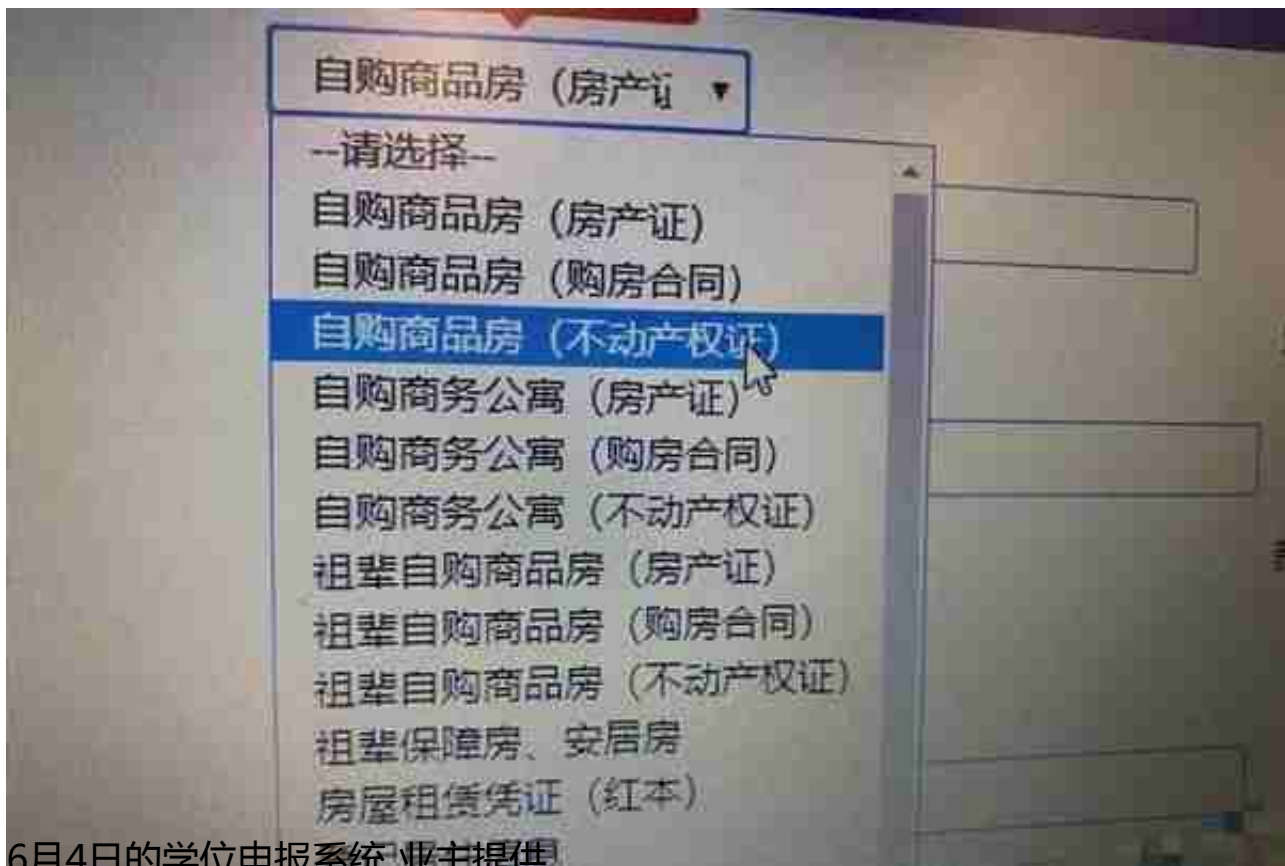


每经记者：甄素静 陈梦妤 每经编辑：陈梦妤

6月4日下午（距离截止日前1天），深圳高级中学南校区（下称深高南）学位降级风波中的的报名家长与香蜜湖街道办、福田教育局进行了最后一次座谈，会上宣读了福田教育局给深高南的回函，称根据国土部门认定，泰安轩、泰康轩、竹园小区类型为一类，其他小区（安华小区、杭钢大厦、中国有色大厦、泰然公寓、财富广场）为三类。

