



中信建投证券
CHINA SECURITIES



2019年上海地区升学体系及升学政策研究

叶乐 、陈萌

2019年5月

执业证书编号 S1440519030001

执业证书编号：S1440515080001

目录

CONTENTS PAGE

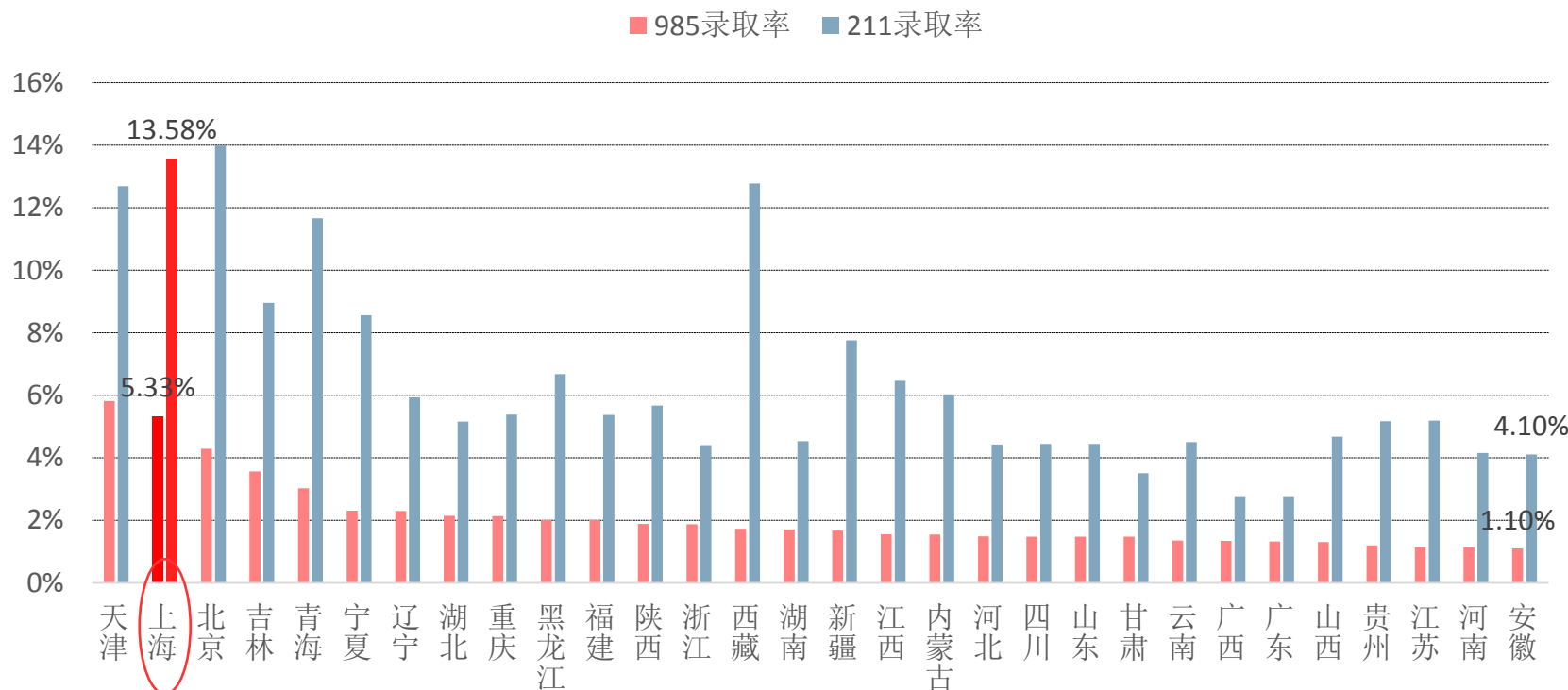
- 第一章 高考篇，如何进入国内名校？
- 第二章 中考篇，名额分配新政意味着什么？
- 第三章 小升初，民办占优下如何抉择？
- 第四章 幼升小，公民同招下如何看待学区房价值？
- 第五章 学区房，选购注意事项？

幸福的上海学子们，重点高校在上海录取率位居全国前列

第3页

- 2018年上海市参加普通高考的人数在5万名左右，本科高校的生均录取率约为82%，985+211重点高校的生均录取率约为15.5%，985高校生均录取率为6.7%。从2017年的录取数据来看，上海985学校生均录取率位居全国第二位置，接近安徽省的5倍。

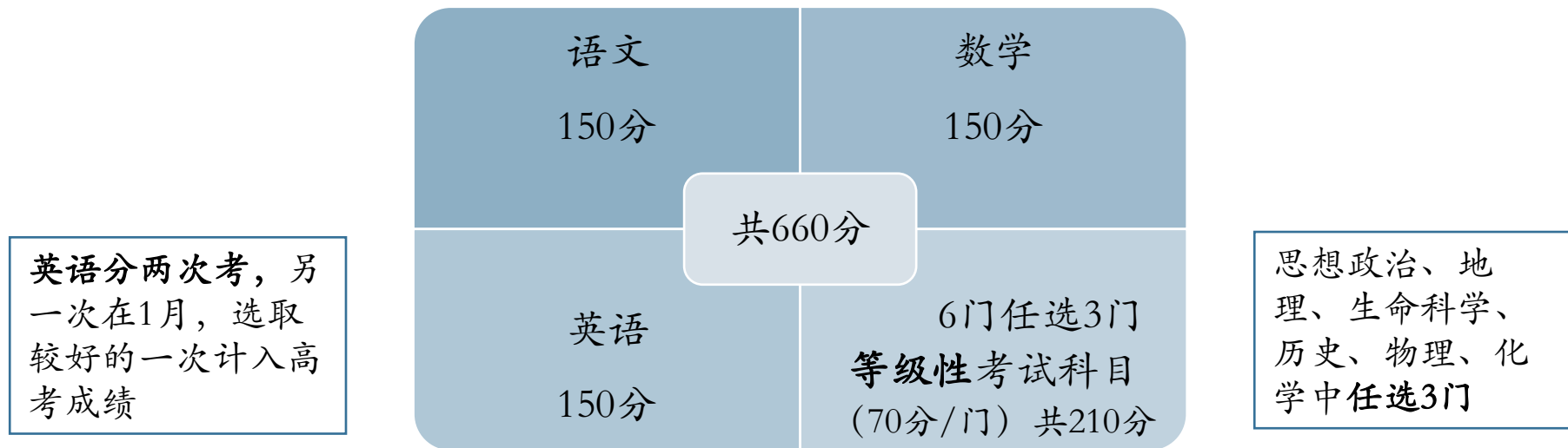
2017年普通高考各省级区域985/211高校的生均录取率



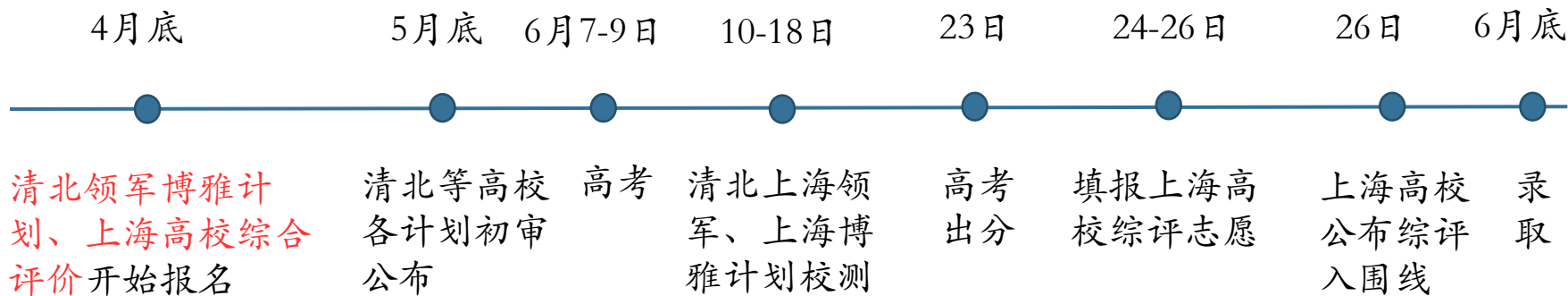
上海新高考政策，3+3科目、不分文理、合并一二本

第4页

- 上海高考“3+3”模式改革从2014级高一开始实施，不分文理，合并一二本批次。



- 各高校计划录取时间轴（博雅领军及综合评价招生在最前）



上海地区高考录取顺序分析

录取顺序		简介
提前 批次	综合评价批次	属于独立的招生批次，2018年扩展到在沪9所高校和浙江大学，且人数大幅增加
	零志愿批次	清华北大
	本科提前批次	综合评价录取试点，博雅、领军计划 属于本科提前批次，还包含一些特殊的专业，如小语种、军事院校、外交学院等
	本科艺体类批次	特长生，和大多数人没关系（与本科提前批次同时开展招生）
	地方农村专项计划批次 特殊类型	各类自主招生

➤ **录取原则**：一旦被前一批次录取，则后面的其他批次志愿自然失效，不能再参加后面的投档录取了。

➤ **零志愿批次**：只有北大和清华两所大学，这两所大学在后面的普通批次没有招生计划。（即为北大、清华在上海更好招生而单独设置的一个批次）

本科普通批次

- 清北的零志愿就是凭高考裸分录取（专业不一定全面）；博雅领军计划可以相当于复交的综合评价，既看高考分数也看北清组织的笔试面试成绩，适合综合素质高、面试能力强的孩子，自主招生是给有特长的孩子的，比如各类含金量高的比赛获奖者（全国级别竞赛）。

进入清北/复交有哪些录取方式？何种方式是主要途径？

第6页

- 博雅计划/领军计划是清华/北大为上海专设的高考招生计划，是其主要录取途径。

北京大学	18年录取人数	占比	清华大学	18年录取人数	占比
零志愿批次	24	23.08%	零志愿批次	24	25.26%
上海博雅计划	50	48.08%	上海领军计划	50	52.63%
全国博雅计划	6	5.77%	全国领军计划	6	6.32%
北大自主招生	15	14.42%	清华自主招生	8	8.42%
保送生	7	6.73%	保送生	5	5.26%
特长生	2	1.92%	特长生	2	2.11%
合计	104	100.00%	合计	95	100.00%

- 综合评价是复旦、交大等上海本地高校（9所）为本市专设的高考招生计划。

复旦大学（不含医）	18年录取人数	占比	上海交大（不含医）	18年录取人数	占比
提前批	28	4.43%	提前批	46	6.73%
普通批	27	4.27%	普通批	12	1.75%
综合评价	520	82.28%	综合评价	585	85.53%
自主招生	20	3.16%	自主招生	6	0.88%
保送生	22	3.48%	保送生	9	1.32%
特长生	15	2.37%	特长生	26	3.80%
合计	632	100.00%	合计	684	100.00%

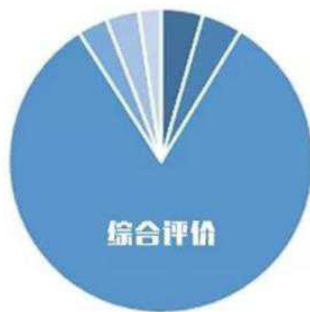
复旦、交大、同济、上外在沪招生更加偏向综合评价

第7页



2018复旦（不含医）在沪招生情况

复旦大学	录取人数
提前批	28 人
普通批	27 人
综合评价	520 人
自主招生	20 人
保送生	22 人
特长生	15 人

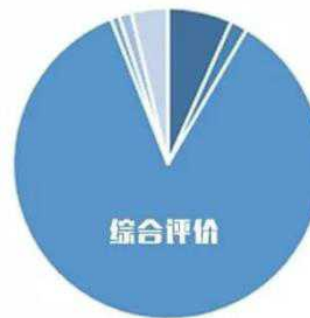


■ 提前批
■ 普通批
■ 综合评价
■ 自主招生
■ 保送生
■ 特长生



2018交大（不含医）在沪招生情况

上海交通大学	录取人数
提前批	46 人
普通批	12 人
综合评价	585 人
自主招生	6 人
保送生	9 人
特长生	26 人



■ 提前批
■ 普通批
■ 综合评价
■ 自主招生
■ 保送生
■ 特长生



上海高校在沪综合评价招生计划

	综评计划数	普通批计划数
同济大学	240	171
上海财经大学	100	287
华东师范大学	140	245
华东理工大学	164	525
上海外国语大学	80	121
东华大学	82	328
上海大学	80	1289

- 2018年复旦（不含医）、交大（不含医）、同济、上外的综合评价录取人数占比分别为82%、86%、58%、40%。
- 以下上海高校在沪的录取中综合评价渠道占比分别为：上财（26%）、华师（36%）、华理（24%）。

