

# 优质教育资源成营销“香饽饽” 松山湖片区最为典型

近期东莞高校开学季来临，各大校园纷纷出招，迎新、开学典礼甚至社团纳新都是创意满满，诚意十足。就在日前，经过一年多时间建设的广东科学院松山湖校区正式开学，并迎来了首批5000余名新生。因该校区颜值颇高，不仅近期在教育圈中形成热点，也成为片区内房企营销的噱头。

众所周知，学校的落地大概率会影响附近楼盘项目的市场动向，此次广科院松山湖校区的开学，附近直接受益的项目有金地艺境松山湖、旭辉江山墅、时代天境等，未来这些项目的价格是否有所调整暂时不得而知。但是笔者获悉，从该校规划建设到日前迎新，有不少周边楼盘借势宣传，打着“与大学为邻”“N所学校在家旁”等标语为己方聚集人气。

## ● 优质教育资源“井喷”

松山湖在东莞经济发展格局是一个拥有多张“身份证”的板块——对外经济技术合作的载体、产业结构升级的龙头、产业支援服务中心等。从交通上来说，松山湖自身地理位置十分优越，处于穗莞深港经济走廊中段，南临香港、深圳，北靠广州，近水楼台之利更加凸显。交通线路方面优势也更为明显，便利的高速公路、铁路、水路使园区与广州、深圳、惠州、中山、珠海等重要城市形成泛一小时经济圈。

并且作为国家级高新区产业园区，凭借湾区枢纽的优越位置、超低容积率以及高投入、高标准的基础建设，松山湖备受广大置业者瞩目，该片区的房价也是引领东莞楼市的风向标。据了解，在最近半年的新建商品房网签均价数据中，松山湖地面建筑超过4层的均价为28427元/平方米，地面建筑4层及以下的均价为31304元/平方米，均高于全市平均水平。由于整个片区很少新增居住用地，物以稀为

贵，松山湖新房和二手房的价格依然十分坚挺。

而购房者在置业时，除了区位交通、周边环境等考量因素，对教育资源的配套也更加看重，高质量的教育资源往往能决定周边楼市的价值及走势。因此，有业内人士预计，根据上半年楼市报告的走势，未来松山湖片区楼价上涨的空间非常明显，购房群体在此不仅能够解决居住的问题，同时也具备不俗的升值潜力，尤其是在教育资源方面的优势。

笔者简单盘点了一下，目前整个松山湖优质教育资源可谓呈现“井喷”态势。园区目前已建成高品质的义务教育阶段中小学校、幼儿园25所；拥有东莞理工学院、广东医科大学、东莞职业技术学院、广东科技学院4所高等院校在此办学；并且根据规划，未来北区学校、中小学分校二期等14个新扩建教育项目正在推进建设，未来松山湖的教育配套将进一步升华。可以说，在此区域居住，孩子的上学问题完全不用担心。

## ● 片区房企争傍名校

“步行即可上下学”“人文书香”……笔者调查发现，无论是松山湖中心区域，还有片区内划分镇街，实际上很多开发商都喜欢用靠近学校的地理位置作为楼盘卖点。笔者走访市场发现，目前在售的楼盘或者刚刚亮相的新盘，不约而同地将教育资源配套作为宣传的重点。项目内部引入优质幼儿园几乎成了标配，而周边的名校资源也作为吸引购房者的重要砝码。

优房超房产中心王先生告诉记者，从目前情况看，楼盘为吸引购房者，会在购房者的关注的教育配套上“下本”，越来越多项目会配置教育设施；假若条件不允许的话，也会在教育方面宣传上花心思，以靠近名校作为楼盘卖点现象屡见不鲜。

以松山湖楼市为例，笔者调查发现，今年以来在松山湖片区

所属镇街在售或待售的楼盘都是品牌开发商项目，例如万科金地·天空之城、保利·松湖18、碧桂园天钻、旭辉·江山墅、金地卓越松湖悦湾、和昌·拾里松湖等。而在该片区优质教育资源也许已经成为开发商的“必修课”。除标配幼儿园外，重点放在宣传层面，例如“与名校为邻”“家校一线，接送无忧”“在家门口的学校”“开学有种幸福叫我家离学校近”等口号层出不穷。

