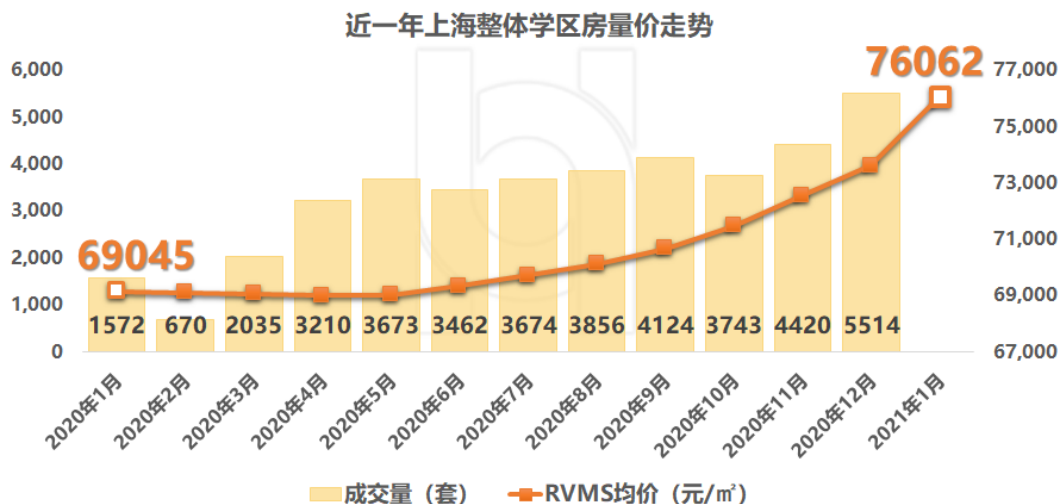




年度话题之学区房

谈起 2020 年的上海楼市，肯定不能放过“学区房”。

这一年里，上海学区房共成交近 4 万套，价格整体上涨 **10%**。



这一年里，上海学区房共成交近 4 万套，价格整体上涨 10%。

	全市	学区	
2021年1月基价	54,653	76,062	每平米相差 21,409元
基价同比增幅	7.69%	10.16%	学区房涨幅相比全市高 2.47%
2020年成交量	299,168	39,953	学区房成交占比 13.35%
成交量同比增幅	25.72%	32.83%	学区房成交增幅相比全市高 7.11%

原卢湾、黄浦、徐汇的学区均价最高，而成交量涨幅静安区排第一，同比增长 73%，远超其他区域。另外，价格同比涨幅前三的分别是闵行区、浦东新区和原卢湾区，也是意料中的学区热门地区。

按最新基价从高到低排序		按成交量同比涨幅从高到低排序			
区域	2021.1月基价	区域	2019年成交量	2020年成交量	同比
1 原卢湾区	97,133	1 静安区	568	988	73.94%
2 黄浦区	96,952	2 原卢湾区	611	908	48.61%
3 徐汇区	91,766	3 黄浦区	861	1,252	45.41%
静安区	89,876	浦东新区	7,085	10,020	41.43%
浦东新区	87,995	原闸北区	1,692	2,346	38.65%

注：静安和原闸北、黄浦和原卢湾分开统计，浦东不包含原南汇区

我们依据学校教育质量、口碑、热门程度等为小学划定综合评级。目前五星学区 RVMS 均价

已经突破 10 万元/m²，2020 年共成交 4564 套，同比增长近 37%，远高于全市 25% 的平均水平。市区南片和北片存在明显差异，黄浦、浦东、静安今年五星学区热度都大幅提升，北片中原闸北区表现相对突出。



2021年1月RVMS均价

101,843元/m²

环比3.67% 同比10.43%

2020年共成交
4,564套

同比+36.93%

区域	黄浦区	浦东新区	徐汇区	静安区	长宁区	原闸北区	杨浦区	虹口区
五星学校个数	2	2	5	2	2	1	1	1
对口小区个数	27	28	140	26	58	108	117	13
2021.1基价	117,043	114,610	105,334	96,177	93,469	88,927	86,799	78,203
同比	19.74%	22.01%	8.81%	6.16%	4.63%	12.38%	12.84%	7.23%
2020年成交量	311	1,074	1,000	527	290	505	367	426
同比	38.84%	28.62%	27.88%	103.47%	0.00%	54.43%	23.99%	33.13%

