

多城樓市調查：學區房神話漸遠，二手房降價漸成趨勢

房價永不跌的幻想已經悄然破滅。

8月份，北京熱浪滾滾，但西城區的房產中介猶如身處三九嚴冬。

僅僅一個月，北京曾經的頂級學區已然大變天，市場價與相鄰片區幾近拉平。記者在實際走訪中發現，儘管看房者不少，但實際下手的并不多；在幽深破舊的小區內，許多業主心情低落，被中介勸說下調房價。

不僅是北京，在杭州、上海、蘇州等地，二手房大面積降價、成交量腰斬，已不再是單個城市的孤例。在密集的調控大錘下，補上二手房這個“漏洞”，成為多地政策焦點。學區房信仰、房價信仰，都在變成歷史名詞。

“如果說曾經對調控放鬆還有幻想的話，現在已經徹底破滅了。”一位房企人士稱。可以看到，新一輪全國樓市調控大幕已經拉開，而此輪調控的力度、範圍與決心，都堪稱空前。樓市表現過熱的城市，將被堅決問責。

北京：頂級學區房失去光環

掃完健康碼，穿過坑坑窪窪的水泥路，便來到一幢六層高的樓房前。這裏位於北京西城區塔院胡同，小區房齡超過三十年。小區樹蔭環繞，但一進入樓道，眼睛便彷彿喪失了功能，燈光黯淡、牆皮脫落、電線交纏。

中介小吳對這裏很熟悉，最近幾天，他帶了好幾撥人前來看房，但結果都不甚理想。“德勝的價格還會不會再降？”“現在買德勝，以後孩子上小學能保障嗎？”面對看房者的疑問，小吳祇能無奈微笑，或給出保守的參考建議。

一個月前，那些“7·31”政策後置業德勝、月壇、金融街學區的家長發現，花千萬購入的學區房變成拆“盲盒”遊戲，在大量生源和多校劃片政策下，原先看中的對口小學，不再是篤定的囊中之物。自此，這幾個北京頂級學區開始從高峰滑落，成交價大面積下降。

“受政策影響，德勝學區房的價格瞬間下來了，以前這片單價大約16萬，現在就是13萬~14萬。”小吳稱。

不僅如此，因西城區市場交易放緩，朝陽、海澱等區域也受到影響。“看着德勝房價嘩啦啦下降，我們也很緊張。”朝陽一中介稱，年初時，手頭一套房源報價1300萬左右，現在降到1100萬了，海澱也出現了降價案例。

學區房永不跌的神話，在北京悄然落幕。儘管近期降價的多為此前的頂級學區，但在如今市場環境下，購房者的觀望心態與日俱增。

蘇滬市場出現降價苗頭

“以後在蘇州買不起房子，祇能去上海了。”2019年蘇州樓市大熱，部分片區價格暴漲，房價堪比上海中環，那時蘇州人曾發出這樣的感慨。不過，今年蘇州樓市正式進入了“橫盤期”。

“現在蘇州二手房大面積降價，大批樓市投資客正在降價賣房，割肉離場，新房市場也處於低谷。”一名熟悉蘇州樓市的市場人士說。

根據蘇州當地發布的7月份數據，當月蘇州新房成交均價為2.60萬元/平方米，環比上漲。但與此同時，二手房挂牌均價卻為2.48萬元/

平方米，環比下跌。

有蘇州本地購房者表示，她從今年4月份開始關注工業園區湖東CBD一套房子，挂牌價超過1000萬元、單價超過6萬元/平方米，這一價格基本屬於蘇州房價第一梯隊，但房子挂牌兩個月後，業主就降價60萬元，而她則選擇繼續觀望。

在上海工作的另一名購房者，從今年年初就開始關注昆山花橋的房子，她說，花橋片區的整體降價最近兩個月比較明顯。“我一直關注的兩套房子，一套降價35萬，一套降價15萬，都是7月以後業主調價的。”

與此同時，上海市場也現降溫苗頭。今年以來，上海已經10次出臺樓市新政以及補丁政策。7月，上海再出重磅調控，規定二手房價格在挂牌核驗後方可對外發布，此後虛高房源紛紛下架。

“想要賣房的客戶，能以核驗價挂牌賣就趕緊賣，下半年可能政策還會收緊。”上海市寶山區一家中介門店負責人表示。

一位在大虹橋區域購房的海歸歸戶者說，他買完房後上海即發布二手房核驗價新規定，同小區同戶型挂牌總價立刻跌了30萬元。

“前灘在二手房核驗價新規定公布後，大概成交了3套房，成交價對比之前至少回調5%。”一名專做前灘業務的中介表示，作為本輪上海樓市上漲的最熱區域，前灘房價已經見頂，進入下行通道。

杭州：二手房成交量腰斬

調控重錘落地前，杭州樓市熱了很多年，新房“萬人搖”現象頻繁出現，新房火熱也帶動着二手房房價不斷攀升。

今年8月5日，杭州出臺《關於進一步加強房地產市場調控的通知》，升級限購門檻——落戶未滿2年的，需連續繳納2年社保方可購房1套；非杭州戶籍的需連續繳納4年社保方可購房。

