



想在广州入读“清华”？天河智谷板块楼盘你看了没？

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤 实习生 潘民列

近期，随着广州各大名校中考、高考录取分数线陆续揭晓，名校学区房再度成为关注焦点。据广州市教育局今年6月公布的消息，位于天河区智谷板块的清华附中湾区学校（公办，十二年一贯制）预计于明年9月招收第一批新生。

此前，无论是省级名校华师附中，还是区属的广州中学和天河外国语学校，天河区已经建成的优质中学教育资源均集中在天河区西部，天河区东部尤其是东北部不少住宅小区都不在上述三所学校初中的招生范围内。预计今年招生的广州市奥林匹克中学、预计明年开始招生的清华附中湾区学校以及执信中学天河校区，有望改变天河区东北部缺少优质教育资源的状况。

目前，清华附中湾区学校的招生地段范围尚未公布，买哪里的房子有望入读该校？按照广州现行义务教育阶段“就近入学”的招生政策，3公里内都属于“就近入学”范围，均有希望入读该校小学部并直升初中部（具体以明年教育部门出台的招生政策为准）。

那么，该学校的具体情况如何？附近有哪些楼盘？下面我们一起来看看。



现场走访清华附中湾区学校

天河智谷十二年一贯制公办学校

清华附中湾区学校位于广州市天河区广园东快速路以北，邻近天河智慧城，属于新兴的天河智谷板块。

学校所在的地块呈近似梯形的形状，主入口位于南面的天坤二路，学校东临健明五路，北临天坤三路，西临健明六路。羊城晚报记者现场走访后发现，该工地目前正处于全封闭施工阶段，从围墙外可见，主入口附近的体育馆已经封顶，小学教学楼建至4层左右，学校整体规模初显。

按照广州市国规委2018年10月公示的规划，该学校用地



实地探访周边一手住宅市场

货量不多，近两月售价轻微上调

羊城晚报记者在现场走访时发现，清华附中湾区学校与周边在售的一手住宅楼盘距离都不算近，最近的珠江东境花园与该校的直线距离约1.3公里，其余楼盘都超过2公里。

在学校3公里范围内，目前在售或即将推出一手住宅的楼盘从近到远依次有碧桂园·天河星作、佳兆业壹号、保利天汇，稍远的还有珠江东境花园、江源半岛、新世界天逸等。

货量较少 但产品类型丰富

在上述楼盘当中，刚开盘不久的保利天汇是小新塘的旧改项目，货量较多，除此以外，其余楼盘的一手住宅货量都不多。

碧桂园·天河星作现已进入尾货销售阶段，只有10套左右的可售房源。佳兆业壹号高层单位的预售证尚未批出，目前无新货可售，据现场销售人员介绍，新一批产品预计在国庆节前后面市。江源半岛目前在售一期尾货，约有几十套，二期尚处于基础阶段的建设中。珠江东境花园和新世界天逸同样是余货不多。

虽然货量不多，但产品类型比较丰富。碧桂园·天河星作主力户型为三房和三房，入市门槛较低。江源半岛从两房到四房产品均有，其中望江单位面积较大。保利天汇目前在售的都是

大三房产，如果想买两房或者小面积单位，要等下一批新品。

大户型产品的选择更多。新世界天逸目前在售的全部是约199平方米的大四房。佳兆业壹号接下来可能还有少量80多平方米的复式两房，但主力户型是157-322平方米的复式三房至五房，部分300多平方米的大单位带空中私家游泳池。珠江东境花园推出的是235-360平方米的四房叠院，入市门槛最高。

价格微涨 单价5万至“10万+”

这些楼盘的售价基本都在5万元/平方米以上。

其中入市门槛最低的是碧桂园·天河星作，最便宜的8座302房，81平方米的小三房总价约403万元。保利天汇的交楼标准比碧桂园·天河星作略高，单价5.2万-5.7万元。新世

