

(上接 A01 版)

“他们的核心意思就是觉得我卖便宜了，刚刚成交了一套是多少多少钱的，让我再考虑考虑。”别的中介这么一说，周腾当然心活念念，想卖个更好的价格了。一次两次三次，房价就慢慢抬了上去。

“虽然看上去是中介之间的战争，但二手房的价格也确实是在往上涨。”周腾说自己的房子虽然年份有些长，但是学区不错，地段也好，对于很多刚需的人来说，是最好的选择。所以他一点都不担心房子卖不掉。

他给记者算了一笔账：“三个月涨了 15 万，如果我现在以现在的价格卖掉，相当于多了普通人一年的工资，大概是房价的 7%，我的投资最高年化收益也就 10%，现在的房价涨幅还是高于投资了。”

所以，这一天与客户谈的时候，周腾的底气很足，价格几乎不肯让，看着客户和中介为难的表情，他却很淡定：“我算是明白了，买房子要冲动，卖房子要冷静，谁熬的时间长，谁就能获得更大收益。”



## 优质学区房一户难求

7月15日，在中介那里苦苦等了一个下午，周女士还是没能等来那位卖家。

周女士的孩子明年就要上初中，最近这段时间，她一直在给孩子物色学区房。7月15日当天上午，她看到一套苏州工业园区景城学校学区的公寓房，挂牌价为160万元，颇为心动。

“这个学区的住宅二手房，现在基本没有低于400万的了，像这套均价3万出头一点的，算是捡到宝了。”联系中介、和卖家商议，仅仅用了一个小时时间，周女士就和卖家达成了口头协议，在此期间，这套公寓房的价格已经被提高到了185万。

在赶往中介公司的途中，周女士还把自己位于东环路的唯一住房挂牌，这个过程中，卖家又把价格提高了5万元，为了孩子以后的前途，周女士咬咬牙还是答应了。

但这笔交易最终还是没能达成。由于周女士必须等自己的房子出售，才能支付购房款，卖家表示等不起。“即使卖的顺利，走完整个流程也要几个月时间吧，到时候房价不知道涨多少了呢。”卖家说。

最近这段时间，像这样的桥段，在苏州市一些热门学校学区的周边，每天都在上演。对此连房产中介都有些意外。“一般来说，每年5月才是学区房交易的高峰。”园区一家房产中介的门店经理告诉记者，上周他们店完成了3笔二手房交易，买家都是为了孩子将来的学区。

事实上，热门学校学区房的供应，一直处于较为稀缺的状态。市场人士分析，这主要是因为目前对于学区房有着诸多政策限制，比如从2014年9月1日开始，苏州教育局新规定：“一处合法固定住所每五年认定一名地段生（同一家庭符合计划生育政策除外）”。

而在园区，政策则规定：只有实际居住在园区酒店式公寓，孩子法定监护人拥有70年产权证，且户籍与之相一致，并能举证在苏州大市范围内属唯一合法固定住所的，该公寓住宅才可作为入学依据，在施教区学校学位有空余的情况下，可就近安排入学。

就在这样的背景下，能够符合条件，又流入市场的热门学校学区房并不多。上周末，工业园区星湾学区的一套二手房挂牌出售，短短一个上午，就有十几个中介上门，要求签订委托销售协议。这一情景，于是让卖家又把挂牌价格上提了30万元。

## 拼预期胜算几何？

更多时候，热门学校学区房的卖家，存在极强的惜售心理。朱先生在姑苏区拥有一套老式公房，因为小学、中学学区都是苏州市非常知名的老校，所以尽管房子面积不到80平方米，但每年房价都有非常稳定的涨幅。

这几年，朱先生前后把房子挂牌两次，潜在的买家也不少，但最后他还是撤销挂牌了。“这房子年年都涨，不怕卖不

# 二手房单周签约创今年新高 苏城二手房凭什么来这波行情？

文 / 本报记者 杨斌

根据数据统计，7月9日—15日，苏州大市范围内商品房成交了2659套，相较前周减少129套，环比下降4.63%。与此同时，二手房成交却依然红火，同样是上周，苏州大市范围内二手房共签约2225套，从二手房成交签约总量来看，环比上涨1成左右，创下近年来二手房签约单周的新高。

