

学位预警频发 学区房“向左还是向右”

优质教育资源持续优化改变老城区学区房供求关系 学区房受大形势影响价格松动是入手时机

学位预警降温学区房

在青岛,一说起学区房,市南中片无疑 是佼佼者。7月30日,市南区教体局发布最新学位预警,新增3所热点学校,分别为青 岛市实验小学、青岛文登路小学、青岛大学 路小学。新增的3所学位预警学校全部位于 市南中片,2024年、2025年在这3所学校 报名的户籍适龄入学儿童,落户时间都限定 在2023年8月1日前。同时,此前已预警的 莱芜一路小学、市南区实验小学、镇江路小 学、德县路小学2026年入学依然需要提前3 年落户。

此次市南区学区预警,将对学区房带 来怎样的影响?青岛链家商圈经理纪威特 分析认为,一是将对青岛市实验小学、青 岛文登路小学、青岛大学路小学这3所学校 对应的学区房是利空。起码近两年孩子入学 的家长,不会再考虑入手这3个片区的学区 房。二是对市南中片唯一未发布学区预警 的太平路学区房是利好。市南中片4所小 学,除太平路小学外,已全部发布学区预 警。因此,在政策对其他学区的挤压形 势下,太平路学区的学区房下一步将会有所 升温。

“扩大到全市范围来看,学区预警会 产生通过落户年限等条件来确定入学优 先级的现实效果,改变了部分家长原来钟 意学区的置业计划。”纪威特说,部分没有 提前买房落户的家庭就会转向没有学位 预警的片区或者私立学校,浮山后小区是 成交的热门。

实际上,市南并非唯一发布学区预警 的城区。近几年来,市北、李沧、崂山等城 区因为适龄入学生源持续激增,部分热点 学校招生安置压力不断加大。据了解,目 前,市内四区发布学位预警信息的小学共 有24所。

据了解,2023年青岛市小学入学人数 将迎来近年来最高峰,约有16.8万名儿童 进入小学一年级,比2022年增加约4.3万 人。分析认为,之所以今年多所学校发布 预警最直接的原因在于2016年全面二胎政 策实施,2017年二胎生育达到高峰,这两年 出生的人口陆续在2022年和2023年进入 小学就读。

购买学区房需综合考量

如今老城区学区房价格体系的松动让 购房者不得不重新审视学区房这一话题。 未来,学区房市场还会是房产界的“常青 树”吗?

本报楼市观察员李鹏飞认为,学区政 策的调整,教师跨区域轮岗、新兴学区的涌现、 私立学校的竞争,以及入学高峰过后新生 儿断崖式下跌导致生源缩减,再加上疫情 过后人们消费观念变得保守,这些无不对 老城区学区房形成一轮又一轮的冲击。目 前老城区学区房的价格已出现松动下行。

他认为,虽然学区房当前面临着许多 不利因素,但它的增值价值还是不可替代 的。“如果看好哪所学校,那购买学区 房是一块敲门砖,该买还得买,毕竟学区 房的数量是有限的,每一年发布的学位 也是有限的,属于稀缺资源,与一般的房 子还是有很大区别。尤其在经历过这 一轮价格下滑之后,目前的价格经过 前期的‘挤水’,已回归到一个比较低 的水平,价格也比较稳定,有需求的家长 可以择机入手。”

李鹏飞进一步表示,以这次市南发布 的学区预警为例,市南中片除太平路学区 外,均发布学区预警,另一方面也说明市 南中片依然是大家眼中的热门学区和追 捧之地,说明学区名额资源仍然紧张和稀 缺。因此,也不能就此认为预警政策发布 后,中片学区热度从此就下滑,学区房价 格体系就此彻底“洗牌”。因为毕竟还有 两三年以后入学的生源在支撑,与此同时 也有家长为了稳妥入学,会提前下手买 房。但是总体来说,学区房的 风险和不确定性因素在增加。随着教育 资源越来越均衡,学区属性在全部的居 住属性中所占的比重日益降低。若想购 买学区房,使用的迫切性仍是第一考量 因素。

