

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 南京学区房要破2万/平方米?

近期南京二手房市场交易平淡,价格波澜不惊,大多中介都在期待着市场回暖。然而,几天前北京东路小学附近一套1985年的学区房开价居然高达1.9万元/平方米,甚至还有一套品质差不多的房源的房主不留余地地开价:“低于2万元/平方米坚决不卖”。这是否意味着南京的学区房将突破2万元?传统的三四月学区房热潮是不是已经来临?近期,记者带着这些问题展开了调查。

### 卖的有点疯 北小学区房逼近2万元

吴先生的儿子今年5岁,前不久,他看中了属于琅琊路小学学区的一套67.3平方米的房子,房主开价1.7万元/平方米,而且要求吴先生代其支付数万元的交易税费,实际房价接近1.8万元/平方米。为了孩子的前途,吴先生一咬牙买下了这套房子。

张女士近期看中了力学小学学区的一套73平方米的房子,房主在上海,最初的开价只有95万元。但是房主后来的要价越来越高,先是97万元,接着又谈到98万元。然而,交易当天房主居然又坐地起价,要价100万元。由于这套房子是2000年的,在学区房里是典型的稀缺房源,因此张女士不得不接受。

“目前,南京学区房中1998年左右的房源不足10%。”专业从事学区房交易的南京泰丰房地产总经理王明军说,南京一流学区中房

龄在1980年到1985年的约占30%,1985年到1990年的房子约占40%,1995年左右的约占20%,1998年左右的所占比例最小,目前只有力学小学学区的匡芦花园、仙霞公寓和天目路南师附小学区的成贤公寓的少量房源。他坦言,一流学区内比较新的房子确实“奇货可居”,张女士买的那套73平方米的力学小学学区的房子成交价格就目前的行情而言并不算高。

据了解,目前南京一流学区包括鼓楼区的力学小学、琅琊路小学、拉萨路小学和玄武区的北京东路小学、南师附小。王明军透露,这些学区的学区房价格比同地段的非学区房每平方米高出3000到4000元,房价普遍在15000元/平方米以上,其中少数1998年左右的房子价格逼近2万元/平方米,但目前还没有成交价超过2万元/平方米的。

### 买的要理性 一万元以下也能买到

记者通过网络搜索得知,目前南京鼓楼区学区房的房源有757套,玄武区学区房房源有365套,其他区还有大量的学区房源。南京各大中介公司表示,目前学区房的成交比较平稳,房源也比较充足,并没有出现严重的供不应求的情况。王明军透露,去年南京学区房供求比是1比1.2,预计今年是1比1.1。春节上班以来到现在,泰丰共成交了将近50套学区房,成交量比往年上升了30%以上,现在的房源还是可以满足目前的市场需求。

北京东路房龄20多年的房子开价1.8万元/平方米甚至2万元/平方米是否合理?王明军认为,房主的开价应该更理性。北京东路虽然居住、教育氛围都好,但是该区域学区房范围相对较小,导致部分家长买不到学

区房。但是那些房龄太老,居住功能明显下降的房子,将来转手也不好卖。如果价格真太高,家长们完全可以选择其他学区房。

据介绍,目前南京除了前面提到的5个学区外还有很多好学区,包括三牌楼小学、长江路小学、中央路小学、五老村小学、瑞金路小学和南湖中心小学等10多个学区。这些学区房虽然价格比同一路段的非学区房高2000元/平方米左右,但是有不少价格在万元以下,而且相对房源更新,更适合居住。

每年4月份,南京市教育部门会公布各学区划分情况,都会引发学区房热潮。王明军表示,由于二手房学区房的附加值很大,学区房价格一直稳中有升,但短期应该也不会出现大幅上涨,建议家长们根据自身情况理性选择。

### 你问我答

问:我打算卖房,请问如何找一个可以信得过的中介?

答:一看中介资源管理网络系统是否完善;二看有没有专业素质的经纪人为客户提供优质服务;三看是否有相应的后续增值服务,像品牌中介交易过程中,针对某些业主的房屋空置失修的状况推出了免费出新的服务;四看品牌内外形象是否统一,品牌中具备其加盖公章的合法有效合同,能够保障买卖双方的交易安全性并使内外形象统一;五要查验其营业执照、房地产经纪机构备案证书、房地产经纪从业人员资格证书;六看其是否使用房管、工商等部门制定的合同示范文本。

问:中介承诺可以帮买方办妥贷款,结果偏偏贷款没办下来,请问我该怎么办?