博雅、领军及综评录取如何排序？高考占6/7成+综评等

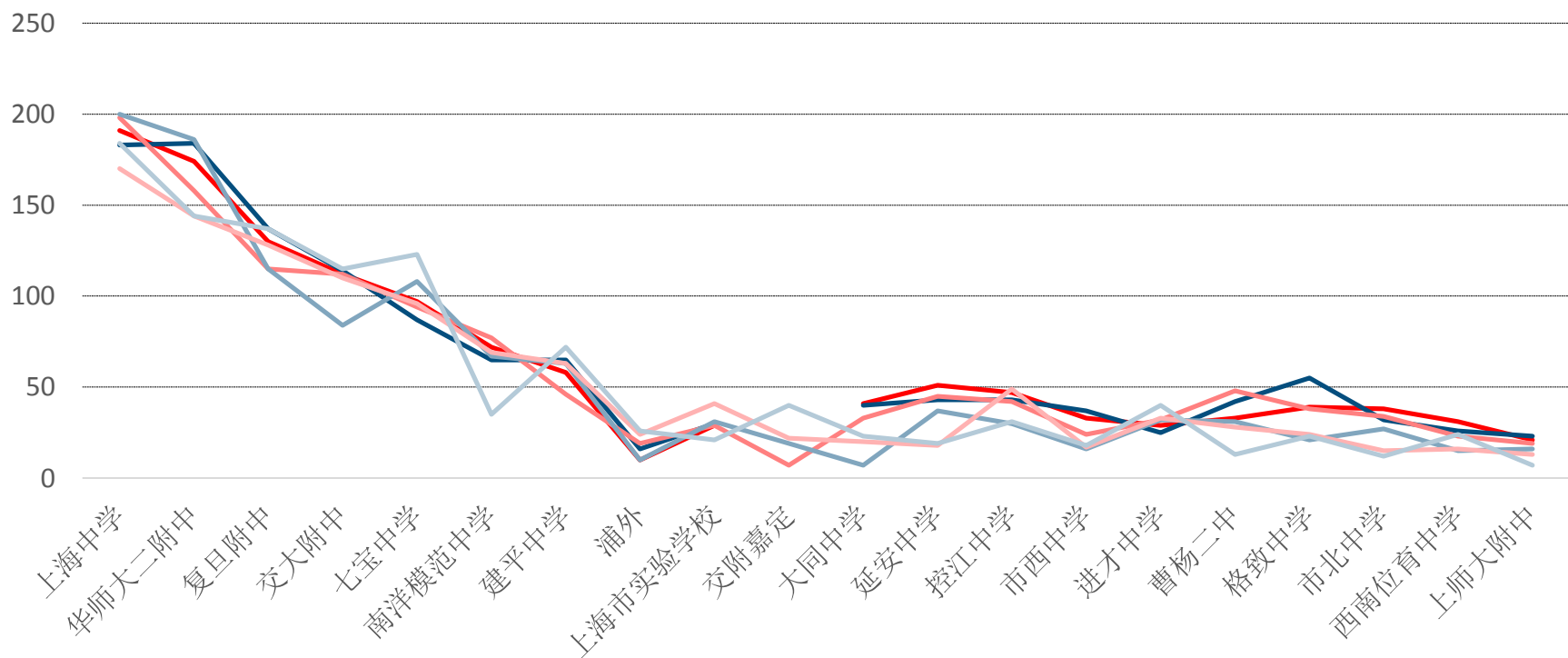
- 清华全国领军人才选拔计划、北大全国博雅人才培养计划，以及两校的自主招生、高水平艺术团招生和高水平运动队招生是与全国同步的博雅/领军计划项目，这也被很多家长称为“大博雅/大领军”。这部分学生，高考后无需笔试仅面试，且有保底降分，仅占招生比重6%左右。
- 清华大学上海领军计划和北京大学上海博雅计划招生是清华、北大为上海专设的招生计划。上海博雅/上海领军并不给予“降分认定”，而是通过“校测决定入围，综合分决定录取”的流程进行择优录取。高考结束后的一周进行校测，根据校测成绩公布入围名单（各不超过200人），高考成绩公布后按照高考校测“7:3”的比例构成综合分，清北从各自入围的近200人中择优录取50人。综合成绩=（高考成绩/660）*70 + （（初评+初试+复试）/100）*30
- 综合评价是包括复旦交大在内的9所上海地区重点高校和浙江大学针对上海考生招生计划。复交综评也不通过“认定降分”的方式进行录取，而是通过“高考成绩决定入围，校测后综合分决定录取”的流程进行择优录取。其中的综合分，由60%的高考、30%的高校自主选拔和10%的合格性考试共同构成，实际上起决定性作用的是占60%的高考和占30%的面试。

如何进入清北复交等知名高校？进入重点高中优势明显

第9页

2012-2017上海TOP20高中高考_清北复交录取人数

— 2012 — 2013 — 2014 — 2015 — 2016 — 2017



“四大天王” “八大金刚” 高中在清北非零志愿录取占比80% 第10页

- 2018年高考，上海高中通过**非零志愿批次（录取占比70%）**进入清北入围情况。

2018上海高考清华、北大自招综评录取数据

	全国博雅	全国领军	上海博雅	上海领军	北大自招	清华自招	总计
上海市上海中学	9	4	47	38	5	11	114
华东师范大学第二附属中学	6	4	48	35	12	5	110
复旦大学附属中学	3	2	18	16	2	4	45
上海交通大学附属中学		1	16	21	1	1	40
上海市七宝中学		1	8	20	3	2	34
上海市实验学校	2		16	4			22
上海市曹杨第二中学			8	6		1	15
上海市建平中学			6	6			12
上海交通大学附属中学嘉定分校			6	5			11
上海市松江二中			4	3			7
华师大二附中紫竹校区			4	3			7
上海市格致中学			1	5			6
上海市大同中学			1	4			5
上海市延安中学			1	3		1	5
上海外国语大学附属外国语学校				3		1	4
上海市行知中学			2	1			3
复旦大学附属中学青浦分校			2	1			3
上海市崇明中学			1	2			3
上海市晋元高级中学			1	1			2
上海市市北中学			1	1			2
上海市育才中学			1	1			2
上海市控江中学			1			1	2
上海市吴淞中学			1	1			2
上海市南洋模范中学			1	1			2
上海市格致中学奉贤校区				1			1
上海市第三女子中学			1				1
上海市闵行中学				1			1
上海市复兴高级中学			1				1
上海市市西中学			1				1
上海市青浦高级中学			1				1
总计	20	12	199	183	23	27	464

“四大天王”

上海中学
华师大二附中
复旦附中
交大附中

66%
占比

“八大金刚”

七宝中学
建平中学
延安中学
南洋模范
复兴中学
大同中学
控江中学
格致中学

14%
占比

2018年上海头部10所高中在沪上主要高校综评录取占比54% 第11页

- 复、交、同济、上财、华师、华理、上外、东华、上大均拿出部分名额在上海进行综合评价招生(复交约为80%为综合评价)，**2018届前十大高中录取占比54%**。

近4年上海9所高校的通过**综合评价**在上海各高中的录取情况

2018 届		2017 届		2016 届		2015 届	
七宝中学	186	上海中学	162	复旦附中	130	上海中学	139
上海中学	170	七宝中学	148	上海中学	122	华二附中	139
华二附中	151	复旦附中	145	交大附中	107	复旦附中	99
复旦附中	147	华二附中	136	华二附中	104	七宝中学	94
交大附中	142	交大附中	133	七宝中学	95	交大附中	78
南洋模范	102	建平中学	106	南洋模范	81	南洋模范	65
建平中学	86	进才中学	66	建平中学	81	建平中学	60
交附嘉定	65	松江二中	65	控江中学	64	延安中学	36
延安中学	61	奉贤中学	58	进才中学	56	进才中学	32
控江中学	50	交附嘉定	54	上海实验	48	控江中学	29
10 校总计	1160	10 校总计	1073	10 校总计	888	10 校总计	771
招生总数	2160	招生总数	2113	招生总数	1757	招生总数	1201
10 校占比	53.7%	10 校占比	50.8%	10 校占比	50.5%	10 校占比	64.2%

进入知名高中后升入名牌大学概率极大提升（以综评为例） 第12页

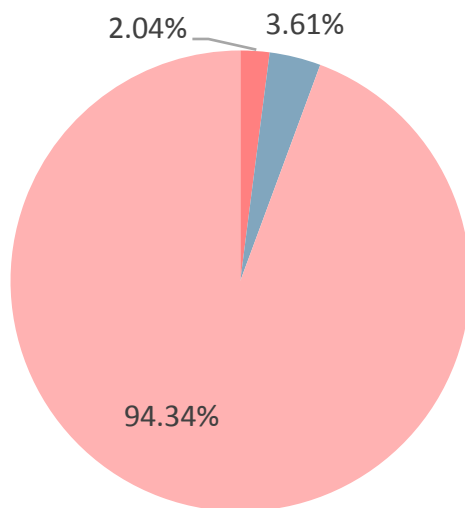
学校	2018高考综评					高三 总人	学霸率	2018 排名	2017 排名
	复旦	交大	复医	交医	同济				
上海中学	66	76	3	13	5	385	42.34%	1	1
复旦附中	94	15	8	6	10	365	36.44%	2	2
交附嘉定	11	27	2	10	4	160	33.75%	3	5
华二附中	44	67	7	4	9	390	33.59%	4	4
交大附中	28	77	2	7	17	400	32.75%	5	3
七宝中学	44	59	8	11	28	480	31.25%	6	6
交附闵分	5	9	0	4	2	80	25.00%	7	无毕业
华二紫竹	7	10	1	3	3	120	20.00%	8	7
南洋模范	18	32	6	10	8	400	18.50%	9	18
上海实验	20	10	1	4	3	220	17.27%	10	15
建平中学	25	22	3	4	13	480	13.96%	11	8
复附青浦	3	2	1	0	2	80	10.00%	12	无毕业
控江中学	11	9	4	2	8	350	9.71%	13	13
曹杨二中	10	12	1	3	8	360	9.44%	14	14
大同中学	13	6	0	2	4	285	8.77%	15	16
延安中学	11	6	4	1	11	380	8.68%	16	20
格致中学	5	10	1	2	6	285	8.42%	17	10
市西中学	6	6	1	2	2	255	6.67%	18	21
复兴高级	8	5	1	1	4	290	6.55%	19	12
行知中学	5	6	1	7	4	360	6.39%	20	17

但升入“四大天王”和“八大金刚”高中的学生占比不到6% 第13页

- 但名牌高中不是那么好进的！2017年上海约7.4万人参加中考，录取到“四大天王”的人数约为1512人，录取比例约为2.04%；录取到“八大金刚”的人数约为2674人，录取比例约为3.61%。

2017年“四大天王”、“八大金刚”及其他高中录取比例

■ “四大天王” ■ “八大金刚” ■ 其他高中



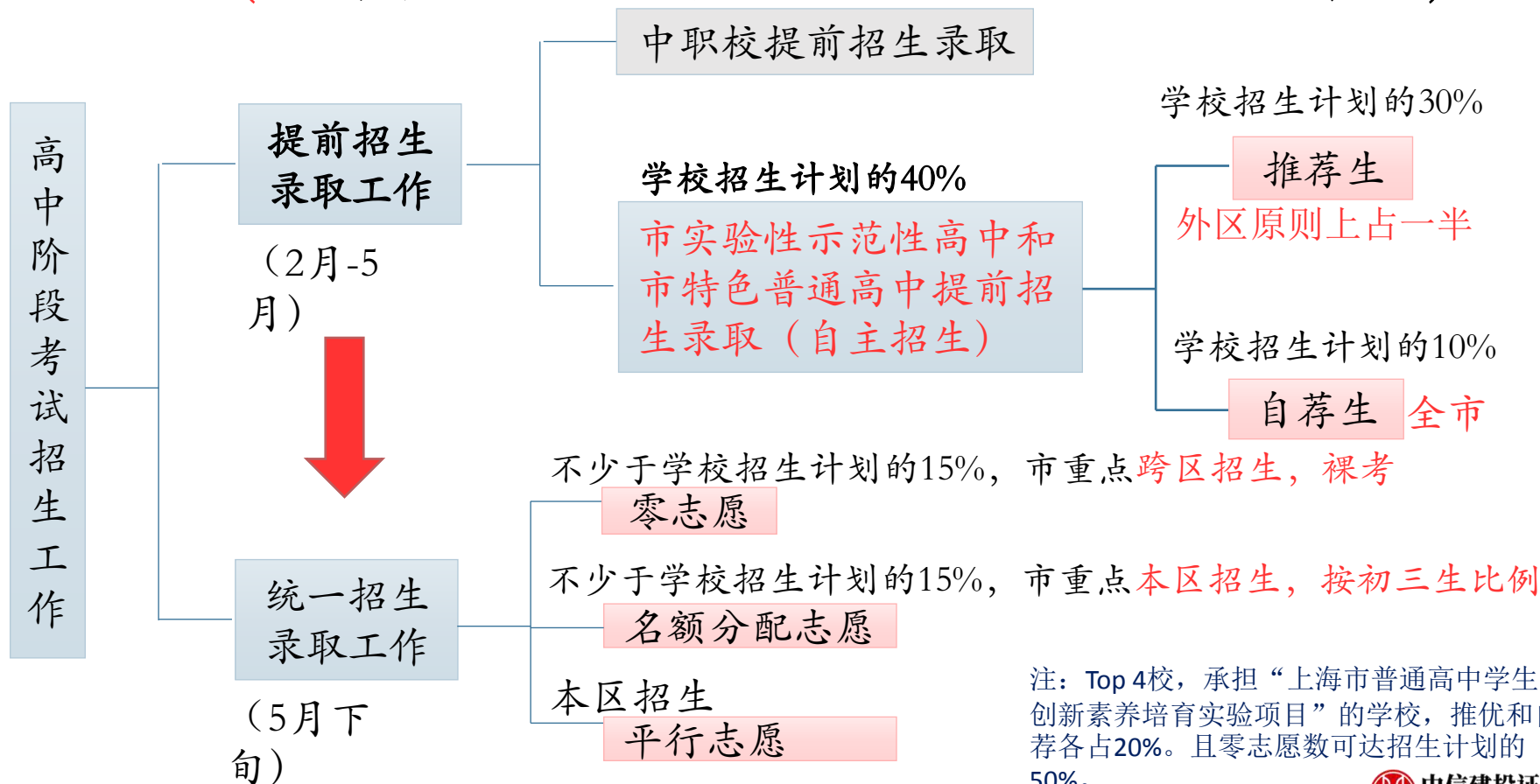
目录

CONTENTS PAGE

- 第一章 高考篇，如何进入国内名校？
- 第二章 中考篇，名额分配新政意味着什么？
- 第三章 小升初，民办占优下如何抉择？
- 第四章 幼升小，公民同招下如何看待学区房价值？
- 第五章 学区房，选购注意事项？

上海高中现行录取方式多样，提前招生和零志愿有利民办初中

- 根据《上海市教育委员会关于2018年本市中等学校高中阶段考试招生工作的若干意见》，2018年符合本市中招报名条件学生约为7.1万人，高中阶段录取率为98%左右。2019年高中阶段录取工作依旧采取原先的五种（推荐、自荐、零志愿、名额分配志愿、平行志愿）录取模式，**名额分配招生计划占比不低于总计划的50%**（包括推荐生名额分配、本区名额分配、零志愿名额分配三种类型）。



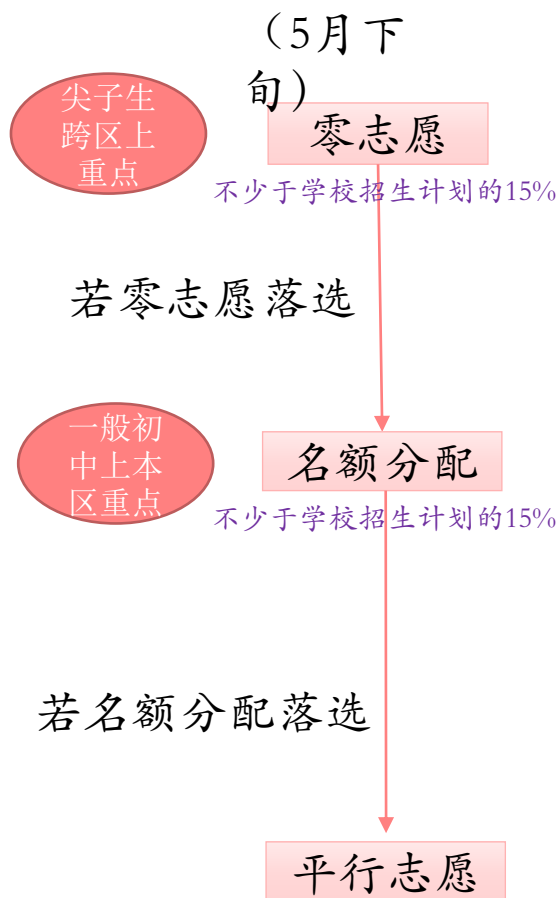
上海高中提前录取（自主招生）的推荐和自荐有何区别？

第16页

		推荐	自荐
不同点	执行者	初中就读学校 (一旦录取必须去)	初中毕业生本人执行 (录取后可选择去不去)
	志愿数	2个顺序投档志愿	2个同时投档志愿
	竞争范围	区内排位竞争	全市排位竞争
	人数限制	一般为初中学校毕业人数的 7%	无（符合条件的均可报名）
	征集志愿	可以填一个提前批征集志愿	不可以填提前批征集志愿
	招生比例	占市重点招生计划的30%左右 (四校为25%左右)	占市重点招生计划的10%左右 (四校为25%左右)
	志愿填报	网上填报志愿	网上填报志愿+自荐书
	学生类型	本市应届生	本市应届生
	录取	网上集体公布	高中通过电话/短信/邮箱联系考生进行
相同点	所有参加“提前招生录取”的考生都应参加中考并填写“统一招生录取”志愿表，达到最低投档线后即被正式录取，未达线则进入统一志愿录取。		

