

盘点美国学区房的房价及性价比

作为现代教育制度与房地产市场发展的衍生物,学区房可不只是中国特色,美国也有学区房。

学区房是现代教育制度和房地产发展的衍生物,在美国,学校有公立和私立之分,私立学校跟学区房关系不大,昂贵的学费就已让大部分家长望而却步。为了保障公平,免费公立学校一般都规定学生就近入学。市政府将辖区划分成不同区块,每一条街、每一个门牌号,每一所房子都有一个附近学区相匹配的学校。

美国实行的是K-12教育,也就是从大概幼儿园大班算起一直到高三或者高四的教育阶段,教育阶段之间的转换都是通过“择校”来完成的。每个城市都会有Public school网站,里面列有公立学校网站链接方便家长了解这个学校的师资情况、种族比例等等信息,除此之外,在比较权威的Greatschools网站上都能够查到“学校评分”这一重要指标。区房的房价及性价比

对于许多亚裔家庭而言,附近有一个7分以上(10分制)的学校是居住必备。所以,在美国买学区房的过程就会变成先通过各种数据对比择出满意的学校,锁定学区后再寻找符合预期的房子。

美国的学区房都是什么价?

如果你想在繁华地带选一个学区房没那么轻松了,在旧金山、圣地亚哥、洛杉矶和纽约,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,一个两居室更是卖到了300~500万的价格。

除了并不友好的房价,你还得为“好学区”多支付20%~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同样的房产。所以美国的大城市,家长最难过的事情就是:一街之隔房价天差地别。

在纽约,好的公立学校大多分布在近郊区。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,约合人民币1300万人民币,着实不便宜。除此之外,家长们每年还要支付1%~3%的地税,纽约周边的地税就在2.5%左右。

即便如此,中国家长还是对美国的学区房十分关注,毕竟与国内动辄十几二十万一平米的学区房相比,美国的学区房更具性价比。

当然,大几百万甚至上千万的美国学区房还是离我们十分遥远,这种所谓的“性价比”也只是针对能在五道口买得起学区房的家长,对于普通老百姓来说,美国的学区房再便宜也还是三个字——买不起。

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,例如奥巴马的两个女儿所就读的西德维尔友谊学校就是美国的顶级私校之一,私立学校虽然需要每年十几万美元的昂贵学费,但是并不存在学区限制。如若学区房价格过高,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,美国的学区制度要求家庭在学区拥有居住资格即可,并不强求家长在学校附近买房子,家长可以自由选择到底是在学区内买房还是租房,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,家长们也并不会因为“要送孩子去城里上学”而去挤占那一亩三分地儿。

新教育部的上台引发美国教育界震动,无论是其大力推行择校制还是对学费相对低廉的特许学校发展的支持,都有可能在未来影响到美国的学区房市场。

家长:学区房投资回报率高

华人家长最舍得投资孩子教育,因此买学区房,让孩子上好学校成了很多美国华人移民家庭的目标。



除了孩子上学,一些家长购买学区房还有一个考虑就是投资回报。华人张先生说,在两个小孩还在上学年龄的时候,他们购买了一套顶级学区的房产,一个3居室的房屋,除了为小孩子上学之外,还有一个考虑就是将来的投资回报问题,孩子上大学之后他们将房屋卖掉,已经翻了一倍的价格,这样还可以有钱在附近的城市购买一栋5居室的房屋。

他说,在2008年全美经济危机期间,房屋价格大幅下降,但是学区房的房屋价格都

没有降,在房屋价格涨价的时候,普通学区的房屋价格涨幅很小,但是好的学区的房屋价格会涨得很快,因此投资学区房是非常稳定的投资。

张先生说,上学受教育很大一部分取决于家庭的教育和孩子的努力,上好的学校不一定有好的结果,但是毕竟在学校受到的影响不一样,因此他人为地让孩子去比较好的学区上学以及在好学区购房是很明智的。此外,他认为好的学区治安、环境都比较好,这样小孩子也比较安全。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 购买,出租及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘

欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:

房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区



Steven Hao

房屋检查包括:
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179