



学位房,哭还是笑

马虹玫

作为非资深学龄儿童的家长,千万不要在家长群提到“学位房”这三字,一提就炸锅,如果正好赶上哪儿又闹学位房的新闻,大家的话题更打不住,直说得风起云涌,哀怨缠绵,然并卵,说得再热闹,也无非是羡慕、嫉妒外加一点点恨,有能耐的家长早已偷偷搞定,心里安定的同时,仅对房价的起伏涨落风吹草动在意,仿佛有了好学位房,孩子一只脚就已经跨进一本名校。

朋友家有俩娃,大娃今年9月上初中,当初嘴硬过鸭子嘴的她说过,不会考虑昂贵的学位房,却在女儿升学前半学期,在半个月以内以火箭般的速度,搞定了一套名校学位房。她这买房剧情,堪比国产债探剧,在难以自圆其说的地方,充满巧合,毫无逻辑可解。头天动念想买,次日找到房源,当夜凌晨3点签合同,本想去A银行贷款,结果修路没绕进去,换了一家银行,倒把本来一周的贷款审批流程缩短到一天,本周五,她就要去国土局拿红本了。4月初,她就可以淡定地给女儿申请新学区,那是一个实力强劲好评如潮房价高企的优质学区房啊!2005年单价不足5000,2016年,她赞叹自己幸运能以8万单价入手,可我突然想起来,儿子的幼儿园同学,2013年买的就是这里,两年间,从3万到8万,幼儿园同学她妈,当初依依不舍放弃外别墅搬进憋屈的学位房,早就笑着笑了吧。

笑的人有,哭的人也多,被学位房折腾得长吁短叹的人更多。就有这么一位,在曲折狗血的学位房宫斗剧中赢了卖家,也算传奇。话说那是深圳福田区某单体小型独栋楼盘,2010年单价2万,当初不咋突出的学位,突然就因为出了几个状元郎而身价看涨,房价随之蹭蹭一路飙升,面积小,总价低,易出租,这楼盘成了窝窝头堆里的香饽饽。去年6月抢房潮的火爆现场,关外某校同班甲乙两位买家在此偶遇:“原来你也在这里……”。两家不约而同看中了这里,两家的卖家也约好了似的,签完

合同就反价,甲买家态度强硬,找律师发了律师函,要回订金和一部分补偿而解除了合同;乙买家迫于卖家“淫威”,容忍对方加价数万元,20万订金交了并未笃定,卖家隐身了,乙买家也不是草食动物,找了律师就去了法院,先用法律武器保护自己合法权益的甲乙两家点个赞,卖家采取各种腾挪闪躲试图动之以情却是胡扯一通应对,(标的物约220万)乙方在缴纳了律师费诉讼费各2万后,又支付5000查封费(我保证很多人第一次听这词),法院雷厉风行三天之内就把卖家的房子封了,卖家慌了,“我们还是合作吧”,买家又找法院解封,为缩短三周解封流程,交上特事特办的万元解封费(又是第一次听说吧),最后,买卖双方履行合同,乙多交了七八万诉讼相关费用,折腾了三四个月,尘埃落定此时房又涨50万,买卖双方,谁该哭谁该笑我不知道,法院和律师倒应该好好笑笑。

为了优质学位房,大家都拼了,不拼孩子就拼爹,总得拼一样,“爱拼才会赢”、“不能输在起跑线上”,奔好学位,幼儿园走一批,小学四五六年级又走一批。关于买不买学位房,网上和现实中从不乏旗帜鲜明的维护者,一个有意思的现象是,很多坚定的不买者,随着孩子上学,高年级,即将上初中等转折性关口,纷纷倒戈转向,不顾当年立下的誓言,奔忙在寻觅学位房的中介铺里,朋友圈本来只晒美食自拍的,突然卖起珍珠宝石化妆品代购,一定是准备或者已经买了学位房的,正在开源节流。至于学位房为什么这么火,为什么?你问我,我问谁?貌似谁都可以发出一大堆牢骚,怪政府推高地价,怪炒家,怪教育局不给力,教育未能均衡化发展,怪家长们势利眼,怪不入名校耽误孩子前程这种普遍心理,还可以思考得更深远,比如,社会对人生成功的价值评定……可是来得及吗?眼看孩子就要上初中了。

