

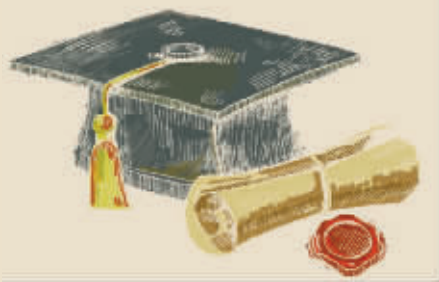
独家调查

挂牌名校分校多为“合作办学”

减配版“名校分校学区房”能买吗?

名校分校学区房一栏(部分)

学校及分校名称	办学模式	建校时间	学区房价	
琅琊路小学	琅琊路小学	名校本部	1934年	4-5万/平米
	汉江路小学	名校直属	2006年	2.5-3万/平米
	天正小学	名校直属	2007年	2-3.5万/平米
	莫愁新寓小学	名校直属	2010年	2-2.5万/平米
	明发滨江分校	合作办学	2007年	1.1-1.2万/平米
	天润城分校	合作办学	2009年	9000-1.2万/平米
拉萨路小学	科睿小学	合作办学	2014年	2-2.6万/平米
	拉萨路小学	名校本部	1963年	3.5-4.5万/平米
	江苏教育学院附属小学	名校直属	1986年	1.5-2万/平米
	银城小学	名校直属	2001年	2.5-3.2万/平米
	宝船小学	名校直属	2012年	2-2.5万/平米
	金陵汇文学校小学部	合作办学	2008年	3-3.5万/平米
力学小学	中电颐和家园小学	合作办学	2013年	2-2.2万/平米
	力学小学	名校本部	1988年	3.5-5.5万/平米
	财大附属小学	名校直属	1951年	1.5-2万/平米
	凤凰花园城小学	名校直属	1999年	2.5-2.8万/平米
	龙江小学	名校直属	2006年	2.3-2.5万/平米
	金地自在城小学	合作办学	2012年	1.3万/平米
南师附小	南师附小	名校本部	1902年	2.8-3.2万/平米
	珠江路小学	名校直属(合并)	1905年	1万/平米
	南师附小江宁分校	合作办学	2003年	1-1.6万/平米
	南师附小仙林分校	合作办学	2012年	1.5-2万/平米
南师附中	新城小学	合作办学	2005年	2.6-3.3万/平米
	南师附中	名校本部	1902年	2.8-3.2万/平米
	新城中学	合作办学	2005年	2.6-3.3万/平米
	南师附中江宁分校	合作办学	2003年	1-1.6万/平米
	南师附中仙林分校	合作办学	2012年	1.5-2万/平米
南京外国语学校	南师附中树人学校	合作办学	2001年	1.7-2万/平米
	南京外国语学校	名校本部	1963年	3-3.5万/平米
	南外仙林分校	合作办学	2002年	1.4-2万/平米
	南外河西分校	合作办学	2012年	1.7-2.5万/平米
金陵中学	浦口外国语学校	合作办学	2012年	8000-1.1万/平米
	金陵中学	名校本部	1888年	3-3.5万/平米
	金陵中学仙林分校	合作办学	2012年	1.4-2万/平米
	金陵中学河西分校	合作办学	2003年	1.8-2.5万/平米
	金陵中学龙湖分校	合作办学	2014年	6000-7000元/平米
金陵汇文学校初中部	合作办学	2008年	2.2-3万/平米	



今年以来,仙林、河西、麒麟等各板块楼盘相继爆发因学区问题引发的维权事件,在楼市的调整期,向来被认为最抗跌的学区房也在迎来一轮洗牌。

据《金楼市》了解,虽然近年来各类“名校分校学区房”遍地开花,但不少楼盘的所谓名校分校学区其实与传统名校只是合作办学,并非名校本部直接管理,师资配置参差不齐。

合作办学的名校分校学区房是否货真价实?合作办学的教学质量真有保障吗?《金楼市》记者为此展开了深入调查。

现代快报记者 马文煜 实习生 赵雪

真假冲半年

房企“限时优惠”其实还在继续

二手房中介卖新房变相加大优惠力度

6月底的“冲半年”促销时限一过,城东的中海国际社区即宣称要涨价千元,保利中央公园、金地湖城艺境、新城玫瑰湖等楼盘的首付让利活动也宣告停止,这让不少购房者担忧,优惠错过真的不再有了吗?记者调查了解到,事实上,7月南京楼市的促销优惠并未停歇,不少二手房中介拼命卖新房,变相加大了优惠力度。现代快报记者 杨晔

多数盘6月促销优惠仍在延续

上周,麒麟某大盘曾放出“涨价千元”的消息,记者调查发现,涨价只是针对6月30日开盘剩余的20余套房源,而7月12日开盘推出的200套房源并未涨价,优惠力度与前期相当,折后价格依然集中在11000元-12000元/平米。

除了价格优惠,首付优惠也还可以争取。“目前一成首付活动已结束,但可以申请特殊待遇,先交一成首付,剩余的首付延缓三个月。同时优惠可以给到95折。”五矿崇文金城置业顾问告诉记者。江宁的保利梧桐语此前一成首付也在6月底结束,但售楼处置业顾问称“买120平米户型的客户,可以申请一成首付”。

