

广州名校各区开花

周边楼市量价齐升

文/羊城晚报记者 梁栋贤

4月2日,广州市教育局公布《广州市义务教育学校招生工作指导意见(征求意见稿)》(下称“征求意见稿”),今年置业学区需要抓准哪些时间节点?广州名校学区房市场又有何变化?值得注意的是,今年广州多个区域将有一大批新增公办名校开学,名校处处开花,买家置业学区房,无需再硬着头皮选房价较高的越秀区或天河区。

黄埔荔湾新增公办名校数量多

按照公布的计划,今年广州将迎来不少新增的公办名校开学招生,而且不少新增名校均位于过去教育资源不算丰富的片区。

其中,黄埔区至少有四家名校教育集团旗下的新学校即将开学;荔湾区的重磅教育利好当数广东广雅中学确定于今年复办初中,原为广州四大名校之一的广州广雅实验学校改为公办的西关广雅实验学校东风西路校区,于今年招生;天河区近期颇受关注的执信中学天河校区、清华附中湾区学校预计于今年开学;而南沙、增城、花都等外围区域,也各有新增的公办名校。

定于今年复办初中,原为广州四大名校之一的广州广雅实验学校改为公办的西关广雅实验学校东风西路校区,于今年招生;天河区近期颇受关注的执信中学天河校区、清华附中湾区学校预计于今年开学;而南沙、增城、花都等外围区域,也各有新增的公办名校。

2021年广州部分新增公办学校(含新增公办招生)概况

区域	学校名称	备注
黄埔	湖南师范大学附属小学	九年一贯制
	华南师范大学附属黄埔实验学校	九年一贯制
	广州实验中学(暂定名,广州大学附属中学集团管理)	完全中学
荔湾	广东实验中学荔湾学校第二小学部	小学
	沙面小学大坦沙校区	小学
	广东广雅中学	复办初中
天河	清华附中湾区学校	十二年一贯制
	执信中学天河校区	完全中学
增城	执信中学增城实验学校	九年一贯制
	华南师范大学附属新塘学校	九年一贯制
南沙	执信中学南沙学校	九年一贯制
花都	广雅中学花都校区	完全中学

(注:根据公开信息整理,具体以教育部门最终公布为准。整理/梁栋贤)



新名校带动周边楼市量价齐升

以前,说起买名校学区房,大家想到的首先是越秀区和天河区,但是这俩个区的楼价较高,即使是楼龄30年以上的老房子,二手房单价也多在5万元以上,一手楼单价更是10万元级别。如今,非传统教育强区新增了一大批公办名校,让买家有了更多的选择。而这些新增名校,也成了楼盘吸引买家的大卖点,令周边楼市量价齐升。

以增城区为例,有些新名校仅是动工,已令附近楼盘价值提升。去年3月上旬,位于凤岗板块的保利中海金地·大国璟推出一批特价房,单价约1.8万元;3月中旬,与该楼盘仅一墙之隔的执信中学增城实验学校动工,该楼盘的售价马上回升到1.9万元/平方米以上,如今单价已升至2.25万元。而与保利中海金地·大国璟仅相隔几百米的另一个楼盘(有消息称该盘不在九年一贯制的执信中学增城实验学校的地段范围内),目前单价为1.75万元。

同在增城区,位于新塘板块的越秀TOD·星图目前单价约4万元,比旁边的一手楼盘单价贵5000元至1万元,差价出现的原因,主要是因为越秀TOD·星图距离地铁站较近,而且楼盘内配有华南师范大学附属新塘学校,在其业主群中,不少业主明确表示“学校动工增加了楼盘的吸引力”,所以成交量同样不错,网易房产的统计数据也显示,该楼盘过去半年的网签量近2300套,位居增城区第二。

新名校众多的黄埔区楼市,近期同样是量价齐升。网易房产监控的网签数据也显示,过去一年,黄埔区网签套数前五的楼盘分别为万科幸福誉、保利拾光年、越秀·TOD星图、实地常春藤和合生中央城。这五个楼盘中,目前除了越秀TOD·星图尚未明确学校具体位置,万科幸福誉、实地常春藤、合生中央城自身都配有不错的学校,而按照实际距离计算,尚未交楼的保利拾光年也有可能在黄埔区会元学校(由广州二中教育集团管理)的招生范围内。价格方面,以合生中央城为例,去年7月开盘时单价约3.4万元,如今单价约3.8万元。

