

### 1 怕孩子从“学区房”输起

只有一个房间，只有12平方米，只能放下一张双人床，水泥地面冰冷陆离，墙皮散发着潮味……不过，这些对于很多人来说都不算什么。他们在乎的是，它能为自己的孩子打开一扇通往名牌小学的大门。

是否要换成学区房，康琳（化名）挣扎了半年多，态度逐渐由起初的抗拒慢慢变成了接受。虽说学区房房价早已攀上“天价”，虽说离“买够并入住三年才能正常入学”的要求还有一段儿时间，但北京火爆的学区房市场让康琳常常感到坐立不安。为了让不到三岁的儿子几年后可以上一所好小学，家住北京市朝阳区北五环外的她在看了六个多月学区房后，终于下定决心，将110平方米左右的大房子换成了海淀区西三环边上一套不到90多平方米的学区房。

代价是，再添上160万元。“有了学区房，就可以让儿子上个好小学；上了好小学，就可以顺利直升优质初中；读了好初中，自然就可以在中考中拔得头筹考上重点高中；念了高中‘牛校’，就可以更容易地考取清华、北大、复旦等国内一流大学，还有很大的希望向世界级名校进军……”

这是康琳和爱人简单而又现实的想法。尽管之前的大房子离她和丈夫两人上班的地方都比较近，对在北京、上海这样的巨型城市动辄要花一两个小时在上班路上的常态来说，朝阳区北五环外的房子可说是这对年轻的父母的一块宝地。不过，考虑到北五环居住处附近没有好的小学和初中，从儿子出生之后，康琳夫妇早就做好了搬家的准备。

对于老城区中的“超级小学”，诸如北京实验二小、中关村一小、三小，史家小学等基本被他们排除在外，这些名小附近的学区房，要么房源稀缺，要么落户入住要五年以上，要么房价高得让人感觉不太靠谱。

于是乎，西城区和海淀区的二流A类小学成为他们此次选择学区房的主要目标。以二流A类小学为中心，以小学附近的链家、我爱我家、中原地产等各家房屋中介为基本点，从西城扫到海淀，从二环里到四环内……“就像曾经在‘幼升小’好妈妈QQ群中的一位妈妈所说，学区房价格疯长并不一定代表小学真的有多牛，而是体现出我们这群妈妈们到底有多‘疯’。”康琳说。

被逼疯的绝不只是康琳。

### 2 进“牛小”有多难

“最近房源比较紧了。如果您孩子才刚出生，可以考虑买不是原始名额的房子。”

“这房子买了也不一定能住，图的就是上学落户的便利。您孩子报完名就可以再卖，价格或许还有升值空间，作为投资也蛮不错。”

一边是不断下滑的普通商品房房价，另一边是“伤不起”的学区房“天价”和“刚需”。

国家统计局此前公布的10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，与上月相比，70个大中城市中，新建商品住宅（不含保障性住房）价格下降的城市有69个，持平的城市有1个；二手房中，价格下降的城市有64个，上涨的城市有2个，持平的则有4个。

与“大势”形成鲜明对比的是，北京主城区的学区房市场却逆市上扬，一枝独秀。链家地产市场研究部的最新数据显示，今年11月北京市学区房成交均价为35688元/平方米，比非学区房价格高11.1%；截至11月23日，重点学区房成交均价较非重点学区房高33.3%，价差为1.17万元/平方米。

在北京我爱我家副总经理刘洋看来，自9月30日央行房贷新政出台之后，北京地区学区房的需求量增加了30%。从学区房整体供需来看，目前的供需比大约是1:7，比7月、8月供需差距明显变大，部分重点学校的学区房的优质房源甚至出现了“一房难求”的情况。

以中国人民大学东门对面的海淀区双榆树地区为例，该地区主要包括知春里小区、知春东里小区、知春路82号院小区和大泥湾小区。“现在，每个月前来我们店咨询学区房的家长至少50个，咨询人数是原来的5倍左右。”链家地产双榆树店长刘卫东告诉《经济日报》记者，购买这四个小区的学区房便可获得人大附中实验小学、双榆树中心小学等名小的“通行证”，也使得直升中关村中学、一零一中学初中部等初中。

