

投资所谓“学区房” 防范意识要加强

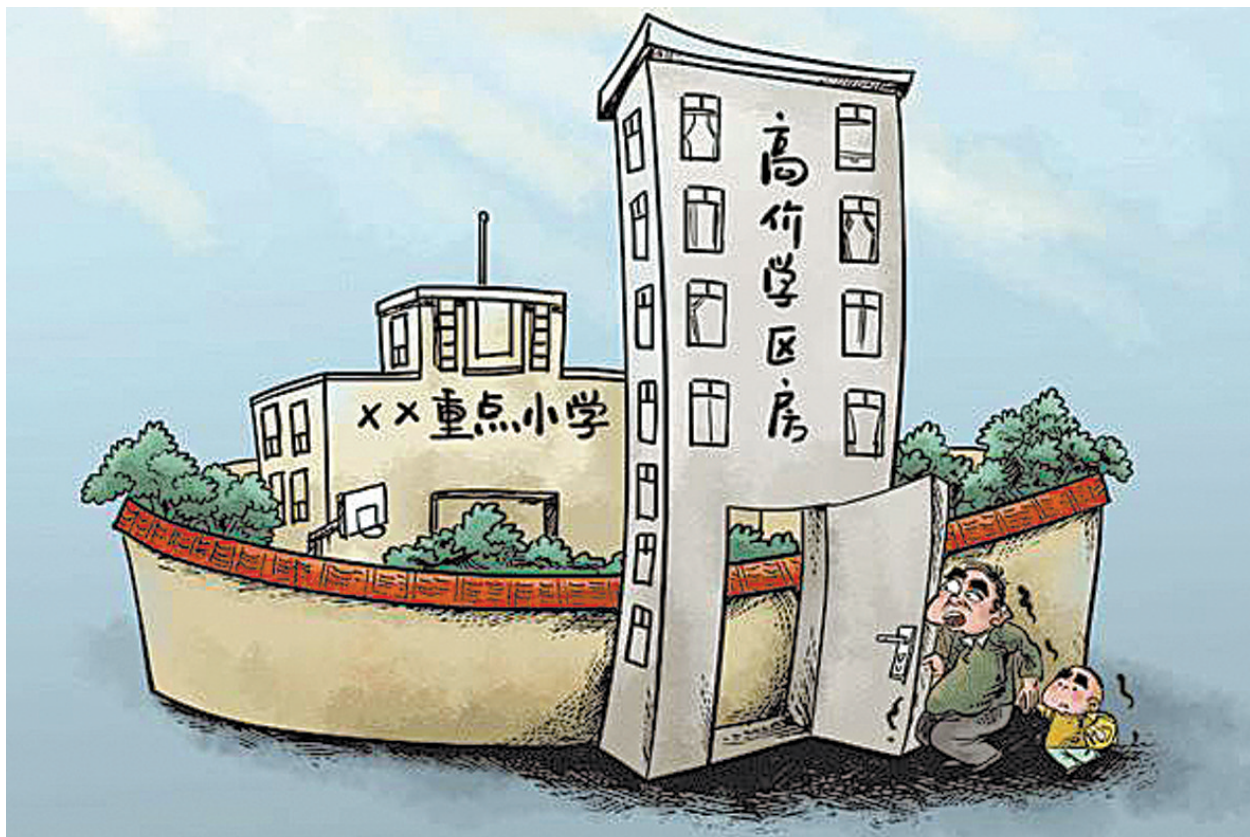
资质逾期未延续 我市13家房企 开发资质被注销

□记者 焦曙光

本报讯 记者昨日从市住建局网站上看到,由于开发企业资质逾期未延续,该局发布公告将13家房地产开发企业的开发资质注销。

据了解,这13家被注销的房地产企业分别是:平顶山市盛祥房地产开发有限公司、河南和悦置业有限公司、平顶山市开元盛大房地产开发有限公司、平顶山市山水房地产开发有限公司、河南勤峰置业有限公司、平顶山鸿基置业有限公司、河南五建第三建筑安装有限公司、河南恒景房地产开发有限公司、河南孝道实业有限公司、舞钢市宇利弘安置业有限公司、河南佳田实业集团舞钢市房地产开发有限公司、河南梦鹤置业有限公司、河南弘冠置业有限公司。记者看到,13家被注销房企中,除1家为四级资质外,其余均为暂定资质。

根据我国对房地产企业开发资质管理规定,四级资质为从事房地产开发经营1年以上的企业,新设立的房地产开发企业应该在领取营业执照之日起30日内,持相关文件到房地产开发主管部门备案,主管部门予以核发《暂定资质证书》,该证书有效期1年。房地产开发主管部门可视企业经营情况延长有效期,但延长期不得超过两年。不过,自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的,有效期不得延长。房地产开发企业应在《暂定资质证书》有效期满前1个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。在被注销的房企中,记者看到有的开发企业资质已在今年1月到期,最晚的是在8月到期。



