

# 21m<sup>2</sup>行知学区房, 10.9万元/m<sup>2</sup>成交

## 今年的学区房置业潮来临, 低总价的名校学区房受欢迎

本报记者 吴佳怡

“花园北村一套行知小学的学区房成交, 面积21m<sup>2</sup>总价300万元!”近日, 不少人网传这套“天价学区房”, 价格高达14.3万元/m<sup>2</sup>。但钱报记者向链家花园北村店求证后得知, 网传的这套21m<sup>2</sup>的房源实际成交总价为230万元, 换算成单价是10.9万元/m<sup>2</sup>。

贝壳找房数据显示, 花园北村目前在售的均价为63630元/m<sup>2</sup>。经纪人告诉记者, 之所以这套房源单价远超小区均价, 是因为此类超小户型的房源十分稀缺, 单价虽高, 总价却低。加上目前正是学区房置业的高峰期, 于是这套房源的成交就成了热门话题。

那么, 杭州学区房的价格是否真的有变化?

### 今年的学区房置业潮来临 部分名校学区房价格上涨

由于不少名校入学的落户年限有要求, 通常每年的春节后会迎来杭州学区房的置业高峰期。

我爱我家绿洲花园店的店长告诉记者, 传统的楼市“小阳春”碰上因疫情延期的购房计划集中爆发, 学区房的成交量增长十分明显。

我爱我家求是门店的店长也说, 近30天学区房的成交量相较于去年同期增长了10%左右。但与去年一季度相比, 今年一季度的成交量大致相当。

去年以来, 杭州民办学校的招生多次出台新政, 如“全民摇号”、“注册地招生”等, 这也对公办学校的学区房市场产生了一定的刺激。

我爱我家仙林桥店的经纪人肖山坪告诉记者, 长寿桥小学的学区房, 近30天内其门店已经成交了七八套。长寿桥小学、青蓝小学的学区房价格有所上涨。肖山坪以自己近期成交的三套房源为例, 三位房东当面谈价格时就分别涨价5万元、11万元和20万元, 换算成单价则涨价了1000~3000元/m<sup>2</sup>, 最终都成交了。



花园北村小区 图片来源: 链家经纪人

“长寿桥的学区房价格相较于春节前, 有了约5%的涨幅。”肖山坪表示, 好的户型和楼层, 成交周期都很短, 几乎看房一两次就可以成交。

西湖区的保俶塔实验小学(松木场校区)的学区房, 成交量涨幅也十分惊人。任店长表示, 近期的成交量相较于去年同期大约有1/3的增长, 价格也涨了5~10%。

### 小户型、低总价的学区房 反而比顶级学区房受欢迎

根据我爱我家一线门店经纪人提供的数据, 本轮学区房置业潮中, 并非所有学区房都价格上涨, 上涨较为明显的是一些“小户型、低总价”的房源较多的区域。

此前, 民办招生新政出炉, 不少业内专家认为顶尖的“双优学区房”将受到争抢。不过反映到市场上, 首先涨价的, 是部分单优学区房。

任店长分析, “双优学区房”中, 如配套学军小学、文三街小学、行知小学等名校学区房, 价格普遍较高。而这些学区房小户型一房难求, 大户型总价高昂, 因此并非许多家长的第一选择。相反, 如长寿桥小学、青蓝小学、采荷小学等学区房, 小户型多, 总价相对较低, 就成了家长们青睐的对象。

另外, 民办学校招生的不确定性, 也让一些家长将目光移向了“九年一贯制”的学校, 其中保俶塔实验小学的学区房表现就十分突出。任店长透露, 保俶塔实验小学(松木场校区)的学区房也出现了一些单价超过8万元/m<sup>2</sup>甚至接近10万元/m<sup>2</sup>的成交房源。不过, 综合均价来看, 目前保俶塔实验小学的学区房价仍然在6~6.5万元/m<sup>2</sup>之间, 较春节前涨幅不到10%。

