

特别提醒——关注西安楼市情报，点亮星标不迷路，实时了解西安楼市最新动态；进入楼市情报VIP会员群，专业老师帮你避开买房坑！

1

@光辉岁月

问：丈八北路万科翡翠天誉二手房1.8万/口左右能入手吗？

答：地段没话说，但购房总价高，税费大，需要看你的资金实力。

万科翡翠天誉2016年开盘，房龄比较新，且在高新科技路核心地段，距离3号线科技路地铁口1公里左右，北边还有外事学院，周边的配套都比较成熟，没有什么硬伤。而且这个小区靠近高新二小和南窑头小学，师资力量还算不错。加上是万科的品牌，小区物业也有一定的保障。

从价格来看，万科翡翠天誉1.8万/口，与附近龙城铭园、易道郡玫瑰公馆、鸿基新城、城市风景夏日景色二手房价相比，价格适中。但这个小区的户型面积都较大（最小面积都在130/口），整体价格就会被抬升，这个需要看你能不能接受了。而且最早的一期房子没有满二满三，过户需要缴纳增值税，这势必还会增加经济负担。

2

@Val

问：高新上班，改善自住的话，沣东怎么样？

答：在高新上班，改善的话可选择的范围有限，如果在浐灞、高铁新城这两个地方买，虽然环境好但距离比较远，曲江没有什么改善的新盘在售，所以与高新相邻的沣东更具优势。

在沣东有两个板块可以选择，一个是管委会所在的中央商务区板块，一个是昆明池板块。中央商务区在售楼盘只有沣华熙城，但这个项目没有地铁，对之后的出行会有影响，所以也可以pass。剩下的昆明池板块，在售的改善盘只有碧桂园国湖和湖光山色。这两者对比，碧桂园国湖离高新更近，配套也更成熟，升值潜力，性价比也会更高。

@快乐、在明天

问：老师，天地源大都会和中南春风南岸投资的话，哪个性价比高些？

答：天地源大都会投资会更好。

天地源大都会——

位于待开发用地已濒临枯竭的曲江二期，这个位置自然是不差的。而且由于区域开发比较早，基本的配套设施均已具备。距离项目一站路是已开通的地铁四号线，东侧一路之隔有雁塔区航天小学第一分校、航天中学第一分校，临近的还有曲江三小、曲江三中、曲江国际学校等。西侧是已开放的曲江运动公园，紧挨南侧是在建的占地660亩的电竞公园等等。再加上他现在新房均价只有1.3万/口左右，而二手房竟然达到2.3万/口，可以说只要能摇到，绝对能赚钱！

中南春风南岸——

靠近长安区大学城板块，是接手了以前莱安城的部分地块所建。项目优点在于皂河生态公园横穿地块，将其分为南北两个部分，北侧3公里有清凉山森林公园，周边居住氛围比较成熟。

附近学校有在建的长安四小，陕师大附小。

缺点北侧会有一些村子没有拆迁。另外，尽管没有开盘价格待定，但以周边的均价在1.6万/口做参考，与天地源相比，价格还是有些高，投资不占优势。

@蔚星望

问：南飞鸿蓝庭序怎么样？对应的小学初中如何？

答：南飞鸿蓝庭序

是个纯新盘，价格优势非常明显，是软件新城乃至高新区域内，为数不多的精装修价格还

在1.6万/㎡

的新房。因毗邻软件

新城，可以享受软件新城配套，比方说：

苏宁广场、云水

公园、儿童医院高新分院、陕西

省图书馆高新分馆

等。南飞鸿周边还有皂河景观湿地公园，高新湖生态公园，环境十分舒适。而且盘距离地铁3号线鱼化寨站有2公里，如果你在交通上太过于依赖公共交通出行的话，这个楼盘需要慎重思考。

该项目对应的学校是

高新第十小学，和西安市高新第一

学校52校区。

这两个学校都不是真正的“高新系”，但都属于公办性质的。其中，高新第十小学原为翠华路小学鸿锦城分校，于2018年底更名，并接收了附近大量因拆迁而无法安置的学生。而高新第一学校52校区，原先是市52中，之后被高新第一学校托管进行了更名。这两所学校虽比不上真正的高新嫡出学校，但在教学质量方面，比起周边其他村小、中学一类的学校，相对来说还不错。

3

@素言

问：我想问下高新带初中的学区房，是不是买了孩子就有了指标，可以上对应的学校？插班行不行？

答：

首先，需要知道目前高新系已经没有承诺带学位新楼盘了，基本都是二手房，但学位房被禁以前的学位指标依然可以使用。

其次，学区房和学位房是不同的概念。学区房只要房子在划分的学区范围之内，就可以入学，但附近的房价是比较贵的。当然高新民办小学学位房的业主，也可以选择学区内的公办学校。

对于高新民办学校来说，

没有学区这一说法，只有上学指标，而且还是一房一指标，如家里有二孩，老大用了学位指标，老二就只能上公办。如果是买的二手房，还要考虑指标有没有被用过，这个需要你买房前事先问清楚。建议你具体参考一下高新区2019年的招生细则，并直接和对口的学校确认。

至于插班的问题，每个学校对插班生的名额都会有人数限制，估计就算有指标，但能上的机会很小，这个情况最好还是咨询一下对应学校的招生办老师。

@多多

问：父母亲给子女买房，网签购房合同时子女可以不到现场，由父母亲直接代替子女签合同吗？

答：可以。

需要有子女的授权委托书且进行公证后才能代签。

@阿小

问：选房有什么要注意的吗？一般选完房交完定金，大概多长时间办首付贷款等事情，从什么时候开始第一月开始打款了，定金是最后算在首付里面吗？

答：建议选房时，对均价、位置、楼层、户型、朝向等因素提前考虑，对不同的房源做出几个方案。以防到时候心仪的房子被前面的人挑走，而乱了阵脚。在选完房后，一般3天内办理首付款，定金也会直接抵充首付。交了首付后差不多等贷款批下来（一个月左右）就需要开始还月供了。

4

@多巴逗

问：二手房存量那么多，为什么还无法抑制房价上涨？

答：房价不断上涨的原因是多方面的，归结起来主要是以下2个方面：

1、土地成本的不断增加。  
土地是面粉，房子是面包，土拍可以说是房价上涨最直接原因，

2、能够掀起房价上涨的本质实际上是金融。

只有信贷环境偏宽松，房企才会有钱，于是就开始囤地，当地价涨了，很多人看到后就加剧买房，钱又变相进了楼市，于是房地产就这么火了起来，房价也随之跟着涨。

再加上如今很多人为了避免货币贬值，抗击通货膨胀，而房子依然是大部分普通人能够选择的最稳健的避险资产，所以又加剧了房价的上涨的势头。

但与新房市场不同的是，二手房市场很少受到市场及政策管控。反而是由房东自主决定占多数。

此外它的价格也会多少受到房子自身条件的限制，如：地段、房龄、户型、装修等等，在价格方面没有统一的标准，且还要受到购房者心理偏好及交易心态等因素的影响，若非受经济水平制约或价格有较大的优势，一般很少有人愿去购买二手物品。

。

因此二手房的价格与存量的大小并无多大关系，同时对新房的影响也微乎其微。

结语：

本期的有问必答就结束了，你有任何关于楼盘选择，买房难题的疑问急需解决，欢迎文末留言，或者添加下方二维码加入我们会员群。