

淘房 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

6年前最早买学区房的,如今孩子已毕业

新一轮学区房换房潮来临

11月初,办好户口迁出手续,王女士将自己天目路上的那套琅琊小学学区房转手。她儿子今年小学毕业,这套学区房终于完成了其历史使命。

自从2002年南京最早的一批学区房进入市场后,目前这些房主的孩子都已毕业,这批房源也随之流入市场,南京学区房将迎来新一轮换房潮。



教育备受重视,催生学区房热潮(资料图片)

学区房成交稳定

近几个月来楼市低迷,二手房交易市场看的人多,买的人少。虽然二手房交易受到了楼市整体环境的影响,但是学区房的交易却能保持平稳。据统计,10月份南京二手房交易中,学区房交易占到了总交易量的近10%。专门从事学区房买卖的南京泰丰房产公司总经理王明军透露,今年以来该公司学区房成交量平均每天一套,按照这种情况发展,将与去年的400套左右的成交量基

本持平。

市民陈先生最近正委托中介公司卖房,他的房子位于仙霞路,72平方米,是力学小学的学区房。“5年前儿子上小学一年级的时候,我买的这套房子,如今他小学毕业了,房子正好转手。”记者了解到,在孩子毕业而房子又到了免征营业税的期限后,越来越多的房主将手头的学区房推入了市场。受此影响,学区房的房源明显增多。“目前,鼓楼学区委托我们公司交易的学区房有50多套,而3个月前只有10多套。

当然,这也与股市惨淡,市场环境不好有关。”王明军说,目前这样的房源已经占到了他们掌握的总房源的20%。

房主年龄段提前

在多家中介公司的客户登记表上记者发现,学区房买家的年龄段主要集中在1975到1979年之间,有不少买家的孩子并没到上小学年龄。通常买学区房都是为了孩子上学,为什么会出现这样的情况呢?

“这没什么奇怪的,前两天来看房子的一个买家,孩子

才半岁多,就买了一套拉萨路小学的房子。”王明军说,现在家长对于孩子的教育越来越重视,而好的学区房却有限,所以不少家长都提前准备。以前,买学区房的家长一般孩子在四五岁,现在已经明显提前了。还有个别学校有明确规定,要提前入住一到两年才能入学。

提前买了学区房的业主,有不少选择了将房子暂时出租,虽然房子相对有点老,但是由于位置好,配套齐全,有不错的租金回报。比如南京大学、河海大学附近的房子,月租金基本在1500元左右。

买房需谨慎

据了解,目前南京学区房价格仍然维持在较高水平。琅琊路小学学区房价格在17000元到18500元/平方米左右,力学小学学区房在13500元到14000元/平方米左右,拉萨路小学学区房在12000元/平方米左右,价格普遍比同地段的非学区房高出30%左右。

值得注意的是,买学区房要谨慎。学区房的界定受到地域、周边学校规定以及相关政策的影响,尤其是新学区房,市民购

买时更要留心,不能只听信开发商的一面之词,一定要从政府主管教育部门得到准确信息。

买房之前一定要及时了解学区划分情况。因为南京目前的学区房都不是固定的,一般是三年划分一次,每年还会微调,因此在购买前要及时知晓新情况以便调整购买计划。例如,今年5月底,南京对部分学区范围进行了重新划分。南京市第四中学初中不再承担义务教育施教区责任,只招收特长生。

原来属于南京市第四中学施教区的拉萨路小学,被划入了南京市第二十九中。另一原属南京市第四中学学区范围内的鼓楼第一中心小学,则被划入了南京市第十一中。至此,南京小学四大名校中的三个,琅琊路小学、力学小学和拉萨路小学都纳入了二十九中学区范围。这一学区重大调整到6月中旬,便反映到了二手房市场上,鼓楼新增的一些小学、中学双学区房受到了家长们的追捧。