2018年中考录取零志愿、名额分配、平行志愿的录取顺序

第17页



零志愿：仅填报1所，由每个**市重点**（**不包括本区的**）拿出一部分名额，分配到全市各区（但不一定每区都有、不是分配到校）。**即：外区市重点在本区招生**

名额分配：仅填报1所，由**本区市重点**拿出一部分名额，分配到本区初中。但具体是哪个高中，需要各初中派专人去各区招办抓阄。每人只能填1所该初中分配到的高中学校。

即：本区的市重点在本区招生。

注：四校没有名额分配，跨区考、复读生、返沪生不可填名额分配。

(1-15) 平行志愿：由本区所有高中（包括本区市重点）向本区初中提供的入学名额。在这1-15个志愿中是只看分数的，若考分没够上1志愿分数线，但已上了2志愿分数线，则肯定能进2志愿的学校。

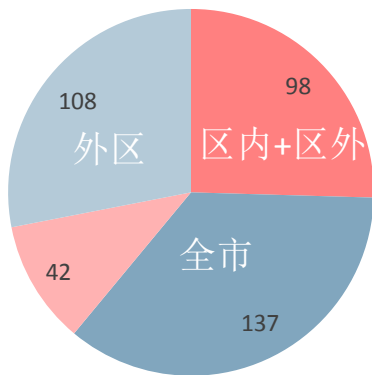
即：1-15志愿是本区高中招本区学生

但“四大”招生无名额分配志愿，推荐、自荐、零志愿为主

第18页

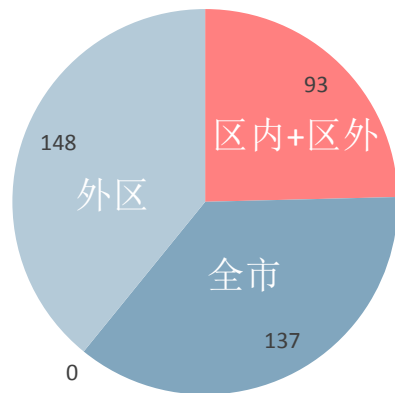
上海中学2017年中考录取情况

■ 推荐人数 ■ 自荐人数 ■ 平行志愿 ■ 零志愿



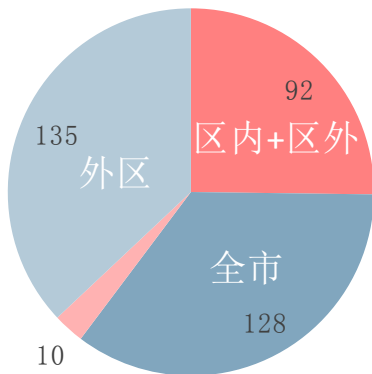
华师大二附中2017年中考录取情况

■ 推荐人数 ■ 自荐人数 ■ 平行志愿 ■ 零志愿



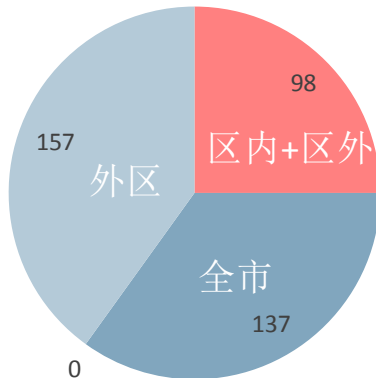
复旦附中2017年中考录取情况

■ 推荐人数 ■ 自荐人数 ■ 平行志愿 ■ 零志愿



交大附中2017年中考录取情况

■ 推荐人数 ■ 自荐人数 ■ 平行志愿 ■ 零志愿



1) 四大隶属于市直接管辖，不属于区，是没有名额分配的；

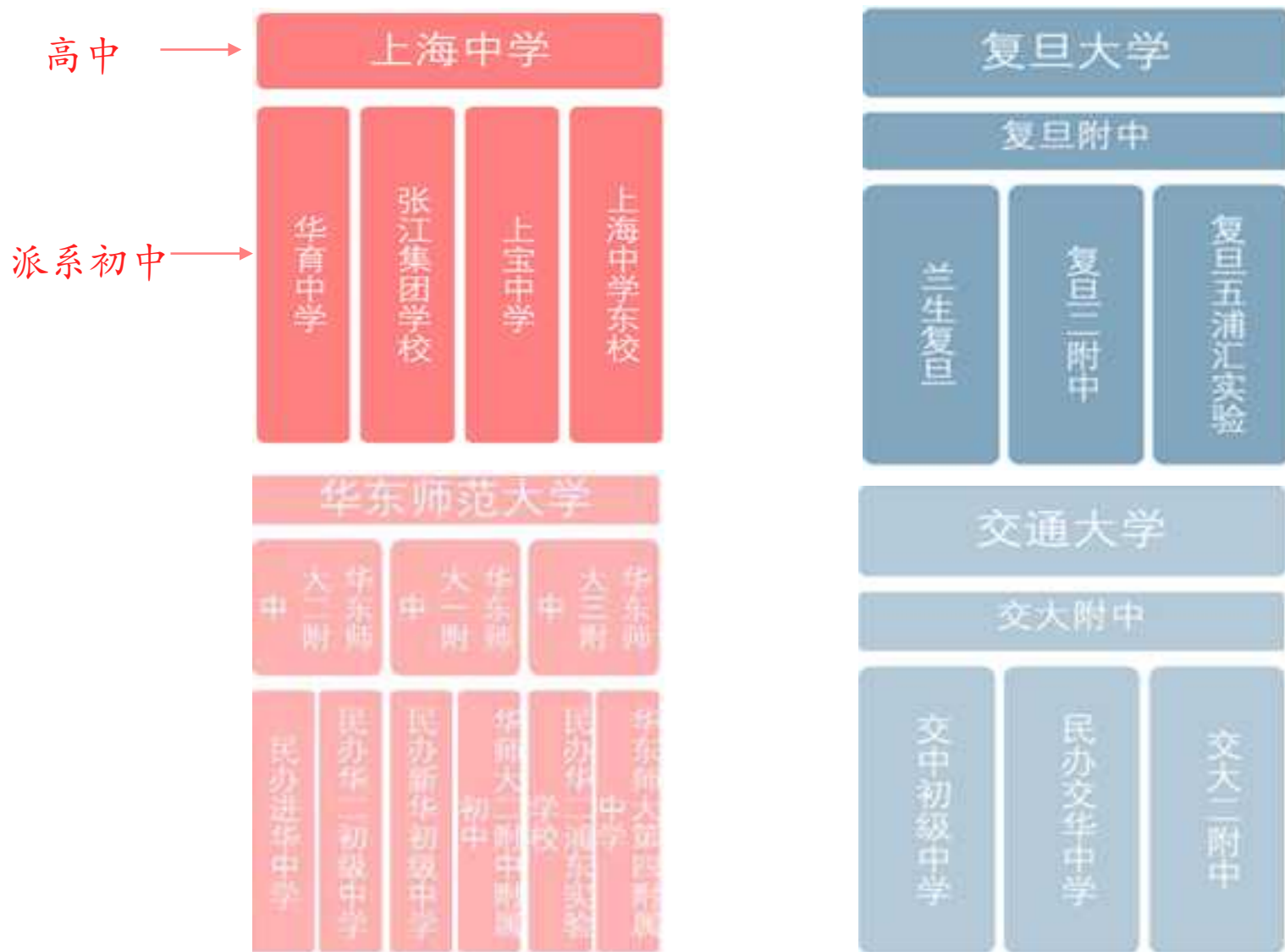
2) 自荐和零志愿占比高，反映出其更多想招全市的尖子生

头部初中进入知名高中概率更大

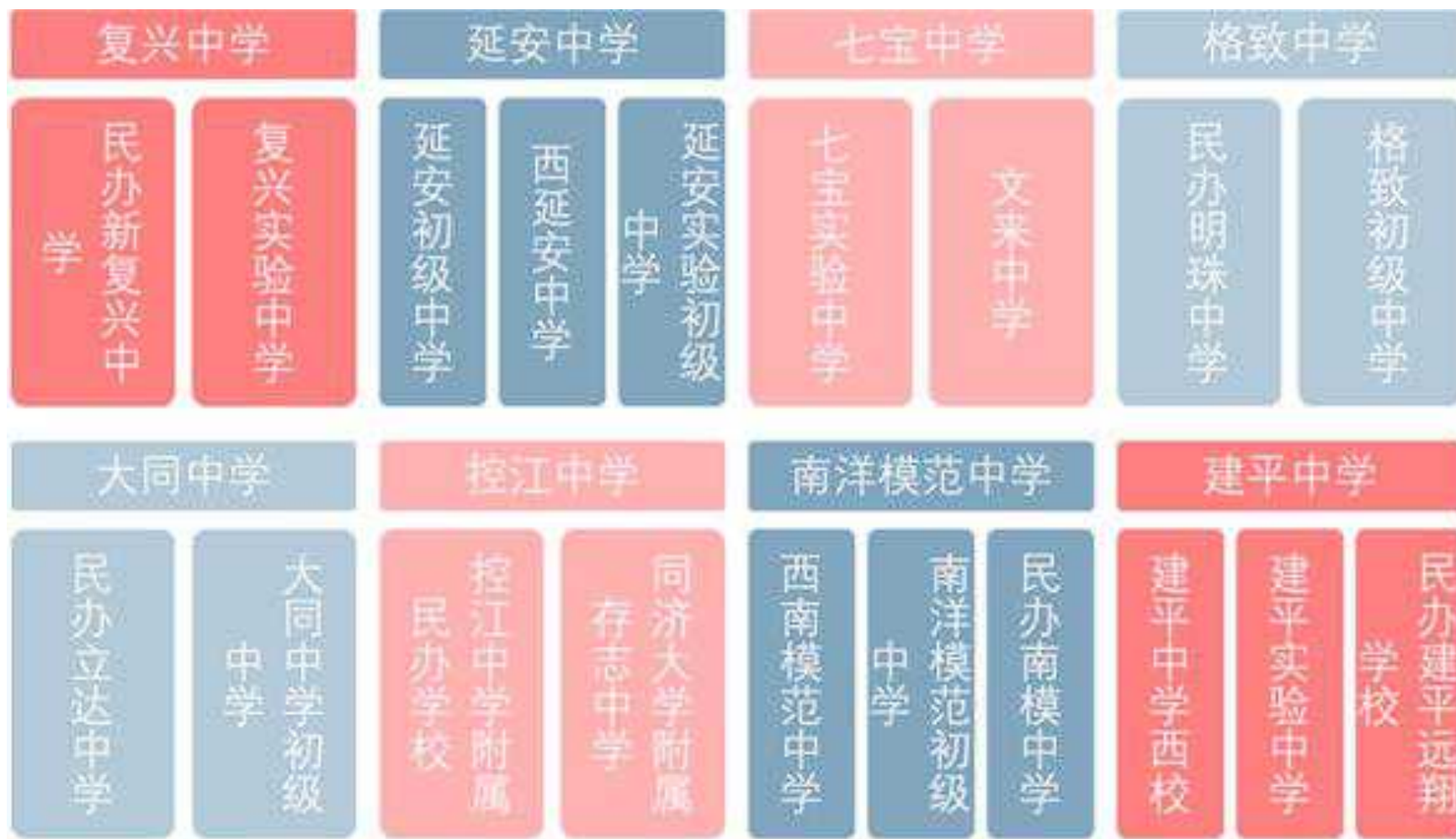
初中	片区	性质	四大八金刚高中录取 人数（剔除分校）	2014届招生人数（预 测2018中考人数）	学霸率	2018排名
兰生复旦	杨浦	民办	127	175	72.6%	1
华育中学	徐汇	民办	175	360	48.6%	2
华二初级	嘉定	民办	67	240	27.9%	3
张江集团	浦东	民办	66	240	27.5%	4
上宝中学	闵行	民办	79	320	24.7%	5
存志学校	杨浦	民办	46	200	23.0%	6
市北初级	静安	公办	70	320	21.9%	7
进华中学	普陀	民办	47	240	19.6%	8
上外双语	杨浦	民办	47	240	19.6%	9
立达中学	黄埔	民办	53	320	16.6%	10
迅行中学	虹口	民办	26	160	16.3%	11
新华初级	虹口	民办	48	320	15.0%	12
世外中学	徐汇	民办	37	315	11.7%	13
文来中学	闵行	民办	64	576	11.1%	14
大同初级	黄埔	公办	22	240	9.2%	15
新竹园	浦东	民办	36	432	8.3%	16
新复兴初级	虹口	民办	26	320	8.1%	17
西南模范	徐汇	民办	37	460	8.0%	18
扬波中学	静安	民办	19	240	7.9%	19
西南位育	徐汇	民办	19	480	4.0%	20

知名重点初中大多背靠重点高中——四大天王派系（集团化办学）

第20页



知名重点初中大多背靠重点高中——八大金刚派系（集团化办学）第1页



抱大腿很重要，上海初中哪家强？

2018年上海各初中输送到“四大天王+八大金刚”高中的人数

注：
红色为“四大天王”系初中

蓝色为“八大金刚”系初中

其中前15名中
上中系包括：
华育、张江集团；
华二系包括：
华二初级、进
华、新华

排名	初中	关联高中（只提供四大）	区	性质	四大	四大分校	八校	合计
1	华育中学	上中	徐汇	民办	121	6	54	181
2	兰生复旦	复旦附中	杨浦	民办	103	12	24	139
3	华二初级	华二	嘉定	民办	49	45	18	112
4	上宝中学	上中	闵行	民办	42	9	37	88
5	市北初级		静安	公办	55	8	15	78
6	张江集团	上中	浦东	民办	37	8	29	74
7	文来中学		闵行	民办	5	2	59	66
8	延安初级		长宁	公办	24	3	39	66
9	进华中学	华二	普陀	民办	28	18	19	65
10	新竹园		浦东	民办	15	20	21	56
11	新华初级	华二	虹口	民办	20	8	28	56
12	上外双语		杨浦	民办	23	8	24	55
13	立达中学		黄埔	民办	16	2	37	55
14	存志学校		杨浦	民办	24	4	22	50
15	建平中学西校		浦东	公办	13	1	35	49
16	世外中学		徐汇	民办	27	9	10	46
17	复旦二附中	复旦附中	杨浦	公办	33	4	5	42
18	西南模范		徐汇	民办	4	2	33	39
19	建平实验		浦东	公办	11	6	18	35
20	尚德实验		浦东	民办	15	5	9	29
21	迅行中学		虹口	民办	3	2	23	28
22	格致初级		长宁	公办	6		22	28
23	新复兴初级		虹口	民办	9	1	17	27
24	进才中学北校		浦东	公办	8	3	14	25
25	西南位育		徐汇	民办	4	4	15	23

