

# “公民同招”后 宁波的“学区房”会更紧俏吗？

3月11日，浙江省教育厅发布“公民同招”新政消息。所谓“公民同招”，简单说，主要指公办学校、民办学校必须同步招生，公办学校在学区招生、民办学校在审批范围内招生，民办学校不能先“掐尖”。

在新政消息发布前的一个星期，宁波二手房市场今年的“学区房”行情，已经有比较明显的启动迹象——有房产中介门店，从3月5日开始有成交，此后的11天时间里成交了14套“学区房”。

那么，“公民同招”新政，会进一步带动宁波的“学区房”行情吗？

## 房产中介复业后“学区房”销势看好

进入3月份后，开在传统优质学区旁边的房产中介门店，普遍感受到了“学区房”行情的“春风”。

在四眼碶小学对面、鄞州区大步街上，开有一家本土大型房产中介机构的门店，钟银芬是店长。

这家门店于2月24日恢复营业，但一直到3月4日，没多少客户上门。“真正有成交，是从3月5日开始的，到3月16日，已经成交了14套二手房，全都是‘学区房’。”钟银芬介绍说，这14套房子，分布在大步小区、金宝小区、土地巷等处，其中7套为40平方米—50平方米的小户型。按照近些年的学区划分，它们对应可读的小学是四眼碶小学、初中是七中。位于江北清河路北岸琴森小区东门的一家房产中介门店，自2月24日复业以来成交了7套二手房，其中5套为“学区房”。该门店

店长毛利娟告诉记者：“成交的这几套‘学区房’，分别位于北岸琴森、桃源小区和湖景花园，都属于这些年江北实验小学的学区。近段时间来看房的客户，大多是冲着这边的‘学区房’来的。”

开在传统的宋诏桥小学、宋诏桥中学学区内的一家大型房产中介门店的店长马燕平说：“3月15日刚成交了一套附近的房源，40多平方米。从这段时间上门和网上咨询情况来看，客户需求主要以小面积‘学区房’为主。”

不过，也不是所有优质学区内的二手房都热起来了。在海曙外国语学校传统的学区内，一家开在青林湾小区的房产中介门店店长陈心华告诉记者：“受疫情影响，有些房东还没回宁波，门店的‘学区房’整体需求比较平稳，没有出现成交量一下子上升的情况。”

## 中介：目前新政对“学区房”影响并不明显

在采访中，多家房产中介门店的工作人员认为，近期“学区房”成交量增加是每年惯常的现象，与“公民同招”新政出台不见得有特别大的关联。

“每年三四月份，‘学区房’成交都蛮火的。”钟银芬认为，“新政策出台后，对‘学区房’可能存在一定刺激，但总体来说，目前的冲击力度不大。”

毛利娟也表示，近段时间看，“公民同招”新政对“学区房”的成交影响并不明显。

不过，也有房产中介人士认为，“公民同招”政策对“学区房”成交的影响，接下来可能会不断加强并体现出来。

以前，宁波不少家长在孩子读书问题上所谓的“两手准备”，即“保公办、冲民办”。而在“公民同招”后，南天房产副总郑桂良认为，这两手准备可能会被砍去“一手”，“公办和民办只选其一”。

如果真是这样，那么优质公办学校学区内的房子，或会更加吃香。

采访中，有孩子“小升初”的家长就表示：“以前有考虑过让孩子冲一下民办学校，现在觉得还是保险些吧，就读对口的公办学校了。”

不过，另一方面，也有家长认为，“公民同招”之后，优质的教育资源分布会更加均衡，“这样就没有必要扎堆往热门学区挤了。”



江北清河路一家房产中介门店签约现场。

## “学区房”和非“学区房”的价格差距较大

这两年的房价尤其是“学区房”的价格，已经涨了很多。以大步街区域的小区为例，去年3月成交单价基本都在2.2万元—2.3万元/平方米；到了去年5月，成交单价普遍涨至2.7万元/平方米左右；到去年年底，成交单价多数已在3万元/平方米出头了。

至于现在这个区域“学区房”的价格，钟银芬介绍说：“小户型的成交均价一般在4万元/平方米左右。当然，小区不同、房子楼层及装修程度等不同，成交价也会有差异，另外还跟房东的心态有很大关系。一套小户型的房子，成交价有4.1万元/平方米的，也有3.8万元/平方米的。”

“学区房”和非“学区房”的价格差距，更是拉得蛮大。

据一家房产中介的成交数据，鄞州有可读董山小学、鄞州实验中学“双学区”的一小区，33平方米左右的复式房源，目前的成交价在180万元—190万元，折合单价，高达令人咂舌的56000元/平方米！该小区90平方米左右的房源，成交单价也要38000元/平方米左右。

相比之下，与这个小区相距不远、但属于钟公庙小学学区的二手房源，80平方米—90平方米面积段的，成交总价多在200万元—210万元，折合单价是2.4万元—2.5万元/平方米。

