

《金楼市》六一特别策划 学区房:天价也要不惜代价?

教育资源分布不均,让很多购房人将“学区”作为购房时的首要考虑因素。因此不管在哪个城市,常常可以看到虽然建筑本身已经破破烂烂,但是动辄就叫价四五万的老旧学区房。

而随着开发商拿地范围向城郊扩张及超级大盘的密集开发,自身配建学校的楼盘也越来越多,引入名校成为一种发展趋势,而这样的新式学区房价格也水涨船高。 现代快报记者 杜磊

“新学区房”层出不穷

在南京,越来越多的新建小区通过配建学校或者合作办学的方式加入了“学区房”行列。

在六合区域,荣盛置业旗下华欧舜都置业有限公司负责投资建设学校,建成后交付六合教育局,然后引进金陵中学师资力量,建设为金陵中学六合分校、金陵中学附属小学。按照规划,小学建设规模8轨48班,容纳2160名学生;中学建设规模12轨36班,容纳1620名学生。这是金陵中学首次被引入六合,一时间成为市场上的关注焦点。城东的银亿东城在1月11日和南京主城名校游府西街小学签订进驻协议。据悉,目前学校的外部施工已经基本完成,内部装修工作也在推进,预计在今年9月份就能够开学。启迪方洲也在今年4月与紫荆幼儿园签约。在此之前,位于江宁的万科金域蓝湾项目引入的市第一幼儿园金域蓝湾分园已经开园,成为首个进入江宁的市属幼教名校品牌,其落地曾经吸引了数千人看房。此外,位于奥南区域的金地自在城也引入了代代红幼儿园和力学小学分校。

事实上,包括城北、城南以及江宁在内的各个板块内都有越来越多的楼盘加入引进名校的潮流之中。而开发商与名校联姻带来的房价涨幅也已经在市场上明显体现出来。

名校效应引房价竞相上涨

结果,名校引进前后,房价确实存在落差。

在城北的中电颐和家园,其在售7、8号楼的四期房源,户型为95、135㎡的平层以及96㎡的跃层,据开发商相关负责人透露,目前在售房源均价在19000元/㎡左右。而一年前其在售房源均价还是16800元/㎡。也就是说,短短一年时间内实现了2200元/㎡的涨幅。相关负责人坦言,这与拉萨路小学分校学区的确定密不可分。

事实上,自从被确定为拉萨路小学分校的学区之后,中电颐和家园的二手房报价已经明显高出了当时的新房售价。毕竟,对比主城区拉小学区房近30000元/㎡仍然供不应求,中电颐和家园目前19000元/㎡的均价已经算是谷底价。

同样,在市场不温不火的情况,位于六合的荣盛龙湖半岛最近几次开盘都卖得不错,价格也在稳步上升,目前在售75-110㎡户型均价已超过7000元/㎡。不少前来置业的购房人坦言金陵中学六合分校和金陵中学附属小学是吸引自己前来购房的关键因素。

在奥南板块,金地自在城均价也是一路小跑,相关负责人坦言,学区对房源销售产生了很大的促进作用。

对比主城核心区域的高价学区房,由开发商配建或合办的学校,往往位置没有那么核心,但是房价也相对便宜,其价格涨幅更易于购房人把控。

名校并非人人都能引进

虽然名校为开发商所青睐,但并非所有开发商都有实力为小区引入名校。事实上,从历年的经历来看,不少前期宣传将引入名校的项目频频推迟学校落地时间,有些项目的学区甚至干脆落空,成为购房人的心病。

金地自在城的相关负责人告诉记者,这两年活跃在市场上的购房主力是刚需,对于这部分人群来说,在买房时除了考虑价格之外,教育、生活配套及交通的关注程度呈递减,“交通可以通过买车来解决,虽然金地自在城建设初期商业没有什么起色,经过几年的培育期也慢慢起来了,但是学校就不一样了。”据他透露,从代代红幼儿园到力学小学分校的引进,金地自在城花了很多精力,经历了漫长的谈判期。而中电颐和家园的相关负责人则坦言:“开发商主要是代建,至于引进哪家,主要还是栖霞区和鼓楼区教育局之间的沟通和合作,当然我们也会积极促进。”

相比上述成功引进名校的小区,也有很多最终承诺落空的楼盘。对此业内人士建议购房者,购房前要到学校详细咨询一下,了解清楚是否与开发商所承诺的一致。可让开发商出示与学校签订的招生协议以及优惠条约,并可以将该条约写入购房合同。该人士还强调:“无论是引进知名幼儿园还是联合重点小学开设分校,开发商引入名校都需要投入大量资金。只有那些资金实力雄厚的开发商,才有可能加大在教育配套上的投入。”

更多精彩内容,详见B25~B30

南京九大片区学区房普查

六一儿童节在即,现代快报《金楼市》与南京最具权威性的学区房经营中介——仟佰间合作,第一时间将最新发布调整过的学区规划,将鼓楼区、玄武区、建邺区、栖霞区、秦淮区、雨花台区、江宁区、浦口区、六合区等九大区域学区房信息系统地呈现在读者面前。 详情请扫右侧二维码。



导读

双节看点

端午节 遇上熊孩子 B33

儿童节 家·花样年华 B48