



多校划片、教师轮岗，住房或将不再保证孩子一定上“名校” 冰城学区房开启“盲盒”模式？

□本报记者
刘述波

“学区房买还是不买，买总校‘老破小’还是买新区分校‘大两居’？”近期，孩子刚5岁的韩女士陷入了焦虑之中。随着关于“多校划片、教师轮岗、集团办学”等一系列教育新规即将落地的消息不断传出，在冰城“学龄前家长圈”和学区房房主间，关于学区房未来走势的猜想和讨论声不断，有人说好像玩起了“盲盒游戏”。

一街之隔

学区房走出了独立行情

为了不让孩子输在起跑线上，房子只要跟“学区”两个字沾了边儿，身价往往会上涨数倍。哈住房开发集团悦居公司运营中心总监杨星说，对主城区同一地段的房子来说，学区房要比普通房产的价格普遍高出20%，如果是名校的优质学区房，与周边房价差异会更明显。孩子适龄必须入学，学区房也成为刚需，即便楼市处于冷静期，学区房往往也能走出独立的行情。因此，多年来，不少人对学区房形成了只涨不跌的印象。

“在哈市有一条‘著名’的学区房街路，就是位于南岗区的和兴三道街。道路东侧的水院小区建于上世纪80年代，道路西侧的沙曼小区则于上世纪90年代建成。正常情况下，后者无论是建成年代或是户型方面，在销售市场上应该更有优势。但是，由于水院小区对口师大附小，因此，即使在户型、面积等处于劣势的情况下，小区房屋的均价仍高达2.5万元，是沙曼小区房价的两倍多。”杨星告诉记者，花园小学、继红小学、铁岭小学、风华小学和经纬总校等周边区域的住房，其房屋成交状态也都呈现相似情况。

多校划片

老城、新区学区房“遭遇”不同

原本“只涨不跌”的学区房，如今却成了韩女士的焦虑源头。

春节假期刚过，教育部发布《教育部2022年工作要点》，“要积极推进多校划片，随机分配优质学校名额；积极推进小学、初中对口直升、强弱搭配和九年一贯制办学。”与此同时，我省也出台了《黑龙江省“十四五”教育事业发展规划》，“试行中小学学区化管理，推进集团化办学、多校划片、多校联盟等办学体制机制改革。”

“多校划片，具体政策如何落地？如果我买了学区房，将来孩子可能上不了看中的学校，出售时房价下跌很可能成交也困难。”韩女士有些忐忑。

与韩女士同样感到焦虑的是家住南岗区铁岭街的李先生。他家的这套学区房距离铁岭校直线距离不到100米，两室一厅建筑面积68平方米的房子位于顶层。他告诉记者，“女儿目前已上初中，因为要去外地发展，从2021年开始就准备将这套房子出手。因为楼下同样户型的邻居曾以150万元成交，我考虑到是顶层就挂出140万元。去年刚挂牌时，曾有多个中介和个人前来看房。没想到，过完

年后，挂出价降到120万元，竟然连个咨询电话都没接到。”

对此，大盛地产南岗区域经理郝景坤表示，春节假期结束后，在国家和省的教育新规即将落地的消息陆续发出后，老城区的学区房市场观望气氛浓重且成交量下滑，议价空间呈现明显加大的局面。但是，在哈西、群力等新区内，由于区域内的小学和中学对口资源相对单一，且大多是名校，无论怎么划片所购住房依旧是“校区”，再加上这些房屋本身的条件都不错，所以这些区域的校区房成交情况虽然受到楼市整体趋势影响，但并未出现像老城区一样的冷清情况。

新规待“落地”

学区房向左还是向右？

“多校划片，就是一个小区对应多个学校，所住的房屋不再能保证孩子一定能进入名校，而是可能进入小区附近其他学

校。”杨星认为，学区房降温是必然的，多校划片想要实现的是教育资源相对均衡，本质上就是为了打击市场上炒作学区房的行为——炒房人购买后再出手流向市场需要周期，新政策使“校区房变非校区房”，或致无人接盘。就近入学目的也是为每一个儿童提供平等的受教育权利，确保教育实现公平原则。

目前，哈市相应的具体政策还没有出台，但是，国家和省的相关《工作要点》和《规划》相继公布，实施只是时间的问题。以北京西城区为例：西城区购房多校划片时间分界线确定为2020年7月31日。也就是说，自2020年7月31日后，在西城区购房并取得房屋产权证书的家庭适龄子女申请入小学时，将不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。但是，在时间分界线之前便已经将户籍迁入的学生，依然可以按照原计划升入目标学校；在此之后的学生，则按照多校划片的规则进行入学。

