

有人急买房,有人急脱手,有房源单价超过20万元/平方米

北京学区房市场洗牌

本报实习记者 詹方歌 记者 卢志坤
北京报道

“我们多交点税费,能贷出来款,也认。”北京西城宏庙小学附近的链家地产门店内,一位家长如是说。

购置房产的税费和贷款均由购房合同上显示的房产价格来确定。寻常情况下,一些房产买家

“7·31”大限

展览路学区内的一位房产中介告诉记者,多校划片的细则虽然还没出来,但是此前11个学区内的小学名单已经明确,依照就近入学的原则,变动的可能性不大。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《中国经营报》记者,客观上讲,多校划片政策是在原先就近入学的政策基础上调整,不会造成绝对的变化。但买房不一定能上最好的学校,不确定性增加,整个学区房市场预计会出现降温。他认为,学区房本质上是教育资源问题,目前中央商务区鼓励人口迁出,更多资源会倾向北京郊区,后续教育资源也会分布得更加均衡。

基于就近入学和多校划片原则,来到西城区房产中介门店的家长,会得到一张中介自制的表格,其中标注了西城区11个学区内小学具体情况。以我爱我家中介门店内的介绍为例,表格内红色字体为老牌“牛小”,紫色为传统优质校,黄色是直升校,绿色是名校分校或小区,而黑色则是人人想要躲避的普通校。对于家长们来说,从前买学区房是挑学校,7月31日以后则是挑学区。

新政公布后,最先行动起来的是看中宏庙小学的父母。宏庙小学位于金融街学区,在父母口

为了避税,会将合同金额写的比实际价格低,来降低该套房子的含税总价。相应的,该套房产能得到的银行贷款也相对较低。

不过,这种操作已经不适合此刻急于购买西城学区房的父母。如何能在短时间内得到更多贷款,为孩子购置最好的学区房,才是他们考虑的重点。

4月30日下午,西城区发布

中被称为“宇宙小学”,不仅教学质量好,孩子小学毕业后还能直升实验中学和八中,是西城区唯一小学和直升初中都极优质的选择,因此备受追捧。

想买宏庙学区房的父母,有7月31日前不得购房的理由:金融街学区内有两所“黑色普通校”,且因为学区较小,一旦多校划片,派位并不明确。几乎没有父母敢在此事上赌运气,只能迅速买房落户。

我爱我家金融街一家门店的房产中介告诉记者,整个“五一”假期,仅一个店单天成交易就能达到10单,但价格总体来说涨幅不大,整套房子的价格在1000万元左右。

“有人急着买,也有人急着卖啊,业主也想赶在政策(实施)之前把房子抛出来。”上述房产中介表示,金融街附近小区比较少,成交量一直很小。新政出台以后,只要孩子上了小学的父母,都想把房子挂出来卖掉,避免7月31日以后大幅贬值,也因此附近房价没有较大涨幅。

与宏庙小区情况相似的,是同在金融街学区的“牛小”实验二小和奋斗小学。一位西城家长告诉记者,自己曾有朋友在奋斗小学旁,花大价钱买下面积仅为十

《北京市西城区教育委员会关于西城区2020年义务教育阶段入学工作的实施意见》:自2020年7月31日后,户籍从本市其他区迁入西城区的适龄儿童申请人小学时,将不再对应登记入学划片学校,全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。

2018和2019年度,东城及海淀相继实行“多校划片”及“六年一



2020年7月31日后,北京西城区全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。这场优质教育资源的争夺战,又有了新赛制。

几平方米的学区房,只为学位。现在,这类仅有学位价值的房产成了烫手山芋。严跃进也认为,新政对于有些房东来讲影响相对大。此前因为学位受人追捧,能够挂很高价格的房子,现在可能会出现降温态势。

记者从一位西城区房产中介处获悉,仅“五一”假期几天,就有五套实验二小学学区房挂出,面积在10平方米到20平方米不等,价格则在495万元到630万元不等,目前没有成交。有中介透露,附近仅有6栋楼属于实验二小学区,其他都是难以住人的小面积平房。上述挂出房产无一例外,都属于“实验二小平房区”。

