

多地推进义务教育入学改革

## 学区房未来走势如何



近期,全国多地相继出台入学改革新政策,引发当地房地产市场波动。一时间,舆论对学区房会“凉”还是会继续升温莫衷一是。“新华视点”记者在北京、上海、深圳等多地采访,探求学区房未来走势。

**交易激增,卖家担心房价下跌,买家担心错过“末班车”**

4月底,北京市西城区发布教育新政策,自今年7月31日后,购房家庭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。至此,北京市城六区全部明确以“多校划片”方式入学。

政策一经公布,疫情期间沉寂的二手房市场开始波动。德胜学区和金融街学区是地产中介口中西城区最受家长追捧的两个学区。政策发布仅半日时间,德胜学区内知名的育翔小学对口学区房就新挂牌8套一居室,最便宜的一套挂牌价745万元。

在金融街学区,宏庙小学是北京师范大学附属实验中学的对口直升校。目前,对口学区房每平方米超过19万元,面积只有50多平方米,总价达千万元的房子成交迅速。

多位房地产中介表示,交易量增加是买卖双方的焦虑所致,学区房业主担心区域优势不再,房价可能大幅下降,急于抛售;购房家长担心未来“多校划片”,上名校没把握,想赶紧搭上“末班车”。

在上海,记者走访发现,对口较好的学区房销售单价同样上升。华东师大附小是上海市普陀区第一梯队的重点小学,对口的华东师大一村和二村原仅限教职工内部买卖,自2018年7月起不再限购后,房价

从每平方米6万元涨至8.3万元。

35岁的李先生为了儿子能够入读华东师大附小,耗资500多万元购置了一套50多平方米的“老破小”。“为孩子我们愿意牺牲,就当是买个学位指标,用完了再脱手投资。”他说。

**多校划片、摇号、名校集团化办学,多地淡化学区房概念**

近年来,不少地方定向“就近入学”的原则,令学区房价格不断攀升,逐渐沦为教育投资工具,屡屡出现十几平方米的过道房、车库房,挂户房卖数百万元的怪现象。学区房的畸形发展,令一些地方的义务教育演变为“拼爹”“拼房子”。

当前,国家将义务教育的均衡、公平发展作为重要目标。北京、上海、广州等城市多措并举,努力淡化学区房概念。

北京通过集团化办学和学区制改革等方式,扩大优质教育资源覆盖面;城六区明确“六年一学位”“多校划片”等措施,为学区房降温。上海大力推进集团化办学,并通过公办民办同招、民办摇号等政策,防止筛选低龄化,推动教育资源公平、均衡发展。广州多个区规定,在市内无自有产权住房,可凭借在区内租赁的作为唯一居住地的房屋就近入学。

有专家认为,“多校划片”等政策的逐步落地,是义务教育均衡化的新起点,“高烧”多年的学区房有望降温。

教育部教育发展研究中心副主任汪明认为,过去“单校划片”的政策,强化了优质教育资源的稀缺性,且因确定划片范围缺乏公认的标准,存在一定随意性,引起不少争议。实施“多校划片”,通过增加选择性推动公平,让家庭经济实力一般的学生有了更多进入优质学校的可能性,客观上可以抑制学区房的过度炒作。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰表示,通过“多校划片”,学位不定期轮换,可弱化投资学区房的驱动力。

**均衡发展,增加优质资源,提高分配透明度**

多位专家认为,从近期看,“多校划片”政策有助于推动教育公平,落实“房住不炒”政策,让学区房炒作进一步降温;从长远看,学区房概念所附加的优质教育资源“溢价”效应无法在短期内完全消除,政府需要通过进一步强化均衡发展、增加优质资源等满足群众的教育需求。

国务院发展研究中心社会发展研究部研究员余宇说,经过多年努力,我国在促进教育公平方面取得积极进展。但总体上看,城乡、区域、学校、群体之间教育资源配置仍不够均衡,办学条件和师资水平还存在较大差距。特别是义务教育阶段,“有学上”的问题总体上基本解决,但“上好学”的矛盾凸显。

余宇建议,继续加大义务教育阶段投入,进一步完善已出台的划片就近入学等政策。同时,扩大优质教育资源覆盖面,尽快缩小区域、城乡、校际差距,从而消除择校现象,切实减轻家庭因择校带来的教育支出压力。

中国民办教育协会研究分会副会长马学雷说,在义务教育阶段,不仅公办教育更加均衡,民办学校也将配合实现均衡的大局要求,不能再享有自由招生的政策,跨区招生纳入统一管理。另外,城市优质教育资源要注意合理布局,不要过度集中在某些区域,让更多学生在家门口就可找到心仪的学校。

同时,陈杰等专家指出,需要正视的是,优质教育附加值是房地产价格的重要组成部分,即便在发达国家,好学区的房价通常也比较高。因此,学区房的概念可以被淡化,但不会消失,关键是不推动房价过高,出现极度扭曲。

