



楼市聚焦

解析入学指南中的房产信息

购房入学需及时关注招生政策变化

上周,晋江市教育局发布了《晋江市2021年小学幼儿园入学指南》(以下简称“入学指南”),引发了多方关注。俗话说得好:“再苦不能苦孩子,再穷不能穷教育。”有的晋江家长为了孩子上好学校,孩子还未出生,就开始买房规划孩子的上学之路了。正是因为家长的这种心态,学区房变成了“香饽饽”,也因此,周边教育配套也成为大多数人买房首要考虑因素之一。记者注意到,今年的入学指南有多处变化,比如“分类招生”进一步细化等。另外,教育部门还提示,从2022年起部分入学压力大的镇街,如梅岭、池店等区域将逐步推行小片区统筹招生。

地产业界人士提醒,购买学区房需谨慎,市民如果要购买学区房,需要了解所处区域对学校片区的划分情况,更要了解政策的变动会影响教育资源划分的情况,以避免被误导。

焦点1 细分“非两一致对象”

2021年秋季,晋江全市小学报送计划招生758个教学班,计划招生数37470人,预计将实际招生34000人左右。幼儿园小班计划招收25000人。

按照入学指南,坚持“划片招生、就近免试”“尽力而为、量力而行”“有效证件、分类招生、电脑派位(抽签)、统筹调剂”招生原则。

记者注意到,今年,晋江将“扩招对象”改为“非两一致对象”,并对各层次对象进行细化。按照入学指南,公办学校根据容量按“①服务区‘两一致’户籍人口和政策照顾对象(军人、优秀人才、规模企业高管和专业人才、积分优待对象子女)→②非‘两一致’对象(‘有房无户’、‘有户无房’、‘服务区港澳台侨’子女)→③来晋务工人员子女”的顺序招生。

其中,“两一致”户籍人口对象,在学校容量不足时按“①原住居民子女→②60m²及以上的住宅业主子女→③60m²以下的小户型住宅业主子女”的顺序招生;来晋务工人员子女按“①持‘两证’并在市购买社保的来晋务工人员子女→②持‘两证’来晋务工人员子女”的顺序招生。同类别入学对象实行无差别登记、平等入学。

那么,“两一致”有什么标准?入学指南明确:适龄儿童与父(母)户口一致,实际居住地与户口所在地一致,即指房产、户籍同属服务区并实际居住;实际居住指交房、装修并配备生活设施,有正常的水电消费清单,接受入户调查属实。

焦点2 “两一致”对象如何入学

按照入学指南,住宅、户籍同属学校片区的“两一致”户籍人口凭户口簿、房产证直接申请入学。同一套房产只能有1位适龄儿童在服务区的小学或幼儿园就学(子女多于一个的家庭除外)。祖辈在学校服务区购房并落户,入学对象与祖父(母)、外祖父(母)同住且同户的,视为服务区对象,凭户口簿、房产证申请入学,本类别只接收同一父辈的子女入学。

部分享受照顾政策的原住居民,适龄儿童及其父母与外祖父(母)同落户本社区,父(母)在本社区拥有个人房产、实际居住的,凭户口簿、房产证明材料可参照原住居民申请入学。

另外,“两一致”中的“拆迁户”子女在过渡安置期内,凭征迁协议、租房合同、户口簿、原镇(街道)属小学服务区的,允许在户籍所在地或过渡安置地服务区镇(街道)属小学申请入学;原市直小学服务区的,允许在户籍所在地或过渡安置地市直小学、镇(街道)属小学申请入学;正式安置后,凭征迁协议、房产证、户口簿,可在征迁前或安置后服务区学校申请入学。



焦点3 明年证件签发时间须达1年以上

根据入学指南,今年秋季小学幼儿园招生需提供的户口簿、房产证、居住证、劳动合同书等证件,签署日期应为2021年3月1日前(不含3月1日);学生父(母)在我市缴交社会保险需1年以上(2020

年9月1日前开始并连续参加我市社会保险)。

此外,教育部门也发布预告,2022年秋季起,居住证、劳动合同书(含个体工商户营业执照)的签发时间须达1年以上(入学前一年9月1日

前)。办理居住证须符合“暂住登记满半年”的前提条件,首次办理居住证、因居住点变化需更换居住证、逾期未办理签注手续需补办居住证的,请提前做好准备,以免影响孩子正常入学。

