

降价690万!

“拉小+29中”  
双学区房二次拍卖

因民间借贷纠纷,南京市汉中路一套202㎡的房产将进行司法拍卖。这套房产市场价值1569.75万,现在降价690万多,以879万底价起拍。不过,这套房产之所以受关注,不是因为降价拍卖,而是因为它自带“拉小+29中”双学区的光环。

现代快报+/ZAKER南京记者 季雨



阿里拍卖页面截图

## 双学区房降价690万,此前遭流拍

根据阿里拍卖平台,该房产坐落于南京市鼓楼区汉中路218号,房产建筑面积202.87㎡,该房产所属楼栋总层数为20层,设计用途为成套住宅,在南京主城区算是“豪宅”。但这套房产最吸引人的地方并不在此,而是在“双学区”。

现代快报记者搜索发现,鼓楼区汉中路218号即金鹏大厦,该大厦为拉萨路小学和南京市第二十九中学的双学区房。据悉,这套房产市场评估价为1569.75万,单价为77377元/㎡。这与南京某二手房网站上,同区域的二手房市场均价相差无几。

此前,在8月11日,泰兴市人民法院对该房产进行了第一次司法拍卖,当时的起拍价为1098万,不过一直无人报名,最终惨遭流拍。

9月1日,这套房产将进行第二次拍卖,这次拍卖价格比市场评估价降了690万余,以879.06万底价起拍,单价仅为43331元/㎡,相当于市价的5.5折左右。参与竞拍的人需要缴纳保证金120万元,加价幅度为3万。截至8月17日,共有37人设置了此次拍卖开拍提醒,但暂无人报名参拍。

## 房主陷民间借贷纠纷,双学区房被拍卖

这样一套双学区房的“豪宅”,为何会惨遭流拍呢?记者了解到,这是因为该房主深陷民间借贷纠纷。

根据2020年4月20日江苏省泰兴市人民法院发布的执行裁定书内容,申请执行人刘某某与被执行人李某某民间借贷纠纷一案,法院责令两被执行人自动履行泰兴市人民法院(2019)苏1283民初1109号民事判决书确定的义务,但被执行人未自动履行生效法律文书所涉债务。

在案件诉讼过程中,法院依据申请

诉讼保全查封被执行人李某某名下南京市鼓楼区汉中路218号的房产,并于近日进行司法拍卖。

据南京某二手房经纪人介绍,“金鹏大厦的生活配套成熟、交通便利,但是金鹏大厦的户型得房率低,小区停车较难,所以金鹏大厦的房产在出售上,优势并不大。”加上记者所描述的该套房产为复式结构,面积大总价高,所以在出售上又增加了难度。

## “捡漏”有风险,需查询原业主是否占用学位

近年来,法拍成了捡漏的一个渠道,法拍房也渐渐进入了购房者的视线。据阿里拍卖提供的数据显示,2018年一年有近3000万人次在其平台上看房、买房。2019年天猫双11期间,也有上万套特价房源参与,其中部分覆盖多地热门学区房、地铁房和景区房等。

但价格优势的背后,也有风险。据业内人士介绍,在购买法拍房时,切记要现场看房,了解其是否有过刑事纠纷、目前房屋是否腾空等关键问题。不仅如此,如果原房主利用“买卖不破租赁”的条款,在资产抵押前就将房屋租赁,那么买受人即使完成房屋过户,也必须执行原有租赁条款,直至租赁合同结束。

在阿里拍卖公告中也明确,标的物过户后,由买受人自行办理水、电、燃气、物业等户名变更手续,相关费用自理。对可能存在的影响标的物使用的水、电、燃气、物业管理等欠费,也由买受人自行解决或承担。法院只负责法拍房的产权过户,不负责买受人落户。

业内人士还表示,在法拍学区房中,更要注意的,是原业主是否占用了户口、学位?买受人能否落户并入学?这些都要买受人去相关部门核实清楚,否则不要贸然出手。

学员涨4成!

