

学位不再“吃紧” 学区房身价拉开

具备稀缺性宜居性的学区房价格坚挺 失去学区属性的老旧项目下行压力加大

多个区域发布学位预警

7月16日,市南区教育和体育局发布2025年市南区小学入学学位预警提示。与以往相比,此次预警最大的变化是涉及学校数量减少,由此前的7所缩减为4所。这4所学校分别是青岛镇江路小学、青岛大学路小学、青岛文登路小学,以及今年新增的青岛太平路小学。值得注意的是,青岛莱芜一路小学、市南区实验小学教育集团(区实验校区)和德县路小学教育集团(德县路校区)取消了2026年的学位预警。

具体落户时限要求方面,镇江路小学要求2026年入学的适龄儿童,需在2023年8月1日前落户,该预警信息已于2023年7月发布;2027年入学需在2025年8月1日前落户。2026年将在大学路小学、文登路小学、太平路小学入学的适龄儿童,需在2025年8月1日前落户。对于上述市南区预警学校,在2025年8月1日前落户并符合政策的儿童,安置在所属学区学校;在此日期后落户的,则进行区域统筹安置。

紧随其后,李沧区和市北区也发布了相关预警信息。

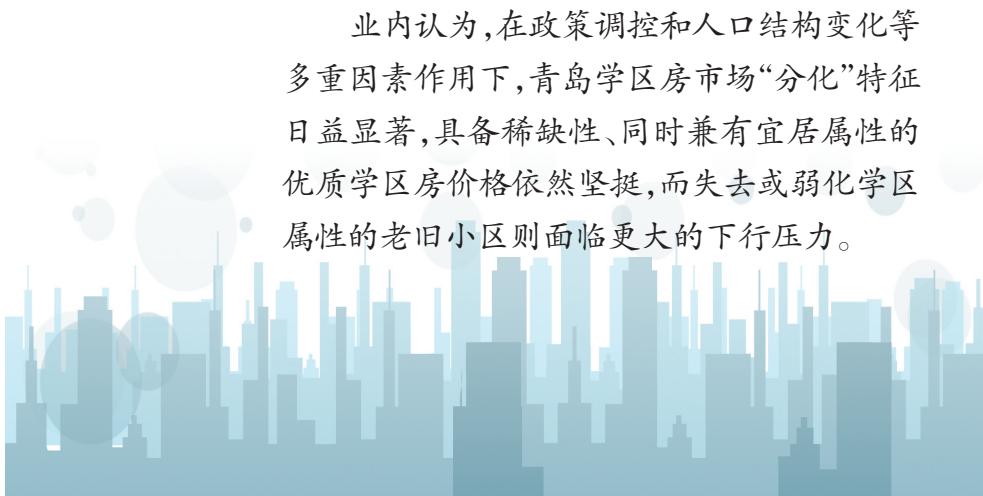
7月25日,李沧区宣布对青岛市李沧区实验小学、青岛沧口学校(小学部)、青岛枣山小学共3所学校2026年和2027年招生继续实行学位预警。

具体实施时间和安置办法是:2026年在青岛枣山小学、青岛市李沧区实验小学、青岛沧口学校(小学部)三所学校学区内报名的户籍、房产一致的适龄入学儿童,落户时间限定在2024年8月1日前,该预警信息已于2024年7月发布。2027年在上述三所学校学区内报名的户籍、房产一致的适龄入学儿童,落户时间限定在2025年8月1日前。

在2025年8月1日前落户,符合当年入学政策的户籍适龄儿童,安置在所属学区学校就读;在2025年8月1日后(含8月1日)落户,符合当年入学政策的户籍适龄儿童,将结合学位情况统筹安置就读。

7月26日,2025年市北区小学入学学位预警公告发布,共9所。公告显示,2026年将在青岛市北区第二实验小学、青岛桦川路小学、青岛福州路小学、青岛富源路小学、青岛宁安路小学、青岛同安路小学、青岛同德小学、青岛启元学校、青岛立新小学学区内户籍