楼市观察

老城学区房受到冲击

过去学区房热卖,除了优质的教育 资源,还有其强大的增值保值功能。尤其是 市南老城区的学区房,因为资源稀缺,价格 增速一直超过普通住宅。只涨不跌,给了 购房者买学区房的底气。

记者了解到,以青岛市市南中片大学 路学区为例,2019—2021年初,成交单 价基本都在5万元以上,尤其是2019— 2020年,有的房子成交单价甚至都超过 6万元。单套房子不论房子状况好坏,基 本没有低于170万元的,这也是最低门 槛。属于大学路小学学区的恒山路散 盘,今年3月份成交了两套落户房,成 交价格分别是135万元、136.8万元。 而在此之前,2021年3月份类似房源的 成交价格为215万元。

“根据我们的日常接待和调研,目前 客户的改善需求还是不少。人都是向往 改善的,目前国家也出台政策鼓励改善 性需求。”链家地产商圈经理赵加强分 析,改善需求的释放和市场整体的情绪 价值有很大关系,“比如今年2月份迎 来小阳春,因为大家都觉得市场会好起 来,比较有信心,学区房市

跟着回暖

场也跟着回暖。而到了3月份以后, 市场观望气氛又浓重起来,学区房也跟 着降温。”

还有就是“好学校越来越多了,相 关部门在不断地均衡教育资源”。当前, 岛城不断优化均衡的教育资源,的确正 在打破人们的择校观念。

2022年出台的《青岛市基础教育 优质资源倍增三年行动计划》明确提 出,推进学位充足供给、新校高位发 展、初中强校提质、特色高中创建、 优质资源扩容等十大行动,计划用3 年的时间,实现基础教育优质资源倍 增。在新校建设方面,实行优质学校 “一长多校”办学模式,仅今年秋季 学期就将启用小学25所、初中(含 九年一贯制学校)12所,更多孩子有 机会在家门口接受优质教育。

在优质学校带动下,高新区、李 沧东片、浮山后片等一批新的教育高 地正在迅速崛起,给老城区学区房市 场带来冲击已是不争的事实。浮山后 的崛起、新学校的建立、年轻人教育 理念的改变,都让老城区学区房的人 气没有以往那么高了,但是老城区学 区房的根基并没有动摇,仍然是部分 家长的“心头好”。市南片区的学区 房因供不应求,仍是目前二手房市场 的“最强阵地”。

应对暴雨大考 新能源车主怎么“保险”

车损险保障范围已涵盖暴雨、台风等自然灾害造成的损失 新能源车三大专属附加险规避充电风险

理赔流程大同小异

2021年12月14日,中国保险行业协 会发布《新能源汽车商业保险专属条款 (试行)》(以下简称“专属条款”)。专 属条款突出了新能源汽车的构造特征, 将“三电”系统:电池及储能系统、电 机及驱动系统、其他控制系统,纳入车 损险保障。

也就是说,在2021年12月14日之 后,如果新能源车因暴雨泡水等导致 “三电”系统损坏,购买相关新能源专 属车险后,是可以获得赔偿的。但在 2021年12月14日之前,新能源专属 车险尚未推出,新能源车投保的仍是 传统车险,这部分保单是不对新能源 车因暴雨泡水等导致的“三电”系统 损坏予以赔偿的。

随着新能源汽车专属条款的出 台,对于新能源车的保障范围扩大到 一些特定使用场景,尤其是将充电桩 等一些车外设备也首次纳入承保范 围。

那么新能源车和燃油车的赔付 有何异同?我市一保险公司理赔定 损负责人向记者表示,无论是传统燃 油车还是新能源车,保险公司都会 根据事故的性质和程度来进行赔 付。但需要注意的是,新能源汽车 的电池大多位于车辆底部,不宜 长期浸泡。在发生泡水情况后, 不要急于启动车辆,应尽快联系 厂家专业人士进行检查处理, 以免发生短路等危险情况。 此外,新能源车也可能因为泡 水而出现漏电情况,所以如果 新能源车泡水过深,车主要 远离事故水域,避免造成 触电事故。