笔者整理发现，该片区众多楼盘广告中，无论是平面、户外，还是垂直网站的软文中，很多都将宣传教育资源列在重要位置。最具争议的是，在近期走訪踩盘中，笔者甚至发现东坑镇一楼盘将距离20公里范围内的松山湖几所学府纳入到宣传的周边教育配套中，实在耐人寻味。



## ● 购房者看重教育配套

这种市场现象也反映了购房者在置业时对教育资源配套的看重。高质量的教育资源往往更能促进房源销售，所以开发商很多不留余地挖掘楼盘可以蹭上“教育”的标签。

业内人士分析认为，距离学校近，尤其是离名校近的房源更加“吃香”，主要是因为名校的师资力量比较强，家长普遍认为名校培养出来的孩子各方面素质都会有很大的提高。另外多数家长也考虑到孩子上下学的安全性，如今社会车流量较大，如果离学校太远，接送路上各种不稳定性因素会大大增加，因此，有条件的的家庭会选择学校周边楼盘置业。

事实上，不论开发商还是市民，都乐意与名校为邻。以前不久的松山湖土拍为例，该片区编号为2019WG029号的商住地在9月11日被深业鹏基（集团）有限公司拿下，整个竞拍过程持续了4个半小时，经过多家房企91轮出价后以

23.26亿元成交，折合楼面地价18599元/平方米。笔者了解到，该地块北临大学路，耸立着数不清的几所高校；并且北面与东莞市松山湖中心小学仅一路之隔，教育配套完善，这对于项目的建成是有相当优越的价值加成。

“开发商热衷名校周边，除自然环境、交通、商业、行政中心外，如条件允许，房企很喜欢在毗邻优质教育板块拿地。”乐有家研究中心蒋小姐表示。

值得关注的是，在对松山湖片区所属镇街跑盘中，笔者也发现从网签量及来访量上看，很多与教育资源紧邻的楼盘都卖得火热。例如位于寮步镇的鼎峰松湖雅境，该项目主力户型为92-125平方米刚需房；该项目因松山湖中心小学、西溪学校等教育资源的因素的存在，在市面上大卖且价格“步步高升”，从7月份均价19000元/平方米的价格上升到目前的22000元/平方米，涨幅惊人。

## ● 建议细致了解入学条件

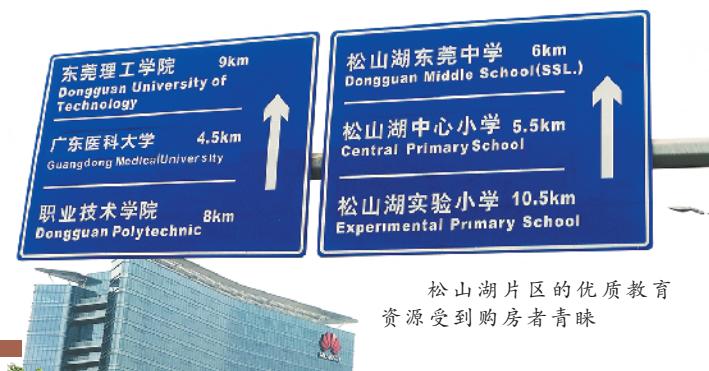
从整体上看，松山湖片区院校数量多、质量高，无论目前、未来，从商业、产业、居住等方面来说，优质的教育资源都对商业地产有着促进价值。且片区楼市上种种“傍名校”的宣传现象，在各地方都是常见。但是作为购房者来说，要保持一定理性，谨记“毗邻名校不等于就近入学”。

若购房者对子女教育有极高的期待，希望能在置业中享受到教育配套的回报。那么建议在购买的时候，一定要看看所选房源是否在学位划片之内，可以尝试在购买前与当地教育部门电话联系了解学校学位情况，而不是仅仅听销售顾问一面之词。另

