

学区房学问不小,“傍名校”之水也有深浅,购房时应特别注意

# 学区房也有“山寨”,出手需谨慎

业内人士建议,在购买学区房时,应详细了解学校招生政策,法律保障最重要

“望子成龙、望女成凤”,为了未来的“龙凤”们有良好的学习条件,家长都想尽办法“傍名校”,其中的一招就是购买学区房。学区房虽好,但由于招生政策和开发商营销的关系,这个市场并不规范,不少打出学区房的楼盘名不副实,甚至有不少“山寨”学区房,需要购房者擦亮眼睛,谨防上当。

## 咨询

什么样的房子才是学区房?

“我刚刚看了一套房子,开发商承诺将来可以上省实验中学,这算不算学区房?”一位读者电话咨询。

这位前来咨询的魏女士,看中了花园路附近一楼盘,该楼盘对外宣称是学区房,将来业主的子女可以上文化路一小和省实验中学。

“不过,经过后来咨询发现,这些承诺只是口头的,并不能真正写入合同,这样的房子能不能买?”据魏女士介绍,她前后到该楼盘咨询过三次,经过仔细了解,发现该项目一期业主子女确实可以就读“名校”——文化路一小,但由于协议的关系,该项目二期业主子女只能上农科路小学。

什么叫学区房?是家长为了孩子在小学及小学升初中、初中升高中时能得到该地段相对应学校的学位而在该学校所规划的学区内购买房产。

换句话说,就是能让孩子上“名校”的房子,就魏女士的咨询而言,如果该项目一期能够保证业主子女上文化路一小和省实验中学,那就是不折不扣的学区房;而如果二期业主子女只能上农科路小学的话,这个学区房的成色就差了很多,至少没有了“名校”的光环。

## 现象

学区房也有“山寨版”

抓住中国家长“望子成龙、望女成凤”的心态,学区房成了楼盘的促销手段。现在很多学校周边新建了许多新盘,都说有优先就学权,这种宣传其实都不是很准确。就郑州而言,小学和初中按照“划片”方式就近入学,也正是因为划片入学原则,才有了学区房这个名称。

一般来说,教育部门划分学区的原则是根据当年区域内适龄学生的数量合理匹配教育资源,如果区域内当年入学的学生数量超过区域内教育资源承受力,就会进行调整,可以说每年都会微调。所以,学区也不是固定不变的,家长们选学区要看清学校当年的招生简章,里面有明确的学区划分界定,孩子的学位才靠谱。有些楼盘虽然与名校仅一墙之隔,但并非意味着业主子女就能进入该学校就读,有时候甚至一个小区都不在一个学区。

一位知情人士透露:“就近入学”中的“就近”指的是相对就近概念,而非绝对地理位置的远近,不是指某个学生的家庭住址距某一所学校最近就能入学,也不是指某一所小学距某一所中学近就能就近入学。据了解,目前市场上有些楼盘不管三七二十一,将附近所有学校统统放进自己的楼书中,并宣称自身为“学区房”,其实楼盘能否划入学校的招生范围,需事先了解清楚。而对于少数与名校距离很近,但并不在其招生范围内的“山寨学区房”,则一定要当心。

## 关键

“学位”是核心,莫听开发商瞎预测

“购买学位房大多是无奈之举,很多家庭已经有了房子,但为了孩子能上更好的学校才不得已购买学位房。”据美华房产总经理乔小勇介绍,购买学区房大多为“过渡”,在这种情况下,学区房的“学位”显得十分重要。

值得注意的是,买了学区房不一定能得到某校的学位,还要看所购房子是否学位已经被占用,如果被占用,那么即使你购买了房子也得不到该学校的学位。因此,家长们在给孩子买学位房时,一定要记得查清楚该房子的学位使用情况和原户主是否已经将户口迁出等。

很多老龄学位房,若脱离了“学位”进入市场,估计再降价三成也未必有人愿意接手。所以,买入前第一点就是要在各区教体局网站上,看清楚所在片区的学区图,千万不要用名校学位房的价格买了个普通学位房的物业。

另外,还有一种情况就是项目是期房,要等一两年后才交房,这时置业顾问会作出“预测”:等到一两年交房后,距离项目仅一公里的某重点中学极有可能被划进学区。但是,学区是否变动、会如何变动都不是开发商所能预测的,所以是不是学区房存在变数。