(源自新华网)

## 二季度房地产市场有望加快复苏

随着国内新冠疫情防控取得明显进展,中央和地方层面针对房地产行业纾困性政策逐渐发力,3、4月份以来房地产供需两端开始出现明显复苏迹象。业内分析预计,在前期政策稳定性、连续性持续作用下,二季度房地产市场有望加快复苏。

**行业纾困政策纷纷出台**

2月份以来,财政部、央行、银保监会等多个部门强调,坚持“房住不炒”定位不变,保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性,继续“因城施策”落实好房地产长效机制,促进市场平稳运行。

地方层面,各地政府在坚持“房住不炒”定位前提下,更加灵活地因城施策。4月份,沈阳、南京、重庆、南昌、无锡、中山等地出台优化人才政策,加大人才住房保障;嘉兴等地对公积金贷款政策进行适度调整。

根据亿翰智库方面统计分析,地方层面针对房地产行业调控政策主要集中在四方面:放松商品房预售限制,缓解企业资金压力;实施购房补贴,鼓励居民合理的住房消费;出台人才引进政策,引入人才资本,以促进经济发展;放松公积金贷款额度,简化公积金贷款程序。

业内普遍认为,短期来看,房地产行业仍面临一定压力,未来仍将有更多地区优化调控政策以稳定市场预期。但限购、限贷等主体政策难以出现实质性放松,需求端的政策仍将以购房补贴、人才落户等方式落实。

中原地产首席分析师张大伟认为,从房地产市场政策发力点来看,救企与救市成为两大特点。其中,救企的政策尤为明显,内容基本围绕土地出让金、预售审批等方面。

张大伟表示,“从4月份全国市场表现看,由于疫情防控情况基本平稳,一季度积压的购房需求逐渐入市,当月市场行情快速恢复;叠加部分二三线城市放松户籍政策以后,进一步推动市场企稳复苏。”

**4月份住宅成交回暖**

各地的纾困政策从3月份开始已初见成效,从亿翰智库监测的全国范围40个大中城市房地产成交数据来看,3月份商品住宅销售面积为1310万平方米,环比增长26.7%。

随着疫情影响越来越小,全国楼市进一步回暖。易居房地产研究院近日发布的《2020年4月全国40城新建商品住宅成交报告》显示,4月份,受监测的全国40个大中城市住宅成交面积环比增长。

4月份,易居方面监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长32%,同比下降15%,同比降幅已连续两个月收窄。4月全国多数城市售楼处已正常开放,楼市供应量相比前两个月也出现较明显增长,楼市成交明显回暖。

具体来看,4个一线城市新建商品住宅成交面积环比增长22%;18个二线城市新建商品住宅成交面积环比增长39%;18个三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长19%。

值得一提的是,从“五一”小长假的楼市成交数据看,大部分城市的网签数据与去年同期相比有所增加,增幅在10%至20%。张大伟说,“这主要是因为前几个月受到疫情影响,而滞后的签约量正在逐渐出来。”他认为,从“五一”小长假走势看,预计5月至6月可能出现一次楼市“小阳春”。“因为疫情延缓了购房者入市需求,在目前疫情防控逐渐平稳的形势下,市场需求开始逐渐释放出来。这种情况下,预计二季度全国住宅市场成交量有望恢复到去年同期平均水平,价格也有出现局部小幅上行的可能性。”

另一方面,从二手房市场来看,贝壳研究院的统计数据显示,4月份重点城市的二手房市场继续复苏,受监测的18个城市二手房成交量环比增加40%以上。

**二季度供需两端或复苏**

贝壳研究院方面表示,从新增供需角度来看,二季度二手房市场将延续复苏态势,尤其是改善型需求趋势突出,预计二季度核心城市成交量有望同比增长40%。该机构认为,调控政策正在有力提振市场预期。

“调控政策和信贷政策都有一定程度的边际放松,带动市场预期提升。”贝壳方面认为,二季度,长三角城市群、京津冀区域和二线核心城市预计都将出现较大的复苏力度。

中指院分析人士认为,未来仍将有更多地区优化调控政策,以稳定市场预期。预计二季度受疫情压制的置业需求将逐渐释放,房地产市场也将逐渐恢复,但短期需求释放动力的强弱仍跟疫情发展态势密切相关,一二线城市整体恢复可能相对更快。

克而瑞地产研究中心分析师杨科伟表示,一季度房地产行业整体保持稳定,对经济稳增长的作用愈发突出。随着后续疫情控制局面向好,土地市场恢复正常,二季度及下半年新开工面积有望维持高位。

(源自新华网)

## 小户型没玄关,鞋柜怎么放

这3种方式让你家颜值收纳两不误

在寸土寸金的今天,有套自己的房子已经非常难得,就算是小户型也幸福感满满。但是很多小户型在设计的时候就会牺牲掉一些不必要的功能,所以很多小户型是没有玄关的,进门就是一个方形空间,那么鞋柜怎么设计才好呢?

