

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

6年前最早买学区房的,如今孩子已毕业 新一轮学区房换房潮来临

企业看台

好邻居房产 逆市扩张拓展品牌

在整体市场疲软,众多中介不是转行就是压缩规模的现状下,南京好邻居房地产经纪有限公司却趁机扩大经营,拓展自己的品牌优势。“这源于我们对公司实力的信心,对市场的信心。”好邻居房产总经理徐健表示。

长久以来,好邻居在城北已经颇有口碑,“一是因为我们服务专业,二是注重用诚意留住客户,好的口碑给我们更大的动力和信心,促使我们把好邻居这个品牌做得更好,形成一种良性循环。”徐健说,品牌发展到一定程度,进一步拓展市场就成为新的目标,于是,好邻居从半年前就有了扩张的计划,“我们一直在寻找比较好的办公地点和楼宇,直到两三个月之前,才决定在鼓楼的金峰大厦进行品牌的二次拓展。”

徐健认为,也许有人会认为在当前市场背景下再开辟门店是不明智的,但好邻居有自己的想法,“我们的经营情况可能与众不同,效益一直都不错,10月就成交了20多套,还有一位经纪人做到了几万元,在城北的优势和好邻居的口碑,促使我们能走得很好。”

快报记者 张玮玲

11月初,办好户口迁出手续,王女士将自己天目路上的那套学区房转手。她儿子今年小学毕业,这套学区房终于完成了其历史使命。

自从2002年南京最早的一批学区房进入市场后,目前这些房主的孩子都已毕业,这批房源也随之流入市场,南京学区房将迎来新一轮换房潮。



教育备受重视,催生学区房热潮(资料图片)

学区房成交稳定

近几个月来楼市低迷,二手房交易市场看的人多,买的人少。虽然二手房交易受到了楼市整体环境的影响,但是学区房的交易却能保持平稳。据统计,10月份南京二手房交易中,学区房交易占据了总交易量的近10%。专门从事学区房买卖的南京泰丰房产公司总经理王明军透露,今年以来该公司学区房成交量平均每天一套,按照这种情况发展,将与去年的400套左右的成交量基

本持平。

市民陈先生最近正委托中介公司卖房,他的房子位于仙霞路,72平方米,是力学小学的学区房。“5年前儿子上小学一年级的時候,我买的这套房子,如今他小学毕业了,房子正好转手。”记者了解到,在孩子毕业而房子又到了免征营业税的期限后,越来越多的房主将手头的学区房推入了市场。受此影响,学区房的房源明显增多。“目前,鼓楼学区委托我们公司交易的学区房有50多套,而3个月前只有10多套。

当然,这也与股市惨淡,市场环境不好有关。”王明军说,目前这样的房源已经占到了他们掌握的总房源的20%。

房主年龄段提前

在多家中介公司的客户登记表上记者发现,学区房买家的年龄段主要集中在1975到1979年之间,有不少买家的孩子并没到上小学年龄。通常学区房都是为了孩子上学,为什么会出现这样的情况呢?

“这没什么奇怪的,前两天来看房子的一个买家,孩子

才半岁多,就买了一套拉萨路小学的房子。”王明军说,现在家长对于孩子的教育越来越重视,而好的学区房却有限,所以不少家长都提前准备。以前,买学区房的家一般孩子在四五岁,现在已经明显提前了。还有个个别学校有明确规定,要提前入住一到两年才能入学。

提前买了学区房的业主,有不少选择了将房子暂时出租,虽然房子相对有点老,但是由于位置好,配套齐全,有不错的租金回报。比如南京大学、河海大学附近的房子,月租金基本在1500元左右。

买房之前一定要及时了解学区划分情况。因为南京目前的学区房都不是固定的,一般是三年划分一次,每年还会微调,因此在购买前要及时知晓新情况以便调整购买计划。例如,今年5月底,南京对部分学区范围进行了重新划分。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。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二十九中学区范围。这一学区重大调整到6月中旬,便反映到了二手房市场上,鼓楼新增的一些小学、中学双学区房受到了家长们的追捧。

