

此前,金融街18万元/平方米豪宅,堪称“宇宙中心房产”,秒杀海淀区10万元/平方米的学区房。网友随即找出多套亿元豪宅,包括一套1.3亿的四合院,并将这套邻近故宫和景山公园的四合院贴上了学区房的概念,瞬间引发大量关注和吐槽。

# 北京1.3亿“学区房”有价无市



## 单价每平方米高达32.5万元

据记者了解,该套四合院约400平方米,报价1.3亿,约32.5万元/平方米。这一报价明显偏高,比周边正常四合院10万/平方米要高出不少。但据代理四合院的房产中介介绍,四合院和普通住宅不同,位置、文化、完整与否都会影响价格,同等面积四合院可能因为完整度不同,价格相差一倍。

“因为四合院大多在核心城区,这一区域知名小学、幼儿园也较多,但这些房子和海淀学区房的定价体系完全不同,不可能有家长会花1.3亿买个四合院给孩子上学用。”代理四合院的中介告诉记者。目前,这套1.3亿元四合院因为问津者甚少,又引起了过多社会关注,已经下线管理。

## 三类豪宅总价过亿

据了解,目前北京城六区亿元的豪宅基本分成三类,第一是别墅级豪宅,主要集中在三环至四环或是著名园林周边,这些独栋别墅面积一般超过500平米,闹中取静,如龙湖原著紧挨着圆明园,1500平米的别墅售价2亿,东三环富力城独栋别墅售价1.8亿,带私人花园和游泳池。

第二类是稀缺四合院,这一类房产大多集中在三环以内,数量不多,且大多被划入了胡同文化保护范畴,如上文提到的景山附近1.3亿元的四合院。此外,

在地安门附近的雨儿胡同,建筑面积650平米的院子,售价高达1.7亿元。

第三类亿元豪宅是超级公寓,这类物业大多位于写字楼林立的区域,如CBD、燕莎、金融街、长安街沿线等。以西长安街的国悦府为例,1080平米售价达1.8亿元,钓鱼台7号院500平米的豪宅售价也要约8000万,单价超过15万/平方米。

## 北京学区房总价一般不过千万

今年3月,海淀出现10万/平方米的学区房,引发社会关注。自此之后,不少高价房都被认为贴上学区房概念,以此来博取点击率,吸引社会眼球。但仔细甄别可以发现,北京学区房一般是单价略高,但总价不会超过1000万,属于高收入阶层“够”一下还能触及的范围。而动辄过亿的豪宅本身就是楼市成交的塔尖,每年成交不过几百套,将这类房子和老百姓关注的学区挂钩实属炒作。(据《北京青年报》)

## 中国人去年 在美购房90亿美元

美国国家房地产经纪人协会公布的数据显示,2012年中国购房者在美国房地产市场的全年购买力为90亿美元,仅次于加拿大人。

### 富豪为2岁女买房

《华尔街日报》日前报道了一个中国购房者的购房故事。一位来自中国香港的富豪找到苏富比地产,表示急于买入一套位于曼哈顿中央公园附近的高档公寓,称“因为女儿要上哥伦比亚大学或纽约大学”。该公司的房产经纪花费几周时间,终于签下一套价值650万的豪华公寓。最后经纪人在询问该富豪女儿多大时,得到的回答让他大跌眼镜:“2岁。”

在西部的洛杉矶地区,中国买家的购房潮同样疯狂。圣马力诺是洛杉矶附近数一数二的顶尖学区,最便宜的房子也在200万美元以上。据华人房产经纪杨旸透露,在圣马力诺,流通到市场上的房子不多于10套。每套都是刚一上市就被疯抢。“我手上就有十几个中国客户,很多人说了,只要有房出来,肯定买。”

### 三成客户来自中国

据美国房地产数据分析公司CoreLogic的数据,纽约住房价格指数去年12月同比上涨7%。中国人往往买涨不买跌。“中国买家不断涌来,他们对任何有升值空间的物业都有浓厚的兴趣。”房产经纪人瑟汉说。他的地产公司1月完成价值7000万美元的交易,其中30%的客户是中国人。

据加州地产经纪商协会调查数据显示,2012年加州出售的房产中,5.8%由国际买家购买,中国买家占加州房市国际买家的比例近四成。另有数据预计,加州的购房者中,一成人是在加州购买第二套住房的华人,这些住房或用于投资,或为其他亲属居住。

### 购房陷阱应予警惕

为了应付越来越多的中国客户,不少房产经纪人都在积极转型。纽约经纪人布朗说,自己现在不仅经常去中国,还上中文课。不过,买房热潮也带来不少问题。杨旸告诉记者,中国人来美国买房,需要警惕一些陷阱。一些中介容易利用中国人对美国不熟悉的弱点,虚假夸大房屋环境、地理位置,甚至隐瞒问题房。更有甚者,“巧妙”利用美国购房规则,进行诈骗。

