

说好的“买房就能就读××学校”呢？

# 警惕“学区房”承诺 成“空头支票”

□本报记者 吕占伟

“我们不谈房子，我们来谈谈孩子。”相信这样的房地产广告一定会撩动一些“望子成龙”“望女成凤”的家长神经。为了孩子能上心仪的学校，他们将购房的标准对准了学区范围，开发商自然也将此作为撬动房价上升的“杠杆”。可是家长们“不能输在起跑线上”和“弯道超车”的愿望真的就能靠荷包里的钱实现吗？

## 销售人员口中的“学区房” 承诺难兑现

市民何先生日前向本刊反映，今年3月初，他认购了市区五一路附近一套期房，“当时房地产公司的销售人员称房子属于市41中学区房，购房可安排我孙子入读该校，可最近我才知道，孙子不能享受这个名额”。

“起初我就是冲着销售人员的这句话才认购的房子，如果承诺有变化，开发商方面也应该早点给我说啊！”何先生说，购房后，他曾不断向销售人员打听能否落实“可以安排孩子上市41中”的承诺，可直到上个月底，他才正式接到开发商方面的通知，说他们“弄不到市41中的入学名额了”。“当时我很慌，怕耽误孩子上学，开发商却又改口称‘我们也没义务承诺一定能确保孩子上市41中，协议里面也没写’，并坚持不降房价，让我感到很憋屈。”

5月14日，记者向何先生了解到，相关开发商已对其做出了一部分经济

补偿，并答应帮忙协调其孙子上市41中的事，但不再打这个“包票”，这让何先生“心中的石头”仍悬在半空。

## 夫妇俩买到假“学区房”

何先生的遭遇并非孤例。据《南国早报》报道，3年前，柳州市一对夫妇购买一套商品房后发现，小区并非房地产公司在广告中宣传的属于名校学区，于是将房地产公司诉至法院索赔损失。房地产公司却称“广告不属于合同组成部分，房地产公司不应承担违约责任”。柳州市教育局认为小区住宅楼未交付使用，不进行学区划分，房地产公司在广告中使用相关学区区的文字开展售房促销为内容虚假。随后，工商部门对该房地产公司作出了处罚。

此事还未到底。当事夫妇认为，房地产公司发布小区房屋系学区区的虚假广告对他们买房并签订合同的决策有重大影响，给他们造成了损失，遂将该公司诉至柳州市鱼峰区人民法院。该法院审理后认为，该广告内容构成具体确定的说明和允诺，应视为要约，房地产公司应赔偿原告相应的损失；但鉴于合同未对房地产公司该项违约责任作出明确约定，且考虑到原告未向教育部门核实小区教育配套设施，存在一定的责任，遂一审判决房地产公司向原告支付经济损失5000元。

房地产公司不服一审判决，向柳州市中院提起上诉，该院最终作出“驳回上诉，维持原判”的终审判决。

## 禁止楼盘作出“学区房” 承诺

对于家长和孩子来说，买了学区房，可以得到进入优秀学校就读的机会，享受优质教学资源，这也成了家长购房计划的最优考量。不过，事实证明，购买了所谓的“学区房”，未必就能如家长所愿；且开发商有关“学区房”的宣传噱头并不符合相关法律规定。

日前，记者对我市一些在建楼盘项目的线上线下宣传平台进行暗访发现，线下的销售中心对“学区房”概念做出暗示的比较普遍，纸质宣传页上却较少见到“学区房”的相关承诺；而在其线上宣传平台或委托第三方宣传平台所做的售房宣传中，“学区房”的宣传字眼却频繁出现。

记者查询到，2016年2月1日开始施行的《房地产广告发布规定》中就明确规定：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；不得用规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件做误导宣传。

“有的房企在卖房时，承诺凭购房合同就能入读某名校。事实上，孩子必须要迁入户口才能入学，而未交付的房子拿不到房产证，就办不了迁入户口的手续，后续会出现很多纠纷。”在日前的采访中，我市房产界一位资深从业者如是说。

(下转 B2 版)

## 导读

### 部分二线热点城市 土地市场回暖

[B4]

### 房产中介花式信贷违规： 首付贷卷土重来 二套房竟“变身”首套房

[B5]

### 济南： 中介发布房源信息 需房主书面委托

[B5]

### “超级记忆法”公益课 再次来袭

[B7]



平顶山金融圈



鹰城微健康

