

“中国第一教育大盘”起纠纷

“大盘 + 名校”模式亟待规范

新华社“新华视点”记者 张琴 王晓磊

因不满购房时开发商作出的子女入学承诺“走样”，被称为“中国第一教育大盘”的重庆“鲁能·星城”近千名业主自2月17日起多次与开发商发生纠纷。

有关专家认为，类似“鲁能·星城”这种“大盘+名校”的模式目前在全国比较普遍，应该是解决公共教育资源不足矛盾的一种有益探索。但如果不能从根本上规范和监督这种办学模式，“鲁能·星城”事件就很可能一再重演。

缘起：入学纠纷引发冲突

“鲁能·星城”因巨资引进重庆名校——重庆巴蜀中学、巴蜀小学入驻小区而被称为“中国第一教育大盘”，是2007年重庆楼盘销售前20强之一，目前住户约7万人。该楼盘购房合同中规定，业主子女可享受入学及费用优惠。

记者调查了解到，重庆市渝北区鲁能巴蜀小学现有业主就读子女300多人，这些孩子的家长在2月17日开学当日发现，新学期学费涨了，比重庆巴蜀小学本部要多交约1000元，而且学校出具的财务章也从“重庆市巴蜀小学”变为“重庆市渝北区鲁能巴蜀小学”，其办学性质为民办学校。

孩子就读鲁能巴蜀小学一年级的业主张女士说，该楼盘比附近同地段的楼盘价格每平方米要贵500元-800元，买这里的房子就是为了孩子能读正宗的巴蜀小学，但现在名

校变民校，孩子在升学等方面将不能享受同等待遇，而且学费还莫名其妙地涨了，这就是一种蓄意欺骗。为此，部分业主于17日与开发商发生纠纷。

鲁能巴蜀小学一位姓苏的学生家长告诉记者，他们是从璧山县进城的打工者，自己搞建筑，老婆做清洁钟点工，收入都不高，咬牙买下房子就是为了孩子能读个好学校，不让孩子像自己一样吃了没文化的亏，现在的结果他们很难接受。

双胞胎孩子的母亲廖女士情绪激动，哭着说：“我是下岗工人，老公是工薪阶层，东拼西凑借钱买房就是为了孩子读个好学校，现在被骗惨了！”

在“鲁能·星城”发生的冲突，成为一些网站的热门讨论话题。

焦点：开发商是否借名校欺蒙

在接受记者采访时，业主、学校和开发商各执一词。

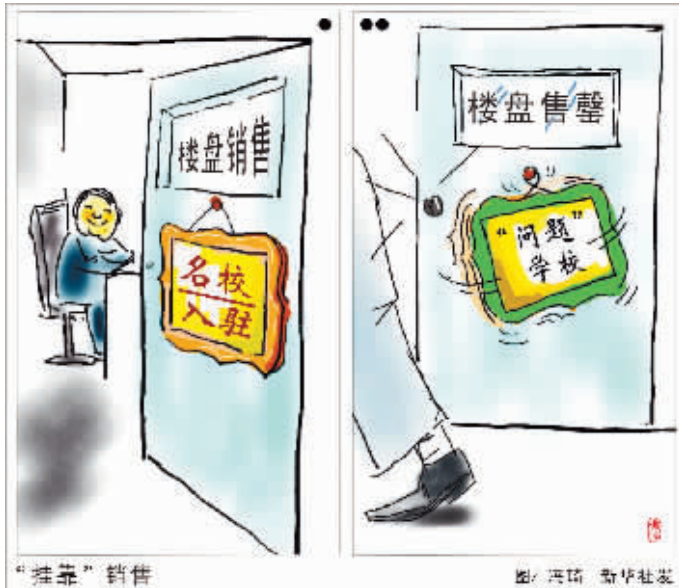
根据业主提供的“鲁能·星城”宣传资料，记者看到的确有“巴蜀名校本部落户，打造原汁原味金牌教育社区”、“拒绝贴牌、拒绝分校、拒绝挂靠，做重庆首家原汁原味大盘名校配套”、“全程名校5万元教育投资节省”等语句。购房合同中附件中具体内容为主业子女“可就读巴蜀小学高年级部或巴蜀小学本部(买受人可自由选择)，其捐助学费按学校当年对外公布费用的50%收取”。

