

卷首 解读

万科、保利、天正、银城……进入11月份，一房地产大鳄的降价旋风席卷全城，开发商、购房者齐齐看空楼市，消费者购房信心大失。“究竟什么样的房子最为抗跌？不仅具备高性价比，同时还可在熊市持续坚挺？”近日，建发善水湾项目逆市大公开，为抗跌谜题给出了最佳答案。

楼市研究专家认为，特殊时期，特殊房源最抗跌。选择占据稀缺资源、短期内不可替代的产品最为保险。优质学区、自然环境、绝版地块，都是极为重要的参考因素。究竟建发善水湾何以逆市推盘？让我们一起揭晓。



双学区名校盘即将开盘

楼市 问答

学区房何以冲刺当下楼市？

不惧调控，名校学区房逆势上涨

据国家统计局发布的数据显示，6-10月份，南京新房二手房价格连续下降，新房打折、二手房降价的情况明显。然而，拥有特殊教育资源的学区房因供求严重失衡而导致价格不降反涨。据专业从事二手学区房买卖的泰丰房产总经理王明军介绍，虽然遭遇调控，但今年学区房平均涨幅仍在10%以上，一些名校学区房涨幅更明显。

中介机构介绍，今年一套属于长江路小学学区的二手房挂出5.68万元/m²的天价，琅琊路小学、北京东路小学的学区房报价也逆势上扬，超过4万元/m²。一套琅琊路小学学区天目路32平方米的房子，总价132万元，单价达41525元。

盘点南京知名学区房后不难发现，各板块的名校学区房具备超强的保值增值能力，平均比同板块的非学区房增值速度高出20%。南房置换总经理郑宏伟说，学区房是特殊房产的一种，玄武湖、莫愁湖、秦淮河等景观房和紫金山别墅等都是比较稀缺的特殊房产，受楼市调控影响小，逆市涨价也属正常现象。

供不应求 33万人抢名校1000余席位

教育资源的极度稀缺，已经让公办的重点学校学区成为最炙手可热的香饽饽。以雨花台区为例，区内共有33万人口，而区内最好的雨花台区实验小学却只

允许数百名儿童入园，新增的花神美境分园名额也基本被小区内部的家庭占尽。雨花台区实验小学目前则仅有一个校区，每年招生1500人。

33万人争抢1000个席位，名校资源供需失衡已经达到顶峰状态。去年3月份，媒体披露雨花台区实验小学“尚未开园便引家长排队等报名”，数千名家长收到即将开园的小道消息后，排队苦等三天，只为争取一个入学名额。这样的局面，在南京各大名校每年定期上演。随着软件谷在宁南板块的布局，青奥会建设提速，整个雨花台区的人口数量迅猛增长，教育需求也在急剧上升，势必进一步推高学区房价值。

两大名校学区联袂进驻 最抗跌学区房诞生

在雨花台区，最优质的学区属于雨花台区实验小学、雨花台区实验小学。其中位于雨花台区实验小学学区内的亚东观云国际二手房均价一直保持在16000元/m²的高位，而拥有雨花台区实验小学的花神美境二手房价格同样坚挺，且可售房源非常有限。

建发集团相关负责人介绍，善水湾位于城南西善桥板块，周边配套已经非常成熟，但为了业主享受更优越的教育配套，建发突破重重困难，引入了雨花台区实验小学及雨花台区实验小学两大名校，作为社区配套。其中幼儿园为12班制，小学为36班制。

因此，建发善水湾业主将可享受“免试入学”的优厚待遇，相当于为下一代提前铺好了10年的名校之路。

学区房增值潜力强劲

学区	目前学区房价	比去年同期上涨
南师附小	2.2-2.3万元/m²	2000元/m²
拉萨路小学	2.3万-2.4万元/m²	2000元-3000元/m²
力学小学	2.6万元/m²	2000元/m²
琅琊路小学	3.1万元/m²	1000元-2000元/m²
北京东路小学	2.8万-3.5万元/m²	4000元/m²

双学区面试必读

建发·善水湾年终测评卷

100分



建发·善水湾效果图

开放 问答

两大名校为何牵手善水湾？

雨花台区实验小学、雨花台区实验小学，作为全南京楼盘争抢的贵重资产，在园区的选址上向来慎重，如此高规格的名校为何最终双双选择牵手善水湾？究竟是哪些独特竞争力让善水湾力克群雄，独占鳌头？请给出开放式答案。

理由1 主城40万㎡全能大城

建发善水湾项目总建筑面积接近40万㎡，总共可安放2394户家庭。为充分满足业主生活需要，除免试入学名校之外，建发还引入了全民健身中心，配建社区养老院、大型商业街等配套。