另一方面,宏庙小学附近,的确有房屋单价价格涨幅大的房产成交,有甚者已经涨到20万元到30万元一平方米。“5月4日晚上,

学位”,如今西城区也靴子落地。

对于急于购置学区房的家长而言,入学新规则意味着,如果看中某一所学校而购买学区房,必须加快脚步,在7月31日以前买房落户,否则,孩子将有被分至片区内其他学校的可能。

一纸公文激起千层浪,这场优质教育资源的争夺战,又有了新赛制。

我从那边(金融街附近)抢了一套房子,51平方米,1019万元,单价得20万元一平方米,抢完就卖了。”一位德胜学区的中介告诉记者。

她说,这类房屋都是小户型,每平方米单价虽然涨幅大,但房屋总价相对较低。不得以单平高价购买这类房产的父母也有辛酸。

王新(化名)目前已经在西城区为两岁的儿子购买了学区房,她表示,当时为孩子购置学区房,是卖掉了首套房作为资金周转。这是父母购置学区房的常态。

中介则告诉记者,此番西城区政策新出,留出的空窗期仅有3个月。许多原本打算孩子上学前措手不及,只能考虑总价更低的小户型,接受高溢价。更有家长愿接受较高税额,以获得更多贷款周转资金。

挑学校变挑学区

西城区多校划片的新政,也使得西城区学区房市场重新洗牌。

多位西城区房产中介给出的口径颇为一致:金融街学区房房价必跌。据链家官网数据,位于宏庙小学附近的丰汇园小区目前小区均价为19.5万元/平方米,正在出售的房源11套,近90天内成交量为20套。近30天内,看房次数达336次。

“现在要是买那边的房子,就是想用以后降价那一两百万,给孩子换一个好的未来。”自家孩子明年将要上学的刘元(化名)说。而教育资源相对均衡的德胜学区、月坛学区、陶白学区,房产则相对保值,留给父母的决定时间也相对多。

链家官网数据显示,位于德胜学区的新风北里小区按照目前的划片属于育翔小学。该小区目前小区均价在14.5万元/平方米,正在出售房源13套,近90天内成交量为4套,近30天内带看次数则为144次。

一个较为特殊的例子是广外学区。该学区内的9所小学,五所都为普通校,三所为名校分校。仅有椿树馆小学一所直升校,对口学校是北京八中。链家官网显示的在售房源中,位于椿树馆小学学区的广安苑一期学区面积为38.299平方米,售价为499万元。

而一家房产中介推给记者的最新房源信息显示,椿树馆小学学区内车站东街15号院为“满五唯一”商品房(购房者不需缴纳最高20%的个人所得税),面积43.51平方米,原始报价520万元,但中介表示,目前“业主急着卖”,全款499万元就能拿下。照此计算,该房屋单价价格约11.5万元。而链家数据显示,该小区内目前均价为10.2万元/平方米,近90天内成交5套,正在出售的房源则为19套。

“我现在比较关心的是,假设我(的孩子)被调剂,最差会调剂

到哪所学校?”刘元向德胜学区的房中介发问。得知孩子最差也是进入三帆附小,直升三帆中学,她满意地点头:“那还挺爽的。”

刘元更中意西城德胜学区。德胜学区是西城最优质的学区,片区内的五所小学,非“牛小”的也是优质校或直升校。她和丈夫都不是北京户口,需要贷款,买房流程较为繁琐。德胜学区留给他们的余地较大,即便赶不及7月31日前落户,也能够保证给孩子相对好的教育资源。“买西城的房子就是冲一冲。”她说,自己几年前已经在天津最好的学区为孩子购买了学区房,如果没办法落户西城,这也是另一重保障。

而王新则是在2019年初就开始考虑为儿子购买西城学区房,关注了半年多时间,最终在2019年11月出手,从看房到签合同,仅用时两天。目前,王新的房子已经办完过户,不受新政影响。

