

那些年，你错过学区房了吗？

近日，在南京楼市，与学区房有关的热点消息不断：先是原下关区二板桥小学可能成为力小分校的消息让周边居民激动不已，后是聚福园小区的学区可能调整又被辟谣，让业主们虚惊一场。而从南京楼市情况来看，在“拉力琅”等老牌名校学区房单价动辄三四万元每平方米的情况下，购买价格相对实惠的“新学区房”越来越成为年轻夫妻青睐的置业方式。记者调查发现，成功买到“新学区房”的业主，堪称独具慧眼。

现代快报记者 肖岚

学区房再度引发热议

鼓楼区银城聚福园小区，近日一则“中学学区要调整为宁海中学分校”的消息在业主中引起轩然大波，鼓楼区教育局相关人士辟谣后业主才放了心。其实，业主的焦虑并不难理解，除涉及孩子上学问题外，学区房的价格明显高于周边非学区房：网上挂牌信息显示，银城聚福园的二手房价格多在3万至3.2万元/平方米之间，因为属于双学区房，虽已交付多年，房价却堪比在售商品房。业主自然担心学区调整影响房屋保值增值。

而另一个真实的例子说明，学区房高位还能增值：家住南湖一小区的张先生，为了孩子上学，在2012年以2.8万元/平方米，总价约150万元，买入了一套力学小学的学区房，目前该套房屋已经增值到了4万元/平方米，房屋增值幅度和速度赶超新交付的商品房。与此同时，北京一套16平方米的房子，因是名校北京实验二小的学区房，近日叫价高达450万元，单价近30万元/平方米，堪称天价，让网友们惊诧不已。看来，无论何地，学区房是“硬通货”是金科玉律。

“火眼金睛”寻找潜力股

在购买学区房的大潮中，很多人希望不要购买太老太旧的，毕竟以后或许还要转手。而在南京房龄较新的学区房中，鼓楼区的天水滨江小区是典型代表。因是金陵汇文学校的学区房，该小区二手房报价普遍在3万元/平方米以上，也有高达3.7万元/平方米的。

记者从我爱我家、链家地产等中介了解到，该小区的房价主要是在近三年“突飞猛进”。作为九年一贯制学校，金陵汇文学校由金陵中学、拉萨路小学于2008年在鼓楼区创办，从2011年开始有初中生毕业，连续三

年学生的中考成绩一年比一年出色，2013年，该校毕业生中考成绩平均分列鼓楼区学校第一名，在南京市也名列前茅。正因如此，金陵汇文的学区房，如天水滨江、清河新寓等，普遍房价高企，备受家长青睐。

“参照金陵汇文学校的发展，家长可以多关注现在还不那么热门但十分有潜力的学校。”一位业内人士如是表示。以河西板块为例，新城小学、致远外国语小学已经名气响当当，作为新城小学学区房的万科光明城市、银城西堤国际等小区也是抢手货。此外，也有新办学校尚无学生毕

业，其学区房尚不是那么炙手可热，如现在入手，有可能就买到“蓝筹股”。还有一种情况，就是在售楼盘有对应的中小学，目前学校尚在建设中，如未来是名校分校，则买房人就“赚大了”。

以具体楼盘举例来说，世茂外滩新城、海峡城这两家楼盘都有对应的在建中小学，但具体是什么学校尚未确定。销售人员反映，购房人普遍关心学区问题，希望新学校能是力小、琅小等名校的分校，这样至少10年不用考虑换房问题。很多人最终出手，也与楼盘有教育配套有很大关系。



漫画 雷小露



买主城联排，多陪陪父母

新街口正南8公里，400m² 家族别墅，3月样板公开

时间都去哪儿了？

时间都去哪儿了？春晚一首歌唱红了大江南北，也感动了无数人，而对于买房人来说，我们要说，时间都浪费在路上，当然人们对于居所选择已有共识，但随着城市用地的急剧减少，城市别墅可谓越来越稀少，而宏图·上水庭院更是难得的“城市中心别墅”，也因其稀缺性成为众多别墅买家的青睐之选。



时光停留，新街口南8公里的城市别墅

纵观南京别墅地图，千万级主城别墅近乎绝迹，宏图·上水庭院以标杆姿态傲然立于城市核心腹地，15分钟即至新街口，地铁公交无缝对接，城市主干道密集交汇，商业、教育、科研、文娱配套近伺。作为主城稀缺的别墅群，宏图·上水庭院集结了南京所有完美的符号，在这一片仅有的城市中心眷顾之地，为家族复兴之梦寻找到一个栖居之地。

时光停留，私享民国官邸的东方智慧

宅居之所，不仅是名门望地，更是以辉煌大气的建制群落为盘。宏图·上水庭院采取“背山面水”手法，以高层为“山”，东高低西北高的建筑天际线，巧妙利用了当地的地形气候。另外，高层住宅沿西侧北侧城市干道布置，应对南京的城市尺度。低层住宅半围合其中，应对传统街道尺度，主张传统院落的生活方式，二者相映成趣。

时光停留，深具民国建筑风格的三维空间院落

作为中国当代望族世家的传世宅邸，宏图·上水庭院家族

大联排设计有6种户型，约400平米左右的建筑面积，以灰砖、拱窗、红褐线条等元素，创造气势恢宏的民国建筑风格，更有独特创新“合院半围合空间”，将中国千年家族伦理秩序中的礼仪精髓，纳入精心设计的立体礼仪空间，成就家族礼序典范。

时光停留，隽永民国经典建筑风格

包容并蓄是宏图·上水庭院民国别墅的初衷，因为别墅形成风格的差异化手段是很多的，但建造质感更重要。为家族创始者而造的别墅，需深刻理解所创造的精神内核，大到别墅风格、小到窗棂花饰，将原创精神贯穿于产品细节。

宏图·上水庭院无论是规划布局，还是细节把握。暖灰瓦、立百仿古瓦、浅米色质感涂料等纯民国建筑材质的应用以及附着其间的精致纹样，即便百年后，房子会老，但绝不会旧，所谓价值亦蕴含其中，正如颐和园路上矗立百年的民国旧居一样，虽然源于西方文化的借鉴创新，但却道出了东方人居的独到智慧。



宏图地产 HONGTU REAL ESTATE 025 5807 7171

南京软件大道与花神大道交汇处 销售关注：宏图·上水庭院