

教育配套名不副实 本报记者调查 拆穿楼盘销售傍“名校”伎俩

商报记者 齐琳/文 焦剑/漫画

“京东大盘,独享芳草小学”、“赢在起跑线,全程引进北京四中、北京小学”……在教育资源不平衡的当下,“楼盘+名校”的销售模式开始受到开发商追捧,然而当又一个小学入学报名季临近,在家长们忙着为孩子上学做准备之际,不少原本因购买了名校楼盘的家长们,却因名校指标遭遇时效限制、加盟分校无奈被剥离等原因面临无名校可读的尴尬,究竟是什么因素导致了配有名校分校的房子还是不能上名校?一些所谓“芳草小学分校”、“北京小学分校”的背后又隐藏着开发商、区县怎样的算盘?

名校指标:设三年“有效期”

家住通州管庄的陈爽最近因为女儿上学的事有些焦头烂额,原本以为花高价买了自带名校的楼盘便可以高枕无忧,哪成想到了女儿上学的时候却被告知“名校指标已经过了三年有效期”。

“我户口在这个房子里,女儿也是,为啥还有有效期,难不成过了三年我这房子就过期了?”几经打听陈爽终于把事情弄明白了:原来早在2009年该楼盘销售之初,曾和引进的芳草小学分校达成了三年的协议,每年可在小区内选送30多个学生入学,去年9月最后一批学生已经入学。“目前还不确定是否续签合同,也不确定是否会与其他小区的小学合作,业主最好自己联系孩子上学的事情。”这是开发商客服给陈爽的回答。

但在陈爽看来,自己买房之初最看重的便是房子的教育配套。“当时旁边一个楼盘卖1.4万元/平方米,这个项目卖到1.7万元,为啥我多花那么多钱,不就是为了孩子上学嘛。”陈爽告诉记者,当初决定购买这个楼盘主要是被其引进的小学所吸引,开发商极力宣传的也是这方面,但无论是销售代表还是楼盘负责人不但没有对“有效期”予以说明,更连提都没提过。“住进来的时候女儿还小,现在要上学了告诉我,换房都来不及。”目前包括陈爽在内的多位业主正在与开发商、学校以及教委进行协商,希望能得到妥善解决,但从开发商目前给出的答复来看,小区业主能否上芳草小学,还要由学校与教委来决定。

分校招牌:与总校毫无关系

同样是芳草小学分校,面临孩子上学问题的还有家住东坝某楼盘的亚平。

“其实买房子的时候都知道分校肯定不能跟总校比,但想着起码可以共享一些培训资源,老师之类的尽管有外来招聘的,但也都是总校负责培训,差也不会差到哪去,哪成想就剥离了。”亚平尽管已经对名校分校的教育资源有了一定的心理预期,但去年底物业贴出的一则消息让原本准备给儿子报名的亚平从头到尾浇了一盆冷水:其所在社区配套的芳草小学分校宣布与总校剥离,至此与总校不再有业务联系。

对于此次与总校剥离,芳草小学分校的负责人给出的解释是:实力具备,剥离后将与芳草地本部同级,更利于发展。然而在亚平等家长看来,没有了本部这块金字招牌的分校未来如何难以预期,更让自己当初付出重金购买的学区房没有了原本的价值。

值得一提的是,记者翻阅资料发现,近年来包括芳草小学、北京小学、人大附中、北京四中等教育资源成为了房地产项目引进的重点。据不完全统计显示,目前在建或已经入住的项目中,至少有7个楼盘宣布引进芳草小学分校,6个楼盘引进北京小学分校,而这部分分校的教育资源质量如何,业主就学有无保障难以确定。

事实上所谓的分校有三种:一种是干脆花钱买的牌子,业内叫加盟,这类分校只有校长等个别高层是接受过总部培训的,其余教师均为后期聘请;第二种则是真真正正的直营,与总部共享一切教育资源,双方老师定期轮岗,学生也有到总部就学的机会;第三种是干脆偷换概念,把附近楼盘的名校资源为我所用,房子卖完了再说规划审批有变动,都是教育部门的错。”一位不愿透露姓名的名校分校负责人告诉记者,以芳草小学和北京小学为例,尽管有数个分校,但真正直营的只有一两个,尽管直营与加盟之间在硬件条件上差别不大,但教师本身的经验与素质却是千差万别。

记者登录芳草小学本部网站首页也发现,除了早期大兴的两个分校之外,其余的所谓分校均不在本部的直接管辖内,分支机构也并没有提及上述项目的分校。

正是由于存在加盟与直营的区别,很多名校分校扩张过快,教育质量和师资条件无法保证,如果这些分校任由发展,会对总校品牌产生影响,很多名校这几年陆续宣布与分校脱离,芳草小学、世纪等4家分校便宣布与总校脱离关系。



