



文 / 图 羊城晚报记者 陈玉霞

在众多“老校”迎来开学的日子里，广州各区也 有多所新建学校开学。羊城晚 报记者统计公开信息了解到， 今年9月，广州共有超过10所 新办小学和中学正式开学，黄埔 区和南沙区新校数量相对较多，其 中不乏像华附、二中、广雅等名校 开办的新学校。 新学校尤其是新名校开学，对周边的 房地产市场是重大利好。据了解，新学校 早已成为楼盘的大卖点，特别是傍上名 校的楼盘，底气更足。

A 教育均衡，外围区域配套短板正快速补上

外围区域的楼盘，之前往往会 因为配套尚未完善而不被买家所接 受，特别是教育和医疗配套。但近年 来，外围区域的教育、医疗等配套短 板正在快速补上。记者统计得知，今 年9月正式开学的新小学、新中学 就超过了10所，其中不乏像华附、 二中、广雅等名校开办的新学校。

新学校的布局，和房地产市场 发展密切相关。楼市供求关系活 跃，新校的开办速度就会加快。也 可以说，哪里有居住者，哪里就会 有不断完善的教育配套。

在今年开学的十余所学校中，

楼市供应量较大的黄埔区和南沙 区共有新学校8所。例如在黄埔区 的中新知识城板块，就有广州市 第二中学会元学校、云峰原著小 学和天韵小学等；近期楼市和土 地市场都很火爆的南沙区，则有 广州市第二中学天元学校、湾区 实验学校 and 金陵小学等。

《广州市教育事业发展规划第十 三个五年规划（2016-2020年）》 制定了“十三五”期间的专项工作， 其中一项是基础教育提质增效计 划：以基础教育提升为目标，通过 新建一批示范性普通高中，争取

到2020年全市示范性普通高中 中学校数增至70所左右；通过实施 优质公办中小学增量工程，进一 步扩大公办优质教育资源。

“十三五”期间的主要任务之 一，是高水平实现义务教育均衡发 展：适度超前规划布局义务教育资 源，加快中小学校基础教育设施设 备改造提升。加大教育资源整合力 度，探索市区共建、名校托管、高 等院校及科研院所承办等高点办学 新模式，因地制宜推进学区化、集 团化办学，推动形成区域、城乡和 校际优质教育资源共建共享新局 局。

“不管市场是好是坏， 您的孩子总要读书吧？”

B 一路之隔， 相似户型两盘单价 相差3000元

广州的房 地产市场版图 不断外扩，外围区域的 楼盘是否拥有完善的配套，在 很大程度上决定着楼盘的销量。能 傍上名校的楼盘，身价普遍比同类型却无 名校卖点的楼盘高出一筹。

近期开始物色换房目标的张女士告 诉记者，她在花都区的滨水新城看了两个楼盘，同 样是四房，户型基本一样，也都是带精装修交 楼，凤翔台的报价是2.7万元/平方米，臻荣府 报价3万元/平方米。臻荣府的销售人员说： “楼盘的配套学校是广大附小，加上是知名房 企开发，所以即使是一路之隔，我们也要贵 3000元/平方米。”



楼盘配套有名校，报价就不会低

在荔湾区广钢新城，今年第二季度才开盘的 中海学仕里销售人员也是一副不愁卖的姿态： “不管市场是好是坏，您的孩子总要读书吧？您买 房子，肯定要考虑教育配套吧？我们楼盘距离名 校就只有几十米，您还担心什么？”据销售人员介 绍，该盘目前均价约5.8万元/平方米，以中小 户型为主，业主小孩可入读华南师范大学附属荔 湾小学。记者在现场看到，周边傍着“华附”的楼 盘售价为5.2万-5.9万元/平方米不等，上周 末售楼部内人气较旺。



楼盘沙盘里，配套学校总是主要的卖点

今年9月开学的部分新办学校概况

区域	学校	概况
黄埔	铁英中学	已招初一新生7个班
黄埔	广州市第二中学会元学校	办学规模24个班，今年初一招生6个班
黄埔	黄埔军校小学	广大附中管理，办学规模36个班
黄埔	云峰原著小学	办学规模36个班
黄埔	天韵小学	办学规模18个班，今年一年级招生3个班
南沙	广州市第二中学南沙天元学校	初中高中办学规模75个班
南沙	广州市湾区实验学校	今年招生450个
南沙	金陵小学（金沙路校区）	一年级计划招生540人，一至六年级共约450人
番禺	广铁一中天峰中学	办学规模24个班，今年初一招生8个班
荔湾	华南师范大学附属荔湾小学	办学规模36个班，今年招生6个班
白云	白云中学附属小学	今年招生2个班
白云	凤凰小学	今年招生2个班
花都	广雅中学花都校区	办学规模高中和初中各30个班，每班50人，今年招生10个班

