

亲历者说

房企积极作为 助力优质教育资源走向均衡

采访对象：广州万科公共事务总师漆先红

在广州万科，漆先红已负责教育配套的引入工作多年，在她的记忆中，十几年来，广州的优质教育资源还比较少，想要入读好学校并不容易，对于新建的社区更是如此。后来，部分开发商开始和名校合作，为新建社区引进名校，助力优质教育资源走向均衡。

引进名校 带来三赢

“万科的教育配套引进工作从2008年就开始了，当时在柏悦湾小区引入了沙面小学，沙面小学是广东省首批省一级学校、省绿色学校，当时按照18个班的办学规模进行硬件建设。”漆先红回忆说。在广州，万科与华附、二中及铁一等省市属教育集团合作，开办了17所学校，为周边居民增加了3万多个优质学位，包含小学11所、初中3所、九年制学校2所、高中1所。

这种举措，不仅为楼盘所在区域新增了很多的优质学位，也为学校提供了优质的硬件教育设施，而楼盘也因此提升了销售业绩，可谓三赢。

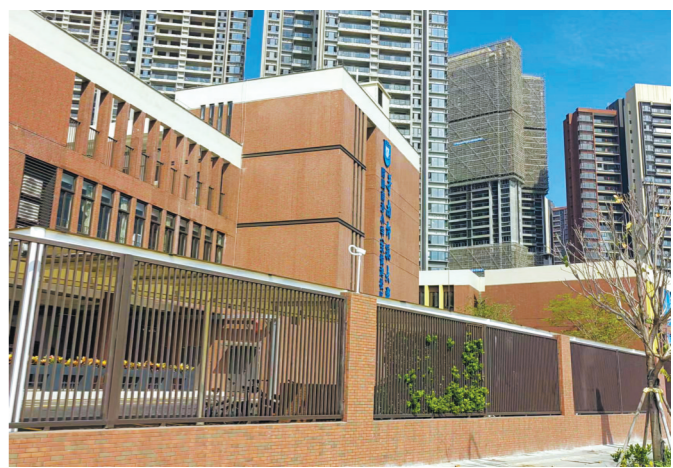
引进新名校 需要有通盘考虑

漆先红介绍说，引入学校要根据各区的教育政策和规划进行通盘考量，办学质

量和潜力、客户认可度、引入可能性等问题也都会作为重点项目来进行评估。对于一些大型社区，社区内配套的学校较多，更需要有整体考虑。漆先红印象最深刻的是为大型社区黄埔新城引入教育配套，项目内部规划有1所小学和2所九年制学校。“接到为黄埔新城引入学校的任务后，团队第一时间先进行了省内外各教育集团的摸查，经过对比分析，最终将目标锁定在广铁一中教育集团上，铁一凭借近几年逐步攀升的高考成绩和良好的学风成为市属学校里里的黑马，经过几次对学校的考察后更坚定了我们与铁一合作的决心。”

“引入过程并非一帆风顺，对于限制性客观条件，我们组织公司内部各个部门一起开会研究找到突破口，最终攻破技术性难题。”

未来的黄埔新城以沙步中路为主动脉建设一条“教育轴”，沿线规划大量的教育地块，包括6所幼儿园，分为三个校区的九年制铁铮学校（暂定名，铁一系学校）、1所艺术中学（高中）及少年宫，横跨16年的一站式全龄教育，中小学总规划240班（小学168班，中学72班），按平均每班45个学生计算，未来社区将新增10800个学位，从识字到高考都在家门口。（文/图 羊城晚报记者 梁栋贤）



不少城市更新项目都引进了不错的学校

居住的教育配套之美： 在家门口享受优质教育已成真

策划/孙爱群 刘云
统筹/刘云 陈玉霞

羊城晚报记者 梁栋贤

曾经有一段时间，很多人都要花10万元/平方米以上的代价买一套老城区的“老破小”房子，只为让孩子在有优势教育资源的老城区上一所好一点的学校，在他们看来，他们对教育的需求已不再局限于有学可上，而是要上好学。

虽然现在仍有一些家长青睐“老破小”，但也有不少家长乐于接受新兴区域里家门口的新建学校。近年来，随着教育均衡的落地实施，公办学校学位稳步增加，各校办学在新兴区域里遍地开花，孩子们越来越容易获得家门口的优质教育。



新的住宅区配有新的学校 陈玉霞 摄

C

教育升级与城市更新结合 ‘村小’升级变名校

对住宅项目不太集中的新社区，部分房企主动和名校联姻，为自己旗下的新社区引进名校。特别是城市更新建造的新社区，不少参与改造的房企不满足于原有的村级配套学校，新引进的名校不但增加了学位的数量，更提升了教育的质量。如新世界星耀手华南师范大学附属小学，万科黄埔新城牵手广州市铁一中学，万科城市之光牵手广州大学附属中学，合生中央城引进湖南师范大学附属中学等都是如此。

