

前不久,某地一房产开发商被业主告上了法庭,原因是该开发商在卖房的时候广告中打出“买某小区房子,某名校让孩子赢在起跑线”的广告语,结果上学的时候学校说该小区并没有在该学校的学区范围之内,地产商依靠名校“博上位”近年来在地产圈内屡见不鲜,但因此惹上官司的却并不多见,人们不禁要问,学区房里究竟有多少道道?

本报记者 王文卿

开发商忽悠学区房惹官司

真假学区房,你能分清吗?

鲁南商报

周刊

B01-B05
2015.6.4 星期四

楼市

全面 权威 便捷

开发商用名校“博上位”

好地段,傍名校,靠医院都是名盘的硬性指标。很多消费者在选择房子的时候也会把孩子上什么学校考虑在买房之中,于是,就有了开发商卖房之前造势学区房的广告。

日前,合肥市一小区173位业主将开发商告上了法庭,原因是当时楼盘打出了学区是50中的旗号,不少人

都前来购房。眼看着小区交房的时间已经到了,但业主们突然获悉,小区的中学学区不是50中。众多业主都纷纷维权,与开发商对簿公堂。针对类似现象,临沂有地产开发商表示,开发商在宣传推销房子的过程中应该实事求是,不能凭空捏造,因为这样会直接伤害到业主的合法权益,地产开发商的这种行

径无异于自断后路。

“学区房每年划分都非常明确,再就是每年的学区划分基本上变化不是很大,市民对于学区基本上会有一个概念,所以开发商的很多营销噱头也不会轻易起到作用,除非是新区的学区房,在很多人不清楚的情况下,容易被个别开发商钻空子。”鼎联地产公司张经理说。

价格普遍偏高,学区房哪来的魅力?

孩子是希望,而教育是点燃希望的唯一方式。每一个家长都希望自己的孩子赢在起跑线上,学区房的概念也才由此而变得如此“响亮”。而精明的开发商在拿地或者在开发商品房的时候就早已把自己的学区房范围考虑在内,学区房也从此与房价成为正比,助力开发商成功上位。

“孩子明年就上小学,因为买房子的时候就有这方面

的计划,买这套房子就是冲着一小来的,所以基本上对孩子上学没有什么担忧。”在威特天元买了一套小户型的倪先生说。相比起倪先生的先见之明,市民陈女士则就显得没有那么淡定了,她告诉记者:“之前买房子没有很好的考虑到孩子择校问题,那时候就觉着小孩子在哪所学校上学都没有太大关系,可后来跟同事们在一起聊的时候就觉

得,当时就应该靠近名校买房子的,不能让孩子输在起跑线上。”

“学区房嘛,就是接送孩子上学方便,至于教学质量啊啥的我觉得现在基本上都差不多,没必要非得一定挤进学区范围内买一套学区房,价格要比普通房子每平方高出好几百甚至上千元,其中也是很多经销商炒作的原因。”房产业内人士吴先生说。

记者手记:学区房是否很重要?

捆绑式营销应该是目前市场上最为流行的销售方式之一,买家电送炉子,买西瓜送你俩束等等。而将捆绑式营销练得炉火纯青的,应该非咱们的地产开发商莫属。开发商“绑架了”学校,学校“绑架了”望子成龙的父母家。

诚然,开发商在宣传卖房的过程中为了吸眼球,会做出各种形形色色的概念都可以理解,甚至伪装自己是学区房的错误行径也还可以理解,被业主联合告上法庭都在情理之中,本无可厚非。可是,将买房子与孩子教育这两个重磅话题硬生生的捆绑在一起,不知道该是孩子的无奈还是家长的悲哀?学校的知识教育对于一个优秀的孩子来说真的就是一切?我想,这倒也未必!爱因斯坦当时也不一定是在名校就读,华罗庚农村出身不也一样能取得辉煌的成就?

每一个父母望子成龙心切,都可以理解,所以开发商愿意捆绑学校就随它去好了。但是,父母却不要因为攀比,

因为“面子”,“绑架”了孩子本该五彩缤纷的童年、少年……因为,教育的成功,终究不会

是分数的高低,应该是更健全的人格,综合素质,能力的形成。



买学区房,怎样防忽悠?