## 提醒：每年学区划分可能会有变化

如果“公民同招”政策施行后，家长们保公办学校入学资格的心理更强烈，房产中介人士认为，划进好学区的房源可能会更吃香。

但需要注意的是，目前宁波尚未出台“公民同招”政策的实施细则。同时，今年的中小学招生地段范围划分也还没有公布——

即学区也是有可能变化的。

另外，所购房子中现在是否有孩子已经占了学籍、购置房屋后落户时间的先后、对应学校的生源情况是多是少等因素，也会影响“学区房”是否能成为真正的“学区房”。

所以，购买“学区房”，还需多一份谨慎。 记者 周科娜 文/摄

## 拍卖公告栏

刊登热线：87682558  
13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》《东南商报》政府类、企业类、招聘等公告，欢迎垂询！

### 柏树花园、朱佳苑三期地下车位拍卖公告

受委托，本公司将公开拍卖宁波市江北区柏树花园、朱佳苑三期地下车位，具体情况公告如下：

一、拍卖标的：  
标的1：位于宁波市江北区柏树花园地下304个车位，建筑面积11.78—16.17㎡，起拍价60000元/个。【交易登记号：CQ2020009】

标的2：位于宁波市江北区朱佳苑三期地下353个车位，建筑面积9.60—14.40㎡，起拍价43520—51200元/个。【交易登记号：CQ2020013】

注：拍卖标的详情清单、中拍平台报名等相关流程请在本公司网站下载(www.sanjiangpm.com)或关注微信公众号“浙江三江拍卖”查询。

二、拍卖时间：  
标的1：2020年4月18日(周六)上午9时至12时止(延时的除外)

标的2：2020年4月18日(周六)下午1时至4时止(延时的除外)

三、网络拍卖平台：中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn)

四、特别提示：1.竞买人仅限标的所在小区对应住宅业主人(单位)竞买，一套住宅仅限竞买一个车位。2.过户税费按国家有关规定由买卖双方各自承担。3.清单里所有标的的竞价同时进行。

五、展示看样：有意者请自行前往实地看样(车位编号标在地面)，联系电话：87704115。

六、竞买登记：

1.竞买人本人在中拍平台上注册、完成实名认证后，即可对意向竞买标的进行网上报名，一份保证金仅能报名一个车位。

2.竞买人须拍照发送相关资料原件至648772669@qq.com。包括：①标的所在小区住宅产权证原件或相关凭证；

②竞买人身份证反面；③联系电话；④共有人相关资料。邮件确认电话：87331398。

3.拍卖保证金10000元/个，请缴纳至指定账户(户名：浙江三江拍卖有限公司，账号：39152001040004222，开户行：农行宁波江东支行)，拍卖保证金应由竞买人本人银行账户直接转账或汇款，不接受代缴、代付。

4.上述手续必须于2020年4月17日下午4时前完成，若因任何一项不完善或不符合要求，拍卖人有权不通过资格审核，保证金将不计息退还。未尽事宜详见拍卖会专场资料。

七、咨询电话：87708905、87704115 公司地址：宁波市海曙区灵桥路255号中宁大厦2602室

浙江三江拍卖有限公司



### 红景佳苑商业用房拍卖公告

交易登记号：CQ2020014

受委托，本公司将于2020年4月16日上午10时起在中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn)举行红景佳苑2间商业用房拍卖会。

一、拍卖标的：

标的	标的物坐落	建筑面积(㎡)	起拍价(元)	参考单价(元/㎡)
1	双东路87号1-6	86.58	1351000	15600
2	双东路89号、93号1-5	213.53	3395000	15900

二、注意事项：①标的物权利性质均为出让，用途均为其他商服用地/商业，出让期限均至2056年1月31日止。②过户税费按国家有关规定由买卖双方各自承担。③拍卖成交后，商业用房产权登记的所有权人必须与买受人报名时登记的姓名一致，不得更名。

三、展示看样：即日起可预约看样，集中看样时间：2020年4月14日—15日(9:00—16:30)。

四、竞买登记：

1.竞买人本人在中拍平台上注册、完成实名认证后，即可对意向竞买标的进行网上报名，一份保证金可报名二个标的，但仅能中拍一个标的。中拍平台报名等相关流程请在本公司网站下载(www.sanjiangpm.com)或关注微信公众号“浙江三江拍卖”查询。

2.拍卖保证金15万元/标的，应由竞买人(多人联合竞拍一个标的以报名时代表)银行账户直接转账或汇款，不接受代缴、代付(户名：浙江三江拍卖有限公司，账号：39152001040004222，开户行：农行宁波江东支行)；多人联合竞拍一个标的的，须将所有联合竞买人相关证件、协议、委托书、联系电话等资料发送至公司电子邮箱648772669@qq.com。邮件确认电话：87331398。

3.上述报名、交保证金等手续必须于2020年4月15日下午4时前完成，若因任何一项不完善或不符合要求，拍卖人有权不通过资格审核，保证金将不计息退还。未尽事宜详见拍卖会专场资料。

五、拍卖方式：有保留价的网络增价拍卖方式。标的按序号逐个拍卖。

六、经银行审核符合条件的竞买人可办理按揭贷款。相关事项竞买人应在拍卖前向按揭银行咨询，推荐按揭银行咨询电话：陆经理13567923761(中行科技支行)，周经理13056945065(建行江北支行)。

七、咨询电话：87708905、87704115 公司地址：宁波市海曙区灵桥路255号中宁大厦2602室

浙江三江拍卖有限公司