**北京学区房12万每平米起步 半地下室报价11万/平方米**

2017年03月16日 03:33

来源：中国证券报

编辑：[东方财富网](http://www.eastmoney.com/)

分享到：

[**209**人评论**10686**人参与讨论](http://guba.eastmoney.com/news,cjpl,617700376.html)[我来说两句](http://finance.eastmoney.com/news/1345,20170316720483883.html#newsComment)[手机免费看新闻](http://acttg.eastmoney.com/pub/web_app_zwy_zwwzl_01_01_01_1)

摘要

【京城“老破小”学区房上演春之狂躁 12万每平米是起步价】经过2016年一轮猛涨后，2017年的北京二手房尤其是学区房房价走势更加引人关注。中国证券报记者了解到，春节过后，北京不少学区房迎来一轮猛涨，一些知名学区房上涨10%以上。有中介人士甚至表示，单价低于12万元/平方米，都不能算是学区房。

　　经过2016年一轮猛涨后，2017年的北京二手房尤其是学区房房价走势更加引人关注。中国证券报记者了解到，春节过后，北京不少学区房迎来一轮猛涨，一些知名学区房上涨10%以上。有中介人士甚至表示，单价低于12万元/平方米，都不能算是学区房。

　　业内人士介绍，每年的5月1日是北京开始采集小学生入学信息的时间点，这意味着适龄儿童家庭需在5月1日前完成所在学区房的落户，因而每年春节前后都是学区房成交的高峰期。另外，受金猴年和放开二胎政策的影响，2016年北京地区新生儿出生数量超过30万人，不少家长未雨绸缪，在孩子出生时就参与到抢房大军，使得学区房更加紧俏。

　　专家提醒，购房者不仅要关注房源和房价，还应关注该学区学校的招生政策等信息，合理评估风险。

**学区房异军突起**

　　中国证券报记者近日走访西城区德胜学区了解到，该学区内一套学区房已由年前的12万元/平方米上涨至15万元/平方米。

　　除了价格高，学区房的成交量也远高于其他二手房。一位经纪人对记者表示，其所在的营业厅一位业务员2月份就在德胜学区内成交了4套二手房。而在安德路，短短300米的距离内就有五家房产中介，足可见附近的房市火爆程度。

　　据房产经纪人介绍，通常而言，重点小学学区内的房源才算学区房。自2015年北京采取就近入学的政策以来，此类学区房价格飞速上涨，短短两年间已翻了两倍。

　　学区房的房价要远高于同等条件的非学区房。例如，东城区各小学之间教学水平差异较大，学区房与非学区房之间的价格差异明显。重点小学的学区房价格大多涨到13万至15万元/平方米，而其他同等条件的非学区二手房的价格普遍只有9万元/平方米左右。

　　同时，房价也会根据对应学区的不同而有所波动。“家长在选择学区时会考虑诸多因素。”一位经纪人在向中国证券报记者介绍德胜学区的小学时表示，“育翔小学与西师附小的教学水平相当，但育翔小学六年期间要在三个不同校区上学；相比之下，西师附小的学生上学更加方便。”因此，西师附小的学区房达到15万元/平方米以上。

　　“选择小学时要关注小学本身条件，更要关注对应的中学及小升初政策。”上述人士表示，例如，东城区和平里学区的青年湖小学，在两年前刚被列为重点小学，但因为小升初可以直升东城区重点中学而受到关注。其学区房房价达到13万元/平方米左右，比周边类似的房源价格高出约2万元/平方米。西城区的金融街学区集中了北京四中、北京八中、北师大附属实验中学等一流中学，在小升初的电脑派位中，绝大部分学生都能进入重点中学，因此，这一地区的房价达到20万元/平方米甚至更高。

**“老破小”房型受追捧**

　　由于学区房价格高昂，总价较低的小户型成为部分购房者的选择。根据中介展示给中国证券报记者的成交记录，大部分学区房为50至70平方米、总价为650万至800万元的一居室或小两居室。房产经纪人介绍，大多数购买学区房的家庭资金有限，多选择换房而不是另购第二套房。小户型既能满足落户的需求，又能勉强满足居住，相对低的总价也利于日后出手。实际上，大多数家长购买学区房除了满足教育需求外，学区房还具备投资属性。这也是学区房长盛不衰的一个原因。近十年来，北京房价一直处于上升通道，学区房属于稀缺资源，涨幅远高于普通住宅。尽管不少学区房都属于“老破小”，但仍然备受追捧。

　　由于学区房单价高，半地下室也受到了一些预算不够的购房者关注。例如，实验二小德胜校区附近的一间在售半地下室，报价为11万元/平方米，比普通房型低2万元/平方米左右。

　　中国证券报记者随经纪人参观了一套58平方米的学区房。该房楼道内昏暗、破旧，电梯老化，仅有两间卧室而没有客厅。但报价达到了670万元。“购买附近房子都是为了孩子上学。”一位经纪人说，“这些二手房大多房龄较长，价格又高，单纯为了改善住房条件是不会在这里选择的。”在孩子小学毕业后，许多购房者会选择把房子再次出售，更换条件更好的住房。

　　在2016年以前，有些家庭为了落户而购买已无法入住的老旧二手房，或是过道、厨房等不能居住的房产。今年1月26日，北京住建委发布通知，提出住宅平房进行房产交易时，不具有居住功能的门道、厨房、厕所等，在房源核验和不动产登记过程中或将被标注记载。这意味着对于“过道房”的管理日趋严格，无法居住的房产将逐渐失去落户入学的功能。

**与教育资源息息相关**

　　面对居高不下的房价，多位业内人士表示，房价高的根本是由于地价高，降低地价才可控制住房价。然而对于学区房来说，影响其价格的不仅仅是地价，更与周边的教育资源息息相关。

　　2015年，北京市开始实施义务教育阶段学生就近入学的政策。此举的初衷是为了减轻中小学生负担，让更多学生享受到优质的教育资源。不过，这逐渐演变成一场“购房大战”，主要还是因为教育资源分布极度不均衡。

　　根据北京市教委的统计，2010年以来，北京市适龄儿童人数每年平均递增2万人，年均增长20%。随着近年来二胎政策的开放，未来几年中小学在校生的规模将大幅增加。而优质教育资源愈发捉襟见肘。全国人大代表、北京教育科学研究院的吴正宪调查发现，北京的小学师资力量奇缺，一些学校在编专职老师需求缺口高达47%。

　　多家房产中介对中国证券报记者表示，北京的优质教育资源过于集中，大多数位于海淀区与西城区。海淀区各学校之间差距较大。西城区由于重点中学比例远高于其他区县，一直以来都是北京教育的高地。因此，西城区的学区房更加受到热捧。近年来，西城区尤其是老西城的学区房尤其抢手。

　　作为购房者，政策层面的变化并不在掌控之中，但学区房的风险却不得不考虑。学区资源是学区房的核心价值，在一些出房量较大的热门学区，若学校未来没有扩招计划，很有可能在入学时面临踏空或学区调整的风险。一位学区房达人对中国证券报记者表示，购房者应客观评价风险，避免出现踩踏现象。“比如，在一些出房量大的热门学区，如果孩子落户年限较短，建议还是尽量避开热点，选择一些拥挤程度不是那么高的学区落户。”

　　目前，划片入学的政策刚刚进行了两年，未来对学区房的刚性需求将更大，优质的学区房源缺口会更大。