开发商账本:价格多卖10%

对于出现开发商乐此不疲办名校分校的原因,中国教育科学研究院研究员储朝晖分析,这其中既有利益方面的驱使,也有教育资源不平衡的深层次原因。

“现在很多知名学校所办的分校有名无实,大多数都是由于功利性的驱动。”储朝晖表示,名校所办的分校都没有吸收到名校的实质内容。“以学校和开发商联手建设的分校为例,对学校而言,办分校是想赚取部分择校费,而建分校的费用则可能是由开发商支付,而开发商所提供的建学校的费用则是通过提高房价而获得,房价的费用最终会落实到购房者身上。”

“应该这么说,所有的商品房卖的都是配套,其中教育和交通又是最有噱头的。”一位曾代理多个“傍名校”楼盘的代理商向记者透露,开发商求卖贵、卖多,区县推升区域土地价值是楼盘傍名校成习惯的根本。根据其测算,同区域两个楼盘,一个配了名校一个没配,有名校的可以多卖10%-20%的量,总价也要贵10%左右。以该机构此前代理的房山长阳某项目为例,该项目在凭借知名小学、知名中学上涨至

1.7万元/平方米的同时,区域内同类型非学区房项目仅为1.4万元/平方米,除去项目本身1000元/平方米的精装修成本,两个项目单价差距仍然高达2000元/平方米。按照两个项目中90平方米的主力户型计算,引入所谓名校分校的房源单套贵出近20万元。

“地铁也是一个道理,行内的规矩就是通州、大兴主打地铁无缝对接,远郊区重点推名校分校。”这位代理商负责人坦言,卖房子多数会先造个概念再说,房子卖出去了,谁还管业主学校上不上得了。

正是由于资源稀缺而昂贵,名校本部周边寸土寸金,让名校“生蛋”即在新开发的社区引入分校,成为越来越多项目的主动选择。

来自21世纪不动产最新统计数据显示,目前北京在售商品房中,声称配有名校教育资源的占比超过50%,其中开发商自身引入的新教育资源超过10个楼盘。

不少开发商也坦言名校是其项目的一大卖点,不少业主都是看重北京小学的人学名额购买的。

区县算盘:攀升地价

除了开发商的逐利心理,基层政府部门的小算盘也不容小觑。

“很多开发商跟名校都是由地块所在的区域监管部门帮忙牵线,一方面可以平衡区域内原本就稀缺的教育资源,另一方面对于一些远郊区来说,更因此将无人问津的区域迅速炒火。”一位知情人士透露,上述情况主要发生在部分远郊区域及北京周边地区,以前鲜为人问津的京西南某区域为例,在政府部门搭桥引入教育资源及轨道交通资源前,该区域的平均房价在9000元/平方米左右,在联手品牌房企引入各类名校后,短短一年内由过去的无人问津摇身一变成为当年北京楼市最高的区域,多次出现日光盘,在住宅均价最高攀升至1.9万元/平方米的同时,土地出让也备受追捧。

事实上,同样的例子不单单发生在北京,以紧邻北京的燕郊为例,但凡该区域楼盘销售的时候“N年地铁连通北京”、“与首都共享资源”等都是标榜的内容。

解决之道:平衡教育资源

储朝晖指出,名校办分校的根本原因是由于现在教育资源不均衡,一些家长希望自己的子女接受优质的教育,而这种诉求却为开发商提供了“钻空子”的机会。“要解决这些问题,就需要我国从政策层面平衡教育资源,不要让政策仅仅向优质教育倾斜,更应该保障低层次办学的需求。”

储朝晖同时指出,在教育资源不均衡的背景下,“名校办分校”能在一定程度上平衡教育资源,但现实状况是,开发商等办起分校并没有完全发挥平衡教育资源的作用,反而由于监管的缺失,很多是挂着羊头卖狗肉。

“由于一些分校只是照抄母校操作模式,在办分校的过程中并没有考察自己所在地的生源质量,以及所采用的教学方式是否适合本地学生的自我发展,由此,一些开发商所办的学校也并不一定适合本地学生的自我发展。”按照储朝晖的理解,办学所办的学校只有控制在适度规模才能保证教学质量,以幼儿园为例,一个年级幼儿园通常以3个班为适宜规模,小学而言,一个年级最好不要超过5个班级,而对中学来讲,一个年级最好不要超过8个班。“如果名校办的分校超过这个规模,则其所办的分校很难受到控制,无论是在师资配置还是学校管理方面,这意味着,一些开发商所办的分校很难吸收到母校的精华,其教学质量很难得到保证。”

谁在推动农产品价格“逢节必涨”?

经历了2011年如同“过山车”般的物价波动后,在高CPI背景下迎来了龙年春节消费。今春“菜篮子”价格走势如何?春节作为食品价格波动最大的时期之一,“平价春节”离百姓期待有多远?