答:贷款合同与房屋买卖合同属于两个不同的法律关系,除非在买卖合同中约定未能成功贷款,可成为终止合同且不用承担违约责任的条件。否则,一旦未能获得贷款,购房者就必须以其他方式支付房款,否则就构成了违约。因此在签订合同之前,购房者应当充分考虑到自身的支付能力和银行信贷能力,如果中介公司承诺贷款的,应当要求其出具书面承诺或者作为付款担保人。

本期主持:快报记者 费婕 咨询热线:84783628 84783615

### 友情提醒

#### 买房要看清再出手

据某重点学校的负责人介绍,学区房的归属,受到学校招生政策的影响。学区的选择一定要彻底查清楚房子的具体情况,并到相关学校、权威部门问个清楚,以下四点要特别注意:

第一,购买学区房不能用于“转学”。即已上学的孩子一般情况下,不能通过购买学区房来转入更好的学校;

第二,新生入学首先须注意学校“施教区”的调整风险,即几年内该房所在区域的学生可能被调整上其他学校,因此学区房不宜早买;

第三,购房前需到具体学校的综合办公室输入房屋地址查询,确保该房名下没有学生正在该校上学,只有前任房主的子女已经毕业,方可接纳新房主的孩子;

第四,一房名下即使挂有多户,也只能接纳一户子女,房主兄弟姐妹的子女无法入学。

见习记者 文涛 张玮玲



## 我爱我家

www.5i5j.com

租售热线: 8369 8888

写字楼、商铺: 8369 2967

# 结婚购房送大礼 500元红包大放送

<b>学区房源</b>	碧树园86万 3443378 63.2㎡ 双南两小 8608075	四牌楼210万 3023693 185㎡ 两师附小 8306718	现代城82万 3424219 141.9㎡ 学区好房 5213153	芳草园92万 3472589 88㎡ 精装修 8626097	游府新村70万 3088324 59.4㎡ 游小学区 8664933	小全福巷58万 2878893 57㎡ 学区房 5220282	泰富广场73万 3196270 123㎡ 学区房 5213153	假日花园88万 3355170 138.7㎡ 地铁房 5212125	兰园71万 3347537 51㎡ 北小学区 8551863	和会街55万 3459460 61㎡ 学区房 5871631	<b>地铁房源</b>	水西门大街60万 3338194 67㎡ 地铁物业 86557201																																			
<b>推荐房源</b>	樱花园68万 3458578 82.2㎡ 地铁物业 84302819	玉兰里52万 3438368 58㎡ 精装全明 8668075	壹家巷67万 305458 65.3㎡ 精装 8373356	光明城市195万 3390905 140㎡ 精装修 86450671	紫微园90万 3446156 102㎡ 精装修二房 86450671	三牌楼大街54万 3334486 56.4㎡ 房型好 83471810	天福园185万 3278536 136.9㎡ 精装西南 83471810	中山北路54.5万 3354109 57.3㎡ 双南两卫 83471810	五塘村48万 3353009 67.7㎡ 高装 83471810	佳盛花园105万 344676 96㎡ 双南两卫 86229576	朝天宫70万 3120625 80㎡ 双南全明 86229576	<b>精装婚房</b>	华阳佳园132万 3483801 110㎡ 精装 86481355	百合天园133.5万 3458223 131.4㎡ 全江景 86481355	天颐苑95万 3252146 86.9㎡ 送阁楼 86481355	凤凰西街60万 3464405 62.5㎡ 精装 86481355	典雅居121万 3432525 116.8㎡ 房型佳 86533387	后宰门西村115万 3431356 63.4㎡ 连家店 8664933	后宰门西村53.5万 3332933 64㎡ 可入厂口 84816536	富贵山小区53万 3464823 57.8㎡ 精装 84816536	后宰门西村39万 3451739 40.5㎡ 地理位置佳 84816536	后宰门西村44万 3476486 51.8㎡ 地理位置好 84816536	佛心桥44万 3453009 67.7㎡ 精装拎包入住 84816536	孝陵卫87.8万 3171342 94.8㎡ 双南全明 84869830	钟山花园城128万 3153223 108.5㎡ 精装+型好 84869830																						
<b>取楼区</b>	银翔公寓93万 3358659 86㎡ 精装齐全 84485105	钟山花园城175万 3303519 149.1㎡ 精装送设施 84230801	银城东苑175万 3274888 131㎡ 精装送设施 84230801	良城美墅88.5万 2999349 88.7㎡ 精装两房 32614040	明月港湾62.5万 3344620 84㎡ 送平台 52159316	威尼斯水城46.5万 2890764 92㎡ 带院子 58575513	止马村78万 3361900 88.4㎡ 简装 84718427	高云岭86万 3294402 89.8㎡ 毛坯双南 84718427	新城国际56万 3304296 51㎡ 精装5米挑高 84718427	长江花园175万 3358991 138.7㎡ 精装送阁楼 84718427	张公桥43.5万 3453009 67.7㎡ 得房率高 83007186	五合花园192万 3427842 128.8㎡ 得房率高 33097186	春园新村40万 3421842 128.8㎡ 双南全明 84718427	大方新村47.5万 3356688 50㎡ 南北全明 83326937	月光广场88万 