行业观察



青岛学区房作为承载家长对孩子优质教育期望的特殊存在,一直是市场焦点。近日,市内多区发布的学位预警政策调整,再次引发家长对学区房行情及未来趋势的关注。

业内认为,在政策调控和人口结构变化等多重因素作用下,青岛学区房市场“分化”特征日益显著,具备稀缺性、同时兼有宜居属性的优质学区房价格依然坚挺,而失去或弱化学区属性的老旧小区则面临更大的下行压力。

适龄入学儿童,落户时间限定在2025年7月31日前。

在2025年7月31日前(含7月31日)落户,符合当年入学政策的户籍适龄入学儿童,安置在所属学区学校就读;在2025年7月31日后落户,符合当年入学政策的户籍适龄入学儿童,区域统筹安置就读。

学区房分化明显

对于学位预警的变化,顺行房屋(青岛)咨询总经理刘兴认为,尽管近年来青岛市整体人口出生率有一定变化,但部分区域由于新建小区交付、人口流入等原因,适龄入学儿童数量依然处于高位。一些教育资源集中的区域,大量家长为孩子入学而迁入,导致入学需求远超学校承载能力,造成热门学校学位紧张。“家长们普遍认为,优质学校能提供更好的师资、教学环境和教育质量,对孩子的未来发展至关重要,因此想方设法争取入学名额,学区房显得尤为重要,这是学区房久经不衰的根本原因。”

青岛房师傅地产咨询负责人李晨则着重

强调了政策变化带来的市场差异。他以市南区为例解释道:“预警学校从7所减至4所,莱芜一路小学、区实验(区实验校区)、德县路小学(德县路校区)取消2026年预警,意味着明年入读这些学校只需正常落户,无提前时限要求。要知道,今年入读莱芜一路、德县路的孩子需提前3年落户,也就是2022年8月1日前。一年之隔,要求天差地别。”同时,大学路、文登路、太平路小学虽仍需卡落户时间,但时限已缩短至仅需提前1年,即2025年8月1日前落户,相比过去3年要求明显宽松。

李晨进一步指出,过去为满足“提前三年落户”的要求,不少家长在楼市高峰期购房落户,相当于买在了相对高点。

市南区从事房产中介业务多年的王经理表示,像属于莱芜一路学区的伏龙路附近小区,上月成交相对活跃,单价在1.5万元至2万元出头,54平方米的小户型,因84万元的较低总价受到关注。然而,一些挂牌价过高的老房源则遇冷,甚至有房源半年内报价从165万元连续下调5次至118万元。“未来几年,若学区属性进一步弱化,市南中片区老房

子的受众面会更窄,成交或将更困难。”

市北区浮山后的学区房市场也呈现分化,但与市南老城区有所不同。李晨分析道:“相同点是老房子价格难以上涨,近期成交多为套一和套二的小户型,单价约1万元至1.5万元,居住属性弱,主要价值在学区。”不同点在于浮山后拥有次新房源,而市南中片区缺乏。浮山后的次新套三、套四改善户型因兼具学区和居住品质,吸引力较强。例如金地宸悦116平方米套三房子,单价仍能维持在3万元/平方米出头,国泰华府毛坯套三房也能达到约3万元/平方米,金地华章、金茂悦府的次新房基本不愁卖,除非挂牌价明显虚高。这清晰印证了当前学区房市场“新旧有别、品质为王”的分化特征。

学区房回归居住属性

“未来学区房将回归居住属性,随着生源减少的趋势逐渐显现,学区房将从投资品逐渐回归居住属性。”青岛新荣房地产咨询负责人高程说,未来,家长在选择学区房时,会更加注重房屋的居住价值和性价比,而不仅仅是学区因素。