纯新盘“放风价”诚意十足

而进入7月后,楼市促销团队又不断有新成员加入。桥北两大盘天润城和旭日上城近日启动低价起售,开发商表示均价会比前期房源要低。城南的金域华府,近期针对即将加推的挑高新品启动首付15万起的促销活动。而荣盛时代公馆也开始实行首套房1成首付、二套房首付5成的活动。

一向追求“开门红”的纯新盘,也在首次开盘中给足了优惠。城南的富力尚悦居89-131平米精装房13800元/平米起售,首付1成,还送10年的物业费;城南的莱蒙水榭阳光置业顾问表示“目前确定可享两个点优惠,开盘会有更大优惠,折后单价可能不到1.6万元”。而仙林的中天铭廷“只要在这个周末到售楼处的购房者都可以领取总价优惠五万的抵用券”,“开盘还会有其他优惠”。

中介卖新房给出额外优惠

值得一提的是,新房销售成为了中介公司的副业,而在一二手竞争中,中介更是给出了诱人的“额外优惠”。

河西满堂红中介门店的置业顾问张先生告诉记者,目前他们代理的五矿崇文金城,可以给客户在案场优惠的基础上再享受3万抵6万优惠。另外代理的海峡城房源,也可以根据房源的不同给出一定的优惠。同样,仙林的我爱我家代理了金地湖城艺境项目,其置业顾问也表示,除售楼处优惠可以帮客户再省2万。

真假之辨1 名校分校学区房

一个是本部统一管理的“名校直属”
一个是部分资源输出的“合作办学”

你的学区房可能只是合作办学

一位教育界资深人士告诉记者,名校建分校通常有两种模式,一种由同一个校长管理,教学和管理考核都在一个系统内,可理解为“名校直属”,例如南京琅琊路小学分校之一的天正小学;另一种是挂名合作办学的分校,即分校有自己的校长和管理体系,教学实践中名校本部会在教育资源与师资力量上给予合作办学的分校一定的帮助。该业内人士解释,相对来说,名校直属分校的血统更为纯正,像现如今河西龙江一带的名校分校大多建立于2000年后,很多都是名校直属办学。但合作办学也有可取之处,

很多合作办学现在都成了南京学区的中坚力量。

市教育局办公室一名负责人告诉记者,考量合作办学的教学质量,很重要一点就是名校本部给分校师资力量的投入。据记者调查,本部派遣优秀教师去新分校任教也是学生家长最认可的方式。像南京红山小学虽有北京东路小学分校之名,但“北小”其实从未向“红小”派遣过任何老师,两校师生只是定期举行交流活动,但这也是一种合作办学模式。本校能给分校配送多少师资,取决于两校具体的合作细节,双方要按协议来。

【友情提醒】

开发商只负责“建”与“牵” 最终学区解释权只归教育局

市教育局办公室一名负责人向记者透露,其实学区的最终划定肯定是由政府部门把关、由区一级教育部门落实的,开发商做不了主,想买学区房,不能只听开发商的一面之辞。

保利江苏公司品牌运营部负责人在接受采访时谈到,像保利罗兰春天所配套的金陵中学仙林分校小学部,是由政府部门规划、区域内多家楼盘共享的,并非单个开发企业可以定制。记者了解到,该校名为金陵中学仙林分校小学部,其实采用的也是合作办学模式,由栖霞区政府、仙林大学城管委会、市教育局与南京大学四方合作创办,在师资力量上会引入金陵中学的管理团队和骨干教师进驻学校。

“以金地自在城小学为例,开发商只负责‘建’与‘牵’,最终与哪所名校合作,师资规模如何引进安排,则全部由当地教育主管部门负责,在今后的师资力量与教学管理上,也都是由我们全权把控。”雨花台区教育局普教科一位工作人员向记者介绍道。

市教育局办公室一名负责人提醒,开发企业喜欢将学区作为自己的卖点,有的楼盘还会夸大、热炒名校概念,却有意回避办学模式和具体师资配置的细节,“买房人在置业时切忌只听开发商的一面之辞,最有效的方法是到教育部门咨询,以免后期产生纠纷。”

真假之辨2 “合作办学”学区房

有些从未有任何名校师资注入
有些派出校长领衔的名校团队

“合作办学”学区房含金量参差不齐

同样是合作办学,但就含金量而言,这些学区房却是差距巨大。

记者又打探了今年刚落成的银亿东城学府西街小学分校,麒麟街道文教办一名黄姓工作人员告诉记者,银亿东城小学未来会有“游小”本部老师过来,包括一名副校长。而位于板桥新城的金地自在城小学——力学小学分校,也是一所合办分校,该校一名负责人告诉记者,“力小”每年会派两名本部优秀教师过来任教,每年换一轮。而据记者了解,将于今年开始招生的金陵中学仙林湖分校更是来势汹汹,金陵中学本校派出了包括副校长、教导处主任在内的十余人“名校团队”。

经记者调查,各家分校合作办学的内容都不相同,落差也较大。业内人士指出,名校本部的师资投入非常重要,前期师资投入力度越大,学校培育期就越短,办学质量提升就越快。像金陵汇文学校(小学部+初中部)就是与拉萨路小学、金陵中学合作办学的成功典范。从网上统计数据来看,2013年金陵汇文小学南外录取率达到了23%,而同期南师附小的录取率也为23%。记者调查核实,该校初中部来自金陵中学的骨干教师一直保持在20%的比例,小学部也有“拉小”直接派遣的教师。因此金陵汇文学校建校虽只有6年,但目前周边学区房价格已经接近4万元/㎡。