换房需求逐渐爆发,以小换大、普通房换学区房增多

学区房置业潮升温二手楼市

南京二手房市场开局不利,一月份成交数据不容乐观,二手房只成交了1611套,与去年12月成交的2463套相比,下跌了34.6%,成为近年来成交量的“谷底”。不过,进入二月以来,多家中介公司迎来较大的咨询量和看房量,学区房市场迎来一个小高潮。

家长换房需求增多

春节过后,很多家长开始为孩子读书的事情做打算,而购买学区房是抢占好学区的重要途径之一。刘先生在城南乔虹苑有套房子,打算卖掉以后购买学区房,由于2011年的市场一直比较低迷,价格上不去,他年前只是通过中介公司打听了房子的市场价,并未决心将房子挂牌,期待年后能有所转机。不过近日,他还是将房子委托给房产中介了,“毕竟学区房总是要买的,再不买可能会影响孩子读书了。”

无独有偶,家住江宁的任女士也期望在主城买一套学区房,“江宁的房子有100多平方米,面积是够住,但有西晒,住着不怎么舒服,关键是希望能在主城买套学区房,为女儿读书做准备。”所以她将江宁的房子以120万元的价格在中介挂出,期待换房。

每年的二三月份都是学区房交易的传统旺季之一,据业内人士分析,学校一般在五月份报名,而到学区就读需要至少提前一年办理入户,所以这两个月是家长看房买房的关键阶段,正好能办理完贷款、过户等手续。专业做学区房的南京仟佰间房地产经纪有限公司经理王磊介绍说,年后的咨询量和看房量明显增加,成交量也不错,“相当一部分是卖房后换学区房的。”中广置业市场部经理金鑫也表示:“节后的市场比较令人欣喜,咨询量和看房量都有所回升,涨幅大概有两三成。”据南京链家市场研究部统计分析,截至2月8日,2月份南京市二手房新增客源量环比上升16.39%,表明购房者的求购意愿在上升,该公司门店成交买卖单量环比上升112.5%,不难发现,二手房市场买卖交易量已有触底反弹的态势。

间接升温二手房市场

与整体二手房市场相比,学区房市场只是很小的一部分,“每年毕业的学生有一定的数量,腾挪出来的学区房房源也可以大致估算出来,总体房源量并不大,可需求却是越来越多。”

不过,虽然学区房总量不多,但由于很多学区房买家是卖掉一套甚至两套再买房,所以学区房交易涉及到两套甚至三套房子,对带动整体成交数据有一定作用。

“由于学区房的总价较高,所以很多家长会选择卖一买一的方式来完成。还有一种情况是,房主是限购人群,不得已要卖掉一套才能购买学区房,这都直接为市场输送了房源,而且是必须卖掉,所以在价格上也会做更多让步。”王磊如是说。

据王磊介绍,有位客户为了买北京东路小学的学区房,不惜将万寿和三牌楼附近的两套房子都出手,最后用现金成功购入一套80平方米的学区房。“这就是说,一种需求带来3套的成交量。年后,类似需求集中出现,能对南京二手楼市带来一定作用。”

对于后市,泰丰房产总经理王明军表示,2月下旬,更多买房人会开始出击,彻底从过年的气氛中走出来,市场应会有更大变化。

王磊则认为,三四月份的市场会有所好转,6月应该是一个关键的分水岭,如果继续维持从紧的话,下半年将会有更大议价空间,一旦政策稍有放松,就会有较为明显的回暖。金鑫也表示:“北京首套房贷利率暗现八五折对全国都有一定的象征意义,如果房贷政策能有所放松,定会助推楼市向好。”

政策刺激无疑是促进置业热情最有效的途径,南京链家市场部经理舒莉莉分析认为,近日召开的2012年人民银行金融市场工作座谈会上提出,今年要继续落实差别化住房信贷政策,满足首次购房家庭的贷款需求,“金融政策的回暖将会刺激更多刚需群体出手”。

快报记者 张玮玲

HOME LINK. 链家地产

银城小学系列

金舟花园
纯多层品质学区房

名校简介:银城小学(拉小分校)成立于2001年,地处龙江核心,生源佳。在众多的小学生竞赛中荣获奖项,其中在“信息与未来”编程竞赛获江苏省奖26人次;在江苏省“信息与未来”编程竞赛中,2007年获校团体冠军;2008年获校团体亚军,2009年再获校团体冠军。银城小学(拉小分校)小升初成绩优异,名校升学率已跻身全市前五。

