

# 7月份上浮3.6%，南京房价17连涨

但涨幅已连续第三个月下滑，专家称，热门城市政策已收紧

南京房价连续上涨17个月！国家统计局昨天上午公布的7月份全国70个大中城市房价变动情况显示，南京7月份新房价格上涨3.6%，再次高居全国第三。值得注意的是，在物价部门的限价政策下，这已经是南京房价涨幅连续第三个月下滑。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐

7月份的房价数据显示，全国70个大中城市中，价格环比下降的城市有16个，上涨的城市有51个，持平的城市有3个。与今年春天的行情相比，全国范围内的楼市略有降温。

厦门、合肥的新房价格分别上涨4.6%和4.2%，依然高居前两位。南京与前几个月一样，继续保持在第三的位置，环比涨3.6%。无锡7月份新房价格涨2.7%，与石家庄一起并列70个大中城市的

第四位。江苏的扬州和徐州也出现了0.9%和0.7%的涨幅。二手房方面也是涨多跌少。合肥房价涨3.2%高居第一，南京二手房价格涨了3.1%紧随其后。无锡、扬州、徐州的二手房价格分别环比涨0.9%、0.5%、0.1%。

3.6%的环比涨幅，仍然算较大，但是现代快报记者发现，这已经是南京房价的涨幅连续第3个月下滑。统计局数据显示，4月份南京新房价格涨4.4%，5月和6月

分别涨4.1%和4%，而7月份则放缓到3.6%。难道南京的房价涨幅已经见顶了吗？业内人士表示，这与物价部门的限价有关。今年4月底，南京出台“宁十条”，物价局首次提出给予楼盘年化8%—12%的涨幅限制，而这样的限价政策，也逐步开始发威。

到7月份为止，南京的新房价格同比涨幅已经高达34.9%，仅次于深圳和厦门，高居70个大中城市的第三位。如此之高的房价

暴涨，真的会继续吗？

同策咨询研究部总监张宏伟认为，从政策面发展趋势来看，官方频繁表态及热点城市收紧政策落地预示着三季度后，一二线城市尤其是房价同比上涨幅度超过10%的城市的政策面会出现转向。他认为，从政策面走向来看，苏州、南京等城市楼市出台新政后，热点城市楼市调控重启“限贷”甚至“限购”已经是大概率的事件。

# 二孩时代，买一套学区房能管两个娃？

快报记者调查南京政策，如果一所学校生源过多可能会调整学区，别盲目买高价学区房

王女士的大女儿今年到南京游府西街小学读一年级，早在去年她就果断花220万元买了一套房解决两个孩子读书，性价比还是很高的。不过，现代快报记者调查发现，和她相同想法的家长不少。有关人士预测，二孩家庭涌入学区房市场，可能助推学区房的价格涨幅超过10%。但教育界人士提醒，一套房子对应的学区学校，根据当年的实际生源情况，可能作出调整，住同一套房的大宝和二宝，未必会上同一所小学。

现代快报/ZAKER南京记者  
马乐乐 黄艳/文 赵杰/摄



南京街头的学区房中介

## 家长打小算盘

### 为平摊学区房成本，干脆再生一个

朱女士去年年初买了一套房，340多万元。“女儿2017年上小学，我们想想还是提早点作准备。让全家人没有想到的是，这套学区房改变了他们的家庭。朱女士表示，她和丈夫做主买下房子后，带老人去看新家，谁知老人直摇头，认为与340多万的总价相比，“房子太破，不划算”。老人开玩笑说，与其花这么多钱给一个孩子上学，还不如干脆再生一个，重复利用房子。

这让朱女士夫妇动了心，索性再生一个“平摊学区房成本”。朱女士笑称，第二个小孩

的预产期是今年11月份。“她这个情况确实不是个例。”宿源学区房总经理朱锦宝表示。

王女士一家本来住在一百多平方米的大房子里，但从女儿出生后也在看市中心名校学区房。不过，一家人一直纠结，没有下手去买学区房。两年前，小儿子出生了，王女士和丈夫一商量，如果两个孩子上学，小学、初中的学区都解决了，那这老旧小区还是值得买的。赶在去年12月，王女士一家花220万元买了62平方米的学区房，大女儿顺利成为游府西街小学的新生。

