



## 一周热评

# 后来的我们,和湾区一起奋斗向前冲

本刊评论员

毋庸置疑,粤港澳大湾区是巨大利好,会让城市价值升级,也会让土地升值。但是,这个机遇属于更多的人群。这是所有粤港澳大湾区城市群共同的梦,更是每一个怀揣着梦想的年轻人可以去畅想的梦。

每个生命,看似渺小,却也是宏大的叙事。因为我们正行走于一个宏大的时代,只要有梦,我们可以选择与城市一起成长,我们的脚步可以走得更远。再宏大的城市规划,都要落到每一个人的身上。本周,“粤港澳大湾区”成为大热话题。从2010年“大湾区”概念的提出,至今已过去8年,今年将有执行落地细则的出台,坊间更有传闻,最快本月底会有进一步的

消息。从当前紧锣密鼓的铺排中可以看到,这一个地理交织、资源共享、生机勃勃的黄金大湾区,更大的产能、更大的潜力、更大的辐射力、更大的梦想空间呼之欲出。这是一个未来渴望成为全球经济总量最大的“黄金大湾区”,我们相信,这个巨大的利好,对所有的湾区城市群来说,将更具普惠性。因为这不可能是一个以“炒房客”为先锋、被房价鸡血所透支、唯有房地产一枝独秀的利好。从政策导向上,我们可以很明显地看到,从一年多前的雄安新区大计,到前不久的海南自贸岛利好,政策之手都在坚决地拦截炒房行为与炒作资金。目前,雄安已原则上不建高楼大厦,严禁大规模房地产开发;海南更是下决心放弃房地产主业,不重蹈2010年国际旅游岛的房地产泡沫炒作路径。由此可见,对于任何想要从大利好中“吸血”的炒房行为,从政策导向来说,都是不被允许的。对于任何想要从大利好中“投机炒作”的炒房资

金,也会被套死在池子里。从目前大湾区主要城市群的政策铺垫来看,坚持“房住不炒”的号召,果断修复一切可能导致炒房冲动的BUG(意指漏洞),正在成为各地政府的自觉行动。毋庸置疑,粤港澳大湾区是巨大利好,会让城市价值升级,也会让土地升值。但是,这个机遇属于更多的行业,也属于更多的人群。这是所有粤港澳大湾区城市群共同的梦,更是每一个怀揣着梦想的年轻人可以去畅想的梦。据去年年底大湾区于香港的推介会上所透露的数据,目前整个大湾区有6500万人口,未来将增至1亿人口。也就是说,未来大湾区核心城市将成为人口吸纳力非常强的城市。这对每一个渴望实现梦想的年轻人来说,很有必要搞懂以下两个问题:第一、人口流入意味着城市竞争力指数,你的脚步要往哪里走?哪个城市的房子值得你购买,你要心中有数;第二、这也意味着这些城市目前的进入门槛相对容易,当未

来“坑”被填满之后,你再去“上车”,安家、置业的难度会增加,所以,现在,你的脚步要坚定。这是一个万物生长、百业共生的大时代,是能给予年轻人更多机会与梦想空间的大时代。如今,很多城市都推出吸引人才的政策,对年轻人抛出橄榄枝,这是大家公平竞争的机会。对年轻人来说,时代越大,行走的半径也越大。这时的你,迈出怎样的第一步,将决定“后来的我们”,是否有更好的生活,是否还能做更美好的梦。(执笔/詹青)

## 微信点兵 APP



误会太深啦!原来你是这样的花都楼市!

What? 地铁通车后,花都二手楼价反而不涨了?

让“后来的我们”选择与城市一起成长,和粤港澳大湾区一起奋斗向前冲!

别错过! 广钢新城还有实用型两房三房新货!

下载APP“羊城派”(可扫描版上二维码,或在各大应用商店直接搜索下载“羊城派”),买楼帮频道滚动实时播报广州楼市资讯。

读者有任何关于楼市、家居问题,欢迎在“家肥屋润”微信(ID:yangchengwan-baoloushizhoukan),可扫描版上二维码)后台留言,专业楼记、楼市家居专家、法律顾问、设计师都是你的军师!(冯茵)

《羊城晚报·楼市周刊》  
本周策划  
广州楼市  
你对花都的误会是不是太深?  
置业版图的灯下黑

采访一下:你对花都楼市印象怎样?

