

日丰管 健康水管 管用五十年 日丰 PPR 管 唯一产地 广东佛山

地址: 解放南路237号温馨花园门市(阳光世纪城对面) 盐城 88180298 射阳 82317733 大丰 83939698 东台 85325678 滨海 84190208 建湖 86116658 阜宁 87241819 响水 86981188

置  
业

广  
角

“9月份又是一个新学年的开始,为让孩子能上所好学校,家长们八仙过海各显神通,最“保险”的莫过于买套学区房了。近日,不少家长在本报“置业顾问”栏目里咨询有关学区房事宜。针对读者提出的“花高价买了学区房,孩子却无法入学”等问题,记者咨询了相关负责人员。他们认为,很多因素虽不可控,但可通过详尽的合同条款,最大限度保护自己的权利。”

# 学区房购房攻略



## 问题 1

### 开发商“购房可上名校”承诺如何保证

读者王女士:我买一家楼盘的房子时,售楼小姐说这家楼盘是学区房,小学和中学都是一家名校的分校。尽管售楼小姐讲得言之凿凿,但是我还是有些不放心,害怕她“忽悠”我,或者将来就读政策有变,上不了这些名校,请问我买房时应该怎么办?

**专家支招:**购房前,如果学校已经建成,应先到学校详细咨询一下,了解清楚是否与开发商所承诺的一致。如果学校还未建成,可让开发商出示与学校的招生协议,并可以在这些名校分校入学作为购房合同条款,白纸黑字写入合同。

## 问题 2

### 买房后,仍有可能无法就读

读者范先生:我的孩子现在上幼儿园,我打算在南城区的学区内买一套房子,但我同事买学区房时曾发生纠纷,买二手学区房要注意什么?

**专家支招:**如果确系学区房,最主要的有两个风险:

一是户口迁入问题,如果原房主户口不迁出,孩子就无法入学。因此在购房合同中要增加卖房人的户口应在付清房款前迁出的约定。买卖双方如果仅口头约定迁出户口,卖方户口却迟迟不迁出,由于户口管理政策的限制,此项约定无法强制实施。因此,应约定付清房款前迁出户口。

另一风险是原房主户口虽迁出,但由于违反学校规定,孩子也无法就读。购房前先了解原房主户口内是否还有在读的学生,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。可以到具体学校的综合办公室输入房屋地址查询,确保该房名下没有学生正在该学校上学,只有前任房主的子女已经毕业,方可接纳新房主的孩子。

另外,有些学校还有户主与学生之间的关系限制和入学前多久取得户籍的限制等,购房人对学校的这些规定应该了解清楚,以免房子买了却仍然不能让孩子就读。

所以,在签订二手房协议时,要将这些因素都考虑进去,并在合同中体现出来,明确责任。

## 问题 3

### 学区调整,学区房变成“非学区房”

读者王女士:我有个同事买了一套学区房,事先各方面都咨询过的,这套房子确实在某名校的学区内,但是今年她儿子到了入学年龄,前去报名时却被告知,学区有了调整,小孩不能进入该学校就读。碰到这种情况怎么办?买二手学区房时如何才能避免发生这样的事情?

**专家支招:**学区房受学校招生政策影响很大。例如,某小区可能在某一阶段属于某名校学区,但过了这个阶段也许就不再是学区房。现在很多学区划分非常复杂,即使在学校周边的房子也有可能不属于该学区,一定要打听清楚。

同时,由于政策和城市发展因素,一些学校施教区域会不断调整,原来的学区就可能变为非学区。买二手房遇到这样的事情,高价买了学区房却上不了名校,损失就大了。遇到这样的“雷区”,只能在购房合同中事先约定由卖房给予一定补偿,因为除此之外似乎并没有什么好办法了。

## 购房小知识

### 置换 or 投资 建议量力而行

郭女士的孩子就读于市一小的南校区,马上就要升初中了,为了入读重点中学,是交纳每年2万元的名校赞助费,还是花30万买一套合适的学区房?慎重考虑之后,全家人的意见更倾向于后者。于是郭女士开始焦急地寻找位置和价格都符合要求的房源。

“最近一直在找南一小附近合适的房子。”家住北城区的张女士向记者表示,由于经济原因,再购买一套名校区域的新房并不现实,因此她准备在找到合适的二手房之后,出售现在的住房。

在走访过程中记者发现,目前家长们在购买学区房时考虑的主要对象还是二手房。购买二手学区房也有两种主要方式。一是置换房源。这类家庭多是普通工薪阶层,资金实力相对有限,因此更多倾向于出售现在居住的房子,再贴上一部分钱换购目标学校的学区房。另一种方式,则是在购买学区房的同时兼顾投资。这类家庭具有一定的资金实力,购买学区房一般只迁入户口而不入住,为孩子拿到“名校资格”后,还可以出租获利,可谓一举两得。“这

些家长主要购买总价50万元左右的次新房,迁入户口后把房子出租。现在名校学区内房源的租赁价格大约在1500~2000元/月,投资回报率高于一般房源。”

值得一提的是,不管是置换还是投资,家长都应该根据实际情况量力而行。孩子的教育当然是大事,但如果为此影响到整个家庭的生活,对孩子的成长恐怕不利;而对于擅长理财的家长来说,教育的成败和投资得失,孰主孰次也是心里有数的。

### 擦亮眼睛 才能如愿以偿

目前在盐城大家公认的知名中小学每年的择校费一般在1万元以上,名气大的学校更是达到两万,这样的数字对于普通家庭来说并不轻松。综合考虑下来,购

买一套学区房似乎更为划算,甚至是一举两得的美事。由于需求旺盛,市场上的学区房房源一直比较紧俏,价格也稳中有升。

然而购买学区房,家长必须具备“去伪存真”的眼光。如何避免花了钱买房却无法就读名校的尴尬?业内人士指出充分了解楼盘信息,理性下单也是非常重要的。



## 本周调查

### 开学在即,你买学区房了吗?

**金** 秋九月,又将有一批批的学龄儿童背上书包走进课堂。

随着沿海大开发政策的推进,我市学区房渐渐成为人们争相关注的焦点。即使目前我市学区房价格不菲,但仍然有不少的家长为了孩子而倾囊相出,一切都是为了孩子。那么您现在买了学区房了吗?都来说说自己的感想吧

#### 1. 近期您有打算购买学区房吗?

打算买  
不打算买  
不确定

#### 2. 您能接受目前学区房的价格吗?

能接受,为了孩子上学  
不能接受,价格太高了  
不确定

#### 3. 您能够接受的学区房价格是多少?

3000~3500  
3500~4000  
4000~4500  
4500~5000  
5000以上

#### 4. 如果要买学区房,您会选择哪个区域?

盐渎板块  
南城区  
老城区  
西环路板块  
其他

