

学军小学本部学区房,29.58m<sup>2</sup>房源以300万元成交

# 10万元/m<sup>2</sup>,杭州学区房单价创纪录

本报记者 吴佳怡 江嘉宜

“文二新村,29.58m<sup>2</sup>,总价300万元,学军小学学区房。”近日,杭州首个成交单价突破10万元/m<sup>2</sup>的学区房诞生,创造了新的纪录。

就在去年10月底,同属于学军小学本部学区区的下宁巷小区,一套28m<sup>2</sup>左右的小户型房源,以230万元总价成交,折算下来单价达到了83123元/m<sup>2</sup>。仅过了一年,杭州名校学区房的最高成交单价又上了一个台阶。

## 房源从挂牌到出售,仅用了4天时间

这套创下学区房单价纪录的房源,位于求智巷内的文二新村。

资料显示,文二新村建于1991年,从外立面上就能看出是典型的市中心“老破小”。钱报记者在实地走访了一圈,出了该小区门口就是知名的学军小学,地理位置优越。

市中心的“老破小”,仅因名校学区的加持,成交单价竟高达10万元/m<sup>2</sup>,也许很多人觉得不可思议。但在从事二手学区房买卖多年的资深经纪人看来,很多人惊叹于其高昂的单价,但对于真正有学区需求的购房者而言,关注的却是总价。“市面上学军小学本部的学区房,总价在300万元以下的房源几乎难得一见,极少挂牌。”

“这房子一室一厅一卫,之前一直是房东自己住的,装修比较新,更重要的是没有占用学籍。”据成交该套房源的经纪人透露,现在像学军这么好的学区,购房者一般都是提前几年买好房子落户,“这房子从挂牌到成交,只花了4天时间,购房者看了一次就决定购买了。”

## 单价超10万元的学区房,只是个例

据钱报记者了解,除了这套已经成交的房源外,目前挂牌单价超10万元的还有一套,同样是文二新村的房子,36m<sup>2</sup>挂牌价430万元,折算下来单价近12万元/m<sup>2</sup>,目前尚未成交。

而在该小区,还挂牌了一套33m<sup>2</sup>的房子,实际使用面积与刚出售的这套差不多大,装修稍差,房东挂牌300万元。

“今年学军小学本部学区房,平均单价在75000元/m<sup>2</sup>左右,虽然有房东挂牌价达到10万元/m<sup>2</sup>,但之前这个价格一直都没有成交。”业内人士告诉记者,学军小学本部学区房,小面积挂牌出售的很少,50m<sup>2</sup>以下房源房东诚心出售的也就二三十套,30m<sup>2</sup>以下的房源就更少了,有的还有“硬伤”,如学籍已被占用。

在浙江中原首席分析师荆海燕看来,单价10万元/m<sup>2</sup>的学区房成交并不是普遍现象,只是个例,最主要的原因还是因为这套房子面积小、总价低,这样的成交在市场上存在偶然性。

## 相比年初,学区房又涨了不少

今年杭州二手房价格普遍大涨,不少区域甚至出现新房、二手房价格倒挂,名校学区房的涨幅同样不小。

以文二新村为例,据透明售房网数据显示,今年年初该小区的成交均价不到67000元/m<sup>2</sup>,近月的成交均价已接近85000元/m<sup>2</sup>,涨了近3成;而去去年年初,该小区的成交均价还不到40000元/m<sup>2</sup>,一年多时间里房价涨了一倍。

求智巷小区涨幅更大,年初的成交均价不到61000元/m<sup>2</sup>,近月签约均价已高达84000元/m<sup>2</sup>,涨了近4成。

这并非学军小学学区房独有的现象,据透明售房网数据显示,大多名校学区房今年房价涨幅都不小,少则每平方米涨了五六千元,多则每平方米涨了两三万元。

城东的采荷一小、采荷二小本部学区房,近月签约均价相比年初,涨了近5成。

当下二手房市场行情有所变化,不少房东愿意适度下调挂牌价,但名校学区房的挂牌价却格外坚挺。“名校学区房基本挂什么价格就要求按什么价格卖,不能降价,要不就不卖。”经纪人如此表示。



10万元单价成交的学区房外观。



查房价  
查学区  
要爆料  
扫二维码

## 杭州部分学区房成交价格对比

单位:元/m<sup>2</sup>

学区	小区名	年初均价	近月均价	涨幅
学军小学(本部)	中大文锦苑	56320	69900	24.11%
	文二新村	66631	84961	27.51%
	求智巷	60935	84214	38.20%
	下宁巷	54526	74620	36.85%
求是小学(本部)	求是村	47860	59374	24.06%
	曙光新村	47919	58630	22.35%
保俶塔实验学校(松木场校区)	绿园	48052	52192	8.62%
	金祝新村	30991	40193	29.69%
文三街小学(本部)	世贸丽晶城	46396	52774	13.75%
	文三新村	38156	59242	55.26%
	上宁新村	40285	82299	104.29%
	沈塘新村	41992	56967	35.66%
行知小学	雅戈尔御西湖	41809	50700	21.27%
	城市芯宇公寓	43519	54595	25.45%
学军小学(紫金港校区)	耀江文鼎苑	43961	55629	26.54%
	圣苑小区	39827	56625	42.18%
江南实验学校	东方郡	40292	45860	13.82%
	荣安望江南	41358	48776	17.94%
	温馨人家	27968	33138	18.49%
采荷一小(采荷校区)	双菱新村	30302	47366	56.32%
	建电新村	29676	48358	62.95%
	采荷一区	29325	43066	46.86%
采荷二小(采荷校区)	凯旋苑	35699	41812	17.12%
	夕照新村	27956	41758	49.37%
	凯旋新村	29136	42890	47.21%
安吉路实验小学	采荷青荷苑	30001	43625	45.41%
	直戒坛寺巷	32577	50251	54.25%
天长小学	环西新村	31166	48584	55.89%
	邮电路	31224	58541	87.49%
	浣纱路	53664	60594	12.91%

(注:二手房成交中,为降低税费可能会做低价格;老小区内商业房源也会拉低整体均价。)

数据来源透明售房网

## 办证服务大厅运行,省直公积金贷款“只跑一次”

本报讯 11月21日,省直住房公积金中心办证服务大厅正式对外营业,这意味着省直公积金贷款从申请审批到放款实现“只跑一次一地办结”。

在以前,办公积金贷款需要在银行、公积金中心、市房管房产交易产权登记、市地税、市国土不动产登记多地跑,非常麻烦。为解决环节多、流程长问题,省直房委会决定在信贷服务大厅已运行的同时,增设办证服务大厅。

记者从现场看到,杭州市房产交易产权登记管理中心、杭州市不动产登记服务中心均已

入驻办证服务大厅,提供公积金贷款抵押注销,商品房现房抵押登记、期房预告登记、期房转现房、二手房买卖、抵押登记等办证“一条龙”服务。省直公积金中心信贷服务大厅协同各委贷银行入驻,凡公积金(含组合)贷款客户,在受理贷款时,一并进行办证所需的身份核验。

同时,我爱我家、华邦、链家、从越和省直房产等五家房产中介入驻服务大厅提供现场签约服务。服务大厅还邀请杭州市国立公证处入驻提供房产交易、办证的委托公证服务。

本报记者 吴佳怡 通讯员 沈丹凤