

# 学区房怎么买？谈美国学区房新趋势

买房一直都是中国家庭最关注的话题之一，买学区房也不是中国人的偏好，美国家庭一般会在孩子进入学龄(5岁上幼儿园)时开始迁入好学区，然而，好学区的高价房让一些中产家庭也望而却步。如何选择学区房？买学区房是否能彻底解决孩子的上学问题？学区房是租比较划算还是买比较划算？这些都是中国家长要慎重考虑的问题。

学区房是买还是租？

也许是中国北上广的学区房实在太贵，中国人在美国购房时，房产中介提起美国的学区房都一脸“赶快去白捡”的表情，但真的有这么便宜吗？网上疯传的200万元(人民币，下同)就能买到的小别墅的确也有，但地理位置大概是在广袤的田野上，方圆五十里内大概就一所普通中学。

如果想在繁华地带选一个学区房，就没那么便宜了。在华人置业的首选城市旧金山、洛杉矶、纽约，稍微好一点的住宅价格都在100万美元以上，在纽约曼哈顿区这种寸土寸金的地方，一个两居室就能卖到300万至500万美元。在这个房价基础上，还得为“好学区”多支付20%至30%的费用。

在华人最为集中的纽约皇后区，不同学区之间的差价甚至能多买一套房。在大城市，一街之隔房价就可能天差地别。在纽约，好的公立学校大多分布在近郊区。根据Zillow网站的数据显示，华人在这些地段购买四居室的价格大概在200万美元左右。除此之外，每年还要支付1%至3%的地税。

纽约周边的地税在2.5%左右，买一套200多万美元的学区房，之后每年还要支付5万美元左右的税金，并不轻松。如果收入能负担得起房价，家长会选择购买学区房，如果负担不起，也有家庭会选择租房。而正因为学区房不愁租，所以更多家长宁愿买房。

成熟的房产投资者除了关心购房成本以外，更要关心所购房产市场的变化、政策及保值性。即使将来整个房产市场进入疲惫期，好的学区房也能维持比其他同水平房屋更高的售价，并更容易转手。美国人一般会在孩子进入学龄时买学区房，因此建议投资者选择有三四个卧室的房产，易于出手。

中国买家青睐“以房养学”

房产信息网站Zillow11月9日发布了《美国房地产市场报告(2017年9月)》，报告显示，9月美国平均



房价为20.27万美元，比去年上涨6.9%；全国租金中值为每月1430美元，同比上涨2%。

就地域来看，西海岸房地产市场蓬勃发展，由于就业需求增长，西雅图与加利福尼亚州圣何塞的房价增速领跑全国，分别较去年同期增长12.4%与10%。

根据美国房地产经纪协会(NAR)统计，目前加州、德州、佛罗里达州的房产最受中国买家青睐。比如位于加州帕罗奥图市的斯坦福大学，该校附近的房产以二手房为主，新房几乎没有什么供应量，价格也偏高。目前斯坦福大学所在的94305邮编区的房屋中位价是321万美元左右。

中国客户在购买美国学区房时也有一些趋势和规律，比如一般在孩子留学前一两年开始购买美国房产，而且多“以房养学”，“这种模式更为灵活，因为不需要孩子一定入读所在学区的学校，还可以把每个月的房租用来支持孩子的留学开销。比如佛罗里达州的租金很稳定，客户会指定房产管理公司每月将租金收入转到孩子的账户上作为生活费。

也有不少人是孩子来美国后，直接入住提前购置的房产”。另一种“以房养学”的方式是利用房子的升值来补回留学的花销。一名

曾就读于加州大学伯克利分校的中国海归回忆：“我当时在美国留学时，身边有不少中国同学买了房，大部分是在留学前购置学区房。还有一些是毕业后买，留在美国就业的。

有些朋友在留学前买的房子，毕业的时候发现房产的增值幅度几乎可以抵消学费支出。”不过，“以房养学”并不是在美国所有的地方都可行，而且有一些学区的房源供给紧张。

美国房地产数据平台Zillow10月发布了一份全美十大顶尖院校学区房“以房养学”可行性报告，对于在9月进入US News 2018年美国大学榜单的10所顶尖院校(包括普林斯顿、哈佛、芝加哥大学、耶鲁、哥伦比亚大学、麻省理工、斯坦福、宾夕法尼亚大学、杜克、加州理工学院)，分析其学区房的增值水平是否可以抵消本科四年的学费。

报告显示，2013年8月至2017年8月这一年内，只有哈佛、麻省理工、斯坦福这三所院校所在市的房价升值幅度高于预估学费总额，其他则不及。

那么，美国学区房性价比的底气是什么？

首先，美国的“顶配”中学大多是私立中学，如奥巴马的两个女儿就读的西德维尔友谊中学(Sidwell

Friends School)就是顶级私校之一，虽然要每年十几万美元的昂贵学费，但不存在学区限制。如学区房价格过高，家长们大可为孩子选择私立学校，让孩子享受更多元的教育。