3175432 92㎡ 精装全明 86229576	腾飞园56万 2948027 63㎡ 房型佳 86229576	新城逸境62万 3435765 40㎡ 精装全明 8668075	辰龙广场53万 3429298 58㎡ 精装全明 8668075	牡丹里52万 3468479 55㎡ 精装全明 8668075	城市假日250万 3473484 171.2㎡ 豪装 86260907	镇江路47.2万 3461917 57㎡ 精装 83897188	新城市假日83万 3458106 58㎡ 精装 86260907	景公庙50.5万 3340808 67㎡ 高装 南北 83326937	湖南路61万 2998625 83.8㎡ 南北 83733565	<b>建邺区</b>	兴达新寓36.6万 3429059 43.4㎡ 送设施 86350716	光明城市145万 3457480 112㎡ 景观小区 86350716	泰达花园85万 3132250 97.2㎡ 景观小区 86550716	拓园50.5万 3465061 59.5㎡ 二室一厅 86550716	海棠里50万 3374144 53.7㎡ 双南全明 86533387	<b>河西奥体临街商铺</b> 8327 2967						南湖小区46万 3351281 59㎡ 尖顶 含税 86557201	万达华府101万 3450188 103㎡ 环境好 86450671	发园135万 3281657 137㎡ 房型绝好 86450671	<b>玄武区</b>	花园路47.3万 3466506 62㎡ 双南 85433812						
<b>白下区</b>	咏梅山庄80万 3419063 100㎡ 精装全明 85433812	四季翠岭90万 3437340 86.1㎡ 经典全明 85433812	东方天都70.6万 3438915 82.2㎡ 环境优美 85433812	天泓山庄169万 2905328 176㎡ 全新双南 84302819	都市山庄120万 3348737 115㎡ 全明精装 84302819	复成里57万 344509 59.1㎡ 精装 86848336	湖道国际150万 3252109 122㎡ 同中取静 8484846	朝天堂59万 2792339 86㎡ 交通便利 84484106	明瓦廊68万 3385140 71㎡ 实用三房 84484106	二条巷77万 3099477 85.7㎡ 满五年 84307186	儒林雅居156万 3138874 120㎡ 精装修 84484106	马府新村34.5万 3268281 35.8㎡ 房型好 84415785	王府园小区58万 3169983 62㎡ 精装修 84415785	康乐新村46万 3061471 52㎡ 房型好 84415785	银城东苑175万 3421842 128.8㎡ 精装 84280801	龙翔雅苑58万 3472473 64㎡ 精装双南 52623031	阪高巷56.6万 3090810 82㎡ 简装 52623031	阳光里67万 3479082 82㎡ 精装双南 52623031	路子铺40万 3473114 53㎡ 简装双南 52623031	彩虹苑63万 3430975 71.4㎡ 精装全明 52614040	康居里52.5万 3456741 61㎡ 成熟小区 51261040	蔚蔚里103万 3458975 71.4㎡ 电梯洋房 52614040	康盛花园91万 3477287 101.7㎡ 精装 52459982	明月港湾73万 3480379 105㎡ 经典户型 52184461	泰状元里89万 3347322 88㎡ 高装 52261833	华静家园164.5万 347004 127.4㎡ 湖景房 52127125	来凤小区61万 3099785 74.3㎡ 生活方便 52261833	翠洲湾68万 331975 104㎡ 精装 5218413	双塘里51.8万 3479200 64㎡ 生活方便 52261833	馨街街43.8万 3443689 50.3㎡ 生活方便 52261833	苹果都市26万 3028955 44㎡ 成熟小区 5213153	顺达佳苑54.5万 3386100 84㎡ 精装好房 5213153	花神美苑98.9万 3319452 135.1㎡ 毛坯 52459982	康盛花园92.5万 3227768 106.3㎡ 设施齐全 52459982	阅城国际102万 2777936 113㎡ 精装 52459982	康盛花园91万 3477287 101.7㎡ 精装 52459982	锦绣花园54万 3364943 89㎡ 精装 84109016	<b>栖霞下关浦口区</b>	天地新城68万 3086742 105㎡ 送阁楼 52157213	润泰公寓70.5万 347004 127.4㎡ 湖景房 52127125	百家湖520万 3434020 278㎡ 160万豪装 52127125	翠屏国际78.6万 3383426 121㎡ 带阁楼 52133371	托乐嘉84.8万 3431267 136.7㎡ 景观房 52130060	文化名园160万 3486712 248.3㎡ 全湖景房 52130060	锦绣花园54万 3364943 89㎡ 精装 84109016	金领新八村48万 3418742 63㎡ 黄金楼层 58716381	威尼斯水城49万 3459226 95㎡ 精装 58632771

## 聘

### 店经理 房产经纪人

(1) 底薪保障+高额提成+额外奖励 (2) 一经录用即签订劳动合同  
(3) 五险齐全 福利完善 有年假

地址 广州路189号民防大厦13楼  
邮箱 zhengju025@163.com  
电话 83272983 83272985 13905179865