

离学校近就是学区房？“三对口”就能确保一表生？ 选购学区房需要注意啥

专家给“宁波置业讲堂”听众列了一份须知

买学区房，肯定不是一桩仅关涉银子的简单买卖。因为涉及学区划分、招生政策、落户以及真伪学区房辨别等具体操作问题，如果购前不做足功课，就有可能花费巨资买错房的尴尬事出现。

日前，由本报联合宁波立得房产主办的“宁波置业讲堂”第四期开讲。有着十余年二手房业务管理实操经验的21世纪不动产宁波区域副总经理刘杰，围绕“购买学区房必须注意的那些事”，给听众带来实用选房知识。

余三军 文/摄



距离学校近，未必就是学区房

什么是学区房？我国实施九年制义务教育，城市中的小区都有对应的小学入读，因此广义上城市住宅小区都是学区房。

不过，家长心中的“学区房”，则是对口那些师资力量、硬件设施过硬、社会口碑良好“名校”的房子。

教育部门根据区域生源与学校接受能力进行对应学校片区划定，大概每年4月份出台细则。因此，市民在购买学区房时，应以教育部门发布的学区划分政策为最主要依据；而不能以小区与学校的距离，以及未经证实的消息来判断。

特别需要注意的是，期房在交付前并未进入教育部门的划分范围，“近邻名校”的宣传语并不能作为其学区房的保障。在现实中，就不乏某在建小区与名校近邻，甚至一路之隔，但按现行地段划分政策，该小区却在学区范围之外。如果开发商言之凿凿，购房者可要求在合同中加以注明。

相对而言，二手房在学区范围划定方面明确些。尽管今年是学区房并不意味着明年一定是学区房，但从近年操作实际看，已纳入学区范围的小区，在下一学年度被划出学区的概率相对要小一些。

留意所购房户口内有无在读生

除了学区范围的明确，学生资格录取的顺序条

件，也是我们通常所说的“一表生”、“二表生”的条件要求，更是学区房购买者必须关注的重中之重。这些内容的调整，将直接关系到你对学区房的选择。

在“一表生”资格认定上，老三区与鄞州区都明确了“三对口”的硬杠杠，即学龄儿童户籍与父母户籍、家庭住房房（且户口簿户主和房产所有权人仅为父母）三者一致，均在本小学教育服务区并实际居住。需要特别注意的是，根据最新的政策，“三对口”并不完全确保“一表生”。

海曙和江北，在去年政策中就已明确，即使符合“三对口”条件，但该套房产内仍有其他家庭孩子在该校就读的，那么新购房的适龄儿童就不能视为“一表生”。而鄞州区在3月出台的最新招生政策中也对这样一条款进行了跟进和明确；同时还要求户籍须在上一年度迁入。4月出台的江东区招生政策则显示，从2016年起，“三对口”基础上若同一套房子内已有其他家庭的孩子在该校就读，则新生将不视作一表生。

这样的政策意味着什么？简单而言，意味着你买学区房，不仅要确定该住房是在该学校学区范围内，还要确认在自家孩子上学报名之时，卖家的孩子是否毕业。如果已经毕业，那当然没问题；若是还在就读，那就很可能要影响自己孩子的日后入学了。

“一表生”也可能要排队，应尽早落户

满足“三对口”、房内无其他家庭孩子就读的条件，就可笃定上学了？刘杰提醒：这并不保险。当报名的“一表生”爆满，超过对口学校招收学额时，就要比落户入籍的时间先后顺序；未排进的孩子，教育部门统筹安排入学。

近两年，这样案例在宁波屡有发生。诸如新闻曾经报道过的李女士，为了让孩子读海曙某学校，花300万元买了房子，让孩子成为“一表生”。但在当年报名时她却被告知，该学校一年级新生报名因生源爆棚，须按落户顺序安排入学。而她的孩子正因为晚落户，被挡在校门外。

因此，家长在能确保学区房资格的基础上，购买学区房的时机不要太晚，毕竟交易、按揭、过户、落户都需要一定时间。而名下已有学区房但未入户籍的，应尽早落户。孩子与父母一方的户口挂靠于祖父母或外祖父母处的，如对口学校生源火爆，为确保孩子作为“一表生”就读，应尽早做打算。

另外还需要提醒的是，在二手房买卖过程中，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。为了避免产权过户后，在户口迁移上发生尴尬，买方在交易前应确认该套住房内有无卖方或其他家庭人员的户口。若有户口仍未迁出，应尽可能在交易完成前迁出；遇到特殊原因的，双方应书面约定户口迁出的时间及违约责任。



联合主办

宁波晚报



立得周六展

包商银行

百丈东路

崇光大厦2楼

立得周六展 (新楼盘促销超市)

讲座地点示意图

中兴路

开元大酒店

购房、租房，能提多少公积金？

什么情况下能动用父母账户里闲置的公积金？

最新的公积金贷款政策，对你买房有啥影响？

本期主题

在宁波， 住房公积金到底怎么用？

主讲人：宁波市住房公积金管理中心 罗影静

时间：2015年5月9日13:00（本周六）

地点：百丈东路与中兴路交叉口

崇光大厦裙楼2楼“立得周六展”

报名电话：87859770

或通过“宁波晚报购房者联盟”官方微信报名

因场地所限，本期讲座限100名，额满为止

