

说是学区房,教育局学校都不认

菏泽市区一楼盘因涉嫌虚假宣传,开发商称“信就要,不信就退”

冲着市重点小学学区房去买房,结果费尽周折选房交首付后,一问教育局,该小区目前还不确定是学区房。近日,菏泽中达御园小区的多名业主就遭遇了这样的“糟心事”。

打学区房广告 业主排队认购

“中达御园”是位于菏泽市市区的一个在建小区,位于长江路与育才南路交会处,在菏泽市经济开发区管理委员会管辖范围内。从2015年开始,该楼盘多次打出“热烈庆祝中达御园被划为菏泽市实验小学学区房”的广告。

21日,记者来到该楼盘,迎面看到一幅巨大的广告牌,上面写着“抢的不是户型,是孩子的未来”,该楼盘目前已有近四栋楼封顶,其中两栋为住宅。据了解,该楼盘从2014年动工前开始,售楼处对外开放认筹,认筹款10万元、20万元不等,直到今年4月16日正式选房。

由于中达御园自2015年持续打“市实验小学学区房”的广告,十分吸引人气,选房当天甚至出现排队抢房的景象,“当时为了买这个学区房可不容易了,提前交钱认筹不说,选房当天手慢一点好户型就被抢光,一直到下午四五点钟还有人选房。”王女士告诉记者。

“我们提前认筹的,可以打九六折,即使这样价格还比菏泽周围楼盘高了好几百元,价格最高的楼层和户型都达到5500元了,而一路之隔的欧洲城,因为不是学区房,也就4700元左右。”

根据菏泽市发改委发布的一季度经济运行情况,菏泽的商品房均价在3951.7元,而选房当天中达御园给出的均价在5200元左右,远远高出了菏泽城区商品房的平均价格。



4月16日中达御园选房当天,出现了排队抢房的盛况。

学校明确表示 不属招生范围

从2015年开始,中达御园采取多种渠道为自己的“学区房”定位打广告,即使现在,仍能在菏泽城区主干道上看到该楼盘“市实验小学学区房”的广告,此外,当地媒体上常能见到“热烈祝贺中达御园被划为菏泽市实验小学学区房”的大幅广告。

在业主提供的选房当天照片中,记者看到了售楼处摆放的一份做成易拉宝的文件,是给菏泽市经济开发区管理

委员会的一份回复,文件头为“菏泽市教育局”,上面写到:同意“将中达御园小区列为市实验小学学区”,待中达御园小区建成业主入住后,小区内的适龄儿童按照市实验小学招生政策办理入学手续。

到底“学区房”一说是真是假?这份文件又是怎么回事呢?记者就此采访了菏泽市教育局、菏泽经济开发区管委会教育办,以及菏泽市实验小学。

“中达御园不属于我们学校的招生范围。”菏泽市实验小学相关负责人明确告诉记者,该楼盘开发商2015年曾拿着一份盖有教育局印章的文件找过我们学校,学校也给了答复,不能接纳那么多的学生,拒绝了此事。

随后,记者又联系到菏泽市教育局办公室,“目前这个小区不是市实验小学学区房,以后怎样不好说,只能说有一定的可能性会成为市实验小学的学区房。”教育局相关负责人明确告诉记者,记者看到售楼中心展示的文件上提到开发区管委会,随后拨打电话询问,教育办负责人表示,之前划分学区,该楼盘不属于市实验小学的学区房,其他的不清楚。

消协部门称

宣传广告或涉嫌违规

在中达御园售楼中心,当记者问及中达御园是不是市实验小学的学区房,工作人员表示:“是学区房,可以拨打教育局和实验小学的电话询问。”

“都回答一万遍了,为啥不是?凡是不相信的业主让他退房就行了,其他的不用解释,文件都有了,还不相信我怎么解释。”该楼盘一姓负责人称,“文件是不会乱发的,我还是那句话,信,就要,不信,就退。”当记者问及为什么市实验小学那边也不承认中达御园是学区房时,该负责人表示,“他不愿意承认能咋着?我还是那句话,信就要,不信就退房。”

中达御园此举是否涉嫌欺骗消费者?记者就此采访了菏泽市消费者协会秘书长牛建峰和菏泽君诚仁和律师事务所刘金瑞律师,他们均表示,开发商首先涉嫌以虚假宣传欺骗消费者;其次该广告也涉嫌违规,因为今年以来,国家工商总局公布了房地产广告发布规定,要求房地产广告必须真实、合法、科学、准确,不得欺骗、误导消费者。

据了解,新规已于2月1日起施行,对房地产广告中的细节进行了明确规定,尤其是涉及学区房、销售价格以及项目位置示意图等广告内容进行了明确规定,房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。

本报将持续关注此事。(本报记者)