目前，善水湾紧靠两大苏果社区店，拥有农贸市场、银行、医院、商业街等完善生活圈，板块配套已经十分醇熟，唯一的缺陷是优质学区缺乏。而雨花台区实验小学的入驻，将让区域画上点睛之笔。构建起善水湾的全能生活。

理由2 城南绝版大型居住地

随着宁南软件园大量高科技企业入驻，宁南板块日益成熟，但可供开发的大型居住用地却越来越稀缺，建发善水湾所在的地块是区域内最后的大型宜居地块。再往南，则要到板桥等

区域才有大面积的新住宅地。这意味着善水湾已经明确主城最具成长力的大型居住社区的地位，也是优质学区选址的首选。

理由3 双地铁黄金物业

建发善水湾位于西善桥秦淮河畔，地铁2号线油坊桥站往南1000米即到，未来地铁12号线将在社区正北面600米处设站，预计2015年开通，届时，善水湾将荣膺主城黄金双地铁物业行列。

理由4 绝版的自然资源

项目位于秦淮新河北侧，属于靠水而居的阳宅。根据秦淮新河百里风光带改造规划，这里未来将打造成城市沿河景观带，居住小环境将进一步提高。而紫金山、玄武湖、莫愁湖等稀缺自然资源向来都是楼市最坚挺的板块，占据秦淮之滨的善水湾，未来成长能力十分可观。

理由5 极致的社区规划

建发善水湾拥有庞大的高端规划，环境清幽，尤其适合儿童成长。8栋小高层环中央社区景观布局，18栋高层外围环绕，确保每一栋视线都无遮挡，北赏园林胜景，南瞰秦淮风光。社区园林由棕榈园操刀。以中央水景观观轴为中心，各支线上分别设有瑜伽花园、对弈花园、儿童乐园、宠物天堂、高尔夫练习场等区域，满足不同年龄结构业主的日常休闲需求。

理由6 超强的产品均好性

由于区位优势明显，善水湾跟板桥的部分项目相比，配套优势不言而喻；而跟北面的河西奥体相比，则具备绝对的价格优势。从产品品质、开发品牌、户型设计等大标准来看，善水湾皆表现出超高的产品“均好性”，成为当之无愧的性价比之王。

看图 说话



D1 舒适两房(约81㎡) 首置户型推介

双卧朝南，客厅朝南，最大限度感受秦淮水岸风光；南向8米面宽大阳台，连接主卧与客厅，亦可自行封闭改造；餐厨相连，空间零浪费；大面宽客厅采光理想，空间阔绰，舒适有余；全明空间，户型方正，处处畅享温暖日光，呵护家人健康



D3 魔术三房(约115㎡) 改善户型推介

赠送入户花园，可封闭改造成书房，三房升级为四房；两厅相连，整合空间，增强有效利用率，客厅连接飘窗，采光通风更舒适；双卧朝南，次卧带步入式衣帽间，南向飘窗尽享秦淮风光；主卧连接大型观景阳台，私密生活随时可享；南北房间可进行创意改造，设置成音乐厅、电影厅、儿童房等，亦可布置成次卧供宾客暂住；动静分区，空间充裕，全家各得其所；



样板间先睹为快

趣味 竞猜

建发善水湾均价多少？

据了解，建发善水湾将于11月18日盛大公开售楼处，目前正接受全民预约登记，81㎡、85㎡、115㎡样板房户也将在近期公开。从善水湾附近的油坊桥站往北一站路，奥体板块均价为22000元/m²。而与项目14公里之远的板桥新城，售价则为9800元/m²。

建发善水湾均价会是多少？读者可咨询售楼处获取答案。

85816060/85815959

数字 填空

- 建发善水湾项目位于西善桥秦淮河畔，地铁2号线油坊桥站往南**1000**米。未来地铁**12**号线。
- 建发善水湾是总建面**40万**㎡的全能大城，未来可容纳2394户家庭。
- 建发善水湾项目拥有雨花台区实验小学、雨花台区实验小学**2**大名校助阵，为下一代铺就**10**年名校生涯。
- 建发善水湾拥有全功能生活配套，社区内配建有养老院、商业街，引入全民健身中心；社区外有两大苏果社区店、三大农贸市场、医院、银行等周边配套。
- 建发善水湾共有**81-140**㎡的数十个户型，全面满足不同家庭的置业需求。
- 项目自带**20000**㎡商业配套，为全能生活再添筹码。