



仙林的烦恼 之 学区那些事儿

近日,河西数所名校学区划分及师资力量调整,引发了河西诸多业主维权。而一直对外宣称是“金陵中学”“金陵小学”双学区的仙林湖板块,日前也曝出学区面临调整的可能性,继而引发辖区内多家楼盘业主维权。记者就此展开了调查。

通讯员 李浩 现代快报记者 马文煜 文/摄

仙林湖建新小学引发业主焦虑

我的“金小”学区还有吗?



金陵小学仙林湖校区目前已经开建

业主投诉 突然冒出个“金地小学” 仙林湖业主恐学区生变

记者了解到,目前仙林湖板块内的多家楼盘开发商在卖房时,都曾将“金中双学区”作为卖点,“金中双学区”也一度成为仙林湖板块学区的代名词。

“我是去年底买的房子,当时销售人员告诉我们,仙林湖这里的学区就是金陵中学的分校,包括

‘金陵中学仙林分校’‘金陵小学仙林湖校区’,但最近却有消息称,距离我们小区很近的一块地,马上就要建另一所新的小学,好像是叫‘金地小学’。”仙林湖一小区业主吴女士告诉记者,如果这所“金地小学”建成,位置距离他们小区会比在建的金陵小学仙林湖校区近很多,若

按照就近入学的原则,孩子将来很可能上的就是这所小学,但这所“金地小学”至今还没有确定师资品牌,他们很担心自家孩子未来的就学去向。据记者实地查探,发现这所新建的小学正位于金地湖城艺境的东南角位置,确实离板块内几家小区的位置非常接近。

记者调查 “相对就近入学”政策不变 新建学校或成金陵小学分校的校区

记者随后咨询了栖霞区教育局,校舍管理科一位负责人告诉记者,业主口中所说的“金地小学”,实为规划的“仙林湖西小学”,此前已被仙林大学城管委会接手代建,预计明年初动工。该负责人表示,这所“仙林湖西小学”早已被列入规划之中,之所以选择近期启动这个项目,主要是考虑到近年来仙林湖区域的房地产市场持续火热,为了防止未来生源过多,出现校舍不够用的情况。栖霞区教育局基础教育科相

关负责人告诉记者,仙林湖片区业主近期比较关心的“仙林湖西小学”目前还没有最终确定校名和引入的师资品牌。“我们预计,仙林湖西小学最有可能将会作为金陵小学分校的另一个校区,但一切还要等校舍建成后,按照当时实际情况再决定”。

对于业主们担心的在仙林湖片区建设过多的金陵小学分校,会稀释本校优质师资力量,使得名校分校“有名无实”的情况,基础教育科这位负责人表示,如果是同一品

牌名校分校的话,原则是会将原有的师资力量进行加权平均分配,此外教育部门还在辖区内实行教师轮岗制,即高级教师在评级之前,必须要外派两年,以确保辖区内教育资源分配的公平性。

“未来就近入学的政策也不会变,确切的说‘相对就近入学’政策不会变,并不是看学校直线距离哪个小区近,业主孩子就上哪个小学,还要根据楼盘交付后实际生源配比,再进行学区划分。”该负责人表示。

官方提醒 区教育局:学区是动态的,每年都有微调可能性

栖霞区教育局校舍管理科负责人告诉记者,仙林湖片区目前一共规划了3所小学、3所中学,包括南大和园旁边的金陵小学(已建成),金陵中学仙林分校(已建成),仙林湖西小学(基本确定规划),小红花艺术学校(基本确定规划),仙林湖北中学(规划),及正在施工的金陵小学仙林湖校区(在建项目,预计2017年交付使用)。

该负责人表示,业主应当留意的是,除了预计明年开建的仙

林湖西小学,在仙林湖北侧,还规划了一所“仙林湖北中学”,其师资品牌也没有确定,但短期内不会开建。

“学区永远是动态的,只有房子交付,户口正式迁入,教育部门才会按照实际情况制定学区划分方案。而每一年,学区也都存在微调的可能。业主在买房时,也应当清楚这一点,不要一味地听信销售方的一面之词,以免造成不必要的损失”。



仙林的烦恼 之 库存“告急令”

仙林商品房库存全市最低? 5月份住宅补货,别墅仅剩56套“告急”

由于房源供应量少,新盘又未能及时“接档”,在一片沸腾的南京楼市中,青黄不接的仙林显得有些平淡。南京网上房地产显示,目前仙林板块住宅库存仅有1200套左右,为南京板块中最低。记者了解到,5月份仙林楼市将有所好转,仙林目前在售楼盘数量仅有十多个左右,但在5月份预计有6家楼盘加推,带来一波上市小高潮。