注：静安和原闸北、黄浦和原卢湾分开统计，浦东不包含原南汇区

四星学区中比较热门的是原卢湾区，因叠加初中影响该区成交量猛增，价格也与五星学区相差不多；浦东新区价格上涨更快；原闸北区成交最为活跃。



2021年1月RVMS均价

81,128元/m²

环比3.54% 同比10.51%

2020年共成交
14,774套

同比+34.02%

均价最高

原卢湾区
107,717元/m²
基价同比13.07%
成交量同比56.94%

四星学校最多、价格上涨最大

浦东新区
学校个数：11个
93,657元/m²
基价同比16.64%

成交量增长最多

原闸北区
94,031元/m²
2020成交量392套
成交量同比60.66%

注：静安和原闸北、黄浦和原卢湾分开统计，浦东不包含原南汇区

三星学区热度一般。原卢湾区仍然占据价格第一，同时成交增长也最多；宝山区主要是因为宝山实验学校的带动，价格同比上涨近 25%。郊区中表现最好的是闵行区，价格及成交量的涨幅都比较亮眼。



2021年1月RVMS均价

62,957元/m²

环比2.67% 同比9.09%

2020年共成交
20,770套

同比+ 29.61%

均价最高、成交量增长最多



原卢湾区

89,725元/m²

基价同比10.55%

成交量同比46.04%

价格上涨最大



宝山区

学校个数: 1个

57,100元/m²

基价同比24.86%

郊区表现最好



闵行区

64,545元/m²

基价同比18.85%

2020成交量3,257套

成交量同比31.86%

注：静安和原闸北、黄浦和原卢湾分开统计，浦东不包含原南汇区

一般来说，3-5月是每年的学区成交季，是成交最活跃的时期。但2020年有所不同，进入下半年后学区热度不降反升，直至目前依然供不应求，热门学区新挂牌和上一套成交的价差可能就是50w，有些比较一般的学校也在这轮行情中出现匪夷所思的价格涨幅。

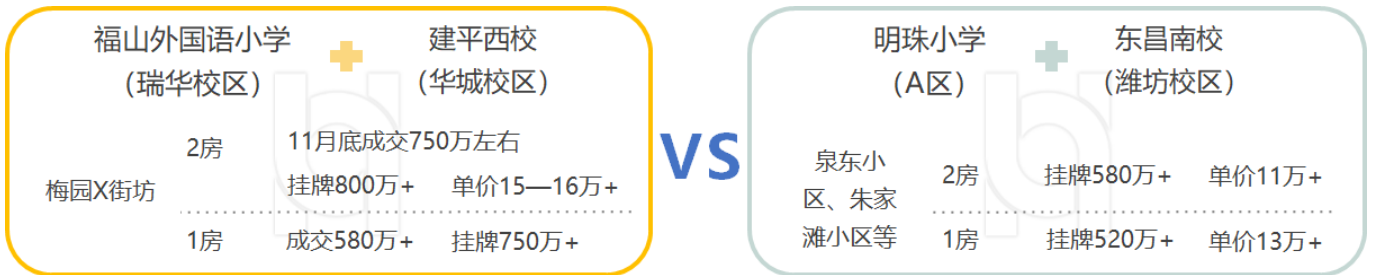
公民同招、民办摇号是本轮学区房持续升温的最主要原因。2020年3月13日，上海市教委公布《2020年本市义务教育阶段学校招生入学工作的实施意见》，严禁以各类考试、竞赛、培训成绩或证书等作为招生依据，不得以面试、测评等名义选拔学生。民办义务教育学校招生纳入审批地统一管理，与公办学校同步招生；对报名人数超过招生计划的，实行电脑随机录取。也正是因为如此，家长们的择校思路发生了变化。从原来的就读优质公办小学+报考优质民办初中，变为直接就读优质公办小学+公办优质初中。优质公办初中的热门程度被大幅提升，相应的采用户籍对口方式入学的区域，“初中学区房”开始升温。

