

由于社会的优质教育资源总量不够且分布不均,便催生了“学区房经济”。一些优质小学和中学附近的房价和租金水涨船高,拥有良好教育资源的新建社区也能快速去化。不过鉴于学区房市场鱼龙混杂的现状,不少专家提醒购房者,置业学区房一定要谨慎对待。郑州晚报记者 赵娟

楼市重头戏,学区房成异化的“金融产品” “教育+地产”大势所趋,房企应凸显担当



【建议】
“教育+地产”大势当道
房企应凸显担当

在竞争日益激烈的当下,许多家长都不愿让孩子输在起跑线上。优质教育资源十分有限,“名校+名盘”成为开发商们一直惯用的营销策略。在郑州,不少新建楼盘纷纷与名校合作,以优质学区资源增加房子竞争力,但其中也不乏打着名校招牌卖房子的楼盘。

“一些楼盘为了能够吸引更多的购房者,会玩弄文字游戏,故意误导,让购房者以为它是学区房,等买房后发现不对时,已经太迟了;不少楼盘宣传中称‘毗邻xx名校’、‘周边有xx校’,销售人员也拿附近有名校为项目贴金,但很多楼盘尽管与名校相邻,甚至是一街之隔,却未必一定是该校的学区房;另外,一些名校学位优先,并不一定能够满足所有业主子女的要求,因此开发商在销售楼盘时,就会有先到先得的情况。”谈及因购买学区房出现的现实纷争,有业内人士这样总结道。

鉴于学区房市场鱼龙混杂的现状,河南瀚宇置业有限公司副总经理乔林辉建议说,“对购房者来说,在购买之前一定要先向教育部门多咨询,学区房并不是静态的,划片范围每年都会有调整,家长们要多留意各个学校的学区变动;另外要到学校进行调查了解,多向其他学生家长交流打听,实地考察学校各方面的配套,擦亮眼睛,以免出现花高价买房而孩子无法上重点学区的情况”。

对此,黄艳红也建议说:“目前郑州的学区房大多为两类,一类是离名校比较近的社区,属于名校的划片范围,可以为业主子女提供就学机会;另一类则是社区与名校合作,引入名校资源。不论是哪类学区房,在购买前,一定多咨询,对该区域学校就落户年限、入学年限、同一套房的名额标准等问题了解清楚,确定自己的购房行为和学校入学要求相吻合。”另外,在购买时建议最好购买那些小学、中学能够同时兼顾的学区房,这等于可以让自己的子女能在小学、中学阶段都有机会进入重点学校就读。

“针对学区房的种种问题,作为开发商来说更应该坚持诚实守信的原则,不仅要把真实信息提供给购房者,更应该兑现自己的承诺,做有责任的地产商。”段绍莉介绍说。

在当前教育资源的不均衡,优质资源的集中和稀缺的情况下,教育和地产结合,是一种开发趋势,实现了多方共赢,一方面充分发挥了优质教育资源的优势;另一方面,对开发商而言,提高了项目的自身价值,同时购房者也得到了实惠。但面对学区房鱼目混珠的现状,需要的不仅是购房者冷静对待,提高鉴别能力,更需要有责任的房企诚信经营,为购房者提供可靠的生活居住环境。

【案例】高价买了学区房,结果却未能如愿

“如果住不进一个好学区,孩子以后就进不了一个好的小学,进不了好的小学,就更进不了好的初中,进不了好的初中,没有好的教学质量保证,考进一所重点高中就没有保证,更不敢保证以后能不能考上好的大学,考不上好的大学,孩子未来……”6岁孩子的妈妈朱莉最近几天已近崩溃,朱莉说当初就是不想孩子输在起跑线上,才买了位于农业路与文化路交会处附近某楼盘所谓的学区房,当初承诺在这里买房的住户每户都有一个文化路

一小的名额。

如今让朱莉万万没有想到的是,当初和老公几乎用尽了家里所有积蓄买的学区房,现如今孩子却上不了学。

“当时的价格已经是每平方米一万多元,高出旁边同类房产价格至少两三成。”之所以决定花高价购置,朱莉说就是因为这会让她的孩子未来有机会入读名校。眼看孩子该上小学了,却被告知学校没名额了。突然变化,让朱莉当时的计划落空,气愤不已。

曾有业内人士评论说,在中国,与房子紧密相连的除了婚姻,便是学校。当越来越多的购房者把目光聚集到学区房时,为了迎合市场需要,开发商也将目光瞄向了学区,小区内自建幼儿园,引进高等教育资源。

在此背景下,以教育资源作为配套优势的项目大行其道。然而现实中很多“学区房”是赚吆喝,类似朱莉的例子还很多,不少人花尽积蓄买了所谓的“学区房”,却并未如愿“就近入学”。

【调查】“钻石级”学区房,单价比周边贵5000元左右

“让孩子接受良好的教育,可以说是如今家长抚养子女的重中之重。好学校,意味着更丰富的教育资源、更优秀的师资力量,更健康的校园文化,孩子的起点会更高。但是,由于教育资源不均衡,导致重点学校一校难求,这种情况下,学区房才被受关注。”河南亚星置业集团有限公司营销中心总经理段绍莉介绍说。

纵观楼市发展,尽管调控一路走来给楼市制造了起伏不定的变化,但学区房却依然需求旺盛。有机构曾作过一项调查,显示83.8%的学区房业主表示当初购买学区房主要是为了小孩子读书方便。“当代孟母”们为了孩子不输在起跑线上豪掷千金,无意间推高了房价。

据统计,去年上海学区房均价逼近4万元/平方米,较上一年涨幅约为

20%,高于上海全城房价16%的平均涨幅,而北京学区房的涨幅更高达35%,均价已超过4.5万元/平方米。从每平方米10万元到在北京西城区某二手学区房竟然高达33万/平方米,“天价学区房”的概念不断被刷新。

市场价格受供求关系影响,这直接决定了“学区房”无论在中国的一线城市还是二三线城市都是引发人们关注的“抢手货”。近日有报道称,有温州炒房者在北京1人抢下8套学区房。

作为省会郑州,随着越来越多的人涌向城市,以及生育小高峰的孩子步入学龄,重点学校拥有优质教育资源无疑会吸引家长趋之若鹜。当房地产项目和教育资源结下不解之缘时,学区房受追捧就是理所当然之事。一旦某个楼盘和优质教育资源有了合作,

其销售就不成问题。在郑州纬五路与经五路交叉口附近的房子,因“坐拥”纬五路一小、郑州八中,被业内称为“钻石级”学区房,每平比周边要贵5000元左右。在58同城房产频道,记者发现,但凡拥有良好教育资源的大盘,均受到购房者的高度关注。

“每到入学季,孩子上学问题总会困扰不少家长,热点学校名额少,且班级学生数量比较多,而学区房刚好能满足家长对孩子教育的需求,自然受追捧。另外,学区房的升值潜力较大,在学区房附近买了房,即使是为了孩子而来,等孩子毕业了,还可以将房子高价卖出或租出,升值空间稳定、巨大。”针对如今学区房的购买热潮,郑州清华园房地产开发有限公司营销总监黄艳红表示。