资料图片

□本报记者 焦曙光

“没有最高,只有更高。”用这句话来形容天价学区房也许再合适不过了。11.4平方米530万元,每平方米46万元的单价创下了2016年2月学区房每平方米单价的纪录。在北京西城区文昌胡同深处的一个杂草丛生的院子里,神秘的购房者以相当于20公斤黄金的价格,买下了这个仅能放下一张床的房子,就为了孩子能就读北京实验二小。但是这个纪录保持没多久,就被北京一处报价超过60万元/平方米的学区房给刷新了。

在鹰城也有不少家长在孩子小升初中时,就开始到郑州等地投资学区房,只是为了孩子能享受到好的教育资源。去外地投资学区房在鹰城已日益引起投资者的注意,但其中也蕴藏了巨大风险,记者就此专门咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,请马律师就投资学区房时,投资者应注意哪些风险及如何防范进行讲解分析。

马律师表示,我国目前中小学已普遍实行划分片区入学的政策,没有房产就难以落户,而没有户籍就意味着无法按划分的片区入校,我市一些颇有名气的学校,周边的房价和租金现在也是水涨船高。因为学区房的热销,现在鹰城很多开发商在推出自己楼盘的时候,都喜欢打上“学区房”的标签,但实际上并不一定是真正的学区房。

因此,消费者决定购买开发商所宣传

的“学区房”前,一定要搞清楚开发商和学校有没有合作办学的协议或合同、政府划分学校入学片区的规定等,以免落入陷阱。

别信口头承诺

马律师提醒说,购买开发商开发的“学区房”,主要有以下防范措施。

(1)不要轻信口头承诺,要有书面文件。购房者需要注意的是,口头承诺难以成为法律依据,而很多开发商正是利用了这一点,所谓的“学区房”只是一个宣传的噱头。

(2)留意学区对口片区的变动。学区房都是对应一定片区,但学区房对口片区每年都会有变化,应该以当年区教育局公布的信息为准。购房者可以登录各地教育系统网站,查询当地学区划片情况以免上当。

(3)入学的限制条件。不同的学校对学生的要求会有所有不同,主要会限制上学的年限和人数,除了这两个限制外,其他的限制还可能会有户籍、子女身份等方面的限制,在购买学区房时,务必仔细向售楼处的置业顾问询问清楚各项入学的限制条件,最好通过可靠途径向学校了解学校的特殊规定情况。

另外,2015年12月24日,国家工商总局发布《房地产广告发布规定》其中第十八条规定:“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。”该规定自2016年2月1日起生

效。该规定意味着,现在所有进行“学区房”宣传的广告均是违法的。

小心,有假的学区房

马律师提醒说,要谨防假学区房。因为学校的入学片区是经常变动的,要提前了解入学片区的变动情况,一般能连续两年是目标学校的入学片区才是安全的。而有些房产中介人员对学区招生情况一知半解,盲目宣传,甚至为了拉生意而故意不买购房者说明实情。

另外,买房时要注意能否过户很重要。无论是商品房买卖,还是二手房交易,产权过户与户口迁移都不是同时进行的。一般情况下,先办理产权过户手续,再办理户口迁移手续。在二手房交易中,必须是原有户口全部迁出之后,才能办理新户口的迁入手续。否则,就会出现即使房屋产权属于自己,但原房主却迟迟不迁出户口而自己户口不能迁入的尴尬局面。因此,应当在买卖合同中明确约定户口迁移的时间及违约责任,以防止违约。

另外,房地产业内人士提醒,自住首先考虑的因素是舒适性,然后再考虑的因素是出行的便捷程度、商业、医疗、治安、居住人群的整体素质、楼层、房型、绿化等因素。而对于学区房,这些可能都不在重点考虑之列,重点考虑的就是在哪个学校上学的问题和户口问题。因此,在挑选学区房时,不妨考虑面积较小的老式房屋,性价比可能会更高一些。

物业投诉增多

买房,您都遇到了哪些烦心事?

□记者 焦曙光

“我们住的小区物业问题太多了,暖气也不通,很多服务都是形同虚设……”近段时间,本刊接到有关小区物业方面的投诉日渐增多。许多市民表示,买房时对方什么都说得很让人放心,一旦住上了业主发现问题多多,真让人糟心。

据市民李先生反映,他在多年前购买了光明路南段一个小区,不仅物业管理不到位,原来说的暖气也不通了。而且,不少楼房至今无法办理房产证。据了解,对房屋尚在保修期的小区,出现的问题应该由开发商负责维修解决。但在这其中,物业也须负责

帮助业主进行沟通协调,如实将业主遇到的问题反映给开发商,并将开发商的答复告知业主。

据悉,在小区入住户数超过50%时,即可要求街道社区组织召开业主大会,成立自己的业主委员会。如果物业服务公司不履行责任,小区业主可以联合起来,通过业委会行使自己的权利,自行选择业主满意的物业公司入驻管理小区。

房屋,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有时会牵扯到一代人甚至几代人的积蓄。因此,买房时遇

到各种问题,矛盾也比较容易升级。本刊特开设“楼事大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一座沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。

只要您有买房需求,只需一个电话就能搞定全程。全市各区域楼盘任您挑选,“报社买房砍价团”栏目除了帮您挑选到合适的房子,还能为您争取到大幅的优惠和额外折扣。还等什么?快来报名吧! 报名热线:18937564567、13938658829。

楼事大家说

咨询电话:0375-7391333