下面我们就具体来看一看，在2020年表现比较突出的一些学区的情况。

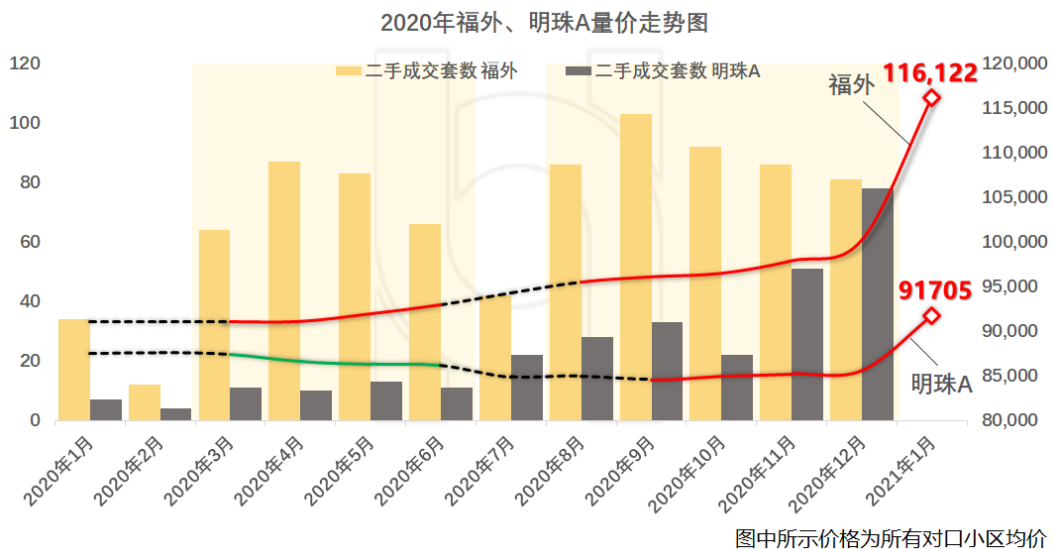
浦东新区——优质学校多，考生人数多，竞争压力较大

• 单学区 VS 双学区

位于陆家嘴滨江板块的福外和明珠一直是被比较选择的，前两年价差并不算大。但在考虑初中后，**福外+建平西**直接打败了**明珠+东昌南**，目前梅园的1房挂牌价超过750万/套，直接超过了明珠的2房。



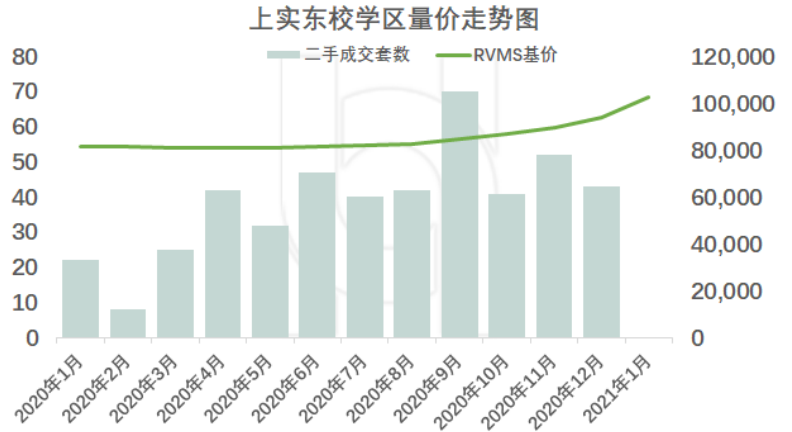
可以看到，单学区的明珠在年初就受到很大的影响。在传统学区成交季，对口明珠的小区成交量一直维持在较低水平，且因为在售房源较多，价格出现一定程度的下滑。而随着政策发酵，福外房源减少、价格猛涨，退而求其次下许多家长又开始考虑明珠学区，使其成交量大幅提升并带动价格回升。