车损险包含涉水险

车辆如遇被淹的情况,不少车主首 先想到的是“涉水险”。保险公司工 作人员告诉记者,目前车损险内已 包含涉水险,已没有单独涉水险 的说法。无论是

传统机车的发动机进水,还是新 能源车的电池受损,都在车损险 的保障范围内。

据悉,2020年9月19日起正式 实施的《关于实施车险综合改革的 指导意见》对我国的车险进行了 重大改革。车损险保障范围已 涵盖暴雨、台风等自然灾害 造成的损失。只要在上述时点 之后的新保用户和续保用户, 车辆有涉水、泡水等情况, 保险均可进行赔付。

“车辆泡水后,具体的理赔会 由保险公司的工作人员,根据 车辆投保的险种以及实际损 毁程度进行定损理赔。”某保 险公司车险负责人表示。

受出险率高、赔付率高等 因素的影响,新能源车险保 费居高不下的情况饱受诟 病。电控、电机、电池“三 电系统”占整车成本较高, 维修难度大,费用普遍高 于传统燃油车。有数据显 示,电池成本约占新能源 汽车总成本的50%。

车险销售人员向记者透 露,对于损坏率较高的新 能源汽车电池电机部分, 电池在质保期内仍然 需要找厂家维修。有些 新能源车企甚至还提出 了电池终身质保。所以 新能源车电池若在质保 期间发生问题,最直接 的解决方案是找厂家, 而不是找保险公司赔 偿。一位新能源车主表 示,由于新能源汽车的 补贴、牌照等政策优 势,现阶段可以接受车 险的较高溢价,但他也 认为,一旦电池电机过 保,维修和替换的价格 令人担忧。

附加险保障更详尽

记者多方了解,大部分新能源车 主会选择购买交强险、车损险、机 动车第三者责任险这三种车险,并 未购买附加险种,因此理赔范围受 限。而像新能源汽车一旦在充电过 程中出现损害,或出现自燃、液体 电池泄漏等情况,均不在上述险种 保障范围,车主需购买附加保险。 对新能源车主而言,该如何选择保 险?

泰康健康财富规划师由丹丹表 示,交强险是必须要购买的。除此 之外,建议车主购买三者险和车损 险。三者险,针对的是因驾驶人的 责任导致第三方财产、人身受伤 需要赔偿的部分,三者险保额选 的高,才能更好地帮车主弥补赔 偿的损失。车损险针对保险车辆 遭受保险责任范围内的自然灾害 (不包括地震)或意外事故,造成 保险车辆本身损失。大多数保险 公司的车损险保障的是因雷击、 暴风、暴雨、洪水等自然灾害和 碰撞、倾覆等意外事故造成保险 车辆的损失以及相关的施救费 用。

除此之外,车主可多关注新 能源汽车三大商业附加险,即外部 电网故障损失险、自用充电桩损 失险、自用充电桩责任险,都需 要在投保了其相对应的商业主 险之后才能购买,即前两个附加 险都需要投保车损险,最后一个 附加险需要投保第三者责任险, 投保人可根据自己的需求,灵活 选择。其中,“外部电网故障损 失险”可保障因外部电网故障等 原因导致车辆的损坏。“附加自 用充电桩损失保险”和“附加自 用充电桩责任保险”来保障充电 桩,防范风险。

如果想要全面覆盖理赔范围, 由丹丹说:“可以选择‘交强险+ 三者险+车损险+车上人员责任 险+盗抢险+玻璃单独破碎险+ 不计免赔特约+车身划痕损失 险’这样的保险组合,比较适于 新车新手及需要全面保障的 车主。”