同样是“九年一贯制”的其它杭州知名学区房, 如安吉路实验小学、江南实验小学等则没有突出的表现, 究其原因, 受学区范围内的可售房源量、户型、总价等因素影响。

## 土地新政满三年, 迄今出让105宗含“自持”部分的涉宅地块

# 杭州已备案上万套可出租自持房源

近日, 杭州市住房保障和房产管理局发布《杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法(征求意见稿)》, 其中规定, 企业自持商品房屋项目按建筑面积100元/m<sup>2</sup>且不超过项目实际装修配置成本给予一次性补助。

2017年3月24日, 杭州出台土拍新政, 设置了自持比例竞拍环节。顾名思义, “自持”即房企自己持有, 不得对外出售, 只能用于出租。如今, 这一政策已满三年。

据钱报统计, 杭州十区迄今已出让的含“自持”的涉宅地块有105宗。其中, 杭州住保房管局出具过《自持商品房屋备案证明》的项目已有63个, 确认可用于租赁的自持房源建筑面积达到110.93万m<sup>2</sup>, 约1.23万套。

### 为抑制土拍过热出新政 房企通过自持变“房东”

2017年3月24日, 恒大、融信夺下萧山市北核心区姊妹地块, 萧山地价首次冲上了3万元/m<sup>2</sup>, 创下钱塘江南岸的地价新高。

这也成了土拍“自持”新政的导火索。当日晚

间, 杭州紧急出台土拍新规来抑制土地市场热度。新的土地竞价规则要求, 地块在溢价率达到50%时, 须现房销售; 当溢价率达到70%时, 则转入竞拍自持比例。”

2018年7月, 杭州发布了《关于进一步加强对企业自持商品房屋租赁管理的通知》, 细化规范自持商品房屋的管理, 杜绝开发商将自持商品房“以租代售”或变相“以租代售”, 不仅明确规定了“自持部分只能是住宅”, 还规定了“自持商品房屋对外出租单次租期不得超过10年, 单次收取租金的期限不得超过1年。”

按照这一规定, 开发商竞投的自持部分, 后期大概率将全部涌入租赁市场。

### 自持房源以小户型为主 大多会委托第三方运营

记者采访了一些有“自持”项目的房企。对于用于出租的自持部分, 房企大多设计了小户型。

去年已经清盘并且交付的绿都东澜府, 该项目在2017年8月10日拿地, 楼面价12999元/m<sup>2</sup>, 须现房销售, 且自持2%。据记者了解, 该项目的自持

部分已是现房, 由于比例较少, 大概规划了40~50套房, 都是小户型, 后期会委托品牌长租公寓来运营。

也有一些高端楼盘, 打造了大户型出租房源, 并打算引进雅诗阁等高端服务公寓。

凤起钱潮地块在2018年4月12日成交, 楼面价43930元/m<sup>2</sup>, 自持16%, 自持面积约1.2万m<sup>2</sup>, 凤起钱潮自持部分共规划90套房源, 包括4幢(整幢)和5幢(1~7层)。其中最小户型面积为65m<sup>2</sup>, 最大户型竟然高达232m<sup>2</sup>。

“当初做自持部分的产品规划的时候, 4幢由于全部自持, 户型的面积段上较为丰富, 有65m<sup>2</sup>、82m<sup>2</sup>、140m<sup>2</sup>、151m<sup>2</sup>等不同户型。5幢一梯两户, 只有两个户型, 自持房源和对外销售的房源户型一样, 面积都在200m<sup>2</sup>以上。”凤起钱潮相关负责人告诉记者。

该负责人表示, 5幢的大户型房源, 装标与商品房基本相同, 主要针对企业高管、外籍人士等高收入群体进行招租。至于4幢, 装修上会适当控制成本, 还单独设置了一个出入口。“这样做, 保证租客进出的便利性的同时, 也兼顾了小区的整体品质。”

本报记者 印梦怡 蒋敏华 李毅恒