大热天迎来  
“报复性”学车潮

烈日炎炎,人人最爱“空调Wi-Fi西瓜”的时候,南京却有一处室外场地有不少人“抢着去”,那就是驾校。8月17日,现代快报记者了解到,暑假期间又到了学驾的高峰期,受多种因素影响,南京部分驾校报名和学车人数大幅上涨,最多的相较于去年同期上升了4成以上,驾校协调教练员加班加点,保障学员约课学车。

现代快报+/ZAKER南京记者 李娜



一人一车模式受到学员青睐 采访对象供图

## 一人一车一教练受青睐

8月17日下午,在位于草场门的金陵驾校院内,学员小倪正在进行科目二的学习。小倪是南京人,目前在常州一所大学学习。趁着暑假,他报名了家门口的驾校,7月底考过了科目一,开始上手练车。由于今年暑假比较短,而南京要求科目一考过一个月之后才能报考科目三,小倪部分科目要等到寒假回来继续学习。

“现在感觉是VIP的待遇,一人一车一教练,学起来蛮快的。”和小倪一样,张淳也是一名学生。高考过后,她看到了家附近的金门驾校在招生,了解了现在跟以前练车方式的不同,以及驾校采取的防疫措施,果断就报了名。

现代快报记者了解到,以往驾校普通学员的训练通常是分为上下午,三四人一车,大家轮流等待练习。今

年受到疫情影响,南京倡导“一人一车一教练”的教学方式,学员通过APP进行线上预约,基本上每40分钟一个课时,一人学完消毒后,另外一人才能上车学习。一上午至少能安排6名学员学习,效率更高。比如,在金门驾校,张淳预约了14:00-14:40的课程,预约成功后,她只要准时到就可以享受教练的“一对一”教学,比起以往的教学方式,完全不需等待,这种分段预约学习的方式受到大部分学员的欢迎。

“从今年4月份复工以来,驾校的报名人数每个月都呈上升趋势,有3个月涨幅都在40%左右。”金陵驾校校长侯宏伟表示,由于驾校位于主城,且一直采用“一人一车一教练”的教学方式,复工复产后,学员报名培训人数增长可观。尤其是暑假以来,驾校20台车课时排得满满当当,有时候学员预约要排到5天以后,“这时我们就会安排教练员加班加点,每天增加一两个学时工作量,缩短学员预约时间,增加学员学车的舒适度。”

## 花式招生效果明显

“教练,这车咋和驾校的不一样?就两个踏板,哪个是离合啊?”“你那个是自动挡的车吧?没有离合的!”

青春小姐姐、轻松幽默的短视频内容,当你需要学车,又刚好在朋友圈看到这个搞笑小视频时,是不是也会对这个幽默的驾校产生好奇呢?现代快报记者了解到,每年春季是驾校招生的重要时段,今年受疫情影响,驾校春季招生基本上处于停滞状态,因此南京不少驾校在复工后都卯足了劲儿招生。比如上述两家驾校,除了拍摄小视频自宣,在高考前后,还推出了一系列优惠政策,根据报名的级别送箱包、品牌雨伞、扫地机器人等。

金门驾校校长廖化兵介绍,因为今年暑假比较短,所以针对高考生,他们推出了优先开班、优先培训的政策。高考生报名后,他们会以最快的速度

把学员档案报送到车管所,第一时间给他们开班。同时,报名后第二天,学员就可以到驾校来进行理论课的培训和模拟机器的驾驶训练。

报名人数变多,学驾的学费有变化吗?现代快报记者了解到,由于驾校规模、区位或服务水平差异,南京目前驾校培训费用在两千出头到三千多不等,上述两家驾校暑期的学驾费用与以往相当,均在两千八九百元左右。最近,还有其他驾校借周年庆的契机,推出优惠活动,最终报名下来只要2500元。

据介绍,南京目前有大小驾校百余所,竞争较为激烈,再加上南京驾驶培训市场已经趋于饱和,学驾人员总数每年都呈下降的趋势。但受到营销手段、收费、地理位置等多种因素的影响,各个驾校招生情况不一。采访中记者获悉,南京也有部分大学生生源占比较高的驾校,受学生未开学、在家上网课等影响较大,报名培训人数较去年下降了不少。市民如要报名学习,不仅要考虑价格因素,更要考虑到驾校的正规性、服务品质高低等因素。