“目前，双榆树地区的学区房单价在6.2万元左右，前来购买和咨询的大多是30来岁的年轻父母，他们大多急于将自己在郊区100来平方

北京市海淀区五道口旁一套37平方米的学区房成交价350万元；西城区宣武门附近的北京实验二小学区内的平房每平方米价格直逼30万元；进入11月，奋斗小学学区内一间4.4平方米的平房以135万元的高价售出……任性的学区房单价成交纪录，无时无刻不在挑战着这座超大城市几乎所有人的神经。



# 任性学区房

本报记者 温济聪

米的大房子，换成我们这儿附近的60平方米两居室或70平方米三居室的老房子，只是为了孩子的上学教育问题。”刘卫东坦言。

链家地产市场研究部分析师张旭表示，学区房价格高主要是因为其本身的稀缺性和附加价值高。由于目前北京市人口数量不断增加，各类优质资源就显得相对“稀缺”，这其中就包括教育资源。不少家长为了让孩子接受更好的教育，不得不举全家之力换一套学区房。

### 3 破解“拼房”热

地铁2号线长椿街车站，A口B口在路北，C口D口在路南，不到100米的距离。

路北温家街社区，路南长椿街东里，是每平方米5.5万元与7.5万元的“距离”。

路北温家街社区，路南长椿街东里，是奋斗小学与康乐里小学的“距离”？

还是谁的“距离”？

作为中小学优质基础教育资源最为集中的北京市西城区、海淀区，一直都是家长们梦寐以求的求学“圣地”。不过，即便在西城区和海淀区，每个学区间也有“距离”。

今年，北京市强力实施教育综合改革，通过强弱校深度联盟、小学直升初中、九年一贯制等措施，扩大优质教育资源覆盖范围。不过，措施公布后，涉及到的新学区房应声而涨，一些房产中介甚至推销出带名小“期权”的学区房。

中国教育科学研究院研究员储朝晖表示，中小学教育资源不均衡化和部分家长追求名校的盲目追风现象，导致了“学区房”不断涌现。

“北京市相关部门教育改革的初衷很好，但亟须多个部门综合协调。”21世纪教育研究院副院长熊丙奇表示，从根本上讲，破除“拼房”的关键，是要继续深化推进教育体制改革，合理、公平地分配教育资源，缩小“牛小”和普通小学之间的差距。

储朝晖补充说，义务教育法早就规定了“就近入学”原则，该原则是对相关监管部门的要求，可现在却成了对学生和家长的“要求”，孩子只能在家附近的学校上学，但又面临小学和初中教育质量存在明显差异等诸多现实，于是，家长开始追逐名校的“学区房”。不过，他表示，部分家长对中小学教育质量以及“学区房”存在不够专业理性的判断，“跟风”现象严重。

“实际上，中小学对于孩子的个人发展来说并没有家长们想象的那么重要。”储朝晖说，进入学校后，孩子究竟能受到多少关注和关爱更为重要，简言之，“只有适合自己的，才是最好的”。

谁说买了所谓的“学区房”，就一定能成为理想中的“学区房”？其实，并不是买了“学区房”就一定能够获得名小的入学资格，不少名校的学区房还有落户年限要求。在西城和海淀，一些学校给出了“学区落户满三年”等诸多入学条件。因此，即便你倾其所有买了学区房，却有可能承受不能如愿入学等风险。

据链家地产市场研究部统计，2014年新教改后，在监测的200所教育质量较好的小学中，有65%的学校要求孩子和家长双方中的一方必须为北京户籍且户口本和房本必须一致。而且，绝大多数学区房一套房只有一个入学名额，另有48%的小学对于学区房落户年限有1至5年不等的诸多限制。

张旭提醒学区房购房者，由于48%的学校对于学区房落户年限有限制，因此在购房前要充分了解清楚，以避免临时购房而导致子女不能顺利入学；此外，目前市场上绝大多数学区房一套房只有一个入学名额，且名额六年只可循环使用一次，购房前必须询问清楚房屋入学名额是否正在被占用以及占用年限。

“同时，也要注意是否有特殊入学要求。”张旭表示，部分学校会有一些特殊入学要求。例如，个别学校要求购买的学区房必须为新房项目，有些学校要求孩子父母一方必须为某单位正式职工等。购房者要提前储备信息，以避免产生不必要的损失和纠纷。