就在前几天，上海一家房地产研究院还发布《2018年上半年10城二手房市场报告》，报告显示，今年上半年，包括苏州在内的10大城市二手房成交量同比下降20%。那么到了年中，似乎风云突变，究竟是什么因素支持着苏州二手房市场的这波行情？

掉。”他说。

种种原因累积下来，不少学区房“刚需族”，走上了拼预期的道路。这其中，也分为几种“拼”法，首先是拼学校发展，记者从多家中介处了解到，一般来说，每年5月学校公布学区，家长会根据学区划分购买二手房，是常规的“套路”。但今年6月末，各学校中考成绩出炉，又成为一道新分水岭。以周女士看中的景城学校学区房为例，今年该校中考平均成绩仅比星海学校低3分，比星湾学校低1分。消息一出，属于学校学区的二手房应声上涨。

而另外一种“拼”法，则是拼建设规划。今年上半年，在一家医院工作的许女士，好几位同事都在劳动路附近购买了二手房，许女士对此很疑惑。一问才知道，原来这家医院的职工子女本来都可以在附近一家不错的小学入学，但从去年下半年起，一直有该学校要搬迁到劳动路的传言，所以这些同事决定提前买个安心。“等学区公布了，价格肯定要蹭蹭往上涨。”这些同事说。

这样的拼预期，其实蕴含着很大风险。“学区房不宜购买过早”是行业内的铁律，毕竟规划存在变数，提前1—2年购买学区房才是正解。另外，学区房买卖中，也常常出现中介为提高房价，放出“各种有规划的风声”的情况。以许女士同事看中的劳动路为例，因为相关的咨询太多，近期苏州市权威部门已经明确表示，此处为“新建学校”，并不存在“搬迁情况”。

## 改善型需求催生一二手房价格倒挂？

还是拿劳动路那个学校搬迁传闻做例子。即使权威部门已经明确答复后，购买者仍然抱着“宁滥勿缺”的预期。“劳动路地段不错，到时万一情况有变，再买就不是这个价格了。”许女士的同事说。

事实上，这样的改善型需求也是此次二手房行情的主要推动因素。数据统计，苏州市今年上半年商品房成交均价为20055元/平方米，而二手房挂牌均价为24411元/平方米，一二手房价格倒挂情况已经出现。

出现这样的状况，主要有几方面原因。一是目前苏州市新建楼盘的备案价受到控制，一定程度上影响到楼盘的销售价格。

二是带着改善型需求的购房者在购房时，会综合考虑地段、学区、医疗、商业配套等诸多要素，一个客观事实是，苏州能够满足这个需求的区域基本都已成熟，新房供应量极少。于是，这些购房者就被分流至二手房市场，带动了二手房成交量和成交价格提升。

这种现象的产生，市场人士表示是房产市场中不同需求影响的结果，无需过分解读，比如在房地产政策调控的持续影响下，一手房价格受到严格限制，在降低炒房者的炒房预期的同时，也能够让刚需族以较小付出购得新房。

而目前带着学区等目的的改善性需求，则主要由市场供需关系来决定。

相对刚需族来说，改善性需求的购房者大多是70后、80后，一般在房产中已有一定的积累，自身也能通过“以房换房”的形式，减小自身的购房压力。

陆先生最近购入一套高新区热门学校的学区房，价格不菲，但他自己表示还可以承受。多年前，陆先生以不到万元的均价购入高新区两套房产，现在均价已经达到每平方米25000元，这次他就是将两处房产出售，换得这套学区房。“购房压力不大，而且学区房未来还有上涨的空间。”陆先生表示。

不过，职能部门如何合理分配教育资源，避免在学区房中出现“越买越贵，越贵越买”的趋势，仍然是整个社会的关注焦点。