但她直言,因为离孩子上学还有三四年,买房的当下已经考虑到政策变动:“之所以选择西城德胜片区,是了解到整个德胜片区的小学以及中学的教育资源比较均衡,不管之后的政策怎样,不会有太差的学校。”按照目前的政策,王新的孩子可以上五路通小学,虽然名气不及育翔小学,但王新觉得,这所学校和周边几所学校相比“各有特色”。

对于已经坐拥学区房的家长来说,落户远不是终点。李方(化名)的女儿目前就读于德胜区最好的小学——育翔小学。在她的陈述中,育翔小学老师非常负责任,学生谦和有礼,买学区房的值得。但因为扩招的影响,“(育翔)一个年级就有600多人,一个班就是满满的四十三四人,现在也有三个校区,我们接送真的不太方便。”小儿子明年也将要上小学,李方夫妇开始认真权衡,要不要放弃最有名气的育翔,让孩子进入五路通小学。

成都:3年社区发展治理淬炼超大城市韧性

本报记者 党鹏 成都报道

“这是我们曾经的记忆啊!”5月13日,成都420厂(即中航工业成发公司)企业生活区的马英杰老人在阳光里不停地摆弄着手机,对社区围墙上一幅幅工业元素的大型绘图进行拍照。

这是位于成都成华区双桥子街道所辖的老旧院落之一。经过60年的发展,这一区域形成了260余栋家属楼,人口3万余人的企业生活区。如今,随着成都社区治理的纵深推动,通过建立“政企共建共管共治”机制,打造出一条“420工业文旅街区”,并在5月8日正式开街。

疫情考验特大城市“韧性”

每天走三万步以上,排查总计一万余户,敲门可以把手指关节敲破。这是成都双流区干部黄冕对此次疫情进行联防联控的真实写照。也正是基于此,他和团队的其他成员、志愿者们,才得以做好所负责社区疫情的宣传和防控工作。

截至目前,成都市累计报告确诊病例166例,全市感染率仅十万分之一,全国千万人以上城市中感染率最低的城市之一。这背后,则是这座城市49万基层干部、志愿者、社会组织等构成的防疫阵线。

成都市委社治委负责人表示,正是通过创新多元主体参与基层治理的组织形式和制度化渠道,形成政府治理和社会调节、居民自治良性互动格局,在疫情防控中治理常态迅速从“共建共治共享”转化为“联动联防联控”,释放出共克时艰的强大合力。

统计数据显示,成都目前的实际管理人口达到2100万,有建成商品房小区、老旧院落、拆迁安置小区等城镇居民小区近两万

对于实际管理人口高达2100万的成都来说,社区发展治理的大幕早已全面拉开。早在2017年8月,成都率先设立市委城乡社区发展治理委员会(以下简称社治委),统筹多方资源,优化顶层设计,更好地服务基层。3年多来成都统筹基层党建和社区发展治理,构建形成了一套符合特大城市特点和规律的城乡社区发展治理体系。在这场疫情大考之中,成都成为全国复工复产复市最快、秩序活力恢复最好的城市之一。

为迎接2021年世界大学生运动会的召开,5月7日,成都市发布《“爱成都·迎大运”城市共建

共享行动方案》,并以专题会议的形式,要求全市推动深化城乡社区发展治理,为办赛蓉城注入新动能。

“作为特大型城市的成都,如何通过社区发展治理促进城市经济社会发展、满足人民群众日益增长的美好生活需要,是新时期需要破解的重大课题。”四川创新发展与管理研究院执行院长肖连凤认为,在成都进行社区治理的新实践中,始终坚持党建引领这条主线,坚持以人为本的理念,坚持和完善共建共治共享的社会治理制度,通过不断深化基层社会治理创新,形成社区治理和发展的新优势。

