# 浅析楼盘开发中的优质教育配套问题

来源：网络 作者：繁花落寂 更新时间：2024-01-16

*内容 摘要：近年来我国楼盘开发纷纷寻求与优质 教育 的配套开发，这种模式符合各方面的利益，受到 社会 的普遍推崇。但是教育和地产属于两个不同的领域，其目的和 规律 都各不相同，因此，需要积极引导和规范这种合作模式，使楼盘开发与优质教育既能相...*

内容 摘要：近年来我国楼盘开发纷纷寻求与优质 教育 的配套开发，这种模式符合各方面的利益，受到 社会 的普遍推崇。但是教育和地产属于两个不同的领域，其目的和 规律 都各不相同，因此，需要积极引导和规范这种合作模式，使楼盘开发与优质教育既能相互配合，又能各自独立健康的 发展 。

关键词：优质教育 楼盘开发 教育地产 合作模式

近年来，我国房地产业纷纷寻求与优质教育的配套开发，这种优质教育与楼盘开发配套的形式被业界称之为“名校+名盘”的教育地产模式。楼盘开发与优质教育的牵手确实符合了开发商、消费者和名校几方面的利益，这种多赢的局面 自然 造成了教育地产的兴旺，因而众多房地产开发商都在寻求与优质学校的联姻。尽管这种合作模式有其积极之处，但教育和地产各有其自身的规律。地产的头等大事应是建筑质量，教育的关键应是提高教育教学质量，况且开发商配套优质教育的目的是为了销售楼盘，而名校的公办性质决定了办学应坚持公益性原则，如果这种合作模式不加以规范和引导，势必会出现愿望与现实背道而驰的局面。本文主要针对楼盘开发与优质教育合作的教育地产模式，就笔者的一些 分析 和看法与大家交流。

优质教育与楼盘开发配套的原由及其现状分析

（一）优质教育与楼盘开发配套的原由

随着 中国 房地产业的发展，不少购房者在买房时首先考虑的是孩子的教育 问题 ，为了让孩子有个理想的 学习 环境，不惜花重金买房，以方便孩子就近上学。一些精明的开发商正是瞄准了家长的心态，大打教育牌，游说中小学名校与其楼盘开发配套合作。正是这种庞大的市场需求促成了教育与地产的联姻，催生了教育地产。

这种“名盘+名校”的房地产模式，预示着人们对居住条件的高层次追求，符合人们心理需求层次逐步提高的实际。这种模式不仅满足了购房者对人文居所的愿望，尤其是实现了业主家庭子女接受优质教育的愿望，同时也满足了开发商借此提升楼盘档次，以赚更多的利润。经过多年的实践，笔者 总结 教育地产模式的目的主要在于：完善楼盘教育配套，方便业主子女就读，从而增加楼盘附加值。如果开发商不考虑教育配套，既不符合政府对教育配套的要求，也不利于顺利销售楼盘， 影响 企业 发展。在重庆，凡是已经与名校联姻的楼盘一路销售势头旺盛，主要原因是名校成了楼盘吸引购房者的最大卖点。因此，众多大型房地产项目无不希望借助这种理念开发楼盘，但是，开发商投资办学也会遇到学校在运转、生源、收费等多方面的问题，需要对此进行全面的反思和专门的 研究 。

（二）优质教育与楼盘开发配套的现状分析

楼盘与名校“联姻”主要有公办民助、民办公助、国有民办、国有民办公助等不同性质，而“联姻”的形式也是各不相同， 目前 主要有这样几种形式：开发商把学校建在自己的小区里，开发商出地出钱兴建校舍、购买和维护设备设施，而名校则主要出品牌、出师资，负责日常教育教学管理，教学和人事权不受开发商干涉。这种模式对开发商的实力、信誉和联姻学校的美誉度、师资力量等要求较高，并且常常是按合约利润分成；力邀名校到楼盘开设分校，即将小学、初高中或者某一年级放在楼盘内。这也是开发商尽义务为开发楼盘配套修建学校，建好学校后交给当地教育主管部门，由教育主管部门引入名校教育资源，开发商不再染指；就近模式，即楼盘建在名校附近以吸引人居。这种模式的教育配套由政府提供，楼盘占据“与名校比邻”、“家有芳邻”的稀缺地段优势，由于各项设施配置齐备，且教育收费较为便宜，因而受到学生家长的一致追捧，这也是笔者最为认可的模式；开发商直接拿钱向名校买业主子女就读资格，即楼盘对学校经费支持，学校对楼盘教育配套支持。这是一种双方粗放型的楼盘与名校的联动模式，业主的子女可以在指定合作学校就读；学校和开发商对现有教育资源进行重组；开发商自建学校自我经营，贴名校牌。

