

中国移动 15:54 楼市百问

关于学区房的这些问题有答案了

近一段时间,本报66888080热线接到许多市民咨询有关学区房及施教区的问题。现将这些问题整理如下,供市民们参考。

问:想买二手房,对方户口还未迁出,我们的户口能迁入吗?孩子能读书吗?

市教育局:市民在买了学区房之后,如果原房主户口不迁出,只要孩子户口能够迁入,在教育部门未出台新的入学政策之前不影响就学。

此外,如果原房主的子女还在该房子施教区内就读,目前也不影响现任房主的孩子就学。

关于施教区的调整,市教育局经市人民政府同意后将会提前1-2年内告知,市民最好避免通过中介、房开等其他途径得到的各类施教区调整信息,而应该通过“瑞安教育信息网”等政府网站详细了解最新教育政策信息。

问:就读市区学校最基本的条件是什么?

市教育局:按照瑞教义[2014]40号文件中规定:公办学校先招收拥有房产证和户口的第一批适龄儿童(少年)。招收第一批学生后有剩余学额,可启动程序招收第二批学生。若报名人数超过剩余学额,学校按照户籍取得的时间先后顺序实施招生。学校招收第二批学生后,尚有剩余学生名额的,学校先按照住建部门房产登记时间先后顺序实施第三批招生。拥有房产但无房产证的按购房正式发票时间先后顺序进行招生。

问:具备入学条件的房产登记时间或证书记载时间有什么规定?

市教育局:根据2014年市教育局的入学政策规定,安阳实验小学本部、马鞍山实验小学本部、安阳实验中学、隆山实验小学四所学校的施教区内房屋建筑面积在20至60平方米之内的,2015年入学,房产登记时间或证书记载时间不得迟于2013年12月31日,2016年入学的房产登记时间或证书记载时间不得迟于2014年6月30日,以后该类房产均得提前2周年以上。

就读市区其他学校的,房产证(房屋建筑面积在20平方米以上)登记时间或证书记载时间截止为当年6月30日。

问:听说外滩香颂施教区调整为外国语学校,已经证实了吗?

市教育局:外滩香颂所在的东都片区原施教区为市东都学校。2014年12月,经市政府同意,东都学校将要启动PPP项目,暂时将东都片区的施教区调整到市外国语学校施教区范围之内;若市外国语学校施教区内招生人数超过招生计划数后,将适时重新启动施教区调整。

问:买了期房,是不是就可以就读该房子所在的学校了?

市教育局:不一定。该房产项目竣工后,房产所有人可以凭房开公司的购房合同、发票及住建部门预告登记证明或收件收据为依据,到施教区学校申请第三批报名。能不能就读还要看学校前几批的招生情况。

(陈艳)



如何参与《楼市百问》栏目?

为更好地服务于读者,为您的购房提供一站式信息服务,瑞安日报微地产倾力推出“楼市百问”栏目,我们将邀请相关部门、行业协会和业内人士组成权威专家团队,解答您提出的任何有关房子的问题,让您买房的时候能够做到“心里有底”。

不论您在投资置业、买房卖房中有什么疑问,也不论是房价、政策咨询,区位、进度查询,合同该如何签,新房该如何验收,可以加《瑞安日报微地产》(微信号:rarbwdc)的公众号并留言,在微信上向我们提问(记住一定要留下手机号码噢),也可直接致电66888080咨询,把要求说得越清楚,瑞报购房专家团队将为您提供最准确的答案。

新政“威力”加大 楼市的春天来了吗?

■见习记者 彭丽明

楼市新政重磅出台,二套房贷最低首付比例降至四成,个人转让普通住房营业税免征期限由5年调整为2年。楼市政策“威力”再升级,对楼市行情会产生怎样的影响?开发商或二手房会借机涨价吗?新政是否意味着压抑已久的楼市迎来了春天?

营业税期限调整,换房成本减少

“这次政策调整,对购房者而言,是显而易见的利好。个人住房转让营业税免征年限由5年调为2年,将刺激一批潜在购房者出手”,市区安阳路某中介陈先生表示,过去我市二手房交易营业税免征期限是5年,鉴于每套房子的税点都不同,我们假设这套房税点为5.65%,那么这次将普通住房免征年限改为2年后,意味着交易一套价值200万元的普通住宅,只要房屋产权满2年,即可省下11.3万元的税款。

“这个政策是在为购房者减轻压力,在实际买卖过程中,营业税多是转嫁给购房者负担。”陈先生说,此前为了节约成本,不少购房者往往会将选择范围局限在满5年的二手房,

此次调整后购房者的选择范围更大,二手房市场无疑也将更活跃。

与今年年初买了二手房的市民相比,王女士算是幸运的了。“政策一出来我就咨询了中介,得知现在买房确实可以省10来万,真是太高兴了,”王女士从去年初便筹划着换一套新房,她看中的房子属于4年内的新房,刚好符合现在的二手房免征税费条件。王女士表示,只要银行房贷新政落地,自己就会择机购买。

据了解,由于换房成本减少,目前像王女士这样打算卖一套房再入手一套新房的改善型购房者肯定会“蠢蠢欲动”,不过多数中介认为,瑞安的房地产市场反应不会这么迅速,市场能否回暖至少还要观察半个月。

新政力度升级,开发商期待成交潮

楼市新政对于房地产行业的从业人员来说,更是一个喜大普奔的利好消息:因为先前传言的诸多利好政策不仅一一落地,而且比预期来得更为猛烈,这对恢复房地产市场信心及成交量非常有利。

“现在说成交量会上升还为时过早,但政策确实给了我们很大的希望。”我市某售楼处的销售顾问叶小姐这样告诉记者。据了解,叶小姐所在的项目一期已于2014年开盘,目前正在筹划着推出第二期。新政在这个时候推出,无疑给他们的项目销售再注入了一剂强心

针。

而针对市民关心的房价问题,有业内人士表示,“瑞安目前库存量高,现在预期房价上涨还为时过早。”目前我市的商品房库存超7500套,而且仍有缓慢上升的态势,特别是在塘下、飞云等一些供应量大的板块,似乎仍在打价格战,这些地方的房价波动幅度将会大于市区。“不过总体上,新政的‘威力’还是值得期待的,特别是它将会刺激部分有实力的改善型购房者择机入市,助力瑞安迎来下一波成交小高潮。”该业内人士说。

房源登记增多,房东不会轻易涨价

在市区塘河北路一带的房屋中介所里,前来询问二手房政策的市民逐渐增多。虽然真正冲着政策来买房的人还不是很多,但前来登记的出售房源的客户增加了不少。

据了解,我市二手房市场存在着成交周期长,成交难的问题,许多2014年年初就挂牌的房源,到现在还处于待售状态,令许多房东苦恼不已。而随着首付比例下调,意味着改善性需求的置业门槛大幅下降,杠杆效应增强;营业税调整,可以让先前有换房需求的购房者,更加容易卖掉手上的房子,增强资金流通。

此外,还有个别房东认为新政出台,房价或有上升空间,但中介表示,目前我市供需矛盾依然非常严峻,想在短期内涨价不太现实,因此大部分房东在定价方面仍然选择保守。不过这并没有影响房东的热情。林先生名下

有一套润锦苑的新房,属于未装修的毛坯房,一直想卖却卖不掉,这次新政利好让他看到了希望,他表示只要自己房价定得合理,在上半年卖出去应该不成问题。

