

“2020年下半年换到西城学区，当时花了1600万元，现在裸房涨到接近2000万元了，家里人都很想卖了。但由于是大户型，成交不如小户型快，看房周期长、成交也比较麻烦。并且房子不足两年，要交高额的增值税。再加上房子本身也是自住需求，才忍着没有卖。要是房子和股票一样能高频、低成本交易，早就出手卖掉止盈了。”家住北京市西城区月坛片区学区房购房者王冉(化名)对中国证券报记者表示。

中国证券报记者了解到，西城、海淀、东城等北京知名学区自2020年下半年以来，房价出现快速上涨，短期内涨幅普遍超过20%。

不过，2021年新生入学招生政策及简章即将公布，对于西城区而言，将迎来实行“多校划片”之后的首次招生，也将为学区房市场增加更多变数。

### 半年多房价涨超20%

“跟我一批买学区房的人都赚到了快钱，半年多时间内，北京叫得上名的学区房普遍涨了20%以上。大户型的不太好出手，不然真的止盈卖掉了。”王冉对中国证券报记者表示。

针对这一心理，中国证券报记者询问了西城区多片区学区房经纪人。在他们眼里，高速上涨的学区房，购房者的这种心理已司空见惯。

链家西城区月坛片区经纪人李莉(化名)对中国证券报记者表示，短期内巨额“浮盈”的客户，如果要出售，首先要面临巨额的增值税。“2000万元的房子税费要100多万元，如果学位已经占用，房子相比没有占用的学区，要便宜几十万元到上百万元不等，如果有户口不能迁出，也需要缴纳高额的户口保证金，直到迁出为止。”

### 最新招生简章“箭在弦上”

有何影响？

每年5月，北京各个学校将对新生入学资质进行审核。在此之前，各区将针对小学、初中发布招生政策及简章。

对于西城区而言，即将公布的2021年新生入学简章，将成为实行“多校划片”政策后对外公布的首次入学政策。

回溯公告，2020年4月30日，西城区教委发布入学新规。规定自2020年7月31日后，西城区购房并取得房屋产权证书的家庭适龄子女申请入小学时，不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。自2020年起，西城区将对适龄儿童入学登记地址及就读学校实施记录，自该房产地址用于登记入学之年起，原则上六年内只提供一个登记入学学位(符合国家生育政策的除外)。

政策发布后，西城区学区房经历了短暂的沉寂和观望后，重回“一路高歌”的上涨通道。并且上演了一幕幕“抢房”大战。在中介口中，小户型不仅不能讲价，还需要加价、全款才能入手，动辄上千万元的“老破小”成为极为稀缺的购房资源。

“老破小抢完后，大户型从2020年下半年开始放量成交。全国的好学区都在涨，也不止是北京。一方面受到全国其他热点城市的影响，另一方面，疫情影响了高净值人群的投资渠道和孩子的升学渠道，本来不太好卖的大户型学区房成交变成了家常便饭。”

“大概2013年前后，西城区金融街片区的学区房均价只有7、8万一平米，现在均价基本都超过20万。西城学区房价格一直在涨。”西城区金融街片区多位学区房经纪人对中国证券报记者表示，“不管什么时候问，价格永远在涨，买了的一直在赚，观望的可能永远也买不起。监管不允许宣传涨价，但是一直在涨价是事实。以前是小户型涨，现在是普涨。”

多位地产观察人士指出，虽然招生简章还没有出来，但是，按照东城、海淀的先例，多校划片也要实行就近原则，买哪个片区上哪个片区的概率还是非常大的。但是，总得有一部分人会因为运气等原因，虽然在好的片区，但是被随机分配到差学区。这些从概率论角度，都是不可避免的。

## 北京西城发文

### 严厉打击炒作学区房行为

为维护西城区房地产市场平稳健康发展，坚决贯彻落实“房住不炒”原则，严厉打击哄抬房价、扰乱市场、炒作学区房等行为，按照市、区领导批示指示精神，4月16日上午，西城房管局联合区市场监管局、区税务局、西城公安分局对西城区房地产市场较活跃、房价较高的德胜街道、金融街街道部分房地产经纪机构开展联合执法检查。

各部门结合职责职能，重点检查了德胜街道我爱我家五路通北街店、链家黄寺大街店、金融街街道京城洪天房地产经纪有限公司疫苗接种情况、店面公示情况、房源发布情况、房地产交易以及租赁合同备案情况。一是针对房地产经纪机构是否规范

经营、是否发布虚假房源、是否存在炒作学区房行为进行了执法检查，针对涉嫌擅自对外发布房源信息、发布虚假房源信息的行为进行立案调查；二是针对买卖合同是否符合规范、是否存在阴阳合同行为进行了检查，并调取了部分成交合同进行进一步认定；三是针对是否存在虚假宣传、是否公示收费标准等情况进行了检查，对存在问题的机构当场指正，责令立即整改，现场已整改完毕。

此前，西城区房管局已通过实地检查、下发通知等方式在全区范围开展房地产经纪机构规范经营自查自纠行动，要求各经纪机构加强房源信息发布管理，加强经纪人员培训，严格规范业务承接，不承接、宣传委托价明显高于市场价的房屋，不参与“经营贷”、“消费贷”等违法违规房地产金融活动。

下一步，西城区房管局表示将继续通过执法检查、重点约谈、投诉处理等方式加强对房地产中介行业的监管力度，坚决查处违规发布房源信息、用不正当手段招揽业务、炒作学区房等行为。