

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人数持续激增,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。

楼市观察

近日,市南区再次发布学位预警,此次预警新增3所市南中片小学。购买学区房被不少家长视为子女教育的刚需。过去几年,青岛的学区房市场曾经出现过供不应求的火热场面,被视为房地产的“常青树”,在我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下,学区房市场能否“独善其身”?学位预警又将对学区房市场带来怎样的影响?

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楼盘,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

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新启用小学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基本没有动摇,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”。

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着很大的区别。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优入手。”

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,学区房的风险和不稳定因素在增加。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。

吕蕾

青岛日报公益验房团
66988557

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“认房不用认贷”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

责编 徐晶 美编 时彦丽 审读 苗玲

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月份推广至全国。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。

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

行业观察

近期,受台风影响,多地出现极端降雨天气,大规模的降雨导致部分地区路面积水,不少车辆被淹,其中包括许多新能源车。因新能源汽车的电池组设计在车辆底盘上,而不同车型的电池组防水效果不同,因此面对暴雨天气,许多新能源车主尤为忧心,理赔问题也成了关注焦点。

业内人士认为,对新能源车主而言,极端恶劣天气导致的车辆受损情况更需谨慎应对,掌握正确的处理方式,最大限度减少损失。对车主来说,自己的车辆被淹是否能获得赔偿,又该如何在最大程度上保护人身和财产安全?

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。无论是否

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?

李雅雯

