

别让一套学区房
束缚孩子的未来

□赵昂

学区房一直是热议的话题,最近各种10万+热文更让适龄儿童家长们心中的焦虑多了一层。与此相比,另一条新闻的关注度则略显冷清,即各地住建委将重点查处违规代理天价学区房、发布虚假房源及价格信息、参与炒房、哄抬房价等违法违规行为。

对房地产中介来说,学区房价格被抬得越高,佣金越多。所以,他们不担心多数家长买不起,只要有一个肯当大头的下家就足够了。

房地产中介利用家长对孩子能否接受公平优质教育的焦虑心理炒作房价,但是,想消除这种焦虑,光查处中介是不够的。

正值入学年龄的10后,其家长多是80后。1987年是我国人口出生最高峰,当年出生2528万人。这一代人经历了千军万马般的残酷竞争,一次次考试,一步步升学,鲤鱼跳龙门,一次失误就可能与今天的生活状态无缘。他们当然希望孩子能够站在更有利的起跑线。

家长的焦虑也有现实的原因。城市人口结构和建成区域的变化,让原有教育资源出现一定程度的配置不均。孩子能不能就近入学,就近入学后能不能接受优质教育,这是家长的焦虑所在。化解这样的焦虑,关键在于增加优质教育资源的供给,并且公平分配。一个城市的教育成果并非几个学校、几个区所能代表的。基础教育的关键不在于有多少学生考上名校或者奥数拿奖,而在于全体学生整体水平和综合素质的提升。

让更多孩子跳出房子所在的某一个地区、某一所学校,获得更加丰富的教育资源,在积累学科知识的同时,能够拥有探究的能力、理性的思维和独立自信的品格,需要在教育供给侧发力改革。这样的改革绝非扩大学区划分、增设优质学校学位那么简单,还需要辅之以课程设置、考试模式和社会实践方面的变化。

当改变的速度追上学区房价格飞涨的速度,家长的焦虑才能化解,他们才会相信,自己孩子的未来,不是一套房子所能束缚住的。

买房认筹背后水有多深?

认筹2千抵2万、认筹2万可享开盘9折优惠、认筹5万享82折优惠……层出不穷的购房认筹对购房者来说再熟悉不过。一旦购房不成,这认筹金还能退吗?答案是肯定的,但是能不能顺利退回,就不好说了。



认筹现场。

认筹金是什么?

有买房经历的人,想来对认筹一词不会陌生。大多数情况下,开发商都会要求购房者缴纳认筹金,否则便无法参与选房。此时,广大购房者便会心存疑问:这笔认筹金究竟是什么?

认筹金,一般是指开发商通过优先选房、享受价格优惠

等方式,吸引有购房意向的消费者预先向售楼方缴纳的诚意金。对于开发商来说,认筹金本质上便是一种预售行为。“根据认筹的情况,我们可以判断,有多少客户购买,他们的目标房源面积。有了一个心理预期以后,再决定价格需不需要下调,开盘要不要推迟。”某项目

营销负责人表示。

而对于购房者来说,认筹金是一种房屋认购意向。此时,购房者所购房的价格、房号、甚至具体面积等均处于不确定的状态。而认筹金的金额、享受的具体优惠、解筹或退筹的方式,每个项目都会略有不同。

根据规定,如果在开发商

没有取得预售许可证之前,任何形式的认筹都是违规的。

以往,尽管相关规定并不允许,但是部分开发商仍然在没有取得预售证的情况下,私下收取认筹金。自从去年下半年开启楼市严打之后,各地开发商才不敢在没有预售证的前提下明目张胆收取认筹金。

谨慎缴纳认筹金

那么,项目领出预售证以后,开发商所收取的认筹金、落位费、诚意金等,就一定合法合规吗?据房管局工作人员介绍:“如果违反价格部门相关规定,存在价外加价的情况,同样属于违规行为。”

“开发商捆绑所谓的‘认筹

金’,不交钱就不给选房。”一位购房者告诉记者,自己去年购买了一套开发商报价145万元的住宅,开发商通过电商收取了10万元认筹金,并开具了合约和以信息服务费为名的收据。

之后签订购房合同时,这

位购房者才发现,购房合同中的总价为135万元。“后来我上网查了才知道,这套房源备案价是135万,这不是相当于变相加价嘛!”