外，建议从学校分布、住房环境、房型选择、出租需求等方面进行考量，要细致了解到周边学校的入学条件。

与此同时，除教育配套方面，也应该关注品质、环境、生活设施等其他方面。如果房屋出现质量问题，或周边环境嘈杂混乱，这都会影响孩子正常的学习和生活。购房者们在选购教育房的时候也一定要多方考量。如考察这个地区的居住环境是否舒适、便捷、安全？是否有许多可以让孩子们娱乐游玩的设施？是否可以给孩子提供一个安心的学习环境等等，这些都是需要考虑的因素。

（文/图 陈泽煌）



松山湖片区的优质教育资源受到购房者青睐

# 东莞“金九”上半月总体供求平淡

## 楼市平淡源于“供应少”

据东莞中原战略研究中心监测数据显示，上周商品房供应面积8.87万平方米(851套)，其中住宅方面，合计供应3.94万平方米(316套)；从整体上看，可以总结为住宅供应全面回落，因为供应面积环比下跌达到67.6%之多。

其中，上周仅有洋房供应，供应量最大为时代香海彼岸，供应了184套；其次为锦龙湾畔花园供应132套。开发商推货节奏明显放缓，环比下降，东莞中原分析认为是房企前期推货量集中，后继供应略显乏力，供应量缩水。

9月份上半月住宅成交量的低位徘徊也引起了各方关

注。业内归结原因，认为成交低迷最直接的因素是楼市供应的“不给力”。并且除了新房供应量方面的原因外，实际网签速度较慢也是导致成交量暂时出现明显下滑的主要成因。例如，部分片区在售楼盘虽然实现热销，但仅仅存在于认购层面，实际网签量表现较为滞后。

对此，优房超·瑞城搜分析认为，上周住宅供应量环比下滑67.6%是因为房企推货节奏明显放缓，以消化库存为主，仅2大住宅项目入市；如此大幅度的下跌，除了假期工作日减少的影响外，月中供应量走低也是正常现象。

## 上半月网签量环比持平

提高，全市住宅成交量恢复10万平方米上下，预计随着城区新盘开盘去率表现出色，将会在后市网签量有所体现，从而拉动后市成交量的上涨。

话虽如此，但据东莞合富研究院统计，整个9月份上半月，全市上半月累计网签11726套，环比基本持平，可以说“金九”楼市上半月总体供求实在平淡。

（文/图 陈泽煌）

一年中的传统楼市成交旺季“金九”已过半，东莞楼市的表现并没有像预期的热闹，反而在上周(9月9日-15日)出现了供应下滑的现象。

并且，笔者整理数据了解到，9月份上半月，东莞新房累计供应约1479套，较上月同期并无明显增加，“金九”上半月成色不足。

据悉，上周商品房开工面积合计45.92万平方米，开工节奏大涨。其中住宅开工34.31万平方米，非住宅开工11.61万平方米。共有三大项目开工，其中金悦花园占据22.35万平方米、雅翠花园占据5.53万平方米和山湖花园占据18.04万平方米，这几个楼盘分别布局在茶山、樟木头和大岭山。

而在一手住宅网签量方面，

## 二手市场需求平稳

在二手房市场方面，上周的表现恰好与一手住宅相反，成交量下跌。乐有家研究中心数据显示，上周全市过户596套二手房(含非住宅)，环比下跌22.7%，成交均价跌回1.63万元/平方米，环比跌幅2.4%。

笔者了解到，虽然上周过户的500余套二手房均价下跌，但全市二手住宅市场挂牌价格却有所回升，再度回到2.07万元/平方米，在各片区中仅松山湖片区挂牌均价微跌0.48%。

对于此种“奇怪”的现象，业内人士给出说法，认为是一手住宅成交量恢复上涨，二手住宅市场份额占比有所下滑；住宅成交量连续两个星期下滑，而价格保持坚挺。

与此同时，业内分析认为“金九”的二手房市场成交不会大涨，价格依旧会继续保持稳定。事实上随着东莞楼市踏入“理性市场”，二手房置业进入“买方市场”的特征已越来越明显，大部分二手房业主心态已经没之前那么稳定，大多会选择在价格上让步。

