

# FORTUNE 财富 商学院

View  
观点

主持:张婷

## 方星海: 衍生品市场品种丰富

我国衍生品市场现有上市期货期权品种54个,其中包括商品期货46个、金融期货5个、商品期权2个、金融期权1个,基本覆盖了农产品、金属、能源、化工、金融等国民经济主要领域。到4月末,市场的资金总额4726.1亿元,同比增长为7.06%。

## 朱光耀: “一带一路”惠及各国人民

中国是包括全球贸易体系在内的现有国际经济体系的积极参与者、建设者、贡献者和受益者。中国坚定不移地支持经济全球化进程。中国提出的“一带一路”倡议本着共商共建共享原则,惠及沿路、沿带和世界各国人民。

## 刘学智: 工业产品价格有所回落

二季度以来工业产品价格有所回落,下降较为明显的是煤炭、黑色金属、有色金属等前期上涨较大的产品。随着冲高回落到相对均衡水平,目前这些产品价格下跌趋势减弱,部分产品价格有所反弹。

## 许正中: 共享单车已到“洗牌”期

共享单车行业虽没有到“拐点”期,但已到了“洗牌”期。未来将是高科技者为王,商业模式创新也将胜出。政府可变“过程管控”为“结果管控”,明确管控“红线”。

自己的女儿明年就要上学了,眼瞅着今年上半年学区房的价格一浪高过一浪,市民陈琳还是忍不住在前几天出手买了位于沙河口区的一套学区房。“去年年初我同事买的同一个小区一套面积跟我差不多的房子,总价比这套房子便宜了40多万。”

2017年夏季房交会正在大连世界博览广场如火如荼的进行。记者了解到,学区房,称得上眼下大连房地产市场最为稀缺的资源。无论是商品房还是二手房市场,学区房都成了今年上半年领涨大连楼市的焦点。但记者也发现,部分商品房打着所谓的“学区房”名号,承诺建所谓的名校分校,但其中,学校何时到位、师资能不能匹配都是未知数。急于买房落户为孩子上名校的购房者还需认真考量。

# 学区房,这么个涨法你心里真有底吗?



## A 一套学区房的猛涨

“我现在都庆幸,去年年初中介追着我打电话过去看房的时候我正好有时间。”最近一段时间,每次听到周围的同事说要买的学区房又涨价了,市民宋炜都会暗自庆幸。因为孩子今年下半年要上小学,从前年下半年开始,宋炜就在市内几个重点学校附近的中介都“备了案”。“去年刚过完年,就有一家中介的经纪人给我打电话,告诉我有一套早上刚报盘的房源,49平,房主要价104万,价格可能还能谈。”宋炜说,本来他还没着急,但中介告诉他,这种双重点学区的小户型,基本上都是当天报盘,当天或者第二天就会有人付定金,所以他赶紧过去看了房子。看完了本想跟爱人晚上回

去商量一下,谁知,到中午,中介就打来电话说,那套房子有另外一家已经表示想买,要跟房主约时间交定金。“于是,我带着5万元定金,像买白菜一样,在几个小时之内就买了一套最后售价100万的房子。”

但是现在宋炜无比感激那位中介。因为就在今年上半年,身边几位同事陆续买的几套学区房,都比去年同期涨价了不少。而陈琳购买的那套学区房跟宋炜的房子位于同一小区,50平,最终是以148万的售价买下来的。仅仅一年时间,这个封闭管理的小区,四五十平小户型的二手房交易价格从每平方米2万元左右,猛涨至2.9-3万元。

## B 中介眼中的学区房

孩子2016年上学的叶先生夫妇在2014年年末花95万元买了一处53平方米的小户型学区房。“当时已经觉得价格很高了,在最近房屋中介在微信里告诉我们说,这套房子的市场价已经接近翻倍了。”对于最近学区房涨势迅猛的原因,这位中介也给出了自己的看法——因为二孩政策的放开。“一方面,很多原本孩子中考之后就要卖房的房主因为二孩的原因不再考虑短期内出手,导致短期内房源突然锐减,另一方面二孩政策让学区房的需求也不断攀升,导致了价格的上扬。”

记者从市内多家二手房中介机构了解到,今年上半年,尤其是今年年初,我市中山、沙河口等部分名校周围的二手学区房的确出现了一轮时间较长的涨价,涨幅达每平数千元,大户型涨幅相对小一些,约为每平两三千,小户型涨幅则要高出每平米5000元。这甚至导致部分房主和意向购房者之间纠纷量上涨,比如,有购房者交了定金却遭遇房主毁约,因为房价上涨的幅度已经远远超过定金额度,房主宁愿承认违约而赔偿定金,也希望等一段时间把房子卖上一个更好的价钱。

## C 商品房“学区”承诺还需认真考量

二手房市场学区房的暴涨,在商品房市场上也有显现。“目前大连在售商品房楼盘中,有学区资源的销售进度要明显更好一些。”一位多年从事房地产销售的业内人士陆先生向记者表示,而从价格上看,那些“傍”上名校资源的楼盘,售价也明显高于去年同期。

但记者了解到,与二手房市场的学区房享受成熟的教育资源不同,商品房市场的“学区”资源,还需要好好甄别。一般来说,目前我市在售房源中宣传的学区房分两种,一种是在成熟的名校附近新建楼盘,并纳入学区的;另外一种,则是开发商宣称将新建学校,并将某某学校搬迁至附近,或者与某某名校签约,将在此建立名校分校等。相比较而言,第一种情况,只要教育部门认定将新建楼盘划入学区,学区资源就会比较稳妥。但是,如果是第二种情况,确实就存在很多现实的后续问题。

比如某楼盘是从2010年开盘时就宣称将建设学校,并引入相关名校资源,但现在这所学校仍不见踪影,小区已经交付的部分,业主的孩子只能到附近另一所学校借读,导致另外一所学校生源巨大,学校师资力量明显跟不上学生扩容的速度;

另外也存在中间出现偶发因素,开发商与名校的协议不能继续履行,而花了高价买所谓学区资源的购房者,就会存在价格损失的风险;还有部分开发商配套的新建学校,开发商对外宣传邀请全国知名的校长,聘请高水准的师资团队,但事实上,学校建成之后是由教育部门进行管理的,开发商根本无权干涉学校的事务,而学校师资团队的引进,是需要教育部门统一协调的。新建学校除了从高校毕业生新招聘一些新生力量,还要去其他学校“挖”人,而想一下子引入大量高水准的老师,难度其实是非常大的。这就造成,部分新建学校师资并不像宣传地那般理想。而教育部门人士也表示,所谓的名校,不仅是学习成绩出众,同时还有一所学校多年来形成的文化、质素的积累,这些都不是一个新学校能够在短时间内形成的。所以,业内人士也提醒,购买学区房,一定要先考察一下所谓名校是否到位、学校的各项资源配置是否达到预期,然后再做决定。毕竟,高出周围非学区房动辄每平方米数千元的价位,是要为这部分教育资源买单的。

记者孙霞