根据相关规定,开发商在销售过程中,不得超过最高备案价格销售。而当市场行情向

好,但开发商来不及调整备案价格时,这种变相加价就成为开发商涨价的捷径。

虽然有些违规开发商通过电商等第三方收取费用,但只要证据能够证明该认筹金与开发商存在相关关系,同样属于违规行为。

交钱容易退钱难

除了价外加价之外,认筹金背后的水远比购房者想象的更深。

“开盘100套房源,每个筹收2万,假如可以收300个筹,这样的话就有600万了。”一位业内人士告诉记者:“即便承诺可以无条件退还,基本上拖上几

个月才退回去也很正常。”

事实上,认筹金进入开发商的资金池,其实本质上是一种无偿占用购房者资金的融资方式。

“有时候,我们操盘,但是集团并没有那么多资金让我做。媳妇也难为无米之炊,没钱我怎么

做营销推广?”有项目负责人告诉记者:“这个时候,先收一波筹,拿着筹金去做渠道做广告,之后多卖几个套房子,很快就能把钱赚回来了。而且这笔钱不受集团直接管控,支配相对自由。”

(本报综合报道)

为买房假离婚
存在真风险

□郝慧龙

为规避房地产限购政策或少缴税款,夫妻假离婚买卖房屋现象近年来屡见不鲜。法官提示,从法律角度讲,离婚动机不影响离婚效力,但假离婚存在真风险。

去年7月,蒋女士将前夫韩先生起诉至法院,要求分割韩先生名下的一处房产。蒋女士认为,她与韩先生是为规避限购政策办理了假离婚,离婚后并未分居,直到不久前两人发生矛盾才正式分手。她主张,韩先生名下的三居室虽然是办理离婚后韩先生以个人名义购买并办理贷款手续,但首付款是两人共同支付,贷款也是共同偿还,因此房子应属于两人共同财产。

然而,庭审中蒋女士未能就假离婚充分举证,也没能证明她曾参与出资购房,且二人在《离婚协议》中已对财产进行了分割。因此,法院无法采信蒋女士所述情况,无法支持她要求分割前夫韩先生离婚后所购三居室房屋的主张。

办理此案件的法官郭文成表示,夫妻双方办理离婚登记后即解除了婚姻关系。相较于婚姻关系,法律对于同居关系的保障明显较弱。因此,即便离婚不离家,继续保持同居关系,同居期间取得的财产亦无法推定为双方共有,在发生纠纷时仍需查明双方同居期间是否发生财产混同,是否共同出资、共同取得相应财产。

郭文成说,蒋女士虽然与韩先生离婚不离家,但无法据此推断二人财产混同,也无法推断蒋女士出资参与了韩先生离婚后的购房行为,因此,蒋女士要求分割韩先生离婚后所购房产的主张无法得到法院支持。



■“货币政策不是万金油,不要认为量化宽松可以治好每个国家的不同疾病。”

——央行行长周小川表示,中国不应该过多依赖于货币政策,更不需要用直升机撒钱。



■“不要让房地产过快地发展,提前消费了未来经济发展的午餐。现在在很多地方经济还没发展,一听说这个规划要建大桥,这个规划地方规划要建桥,马上地产上去了。可是地产一上去之后,劳动力进不来,很多居民进不来,就成空房了,房子就空置了,房价上去了,经济却上不去。这是目前很多地方经济发展的悲剧。”

——清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵。



■“我总是希望北京房价能降下来,但它降不下来。”

——清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明。

(本版图片均源自网络)

电视墙
流行小清新

一面装修得当的电视墙,不仅能够极大地提升家居品位,也能彰显主人的生活态度。如何将电视机后面的一方空间装点出个性的味道,成为许多人关心的问题。时下,性价比高、充满小清新味道的简约风格电视背景墙,成为不少人的选择。

