

# 3.3万元/平方米! 南京学区房报出新“天价”



优质学区房价格依然坚挺 资料图片

## 不降反涨 房主报天价“逗你玩”

南京各个名校的学区房价格中,一直以来都是琅琊路小学和29中的双学区房居首。据了解,其今年以来成交价最高也只有3万多元/平方米,而这套匡庐花园的83平方米的房子,报价却高达278万元,折合单价33494元/平方米。为什么价格会这么高呢?中介的理由是,这套房子的户型是小区里最好的。“小区里只有这种户型是完全方正的,83平方米做成了三房,得房率也是该小区里最高的。”中介人员说,学区房一般都是1980年代的老房子,而这个小区却是2000年才交付使用的,装修条件也很好。这么高的价格能卖掉吗?中介人员说,现在这套房子是房主自住,虽然他想换房改善居住,但并不急着卖,价格可以再谈,只是让价的空间很小。记者查询发现,该小区另外一套78平方米的两房,报价230万元,单价29488元/平方米。

“这么高的价格,怎么可能卖掉?”泰丰房产总经理王明军说,从以往的成交案例看,匡庐花园实际成交价在2.6~2.7万元/平方米左右,

这么高的价格还根本买不到。“现在报价高的学区房不少,但大多有价无市。”他介绍说,调控后,南京学区房房主基本没有降价的,有的甚至还在提价。但是价格过高的基本卖不掉,目前力学小学和29中双学区房的实际成交价在2.4万元/平方米左右,琅琊路小学和29中的双学区房成交价在3万元/平方米左右,拉萨路小学学区房成交价则在2万元/平方米左右。

## 有价无市 学区房成交量降六成

“去年的交易高峰期,公司一个月能成交四五十套,现在只有10多套。”王明军坦言,现在学区房的成交量不足去年的1/3。一方面,是因为房主不肯降价,价格谈不下来导致有价无市;另一方面是因为买学区房的大多是第二套房甚至第三套房,首付和利率都提高了,很多人承受不起。该公司7月份谈的4笔交易中,有一名购房人就因为只能凑出三成的首付款而不得不放弃。他说:“他自己的房子也卖不掉,市场根本运转不起来。”

任佰间房产总经理王跃也坦言,近期学区房成交很难。能成交

的一般都是面积比较小、总价低的房子。该公司上周刚成交的一套位于宁海路的力学小学学区房,面积只有50多平方米,成交价只有2.2万元/平方米。他说:“只有房主肯让价,才能真正促成成交。”

## 房源有限 优质学区房降价较难

为什么南京各个区域商品房、二手房价格都有所松动,学区房房主却坚持不降价,甚至还涨价呢?王明军认为,最主要的原因是学区房房源有限,特别是一些高性价比的学区房。比如,现在市场上在售的琅琊路小学学区房只有10多套,其中只有两三套综合性价比比较高。力学小学学区房虽然比较多,也只有40多套,其中房龄比较新且各方面条件比较好的房子则只有七八套。房主抱着物以稀为贵的心态,想让他们短期内降价很难。

“特别是一些房龄比较新的学区房,有时候想买都买不到。”王跃介绍说,比如力学小学施教区范围内的仙霞公寓,是鼓楼名校学区房中房龄最新的,近两年才交付。但是现在市场上根本没有该小区的房源出售,想买也买不到。 快报记者 文涛

## 你问我答

问:房子出租后房东该不该留钥匙?

答:我国虽然尚未对此有明确的法律条文,但《民法通则》中规定房屋主人对房屋拥有占有权、使用权、收益权和处置权。房屋出租时,房东同时将所有权和使用权交给了房客,房东只是房屋产权所有人。因此,在租住期内,未经住户允许,房东无权擅自进入,否则就侵犯了住户的使用权和隐私权。

问:何种条件下才能更改房屋租赁合同?

答:1. 房屋租赁期间,经租赁当事人协商一致的,可以变更房屋租赁合同;2. 房屋租赁合同期间,租赁当事人死亡的,应按以下第3条或第4条处理;3. 出租人死亡或者依法终止的,由房屋所有权的继承人或继承人继续履行租赁合同;4. 承租人死亡的,其生前共同居住人可以继续履行租赁合同。继续履行租赁合同者有多人的,应当协商确定一名承租人。协商一致的,出租人依法变更承租人;协商不一致的,由出租人在可以继续履行租赁合同的人中确定一名承租人,原承租人的生前同住人仍享有居住权。房屋在租赁期间发生改建、扩建、拆除重建,致原租赁合同部分或大部分不能适用的,出租人应当与承租人协商变更租赁合同。 咨询热线:84783628