这种优质教育参与楼盘开发的做法，被认为是创造了开发商、政府、教育界、业主及子女“多赢”的局面，开发商通过教育配套使楼盘易于销售；政府不用花钱而拥有一流的教育硬件设施，缓解了教育经费不足；业主子女能享受到更多的名校优质教育资源，为其前途做好了铺垫；而学校通过此举则可创造利润。因此，以“名盘+名校”的教育地产模式一时间受到了社会的广泛赞誉。实际上，房地产商开发教育地产，凸现居住的人文特征，不仅对地产企业的文化营造和品牌价值提升有较大的推动作用，而且建设学校也并非概念炒和托市借词，不少开发商在学校建设上确实花了许多心思。对楼盘开发中的教育配套应持积极的肯定态度，但目前众多的配套模式也是争论不断、褒贬不一，尤其是“名盘+名校”的模式争论最多，问题最为突出，这就需要我们充分反思优质教育与楼盘开发配套的种种问题。

优质 教育 与楼盘开发配套的突出 问题 及改进建议

（一）教育地产开发模式的主要问题

从开发商来看，争取教育配套的真正目的并不在教育，意在提升楼盘的附加值和档次。尽管众多开发商搞教育配套并非托市借词，但小区里需要接受中小学教育的孩子数量有限，多年以后业主们会逐渐脱离这个教育体系，到时生源从哪里来？有些小规模的楼盘也搞教育配套，资金与生源问题就更加突出。甚至个别开发商为了让房子好卖，随意许诺建学校，到时学校没建成，引发业主和开发商产生矛盾。有的开发商学校没办好，小区里的孩子都尽量到其它学校上学，这显然也 影响 了开发商房子的销售。此外 目前 许多配套学校的建设标准较高，收费的问题尤为突出。

从业主来看，出于对孩子教育的考虑，普遍看好有优质教育参与的楼盘，如果有两个类似的楼盘，学校的因素就举足轻重。许多楼盘不只是关注房子本身，同时关注人文居住、教育环境等因素，这对于业主非常有益。但是，现实中“名盘+名校”的配套学校收费过高，作为大多数工薪阶层的业主来讲承受不起，只能“望名校而兴叹”。

从优质学校来看，名校的心态最乐观，把办学当成是品牌输出，既不用花钱投入，又有一定生源，学校的风险很小。但是，学校品牌是几代人努力和长期积淀的结果，还离不开优秀生源的保障，仅靠移植名校的品牌，教育质量难有保障，因为孩子的成长，除了学校的条件和氛围之外，与孩子自身的智力、接受能力和家庭教育等也不无关系。用教育带动地产，以地产张扬教育，有助于社区的文化建设，但必须充分注意的是，“名校”原本属于全民所有的公共教育资源，参与楼盘开发而赢得 经济 利益，有悖于公办学校的公益性原则， “名盘”的业主靠金钱拥有“名校”资源，这就存在不公平之嫌，因此许多地方政府不再审批“名盘+名校”的合作模式。

（二）对优质教育与楼盘开发配套的改进建议

从以上 分析 可知，对教育地产概念需要理性看待，楼盘开发没有教育配套不行，但地产与教育各有其自身的 规律 ，决不是孩子只要进了这种“名盘名校”，就一定能考上名牌大学，就一定能成大器，这需要改进我们对该问题的诸多认识。首先，政府要关注或参与楼盘开发规划。虽然开发商有义务配套建学校，但教育毕竟主要属于 社会 公共物品，楼盘配套的义务教育也应由政府来负担，不能把费用转嫁给业主身上，政府参与配套学校的建设，可以更有效地规划学校，有助于学校的长远 发展 。其次，开发商无论是否允许与名校合作，都必须要有配套学校，作为对“名盘+名校”的改进方式，所建配套学校必须考虑校址、规模、生源和教学质量等问题，而且应主要采用义务教育就近入学方式，这也比较符合学生公平发展的原则，把楼盘建在学校（包括名校）附近是一种值得称道的模式，能够在楼盘附近扶持一所薄弱学校更应该鼓励，单独建一所学校则需要慎重。再次，名校虽即使不与“名盘”合办分校或与房地产开发商合作办学，还是应该关注楼盘开发中的教育配套问题，既可以为政府提供建议，也可以用公共资源的优质教育去扶持其它薄弱学校，还可以在政策限度内帮助解决业主子女的教育问题。

参考 文献 ： 2.张利娟.教育地产微笑着走来[J].重庆建筑，202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！