

舌尖上的“学区房”



孟母三迁，中国人的家长典范。中国人积淀了千年的智慧，就是将每一个生活中或重大或细小的决策，都转化成对子女深沉的爱。当有限的优质教育资源与无限的家长之爱骤然相逢，那是一场惊心动魄的冲击心灵的邂逅。名校的入学门槛有多高，家长们的智慧就有多深。在南京，人们纷纷尝试“提前五年买学区房”“户口空挂老人处”“假居住”“勤送礼”等方式，一次次冲击着教育部门的管理智慧，一时间斯文扫地。另一方面，各类型学区房仿佛奇货可居，让垂涎三尺的家长们越来越无力品尝其真实的滋味。退而求其次，“师出御厨”的学区房，要不要勉强尝试一次呢？

现代快报记者 马文煜

第一章 脚步

“喜酒”还没办，学区房便已搬上日程

“不管是否情愿，生活总在催促我们迈步向前。人们整装，启程，跋涉，落脚，停在哪里，哪里就会燃起灶火。”

外地人王准备和女友结婚，婚房购置计划就在近期紧锣密鼓地展开，总预算将近180万元，本以为绰绰有余。然而女方父母的意思，最好孩子一出生就能盖上名校的印戳。小王一想也觉得有道理，但在他跑过三五家中介，看过七八套学区房后，才发现自己的180万预算只能算杯水车薪。

北京东路小学附近一家二手房中介店主告诉记者，现在孩子2~3岁，父母就开始考虑学区了，学区房置办计划普遍提前了两三年，直接将学区房作为婚房的买家比例更是不断提高。该店主告诉记者，生源多、承接能力有限，南京现在很多一类小学招生，都对适龄儿童的户籍把关严格。以某知名小学为例，注册学籍的儿童户口不仅要提前一年以上迁至学区内，如果房屋户口非父母，例如是爷爷奶奶的，孩子的户口必须从出生之日起就在这里，中途迁入的还不行，这也是学区房置业时间不断提前的主要因素。

第二章 心传

每一个中介，都谨守着学区房价格的秘密

“祖先的智慧，家族的秘密，师傅的心觉，食客的领悟，美味的每一个瞬间，无不用心创造，代代传承。”

置业日期大幅提前，另一方面也折射出购房者对学区房价格上行压力的深切忧虑，而掌握学区房价格秘密的人，只有中介。在成贤街一家名叫“宿源学区房”的店内，店长赵盼告诉记者，自2009年开始，南京的学区房明显就进入了“残酷”的卖方市场。在北京东路一家二手房中介店内，记者看到，一套建于1990年、两室一厅64平米、北京东路小学学区房，房主的报价已经达到了290万。“这套房子每天都有人来看，我估计不出一个月就能卖掉。”一位置业顾问以为记者是买家，照例摆出了奇货可居的架势。

援引中新网的调查，今年南京严格执行就近入学的政策后，南京名校周边的学区房价格更是水涨船高，仅仅一街之隔，学区房与非学区房的价格可以相差到万元以上，而名校周边的价差更可以达到一倍之多。

第三章 时节

恰是“分校”价廉物美，刚需赶紧“抢鲜”吧

“……只要对自然和时序怀着不变的信任和尊重，每一道菜，每一家人，都会获得甘甜的回报。”

春末夏初，正是学区刚刚发布的时节。在仙林湖板块，一位置业顾问告诉记者，他们楼盘配套了金陵中学仙林分校和金陵中学仙林分校小学部，房源一经推出，立刻受到了买房人的热烈追捧。据他了解，在他手上认购的客户中，有七成以上都是冲着学区而来。而据某网站发起的一项调查结果显示，8成以上的购房人对“名校分校”模式表示认可。一位网友认为，相对于寸土寸金的主城区，有名校配套的新城区不仅价格更合理，户型、楼层、面积的选择范围也相对宽裕，是性价比很高的选择。

一位业内教育专家表示，近年来南京大力发展的“名校分校”模式在平衡教育资源问题上，取得了很好的成绩，例如河西的南师附中新城小学，现在已是名声在外，但值得注意的是，一个新学校无论招牌有多“响”，从建成招生开始，往往还是要经历5~10年的培育期，其生源、教师配套各方面才会趋于稳定。购房者在买房时也要留意培育期。

