

上海学区房

揭秘 | 前景

“新盘 + 名校” 教育地产新秀崛起

杨浦东外滩 教育配套成熟

东外滩板块是杨浦区这两年重点开发的一个版块,截止5月8日,板块累计成交9250平方米,成交均价32698元/平方米,较去年的成交均价大幅走高11%。虽然,整个板块生活各方面配套包括教育、交通灯方面都比较成熟,但总体的生活环境并不理想。伴随重量级房企的到来,商业氛围的浓郁,板块环境有望得到彻底改观。

——锦和投资集团 品牌总监沙立松

■探盘 滨江晶典:教育配套完善

滨江晶典二期户型主推94平方米、101平方米两房和138平方米的三房,更有珍藏级顶楼复式大房型。三房房型既适合刚需客户做婚房,也适合一步到位的改善型需求。项目所在的板块生活配套包括教育、交通等方面都比较成熟,商业氛围浓郁。

■教育配套指数 ★★★★★

滨江晶典附近学校包括齐齐哈尔路第一小学、惠民中学、市东中学和第十五中学等。值得一提的是,惠民中学是“杨浦区艺术特色学校”、“杨浦区应用现代教育技术实验学校”。

徐汇中心 学区房房源充足

该板块地段优越,周边配套齐全,规划合理,教育优势更为突出,幼儿园、小学、中学一应俱全。板块内的乌鲁木齐南路幼儿园属于示范园,汇师小学、徐汇中学都属于徐汇中心比较好的学校,均为区重点学校,关注度很高。

另外,板块内学区房与非学区房价格没有明显差异,新房、次新房都较多,房源充足。学区房均价较去年相比有所上升,涨幅为15%~20%。

——德佑地产 研究主任陆麒麟

■探盘 嘉御庭:享规划利好升值潜力大

嘉御庭位于徐汇建国西路嘉善路,徐汇区中心最后一幅大面积旧城改造土地。项目一期主推140平方米2房,均价100000元/平方米左右。项目所在的区域地段优势较为明显,由于该区曾为法国租界地段,蕴藏深厚历史人文底蕴,受到本地思古幽情人士、港台及海外华侨青睐。

■教育配套指数 ★★★★★

项目周边有向阳小学,步行5分钟就可抵达。此外,板块内还有较为特色的徐汇中学,徐汇中学是一所历史悠久、教学设施先进、师资力量雄厚、教学理念超前的重点中学。

杨浦新江湾城 教育资源丰富

此板块教育资源丰富,从幼儿园、小学、中学到大学都比较集中,一应俱全。另外,由于有诸多优质中小学,因此是家长们所热衷的学区房置业板块。

此板块是杨浦区内价格最高的,属于豪宅区,均价在4万元/平方米。

——同策咨询研究中心 总监张宏伟

■探盘 海珀璞晖:图书馆成社区一大亮点

作为“正新江湾”核心区的高品质住宅项目,海珀璞晖推出的产品中,不少户型专门设计了温馨可爱的儿童房,充分考虑到年轻业主的居住需求。而在2000平方米的社区会所内更是打造了图书馆、阅览室,这也是社区的一大亮点。

■教育配套指数 ★★★★★

同济附中、上海音乐学院实验学校等知名学府与项目

有这样一些楼盘,紧邻名校,售价却远低于那些二手学区房。

本期,笔者走访了一些新兴优质学区房,并采访了业内专家,对这些楼盘的教育资源做综合点评。



紧紧相邻,未来业主生活在海珀璞晖,孩子们能够近距离享受这些学府资源。

■探盘 中建大公馆:新江湾城核心唯一纯墅社区

中建大公馆位于新江湾城核心,是板块唯一的纯墅社区。笔者在售楼处了解到,项目的高端客群大多属于自住型业主,其中相当一部分业主是高等学府的教育工作者,业主整体素质较高,未来别墅社区的邻里氛围较为高雅。

