

定金 VS 订金 学区房 VS 学位房

差之一字 谬之千里

核心提示:交“定金”很爽快,退“定金”苦苦央求;交房时,业主被告知上不了所谓的“学区”,更甚者开发商当初承诺的配套学校取消建设……随着房企竞争激烈,学区房成为多数房企营销时的“黄金牌”,因此纠纷也频频发生。对此,业内人士建议购房者理性对待此类问题,擦亮双眼,警惕陷阱。



学区房≠学位房,你买的是哪种?

【事件】

“当初承诺的是学区房,为什么上不了学校?”张妈妈很沮丧,原因是一年前张妈妈为了让自己孩子将来能够顺利上得了重点小学,几经周折,排队买了一套并不是自己非常满意的房,“当初买房完全为了孩子上学,周围环境和地段我都不太喜欢,而且离我们两口子上班很远。广告写着该小区业主就能享受一站式教育,可为什么我带着自己的孩子来到宣传的小学入学时,该小学并不接收。”于是张妈妈找开发商理论,得到的回答是:“我们这里是学区房,不是学位房,只是上学方便一点,并不配有学位。”

【如是说】

教育楼盘一直是楼市中的抢手产品,有不少楼盘更是因为引进名校,而一举实现营销突围,达到叫好又叫座的双赢局面,后来的开发商更是在名校资源上下了大手笔,帮助家长解决子女的读书问题,打出“名盘+名校”的宣传攻势,以吸引眼球。但其实,虽然都挂上了教育楼盘的概念,里面的区别却大有学问,比如学位房和学区房就是两个不同的概念。

学位房就是,只要你买了这个房子,就一定会有学位。而学区房却不一定。学区房是由政府在每学年根据片区入学生源情况而划分出来的,有些房可能上一年有学位,但在下一年则会因为政府的规划而失去学位;拥有学位房的,大多是引进学校的楼盘才能保证。但在学位房中,其学位的实现也有六大顺序,购房是第一类,引进了名校、百年学府,只要购房者购买了该

楼盘的房子,就能享受公立学位。但如果只是租房,则不一定能得到学位。

除了学位房和学区房之辨,购房者往往还会面临开发商引进的学校到底是公立学校还是民办学校的疑惑。楼盘引进的分校有公办的也有民办的,主要看学校和开发商合作的内部情况,以及政府支持力度。

公立学校是由政府拨款支持的,得到政府更多的政策和师资力量倾斜,受到政府关注度更高,同时受到的约束也就更大。而民办学校本身属于社团组织或个人投资,完全自负盈亏,所以办学质量必须非常好才能吸引到更多学生,但他们的收费也很高。开发商引进属于政府、学校和开发商三方办学的公立学校,通常都是开发商负责建设校舍以及按照政府和校方的要求配置教学硬件设施的,可以说在很大程度上缓解了财政的教育投入,比常规的公立学校在教学硬件上更有优势。

虽然现在开发商纷纷承诺的“买房送学位”,但这一承诺未必能兑现,而不少开发商卖房时宣称的引进名校也可能存在流产的可能。因此,消费者在购买“买房送学位”时,要多几个心眼。一般开发商是不会把学位写进购房合同的,所以,在购买有学位的房子之前,购房者一定要弄清楚学校学位这个事情。首先,要问清楚项目到底属于学区房还是学位房,学位房是针对的项目哪几期的业主,学校是否有跟别的楼盘合作,能够供应出来的学位是否能够满足合作的各个楼盘的业主,赠送的学位是每位业主一定享有的,还是业主的孩子在入学时是校方优先考虑的对象。

定金 vs 订金,差别大了!

【事件】

最近,唐女士很着急。省吃俭用终于攒够了首付的钱,打算买一套房,某周末她看了N套房子之后,终于决定出手了。虽然售楼员告诉她,立刻下定有优惠,但她还是想和家人商量一下再做决定。售楼员就建议,可以先交“定金”,往后考虑好了直接付首付,如果觉得不满意“定金”返回,免得被别人抢先定了,唐女士觉得这个主意不错。于是付了2万元“订金”,回家与家人商量。可和家人商量的结果是,大家都觉得那里的房子配套不成熟、交通不太便利。唐女士只好拿着收据前往售楼部退款,可没想到,售楼部不同意退款,说收据写的“买房定金交款”,不予退回。

【如是说】

定金,简单地说就是预先付给开发商的金额:如果购房者违约,定金不退,如果开发商违约,须向购房者双倍返还定金。

而订金是房产交易过程中,预付款性质的一种支付,不具备定金的性质。“订金”在法律上没有明文规定,在市场上类似的称呼还有“认筹金”,“诚意金”等。出现在房屋认购书中的“订金”,是购房者对开发商的保证,在实践中一般被视为预付款。而“订金”,无论哪一方反悔,卖方都只需原数退还“订金”即可。

《担保法》规定:“定金应当以书面形式约定。”如果开发商收取了定金后,并没有与客户签订书面合同,那么两者之间的房屋买卖合同并没有形成。在房屋买卖合同没有形成的情况下,客户向开发商交的2万元钱就可能是“定金”,也可能是“订金”。如果当时双方签订了书面的预售商品房合同,则可以在合同中约定“定金条款”,那么买方反悔不买时,开发商就完全有权没收定金。

有专家就表示说,开发商只有取得预售许可证,才能对外公开发售,才能收取买受人的定金。作为消费者,应先搞清楚开发商是否有合法的销售证件,是否有权收取定金。在不具备合法销售证件的时候,开发商如果提前向社会发售房产,认购时交纳的是保留金,购房者随时可以选择退房,保留金如数退还,对购房者的约束力较小。

(李飞)