其次，美国的学区制度只要求家庭在学区拥有居住资格，不强求家长买房，家长可以自由选择是买房还是租房。再加上美国较为规范的租房市场，学区房很难产生炒作热潮。

再者，美国的学区分布较为均匀，无论是在市区还是郊区，均有水平相当的学校分布，教育资源相对平均，市区和郊区学区房的价格也相距不大，家长们不会因为“要送孩子去城里上学”而去挤占城里的一亩三分地。

房产信息网站搜索，能看到位于加州顶级学区帕罗奥图的一个独栋单层4个卧室的宅院售价262万多美元，换算成人民币要1700多万元，听起来不便宜，但算上院子每平米只要2万元——这样的均价能让不少在北京买学区房的家长羡慕。

何为“好学区”？各地评估系统不同

美国公立中学、小学和幼儿园采取就近入学的原则，法律规定，任何居住在这个学区内的孩子都

有享受免费公立教育。学校质量好的地区成了吸引家庭入住的“好学区”，听上去和中国的学区房差不多，其本质还是不同，如美国对学区房的精准定位在高中，因为中小学教育阶段的学习任务相对轻松，而决定孩子未来能读哪所大学的飞跃性成长学习都集中在高中阶段。

在美国家长眼中，公立与私立中学各有优势。公立中学只接受短期的外国交换生，法定最长时限为一年，不得接受外国申请者作为独立学生长期学习；而私立中学接受外国留学生以学生签证长期就读。这意味着，公立中学的国际生比例远少于私立中学，且学费远低于私立中学，奖学金也更容易申请，因此公立学区同样受家长的青睐。

不同地区对学区是否优秀各有一套自己的衡量标准。纽约教育部门公布的年度学校排名由三个指标决定：学校环境(包括学生出席率)，占总分的15%；学生表现，其中初中和小学根据学生英语和数学的会考成绩衡量，高中则根据学生毕业率衡量，占30%；学生进步，包括学校是否有效地帮助学生取得进步，占55%。

在加州，现有的学区评估系统是从1999年开始实施的“学术表现指数”(Academic Performance Index, 简称API)，它通过学生在加州标准测验(CST)中的英语、数学、科学和社会科学所取得的成绩来进行评估，高中API还要考量加州高中毕业考试结果。

API的最低分为200分，最高为1000分。每所学校在每一年都有其目标分数，按照前一年的分数以及800分基准之间的差异来决定。学业成绩进入前10%的学校的表现指数为10，排在最后10%的学校的指数为1。因此买学区房时，房产中介会介绍此地的学校是10分还是8分。

2016年底，加州媒体曾报道称，加州学区教育委员会协会(California School Boards Association, CSBA)可能将取消学区排名，并修改API系统。有人担心，如此一来，既有的学区排名会被颠覆，好学区的学区房价格也会受影响。但地产经纪和相关官员都认为，明星学区早已名声在外，短期内不必担忧，而家长也可上网查看学校评价，不一定局限于当地的资讯。

## 精工装修公司

N9-156

最低价格

精工细做

高压清洗	更换烂木	水槽更新	安油烟机	加盖网片	水泥地面	木工电焊	阳台围栏	门窗更换	厨房浴室	地板瓷砖
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**免费估价** 电话: 314-327-8137 请洽: 马先生

## 妈妈乐 第五代 抽油烟机

7-080

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰 吸风口正对前面炒锅 外角96度俯射范围扩大 涵盖四个炉眼 吸力集中没有分散 吸力强 960CFM 声音3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID DYNAMIC AIR FLOW)的原理 设计，内部前后两端面积不同，由薄往厚送风无阻力，吸力比它牌强 1/3，声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下，可放入洗碗机里清洗。 **马达永久保证 零件十年保证** (台湾制造)

热门型号: RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 [www.pacairusa.com](http://www.pacairusa.com)

28年经验, 安全使用, 卖屋增值  
10614 Oak Pl, Fairfax, VA (近495、66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com

## 华府橱柜 Washington Cabinetry

9-137

主营批发: 装修公司工程队特惠套餐 电话: 703-466-5388 传真: 703-476-8485  
10x10 厨房橱柜\$1,000起 Email: frontdesk@wcabinet.com www.Wcabinetry.com

● 拥有华府地区最大现货橱柜仓库, 当天提货, 5年质保  
● A级建筑商执照, 百万全额保险  
● 免费估价, 高档设计, 数十种实木橱柜选择, 相同品质比homedepot便宜50%以上  
● 拆旧, 安装到台面一条龙服务  
地址: 45448 E Severn Way, Ste. 100, Sterling, VA 20166

招聘厨房设计、销售和安装人员, 待遇面议. 电话571-212-3436 王先生

展厅营业时间: 周一到周五9am-5pm 周六、周日10am-4pm 仓库营业时间: 周一到周五8:30am-5pm 其他时间请电话预约

**厂家直销当天取 高档橱柜平民价**