



一周热评

看不清方向？不如看看楼市重度参与者的选择

本刊评论员

房企的态度可作为购房者的参考，那就是——谨慎积极。

这是一个行业震荡、变革加速度的时代，时下已经不会有人十分笃定地下判断——买房肯定没有风险，因为楼市已经告别了普涨时代。然而，买房，搞清楚方向又至关重要。到底该如何选择？买还是不买？我们不如来看看楼市重度参与者——龙头房企的态度。在一定程度上，他们比我们更焦灼，更迫切想参透这个问题，毕竟这是他们生死攸关的头等大事。近期，龙头房企密集发布业绩年报，从中可以窥见龙头房企的布局策略，他们的方向或许可以成为你的方向性参考。首先来回答第一个问题：在哪里买房风险小？我们对应来看看龙头房企的布

局重点，毫无疑问，重点布局的地方，正是他们认为风险小、盈利大的区域。对许多开发商来说，“鸡蛋不能放在同一个篮子里”，他们会在不同城市中分散布局，但从年报来看，龙头房企出现明显收缩三四线城市战线、转战核心城市群的战略改变。而在对城市群的选择上，京津冀地区、长三角区域和粤港澳大湾区承担了龙头房企更多的预期，构成了他们最坚固的“粮食”，碧桂园、万科、恒大、华润、富力等皆是如此。比如对于房企们重点布局的大湾区，他们一方面选择深耕，辐射到湾区周边城市群；另一方面仍然执着地寻找核心城市的入手机会，在深圳、广州、佛山等地见缝插针地布局，在旧改市场积极落子。

再来回答第二个问题：买还是不买？换还是不换？还能投资吗？我们继续来看看房企年报中的小心思。很有意思，今年的年报，龙头房企纷纷从“考成绩”到“谈梦想”，“土味”房企居然浪漫起来，这折射出房企多元发展的趋势。眼下上市房企正在努力寻找新的航道、寻找更多的未来增长点。“40年前我种田，40年后我还是回去种田。”碧桂园创始人杨国强频频用实际行动来证明自己“种田”的决心。还有恒大，去年投资了颇有话题的FF新能源汽车。诸如此类，“不务正业”的房企越来越多。另外，还有一点很明显的变化——“赚快钱”往“赚慢钱”的方向

转变。比如长租公寓的布局、地产链条衍生至生活服务等，例如被龙湖列为四大主航道之一的“智慧服务”，聚焦的是社区空间。房企的态度可作为购房者的参考，那就是——谨慎积极。所谓“积极”是对自住购房者、刚改置换者而言，在潜力城市里积极寻找匹配自己购买力、性价比高的房子，不用太纠结，毕竟等待也是成本。而“谨慎”则是对投资者而言，走短线投机风险太大，中长线投资相对合理，首先要选对城市；其次要尽量降低负债率。毕竟，“带头大哥”都已经相当谨慎，你也不要再做“闭着眼睛买哪都能涨”的愣头青了。（执笔/詹青）

看不清方向？不如看看**龙头房企**的选择。房企的态度可作为购房者的参考，那就是——**谨慎积极**。

恭喜这届家长！今年**学区**房不闹腾了！

**广钢新城**：规划学校**32所**，新校至今**未开1所**！

**肥妹答疑**栏目等你来问！家粉们有任何关于**楼市、家居**的问题，都可以留言给后台，专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师，都是你的**军师**！

关注周刊订阅号看数

**微信点兵APP**

**黄埔长岭居**：规划**43所**学校，未来**白菜鲍鱼**任君选择！

**南沙蕉门河**：就近入学+电脑派位，**入读名校**机会大增！

从人潮到脚！**传统家居**行业大走**网红**路线！

多！这里有：最权威的楼市家居业界发布，最威水的大佬访谈，最笋的一二手盘，最没底线的业界八卦，最实用的购房攻略，最有气质的家居装修，不定时的礼包大派送……

“肥妹”、“润哥”约定你，现在就扫左上角！（冯茵）

恭喜这届家长！今年学区房不闹腾了

文/图 羊城晚报记者 詹青



近几年，名校推动“家门口办学”方便了很多社区业主，这是一群放学自己回家的孩子

每年三四月，莺飞草长的季节。楼市如果能如愿与季节更迭一般回暖，很大的原因都得力于楼市里一拨又一拨的新生刚需客——学区房买家。他们被称为刚需中的“特刚”，与普通的刚需买家不同，他们购房的迫切性更强、更加“等不得”。广州是人口净流入与人口出生率、自然人口净增长都十分可观的城市，一茬一茬的读书娃，催生了热度居高不下的学区房需求。不过，要恭喜这一届家长了，羊城晚报记者了解到，2019年广州学区房市场行情稳定，不仅供应充足，而且炒作少了，报价实在，少见往年那种拍脑袋说涨就涨的“神报价”，在传统学区房路段，业主心态不似往年强硬，仍有5%-10%的议价空间。为什么会出现这种现象？

