



# 南京力小学学区房首破“8”万/m<sup>2</sup>?

## 记者调查,南京今年有学区房半年不到价格涨了近6成

7月30日,南京某网站爆出一则“南京顶级学区房突破8万/平”的消息。消息称,一栋位于宁海路剑阁路小区的力学小学+29中初中双学区的学区房,以总面积53.94㎡、单价81572元/㎡,总价440万的价格成交,又一次打破了南京名校学区房的成交纪录。

现代快报/ZAKER南京 见习记者 姜彬彬

### 力小学学区房破“8万”,中介:破“8”早已不是新鲜事

现场调查

根据网上的线索,现代快报记者来到了位于鼓楼区苏州路的我爱我家苏州路店,该店负责人陈福昌经理介绍,记者所说的以8万元/㎡成交的那套房源确实存在,不过这并非是非力小学学区房首次“破8”。

“我们之前就已经卖过单价8万以上的房子。由于最近一段时间力小附近出来的小户型房源不多,但想买这里学区房的人却不少,所以近期周边小户型房源的单价会比较高。”

陈福昌同时表示,学区房与一般二手房不同,一旦房价上去了,只会继续上涨,下跌的可能性比较小。而且今年以来力小的热度骤升,在他看来,未来该片区二手房价格还有一定的提升空间。

随后,现代快报记者又走访南京琅琊路小学、拉萨路小学与北京东路小学等南京几个老牌名校附近的中介,发现近几个月以来,上述几大老牌名校学区房的价格变动情况,也是各有不同。

### 琅小学学区房:关注度高但房价涨幅较小

现代快报记者首先调查的是南京琅琊路小学,记者首先查询了相关二手房网站,根据一些中介、二手房房主目前的学区房报价情况来看,琅小目前学区房价格处于7万-9万/㎡之间。而通过对比近几个月以来房价走势,今年以来琅小附近学区房涨幅并不大,甚至不少小区还出现小幅下跌。

对于这个现象,记者也向当地一家中介进行了采访求证。“由于琅小本身对外招生人数较少,而且周边别墅项目较多,交易并不活跃,因此流出的学区房房源很少,置业者对琅小学学区房的购房意向相对较低。至于部分小区出现房价小幅下滑,或许是由于部分业主挂牌价虚高所致。”中介负责人向记者介绍。

### 北小学学区房:供货量少,市场价格同样稳定

与琅琊路小学情况有些类似,位于南京市玄武区的北京东路小学,近年来周边学区房价格也一直比较稳定。

“虽然周边打着北京东路小学学区房旗号出售的房源很多,但真正属于北小学学区的小区目前只有土壤研究所、公教一村和兰园小区。”在电

话中,我爱我家北京东路店经理芮建东这样告诉记者。

芮建东表示,由于划片小区较少,近几个月来北京东路小学流出的学区房房源并不多,价格也基本稳定。虽然偶有部分小户型房源挂牌价较高,但由于数量少,对总体市场影响并不算太大。

### 拉小学学区房:今年以来呈暴涨趋势

在此次调查中,拉萨路小学则表现得比较特殊。根据南京一家房产网站数据显示,从今年3月以来,在拉小施教范围内的怡景花园、峨嵋岭、峨嵋岭19号、五台山村等小区,几乎均呈现十分明显的上涨趋势,像百步坡小区一些房源的成交均价,更是从今年3月的4.9万/㎡,上涨至如今的7.7万/㎡,涨幅达到6成。

是什么原因造成拉小周边学区房今年以来的暴涨呢?当

地一家中介负责人告诉记者,拉小部分房源原本只有拉小单学区。但是从去年开始,原先属于二十九中致远分校的部分小区,划入二十九中初中本部,这就让包括怡景花园、五台山村等小区从单学区升级为拉小+二十九中双学区学区房,房价自然水涨船高。至于百步坡小区房价能够在短短五个月暴涨近6成,该负责人表示是由于该小区距离学校最近且本身房源十分稀缺等原因所致。

分析

### 专家:升学率影响学区房行情,划区调整对房价影响更大

针对记者的调查结果,南京工业大学天诚不动产研究中心所长吴翔华表示,影响学区房房价的很重要一点因素就是,包括南外升学率在内的每年学校最新排名。

“今年力小、拉小成绩优势比较明显,因此在学区房市场上,两所学校自然也就更加炙手可热。再加上一些学区规划调整利好,所以某些小区的价格涨幅会非常高。”

