



名校四面开花！周边楼盘底气更足

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。但近些年，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教育配套。

在今年开学的十余所学校中，

到2020年全市示范性普通高中学校数增至70所左右；通过实施优质公办公中小学增量工程，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起点办学新模式，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格局。



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小姐告诉记者，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。”

今年9月开学的部分新公办学校概况

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	金隆小学(金沙路校区)	一年级计划招生540人，二至六年级共约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

继广东实验中学荔湾学校(小学部)去年首届招生以来，广钢新城全新名校华南师范大学附属荔湾小学(下称华附荔湾小学)也将在今年9月正式开学。目前，该校周边在售的一手楼盘有较多中小户型，带装修售价约5万元/平方米。

华附进驻广钢崛起

广钢新城南区楼盘售楼部门口，高调宣传“华附进驻”

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新项目、葛洲坝紫郡府已经销售罄外，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，推售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。预计今年第四季度入市的保利堂悦，定位相对高端，据介绍产品均为140平方米以上的大户型。

南区的产品，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。

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区进行初一招生，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。

广雅花都校区今年9月正式开学

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，招录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、学位承载能力等因素)，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。

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，需要借其他学校课堂开学

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，这些楼盘以中大户型为主，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。

本月10日，南沙湾板块拍出一幅楼面地价19117元/平方米的住宅用地，在地价和配建双双达到最高值后，最终鲁能地产靠摇号竞得。

如今，南沙湾板块地价虽然不低，但仍具有价值2.2万元/平方米起的一手住宅。虽然是毛坯交楼，但华海山屿海2.2万元起的单价还是颇具吸引力，该楼盘就在二中南沙天元北面，距离学校正门不算近，但与学校的直线距离不远。

此外，楼价较低的还有岭南星河·荣誉，一手住宅单价2.85万元，该楼盘位于二中南沙天元正门对面，是目前板块内距离该学校最近的楼盘，但离地铁站相对较远。

其余几个一手楼盘的单价则在3万元或以上。最贵的是邻近地铁4号线南沙客运站站点的楼盘，广州星河山海湾洋房单价3.2万元起，南沙邮轮母港综合体中交·蓝色海湾洋房单价约3.5万元。

上述楼盘中，在售最小的户型均为三房，单位面积跨度最大的是广州星河山海湾，产品包括小三房到大面积别墅，买家选择较多。

招生计划数仅为163个，平均每个楼盘(村庄、街区)分得的名额不过三四个。因此，随着附近楼盘交楼入住人数的增加，部分距离学校较远的楼盘或许会被划入招生地段以外。按照百度地图上的直线距离测算，目前该板块在售楼盘从近到远依次为岭南星河·荣誉、中交蓝色海湾、广州星河山海湾、华海山屿海、南沙湾·御苑和时代香海彼岸。

当然，该校初中每个年级平均可以招收12个班，最多可容纳480人左右，目前的招生数量尚未达到上限，未来还有一定的扩招空间。

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
华海山屿海	94~118三房	2.2万起

整理/梁栋贤 制表/范英兰



花都滨水新城在售楼盘不少