



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。



傍上学校好像房子就可以卖上高价。(资料片)

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

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。

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,每平方米近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

(含三箭分校,开元分校)现有校区的招生办学,与华山片区、北湖片区两个项目业主子女就学没有关系。 2014年12月15日,济南外国语学校校长苏旭勇曾公开表示,“与济南外国语签约”只是说济南外国语成立一个集团对其进行管理,也就是“托管”。“我们仅仅是受托进行管理,在

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。

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,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。

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,所以完全可以划片上学。”

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。

“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学校不靠谱,就耽误孩子上学的大事了。

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。

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,新生入学前要通过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,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。

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”的楼盘并不一定看起来那么完美,切忌盲目迷信。

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年各城市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。

