

淘房

RealEstate
最权威的财富地产杂志

随着楼市小阳春的到来，学区房也即将迎来传统的销售旺季，许多家长都抢在学生报名之际打听学区信息，提早为孩子购买学区房，定制未来的名校入学资格。与前几年相比，近两年的学区房价格比较稳定，家长的置业心态也更为理性，大多会根据自己的经济实力选择不同类别的学区房。

□现代快报记者 张玮玲

南京学区房传统旺季提前到来

行情 2月份开学学区房明显升温

“每年的四五月份都是学区房成交的传统旺季，2012年南京二手房成交量成就真正的‘金三’，也在一定程度上带动了学区房的置业需求。受清明小长假影响，咨询量有所下降，估计4月中旬会出现较好反应。”有多年学区房交易经验的泰丰房产总经理王明军介绍说。链家地产市场部经理舒莉莉也告诉现代快报记者：“2月份以后，学区房市场就出现明显升温，四五月份的热度应该更高。”专营学区房交易的任佰间房地产经理王磊也透露，很多家长会在5月份报名前将户口迁入所购学区房，这样就可以算提前一两年入户口，所以三四月份是最佳购房时机，该公司3月份的成交量比2月份上涨了30%，比去年同期的成交量也上涨了一两成。

2010年以来，南京房价逐步进入稳定通道，学区房亦然。据链家统计数据，琅琊路小学的学区房华瑰园两年前的成交均价为3万元/㎡，当前的成交均价为30194元/㎡，同比上涨0.65%；钱塘路小区两年前成交均价为29213元/㎡，当前该价格为32481元/㎡，同比上涨11.19%；拉小学区房怡景花园两年前成交均价为20055元/㎡，当前则为20204元/㎡，同比上涨0.74%；芳草园小学学区房芳草园的价格也从20992元/㎡涨到21103元/㎡，上涨0.53%。

提醒 认清学区房两大认知误区

与普通住房不同，学区房除了满足居住功能之外，更大的功能在于其具有的优质教育资源，所以价格也比普通住宅高出一大截。为了让家长精准购买学区房，现代快报记者采访了相关人士，总结出学区房的两大认知误区，供家长参考。

误区一：学校旁的房产就是学区房

南京链家学区房置业专家表示，学区房就是能够在某些特定学校入学的房产，当前，南京市一些重点学校附近的房产已经越来越受到学生家长们的青睐，不少家长不惜重金只为在学校附近购得房产以获取名校入学资格。但南京能够作为名校学区房的重点小学不足10所，其主要覆盖小区分别为：琅琊路小学学区（华瑰园、玉泉路小区、钱塘路小区、天目路小区）、拉萨路小学学区（怡景花园、峨眉岭）、力学小学学区（南师大教师宿舍小区、西康路3号院、仙霞路社

区、汉口西路200号）、芳草园小学学区（芳草园、蓝天下、碧树园）、鼓楼一中心小学学区（五合花园、豆菜桥小区）、金陵汇文学校学区（清河一村、育才公寓、金陵世纪花园）、南师附小学区（沙塘园）。

据不完全统计，在南京市很多房产信息网站上，挂名学区房的房源比例高达近15%，尤其到了学区房销售旺季，“学区房”房源比例还在扩大，近几年随着家长们对名校的追捧，学区房的概念已经明显泛化，部分房源也开始在周边新建楼盘的炒作作用下，披上了名校学区房的外衣，可见，“学区房”的概念正在逐渐被市场弱化。

误区二：学区房只会升值不会贬值

南京市重点学校的学区房多集中于鼓楼区，拉小、琅小、力小等均属于一流名校，其附近小区的房价也在学区效应的放大作用下水涨船高，大部分小区保值增值的优势明显，受到家长们和投资客的狂热追捧。

南京链家学区房置业专家表示，传统观念都认为学区房属于绝对稀缺资源，哪怕遭遇调控，也一定可以保值甚至升值。其实并非所有的学区房都具有强大的保值、增值功能。一是房龄较长的房源保值升值潜力较小，毕竟居住舒适度太差，会影响家长和孩子的居住品质，而且房龄太长的学区房贷款难，会影响买家的购买欲望；其次，一旦遇到政策变化，如学校搬迁、招生区域划分生变等因素，都会导致房价急剧变化，所以家长在购房前要充分了解市场信息，通过专业学区房中介交易，以保障安全入学及日后的保值功能。