杨星据此分析，在哈市教育新规尚未“落地”前购入的学区房，仍然可以按照原来的政策正常入学。对此，郝景坤认为，受“五年一学位”锁定制、“购房落户”时间限定、“积分入学”等政策共同作用，哈市热点小学新生规模未来仍将继续缩小，热点小学学位紧张的矛盾可能会得到缓解。同时，受政策面影响，当前，哈市老城区学区房的挂牌价格和议价空间出现明显松动，比起之前，购房成本也有所降低。

“多校划片改变的是有限资源的分配规则，只要资源是有限的，那么价值就不会改变。换句话说，你要想参与心仪名校的多校划片，前提不也得是先拥有相应片区的房子吗？不过，政策之下，人们会衡量值不值的问题，之前的那些‘老破顶’学区房去化时间将会明显拉长。”业内人士向记者表示。

链接——多校划片

通俗地说，多校划片是指一个小区对应多个学校。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，应就近安排至其他学校入学。

在售的学区房

师大附小 房一室95万 可贷款南向户型板正中间楼层		
95万	1室1厅1卫	35.8m ²
均价 26537元/m ²	楼层 中间楼层	朝向 南北
地址 南岗区(共7套)	装修 精装修	户型 两室
地铁 1号线	学区 师大附小	其他 品牌家电
房源 2022年1月15日，挂牌4999元	房源 2022年1月15日，挂牌4999元	房源 2022年1月15日，挂牌4999元
小区 东岗区(共4套)	小区 东岗区(共4套)	小区 东岗区(共4套)
户型 两室一厅	户型 两室一厅	户型 两室一厅
均价 15000元/m ²	均价 15000元/m ²	均价 15000元/m ²

沙曼小区 使用49米报价54万明厅明卫南北通透		
54万	2室1厅1卫	64m ²
均价 8438元/m ²	楼层 中间	朝向 南北
地址 南岗区(共7套)	装修 精装修	户型 两室
地铁 1号线	学区 师大附小	其他 品牌家电
房源 2022年1月15日，挂牌4999元	房源 2022年1月15日，挂牌4999元	房源 2022年1月15日，挂牌4999元
小区 东岗区(共4套)	小区 东岗区(共4套)	小区 东岗区(共4套)
户型 两室一厅	户型 两室一厅	户型 两室一厅
均价 15000元/m ²	均价 15000元/m ²	均价 15000元/m ²

社保卡电信诈骗套路 民警教你一眼看破

本报讯(李欣蕾 记者 王骁)以社保卡进行诈骗，套路层出不穷，哈尔滨市公安局反诈中心带你一眼看破。

【套路一：告知参保人(电子)社保卡异常或被停用】

不法分子通过境外手机号发送诈骗短信(+0082为境外号码)，自称社保局12333服务热线工作人员，以“社保卡异常将被强行终止”、“社保卡升级”或“电子社保卡审核为通过”为由，索取身份证号、社保卡号、姓名、密码等个人信息，或要求向指定账户汇款缴纳手续费实施诈骗。

【套路二：提醒参保人社保卡被盗刷】

发送短信通知参保人“您的社保卡在外地医院消费(透支/盗刷)，因涉案金额较大已移交公安机关处理，为保障账号安全，需要核实社保卡密码、身份证号码”等关键信息，继而提出其他借口，要求参保人将资金转移到指定账户。

【常见剧情】：在短信、电话里以社保经办机构、公安等部门的名义，称受害人社保卡涉嫌诈骗、盗刷或重大犯罪案件，要求协助调查。利用受害人的恐惧心理，索要社保卡卡号、密码和短信验证码等，或以验证资金为由，让受害人把钱汇入指定

账号。

【套路三：用“虚假文件”“优惠政策”做诱饵】

伪造虚假文件，或冒充社保机构工作人员，以提供“优惠”的参保政策为名，通过电话、短信诱骗参保人进行社保卡优惠办理，并要求参保人去银行转账，以办理社保卡为名实施诈骗。

【常见剧情】：以电话、短信形式，自称可通过内部人士、关系机构以内部流程办理社保卡，享有领取补贴、代办补缴，或优惠代缴等特权，让受害人把钱汇入指定账号。

警方提示

哈尔滨市公安局反诈中心提醒市民，人力资源社会保障部门所发送的社保卡办卡或业务经办类短信，不会附加任何网址、链接，也不需要持卡人输入任何涉及姓名、身份证号码、金融账号等个人隐私信息。如在生活中遭遇网络诈骗，应及时拨打反诈中心咨询热线96345，如已被骗请及时拨打110进行报警。

