

独家调查

当教育配套跟不上新城开发脚步时——

无锡阳光100“名校门”调查

无锡阳光100国际新城近期卷入名校风波。该项目附近即是无锡著名的天一实验小学和西漳中学。今年5月份,阳光100国际新城的许多业主为子女报名入学却被学校拒收。随后,关于“开发商没有交钱所以上不了学”、“只要是阳光100的业主就不收”等传言迅速蔓延。

6月1日起,100多名业主要求对方解决业主子女入学问题。阳光100国际新城的运营因此无法正常。这个今年3月份以来连续三个月销售收入过亿元、销售套数和面积全市第一的楼盘,正面临着开盘以来最严重的一次危机。

快报《金楼市》记者连续两周深入无锡跟踪调查,揭开了此事背后的真相。



这就是开发商未能兑现的无锡市天一实验小学

业主为何而“怒”?

【事件源起】

业主:阳光100业主子女都不收?

李女士是无锡本地人,家住无锡市南长区。她8岁的女儿原来在附近的芦庄第一实验小学就读。为了让女儿上更好的学校,她看中了无锡名校天一实验小学旁的天一城(阳光100国际新城的一部分)。

考虑到明年3月才能拿到房产证,一家人的户口还在南长区,她担心今年女儿上不了学。

“售楼小姐说只要买100平方米以上的房子,没房产证、户口没迁入,也可以先入学。相关手续办理和1.5万元借读费都由开发商负责。”李女士追述道。

她又向学校进行了咨询,在得知已经有不少天一城业主子女上了天一实验小学后,今年3月,她在天一城购买了一套140多平方米的住宅。

今年4月8日,李女士接到了售楼人员的电话。对方告诉她已经开始办入学手续了。

没想到的是,5月份开发商答复报名结果,她的女儿居然被学校拒收了。

眼看女儿可能没地方上学了,李女士急忙到学校询问,得到的答复是“因为开发商没有交钱”。

另外一位阳光100国际新城的业主赵先生说:“我们去问过。不仅是天一实验小学、附近的西漳中学,甚至周边的幼儿园都一样。报名时先问你的是哪个楼盘的,一听说阳光100的,就不收。”

互相沟通后,业主们发现,阳光100国际新城的100多名业主都遇到了类似情况。其中包括7名有房产证、有本地户口、已经入住天一城的业主子女,报名也被拒绝。

业主们义愤填膺,要求开发商解决孩子的上学问题……

【事件调查】

开发商:无条件退房并予以赔偿

据阳光100相关负责人介绍,公司确实承诺过为欲进入天一实验小学就读的业主子女统一报名,并交纳6年共1.5万元借读费。但是按照无锡市和惠山区教育政策,只有在房屋交付以后,有了房产证、户口本,手续齐全,并符合当年度入学条件

的业主子女才能入学。并不是开发商交钱就能入学的。

2007年和2008年,公司先后为天一城的30多名业主子女成功办理了就读天一实验小学的入学手续,并代为交纳了每人1.5万元的借读费。

今年,符合入学条件的业主子女只有7人。经过与无锡惠山区堰桥街道办事处以及学校协商后,目前公司已经为这7名业主的子女办理了入学手续。随后,公司也将为他们交纳1.5万元的借读费。

该负责人说:“我们一直在努力与当地政府和学校协调,解决业主子女入学问题,只要符合条件入学的业主子女,我们承诺缴纳的借读费用都会交纳。”

6月12日,阳光100以书面形式向业主发放了“阳光100对业主孩子入学问题的说明及承诺”。上面写道:“在前期销售过程中,由于部分置业顾问对当地中小学入学政策掌握不到位,解释工作不够细致,引起了部分业主的误会,给业主带来了麻烦,本公司表示诚挚的歉意。”对此,该公司提出了无条件退房并进行赔偿的方案。书面承诺上最后一条写道:“对因上学问题带来麻烦而要求退房的业主,本公司承诺给予退房并按照银行同期存款利率的两倍支付利息。请相关业主于2009年7月10日前书面通知我公司并到我公司办理相关退房手续。”

开发商相关负责人表示,截至6月24日,阳光100已经为4名要求退房的业主办理了退房手续,无条件将170万元的房款全额退还给了业主,并按照银行同期存款利率的两倍利息对业主进行了补偿。