楼市快讯

7月百城新建住宅 平均价格环比下跌

日前,中国房地产指数系统百城价格指数发布 对全国100个城市新建、二手住宅销售市场及50个 城市租赁市场的调查数据:7月,百城新建住宅平均 价格为16177元/平方米,环比下跌0.01%,跌幅与 上月持平;同比跌幅继续扩大至0.17%。百城二 手住宅平均价格为15685元/平方米,环比下跌 0.39%,已连续15个月环比下跌,跌幅较6月扩大 0.14个百分点;同比跌幅扩大至2.04%。全国50个 城市住宅平均租金为37/平方米/月,环比上涨 0.20%,同比下跌0.95%。

新建住宅方面,7月重点城市整体推盘量较6 月减少,多数城市楼市交易呈持续疲软态势,新房 供需两端均表现低迷。二手住宅方面,部分城市 二手房挂牌量仍处高位,业主主动降价以促进成 交,二手房价格跌势加深。从房价涨跌城市数量 看,根据中国房地产指数系统百城价格指数,7月, 百城新房、二手房价格环比下跌城市数量分别为 45个和96个,二手房价下跌城市数量连续2月突 破90城。

住建部发声助力房市交易 一线城市表态跟进

7月24日,中央政治局会议要求,适时调整优 化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满 足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场 平稳健康发展。住建部紧接着明确了政策发力方 向:大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落 实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改 善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不 认贷”等政策措施;继续做好保交楼工作,加快项 目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。一 线城市的最新表态,也围绕着这几个方向展开。 其中,北京市住建委表示,坚持稳中求进工作总 基调,结合北京房地产市场实际情况,会同相关 部门抓紧抓好贯彻落实工作,大力支持和更好 满足居民刚性和改善性住房需求,促进北京房 地产市场平稳健康发展。业内人士认为,一线 城市及时跟进表态,表明了政策放松的预期越 来越清晰、宽松信号越来越明朗。

宗和

财智

理财热线: 66988519

E-mail: qdrb0532@126.com

开启 财智生活

新闻资讯

长护险疾病险也可享“税优”

8月1日起,《关于适用商业健康保险个人所得 税优惠政策产品有关事项的通知》(以下简 称“通知”)正式实施,以推动适用个人所得 税优惠政策的商业健康保险(以下简称“税 优健康险”)惠及更多人民群众,促进多 层次医疗保障有序衔接,有效降低医疗 费用负担。

税优健康险于2015年5月份开始试点, 2017年7月推广至全国。购买税优健康 险允许在当年(月)计算应纳税所得额 时予以税前扣除,限额2400元/年(200 元/月)。

从主要内容来看,《通知》将适用 个人所得税优惠政策的商业健康保险产 品范围扩大到商业健康保险的主要险 种,包括医疗保险、长期护理保险和 疾病保险,让客户有更多选择。同时, 扩大产品被保险人人群体,投保人可 为本人投保,也可为其配偶、子女或 父母投保,有助于参与者用足用好税 优额度,提升自身和家庭健康保障水 平。

业内人士认为,此次《通知》从产 品、被保险人两端进一步扩大大税收 优惠范围,同时放宽对相关产 品形态、定价、经营等的控制,直 击供需两端痛点,长期来看,有 利于健康险市场需求的修复。

7月银行理财销售再“走俏”

在银行存款利率不断下行以及债 市走强的背景下,银行理财产品再度 “走俏”。数据显示,7月前三周 银行理财产品存量规模合计增长 超1.5万亿元,显示出回升趋势。

广发证券测算的数据显示,7月前三 周银行理财产品存量规模依次增长 1.06万亿元、3324亿元、1712亿元, 合计增长超1.5万亿元。

星图金融研究院研究员武泽伟接 受记者采访时表示,7月理财规模回 升主要是受多方面因素影响:一是 去年“破净潮”余波逐渐散去,“债 牛”带动以固收类为主的理财产品 净值回升;二是存款利率持续下行, 对于理财产品的替代效应减弱,前 期超额储蓄向理财市场回流;三是 近期多家理财公司下调产品费率, 进一步改善了投资者的投资体验。 他认为,随着上半年经济数据改善, 复苏趋势确定,投资者的风险偏好 逐渐得到修正,投资信心增强,风 险与收益较为均衡的银行理财产品 回暖也在情理之中。

辛文