初中选对派系很重要：派系内升学未来或具有隐形优势

注：
红色为“四大天王”系初中

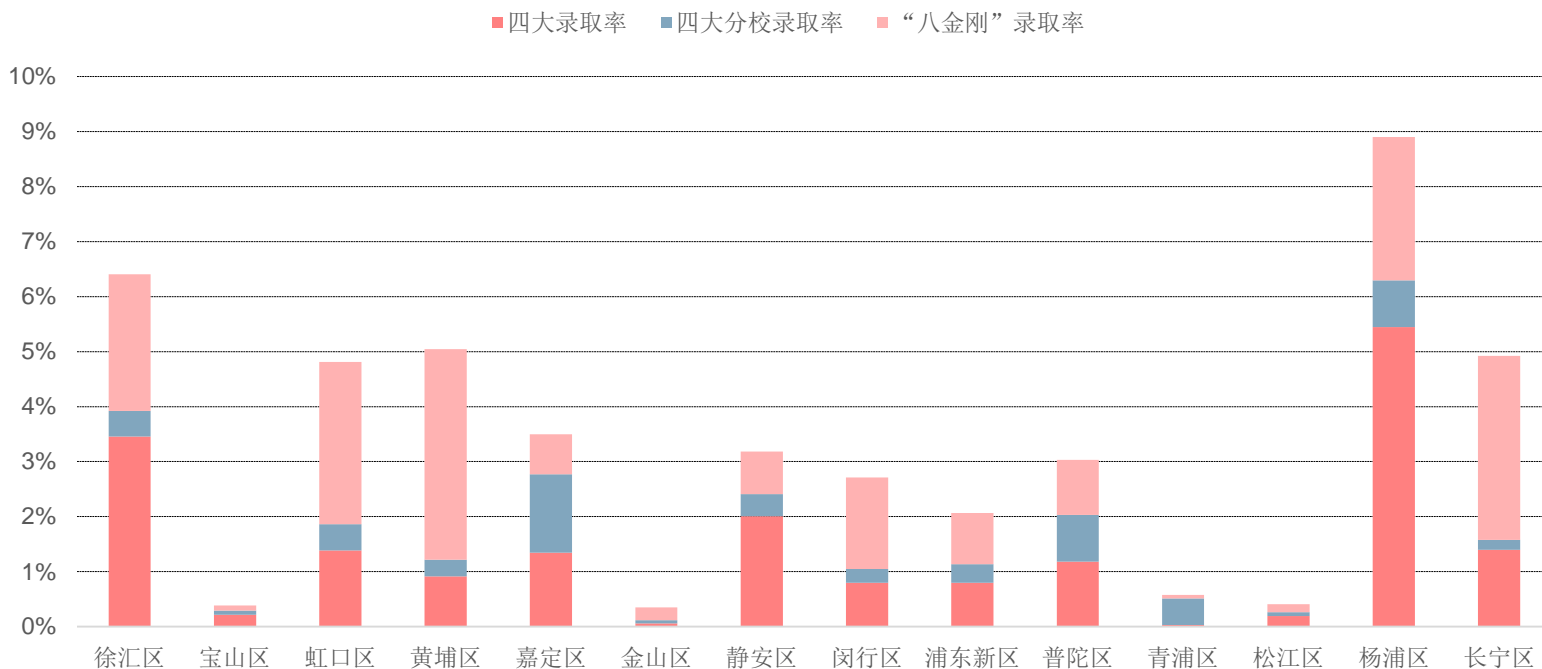
蓝色为“八大金刚”系初中

其中前15名中
上中系包括：
华育、张江集团；
华二系包括：
华二初级、进
华、新华

排名	初中	关联高中（只提供四大数据）	区	性质	四大	四大分校	八校	合计
26	扬波中学		静安	民办	9	4	10	23
27	大同初级		黄埔	公办	1	1	21	23
28	上中东校	上中	浦东	公办	10	5	7	22
29	宝山实验学校		宝山	公办	12	4	5	21
30	市西初级		静安	公办	13	2	6	21
31	进才实验		浦东	公办	10	4	6	20
32	青浦实验中学		青浦	公办	1	15	2	18
33	莘松中学		闵行	公办	1	6	11	18
34	杨浦实验学校		杨浦	民办	3	1	14	18
35	九峰实验学校		松江	民办	8	3	6	17
36	建平远翔		浦东	民办	1		15	16
37	交中初级	交大附中	浦东	民办	11	2	3	16
38	静安教育学院附属学校		静安	公办	15	1		16
39	西延安中学		长宁	公办	1	1	13	15
40	永昌学校		黄埔	民办	1	1	13	15
41	风华初级		静安	公办	4	4	6	14
42	培佳双语		普陀	民办	7	2	4	13
43	嘉一联合中学		嘉定	民办	3	5	5	13
44	闵行华二	华二	闵行	公办	6		6	12
45	蒙山中学		金山	公办	2	2	8	12
46	实验学校东校		浦东	公办	5	3	1	9
47	明珠中学		黄埔	民办	1	1	10	12
48	梅陇中学		普陀	民办	4	7	1	12
49	卢湾中学		黄埔	民办	2	2	7	11
50	桃李园实验学校		嘉定	民办		5	5	10
51	上海音乐学院实验学校		普陀	民办		1	9	10

一个重要问题，在不同区上初中进入顶级高中概率差别大么？

2018年上海中考四大八金刚高中在不同区的生均录取率



初升高阶段

- 就2018年中考情况来看，**杨浦区学生的重点高中（前12所高中）入学概率最高，其次是徐汇区、黄浦区、虹口区**等，而四大名校、八大金刚高中招收总人数以351人作为最多区域的浦东新区，由于中考人数也以17000的数字高居榜首，其平均录取率则相对较低。

现行中考政策下，如何进入上海的头部高中？（top12）

第25页

四大高中	市属	提前招生	推荐生	25%	名额分配到校，区内外各1/2
			自荐生	25%+	全市招生
	统一招生	零志愿	30-50%	名额分配到区	
			平行志愿	0-10%	区内中考成绩

派系初中
在提前招生中有优势

其他市重点	区属	提前招生	推荐生	30%	名额分配到校
			自荐生	10%	全市招生
	统一招生	零志愿	>15%	名额分配到区	
			名额分配	>15%	名额分配到区内各校
		平行志愿	0-30%	区内中考成绩	

市重点高中多的区
学生在统一招生中有优势

各区的市重点高中数量

浦东	静安	黄浦	杨浦	徐汇	虹口	长宁	普陀
8	7	7	5	5	4	3	3
宝山	松江	闵行	金山	青浦	嘉定	奉贤	崇明
3	2	2	2	1	1	1	1

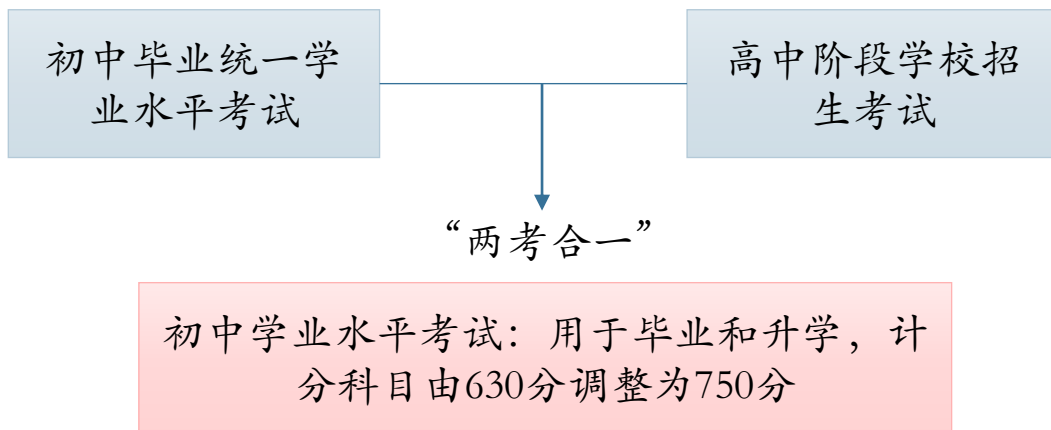
四大天王中，上海中学在徐汇区有平行志愿、复旦附中在杨浦区有平行志愿

新中考政策落地，综合素质评价逐渐纳入考核

第26页

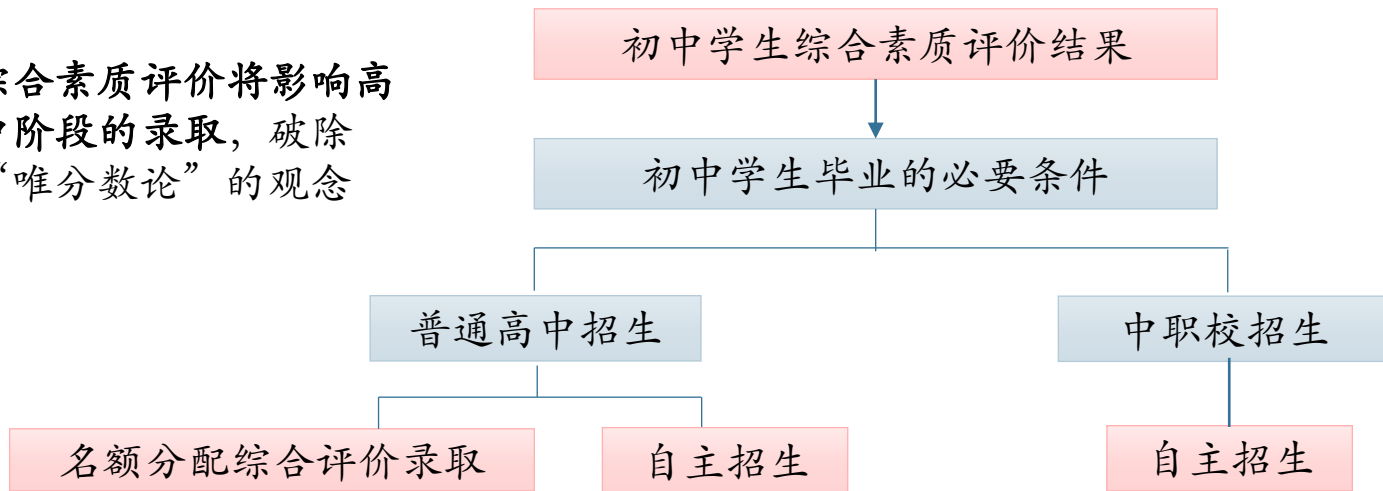
- 《上海市进一步推进高中阶段学校考试招生制度改革实施意见》2018年4月开始实施，明确三个任务

➤ 任务一：完善初中学业水平考试制度：自2017年入学的六年级学生起全面实施



➤ 任务二：完善初中学生综合素质评价制度：自2018年六年级学生开始实施

综合素质评价将影响高中阶段的录取，破除“唯分数论”的观念



新中考政策下，名额分配调整更倾向于公办初中

第27页

➤ 任务三：高中阶段学校招录改革，自2018年六年级学生开始实施

初升高的三种方式	高中类别	录取依据	招生比例
自主招生	市重点和特色高中	自招预录取+计分科目达到总成绩达到分数线	不超过普通高中招生计划总数的6%
名额分配综合评价录取	市重点	计分科目总成绩+校综合考察成绩+政策加分	占市重点招生计划的50%-65%（其中70%分配到不选择生源的每所初中学校，30%分配到区）（四大除外）
统一招生录取	全体高中	计分科目总成绩+政策加分	占市重点招生计划的20%-30%

- 其中**不选择生源初中学校**是指：按照义务教育免试就近入学的原则，采用对口入学、摇号入学、统筹入学，不挑学生的学校。**此政策有利于公办学校及未来放弃面谈择优录取转而采用电脑派位等方式的民办学校。**

新中考政策下，除四大之外的区属市重点如何名额分配？

第28页

原先
政策

其他市重点

区属

提前招生

统一招生

推荐生

30%

名额分配到校

自荐生

10%

零志愿

>15%

名额分配到区

名额分配

>15%

名额分配到区内各校

平行志愿

0-30%

区内中考成绩

预计2021年中考将变化



→ 名额分配综合评价录取: - - - - -

分配办法

市实验性示范性高中招生计划



自2018年入
学的六年级
学生开始

新中考政策下“四大”高中录取怎样操作？

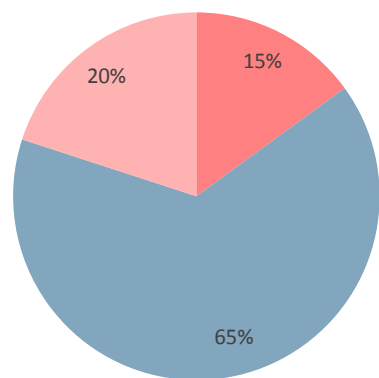
第29页

- 上中、华二、复附中、交附中四校（均为市属，不归属区）的招生录取方法：

新中考细则中明确，“四校”将65%的招生名额分配到区，其中20%分配到相应区的不选择生源的初中学校（约13%），80%分配到相应区的所有学校（约52%），自2018年六年级学生开始实施

■ 自主招生 ■ 名额分配 ■ 统一招生录取

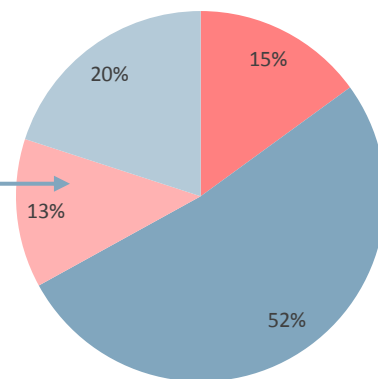
■ 自主招生 ■ 名额分配到区 ■ 名额分配到校 ■ 统一招生录取



名额分配（占总招生人数的65%）重新划分

20%分配到相应区的不选择生源的初中学校

80%分配到相应区的所有学校



- 另外，“四校”将可统筹使用本部和分校的招生计划，实现四校名额分配综合评价录取招生计划覆盖到16个区。这将鼓励“四校”到郊区办分校，将优质的教育资源惠及更多学生。