广钢新城

总价两三百万元置业华附省实学区房

新增名校学区房市场扫描

牛奶厂板块

华阳体育东学区二手房单价“7万+”

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

荔湾区广钢新城的各种配套不断完善,在教育配套方面,目前已经开学的小学有三所:鹤洞小学、广东实验中学荔湾学校第一小学部(下称“省实荔湾一小”,2019年开学)、华南师范大学附属荔湾小学(下称“华师附小”,2020年开学),今年或将再增开一所——广东实验中学荔湾学校第二小学部(下称“省实荔湾二小”)。

从2020年公布实施的招生地段看,各校的招生范围相对清晰,新建楼盘符合招生政策的业主子女都能入读华附、省实两大名校集团旗下校区。

目前,广钢新城在售楼盘主要集中在南区,产品包括小户型、大平层洋房以及复式单位,售价4.2万-6万多元/平方米不等。

荔湾区广钢新城主要公办小学概况 (整理/陈玉霞 制图/丘淑斐)

学校名称	招生范围(2020年)	备注
鹤洞小学	鹤洞社区、观鹤二社区部分(广钢新城新建楼盘除外)、山顶社区和鹤松社区	/
华师附小	广钢新城中央公园以南区域(新建楼盘)	/
省实荔湾一小	广钢新城中央公园以北区域(新建楼盘)	此为2020年暂定招生地段,待广钢新城AF040136地块(即省实荔湾二小)等配套小学建成投入使用后将另作调整
省实荔湾二小	未开学,待公布	目前学校已经建成,暂时被用作鹤洞小学临时校区

一手户型丰富 还有单价“4万字头”洋房

经过2018-2019年的批量集中供货后,目前广钢新城一手住宅可售新货已经不多,且主要集中在开拓路上。北区楼盘现已基本销售完毕,只有振业天颂在售保留单位;南区虽然还有保利和光晨樾、保利东郡、保利堂悦和中海学仕里等楼盘,但保利和光晨樾和保利东郡的可选单位较少。

虽然货量不多,但广钢新城没有“抛弃”刚需买家。羊城晚报记者走访了解到,目前

该板块仍有中小户型在售:中海学仕里在售58-89平方米的两房至四房;振业天颂推售保留小户型,为30多平方米的一房至60多平方米的两房。

振业天颂小户型位于最靠近开拓路的一栋楼宇内,四梯十五户现楼设计,部分小户型可以改造出多一个房间,价格吸引,毛还售价为4.2万-4.8万元/平方米,总价200万元左右即可置业。中海学仕里也有两房小户型,三梯八户

设计,通风采光性能比振业天颂的好,不过现场报价约6万元/平方米(带装修),最低入市门槛约350万元。

改善型换房客也有单位可选。保利东郡在售99-136平方米的两房三居及四房,南区最新开售的保利堂悦定位更高,在售产品为目前广州楼市中罕见的140-178平方米的复式四房及五房,目前两盘报价均为6万多元/平方米,部分低楼层单位报价约5.7万元/平方米。

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

天河区牛奶厂板块是近年来热度较高的置业板块,随着各楼盘陆续交付使用,这里的居住氛围越来越浓,备受关注的两所公办小学——奥体东小学(属广州华阳教育集团)和灵秀小学(属广州体育东教育集团)已分别于2019年和2018年开学,招生范围清晰。

目前,天河区牛奶厂板块已经进入二手房市场,放盘量少,今年第一季度二手住宅成交价超过7万元/平方米。

天河区牛奶厂板块主要公办小学概况

学校名称	招生范围(2020年)	备注
奥体东小学	华润天合、华悦山庄	/
灵秀小学	龙湖首开天宸原著、招商雍华府、金地天河公馆、帝景山庄	待帝景山庄配套小学交付使用后再调整