主编：顾梅建 责编：张玮玲 组版：唐龔

广告加盟热线：84214095 淘房超市 每周一、三、五见报

门面/连锁店 丹凤街旁连锁店 海福巷 陵西路门面 鼓楼区 随园大厦 雅典花园 清河一村 汉中门 鼓楼公园 拉小二十九中 莫愁新寓 凤凰西街 水佐岗 萨家湾 蓝天园 华阳佳园 苏宁乐瑰园 马台街一房一厅 三牌楼回龙桥 康藏路 水佐岗 大方巷 宁夏路 水佐岗 南大旁 虎踞关 省委对面 北京西路 金川门小区 金川雅苑 盐仓桥 古平岗准入门	天福园 1/6 103㎡ 227万 双南一北全明 83266216 7/18 98㎡ 222万 双南全明精装 83266216 2/7 127㎡ 192万 双南全明精装 83266216 5/7 61㎡ 82.5万 双南全明 83266216 2/9 81㎡ 178万 双南全明精装 83266216 1/7 45㎡ 92万 营业中市口好 83266216 3/7 105㎡ 157万 双南一北全明精装 83266216 2/7 61㎡ 78万 双南精装全明 83266216 4/6 63㎡ 96.5万 双南全明精装 83266216 5/7 78㎡ 138万 双南全明精装 83266216 128㎡ 911 235万 双南全明豪装 13770651455 4/6 55㎡ 82万 双南拎包入住 66015567 1/架空 55㎡ 110万 精装拎包入住环境好 52976637 5/7 140㎡ 280万 南北拎包入住有车位 85692315 4/6 54㎡ 南北全明南大教师楼小区住 96.8万 83461200 4/6 56㎡ 精装南北 无税 73.5万 13813080627 4/6 64㎡ 84.3万 双南一北地铁 13338608876 5/6 75㎡ 73.5万 双南全明精装 13913874231 6/7 115㎡ 88.8万 四房精装急售 13913874231 6/6 58+30㎡ 58万 双南毛还 13913874231 4F 97㎡ 166万 双南精装 68856999 5F 61㎡ 80万 双南全明 68856999 3F 43㎡ 52.8万 精装 68856999 多套 6F 240+50㎡ 610万 新空跃层 68856999 5F 70㎡ 90万 双南精装 68856999 2F 124㎡ 210万 新空房 68856999 9F 128㎡ 170万 双南精装 68856999 10F 100㎡ 155万 精装 68856999 14F 93㎡ 124万 精装 68856999 4F 97㎡ 150万 双南精装 68856168 1F 70㎡ 98万 双南有院 68856168 5F 75㎡ 100万 景观园 68856999	锁金村7号 13F 151㎡ 295万 净豪装修 68856168 1F 85㎡ 155万 精装修有30㎡院子 68856168 6F 58㎡ 60万 南北通透 68856168 2F 63㎡ 85万 南北可入户口 68856168 3F 63㎡ 88万 双南全明 68856168 6/7F 54㎡ 68万 精装 68856168 2F 61.2㎡ 80万 南北通透 68856999 3/7 66㎡ 92.8万 三室价优全明 57714561 6/7 58㎡ 87万 双南精装 57714561 3/7 45.5㎡ 48万 96年南北全明全视小区 83711052 4/6 63㎡ 77万 南北全明精装 85076906 3/9 133㎡ 270万 三南全明精装 66015567 4/4F 200㎡ 380万 豪华装修车库 52819456 5/8有电梯 2000年 精装143㎡ 280万 15371001118 4/6 72㎡ 双南地势佳 116.8万 83461200 6/7 68㎡ 双南简装 地铁 92万 84512009 1/7 74㎡ 院子24阳光好 130万 130万 84512009 11/11 140㎡ 精装学区 245万 84522891 4/6 60㎡ 85万 双南超值 57713631 1/6 57㎡ 88万 新精装送院子 57713631 1/7 48+20㎡ 74万 双南加盖送院子 52647981 1/6 71㎡ 105万 双南双阳全明 57714202 4/7 85㎡ 122万 双南三室精装 57714255 1/7 56㎡ 83万 双南院子 30 57714255 6/7 89㎡ 128万 双南全明月湖旁 58790641 14/15 90㎡ 117万 东南精装 58790641 14/15 57㎡ 74万 东南精装 58790641	中山门地铁 3/6 57㎡ 82万 南北精装中山门旁 58790641 6/7 102㎡ 140万 双南精装 04年房 58790641 13/14 104㎡ 185万 三南精装 04年房 85076906 1/7 63㎡ 87万 南北精装景观 85076906 2/7 64㎡ 102万 双南精装景观 85076906 1/6 75+20㎡ 128万 精装 南北一北边户 66015567 3/7 54㎡ 70.5万 98房精装全装 52976637 4/5 55㎡ 57万 二室一厅 52202523 8/11F 99㎡ 96.8万 豪装二室二厅 52202523 7/7F 60㎡ 48.8万 装修送阁楼尖顶 52819456 2/6 59㎡ 77万 南北精装价低 57714691 2/7 61㎡ 86.8万 南北精装 57714691 1/6 54㎡ 82.5万 双南精装 30 57714691 6/7 75㎡ 96万 双南一北管气全明 52647981 3/7 57㎡ 77万 精装 57714561 6/7 74㎡ 96万 双南三室精装 57714202 1/7 73㎡ 100万 南北全明价优 57714202 4/7 55㎡ 72万 净得 57714561 1/7 80+50㎡ 135万 精装南北前后院送地 52647981 6/7 128㎡ 170万 