

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

近五成家长为婴幼儿买学区房,他们万万没想到——

买学区房 麻烦咋这么多!

不可思议! 给婴儿买学区房

从2月份开始,南京学区房市场就迎来今年的第一波高潮,3月以来学区房价格更是只上不下。“需求量太大,房源太少,好房源更是难求!”这是近日记者走访南京几大中介时听得最多的一句话。不少经纪人表示,“学区房是刚性需求中的刚性,所以几乎没有淡季。只要孩子要上学,需求就会产生,尤其是今年,需求量超过以往任何一年。”

记者发现,相当一部分购买力来自为婴幼儿买学区房的家长,正因如此,学区房更为紧俏,偏偏房源越是紧,他们更急切。对此,业内人士提醒说,目前学区房市场鱼龙混杂,问题层出不穷,未雨绸缪的家长更要慎重。

诚居房产总经理张辉做过粗略的统计,在他们的交易当中,现在还没有生小孩就开始买学区房的家长大概有5%左右,小孩才两岁就开始买学区房,四岁左右开始买的占40%左右,孩子入学前一两年购买的约占20%。不难看出,近五成的家长是在为婴幼儿买学区房。

在泰丰房产,购买学区房的

客户则基本都是孩子才两三岁的家长!泰丰房产总经理王明军感慨,目前市场的特点就是房源太少,而学区房的价格还在上涨。“好的房源一套上涨十多万都很正常,进入3月份,每套学区房价格已平均上涨2万-3万元!”

正因为大批家长将购买学区房的时间进一步提前,目前学区房的供求关系越来越紧张。张辉发现,今年一般学区房的供需

比达到1:5,特别好的学区房甚至高达1:10,一套房子十个人来抢。我爱我家华侨路店一位经纪人告诉记者,“一套学区房上午出来,下午就能卖掉。”

此外,记者还了解到,看到学区房价格出现上涨迹象,很多房主干脆不卖,改为出租,等价格更高时再出手。这些都直接导致学区房市场供求关系趋紧。

张辉建议,一般来说,提前

两三年购买学区房相对保险一些,因为每年学区政策都会调整,如果一旦学校发生生源过多,就会依据入住时间来设定门槛,比如有的学校就要要求入住需满三年。新浪乐居客户总监王小军对此也表示认同,“提前三年购买学区房就很合适,因为很多学校有规定,父母和孩子户口必须在房子内落户并实际居住满三年。”

麻烦真多! 调查清楚再出手

使用权学区房 外地人千万别买?

家长们急迫的心情固然可以理解,但是不少经纪人表示,目前学区房有很多新问题会让人措手不及,不了解清楚就下手,往往后悔莫及。

罗女士近期在一家中介看到一套拉小学区房,70平方米,9楼。房主说,“因孩子已从拉小考入南外,学区名额空下来,

愿转让给想投资孩子教育的家庭,价格面议。”这套房源罗女士其他方面都很满意,问题就卡在这套房的产权问题上,因为这是套只有使用权的学区房,这样的学区房能买吗?

对此,张辉表示,没有两证的使用权房同样也可以入学,只要产权单位同意转让使用权,买房人只要花费200元手续费即可。使用权学区房主要集中在鼓楼区,这些房源的价

格往往比有产权的房源价格略低1000-1500元/平方米,房主一般不愿意放低价格。张辉特别提醒说,这种房源适合人群并不多,一是要一次性付款,对购买力有要求;二是必须南京本地人才能购买,因为使用权房没有两证,无法解决外地人落户问题,落不了户自然孩子就上不了学。因此建议打算购买这类学区房的家长们对照自己的实际情况再做决定。

双学区的房子 满九年后才能用?

目前,南京学区房分为单学区房和双学区房,但是因为一些政策的调整,部分单学区房已经变为双学区房,很多房主还不知晓最新的政策变化。

记者了解到,目前单学区房主要集中在玄武区,比如北京东路小学、南师附小都是单学区。(下转??版)