焦点4 明年起多个区域将逐步推行小片区统筹招生

尤其引人关注的是,入学指南还发布温馨提示,“从2022年起部分入学压力大的镇街,如梅岭、池店等区域将逐步推行小片区统筹招生。”

记者了解到,最近这几年,晋江中心城区购房落户的生源增加速度较快,梅岭街道、青阳街道、池店镇等区域内,大量新市民纷纷入住,区域内市直小学、中心小学、城区新区配套学校学位均处于饱和或超饱和状态,教育部门不得不以最大努力扩容招生。

此前,梅岭和池店等区域部分小学已经执行“电脑

派位(抽签)”的政策。

根据晋江市心养小学发布的2020年招生工作方案,因学位等教育资源限制原因,辖区入学对象超过学校计划招生数的,在分类招生原则下,同类别入学对象采用“电脑派位(抽签)”。另外,因学位等教育资源限制原因,适龄儿童就读房产所在地片区学校有困难的,由梅岭街道教育办统一调剂到其他学校就读;梅岭街道区域内学位已满的,由市教育局主管部门统筹协调解决。

另外,根据晋江市第三实验小学2020年秋季招生

工作意见,2020年,该校招生坚持“有效证件、分类招生、电脑派位(抽签)、统筹调剂”原则。其中,“电脑派位(抽签)”:同类别入学对象实行无差别登记、平等入学。因教育资源限制等原因,辖区入学对象超过学校计划招生数的,在分类招生原则下,同类别入学对象采用“电脑派位(抽签)”办法公平确定招生对象。“统筹调剂”:因教育资源限制等原因,适龄儿童就读住宅所在地片区学校有困难的,由镇(街道)教育部门调剂到其他定点学校就读;镇(街道)区域内学额已满的,由教育主管部门统筹协调解决。

延伸阅读 购买学区房 需关注政策变动

为了给孩子提供更优质的教育资源,很多家长都愿意去购买附带学位的学区房。也因此,最近这几年,包括晋江万达、宝龙、长兴路和桥南等区域的优质学区房水涨船高,房价波动较大。

“购买学区房的客群主要是两类,一类是自用的,为孩子读书;另一类是投资的,想赚取一定收益。”晋江家兴房产负责人曾思程介绍,从晋江目前市场上的成交来看,前一部分占比较高。“目前幼儿园小学的招生原则是‘划片招生、就近免试’,所以,对于家长来说,想要让孩子读好的学校,特别是优质的学校,选择购买学区房是一个较快的途径。

“一般来说,每所学校的招生名额不会有太大变动,但每年入学孩子的数量一直在变化,教育部门只能根据每年的情况进行调整

和安排,地段划分会有适当调整。”熟悉招生政策的业界人士介绍。

记者了解到,随着学区房热度的上升,有关学区房的纠纷也时有发生。比如房价上涨导致业主违约不卖,开发商以学区房名义营销误导购房者等。

“如果购房者是买来给子女读书的,需要了解所处区域教育部门对学校片区的划分情况,政策的变动会影响教育资源划分的情况,千万不能以营销、宣传口号为依据。”业界提醒,另外,还要关注所要就读学校当年发布的相关招生政策。

在购买二手学区房时,业界人士提醒,购房者要在购房合同中明确购房目的,并让卖家保证学位并没有被占用,必要时固定好和卖家或者中介的聊天内容,以避免纠纷,更好地维护好自己的权利。

泉州市住房公积金：提取业务实现全城通办

本报讯 从6月15日起,泉州市住房公积金提取业务在全市范围内,不受缴存地限制,实现跨县(市、区)全城通办。

据了解,为进一步践行为民宗旨,提升服务效能,扎实推动“再学习、再调研、再落实”活动和“我为群众办实事”实践活动见实见效,泉州市住房公积金中心在陆续开通高频业务网上办理的基础上,又开通了所有提取业务的全城通办,即在泉州范围内缴存公积金的职工办理提取业务不再受缴存地的限制,可自由选择办理地点。特别是对于公积金缴存地与工作、生活所在地不一致的职工,可选择到就近公积金管理部办理,实现家门口就能提取公积金,大大节约了办事成本和时间。