- 远!
- 房价便宜!
- 不适合自住吧!
- 一看就知道,又是一个“灯下黑”。

文/图 羊城晚报记者 詹青



从地铁花都广场站到白云新城的嘉禾望岗站,约需32分钟

## 你对花都的误会是不是太深? 置业版图的灯下黑

### 误会1 花都离中心区很远

“远”是阻止购房者前往置业的一个重要原因。如果楼盘所处地段不在可接受的极限通勤距离之内,那么是不会被购房者列入考虑范围的。滴滴出行曾经公布了一个“出行半径”排行榜,其以“出行半径”的定义是:以市中心为原点,绝大多数(超过90%)的出行起点或终点都分布在此以半径的圆圈之内。数据显示,北京的“城市半径”是31.7公里,居全国第一,其次是上海(30.8公里)、深圳(30.5公里)、佛山(30.3公里)、广州(29.8公里)。区域经济与城市研究者孙不熟认为,无论是在北上广深哪里买房,30公里都是一个极为重要的数字。换算成时间,大致为45分钟的车程。问题来了:在广州30公里的半径范围内,有哪些楼市热门板块入围?从东南西北四个方向来看——

往东,有增城新塘等板块;往北,有花都区府、汽车城等板块;往西,进入佛山狮山东一带;往南,除了佛山北滘之外,南沙大部分地区也在其列。

最近,羊城晚报记者从天河体育中心出发,选取广州楼市中近期最热的三个地点,进行了一次公共交通的实测。

往北:坐地铁3号线、9号线,到达花都区政府板块的花都广场站,耗时50分钟,车票8元;

往东:坐地铁3号线、5号线、13号线,到达增城新塘站,耗时53分钟,车票8元;

往南:坐地铁3号线、8号线、4号线,到达南沙黄阁站,耗时52分钟,票价9元。

所以,花都其实并没有想象中那么远。在地铁9号线打通了花都交通的“任督两脉”后,从花都区政府板块到市中心的通勤时间大大缩短。

### 误会2 花都盘不适合自住

从“远”这个定义延伸出来的第二个概念就是——花都楼盘不适合自住。因为“远”往往等同于“荒凉”、“配套不到位”。

这又是一个很大的误会。打开百度热力图,我们可以很清楚地看到,花都楼市有一个很大的优势就是——聚,虽然总面积不小,但建成区相当集中。

一方面,花都几乎所有的资源——机场、北站等交通枢纽,汽车城、皮具城、空港经济区等产业中心,都在花都区政府板块10公里半径范围内;另一方面,除了拥有独特环境资源的东部九龙湖板块和西部三坑水库板块,花都大部分楼盘也都在这个范围之内,面积跟海珠区差不多。这两个特点,让花都楼市有着非常强的内聚效应。

如果你到花都区政府板块走一走,你会发现其生活舒适度并不亚于老城区。从新华老城的基础延伸出去,新区的道路、基础建设十分亮眼,三甲医院、省一级学校、地铁、公园齐

▲地铁9号线巨幅形象广告——“9要来了”

▲在建的花都CBD中轴轴尚未成型,但可以看出,这是一个既充满生活氛围、又有新区活力的板块。

至于很多自住客关注的教育问题,在这个板块也不缺。花都新华四小、新华五小、骏威小学、棠树小学,花都区秀全中学、花都区邝维煜纪念中学和花都区黄冈中学都是知名度高的学校。

所以,人们对花都“郊区”、“配套不到位”的印象,更多是由于历史原因,是早期郊区大盘给市场留下的观感。

和番禺一样,花都有些楼盘也是上世纪大盘时代的产物,但是番禺得益于华南板块的崛起,让众多大盘风生水起,花都的大盘却缺少一个“华南时代”来拉动,知名度自然无法与番禺的大盘相媲美。(下转A24)

# 无缝对接广州国际创新城 + 4所广铁一中落户

### 亚运城名校集中吸引全广州目光

近日,广州公办小学已网上报名,家长们最关注的还是优质教育资源集中的越秀吗?其实,近两年番禺区的教育实力有很大提升,大量引进名校办学,如广铁一中等,同时积极扩张师资力量,教职工人数增长率远超全市平均水平。可以说,番禺是仅次于越秀,名校资源最为丰富的区域之一。从番禺教育资源分布来看,亚运城板块是区内优质名校至集中的板块,且周边配套成熟,其学位房具有较高的性价比。

### 与大学为邻与智慧为邻 遇见城市“最强大脑”

优质名校为何集中亚运城板块?一是因为区域内标杆大盘亚运城自带光环出生,经过多年开发后配套趋于成熟,二是因为亚运城无缝对接广州国际创新城,而规划中大学城大型住宅小区较稀缺,自然亚运城就承接了其百万精英人口的居住需求,相关教育配套亦需要完善。

作为广州国际创新城重要组成部分的广州大学城,聚集了中山大学、华南理工大学等12所高校、20多万师生、院士、博导等高层次人才1300多名,国家重点学科44个、国家重点实验室7个、省部级重点实验室77个。今年3月,华南理工大学广州国际校区又落户在思科(广州)智慧城旁,未来将有美国罗格斯大学、加州大学圣塔芭芭拉分校等10余所高端国际学院入驻,助力番禺打造城市“最强大脑”和“人才高地”。南岸的三大校区,与北岸的12所高校隔江相望,广东智核再度扩容。