(整理/陈玉霞 制图/丘淑斐)

最高成交单价“10万+”

目前,天河牛奶厂板块的二手房源主要来自华润天合、龙湖首开天宸原著、金地天河公馆、招商雍华府和帝景山庄等楼盘。和中心区其他热门板块一样,今年以来,牛奶厂板块的二手房价也在上升。

贝壳研究院广州分院的统计数据也显示,今年前三个月,牛奶厂板块二手住宅成交均价为74739元/平方米。3月份成交的金地天河公馆房源,网签均价为76071元/平方米,同比上涨了74%(同期3月只成交了1套单位)。目前,该板块二手房的最高成交价为101471元/平方米(龙湖首开天宸原著一套五房单位)。

不过,关注这个板块二手房的客户在增加,因此房价上涨较快。据介绍,目前牛奶厂板块的二手房价多数超过7万元/平方米,而去年同期5万多元/平方米就有交易。

裕丰地产的经纪吴先生介绍,牛奶厂板块的业主底气很足,有的放盘价高达9万元/平方米,

置业提醒

先选学校再选房子

- 目前,牛奶厂板块小学招生范围清晰,冲着学区买房的买家可先选择学校,再选择楼盘。提醒买家关注最新公布的政策,掌握学校的招生地段情况。
- 牛奶厂板块的二手房龄较短,很多房产证尚未满两年,如果需要先私下签订其他协议,待房产证满两年再过户,买家需要注意风险。
- 目前,牛奶厂板块生活配套尚未完善,交通出行也主要依赖自驾。

“他们也是在试探市场”。业主底气足,和该板块去年底出让的土地价格有关。据了解,2020年11月,天河奥体公园北侧北AT1003036地块被合景泰富高价拿下,折合楼面地价达51463元/平方米。“这个地价拍出后,很多人都看涨牛奶厂板块的楼价。”吴先生说。

二手放盘量少 均价超5万元/平方米

目前,广钢新城二手住宅的选择同样较少。房产经纪们反映,这主要是因为“业主购房多用自住”,导致放盘量少。

在开拓路某房产中介门口,记者看到一个“客急求房源”的广告牌。房产经纪介绍,广钢新城交楼已有三四年,不过业主放盘量很少,有客人来找房子,但店里却没有房源可推荐。

中原地产中海花湾壹号分行店董刘伟伦介绍,目前广钢新城的二手住宅房源都集中在北区,放盘量很少,一是因为房子楼龄短,很多房子的房产证都未两年致无法交易;二是因为名校效应越来越明显,“当初家长们置业就是冲着学位而来,孩子没毕

业,他们一般不会转售房子”。

据了解,中海花湾壹号是目前广钢新城最成熟、配套最完善的大型居住社区,二手放盘多集中在该小区;旁边的金融街融德华府因有较多紧凑型三房,也是二手成交较活跃的楼盘。目前,两盘二手住宅成交均价为5万-5.8万元/平方米。

刘伟伦介绍,广钢新城目前的二手房价同比上涨了15%左右。贝壳研究院广州分院的统计数据显示,今年1-3月,广钢新城二手住宅成交均价为52862元/平方米。

裕丰地产店店长谢经理对广钢新城的二手住宅市场充满信心:“最大的支撑点就是名校配套,家门口的名校对于家长型买家是刚需。”

置业提醒

综合考虑家与学校的距离

- 广钢新城部分楼盘距离学校较近,担心噪音影响的买家要考虑房子的朝向等问题。
- 广钢新城不少一手楼盘的样板房和实体楼宇分离,有些是在售楼部内设置临时样板房,距离实体楼宇较远,建议买家自己到现场看清楚房子的位置、朝向以及周围的不利因素等。

认准两个时间节点 分清“人户一致”条件

文/羊城晚报记者 梁栋贤

清明及五一两个重要节点

广州部分区域2020年关于“人户一致”的要求

名校学区房置业攻略

名校学位对买家吸引力巨大,部分不良地产业经故意放出未经证实的新增名校招生信息,有的甚至会虚构名校的招生范围,买家如何避免上当?