我的梦里,我的心里,我的歌声里,学位房早已搞定,最后,让我们敲锣打鼓喜迎深圳房价均价进入世界最贵城市前十,想想都有些小激动呢!
(作者系深圳作家)

编者按:
价格日益飙升的学位房,让公众倍感压力山大。本应均等化的公共教育资源,通过畸形的学位房,实际上与金钱挂钩,这违背了公众所期待的公平正义。如何破解这一困局?且听证券时报专栏作者建言献策。



【马虹玫说】
为了优质学位房,大家都拼了,不拼孩子就拼爹,总得拼一样。



【李宇嘉说】
要以“就近入学、主干道为界、强弱帮扶”为原则,借助轨道交通扩大划片范围。



【老莫说】
从根本上解决高价学位房问题,还是要改革教育制度,重新优化合理配置教育资源。



【王国华说】
既然不能釜底抽薪,起码不要火上浇油,泼一瓢凉水也是有效的。

莫让变异的学位房戕害中国梦

老莫

教育是人类升沉的枢纽,孩子是家国兴衰的栋梁,21世纪的竞争,不论科技还是军事或者经济,根本上还是人才的竞争。

所以,教育孩子成为人才不仅仅是一家之梦想,也是一国之希望,是中国梦的最根本依处。而中国人都知道,教育少年成才的一个重要因素就是从教学环境开始的。

话说从孟子他爹那时就开始重视学位房。孟子他爹去世之后,孤儿寡母住在坟边,结果孟子学会了哭丧;老妈看不下去,赶紧搬到城里住在市场边上,结果孟子学会了杀猪,孟母心感不妥,深深地体会到了学位房的重要,最后咬牙搞了套学位房,住到学堂旁边,这才有后来的亚圣孟子,也才有中华民族传承至今的孔孟之道。

君不见,去年以来的热炒,使得深圳学位房价翻一倍有多,一套普通学区房宅动辄过千万,北京最劲爆的学位房居然达到40万元一个平方米。如果孟子当时的学位房炒到这份儿,弱弱地问一句,以他们孤寡二人,孟母能搞定一套学位房吗?那还能有后来的孟子吗?还有今天的孔孟之道吗?还有中华民族的儒家文化吗?还有你有我吗?

中华民族文明史差点就因为学位房而改写啊,想想后背发凉啊,那未来呢?

所以,眼前这天价学位房不仅仅是一种坑爹坑妈的节奏,这根本上是连祖宗都一块拖进去了,整个就是把中国梦当泡踩了。

何以见得呢?

其一,人才教育以及人才选拔的面向被大幅缩水,优秀的公共教育资源没办法充分公平公开竞争,无形当中就把多少未来孟子用学位房挡在了大门外。

其二,一所优秀的学校,除去校长与老师之外,最关键的因素就是同学资源。自古英雄多磨难,从来纨绔少伟男,这话不一定全对,但寒门学子的励志精神却一直都是教育中非常强大的力量,是孩子的第二老师。如果一个学校都是一群

比富拼爹的孩子在一起,少了孟子这样的优秀平民同学,对富二代的教育也不是一种理想环境。

其三,对于普通人家,肯定还会倾尽全力争取一个学位给孩子,结果就是几代人的血汗往里填,对于这部分中产阶级来说,很可能因学致贫,只要房价下跌20%,几百万的亏损就出来了,这会给很多孩子造成极大心理负担,不利于进入理想学习状态。

可以肯定,此风不利,以上三个问题必然会出现,比如学位房价某一天是必然会下跌的,只是跌在谁的手中问题;肯定有家境普通但天赋优秀的孩子不能上好学校,所差的只是你认不认识,姓孔还是姓孟而已。

所以,从国家层面,从长远来看,这是一个注定多输的格局,国家民族的整体教育质量必然会受到影响,如果不能从小储备培养足够的人才,拿什么来谈中国梦强国梦呢?