### 1、靠墙式

这种鞋柜靠在大门旁的墙上,一般都是矮柜。

可以和上面的顶柜合成一组,在墙面处延伸出来,占地空间比较小,设计也不容易出错,是最普遍的一种方案。

虽然这是一种普遍的设计,我们还可以根据家里的需要组合一些放东西的台面、灯带,还有可以坐着换鞋的矮凳,延伸出更多的功能和美感。可以把鞋柜做一个悬空设计,这样可以直接把常穿的鞋子放到地上,回家换鞋会更加方便,体验会更好。



### 2、隔断柜式

用鞋柜隔出玄关,实现鞋子收纳的同时还能顺便划分家里的区域,是一种很巧妙的结合设计。

如果担心通顶的柜子会显得家里拥挤的话,上半部分可以选用玻璃或者中空的设计,在视觉上增加开阔感。另外在款式的设计上,一定要注意和家里的整体风格保持一致,此外可以利用吊灯、摆件等增加一些自己家的小设计小特色。

### 3、玄关柜式

靠墙通顶的鞋柜是一般用的比较多的形式,正所谓时尚是个轮回,看腻了这种形式的大家自然会追求一些不一样的东西,比如说这种玄关柜。一个造型超美的玄关柜加上一个很有意境的摆件,再打上一束灯光,家里的质感一下子就有了。

如果家里地方有限也可以选择这种窄一些的玄关柜,随便一个空间都可以塞得下,非常节省空间。



## 北京制定百年住宅标准,不怕产权到期

最近,北京市住建委的《保障性住房百年住宅标准研究》课题研究开启,全面启动北京的百年住宅标准研究工作。到2035年,北京的新建住房将全面实施百年住宅标准。

4月23日,北京市住建委官网公示《保障性住房百年住宅标准研究》等课题承担单位,根据《保障性住房百年住宅标准研究》及《<北京老城保护房屋修缮技术导则>动态维护》比选公告,经专家组评审,确定“中国建筑标准设计研究院有限公司、清华大学、北京市住宅建筑设计研究院有限公司联合体”承担《保障性住房百年住宅标准研究》,北京市古代建筑设计研究所有限公司承担《北京老城保护房屋修缮技术导则动态维护》的研究工作。

据悉,该项目为落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》建立百年住宅标准的要求,研究在保障性住房

中实施百年住宅标准。

在北京城市发展的总体蓝图——《北京城市总体规划(2016年-2035年)》中明确提出:推进住房规划建设标准化、信息化、智能化,加强工程质量安全管理。2020年前建立百年住宅标准并进行试点推广,到2035年新建住房全面实施百年住宅标准。

也就是说,百年住宅标准今年就要建立并试点,到2035年全市的新建住宅都要达到这个标准。

为了落实总规的要求,北京市住建委近日开启《保障性住房百年住宅标准研究》,全面启动百年住宅标准研究工作。

北京的百年住宅标准除了总体思路和技术路线外,要确定“四个一”的目标。即一个体系框架(形成本市保障性住房百年住宅标准体系以及需要予以支撑的配套政策制度体系框架);一

张路线图(对百年住宅标准的研究编制、试点实践、推广乃至全面实施提出实施步骤和时间表);一套实施方案(包括试点用标准草案、实施要点、试点政策建议);最后一揽子建议,也就是除保障房政策外,针对全市住宅如何实施百年住宅提出一揽子政策建议。

从这里可以看出,将来北京会以保障性住房先试点,保障房先“吃螃蟹”做百年住宅,然后推广到全市的住宅。

咱们国家住宅的土地使用年限是70年,百年住宅的话,70年之后怎么办?对此,文章指出,这个问题大可放心,国家已经明确表态,70年住宅土地使用权到期后可以续期,不需申请,没有前置条件,也不影响交易。

(源自中新网)

射阳农商银行  
SHEYANG RURAL COMMERCIAL BANK

# 金鹤·惠农快贷

本行与江苏省农业信贷担保有限责任公司(下称“省农担公司”)合作,遵循“风险共担”原则,由省农担公司提供担保的贷款,遵循“风险共担”原则,服务对象限定为“农林牧渔业”及与农业生产直接相关的一二三产业融合发展项目,重点支持家庭农场、种养大户、农民专业合作社、农业社会化服务组织、小微企业企业等适度规模经营主体。

☒ 利率低,风险小

☒ 一次授信,循环使用

☒ 额度最高达200万元

☒ 操作简便审批快

### 办理条件

- 1.符合本行个人或公司贷款管理办法相关规定;
- 2.能提供省农担公司要求的反担保措施;
- 3.本行规定的其他条件。

### 主要特色

- 1.贷款额度200万元(含)以内;
- 2.授信期限和授信期限最长不超过三年(含)。



省联社微信服务号



扫码关注服务号

客服热线 69966666

www.sycrb.net