业主、学生家长周女士说，学校办学许可证是2007年8月31日下发的，许可证上校名是鲁能巴蜀小学，9月秋季入学通知书和交纳捐助学费及学费等收据上的公章也都是重庆市巴蜀小学，直到这学期变成鲁能巴蜀小学，校方才承认是民办学校，这是蓄意哄骗业主。

鲁能巴蜀小学执行校长马宏接受记者采访时表示，学校和业主没有任何协议或合同关系，业主不满学校从巴蜀小学变成鲁能巴蜀小学与学校无关，因为那是开发商和业主的合同约定问题。

“要求把学校转为公办不太可能，因为学校不是由国家财政拨款的，根据民办教育法规定只能是民办学校。对于部分家长转到本部的要求，那就单个提出转学申请，我们按正规途径办，但300多个学生都转过去肯定接收不了。”马宏说。马宏强调，虽为民办，但学校管理层和师资都是由巴蜀小学负责，教育质量是有保障的，业主应该放心。

山东鲁能集团重庆鲁能开发(集团)有限公司营销中心推广主管段烁说，业主对合同条款有误解，巴蜀与鲁能联合办学合同约定，由鲁能投资，巴蜀全权负责日常管理经



“挂靠”销售

图/海阔 新华社发

营，鲁能不参与管理和利润分成，所以对学校收费、教学等都不过问也没有决定权。

针对业主的要求，鲁能公司负责人表示，他们很想解决好问题，但业主的学校转公办等要求不是开发商能解决的，只能尽力协调各方尽快明确答复业主。

反思：“大盘+名校”模式亟待规范

一位不愿意透露姓名的房地产业内人士对记者说，此次纠纷事件只不过是“大盘+名校”模式缺乏规范的一次爆发体现而已。重庆甚至全国目前更多楼盘是以租赁土地并在约定年限参与学校分配利润的合作模式推出“大盘+名校”，不仅在办学资金、生源问题、产权划分等方面存在矛盾隐患，而且这种“贴牌”、“挂靠”式教育的质量也很难得到保障。

西南政法大学民商法学院院长赵万一教授分析，一些学校借“大盘+名校”方式扩大规模，吸收生源，借此抬高房价和促进楼盘销售，而其中的许多问题却并未得到重视。首先是购房者的知情权未得到充分保障，

开发商在楼盘销售时往往模糊概念、夸张地借名校进行宣传，一般购房者很少想到调查相关资质证明；其次是一旦发生纠纷，购房者维权难度很大。开发商通常是口头承诺名校教育，即使写入合同也是在附件中，并且不会详细写明学校的性质、教育水平、办学期限等具体信息，因此发生纠纷就难以作为证据；最后，即便购房者收集证据维权“成功”，受伤的还是购房者，因为欺诈、信息披露不充分的结果是解除合同，这明显对购房者不利。

赵万一建议，从法律角度上，应该制订和监管类似开发商和学校联合办学的格式合同，例如合同中要明确写明学校性质、教育条件、办学期限等信息，保障购房者充分掌握信息；从教育行政部门来说，应该研究一下这种现象出现后如何加强管理，以便使得这种已经十分普遍的办学模式得以规范；从购房者自身来说，要在购买时了解和掌握情况，不要盲目相信开发商天花乱坠的广告宣传。



鲁能巴蜀小学(左)和重庆“鲁能·星城”小区一角

新疆公安部门查账三年未下结论致企业关门

2004年11月4日，新疆博尔塔拉蒙古自治州(以下简称博州)公安局称有人举报鸿运公司涉嫌偷税，查封搬走鸿运公司所有账本，并查封公司财务室和办公室。三年多没下结论，而鸿运公司因为营业执照拿不出来，逾期未年审被吊销。据地税局官员介绍，此事不合程序，应由地税局查，且期限最长不超过3个月。

