



## 【踏空之困】

齐鲁晚报

配套的学校没有建，公寓楼不能划入学区房

# 这些新小区，为啥掉空里

本报记者 喻雯 徐洁 实习生 宋真真



入住超过五年，有八百多户的京鲁山庄不在学区内。 本报记者 张中 摄

支招

### 签合同可把上学作为补充条款

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。

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。

“目前新建小区的学校主要有三大问题。”李铁岗说，有的楼盘有学校规划，但是开发商没有按要求建。有的楼盘虽然配建了学校，但是由于师资等没有落实，没有真正招生。也有很多小区存在拖建的问题，没有按照相关要求按时建成交付等。

针对这些问题，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，可以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。

山东齐鲁律师事务所律师提醒，购买人购买商品房过程中处于弱势地位，想和开发商谈条件、签订补充合同难度较大。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

因此，购买人在不能将上学问题纳入补充合同时，应当保存好开发商的宣传广告，以作为维权的证据。

### 原因一

## 规划的学校根本没建

3月20日，济南市义务教育阶段学校学区公示后，家住保利花园的韩先生浏览了周边的学区图，仍然没有找到保利花园所属的学区。韩先生记得买房子时，售楼人员指着沙盘对他说，小区未来要配建幼儿园和学校。如今，小区的幼儿园倒是开园了，学校的影子还没见了。与保利花园情况相仿的，还有一墙之隔的永大颐和园小区。

“咱们的小区本来就不是学

区房，建学校暂时没地方。”21日，韩先生再次来到售楼公司，工作人员说，他拨通历城区教育局电话，工作人员告诉他，如果保利花园继续不建配套学校，业主的孩子只能被协调到附近的小学，如田庄小学等，具体会到哪所学校，要看当年学校招生是否饱和。

位于市中心的大型社区伟东新都小区的业主们也面临“掉空里”的困境。“舜耕小学没我们

的份儿，也不在舜玉小学的范围，玉函小学的学区示意图上同样没我们小区。孩子上学可怎么办？”市民隋女士发现，她所在的伟东新都小区仍然不属于任何小学的学区。入住多年来，小区学校没有建成，很多邻居家的孩子大都通过择校进入了附近的舜耕小学等学校。

济南市教育局发展规划处一位负责人告诉记者，根据规划，伟东新都小区应配一所九

年一贯制学校。但是，开发商一直未能履约建成并交付学校，因此，孩子的入学只能交由所在区的教育主管部门负责协调解决。

按照国家标准，新建小区住户如果达到1万人以上，开发商必须配套建设小学和幼儿园，如果住户达到3万人以上规模，则还要配套建设一所中学。据了解，类似于这种配套学校应建未建的小区并不在少数。

### 原因二

## 公寓楼不能划入学区

济南诚基中心是位于和平路黄金地带的一处大型楼盘，附近有解一小、解二小等优质小学，与热点学校山师附小也仅一街之隔。然而，济南学区划分后，诚基中心却成为学区“真空”地带，解放路一小公布的学区示意图里，特意加了一句话：诚基中心协调安排。

“协调安排是什么意思呢？谁来协调？协调去哪儿？”诚基中心不少居民对此议论纷纷。对

此，历下教育部门有关人士表示，他们往年的做法是，根据诚基中心当年适龄儿童的数量，协调安排进十亩园小学或者棋盘街小学。

相隔不远的文化东路上，同属一个开发商的万豪国际也被附近的文东小学等学校排除在外。

如此大规模的小区，为何在学区划分上会掉空里？“诚基中心不是普通住宅，按照酒店式公

寓规划建设，因此不能划入学区范畴。”21日，历下区教育局一名工作人员表示，而附近的热点学校解放路第一小学等容量已趋于饱和，没法再增加新的学区生源。

记者注意到，不少小学的学区示意图上都特别说明，不包括其中的单位或商业用房。例如，经纬小学学区示意图注明，经纬小学学区范围为万达广场小区居民楼，“不含公寓

楼”。

“不是说学区划分无缝隙无遗漏吗？”居民们不解。

济南市教育局基础教育处一位负责人解释说，商业用房、写字间不能划入学校招生范围，否则随便找一处写字楼落户上学行不行？不过，这些小区业主子女如果符合上学条件，本着应上尽上的原则，由教育部门协调解决，到时候都会有学上。

### 原因三

## 插建小区无教育配套

位于二环南路的京鲁山庄属于插建小区，仅12栋住宅楼，三面都已被号称“江北第一大盘”的中海国际社区“包围”。在距离京鲁山庄大门不到50米处，中海国际社区的广告牌已赫然在立：“南上山街，实验初中即将入驻”，中海国际社区中的南上山街小学新分校的教学楼已初

具模样。“我们小区的孩子能不能就近上这个小学？”3月初，济南市教育局宣布将公布义务教育阶段学校学区以来，不少京鲁山庄业主心里对此很是期盼，但得到的答案却是“不能”。

京鲁山庄居民们在微博上集体发帖称，小区被划到了3公

里以外的九曲村小学学区，近在咫尺的南上山街小学分校却只有看的份儿。“划分学区的目的，不就是为了让孩子在家门口上学吗？而家门口的学校何时能对我们敞开大门？”

在陆续公布的小学学区图中，不少学区将正在建设或规划待建的住宅区排除在外，插建小

区适龄儿童入学成了难题。

市民张明也反映，买房前开发商给出承诺，凡购买尚品燕园项目的客户，其子女在符合入学条件且实际交房后，可免择校费就读于附近的甸柳小学分校。但在近期公示的学区划分上，尚品燕园小区却不在甸柳一小分校的学区内。