

这边,买来的学区房落了空 那边,所谓的学区房是忽悠

南京河西嘉业阳光城、兴元嘉园、万科金域缇香、拉德芳斯四个小区的部分业主几年来一直很纠结,他们的孩子都就读于附近的新城小学和新城中学,当初以为这几个小区是学区房,可学校对家长申明是“代招”,且“代招”一度还变成了“不招”。而买了号称是金陵汇文学校“学区房”的乾和福邸的业主更是欲哭无泪,原来所谓的“学区房”竟只是开发商随口说说的。

□快报记者 马乐乐 黄艳



漫画 俞晓翔

A 学区房变代招,业主讨说法

小区:嘉业阳光城、兴元嘉园、万科金域缇香、拉德芳斯
维权:教育局明确,在配套的新校建成前,两个学校必须招

嘉业阳光城、兴元嘉园、万科金域缇香、拉德芳斯,南京河西这四个小区的家长们一直被“孩子面临没学上”的传言所困扰。几年来,这里的孩子都就读于附近的新城小学和新城中学,但学校对家长申明是“代招”。家长们担心的是:每年一次的学区调整,学校都有可能从“代招”变成“不招”。5年忐忑下来,四个小区的家长们终于集中起来“讨说法”。

变卦的学区房 冲学区房买的,四小区的孩子却属“代招”

2007年,吴女士的孩子就要上小学了,她急急匆匆搬进了嘉业阳光城的新家,“冲着这是新城小学的学区房才买的,就为了孩子上学。”吴女士说,当初买房子的时候,开发商就明确告诉他们,小区属于新城小学的学区房,需要额外缴纳每平方米200元的教育设施费用,然而当她带着孩子去新城小学报名时,得到的答复却是开发商还没有和学校协调好,暂时不接收嘉业阳光城小区的孩子。

吴女士找到开发商,开发商赶紧又与校方交涉,最后新城小学暂时接收了小区的孩子。吴女士心中一直不踏实,“说好是学区房的,为什么报名还要开发商跟学校交涉?”

“2008年就出了明确通知了,这四个小区都不是学区房。”住在兴元嘉园的李先生说,2008年他的孩子要入学了,结果在5月份的时候,建邺区教育局给出明确通知,表示奥体大街以南的小区都不属于新城小学的学区。

2009年,这四个小区依然不在新城小学的学区之内,孩子依然只能通过代招的方式入学。然而到了2010年,情况又发生了变化,这次连代招也不招了。

“学校明确告诉我,今年统一不收,全部要到宋都美域那边的小学去上学。”住在万科金域缇香的刘女士说。当时,四个小区不少业主联合向建邺区教育局提出交涉,最后新城小学同意再次以代招的方式让孩子入学。

烦心的业主们 每年都要为报名操心,无奈找教育局要说法

一转眼,马上又要到2011年公布学区的时间,有了2010年的经历,不少业主警觉起来,担心今年孩子又进不了新城小学,很早就有人开始咨询,然而新城小学给出的答复却是不清楚今年招不招。

住在嘉业阳光城的燕先生说,虽然之前每年孩子最终都报上了名,但业主都要经过一番努力,他们决定找区教育局要个说法。4月12日,四个小区的部分业主一起来到区教育局进行交涉,工作人员表示需要研究一下,19日给出答复。4月19日上午,业主们如期来到区教育局,然而却没有等到任何实质性的答复,业主们当天又来到了南京市信访办反映情况。

满意的答复 教育局明确:配套的新校建成前,学校必须招

前天下午,四个小区的业主代表再次来到区教育局,这次区教育局给出了明确的答复。建邺区教育局最终给出了《关于兴元嘉园、金域缇香、嘉业阳光城、拉德芳斯等四小区业主适龄儿童、少年入学问题的答复》,里面明确表示:四小区所在区域内规划建设的教育配套有一所小学、一所中学,在新校尚未建成或者开办之前,考虑到该区域内的实际,2011年兴元嘉园、金域缇香、嘉业阳光城、拉德芳斯四小区义务教育责任由南师附中新城小学和新城初中承担。

业主代表之一的李先生表示,从目前区教育局给出的答复来看,这个诉求得到了满足,然而他们担心的是,新学校尚未建好,未来依然存在不确定性。

建邺区教育局副局长肖东解释说,事实上这四个小区的学区,这5年来并没有发生变化,一直是由新城小学和新城初中代招。原因是这两所学校规划中是为了给梦都大街与奥体大街之间的生源提供,这四个小区并不在规划之内,但由于对应于这四个小区的配套学校尚未建成,教育部门为了解决孩子入学问题,执行了现在的政策。

“不少业主为孩子上学而焦虑的心情,以及少数声音的误导给一些业主带来了情绪上的波动。”肖东说,教育局经常会到小区里发放《便民手册》,宣传建邺区的学区政策,希望以后双方能够加强沟通,消除误会。

B 开发商乱忽悠,业主很气愤

小区:乾和福邸
维权:房子延迟交,开发商找不着,教育局也着急

无独有偶,购房者花大价钱买下号称是金陵汇文学校“学区房”的乾和福邸,如今交付时间已过,开发商不但要延迟交付还避而不见。更让业主震惊的是,所谓的“学区房”原来只是开发商随口说说,能否兑现至今还是个未知数。教育部门也对开发商的“信口雌黄”感到不满,表示实际上学区尚未确定。

开发商忽悠“学区房”

金先生是2009年初购买河西乾和福邸房子的。这个小区面积不大,仅有301套房源。当时,这家小区的房价比周边不少楼盘都高,而让自己下决心掏出250万元置业的,是学区的诱惑。金先生至今还记得他与售楼小姐的那番对话:

售楼小姐:“金陵汇文学校就在我们楼盘旁边不远,都到300米。”

金先生:“那你们楼盘是学区房吗?”

