



责任编辑 / 项颖 / 于国涛

瑞安“虎妈猫爸”们 别让学区房成“学区烦”!

■记者 陈艳 见习记者 彭丽明

最近,热播电视剧《虎妈猫爸》再次掀起了社会对学区房的关注,电视剧中的“虎妈”花尽全家积蓄为女儿购买了一套学区房,结果入学报名时却因未居住满一年而不得不让孩子在家自学一年,“虎妈”为此也到中介大吵大闹。

其实购买学区房一直是热议的话题,随着我市秋季招生工作即将启动,近期,市区不少中小学也已陆续发布招生细则(详见5月29日“瑞安日报微地产”微信公众号头条报道),本报66888080房产热线应接不暇,大部分来电属于着急的家长。

学区房交易市场情况如何?购买时需要注意什么?今年的施教区相关政策又有哪些变化……就让记者为您一一解答。

许多家长提前布局购房

“发烧”:二手学区房交易持续火爆

市民林浩家住马屿,明年他的孩子要上小学。他很早就开始关注安阳实验小学的入学政策变化,得知今年入读的孩子房产证登记要提前3个月。按捺不住的他,在今年3月份就早早物色好一套市区的房子,通过市区房产中介,最终买下了一套宏瑞大厦面积约68平方米的学区房。

记者通过市二手房市场调查了解到,最近几个月来,市区二手房市场成交量持续上升,其中大部分成交房源为学区房,在一季度的二手房交易中,学区房仍然为主力。而这波学区房购房者多为郊区的市民,“这段时间购房二手学区房的为住在近郊的市民,从我

们店的情况看,大概占了一半。”市区安阳路某中介表示,从教育资源的分布来说,市区学校相比近郊学校优势明显,所以也导致许多郊区市民争相求购市区优质二手学区房。

业内人士表示,与往年家长较为“淡定”相比,今年“学区房新政”出台后,家长选择提前购房属于正常现象。由于“学区房新政”将导致购房者持有成本增加、转手难度加大,以及符合条件的房源减少、价格上涨,甚至出现普通房源“豪宅价”的现象,使得许多家长开始选择提前购房,以相对较低的价格购入学区房,为几年后子女就学做好准备。

市民需注意学区陷阱

“冷静”:购买主打学区的期房有风险

因“学区房”问题而产生的纠纷屡见不鲜。日前,我市某楼盘因在销售过程中夸大学区利好,引起购房者对施教区的误解,从而引发业主集体不满和抗议。

据了解,以往学区房专指二手房,期房并不存在这类概念,但随着越来越多开发商为了增加销售亮点,习惯性地带来了学区配套概念,对于疏忽大意的购房者而言,若不仔细了解清楚,很容易掉入学区房陷阱。

市教育局相关负责人提醒购房者,有关期房的施教区最好提前咨询教育部门,自己也得多听、多问、多核实,同时尽量要求将开发商相关承诺内容纳入合同约定。此外,如果期房的施教区已经核实好了,购房者也要等

房子竣工验收后,凭预售证和购房发票才能享受第三批招生方案。

当越来越多的开发商打着“学区房”的概念来吸引消费者的今天,从中衍生出的各种“学区房”纠纷问题,记者梳理出一些类型供市民参考。

1、文字游戏。“相邻”学区房的说辞基本是个“坑”。在开发商广告中提到“相邻”某某学校,这时候要注意了,有马虎大意的业主可能想当然认为既然邻近就必然是学区,但法律却往往只能支持开发商的解释——“相邻”只表明了地理概念,不构成法律意义上的学区承诺。

2、西瓜变芝麻型。宣传的是某知名小学,但该学校的却是一家名不见经传的小学。所谓的开发商一手学区



焦点问答

问:今年义务教育阶段学校的招生办法是怎么分批的?

答:根据刚刚出台的《2015年义务教育阶段学校招生工作实施方案》中规定,目前,我市义务教育阶段招生实施分批错时招生办法。

第一批:施教区范围内拥有户籍和父母或本人房产证的适龄儿童(少年)。

第二批:施教区范围内拥有户籍,父母或本人无房产证的适龄儿童(少年)。

第三批:施教区范围内无户籍的,父母或本人拥有房产证、父母或本人拥有房产但房产证正在办理的适龄儿童(少年)。

第四批:施教区外需借读的适龄儿童(少年)。

问:今年哪些学校对施教范围和入学房产登记时间有所调整?

答:2015年,安阳实验小学本部、马鞍山实验小学本部、安阳实验中学、隆山实验小学四校施教区内房屋建筑面积在20至60平方米之内的,房产登记时间或证书记载时间不得迟于2013年12月31日,以后该类房产均得提前2周年以上(计算截止时间于入学当年6月30日)。60平方米以上的该类房产,2015年起,截止时间提前到当年3月31日。

今年,集云实验学校施教区范围内的适龄儿童(少年)户籍迁入时间和房产证登记时间或证书记载时间截止于2015年6月30日,2016年,户籍迁入时间和房产证登记时间或证书记载时间截止于2016年3月31日,2017年,如果无新政策出台,户籍迁入时间和房产证登记时间应在2017年3月31日之前。

此外,从今年起,原东都片施教区下半年起暂划归市外国语学校。

但教育局相关负责人提醒市民,由于每年学校辖区都会进行一定的调整,再加上近年来“学区房政策”不断调整,不排除今后会根据实际情况继续调整,因此,提前布局购房者应注意学区政策的变化,以免造成不必要的麻烦。

房,现实中包括了许多种情形,有合作办学的,有本部直接搬迁的,有开设分校的等等,这些情形背后所承载的教育资源确实是不一样的,开发商所付出的代价也不一样,业主得到的利益当然也不同。

3、空头支票型。开发商对外宣传时称从幼儿园、小学到中学,优质教育配套,应有尽有。但实际上,学区的尘埃落定却往往要等到小区交付以后,这个中间充满了不确定性,办学主体、办学形式、学校名称、师资力量、入学条件这些要素都有可能随时发生变化,如果开发商事前就以这些要素为卖点,作了充分的宣传承诺,而最终却没有落实,业主有权追究开发商责任的。

政府招生政策今年有变

“吃透”:房产证和户口落户后不一定入学成功

在瑞安日报微地产微信公众平台上,“虎妈猫爸”们提的最多的问题就是“如果第一批招生名额超了,怎么办呢?”

去年的回答是“第一批名额全招”,但是今年,按照《2015年义务教育阶段学校招生工作实施方案》,“2015年起,各学校要建立入学户籍和住宅信息数据库。当同一学校施教区范围内符合

条件的报名人数超过招生计划数时,2016年以后将适时推出按照‘住、户一致优先’原则排列先后顺序录取。未能录取的学生,由教育局或教育学区按照相对就近原则统筹安排至附近学校就读。”也就是说,当一个学校施教区范围内符合报名条件的人数过多,使得学校现有的办学规模和条件不能承受时,第一批范围内的学生也有可能不被录取,

要根据房产证登记时间和户籍的迁入时间排列先后顺序录取。

此外,《方案》还提出“住宅房产共同共有且人均建筑面积60平方米以上的,所有权人凭相关证明安排一户子女就读。”也就是说,如果住宅房产为两户人家共有的,每户平均拥有60平方米以上,两户人家均可凭相关证明安排子女就读。