

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

南京学区房最新“地图”出炉

不是所有学区房房价都能“上天”

又是一年中学学区房最受热捧的时节。最近,南京学区房最高价已飙升至17000元/平方米,已有中介行业人士称:“学区房房价完全有望冲破2万元大关。”然而,记者在调查不同城区的学区房之后发现,把学区房一味叫成“天价”是一些中介经纪人一厢情愿的事情,即使同为“第一梯队”的学区房,其性价比之间也存在巨大差异。昨天,我爱我家推出了南京学区房最新报告。

学区房之间价差也很大

学区房与学区房之间,房价差异到底有多大?我爱我家在对全市40多家门店学区房年度成交情况(2007年4月-2008年4月)做了一番全面盘点后,得出的结论是,南京市当前最贵的学区房集中于琅琊路小学周边,成交价为17000元/平方米左右;最便宜的学区房成交均价约为10000元/平方米,包括五老村小学、瑞金北村小学和小西湖小学等。

值得家长们注意的是,同在主城区,学区房与学区房之间最高差价约为7000元/平方米。一个比较普遍的规律是,鼓楼区学区房房价较其他城区更高。

在过去12个月当中,鼓楼区学区房房价每平方米平均上涨了1000元-3000元,而玄武区学区房涨幅为每平方米1000-2000元左右,白下区学区房涨幅仅为每平方米1000元。

“性价比”更说明问题

同为学区房,为什么会如此巨大的价格差异呢?望子成龙的家长们应该如何判断在众多学区房中做出判断和选择呢?

我爱我家市场部经理舒莉莉说,在细心的家长们看来,小升初的南外录取率是判断学区房时价的最佳指标。

记者调查发现,从2007年小升初的南外录取率来看,全市排名第一的是拉萨路小学,排名第二的是芳草园小学(琅小分校)。鼓楼区的一些名校及其分校的排名较靠前,明显好过其他区域。

一带的学区房时价每平方米12000元左右。尽管2007年南外录取率全市第一,它的房价只比前一年同期上涨了14.3%,比非学区房涨幅高出3个百分点而已,因而被不少中介机构判定为学区房中性价比比较高的典型。

与此相反,北京东路小学附近的学区房中,差一点儿的房源时价14000元/平方米左右,年涨幅16.6%,好点儿的房源比如公教一村时价16000元/平方米,兰园15000元/平方米左右。与鼓楼区几大名校相比,北小的小升初南外升学率反排名其后,因此被中介认为性价比比较低。据一些中介相关门店介绍,北京东路小学学区房成交率明显偏低。

学区房分别以琅琊路小学、力学小学、拉萨路小学、鼓楼一中心小学、北京东路小学、南师附小等为核心。但是在过去的一年中,情形慢慢发生了变化,部分新城区名学区房悄然崛起,其中最典型的就芳草园小学的学区房。

据我爱我家调查,芳草园小学(原琅琊路小学分校)的学区房时价约为每平方米12000元-13000元,其身价甚至比主城若干学区房还高。去年此时,这里的房价仅每平方米10000元左右,一年间大涨约25%。据一些中介机构分析,该片区的崛起除了与该校近年来统考成绩节节上升、南外录取率排名不断上升有关以外,还和龙江片区整体环境、配套较好有莫大的关联。加之这里的房源年代较新,户型较好,很快便受到

了家长们的青睐,迅速推动了行情的走高。

部分学区房已经“过时”

如果同一地段的学区房与非学区房之间根本不存在价差,说明这样的学区房已经失去了“溢价”,买房人便不能盲目听信经纪人的高报价了。

比如鼓楼一中心小学,中介分析称,这里的房价波动受地段因素的影响较多,其中学区房年涨幅31.6%,非学区房年涨幅33%,因此现在站立在同一个起跑线上。类似的情况还有长江路小学一带。

其他学区房依然较非学区房昂贵,目前琅琊路小学的学区房比非学区房贵出6000元/平方米,最体现出家“孟母三迁”的真实心态。

快报记者 刘欣

你问我答

问:我姐姐有一套居住权房产,1992年的时候她离开国内,因为担心房子变成空挂户,所以当时让我们一家户口全部迁入其中,后来房子的租金都是由我们来交的。现在,姐姐又让我们把户口从房子里面迁走,请问我可以将这套房过户到自己名下吗?

答:你的户口在其中,说明这套居住权房产你与你姐姐共有,所以你可以和你姐姐携带她的身份证和租赁证以及你自己的户口本到区房产经营公司办理过户,如果你姐姐的身份证和租赁证不在国内,你可以和工作人员进行协商。

问:我最近看了一套居住权房产,因为价格便宜所以打算买,但是不知道是不是居住权房产今后都可以转为产权房?