中考新政下面临的选择， 初中选公办还是民办值得思考？

- 公办初中是否会迎来反转？
- 小初9年一贯制公办/民办学校将受益？
- 民办初中是否也会考虑不择生源？
- 优质学校到底是生源优质还是教学优质的结果？

目录

CONTENTS PAGE

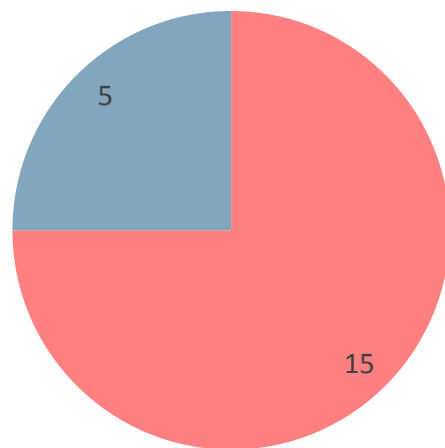
- 第一章 高考篇，如何进入国内名校？
- 第二章 中考篇，名额分配新政意味着什么？
- 第三章 小升初，民办占优下如何抉择？
- 第四章 幼升小，公民同招下如何看待学区房价值？
- 第五章 学区房，选购注意事项？

上海民办初中竞争力远高于公办，导致小升初择校热

第32页

升入“四校+八大”高中人数排名Top 20中民办和公办初中数量

■ 民办初中 ■ 公办初中



公办初中、民办初中对比

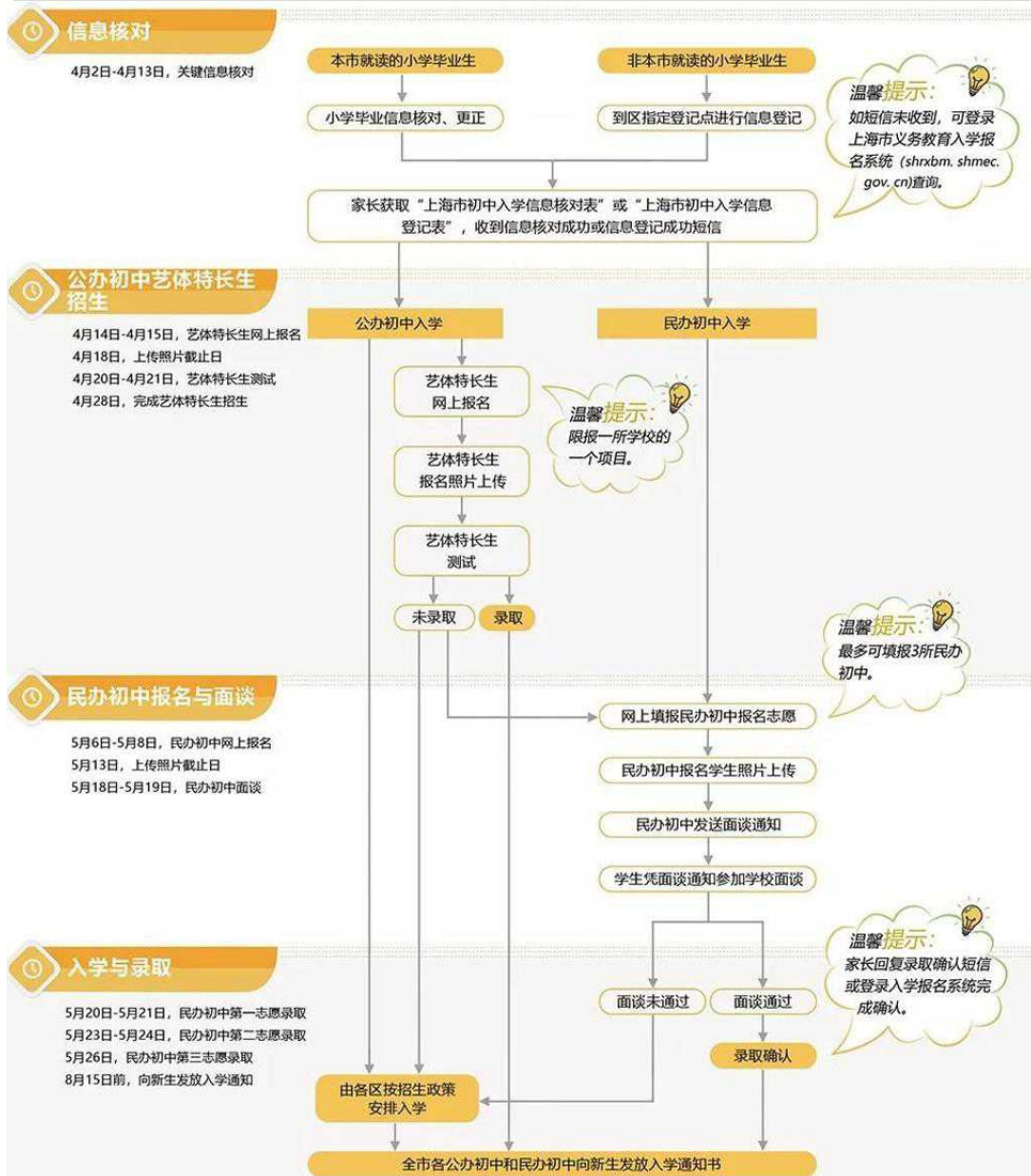
公办初中		民办初中	
优点：	缺点：	优点：	缺点：
1.费用低	1.重点班招生不透明，很难捉摸	1.面向全区/市招生，公平竞争	1.学费高
2.规模大招生多	2.就近入学，生源交杂，户口对口好的初中才能进好的学校	2.民办教师待遇好，竞争压力大	2.优秀的学生更多，竞争压力更大

上海市主要行政区重点初中排名一览表

学校	性质	市梯队	区县梯队
徐汇区			
华育中学	民办	市一梯队	区县一梯队
西南模范	民办	市三梯队	区县一梯队
世外中学	民办	市三梯队	区县一梯队
西南位育	民办	市三梯队	区县一梯队
杨浦区			
复旦兰生	民办	市一梯队	区县一梯队
复旦二附中	公办	市二梯队	区县一梯队
存志中学	民办	市二梯队	区县一梯队
虹口区			
上外附中	公办	市一梯队	区县一梯队
新华初	民办	市二梯队	区县一梯队
新复兴	民办	市三梯队	区县一梯队
迅行中学	民办	市三梯队	区县一梯队
新北郊初中	民办	市三梯队	区县一梯队
闵行区			
文来中学	民办	市四梯队	区县一梯队

学校	性质	市梯队	区县梯队
黄浦区			
立达初中	民办	市三梯队	区县一梯队
向明初级	公办	市三梯队	区县一梯队
民办永昌	民办	市三梯队	区县一梯队
长宁区			
新世纪中学	民办	市三梯队	区县一梯队
浦东新区			
张江集团	民办	市二梯队	区县一梯队
上外浦外	公办	市二梯队	区县一梯队
上海实验	公办	市二梯队	区县一梯队
静安区			
市北初级	公办	市一梯队	区县一梯队
静安教育学院附属学校	公办	市三梯队	区县一梯队
普陀区			
进华中学	民办	市二梯队	区县一梯队

2019年小升初政策解读，公办特长和民办初中仍优先招生 第34页



公办特长生

公办初中艺术/体育特长生报名2018年是在4月上旬，具体时间可关注3月底发布的各区政策，很多学校实际招生的过程中也会看中成绩。

公办特色班

公办特长生报名2018年是在4月上旬，具体时间可关注3月底发布的各区政策，很多学校实际招生的过程中也会看中成绩。

特殊公办学校

个别公办初中学校虽然是公办性质，但是没有对口划分，是全市范围招生，而且完全有自己的一套招生流程，如：上外附中、浦东外国语、上海实验等。

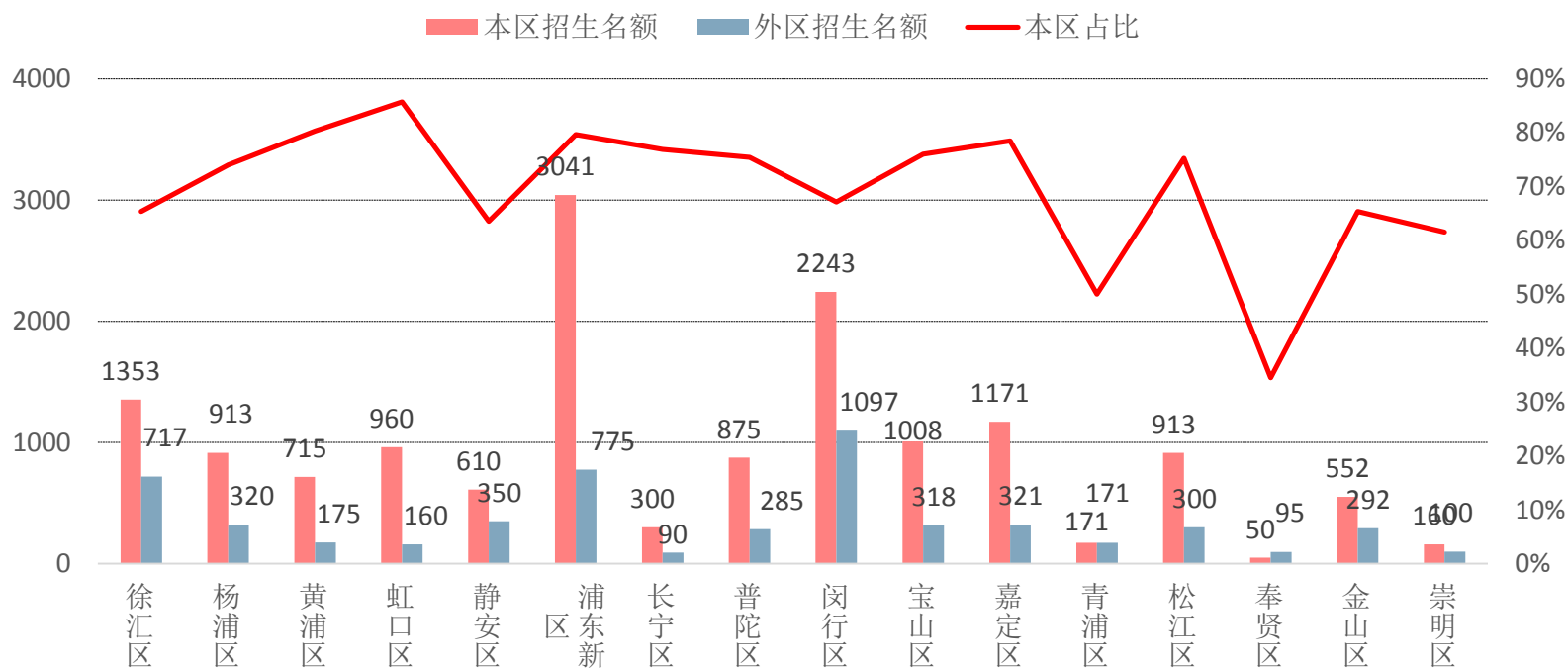
民办初中

大部分民办初中面向全市招生，但是本区名额更多，部分仅限于本区招生。未被民办初中录取的学生，由小学就读区教育行政部门安排进入初中就读。

小升初择校，民办初中约73%在本区招生，公办基本在本区招生

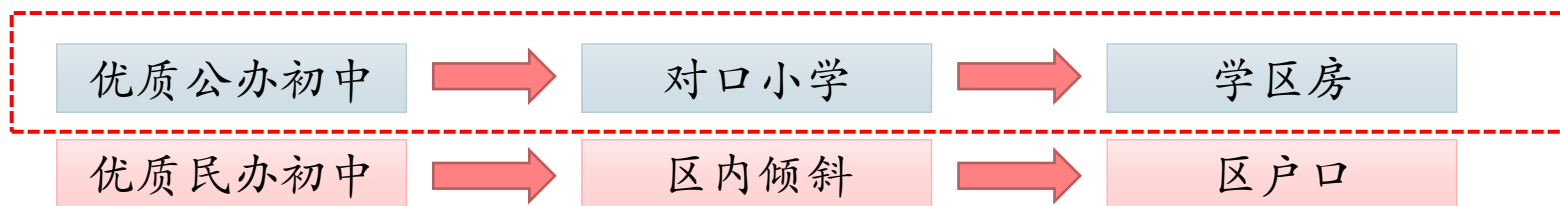
- 上海市大部分公办初中只能本区招生（部分特色班除外，但各校特色班的招生计划只能在当年面谈录取过程中才能确定。）
- 只有上外附中（含东校）、上海实验学校、上外浦附这三所公办学校面向全市招生。
- 民办初中虽然理论可以全市招生，但是面向本区学生倾向性明显，约73%名额在本区招生

2018上海各区民办初中针对本区和外区招生情况



如何进入优质初中？民办看区户口、公办看学区房

第36页



- 以2018年升入四大八大学生人数排名第15的公办初中——大同初级中学为例

大同初级中学 — 对口上外-黄浦外国语小学 — 耀江、高雄、市民居委会

对口学区房价格

小区	房龄	挂牌均价（元/平）	挂牌总价区间	2017 年成交套	2018 年成交套
耀江花园	10-20 年	118813	800-2800 万	3	5
白玉兰家园	10-20 年	104729	1050-1250 万	2	3
弘辉名苑	10-20 年	92036	898-2050 万	2	5
望江苑	10-20 年	89112	880-1250 万	1	0
市民新村	30 年以上	108379	460-680 万	3	9
中南小区	30 年以上	96734	708-920 万	3	3
蒙自路 601 弄	30 年以上	77727	220-460 万	2	2