其中,泉州市住房公积金管理中心晋江市管理部地址为晋江市青阳迎宾路169号建行十五楼。

住建部等部门：县城新建住宅以6层为主

本报讯 住房和城乡建设部、科技部、工业和信息化部、生态环境部、市场监管总局、乡村振兴局等15部门日前发布《关于加强县城绿色低碳建设的意见》,旨在深入贯彻落实党的十九届五中全会精神和“十四五”规划纲要部署要求,推进县城绿色低碳建设。

“意见”指出,要严格落实县城绿色低碳建设的有关要求,一是严守县城建设安全底线。县城新建建筑应选择在安全、适宜的地段进行建设。二是控制县城建设密度和强度。县城建成区人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人,县城建成区的建筑总面积与建设用地的比值应控制在0.6至0.8。三是限制县城民用建筑高度。县城民用建筑高度要与消防救援能力相匹配。县城新建住宅以6层为主,6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%。鼓励新建多层住宅安装电梯。县城新建住宅最高不超过18层。四是县城建设要与自然环境相协调。县城建设应融入自然,顺应原有地形地貌,不挖山、不填河湖,不破坏原有的山水环境,保持山水脉络和自然风貌。

龙湖集团：前五月签约额超千亿元 同比增长35.9%

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)公布,5月单月实现签约额295.0亿元(人民币,下同),实现签约面积174.4万平方米。1至5月累计签约额1118.3亿元,同比增长35.9%;累计签约面积653.8万平方米。

分区域来看,5月西部区域签约额73.6亿元,环渤海区域签约额64.4亿元,长三角区域签约额71.3亿元,华中区域签约额38.5亿元,华南区域签约额47.2亿元。龙湖表示,将继续保持一贯的稳健与审慎,以客户为视角,持续推出满足市场需求的优质产品,助力公司持续获得稳健市场表现。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,晋江经济报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。



赠送面积是不是“福利”?

买房送阳台、买房送露台、买房送阁楼……市场上,一些开发商的赠送面积的宣传,吸引了不少购房者。然而,这种赠送面积并不见得是“福利”。

业界人士表示,有的赠送面积只是开发商的一种营销噱头,并不见得实用。律师提醒,大部分的赠送面积都不计入产权,碰到纠纷时,赠送面积不受法律保护。

赠送面积从哪里来

开发商赠送面积,那么,这些所谓的赠送面积,是从哪里来的?

业界人士介绍,开发商一般利用商品住宅现行的建筑设计规范,尽量多设计可利用但又计算或只计算一半面积的居住空间,以提高单位使用率,让购房者觉得“物超所值”。

通常来说,赠送面积有以下这些形式:入户花园、阳台、露台、飘窗、地下室、隔层等。其中,在晋江市场上较常见的有入户花园、阳台、露台、飘窗等。

举例,露台一般是指住宅中的屋顶平台或由于建筑结构需求或改善室内外空间组合而在其他楼层中做出的大阳台,面积较大,且上边没有屋顶。按照相关规定,露台不计入建筑面积,所以也是没有产权的。

赠送面积是不是“福利”?

那么,对于购房者来说,开发商赠送的面积是不是“福利”?

业界人士介绍,开发商赠送的面积,如果比较实用,能让整套房子套内面积更大,可利用空间多,居住舒适度更高。

但是,一些开发商所谓的赠送面积,实际上只是一种营销手段。比如一些低层建筑或者小高层,顶楼送阁

提醒:赠送面积一般不计入产权

“赠送面积易涉及开发商‘偷面积’不写入合同,不计入产权,也是开发商规避风险的方法。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍,也因此,一旦碰到纠纷,赠送面积不受法律保护。

李耿佳提醒购房者,针对赠送面

楼的楼盘,购房者一定要确认赠送的面积是否根据国家面积计算的规定,将面积自身算成半面积或不算面积的情形;签署合同或者料理产权证前仔细确认房屋平面图并制定相对有利的合同条款。

“碰到开发商赠送面积的,购房者要擦亮眼睛,看这些赠送面积是不是实用的。”业内人士提醒。