## 建议

应早做准备,注意法律保障

很多开发商在推出楼盘的时候,喜欢打上“学区房”标签,但购房者需要注意的是,口头承诺永远不能作为法律依据。

在确认购房前,一定要求开发商拿出书面文件,比如和学校合作办学的协议或合同等;还要到当地派出所确认,楼盘是否在你的意向学校的学区范围内。

有些楼盘并不处于某学校所在学区内,但商家通过“花钱”,购入了一些该校的入学资格,这就是所谓的“学位房”。比如,建业贰号城邦与省实验中学就有合作,可以保证该项目业主子女入学。“我们项目与学校签订了一份20年的合约,保证业主子女可以上名校。”建业贰号城邦置业顾问赵静介绍。

但是,如此得来的入学资格毕竟有限,即便有些“幸运儿”拿到了开发商所购入的入学资格,也同样会受到诸多人学限制。所以,建议购房者最好在购房初期,尽量通过相关合同或者法律规定来了解情况,以免追悔莫及。

此外,购房者还需了解的是,一般开发商都是在楼盘建设中后期才与相关学校确定合作关系,前期存在诸多不确定性。选择“学区房”,购房者还需擦亮眼睛。



## 购学区房四大原则

买房要趁早,以免临时乱阵脚

一般来说,从购买成功到入学报名,很多学校都是有条件的,譬如:很多学校要求满足落户及入住两个条件才可报名入学。与此同时,父母也要了解该校对户籍年份是否有规定。

“一般来说,买学区房的家庭都应该提前做好准备,比如说小孩上幼儿园时,就应该考虑到小学,甚至是未来中学。”二十一世纪不动产郑州区域总经理助理王川建议,购买学区房不能太过心急,一定要提前做好准备。

学区房虽好,仍需量力而行

“劲酒虽好,可不要贪杯”这样的广告词同样适用于学区房,学区房虽好,价格却普遍比同区域其他房源要高。对于一般工薪阶层家庭来说,购买一套学区房本就不是一件易事,无论是首次置业还是二次择校而居,一定要量力而行。购房者需结合家庭实际经济情况,选择适用的房型和楼盘,以免对家庭生活造成过大影响。另外,如果可以的话,尽量选择小学、初中兼顾的学校,这样也可为孩子创造更多享受优质教育的机会。

除了关注学区,还要注意宜居

学区问题是家长们关注的重中之重,这就会导致他们对于房价、品质、环境、配套等其他方面考量的缺失。但实际上,这套房子牵扯到孩子和家人短则几年、长至几十年的居住问题,千万不可马虎。如果房屋出现质量问题,或周边环境嘈杂混乱,这都会影响孩子正常的学习和生活,反而得不偿失。因此,购房者在选购学区房的时候一定要多方考量,确保能够给孩子提供一个最佳的生活学习环境。

买房莫盲目,适合最重要

每个孩子都有自己的特点,每所学校也都各有偏向,因此并不是只要是重点学校就真的适合孩子的发展。只有当学校的教育模式与孩子的个性气质相匹配时,这样才能最大限度地挖掘孩子潜能,促进他的全面发展。因此,家长们在挑选学区时,一定要根据孩子发展特点全方位考量,选最适合孩子的,这样才能真正达到促进孩子健康成长的最终目的。

## 购买学区房“四个注意”

一、多登录各区教育系统网站,查询了解目标学校具体的学区范围,并适时留意各个学校的学区变动。

二、如果户籍地址已有常住户口存在,户口迁移这一过程必须要在交易结束前完成,目前通行的做法是,在买卖合同中约定交房之后办户口迁移,逾期每天交万分之五的违约金。

三、要摸清各个学校对学位的特别规定。一般来说,知名度越高的学校学位越紧张,各

个学校细则大不同,有的学校学位实行排名制,有的则优先入户时间,所以目标学校对学位申请的具体要求,必须事先打探清楚。

四、鉴于户口已迁走,学位仍被占用的情况偶有发生,置业者需搞清楚该房学位是否已被占用。如该房学位已被占用,则该学位使用将受到一定限制,如小学在6年内不能使用,而中学在3年内不能使用。因此,合同中除户口迁移之外,应明确学位问题。(据《河南商报》)