代理销售 七天包售
13675160117

和众

公司地址:集庆路35号,全市98家连锁店

招聘熟练文员
13062557818

<p>江宁水韵别墅 3跃4F 152m² 108万精装送设施拎包入住特价 83992748</p>	<p>香缇丽舍 9/16F105m² 110万双南精装送设施 52236772</p>	<p>建工学院 2/7F53m² 42万双南北管气 83402209</p>	<p>富丽山庄 1/7F95m² 89万双南一北精装 52203955</p>	<p>殷高巷 4/7F52m² 48.2万双南精装 52315170</p>	<p>枫丹白露 2/6F80m² 113.5万双南精装高楼层 52236772</p>	<p>月苑四村 7跃8 93m² 72万精装送阁楼 51561007</p>	<p>德安花园 4/6F122m² 92.8万新空全明地铁口 13705178396</p>
<p>建业区</p>	<p>万科光明城市 1/16F71+15m² 84.8万三南精装送设施 52236772</p>	<p>西华东村 1/6 70m² 78.8万双南精装 15252465960</p>	<p>御河新村 5/17F150m² 138万精装送设施 52203955</p>	<p>中华门03年房 6跃7F104m² 99万精装前后平台 52232773</p>	<p>华静家园 3/11F123m² 148万三南全明 52236772</p>	<p>滨江西苑 1/4F136+26m² 150万精装全明 52236772</p>	<p>小行小区 5/7F49m² 52.8万三室全明地铁口 13705178396</p>
<p>茶亭村 5/6F54m² 45万双南精装全明 15252465960</p>	<p>水西门旁 2/6F58.5m² 48万双南全明精装 52207739</p>	<p>王府大街 6/6F55m² 49万双南全明环境好 15252465960</p>	<p>四方新村 3/7F62.54m² 47.8万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>达莱佳园 6/7F78m² 62万双南精装98年房 52315170</p>	<p>建宁路28号 4/7F77m² 56万精装,价优拎包入住 58759279</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>新百花园 1/7F91m² 83.5万双南精装环境好 15252465960</p>	<p>新锐国际 1/9/26F55m² +55m² 72.8万二层精装 52207739</p>	<p>王府大街 4/7F56m² 54.8万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 2/7F100m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>新百花园 1/6F63.5m² 51.8万双南全明精装03年 52315170</p>	<p>鼓楼新村 1/5 128m² 147.5万双南一北07年精装有院 15252465960</p>	<p>后标营50号 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>新百花园 7/7F83+83m² 80.8万精装送阁楼 52236772</p>	<p>鼓楼新村 4/6F43.5m² 47万双南全明精装 15252465960</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>沿河四村 5/6F48.4m² 39.8万双南精装全明 15252465960</p>	<p>鼓楼新村 3/5F53m² 63万双南精装机关房 15252465960</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>水西门大街 4/7F73.4m² 62万双南精装送设施 52207739</p>	<p>凤园花城 1/7F85.4m² 88万双南全明精装 52207739</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>水西门大街 4/7F90m² 77.8万精装送设施 68687043</p>	<p>凤园花城 1/7F85.4m² 88万双南全明精装 52207739</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>水西门大街 9/11F121m² 124万精装景观地好 68687043</p>	<p>凤园花城 1/7F85.4m² 88万双南全明精装 52207739</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>湖西村 5/6F50m² 39万双南全明 52315170</p>	<p>鼓楼 6/6F48.5m² 39.8万双南全明精装 13705178396</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>思园 6跃7F112.4m² 115万精装全明 52207739</p>	<p>宁夏路 6/7F67.7m² 89万精装赤小29中 52207739</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>沿河二村 6/6F47.5m² 34.8万双南全明 52232773</p>	<p>蓝天园 1/7F78m² 102万双南全明送地下室 52232773</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>虹苑新寓 1/6F64m² 55.5万三室精装15m² 13705178396</p>	<p>中环国际 2/9/50F66m² 88.8万精装景观 52232773</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>中泰国际 3/7F103m² 81.6万双南全明精装 13705178396</p>	<p>湖南路小区 1/6F52m² 47.5万双南精装全明 52232773</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>爱达花园 5/7F73m² 62.8万双南精装 13705178396</p>	<p>颈顺花园 5/7F51m² 46.8万双南精装地好 52203955</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>吉庆家园 6/7F70m² 56.5万双南全明精装 52232773</p>	<p>三条巷 4/6F53.01m² 42.5万双南精装环境好 68687043</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>兴达新寓 6/7F70m² 56.5万双南全明精装 52232773</p>	<p>镇江路 5/6F53.2m² 44万双南精装 68687043</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>金马郦城 5/6F132m² 119万三南精装有电梯 52232773</p>	<p>黑龙江路 4/7F51m² 43.8万双南精装地好 68687043</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>金马郦城 2/11F130m² 106万三南精装花园小区 52236772</p>	<p>蓝山国际 1/6F51m² 48.5万双南精装景观光好 68687043</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>西城映象 1/21F124m² 145万三南精装景观 52232773</p>	<p>南大西苑 3F45m² 45.8万双南全明精装 52207739</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>南苑健园 3/7F103m² 81.6万双南全明精装 52232773</p>	<p>工人新村 9/11F121m² 124万精装景观地好 68687043</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>	<p>象房新村 2/6F54m² 42.5万双南精装 68687043</p>	<p>龙苑新寓 1/7F80m² 63.5万双南一北精装 52315170</p>	<p>滨江西苑 5/7F119m² 95万双南全明精装 52236772</p>	<p>安德里 4/6F91m² 77万精装地铁口 13705178396</p>
<p>茶南光园 7/7F61m² 45.8万双南全明精装 52232773</p>	<p>政治学院旁 5/7F56.4m² 51.8万双南精装送设施 83402209</p>	<p>后标营 6/7F41m² 37.5万双南全明精装 52207739</p>	<p>朝天宫 3/9F90m² 92万双南精装 68687043</p>				