此外,一般来说,教育政策也会有变化,家长购买学区房要充分关注这方面的信息,以确保子女顺利就读。

值得注意的是,买学区房要谨慎。学区房的界定受到地域、周边学校规定以及相关政策的影响,尤其是新学区房,市民购

买时更要留心,不能只听信开发商的一面之词,一定要从政府主管教育部门得到准确信息。

据了解,目前南京学区房价格仍然维持在较高水平。琅琊路小学学区房价格在17000元到18500元/平方米左右,力学小学学区房在13500元到14000元/平方米左右,拉萨路小学学区房在12000元/平方米左右,价格普遍比同地段的非学区房高出30%左右。

快报记者 文涛

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

淘然居房地产

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

高薪招聘经理3名,业务员30名 底薪+高提成+奖金 提供房源:84708679,84703139

白下区	游府新村	华宝新寓	建邺区	金虹花园	大明路碧水云天	东方城
2/7 61㎡ 69.5万 双南精装 游小学区 84709967	2/7 77.4㎡ 67.8万 精装修三房小区中心 84701833	5/6 93㎡ 93万 精装修 送地下室 84701833	8/9 134㎡ 120万 豪装 送全设拎包 84701912	5/6 77㎡ 80万 精装修 设施双阳台 84701993	6/7 73㎡ 61万 双南管 气瑞北小学 84705129	2/6 83.1㎡ 100.8万 豪装 南全明房住舍 84701993
29/30 56㎡ 55万 市中心 低价急售 84703269	3/5 81㎡ 103万 精装修 小区物管 84709787	12/26 143㎡ 192万 新豪宅 毛坯绝版精品 84703509	2/6 83.1㎡ 100.8万 豪装 南全明房住舍 84701993	16/18 82.5㎡ 116万 精装 恒科技地产 84701833	1/6 91㎡ 100万 精装修 含税 84703069	2/7 118.2㎡ 102.5万 三南 房住舍中心 84701993
1/11 97.5㎡ 120万 双南 精装修 84706639	1/6 91㎡ 100万 精装修 含税 84703069	8-5/5 195㎡ 420万 市中心 绝版别墅独立车库 84701973	1/7 88.12㎡ 76万 双南 全明 84701993	9/19 96㎡ 89万 双南 全明 84701973	3/28 97㎡ 80万 精装修 充足三南 84706639	8/11 108㎡ 102万 最好 东边户三房 84703269
5/32 71㎡ 76万 精装修 送设 84703509	3/28 97㎡ 80万 精装修 充足三南 84706639	5/7 80.2㎡ 61万 精装修 特价 84703509	1/7 88.12㎡ 76万 双南 全明 84701993	5/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	5/7 87㎡ 89万 精装修 双南全明 84701833
6/7 61㎡ 57万 双南 精装修 带户口 84709967	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	1/11 155.21㎡ 228万 豪装 复式厅高住 84706639	9/19 96㎡ 89万 双南 全明 84701973	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	5/7 87㎡ 89万 精装修 双南全明 84701833
1/5 106㎡ 118.8万 豪装 精装修地下室 84703759	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	2/7 115㎡ 115万 精装修 三南拎包 84706559	5/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/6 56㎡ 48.6万 双南 小区送院子 84703759	5/7 87㎡ 89万 精装修 双南全明 84701833
6/6 77㎡ 58.5万 急售 84703069	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	6/7 86㎡ 87万 三南拎包 送地下室 84706559	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/6 56㎡ 48.6万 双南 小区送院子 84703759	5/7 87㎡ 89万 精装修 双南全明 84701833
1/6 77㎡ 58.5万 急售 84703069	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	6/7 86㎡ 87万 三南拎包 送地下室 84706559	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/6 56㎡ 48.6万 双南 小区送院子 84703759	5/7 87㎡ 89万 精装修 双南全明 84701833
1/6 77㎡ 58.5万 急售 84703069	4/7 152.13㎡ 165万 优 机关房 84703269	6/7 86㎡ 87万 三南拎包 送地下室 84706559	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/7 87㎡ 73万 精装修 送地下室 84703509	1/6 56㎡ 48.6万 双南 小区送院子 84703759	5/7 87㎡ 89万 精装修 双南全明 84701833

招 业务员 30 名 待遇 面议

84708679 84703139

下美区 雨花区 江宁/栖霞 秦淮区 长江路9号