韧性。

“深化和完善城镇居民小区治理,就是要深化城市精细治理,推动城乡社区发展治理向城市治理末梢延伸拓展,不断提升特大城市治理精细化和精准化水平。”成都市委社治委负责人表示,从而提升社会治理能力,完善城市治理的“最后100米”。

记者注意到,早在2019年10月,《成都市城乡社区发展治理总体规划(2018—2035年)》正式发布,这也是全国首个市级城乡社区发展治理总体规划。由此,成都社区治理的顶层设计探索出了新的路径,并为区县政府直至社区规划出社区治理的创新蓝图。

由此,经历疫情大考的成都,在2月2日率先于全国其他城市复工,为经济社会快速复苏赢得先机。其成效显著易见:在各大城市一季度经济发展数据中,成都排名上升至全国第六,创下改革开放以来的新高。一季度GDP增速、进出口增速、综合PMI产出指数,成都均位居副省级城市前列,体现出难得的经济韧性。

顶层设计推动创新治理

对于袁万银来说,420工业文旅街区,便是成华区社区规划特别创意项目落地的范本。

按照双桥子街道办的思路,要对所辖的11个社区进行全域规划,以此影响14万人的生活,期望通过社区治理为他们提供新的生活场景。“为什么要对420厂企业生活区进行小区街道一体化打造设计?”袁万银说,占地750亩的生活区内部与社区治理、城市管理一致,存在环境卫生秩序脏乱、乱圈乱建乱搭、公共服务不均衡等现象,一直以来是“孤岛”治理,因此实施综合打造势在必行。

“共驻共建、共治共享,统筹资源在街道、机制创新在社区、综合治理在院落,集成服务在综合体。”这便是双桥子进行街区治理设计的理念,从而期望对这个以老旧小区为主的辖区进行“蝶变式”的变革和发展治理。

同样的思路,也体现在双流区

绿色治理与智慧治理并举

在成都九眼桥酒吧一条街附近的音乐大道上,吹着萨克斯的绿色人体景观,成为了这条街道上的风景。

按照音乐大道所在的武侯区望江路街道的设想,依托辖区的四川音乐学院、酒吧一条街以及毗邻的锦江沿岸,正着力于打造音乐坊和望江坊。其中,绿色治理便是社区治理的重要组成部分。

“在社区治理中,要塑造社区美丽形态,以绿色空间为本底,统筹推进城镇公园社区场景、乡村公园社区场景、产业园区社区场景,打造空间可共享、绿色可感知、建筑可品鉴、街区可漫步的公园社区聚落。”成都市委社治委负责人表示,将依托天府绿道、川西林盘等社区空间,推动智慧服务、共享经

济、创意经济等新业态跨界融合,丰富公园城市生态价值转化的社区表达。

不仅如此,“我们正着力通过打造智慧社区,在线上、线下将社区治理工作统筹起来。”袁万银打开手机,给记者指着该街道办搭建的微信小程序端口说,社区正是通过智慧治理平台来链接居民,并在系统功能上,加强“e家”“e安”“e服”特色功能应用研发,构建“社区网络综合体”和5分钟智慧生活圈。比如共享停车、邻里守望、安全隐患监管、老人安全监控、社区卫生监督等智慧社区服务,都可以通过线上线下互动机制解决。

“大联动深化到社区、微治理深化到院落,细服务深化到楼栋。”

肖连凤院长表示,传统社区治理难以承担现代城市治理重任,智慧化建设是必由之路。城市管理、社会视频、安全隐患、社区生活服务等事项融合集成到一张智慧地图上,提升了社区预警分析、科学决策、统筹协调的能力。

“成都社区的生活气、烟火气、归属感,以及民众脸上洋溢的幸福,对我的冲击挺大的。这也是符合成都当地文化的社区特色之所在。”中山大学中国公共管理研究中心教授、城市与地方治理研究中心主任何艳玲说,成都通过构建“1+6+N”政策体系,社区治理体系已经在逐渐完善。

根据相关机构的评选结果,成都连续11年荣获“中国最具幸福感城市”第一位。