

名校学区房新生力量

江宁和六合有望成为“第四梯队”

恰是小学报名前夕,各城区教育资源布局调整规划发布至此告一段落,南京的名校学区版图已经从原鼓楼区逐步向奥体、仙林、江宁、六合等地扩展,江宁和六合有望成为继奥体和仙林之后的学区房“第四梯队”。然而,第四批名校学区房仍然要面对置业者的理性考量。

实习生 赵雪 现代快报记者 肖岚



说到购买学区房的苦乐经,很多读者都深有感触。针对南京的名校分校现象,假如你有经历值得借鉴,有观点可以分享,现在就扫码说说吧。



如今,南京的学区房几乎遍及各个城区 资料图片

本部天价 龙江成熟 仙林新秀 名校学区房期待“第四梯队”

从琅琊路小学的第一所分校芳草园小学到今年9月开始招生的金陵中学龙湖分校,南京中小学名校建分校已经有15年的历史。如今,名校分校已经遍及河西、老下关、仙林并逐步向江宁、江北、六合延伸,南京名校学区房三级格局初现端倪。

名校本部鼓楼区宁海路、北京东路附近,以琅、力、拉小学为轴心,形成名校第一级格局。这一片区学区房单价稳居高位,一般都在4万以上且房龄大都偏老。力学小学附近房龄较新的二手房单价更是高达50000元/平米。

龙江片区作为名校第一代分校,发展已经相对完善,芳草园小学、汉江路小学、龙江小学、金陵汇文等分校升学率已经可以与本部媲美。目前龙江周边学区房供应量充足,既有房龄十几年的芳草园、怡景花园,也有房龄不足五年的天水滨江花园、苏宁睿城,单价在23000元/平米-35000元/平米左右,但出售房型面积都比较大。

仙林、奥体是名校扩张版图的第二步。目前,南师附属幼儿园、附小、附中,金中附小、金陵中学,南京外国语学校都在仙林建了分校,而金中、南外的河西分校也已经名声在外。仙林以幼儿园到中学全套学区为特色,区域内以新房为主,单价大都未超过两万。例如,学区配套完善的保利罗兰春天和高科荣域,目前均价在17500元/平米。河西由于地段优势,学区房单价则在25000元/平米左右。

除去仙林、奥体以外,江宁、六合也已经开始有名校分校进驻,有望成为名校学区房第四级梯队。

名校集团也好,合作办学也罢 中介有言:升学率才是王道

据记者调查,目前的新晋名校主要有加入名校集团和开发商、名校合作办学两种方式。链家地产高级经纪人沈文锋告诉记者,名校集团分校与名校本部共享一部分师资力量和其他教学资源;而开发商与名校合作办学则要具体区分不同项目,在教育资源交流方面会存在差异。

据统计,琅琊路小学目前有4所集团办学分校(不含已脱离琅小集团的芳草园小学),以及明发滨江和天润城2所开发商合作办学分校;力学小学有4所集团分校和金地自在城1所合作办学分校;拉萨路小学共有4所集团办学分校,1所与金中合办分校以及1所与中电颐和家园合办学校。此外,金陵中学和南外都在仙林、河西建了分校,金中还在六合区建了龙湖分校,南师附中则有新城、树人和江宁三所分校。

“本来以为小学可以在汇文上的,现在改成了科睿小学。虽然是琅小分校,但毕竟还没开始招生,不知道教学质量怎么样。”张女士打算入手一套二手房,但小学学区换成科睿小学后,她反而犹豫了,明显对这所名校分校不太信任。

裕兴不动产高级经纪人向勇告诉记者,像张女士这样的情况不在少数。“名校分校遍地开花,可师资力量却跟不上,一些名校分校有名无实。新建的名校分校需要3-5年的升学率兑现期,尤其是南京现在处于教育资源整合期,很多购房者采取了观望的态度。名校分校固然有个好噱头,但家长主要考虑的还是升学率。”

