

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

学区调整,鼓楼双学区房炙手可热

【市场行情】

古代有“孟母三迁”的故事,如今也有家长为了给孩子选个好学校,不惜血本买学区房。然而即使买了学区房,许多家长在孩子上小学后,还要为孩子上中学操心。今年5月底,南京对部分学区范围进行了重新划分。6月中旬,学区调整开始反映到了市场上,鼓楼新增的一些小学、中学学区房受到了家长们的追捧。如今的南京二手房市场,成交量萎缩房价缩水是常态,但是记者调查发现,南京的学区房无论成交量还是价格都依然坚挺。

名校双学区房备受青睐

7月12日,赵先生买下了一套拉萨路小学学区房,价格达12200元/平方米。值得注意的是,在两三个月前,拉萨路小学学区房的价格还在11000元/平方米左右。为什么短短数月房价会有如此变化呢?泰丰房地产总经理王明军说,今年6月底这套房子刚一挂牌,就有好几个人想买。一方面是这个房子比较新,是90年代后的,而且是双南精装修房;但是更重要的是,在今年最新的学区划分中,这套拉萨路小学学区房被划入了南京市第二十九中的学区范围,升级成了真正意义上的名校双学区房。“现在的价格已经基本在12000-12500元/平方米左右”。

今年5月22日,鼓楼区教育局公布了该区小升初招生方案,南京市第四中学初

中不再承担义务教育施教区责任,只招收特长生。原来属于南京市第四中学施教区的拉萨路小学,被划入了南京市第二十九中。“这是近年来南京学区划分调整最大的一次。”王明军介绍,另一原属南京市第四中学学区范围内的鼓楼第一中心小学则被划入了南京市第十一中。至此,南京小学四大名校中的三个,琅琊路小学、力学小学和拉萨路小学都纳入了第二十九中学区范围。

据了解,今年南京中小教育出现了集团化趋势,南京二十九教育集团和南京琅琊路小学教育集团相继成立。在二十九中门前,记者看到两张红色的大喜报,上面写着“高考二本达线人数逼近450大关……”、“中考总分公办校第一……”等字样,落款为“南京二十九教育集团”。王明军认为,重点中学施教区的扩大,有

利于教育资源的整合,有利于优质教育资源的延续,对于学区房而言则是实在的利好消息。

学区房成交量价都坚挺

早在今年3月,北京东路小学附近一套1985年的学区房开价就高达1.9万元/平方米,另一套品质差不多的房源其房主还不留余地地开价:“低于2万元/平方米坚决不卖”。当时业内预测,今年南京学区房价格有可能突破两万元。3个多月过去了,这样的预测并没有实现,但据了解,今年以来南京学区房的成交和价格都一直比较平稳,成交的高峰期出现在4月和5月份。与常规的二手房市场不一样的是,学区房并没有受到政策调控和商品房市场的冲击,以泰丰房地产成交量为例,每月都保持在30多套左右。我爱我家市场部

杨洁透露,从上半年他们的成交看,南京学区房市场增长稳定,价格和成交都非常平稳。

据泰丰房地产最新数据显示,目前南京价格最高的学区房仍然集中在琅琊路小学学区和北京东路小学学区,它们的实际成交价格均维持在17500元-18000元/平方米左右,力学小学在13500元-14000元/平方米左右,拉萨路小学在12000元-12500元/平方米左右,这些学区房价格比同地段的非学区房每平方高出3000到4000元。但是由于开价过高,北京东路小学学区房的实际成交有限,更多的成交集中在鼓楼的三所学校。记者在最近的成交记录上看到,7月6日,一套60.13平方米的琅琊路小学学区房实际成交价格高达18700元/平方米。

【特别提醒】

问清楚学籍和贷款再买

泰丰、诚居、文丰、茁杰……记者近期调查发现,在南京的二手房市场,越来越多的中介把业务的重点放在了学区房上。顺驰不动产首席分析师温晓卿说,学区房都属于刚性需求,购买学区房的是经济实力相对比较雄厚的特定群体,正因为这个原因,代理学区房的中介才越来越多。

对于近期二手房市场涌现的“学区房潮”,很多中介都认为,市场竞争激烈,寻找差异化竞争或是出路。目前南京二手房中介企业,除了做学区房的,有转向一手房代理的,有扩大租赁业务的,有缩小成本做网上中介的,还有转战江宁的……特色化和市场的进一步细分成为未来的趋势。