四室精装送地下室 57714202 5/7 75㎡ 95万 双南精装 57714691 3/6 40㎡ 54万 南北全明精装 57714691 1/6 57㎡ 84.5万 新精装可开店 57714691 5/7 117㎡ 239万 精装两卫无税 1377058831 4/6 94㎡ 202万 豪装4万无税 1377058831 5/7 136㎡ 200万 精装四房 57714691 13/27 137㎡ 238万 送院子 1377058831 18/18 127㎡ 130万 地铁口新空阁楼 85692315	汉中门大街金基公寓 4/7 70㎡ 112万 三室精装不临街地铁口 85692315 秦淮区 6/7 37㎡ 精装大单套 52812199 3/7 62㎡ 南北双阳合生活方便 85万 52625196 2/6 64㎡ 86万 双南特价带户口 57713631 15/28 75.2㎡ 106万 精装西南送地 52647981 4/6 62㎡ 80.5万 双南全明精装 57714202 6/4 59㎡ 65.8万 南北北地势佳 57714561 3/7 71㎡ 109万 精装全明 57714561 1/7 63㎡ 80万 96年 南北地势佳 57714561 3/7 71㎡ 109万 精装全明 57714561 1/7 63㎡ 80万 96年 南北地势佳 57714561 2/7 64㎡ 79万 双南精装景观 85076906 白露东苑99房 2/6 59㎡ 77万 南北精装价低 57714691 2/7 61㎡ 86.8万 南北精装 57714691 53㎡ 2/6 54万 南北边户 13813982872	兴梅雅苑 2/7F 95㎡ 47.5万 全明毛坯还价 52202523 5F 94㎡ 53.8万 三室精装修 52812199 6/7F 104+50㎡ 67.8万 新空四室送露台 52812199 2/6F 115㎡ 60万 三室二卫急售 52819456 6/7F 149㎡ 68万 新空边户大露台 52812199 5/5F 61㎡ 42.5万 双南北装修入住 52819456 6/7F 165㎡ 81万 豪华婚装全明 52819456 1/7F 66㎡ 62万 房型极佳环境好 52819456 5/7F 121+80㎡ 70万 精装送露台 52812199 8/12F 131㎡ 66.8万 三南全明全明 52812199 3F 80㎡ 47.5万 双南户型好 52812199 2/6F 53.5㎡ 46.8万 精装管气朝南 52205223 25/34F 95㎡ 58万 新空三室双南 52205223 34F 87㎡ 51.5万 简装 13376059398 4F 42㎡ 29万 精装 13376059398 2F 90㎡ 52万 毛坯还价 13376059398 4F 88㎡ 50万 双南全明厅大 52809398 3F 60㎡ 49万 简装 13376059398 66㎡ 77.7万 97年房可贷款 13813982872 80㎡ 77 125万 学区地铁 13813982872 60㎡ 2/6 79万 边户精装 13770651455 87㎡ 1/6 159万 简装精装 13770651455 60㎡ 6/7 70万 全明厅大 13770651455 40㎡ 6/6 41.8万 简装价低 13270823820 55㎡ 5/6 60万 南北全明 13270823820 6/7 45㎡ 南北光线佳 41.5万 52215216 40㎡ 4/7 43万 全明价低 13270823820 3/6F 94㎡ 55.8万 新精装未住 52819994 6/7F 150㎡ 49.8万 五室三厅全明价低 52205223 1/6F 108㎡ 37万 急售全明直接入住 52819456	仙龙湾 3F 60㎡ 85万 新空挑高 68856999 6F 132㎡ 93万 新空房送阁楼 85403915 5F 75㎡ 54.8万 精装带暖气 68856999 5/7 122㎡ 152万 三南品牌豪装 13605148212 4/7 41㎡ 43万 南北新教师公寓 13605148212 2/6 66㎡ 66万 双南全明精装 52976637 江宁 5/6 150㎡ 96万 地铁急售 13921446565 127㎡ 14/16 145万 景观房边户 13770651455 3/6F 91㎡ 65万 三室两厅精装 52205223 大学旁正规沿街1.2层门面 127.8㎡ 78万 朝南新空房 13390768366 江北 3/6 110㎡ 63万 新空全明精装 58797410 5/6 83.06㎡ 51万 可带外地户口全明 58630010 2/6 86㎡ 60.5万 特价还价 58630010 4/11 89㎡ 63万 地铁新空全明 58797410 5/9 89㎡ 66万 经典地铁 58352610 2/7 125㎡ 60万 交还新空还价 13815437324 17/18 70㎡ 55万 地铁三房新空全明 58352610 8/11 83.06㎡ 51万 豪装全明两卫齐全 83711052 1/3F 62㎡ 28.5万 宜投资好户型 13815437324 2/5F 50㎡ 24万 房型好学区区房 13815437324 6/6F 64㎡ 30万 可贷款 13815437324 1-3F 56+56㎡ 42万 宜投资宜自住 13815437324 2/6F 53㎡ 22.5万 装修好户型 13815437324 3/65㎡ 90万 可进户口可贷款 13913834531 70㎡ 精装 41万 可贷款可进户口 13913834531 1楼52㎡ 精装 26万 学区房 13913834531 3楼65㎡ 精装 38.8万 可进户口可贷款 13913834531
---	---	--	---	--	---	---

现金收购 十日包售 招聘业务员 底薪1000元+30%-50%提成 13451867899