未来青岛学区房价将进一步分化。优质学区的次新房和品质较好的小区,由于其稀缺性和教育资源的稳定性,同时具备宜居性,价格仍将保持相对高位,甚至在需求推动下有一定的上涨空间。而老旧小区尤其是“老破小”学区房,随着人口结构变化和家长观念的转变,需求将逐渐减少,价格可能继续下跌。一些仅靠学区概念支撑,没有其他优势的老旧房源,可能会面临更大的价格下行压力。

刘兴认为,除了教育资源,房屋本身的品质,如房龄、户型、装修、小区环境等也会对房价产生影响。次新房和品质较好的小区,即使在同一学区,价格也会高于老旧小区。像一些新建的改善型小区,不仅居住舒适度高,还能满足孩子上学需求,受到不少家长的青睐。

未来学区房市场将处于持续变革之中,同时,在经济社会新周期当中,部分家长不再热衷“内卷”。专家建议,家长在选择学区房时,应理性看待学区房的价值,结合自身经济实力和孩子的教育需求,做出合理的决策。

李鹏飞

新闻速递

上周青岛新房二手房成交环比均大幅上涨

据锐理数据显示,上周青岛新房、二手房成交环比持续上涨。

具体来看,新房住宅成交913套,环比上涨37.09%;成交面积约12.31万平方米,环比上涨47.23%。成交区域来看,城阳区成交量最高,成交套数379套。其次是黄岛区成交179套,胶州市成交102套,其它区域均不足百套。

上周,青岛二手住宅成交1393套,环比上涨40%;成交面积约14.14万平方米,环比上涨38.55%。

辛文

“商转公”“商转组合”贷款业务合作银行扩容

近日,公积金管理中心发布关于扩大“商转公”贷款与“商转组合”贷款业务合作银行范围的通知。

通知指出,为进一步满足青岛市职工低息贷款需求,市住房公积金管理中心持续扩大“商转公”贷款与“商转组合”贷款业务合作行范围。7月23日起,齐鲁银行在全市范围试运行“商转公”贷款与“商转组合”贷款业务。

截至目前,我市开展“商转公”贷款业务的银行有20家,分别为:工商银行、中国银行、交通银行、光大银行、青岛农商银行、建设银行、青岛银行、招商银行、农业银行、浦发银行、兴业银行、中信银行、北京银行、华夏银行、恒丰银行、邮政储蓄银行、民生银行、平安银行、日照银行、齐鲁银行。

开展“商转组合”贷款业务的银行有11家,分别为:交通银行、工商银行、浦发银行、北京银行、华夏银行、邮政储蓄银行、民生银行、兴业银行、农业银行、招商银行、齐鲁银行。

宗和

青岛市黄岛区自然资源局 储备国有建设用地使用权拍卖出让公告

青黄自然资告字〔2025〕3032号

经青岛市黄岛区人民政府批准,青岛市黄岛区自然资源局决定以拍卖方式出让二幅储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖时间和地点

拍卖时间:2025年8月22日10:00

拍卖方式:竞买人通过青岛市公共资源交易网进入国有建设用地网上交易系统进行竞买。

二、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	出让年限 (年)	规划指标要求				产业准入条件	投资强度要求(万元/亩)	单位增加值 能耗(吨标煤/万元)	亩均税收 (万元/年)	单位排放增加值 (万元/吨)	R&D经费 支出占比 (%)	出让起始 总价(万元)	竞买保 证金 (万元)	装配式建筑比例%
					容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	非生产性用地 (%)									
HD2025-3032	黄岛区平湖路东、菊花山路北	8239	工业用地	50	≥1.5, 具体根据工艺要求合理设置,最终以批准的规划方案为准	≥40	≤15	≤7, 最终指标以批准的规划方案为准。	智能液压机床装备及弧焊机器人系统项目	≥500	≤0.03	≥40	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》(青西新管发〔2020〕1号)中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”	橡胶加工项目设备制造项目≥2.6% 工业机器人制造项目≥1.7%	649	649	该地块上民用建筑须采用装配式建筑技术,其面积比例不低于该地块民用建筑面积的50%
HD2025-3033	黄岛区万松路南、风河路东	9367	工业用地	20	≥1.5, 具体根据工艺要求合理设置,最终以批准的规划方案为准	≥40	≤15	≤7, 最终指标以批准的规划方案为准。	3595 社会公共安全设备及器材制造	≥500	≤0.09	≥40	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》(青西新管发〔2020〕1号)中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”	≥2.6	439	439	该地块上民用建筑须采用装配式建筑技术,其面积比例不低于该地块民用建筑面积的50%

