

部分楼盘受惠教育配套提升,身价陡增

老下关房价 “新区效应”初显

今年2月区划调整后,与鼓楼区合并的下关区被认为是最大的赢家,“分享原鼓楼区强大的教育资源”成为其最大受益之处。

如今,这一优势已经在市场上有所体现:原下关区域内,世茂外滩新城今年初的均价约1.6万元/m²,即将推出的超高层住宅均价已近2万元/m²。而计划在近期首次开盘的恒盛金陵湾,对外报价已达到2.4万-2.7万元/m²。

现代快报记者 杜磊



一旦成了学区房,不做宣传也能人潮滚滚来 资料图片

一校之隔

单价就有可能差五千

今年9月,进驻三汊河区域的南师树人国际学校开始招生。受学区利好,还未正式开放,甚至连售楼处的区位图和大沙盘都尚未完工的恒盛金陵湾,已经迎来了近百组客户到访。当时,“销许还没领到,所以我们基本上也没有做任何宣传”,现场置业顾问告诉记者,学区效应之明显可见一斑。

据悉,恒盛金陵湾首次开盘计划推出7、8号楼的小高层和高层精装修房源,预计均价在2.4万-2.7万元/m²。同区域的世茂外滩新城也将加推超高层毛坯房源,售楼处的置业顾问称均价不会高于2万元/m²。

对此现状,恒盛金陵湾的相关负责人分析,从整体上来看,两家楼盘在户型和产品以及区位上都类似,恒盛金陵湾目前处于树人国际学校施教区,让其价格高出世茂不少。

不过,世茂外滩新城的相关负责人非常看好区域的未来发展潜力,“相信教育资源一定会同步辐射到本区域”。项目置业顾问则透露,因二期地块尚未拆迁完毕,所以项目的学区得到明年才能确认和公示,“但一定是名校!明年学校确定后项目的房价一定会涨得更厉害。”

涨势凶猛

周边老旧小区都“奔三”了

事实上,这一趋势已经在周边二手房的报价上有所体现。2012年5月开盘之时,紫金上河苑就以南师树人国际学校为卖点,承诺将学区房的条款写进购房合同,开盘均价24500元/m²。如今学校正式招生,紫金上河苑在售二手房源的报价已经达到3.1万元/m²。

除了紫金上河苑这样的次新房之外,包括新河一村、新河二村这样的一些上世纪八九十年代的老旧小区,目前二手房报价也高达3万元/m²。满堂红南京置业有限公司的区域负责人告诉记者,去年年初树人国际学校

学区还没有公布的时候,这些小区的房价在1.4万-1.5万元/m²,5月份学区公布之后,价格一下子就蹿到了2万元/m²左右,现在的报价都在3万元/m²左右,“实际成交价一般也在2.5万-2.6万元/m²。”

很明显,树人国际学校的进驻对周边二手房的价格产生了质的拉动。对比之下,恒盛金陵湾期房2.4万-2.7万元/m²的价格并不算高。不过,考虑到一些学校要求提前几年落户,对于急于入学的孩子家长们来说,2015年年底交付的恒盛金陵湾“远水解不了近渴”。

规划滞后

新区效应铺开还得慢慢来

网尚机构总经理李智表示,下关与鼓楼区的合并是一个利好,从包括学区在内的各种资源、配套到整个滨江板块的打算都将加大步伐,但是这是一个慢慢融合的过程。他认为,从房地产市场来看,原下关区域还没有成为购房的主流板块,这与区域上市量较少,没有形成一定的规模相关。不过他认为,从建设和规划上的利好都要慢慢显现,“新区”优势将逐步释放。

与此同时,满堂红南京置业有限公司市

场部经理李媛也提醒想要购买二手学区房的家长,在购房前,要先了解清楚该楼房的学位和户口是否已被使用,如果户口已经被使用,则要求前业主迁出,以方便自己户口迁入后子女获得入学名额。

此外,李媛还提醒购房者,按照学区划分的办法分配的,每年的政策和划分都会有相应的变化,有些房子可能上一年有学区,但在下一年则会因为政府的规划而失去学区。

S 苏宁环球
SUNING UNIVERSAL

威尼斯水城·江景房

临江·靠地铁
享成熟配套·赏江景

9100元/起 抄底全城江景房



8站速达新街口

十三街区1、2、3、4、8幢
即将加推 敬请期待



桥北售楼处:大桥北路77号江北电信大楼(原天润城售楼处) 现场售楼处:湘州路199号

咨询热线:025-58579999 58402020 58579999 58402020

本广告所用之有关数据及说明,仅作参考之用,并不构成要约或承诺。最终以政府批文及双方签订的买卖合同为准。