答:南京目前在二手房市场出现的居住权房产种类很多,但可转让并能申请办产权的并不多。比如一些开发商的房子因为手续等问题,不能对外出售,只能长期租赁,虽然有些产权归开发商所有,但也无法办理产权。现在可以转产权的居住权房产一般有两种:一种是由当时的区房产局或房产经营公司建设和其他单位合作建设的直管房,产权归区房产局或房产经营公司;另一种是在上世纪90年代拆迁安置时的实物分房,没有参加过房改的居住权房产,你最好到区所属的房产经营公司确认。

本期主持 快报记者 费婕 咨询电话:84783628

樱驼花园 1/7 99m² 93万全明
双南一北厅 20m² 66622183
百家湖 2/6 176m² 96万三南
处小区中心 66622157

雨禾房产

业务扩展 诚聘精英 电话:66622189

曹后南汽一村 3/5
56.5m² 37万精装地势好
晓庄行知园 3/6 61m²
41.8万全新精装双南
66622183

特别推荐
长阳花园 2/6 127.76m² 138万精装送设含税 66622163
邓府苑 6/7 91m² 72万双南全明精装价优 66622159
新庄花园旁 2/1 93m² 96万08年豪装即住全租 66622178
五塘新村 6/6 58.15m² 36.5万双南精装全明 66622155
燕子巷小区 6/6 43m² 39.9万08年精装天然气全明 66622173

莫愁新寓 4/5 61m² 60.6万豪装全明即住 66622160
康怡花园 5/7 72.5m² 63.8万精装生活交通便利 66622162
苏宁乐瑰园 7/7 90m² 65万精装南北通透位置佳 66622157
鼓教新村 2/7 67m² 71.2万房型佳交通便利 66702991
银城花园 2/7 62m² 52.5万全明实际面积大 66622176

花园路 4/7 82m² 70.5万三南机关房多套 66622180
珠江路 2/7 74m² 78万三室全明阳光佳 66622178
曹后村 3/5 55m² 41万多套全明 98年 66622178
锁金村多套 7/8 66.4m² 52.8万双南全明景观房 66622178
后宰门 5/7 64.06m² 52.5万三南带户口地势佳 66622159

白下区
新街口 6/7 58m² 54.5万新装修南北地势佳 66622157
王府园 1/6 60.35m² 70万双南院 60m² 66622175
王府大街 5/7 56m² 51.3万南北核心区地带 66622157
朝天宫 1/7 78.8m² 82万房型佳市口好 66702991
中和桥 2/7 70.25m² 62万双南双阳台精装全明 66622159

豆腐坊 2/5 62.1m² 50.5万双南全明 66622182
磨盘街小区 2/7 64m² 53.9万双南交通便利地势佳 66622173
夫子庙 2/6 39m² 39.8万南精装地势绝佳 66622173
龙蟠中路 1/7 82m² 74.6万双南全明送院子 50m² 66622159
白鹭小区 2/6 44m² 39.2万精装送设 66702990

高档房
南艺宿舍 6/6 104m² 110.9万三南全明天然气 66622173
北小学区房 4/7 66m² 104万双南精装修全明 66622160
北京东路小学 6/9 70m² 100万南北双南管气全明 66622180
公教一村 5/6 67m² 126万精装北小多套 66622180
枫丹白露 3/9 134m² 180万豪装送车位拎包入住 66622181
金陵世家 5/7 114.8m² 115万双南精装拎包入住 66622165

马台街 4/6 107m² 124万新全明景观房 66622176
奥体新城 5/6 80+30m² 116万07年豪装 66622182
洪武大厦 2/3 28 167.38m² 120万商住两用宜投资 66622179
顺和美地东园 1/2 220m² 245万花园180m² 小区中心 66622189
凯悦天琴 1/6 18 137m² 166万全明精装景观房 66622161
火瓦巷 7/9 133m² 188万全明豪装20万含税 66622163
中山东路 8/10 118m² 168万精装双南游水 66622170

东方城 4/7 82m² 70.5万三南机关房多套 66622180
珠江路 2/7 74m² 78万三室全明阳光佳 66622178
曹后村 3/5 55m² 41万多套全明 98年 66622178
锁金村多套 7/8 66.4m² 52.8万双南全明景观房 66622178
后宰门 5/7 64.06m² 52.5万三南带户口地势佳 66622159
东方城 4/7 64.35m² 57万双南毛坯全明 66622155
太平桥南 3/6 47.09m² 47.3万南北精装全明 66622160
锁金村 2/6 70m² 55万双南全明 66622183