经过协调,开发商承诺,不符合天一实验小学入学条件而需要入学的业主,参照惠发(2007)74号《无锡市惠山区人民政府关于流动人口子女接受义务教育的若干意见》的文件精神,对符合规定入学条件的流动人口适龄子女,按程序安排至横街小学、塘头小学等其他小学就读。

等房产证办好、户口迁入后,符合天一实验小学入学条件的业主子女,政府和开发商将为其办理转学手续,开发商将承担进入天一实验小学的借读费用。

但对于开发商的说明和承诺,只有部分业主愿意接受。

还有一些业主既不接受退房,又不接受以后转学,继续要求开发商立即解决孩子入学问题或者进行赔偿。

据统计,今年3月到5月,阳光100国际新城连续三个月销售套数和面积居无锡市第一。3月至5月连续三个月单月销售都超过1亿元,总销售收入达3.77亿元。每月过亿的销售收入给当地政府纳税上千万元。然而6月1日以来,该楼盘运营全面瘫痪,销售停滞,其原定于6月6日新推的一批70多套房源也被迫中止。

“我们原计划6月份的销售目标是1.2亿元,现在只卖出8套房子,销售收入仅40多万元。”阳光100相关负责人说,如果这种局面延续下去,将影响整个项目。

该负责人表示,对于业主孩子的入学问题,公司已经尽最大努力在协商解决。同时也希望当地政府和相关部门引起重视,帮助恢复楼盘的正常运营。

【延伸调查】

有关部门:不会影响孩子们入学

6月17日上午10点多,堰桥街道办事处和惠山区教育局等部门的相关负责人来到售楼现场进行协调。随后,他们邀请了部分业主代表一起开现场协调会,就当前问题研究解决方案。

经过协商,政府相关部门联合拟定了一个解决方案。6月17日下午,政府将盖有无锡惠山区堰桥街道办事处和信访办公章的书面答复发给了业主们。

据政府部门相关负责人表示,不会影响业主子女的正常入学,无论符合条件还是不符合条件的,都将通过对应的措施进行妥善解决。请广大业主保存好这个书面答复,条件符合后即可凭此答复办理相关手续正常入学。同时希望广大业主保持冷静,通过正常渠道进行合理维权。

【最新进展】

有业主自行报名成功

6月17日以来,阳光100“名校门”事件有了新的进展。原本由开发商统一报名被拒绝的业主,有两名自行报名成功入学。在开发商提出可退房并进行补偿后,5名业主在与开发商商谈退房事宜,目前已有业主成功退房并拿到补偿。

【政府声音】

无锡市惠山区教育局局长杨新伟——

行动要走在矛盾前面

“随着大量外来人口的涌入,有限的教育资源与日益增加的教育需求之间的矛盾越来越突出,阳光100事件只是这种矛盾的提前爆发。”无锡市惠山区教育局局长杨新伟在接受《金楼市》采访时表示。

杨新伟表示,一方面,开发商应该在入住率达到一定程度和就学需求矛盾突出之前,就重视起教育基础设施建设。更重要的是,在学校未建成之前的过渡期,要和当地政府和教育部门协调好业主子女就学方案,相关部门也应该做好配合工作,确保业主子女能正常入学。

惠山区教育不仅在无锡市,在整个江苏都赫赫有名。

杨新伟介绍,受大量外来人口的影响,惠山区建校以来新增了35万外来人口,而区内教育资源是按照原来39万本地人口配备的。”他说,虽然近年来他们不断加快加大基础教育设施建设,但是仍然无法满足区域内快速增长的教育需求。“无锡市内小学一个班45个人,惠山区小学一个班人数在55到56人,最多的达62人。目前全区教师的缺口达1000多人。”

对于堰桥街道提出的整合优化教育资源,由该区域其他学校承担阳光100国际新城业主就学需求的方案,杨新伟主张由开发商按照原定规划在需要的时候建设好规划中的学校,以应对日益增加的业主子女教育需求。

“阳光100不是个普通的楼盘。它规模巨大,是按照一座城建设的,必须有相应的基础教育设施。”他说,虽然堰桥街道教育设施经过前期调整有所富余,但只是短期的,从长远来看还是需要更多的基础教育设施,只有这样才能从根本上解决问题。