## 名校吃不消了

### 借地上课、摇号 各种招数都使出来

今年南师附中新城小学因为一年级生源太多，无奈借中学办学，摇号定入学校区的新闻很轰动。对此，有家长不能接受，学校也感到压力很大。从学校设计规模来看，一个年级6个班，以前完全能满足学区生的需要，但今年学区生达到12个班，学校再怎么想办法，也不可能在一个校园里变出那么多教室，孩子们的活动空间也会减少。还好在学校对面有中学的教学楼可以借用，通过摇号决定孩子在哪个校区上学。但对这样的结果，家长们在买学区房时是完全没想到的。

名校银城小学之前已经经历了一次合并，但学区生依然巨增，今年一年级已经达到22个班，得借用别的学校教室上课。

跟小分校天润城小学只能招4个班，结果来了10个班的新生，只能通过新建校区来解决。

位于秦淮区的老牌名小五老村小学，去年才与三条巷小学进行了合并。但有消息称，五老村小学学区房在全市连续三个月成交量排名第一，明年五老村小学也可能遭遇学区区生爆满，校舍不足的情况可以预见。

## 焦点关注

### 大宝二宝能上同所学校吗？

不一定，如果一所学校生源过多，可能会调整学区

教育界人士表示，以前二孩没有放开，一个家庭的双胞胎、三胞胎，符合政策都入读同一所学校。而对于入学时间不同的大宝和二宝，就要根据入学当年的实际政策进入相对应的学校。

一位教育界人士称，各地并没有就二孩放开做全面的教育规划，现已开始重新规划。但目前存在的问题如何解决？有关人士表示，一旦一所学校的生源过多，学区调整的确存在很大的可能性。一个可能是把生源过多的学校的部分对应学区，划到邻近一所生源偏少的学校。还有一种可能是划大学区，邻近的几所小

学一起摇号，确定上哪所学校。

也有家长注意到，南京鼓楼区近年来一直要求新生入学前一年办好所有手续。而南京秦淮区在去年的小学入学政策中，也提前预告了二手房入学的新政策：一年级新生入学，其父母（法定监护人）应在报名前办好二手房的产权证及户口迁入手续，并实际居住。自2017年起，原则上须在一年前办好上述相关手续，并实际居住。对此，有关人士表示，不排除今后有学校对学生在学区内居住年限提出更高要求。

所以，大宝上了一所对应的学区区校，二宝几年后未必能上。

## 可能影响房价

### 二孩家庭多了，学区房价格或上涨

朱锦宝说，“二孩”对学区房带来的影响不容忽视，可能导致价格上涨。“假设一套房子市场价300万，但房主报价310万，一般客户可能就放弃了，但是有两个小孩的客户心态就不同了，贵一点也能接受。”他表示，这样一来学区房就有可能卖出溢价空间。

另一方面还可能影响供求关系。朱锦宝说，假设原先是一

个孩子的家庭，孩子上完6年小学后，家人就会把房子卖掉；但如果现在增加到2个孩子，房子持有的年限长了，那么市场上的供应量自然就减少了。

还有一些有自住需求的二孩家庭会选择大房子，这样大户型学区房价格也不会长期偏低了。朱锦宝认为，二孩家庭涌入学区房市场，可能助推学区房的价格涨幅超过10%。

## 学区房这么火，买还是不买？

有家长担心政策变化；专家称别盲目买高价房

“从4月份往后，新城中学本部学区的小区交易量在大幅度下滑。”林升不动产中海塞纳丽舍店经理张庆山说。他表示，成交下滑的同时，新城中学本部学区的小区成交价格也略有松动。

价量齐跌是否有今年学区风波的因素？张庆山认为主要是由整体市场决定的，学区因素有，但是很小。“确实有家长担心学区区生太多，怕以后出现变化。”

还有中介提及，龙江的银城小学学区房交易量暴增，今后几年会有隐患。一位不愿透露姓名的资深中介人士认为，现在购买该小学学区房的家长，需要谨防该学校学区政策的变化。

业内人士提醒家长们，不要去买热门的高价学区房，因为换个角度来看，每套房子其实都是学区房，每个孩子都会保证有一个公办学校的入学学位。