

利好

一套公寓解决落户问题

昆明市政府办公厅2018年印发了《昆明市推动农业转移人口和其他常住人口在城镇落户方案》，明确将以城乡规划为引领，统筹推进本地和外地农业转移人口及其他常住人口在城镇落户，实行相同的落户条件和标准，确保城镇新老居民同城同待遇。其中最引人瞩目的变化是，首次明确购买公寓也可以在昆明落户。确切地说，是购买呈贡的公寓，就可以在呈贡区申请落户。呈贡区是昆明目前发展最快的新区，呈贡的户口是地地道道含金量很高的昆明市区户口。以往，在昆明购房落户的条件是必须购买商品住宅，如今，昆明市第一次允许购买公寓者也可以申请落户。也就是说，外地户口想要在昆明落户只需要在呈贡买一套公寓就能解决了。

记者获悉，呈贡允许购买公寓落户，融创孔雀镇成为最大受益者。来自秦皇岛的韩女士在昆明上的大学，结婚后与丈夫移居青岛，但一直眷恋着昆明的气候。去年，她卖了青岛的房子，携丈夫孩子南下，一口气购买了两套孔雀镇的公寓，在春城安了家。

在昆明的公寓产品中，还有部分是带学位的。记者了解到，润城项目内已招生的学校包括云南师范大学附属润城学校、爱弥儿国际幼儿园、昆明

市第十五幼儿园(公立)、海贝国际幼儿园。云南师范大学附属润城学校系与润城项目开发商联合办学，该校招生以来，凡在开发商处购买一手房源的客户，如符合当年教育部门招生政策及学校招生制度，皆入读了云南师范大学附属润城学校小学一年级。现在润城在售的产品中，润城·学府公馆属于这类房源。

今年7月，红旗小学上悦校区举行了盛大的奠基开工仪式，五华区优质名校正式入驻上悦天地，由本部校长一体化管理，各校区师资均衡配备，校区建设及配套将于2021年6月30日前全部验收，预计当年秋季学期开学招生。记者了解到，购买了该项目公寓产品且符合条件的业主子女凭借购房合同，按照每6年“一套房一公办学位”的原则入读红旗小学。一手房业主6年内未使用学位情况下，二手房业主可使用该套房源学位。尽管公寓不具备落户条件，但依然很受年轻人青睐。家住滇池路的钱先生告诉记者，他已经在滇池度假区买了房子落了户，但是不太满意区域内的学校，就在上悦天地买了一套公寓，准备让明年即将入学的儿子就读红旗小学。“我不想转户口了，太麻烦，上悦天地的公寓刚好符合我的需求，不落户也可以入学，何乐而不为？”

带学位的公寓强在哪里

李经理认为，一旦解决了落户和入学问题，公寓的优势和价值显而易见。“公寓大多数都是小户型，虽然单价看上去比较高，但由于面积小，所以总价就不算太高，对于大多数的购房者来说都买得起，通常房款加上前期购房费用，如契税、维修基金等也才等同于购买二套住宅所需的首付款。单身时有套公寓，可以不用去外面租房；结婚有婚房后，公寓可以出租赚租金，以租金抵月供是一个不错的做法；等有了娃，公寓自带的学位就可以免去入学烦恼。”他觉得，公寓虽小，但户型的空间利用率高，各个功能分区很齐全，应有尽有，而且打

扫起来也非常方便。记者在上悦天地碰到了准备结婚的白女士，她表示，刚参加工作，手里钱不多，先购买一套上悦天地的公寓用于过渡。婚后有了更大、更舒适的房子，公寓可以出租出售。关键是这套公寓带的红旗小学学位，可以给即将降世的家庭新成员备着。

此外，公寓通常都会建在市中心繁华地段，商业、医疗、交通等生活配套都非常齐全，让生活十分便利。值得一提的是，公寓的土地性质是商业用地，所以公寓既能自住，也能用来注册公司办公，这一点与住宅相比，选择更加多元化。

提醒

公寓的性质和产权情况需了解

记者了解到，昆明的公寓目前分为两种情况：一是住宅性质的公寓，产权有70年的，也有40年的，有部分可以落户和入学；二是商业性质的公寓，无法获得产权，不可以落户，但有部分可以入学。所以，在购买公寓时，一定要了解该公寓的性质和产权情况。

张女士为了让孩子能上武成小学，认购了万彩城百爵公寓。办理完手续才得知，自己选的公寓属于办公用途。置业顾问告诉她，开盘的百爵公寓分为两种，一种是住宅性质，另一种是办公性质，只有住宅性质的公寓可以落户并带学位，而办公性质的公寓既不能落户也不带学位。张女士表示，选房过程中，没有任何工作人员告知过她这一点。此时，置业顾问明确表示，认购协议一旦签订就予以退还定金，并建议张女士再出一部分钱，重新换购可落户的公寓。

本报记者 阿芳

注意：购买时要了解公寓性质和产权情况

在昆明买公寓也能落户入学

现状

情愿把大把的钱花在学位房上

古有孟母三迁，为孩子择邻而居；而今家长买房，都为学校学区辗转难眠。抛开升学率不说，从师资力量到教学设备再到其他教育资源，这些教育环境对孩子的熏陶是无法估量的，将潜移默化地对孩子的未来产生影响。

今年，在“公民同招 全民摇号”的教育改革下，云大系学校等昆明之前的热门民办学校自主招生的名额没有了，想入学就得参加摇号。本欲让孩子就读云大附小的陈女士告诉记者，摇号的随机性太大，若未被录取，报名的学生将会被安排到公办录取梯队的最末端进行调剂。与其把孩子的命运交给机器，还不如购买学位房来得靠谱。

尽管购买学位房一样有风险，现行的政策不仅有公民同招，还有多校划片，一个小区对应多个学校，就算买了学位房也不保证能就读附近的好学校，但是家长依然愿意把大把的钱押在住宅上。滇池卫城住户张先生认为：“买了房100%可以上划片学校，且有50%的几率上片区优质学校。”

为什么公寓卖不过住宅

在住宅各种附属条件优越的背景面前，公寓产品显得有些苍白无力。

首先，产权年限短。众所周知，普通的商品房产权年限大部分都是70年，而公寓一般都是建在商业用地或者工业用地上，其产权年限大多为40年；其次，居住成本较高。由于公寓是在商业用地上建造起来的，所以日常生活中的电费、水费、物业费等费用都会按照商户的标准缴纳，住公寓的生活成本比较高。

但是，对于公寓而言，这些都不算事儿，落户困难、不带学位才是真正的硬伤。干杨地产的李经理告诉记者，大部分公寓是在商业用地上建起来的项目，属于商业性质的产品，不符合我国的相关落户规定。长期以来，买公寓是无法落户的，而且无法享受该区域的学区配套，即使你买了名校旁边的公寓，孩子也无法就近入学。