同时,温晓卿提醒广大购房者,购买学区房要特别注意两点,一是学籍问题,购买前一定要确定学籍有效、没有被占用,可以向相关教育部门咨询;另一方面是贷款问题,由于学区房房龄较老,还有的面积较小,这样的房源办理贷款的难度大,因此如果要办理贷款,一定要向银行咨询清楚。

快报记者 文涛



淘然居房地产 受拆迁委托 急售套房 50套 5天包售 房源热线:84708679

现金收购产权 居住权房 垫资 解决疑难杂症 热线电话:84708679,84703139

首届十佳品牌中介 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

| | | | | | | |
|---|---|--|---|--|---|--|
| 白下区 | 朗诗熙园 12/25 49m² 72万 白领首选 黄金地段 84705659 | 枫亚苑 6/18 159m² 179万 精装南北全明 84703269 | 龙江白云园 1/7 60m² 62.5万 毛坯院10m²包上户 84701833 | 茶南拓园 3/7 70.8m² 52万 双南一北房佳价优 84701993 | 碧水云天 8/9 134m² 142万 30万新豪装急售 84701833 | 玄武区 |
| 5A级写字楼 8/30 670m² 670万 新街口双地铁主干道 84703269 | 梅花山庄 4/6 83m² 95万 南北精装 30m²阁楼 84705129 | 凤凰花园城 1/6 81m² 90万 双南全明 84701973 | 龙江金润发(东) 2/7 95m² 98.5万 精装地势绝佳 84701963 | 茶亭东街 4/6 68m² 65万 公安房舍全明 84703509 | 仓顶 2/6 60m² 48.5万 南北精装有物管 84706129 | 北苑之星 8/11 110m² 113万 拎包住含税 84709967 |
| 98阳光公寓(多) 1/11 127m² 140万 豪装全明送地下室 84706129 | 南华苑 4/6 139m² 195万 豪华送地下室 84705129 | 凤凰三村 3/7 68.5m² 60.4万 南北精装交通 84703069 | 莫愁新寓 3/6 53.5m² 45.8万 精装全南 84709787 | 东升村 3/6 59.5m² 54万 精装学区 84702719 | 凤游寺 8/7 69.31m² 62万 南北全明精装双阳台 84706129 | 东箭道小区 5/6 50.02m² 37.3万 双南全明交通便利 84706639 |
| 澳丽佳园 1/9 109+10m² 146万 豪装全明 84701993 | 绒庄新村(多) 2/6 72m² 67.5万 三室全明 84701993 | 凤凰西街(急) 6/6 63.5m² 49万 双南全明 84701993 | 莫愁新寓 3/6 59.5m² 54万 精装学区 84702719 | 嘉业阳光城 4/6 57m² 49万 精装全南 84709787 | 夫子庙 1/7 105m² 93万 豪装未住 84703069 | 海月花园 6/6 66m² 55万 双南一北全明有小区 84702659 |
| 长发CFC 1/11 127m² 140万 豪宅纯住宅急售 84701833 | 瑞金路 6/7 59m² 8400元/m² 南北交通 84703069 | 港宁园 3/7 80m² 87万 双南学区好拎包住 84702659 | 牡丹里 2/6 63.2m² 59万 三室实际面积大 84701973 | 金陵世家(多) 4/7 63.2m² 59万 三室实际面积大 84701973 | 夫子庙钓鱼巷 6/6 66m² 55万 双南一北全明有小区 84702659 | 后宰门 1/7 70.35m² 55万 南北精装 84703069 |
| 长发中心(多) 1/6 26 74-74m² 158万 豪宅南楼好地铁 84709197 | 瑞鑫华庭 5/11 93m² 126万 双南全明 84706129 | 海德卫城 2/6 55.1m² 48.8万 双南交通便利 84703069 | 清江花苑 2/6 102m² 96万 3室2厅 84701912 | 康怡花园 6/7 98m² 82万 双南精装 84701912 | 夫子庙乌衣巷 6/6 61m² 58.5万 双南全明 84702659 | 华能城市花园 6/6 61m² 58.5万 双南全明 84702659 |
| 大地豪庭 1/6 100m² 165万 年租12万 84703509 | 三条巷 2/6 38.3m² 120m² 168万 三室精装黄金地段 84705659 | 海德里城(多) 8/18 120m² 178万 三室精装黄金地段 84705659 | 清凉新村 4/7 103m² 91.7万 双南豪装送价低 84701912 | 拉德斯 2/6 102m² 96万 3室2厅 84706129 | 弓箭坊 2/7 54m² 40万 精装送设施 84705129 | 黄家圩门面 1/10 136m² 245万 精装城中稀缺 84701963 |
| 大行宫连家店 12万 84703509 | 天安国际 3/7 49 150m² 225万 东南精装景观含税 84703069 | 海棠里 4/7 103m² 91.7万 双南豪装送价低 84701912 | 山西路 2/6 60m² 65.8万 南北精装全明送价 84706129 | 名仕嘉园 10/11 143m² 218万 全新全明空中静 84706639 | 弓箭坊(98) 2/7 54m² 40万 精装送设施 84705129 | 金陵御花园 12/31 76m² 48万 景观送设施急售 84703069 |