售楼处外的大幅广告。

延伸阅读

集团托管、远程教学……

“学区房”里的“坑”可真不少

本报记者 喻雯

学区房,这个房地产市场的衍生品,是现行教育体制下的独特现象,丝丝变化都牵动着我省广大购房者的神经。目前各地价格居高不下的“地位”,使其成为房地产市场中的“香饽饽”,越来越多的开发商“傍起名校”,高价卖房。签约名校、合作办学、名校分校……新建商品房“学区房”的宣传让不少购房者难以分辨。随着房地产市场的发展,各种“虚假学区”、“伪学区”渐渐暴露了配建学校背后的种种问题:教育集团的托管、远程教学、授课交流等,这些“迷人眼”的噱头让不少购房者花了重金却掉进了学区房的陷阱。

对于这些陷阱,业内人士指出,开发商借签约名校可以抬高房价,而学校借

签约开发商,可以实现快速扩张,但是楼盘签约名校并不等于名校的学区房,而是名校对楼盘配建的学校进行托管,形式也有多样,或者是只派一名或几名管理人员,或者是进行授课交流等。签约一旦到期,名校的光环便不复存在,变成普通学校,最后承担后果的就是买房的业主。

此外,业主购买新建小区学区房,要分清是开发商建设并引入的学校所形成的学区,还是政府此前投资建设学校所产生的学区。如果学校的投入主体是政府,开发商就没有选择学区的自主权,该小区的业主子女上学只能“服从安排”。政府投资建设学校所产生的学区,新生入学前要先由教育主管部门通过摸底统一调配生源,甚至可能出现住同一个小区却划入不同学区的情况。

聚焦营改增专栏(三)

提到增值税,我们就不得不说一下增值税发票。本期让我们通过几个问题来了解一下关于增值税发票的知识。

1、营改增试点纳税人什么时候可以开具增值税发票?

答:营改增试点纳税人5月1日后才能开具增值税发票,不得提前开具发票。

2、在增值税发票上可以加盖地税识别号的发票专用章吗?

答:国税纳税人识别号可能存在差异,因此纳税人应使用国税识别号的发票专用章加盖在国税发票上,以免给受票方查询带来疑问和不便。

3、增值税扣税凭证包括哪些?

答:根据《营业税改征增值税试点实施办法》第二十六条规定,增值税扣税凭证,是指增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书、农产品收购发票、农产品销售发票和完税凭证。

请注意,只有选择一般计税的一般纳税人才可以使用增值税扣税凭证抵扣税款。

4、小规模纳税人发生应税行为,能否开具增值税专用发票?

答:根据《营业税改征增值税试点实施办法》第五十四条规定,小规模纳税人发生应税行为,购买方索取增值税专用发票的,可以向主管税务机关申请代开。

5、向消费者个人销售服务、无形资产或者不动产能开具增值税专用发票吗?

答:按照《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)的规定,向消费者个人销售服务、无形资产或者不动产不得开具增值税专用发票。

6、提供旅游服务的试点纳税人如何开具发票?

答:纳税人提供旅游服务,可以选择

以取得的全部价款和价外费用,扣除向旅游服务购买方收取并支付给其他单位或者个人的住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的旅游费用后的余额为销售额。

选择上述办法计算销售额的试点纳税人,向旅游服务购买方收取并支付的上述费用,不得开具增值税专用发票,可以开具普通发票。其余部分,可以开具增值税专用发票。

7、已在地税局领取的发票能否继续使用?

(1)门票、过路(过桥)费发票、定额发票继续使用。

(2)自2016年5月1日起,地税机关不再向试点纳税人发放发票。试点纳税人已领取地税机关印制的发票以及印有本单位名称的发票,可继续使用至2016年6月30日。

纳税人在地税机关已申报营业税未开具发票,2016年5月1日以后需要补开发票的,可于2016年12月31日前开具增值税普通发票。

8、哪些纳税人需使用增值税发票管理新系统开具发票?

(1)增值税一般纳税人销售货物,提供加工修理修配劳务和应税行为,使用增值税发票管理新系统(以下简称新系统)开具增值税专用发票,增值税普通发票、机动车销售统一发票、增值税电子普通发票。

(2)增值税小规模纳税人销售货物,提供加工修理修配劳务月销售额超过3万元(按季纳税9万元),或者销售服务、无形资产月销售额超过3万元(按季纳税9万元),使用新系统开具增值税普通发票、机动车销售统一发票、增值税电子普通发票。

通知 免费发放评书机

价值98元的评书机不收一分钱,免费发放!

评书机中含丰富的评书、相声、歌曲等娱乐内容,同时有权威专家讲解的健康养生常识,包括高血糖和心脑血管疾病的饮食指导、预防治疗等先进方法,可使您在休闲娱乐中收获一个健康的身体。

心动不如行动!只要打进电话就能免费领取!

领取条件

1. 年满60周岁以上,有评书收听习惯者。
2. 每人限领一台,禁止重复申领

评书机数量有限,先打进电话者先得!

山东地区指定400—662—0333

免费申领电话010—56996667

本次活动

以下人群优先申领

1. 高血压、心脏病等心脑血管疾病人群

2. 高血糖人群