售楼小姐:“周边几个小区的小孩,都在金陵汇文上学,比我们小区远的也在。”

金先生现在想来后悔不已:“售楼小姐的说法滴水不漏,但是又明摆着说这是学区房引诱我上当,这不是坑人吗?”而让更多业主“上当”的,还有当初这家楼盘一位销售负责人的公开表态。那位负责人在接受网站采访时,明确表示“我们是学区房”。

迟交付也找不着开发商

金先生的孩子今年秋天就要上小学了,他原本对孩子上学并不担心。按照他原先的打算:5月1日开发商交付,5月中旬公立小学招生,他完全赶得上给孩子报名。

今年3月份,金先生和几个业主一起到金陵汇文学校咨询,得到的答复让他们大吃一惊:乾和福邸的学区还没有最后确定。学校方面对这些业主的“缺乏常识”也感到奇怪:“你们小区都没有交付,你们的户口都没迁入,学校怎么可能接收?”

业主们马上赶到鼓楼区教育局小教科咨询,得到的答复是:“开发商从来没找过我们,希望开发商马上与我们联系学区事宜。”

大家蒙了,回头再去找开发商,却发现麻烦更大,因为他们根本找不着开发商。在乾和福邸售楼处,过去卖房的售楼小姐早已不见踪影,现在的工作人员称是刚来的,什么都不

知道。金先生联系上楼盘的销售经理陈超,他的回答与售楼小姐一样。

在焦虑中,业主们遇到了更糟糕的消息:开发商要延迟交付!今年五一节,乾和福邸的业主们丝毫没有过节的喜悦,而是在郁闷中收到了开发商发来的延迟交房通知书,理由是小区路面和绿化还没有完工。

“按道理讲,既然你说没完工,你就得加班加点做呀!”可业主们赶到现场,发现小区现场都见不着几个工人,有的绿化带上至今还是干涸的泥巴,丝毫没有赶着完工的意思。

业主们愤怒了,他们到处找开发商,却仍然联系不上。记者了解到,乾和福邸的开发商名叫江苏乾和置业有限公司,而坊间称与这家企业有关联的公司名为江苏天盛旅游开发有限公司,后者目前正在句容开发一个叫普罗旺斯的项目。昨天,记者致电普罗旺斯售楼处,售楼人员没有否认乾和福邸与普罗旺斯之间的关联,只是表示“老板出去了,那边的情况我这里不清楚”。

教育局也在找开发商

同样在焦急寻找开发商的,还有鼓楼区教育局。

“开发商前期卖房的时候声称是学区房,但实际上我们还没有正式公布学区。”鼓楼区教育局副局长谢春生话语中透露着对乾和福邸开发商的不满。谢春生解释说,学区的划定是一件科学的事情,楼盘的购房人群、年龄结构都是需要掌握的情况,而这些情况必须由开发商提供给教育局,教育局在了解到这些后,还要综合附近学校的接收能力考虑学区。

“乾和福邸的开发商一直没有与我们联系过,我们派人找了开发商好几次,都找不着。现在我们只好把调查的事情交给社区和他们业主自己。”谢春生郁闷地表示。谢春生希望乾和福邸的业主们宽心,他说教育局一定会保证适龄儿童有学上,具体学区5月底一定会对外公布。

提醒

买学区房 这些问题当心

为孩子能上上好学校,家长们八仙过海各显神通,最“保险”的莫过于买套学区房了。不少咨询的当事人提出的“花高价买了学区房,孩子却无法入学”等问题,记者咨询了律师,律师认为,很多因素虽不可控,但可通过详尽的合同条款,最大限度保护自己的权利。

先调查清楚,最好写进合同

购房前,如果学校已经建成,应先到学校详细咨询一下,了解清楚是否与开发商所承诺的一致。如果学校还未建成,可让开发商出示与学校的招生协议,并将可以在这些名校入学作为购房合同条款,白纸黑字写入合同。

新城的学区可能有动态调整

以建邺河西新城为例,最近几年一直在打造大量的优质中小学,以前入住率并不高,各校又是刚刚起步,招生计划也不紧张,即使有些开发商未能及时把配套的中小学建好,矛盾似乎也不大。一些中小学承担了代招其他楼盘学生的任务,但代招毕竟是暂时的,一旦有了对应学区,还是会安排到学区的学校去上学。一位教育界人士表示,一些开发商因不能履约按时配建学校,教育部门会尽量安排学生就近入学,所以新城的学区常常会根据入住情况和新建成的进度进行一些调整,而老城区的学区是相对稳定的。

学校旁的房子不一定在这学区

学区房受学校招生政策影响很大。例如,某小区可能在某一阶段属于某名校学区,但过了这个阶段也许就不再是学区房。现在很多学区划分非常复杂,即使在学校周边的房子也有可能不属于该学区,一定要打听清楚。同时,由于政策和城市发展因素,一些学校施教区域会不断调整,原来的学区就可能变为非学区。买二手房遇到这样的事情,高价买了学区房却上不了名校,损失就大了。遇到这样的“雷区”,只能在购房合同中事先约定由卖房人给予一定补偿,因为除此之外似乎没有什么好办法了。综合