2014年，超过16万名北京籍适龄儿童参加了小学入学信息采集。家长们瞄准的是北京1500多所小学中的“牛校”。

2015年，2016年……

本刊执行主编 刘 涇  
编辑 常艳军 谢慧  
联系邮箱 jrbim@live.cn

### 平心而论

## 有一种股市叫“疯牛市”

齐 平

一大波行情、一波大行情，呼啸着向A股市场走来了。全都是牛市的标配：飙升的股指回来了，天量的成交回来了，排队开户的景象回来了；各方的怀疑和犹豫也烟消云散。

有券商研究报告对比了此轮行情和1996年牛市的表现，认为在经济增速下滑的情况下，借助于深化改革、结构调整以及制度变迁带来的动力，股市走高有前例可循。

其实，牛市之来，出场时机和方式本没有一定之规。即使美国股市上世纪八九十年代长达16年、道琼斯指数增长13倍的大牛市，起始之时同样看似缺乏基本面支撑。

从技术角度讲，市场总会向阻力最小的方向寻求突破。可以想见，对于这一轮牛市，各方都

是欢迎的。眼下可以见到的好处，就有11月股票交易印花税暴增1.2倍；接下来可以预期，行情可以为上市公司再融资、中小企业IPO等提供有利的基础；眼光再放长远点，借助牛市氛围顺利推出注册制改革，打通资本市场和实体经济间的梗阻，功莫大焉。此外，还有财富效应的扩散，拉动消费、扩大内需，等等。

只是，这些推理或想象，可以解除人们对这个开头过于突兀的疑问，却无法解除这个故事将如何结尾的担忧：老股民记得，为给投机气氛过于火爆的股市降温，1996年10月，管理层连发“十二道金牌”；2007年6月，有关部门使出了半夜上调印花税的撒手锏。可以说，几乎每一轮A股市场的牛市，

不论如何开端，都以暴跌结束。A股牛市的每一次告别演出，都比开头更令人惊心动魄。

如果说牛市就是让你稳稳当当通过经济发展享受财富增值，或者让你踏踏实实通过企业成长赚取资本收益，那么，几乎中国A股市场所经历过的牛市，都只能称作“疯牛市”。

有鉴于此，从此轮天量暴涨一开始，各方就向股市喊话：不要卖房炒股，要有质量的牛市。但是，明明知道“疯牛市”行之不远，但这头“疯牛”却难以摆脱“囚徒困境”：因为珍惜“牛短熊长”的好时光，所以要抓紧炒作；而过度炒作，又使得行情更快结束。

中国股市的定位，重点从来就不在价格发现、资源配置等作为市场的本原，而是承载了国

家脱困、银行改制、吸引外资等种种使命。历次牛市的根基，说到底都在股市的“有用性”。

眼下从各方看来，发动一场牛市，扩大企业直接融资，分流银行压力，堪称实用又好看。放出A股之牛，是要充当各项改革急先锋的“火牛阵”。如果这头牛不顾大局，成了闯进瓷器店的公牛，那就离变成餐桌上的牛排不远了。

此次央行降息，意在降低企业融资成本、缓解实体经济困境，却多少被股市这头牛搅了局：一是银行间7天回购利率在短暂下滑后持续反弹，降息的价格引导作用打了折扣；二是股市暴涨形成的资金虹吸作用，事实上形成了与实体经济争夺资金的格局。

在每天万亿元级别的成交中，有跑步入

场的居民储蓄、有放弃主业的产业资本，也有从银行渠道新增的杠杆资金。统计表明，银行通过投资两融受益权、股权质押、发行伞形结构信托等为股市提供了弹药，初步估计余额至少数千亿元；另外有不少P2P平台投资大量转股股市，导致产品募集期拉长或索性项目流标。

从市场表现看来，眼下的“疯牛”也有点忘乎所以。证监会新闻发言人坦承，近期股市坐庄、操纵股价等违法违规活动有所抬头。

12月8日，中证登一纸加强企业债券回购风险管理的通知，就引发了股市的巨幅震荡，暴露出“疯牛”的底气不过是“有钱”。看懂这一点，就不能那么“任性”。