

还有十天左右就要开学,在开学季即将到来的日子,陪读一族带旺了部分学校周边区域的住宅租赁市场,而且,带旺的不仅是像越秀、天河这样的传统教育强区周边的行情,黄埔区部分名校周边的租赁行情也量价齐升,有高三的陪读家长发现,今年某些名校旁楼盘的月租金比去年贵了800-1000元。

据贝壳找房的数据显示,7月黄埔区的住宅租赁成交宗数环比增加32%,为今年以来的最大值。黄埔区部分学校旁边的典型项目如保利香雪山、万科幸福誉、万科山景城等,受益于陪读一族的租赁需求,近期租赁单量有所提升。黄埔区如今的月平均租金在40-41元/平方米左右,部分优质楼盘月租金与去年同期相比大概上涨30%-40%左右。



陪读一族的租赁需求带旺了不少楼盘的租赁行情

# 开学季,黄埔区这几所学校周边租赁成交大增

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤 吴安琦

## A 科学城板块:陪读一族已成部分楼盘稳定租客群

科学城板块邻近黄埔区府,周边配套成熟完善,从2005年进驻的广州市第二中学(下简称“市二中”)高中部,到今年开学的黄埔军校中学,这一区域的教育设施正在稳步地提升当中,也吸引了越来越多的家长长到此租房。

### 板块印象 陪读需求不断扩大

今年的高考,市二中的成绩相当亮眼,引来众多家长关注。市二中高中部位于地铁苏元站旁,设计规模60个班,为全寄宿学校。不过,每年还是有不少高三家长为了孩子有更多的学习和休息时间,在学校旁租房陪读。随着市二中影响力的不断扩大,跨区来这里读书的学生越来越多。

黄埔军校中学位于黄陂地铁站附近,该校由广大附教育集团和黄埔区教育局共同管理,今年开始招收10个班的初一新生,其中3个班面向全区招生,并招收符合条件的跨区生。虽然这部分非地段生可分寄宿位,但据了解,还是有不少家长担心初一的孩子不能习惯住宿生活,搬到附近陪读。

### 市场行情 优质住宅月租金比去年增1000元

离市二中高中部最近的楼盘是保利香

雪山,优居的经纪人罗先生告诉记者,该楼盘供应量较大的126平方米“3+1”房今年的月租金从去年年中时的5500元左右涨至如今的5800元-6500元,有部分业主甚至放出了7500元的高价。而80多平方米的两房单位供应量不大,整个小区也就只有100套左右的货量,去年月租金4000元以下就能租到,而今年的月租金已经上涨至4500元左右。

据介绍,因为来该小区租盘的市二中家长不少,这类租客的口碑也不错,已经形成了一个稳定的需求群体,不少业主在放盘的时候甚至指定“只租给二中学生的家长”。而这个楼盘因陪读家长带来的租赁行情有多火爆?合富置业的罗小姐介绍说,最近带一个二中家长看盘,当天看了大约五套住宅,租客原本比较喜欢前三套单位,无奈再次致电业主时才发现单位放盘不久就已经成交,最后只好退而求其次选择了一套更大的四房单位,月租金也比计划加了1500元。

黄埔军校中学附近,万科城、保利林语山庄、越秀岭南山畔等楼盘较受家长的欢迎,其中楼龄较短的越秀岭南山畔90多平方米的三房,月租金可至7000元以上,而170平方米四房的月租金甚至可达9000元以上,比往日的月租金上涨了至少1000元。

## B 知识城南板块:新名校增加,周边住宅租赁渐受关注

今年9月位于中新广州知识城南片区(下简称“知识城南板块”)的广州实验中学首次招生,去年华南师大附中宣布落子该板块,再加上已经开办几年、口碑不错的二中全会元学校,知识城板块的教育资源在不断完善,也吸引了不少家长来此购房、租房。由于供求关系发生了变化,今年开学季,记者发现,现在知识城板块两房、三房的月租金比去年同期上涨了大约500元。