资料来源：链家网 2019 年 4 月数据，中信建投证券研究发展部

哪个区的优质公办初中最多？

第37页

优质公办初中

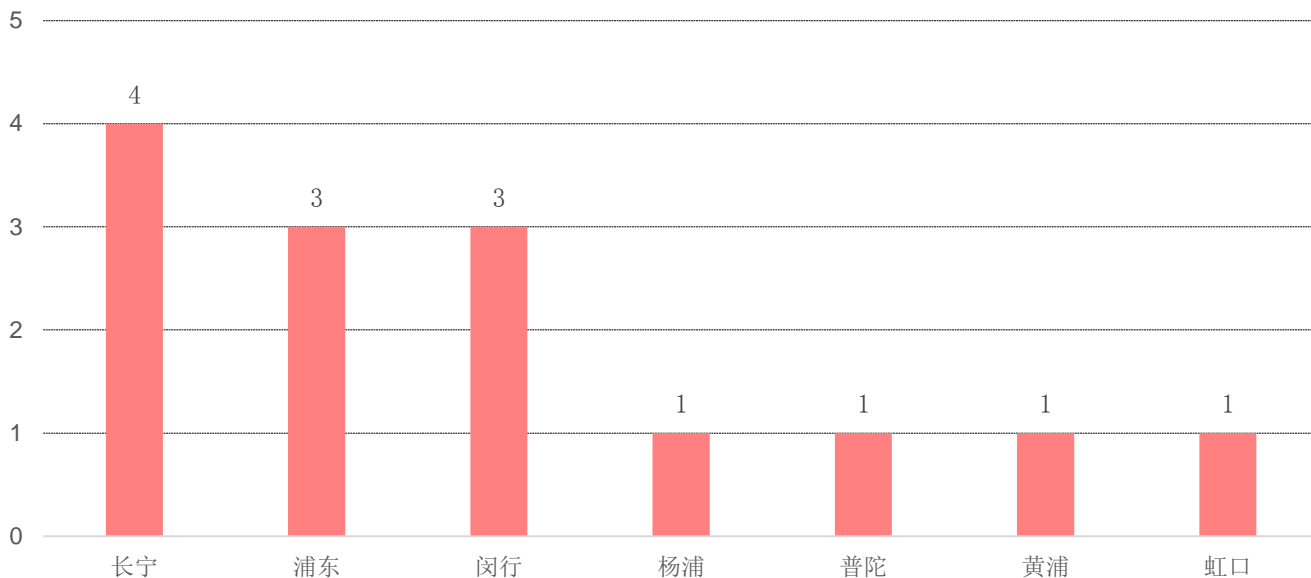


对口小学



学区房

各区优质公办初中数量比较



长宁

浦东

闵行

杨浦

普陀

延安初级中学
西延安中学
延安实验初级中学
格致初级中学

上海中学东校
建平实验中学
建平中学西校

华二附属初中
交大二附中
七宝实验中学

复旦二附中

华师大四附中

黄浦

虹口

大同初级中学

复兴实验中学

注：在此优质公办初中的定义为与四大、八大有关联的公办初中

哪个区的户口对于进入所在区民办初中最有帮助？

第38页

优质民办初中



区内倾斜

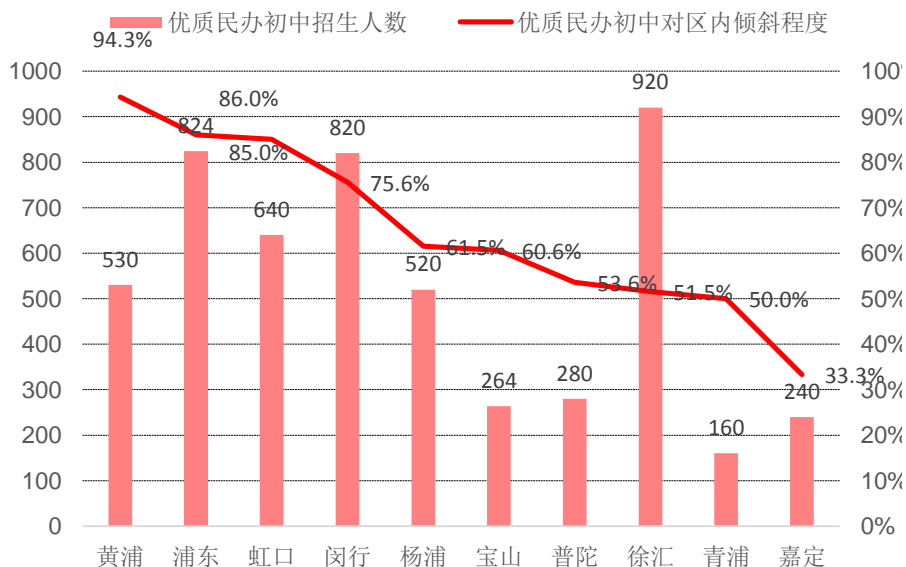


区户口

各区户口价值比较

- 1、黄浦、浦东、虹口、闵行优质民办初中招生对区内倾斜程度高。
- 2、黄浦、虹口、徐汇、杨浦优质民办初中招生录取率高，竞争程度低。

2018年优质民办初中招生人数和对区内倾斜程度



2018年各区优质民办初中区内招生人数和竞争程度



注：在此优质民办初中的定义为与四大、八大有关联的民办初中

资料来源：国际教育网，中信建投证券研究发展部

目录

CONTENTS PAGE

- 第一章 高考篇，如何进入国内名校？
- 第二章 中考篇，名额分配新政意味着什么？
- 第三章 小升初，民办占优下如何抉择？
- 第四章 幼升小，公民同招下如何看待学区房价值？
- 第五章 学区房，选购注意事项？

- 想进入优质的民办初中、相对较好的公办初中，小学的选择非常重要：

(1) 对于民办初中而言，激烈的竞争要求孩子具备较高的综合素质，优质的小学教育不可或缺；

(2) 对于公办初中而言，家长则需要提前关注未来学籍和户籍的因素，也要未雨绸缪。因此，择校再次提前到幼升小阶段。

- 举例：顶级升学规划路线**

小学：复旦附小 — 初中：复旦兰生/复旦二附 — 高中：复旦附中

小学：交大附小 — 初中：民办交中 — 高中：交大附中

小学：上外附小 — 初中：上外120 — 高中：上外附中

初中：华育/张江/上宝 — 高中：上海中学

初中：民办华二/华二紫竹/新华初/进华 — 高中：华师二附

公办小学还是民办小学？各区有所不同，公办略胜一筹

黄浦区

黄埔上外	公办
蓬莱二小	公办
卢湾二中心	公办

虹口区

三中心	公办
四中心	公办
广灵路小学	公办
上外附小	民办
宏星小学	民办
丽英小学	民办

杨浦区

打一小学	公办
控二小学	公办
二师附小	公办
上外双语	民办
民办打一	民办

徐汇区

爱菊小学	民办
世外小学	民办
逸夫小学	民办
盛大花园小学	民办
高安路一小	公办
向阳小学	公办
汇师小学	公办
建襄小学	公办

闵行区

明强小学	公办
闵行区实验小学	公办
莘庄实验小学	公办
七宝实验小学	公办
平南小学	公办
七宝外国语小学	民办
协和双语小学	民办

浦东新区

明珠小学	公办
六师附小	公办
浦东二中心	公办
浦明师范	公办
福山外国语	公办

静安区

静教附校	公办
一师附小	公办
静安一中心	公办
闸北实验	公办
上外静小	民办
扬波外国语	民办
彭浦实验	民办

长宁区

江苏路第五小学	公办
愚园路第一小学	公办
建青实验小学	公办
长宁实验小学	公办

普陀区

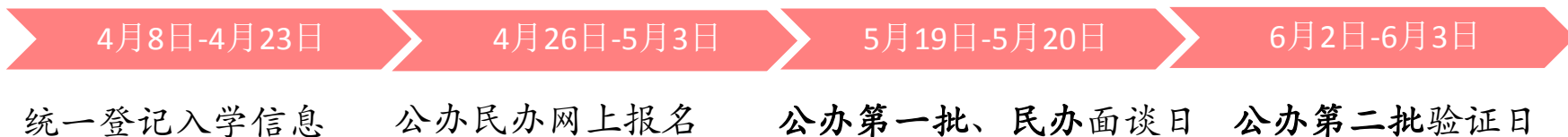
华师大附小	公办
江宁学校	公办
武宁路小学	公办
金洲小学	民办
新黄浦实验	民办
培佳双语	民办

幼升小“公民同招”落地，有学区房的需求心态明显

第42页

- 如何进入小学？
民办——面谈
公办——学区房+准入门槛
- “公民同招”：2018年2月初，上海市教委发布《2018年本市义务教育阶段学校招生入学工作的实施意见》，宣布18年起公办、民办小学实施同步招生。

• 2018年“公民同招”报名流程



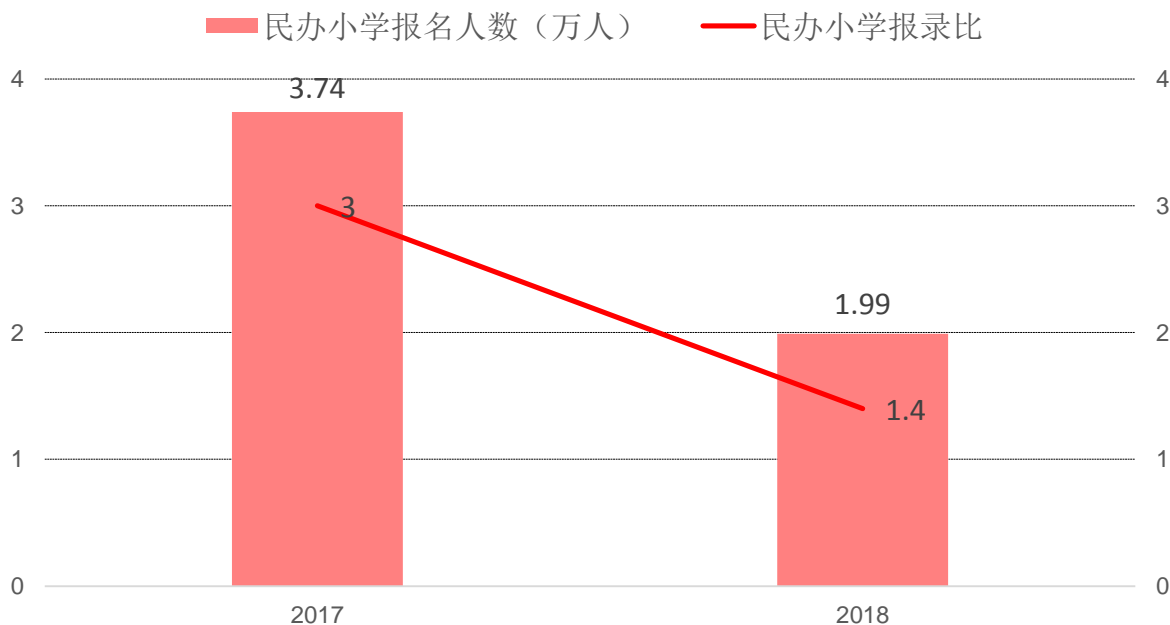
• “公民同招”政策落地，选择公办还是民办？

- (1) 选择对口公办，稳中求胜——对口第一梯队公办小学的家庭+入学条件满足。
- (2) 参加民办面谈，放手一搏——没有优质对口学区房的家庭。（考虑到具备优质学区房的家庭部分不再考虑民办，因此民办学校录取率将提高）

幼升小“公民同招”第一年，民办报考人数大幅下降

- 上海地区幼升小“公民同招”政策实施的第一年，民办小学报名人数由3.74万人下降到1.99万人，报名人数减少了一半。民办小学报录比从3:1降低为1.4:1。

2017/2018年民办小学报名人数及报录比



“公民同招”出台后，部分优质民办小学录取率大幅提高

第44页

- 2018年幼升小“公民同招”，原热门民办小学报考人数锐减，民办小学录取率提高1-6倍。

区	学校	报录比	
		2018	2017
徐汇	盛大花园小学	19%	3%
	逸夫小学	14%	7%
	爱菊小学	47%	11%
	世界外国语	37%	7%
静安	上外静小	36%	9%
虹口	宏星小学	29%	13%
	丽英小学	13%	7%
闵行	七宝外国语	36%	19%
浦东	福山正达外国语	39%	8%
	平和双语	30%	13%

“公民同招”前后，学区房价值如何变化？

- 从学区房价值看，一梯队学区房价值不变，二梯队学区房实际价值下降。

	对口一梯队公办小学学区房	对口二梯队公办小学学区房
公民同招前	对口入学	先尝试报考一梯队民办小学， 未录取则对口入学
价值	获得一梯队教育资源	预期获得超过二梯队教育资源
公民同招后	对口入学	对口入学
价值	获得一梯队教育资源	获得二梯队教育资源
价值变化	无变化	价值下降

- 从学区房供求看，一梯队学区房需求不变或略上升，二梯队学区房可能下降。

家长群体	买房策略
原目标一梯队学区房家长	继续购买一梯队学区房
原目标二梯队学区房家长	继续购买二梯队学区房，转而考虑一梯队学区房，或干脆 不买学区房考虑民办
原无打算买学区房家长	民办录取率上升，继续不买学区房