界天逸和江源半岛的均价都在9万元/平方米左右，新世界天逸户型较大，带精装修总价约1800万元；江源半岛部分小户型总价约600万元。珠江东境花园总价最高，2200万元/套起。

记者留意到，保利天汇今年的售价轻微上调，2月份首期开盘时均价约5万元/平方米，6月初二期开盘时价格升至5.1万元/平方米，如今均价约5.4万元/平方米。当然，楼价的上涨，除了名校招生的因素外，还有市场恢复以及二期位置略胜一期的原因。

今明两年 还有两新盘面市

除了距离学校3公里的楼盘以外，买家还可以留意距离学校大约5公里范围的楼盘，因为参照天河区外国语学校今年的招生政策，距离学校5公里范围内的小学毕业生均可参与摇号。距离清华附中湾区学校约5公里的大致范围是一东到天河区儿童公园西侧，南到珠江边，西到五山路，北到火炉山森林公园南侧——这个范围内的一手楼盘情况详见附表。

此外，还有两个全新楼盘有望在今年年底或者明年推出市场。今年4月，金地以楼面地价35782元/平方米在广氮拿地；去年12月，广州城投与珠江实业联手以楼面地价34000元/平方米在广氮拿地，这两个新项目的入市，将会改变该板块一手住宅货量不足的状况。

清华附中湾区学校约5公里范围一手住宅楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
珠江东境花园	235-360四房叠院	总价2200万元起
碧桂园·天河星作	80-124三房及四房	约5万
佳兆业壹号	87-322复式两房至五房	待定
保利天汇	123-130三房	5.2万-5.7万
珠江花城	三期65-143	待定
江源半岛	70-127两房至四房	8.5万-10.5万(部分毛坯)
新世界天逸	约199四房	约9万
天麟府·臻林	113-172的“2+1”房至四房	约10万
帝景山庄	432-450独栋、双拼别墅	约10万
慧源山庄	52-170山景洋房	毛坯约5.3万
兰亭盛荟	102-134三房	约5.5万

(整理/梁栋贤 制表/王军)



天河区重点工程茅岗路北延段工程动迁在即——

“区域封面级”大盘珠江花城出行配套再提升

进入第三季度，天河区各项重点工程正在有序推进。

广州市规划和自然资源局8月10日发布了一则天河区分区征收土地预公告，拟征收土地的征收目的为建设茅岗路北延段（一期）工程项目，预计在8月25日举行动迁仪式。工程完工后，该片区的交通出行状况将会大为改善，作为规划近6000户的大盘珠江花城，也将成为直接的受益者。

近年来，天河区各种优势资源汇聚，加上不断完善升级的市政配套工程，令天河区更加宜业宜居，楼价居高不下。然而，在一手楼价动辄超5万元/平方米的天河区，年轻群体置业真的是可望不可及吗？

不会！即将推出的超级大盘珠江花城三期新品，置业门槛低至300万元左右，为年轻购房者打开了安居大门。

天河区重点项目陆续开建，茅岗路北延段工程动迁在即

天河区始终坚持一流标准、高点定位，在完善城区功能品质上下足功夫。

7月，天河区印发的《天河区2020年重点建设项目计划》显示，2020年天河区重点建设项目建设共有136个，年度计划投资约232亿元，放在列表第一位的是提升城区能级类项目35个，其中市政道路项目建设17个，包括茅岗路北延段工程、执信中学



十年楼价涨了3倍多，存量够卖6个月

楼价向来和区域以及城市发展息息相关，天河区作为常年的GDP区域之冠，楼市价值被市场高度追捧。

克尔瑞广州区域的统计数据显示，2009年天河区一手住宅均价为16192元/平方米，至2019年上升至54106元/平方米，十年时间楼价涨幅达3.34倍，超过了多个中心区域的楼价涨幅。十年前的珠江新城还是一个大工地，2010年珠江新城一手住宅均价还是约2万元/平方米，如今已在10万元/平方米以上——