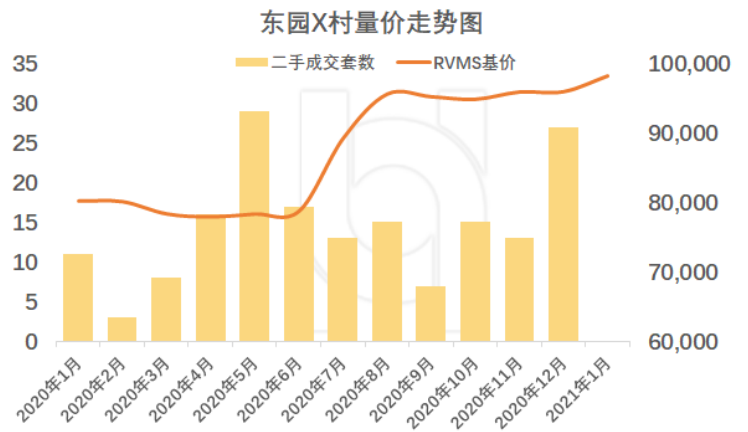
• 九年一贯制

位于碧云板块的上实东校，周边都是比较高端的小区，总价相对较低的只有星云小区和金桥酒店公寓。2020年该学区共成交464套房源、同比增长71%，供不应求导致价格整体增长26%。

金桥酒店公寓目前1房挂牌在750万以上了，罗山花苑70-80m²挂牌价在1100万以上，高端公寓的3房挂牌均价在12万左右。



位于陆家嘴滨江板块的洋泾菊园，原先对口小区2房均价不到8万、入学门槛不算太高，在热度提升后涨到近10万，并且持续快速升温，最新价格已经超过11万/m²。



另外就是前滩的华二，大家的共识是“买到即赚到”，每次新盘开盘认筹数都非常高。目前房东心态都非常好，二手房挂牌价都在18万元/m²以上，部分小户型已经挂到20万元/m²。

部分对口小区情况

小区名称	一手均价 (元/m ²)	2021年1月基价 (元/m ²)
晶耀名邸	8,4000	14,1000
前滩东方逸品	8,0700	13,6000
晶萃名邸	8,5400	12,8000



• 学校更名及合并

浦东有 2 所学校更名、合并。一个是**由由中学**改名**进才实验南校**，价格虽然有涨但幅度较小。另一个是金桥板块的**万德小学**整体并入六师附小，更名为**六师附小（万德校区）**，对口小区价格受到一定的影响。需要注意的是，罗山三村、四村只有部分地址对口，价格差距已经拉开。



由由X村

均价6—6.5W/m²

花木板块内中环售后公房均价6W+/m²



罗山

对口挂牌均价6.5—7W/m²

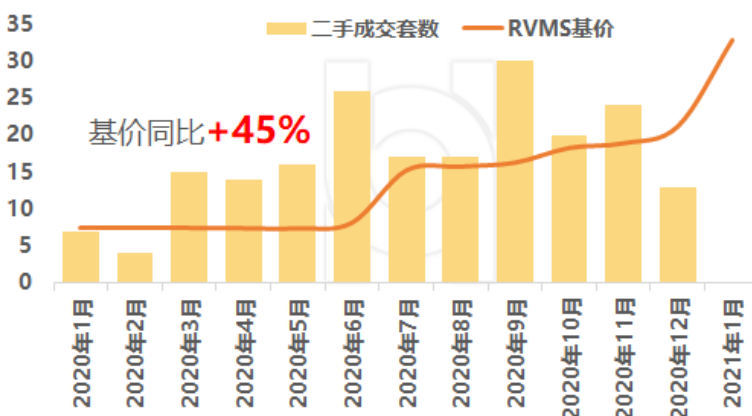
一村、二村、五村
四村(部分)、三村(部分)