小区档案:金舟花园坐落在南京滨江风光带中心地段,靠近龙江新城市广场。由9栋多层建筑组成,小区整体绿化率为35%,主打户型为64与66平方米小两居和约90平方米的大两居。周边环绕小区均价为20000元~25000元/平方米,而金舟花园的均价基本在17500/平方米左右。

房源精选:一、65.59平方米,112万元,2房2厅,1/6,南北向,送50平米花园,满五年无税;

二、65.59平方米,128万元,2房2厅,1/6,南北,送花园,龙江周边稀有户型。

学区房热线
15062203355

»南京学区房档案⑥

5i5j .com 我爱我家
www.5i5j.com
我爱我家 房产专家
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
安家快线 8369 8888

精选好房

龙蟠花苑
131万 78m²
成熟社区
满五年
52614040

广州路
95万 53m²
鼓楼一中心学区房
买两房送一房
84717724

拉德芳斯
93m² 155万
地铁口,奥体
CBD黄金地段
58990793

金轮第一城
90万 84.33m²
绝版经典两房,无遮挡,采光好,地铁口,学区房
68153532

东宝花园
88.43m² 162万
稀缺精装双南2房
拉小汇文学区 无税
86532021

梅花山庄
203万 114m²
两房朝南
厅朝南
84646546

招聘
◆ 置业顾问 大专以上学历,沟通及抗压能力强。
◆ 店助理 南京籍,大专以上学历,1年以上文职经验。
◆ 水电工 中专以上学历,45岁以下,持电工上岗证。
更多岗位详见前程无忧!
招聘热线:68156924、68156921