为了让孩子上一个好学校,学区房一直是家长们热衷的选择。然而面对市场上各式各样所谓的学区房,购房者又该如何鉴定和选择?买到学区房就能保证上名校吗?记者采访发现,购买学区房也有风险。

本报记者 瞿秀丽

入学规则易变,需及时了解

家长们在购买学区房之前,肯定都会甄别这个房子是否在某学校划片之列。对于一些新建小区来说,业主往往参照临近楼盘的划片范围,但要注意,在同一个区域内,隔着一道街道,可能就划分在不同的学校。

还有,学区划分和入学规则并不是一成不变的,例如,购房时物业在学校地段内,入学时有可能被划出地段;买房时该校规定落户两年就能就近入学,等您孩子上学时条件又有可能变了。购买学区房的风险不是孩子家长所能驾驭的,所以在选购学区房时要谨慎防范风险。

对此,兰山区教体局教科相关人士指出,购房者买房前,首先要了解名校的招生范围和入读条件,是只要户口在小区就能入读,还是要满足当地教育部门的划区规定,或者是优先入读。其次,对开发商要听其言更要观其行,关注楼盘的教育配套是否与住宅同步规划,同步建设并同时交付使用,对只宣传教育配套但没有真正施工建设及签约引进的项目,需格外注意。

把握好房产证办理和落户时间

2013年,刘先生在沂蒙路与涑河路交会处的六合御庭买了房子,向东50米是临沂市第十二中学,向西不足1000米是临沂市第十中学,本以为孩子能就近入学,但他的女儿却被通知去水田路与开源路交会处的临沂市第十一中学上初中。刘先生介绍,他在工业大道有处房产,为让女儿到临沂市第十二中学读初中,他们选择在六合御庭买房,并很快签订了购房合同,只是在女儿入学前没有办理好房产证,导致女儿无法就近上学。

对此,开元不动产的孙经理提醒,学区房的房源一般分为两类,一类是一手商品房,即直接从开发商处购买的房屋,另一类是二手房。

一手房的风险主要集中在

房产证的办理上。例如,在签商品房预售合同时,开发商承诺入住后一年,即可颁发房产证,但实际情况可能是颁发房产证的时间被一拖再拖,迟迟办不下来,导致业主子女无法上学。

“相比一手学区房的购买,购房者购买二手学区房更需小心。”孙经理介绍,在二手房买卖过程中,由于产权过户与户口迁移并不是同时进行,一般情况下是先办理产权过户手续,而后再办理户口迁移手续,在卖家将原有户口从房产所在的地址中迁出后,买家才能将家庭成员的户口迁入。如果原房主的户口不迁出,购房者和孩子的户口则无法迁入,也就无法入学。另外,购房者购房前还应该先了解原房主户口内是否有在读或已经入读过名校的学生,因为一般名校都有每个户口只能允许一名孩子就读的规定。

将承诺纳入合同最稳妥

“就近入学”是指在距离居住地一定范围内的学校就读,而不是指某一所房子距离某一所学校近就能就近入学。学校的招生范围每年都会公布一次,而且是以小区或者街道整体划分,居住地与学校虽然仅一墙之隔,却不一定能被划进家长想要选择的学校。有些楼盘不管三七二十一,统统号称“学区房”,对此一定要当心。置业顾问对学校资源讲得言之凿凿,但往往口说无凭,搬进小区后孩子不能如约入学的情况屡有发生,购房者应实地考察,尤其是去开放商承诺的学校考察清楚是否有合作事宜,并把具体的条款写进购房合同才保险。

对此,孙经理建议,家长在签订合同之前,应将合同的相关条款看清楚,这样才能避免后期出现纠纷。“而最稳妥的情况,就是建议业主在购房时,把开发商承诺进名校的事项纳入合同条款中。一旦业主发现实际情况和开发商当时的宣传不符的话,可以根据购房时的合同,利用法律来保护自己的合法权益。”孙经理说。