



严控择校又来了！

二手房中介齐称：业主承接力有限，学区房已难再大涨

南京学区房市场再掀波澜。根据最新的媒体报道，今年南京的小升初方案肯定会按照教育部的最新规定执行，限制择校、推行免试就近入学，具体方案最晚会在4月中旬出台。消息一出，不少家长陡增焦虑，南京的学区房会不会迎来新一轮上涨？带着这样的问题，记者采访了多位专业人士。

现代快报记者 田倩

机构数据

限制择校4年来鼓楼学区房涨幅最凶 但年均涨幅已远不如2009年

南京宿源学区房专家赵盼告诉记者，全市本部学区（全市一、二线小学和初中）房价涨幅最大的一年，是严控择校政策实施前的2009年，当时从年初的1万元/平米涨到年底的2万元/平米，增长100%，“究其原因，当时暴涨的原因主要有两个，其一是当年房产整体都在涨价，其二是受地段炒作因素造成大涨。”

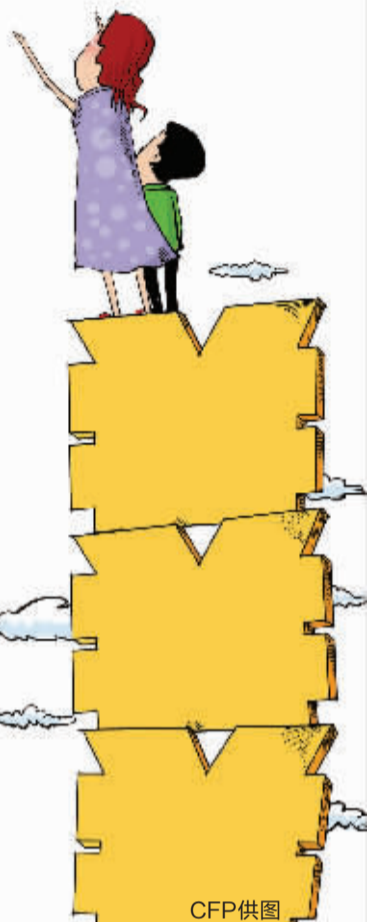
2011年，南京市小升初政策出台，由于在2012年要接受江苏省义务教育

均衡发展示范区的验收，政策明确要求公办初中择校比例要控制在10%以内。从首提严控择校政策至今已4年，这中间本部学区房的价格上涨处于怎样的水平？

据南京搜房网数据统计显示，以本部学区房资源最好的鼓楼区和玄武区为例，单从成交价格来看，4年来这两个区域的学区房成交价格涨幅在1万-2.2万元/平米之间，其中涨幅最大的是琅小本部，达到2万-2.2万元/平米，拉

小本部涨幅为1.3万-1.4万元/平米，力小本部涨幅为1.5万-1.6万元/平米。

搜房网的数据同时显示，4年来，全市本部学区房年增长为3.3%-12.5%之间，大多数涨幅在6.8%左右。从两个区域二手房成交均价看，去年1月，鼓楼区二手房均价为22947元/平米，截至今年3月，鼓楼区二手房均价为24523元，增6.8%。去年1月份，玄武区二手房均价为19870元/平米，截至今年3月为20272元/平米，增2.02%。



CFP供图

专家观点

严控择校只会促意向客户尽快出手 已难直接推动价格上涨

严控择校政策出台的4年时间，南京本部学区房的价格上涨幅度并没有像2009年那样大涨，相反，本部学区房价格涨幅区域稳定，那么，如果择校进一步严控，学区房又会有怎样的影响呢？

对此，赵盼给出了进一步的看法，此次更加严厉的严控择校政策的出台，肯定会对学区房带来一定的影响，但也不会很大，学区房的房价最主要还是受整个房产市场的影响，在目前整个房地产市场的环境下，学区房不会涨得很离谱。“学区房毕竟不是刚需，需求量是一定

的，从市场来看，玄武区和鼓楼区的涨幅都差不多，去年均价在2.5万元/平米，今年目前也就在2.6万-2.7万/平米之间。”南京搜房网二手房集团负责人表示。

我爱我家一位负责学区房的店长对此也表示认同，学区房数量是一定的，有很多人已经提前做好了沟通，还有的人已经提前就买好了学区房，即使是更严厉的严控择校政策学区房也不会有很大涨幅，只会对那些本来就有打算买学区房的客户，有进一步的促进作用，并不会促成价格的直接上涨。”

“学区房目前的价格已经很离谱了，去年的成交量并不高，价格冲得很高，业主的承接力有限，不可能再继续大涨下去。”满堂红南京公司总经理袁晓玲分析：“从市场反馈看，很多不是学区房的项目以后会变成学区房，但也有些原本是学区房的项目会落空。学区划分是学校投建的商业化运作模式，是否为学区房，主要跟政府的学区划分和调整有关系，本身学区房的划分也不是铁定的，是有外扩形势的，不确定的情况下，严控择校也不会成为新盘学区房涨价的由头。”

