

适龄儿童难入托,到底是谁的错?



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

维权交流群: 462943236

齐鲁楼市官方微博: @齐鲁晚报齐鲁楼市

电话: 0531-85196379

齐鲁楼市官方微信: 齐鲁晚报齐鲁楼市

◆读者求助:

近日,家住南城的刘女士给记者打来电话反映,自己的女儿到了上幼儿园的年龄,到本小区幼儿园报名时被告知,幼儿园报名名额已经满额,不再接受入园,刘女士的女儿因此无法就近上幼儿园。为此刘女士找到了小区开发商,以开发商销售商品房时宣传为学区房为由,要求开发商协助办理孩子入园,遭到开发商的拒绝。

开发商的答复和理由是,第一,宣传的学区房只包括九年制义务教育的,即仅包括小学和初中。二是小区的幼儿园不包括九年制义务教育的范围。三是开发商没有协助业主子女入园的义务,接待人员甚至表示业主子女能否入托与开发商无关。

刘女士表示,当时看中的就是社区的教

育资源,现在开发商却因孩子无法入托而踢皮球,让我们业主非常担忧,如果孩子将来上小学也遇到这种问题怎么办?户口迁过来到时候落在空里上不了学怎么办?

◆律师分析:

北京市隆安(济南)律师事务所白金印律师分析:作为业主来说在购买学区房之前要明确几个问题,一是开发商宣传的学区房包括哪几所学校,学校要具体明确,最好是写进购房合同中。二是开发商宣传的学区房是否包括幼儿园,包括哪家幼儿园,是小区附近的还是小区内部的,都要体现到购房合同中。三是学区是不固定的,会随着教育资源的配置变化发生调整,在调整后怎么协调入学的情形也要具体明确。

结合本案罗列的几个问题来看,开发商

称学区房仅仅包括九年制义务教育的范围是不准确的。学区房一般情况下是界定在小学、初中和对应的幼儿园。如果小区对应的有专门的幼儿园,小区业主的子女当然属于该学区应当入园的条件。如果是小区配套的幼儿园,幼儿园就应当以小区业主子女为主要生源,以就近入学为原则,优先安排本小区业主子女。

如果开发商在售房时宣传的学校明确具体,就应当履行相应的义务,而非找理由拒绝履行合同义务。对于幼儿园来说,要杜绝因为经济利益原因而拒绝招收本小区或本学区内的生源,要按照政策规定和就近入学的原则优先录取符合条件的生源。

◆记者提示:

在学区房日渐成为抢手货时,购买学区

房应该谨慎,切莫盲目追求。购房者如果想买学区房,在购买之前应先到当地教育部门了解清楚,是否为所想的学区房。每个学区并非一成不变,几乎每年都会进行调整,今年这个地方属于该学区,明年有可能就属于另外一个学区,家长购房时要看清楚,免得买了房子后才发觉“上当”。

另外,一些楼盘在打着某重点学校的学区房的口号时,对学校是否为其宣称的重点学校教育班底含糊其辞,购房者应该问清楚,并到相关部门查询清楚之后再决定。购房者在购买学区房时,还应对住宅附近进行调查,看是否具备有利于孩子学习、成长的环境。如果学区房周围环境嘈杂,或者存在安全隐患,那么这样的学区房就不要购买,以免造成重大损失。

(楼市记者 杜壮)

利好消息频出

购房者期待政策尽快落地



2月以来,楼市利好政策频出,个人住房商贷首付比例降低、房地产交易环节契税和营业税优惠政策出台、公积金可贷款额度拟提高,无一不在刺激着房地产市场。记者走访多家开发商了解到,省城地产人对上半年的市场信心满满,一些热点区域和楼盘价格出现了小幅向上的浮动。

首套房首付比例降至20%

有些银行政策还未落实

在过去的1年里,房贷政策历经了330新政和930新政两次大的调整,其中330新政主要针对二套房首付比例进行调整,首付比例从60%-70%下调为40%;930新政则将一套房首付比例从30%降低为25%。此次利率的调整相当于同时对首套房和二套房首付比例进行调整,首套房最低首付比例降至20%,二套房首付比例进一步由40%降至30%。

