小学报名季 热门小区成交忙

购买学区房有诸多问题需要注意

“我家娃上幼儿园中班了，还有两年就要上小学，一直在找合适的学区房源，算算时间眼看就来不及了。”近日，宁波一位妈妈找到房产中介，焦急地说。每年4月是小学报名季，也是一年中“学区房”最热的阶段之一。

又到小学报名季
热门小区成交忙

“3月的第二个周末开始，我们这边学区房的下单力度猛增，能明显感觉到客户的犹豫期变短，很多大单子也开始成交。”宁波一名从事学区房销售五年的业内人士说，从目前来看，今年3月的学区房整体价位比去年涨了10%–20%。

谈及学区房的市场价格，有房产中介表示，就目前的市场情况来看，学区房价格较为平稳。海曙区的宁波市实验小学与海曙中心小学，周边二手房成交价在20000元/平方米左右；海曙外国语学校小学部，周边二手房青林湾的成交价在23000元/平方米左右；鄞州区的四眼碶小学，周边二手房华严社区的成交价在22000元/平方米；宋诏桥小学，周边的二手房成交价格在22000元/平方米左右；而堇山小学周边部分小户型学区房甚至达到30000元/平方米。业内人士介绍，购买学区房至少提前2–3年，因为根据有关部门规定，以入学报名日期计算，入户时间需满一年以上，加上手续办理时间较长，提前2–3年准备比较保险。

4月，较受关注的蛟川、蓝青等学校相继发布招生办法后，镇海庄市片区的二手房受落户学区新政的影响，由原先的价格洼地迅速补涨。据南天房产市场总监庄艳介绍，庄市的几个典型小区价格上涨明显，万科城在去年年底均价约为17000元/平方米，目前均价约为20000元/平方米；公元世家去年年底的均价约14000元/平方米，现在的销售均价约为16000元/平方米；维科拉菲庄园去年下半年的均价约为16500元/平方米，目前在售房源均价已近20000元/平方米。

价格发生变化的同时，成交面积段的占比也随着各项政策落地而慢慢转变，去年庄市片区成交最为活跃的房源面积为100–130平方米，约占总成交比例的58%，而100平方米以下的成交占比约22%，但今年3月1日之后，100平方米以下的房源成交占比已达46%，100–140平方米的房源成交占比降到37%。

学区房陷阱不少
看清办学方式再购房

尽管家长对上什么样的小学、该买怎样的房都有各自的看法，但业内人士提醒，不管选在什么地方“下手”，买新房时都需要调查清楚，谨防掉入陷阱。房产相关人士说，大家有时候会看见“买××楼盘读××小学”的广告，这个时候，一定要查下该学校的办学方式，然后再决定要不要买，不可冲动。

另外，学区划分这事得看教育部门发布的学校招生范围，一般来说，每年春节过后，教育部门会根据当年的生源情况重新划分学区，当然改动不会太大，但微调的可能还是存在的。如果买的是期房，则要交付使用后教育部门才会给新楼盘划分学区，学区情况无法提前知晓。

业内人士提醒，教育房产也就是学区房具有很强的时效性，建议真正有需要的时候再通过查询购买，但部分重点学校由于“一表生”爆棚，因此学校有可能会对入住年限有要求。因此，相关情况要事先向当地教育部门、街道、学校招生办、派出所等有关部门了解清楚，特别是学区是否存在重新划分的可能，尽量避免出现花重金买学区房却读不上心仪学校的情况。 **马娟娣**

延伸阅读

买二手学区房需注意哪些问题

一、户口迁移问题

二手房在交易过程中，产权和户口迁移不是同时进行的。一般来说，只有办理完产权过户后，才能办理户口迁移手续，而且新户口迁入的前提是老户口已全部迁出。如果目标学校需要生源同时满足落户及入住两个条件，购房者最好与房东签订书面协议，约定户口迁出时间及违约责任。

二、了解办理入学资格的额外条件

许多学校对生源入学有额外附加条件，并非落了户就能就读，有些学校对入住时间也有要求。还有，部分学校规定，几年内同一户籍地址只享有一次同校对口入学，此时就要注意，原户籍中是否有在该校就读的学生，或者是几年内该户籍中是否有在该校就读的学生。

三、弄清学校的招生政策和学区划分

如何甄别学区房是否在划片之列呢？每个学校每年的招生简章中都有明确的划片公示，如果当年的招生简章还没公布，可以参照去年的相关政策，查看是否包含在划片之内。有的时候仅仅和学校一墙之隔小区，可能也不在该学校的学区范围内。

■一周楼市速递

限购圈内新开5盘 均价略有上涨

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示，上周（4月9日–15日），市六区共成交商品房1032套，总面积为135115.49平方米，成交总金额为316490.92万元，市五区住宅参考成交均价23423元/平方米，环比前一周略有上涨。

从成交套数来看，鄞州区成交404套，占总成交量的33%；海曙区成交282套，占总成交量的23%；江北区成交214套，占总成交量的17%。主要成交项目为恒大溪上桃花源、雅戈尔壹号、东部新城万象府等。

值得一提的是，上周新开的5个楼盘全部位于限购圈内，共推出474套房源，平均去化率近六成，分别是江山万里五期、恒威钓渔台、中海宁波湾、宁波新世界和雅戈尔新长岛，其中江山万里五期开盘即售罄。

另据南天数据平台显示，上周市中心城区二手房成交量环比上升52%，成交面积环比上升45%，成交总金额环比上升50%，今年二手房市场“金三银四”成色十足。

上周二手住宅成交均价约为17560元/平方米，环比上升2.8%。海曙区成交均价为16480元/平方米，环比下降0.9%；江北区成交均价16900元/平方米，环比上升10.3%；鄞州区成交均价为19888元/平方米，环比上升4.5%。 **马娟娣**

3月宁波二手房 同比涨幅超过新房

本报讯（记者 周静） 日前，国家统计局公布《2018年3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，对15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动进行对比。其中，宁波新建商品住宅价格环比上涨0.3%，同比上涨5.5%。二手房住宅价格环比上升0.9%，同比上升7.4%。

记者查阅新建商品住宅价格分类指数，发现宁波90平方米及以下环比上涨0.4%，同比上涨6.9%；90–144平方米环比上涨0.3%，同比上涨5.1%；144平方米以上环比上涨0.3%，同比上涨5.3%。另外，从二手住宅销售价格分类指数可以看出，宁波90平方米及以下环比上涨1.1%，同比上涨8.1%；90–144平方米环比上涨0.9%，同比上涨7.2%；144平方米以上环比上涨0.5%，同比上涨6.6%。

余姚两项目 获批省“坡地村镇”试点

本报讯（记者 周科娜 通讯员 陈芳 史双娟） 省国土资源厅近日正式复函余姚市，同意位于横坎头村的山水绿活旅游度假区、半山民宿2个项目列入“坡地村镇”试点，这是全省今年以来唯一列入试点的项目。

山水绿活旅游度假区项目规划用途为文化旅游度假项目，总投资为32亿元，总用地范围约4700亩，适用于坡地村镇新增建设用地350亩。该项目总建筑面积约20万平方米，由后勤配套服务区、绿活时光小镇、戏水谷滨水公园、云悦谷体育公园、竹海谷探险公园、森吧养生公园、福运谷生态公园等七大板块组成。

半山民宿项目规划用途为旅游项目，项目总投资3000万元，总用地范围约240亩，拟新增建设用地约50亩。项目主要通过村庄整治，打造结合精品民宿、红色训练营地、培训教育基地、农业观光基地等为一体的全域旅游格局。