位于地铁4号线海傍站旁的亚运城,2站地铁就可到达正在崛起的思科城,与大学城为邻与智慧城为邻,赋予亚运城智慧心灵优雅气质。

### 至诚内修 大手笔引进4所广铁一中

“最是书香能致远”,亚运城为打造教育资源优势,大手笔引进了四所广铁一中,包括已经开学的1所高中和1所初中以及即将投入使用的“番禺广铁一中天成中学”和“广铁一中初中部(天峯校区)”。今年初,“天成”组团配套的小学初中相继建成,其中番禺广铁一中天成中学,于今年秋季开始招收初中一年级(暂不开其他年级),招生规模为6个班。还有一所落实的广铁一中是广铁一中初中部(天峯校区),目前正在建,预计今年年底建成。

亚运城规划18所学校,包括8所幼儿园、5所小学、3所初中、2所高中。目前已有7所学校投入使用,另外,番禺广铁一中天成中学今年秋季开始招生,天成小学预计今年也将投入使用。

更值得一提的是,亚运城“天峯”组团的配套学校规划增加2所幼儿园、1所初中和1所高中。教学规模方面,幼儿园分别是18班和22班,规划配备游泳池(含戏水池);高中预计30班,规划含教学楼、宿舍楼、体育馆,从幼儿园可以一直读到中学,不用每隔几年就要为孩子读书搬家。据项目销售人员介绍,这个教育资源优势吸引了不少大学教师、医生和居民前来亚运城置业。

400米一所幼儿园、500米一所小学、700米一所中学,0-18岁的全龄教育资源密度堪比老东山!孩子就在家门口从幼儿园可以一直读到中学,不用每隔几年就要为孩子读书搬家。据项目销售人员介绍,这个教育资源优势吸引了不少大学教师、医生和居民前来亚运城置业。



校周边盘单价上涨5000—12000元,普遍高于其他各区。相对于普通住宅而言,附带名校的楼盘优势凸显,升值潜力也更大。教育房产双投资,保值更增值。另一方面,“家门口的学校”,孩子上下学不用接送,家长省心省力,也避免了一些交通安全隐患。

作为广州闻名遐迩的名校,广铁一中不仅有悠久的历史底蕴,更有雄厚的师资力量,校园里面的学风更是以明德、崇志、笃学、敦行闻名。

广铁一中2017届高考,越秀、番禺两校区共有605名学生参加高考,其中487人上重本线。以80.5%的重本率,排名跻身全市第七,在广州市、广东省位居前列!番禺校区以每年重本率进步20个以上的惊人速度,实现与越秀校区比翼齐飞!



广铁一中天成中学实景图



广铁一中番禺校区实景图

### 教育房产双投资 名校学区房优势凸显

尽管教育资源正努力均衡发展,但优质资源毕竟有限,学区房一直以来仍是家长的首选。名校云集的越秀,从成交数据来看,今年4月,越秀一手成交均价53807元/平方米,环比大涨36.7%。据相关数据中心显示,4月最贵楼盘TOP10中,10盘中越秀上榜4盘。从二手房的成交数据来看,近一年,越秀名

### 亚运城客户入市热情较高

据监测发现,4月南部区域楼盘表现强势,其中亚运城成交321宗,位居成交首位。二手房市场成交也保持活跃,客户入市热情相对较高,部分媒体村房源业主甚至出现反价现象。

从2017年亚运城的成交数据可以发现,亚运城吸引了来自全广州的客户,市场价值得到认可。一方面,交通配套等进一步完善,从珠江新城坐地铁到亚运城约1小时,开车大概30多分钟;另外,去年底亚运城3万平方米的亚运城国际商业街启动招商盛典,6万平方米的亚运城广场开业,更是补齐亚运城最后一块商业短板,涵盖有休闲娱乐全方位的服务领域。

运动配套是亚运城得天独厚的优势,亚运城斥巨资规划打造2000㎡的室内室外双场地的体育公园,目前正在加紧施工中。亚运城目前拥有的体育配套除了亚运城综合体育馆和在建的体育公园外,还有“天成”的园林式活动中心、“天誉”的室内室外双泳池、“运动员村”的网球场、“山海湾”旁的亚洲国际游艇城、天誉小学及广铁一中区域内的运动馆、篮球场、操场及10公里慢跑绿道等。

### 在售户型

广州亚运城主打建面约88-135㎡三至四房产品,带装修发售,3梯6户设计,价格待定。目前在售天誉组团,三水环抱,观山瞰江,北望小浮莲山,远眺莲花山,南有11万㎡园林美景。

亚运城从2010年开发建设,总面积264万平方米,8年来逐渐成熟。随着近年来广州“东进南拓”的发展,亚运城目前前是广州市南中轴居住核心及珠三角交通枢纽中心。番禺区的三甲医院广州医学院第二附属医院番禺院区就在亚运城内。(丁灿)