

【现象】“现代孟母”重金购置教育大盘

随着城镇化的快速发展,城市人口不断增加,使得教育资源愈发紧张。

为了让孩子读到一所“好学校”,很多家长宁可掏择校费也要让孩子进有优质教育资源的学校读书。“学区房”概念由此悄然兴起且遭到火热追捧。

“我就是为了孩子能从小接受好的教育,哪怕价格高点,也要买到真正的学区房。”几天前,家在三门峡的刘女士到郑州对在售的有教育资源的楼盘逛了个遍,“现在还在上幼儿园,等房子交房,恰好到该上小学的时候,我会辞职专程陪伴孩子读书。”

如她这样让孩子从地市来到郑州就学的不在少数,而工作生活在郑州的年轻家长们在置业时则更注重教育资源的选择。

从价值上来看,学区房不但满足了居住需求,又有解决孩子上学问题的优势,学区房市场价格稳定且受宏观调控房

价的影响较小。统计数据显示,全国范围内学区房价格普遍比同类其他楼盘高出20%,即使价格如此居高不下,市场需求仍持续旺盛,越来越多的购房者开始把学区作为选择房产的首要指标。

教育大盘的市场潜力正在显现,对高端购房者而言,对教育资源需求更高,他们不仅要名校,教育配套还要能实现国际化。对此,有专家坦言,除了城市扩张、区域发展热点外,教育地产在哪里出现,哪里就必将形成新的置业热点。

这也使得教育配套成为房地产项目诸多配套中最重要的元素,甚至在某些时候,教育配套能够对于房地产项目的销售起到相当大的作用。据58同城房产频道报道,今年北京部分学区房涨价,每平方米甚至高达30万元。

实际上,正如专家所言,如果学校之间的差距依然存在,学区房就会有市场。

【分析】附加值高,坐拥名校带旺销售

对于房企而言,名校“傍身”,可以提升产品附加值。在当前激烈竞争的市场,联手名校成了一些品牌地产商驰骋郑州楼市的重要利器。

比如,瀚宇天悦配建了瀚宇实验幼儿园和九年一贯制公立学校——龙门路实验学校,引进郑州市第八中学、纬五路第一小学的师资力量。自从该项目亮相,就持续不断地热销,价格也是一路攀升,这与其教育资源的丰富关系匪浅。

锦艺城社区的宜居有口皆碑,其中已经投入使用的互助路小学锦艺城校区,教学环境好,设施优质,受到很多家长青睐,该社区在二手房市场的价格也维持在同区域较高水平。

而位于高新区的公园道一号内部也设有幼儿园、小学,且大手笔运作与郑州外国语学校联合办学,打造一站式教育体系,并助力政府打造翠竹教育一条街。教育资源优势令其成为区域内的颇受关注的项目,

未开先热。

近两年,同样由于拥有名校傍身而热销全城的还有建业贰号城邦、祝福红城等项目。建业贰号城邦为农业路文化路学区房,购房享建业小哈佛、文化路一小、省实验中学12年一站式教育体系。河南省实验小学和郑州市第八中学签约高新区落户祝福红城项目,两者均为公办性质学校。

总的来说,目前教育和地产的结合方式主要有三种模式。第一种,教育配套由政府提供,楼盘建在名校附近,占据“与名校毗邻”的稀缺地理优势;第二种,在新开发楼盘当中新造起一座名校新校区,既推动教育事业的发展,也借名学区打响了项目品牌;第三种,地产商在开发足够大规模的土地时,一方面为了楼盘销售,另一方面出于规划需要,配建幼儿园与中小学,完善地区教育配套。

『抢手货』学区房 辨真伪要有慧眼

傍身名校 带旺销售

炎热六月“考试季”,催热学区房置业。为了给孩子多份保障,“现代孟母们”不惜花费重金购置拥有良好教育资源的社区。

不过,有诸多前车之鉴告诉我们,如果因为楼盘配套名校而决定买房,一定要事先多考察,甚至可向教育主管部门进行核实。 郑州晚报记者 王亚平

【思考】“学区房”吆喝多 就读承诺细思量

因为多年来城市发展的原因,具备优秀师资资源的好学校多分布在传统主城区,而随着城市化进程的加快以及城市框架的拉大,巨大的学区房需求市场,让一批有实力的开发商不惜重金在社区内引进知名幼儿园或引进重点名校。

“对于楼盘联手知名学校这一现象应该理性看待,这一方面是开发商的无奈之举,很多时候经济开发比政府规划提前,导致一些新建楼盘周边的教育资源匮乏,楼盘引进教育资源,目的是为了服务业主。解决好了教育问题,也就解决了业主的大问题;另一方面,购房者要仔细分辨,一些开发商或许由于实力和资金原因,最终会无法达到卖房时的许诺。”有业内人士这样说道。

实际上,但凡有教育资源的社区抓住家长希望孩子上名校的心理,都会通过各种渠道花大价钱为自己的“学区楼盘”吆喝,在学区房

上做足文章。但是否真的只要购买了拥有学区资源的房子就能成功就读呢?

据了解,有一些声称签约名校,实际上只是离学校近,而只要在相应的学区范围内,学校该招的学生都会招,并不存在某一楼盘和学校签约,就会招收住在该楼盘的学生,而不考虑距离学校更近的楼盘生源。

还有一些承诺“即刻入学”,其实为“规划建设”。毕竟政府的城市规划建设并非一朝一夕完成,不少楼盘周边的学校还需要多年才能建成,且政府规划也可能发生变化,原本的“学区房”也许就会在学区范围之外。

对于购房者来说,在购买学区房时最重要的就是要以合同为准,现在的楼盘大多数都是卖期房,尽管宣传资料上说是建有教育配套,置业顾问也讲得言之凿凿,但往往口说无凭,写进购房合同才是最保险的。

【置业提醒】

选购学区房,可要仔细分辨,特别是那些声称有名校入学指标的项目,一定要落实入学指标,合同中最好有体现;其次查验学校实力,注意户口问题。

有些楼盘虽然与名校仅一墙之隔,但并不意味着就能进入该学校就读。虽然“就近入学”是指在距离居住地一定范围内的学校就读,但并不是指某个学生的家庭住址距离某一所中学最近就能就近入学,也不是指某一所小学距离某一所中学近就是就近入学。

按照相应规定,每个学

校的招生范围每年都会公布一次,但招生范围的确定是以小区或者街道整体划分,这就产生居住地与学校虽然仅一墙之隔,却不一定能被划进家长想要选择的学校的情形。目前市场上有些楼盘,将附近所有学校统统放进自己的楼书中来,并宣称自身为“学区房”,提高楼盘价格。

对于大多数家庭而言,买房是一辈子的大事,所以衡量房产价值最重要的还是小区环境、楼盘品质、物业服务、生活配套等“硬件”,其次,再看有无丰富的教育资源。