广州黄埔区火村村民李女士及其孩子就是其中的受惠者。火村改造而成的合生中央城内，湖南师范大学附属黄埔实验学校今年开学，这是由黄埔区教育局与“双一流”高校湖南师范大学联合开办的公办九年一贯制学校，该校分为南北两个校区，总设计规模为144个教学班，预计可以为当地村民和居民新增六七千个优质学位。

“虽然新学校刚开办，但感觉比过去村里的学校好了许多，相信孩子能在这里接受到更好的教育。”李女士说。

入学的需求尤其集中。

为此，广州市教育部门结合短期相关学段的入学高峰要求，编制了《广州市中小学基础教育设施三年行动计划（2022—2024年）》，新建、改扩建一批中小学，确保满足近期学位需求。

据教育部门公布的数据，光是今年，广州就新投入使用公办学校/校（园）区共96所，其中幼儿园48所，中小学48所。通过新建、改扩建方式实现基础教育公办学位扩容9.8万个，其中学前教育1.8万个，小学5.5万个，初中2.1万个，高中0.4万个。



名校资源在广州多区落地开花 陈玉霞 摄

D

多管齐下 优质公办教育资源持续推进

广州市不但在新办学校当中积极引进优质教育资源，对于原有的薄弱学校也通过多种办法改造，改善其教育条件。区属强校对弱校的帮扶是其中一种。今年年初，荔湾区教育局授权真光中学、广州市第一中学、广州市第四中学、西关外国语学校、南海中学五所区内强校对区内11所相对薄弱的初中进行管理。此举融通了荔湾南北两个片区，有利于优化区域内的教育格局。

广州教育资源的优化还在路上。“十四五”期间，广州将新增公办幼儿园学位4.6万个，公办义务教育阶段学位33.4万个，公办高中学位约3万个，其中通过新建、改扩建增加的优质公办基础教育学位将超过30万个，其中，不乏名校——华南师范大学附属中学知识城校区和广东实验中学永平校区有望最快于明年开始投入使用。

学位配置、学校布局选址、建设指标、校园设计等提出明确指引，以适应“五育并举”改革和基础教育高质量发展的新要求，进一步推动中小学建设标准化、现代化水平，全面提升中小学校的品质，并对促进基础教育区域均衡发展起到积极的作用。

不仅如此，在近五年新增住宅项目比较集中的区域，早在拍地之初，相关部门就已经在相关区域为周边的住宅小区统一规划好教育用地，不少区域还统一引进优质教育资源，如荔湾区广钢新城板块、大坦沙板块、天河区广氮板块、牛奶厂板块、白云区白云新城板块、金沙洲板块、南沙区蕉门板块、南沙湾板块、灵山岛尖板块、横沥岛尖板块、黄埔区知识城板块等。

为保证新学校都是优质学校，2022年1月4日，广州市教育局、广州市发展和改革委员会、广州市财政局、广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局联合印发《广州市普通中小学校建设标准指引》，对

广州琶洲经济开发区设立，严禁商业房地产开发——

需理性看待琶洲片区房地产趋势

话题 楼市

羊城晚报记者 陈玉霞

10月28日，广东省人民政府办公厅发布《广东省人民政府关于设立广州琶洲经济开发区的批复》（以下简称《批复》）。《批复》称，同意设立广州琶洲经济开发区，实行现行省级经济开发区的政策。这样，广州琶洲经济开发区就是广州市第9个经济开发区，也是广州市第6个省级开发区。

一边是光环继续叠加，另一边是《批复》里最后提及的“严禁商业房地产开发”，这样的“一增一减”，令琶洲及周边房地产市场成为本周焦点。在不少房地产业内人士看来，这是一场属于琶洲及周边板块楼市的利好，将带动众多板块的楼价上扬。但已经进入全新行业周期的房地产市场，真会如此吗？



广州琶洲经济开发区分为三个片区 陈秋明 摄

严禁商业房地产开发 不是琶洲楼价向上的充分条件

广州琶洲经济开发区设立的消息一出，不少房地产人士就开始吆喝叫好起来。不少二手房经纪近日频频致电记者，为记者解读这波利好。一位李姓经纪说：“广州琶洲经济开发区正式获批，意味着住宅产品肯定不供不应求，琶洲板块的利好肯定最大，在售的一手住宅赶紧先买，我们也有关系能订到一些好楼层。”甚至连番禺区莲花山等地的楼盘都来蹭热度，文案为“广州琶洲经济开发区批准及地铁8号线东延线公示，利于莲花湾建设……”一时间，似乎房子只要蹭上“琶洲”二字都能热销一样。