另外，就当下的二手房市场情况来看，全市房源较为充足，挑选余地也比较大，业内建议买房可以货比多家，按需购买，挑选称心如意的房源。

（文/图 陈泽煌）

招商银行东莞分行  
联合顺丰(东莞)开展  
关爱自闭症儿童  
公益活动

在中秋佳节来临之际，招商银行东莞寮步支行联合顺丰(东莞)举办了以“同一片星空下，同一片葵园里”为主题的关爱自闭症儿童公益活动。

自闭症儿童就像天上的星星一样，在自己的世界里独自闪烁。活动中，志愿者们与“小星星”们进行互动，通过做灯笼、棉花糖等小游戏，深入了解拥有“星星的孩子”这个美丽称呼的群体，体会这些孩子的心理和生活方式，并学会接纳、尊重和关心他们。活动中，孩子们从一开始羞涩，到后面露出了天真烂漫的笑容。招商银行工作人员表示，希望通过这一个小小的活动，让孩子们有更多的机会接触到社会的事物，帮助他们克服自闭症带来的障碍和社区适应上的困难，并从中收获感动和快乐。

一直以来，招商银行东莞分行在坚持规范经营的同时，注重回归社会，勇担社会责任，坚持不定期地开展公益活动。

星星之火可以燎原，此次关爱自闭症儿童公益行动旨在倡导社会对自闭症的关注，让更多人认识、了解、关怀和主动参与自闭症关爱服务，让更多人把目光投到这个极需关爱的群体中，体谅和支持自闭症儿童家长所面对的困难及挑战，为自闭症儿童营造平等、尊重、友善、理解、宽容与爱的社会环境，用智慧、耐心和爱心，守护这群“星星的孩子”，带领他们走出孤独，与我们一同享受生活的美好。

(周晓玲 杨广)

**中银基金上半年分红超68亿元  
位居行业第6**

8月末，公募基金2019年中报全部披露完毕，据银河证券统计，上半年基金分红突破1813亿。其中，中银基金向持有人分红68.36亿元，在134家基金公司中位居第6位。

凭借持续优异，中银基金及旗下产品、基金经理近年来已在五金奖、基金金基金、明星基金奖、晨星基金奖、济安金信“群星汇”及英华奖等行业重量级评选中揽获近90项大奖。在2019年的“颁奖季”中，中银基金跻身十大基金公司之列，荣膺2018年度十大明星基金公司，获颁基金TOP公司大奖，并荣获济安金信“群星汇”评选五星奖，成为一举揽获以上四项大奖的唯一一家银行系基金公司。（陶丽蓉 杨广）

“爱我中华——松山湖喜迎国庆”专场音乐会圆满举行

**带来一场  
视听盛宴**

在喜迎新中国成立70周年之际，由松山湖文广中心主办，松山湖文联、松湖爱乐乐团等承办的“爱我中华——松山湖喜迎国庆”专场音乐会，9月13日晚在广东医科大学图书馆剧场圆满举行。中国当代著名指挥家卞祖善作为特邀指挥，与东莞本土音乐演奏人才及多位名家，为观众带来一场美妙的视听盛宴，让大家度过了难忘的中秋之夜。

广东医科大学交响管乐团以一曲《我和我的祖国》拉开了音乐会的序幕。随后，著名指挥家卞祖善、松湖爱乐乐团团长颜乐先后执棒指挥，指挥松湖爱乐乐团演奏，东莞市音乐家协会主席康健、华南理工大学艺术学院声乐副教授龙涛、抒情花腔女高音杨洁诗等逐一登台，演唱和演奏了《红旗颂》《我爱你，中国》《月之故乡》《我的太阳》《美丽的松山湖》《烟雨相约》等曲目。

音乐会进入尾声，在卞祖善的指挥下，由颜乐原创的交响乐《大湾区的梦想交响组曲》第一乐章《启航》的旋律徐徐响起，寓意东莞人民积极投身“湾区都市 品质东莞”建设。最后，音乐会在全场起立合唱《歌唱祖国》的磅礴气势中落下帷幕。（姚梓婷 杨文）