

收费高达千元, 高考志愿填报APP靠谱吗?

“选大学还是选专业?”“能不能天赐我一个填志愿之神,自己看学校看专业看得脑子要炸了。”“热门专业怕挤不上,冷门专业不知该不该上。”

截至6月26日,全国31省(区、市)高考录取控制分数线均已公布,志愿填报也提上日程。与此同时,各类高考志愿填报APP进入了不少家长、考生的视野。这些APP推出的大数据志愿填报咨询服务,以及专家1对1服务靠谱吗?是否存在风险和陷阱?

大数据测录取率:同一院校相差99%

在一款手机应用商店中以“高考志愿”为关键词进行搜索,结果显示50多款相关APP,其中一款APP的下载量截至发稿前达314万次。不少APP的介绍称,可针对高考志愿填报提供智能指导,通过大数据分析及智能算法为学生推荐

最适合的学校。

随机下载了3款与高考志愿填报相关的APP,以一位湖北考生为例进行咨询,假设分数为587,首选科目为历史,再选科目分别为政治和地理。3款APP的模拟报志愿结果均以“冲击”“稳妥”“保底”将院校进行分类,但每款APP的数据差异较大,“保底”一栏的院校数量跨度可从55所到978所,且同一类别的院校推荐差别较大。

另外,如果要了解院校具体名称和可填专业的信息,都需要开通这些APP的会员服务,费用在99至199元/年不等。

在两款APP上尝试了付费可用的“院校录取率预测”功能,以上述考生的条件报考中南财经政法大学为例,第一款APP结果显示录取概率为零,其中仅显示了该校经济管理试验班的往年招生计划人数。第二款APP却显示录取概率为99%,并分别列出了国际商务、日语、哲学、公共管理等专业的录

取概率。

在这几款APP的评论中,不少用户质疑平台数据与高校官网发布的数据不相符,甚至有些学校的数据根本就没有录入。

十年经验志愿填报规划师,可信吗?

除了会员付费服务,上述APP还包含“志愿填报专家”的1对1服务,且属于额外收费项目。有的APP将这类服务分为“高级专家”“资深专家”“金牌专家”三档,价格也逐级递加;有的APP则是一口价,费用最高的一家高达1999元/年。

在询问其中一款APP针对“志愿填报专家”的梯度报价时,客服表示,1399元的主要针对的是艺术生、特长生,专家有五年以上经验;899元的专家拥有三年以上经验。

问及“专家”的资质认证时,该

客服称,这些专家是拥有博士学位的高校老师,并表示付费后才能直接向老师询问具体资质。“下单后如果老师没有相关资质,可以申请退款。但如果大家都不愿意迈出第一步,合作是无法进行的。”

另一家APP的客服则表示,提供咨询服务的是拥有十年经验的志愿填报规划师,但国家没有这一项考试,老师拥有的都是经验。

别上当! 志愿指导认准官方信息

教育部网站近日梳理发布的一些虚假诈骗案例中,提及了假冒所谓志愿填报专家身份的情况。某咨询机构打出广告称,团队的专家“获得高考志愿规划师认证”“来自著名高校”等。事实上,有关部门从未发放过“高考志愿规划师”这类职业资格证书。该机构一些所谓“志愿规划师”都是临时招募的社会人员,按照总部提供的“台

词”给考生和家长辅导。

另外,注意到,在咨询“志愿填报专家”服务时,对话框经常会跳转到“XX教育”“XX信息科技公司”相关的企业客服号。天眼查数据显示,我国目前共有1850余家企业名称或经营范围含“志愿填报”且状态为在业、存续、迁入、迁出的志愿填报相关企业。但这些企业很多成立年限较短。

其中,80.4%的相关企业成立于1-5年内,成立于10年以上的仅为2.8%。从注册资本分布来看,超8成的相关企业注册资本在500万元以内,超40%的相关企业注册资本低于100万元。

“2023年高考网上咨询周”活动于6月22日至28日在教育部“阳光高考信息平台”举行。活动期间,平台将提供文字问答和直播两种形式。各高校将加强线上招生宣传,为考生、家长提供准确权威、周到细致的志愿填报咨询指导和服务。

上海学区房“最强阵地”失守, 两年内从近15万/平跌到约10万/平



在上海,如果只能买一套学区房,你怎么选?

“明珠。”一个300多人的家长买房群,不少人给出了同样的答案。

尽管经历了中考改革、多学区划片等政策调整,部分学校仍然是家长心目中的“白月光”。但即便如此,学区房“最强阵地”还是在市场下行中失守了,部分溢价过高的学区房,“价格已经回到了5年前”。

“现在的行情就是在挤水分,政策也在给学区房挤水分。”明珠小学对面我爱我家经纪人张凡对记者表示。

7次置换,入手后遇上暴涨行情

崔喆是上海崇明区人,早年间他在一家国企工作,后来辞职自主创业。

在过去10余年里,崔喆7次置换房产,将家从浦东新区的陆家嘴搬到三林,再到前滩。小户型洋房换成小学学区房,终于把女儿送进了

华东师范大学第二附属中学前滩学校的大门。

他曾在浦东新区东明路上的尚东国际名园有一套100平方米左右的洋房,从家里往西穿过两条街,即上海戏剧学院附属浦东新世界实验小学。

原本崔喆想着让女儿在这所小学读书也算合适,不过以后初中只能对口的杨思中学,这对比浦东新区两所名校进才中学和明珠中学,就有些差距了。

2018年,陆家嘴地产在前滩商务区开发的东方逸品项目开盘,项目对口浦东新区公办九年一贯制的华二前滩学校,直线距离不到800米。彼时,为了项目对口的优质学区,不少居住在陆家嘴的市民开车赶到东方逸品参与摇号。