买家应多留意学校所在区教育局官网或者官方微信,及时了解各学校的招生范围情况。

今年4月2日公布的征求意见稿要求:公办小学和初中招生地段划定后要相对保持稳定,确因特殊情况需要进行较大调整的,应邀请相关单位和家长代表参与审慎

论证,并原则上提前一年公示;对公办小学和初中招生地段进行少量微调的,要报当地人民政府批准,并于当年4月5日前公告。也就是说,如果是原有的公办学校,4月5日前没有公示地段调整的,买家可以根据前一年公布的地段置业。需要提醒的是,征求意见稿公布时间与4月

5日仅相隔几天,因此今年可能还会有部分区域部分学校在4月微调招生地段。

征求意见稿还要求:各区教育行政部门要在当年4月30日前公布小学、初中招生细则,包括招生地段等信息。也就是说,买家想知道当年新增名校的招生范围,就不要错过五一这个节点。

关于“人户一致”各区条件不一

在一般情况下,入读地段内的公办学校都有“人户一致”(一般指孩子的户籍地和实际居住地一致)的要求,否则可能会被统筹安排至3公里内的小学或5公里内的初中,但广州市各区对“人户一致”的定

义并不一样,建议购房者登录学校所在区教育局官网,确认最新的“人户一致”政策。

值得一提的是,去年9月,番禺区曾发布“部分公办学校学位不足”的预警,万出现学位不足的情况,按照政

区域	政策要求
天河	适龄儿童户籍地址与其父母或其他法定监护人拥有的完全房产(指拥有100%的产权,下同)的居住证明地址一致;申请入学的房产地址近6年未有安排学生入读对口公办小学(同一父母的适龄儿童除外)
越秀	除天河区的条件外,一手房需在入学当年新生报名时间前购买并于8月底前具备居住条件的才能按地段入学;若2015年4月15日后购得建筑面积在30平方米以下(不含30平方米)的住房,除非是其唯一居住地,否则将被统筹安排学位;若适龄儿童拟入学地址是其与父母在广州市的唯一居住地(儿童父母没有单位分房、自购、租房等),这里是祖辈(直系亲属)家,而且祖辈与其同住,也算人户一致
荔湾	适龄儿童与父母或其他法定监护人住在一起,户口也在同一地址,且户籍地址与房产或租赁地址一致,户籍户主与房产主或租赁人一致,是适龄儿童的父、母或其他法定监护人;适龄儿童的父母或其他法定监护人确无房产,需居住在祖辈房产的,户籍户主与房产主或租赁人一致且是适龄儿童的祖辈

区域	政策要求
海珠	拥有完全房产与天河区相同;适龄儿童及其父母或其他法定监护人与祖辈同户籍同住(直系亲属)房产,且该房产是在广州市的唯一居住地,在学位未被占用的情况下,原则上由对口小学接收
黄埔	与荔湾类似
南沙	适龄儿童户籍地址与其父母或其他法定监护人拥有的完全房产地址一致,入读时间须在当年招生计划公布前(含当日);适龄儿童随祖父母同住(适龄儿童户籍地址与祖父母户籍地址一致)三年以上(截至当年招生计划公布之日),适龄儿童所居住房产为祖父母所有,父母或其他法定监护人和子女在本市无房产
番禺	同时符合以下三个条件:一是适龄儿童在招生入学规定时间内网上报名(一般5月上旬);二是适龄儿童户籍地址与其父母或监护人所能提供的已收楼的完全房产证明地址一致,适龄儿童入读该址满1年以上(计算至入学当年的8月31日止);或适龄儿童户籍地址所对应的已收楼的房产是适龄儿童祖辈的完全房产,适龄儿童入读该址满3年以上(计算至入学当年的8月31日止);三是适龄儿童申请入学的房产地址近6年未有安排学生入读对口公办小学(同一父母或祖辈的适龄儿童除外)

(注:资料来源于2020年各区的公开政策。房产证明一般指房产证或不动产权证,已收楼的一手商品房预售合同、宅基地证、集资房证明。整理/梁栋贤 制图/丘淑斐)