■教育配套指数 ★★★★★

项目周边总共有14所名校环伺,包括复旦大学附属中学、上海交通大学附属中学、复旦科技园小学、同济第一附属中学等知名学府。

■探盘 建发璟墅:可享一站式教育资源

除了良好的外部学区环境外,在现场,笔者还了解到,小区会所会经常组织活动,让业主更好的沟通交流,其中不乏中福会幼儿园的老师。

■教育配套指数 ★★★★★

项目区域内学区生活氛围浓郁,可享一站式的全教育配套资源,周边有中福会幼儿园、本溪路幼儿园等。可以想象,未来居住在小区的业主可以给孩子较好的学习氛围,创造良好的环境。

浦东北蔡 引入优质教育资源

该板块以前的中小学教育资源并不丰富,但近年来伴随着板块的大开发,引进了一批素质不错的中小学校,教育资源直追浦东洋泾板块。另外,随着宝华企业集团、大华集团、万科等房地产企业的入驻,北蔡的配套已经非常成熟。

——锦和投资集团 品牌总监沙立松

■探盘 宝华海尚郡领:规划自建幼儿园

项目为法式景观社区,拥有4万平方米法式中央景观园林和5千平方米多功能会所。目前主推100~130平方米左右的纯板式结构两房、三房。项目附近有浦东新区图书馆、世博演艺中心等多种文化艺术设施,对于开阔孩子的眼界会有很大帮助。

■教育配套指数 ★★★★★

宝华海尚郡领所在的区域内教育资源丰富,10余所中小学分布周围,其中包括莲溪小学、上南中学、阳光双语幼儿园等,为孩子教育提供一站式保障。此外,小区还规划建设高标准幼儿园。

普陀长寿 学区房总价相对高

此板块而言,学区房总价相对较高,单价比周边非学

区房高。房龄较短,在售新房较少。但是,板块内重点学校比较少,主要是绿洲幼儿园和江宁学校。绿洲幼儿园属于示范园,江宁学校是九年制的区重点,且区域仅此一家区重点小学。

——德佑地产 研究主任陆麒麟

■探盘 领秀常德:早教中心就在小区内

项目位于长寿路、常德路,是目前长寿路板块唯一在售的新盘。项目毗邻轨交7号线、13号线长寿路站,周边的生活氛围繁华成熟。项目三期主推60~115平方米的一房、二房,其中115平方米的二房可以做成三房,多了一个儿童房。

■教育配套指数 ★★★★★

笔者了解到,领秀常德所在的长寿路,目前对口的学校有长寿路第三小学、同济大学第二附属中学。据售楼处负责人介绍,项目三期规划中的早教中心,建成后将被普陀教育局使用。

■探盘 陕西北路1688:120平方米三房受追捧

陕西北路1688当前3号楼所售户型面积区段集中在59~68平方米的一房、两房,120平方米的三房,59~68平米的两房完全可以满足普通追求市中心生活的三口之家生活需要,而120平米的三房,完全可以满足子女年龄在8~16岁的三口之家的生活需要,是很好的市中心改善性住宅。

■教育配套指数 ★★★★★

陕西北路1688地处陕西北路澳门路交界处,占据内环核心地段,生活设施配套齐全。项目周边轨交3号线、4号线、7号线三轨环绕,从项目步行至地铁站仅需5分钟。楼盘对口市重点名校——江宁小学,是市中心稀缺学籍房。

闵行吴泾 价格优势凸显

该板块内教育资源十分丰富,拥有幼儿园、小学、初中、高中等重点学校。学区房整体售价与市区板块相比,价格优势显而易见。目前板块内在售新房可供选择余地相对较多,由于板块依托紫竹科学园重点产业园区及丰富教育资源优势,令该区域发展潜力巨大。

——上海中原地产 研究咨询总监宋会雅

■探盘 紫竹半岛:可享一站式教育资源

紫竹半岛可以说是上海市极少数具有一站式教育资源的楼盘。项目自建闵行紫竹基础教育园区,引进华师大的优势教育资源,可以保证业主子女享受连续12年的优质教育。而值得一提的是,项目做到了与引入名校真正对口,完全可以消除购房者买房不能入学的后顾之忧。

■教育配套指数 ★★★★★

华师大幼儿园、华师大附属小学、华师大附中、华师大第二附属中学、华师大、交通大学等。