通讯员 张一扬 现代快报记者 杨晔

5月仙林6盘放量补货 低总价公寓有望“挽留”刚需

目前仙林板块新房源的供应量主要依赖于仙林湖板块,在5月份,仙林湖5家楼盘中将有3家楼盘加推。据了解,新城香悦澜山预计5月加推一栋高层,共计216套房源,面积83-98平方米。高科荣境也计划5月加推三栋小高层,约310套,面积95平方米。万达茂的置业顾问也表示,万达茂住宅目前可以办理会员,最快也将在5月下旬加推。

另外,位于仙鹤门一带的奥克斯钟山府与世茂招商语山,也有入市计划。奥克斯钟山府预计在5月底6月初加推两栋楼,面积89-135平方米。世茂招商语山5月中旬将加推100多套洋房,面积90-120平方米。

然而,随着这波上市潮,仙林的房价也将进一步抬高。据了解,曾经为刚需置业的仙林湖,目前置业门槛已达到了200万元。新城香悦澜山5月开盘对外放价将达到24500元/平方米。高科荣境则预计在24000元/平方米。另外,奥克斯钟山府的置业顾问告诉记者,参考周边二手房的价格,此次加推有望涨到27000-28000元/平方米。世茂招商语山均价则预计在28000-32000元/平方米。

在高房价下,低总价公寓产品则成了仙林刚需置业的新选择。位于仙鹤门附近的新项目苏宁紫金嘉悦,预计在5月底首开,推出600多套40年的精装公寓,面积在30-55平方米,据项目负责人介绍,项目总价约在60万-100万间,首付只要6万元

起。此外,万达茂在今年也将加推公寓产品,置业顾问透露,单价预计不过20000元/平方米。

别墅仅剩56套“告急” 下半年仙林高端市场或掀热潮

相比住宅市场,曾为别墅聚集地的仙林,如今别墅库存进入了“告急”状态。克而瑞南京房价点评网数据显示,截至4月30日,仙林别墅库存仅有56套房源,而今年前四个月仙林别墅销售92套,平均每月去化23套,照此速度,仙林剩下的别墅量仅够消化2个月。目前仙林仅有保利礼墅、恒基富荟山以及高科荣境有少量别墅产品,总价在500万-1000万元。

而今年下半年仙林几大地王项目的上市,有望缓解仙林高端市场房源的紧缺情况。位于仙林中心的绿城东方玉园预计6月底首开,打造洋房、平墅以及叠加别墅产品。另外,高科仙林湖G51项目,规划也已出台,将打造18栋洋房以及19栋多层产品,有望年底入市。位于金马路的新城G41地块,将打造140-190平方米的洋房和叠墅,预计在今年下半年上市。

“近两年仙林出让的土地不仅少,而且多为低密度地块,这也决定了未来两年内仙林板块的改善定位。仙林豪宅不同于河西豪宅,仙林高端项目容积率低,舒适性更强。下半年几个高端项目的上市有望重振仙林在南京高端市场上的声音。从目前的地价以及房价上看,无论是仙林湖还是仙林中心,仙林已完全脱离了刚需。”仙林一位开发商负责人分析道。

楼市速递

首付最低6万元 首个“互联网+”精装智能公寓亮相

5月6日,南京首个“互联网+”公寓苏宁紫金嘉悦对外公开精装智能化样板间。此次公开的样板间主要有30、35、50、55㎡四种户型。样板房家具、家电都采用了国际国内知名品牌。此外,社区实现苏宁一卡通消费,手机线上APP操作管理,轻松实现家里一切电气的操作和社区服务的各种预订。同时,项目引进苏宁银河物业进行管理,实行五星级的物业管理。

据项目负责人介绍,苏宁紫金嘉悦的公寓总价55万元起,优惠后首付最低只要6万元左右。“项目周边有徐庄软件园、紫东国际创意园和紫金(玄武)科

创特别社区三大产业园区,汇集了数十万高级白领,目前周边的单套租金都在3000-3500元/月”,按此计算,他认为基本可以实现以租养贷。

据悉,苏宁紫金嘉悦位于玄武区徐庄软件园内,周边配有多条公交线及地铁。项目靠近2号线仙鹤门站,以及2017年4月将通车的4号线的苏宁总部徐庄站和聚宝山站。周边10条公交线路让交通出行非常方便,此外苏宁还为社区配备了巴士。并且项目社区自带1.65万方商业、苏宁自持商业5000方,东连仙林大学城,距鼓楼医院仙林分院距离也很近。(杜磊)

联系我们



如果您有最新的楼市线索提供或在买房置业中遇到任何问题,欢迎向微信号“南京买房”反映。

热线:84783461