整理/陈玉霞 制表/范英兰

华附荔湾小学 周边置业门槛340万元起

文 / 图 羊城晚报记者 陈玉霞

A 首批招生六班 270人

华附荔湾小学位于广钢新城 南区，今年9月首次开学。《广州 市荔湾区公办小学2020年一年 级招生工作方案》显示，该校将 招收六个班共270人，对口地段 为广钢新城中央公园以南区域 的楼盘，同时也招收未能获得 广东实验中学荔湾学校入学学 位的“人户一致”的适龄孩子。

值得一提的是，这个招生计 划是2020年暂定招生地段，待 广钢新城AF040226地块等配套 小学建成投入使用后，或会有所 调整。

B 一手楼单价约5万元

目前，距离华附荔湾小学100米范围内，有保利碧桂园公园九里、保利东郡、中海学仕里、保利堂悦等楼盘，稍 远的还有保利和光晨樾、葛洲坝紫郡府等。在这些楼盘 中，除了保利堂悦是未售的全新项目，葛洲坝紫郡府已经 售罄外，其余项目都还有较多产品在售。

南区的一手住宅整体上有两个特点：一是有较多 “百变”中小户型；二是产品类型丰富，有平层，还有较多 复式可选。今年6月开盘的中海学仕里，推荐的是目前 南区里整体面积段最小的户型，包括58平方米的 “1+1”房、约70平方米的“2+1”房和约89平方米的 “3+1”房；在售的保利东郡一期和二期，在售产品包括 平层和复式，复式单位层高6米，为96-108平方米的三 房及四房设计，销售人员介绍，这批复式单位的上层空 间为赠送面积，性价比较高。预计今年第四季度面市的 保利堂悦，定位相对高端，据介绍产品均为140平方米 以上的大户型。

南区的产，户型越小单价越高。据了解，套均面积 最小的中海学仕里，目前均价约5.8万元/平方米，入市 门槛最低的是58平方米的单位，总价约340万元。保利 东郡整体均价约5.5万元/平方米，一套96平方米的复 式三房及108平方米的平层三房，总价为520万-550万 元。保利碧桂园公园大道整体售价略低，约5.2万元/平 方米，一套100多平方米的三房总价也是520万元左右。

二中南沙天元 周边一手楼单价2.2万元起

文 / 图 羊城晚报记者 梁栋贤

广州第二中学南沙天 元学校（下称二中南沙天 元），2019年招收初一年级60 名学生，由于当时学校仍在建设中， 新生暂时借址华南师范大学附属南沙 小学上课，今年9月将在自己的“地盘” 迎来第一批学生，其位于南沙街英东大 道的校舍正式启用，而初一的招生规模 也从去年的60人增至320人。

A 超五成学位为就近入学

二中南沙天元为广州市二中教育 集团旗下的公办学校，占地面积252 亩，建筑面积17万平方米，按国家级 示范性普通高中标准建设，规划初中 36个班，高中39个班，可容纳学生 3000人。

按照南沙区教育局《2020年华南 师范大学附属南沙中学等五所学校招 生方案》的规定，二中南沙天元2020年初

一年级计划招生人数为320人，其中 51%为就近入学，招收户籍地与二中南 沙天元原则上距离在5公里以内的学 生（具体需结合学校建设、交通状况、学 位承载力等因素），49%的生源面对 全区招收。

按照上述招生政策，南沙湾板块目 前所有在售的一手楼盘均在今年的招生 地段内。

C 来年招生范围 或会缩小

根据今年的招生政策，目前南沙湾板块在售的一 手楼盘都在二中南沙天元的招生地段内，加上二手楼 盘及周边的村庄、街区，今年属于二中南沙天元招生 地段的楼盘、村庄或街区有46个之多。