### 板块印象 学校便利,环境优美

在知识城南板块内,分布着广州市黄埔区会元学校、广州实验中学、广州知识城中学等学校,前两者是板块内目前关注度较高的学校。

会元学校位于万科·幸福誉小区旁,隶属广州市第二中学教育集团,于2015年12月设立,是义务教育九年一贯制学校。会元学校2021年小学部计划招收4个班,初中部计划招收6个班。

此外,位于知识城南起步区的广州实验中学今年开始招生。学校定位为国家级示范性高中和广州市示范性高中,是广州市教育研究院创办的广州实验教育集团的旗舰校,设初中30个班,学位1500个;高中60个班,学位3000个。

板块南片区较为成熟,购物中心、医院、地铁站等基础设施一应俱全,凤凰湖周

边环境优美,居住环境不错。

### 市场行情 小区两房月租金3000元起

上述学校在地铁14号线知识城支线何棠下站辐射范围内,周围有万科·幸福誉、时代天韵、广州绿地城等小区比较受租房的学生家长欢迎。

记者走访了几家租房中介后了解到,这里两房单位的主流面积约70多平方米,租金为每月3000-3300元;较受欢迎的三房户型面积约90多平方米,月租金约3500元。因为几个楼盘距离较近,落成交付时间差不多,户型也没有太大差异,因此月租金都大同小异,几乎没有低于3000元的。其中,近期在租赁市场上最受欢迎的小区就是万科·幸福誉。因为幸福誉小区门口就有便利店、饭店、公交站等配套设施,步行几分钟就可以到达地铁何棠下站,生活便利,出行方便。

记者了解到,今年该地段的租金整体表现为同比上涨。主要原因是去年这个时候广州的租赁市场受疫情影响相对低迷,去年下半年开始住宅租赁市场回温,需求量增多。此外,周围基础设施建设完善,而且知识城是中国与新加坡国家级双边项目,几乎每隔一段时间就有重大项目在知识城落地,板块的热度持续在线,加上优质教育资源的不断出现,吸引了不少家长到此购房、租房。

## C 大沙地板块:传统名小学聚集,受小学家长欢迎

大沙地板块邻近黄埔旧区府,这里也是老黄埔多年来的中心地带,周边有不少大型工厂的生活区,配套成熟完善,还集中了不少原省一级的小学。

### 板块印象 黄埔区知名小学最集中的板块

大沙地板块包括黄埔街、大沙街等街道,这里有怡园小学的三个校区、港湾小学、荔园小学、下沙小学等多所原省一级小学,是黄埔区知名小学最集中的板块。

其中,板块内最受关注的学校当数怡园小学的三个校区,三个校区各有特色,除西校区今年招收6个班的新生外,其余两个校区今年招4个班。值得注意的是,因为怡园小学东校区对应了好几个人口众多的楼盘,因此学位较为紧张,今年部分地段新生需分流到西校区上课。

中学方面,86中也是黄埔区属中学中口碑不错的学校,其特色班海洋班中考试成绩不俗。该校初中部靠近怡园小学北校区。今年该校招收10个班的初一新生。

### 市场行情 租金同比涨20%

记者在走访中发现,在怡园小学三个校区和86中初中部周边,黄埔花园、金碧领秀、

怡园小区和保利学府里等几个楼盘的房源较受欢迎。

乐有家的经纪人告诉记者,近期大沙地板块的住宅楼盘较受欢迎,周末一个上午往往能接待七八个有意向租房的看房客,成交也比较快,不少盘源放出来几天就能成交。

中原地产下沙分行有关负责人廖萍莎介绍说,近期该板块的两房电梯住宅以前月租金一般在3000元以内,现在可能要3800元才能租到,比去年同期上涨超过20%。三房的楼梯楼单位以前月租金2000多元,现在月租金要3000多元,若是电梯楼三房,像黄埔花园等带小区的楼盘租金则从以前的3000多元上升至现在的4000多元,部分装修很好的单位,月租金甚至可以达到5000元。

