



扫一扫，参与网友讨论

# 给孙儿辈买学区房？不是买了就能读

快来了解“一表生、二表生、三表生、四表生”

文、图：今日女报/风网记者 陈炜

孙儿4岁了，马上面临小学择校的问题。为了让孩子读更好的学校，父母拼命存钱买房，连外公外婆也来“助力”——近日，55岁的长沙外公刘国培（化名）就因此遇上了一件麻烦事。

今年2月，为了让孙儿上个好学校，他在学区房上动了心思：让孩子落户到亲戚家？有人接收，可孩子却是入学的“三表生”；自己买套房子落户吧，孩子只能当“二表生”；要不给女儿买套房，让孙儿当优先入学的“一表生”呗，可想法刚提出来，女婿不干了！一套学区房的落户与孩子的入学关系有多大？想买房“换学校”的祖父母可得接着往下看了！



刘国培向记者出示学区房买卖合同。

## 故事

## 给孙辈买学区房，落户问题重重

“每年9月都会有不少家长前来咨询学区房的相关法律问题，这不，已是外公的长沙县老人刘国培就遇到了类似的困扰。”9月8日，今日女报/风网记者来到湖南友和律师事务所，律师张亮带着记者来到长沙县佳美紫郡小区，见到了买学区房遭遇困惑的当事人刘国培。

原来，刘国培的女儿刘颖和女婿张毅自结婚后就在长沙河西买房定居。当时，女儿婚房的30万元首付款是双方家长一起凑的，每月房贷3400元由夫妻俩自己偿还。

第一套房的压力，已经让小两口有些喘不过气来。而眼见外孙今年4岁了，马上就要考虑读小学的事，刘国培便想在学区房上动点心思，给孩子选个不错的学校。

“亲戚的房子有学区名额，能让外孙落户，可听说只能当‘三表生’。”刘国培说，所谓“三表生”，是指孩子有长沙户籍，但户主并非自己的直系三代亲人。而这类孩子只能等“一表生”和“二表生”优先入学，有剩下的名额再考虑分配。

考虑到孩子很可能“抢”不到名校名额，刘国培决定自己出钱买房。于是，接下来的半年时间，他跑遍了长沙，最终还是决定在自己居住的长沙县佳美紫郡小区买第二套房，一方面能让外孙入学口碑不错的长沙县泉塘第二小学，另一方面价格合适，又方便家人照顾孩子。

可是，当刘国培把购买学

区房的决定告知家人后，女婿居然第一个跳起脚来反对！

“主要矛盾还是在于如何落户。”刘国培说，如果房子写自己和妻子的名字，外孙入学享受学区待遇时，还是只能当“二表生”，不能最先录取。但如果把房子落户到女儿女婿身上，他们的房贷压力太大了，而刘国培老两口也不想把辛苦钱全变成他们俩的“婚后财产”，“万一感情不好离婚了，我们一辈子的积蓄就要被分走一半。”

于是，为了落户的事儿，家人吵翻了天。最终，刘国培决定走法律途径，请张亮律师提建议，并予以公证。

“关键在于解决两个问题，一是新房挂名不要影响小孩入学，二是如果女儿、女婿婚姻破裂，房子的产权该如何得到最好保障。”张亮说，他建议刘国培家人协商，让其女儿先出面签订购房合同并办理银行按揭，但钱款可由刘国培通过自己名下的银行卡转账到女儿的账户，用于支付首付款和偿还银行贷款。之后，再去公证处办理房产公证手续。

张亮解释，他之所以建议刘国培这样操作，主要是方便对方之后去公证处时能明确并通过“新房系父母给女儿个人所有的财产，其行为认定为父母对子女的个人赠与，而不作为女儿女婿的夫妻共有财产”的声明。就这样，刘国培在张亮的陪同下，带上购房合同、银行流水等资料来到了长沙县公证处，最终两不耽搁。

## 知识链接 学区房入学，落户有讲究

龙腾（长沙市腾地房地产公司经理）

目前，长沙市的升学政策是小学就近、初中派位、高中凭考。不少父母为了给孩子提供更好的教育环境，会选择购买配套优质师资力量学校的学区房。不过，并非买到了学区房，孩子就一定能顺利入读新房周边的好小学、好初中。

长沙市内的学龄户籍儿童是按“房产一致优先”原则录取。通常，当报名人数超过学校招生计划时，学校会根据学龄儿童户籍和家庭住宅情况，按“一、二、三、四表生”的先后顺序进行录取。