“菜篮子”动辄翻倍

三块钱一斤的青菜、五块钱一斤的芹菜、八块钱一斤的茄子……上海市发改委节日期间公布的“部分农贸市场主要蔬菜品种价格公布表”上,特意用红色字体标注了全市各菜市场中间价格“最贵”的产品。

数据显示,大年初三的菜价较之前一周几乎全线上涨,青菜、芹菜、菠菜、黄瓜、青椒和大白菜的涨幅都超过了20%,15种主要商品中仅有鸡蛋价格微幅回落。很多市民感到,要在家下厨请亲友吃饭,“菜篮子”并不轻。

在北京某事业单位工作的张小姐也感到春节菜价的“高涨”,她说,“初六逛超市买点菜,有机小排骨要37元一斤,原先30元不到。年前1元1斤左右的青菜卖到了3元,一时时令蔬菜甚至翻了好几倍”。

春节是中国最重要也是周期最长的节日,从小年至元宵节的20余天都是消费高峰,农产品价格上涨成为多年来的规律。加上大量从业人员回家过年,春节特别是至正月十五期间,“乏人卖菜”的现象不少。

价格备案,开设平价超市,扩大蔬菜种植面积,节前集中投放粮食蔬菜……在国家发改委等部门的要求下,江西、安徽、青海、宁夏、黑龙江、江苏等省区春节前提出,根据本地市场情况和调控需要,适时投放地方粮油储备,

确保成品粮油、蔬菜市场供应不断档、不脱销,保持粮油市场价格基本稳定。

然而,一些市民仍然反映,现在春节时段长,菜价涨幅大,一些普通家庭“吃紧”,困难家庭和低保人员则“吃不消”。

交通银行研究部高级经理唐建伟表示,由于生产周期、信息不对称、游资炒作等多种因素影响,在近十年的历史中,食品价格增速已多次呈大涨大落轮回,春节期间几乎是全年食品价格波动最大的时期之一。

多方因素致价格“异常波动”

究竟是哪些因素在推动农产品价格“春节必涨”?

“从经济学的规律看,特定时间价格的上涨,最直接的原因还是供需关系变化。春节期间,老百姓的需求出现了一定程度的井喷,大家都需要集中购买年货,其中就包括最基本的食品。”上海财经大学应用统计研究中心主任徐国祥表示。

供给方面来看,从菜市场的商贩到田间地头的农民,会回家过年。虽然像大型的超市、商场春节期间依然保持供应,但就整个市场的供给而言,还是比平时要少,供应不足进而传导给终端物价。

其次,季节因素影响,农副产品进入冬季原本就是进入了价格上升阶段。春节期间,我国不少地区遭遇雨雪和

低温天气,较高的蔬菜生产运营成本,对菜价形成支撑。

市场流通价格管理因素亦不容忽视。由于多数农副产品价格已经实行了市场化,国家只对粮食等少数重要的农产品实行指导价,定价权往往掌握在批发市场和农贸市场的销售商手中,在春节市场供不应求时,菜商联手抬高价格不足为奇。“哪怕蔬菜都卖到10元1斤,老百姓为了过节也得买。”

四是春节返乡习俗影响,导致短期内劳动力严重不足,人工成本突然提高,对物价影响大。华东师范大学国际关系与地区发展研究院研究员余南平说,从发达国家情况来看,虽然他们也有圣诞节等周期较长、消费集中的节日,但没有大范围的人员流动,而且基础商品尤其是食品供应基本都是成体系的,往往采用工厂化配送方式,且多为成品或半成品,节假日不会出现大幅物价波动。

反观国内,春节劳动力大范围流动的特殊现象导致人工成本上升;供应体系比较分散,并非集中管理方式,导致进货成本提高;加之一般农业员工在春节假期工作有三倍工资保障,大多依靠价格补偿来体现节日加班的价值,所以物价高涨。

农超对接还需加强

按照一般规律,节后价格会有一个回归常态的过程,但不能因此就放松对于平抑春节物价所采取的措施,更不

能因为整体价格涨幅回落,对节日的物价上涨掉以轻心。

专家认为,每年春节几乎都发生农副产品价格上涨的现象,而且零售环节比批发环节涨得更多、更离谱。究其原因,还是在于农产品直供城市的能力薄弱,系统不健全。

现在零售依赖农贸市场,而小商贩多数是外地人,春节大量摊位歇业,造成供不应求。因此,需要加强农副产品直供体系的建设。

江苏省大蒜行业协会副会长张传喜说,现在城市人口增长速度快,城市周边菜地减少的速度也快,仅靠城市周边农村供应农副产品已很难满足市场需求。而城市农贸市场与农村生产基地之间的联系比较松散,没有很好地解决“买难、卖难”的问题。农超对接、市场与生产基地对接的力度问题不能有效解决,菜价大幅波动还将发生。

记者在调查中了解到,为平抑物价,保障市民的“菜篮子”,一些地方加大开设平价商场的做法值得推广。广东今年计划将建成3000家,江苏去年也建成773家平价超市。这些“平价商店”、“平价超市”通过政府补贴、产销对接等方式降低农副产品价格,其销售价格普遍比周边市场价格低15%以上。

有关专家提出,要依托农业流通组织和农民专业合作社,建设农副产品平价商店,减少流通环节,有效稳定农产品售价。

据新华社电