**我爱我家**  
www.5i5j.com



**房产专家**  
安家快线 8369 8888

ISO9001质量管理体系认证合格企业  
南京市2008年度服务业名牌产品唯一房产经纪企业

<b>学区房源</b>	天正湖滨 375万 22493582 127m <sup>2</sup> 琅小小学 68156823	天正湖滨 290万 22683207 106.7m <sup>2</sup> 琅小小学 68156823	雅居乐花园 260万 2234980 139.5m <sup>2</sup> 新空毛坯 花园景观 52614040	银城东苑 255万 22829907 129.98m <sup>2</sup> 精装,长小分校, 84280801	月安花园 220万 22331279 110m <sup>2</sup> 致远外国语学校 51877905	钟山花园城 186万 22488057 108.16m <sup>2</sup> 长小分校,精装地铁 84280801	清竹园 185万 22249797 97.77m <sup>2</sup> 致远外国语学校 51877905	芳草园 178.5万 22584066 85.3m <sup>2</sup> 满五年无税房全明 86260907	万欣翠园 169万 22162896 169m <sup>2</sup> 竹山路小学学区 52131513	紫金城 148万 22582178 79.96m <sup>2</sup> 中山小学/靠地铁 84869687					
	大石桥 140万 22529743 59.76m <sup>2</sup> 南师附小 83197421	芳草园 136万 22442199 61.29m <sup>2</sup> 无税唯一住宅双南 86260907	美林苑 136万 22123114 78.42m <sup>2</sup> 中山小学 84869687	21世纪假日花园 130万 21925321 139.87m <sup>2</sup> 南北 精装 52105786	金王府 125万 22155669 104m <sup>2</sup> 南北 精装 52120127	文化名园 115万 22668864 104m <sup>2</sup> 南北 毛坯 52120127	<b>地铁房源</b>	万科红郡 729万 22796118 273.22m <sup>2</sup> 地铁一号线 68156823	天正湖滨 430万 22179633 138.54m <sup>2</sup> 地铁一号线 68156823	朗诗熙园 340万 22837778 118m <sup>2</sup> 地铁附近,高档小区 84718427	阅城国际 220万 22808321 172m <sup>2</sup> 地铁口 跃层毛坯 52420720				
	星雨华府 290万 22114879 133m <sup>2</sup> 靠地铁交通便利 86463879	大邦紫云阁 180万 22197088 104.43m <sup>2</sup> 精装双南 得房率高 52614040	观城中华路1号 165万 21630654 69.5m <sup>2</sup> 新空毛坯 地铁沿线 52614040	金鑫家苑 140万 22405612 107m <sup>2</sup> 地铁口,毛坯 68581507	市政天元城 137万 21311420 125.98m <sup>2</sup> 地铁三房 精装未住 52113977	华桥路 113.5万 22693808 64.2m <sup>2</sup> 两南精装修 84718427	21世纪现代城 110万 22189259 98m <sup>2</sup> 南北 精装地铁房 68153667	亚都花园 110万 21764178 112.7m <sup>2</sup> 地铁三房 新空毛坯 52113060	小卫街 95万 22469984 66.1m <sup>2</sup> 双南,精装,地铁口 84302170	武夷绿洲 90万 22869820 82.9m <sup>2</sup> 双南 新空毛坯 84900695	首中路 82万 22804698 68.8m <sup>2</sup> 地铁二号线,精装 84869687				
<b>精装婚房</b>	金鼎湾花园 470万 19978383 138m <sup>2</sup> 精装 全明 户型好 84465105	汇林绿洲 350万 21089299 130m <sup>2</sup> 精装婚房 68156823	梅花山庄 300万 2215599 143m <sup>2</sup> 豪装 有地暖 84869687	海德卫城 290万 22202377 162.89m <sup>2</sup> 双南双北 温馨婚装 86260907	新城逸境 288万 22557383 128.25m <sup>2</sup> 双阳台,双南一北 86260907	金陵大公馆 285万 22832497 94.24m <sup>2</sup> 精装婚房 68156823	美林苑 240万 22277331 131.6m <sup>2</sup> 婚装,地铁房源 84869687	莱茵东郡 240万 22077331 114m <sup>2</sup> 1跃2 豪装 地铁口 84900691	万科光明城市 220万 22047465 101m <sup>2</sup> 成熟社区 房型好 86800109	钟山花园城 198万 22277615 94.5m <sup>2</sup> 温馨婚房,环境好 84280801					
九龙盛世园 197万 21656646 136.72m <sup>2</sup> 南北 精装 52614040	文化名园 165万 22550407 134.7m <sup>2</sup> 精装 15万 68153663	 <p><b>情系世博 我爱我家 买房送世博会门票</b> 活动详询: 8369 8888</p>								怡馨花园 175万 2272758 110m <sup>2</sup> 南北 精装 52614040	万达华府 148万 22862724 85.51m <sup>2</sup> 交通便利 成熟社区 86800109				