非对口均价6W+/m²

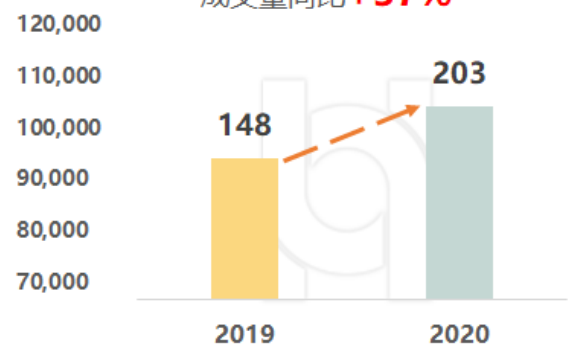
• 民办转公办

位于张江板块的张江集团中学，作为原先区内第一、全市前五的民办初中，2020 年转为公办，导致对口的小区价格快速提升。例如汤臣豪园，2020 年成交量同比上涨 37%，基价同比上涨 45%。

汤臣豪园一至四期量价走势图



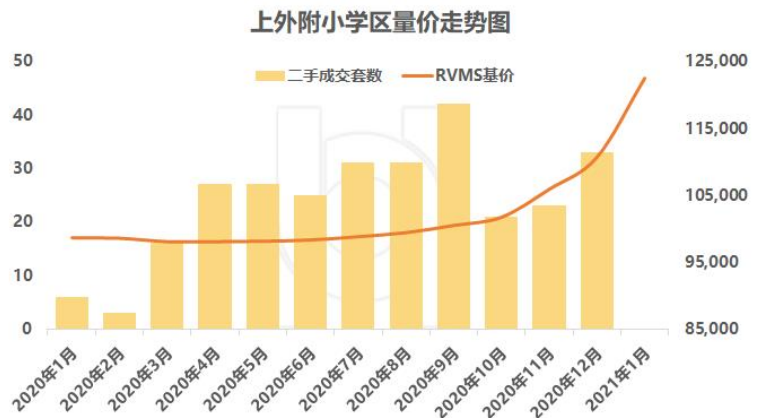
成交量同比+37%



黄浦区（含原卢湾区）——中考压力相对较小，市重点高中较为突出

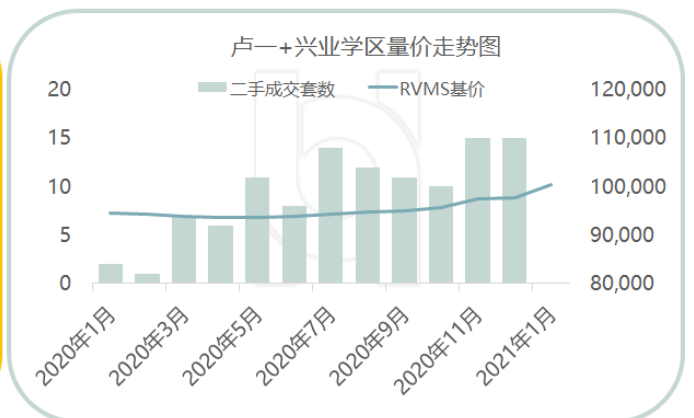
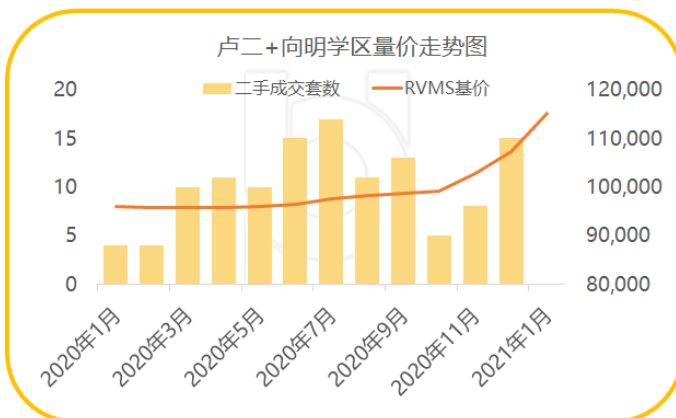
• 双学区

黄浦区比较热门的是位于黄浦滨江板块的**上外附属黄浦外国语小学**和**大同初级中学**的双学区，价格同比增长24%、成交量同比增长48%。目前，80 m²户型稀缺，挂牌价格基本都在1200万元以上。

