

学区房、非学区房入户都可能遇到难题

买二手房要规避“落户难”

马上又是新学期开学的日子,许多家长开始为孩子准备学区房而忙碌,关于二手房买卖过程中遇到的户口纠纷也有增多趋势。另外,近期,记者接到不少读者的咨询和投诉电话,由于户口难迁导致的烦心事,着实让买房人很闹心。

买房之后户口难迁 烦恼不断

在南京做生意的外地人陶女士一家就遇到入户难的烦心事。今年4月,陶女士和丈夫买了套力小附近的学区房,打算提前为儿子读小学备用。虽然特地到学校核实房子属于该校学区房后才付的款,但并没有同时把陶女士一家的户口迁进去。后来原房主主要家迁往外地,户口却迟迟没迁走。“一等4个月了,原房主的户口不迁走,我们的户口就迁不进去,再一直拖下去,说不定要因延迟入住而耽误入学。留给我的手机号和给中介的号码都停机了,一时也联系不上,真是急死人!”

与陶女士类似,去年底在江北买了二手房的吴先生,也被户口问题折腾得很不爽。吴先生从安徽到江北打拼5年,前段时间看到明发滨江新城有业主低价抛售房子,便咬牙买了下来。“终于可以把老家的妻子和女儿接

到南京一起生活了,没想到孩子上学成了问题。因为这房子不能迁户口。派出所民警说上一任房主也是外地人,1年前才在这套房子落过户,现在还没有满5年,不可以再次落户。所以孩子上学的话可能还是要交赞助费。”

买学区房更需关注 入户事宜

利众房产经纪人李先生介绍,购学区二手房的户口纠纷并不鲜见。并不是靠近学校就是学区房,有些小区的不同楼幢可能属于不同的学区。有些不负责任但急于促成交易的房主和中介会口头承诺一些不可信的事项,一旦发生纠纷难处理。

他建议,买学区房应该像陶女士夫妇一样,到附近名校问清楚房子是否属于该校学区。但本以为已经够细心的陶女士夫妇忽略了另外的问题,没有扣留部分房款或者约定较高的违约金,要求在房产过户后短期内将户口迁入。吴先生

的烦恼则完全是由于粗心和不了解南京的买房落户政策所致,如果事先要求业主出示户口本,同时向当地派出所了解该处房产的户口信息也能避免。据悉,目前在南京市内购买成套商品住宅(含二手房)60平方米以上,五年内只能享受一次购房落户政策。

此外,南京任佰间房产公司总经理王跃透露,购买学区房更需关注户口问题,因为学区房的人学资质跟实际居住期限挂钩。各个学校的具体政策不一样,有的学校要求至少要居住一年以上才能使用该房所在的学区,有的甚至要实际居住2~3年。如果之前该学区被房主家的孩子使用过,有的学校则会要求之前的使用者已毕业或毕业1~3年才允许新迁入户口的适龄儿童入学。另外,各个名校每年的招生名额有限,会根据周边学区房产户口迁入的先后录取生源,一旦名额满了,后来迁入的户口会被分流到周边学校,所以买学区房最好要提前几年。

律师提醒

合同约定清晰方易于维权

江苏德本律师事务所姜春律师介绍,目前并没有相关法律条文细则规定卖房者必须将户口迁出,如果买卖双方没有在合同中约定关于户口的迁出问题,法律也无法支持。

目前公安机关处理二手房交易中户口纠纷时,如果原房主能证明该房是对方的唯一可供迁入户口的房屋,无论买方理由多么充分,公安机关都将原房主户口强行迁出。而根据《南京市户籍准入登记暂行办法》,二手房购房者应该在原户主的户口迁出后才可办理落户申请。

姜律师提醒置业者,购买二手房时,首先务必要调查核实卖家户口信息,委托中介代为核实的,应要求中介机构出具书面的核实报告,并加盖公章;其次,在签订房产买卖合同时,约定户口迁出日期以房屋交接之日为最后期限。同时在合同中明确规定,每逾期一日按照总房价的一定比例支付赔偿金。在司法实践中,要求户口迁移不是一项民事权利,故单纯以迁出户口为诉讼请求,难以符合民事立案的要求。虽然户口问题不属于民事问题,但有关的违约或补偿问题是民事问题,所以在合同中要有明确的约定或计算方法。 快报记者 周映余

企业看台

旺居房产 七周年庆典隆重举行

8月13日,旺居房产七周年庆典在南京华茂国际大酒店举行,庆典上,旺居房产总经理韩兆美女士回顾了公司七年来的风雨历程及取得的辉煌成就。

韩总表示,受新政影响,2010年的南京二手房市场出现波动,但旺居依然坚持年初制定的经营目标,加强企业内部管理,严格员工培训,不断提升品牌影响力和团队战斗力,使公司业绩能有所突破。庆典上,旺居房产表彰了半年来为公司作出重要贡献的优秀员工和部门负责人。优秀部门经理、金牌经纪人及每位得到表彰的员工都发表了感言,他们表示,伴随旺居的成长,自己也获益良多,未来还将在这个优秀平台上继续努力,为企业发展贡献力量。

南京旺居房地产销售有限公司的业务涵盖商业地产营销、新楼盘代理、文案策划、存量房买卖、房产评估咨询服务等。公司自成立以来,本着规范的运作、专一的精神、优质的服务,已成为房产中介的品牌企业;曾先后荣获“南京放心企业奖”“南京十佳企业奖”“南京经纪人协会单位”“南京无投诉企业公司”“多家银行指定合作单位”等荣誉。

(文涛)

Table with real estate listings including agency names (e.g., 明发, 威尼斯, 湖滨新寓), addresses, and prices.

Large advertisement for '非诚勿扰' (Be Careful) real estate service, featuring contact numbers and recruitment information for professional agents.

Table of real estate listings with columns for property type, location, and price. Includes various residential and commercial properties.

Advertisement for '快报淘房专刊' (Real Estate Special Report) and '真鼎房产' (Zhen Ding Real Estate), highlighting featured properties and services.

Detailed table of real estate listings, organized by area or property type, including specific details like room count and features.