<b>鼓楼区</b>	汇林绿洲 400万 21367888 199.7m <sup>2</sup> 拎包入住 68156823	五台花园 340万 22840440 129.8m <sup>2</sup> 花园景观 83697085	五台花园 305万 22707048 129.8m <sup>2</sup> 高档小区,精装三房 83697186	君临国际 310.5万 22625772 207m <sup>2</sup> 办公房 83697085	金陵大公馆 265万 22406670 96m <sup>2</sup> 鼓楼高档楼盘 68156823	黑龙江路 258万 22224212 133m <sup>2</sup> 拎包入住 68156823	汇林绿洲 240万 21693416 92m <sup>2</sup> 新空毛坯 68156823	蓝山国际 240万 22835643 114m <sup>2</sup> 鼓楼高档楼盘 68156823	名城世纪园 198万 22627771 108m <sup>2</sup> 精装房型好 86260907	裕华名居 185万 22206014 117m <sup>2</sup> 4室房型好 电梯洋房 86260907					
草场门大街 148万 22556495 86m <sup>2</sup> 双南全明 86260907	碧瑰园 138万 22868358 64.47m <sup>2</sup> 带阁楼环境好 68156606	阳光聚宝山庄 120万 22820137 100m <sup>2</sup> 新空毛坯 68156823	宁工新寓 98万 22570048 64.9m <sup>2</sup> 南北通透房改房 86260907	<b>玄武区</b>	银城东苑 296万 22848070 131.92m <sup>2</sup> 新空毛坯,小区中心 84280801	紫金南苑 222万 22287436 150m <sup>2</sup> 南北向,新空毛坯 84280801	银城东苑 222万 22078629 121.53m <sup>2</sup> 新空毛坯,银城三期 84280801	银城东苑 172万 22284453 91.5m <sup>2</sup> 银城东苑,三期 84280801	佳诚花园 142万 21509014 88.68m <sup>2</sup> 精装,地铁沿线 84302170	东元山庄 118万 22778799 75m <sup>2</sup> 一南一北,地铁二号线 84302170					
<b>白下区</b>	鑫园森林海 220万 22838352 109m <sup>2</sup> 精装,花园中心 84868732	富丽山庄 160万 22086768 94m <sup>2</sup> 精装,房型好 84868732	梅花山庄 158万 22780566 94.08m <sup>2</sup> 双南一北,地铁沿线 84868732	<b>建邺区</b>	吉庆家园 260万 21943339 102.27m <sup>2</sup> 顶层露台 豪华装修 86450671	银湾湾福苑 255万 21986427 117m <sup>2</sup> 南北通透 86450671	云锦美地 236万 21818259 115.23m <sup>2</sup> 南北通透 温馨婚房 51877906	雅居乐花园 300万 22877727 144.83m <sup>2</sup> 南北 精装 52614040	怡馨花园 138万 22859807 78m <sup>2</sup> 精装 双南全明 52614040						
康安里 118万 22646255 83m <sup>2</sup> 送阁楼 南北通透 52614040	康居里 85万 22668358 64.47m <sup>2</sup> 毛坯 南北 52614040	康美里 84万 22209579 63.5m <sup>2</sup> 简装,南北 52614040	龙苑新寓 75万 22270060 49.03m <sup>2</sup> 简装 得房率高 52614040	乔虹苑 60万 22270060 49.03m <sup>2</sup> 简装 得房率高 52614040	阅城国际 145万 22593751 91m <sup>2</sup> 两房地铁口 68581507	枫情国度尚园 128万 22617316 88.08m <sup>2</sup> 精装修,万科 52420720	花雨南庭 118万 21752656 80m <sup>2</sup> 南北通透,两房朝南 52459982	郁金香花苑 100万 22360203 76.02m <sup>2</sup> 毛坯三房,房型工整 52459982	邓府山村 70万 22748353 61m <sup>2</sup> 无税房,简装修 52459982	望江矶 65.8万 22331707 55.23m <sup>2</sup> 精装修 两房 68581507	雨花新村 50万 22194892 47.44m <sup>2</sup> 南北通透 52420919	香山美墅 340万 21840506 234m <sup>2</sup> 联排别墅南北通透 52073361	颐秀居 220万 22816067 224.56m <sup>2</sup> 南北 豪装 52120127	同曦艺术家园 170万 22063872 140.33m <sup>2</sup> 南北 精装 52127125	左邻右里 155万 22679678 131.88m <sup>2</sup> 地铁口 52159315
市政天元城 132万 22021754 139.34m <sup>2</sup> 地铁口 新空毛坯 84900692	爱秦湾 103万 22559663 92.23m <sup>2</sup> 南北 新空 52159315	水月秦淮 100万 22730140 95.45m <sup>2</sup> 南北精装 家具全新 52145704	<b>下关浦口栖霞</b>	恒辉翡翠花园 85万 22752708 91m <sup>2</sup> 精装证全 58633590	大华锦绣华城 72万 22872390 88m <sup>2</sup> 双阳台 精装修 58633590	旭日华庭 68万 22307425 85m <sup>2</sup> 简装,交通便利 58631529	天润城 65万 22283340 83.68m <sup>2</sup> 证全,楼层好,视野好 58652771	<p><b>房产经纪人:吃苦耐劳,有销售经验优先。</b> <b>店助理:女,南京籍,行政人事经验优先。</b> <b>电话回访员:女,普通话标准声音甜美。</b> <b>工程监理:男,3年以上室内装潢施工管理经验。</b> <b>以上岗位需大专以上学历。</b></p> <p>地址 广州路 189 号民防大厦 13 楼 <b>聘</b> 电话 83272983 83272985</p>							