如何进入优质小学？学区房（公办）与区户口择校（民办）

第46页

公办小学



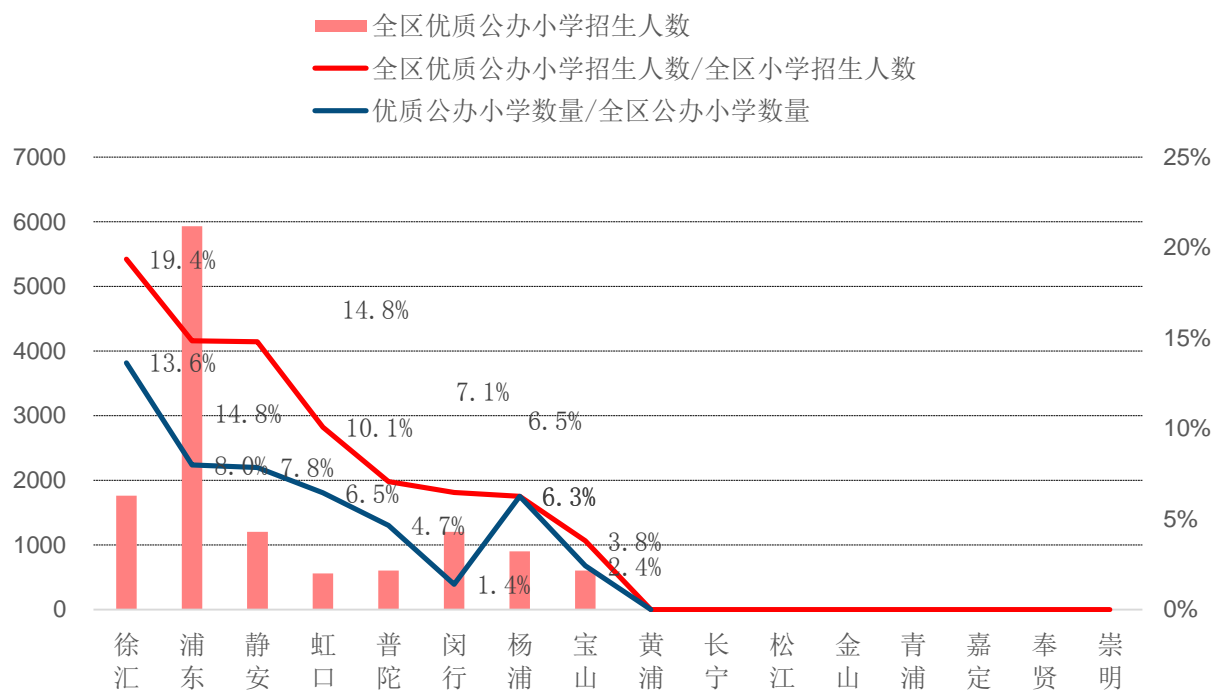
对口入学



学区房

1、公办小学资源对比：徐汇、浦东、静安优质公办小学学校占比高，招生录取率高

2018年上海各区公办小学资源对比



如何进入优质小学？学区房（公办）与区户口择校（民办）

第47页

民办小学

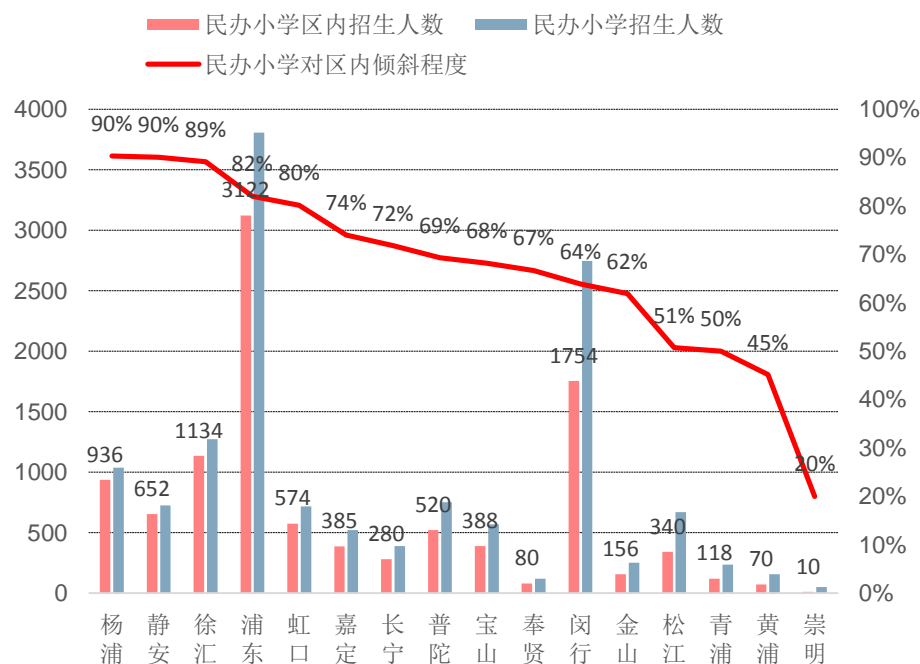
区内倾斜

区户口

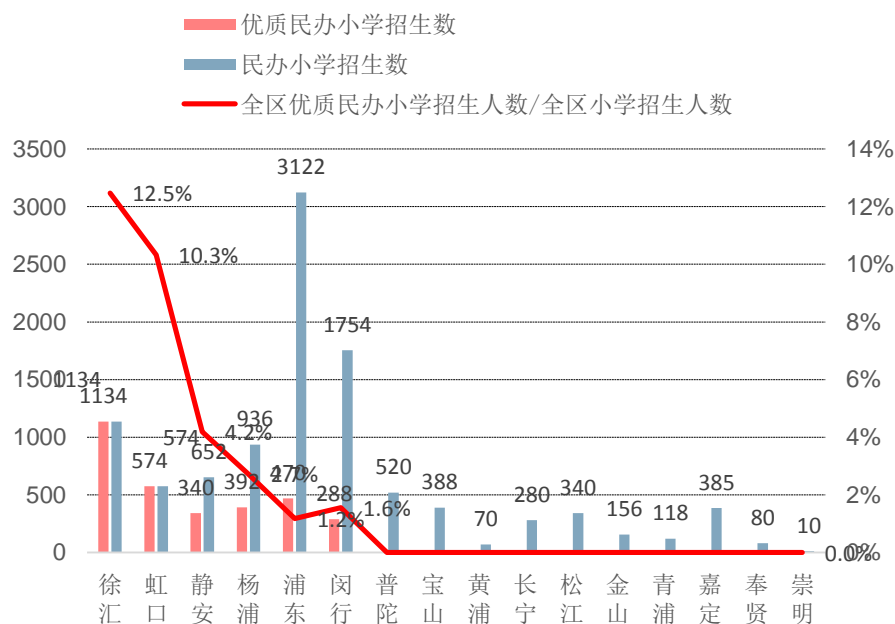
2、民办小学资源对比：徐汇、虹口、静安优质民办小学招生录取率高，竞争程度低。

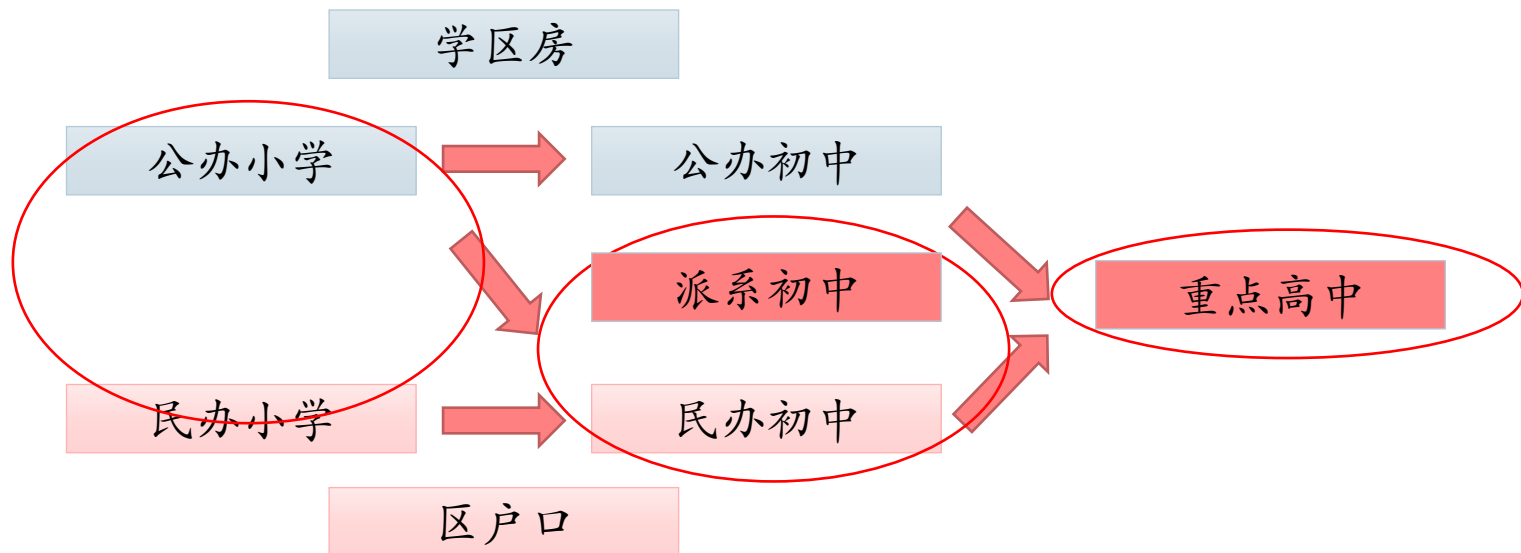
杨浦、静安、徐汇民办小学内部倾斜比例高。

2018年上海各区民办小学招生人数和区内倾斜程度



2018年上海各区优质民办小学竞争程度





策略汇总:

- 幼升小：徐汇、浦东、静安、虹口的优质公办小学资源丰富；徐汇、虹口、静安、杨浦优质民办小学竞争程度低。
- 小升初：长宁、浦东、闵行、杨浦、黄浦、虹口拥有优质公办初中；黄浦、虹口、徐汇、杨浦优质民办初中竞争程度低；杨浦、徐汇、黄浦、虹口的重点高中录取率高。
- 初升高：四大天王>八大金刚>其它市重点。
- 总结：**徐汇、杨浦**是最为推荐的2个区，无论是学区房还是民办择校的户口价值。

徐汇区优质教育资源一览

学校	性质
小学	
一梯队	
世界外国语小学	民办
盛大花园小学	民办
爱菊小学	民办
逸夫小学	民办
建襄小学	公办
高安路一小	公办
向阳小学	公办
汇师小学	公办
二梯队	
上海小学	公办
东安路二小	公办
园南小学	公办
田林三小	公办

学校	性质
小学	
徐汇一中心	公办
田林四小	公办
求知小学	公办
师三实验	公办
康健外国语小学	公办
三梯队	
徐汇实验小学	公办
康宁科技实小	公办
交大附小	公办
上实附小	公办
华理附小	公办
徐教院附小	公办
启新小学	公办
上师大一附小	公办

学校	性质
初中（区前10名）	
华育中学	民办
西南模范中学	民办
世界外国语中学	民办
西南位育中学	民办
位育初级中学	公办
徐汇中学	公办
徐教院附中	公办
园南中学	公办
南模初级	公办
中国中学	公办
高中（四大八大）	
上海中学	公办
南洋模范中学	公办

杨浦区优质教育资源一览

学校	性质
小学	
一梯队	
控江二小	公办
打一小学	公办
二师附小	公办
二梯队	
民办打一小学	民办
复旦附小	公办
杨浦小学	公办
上理工附小	公办
齐齐哈尔路第一小学	公办
水丰路小学	公办
上音实验学校	公办
复旦科技园小学	公办

学校	性质
小学	
三梯队	
上外附属双语学校	民办
沪东外国语学校	民办
六一小学	公办
平凉路三小	公办
同济小学	公办
许昌路第五小学	公办
中原路小学	公办
五角场小学	公办
杨教院实验学校	公办
凤城新村小学	公办
政立路二小	公办
回民小学	公办
内江路二小	公办
二联小学	公办
市东实验学校	公办
怀德路第一小学	公办

学校	性质
初中（区前10名）	
兰生复旦	民办
存志学校	民办
复旦二附中	公办
上外双语	民办
同济实验学校	民办
控江民办学校	民办
杨浦实验学校	民办
凯慧中学	民办
上音实验学校	公办
铁岭中学	公办
高中（四大八大）	
复旦附中	公办
交大附中	公办
控江中学	公办

浦东新区优质教育资源一览

学校	性质
小学	
一梯队	
福山正达外国语	民办
上外浦东附小	民办
明珠小学	公办
福山外国语小学	公办
六师附小	公办
上海实验学校	公办
二梯队	
平和双语学校	民办
浦东二中心	公办
竹园小学	公办
海桐小学	公办
上实东校	公办
浦明师范附小	公办
进才实验小学	公办
昌邑小学	公办
建平实验小学	公办
新世界实验小学	公办

学校	性质
小学	
三梯队	
张江高科实验小学	公办
洋泾菊园实验学校	公办
浦东南路小学	公办
外高桥保税区实验小学	公办
南码头小学	公办
上南二村小学	公办
龚路中心小学	公办
北蔡镇中心小学	公办
莲溪小学	公办
澧溪小学	公办
观澜小学	公办
园西小学	公办
工商附小	公办
惠南小学	公办

学校	性质
初中（区前10名）	
张江集团学校	民办
上中东校	公办
民办新竹园中学	民办
建平西校	公办
建平实验中学	公办
交中初级中学	民办
进才实验中学	公办
进才北校	公办
洋泾菊园实验学校	民办
上海实验学校	公办
高中（四大八大）	
华师大二附中	公办
建平中学	公办

黄浦区优质教育资源一览

学校	性质
小学	
一梯队	
蓬莱路二小	公办
卢湾二中心	公办
上外-黄浦外国语小学	公办
上海实验小学	公办
二梯队	
永昌学校	民办
上师大卢湾实验小学	公办
卢湾一中心	公办
黄浦一中心	公办
曹光彪小学	公办
复兴东路三小	公办
徽宁路三小	公办
师专附小	公办

学校	性质
小学	
三梯队	
北京东路小学	公办
黄教院附属中山学校	公办
巨鹿路一小	公办
裘锦秋实验学校	公办

学校	性质
初中（区前10名）	
民办立达中学	民办
格致初级中学	公办
民办永昌学校	民办
大同初级中学	公办
民办明珠中学	民办
向明初级中学	公办
卢湾初级中学	公办
黄教院附中	公办
大境初级中学	公办
尚文中学	公办

高中（四大八大）	
格致中学	公办
大同中学	公办

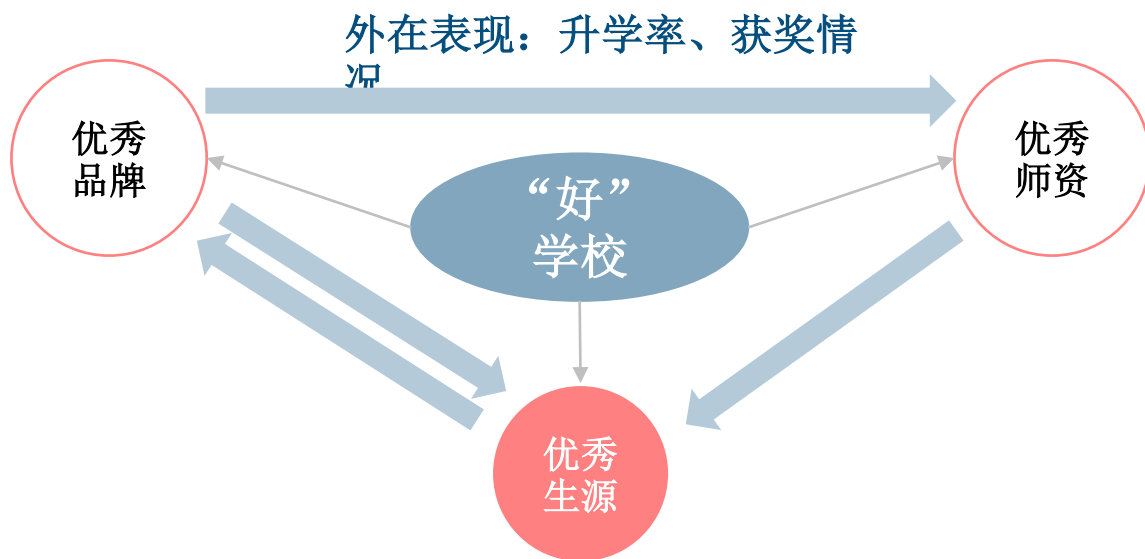
静安区优质教育资源一览

学校	性质
小学	
一梯队	
一师附小	公办
静教院	公办
静安一中心	公办
闸北实验小学	公办
二梯队	
上外静小	民办
扬波外国语	民办
童园小学	民办
彭浦实验小学	民办
万航渡路小学	公办
静安三中心	公办
闸北一中心	公办
大宁国际小学	公办

学校	性质
小学	
闸北三中心	公办
闸北二中心	公办
彭浦新村第一小学	公办
三梯队	
静安四中心	公办
中山北路小学	公办
田家炳小学	公办
静安实验	公办
陈鹤琴小学	公办
威海路三小	公办
市西小学	公办
西康路三小	公办
静安二中心	公办
静安小学	公办

学校	性质
初中（区前10名）	
市北初级中学	公办
市西初级中学	公办
民办扬波中学	民办
静教院附属学校	公办
田家炳中学	民办
风华初级中学	公办
同济大学七一中学	公办
青云中学	公办
回民中学	公办
育才初级	公办
高中（四大八大）	
无	