买什么样学区房取决于钱包鼓不鼓 新婚置业更青睐新学区房

怀孕五个月的刘小姐和老公正准备购置首套住房,看了一圈儿之后,他们把目光锁定在了仙林的学区房。“虽然还是个胚胎,但总是希望能给他最好的一切。所以,我们买房特别在意学区。龙江和鼓楼那边的学区房实在太贵,而且如果是老房子的话还要重新装修和整改。仙林价格能接受,从幼儿园到中学的学区也都齐全。”保利罗兰春天的负责人告诉记者,罗兰春天目前签约业主主要以年轻夫妇为主。

记者调查发现,初婚族和年轻父母更倾向于选择仙林等地的全新学区房,而35岁以上有学龄儿童或青少年的家庭更能接受市区房龄较老的二手房。我爱我家一位经纪人告诉记者,购买鼓楼区名校本部二手房的主要以南京本地35岁以上的中年家庭为主。“这部分客群对学区有急切的需求,很多本来就是鼓楼人,也会受地缘影响。”

一位置业专家分析说,名校本部、龙江和仙林的学区房各有优劣。本部房龄老、价格高,但学区最成熟,生活也很便利,预算够、对学区要求高的购房者可以考虑;龙江现在发展也很成熟,但大户型和高价格不是所有人都能接受的;仙林是新秀学区,名校分校密集、价格适中,但学区成熟还需要一定时间,年轻夫妻可以多考虑这一区域。

典型案例

鼓楼学区新调整:名校新分校不受宠

4月底,鼓楼区召开教育资源布局调整工作专题会,端出优化布局调整推进优质均衡利好“大餐”:名优校(园)办分校(园)、学校合并、教育集团组建三大措施联动,共涉及40余所学校。值得关注的是,此次调整中,还有复兴和科睿两所小学作为名校分校首次亮相。

消息传出后,关于相关片区学区房价格看涨的猜测不脛而走。而据了解,鼓楼区两所新晋名校分校的亮相似乎并未给楼市带来大的波动。

实习生 赵雪 现代快报记者 肖岚

房价走势平稳 年初到现在每平米涨了一两千

在此次教育资源调整中首次亮相的复兴小学和科睿小学到底背景是什么?据了解,复兴小学就是原来老下关的三板桥小学,今年9月,学校将会迁到旧址旁的新校区,正式更名后作为力小分校招生。而琅小新建分校科睿小学

则是苏宁睿城对业主承诺的兑现,于今年9月正式招生。

不管是老校升级还是新校重建,两所名校分校并未给周围学区房价格带来太大波动。我爱我家热河南路一位置业顾问告诉记者,以复兴小学学区房惠幼园为例,年前二手房均价在1.9万/平米左右,现在也不过是2万出头,房价较为平稳。而苏宁睿城二手房成交价格和数量平稳,并未特别因为琅小分校建成而出现大幅波动。

中介预测,相比去年,老下关新河二村划入南师附中分校树人中学学区后,一套房一夜疯涨20万的情形应该不会再生。

楼市不太景气 名校分校热或降温

名校分校落实为何没有带来二手房交易看涨?裕兴不动产一位负责人分析说,购房者对房价持观望态度是最重要的原因。受杭州等地房价下降等各方面因素影响,很多购房者对房价都抱着一种“等等看”的态度,二手房

市场自年初开始就不太景气。

除去大环境的影响,鼓楼、下关二区合并后整体教育水平提高以及家长对名校分校有所质疑等也是部分原因。这位负责人说,新鼓楼区成立后,经过去年的教育资源整合,布局已逐步趋于平均,在一定程度上让择校竞争开始冷却。

另外,科睿小学是新建学校,升学率兑现需要一段时间,很多家长对此持观望态度。苏宁睿城业主此前可在金陵汇文就读,因此新琅小分校建成并未让该小区学区含金量更上一层楼。

老校新建的复兴小学,则会让购房者有“换汤不换药”的疑虑。在采访过程中,记者发现,很多选择三板桥小学学区房的置业者对力小分校的说法并不太关心。“我们更关心的是升学率,毕竟分校升学率需要几年的检验周期,如果是着急上学的家长,肯定会考虑更为成熟的名校学区。”一位购房者说道。有专家称,这或许标志着对名校分校盲目跟风的趋势有所缓解。