注:本次拍卖出让建设用地使用权出让金总额即成交总额为成交土地单价与公告土地面积的乘积,出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、水土保持(设施补偿)费等费用。

三、竞买人范围

(一)中华人民共和国境内外的法人和其他组织,除法律、法规另有规定或《拍卖出让文件》中《竞买须知》约定禁止参加者外,均可参加竞买,其他要求详见竞买须知。

(二)土地出让成交后,竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(三)申请人须独立竞买。

四、本次国有建设用地使用权公开出让设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。

五、拍卖出让文件的下载

申请人可自行登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统下载相关文件。

六、竞买申请的办理

申请人须全面阅读《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,于2025年8月20日上午8:00至2025年8月21日下午4:00,登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统办理竞买申请(竞买人应确保在报名期内每日16:00前竞买保证金到账,资金来源须为自有资金)。

HD2025-3032号宗地竞买保证金为:人民币陆佰肆拾玖万元整。

HD2025-3033号宗地竞买保证金为:人民币肆佰叁拾玖万元整。

有下列情形之一的,禁止参加竞买:

1、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳国有建设用地使用权出让金的;

2、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定进行开发建设导致土地闲置的;

3、扰乱土地出让活动秩序,受到自然资源管理部门警告或处罚的;

4、竞买人因债务原因被列入失信人员名单的;

5、按照国家有关法律法规规定,认定不具备竞买资格的。

七、竞得人资格审查

竞得人应在土地招拍挂交易成交后1个工作日内,将在交易系统打印的《竞得确认及资格审查通知书》《竞买申请书》、营业执照副本、法定代表人证明,法定代表人身份证明复印件(或授权委托书、委托代理人身份证明复印件)及拍卖文件规定的其他材料和竞买保证金交纳证明等资格审查材料原件的扫描件通过网络发送至青岛市黄岛区公共资源交易服务中心土地交易专用邮箱 tudijiaoyi@163.com,同时将纸质版报送至青岛市黄岛区长江东路443号自然资源局国土空间规划中心307房间办理资格审查手续。承办人对竞得人资格及相关证明材料进行审查,竞得人所提交纸质文件与扫描件不一致或材料内容虚假以及存在其他不符合本公告要求未通过审查的,撤销竞得人的竞得资格,没收5%的竞买保证金,出让人另行组织宗地网上交易活动;竞得人未按规定提交纸质申请文件,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,没收全部竞买保证金。竞价结果无效,出让人另行组织宗地网上交易活动。对通过资格审查的,承办人将在审核后,由出让人与竞得人签订《成交确认书》。

八、其他需要公告的事项

本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将按规定在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。

本次国有建设用地宗地砂石土资源属于国家所有,纳入公共资源交易平台进行统一处置。

九、出让人及联系方式

出让人:青岛市黄岛区自然资源局

联系地址:青岛市黄岛区长江东路443号

承办人:青岛市黄岛区自然资源局

黄岛区公共资源交易服务中心

联系地址:青岛市黄岛区七墩山路77号青岛西海岸新区政务服务中心一楼1031B

报名咨询:0532-68976507

联系人:钟赛军

宗地咨询:0532-88138287,86988713

联系人:成磊、杨文超

青岛市黄岛区自然资源局
2025年8月2日