“好”学校是如何练就的？



优秀学校一定同时具备三者：优秀品牌、优秀师资、优秀生源

优秀学校可以有不同的成长路径：

先有优秀师资：优秀师资可以吸引优秀生源，打出学校品牌，多见于老牌公办学校。

先有优秀品牌：优秀品牌可以招聘优秀师资，吸引优秀生源，如民办华二集团。

先有优秀生源：优秀生源可以创造优秀品牌，如张江集团学校、七宝中学。

家长的最优策略：通过择校，让孩子获得优秀师资的教学，感受优秀品牌学校的理念和管理，与优秀的同学交往，从小构建有价值的人脉网络。

体制外的升学体系——国际学校哪家强？

第55页

上海国际学校前十名（含并列）

	学校	办学层次	开设课程	是否招收中国大陆籍学生
1	包玉刚实验学校	小学、初中、高中	IB	是
2	上海中学国际部	小学、初中、高中	AP/IB	是
3	上海美国学校	小学、初中、高中	IB	否
3	上海市世界外国语中学	初中、高中	IB	是
5	上海惠灵顿国际学校	幼儿园、小学、初中、高中	剑桥IGCSE、IB课程	否
6	上海平和双语学校	小学、初中、高中	IB	是
6	上海协和国际学校	小学、初中、高中	AP/IB	否
8	复旦大学附属中学国际部	小学、初中、高中	IB	是
8	上海德威外籍人员子女学校	小学、初中、高中	剑桥IGCSE、IB课程	否
10	上海七宝德怀特高级中学	高中	IB	是
10	上海协和双语高级学校	小学、初中、高中	AP/IB	否

国际学校的三类课程体系区别在哪？

第56页

国际高中课程	IBDP	A-level	AP
学制	2年	2年	3年左右
课程内容	国际高中课程	英国高中课程 (IGCSE/GCSE初1-高1)	美国大学先修课程
单科难度	较简单	较难	难
综合难度	难	较简单	较难
选课灵活程度	低	中	高
国际高中学历	是	是	否
英语要求	高	较高	较高
社会实践	有	无	无
课程优势	培养学生综合能力	易拿高分	可换学分
适合人群	善于时间管理、英文水平较高	英文、数学基础较好以商科、理工科为主	理科基础好、学习能力强
留学方向	全球75个国家	英国、美国、澳大利亚等100多个国家	美国等60多个国家

资料来源：蓝苗测评，中信建投证券研究发展部

目录

CONTENTS PAGE

- 第一章 高考篇，如何进入国内名校？
- 第二章 中考篇，名额分配新政意味着什么？
- 第三章 小升初，民办占优下如何抉择？
- 第四章 幼升小，公民同招下如何看待学区房价值？
- 第五章 学区房，选购注意事项？

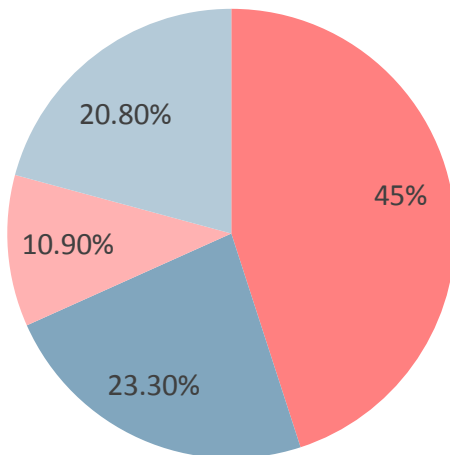
上海学区房主要分布中环以内，优质学区房较为紧张

2017年上海优质资源占比

- **学校** 16.2%=145（129所公办+16所民办）/896（全上海总校数）
- **人数** 21.2%=3.6万（优质校招生总人数）/17万（全上海招生总人数）
- **房屋** 14.5%=110万（优质公办校覆盖住宅总数）/760万（上海住宅总数）

学区房地理分布

■ 内环内 ■ 中环内环间 ■ 外环中环间 ■ 外环外



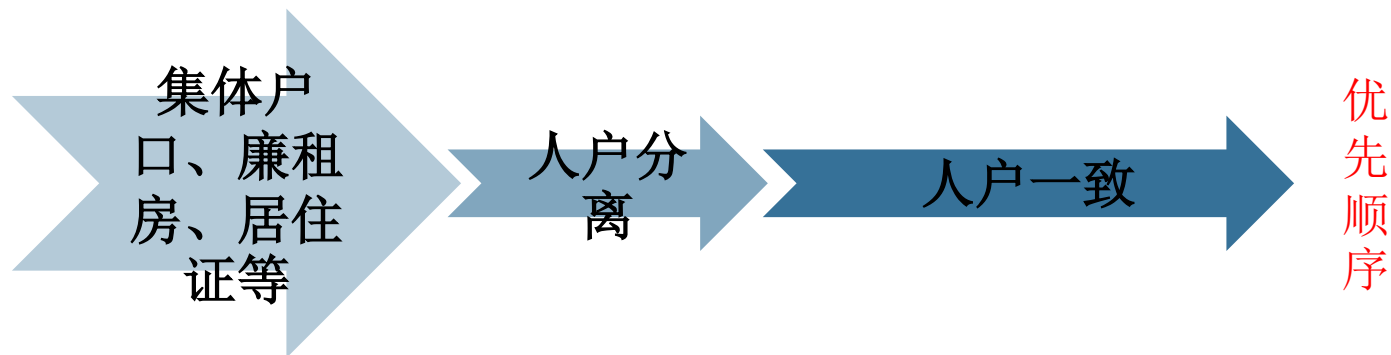
区域板块分布情况

板块 — 豫园 ③
行政区 — 黄浦 11

收录的优质校数

古北 ①	江宁路 ①	中原 ①	新江湾城 ①	世博滨江 ①	上海南站 ①	张江 ①
仙霞 ①	阳城 ①	五角场 ①	淮海中路 ①	黄浦滨江 ①	植物园 ①	三林 ①
北新泾 ①	西藏北路 ②	控江路 ①	南京东路 ①	淮海中路 ①	斜土路 ①	塘桥 ①
镇宁路 ①	曹家渡 ②	东外滩 ①	人民广场 ①	老西门 ①	衡山路 ①	联洋 ①
新华路 ②	大宁 ③	鞍山 ②	五里桥 ①	新天地 ①	田林 ②	金杨 ①
中山公园 ④	南京西路 ③	黄兴公园 ④	新天地 ①	豫园 ③	徐家汇 ②	碧云 ①
长风 ①	长宁 10	静安 12	杨浦 11	黄浦 11	徐汇 15	杨东 ②
光新 ①	颛桥 ②	鲁迅公园 ①				北蔡 ②
真如 ①	古美 ②	江湾镇 ①	松江大学城 ①	杨行 ①		陆家嘴 ②
曹杨 ①	七宝 ②	凉城 ①	松江老城 ③	张庙 ③	菊园新区 ①	潍坊 ③
长寿路 ①	莘庄 ③	曲阳 ②	松江新城 ④	淞宝 ⑤	嘉定老城 ②	洋泾 ③
中远两湾城 ①	春申 ③			宝山 ⑨		源深 ③
武宁 ②						金桥 ④
普陀 8	闵行 12	虹口 5	松江 8			浦东 25

热门学区房仍需排队：人户一致优先，人户分离等靠后



- **人户一致**，各区细则不同，大部分区是孩子户籍所在地和居住地一致，部分区要求户主是产权人且孩子和户主在同一个户口本上。
- **人户分离**，针对上海户籍的孩子，指户口所在地与实际居住地不一致，又想选择在实际居住地就读，就需要办理人户分离。共分为两类：跨区人户分离和区内人户分离。（极端情况下，若民办中学只招本区，外区来读需要人户分离）

即使是人户一致有些时候仍需排序

1. 最先录取的人群为：户主、产权人直系
 2. 若户主、产权人相同，看落户时长，优先落户早的
 3. 若落户时长相同，看户主、产权人，父母>爷爷奶奶辈
- *户主、产权人最好是同一人（非政策）

各区学区房政策的准入门槛不同，需要关注具体政策

第61页

- **户口** 户主：直系亲属/孩子
- **房产** 产权人：直系亲属/孩子
产权人中不能有非直系

政策要求 静安区（全区）
全家户口 杨浦区（非必要条件）
虹口区（非必要条件）

- **时间** 落户时间/产权登记时间

政策年限要求	区域/学校	要求或建议
满一年	老静安、长宁	2016年政策要求“满一年以上”，实际满一年都进了
	老闸北	闸北实验很热，建议至少三年
满两年	杨浦一梯队	二师附小、控二要求满二年，打一更严，其余按时间排序
	普陀一梯队	江宁学校、武宁小学要求满二年，其余按时间排序
满三年	虹口	三选一要求：1.三户三年2.三户有房3.四老报出生
	徐汇	汇师、高安一笑、建襄、向阳建议满三年
	浦东	明珠、福外、六师建议满三年
按时间排序	闵行	满三年优先：闵实验、明强、莘庄镇小
	黄浦	上外黄浦要求满三年，蓬莱二小要求满二年，其余按时间排序

公办小学“五年一户”政策各区执行大不相同

第62页

- “五年一户”政策是指每户地址五年内只享有一次同校对口入学机会

所在区	实施情况	详细说明
黄浦区	全面实施	
徐汇区	部分实施	对于区域内入学矛盾突出的学校
长宁区	全面实施	
静安区	部分实施	部分学校指要求以下对口条件的公办小学：适龄儿童及父母的户籍须在对口地块满1年或2年以上（2021年起，部分公办小学适龄儿童及父母的户籍须在对口地块满3年以上）、房屋户主及产权人或承租人为儿童父或母。
普陀区	暂不实施	
虹口区	暂不实施	
杨浦区	全面实施	
闵行区	部分实施	对于区域内入学矛盾突出的学校
宝山区	全面实施	
嘉定区	暂不实施	
浦东新区	部分实施	部分学校建立对口入学新生信息库
金山区	暂不实施	
松江区	暂不实施	
青浦区	暂不实施	
奉贤区	暂不实施	
崇明区	暂不实施	

学区房划入和划出使得学区房也存在风险

第63页

• 划入/划出

划入：卢湾一中心/上师大卢实验

划出：上师大卢实验/新凌小学



学区房购买原则——以浦东明珠A校为例

2019年明珠小学A校区对口区段列表

明珠小学[A区]	潍坊新村街道	崂山路551弄	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	浦东南路1349号
明珠小学[A区]	潍坊新村街道	崂山路571弄	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	浦东南路1399号
明珠小学[A区]	潍坊新村街道	南泉北路1015号	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	浦东南路1449号
明珠小学[A区]	潍坊新村街道	南泉北路1017号	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	潍坊街道钱家巷
明珠小学[A区]	潍坊新村街道	南泉北路1040弄	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	潍坊路59弄
明珠小学[A区]	潍坊新村街道	浦东南路1299号	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	潍坊路89弄
明珠小学[A区]	潍坊新村街道	浦东南路1341弄	明珠小学[A区]	潍坊新村街道	张杨路628弄

- 选购原则：**
1. 若仅挂靠学区、非自住，建议采用**低总价**原则选购学区房。
 2. 注意落户年限要求，提前至幼儿园时期甚至**更早购买**。
 3. 注意“五年一户”政策，需弄清**学额**是否已被前任房主使用。

明珠小学【A区】对口学区房价格

小区	房龄	挂牌面积（平）	挂牌均价（元/平）	挂牌总价区间（万元）	2017年成交量（套）	2018年成交量（套）
泉东小区	20-30年	31.1-61.28	114730	440-590	6	4
朱家滩	30年以上	32.89-63.91	105547	440-578	12	8
泉东二小区	20-30年	31.7-61.96	111273	440-550	16	4
开发浦东	20-30年	67.01-88.54	83065	525-750	9	2
繁荣昌盛	20-30年	82.62-112.88	77395	650-820	4	3

资料来源：链家网2019年4月数据，中信建投证券研究发展部

学区房值不值得买？——以浦东明珠A校为例

方案	买一套“老破小”挂学区	浦东户口不买学区房
目标小学	明珠小学【A区】	福山正达外国语小学
入读优质小学概率	近乎100%（提前5年购置）	16.2%
房价单价	98402元/平	注：此处指录取率， 计算方式为招生人数/报考人数。福山正达外国语小学历年录取率在8.6%-38.2%之间，在此取5年平均录取率16.2%。
面积	32平	
占用资金	314.9万元	
时间	5年	
5年期年化参考利率	5%	
资金成本	78.7万元	19500元 19.5万元 注：此处净成本指 总学费除以入读优质小学概率。
月租金收入	5500元	
学费/每学期		
总学费		
净成本	45.7万元	

V.S.

方案评述：

1. 以314.9万元的价格购入明珠小学学区房，5年的资金成本为78.7万元，同时可以将“老破小”出租获取租金收入，扣除租金后净成本45.7万元，几乎保证能上明珠小学。
2. 不买学区房，考上福山正达外国语小学的概率为16.2%，且需付学费19.5万元，经概

双学区房中的公办初中学区价值大么？

第66页

耀江花园

上外-黄浦外国语小学

大同初级中学

黄浦一梯队小学

八大金刚派系初中

东方知音苑

建平实验小学

建平实验初中

浦东二梯队小学

八大金刚派系初中

- 以优质学校大同初级中学和建平实验初中为例，分别拥有提高班、理科班等所谓重点班，采用特长生、集团内或区内考试推优入学，对口入学或仅能进入平行班，学区房价值大打折扣。
- 但同时也要关注到2022年将是上海新中考录取方式变革的第一年，不择生源的公办初中在升高中名额方面获得倾斜。

公办初中对口方式：按学籍对口、按户籍（学区房）对口、电脑派位

按学籍对口

黄浦、普陀、虹口、杨浦、部分徐汇、部分静安

按户籍对口

浦东、闵行、宝山、嘉定、青浦、松江、奉贤、金山、崇明

电脑派位

长宁、部分徐汇、部分静安

无论选择公办还是民办，学区房还是非学区房，
始终牢记，
孩子努力+坚强性格+健康成长才是最重要的！

叶乐

中信建投证券教育行业分析师，毕业于复旦大学金融硕士专业，2016年加入中信建投证券，2017年“新财富”最佳分析师中小市值第3名团队成员。



陈萌：中信建投海外前瞻研究首席分析师，中信建投中小市值首席分析师。从事中小市值研究5年，理学金融复合背景，2017、2015年“新财富”中小市值研究第三名、2016年“新财富”中小市值研究入围奖。

重要声明

本报告仅供本公司的客户使用，本公司不会仅因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更，且本报告中的资料、意见和预测均仅反映本报告发布时的资料、意见和预测，可能在随后会作出调整。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的最终操作建议。本公司不就报告中的内容对投资者作出的最终操作建议做任何担保，没有任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，据本报告做出的任何决策与本公司和本报告作者无关。

在法律允许的情况下，本公司及其关联机构可能会持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式翻版、复制和发布本报告。任何机构和/或个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中信建投证券研究发展部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和/或修改。

本公司具备证券投资咨询业务资格，且本文作者为在中国证券业协会登记注册的证券分析师，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了作者的研究观点。本文作者不曾也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

股市有风险，入市需谨慎。

感谢实习生张舒怡、王玮璇对本篇报告的贡献！