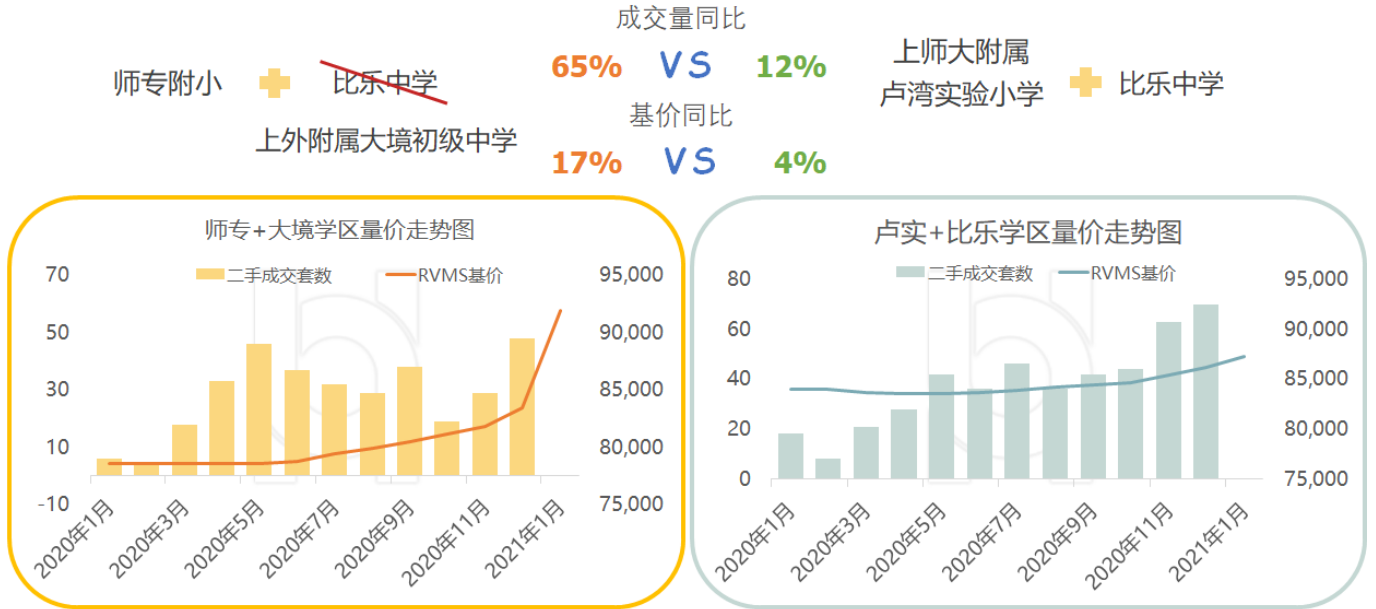


• 初中变更

黄浦区采取的是学籍对口，就是说你要进某个初中就读，首先需要进这个初中对口的小学就读。卢湾二中心原先和卢湾一中心差别不大，对口小区的价格也差不多。2020年二中心对口的中学变更为向明初级中学、成为双学区，相关小区的市场表现明显分化。



出现同样情况的还有师专附小和卢湾实验。原先师专附小对口小区价格不及卢湾实验，但是在对口初中发生变化后，**师专附小+大境初级**的对口小区价格快速上涨，且现在基本一房难求。



徐汇区——整体教育资源雄厚，竞争比较激烈

• 双学区

交大附小对应的两所初中都是徐汇区重点中学（一梯队），由于小学和初中都很不错，对口的学区房今年涨幅较大。不过，即使只有初中优异，对价格的影响也非常大，例如乐山新村，虽然对口小学一般，但因为优质初中的关系在2020年价格也有非常明显的变化。



徐汇区虽然采取电脑派位，但一梯队小学对口的初中都是一梯队或二梯队，目前挂牌价格都非常高，且基本上也没什么挂牌房源在售。不过由于原本价格就比较高，所以近一年价格涨幅相对较小。

建襄小学	+	位育初级中学 上海市第二初级中学	50m ² 均价15+万元/m ²	+11.68%
向阳小学	+	位育初级中学 上海市第二初级中学	50m ² 均价13+万元/m ²	+10.38%
高安路一小	+	南洋模范 徐汇中学 上海市第五十四中学 上海市第四中学	50m ² 均价12.5+万元/m ²	+6.3%
汇师小学	+	徐汇中学 上海市第四中学	50m ² 均价12.5+万元/m ²	+8.88%

