

热点话题

2020年

广州学区房格局或将面临大洗牌

专题文/图 羊城晚报记者 詹青



学区房供应稳定,一眼望过去,楼龄不一的二手房,均有其目标买家

春暖花开,走在这片熟悉的街区上,地产中介经纪张黎非常感慨,他想起去年此时,地铺同事们都非常忙碌,一年一度的学区房旺季已经开启。铁打的学区房、流水的读书郎——这是张黎从业近十年的深刻体会。无论行情怎么变幻,学区房,这个总盘踞于话题焦点的房地产品类,一直占据着市场的重要位置。每年春天,一茬茬的娃长大,一茬茬的学区房又到了置换、交投旺季,从未停止。但2020年的这个春天,太特殊了:学区房市场仍然静悄悄,但这种静,却孕育着更大的转变——2020年,广州学区房格局或将迎来新一轮大洗牌。

政策疫情双重影响 学区房交投旺季推迟

受疫情影响,广州不少社区仍禁止地产经纪带客看楼,不少业主也不愿意接受买家看楼,二手房市比起一手楼市来说,开启得更慢一些。

不过,这并非唯一的原因。对学区房家长来说,2020年开年,关于义务教育阶段的一纸意见稿,才是他们观望的重要原因。

3月2日,广州市教育局颁发了《关于进一步做好义务教育招生入学工作的通知(征求意见稿)》(以下简称《意见

稿》),其中提到:公办民办学校同步招生、民校100%摇号,如一石激起千层浪。

由于各区的执行细则尚未出台,准备购买学区房的家长纷纷采取了一致的态度——观望。

“近期咨询电话增多了,不过实际行动却没有明显增多。”张黎说,预计今年学区房旺季会比往年推迟,至少要等4月份各区政策落地、中学6月下旬招生后才会陆续启动。

教育资源调整 学区房格局将面临大洗牌

2020年,一场酝酿已久的教育资源调整或将拉开序幕。

《意见稿》中,关于民办学校100%摇号,将令民办学校的生源发生根本变化,民办学校也要拼“加工”能力,未来几年,其格局或将面临洗牌。

堵住民办学校“掐尖”的路,是广州致力教育资源均衡化的必经之路。事实上,近几年来,广州的教育资源一直在调整中。

这几年,广州为加强中小学建设,一直花大力气办好“家门口的学校”:在外围区域,不断有新学校建成,不少都是引入名校;九年制和十二年制学校越来越多……去标签化,缩小传统名校与普通学校之间的差距,名校教育集团四处开花。

教育资源的调整,直接带来的将是学区房格局的重新洗牌。

备受追捧的传统学区房热门路段,是否还是“香饽饽”?新兴名校越来越多,是否意味着学区房的选择越来越多?未来,随着孩子入读名校的途径增多,溢价高、流动性强的学区房还值得买吗?

这些未知的疑问,很难有确切的答案。

我们试图通过一线市场上买家的最新动态分析——近两年来,广州传统学区房路段、新兴学区房路段,学区房的价格、成交量有什么变化?传统学区房路段依然受追捧吗?新兴学区房路段真正崛起了吗?希望给观望中的家长买家一些建议。



漫画/伍岩龙

专家观点

学区房还值得买吗?专家看法两极分化

韩世同(广东省房地产研究会执行会长)

值得买! 短期内学区房不会“退烧”

虽然政策致力于教育资源均衡化,但是短期内,差异还是存在的,单靠摇号,并不能抹平名校与普通学校之间的差距。短期内,学区房不仅不会“退烧”,反而会推升热度。

不允许择校,意味着学区房和入学学校直接挂钩,预计短期内买家会在学校资源集中的区域置业。只有经过长期改革,教育资源真正均衡时,大家买学区房的心态才会变得“佛系”。

因此,近期有入读需求且有能力购房的家长,仍可以考虑购房,毕竟学区房还是属于稀缺资源物业。教育资源均衡化需要政策推动,也需要时间完成,不是一两年就可以“退烧”的。

当然,购买学区房也不要盲目追高,不要透支家庭资金硬扛着购买,适合自己的就是最好的。

孙不熟(华南城市研究会副会长)