但对于买家最关心的楼价问题，此时还是需要冷静看待。第一，商品房作为一种商品，其价格受市场供求关系影响。从现状看，琶洲板块二手房市场并非供不应求，相反，今年以来的需求量有所下降。某大型二手房平台相关负责人告

诉羊城晚报记者，琶洲片区今年以来二手住宅成交行情一般，第三季度有成交记录的琶洲片区和磨碟沙板块是7套，同比减少3套，环比第二季度还减少4套，而在这两个板块里的二手放盘量则超过250套。因此从整体上看，琶洲板块二手房并不活跃，部分房源因素质较好能以接近放盘价的价格成交，但更多的房源成交价则比放盘价低5%—10%，且成交周期从1个月至1年多不等。

今年琶洲板块一手住宅市场有些不同，有货可售的保利项目、越秀地产项目定位都很高端，每套单位总价都在千万元以上，两三千万一套的单位有不少。它们的成交算是活跃的，根本原因在于现阶段琶洲板块一手楼市产品供应结构偏大、供应量少。但此时这些楼盘是否会调价，开发商都在谨慎考虑。

第二，商品房的价格和市场大环境有关。

严禁商业房地产开发 不等于琶洲再无宅地供应

《批复》指出，广州琶洲经济开发区必须依法供地，以产业用地为主，合理、集约、高效利用土地资源，严禁商业房地产开发。其中的“严禁商业房地产开发”9个字，是目前楼市领域最聚焦的话题之一。不少房地产从业人员借此大做文章称“住宅绝唱”“以后无新增住宅供应”等，以此推动现阶段一二手房市的成交。但实际上并非如此。

首先，可以先认真看看相关文件。此次批准设立的广州琶洲经济开发区，文件里显示其规划面积为702.1672公顷，分为三个片区，各自的“四至”范围都很清晰。细心的人还会发现，2021年时广州曾出现的“广州琶洲高新技术产业开发区”，其规划面积为1287.47公顷，比此次的广州琶洲经济开发区多了585.3公顷。即便真的在广州琶洲经济开发区限制宅地供应，在它之外的地方例如有上述585.3公顷用地中可并没有类似的限制。如果将范围扩大至琶洲片区，尚未设限的用地还有不少。

其次，再来看看宅地及一手住宅情况。去年和今年，琶洲都有宅地现身集中供地市场，且都被顺利成交；就在今年的6月份，广州市规划和自然资源局发布了《琶洲南区城市设计深化及控制性详细规划》征求意见稿，从可见，琶洲南区用地规划有所优化调整，和原规划相比，优化后的规划里增加了十多宗宅地，而这些宅地，基本位于此次设立的广州琶洲经济开发区的南区。对比地图空间，这些宅地多在赤沙村旧改范围。2020年6月，赤沙村的旧改合作企业已经敲定。值得留意的是，琶洲东部也还有一些城中村，如果顺利更新，也能为市场提供新增住宅供应量。

值得一提的是，2019年广州市通过的《琶洲地区2019—2035年的发展规划》显示，到2035年时，琶洲地区的就业人口将达到80万人，居住人口达到34万人。而广州市海珠区发布的第七次全国人口普查公报数据显示，算上琶洲街道和官洲街道，琶洲片区常住人口近15万人。为了迎接更多常住人口的到来，住房就需要同步配建，由此也能预判，琶洲片区的住宅供应会陆续来。

总的来说，广州琶洲经济开发区严禁商业房地产开发，并不等于琶洲一手住宅就会成“绝唱”，琶洲片区的一手住宅，该有的还是会有。

新闻加料

广州琶洲经济开发区正式设立

近日，广东省人民政府办公厅发布《广东省人民政府关于设立广州琶洲经济开发区的批复》（以下简称《批复》）。《批复》指出，同意设立广州琶洲经济开发区，实行现行省级经济开发区的政策。《批复》显示，广州琶洲经济开发区规划面积702.1672公顷，分为三个片区，其中琶洲西区范围为东至华南快速，南至新港东路，西至黄埔涌与珠江交汇处，北至珠江；琶洲中二区和东区范围为东至官洲河，南至黄埔涌，西至科韵中路，北至珠江；琶洲南区范围为东至北山涌，南至新港东路，西至华南快速，北至黄埔涌。

广州琶洲经济开发区西区有序建设 陈秋明 摄