房价格高企的症结之一。目前，很多城市已经出台了一些举措，包括建设教育集团，优质学校帮扶普通学校，优质高中入学名额按比例分配给普通初中……以逐步实现教育资源均等化，但给学区房“降温”并非一日之功，仍需多方不断努力，持续推进。