由于范围较大，今年的招生政策明确规定：若符合 报名条件人数少于二中南沙天元就近入学招生计划数， 则全部录取；若符合报名条件人数多于二中南 沙天元就近入学招生计划数，则由南沙区教育 局采取电脑派位方式确定录取名单。

实际上，二中南沙天元就近入学



二中南沙天元学校去年尚未完工，需要借其他学校课室开学

华附荔湾小学周边部分一手楼盘概况

楼盘名	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
中海学仕里	58-89	约5.8万
保利东郡	96-108平层及复式	5.2万-5.9万
保利碧桂园公园大道	102-140	4.9万-5万
保利和光晨樾	104-127平层及复式	约5万
保利堂悦	140-180	待定

整理/陈玉霞 制表/范英兰



华附荔湾小学已经建成，今年9月正式开学

广雅花都校区 周边一手楼 单价“2万字头”

文 / 图 羊城晚报记者 陈玉霞 徐伟伦

花都又一所名校正式落地！8月18 日，广雅中学花都校区（下称广雅花都校 区）举行揭牌仪式，9月份正式开学。该 校是花都区“十大民生实事”项目之一， 是政府重点打造花都湖板块的一个重要 配套项目。目前，学校周边有 多个楼盘在售，主流售价在 2万-3万元/平方米。

A 今年招收350名初一级新生

广雅花都校区是按照广州市政府规划，为 进一步实现全市均衡教育，扩大名校示范辐射 作用，助力广州教育培养多样化人才，由广州市 教育局与花都区政府合作共建的一所学校。校 区选址在花都湖南面，总用地面积约268亩，总 投资金额近13亿元。

按照今年花都区的“小升初”政策，广雅花 都校区采用电脑派位的方式主要面向花都进行 行初一招生，根据招生细则，小学毕业生先报 名，然后填报志愿，最后由电脑派位。2020年开 始招收350名初一一级新生，2021年开始招收高 一级新生。目前，初一级新生已经完成注册。

B 一手楼单价2.7万-2.8万元

花都滨水新城是花都区重点打造的片区，其规划具 备空铁辐射、产业集聚、生态环境三项优势，目前正 进入实施加速期。在广州市城市规划勘测设计研究院 区域所副所长陈晓明看来，滨水新城的规划配套完 善，优质教育资源比较密集。据介绍，未来花都湖周 边规划布局20所学校，其中的广雅中学、广大附小等 名校已相继落地。

作为优势资源集中的板块，花都滨水新城吸引了众多 开发商进驻。目前，广雅花都校区周边已有越秀、奥园、 阳光城、华润、金茂等房企的多个楼盘在售。

从供应结构来看，这些楼盘以大户型为主，最小 的单位面积也将近90平方米，最大的约140平方米。 这些楼盘中，除了奥园誉湖湾距离较远外，其余 几个项目形成“聚集效应”，竞争激烈。由于面湖的朝 向、距离地铁站的远近（阳光城项目靠近地铁9号线 莲塘站、越秀项目靠近清塘站等）、产品设计及社区配 套等不同，各盘的售价会有每平方米两三千元的差 距。从整体上看，滨水新城的洋房售价多在2.7万-2. 8万元/平方米之间，复式产品售价则多在3万元/ 平方米以上。

由于各盘三房户型的面积段相近，建议买家选购时 综合考虑教育配套、交通出行、生活配套等因素。

楼盘名	主推产品(平方米)	价格(元/平方米)
岭南星河·荣誉	95-128三房至五房	2.85万
时代香海彼岸	100-130三房及四房	约3万
广州星河山海湾	87-433三房至六房	3.2万起
南沙湾·御苑	103-139三房	约3.2万
中交蓝色海湾	96-237“2+1”房及四房	约3.5万
华海山屿湾	94-118三房	2.2万起

整理/梁栋贤 制表/范英兰

楼盘名	主力户型(平方米)	价格(元/平方米)
越秀滨湖臻品系列	95-125平层及复式	2.7万-3.3万
阳光城兰园·翡翠花园	90-122	2.3万起
奥园誉湖湾	105-140	2.8万起
兰园·凤翔台	86-117	约2.7万
华润路劲金茂桐悦	107-142复式	约3万

整理/徐伟伦 陈玉霞 制表/范英兰



花都滨水新城在售楼盘不少



广雅花都校区今年9月正式开学