一表生	录取的是户口与父母户口、家庭住房（即父母有房产的，以父母房产证为依据认定）三者一致，且都在小学教育服务区的学龄儿童。
二表生	当“一表生”录满后，才是自出生日起在本市的祖父母（外祖父母）家，且祖父母（外祖父母）住房在本小学教育服务区的学龄儿童。
三表生	寄居在亲戚家并落户从而拥有主城区户籍，且亲戚的住房在本小学教育服务区的学龄儿童。
四表生	无主城区户籍，但符合在主城区就读条件的学龄儿童。

需要提醒的是，尽管“二表生”存在入读优质中小学的可能性，但如果部分小区入读的学龄儿童较多，由此也会存在无法入学情况。此外，即便是“一表生”，如果其父母购买的是学区二手房，也可能因无法落户或无法办理学籍等问题，导致孩子不能入学。

## 律师说法 购买学区房的两大法律风险

孙金刚（湖南天仁律师事务所律师）

因学区房引发的纠纷不计其数，原因主要有两大类：一是由于价格变动和资金问题导致合同无法履行；二是有了学区房却落不了户、无法取得学籍，不满足入学条件。

第一类原因中，以卖方违约涨价和买方遭遇销售欺诈最为常见。而第二类原因，往往与购房者法律意识薄弱、了解的相关信息滞后等有关，比如，上文中提到的学区房落户问题，就是导致无法正常入学的一大因素。

祖辈给孙辈购买学区房，是很有法律讲究的。购买新房与二手房所面临的法律问题也大不相同。比如，购买新房时，更需要注意的是落户在哪个家庭成员更合适，一旦赠予，该如何保障权益；而购买二手房时，则更多要考虑卖方是否会因未及时迁出户口导致买方子女无法入学等，这时，签订的买卖合同则会成为唯一法律依据。所以，建议购买学区房的家长，学会在房屋买卖合同上下功夫，明确学区概念、敲定入户期限，同时约定相关违约金条款，以避免利益受损。

## 专家解析 别让学区概念影响家庭氛围

张楚文（湖南省社会学研究会秘书长）

每逢开学季，都免不了有一些因学区房导致的纠纷。从社会角度来看，过度迷信学区房，并不是一个好的社会风向，一方面可能导致房产商弄虚作假，靠学区概念来抬高房价，欺骗消费者；另一方面，也可能让家长迷失心智，盲目相信“环境改变人生”的观念，忘记“勤能补拙”的古言。

更重要的是，中学学区房目前对长沙来说，只是一个概念。

目前长沙市的升学政策是小学就近、初中派位、高中凭考，市民购买学区房的实际意义主要是小学入读。可是，“就近入学”规定，也并未决定“小区离学校近，就一定能入学”。

俗话说，家长是孩子最好的老师。所以，希望大家理性看待学区概念，切勿因一套学区房引发家庭矛盾，导致家人间的信任崩塌。给孩子一个温馨可靠的家庭氛围，或许远胜于执著买房。

## 延伸阅读

## 给婚后子女买房，落户有讲究

其实，生活中和刘国培有同样忧虑的父母不在少数。父母给婚后的子女购房，房子归谁？这和出资多少、是全款还是部分付款、写谁的名字等都有关系。

### 情况一

一方父母为子女全额出资购房，房屋登记在该子女名下的，视为只对自己子女一方的赠与，在夫妻共同财产认定中，应认定为夫妻一方的个人财产。

### 情况二

一方父母为子女全额出资买房，房屋登记在子女夫妻双方名下的，在此情况下，除非能够证明出资方父母明确表示出资款是对其子女单方面的赠与，否则视为对子女夫妻双方的赠与。在夫妻财产认定中，应认定为夫妻共同财产。

### 情况三

一方父母为子女部分出资购房（主要指首付款，下同），夫妻双方共同还贷，房屋却登记在出资方子女名下的，房屋应认定为夫妻双方的共同财产，父母出资部分应视为对子女夫妻双方的赠与。但是，父母明确表示赠与子女一方的除外。若夫妻关系无法存续，一方申请离婚要求分割房产，出资方父母的子女一方可以根据实际情况适当多分。

### 情况四

一方父母为子女部分出资购房，夫妻双方共同还贷，房屋登记在夫妻双方名下的，房屋应认定为夫妻双方的共同财产，父母出资部分应视为对子女夫妻双方的赠与，但是，父母明确表示赠与子女一方的除外。若夫妻关系无法存续，出资方父母的子女一方可以根据实际情况适当多分。

### 情况五

双方父母共同出资为子女购房，房屋登记在一方子女名下时，该房屋可认定为夫妻双方按照各自父母的出资比例按份共有，但是，当事人另有约定的除外。

### 情况六

双方父母共同出资为子女购房，并将房屋登记在子女夫妻双方名下时，该房屋应认定为夫妻共同财产。