这是目前的最终结果。

《每日经济新闻》记者获悉，财富广场27位报名家长中，只有1位按三类标准重新提交了材料信息。





红本在手 满5不唯一 看房方便

财富广场·香蜜湖

1室1厅 | 48.85平米 | 西北 | 北 | 其他 | 高楼层(共30层) | 2003年建 | 塔楼

1人关注 / 31天以前发布

600万

单价122825元/平米

财富广场地铁物业，买它需要购房资格。

财富广场·香蜜湖

1室0厅 | 47.8平米 | 东南 | 南楼 | 低楼层(共30层) | 2003年建 | 高楼层

26人关注 / 1个月以前发布

600万

单价125524元/平米

财富广场挂牌价 信息来源：链家

实探均价10万/平的老旧单身公寓

6月6日，《每日经济新闻》记者实地探访了卷入学位降级风波的小区。

近两年，深圳教育资源紧张，在学位申请的资格审核阶段就已经开始“查实际居住”，尤其是今年。

福田、南山、罗湖、坪山、光明、龙华6区发布明确通知，申请学位需要实际居住，同时会有工作人员上门核查实际居住，核查发现未实际居住的，将采取取消申请资格等措施，这在某种程度上堵住了部分家长靠“买租赁”申请学位的非正常途径。与此同时，深圳早年的名校学位房不少土地属性不是很明确，有众多“历史遗留问题”，因此福田这样的结果，也让其他区买下类似房产的业主开始担心。

《每日经济新闻》记者在采访中获悉，今年早些时候，曾有部分家长向深高方面投诉，这些家长，是“购买正式住宅商品房，花了1000多万的那些人”，由于担心分数不够，因此早早跟教育局提出，应该优先招收住宅商品房的，而那些二三十平方米单身公寓不属于住宅商品房。

深高方面向福田区教育局提出询问，得到的答复是，暂时按照三类的标准对这些小区进行招生。

而中介小朱的介绍，也在某种程度上印证了部分网友的猜测和实际居住政策的实施：深高南学位有限，片区内有更符合申请学位的社区，用地性质为一般住宅用地，房屋类型为住宅，且有实际居住。



被降级的小区 每经记者 甄素静 摄

这其实与车公庙片区早期规划有关。《深圳市福田区分区规划（1998~2010）》文件显示，车公庙曾规划成工业区，早期，深圳的城市规划严格区分工业区、商业区和居住区，后来对部分土地用途进行了更改，建起类似职工宿舍等连片的居住功能区。

小朱的介绍也与之相互印证，泰然公寓之前房产证上的房产用途是住宅用地，但2004年的房产证上则变成了工业用地，用途变成了单身宿舍。这之后业主们仍能锁定深高南学位，直到今年学位降级事件爆发。他所在的群，每天还有人讨论可行办法，继续申诉。

降学位当日即挂牌、个别房源降价60万急售

除了以宿舍呈现的泰然公寓，有色大厦、财富广场等目前有大量公司入驻外，安华小区则保留着它工业区的大部分样貌。

法定图则上，财富广场显示是“C5”，商业性办公用地；有色大厦、杭钢大厦，法定图则上显示是“C2”，商业性办公用地；安华小区显示土地是“M1”，一类工业用地。

降级事件发生前，奔着深高南学位买入这些物业的家长不在少数。现在，财富广场还位列在香港湖片区热搜小区榜第一名，泰康轩则是车公庙成交小区榜TOP2。诸葛找房数据显示，财富广场、泰然公寓90天内成交均为16套。

杨城介绍说，学位降级事件发生后，小区成交少了，但挂盘房源和价格均未出现大的变动。目前财富广场在售房源53套、泰然公寓在售房源为40套。

《每日经济新闻》记者留意到，就在9天前，也就是事件爆发当天，财富广场便新上了1套房源，报价600万元，单价超过12万元/平方米。



被降级的小区 每经记者 甄素静 摄

距截止期不到6小时被告知“初审不通过”

我们回顾一下这件事的始末。

5月26日~29日18时，是深圳市福田区小升初报名信息初次审核时间，但5月29日中午时分，韦泉收到了深圳高级中学发来的“初审不通过”信息反馈。

韦泉瞬间懵了，他觉得自己不能接受这个事实。花重金买的学区房，临信息审核截

止期前几个小时，突然被告知孩子不能上重点学校了？

韦泉所在的小区便是财富广场，与他有类似遭遇的还有上述泰安轩、泰康轩、竹园小区、安华小区、杭钢大厦、中国有色大厦、泰然公寓这7个小区的业主。

反馈中的“不通过”，是指深高小升初初审未通过这8个楼盘业主提交的信息，原因是它们不具备第一类生源要求具备住宅用途商品房的条件，无法出示住宅用途商品房相关证明。这8个小区由第一类（80分）降至第三类（70分）。