嗅覺靈敏的二手房市場動向其實早于新政。今年3月，杭州二手房成交量一度達到11534套的峰值，而到了7月份，這個數字僅剩下6179套，短短三個月間，二手房成交量腰斬。

8月第一周，杭州主城區二手房簽約量不足1000套，環比再下跌7.5%。7月份，杭州二手房市場成交均價為3.38萬元/平方米，相比成交情況最“冷”的2月份，還低了近2000元/平方米。

居高不下的二手房庫存也動搖着賣家的心態，價格有了鬆動的跡象。“新政之後，有業主調低價格，有人乾脆撤掉房源，不願意降價所以不賣了。”杭州濱江區一名二手房中介表示。一名杭州購房者表示，她一直關注西湖區銀泰城一小區，新政前挂牌價降了20萬，新政發布後，立刻又降價10萬。

杭州的學區房神話也在破滅。今年7月中旬，杭州市曾出臺《關於構建共建共享公共服務體系的專項計劃（徵求意見稿）》，其中提到要推進名校集團化辦學、推進雙向等額招生等。

上述意見稿出臺不久後，7月27日，杭州對口學軍小學求智巷校區的一套頂級學區房源法拍，僅以7.85萬元/平方米的單價成交，接近底價，相當於在房源評估價的基礎上打了個七五折。而貝殼上面該小區的房源均價超過11萬元/平方米。業內人士認為，這一場涼透的法拍，是對學區房價格進行了新的

錨定。

樓市調控預期不放鬆

從以上樓市熱點地區表現可知，全國樓市調控已進入新的強周期。中原地產研究中心統計數據顯示，今年上半年，全國各城累計房地產調控政策次數為304次，再創半年調控次數歷史新高。

7月23日，住建部還聯手與房地產緊密相關的七部門共同發布一則重磅通知，其中明確：三年內整頓好房地產市場，“對調控工作不力、房價上漲過快的城市堅決問責”。話音剛落，上海、紹興、合肥等14個城市再出樓市調控新規。

中金固收認為，2015年之前房地產調控政策基本是一刀切，通過限購限貸等進行全面調控，而2015年之後賦予地方更大自主權，儘管房價上漲高的城市會受到調控，但在漲價預期下需求很快會溢出其他城市，這也讓我們見證了過去長達六年的房價上漲周期。

但如今，樓市調控進入了新局面，力度與決心都是空前的。

此外，縱觀7月以來出臺的調控，補上二手房這個“漏洞”成為政策焦點。多城開始整頓二手房中介經營、出臺二手房指導價、打擊炒作學區房。截至目前，深圳、成都、西安、寧波、三亞、上海等地都已推出二手房價格調控文件。

業內人士認為，在一線城市，二手房占市場總成交基本達到80%，過去祇針對新建住宅的限價等政策影響有限，升級二手房調控是必然趨勢。從政策效果看，包括深圳等城市已出現房價見頂的跡象，調控效果越來越明顯。

進逼清北，“碾壓”985，師範分數綫飆了

師範熱的主要原因與就業狀況直接相關

今年志願填報什麼最熱？師範專業留姓名。

在天津，一所211師範院校以超過690分的錄取綫，威脅着一眾頂流985的江湖地位。在浙江，一名考生以全省4000名以內的位次，選擇了既非985也非211的師範院校。在雲南，師範類院校成為不少考生心目中的志願首選……

其實在去年，高招錄取工作推進時就已發現，優秀高中畢業生報考師範專業的比例正在走高，部分省份超半數高考成绩排在本省前30%的畢業生，報考師範專業。

高分師範生的涌現，與以往師範院校生源較差的現狀，形成巨大反差。

熱門

隨着高招錄取工作漸次落幕，今年師範專業可謂火出了圈。

在天津、浙江、雲南等省市，部屬師範院校的專業組投檔綫飆紅，非部屬師範院校也出人意料。

以天津市高考提前批錄取情況為例，北師大、華東師大、華中師大、陝西師大、東北師大、西南大學6所部屬師範高校的錄取分數綫引發圍觀。

其中，211高校華中師範大學的錄取分數綫高達692分，祇比北大的705分低13分，這分數足以“碾壓”一眾985高校。211高校東北師範大學分數綫也高達687分，與北京大學相差僅18分，不輸東北任何一所985高校。

根據浙江提前批錄取情況，640分以上的考生，不少人奔選985、211高校，轉而報考既非985也非211的浙江師範大學。

其中，一位661分的考生成為熱議焦點，最終選擇的是浙江師範大學地理科學定向師範生。661分在浙江省位列3886名，這樣的名次本可以選擇一所985高校。

再看西部地區，據雲南省招生

考試院發布的錄取日報，在提前批次投檔的教育部6所直屬師範類院校中，文史類錄取最低分是西南大學的629分，理工類最低錄取分是陝西師範大學的619分。其最高錄取分數，直逼全國排名前10的985高校。

