教育安家两相宜 学区置业正当时

本报记者 尹亮

初夏五月，清风渐暖，中小学入学季悄然临近，徐州楼市也伴着人间烟火稳步升温。优质教育始终是万千家庭绕不开的心头牵挂，学区房凭借教育资源的稀缺属性，稳稳撑起当下二手房交易半边天，成为当下楼市最受关注的热点赛道。

记者实地走访徐州各大中介门店、热门施教区楼盘及业内机构发现：主城老牌名校房源价格坚挺、需求居高不下；新城区教育板块强势崛起、人气持续爆棚。如今购房者的置业观念早已迭代，不再单一追逐学位红利，而是在择校安居间理性权衡，既执着于优质学位的稳妥保障，又看重社区居住品质与生活烟火。以学定居、居学相融、学居兼顾，已然成为徐州学区置业的全新潮流。

AI制图

学区置业热潮起
二手房市场添强劲动能

2026年徐州楼市复苏态势愈发明朗，二手房成交量同比稳步攀升，市场活力持续释放。在众多房源品类中，学区房凭借刚需属性加持、资源不可复制的优势，稳居市场成交主力。

在各大中介门店，随处可见带着纸笔、反复比对房源的家长群体，焦虑与期盼交织，成了入学季最真实的写照。市民刘女士便是其中一员，孩子即将迈入小学阶段，近一个月来几乎把周边施教区房源看了个遍。“为人父母，孩子的教育永远是家庭的头等大事，半点不敢马虎。”刘女士坦言，在她看来，入手一套靠谱的学区房，不只是为孩子铺就一条平稳的求学路，更是家庭资产稳健保值的优质配置，一举两得。

记者走访了解到，持有这般想法的家长不在少数，既有为幼升小、小升初提前布局的刚需家庭，也有置换改善、兼顾子女教育的中产家庭。如此庞大的入学刚需与改善需求，持续拉动对口名校的二手房热度。从市场数据来看，徐州二手房学区属性房源成交占比逐年稳步走高，相较普通房源，成交周期更短、流通性更强、议价空间更平稳，成为托举楼市回暖的核心支撑力量。

业内楼市分析师坦言，教育均衡政策持续深化背景下，优质公办名校资源依旧供需失衡。在“就近入学、房户一致”的政策刚性导向下，学区房早已脱离单纯房产属性，变成万千家庭争抢的教育入场券，刚需底盘稳固，市场韧性十足。

政策导向是核心
学位核查切勿疏忽大意

徐州义务教育阶段严格恪守房户一致、实际居住、免试就近入学三大原则，政策明确规定：同一套住房小学6年内、初中3年内仅可享受一个公办学位。这一硬性规则也给所有购房者敲响警钟：购置学区房，首要前提就是吃透入学政策、细致核验学位状态，倘若忽略规则细节，极容易陷入“高价买房、无法入学”的尴尬境地。

多位资深房产中介及教育界人士共同提醒，家长选购学区房，务必把政策核查放在首位，做好三件关键事：紧盯当年施教区划分，各区教育部门每年都会更新官方施教区公告，学区并非一成不变，切勿仅凭往年信息、熟人口头承诺盲目置业；严格核验学位状态，主动前往对应学校或教育主管部门，查清房源学位是否被占用、剩余使用年限有多久，做到心中有数；提前规划落户与入住，保证房产、户籍、实际居住三者完全统一，完全契合入学报名审核标准。

政策是学区房市场的“定盘星”，更是家庭入学安居的底线准则。唯有把入学规则学深悟透、把细节核查落实到位，才能稳稳守住子女求学路上的第一道关口。

老城名校房源坚挺
新城教育高地强势走红

纵观当前徐州学区房市场，已然形成中心城区老牌名校底蕴深厚、新城区教育高地强势崛起的双轮格局。

作为徐州传统教育核心圈层，老城区汇聚民主路小学、大马路小学、青年路小学等一众老牌名校，数十年办学积淀铸就扎实口碑，师资力量雄厚、教学底蕴浓厚，常年备受家长推崇。对口施教区房源虽大多房龄偏老，但凭借硬核学位价值、成熟生活配套、便捷交通路网，价格始终保持坚挺，市场流通性稳居前列，成为追求老牌名校资源家庭的置业首选，堪称楼市里的“硬通货”。

以民主路小学施教范围内的永康小区为例，作为典型老学区社区，学区资源就是小区最核心的价值标签。记者在小区周边中介门店看到，小区挂牌房源充足，户型楼层各异，房源报价差距悬殊，最高价与最低价相差近乎一倍。即便如此，对比五年前，小区高端房源报价已有明显回落，性价比有所凸显。

但中介从业者也坦言行业现状：房产中介仅负责房源交易、产权过户等基础服务，学位是否可用、施教区是否稳定等教育相关问题，并不在中介责任范畴，没有官方兜底保障，需要购房者自行向教育部门、学校核实确认，切勿轻信中介口头宣传。

与老城区不同，新城区坚持教育优先发展战略，高起点规划、高标准布局，名校集团纷纷落地办学，教育资源布局均衡优质，已然崛起为现代化教育高地。人才家园、美的翰城等热门社区，对口青年路小学教育集团等优质名校资源，成为很多家长眼中的“香饽饽”。

从老城区的百年名校底蕴，到新城区的现代化教育新城，徐州优质教育资源不断扩容优化，学区房供给结构愈发完善，家长不用再扎堆争抢老破小，可根据自身预算、居住需求从容选房，实现教育资源与安居生活的双向适配。

品质宜居并重升级
迈入学居共生好房时代

时代变迁之下，家长的学区置业观念早已悄然升级。过去家长选学区房，只盯着“能不能上学”，一味迁就老旧房源；如今大众需求愈发多元，不只求学位兜底，更追求居住质感，教育配套与宜居品质双向并重，成为当下学区置业的主流诉求。

市民张先生近期刚完成学区房置换，他的选房标准极具代表性：地段可以让步，预算可以权衡，但必须同时满足两大核心条件——对口优质公办学校、具有较高居住品质。“孩子教育是大事，一家人日常居住的舒适度同样不能将就，没必要为了学位委屈生活。”经过多番筛选比对，他最终敲定新城区一套大三房房源，社区环境整洁静谧、物业服务贴心规范，步行即可直达学校，真正实现上学便利与宜居生活双向兼顾。

各大品牌中介机构也顺势而为，精准把握家长需求变化，专门梳理优质学区宜居房源清单，同步提供入学政策解读、施教区咨询、带看选房、签约过户一站式贴心服务，为家长避坑指路，省去来回奔波的烦恼。

■相关链接

学区房购买避坑指南

记者走访教育业内人士、资深房产经纪人、深耕楼市多年分析师，结合徐州本地入学政策与市场行情，提炼出五点理性置业指南，为广大家长避坑支招：

先定学校再甄选房源。提前锁定意向学校及对应施教区，严格以当年教育部门官方公告为唯一依据，不轻信中介口头承诺、不盲从坊间传闻；

学位核查务必落到实处。逐一核实房源学位占用情况、剩余使用年限，将学位无占用、符合入学条件等约定明确写入购房合同，用法律条款保障自身权益；

量力而行不盲目追高。结合家庭经济预算、人口结构理性选房，兼顾学位价值与居住性价比，不跟风炒作、不超负荷置业；

严守房、户、住三者统一。提前规划落户时间，确保房产产权、户籍登记、实际居住地址完全一致，顺利通过入学资格审核；

综合考量品质与配套。跳出只看学位的单一思维，同步评估小区物业、社区环境、通勤距离、医疗商超配套，兼顾短期入学需求与长期居家生活。