“不能等到大量业主子女要上学才建。”他表示,目前阳光100的问题只是小范围爆发,如果不引起重视,今后将引发更大范围的问题。这需要当地政府和开发商认真协调,共同努力来解决。

而据记者了解,开发商和政府合作,惠山新城在基础教育设施建设上已经有成功案例。位于惠山新城理想城市的江苏省锡山高级中学实验学校已经于去年建成投入使用,设置了72个小学班和36个初中班。 快报记者 文涛

最醒目

预审“卡”地41% 国土部博弈地方用地冲动



40%用地增长率对6%供地增长率。仅从这个数字对比上就可以看出今年保护耕地工作的难度。

国土资源部副部长、国家土地副总督察鹿心社6月23日表示,今年国土部将进一步加大对违法用地、搭车用地等行为的查处力度。据悉,列入国土部打击违法用地“新招”的措施有:扩大卫星遥感监测范围,由目前的172个城市扩大到全国范围;加大用地预审力度,对用地补偿不到位、不符合产业政策规划的建设项目用地继续“卡”;在今年6月25日“土地日”活动上,公布国土违法举报电话。

虽然1-5月供地量增长很快,但是从国土资源部提供的资料中看来,在国土资源部土地审批中被“卡”掉的项目也不在少数。今年1-5月,国土资源部预审退回不符合产业政策或有关要求的项目报件91件,占受理总量的41%。

《21世纪经济报道》

欧美买家杀回 炒高上海豪宅



上海豪宅市场持续数月火爆,来自欧美的投资者也抑制不住冲动重新杀回。从上海中原新天地分行、陆家嘴分行传来的信息,目前高端物业中至少四成购房者为投资型购房,其中一些欧美投资客对部分性价比高、景观好的房源跃跃欲试。由于重现卖方市场,部分豪宅惜售成风,一些优质房源单价三个月内涨幅甚至超过万元。

“在陆家嘴区域,投资购房的比例至少占四成以上。”上海中原陆家嘴分行经理杜炎表示,从该分行目前成交的价格段来看,500万元以上的房源占绝大多数。从购房者群体来看,外地购房者占七成以上,投资比例占四成以上,且趋势在逐渐上升,其中不乏欧美投资者。大开发商、大户型、两年内价格涨幅超30%以上的房源是投资客关注的重点。

《东方早报》

快资讯

深圳 一成首付,房贷隐患抬头

“买这套二手房,我只付了一成五的首付。”深圳的王先生一脸平静地说,一套价值120万元的二手房,他首付只交了18万元。看到房价快速上涨,王先生开始有了投资楼市的念头。由于他只有二十几万元首付款,却又想投资两套房子,于是只有求助于帮他买房的中介。

“中介很乐意做,只要你诚心诚意要买房,他们能够与按揭评估公司合作做高评估价,以阴阳合同的方式申请到低于两成的首付。”王先生告

诉记者,他用于申请银行贷款的评估价是高于实际成交的120万,这样可以申请到实际上高于总房价八成的贷款。

随着深圳楼市的疯狂,越来越多的投资客重新活跃起来,而这些投资客乐于一成首付,本钱少而赚得快,房价上涨一些出手卖掉即可获利丰厚。许多和中介公司熟悉的投资客都在寻求低于两成的首付,这样用更少的本金,他们可以购买更多的房产,房价上涨后出售获利也更多,实现以小博大。 据《中国证券报》

北京 将全部停工停售大棚房

“陶潜桃源, 诸葛农耕, 太公垂钓, 敦颐莲池……”这些桃花源般的描述,来自北京郊区一个叫华尔克隐园的配套用房广告。原本以设施农业配套用房报批的建筑,竟然摇身一变成了“买房送大棚”的田园村舍?你只要花上30多万元,就能在京郊拥有一套约530平方米的独门独院,其中包括170平方米的大棚,270平方米的院子,还有一套75平方米两室一厅的住房。

“这是一起典型的以修建温室大棚、发展设施农业为名,将大棚配套用房修建为商品住房,并以出租名义向市场销售的案件。”北京市国土局局长魏成林介绍,隐园项目占用土地的规划地类为一般农用地和基本农田,项目建设用地属违法占地。魏成林表示,这类以设施农业、观光农业为名,擅自改变土地用途的违法项目,目前在全市范围内全部停工停售。 据《经济参考报》