這讓不少準備報考師範院校的學生感到納悶。往年錄取分數綫已經沒啥參考價值了，如果不超過歷年分數綫20分以上，幾乎都沒啥把握。

華南師範大學招生辦方面表示，今年該校師範類專業錄取分數與去年相比有所提高，尤其是英語、漢語言文學、歷史學等傳統師範專業，錄取分數顯著提高。

其實在去年，高分考生報考師範專業的現象，就曾引發注意。中國教育科學研究院研究員張布和公布的一組數據顯示，2018年各地高考成绩排在本省前30%的畢業生，報考師範專業的比例平均是18.3%，2019年則提高到33.4%，翻了近乎一倍。其中，比例最高的兩個省份高達55.3%和49.8%，意味着高考成绩排在本省前30%的畢業生，超過半數或者接近半數報考師範專業。

2020年浙江師範大學文科試驗班類（師範）的最低投檔綫達652分，杭州師範大學小學數學（師範）最低投檔分為644分，寧波大學師範類專業投檔分數綫達到630多分……

穩定

高校專業的冷熱，背後有就業的考量，師範專業概莫能外。

近幾年畢業生數量有增無減，又疊加疫情影響，讓不少人關注到教師職業的優勢。

據廣東省教育考試院信息，近兩年高考錄取中，職業穩定、社會需求大、就業前景明朗的專業更受歡迎，其中師範類和公安、司法等專項的招錄情況都比較好。

有網友表示，大家都想找一個穩定的工作，免得到了四十幾歲就出現生存的危機感，出現被逼着辭

職的風險。

即使是北大畢業生，也越來越向“穩定”靠攏。《2019年北京大學畢業生就業質量年度報告》顯示，當年北大超過75%的畢業生進入體制內，2015年這個比例才約為50%。

中國教育科學研究院研究員儲朝暉表示，師範熱的主要原因，是與現有的就業狀況直接相關的。

目前各個行業都有一些不穩定因素，相對來講師範專業還是比較穩定的，這是在過去幾十年都反復出現的現象。一旦就業出現波動，那麼師範院校、教師行業就會凸顯出優勢；而在經濟快速發展階段，就不太受公眾關注。

儲朝暉指出，教師職業現在進入到波動的這樣一個點了。教師職業相對穩定是其特性決定的，也與現有的教師管理制度直接相關，基本上如果是公立學校的教師，那就是一個鐵飯碗。

另外，高校專業未來的就業形勢具有不確定性，眼下的熱門專業畢業後也有可能變成冷門。與之相比，師範專業近乎恆溫。

前些年軟件工程炙手可熱，然而近四五年來，全國高校撤銷了近1600個學位點，軟件工程學位點撤銷數量最多，幾乎年年霸居撤銷榜第一位。以前財經類高校經常引

發關注，特別是以“兩財一貿”為代表的211財經類高校，投檔綫飆紅的盛況，像極了今年的211師範類院校。如今財經高校的熱度，正隨着畢業生的就業狀況有所下滑。

師範專業還有一點與眾不同之處，為促進師資力量發展，師範院校還有定向培養專項計劃。

學生在校學習期間，免除學費、免繳住宿費并補助生活費，畢業後就業定向保障。根據華中師範大學2020屆畢業生就業質量報告，公費師範生的就業率（100.00%）比非師範生就業率（60.45%）高39.55%。

變遷

師範專業的變化，透過時間縱深看頗為有趣。

數十年前，師範專業還和“農地礦油”等冷門專業放在一起，不少地方師範院校需要降分錄取。

在相當長一段時間內，大學師範生錄取成績相對較低。有學者對9所211師範大學新生生源質量的變化進行了研究，結果顯示2006年到2016年10年間，9所師範大學新生高考加權分數分值得從86.7（當年北京大學為100）下降到了68.6（當年清華大學為100），降幅為20.9%。

此前多位專家指出，師範院校

的主要問題并非數量不足，而是生源差。師資呈現質的短缺，師範院校培養的人才質量不太够。

對此現狀，河南師範大學黨委書記趙國祥在2020年全國兩會上表示，目前我國教師教育體系存在師範專業吸引力不强、師範生培養質量不高等問題，建議在師範院校中開展“雙一流”建設。

而今，中小學越發凸顯對優秀人才的吸引，在深圳等經濟發達地方，清北畢業生、碩博士甚至大學副教授，相繼登上中小學的三尺講臺。

“十四五”時期，我國將聚焦高質量教師隊伍建設，加大對師範院校的支持力度，教育碩士、教育博士授予單位及授權點向師範院校傾斜。

儲朝暉表示，教師這個行業本身，應該是社會同年齡人中比較優秀的人來從事，這是必要的。如果不是這樣，教育行業就不會發展得很好，參與者的職業生涯也未必會做得好。

同時，作為一項篩選機制，師範院校的口和畢業環節應該把好關；非師範院校非師範生的教師資格考試，也應該把好質量關。

儲朝暉給當下師範熱參與者的一個忠告，是參與者首先要做一個自我評價，如果在同齡人當中不算中等偏上，就不要去追師範。