不要买! 学区房本来就是伪命题

目前大多数学区房本质上是一种“伪学区房”,价格体系十分脆弱,政策稍有风吹草动,就有价值归零的风险,不建议购买。

举天河区学区房的例子。众所周知,天河区原本并非名校聚集区,近两年之所以受到追捧,一个关键原因是有“对口直升”保底,买了小学的学区房就知道初中读哪所学校。而在越秀、荔湾、海珠,“小升初”是要电脑派位的,即便你小学读的是名校,初中被派到哪一所学校也是未知数。但是根据天河区教育局对未来几年初中招生数据的测算,部分公办中学将无法容纳对口直升的小学毕业生,从2026年开始,部分公办中学可能会采用多校划片、电脑派位的方式招生。简单地说,2020年入读小学的孩子,到“小升初”的时候或将不再“对口直升”,这对于买了高价学区房的人来说,可谓“暴击”。

事实上,这种例子并不少,买了名校隔壁的房子,本以为入读名校了,谁知道到了小孩入读这一年,却被派到另一个学区;开发商承诺配套某名校,到了收楼的时候,业主却发现配套的学校并非当初承诺的名校……这类案例近几年来并不少见。

因此,买家一定要警惕学区房过度炒作,也要注意学区房溢价是否合理。



开发商称:1所名校顶1万个销售员

传统学区房路段:还是“香饽饽”吗?

答案 成交量有所下降,但价格并没有降

从传统学区房热门路段的交投情况来看,市场确实是在发生变化。

随着新区教育实力逐渐增强,传统教育强区——越秀、天河作为学区房“宇宙中心”的地位在逐渐削弱。

热点分散 成交量下降了

其中一个很明显的变化是:名校区域热点分散了。

来自中介统计数据发现,近两年来,家长热搜学校周边的学区房,已经不再集中于传统教育强区越秀和天河,海珠、番禺、白云、黄埔、南沙等区域名校置业板块的热度明显上升。

从成交量来看,传统学区房路段的交投程度和成交量在下降。2018年,越秀区二手房成交量下降35.6%,天河区二手房成交量下降34.7%;2019年,越秀区二手房成交量下降31.2%,天河区二手房成交量下降19.4%。

成交量下降虽然同样受到楼市整体行情的影响,不过也从另一个侧面反映出,传统学区房的“发烧”现象有所缓解。

合富置业越秀庙前直街分行主管梁忠表示,由于消化速度下降,现时越秀区东山口一带学区房房源充足。合富置业天河芳满分行主管刘冬梅也称,天河北学区房市场确实没往年那么紧张了。

少见降价 业主表现“硬气”

不过,值得注意的是,近两年,

传统学区房的售价并没有下降,表现依然“硬气”。

根据中原地产近两年全年二手房的成交数据,越秀和天河两区的二手房价均录得上涨,越秀区大概涨了5%,天河区大约涨了4%,这还是全区的平均数字,具体到学区房热门路段,裕丰地产门店经理张黎则用“硬气”两个字来形容:“我还是比较少见到降价的。”

“有传言‘某某学区房降价几十万才成交’,我觉得是以偏概全。”力强地产总经理张俊能同样认为,目前并没有看到传统学区房降价的趋势。

张俊能分析,很多业主的挂牌价都会高于市场价,之后会慢慢让价,最后成交价比原来的报价低5%-10%很正常,“但是不能偷换概念,说学区房降价5%-10%成交,那就是误导市场了”。

为什么成交量下降,并没有带来降价?置业专家认为,主要还是因为没有新货补充,传统学区房路段几乎没有一手房在售,二手房业主对价格并不敏感。

“你看看这一片房子,经我手买卖置换过的房源有二三十套,如果包括租房陪读,那就更多了。”张黎指着其中一片墙面上略显斑驳、已有年头的房子对记者说,“这一带的房子七八成的客源都是家长客,等孩子毕业了,新的房源释放出来,每年又有新的家长来找房,由于没有新货补充,供货量有限,需求却是源源不断,这已经足够支撑楼价上涨,这两年只是涨得慢了,整体没有降价。”

执笋机会“手快有、手慢无”

当然,市场总有特殊个案。张黎告诉记者,那是开年后中介地铺开出的第一张单,越秀区梅花路电力设计院宿舍的一套房子,业主挂牌价450万元,后来降到420万元,最后以416万元成交。