旭日景城	199万	24986636	120m² 婚装设全 未满五年	68156822	都市山庄	120万	26475720	76m² 双南 精装修	84280805	三山花园	145万	26353420	92.33m² 房型规整 满5年	52260712	中兴新村	79万	26097656	56.8m² 规整两房价优 性价比高	84717724
中海凯旋门	120万	26297663	64.3m² 婚装设全 未满五年	83300180	东郊小镇	55.3万	26471110	80.9m² 新空毛坯 价格低	58990752	瑞鑫兰庭	115万	26047728	56m² 挑高 朝东	84646551	慈悲社	85万	26362563	50m² 精装两房 一中心学区	84717724
圣淘沙花城	160万	25667638	105.9m² 小区中间阳光好超低价	83300180	钟山晶典	115万	25354061	109m² 小区中心 水景房 黄金楼层 双地铁口 最低单价 有钥匙 看房随时	68156709	东宝花园	162万	26338192	88.43m² 稀缺精装双南2房 拉小汇文学区无税	86532021	怡景花园	135万	25909975	65.32m² 拉小29中双学区 精装拎包住	84717724
颐和家园	200万	25167680	132.4m² 花园洋房 急售	85518613	钟山晶典	90万	26483385	87m² 前无遮挡 全南户型 双地铁口 最低单价 有钥匙 看房随时	68156709	碧树园	185万	20730837	78.5m² 琅小学区精装修 双南 全明 有地下室 满五年	86595317	长江路九号	150万	26388364	50m² 精装拎高两层 商住两用	84717724
金城花园	190万	25901510	112.3m² 南北通透 满五年	83300180	美达浅草明苑	125万	25839740	99.8m² 新空毛坯 不临街 小区环境好 价格低	85358570	清河新	83万	26423246	45.77m² 稀缺精装 朝南 全明 拉小汇文学区 满五年	58990703	风光里	188万	26458237	128m² 南北通透	52633140
宏业村	92.5万	26333464	69.7m² 一楼带院子 南北通风	83300180	月苑综合楼	60万	26475301	58m² 满五年 户型好 房龄新	85358570	牡丹里	75万	26242830	54.5m² 211急售成熟社区 靠地铁 总价低单价更低 有钥匙 看房随时	86532021	龙蟠花苑	131万	26401369	78m² 成熟社区 满五年	52614040
南方花园	80万	25204543	76.5m² 有钥匙 随时看房 稀缺 两房不靠马路	58990513	天润城	62万	26201994	85m² 地铁口 证全 小三房	58990571	凤凰西街	88.0万	26467435	60.73m² 此房满五年 价格各自付税 业主急售 再证齐全 无限购 看房随时 南北通透 毛坯两房	86508317	武定新村	110万	26315099	78m² 满五年 精装修	52633957
百水家园	100万	25955275	106m² 东边户 价格可谈	84302170	万江共和新城	63万	26245406	80.48m² 新空毛坯 性价比高	58633590	融侨中央花园	160万	25268195	97.41m² 地铁口奥体景观房	58990793	摩尔特区	78万	25619161	52m² 朝南精装 拎包入住	84550460
东郊小镇	85万	22432486	115.65m² 满五年 有钥匙 房型好 超低价出售 5/6 2010年	84198016	江畔明珠	68万	26171247	90.3m² 户型好 无户口	58631530	宋都美域	210万	25709605	128.57m² 高档小区 新空毛坯	58990793	仁厚里	65万	24064254	52m² 南北通透	52262892
明发滨江新城	86万	26189707	115m² 房型好 性价比高	58709667	明发滨江新城	132万	26309943	227m² 新空毛坯 江景房	58575513	金马郦城	165万	25797741	104.23m² 20万精装 超值两房	58990793	小西湖	72万	26108161	48.71m² 南北通透	52260712
南方花园	66万	26441749	61.5m² 可以带户口 可做两房	58990513	明发滨江新城	100万	17336482	132m² 精装修 南北通透	58575213	凤凰和熙	160万	25876853	90m² 地铁口 奥体黄金地段	58990793	集庆路	67万	26191793	52.4m² 双南 满五年	52261833
南方花园	120万	26336952	120m² 跃层 产权面积 120 送露台 30平 储藏室 12平 满五年	58990513	幸福美地花园	106万	25863089	147.99m² 豪装 跃层 单价低	58709631	拉德芳斯	190万	25982244	74m² 豪装挑高二房超值抢购	58990793	来凤小区	62万	25660201	48.34m² 地铁沿线 满五年	52263603
天元吉第城	75万	23217505	48.3m² 精装32米挑高 有钥匙 看房随时	52131513	良友里	85万	26099356	59.92m² 南北向 随时看房	86649336	滨江世纪花园	118万	25396956	118m² 精装送设施 地铁口	52105786	阳光里	98万	26323471	78.83m² 简装 满五年	52626031
天元吉第城	106万	24798799	106m² 新空毛坯房 房主急卖 有钥匙	52131513	凤凰花园城	132万	25905454	87m² 3/2/1 力小学区得房率高 全明通透性价比高急售	86532021	金轮第一城	90万	26381447	84.33m² 经典两房 地铁口学区房	52105786	银城花园	140万	24407279	82.58m² 有钥匙 满五年小区中间	86481355
南方花园	103万	26231320	103m² 低单价 楼层好 满五年	58990513	紫金西区中央	123万	24683367	94.46m² 奥体最低价精装两房	58990793	碧水湾西苑	120万	24890593	124m² 精装送设施 双南地铁口	52105786	银城花园	105万	25481026	62.89m² 满5年唯一学区可用	86481355
富丽山庄	107万	26472517	67.01m² 全明 小区稀缺户型	84280801	南方花园	86万	26485627	68.11m² 地铁口2房 满5年	52105786	明月花园	105万	26470654	94.46m² 精装送设施 地铁各付税	52105786	月光广场	178万	25365184	107m² 高教房改 力小学区	86229687
天地花园	78.5万	25107554	56.7m² 双南 交通便捷	84868732	金陵尚府	240万	25520315	109m² 新空毛坯 随时看房	58990723	水月秦淮	125万	26388090	134m² 超低总价 经典三房	52105786	腾飞园	95万	24843408	54.86m² 精装 双南 全明 四楼	86229687
富贵园公寓	119万	26496305	79.33m² 精装修 南北通透	84816536	长白街	88万	26478113	67.71m² 采光不错 随时看房	84415785	豆菜桥	83万	26203902	60.5m² 鼓楼一中心学区房双东	84717724	海德卫城	200万	25760864	102m² 精装修 全明	86481355
金龙花园	120万	26273746	90m² 全明 送地下室	84869830	澳丽嘉园	310万	25749587	155m² 瑞超大阳台 居家装修	84646546	大钟新村	85万	26279510	42.8m² 高大宽敞 三中学区小两房总价低	84717724	南方花园	86万	26485627	68.11m² 地铁口2房 满5年	52105786
															水月秦淮	125万	26388090	134m² 超低总价 经典三房	52105786