为什么会一套房子绑架了一个家庭,一个房地产绑架了一个国家呢?

在笔者看来,有四个原因值得检讨:

其一,实质的量化宽松货币政策是根本原因,2008年底中国的广义货币M2大约是40万亿,到目前是140多万亿,增长两倍还多,这么大体量的流动性在社会上游荡,必然需要有载体来承受,中心城市、中心地段的房地产就成了资本囤积的目标。

其二,地产公司地产中介做庄造势是直接原因。目前这一领域开始从分散走向集中,同样有大额资金投入,渐次形成行业垄断,通过大量的布局网点,不择手段囤积有限的二手房源,实现市场控制,然后开始通过媒体制造炒作热点,其中学位房就是最成功的一次,制造恐慌,囤积居奇,一房难求,一涨再涨。上游卖家乐得水涨船高,而中介在推高之后,却可以多重手段大赚,首先是中介费用3%,一套千万学位房可以赚30万,比很多普通市民一家人的年收入还高;其次因为房价快速上涨,通常买家资金更加紧张,他们据此提供雪上加霜的首付贷

等高成本资金,更是杀人不见血的刀,之前上海处理的某家中介相信只是冰山一角。巨大的利益链条自然乐此不疲。

其三,地方政府的默许与纵容是关键原因。所有人都知道高房价从长远来看,对提高城市竞争力是负面因素,阻碍了更多优秀青年人才进来,但从眼前来看,高房价却可以提高地价,让地方的土地财政大赚一票,至少在我手中坐拥金城,可以指哪打哪,这种短期效应导致各地政府装傻充愣,听之任之。毕竟,除去未来的接盘侠,至少在这个过程中貌似都是赢家,何乐而不为呢?

其四,中国教育体制与教育观念的问题是深层原因。目前全社会都被高考指挥棒牵动,有助孩子升学的名师名校自然奇货可居,一位难求。

如何化解?

其实可以有不同层次的解决之道,可以肯定的是靠个人、靠市场都难以解决,必须由政府果断出手。

其一,眼前最快的解决办法就是取消学位房政策,把最抢手的名优学校全部面向社会公开考试来实现入学升学。一夜之间问题就可以彻底解决。

其二,对相关机构恶意向作扰乱市场秩序与社会秩序进行深度清理整顿,重拳出击。

其三,从根本上求解决,还是要改革教育制度,重新优化合理配置教育资源。如果政府缩头不出,这个问题是很难解决的。但按事物本身的逻辑分析,绝对可以相信,至少中央政府不会听之任之的,因为这个问题所付出的社会成本,损失的国家利益实在巨大,后果非常严重,所以,可以预言,这场闹剧即将接近尾声了,相关政策出台只是时间问题。

话说孟子成才之后,曾经叹道,君子有三乐,得天下英才而教育之是第一大乐。

可是,经过天价学位房选拔之后,特级教师孟老师的教学生涯就变成了得天下富二代以教之,他还能那么乐吗?如果再遇到个李某那样小小年纪就吸毒把妹的少爷,也许他宁可选择去杀猪卖肉了。他会不会后悔他妈当初搞定学位房让他成才呢?
(作者系深圳自由撰稿人)

学位房价格狂涨,治理之剑如何出鞘?