挂牌当天即可拿房款3成，90天内成交手续费只需0.9% 如此创新利好，南京的二手房卖家却享受不到？

近日，平安集团旗下平安好房在上海正式推出一款名为“e房钱”的互联网房地产金融产品。卖家只要将自己的房源独家委托给平安好房销售，通过“e房钱”平台，当天就可拿到最高达30%的首付房款，并享受90天免利息，在漫长的二手房交易过程中，e房钱的出现无疑让需要快速变现的卖房人眼前一亮。

现代快报见习记者 蔡珅

真相是平安好房一款新型借贷产品 6成客户是置换型卖家

平安好房的工作人员介绍，e房钱是一款只支持有抵押、助力二手房销售的一款创新型借贷产品。卖家将自己的房产独家委托给平安好房挂牌销售，通过“e房钱”平台，只要手续齐全，当天就可拿到最高达30%的首付房款，并享受90天免息。平安好房随后将把房源信息传播给和自己有合作关系的中介公司和业务员，再由他们寻找客户。而通过“e房钱”平台的购房者，需要把购房款打入平安好房的监管账户，平安好房则把自己前期垫付给卖房人的30%房款，从监管账户中扣除。

由此，卖家从原来的签约时才能收

首付款，变成一挂牌就能拿到钱。如果90天内成功卖房，客户需要缴纳房屋成交款的0.9%作为电商服务费缴纳给平安好房。如果90天之内未能成交，卖家可选择重新挂牌，或者向平安好房偿还最高30%的首付款。

按照平安好房工作人员的说法，“e房钱”对置换型卖家更有吸引力，这类客户类型在所有客户中的占比约6成

二手房交易资金必须存入监管账户 落地南京暂无时间表

不过，这个看似给购房者带来便利的产品，在南京落地却可能遇上麻烦。目前南京市二手房交易实行网签制度，买卖双方需要签订资金监管协议，并将交易资金或首付以及佣金存入监管账户

（双方直接交易的无佣金）。而平安好房要求购房者把房款打入自己的监管账户，就和南京市现行的规定相冲突，而在首次推出e房钱的上海虽然也实行网签，但是对于交易时的资金监管没有强制要求，交易双方可以走资金监管的流程，也可以选择不走这一步。

平安好房南京站相关负责人吴女士说，“公司总部正在和相关部门沟通，和南京市相关规定冲突的局面目前看有解决的可能。大约在四五月份，会有明确的说法。

南京市住建委相关工作人员则表示，除了具有血缘关系的直系亲属之外，目前南京市要求二手房交易必须网签，二手房买卖必须全部存入资金监管账户，否则无法过户，平安好房推出的这种做法，自己还没有听说过，所以无法给出解释。

近日教育部对2015年中小学招生工作作出明确要求，要求重点城市所有县市区100%的公办小学、90%的公办初中要实现划片入学。虽然南京的细则尚未出台，但教育部的规定也已宣告在南京上小学想跨区择校更加不可能了，学区房是进入理想小学的唯一途径。



雨花台实小善水湾分校实景图

小学100%划片入学，未来跨区择校更难 河西往东10分钟，住主城名校学区房

安全可靠：从幼儿园到中学全程有保障

放眼楼市，大部分楼盘在销售时学校仍处于洽谈期或建设期，但位于城南的建发善水湾是个例外，其引入的雨花台实幼善水湾分园已开园半年多了，雨花台实小善水湾分校也已与雨花台区教育局完成交接，预计将于今年9月开学。记者还了解到为了让业主更放心，善水湾将业主子女入学已明确写入购房合同中的。小区有公办名校，不仅入学不操心，安全也更有保障，特别是对于幼儿园和小学孩子来说，学校的远近也是家长的考虑因素之一。记者在善水湾现场看到，雨花台实幼和雨花台实小就在小区，

小学距离大门不过20米。而善水湾的中学学区是金陵中学西善分校，更是全程教育无忧。

性价比高：以奥体一半价格住主城

放眼南京主城，城墙内新房单价已经逼近40000元/㎡，奥体也在25000—30000元/㎡上下。值得一提的是，奥体以东10分钟车程、地处雨花台区南部的建发善水湾房价仅相当于奥体一半，尤其是在二套房新政出台后，最低首付37万就能买到主城四房。“我们的业主除了周边居民改善换房外，还有很多在河西工作的年轻人，这里和河西只有10分钟车程，但房价只有河西的一半”。

成熟社区：配套齐全交通便捷

善水湾花园分为三期，一期在2013年10月便交付了，超市、农贸市场、银行、医院等一应俱全，近9成业主都已入住。而二期也即将于本月底交付。据悉三期不仅位置更佳，紧临秦淮新河。未来随着软件谷的建设，配套还将升级。当前善水湾在售房源大部分是92、94㎡刚需户型，十分注重空间舒适度。而124㎡的3+1户型则通过户内花园的赠送变三房为四房。以河西一半价既住主城又上名校，一举两得。

85815959、85816060