原因1：当下仍为买方市场

春节过后，学区房需求便开始萌动。合富置业天河芳满分行主管刘冬梅称，现时华景新城的二手房交投活跃，近期意向购房的买家大多都有学区房需求。中原地产的数据同样反映出越秀区、天河区传统学区房路段交投明显回暖。比如先烈东路小学的珠江新城校区，主要的学区房房源包括保利香槟花园、嘉裕君玥公馆、珠江都荟、名门大厦、南天广场等，近期录得学区房问量比去年底增加了50%。不过，尽管看房客购房欲望有所增强，但是当下楼市仍具有强烈的买方市场特征。首先，供应充足，由于去年交投不畅，部分路段学区房有所积压，市场不缺货。其次，业主心态不再强硬，经过长达一年多横盘的考验，业主报价

多为市场价，很少出现往年“拼胆大”的开价方式，并且愿意接受还价。合富置业越秀庙前直街分行主管梁忠介绍：“业主厘定放盘价时也不敢开高价，部分业主可以接受议价，议价空间为5%-10%。”

原因2：新名校板块宠

由于开发商积极走量，不少楼市板块出现“一二手售价倒挂”的现象。传统学区房板块是二手楼市的天下，向来价格企硬，很大的原因是作为个体的业主，让价动力不强（除非业主本身有换房或其他需求），这也倒逼购房者转而寻求性价比更高的新兴学区房板块的一手住宅。随着近几年教育均衡化的发展，多个区关于教育配套的重磅消息不断，名校推动“家门口办学”，大量中小学名校走出中心区

向外围区域拓展，出现了多个新兴学区房板块，成功分流了部分学区房刚需客，让购房者无需再独宠老城区学区房。传统 or 新兴？适合的就是最好的

不知不觉中，我们的很多购房观念会被改变。在很长一段时间里，一提起学区房，市场第一反应就是老城区，接下来就是“老破小”。现在，越来越多新兴学区房板块浮现，给买家提供了更多元化的选择。在广州中学校长吴颖民教授看来，中心城区以外的一些新区，与其新办一所普通学校，不如引入名校“更划算”。另外，各名校本身也有扩大品牌影响力、拓展生源腹地的需求。所以，名校往外走是趋势，也是必然，这和城市外拓的步伐一致。我们可以看到一个明显的现



这几年，随着教育均衡化推进，新兴学区房板块不断浮现

象，这几年来，城市发展力量最蓬勃的区域，往往也是名校外拓速度最快、布局最集中的区域。可以预料，未来新兴学区房板块会越来越多。比如起点高、配套足的明星居住板块——荔湾广钢新城、天河牛奶厂板块，未来教育资源不可小觑。而在非中心区里，名校拓展最集中的是南沙区，已引进包括华南师范大学、广州外国语学校等近10所名校，名校矩阵覆盖幼儿园至高中。黄埔区在引入名校办学方面也是成绩斐然，先后引进了北京师范大学广州实验学校、广州实验中学等名校。不过，也有人认为，教育是最需要积淀的，新兴区域不可能一下子赶超老城，而老城区的“老破小”虽然居住品质较差，但是除了学位价值之外，还有通勤与生活便利等诸多优势，价值仍是杠杠的。新晋的学区房明星板块，其不足在于“未完成时”，价值也在于“未完成时”，是需要守候的。对急切需要入读的家长型买家来说，入手仍需谨慎，至少对配套兑现的时间要心里有数。相对来说，购买传统学区房板块的房子，变数相对较小。只有适合自己的，才是最好的。

黄埔长岭居：规划43所学校，未来白菜鲍鱼任君选择

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤



黄埔长岭居部分楼盘的配套学校还不错



山，去年年中的洋房售价约2.6万元/平方米，未来主推叠墅类产品，预计售价不低。上述铁英学校就位于该楼盘南侧，据黄埔观察和广铁一中的官微介绍，该校的小学部分已于3月1日封顶，4月可完工移交教育局，小学计划今年招生，初中预计明年招生。再往东三四公里是实地常春藤，主推76-140平方米的两房至四房洋房单位，售价约2.9万元/平方米，配套有广州市二中开元学校，去年9月已经开学。不过该盘与同板块内其他楼盘的距离较远，到地铁站要换乘，交通不算方便。如果在该楼盘买一套两房单位，总价200万元出头就有交易，门槛较低。