| 东城水岸 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 王府大街空中别墅 2-4 383+120m² 400万 含税多功能使用宜投资 84706639 | 汉中南门漫城 1/6 110m² 133m² 168万 精装未住送双南 84701963 | 山西路 10/11 143m² 218万 全新全明空中静 84706639 | 莫愁湖畔 3/7 56m² 78.5万 双南全明 84702719 | 宏图上福园 6/7 87m² 81.8万 豪装三室二厅景观房 84705659 | 盛世华庭 2/7 96m² 8450元/m² 精装双南全明 84703069 |
| 富丽山庄 6/7 61m² 50万 毛坯双南 84701833 | 王府国际花园 8/18 120m² 178万 三室精装黄金地段 84705659 | 洪庙特价急售 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 省公安厅旁 3/7 56m² 78.5万 双南全明 84702719 | 南湖春晓 2/6 143.07m² 124.5万 三南全明全空 84709967 | 洪家园(00年) 6/7 54m² 40万 精装送设施 84705129 | 台城花园旁 2/7 58m² 63.8万 南北精装玄武湖 84706129 |
| 富丽山庄(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 王府花园 8/18 120m² 178万 三室精装黄金地段 84705659 | 汉中南门漫城 1/6 110m² 133m² 168万 精装未住送双南 84701963 | 山西路 10/11 143m² 218万 全新全明空中静 84706639 | 南湖春晓 2/6 143.07m² 124.5万 三南全明全空 84709967 | 康业里 6/7 40m² 25.8万 南北精装地势佳 84709197 | 太平桥南(多) 1/7 64m² 54.8万 双南全明房住送地下室 84701993 |
| 洪武路连家店 1/6 61.5+20m² 112万 5.5m²年租金6万 84703069 | 三山花园 10/16 133m² 168万 精装未住送双南 84701963 | 洪庙特价急售 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 省公安厅旁 3/7 56m² 78.5万 双南全明 84702719 | 南湖春晓 2/6 143.07m² 124.5万 三南全明全空 84709967 | 来凤双塘里 7/7 54m² 40万 精装送设施 84705129 | 新庄花园 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 |
| 虎踞南路 6/7 114.5m² 8000元/m² 全明精装 84709967 | 香格里拉花园 10/16 133m² 168万 精装未住送双南 84701963 | 新街口至欧陆 2/6 110m² 185万 全明精装 84706639 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤小区 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 珠江路红庙 1/5 270m² 1150万 门面宽价急售 84703269 |
| 虎踞南路 6/7 114.5m² 8000元/m² 全明精装 84709967 | 鑫园森林海 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 鑫园森林海 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵湾(旁) 9/10 102m² 90万 98年精装 84706559 | 月牙湖花园 4/5 136m² 176万 精装三南全明 84709787 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 月牙湖花园(多) 2/5 82.31m² 130万 南北精装 84706129 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府 5/11 116m² 198万 豪装新街口黄金地段 84701833 | 鼓楼区 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 84709967 | 滨江奥城 4/6 129+60m² 123万 精装三南全明送院子 84709787 | 秦淮区 | 来凤新村 6/6 51m² 39.8万 95年车房精装双南 84701833 | 雨花区 |
| 金陵王府(多) 1/3 174 220m² 147万 豪装进口设施含税 84701963 | 北京西路 5/6 81.5m² 78万 精装双南学区好 84703069 | 环北文思苑 3/11 122.5m² 136万 精装全明 | | | | |