李宇嘉

近期,一则“教育部拟推多校划片新政,你的学位房可能白买了”的消息在网上传播。对此,深圳市教育部门称,本市2016年义务教育阶段招生政策稳定连贯,仍以单校划片为主,部分地区试行“大学区制”招生办法。近日,随着深圳市福田、南山等教育强区明确了今年“一户一位”和一个学制内“学位锁定”的政策,学位房毫无疑问地再次成为主导教育资源分配的不二选择。

既然政策风险“软着陆”,学位房重归火爆。春节假期结束后,随着网上预报名临近,学位房热度快速升温,看房和交易量比普通物业高很多。目前,深圳知名学位房均价在每平方米7.3万元左右,比全市二手房均价高出40%多;去年以来,全市学位房价格整体上涨超过60%,具有优质双学位(小学+初中)的学位房,价格自去年3月以来上涨了1倍多。甚至因学位划定,深圳近期发生业主联名争取学位的事件。

而在广州和北京,近期与名校挂钩的学位房价格也不断上涨。

这意味着,不仅教育部多年前提出的“就近入学、多校划片”再次流产,且强化了学位房价格“没有最高,只有更高”的公众预期;不仅基础教育公益性、公平性受损,且造成教育资源分配靠金钱的起点不公平。随着人口进城偏向重点城市,外来人口市民化,金猪宝宝、奥运宝宝相继入学,“二孩”政策落地,目前北上广深年均新生儿20万-30万的规模有增无减,基础教育投入要早作规划。

本质上,学位房价格是衡量义务教育均衡的指标,价格越高,则义务教育越不均衡。因此,各大城市要改变过去按照低估了的人口规模,甚至按照户籍人口,规划教育资源的浅薄做法。一方面,要将1993-2012年基础教育经费亏

欠的部分(教育财政投入/国内生产总值比重<4%)补足;另一方面,彻底改革基础教育管理体制,市级财政统筹所有义务教育办学标准,各片区教育资源供给和投入要完全一致;政府仅履行办学标准要求要求的财政拨款职责,不干涉如何办学;办学由各学区教育委员会负责,委员会成员由教育官员、人大代表、学校领导、教师代表、家长代表、社会人士组成,主要负责教育拨款预算、监督财政拨款和投入效果评价。

“十年树木、百年树人”,建了学校不等于有好的教育,教育投入周期长、见效慢,以共享发展理念设计短期政策,均衡教育分配很重要。首先,要以“就近入学、主干道为界、强弱帮扶”为原则,借助轨道交通扩大划片范围,夯实强弱帮扶,开展全(区)市范围内“多校划片”,并向全(区)市公示。同时,为了给前期学位房购置人群一个缓冲,要明确“多校划片”后“大学区”启动时间,新老划断。

启动“大学区”政策并严格执行的同时,为解决因学区内强校与弱校差别以下藏抢优质学位的问题,完善学区以下申请者是否拥有户籍、入户年限、居住年限、产权房购置年限、工作年限、纳税和社保缴纳年限等基础指标构建的打分体系。同时,要将学区内所有学位全部纳入网络申请和摇号,按照积分大小接受申请,无法获得申请的全部公开摇号,分配至片区内其他学位。

最后,为维护摇号公平性,消除国金和政府“共建指标”特长生、严惩地下交易等等衍生出来的暗箱操作。同时,各界人士组成的教育委员会,要对电脑摇号全过程监管、信息公开和接受投诉等等全权负责,消除老百姓对摇号的质疑。笔者认为,多措并举以后,“多校划片”可以渐进实现。再配合基础教育管理体制改革,义务教育公益性、公平性将被还原,高价学位房的问题也将迎刃而解。
(作者系深圳房地产研究中心研究员)

多校划片:目前最不坏的救急之道

王国华

让接受义务教育的学生就近入学,本来是个很人性化的政策,但在教育质量参差不齐的时候,就近入学最后成了比拼财力的游戏。有钱就可以买到好的学位房,你出价3万一平,我就出价5万,再来一个出价10万。尽管教育界权威人士通过各种方式告诉你,一个学位根本不值这么多钱,但谁都听不进去。飞机上明明对号入座,还有很多人争先恐后地奔跑,何况学位这么有限的资源。

