

深读济南

9月份是开学季,省城的不少年轻业主因为小区里没有配套幼儿园,为孩子入学问题犯了愁。不少开发商“在小区里配套建设幼儿园”的承诺纷纷落空,让业主颇为无奈。记者调查发现,这背后交织着建设成本、产权归属、部门监管等多个问题。

本期策划 杨珂  
本版采写 陈伟  
本报记者 孟敏  
实习生 冯雨乔

关注变化中的城市

# 配套幼儿园咋千呼万唤 难露面

## 建园花费大、产权不明晰,一定程度上影响小区配套建设

◆孩子要入园了,小区幼儿园还没建

8月30日早8点半,家住经七路西口新世界阳光花园小区的李莉(化名)送刚3岁的女儿去槐荫区实验幼儿园,因为当时买房时,开发商承诺的小区幼儿园直到现在也没有建成。尽管槐荫区实验幼儿园离着李莉居住的小区只有2站地,但是每天接送孩子需要花费2个多小时。

“我是2006年入住小区的,买房时,房产销售人员明确表示,小区即将建成一座幼儿园,方便业主孩子上学。”李莉告诉记者,了解到这个情况后,尽管当时手头非常紧张,房子的价格也比较高,为了以后孩子入园方便,仍然咬牙交了房款。但是这一晃都5年过去了,开发商当时承诺的幼儿园至今仍然还没影。“开发商当时的承诺简直就是一种噱头,只是为早点将房子销售出去。”

家住伟东新都小区的张先生也表示,小区里建设幼儿园是他们当时在小区买房的重要考量因素之一,可如今幼儿园查无音信,“有种上当受骗的感觉。”

对于小区幼儿园为何迟迟未建,两个小区的开发商工作人员都

表示,目前规划配套的幼儿园建设已提上日程,争取尽早完工并投入使用。至于何时能够开工建设,何时可完工投入使用,相关人员均未予答复。

位于建设路的三箭如意苑小区,一座规模为6班制的幼儿园却早就成了“香饽饽”。自三年前成立后,该幼儿园每年因为招生规模限制,拒绝了很多家长入园申请。“我们一个班的名额是30人,整个幼儿园的容纳量不超过200人。”面对踊跃报名的家长,这个小区幼儿园的负责人感到很为难。

◆建幼儿园花费大,开发商难以盈利

作为行业内的资深业者,李辉对目前小区配建幼儿园的状况,有自己的亲身感受。

这两年,随着80后进入生育高峰期,幼儿园一天天火了起来,他多次想扩大办学规模,开连锁园。“可惜,看了不知道多少个小区,都找不到办幼儿园的地方,至今这个想法也没有实现。”在寻找的过程中,李辉发现省城大约一半的新建小区都没有配建幼儿园。

小区配建幼儿园,对

开发商而言,首先不是一桩“优质买卖”。李辉每年需要给三箭吉祥苑的开发商交纳45万元的租金。

“当年建这座幼儿园时,光土地出让金和后期建筑费用,幼儿园的建设成本就达到了3000万元。”按照现在的租金,他要租用接近70年,开发商才能收回建设成本。

建个幼儿园真有这么贵吗?党杨路和刘长山路交会处绿地国际花都的袁姓负责人介绍说,这个小区的建筑面积是160万平方米,按要求要建相应的教育配套设施,“如今我们在建的是一个18个班制的大幼儿园,每个班约30人,总的容纳量近600人,现在投资

了一亿多元,全部建成后成本要接近两亿元。”该负责人说。

“2013年给业主交房时,幼儿园会同步开放。”据这位袁姓负责人介绍,现在正在和两个民办幼儿园进行洽谈,从中选择一个办学条件、教学能力更好的幼儿园进行合作。

省城北部的一个楼盘的开发商也表示,小区配建的幼儿园,会在给业主交房时同步启用。“很多购房者选择房子时,很注重配套的教育设施。”一位王姓负责人说,幼儿园的建设成本还没有进行专门的统计,但可以肯定的是,建幼儿园花费巨大,根本不可能盈利。

◆产权不明晰,开发商建园难“变现”

开发商建了幼儿园,但是难以“变现”,也一定程度上打击了他们的积极性。

李辉的幼儿园是从开发商那里“低价”租来的,随着入园费的上涨,八年来他的收入也日渐增多,他不止一次地想过,要把幼儿园从开发商手里买下来。“青岛的一个朋友就从开发商那里买下了一座幼儿园。”李辉觉得,在济南应该也可以。可结果却和他想的不一樣。“开发商是想把幼儿园卖给我,但是即便我把幼儿园买下来,按照相关规定,也不能办理过户手续。”如今,李辉仍然从

开发商那里租用幼儿园。

他曾经问过很多开发商,绝大多数的开发商都想把幼儿园建成后卖给办幼儿园的一方,而不是像现在这样当“房东”,月月收房租。

“按照合同约定,幼儿园属于业主公用设施,开发商没有单独的房产证。”据法律事务科一位工作人员介绍说,即便是办幼儿园的人想买下来,也没办法办理产权。

记者从济南市住房保障和房产管理局法律事务科了解到,小区幼儿园的土地性质有两种:一种是政府划拨的,一种是土地出让的。如果是政府划拨的土地,就属于

公益事业用地,开发商不用交土地出让金,这种情况下是不允许进行商业买卖的。另一种情况,不同的城市有不同的规定。

“如果开发商建园,开发商不用交土地出让金,这种情况下是不允许进行商业买卖的。另一种情况,不同的城市有不同的规定。”