廖萍莎表示,不少选择就近租房的怡园小学新生家长,在租房的过程中往往不会太在意价格,而是以距离近为考量的最重要因素,其次会考虑所在楼盘的安全性,商品房小区会更受欢迎,对租金的上涨不算特别敏感。



怡园小学东校区今年学位偏紧



与怡园小学东校区一墙之隔的金碧领秀社区

# 家门口的优质教育:未来将有更多可能

## 榜样社区

## 会所变身教育综合体 家门口教育很方便

如果说出居住社区步行几分钟到学校是“家门口的教育”,那么,步出房门、不出社区就能实现教育需求,那更是名副其实的“家门口的教育”。在广州的白云高尔夫花园内,有一栋由会所改造而成的教育综合体,成为孩子们学习的好去处。

## 闲置会所更新成“方圆东方学馆”

很多大型居住小区配置的业主会所会因经营不善被闲置。方圆高尔夫花园里也配置有大型会所,后因多种原因也走上了闲置的命运。

本周羊城晚报记者来到该社区东区、会所所在地的时候,这里已经十分热闹。会所建筑的顶部,大大的“方圆东方学馆”很醒目。下午4点半,一些学书法的学生陆续下课,家长们领着自家的孩子和同学们打招呼后各自回家。学馆相关负责人看着热闹的放学场景时说:“叽叽喳喳的孩子们就会让人想起‘烟火气’这个词。”

据介绍,该会所变身的这座学馆,东方文化是其一大主题。在这里的方圆少儿艺术培训中心,开设了美术、书法、围棋、声乐、尤克里里、钢琴等科目,很受欢迎。为何走东方路线?“方圆集团本身就主打东方人居智慧,我们也希望不断推广国学,和集团理念一脉相承。”广东方圆教育投资有限公司总经理林俊文博士表示。

## 综合体更是青少年之家

从东方学馆门口左侧的展示牌上可见,该综合体除了方圆少儿艺术培训中心外,还有画画美术教育连锁机构、翎萌舞蹈、九拍音乐教育全国连锁机构等入驻机构,“这两年入驻的店铺基本没变动,生源都比较充足,”学馆现场人士介绍。在一楼的九拍音乐机构,下午4时就有学生陆续到达要上架子鼓的课。一位老师告诉记者,除了业主孩子,其他社区业主的孩子外,还有老人业主来此学鼓。

值得一提的是,东方学馆还是白云青年之家。2019年这里开馆时,共青团白云区委会就和该馆签订了合作协议,打造“青年之家”社区教育综合体,以青少年教育为主题,为广大青少年提供阅读推广、艺术培训、亲子活动等公益服务,进一步强化综合体的公益属性。



学画画,在社区里也能认真学

## 人工智能时代 教育有更多可能

中午吃红烧牛肉、番茄炒蛋还是烧鹅?孩子们在学校吃什么的问题,对很多爸妈来说都不是事了,因为广州一些学校已经开设了小程序订餐服务,让家长和孩子可以提前决定下周午餐餐单;校长身在办公室也能随时掌握全校课堂情况;学生通过平板电脑等进行网课学习并与老师实时互动……这些是广州智慧校园的部分侧面,随着智慧校园的不断实施推进,老师、学生在课上、课下都有了更多的可能性。

构建方式更加灵活、资源更加丰富、学习更加便捷

的“家门口”学习机制,满足不同人群多样化的学习需求,这将是未来社区教育场景之一。“不久之后也许会出现一个机器人(人工智能),它将孩子的试卷、阅读习惯等所有受教育信息都录入系统后,会自动为孩子制定补短的课程和时间安排,在社区里的共享空间内实现一站式教育服务。”广东方圆教育投资有限公司总经理林俊文博士向记者讲述了他对未来社区里教育的一种畅想。