一个企业家的非正常陨落

曾经生意非常红火的小营盘镇青歌礼度假村如今门庭冷落，门上的铁锁锈迹斑斑，硕大的舞池里散落着一地的酒瓶杂物，一片狼藉。

这个度假村隶属于博州鸿运公司，距离博乐市15公里，曾经是游人们的好去处。

“博州公安局以涉嫌偷税漏税查封了公司和账本，三年多没给我任何结论，公司不能正常营业，经济损失惨重……”昔日在博州响当当的农民企业家谢建平话语中透着无奈。

查税逾期致使企业关门？

2004年11月4日，鸿运公司会计倪萍突然接到博州公安局经侦科电话，称有人举报鸿运公司涉嫌偷税。当日，博州公安局经侦科将鸿运

公司的所有账本查封并搬走，同时查封公司财务室和办公室。

“从2004年11月初到2005年10月底，我被要求协助查账，查了将近1年，也没查出鸿运公司有偷税漏税行为。”倪萍苦笑说。

查账期间，因为没有账本，不能做年度审计报告，而营业执照也被公安局查封在办公室，公司营业执照不能正常年审，谢建平曾多次到公安局申请对公司账目进行年检审计，打开办公室拿营业执照，但一直没有获准。时任博乐市工商局局长巴特也与州公安局协商年审事宜，但公安局没有答复。2005年7月8日，鸿运公司因逾期未年审被依法吊销了营业执照。

“工商局局长就打个电话说说，也没发公函。”博州公安局法制科副科长董梅认为，行政管理和刑事侦查并不冲突，执照被吊销是因为工商局不负责任。

2005年年底，谢建平接到公安局通知，要求他把账本拿走。

“我让州公安局出个查账查税结论，可是他们坚决不给出。公司的营业执照吊销了，两个度假村也不能再经营了，这对我来说是灭顶之灾

……”谢建平眼里充满了泪水。

“按照规定，谁扣的账本，谁查的税，谁就应当出结论。”博州地税局稽查局局长周建民说。

查税结论3年未送达

至今，谢建平都没搞清楚，到底为什么查他们的税。

博州公安局经侦科副科长张万国说，2004年11月2日和11月5日，他们连续接到了博州地税局稽查局两张公函，公函称，鸿运公司和鑫鑫汽车修理厂涉嫌偷税，请求公安局协查，并于15日内给答复。

12月2日，公安局经侦科对鸿运公司进行立案侦查。

张万国说，鑫鑫汽车修理厂实际上也是谢建平的企业，但法人代表是其妹夫牛胜利，因为找不到人，所以没立案。

据博州地税局稽查局局长周建民介绍，按程序，如果发现企业偷税漏税，首先是由地税局下通知，要求企业补缴税款。如果企业拒不申报，由税务机关追缴并处以罚款，构成犯罪的，依法追究刑事责任，查税期限最长不超过3个月。

“公安局查税前，我们并没有收到税务稽查局的报税公函。”谢建平

说。

周建民说，不管企业是否构成偷税罪，查税部门都应该给当事人一个答复，如果委托移交到公安机关的，公安机关也应该给税务稽查部门一个书面回复，税务稽查部门要向当事人答复查税结果。当初税务稽查局为什么委托公安局查税他不大知情，但税务局没有接到公安局的任何回复。

2005年8月29日，博州公安局作出撤案决定，认定鸿运公司不构成偷税罪。

但是，无论是周建民还是谢建平，都不知道公安局的撤案决定。直到《北京青年报》记者2008年2月14日第二次到博州公安局时，在记者的一再要求下公安局才向记者出示了这份夹在档案卷宗中的撤案通知书。

记者在撤案通知书上看到，经办人于2005年8月31日连续拨打了当事人谢建平和其妻子的两部固定电话，但没人接听，所以无法送达，落款日期是2007年7月某日。

事实上，博州公安局2005年6月10日给州人大常委会答复函中称，鸿运公司有40多万元的收入未

入账，案件正在进一步调查中。即使是在2005年9月1日州人大常委会召开的协调会上，公安局也没有提及这份撤案通知。

张万国说，按照规定，公安机关如果没有立案，要给报案人一个不予立案通知。如果撤案，也要给当事人送达撤案决定。“我们给他打过好多次电话，一直找不到他，无法送达。”而博州公安局法制科副科长董梅则认为，案件撤销并不需要通知当事人。

直到2008年2月15日，谢建平才从前来采访的记者处知道了这份撤案通知书。

行政执法权力要严格监督

新疆维吾尔自治区党校行政法学部一位教授说，国家出台了一个又一个相关政策，遗憾的是，很多党政机关、行政执法机关是有政策，下有对策，致使国家政策成为一纸空文，这种情况值得深思。

“从约束权力、保护公民权利的角度而言，将来应该是‘官告民’，而不是‘民告官’。任何权力，尤其是行政执法权的行使，都必须受到严格的监督和制约，否则就可能被滥用，甚至产生腐败。”他说。(李润文)