静安区（不含原闸北区）——优质教育资源多，实力较强

• **九年一贯制**

静教院附校作为区域内唯一的优质九年一贯制学校，热度很高，2020 年成交量同比增幅超过 200%。对口的小区——海防邨，一直是区内换手率排名数一数二的，50 m²左右成交价格 800 万，新挂牌在 900 万以上，且房源量很少。

 静教院附校	基价同比+9.38%	成交量同比+230%
---	------------	------------

市区北部片区——热度低于上述南部片区，价格涨幅相对较弱且存在差异

• **原闸北区**

原闸北区在北部区域内表现相对较好。两个主要热门学区中，闸北实验小区对口的大部分是小户型的售后公房，大宁国际则对口次新小区。

闸北实验小学 + 风华初级中学（西校区） （大宁龙盛校区）	基价同比 +12.38%	成交量同比 +54.43%	售后公房2房 11万元/m ²
闸北实验小学 + 风华初级中学（西校区） （明德校区）	基价同比 +10.72%	成交量同比 +25.86%	售后公房2房 10万元/m ²
大宁国际小学 + 风华初级中学（东校区）	基价同比 +13.52%	成交量同比 +60%	大宁金茂府 12.6万元/m ²

• 其他

长宁区

公办初中全区摇号 第一、二梯队学区价格不低，售后公房均价**8-10w左右**

普陀区

没有特别突出，也没有明显缺点 有部分九年一贯制学校（**江宁学校，中远实验学校**），其他优质组合：**华师大附小+华师大四附中，新普陀小学+梅陇中学**

虹口区

优质公办初中较少 中考人数少、压力较小，但大多数公办初中比较一般，比较好的双学区仅**虹口四中心+虹口实验学校**，售后公房均价**9w+**

杨浦区

初中公民办差距大，优质公办初中较少 二梯队小学售后公房均价7-8w；相对较优的双学区**二师附小+铁岭中学**，售后公房均价**10w+**

闵行区——郊区中的佼佼者，热度不输市区

闵行区目前最突出的就是紫竹半岛小区，该小区对口双学区**华师大附属紫竹小学+华师大二附中附属初中**，也是目前唯一同时对口这两所学校的小区。近一年小区均价上涨40%，远超所在的吴泾板块整体涨幅，目前挂牌超过10w/m²。



- 挂牌 (2020年12月初)
73.18㎡ 1房2厅 770W 单价10.5W
- 成交 (2020年11月22日)
72.98㎡ 1房2厅 635W 单价8.7W

2020年

紫竹半岛基价涨幅 **40.68%**

吴泾板块整体涨幅 **11.84%**

此外，区内新建的一所九年一贯制学校复旦大学附属闵行实验学校，由于是复旦大学附属，虽然还没有成绩作为参考，但对口学区也非常热门。

小区名称	2020年1月基价 (元/㎡)	2021年1月基价 (元/㎡)
金辉海上铭著	67000	95500 (+42.42%)
上海阳城	56300	75500 (+34.10%)
未名园	48700	71300 (+46.29%)
迁 莘东两湾苑	53000	71500 (+34.90%)
部分挂牌参考:		
金辉海上铭著	94㎡挂牌958W, 单价10.2W	
未名园	99㎡挂牌765W, 单价7.7W	
上海阳城	96平挂牌768W, 单价8W	



由于近期上海楼市的高调表现，2021年首月上海就快速地在现有房地产调控政策上打了好几个“补丁”，包括打击假离婚购房、提高增值税征免年限、法拍房限购等。虽然不算重磅，但对市场预期可能会有一定的影响。但对学区房来说，新政的影响可能并不大，学区房风险主要还是来自于招生政策的变化。网传的“多校划片”如果真的落地，对于优质学校比较集中的片区影响会相对较小，但对于优质学校偏少的片区，价格可能会滞涨甚至下跌，现在买入的家庭或许会成为高位接盘的那一批。

最后小编想说，**学区房有风险，投资购买需谨慎。**

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

