

# 北京樓市新政 滿月系列三之二

今年3月中旬開始，北京市連續出台雷霆限購政策鐵腕調控樓市。作為在本輪樓市暴漲中領漲的「旗手」，學區房成為政策打壓的頭號對象。4月16日，北京再出新政，為學區房降溫。在「過道學區房」不得入學，急封學區房中介遏制炒作之後，又採取以實際入住為條件的「多校劃片」政策，京城學區房成交量出現「急凍」，業界預計價格鬆動也只是時間問題。然而，一大批高價購入學區房的家庭正因此陷入空前焦慮。「『砸鍋賣鐵』動輒數百、上千萬元買下學區房——這張通向優質教育資源的入場券，難道說作廢就要作廢？」

■香港文匯報記者 劉凝哲、張帥 北京報道

# 學區房炒作受抑 成交「急凍」價欲墜

## 學者：須從根上解決教育需求和資源矛盾



——位京城某著名小學入學區域的中介稱：「自從樓市調控後，我們這裡還沒有成交。」他坦言，監管部門規定單價15萬元（人民幣，下同）以上的房子不可上架，但這裡學區房的實際成交價早已達到17萬左右，樓市新政特別是針對學區房的教育政策出台後，買賣雙方都陷入僵持階段，沒人想買，也沒人敢買。

### 家長埋怨教育政策朝令夕改

上述情況，基本是京城當前學區房交易的縮影。近年來，學區房成為媒體熱炒話題，「廁所落戶」、「過道入學」、「單價20萬」都是其中的關鍵詞。尤其是北京2017年初以來這次樓價暴漲，與學區房旺季（2月-5月，因北京的小學5月進行入學信息采集）周期疊加，學區房漲勢驚人，每平方米15萬已成為基本門檻。

「其實，我並不覺得學區房漲幅有很大，看看環北京的燕郊，兩年以來漲了將近3倍，學區房差遠了」，2016年初買入學區房的肖先生告訴記者，「我特別不理解炒作學區房，單價看起來是比較驚人，但是總價並不高啊。」在肖先生等學區房家長看來，放棄外環的大三居（室）改買一套城裡的「老破小」學區房，是為了給孩子一個未來。「我們這種沒有門路走關係上好學校的家庭，只能通過買學區房讓孩子依法就近上學，本來以為犧牲自己的生活條件就可以，但現在又說要單校劃片和雙校劃片相結合，我接受不了。」

依照內地相關規定，在義務教育階段，戶籍兒童就近入學。這就意味着房產證決定的戶籍與小學學籍綁架，這也是學區房產生的原因。此次北京針對學區房出台的多校劃片規定，則意味著一處房產可能對應多所學校，購買學區房的家庭也可能被劃分到其他較弱的小學去。「為什麼教育部門會為了平抑學區房價格，把我們依照規則購買學區房的家庭，派到遠的、差的小學？誰知道到底是不是暗箱操作？」肖先生質疑，多校劃片與現行規定就近入學政策存在相悖性。

### 業界料學區房仍屬剛需核心

曾在哈佛大學研究公共政策的學者任意認為，學區房價上漲本質是爭奪教育資源，其價格的增長和投機性樓價上漲是完全不同的邏輯。「為了調控樓價，出台多校劃片等政策，可能導致兒童不能就近入學，這是讓樓價劫持教育」，任意表示，從美國到香港，都有學區，或者說要上好的學校，都要付出額外的經濟代價。當前學區房的價格暴漲，是人民群眾日益增長的教育需求和不足的教育資源之間的矛盾，政府應該研究從根上解決矛盾。

「如果政府沒有根本性地解決教育均衡問題，學區房價格依然會相對堅挺」，一位房地產業內人士表示，當前北京樓市正在量價齊跌的拐點，未來學區房價格可能也出現鬆動，但仍屬剛需中的核心。尤其是片區內都是優質教育資源的東西城學區房，很可能依舊是跌幅最小的區域。

## 教改推高學區房價？專家否認

北京市近年來開展大刀闊斧的義務教育均衡化改革，很多名校將普通小學合併成為分校區。一些本地家庭曾經不願意的較弱小學，突然變成直升重點初中的優質小學，這不僅令附近家庭趨之若鶩，更拉動附近學區房暴漲。以曾經非常普通的西城區裕中小學為例，當教改令其變身為北京最好中學之一三帆中學的附屬小學後，其附近的學區房在近两年竟然已成交超過千套，價格飆漲至將近每平方米15萬元人民幣。這種被學區房家長稱為「山雞變鳳凰」的學區房，無論成交量或漲幅，都遠高於傳統優質學區。

地方的學校有差異，劃片入學就引導有條件的家長到比較好的學校附近去買房，這樣才推高學區房的樓價，並不能說是教育改革推高樓價。

### 學者籲讓各區老師待遇相同

熊丙奇說：「大家選擇學區房，這反映出家長的焦慮更加強烈。近年來出台的教育改革措施，每一個單獨看起來都是對的，但是綜合在一起就開始出問題。改革是一個系統性工程。」

熊丙奇認為，解決學區房的問題沒有那麼難，真正難的是改變義務教育的配置方式。在北京，政府應該保證教育資源統籌，不管是教育強區海淀還是相對較弱的朝陽區，如果老師的待遇都一樣，三年之後，還會有所謂的「名校」嗎？「與其選擇動用權力干涉學區房，不如動用權力調整老師待遇」，熊丙奇表示，當所有家長都可以選擇公平的教育資源的時候，就不會再有所謂學區房。