总价约300万元，也能在天河区买三房

据了解，在天河区智谷板块内，“区域封面级”大盘珠江花城即将推出三期新品，置业门槛只要300万元左右。

目前，该盘三期新品正在接受咨询登记，从现场的登记情况来看，市场对新品的接受程度颇高。究其原因，三期新品的户型设计以紧凑实用型为主，总价控制在大众能接受的范围内。新品包括65平方米的“2+1”房、80多平方米的“3+1”房至143平方米的五房，用实际的“亲和力”拉近了与年轻购房群体之间的距离。

以65平方米的单位为例，经典竖厅设计，带有舒适景观阳台的同时，入门后还带有一个多功能空间，业主可将其“百变”灵活使用，整套单位设计紧凑，通风采光性能良好。即使按照天河区一手住宅整

体均价估算，单位总价也是300万元左右，首付三成100万元左右，可能是目前天河区一手住宅社区的最低入市门槛。

作为天河区“封面级”大盘，珠江花城规划总建筑面积约85万平方米，总规划户数近6000户，这样的规模在中心城区内实属罕见。

大社区的优势之一便是配套完善，项目内规划配置公立小学、普惠幼儿园、双托儿所等，还有2.5万平方米的商业街、公交总站等。

社区外，执信中学天河校区与楼盘一路之隔；未来附近有地铁7号线姬堂站；茅岗路北延段改造项目正顺利推进……可以预见，随着项目不断开发建设，业主的生活将会越来越便利。

文/陈玉霞 图/开发商提供



阳华国花苑和清华附中湾区学校只有一路之隔



实地探访周边二手住宅市场

优势明显，放盘价两月上涨16%

与一手住宅楼盘相比，清华附中湾区学校附近1公里范围内有不少二手住宅楼盘，在距离上更占据优势。

新校即将招生，改变了很多家长对天河区东北部教育资源的预期，也由此带来了区域内二手住宅市场的变化。据地产中介介绍，近期周边二手房房源的放盘价有所提升，部分比学校宣布明年招生前上涨了约16%，但由于放盘量并不是特别大，所以成交量相比去年并没有明显增加。

丰俭由人 二手房源新旧掺杂

羊城晚报记者从广州中原地产和广州链家处了解到，距离清华附中湾区学校比较近的二手楼盘主要有天健上城、阳华国花苑、广氮花苑以及中海康城。

其中，中海康城在售房源最多，但与学校的距离最远。该楼盘规模大，产品丰富，包括130平方米以上的四房、88-126平方米的三房、七八十平方米的两房以及少量约47平方米的一房，楼龄接近20年，楼盘内自带配套小学。

天健上城距离学校只有两三百米，楼龄较新，大约4年。房源丰富，最大面积为200平方米左右的六房，最小面积为约60平方米的一房，主力房源为70-100平方米的两房及三房。

广氮花苑同样距离学校两三百米，但据中原地产骏景南苑分行店董张运珍介绍，广氮花苑是回迁房，主力产品为50平方米的两房至96平方米的三房，暂时不能上市交易。

阳华国花苑距离学校最近，只有一路之隔，楼龄在5

关于入读“清华”的温馨提示

目前，清华附中湾区学校的招生地段仍未正式公布，哪些楼盘能有较大机会入读该校？

1. 按照义务教育阶段公办学校“就近入学”的原则，从理论上讲，距离这所学校越近的楼盘，业主子女就越有机会入读。

2. 必须要注意的是，清华附中湾区学校为公办学校，也就是说，即使在其地段范围内买房，也要满足“人户一致”的要求才能入读，非住宅不能入

户，自然也就不能提供学位。3. 虽然清华附中湾区学校是全新学校，但按照现有的规定，一套住房在6年内只能提供一个公办学位（同一父母所生的子女除外），如果购买二手房，最好提前确认该房屋的学位之前有没有被占用。

4. 每年小学的招生地段一般在3月-4月公布，如果孩子不是在明年入学，可以等学校首次公布招生地段后再参考地段购房。