此外,一般来说,教育政策也会有变化,家长购买学区房要充分关注这方面的信息,以确保子女顺利就读。

快报记者 文涛

企业看台

好邻居房产 逆市扩张拓展品牌

在整体市场疲软,众多中介不是转行就是压缩规模的现状下,南京好邻居房地产代理销售有限公司却趁机扩大经营,拓展自己的品牌优势。“这源于我们对公司实力的信心,对市场的信心。”好邻居房产总经理徐健表示。

长久以来,好邻居在城北已经颇有口碑,“一是因为我们服务专业,二是注重用诚意留住客户,好的口碑给我们更大的动力和信心,促使我们把好邻居这个品牌做得更好,形成一种良性循环。”徐健说,品牌发展到一定程度,进一步拓展市场就成为新的目标,于是,好邻居从半年前就有了扩张的计划,“我们一直在寻找比较好的办公地点和楼宇,直到两三个月之前,才决定在鼓楼的金峰大厦进行品牌的二次拓展。”

徐健认为,也许有人会认为在当前市场背景下再开辟门店是不明智的,但好邻居有自己的想法,“我们的经营情况可能与众不同,效益一直都还不错,10月就成交了20多套,还有一位经纪人做到了几万元,在城北的优势和好邻居的口碑,促使我们能走得很好。”

快报记者 张玲

现金收购产权居住权房 淘然居房地产 高薪招聘经理3名,业务员30名 垫资解决疑难杂症 底薪+高提成+奖金 热线电话:84708679,84703139 提供房源:84708679,84703139

