

# 高考过后, 学区房夏天即将到来

教育资源成为楼市“香饽饽”



2014年,改变近千万学子命运的高考终于过去,但是高考激起的波澜才刚刚开始,各地的分数线和分数一旦公布,全国范围的“状元潮”和“学霸故事”将会再一次加热高考的温度。

对于各地楼市来说,这股看似风马牛不相及的热潮,其间却有着千丝万缕的联系。

在长沙,不少开发企业不惜重金引进名校资源,并在名校宣传上下足功夫,而不少中介机构的从业人员也表示,随着毕业季和升学季的相继到来,二手房市场里,学区房已成为新一轮租赁和成交热点。



6月11日,长沙市湘江北路北某楼盘的外墙上贴着“有地铁、送学位”的广告。记者 田超 摄

## 【二手房市场】学区房逐渐升温

根据长沙市房产研究中心发布《2014年1-5月长沙市房产交易情况通报》数据显示,今年1-5月,长沙市内六区二手房成交面积112.64万㎡,成交套数为10529套,同比分别减少31.73%、29.05%。

尽管整体数据表现乏力,从5月单月数据来看,二手房市场却比较突出:2014年5月,长沙市内六区

二手房成交套数为2261套,同比上涨21.56%,环比上涨12.04%。

“随着升学季的临近,二手房市场学区房的热度逐渐升温。”北京我爱我家运营管理中心督导部总监兼长沙分公司运营总监汪正告诉记者,学区房的热度首先反映在租赁市场,从我我爱我家的统计数据分

析,4月以来,学校附近的租赁市场转好。而长沙作为优质教育资源高度集中的省会城市,学区周边的租赁上浮约有5%。

“从二手房市场的成交情况来看,属于学区、或者带有学位的房源成交率略高于一般房源。”汪正表示,根据以往的经验看来,教育资源将集中加热六七月的租赁市场,以及八九月的二手房交易市场。

## 【新房市场】“名校牌”打得火热

“学区房和学位房是房地产市场的衍生品,具有居住之外的特殊属性,目前它对二手市场的影响还不像新房市场那样明显。”长沙新环境房地产经纪有限公司副总经理明宾提出,学位对于社区来说并非终身制,学区也并非一成不变,购买二手房源的客户如果有学位需求,通常会在购买前查明房源是否还可以享有学位。

如明宾所言,教育资

源对购房的影响力,对新房市场更加明显。

细心的市民或许发现,在新建商品房的推广宣传中,学区和学位已经是最重要的卖点。

中国铁建·山语城、梅溪青秀项目的营销总监胡鹏介绍,随着一些重点学校的片区划分出来,夏季也成了学区房的旺季,而像梅溪青秀、山语城等教育配套一目了然的楼盘,表现更为突出:“梅溪青秀

拥有长郡梅溪湖中学及岳麓区实验小学双名校资源,从到访客户分析,四成左右的客户是因为名校的强大号召力来的。”

以新华都·万家城为例,该项目从立项之初就打出了“名校牌”,并很快得到市场的认可。而长沙市一中新华都校区预计今年9月开学的消息放出后,更是进一步促进项目的口碑和销售。

## 【“高烧”贴士】火眼金睛辨学区

能让孩子赢在起跑线上虽好,但如接连而来的教育资源纠纷所述,美好的愿景背后也少不了暗坑。或是学区划分并非一成不变,或是学位供给并非无限任取,或者是楼盘干脆在宣传中把玩了文字游戏。

在学区和学位的甄别上,目睹过别人购房悲喜的购房者可得擦亮眼睛。

市面上,宣传“名校+名盘”的双核配置的房源不少,不少售楼部的项目沙盘和区域规划图上都标注了附近的优质教育资

源,而销售人员向客户推荐产品时,都不忘重点介绍项目所在区域的名校,以及名校所形成的文化效应。

实际上,楼盘在宣传推广上的概念已经成堆,有板有眼的忽悠可能连业内人士也不一定立刻分辨。

例如长沙西站某大型楼盘,因为比邻梅溪湖片区,故而在最初的宣传资料上打出了“家门口上名校”的宣传,而交付以后,被“坑”的业主告诉记者,小孩只能入读“80%的学

生都是农民工子弟”的望新小学,可怜父母几代积蓄,大几十万的“名校房”转眼变成了“民校房”。

而面对媒体质疑,该楼盘工作人员对于变更学校是这样解释的:“所有的承诺都是置业顾问的个人行为,与公司无关。”

“有些楼盘属于名校学区,但并不一定拥有该学校的学位。”明宾表示,教育资源已经成为楼盘的一种促销手段,家长一定要事先了解清楚所购楼盘能否准确享受该项资源,并将教育配套明确写入购房合同中。

### 链接

茂华·禧都会(枫树山大桥小学):均价8300元/㎡;  
北辰三角洲(雅礼·长雅中学、清水塘北辰小学):普宅均价9000元/㎡。



■制图/陈琼元

### “一位”难求,长沙还好

2013年3月,北京五道口地区出现10万元㎡的天价学区房,因此,五道口被微博网友们戏称“宇宙中心”。

2014年,“宇宙中心”易主,在央视《是真的吗》节目探访北京天价学区房时,北京西城区新文化街一处仅7平方米的小破平房挂出了248万的逆天价格……

这一系列被网友戏称为“人类不能接受的事实”,却逐渐成为真实故事。

网友“奔跑的snake”说:“真有人买,我朋友花了单价31.5万买了个8平方米的破平房,为了让娃上实验二小。”

实际上,学区房“高烧”并不只是在北京,学区房和学位房在全国范围内已成为普遍现象,庆幸的是,长沙的名校房并没有一线城市那样恐怖的价格门槛。在长沙的新房市场中,同区域、同质化的学区房房价或许会略高于普通住宅,而大多数购房者也认为,这种溢价是可以接受的。

在项目内打造了12年精英教育体系的北辰三角洲,其业主王先生是这么说的:长沙真的还好。

■三湘华声全媒体记者 刘婧

## 北辰滨江艺术节即将举行

一座城市的建筑水准反映着一座城市的艺术品位。长沙,一直是一座“娱乐之都”,却一直不是一座艺术之都。

城市艺术地标的出现,对唤醒一座城市的艺术创作和提升城市艺术品位至关重要。随着“两馆一厅”的落成,滨江雕塑公园等一系列艺术精品建筑的建成,北辰三角洲必将成为长沙新的艺术高地。6月15日至8月底,北辰滨江艺术节将在此举行,将进一步提升该区域的艺术气质和氛围。

据介绍,整个滨江艺术节将分为两部分,其一是Pavillion城市新空间艺术展,另一个是滨江雕塑公园艺术展。艺术节期间,将穿插巨型玩偶节、铜人快闪活动、亲子创作元素的铜官窑DIY活动等系列主题活动。届时,国际一流艺术家方力钧、刘小东等大家作品将参展。

长沙北辰房地产开发有限公司副总经理兼总建筑师张民表示,艺术,是北辰三角洲的一个主卖点,以艺术魅力提升文化地产内涵,用艺术来唤醒城市。希望通过独特的文化艺术资源,不断丰富市民的文化生活,号召全社会关注城市、关爱艺术、热爱生活,传递北辰三角洲倡导城市艺术生活的新理念。

据张民介绍,北辰实业继北辰三角洲后,将在南城开拓新的项目——北辰中央公园,位于天心区省府板块,将以别墅和小高层为主的低密度社区。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华