在林俊文看来,随着粤港澳大湾区各城市逐渐互联互通,教育资源也将加快流

动,未来在虚拟现实和人工智能的助推下,教育会摆脱地域的限制,有无限的拓展可能。

胡国胜校长坦言,人工智能时代的到来,教育方式和观念都会发生转变,网课已让更多学生在家就实现相关教育。“未来的学校有可能就是一个教育活动的大社区,学生在校期间学习的,可能是在网上无法实现的东西,如同同学们之间的实操竞技、面对面的交流、心与心的沟通等。人工智能时代里,学生个性化选择老师可能会是趋势,这个路程可能还很远,却是一个发展方向。”



## 家门口的优质教育 布点正在加密

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

离新学期开学的日子越来越近了,“普通教育”话题热度不断。对于“您心目中理想的教育状态”一问,不少家长回答羊城晚报记者,“最好能在家门口就把所有教育问题解决好”——走“几步路”,孩子能到学校;周末,在家隔壁上个美术书法或音乐课陶冶性情,这是很多家长的内心所想。

家门口的教育,正成为越来越多家长理想的教育状态。而在业内人士看来,随着广州教育均衡化的不断推进发展,家门口的教育、优质教育这些美好愿景正逐渐变成现实。人工智能的赋能,又能令家门口的教育具有更广阔的空间。

近日在荔湾区广钢新城锦心街出入的街坊,都能看到几栋3-6层建筑楼内外正在进行紧张施工,整饰的整饰,种树的种树,一派热火朝天的景象。从全新大门上刻着的字可见,这里是广东实验中学荔湾学校第二小学部。今年9月份开学的消息,令周围街坊兴奋不已。

从事地产中介行业的黎先生告诉羊城晚报记者,家门口有好学校真的太重要了。“我们以前住在白云区,为了给孩子更好的教育环境,于是把孩子送到海珠区上小学,我每天早上六点半就要出门送孩子,下午再花近1小时过去接孩子回家。”黎先生说,之所以要做地产经纪,就是为了有接送孩子的自由时间。“广钢新城眼下已经有四所小学,其中三所都是名校办学,孩子们步行几分钟就能上学,真的幸福多了。”

现在在番禺区某中学教书的林老师,三年前在广钢新城买了房,“当初看规划,这里的配套很齐全,老人接送孩子都很方便,所以那时咬牙凑了200万元首付在这里安家。”而今,家里的老人接送孩子“就当是散步”。

教育的优质均衡发展、家门口的教育的便利,正在被越来越多孩子和家长享受到。数据显示,“十三五”期间,广州加快推进教育现代化,中小学公办学位累计新增16.54

万个,实现市属优质教育集团11个区全覆盖。目前全市成立的86个教育集团,正在努力把好学校办到市民“家门口”,让更多孩子好上学、上好学;与此同时,它们的加盟也稳步提升着薄弱学校的办学水平,让优质教育资源在全市实现了更合理的配置和扩增。2021年,清华附中湾区学校、广州市执信中学天河校区、华南师范大学附属新塘学校、广州实验中学、广东广雅中学花都校区、华南师范大学附属黄埔实验学校等约20所中小学或已开学,或将开学,遍布天河、黄埔、白云、增城、南沙、番禺等多个区域,让更多的孩子能获得“家门口的教育”。“十四五”期间广州还将新增基础教育学位40万个,其中公办基础教育学位30万个。

广州市政协委员、广州市英东中学校长胡国胜认为,家门口的教育,应该是老百姓所期待的目标,这是对美好生活的向往之一,这需要靠政府部门和教育主管部门的大力推动。他提出,教育均衡发展首先要考虑资源配置;其次发挥集团化办学优势,推动校级管理人员和教师在集团内常态化流动;再者,不一定追求规模之大,更应注重质量之高,“教育均衡发展应该是齐头并进、各具特色的,不是唯分数论,而是要实现全面发展、百花齐放。”



家门口的学校对孩子和家长都很便利