朝天宫 1/7 78.8m² 82万房型佳市口好 66702991
中和桥 2/7 70.25m² 62万双南双阳台精装全明 66622159
王府大街 3/7 64m² 66万南北新街口核心区地段 66622179
朝天宫 8/7 65.35+15m² 67万双南管气送设 66622182
莫愁路 4/6 32m² 28.6万精装拎包入住 66622182
石鼓路 7/7 62m² 56.5万双南管气年代新 66622180

秦淮区 1/6 65.35+15m² 67万双南管气送设 66622182
秦虹小区 7/7 102.15m² 75.8万全明精装全明 66622163
乔虹苑 2/5 45m² 37.5万环价装修价低 66622161
三山街玉带园 4/7 77m² 74万双南精装 66622170
秦虹小区 7/7 43m² 25.8万/居精装房型好送平台 66622170
大明路新楼盘 3/6 94.5m² 85.5万08年三南精装(多套) 66622172
彩虹苑 7/7 38.22m² 26.8万加户型好 66622168
转龙车 7/7 51m² 38万全明总价低 66622168

鼓楼区
湖南路 6/6 72m² 58万南北毛坯 66622155
四卫头 7/7 50m² 49万豪装无税拎包入住 66622181
天津新村 5/6 76.02m² 75万管气精装送设 66622180

宁工新寓 2/7 58m² 56.5万南北三南精装送设 66622156
银城花园多套 6/7 52m² 46万全明双南小学 66622168
世纪花园 1/7 74m² 82万精装全南全明环境 66622171

玄武区
花园路多套 4/7 61.5m² 46万精装全明 66622167
丹凤街 5/7 73m² 79万精装双东全明 66622181
东方城 6/7 67m² 63.8万双南精装 66622167
佛心桥 5/6 65m² 50.8万南北精装 66622177
紫金山交 5/7 42m² 31.8万紧靠紫金山交 66622157

朝天宫旁 8/9 42.2m² 31.8万精装朝南型好 66622155
冶山道院 5/7 55.67m² 51.8万南北精装地势佳 66622176
鑫园多套 3/6 82m² 98万精装送14平米地下室 66622165
龙蟠中路 1/7 83m² 75万全明景观全明 66622181
南湖连家店 1/6 45m² 52.2万门面3米营业中 66622171
夫子庙 4/6 77m² 81万全明精装中心地带 66622170
夫子庙 1/6 62m² 51万全明景观优惠价低 66622161

建业区 1/5 91m² 85.8万精装双南房率极高 66622171
东井村 1/6 69+30m² 52.8万双南一北送20m²院子 66622155
白云新寓 4/5 41m² 23万全明大单 66622175
五所村 2/5 40m² 29万南精装大单 66622175
海德卫城旁 5/7 66m² 61.5万双南全明拎包入住 66622176
建宁路 3/6 59m² 42.2万可入户口精装 66622155
东井亭 5/5 44m² 28.5万南北精装全新环境佳 66622177
幕府佳园 4/11 90.2m² 65.5万双南全明06年新 66622160
南湖电站村 2/6 40m² 32万全明景观环 66622171
河西两河 4/6 45m² 35万秦淮景观全明 66622168
安泰村 2/7 76m² 64万全明景观气小区出新 66622182

滨江广场 1/7 33 103m² 108万三南含税全明 66622181
明仕嘉园 4/23 111m² 118万全明三南全明 66622160
苏宁雅瑰园 1/13 140m² 156万双南精装 66622177
康怡花园 3/6 121m² 121万02年房南北精装全明 66622162

东方城 6/7 67m² 63.8万双南精装 66622167
佛心桥 5/6 65m² 50.8万南北精装 66622177
紫金山交 5/7 42m² 31.8万紧靠紫金山交 66622157

夫子庙 2/9 33 60m² 60万双南精装全明 66622172
朝天宫98房 2/7 94.6m² 69.2万双南25m²房型好 66622170
韩家苑 3/6 71m² 62万双南全明 66622182
天地花园 5/7 77m² 65.2万南北全明精装送设 66622177

夫子庙 5/6 51.4m² 45万豪装全明 66622159
夫子庙 4/6 77m² 81万全明精装中心地带 66622170
夫子庙 1/6 62m² 51万全明景观优惠价低 66622161
秦状元里 2/6 88m² 89万双南一北厅大地势佳 66622161

南湖连家店 1/6 45m² 52.2万门面3米营业中 66622171
金门湖 7/9 102m² 96万新全明景观全明 66622171
茶南福园 5/7 40m² 34.8万精装送设全明 66622168
沿河三村 4/7 57m² 45.9万双南天然气环境佳 66622173
中央门郭家山 4/6 64m² 46.5万婚装拎包入住 66622165

房源告急 有奖征售 七天包售 现金收购 热线:84701668