而过去20多年甚至更长时间，这些楼盘的积分标准是没有变的，是按一类生源计算的，这也是韦泉去年重金在此置业的唯一因素。

根据多位业主的描述，6月1日下午，8个小区的业主集体来到福田区教育局门口，希望能得到明确回应。后来每个小区派了5位代表进去谈判，这一轮的结果是，泰安轩、泰康轩和竹园小区的土地性质是住宅，可以通过审核，也就是这些业主的孩子依然可以如愿就读深高南。但其余5个小区由于土地性质存瑕疵，附带有商业或工业用地，教育局没有明确回复可以顺利通过审核。

当日晚间，部分业主和深度焦虑的家长在福田区教育局门口久久不愿离去。

只有1位家长按三类重新填报了信息

6月2日，包括韦泉在内的5个小区业主代表再次来到福田区教育局，教育局局长主持会议并答疑，国土局负责人参与会议并解释了关于商住地的教育匹配建议。

据《每日经济新闻》记者收到的谈判视频片段，主要观点是这样的：第一，单身公寓是不配备学位的，这里的单身公寓指的是在工业用地、商业用地、办公用地、混合用地上建设的单身公寓、单身宿舍；第二，住宅用地的单身公寓是配备学位的，所以泰安轩、泰康轩、竹园小区就顺利通过审核了；第三，若无其他居住房产，为保障适龄儿童受教育的权利，建议教育局对其学位需求进行统筹，尽量安排就近入学。

但非住宅用地的，教育局方面一直没有给一个准确的回复。韦泉的描述是，“教育局的人后来说不清楚”，这在现场视频中也得到了印证。

韦泉表示，福田区教育局方面在会上称依据福田规划局复函，认定涉及的几个小区非住宅商品房，不符合一类积分条件。但业主们向福田规划局要求查看该认定函件时，该局表示从未对此出具过任何认定材料。

“我们业主自己去规划局申请给出小区土地和房屋用途的认定，目前只是受理了，但表示要7月31日才给结果。在国土部门尚未公开对有疑问的房产类型出具相关说明的情况下，教育局单方面取消了这些学位房一类入学的资格，被划入三类。问题的表象是学位紧张，今年招生630个，但去年已经超过1000人报名。如果按买房时间算积分的话，一定有一些学生被分流。”

6月5日，韦泉又收到了一条信息，内容是“根据核查的相关房产土地用途及房屋用途情况，认定您的房产入学申请积分按特殊房产标准计算”，而提交材料的截止日期也是6月5日。也就是说，这5个小区的房子，依旧按第三类标准计算。

对于这样的情况，韦泉和财富广场的业主，以及其他4个申诉未成功小区的业主是不服的。

韦泉向《每日经济新闻》记者表示，现在核心点是教育局通过土地性质、房屋性质来判断是不是住宅。其中房屋用途我们这8个小区都是单身公寓为主，这点教育局明确了，根绝规划局的认定是居住用的，没有疑问。我们小区是1999年盖的，原始土地性质是商住混合用地，即C1+R3（C指商业，R指住宅，英文简称），按照《深圳市建筑物规划标准》是指住宅大于商业的建筑。虽然根据2009年深圳市公布的农科中心法定图则，2004年这个地块被重新规划为商业C类，但文件同时也说明了保留历史原状。

财富广场的业主们认为，土地性质和房屋用途这两点，均没有疑问。

有业主坦言，“明明知道这个地方学位不够，为什么新建的小区不配学校，要把我们踢出去，要来抢我们的资源？”

“我们的房子从住宅变成特殊房产，如果单身公寓不属于住宅，为何限购限贷，并且还可以申请公积金贷款？”

6月7日，《每日经济新闻》记者获悉，财富广场27位报名家长，仅有1位重新填报，其他家长均未重新按三类选择。

每日经济新闻