“在美国,信息都是公开的,每套房屋的历史、使用情况、有无欠款等等,都能在政府部门查到。”杨旸说,“保持信息不脱节,才不会上当受骗。”(据《新民晚报》)

## “亿元学区房”是教育不均衡的尺度

近期,邻近故宫的一套报价1.3亿元、面积400平方米的“学区房”引起了网民热议,据传购买这套位于景山东街的四合院,可以上“北京最牛的小学”。尽管相关报道证实,购买这套天价四合院并不能获得北京实验二小等名校的入学资格,房产中介也将其移至线下管理,但天价学区房再度掀起了公众对“学区房价格畸高”的关注。

以亿元计的天价学区房只是极端个例,但学区房价格畸高却是各地都存在的事实。不光北京、上海等一线城市存在学区房价格畸高现象,在很多二线城市甚至小县城,学区房的价格也比普通商业住宅的价格高出很多。学区房价格为何高?就是因为买了学区房就

可以让孩子上更好的学校。

对于学区房价格畸高,并不能把板子全部打在开发商身上。在生怕孩子“输在起跑线上”的社会氛围中,开发商早已把优质的教育资源看作了营销噱头。但优质教育资源不在开发商手里,不具备资源配置权的他们只是瞅准时机捆绑了这一垄断性资源。因此,与其说学区房是高价欺市,不如说是“优质教育资源”分配不公。学区房价格畸高,很大程度上是教育部门和开发商“合力造成”的。

如果我们的教育资源均衡分配,无论在哪一个地区上学,享受的教育都是同样的水平,那些开发商视若珍宝的“好幼儿园好学校”还能成为助推房价的噱头吗?肯定不会。但遗憾的

是,一些地方的教育管理部门,没有把重点放在增加教育资源、努力营造公平分配资源的环境上,而是习惯于去塑造极个别的“品牌形象”。正是因为教育资源分配不均衡这块坚冰难破,在房地产调控的大环境里,学区房的畸高价格才一直坚挺不倒。

在畸高的价格面前,普通人望而却步,有钱有势者“赢者通吃”。学区房价格畸高不仅干扰了房地产市场,而且在一定程度上加剧了社会不公。破解学区房的难题,仅靠房地产调控恐怕是缘木求鱼,努力实现教育资源均衡才是根本。只有学校的教育资源不存在厚此薄彼,“学区房”的概念才会消亡。

(据《光明日报》)

## 天价学区房:谁来止住这匹脱缰野马

从前孟母为了给孟子选择好邻居、好的学习氛围,留下了“孟母三迁”的佳话。如今,新时代的母亲们,可能虽有当孟母的心,但要想再现孟母的壮举,却不容易了。近几年来,天价学区房愈演愈烈,成了当代孟母面前难以逾越的拦路虎。尤其是近半年来,北京市学区房价格屡创新高,令人瞠目结舌。

从三万左右的二手房交易指导价到十万元的五道口学区房天价,用了数年的时间;而从五道口的十万元飙升至故宫附近的二十万、三十万,居然只用短短的几个月时间:学区房价格,正像是一批脱缰的野马,带动着整

个楼市和社会的躁动和不安。

毫无疑问,这是极不合理且极不公平的。不合理在于,对于楼市而言,这种虚高的房价信息,刺激了整个卖方的心理预期,不断地挑战着楼市价格的心理极限,增加了楼市的泡沫和水分,给经济运行带来了高风险。不公平在于,对于教育而言,天价房以上一代的贫富为标准,人为地制造了学生受教育权的不平等,违背了“有教无类”的公平原则;且天价房造成社会资源愈发向部分好学校集中,从而落入“好学校越好、差学校越差”的“马太效应”怪圈,违背了教育均衡原则,不利于教育的良性发展。

谁能制止学区房价的失控性增

长,让学区房价格回归理性,让教育回归本质?政府需要担当起应有的责任。首先住建等部门需要有所作为,一方面加大对二手房市场的调控,控制二手房交易的均价和顶价,另一方面加大政府公益性住房建设,提高政府房屋福利的普惠性,真正实现“居者有其屋”。

教育部门尤其应该加紧推进教育均衡化进程,使得各个地方都有好学校,各个学校都逐渐变好。通过教师轮转、名校办分校、名校和普通学校结对子、提高普通学校的投入等方式,切实提高教育均衡化水平,让校校都是好学校,处处都是学区房,轻轻松松实现“人人有学上”。

(据光明网)