3月2日,记者走访龙湖名景台售楼处了解到,目前新的首付政策已经开始执行,但各家银行政策落实的时间不一样,一些股份制银行较为及时的开始执行新的首付政策,其他银行还在逐步落实阶段。正在售楼处看房的刘猛先生表示,自己是购买第二套住房,首付比例的下调确实对自身购

房比较实惠,打算最近就把房子订下来。

契税新政不再以144㎡分界

大户型房源价格小幅上涨

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部昨日联合发布通知,自2016年2月22日起,调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。根据通知,对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

业内人士分析,新政不再以144平方米为界区分普通和非普通住宅,而是统一规定:购买90平方米以上首套房的按网签价的1.5%征收契税。而在过去,一旦交易

房屋面积大于144平方米,就要按3%征收契税。这一政策的出台将有利于大户型产品的销售,记者调查得知,省城一些大户型房源咨询者逐渐增多,价格上涨趋势较为明显。

公积金拟提高贷款额度

对刚需置业者是较大利好

公积金政策调整方面,济南住房公积金管理中心2月22日公布《关于调整住房公积金贷款政策征求意见的函》,拟提高个人公积金贷款额度以及住房公积金贷款还款能力测算标准。据了解,政策有望在下周落地实施。业内人士表示,对于贷款买房的购房者尤其对于年轻的刚需置业者来说,公积金贷款利率优惠,可贷款额度提高将大大减轻个人还贷压力,提高刚需群体购房的积极性。

(楼市记者 葛未斌)

家住天桥区,改善房怎么选?

“现在楼盘太多,新房和二手房各有各的优缺点,真是不太好选择。”近期想买房改善一下居住环境的宋女士说。宋女士现居于济南市天桥区,夫妻二人都在事业单位工作,孩子就读于寄宿制初中,即将要中考。宋女士说,现在住的是两居室,孩子上初中一直住校,家里就自己和老公两个人,空间也算够用。但是孩子慢慢地长大,家中老人也到了需要接来照顾的年龄,两室的房子就明显不够用了。

为了居住的舒适度和与父母共同生活的私密性,大三居或者是四居室才是最佳选择,房子周边的自然环境也比较重要。她认为:“市中心堵车状况越来越严重,我倾向于住在市区周边的位置,这样可以避开交通拥堵。”

不到四年房价翻了一番

经过一番实地考察,宋女士比较中意北大资源开发的尚品清河、中海华山珑城等几个楼盘。尚品清河是2012年6月交房,至今已经有将近四年的时间,宋女士看中一套144平的二手房,当初开盘时每平方单价不到5000元,房价总价72万元,如今已经一平米是9000多元,一套房买下来也要140万元左右,不到四年的时间房价已经翻了一番。“这边离父母现在的住址只有一路之隔,照顾起来很方便,房主已经做过精装修,基本可以拎包入住,省去了很多装修和等待的时间。但是坏处是这边距离火车道比较近,晚上偶尔会感受到火车经过的震动。”宋女士说。

带小院的花园洋房受青睐

位于历城区华山附近的华山珑城,吸引宋女士的是一楼带院的花园洋房,单价过万,总房款需要200万元,胜在户型方正利用率高,虽然还没有交房,不过已经是准现房。宋女士透露:“带小院的洋房现在越来越少,可以自己打造一个花园。老人身体不好不方便出门的时候,就可以在院里晒晒太阳,现在流行自己种无农药的绿色蔬菜,一个小院都可以解决。华山湖建成之后这边有山有湖环境也相当不错。但是总价200多万的房款已经可以买一套经济型小别墅了,性价比方面还要有所考量。”

“现如今孩子已经长大,不用考虑学区问题,比较看重的是社区环境还有出行必经路线是否方便,要在舒适度和性价比中间找到一个平衡点。”正在几套房子中做最后选择的宋女士坦言。她现在还不着急买房入住,所以要多比较一下,接下来打算去看药山附近的三箭瑞景苑和清河片区的海尔云世界。

(楼市见习记者 王颂)