

对于全国的房地产市场来说，优质学区房是个“永恒”受关注的话题。最近，深圳、上海等城市的学区和招生制度再传大动作，学区房也再次成为焦点。不过，即使在严厉的楼市调控前面，优质学区房似乎仍“我行我素”。

一涨再涨

“现在几乎找不到400万元以下的深中学区房了。”面的记者的咨询，在罗湖田贝片区从事房产中介的胡经理也觉得很惊讶，“去年疫情深圳房价上涨，优质学区房可以说是涨价的先锋。虽然刚刚深圳出台了二手房成交参考价，整体市场是降温了，但优质学区房还火着呢！”

走在田贝四路和贝丽南路，许多培训机构的广告和深圳中学初中部的学位房广告信息非常引人瞩目，最然周边多数为楼龄近20年甚至超过20年的小区，但因为优质学位的“加持”，价格水涨船高。以上世纪80年代建设的愉天小区为例，由于户型面积小，带深圳中学初中部和翠北小学双优质学位，而且带有可能的拆迁概念，一直是学区房投资者关注的小区。记者调查发现，目前该小区的二手房成交参考价为每平方米98800元，但一套35平方米的房源业主挂牌价已经高达670万，折合约每平方米19万元。“去年5月同户型的成交价还在465万元左右，前年同户型的成交价还在每平方米9万元，涨幅非常惊人。”胡经理表示，“春节过后优质学区房的需求还是很大，对于这种小户型，很多客户都选择一次性付款，所以不受参考价的影响。”

福田百花和红荔村片区是深圳传统的优质学区，这里的学区房价格更是坚挺。“参考价出台后这里的学区房价格没有下跌。”黄经理表示，“金茂礼都23平方米的房源现在业主挂牌价是730万左右，3月初刚卖了一套是720万元，客户一次性付款。”而在深圳，集团化办学的趋势下一些中小学会被较为出名的教育集团纳入旗下，也成为房价上涨的催化剂。“我春节前后在梅林一村附近看房，我看中的房源也从930万涨到960万，就是因为片区的学校被并入教育集团。”

在记者的调查访问中，几乎所有的被访问者都认为，深圳教育资源依旧紧张，优质的基础教育资源就更为紧张，而且均衡程度有待改善。优质学区房是刚需，所以更为保值，也更受投资客的青睐。“虽然不能说读好的学校就能考出好成绩，但小孩读完书或许还能赚到不少钱，能不吸引人吗？”黄经理说。

那么，非优质学区房和优质学区房的差别有多大？与愉天小区相隔不远的旭飞华达园，也是以小面积房源为主，二手房成交参考价为每平方米50400元，业主挂牌价在每平方米6万元左右。

满五，愉天小区 双地铁田贝站 深中翠北 中间楼层 南向

星级服务牌（深圳） 房源发布机构（已合规备案） 风险提示

486万

本套房源参考总价

98800元/平

本小区政府参考单价 (查看详情)

(非优质学区房和优质学区房的差别)



另据深圳市房地产中介协会最新公布的数据显示，上周(3月15日至21日)深圳二手房网签1026套(含自助网签)，环比上升3.8%。从连续4周的网签量来看，低位横盘的走势非常明显。

可以看出，优质学区房由于属性特殊，价格变动往往保持着自己的规律。

漫长的过程？

最近，上海学区房改革被迅速引爆。近日，上海市教委公布了《上海市高中阶段学校招生录取改革实施办法》，此次政策提出了“名额分配综合评价录取”制度，具体包括名额分配到区招生录取和名额分配到校招生录取两类，合计占市实验性示范性高中招生总计划的50%-65%，与改革前相比，名额分配比例进一步扩大。

上海易居房地产研究院发布的报告指出，此次政策提出是基于教育改革的目标和精神出发的，侧面也反映了2020年上海学区房市场的风险和问题。根据克而瑞数据库监测的数据，2020年全年上海新建商品住宅成交均价为55994元/平方米，同比涨幅为2.5%。而以去年学区房炒作较多的大三林板块(包括前滩)为例，其2020年全年新建商品住宅成交均价为99359元/平方米，同比涨幅为17.7%。自从上海出台“学位分配到各区”的入学新规后，学区房价格闻风而动，更有市场消息指出上海知名双学位小区梅园的房价便出现大幅下降，但这是否意味着外界所期待的市场拐点已到来？

“我不认为学区房会马上就凉了，但一直高烧不退的学位房，”降温“模式已开启。之所以说，上海新政无法让学位房从根本上降温，就是因为在优质教育资源缺乏

的情况下，单纯靠设计分蛋糕的规则，解决不了供需矛盾，缓解不了虎爸虎妈的焦虑。名校之所以有名，就在于喜人的升学率。高考看的是一本率、重本率，中考看的就是考取名校高中的比例。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

为实现教育质量均衡，近年来各个城市也推出了许多措施。而在深圳，深圳龙华区教育局近日修订了《深圳市龙华区义务教育阶段大学区学校积分入学办法一览表(修订稿)(征求意见稿)》。其中，对于入学积分的标准、深户和非深户在积分上的计算、大学区与单片区加分项等方面，向公众征集意见。只是，对于新的入学办法能否降低学区房之热，市场意见不一。近期，北京海淀区房管局联合区市场监管局对上地、万柳等区域房屋交易中介机构加大执法检查力度，对涉嫌炒作“学区房”概念、借机哄抬房价、代理未经房主书面授权委托房源等违规行为进行调查取证。

有业内人士指出，学区房是二手房市场的风向标，学区房市场一旦降温，所在片区的二手房价格也将不可避免地受到影响，这或许也是调控应该关注的重点。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，对于家长和购房者来说，在此类教改政策下，应积极理解政策改革初衷即“教育资源均衡化”的改革思路，理性择校、理性置业变得很关键。