



特刊 &gt;

签约名校、合作办学、名校分校、集团托管、远程教学……

# 学区房陷阱不少，您多长点心吧

签约名校、合作办学、名校分校……新建商品房“傍名校”的形式越来越多，这些“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。



本报记者 喻雯

## 万科城： 配建学校还没完工 就忽悠成名校学区

“买房一年多了，开发商承诺的学区房至今没有着落，当时就是冲着学区买的房子。”省城市民孙女士感觉自己被万科城忽悠了。2013年底，孙女士买房时，置业顾问承诺，楼盘签的是历下区前十的名校，肯定是好学区房。拖了一年，学校仍然没有确定。2014年底时，置业顾问又说，2015年元旦肯定能把学校定下来。孙女士又等了近半年，学校的事仍然没有进展。“开发商的虚假宣传让我

## 海尔云世界： 名校教育集团托管 就号称是名校学区

“签约济南外国语学校(公立)，只要是海尔云世界的业主就可以上济南外国语学校。”济南海尔云世界打出的“学区房”宣传吸引了不少购房者。然而，每平米近9000元甚至是过万元的高价购房后，老百姓的“名校学区梦”却是竹篮打水一场空。

对于开发商“名校学区房”的大肆宣传，济南外国语学校官方网站给出了明确的回应。一则“关于华山片区、北湖片区配建学校有关问题的公告”明确称，华山片区配建的2所初中、4所小学，办学性质为隶属历城区教育局的公办学校。北湖片区海尔·云世界项目配建的1所初中、1所小学，为隶属天桥区教育局的公办学校。以上8所学校相关学区划分、小学与对口初中关系、招生时间及规模等相关问题，由学校隶属的区教育局决定。依据前期片区学校引进合作协议，组建济南外国语学校教育集团，对以上8所学校教育教学工作进行统筹管理。济南外国语学校

## 路劲东城： 傍周边学校做卖点 其实学区还不确定

“路劲东城所说的就近入学靠谱吗？房子2016年才交房，开发商口头承诺能相信吗？”14日，省城范女士称，考虑到孩子上学，最近她去路劲东城看房子，置业顾问称，小区没有单独配建的学校，按照划片入学，小区业主的孩子都可以就近上南全福小学，还有对应的济钢中学。

“现在开发商拿不出与学校或教育部门签的相关合同，也没有相关证明，我们很担心被忽悠。”范女士说，她的孩子3岁了，考虑到提前三年落户上学，她们都想着尽快落实学区房。但是如果三年后才知道学校不靠谱，就耽误孩子上学的大事了。

们买了房，学校问题至今落实不了，我们业主的权益如何维护？”孙女士很无奈，周边的保利华庭等楼盘都顺利签约了学校，万科城咋就这么不靠谱呢？

14日，记者以购房者身份致电万科城。对于配建学校，置业顾问说，目前学校还在建设过程中，但是是哪所学校仍无法确定。这种说辞与此前承诺的“名校”大相径庭。

记者从济南市规划部门了解到，万科城有关学校规划做出

过调整。起初学校规划为36班高中，后来又调整为18班初中与30班小学。“片区规划中虽然有学校，但是在规划阶段并不能确定是哪所学校。”有关人士称，开发商有关名校的承诺没有依据，宣称为学区房更是为时过早。

教育部门有关人士说，万科城属于在建项目，在建项目是不会划分为学区的，只有建成后才有资格进入学区划分之列，销售人员说是学区房显然不妥当。

这里它不属于济南外国语学校的学区房。”苏旭勇强调，且将来是不是会划分出几栋楼为学区，是其所在的天桥区教育局确定，而不是海尔云世界。此外，苏旭勇还提醒购房者，一定不要简单地理解为买了房子就等于买了学区房，具体的招生政策还需要大家到所属辖区的教育局了解。



14日，记者致电路劲东城售楼处，置业顾问说，社区业主可划片就近入读南全福小学。记者进一步追问是否可将就学问题签入购房合同，置业顾问表示，孩子上学不签入购房合同，却随后解释说，“南全福小学的容量还是很富裕，所以完全可以直接划片上学。”

记者随后电话采访南全福小学相关负责人。对方明确表示，目前学校并未同路劲东城签约，并且学生容量已达到学校上限，暂时不可能容纳新的生源，路劲东城的业主孩子能否入学，一切以签约合同为准。

对此，省城一资深地产评论人称，路劲东城项目在未与

学校签约的情况下，就向购房者承诺未来业主可入学，已经涉及虚假承诺，目前市场出现教育欺骗的楼盘不少，建议购房者谨慎购房，否则未来出现问题，责任难以判定。

该人士分析，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。

提个醒儿

## 签约名校不等于 名校的学区房

记者调查发现，除了以上三大典型学区陷阱外，开发商为了傍上名校高价卖房，还有各种“迷人眼”的陷阱，这也引发了业主的集体维权。比如省城北部一家楼盘宣称与名校合作办学，实际上只是授课交流或是远程教学；东部一刚需楼盘承诺配建的名校分校区，多年了一直没有踪影；也有的楼盘承诺的名校分校，到真正招生时却成了一所普通的小学……

对此，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就是名校的学区房，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。

对此，山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗表示，按照规划，每个新建小区都有自己的学区范围，只是学校不同而已。现在不少楼盘为了提高竞争力“傍名校”无可厚非，但应当看到，不少“傍名校”的楼盘并不一定像看起来那么完美，切忌盲目偏信。

对此，济南市教育局副局长王品木在接听12345热线时曾提醒，业主买了新房后，要了解其所在规划中有没有配套的学校，配套的学校要求什么时候交房，这些问题在买房的时候必须清楚地了解到，或是到教育行政部门去咨询一下。

为您支招

## 买房前要弄清楚 学区调整政策

为了避免市民掉进学区房的陷阱，李铁岗建议，建设、教育等部门要加大监管，保证配套学校的建成使用。目前也存在教育资源不均的现象，为了实现教育资源的公平，可以侧重培养高素质老师，加大学校之间实行的“教师轮换”制度，以强带弱，带动学校均衡发展。

业内人士表示，当家长遭遇虚假学区事件，可以起诉开发商虚假宣传或涉嫌合同欺诈，追究开发商的法律责任。如果有确凿的证据说明教育部门、学校与开发商之间确实存在某种“约定”，业主可以同时向教育部门和学校讨要说法。

此外，购买前一定要关注相关重点学校、学区的政策变动，注意学区的划分，最好不要买两个学区交界线附近的房产。因为每年教育局都会对学区划分做一些调整，避免从名校学区调整到另外一个普通学区。此外，一定要在购房之前到该区域学校就此事详细咨询，包括入学的年限、同一套房的名额标准等，确定自己的购房行为和学校入学要求相吻合。

与此同时，购房者一定要关注每年教育部门公布的学区划片信息，购买前最好先咨询清楚各种入学条件和限制标准等问题，在与开发商签订购房合同时，最好能把上学问题作为补充条款写进合同。

根据小升初新政，2015年各城区小学一律实行免试就近入学，以学区为单位实行小学与初中九年一贯对口划片招生，全面实行单校划片或多校划片，加快实现免试就近入学全覆盖。