第四章 家常

品味学区房“风险”，说多了也有泪

“平淡无奇的锅碗瓢盆里，盛满了中国式的人生，更折射出中国式伦理。人们成长、相爱、别离、团聚。家常美味，也是人生百味。”

高昂的学区房价格令人心惊，施教区调整的风险则令人胆战。不仅如此，在购买期房的过程中，学区的不确定性更为突出。一家人餐桌上的学区房话题，总是掺杂着人生百味。今年5月，南京南师附中新城小学公告了一份“不包括雨润国际广场”的招生简章引发一片哗然。后经雨润国际广场业主了解，他们小区的学区已经变成了“南师附中新城小学北校区”，这让雨润国际广场的业主大呼上当。新城小学“北校区”虽然同属新城小学，在师资力量上号称与新城小学本部相当，但也让该楼盘的业主心里存了个“疙瘩”，甚至开始后悔选错了学区房。南京网尚机构总经理李智建议购房者，不仅老城区的学区规划每年都存在学区调整、名校合并等变数，新房售卖时的学区风险更是大量存在。买房人不能只听卖家、中介、开发商的一面之词，最好自己能去相应的教育规划部门和学校了解情况。

第五章 秘境

窥破学区房秘境，无非多跑多看多问

“中国人善于在平淡的生活中创造出美食，美食也是人们超越困境的心灵慰藉，在极端环境中更是如此。”

针对学区房的情结，李智认为，学区房近年总体呈大上涨态势，与房地产整体市场关联度并不高。学区房价格居高不下，一方面反映了教育资源配置的不均衡，另一方面也反映了现在家长对子女教育问题的不断重视。房价，只是用来衡量所对应地区的教育配置的高低，只要购房人“买账”，就说明其具备市场的合理性，而并非是一种房地产“泡沫”。

业内人士刘永超分析认为，虽然目前南京各区都在实施教育资源均衡工作，但目前在一些纯新板块、郊区等地方，教育配套相对还很落后，南京达到理想的的整体资源配置平衡，还有很长的路要走。刘永超建议未来有适龄入学儿童的家庭，如果对教育配套要求较高，学区房还应尽早购买，而主城区周边新兴板块普遍存在的“名校分校”模式，对刚需购房者来说，也是一种比较不错的选择。

投下尼桑钱，就能买宝马 10万块钱轻松翻番，端午购铺更享独家优惠

投资
有道

继上周日迎来70多组看房人抢铺之后，本周又陆续有近百组读者报名参加滁州1912的端午看房活动，不少人更是举家出行。“既可以实地考察商铺，又可以带家人出行玩自助嘉年华”，读者吴先生早早就将端午出行目的地定在了滁州1912。

10万多元闲钱在当下还能做什么事情？滁州1912给出了答案。与南京1912师出同门，滁州1912也是由具有10多年商业地产运营的1912集团经营管理。目前在售商铺的总价大多在30万元左右，采取的是终身包租的形式。确保业主能够享受到每年8%的稳定租金收益。到了包租的第10年，业主可以选择将商铺回购给开发商，也可以选择继续自持。以一套原价30万元商铺为例，

购房人只需首付11.4万就可购得，相当于投入一辆尼桑车的钱，但是十年之后，如果采用回购的方式，则其总收益能达到约46.5万，对比11.4万元的首付款，资金翻番不说，更足以入手一辆宝马系车型。

端午节三天，现代快报前往滁州1912现场的看房班车也会正常运行。据悉，端午期间，滁州1912项目现场也开展了盛大的自助嘉年华活动，现场更准备了自助餐和掼蛋比赛，帮助日常生活中忙碌的

人们休闲放松。“对于自驾前来的购房人，我们都会提供交通补贴，”相关负责人表示，之所以给出这样的交通补贴，也是希望能方便购房人自驾，“看完我们的铺子，也可以去琅琊山风景区欣赏美景。”

据悉，滁州1912项目所在地是滁州原市委大院，是滁州的政治和经济中心，在地理位置上相当于南京北京东路和新街口的叠加，因此交通也非常方便，可以快速通达滁州市的各个角落。

独家优惠

快报读者可享独家优惠及精美礼品，成交后获赠《现代快报》订报卡（数量有限，送完为止）；

凡在端午节三天小长假期间成功认购滁州1912商铺的快报读者还将额外获赠价值50元的苏果卡一张；

您可乘坐现代快报周末免费看房班车或自驾前往（自驾读者可享受交通补贴）。

24小时报名热线
96060