

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

#### 报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



## 今日关注:

### 北京实施“多校划片”入学新政,购买学区房逻辑生变

#### 热点聚焦

5月6日,北京市西城区出台入学新政,首次提出“六年一学位”、“多校划片”入学政策。西城区一直是学区房最受追捧的区域之一,然而相比其他区域,西城区却是最晚执行新政的核心区域。显然,此次实施新政的意图在于为西城区学区房降温。

表 1 北京市城六区入学政策

城六区	入学政策
东城区	延续往年“六年一学位”,入学登记的实际居住房屋不动产权证书为 2018 年 6 月 30 日后取得的家庭,通过电脑派位的方式在东城区内多校划片安排入学。
海淀区	延续往年“六年一学位”;2019 年 1 月 1 日后在该区新登记并取得房屋不动产权证书的住房用于申请入学的,将不再对应一所学校,实施多校划片。
朝阳区	延续往年“六年一学位”;适龄儿童父母或其法定监护人于 2017 年 6 月 30 日后取得的不动产权证书所对应的实际居住地址不再对应一所学校,适龄儿童依据该实际居住地址登记入学将参加所在片区的统筹分配。
石景山区	延续往年“六年一学位”;自 2019 年 9 月 1 日后,在该区内经二手房交易取得的不动产权证书用于申请入学时,将不再享受单校划片入学政策,实行学区内多校划片入学政策。
西城区	首次将“六年一学位”写进入学政策;规定自 2020 年 7 月 31 日后在该区购房并取得房屋产权证书的家庭适龄子女申请入小学时,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。



**丰台** 部分学校实行购置‘二手房’的房主子女通过多校划片派位方式入学。

(内容来源：根据网络汇总整理)

### 热点评析

#### 学区房“新规”，增加择校的不确定性

与以往单校划片入学不同，房子与学校不再是“一对一”的关系，而是“一对多”的关系。实施“六年一学位”，相当于房子被限售六年，大大降低了学区房的流通和投资属性，实现为学区房降温的目的。而“多校划片”在北京全面推行，具有非常明显的信号意义，这意味着未来城六区以及远郊地区实行“多校划片”入学将是大概率事件。此外北京入学新政的出台对其他热点城市学区房政策也起到示范作用。

#### 政策留下较为宽裕的窗口期，短期内学区房市场将升温

从政策的时间节点来看，西城区并没有立即执行“多校划片”新政，而是自2020年7月31日后实行多校划片，这相当于给想要买学区房的家庭开了一道口子，按照正常二手房交易来说，仍有机会购买到学区房，短期内将会刺激学区房市场升温。从长期来看，仅凭“六年一学位”和“多校派位”为学区房降温，效果有限。因为部分片区名校众多，教育资源平均，即使派位，也不用担心被派到太差的学校。实际上，对于教育资源本就落后且名校较少的区域影响更大，很可能被派到更差的学校。

#### 解决学区房问题，任重道远

纵观学区房的问题，实际上是长期存在的历史发展问题，是产业分布与政府投入多重因素导致的。优质学校的前身往往是部委、部队直属，拥有最优质的教育资源。无论是师资还是教育水平上，都是其他区域不可比拟的。虽然现在很多名校在其他区域建分校，但在师资上仍存在较大差距，这也是为什么很多中产阶级家庭宁愿花高价购买西城、海淀、东城的学区房，其目的是为了给孩子创造更好的教育资源，虽然上名校不一定意味着孩子能成才，但确是很多中产阶级家庭最热衷的投资。

正是因为教育资源长期不平衡，学区房房价一直保持高位而且抗跌，成为众多中产阶级家庭积极配置的资产。要想解决学区房的问题，其实任重道远，首先“牛小”往往拥有近百年的历史，教育资源仍是区域内佼佼者，地位难以撼动；其次是其他区域教育水平仍然落后，虽然近些年一直在提高教育水平，但仍远远落后于“牛小”。未来学区房的概念并不会消失，影响也不会减弱，只是购买学区房的逻辑变了，以前只关心对口学校，而未来则更看重区域整体教育资源水平及成长性。

(内容来源：中房研协专题组)