张黎说,这是她做中介这么多年来,在学区房热门路段看到的为数不多的降价例子。“业主自己急着换房,这套房子被买家火速抢购了。当下或是窗口期,不排除一些业主出于资金周转等原因降价卖房,建议购房者遇到类似的机会要立刻抓住,免得‘走宝’。”

另外,总价高的房源降价的空间也会比较大。在东风东小学路段,有不少总价七八百万元甚至过千万的房源,挂牌一两年尚未售出,由于总价高,接手的买家群体有限,如果业主诚心出售,降价的幅度会比较可观。



某中介地铺水牌上打出学区房房源信息,每年春季正是学区房交投旺季

新兴学区房路段:家长受落吗?

答案 受刚需客追捧:1所好学校顶1万个销售员

近几年来,广州各区关于教育配套的重磅消息不断,名校推动“家门口办学”,大量中小学名校走出中心区向外围区域拓展。

广州出现了多个新兴学区房板块,吸引了大量置业人群,家长买家有了更多元的选择。拿某房企的话来说:1所好学校,顶1万个销售员。

当然,好学校并不是为了卖楼而来的,名校资源外拓,是城市建设的必然趋势。配套先行、产业先行,是为了夯实城市外围板块发展的基础,避免“睡城”的出现。在这一点上,学校可以说是拉动人口的利器。从近几年广州迅速成长、生机勃勃的新区来看,无一不具备教育资源配套引入的助力。

黄埔:低调崛起的新兴学区房区域

黄埔区是近年来教育资源均衡化办学的“低调实力派”。

2018年,黄埔新引进五家教育集团,包括广州市玉岩教育集团、广州市第八十六中学教育集团、广州开发区外国语学校教育集团、广州市黄埔区怡园教育集团、广州开发区第二小学教育集团,涵盖了黄埔区18所优质中小学。另外,引入办学的名校越来越

多。目前,广州实验中学、黄埔军校纪念中学、广州市二中“元”字系列学校、铁英小学和铁英中学、华师系等省市属名校已落户黄埔。

黄埔已经成为低调崛起的新兴学区房区域,而黄埔区的房价是广州中心六区中最低的,次新房供应量也比较大,较高性价比的学区房让家长买家有更多的选择。

如实地常春藤、广州市二中开元学校进驻,尽管该盘离地铁站有一段距离,通勤不算方便,但仍然吸引了大量家长客购买,销售人员称“家长买家占七成比例”。

同样,去年,市民黎女士在买越秀区“老破小”还是黄埔区次新区房上犹豫了很久,最后还是选中了黄埔知识城万科幸福誉一期的二手房。“总价250万元以内,在越秀区只能买一套很旧的一房单位;但在黄埔区能买三房次新房。”黎女士说,虽然上班要花一个多小时,但小区配套有广州市二中会元学校,九年一贯制,升学一步到位,且居住舒适性比“老破小”要高得多。

南沙:近期多了家长买家前往咨询

3月20日,南沙区教育局出台《广州市南沙区义务教育阶段学校招生实施细则(征求意见稿)》(以下简



这是今年准备招生的广州市湾区实验学校,地处南沙灵山岛尖

称“征求意见稿”),这也是广州市各区当中最早出台义务教育阶段招生实施细则的区域。

随着委托广州教育研究院管理、并纳入广州实验教育集团的广州市湾区实验学校将在今年9月开学招生,如今,南沙已拥有五所由知名学校(机构)管理的名校:华南师范大学附属南沙中学、广州第二中学南沙天元学校、广州外国语学校附属学校和广州市湾区实验学校,名校矩阵越来越庞大。据南沙楼盘的开发商介绍,近期多了不少人读需求的买家前往咨询。

比如今年新招生的广州市湾区实验学校,地处灵山岛尖,是目前南沙楼市热门供应板块,买家关注度大,家长买家成为主力客源。“近半购房者都很关注学校配套的问题。”开发商称。同样,位于南沙蕉门河板块的热门楼盘的开发商也表示,近期家长买家多了。在刚刚出台的《征求意见稿》中,这些楼盘均在华南师范大学附属南沙中学的招生路段内,总价200多万元可一步到位购买一套三房物业,对刚需买家有不小的吸引力。