教育配套阵容庞大

除了上文提及的三所学校以外，未来长岭居的教育配套设施还将进一步加强。黄埔区公开的规划信息显示，长岭居

共规划有43所学校，包括20所幼儿园、15所小学、8所中学。学校类型丰富，既有普惠性公办学校，也有与省、市属优质名校资源合办的学校，还有民办性质的国际高端学校——修仕倍励黄埔实验学校。在23所中小学中，北师大广州实验学校、长岭居小学已于2016年9月开学；广州市二中开元学校已于2018年9月开学，其他多所学校有望在今年9月到2021年陆续开学（详见附表）。据了解，这一批新学校有几大特点：一是品种齐全，适合不同层次和需求的孩子；二是以公办学校居多，大多数学校适合在长岭居相应地段买房的户籍儿童；三是多所学校均同时设小学部和初中部，按照目前集团办学小升初直升的政策，入读其小学的孩子大概率可以入读同一学校的初中部（具体情况以教育局当年公布的政策为准），对不想折腾的家长来说有一定的吸引力。

广钢新城：规划学校32所，新校至今未开1所

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

近年来广州市中心区的热门置业板块，荔湾区广钢新城当属焦点之一，这里是政府着力打造的居住新城，起点高、规划配套足，进驻的房企都颇具实力。

在教育配套上，广钢新城规划有32所学校（其中4所为现有保留学校），但自2017年年底首个楼盘交楼，至今尚未有1所新学校开学。

一手住宅主流售价4.5万-5万元/平方米

自2014年出让首宗地块以来，广钢新城的发展至今已有5年，目前实力房企云集，共开发有12个楼盘，因供应量集中且品牌效应较高，成为广州中心区一手住宅成交量最大的板块，吸引了众多刚需及首次改善型买家。广钢新城以中央公园为界，分为南北两区。北区较为成熟，紧靠鹤洞路，靠近地铁1号线西朗站，地铁广佛线鹤洞站以及名校培英中学。从目前已经部分收楼的项目来看，中海花湾壹号、葛洲坝保利曼城、金融街融穗华府、博雅1898、珠江金茂府及海德公馆等楼盘都位于北区。目前，北区有多盘在售，产品以紧凑实用的两房及三房为主。规模最大的中海花湾壹号，有75-125平方米的两房及三房，售价4.6万-5万元/平方米，定期推出特价单位。融穗华府都是中小户型，单位面积为72-92平方米，售价约5万元/平方米。据业天颐花园推售的是毛坯房，除了两房及三房户型外，还有板块内少见的三四十平方米的一房住宅，售价4万-5万元/平方米。南区在2017年年底推出第一个



位于华发地块的小学已经建成

项目葛洲坝紫郡府，加上在售的保利和光晨樾、保利碧桂园公园大道，共有3个楼盘在售。近期全新盘保利东郡即将亮相，但推出时间未定。在售三盘中，保利碧桂园公园大道整体定位“亲民”，主推85-113平方米的两房及三房，带装修均价约4.6万元/平方米。其余两盘的最小面积都在102平方米以上，整体入市门槛较高。虽有名校集团加持，但新学校均未开学广钢新城成为近几年广州中心区楼市成交量最大的板块，除了开发商实力被认可外，政府大手笔规划的配套，也是买家们比较看重的因素。根据规划，广钢新城未来入住人口将近20万，仅学校配套就有32所，但自2017年年底首批业主收楼入住至今，规划配套的新学校均未开学。按照规划，广钢新城将建设32所学校，其中幼儿园15所、小学9所、初中5所、高中3所。初步核算学位规模为：高中5100个、初中7500个、

广钢新城部分新规划学校概况				
学校名称	性质	管理方	位置	规模 开学时间
广东实验中学荔湾学校初中部	公办	广东实验中学	博雅1898地块	30班 预计今年9月
广东实验中学荔湾学校小学	公办	广东实验中学	华发中央公园地块	36班 预计今年9月
整理/陈玉霞 制表/王军				

黄埔长岭居部分新规划学校概况					
学校名称	性质	管理方	位置	规模	开学时间
开元学校	公立	广州市二中集团	实地常青藤旁	小学38班,中学48班	去年9月
铁英学校	公立	广铁一中集团	万科山景城旁	小学36班,中学36班	小学预计今年9月, 中学预计明年9月
华附黄埔实验学校	公立	华师教育集团	遘岗村附近	小学到初中72班, 幼儿园36班	预计2021年
北师大广州实验学校	公立	北师大	奥园春晓以南500米	小学、初中、高中各36班, 幼儿园18班	2016年9月
整理/梁栋贤 制表/王军					