### 資源分配不均導致名校吃香

如同上述的情況，在北京東西城區比較普遍，甚至有人形容「二環之內皆學區」。很多家長認為，教育均衡化改革的政策，是造成遍地學區房的推手。「家長擇校熱，肯定是和當前的教育改革是一系列關係的」，21世紀教育研究院副院長熊丙奇表示，正如以前推出「985」、「211」高校，把學校分為三六九等，這強化了名校情結，導致大家都想進入名校。教育資源的分配不均，讓大家都想要上好的學校，所以很多家長認為，是教育政策助推了學區房價的暴漲。

中國教育科學研究院研究員儲朝暉則認為，如果各個地區教育資源是均衡的，就近入學對家長都是方便的選擇，現在因為各個

## 市民觀點

■章先生：我覺得，如果沒有類似限購政策「打壓」，現在的樓價會更高。特別對於學區房來說，可以很明顯地感受到已經一天一個價，如果不出台調控，樓價可能會更瘋狂。

■彭女士：大家一直都很關注教育，有「望子成龍」、「望女成鳳」的期望。不過，身邊很多家長有攀比的心理，經常比誰給孩子提供的學校更好，在這種普遍的心態之下，教育資源分配又不均，很難不使得學區房價格畸高。

■吳女士：因為教育資源分配不均，僅僅學區房有時還不夠，比如大家私下說「海淀是丘陵，有高低；西城是高原，水平都不錯」，為了孩子上好學校，都是絞盡腦汁，去爭取教育高地和好片區。

## 調控顯效 炒家已開始拋售

除了大量「砸鍋賣鐵」購買學區房的焦急家長之外，暴漲的價格也引發不少「炒家」入場。「其實購買學區房的炒家並不多，一方面因為學區房多是在核心城區的『老破小』，有『砸』手裡的風險，另一方面也是因為學區房的價格較高，升值空間相比低總價的房產並不大」，一位學區房中介告訴記者，他接觸的購買學區房的家庭，一般都是為子女入學。但也不排除有人提前得知了教育改革政策，先找利好區域下手買房「抄底」。

在本輪京城樓市調控中，為遏制天價學區房而出台多校劃片等政策，其影響力正開始逐步顯現。在學區房成交量極高的西城區德外等片區，已有部分2016年剛剛交易過的房產擬再次出售。有中介表示，這些剛剛交易過的房產將被徵收高額稅費，但經歷僅僅半年，樓價漲幅已達數百萬，他們怕政府繼續遏制學區房，所以現在已開始拋售，價格可能略低於市場價。

## 戶籍「決定」學籍 造就學區房

與私立教育發達的一些城市不同，北京義務教育的主力軍從來都是公立學校。從改革開放後的上世紀80年代到如今，北京孩子們的求學路徑也發生着明顯變化，經過開始就近入學，到後來的贊助費、批條子，再於2010年前後進入學區房時代。

### 家門口上學 曾理所當然

「我們那時候都是就近上學，小學在家門口比什麼都強」，80年代初出生的李女士告訴記者。當年北京孩子基本都是在

門口上學，家長們並沒有什麼名校擇校意識，有時候甚至因為離家近而選擇一所比較普通的小學，「大家都覺得早上能多睡一會，中午能回家吃午飯，是最大的便利。」

### 贊助拉關係 爭取入名校

進入上世紀90年代，由於獨生子女政策，北京的入學適齡兒童大規模減少，不少小學因為無法招滿學生而被撤併，這令很多家庭開始不得已而擇校。「我是東城戶籍，但是家裡交了一些贊助費，讓我上了西城一所比較好的重點小學」，90後的婷婷告訴記者，那時候北京的主流擇校方式是向校方交納

贊助費，費用在現在看來並不多，有時候甚至送點禮、走走關係也能上好學校。不過，從90年代開始人們心目中的好學校已經不再是離家近，因為小學的大規模撤併，學校的軟硬件設施以及師資力量開始出現較大差異，一些名校開始令人趨之若鶩。

一位戶籍是北京朝陽區的家長告訴記者，他正在知名小學讀5年級的00後女兒，是通過批條子的方式進入名校的。在2000年前後，北京開始嚴查入學贊助費，基本堵死了少量交納贊助費就可以擇校的方式，而找相關部門領導批條子特事特辦成為一部分「成功人士」的擇校策略。這個時期，一些「有門路」的擇校中介開始興起，根據學校的優劣，擇校費用從幾十

萬元到幾萬元不等。

### 購買學區房 擇校新方式

隨着中國義務教育就近入學的規定貫徹實施，包括北京在內的全國各地對此規定的執行力度逐步加大，加上商品房市場逐步成熟，房產決定戶籍，戶籍決定學籍的策略令學區房在2010年後成為北京最主要的擇校方式。「很多有門路能夠找擇校關係的家長，最後發現不如買一套學區房，理直氣壯的依法上學」，購買學區房的宋女士告訴記者，學區房的出現令擇校不僅成為單純的投入，更變成一種對教育和房產的雙重投資。隨着學區房的出現，京城入學的擇校中介等灰色產業鏈也越來越少，附加着教育資源屬性的學區房，成為明碼標價的擇校方式。