吴翔华还指出,由于近年来,南京一些优质的老牌名校的招生会出现“外溢”的情况,即实际招生人数超过原本计划人数。这就会导致一些学区划分的新调整,对周边学区房价格的影响也非常大。

“这些学校往往会采用在本校周边开设分校,或与其他学校联合办学的方式缓解招生人数压力。一定程度上,此举也会提升周边合作办学的学校教学质量。而随着这些名校分校的增多,周边的二手房也存在着很大的影响:对于老牌名校的学区房价格,会起到稀释作用。但对一些原本非名校的学区小区,挂牌名校分校、引入名校师资,则房价都会迅速攀升。”

# 1~7月南京小户型成交量同比大跌71.3%

根据南京网上房地产截止到7月底公布的数据显示,南京今年1~7月份新建商品房住宅成交量为3.7万套,但80㎡以下的小户型,成交量仅占到7.2%。同比去年该户型段的成交量,下降了71.3%,小户型市场成交量明显下降。而这一情况,南京在河西、河西南等热点区域更是显著。反映在市场层面的变化就是,南京的开发商正在将自家的“小户型”越做越大。

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹

### 小户型“越做越大”,河西90㎡以下户型几乎“绝迹”

聚焦河西

据现代快报记者统计,小户型市场供应失衡的现象,在南京河西片区最为典型。记者统计了河西目前15家在售住宅项目,包括仁恒绿洲新岛、朗诗熙华府、升龙天汇、五矿崇文金城、佳兆业城市广场等,其中在售(含即将加推)有90㎡以下的小户型的楼盘仅有两家,分别是升龙天汇与五矿崇文金城,前者后期加推的312套房源中,

户型面积为86㎡的只有66套;而五矿崇文金城后期加推的417套精装房源中,也将包含户型面积为82㎡(两房),但具体小户型占比目前尚未公布。

据记者不完全统计,近年来河西板块的开发商,已经在将小户型房源“越做越大”。朗诗熙华府销售对记者表示:“2015年我们推出的最小户型是70㎡,到了2016年最小的户型

就是90㎡,今年下半年即将要推的房源,最小的户型是120㎡。”

而从下半年河西区域推盘的情况来看,绿地华侨城海珀滨江最小户型面积118㎡,江心洲胜科星洲府最小户型面积126㎡,升龙桃花源著最小户型面积150㎡。而在记者的此轮统计中,低于80㎡的产品,已经无法再在河西新房市场上找到。

### 市场需求发生转变,南京小户型越来越少

市场现象

南京的小户型成交为何越来越少?对此,中国指数研究院市场部宁敏分析表示:“造成今年上半年小户型成交量下滑的主要原因,一是因为开发商在规划时,本身就不再打造小户型的房子;另外一个原因是因二胎放开,市场需求也从原来小户型转向大户型。”

据现代快报记者统计,自去年10月份开始,南京新建商品住宅80㎡以下的小户型成交指标,就已明显开始下滑:去年10月份

80㎡以下的小户型共成交928套,11月份共成交572套,到了12月份成交的量更少,仅成交430套,远低于2015年同期水平。

“现在我们基本上规划的都是大户型,相对于小户型,大户型在回笼资金的速度上优势更加明显。”南京一家开发商负责人表示,目前他们明年要上市的项目中,100㎡以上的大户型占到了绝大多数,90㎡以下的几乎没有了,刚需未来在南京买房的选择面或将越来越窄。

### 小户型将长期短缺,刚需客可多看看二手房

建议

另据现代快报记者统计,在今年下半年南京全市的推盘计划里,主打小户型房源的楼盘也是屈指可数:江宁恒大悦澜湾最小户型77㎡,蓝天星港花园最小户型72㎡,鼓楼滨江区域证大阅公馆最小户型78㎡,江山汇阅山府最小户型79㎡,浦口的江山荟最小户型78㎡。大多位于一些非

主城的新板块。

“在售小户型量减少还因为市场上需求量减少所导致的结果,是市场调节所产生的变化。目前开发商会根据置业者的需求去开发或者制定户型。但随着小户型房源供给量的下降,对于刚需置业者来说应该是个坏消息。按照目前市场行情来看,未

来南京楼市小户型供应量占市场产品的量应该会处于一个长期的低位。”一位业内人士表示。该人士建议,刚需族置业者如果在新房中选不到合适的户型面积,也可转向二手房市场,即使是在河西区域,目前也有很多性价比较高的小户型房源可供选择。