

国外也有学区房



快开学了，学区房成为很多家长关注的焦点和热议的话题。那么，国外有学区房吗？这里介绍一下美国、英国、日本、韩国等国家的学区房，为了将孩子送进最好的学校，外国父母和中国父母一样竭尽全力。

美国

社区质量决定学校好坏

在美国，学校也有公立和私立之分。公立学校提供“K-12”义务教育，孩子从5岁进入“Kindergarten 年级”，一直到12年级都可以接受免费基础教育；而私立学校则各自有招生标准，通常收取一定费用，其招生对象来自全美甚至全球。

目前，绝大多数美国家庭都选择将孩子送到公立学校就读。

按照美国法律规定，公立学校实行划片、就近入学原则。在美国，所有居住区都有对应的学区划分，具体到每一条街道、每一个门牌号。

全美大概有1.5万个学区。从小学到中学，教育质量一般都有所保证，所以一旦就读通常不用考虑中途转

学的问题。正是基于这一点考虑，不少重视子女教育的美国家庭会考虑在“好学区”选择住房。

据美国《福布斯》网站报道，“子女在哪里受教育”是60%以上美国购房者的优先考虑因素。

和中国学区带动周围房价上涨这一路径相反，美国则是房价较高的地方会形成相对优质的学区。原因在于美国公立学校的教育资金，主要来自学校周边地区居民缴纳的房产税，“学区”资金同房产税数额成正比。如果居民拥有住房，就需要缴纳房产税。

美国各州房产税率不同，但大多为1%到2%，只有个别地区高于2%。一般来讲，各地房产税总额的一半

以上用于公立中小学，如校舍建设、设备购置、教师聘请等。

正是基于这样的政策安排，美国的房产税与“好学校”之间已经形成某种良性循环。一方面，“学区”内房价高，房地产税收就越多，学校得到的经费相对充裕，自然会将更多资金投放到学校建设和师资培养上，从而促使学校排名靠前、学生成绩更好。

另一方面，“好学校”也必然会吸引家庭条件好、重视子女教育的家庭到该区居住，从而进一步推动房价上涨。当然也正是这样的循环，令美国教育的马太效应明显：富人的受教育水平越来越高，而穷人的机会自然越来越少。

英国

孩子的病一开学就消失了

在此就读的家庭享有优先权外，其他学生一般都严格按照划片标准入学。

英国家长不仅会高价购买学区房，利用政策漏洞让孩子顺利入学的事情也常有发生：比如买通私人医生，开具孩子患病的假证明，以便让孩子排在等候入学名单的前列。家长提出的入学理

由包括孩子患哮喘、湿疹、晕车等，总之就是将自家孩子塞进需要特殊照顾的群体。

英国萨顿基金会首席执行官梅杰曾发表文章，把拼命送孩子进入名校的家长称作“削尖脑袋的勇士”。他说，“孩子的病一开学就神秘消失。在日益激烈的教育竞赛中，入学之战不够公平。”

韩国

为孩子上学租住学区房

韩国的情况和中国比较类似，为了将孩子送进最好的学校，韩国父母一样在绞尽脑汁。

在韩国人看来，首都首尔市的教育水平明显高于其他城市，而在首尔市内，人

们普遍认为江南地区的教育氛围又好于其他地区，因为江南地区有最好的课外学习班，学生们学习氛围浓厚、竞争激烈。

韩国首尔学区房约20亿韩元（合人民币1600万）。

为了能够让自己的孩子享受到最好的教育，韩国的家长会卖掉自己原本的房子，选择来到江南地区租房住。现在在韩国1/4的人口居住在首尔，这也是首尔房价和租金居高不下的根本原因。

日本

有学区无学区房

日本小学也分为私立和公立，但公立学校所占比例高达98%，虽然私立学校教学质量好，但学费昂贵，因此多数日本家长还是选择公立学校。

日本公立学校的教学质量非常统一，教师资源、教学设备都相差无几，且教师资源是流动的（偏远地区的

老师待遇会更好），所以日本学校不存在重点与非重点之分，唯一有区别的可能在于个别学校有专属特长，比如足球或美术等。

在日本上学没有户籍制度，也就是说只要你在学校附近居住，就可以上学，且“居住”不需要买房，只要你在哪里住，不管是外公外婆

或者其他亲戚家，都可以。如果你不满意该学区的教学质量，提交理由，甚至是“该学区内没有好的美术老师”这样的理由，也可以得到转学批准。

所以日本有学区没学区房，主要得益于均衡的教育资源和宽松的入学门槛。

租房陪读，学区房怎么选

家长们为了让孩子可以受到更好的教育、有充足的休息时间，会选择在学区房租房陪读，那么如何来选陪读学区房？

距离适当就好

学区房的价格是根据与学校距离定位的。租住距离学校近的房源必然方便，但没必要。

首先学校附近都是居民区，无论租住哪个小区距学校都不会太远，但租金会相差很多。其次，距离学校越近的房源，质量可能更不好（毕竟租住的人次多）。

综合以上两点，反而建议家长们租住距离学校步行15~20分钟的公寓或者两居室，既不会距离学校太远，还可以省下一大笔租金。

家电配套别强求

随着人们对于居住体验的重视，越来越多的房源会匹配必需的家用电器，学区房也不例外。

常年的学区房会有简单的配套，例如空调、热水器、冰箱等，至于其他的物品是需要自己购置的。如果想省钱，用上家留下的物品也不为过，不过，一定要注意卫生，例如拖鞋等还是搁置或者丢掉吧。

首次出租的学区房如果没有



配备，家长们也不要慌。首先没有配备的房源会更好议价，省下的这些钱，完全可以购置一些小物件。

新旧小区，舒服最重要

关于租住新小区还是旧小区，大家不用太纠结，主要还是舒服。

旧小区尤其是旧的学区房，由于过度频繁使用，老化是十分严重的，可能会出现让人头疼的问题；其次，如果是靠近马路边的小区，隔音都不会很好，来往过车的声音比较大，可能会影响休息。不过旧小区还是有一个好处的，周边的设施十分完善，菜市场、饭店、公交站都有，出行、生活很方便。

新小区可能由于新开发的原因，致使周边设施不那么完善，不过既然是学区房，买菜、出行等应该没那么困难。

晚综



尊敬的购房人：

为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程竣工验收合格证、商品房预（销）售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预（销）售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告（含简介页、宣

传单页等），广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》（含附件）格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309, 3515111。

晚综