济南市的住房保障和房产管理局审核登记科的一位工作人员也建议说,不要从开发商手里购买幼儿园,购买后也不能进行抵押和交易,需要审慎考虑。

◆要进行事前监管,而不是事后补救

相关部门也意识到配建幼儿园的必要性。国家技术监督局与国家建设部联合发布《城市居住区规划设计规范》规定:“凡用地面积超过6000平方米的小区,应设置1所不少于12个班的小学;用地面积大于11000平方米的居住区,应设置1所不少于18个班中学,开发建设小区超过700户的必须配置相应的中小学校。”

既然国家有着明确规定,开发商为何对建设小区幼儿园的热情不高,而相关部门到底应该如何监管才能改善这种局面呢?在2011年的济南两会上,就如何改善新建小区幼儿园少的现状,历下区文东街道开元山庄居委会主任、人大代表李冲就提出过建议。李冲告诉记者,现在济南市普遍存在着新建小区幼儿园少的问题,关键在于开发商

的自律和相关部门的监管。相关部门一定要进行事前监管,而不是事后补救。

“比如,在开发商出售房子之前,相关监管部门可否检查一下幼儿园的建設情况,如果开发商允诺的相关教育配套设施都已建成,并可以投入使用了,相关部门再发放《商品房预售许可证》,这样就会极大地增加开发商不建幼儿园的违规成本,这样对开发商的监管可能会更加到位些。”李冲说。

山东师范大学学前教育系教授丁海东则认为,在当今社会上,公立幼儿园属于社会的稀缺资源,因为其公

立性质决定了它的设备、师资、场地等都是有保障的,但是如果民办幼儿园有着良好的办学理念,市民也完全可以考虑。“毕竟幼儿园的首要任务便是看管好孩子,为孩子提供一个健康快乐的场所,而不是发展孩子某方面的能力。”

丁海东介绍说,尽管济南市的幼儿园数量上还有缺口,但总量的问题是宏观性的,具体看来,更多的则是一种“结构的困窘”,是幼儿园的配建情况和民众聚集的区域不匹配。“就近入园是市民的心愿,如果要新建幼儿园的话,更多的应该考虑在人口密集区建设。”

走基层 转作风 改文风

大众报业集团新闻精品大系

▲济南某小区内的幼儿园,方便了周围居民孩子入园。 本报记者 王媛 摄

1731

1899

1938

2003

2008

2011

德国双立人携手山东银座商城拉开“280年·品质传奇”大戏

2011年银座商城双立人280年,这一国际顶级“双立人”品牌,于8月26日至9月6日在山东银座商城,演绎一场“280年·品质传奇”的大戏,令人叹为观止!

空前绝后,巨型TWIN“Olymp”大锅上的艺术再创作

为了纪念双立人280周年这个特殊的日子,双立人特别为家宴设计2天的时间,在2011年山东银座商城外广场,将2.5米的双立人TWIN“Olymp”大锅上,进行艺术创作,完成了独一无二的巨型当代艺术“作品”。

1927年德国双立人巴黎店经典重现

作为整个活动核心区域,山东银座商城外广场矗立了一个240㎡的双立人早期专卖店。这个外表古典的专卖店内部时尚无比,让人恍如置身1927年的双立人巴黎专卖店。

德国双立人倾献280年盛礼! 优惠多多 惊喜连连

活动时间及地点:8月26日-9月6日 山东银座商城外广场银座·六楼双立人专柜 0531-81916918

280周年纪念超值装

• INOX 01压力锅-70cm高压锅组合  
原价1138元  
优惠价1731元

• TWIN Polus 1.5L高压锅组合  
原价2071元  
优惠价2011元

• STAUB 25cm 煎锅组合  
+STAUB 方形烤盘1只  
优惠价2011元 原价1576元

齐鲁晚报生活日报

广告中心服务电话

广告中心客户部: 0531-82963188 8261657(文传)  
85196557 85196552  
85196150 85196158  
设计部:  
0531-85196177 85196155  
(E-mail: gonggong@vip.sina.com 85196232)  
财务部: 0531-85196569  
拓展部:  
0531-85196866(任主任)  
85196191 85196299  
85196126 85196137  
85196215  
省内代理部:  
0531-82608360 82963199  
85196280 85196186  
省外代理部:  
0531-82616688 82616800  
85196278  
经济专刊部:  
0531-82608362 85196050  
(任主任) 82921268  
85196166 85196055  
85196145 85196030  
医疗广告部:  
85196055 85196364  
85196360  
地方广告部:  
0531-82963143 85196188  
分类广告部:  
0531-85196199  
85196184(傅真)  
地址:济南市经十路16122号  
邮编:250014

恒大地产 香港联合交易所股票代码: 3333

千亩湖山 都市生态城

恒大四盘联动

中秋特大优惠

180m²四居室循众加推

阳光舒适美宅5006元/㎡起 送1500元/㎡豪装

最高优惠达18万/套

6重置业大礼包

前10名额外特别96折 一次性付款额外96折

迎中秋享额外98折 购房即送超值小家电

来访即可参加免费抽奖活动

老业主介绍成交,可免收一年物业管理费

五星级多功能会所,15000余平米全天候运动中心,尽享尊贵生活;★国际级双语幼儿园、小学、中学一站式教育配套;★10万平米欧陆风情商业街,创造足不出户的便捷生活;★清幽名园景观楼,大师级品牌打造成品住宅;★业主专享社区巴士,便捷连接社区与市区

恒大地产集团 济南 0531-87356666

恒大·北海银滩

不到一半的价 享三亚一样的海

即将震撼开盘

项目网址: http://nn.overseas.com.cn