公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

白下区	游府新村	27 61m ² 69.5万双南装	华宝新寓	37 77.4m ² 67.8万精致	建业邺区	金虹花园	56 93m ² 93万婚装送设送地下室	大明路碧水云天	89 134m ² 120万豪装	东方城	56 77m ² 80万精装送设施双阳台	
(特)瑞金北村	月牙湖花园	35 81m ² 103万精装	华阳佳园	17 66m ² 70万南北毛坯包	爱达·兰花苑	57 89m ² 66.5万南北精装	金基蓝钻	12/28 143m ² 192万新空毛坯绝版精品	金栗佳园(05)	26 83.1m ² 100.8万豪装双层全明房佳合税	富贵山	57 63m ² 45.8万精装全明送车棚
程阁老巷	月牙湖旁	29/30 56m ² 55万中精装	华阳佳园	1/6 91m ² 100万南北毛坯包	爱达·紫藤苑	7/12 129m ² 100万南北全明毛坯包	金基唐城	3-5/5 195m ² 420万市中心独别墅独立车库	来凤太平苑	27 118.2m ² 102.5万三房全	湖景花园	16/18 156.1m ² 184万全明房佳合税
大邦云顶人家	张公桥小区	7/11 97.5m ² 120万双南精装	林缘三期	3/28 97m ² 80万精装	爱达花园	1/11 155.21m ² 228万豪装复式房豪华住宅	朗诗国际街区	18/18 82.5m ² 116万精装三	来凤新村	17/8 88.12m ² 76万双南全	花园路(01)	14/7 69m ² 57.8万年精装
鼎新大厦	郑和公园	5/32 71m ² 76万南精装	汇贤居(旁)	4/7 152+13m ² 165万优质装	奥体名座(多)	1/17 36m ² 28万单身公寓多层	名仕嘉园	9/19 96m ² 89万双南全明拎包住	良辰美景	8/11 108m ² 102万最好	华侨新村联排	218m ² 318万东边超大院子可养花种菜
东白菜园	丰富路	6/7 61m ² 57万双南精装	金陵世纪花园	4/7 66m ² 66.5万双南精装不含税	白露花园(多)	6/7 62.3m ² 49万南北送地下室	莫愁东寓	6/7 87m ² 73万精装三	龙蟠花苑	5/7 87m ² 89万精装双南全明地段好	解放门	27 58m ² 61.5万南北精装
海关旁(00年)	中山东路(95)	1/5 106m ² 118.8万架空全精装地下室	金陵御沁园	1/6 56m ² 48.6万南北送地下室	白鹭花园03年	6/7 7 146m ² 109万精装送阁楼	西湖艺苑村(多)	3/6 59m ² 45.5万双南北每户还有小区	平江府路	4/7 69m ² 61.8万南北精装修临夫子庙	卫岗公安宿舍	5/6 45m ² 35万南北送设备
汉中路	鼓楼区	6/6 77m ² 58.5万价优急售	龙江花花园	2/6 65m ² 68万双南精装	碧姚花园	5/5 194m ² 153万新空有电梯	南苑·晔园(居)	6/7 64m ² 41.5万南北精装	评事街小区	27 61m ² 53.3万南北天然气一环中环优	先锋广场	5/11 30+30m ² 38万办公精装送设施
洪武高层(多)	宝船听涛	16/25 66.5m ² 63.6万精装	马台街	7/7 60m ² 50万精装	滨江奥城	3/11 133m ² 100万新空	秦虹康城里	6/7 70m ² 59.8万精装	新世界花园	3/6 137m ² 240万全明装		
黄鹂新村(96)	长江新村	2/7 78m ² 66万精装三室阳光好价	名人酒店办公	1/6 67m ² 61.5万精装三房	滨江奥城	1/5 106-60m ² 115万豪装送院子花园小区	润花园	4/11 87m ² 108万南北全明高档小区	百合果园	4/6 105+9m ² 108万精装	晏公庙西村	1/6 74-30m ² 51.8万双南全明房佳合税
黄埔花园	长阳花园	4/7 92.3m ² 113万精装	丹凤街(多)	2/6 127.16m ² 142万豪装	碧姚花园	5/5 194m ² 153万新空有电梯	思园	1/6 112m ² 103万精装三室	东井村3号	1-2 340m ² 480万豪华地段可多种经营	中华路路面	4/6 61m ² 47.8万管暖精装
金盾公寓	金盾公寓	16/25 66.5m ² 63.6万精装	马台街	7/7 60m ² 50万精装	滨江奥城	3/11 133m ² 100万新空	秦虹康城里	4/11 87m ² 108万南北全明高档小区	百合果园	4/6 105+9m ² 108万精装	珠江路如意里	5/7 55m ² 62.6万简装全双南九中学生区
凯悦天琴	梅花山庄	2/7 78m ² 66万精装三室阳光好价	丹凤街(多)	1/6 67m ² 61.5万精装	滨江奥城	1/5 106-60m ² 115万豪装送院子花园小区	润花园	1/6 112m ² 103万精装三室	东井村3号	2/7 89.4m ² 94万四房三南有小区	珠江路鱼市街	4/6 61m ² 47.8万管暖精装
梅花山庄(多)	典雅居	2/7 87m ² 56.8万南北精装	长阳花园	2/6 112m ² 20万三室两厅	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	万和源居(多)	1/6 122m ² 103万精装三室	中华路路面	4/6 61m ² 47.8万管暖精装	雨花区	4/6 61m ² 47.8万管暖精装
金盾公寓	辰龙广场	2/6 28 94m ² 102万三室精装	长阳花园	2/6 117m ² 110万豪装	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
凯悦天琴	梅花山庄	2/19 108+35m ² 128万三室精装	辰龙广场	2/6 28 94m ² 102万三室精装	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
梅花山庄(多)	典雅居	6/7 96m ² 95.5万装修	丹凤街(多)	2/7 54m ² 51.6万精装	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	典雅居	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ² 105万含税精装	苏建艳阳居	7/16 127m ² 101.5万南北精装	锋尚国际	2/4 192m ² 446万豪宅精装		
金盾公寓	梅花山庄	2/6 28 94m ² 102万三室精装	梅花山庄(多)	3/6 125m ² 114.5万房2厅2卫	碧姚花园	5/5 125m ²						