于是有人想出办法,调配教师资源。让口碑好,教学质量高的老师在某些学校轮岗,或者让优秀的校长轮岗,以此平衡所谓的教育资源。窃以为,一所好学校的形成非一日之功,这跟管理者的视野、见识,参与者的配合程度,工作氛围,久而久之形成的风气等都有关系。硬件或可平衡,软件绝无可能。生硬地搞平衡,只能拉低整体教育水平。让某些学校向上发展,成为名校,应该说并不是一件坏事。

但人向名校,狼多肉少,总得有一个分配办法。但房产成为竞选名

校的利器,又显然是各方不愿意看到的。如果让热点学校跟房子、金钱等因素没有瓜葛或者瓜葛少一些,最公平的办法似乎就是抽签(或者随机派位),就像限牌的城市对汽车车牌进行摇号一样。有意愿的人都来报名,摇号谁算谁。大家拼的是运气,跟房子没关系,跟机会有关系。

但这样也不行。有人会说,我家离得这么近却摇到很远的一个地方去,你这不是折腾人吗?而且我家孩子不想上名校,就想离家近。这就是诉求不同啦,各种诉求总有一个平衡点才好。

所以我们有必要审视一下多校划片政策。教育部前段时间推出了多校划片政策,有些地方已经开始试行。现行的模式是一校一片,或者一片一校,没有进行交叉与重叠。多校划片之后,就是一个小区对应多个小学、初中。将热点小学、初中分散至每个片区,确保各片区之间大致均衡。在具体操作中,实行多校划片将通过随机派位方式分配热点学校招生名额。派位未能进入热点学校的学生,仍可就近安排至其他学校入学。

这一政策出来,有褒有贬,据说有些地方的家长开始上访,因为以前花大价钱买来了“学位房”(比“学区房”更精准),自

认为可以稳上名校,但现在这一搞,入学机会大幅缩减。还有人认为多校划片其实是替房产商“去库存”,原先买一个片区的房子就行了,现在要上名校得买多个片区的房子,以取得派位资格。

我的理解是,多校划片就是某种形式的“摇号”,只是区域扩大了。它的意义在于,明显稀释了房产与学位的关系,让更多的人有机会来碰碰运气。如果全市、全区多摇号,操作难度大,且易引起混乱。最重要的是,如果抽不到热点学校的学位,还可以就近入学,这已经很人性化了。既然不能釜底抽薪,起码不要火上浇油,泼一瓢凉水也是有效的。如果加一些定语,那么,这是目前最好的办法了。

多校划片对于那些已有学位房的人显然是“不公平”的,而对于那些没房的人,又是“公平的”。如果无法让所有人都感觉到公平,这中间就要做出取舍,到底选哪个,牺牲谁的利益,还是要看多数人的判断。

从长远看,提高整体教学质量,让教育资源更均衡,才是解决问题的根源,但这些并不能一蹴而就,口号喊了这么多年,也未见好转。而比多校划片更好的办法或许还有,只是目前还没有找到。
(作者系深圳作家)

教育资源不均衡、择校冲动强烈的地方实行多校划片。

划片方式:将特定小学、初中分散至各片区并确保其大致均衡。

片区范围界定:根据适龄学生人数、学校分布、所在社区、学校规模和交通状况等因素,按照确保公平和就近入学原

则依街道、路段、门牌号和村组等,为每所义务教育学校划定片区范围。

招生方式:以随机派位方式分配热点学校招生名额,其中派位未进入的则就近安排入学。

买房产,以使得孩子得到该学校的学位。目前我国多数一二线城市实施学位房制度。

学位房)在我国,学位房是孩子上小学及小

学升初中时为了得到该地段对应学校的学位而在该学校所规划的学区房内购

学位房)

在我国,学位房是孩子上小学及小