崔喆一家考虑再三,也参与了项目开盘活动,且幸运地中签一套小户型房源。到女儿上小学一年级时,他们一家人在前滩租下一套房,彻底从居住11年的地方搬走。

在崔喆买房后不久,上海学区

房的价格一路狂飙,领涨上海二手房市场。上海链家官网显示,2019年,东方逸品项目两套已成交的88平方米二手房均价约11万元/平方米,2020年涨至13.67万元/平方米,最高单价达到16万元/平方米。而据上海网上房地产数据,该项目共656套房源,开盘均价在8万元/平方米左右,两年内房价几近翻倍。

同样的暴涨行情在黄浦区也曾出现。黄浦区瑞金二路的五金新邨是1976年建成的5层板楼小区。上海链家官网显示,2019年底,该小区一室一厅房源成交均价约9.72万元/平方米。两年之后,同户型房源成交价达到14.65万元/平方米。

不过,崔喆表示:“我已经将名下的房产处置掉,买到了前滩浦江海德的大户型房源。”

两年内从近15万/平跌到约10万/平

2021年初,曾报道“上海个别学区房单周涨幅近4成”的现象,当时对口明珠小学的“老破小”朱家滩小区单价已经飙升至130952元/平方米,“秒杀”隔壁世茂滨江豪宅,而单周价格涨幅更是高达39.4%,是世茂滨江涨幅的10倍。

时隔两年,朱家滩小区从最高峰接近15万元的挂牌单价一路回落,一季度成交均价已经在10万元/平方米上下徘徊。按照单套50平方米计算,房东到手价少了200万元不止。

而从门店展示的最新价格来看,朱家滩小区挂牌单价已经回落到10万元以内,同样对口明珠的泉东小区,挂牌单价只有9万元出头。

据张凡透露,目前挂牌的学区房价格还能谈。他举了个例子,一

位房东挂牌420万元卖明珠学区房,置换初中的学区房,挂了半年,最后还是找到一套降价50万元急售的学区房,自己的房子也立马降价50万元求成交。

不仅是“明珠学区”,梅园地区凭借“福外+建西”双学区,一直是浦东学区房焦点。当时房东频繁跳价,买家加价抢房,但是经纪人唐林对记者说,那一波热潮里,不少房东撤销了挂牌,待价而沽。

双学区的热度更大,溢价更高,缩水幅度也更大。

“梅园房价降得很厉害,最高峰单价卖到20万元出头,甚至有挂25万元的。”唐林说,“我当时的客户,一直觉得18万元的单价太高了,坚持了很久还是买下来,但现在小户型只能买到13万-15万/平方米了。”

“学区房已陷入买卖低谷期,纯粹想投资的话,不建议入手了。”去年9月,黄浦区南昌路一位从事房产交易的中介人士告诉记者,“一些老破小除了有个学区概念,成交已接近非学区房的价格。去年(2021年)踩点买入学区房的,现在挂高价都卖不出去。”

在前文所述的五金新邨小区,记者看到,三幢居民楼之间牵搭着电线,灰白色的墙体上布置各种管道。由于人口居住拥挤,一些人家将衣服和洗漱用品都摆到了弄堂里。楼房间距太紧凑导致一楼的房子采光不足,南面的天井被房东改造成房间后,屋子里更加显得昏暗无光。

去年9月,该小区产证面积39.6平方米的一楼一室,挂牌价620万元。时隔一年,据贝壳找房,面积39.45平方米的一室一厅,挂牌价已经降到520万元。

另据金耀豪宅门店的负责人

向记者介绍,前滩尚峰名邸一套47平方米学区房,去年挂牌价格868万元,房东因急需打新大户型房源,将总价降到780万元出售。

记者在链家官网注意到,被称为上海一二手房倒挂最严重区域之一的前滩商务区,今年2月初,热门学区房楼盘浦江海德挂牌一套二手房,房东调价两次,价格从1730万元降到1640万元;3月初,浦江海德又挂牌一套二手房,房东在两个月里调价3次,价格从1700万元降到1500万元。

“学区房溢价比例会缩水到10%左右”

究其原因,上海近年来推行的教育均衡政策让学区房降了温。

上海社会科学院2022年9月发布的《上海蓝皮书-上海社会发展报告(2022)》显示,民办学校摇号政策实施后,市民对优质公办学区房需求增加。2020年3月上海市学区房的找房热度增加60%,高于普通小区,主要是由于公办学校的确定性相对更高,一些处于中上等水平的学校对口的学区房重新成为家长们关注的对象,使得购房需求增加。但研究也发现,中考改革减少了人们对学区房的需求。一些区实施了多学区划片政策,增加学校与住房之间对口的不确定性,对抑制学区房炒作有显著影响。

华东师范大学东方房地产研究院执行院长胡金星去年9月20日在接受记者电话采访时曾表示,房地产本身不是独立的市场,与交通、教育、政策和人口导入等多个方面相关,一个变量发生改变肯定会导致市场信息的变化,从而市场需求量。

上海中原地产市场分析师卢文曦对记者表示,“归根到底,还是此前学区概念炒作太厉害,最热时期学区溢价甚至占房价的20%左右,现在要把这些水分慢慢挤出来,从趋势上看,溢价比例会缩水到10%左右。”

“近两年学区政策有所调整,大家对学区房热情也降温了,后续学区溢价还会进一步收窄,但完全消灭溢价也做不到。”卢文曦说,“现在的学区房呈现一种新特点,带有自住属性的房子更加抗跌,而小面积纯挂户口的学区房风险更大,但毕竟已经有了较大跌幅,后续预计机会小幅震荡构筑底部。”

(应受访者要求,文中人物系化名)

