



◀ 历山路与和平路交叉口某新建小区对口学校为山师附小,一套房子仅有一个小学名额,购买其二手房均不可入学就读。

买房警惕“限时”学区陷阱

进入七月,济南市各区的学区划分陆续公布,一年一度的学区调整也进入尾声,但由此引起的种种风波仍未平息。有些曾以“名校”为噱头的楼盘,与学校的签约期限一过,名校瞬间变普校,令家长大跌眼镜。

记者采访业内人士了解到,目前所谓的“学区”房,有分校、合作办学、名校签约等多种形式,虽然都贴以“学区”标签但差距巨大,买了房子上不了学的案例比比皆是。

签约学校不等于学区房

今年2月1日起,国家工商总局发布《房地产广告发布规定》,其中明确提出“房地产广告中,不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。”也就是说,传统的学区房广告被叫停。记者在济南市街头看到,以名校学区做宣传楼盘并不多见。历下区的一楼盘的置业顾问告诉记者:“我们表面上不会宣传学区了,但是业主和内部人士都知道。”

虽然学区广告得到一定程度的遏制,但是楼盘的置业顾问多数会跟购房者说,小区配有学区。这类学区很多是开发商与教育局、学校签订协

议,即所谓的“签约学区”。像位于历下区山师北街的山师北街八号院,闲置多年后今年开建。该楼盘斜对面就是山师附小,也一直以山师附小作宣传。该楼盘的置业顾问告诉记者,楼盘在明年五六月份开盘,多为五六十平的小户型,单价在两万七八左右。该置业顾问很确定地表示,学区为山师附小。“我们已经与山师附小签订协议,开盘时会公示,到时业主可以咨询山师附小。”

但是早在去年,山师附小的负责人已经表示,山师附小的服务区不含正在建设或规划待建的住宅小区。业

内人士指出,在建项目是不会划分为学区的,只有建成后才有资格进入学区划分之列。

因此所谓的签约名校,隐藏着很大的风险。有业内人士称,开发商与学校签约的方式有多种,比如委托名校对学校进行托管,有的只派管理人员,有的是进行交流授课等。而楼盘签约学校并不等于名校的学区房。很多情况下,是开发商与学校合作,交一笔钱,买断一部分学位。这种情况一般都有名额限制,有的房子只有一个名额,如位于历下区历山路的文化园,二手房是不能上山师附小的。

签约年限不一,多不超过十年

这种签约学校的模式一般都有时间限制。如去年四五月份,阳光新路一楼盘业主维权,就是因为他的中学是由济南市外国语学校托管,期限只有三年。时间一到,校长等管理人员统统被召回,名校变普校,引发业主不满。

购房者王先生考察过多所楼盘,他得出结论:“新楼盘有的学校都是有时间的,五六年,等房子卖的差不

多就没了,好一点的能签九年。”

记者随机走访了几个楼盘,发现情况确实如此。不同楼盘签约学校的时间不等,当询问到具体细节时,也多模糊不清。像历城区的绿地隆悦,置业顾问称已经与历城实验中学签约,到时可以上本校,是九年一贯制。当询问到签约几年时,先是说不知道,想了想又说,“一般是六年一签。”历下区另一个热卖楼盘的置业

顾问也表示,一般签约都是六年。

山大路一楼盘置业顾问则表示,学校是燕山中学和小学。但是对于协议的时间,置业顾问却含糊其辞。“没法说能管多长时间,反正这两年是签了协议的。”她表示,“两年后只可能比燕山好,不可能比燕山差。”但是两年后具体能上哪所学校,她无法给出明确答复,开发商也没有后续规划。

购房合同中难觅学区协议

而当记者问到购房合同里是否会表明学区情况时,上述几所楼盘的置业顾问全都表示,不会写。绿地隆悦表示:合同是按照国家标准写的,里面不会写学区相关内容。“我们只跟学校签,不跟家长签”,该顾问表示。

“买房时是不会签学区协议的。”购房者王先生对此也表示很无奈:“以前购房合同没有,现在也没有,因为开发商很多情况下左右不了学区房。”

但是2015年11月1日开始执行实施的《山东省新建商品房买卖合同示

范文本》中规定,“对小区的学校、幼儿园、医疗卫生机构、车位、车库、社区组织用房等公共服务及其他配套设施,开发商须逐项填写何期限达到何程度,并逐项约定到时未达到承诺条件如何处理。”显然这个规定并未得到执行。

没有书面合同,只有口头协议,这给业主日后的维权造成了很大困难。“北京大成(济南)律师事务所律师李友震也经常遇到学区房违约的咨询。由于业主一般都拿不出证据,他们也很少接这种官司。”

李友震说,按照法律规定,是要

看购房合同里是否有约定,如果只有口头约定,是不具有法律效力的。

“购房时可以要求开发商写明,违约的话就能追究开发商的违约责任。不写的话代表里面有一定问题,一定要留个心眼。”李友震提醒购房者,合同里要明确学校性质,是分校还是主校,是派驻托管,还是合作关系,以及有没有期限等。

“只要有明确的合同,打官司胜算很大。置业顾问口头说的,可以通过民事诉讼进行解决。”李友震说。

(楼市记者 魏新丽 陈晓翠)

记者手记

学区房≠赢在起跑线

两个月前,突然接到远方亲戚一个电话,言语之间非常焦虑。她看中的一套学区房,认筹后等了三个月,在开盘当日却没有抢到,拜托我能不能找找关系。这个楼盘位于唐冶片区,配建了一所市重点小学的分校,属于开发商共建,按理说“买房上学”合情合理,怎么会买不到房?

了解情况后得知,开发商其实并不缺房源销售,而是2016年入学的孩子太多,经过前期摸底调查,开盘当日只能推出20多套带入学名额的房源。如果2018年之后入学,选择的余地则非常大。“早知道是现在这样,去年借钱也要先买上房。”亲戚为此感到非常懊恼,但是她认为只要能到好一点的学校就读,孩子晚一年入学也能接受。

亲戚现在名下已经有一套房源,并不是无学可上。“孩子既然有学校上,为什么非要等新的学区房?”面对我的质疑,亲戚说现在的学校生源大部分是“村里”的,不想跟他们混在一起,似乎饱含“孟母择邻处”的智慧。

与她有类似想法的家长不在少数,其中不乏一些高学历父母,尽管自己是从教育资源并不雄厚的地区,考进省城各个高校,但他们并不希望自己的孩子输在教育的起跑线上。“现在的孩子不能与我们那时候比,因为生活、教育水平都提高了,竞争也比我们那时候更加激烈。”亲戚说,除了选择房子、教育资源,还要选择与之相匹配的“同学资源”。

目前,不少开发商、二手房中介也在迎合家长的心理,强化“读名校才有前途”、“赢在起跑线上”的理念,导致不少家长将“名校”与“成功”画上等号,学区房价格水涨船高,并且在各地都“高温”不退。

笔者认为,学区房供不应求的背后,暴露出就近入学政策的漏洞以及教育资源不均衡的现实。而家庭是孩子的第一所学校,应该把精力放在改善家庭教育和质量上,而不是寄托在学区房上。与其倾家荡产,跟风购买学区房,不如放正心态,量力而为,为孩子创造一个快乐的学习环境,一个健康的成长氛围。如此,孩子未必不能成功。

(楼市记者 刘亚伟)