

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技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,学校的落地极大可能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、产业支援服务业中心等。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。交通路线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科技产业园区,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、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、中心小学分校二期等 14 个新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提升。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笔者,从目前情况看,楼盘为吸引购房者,会在购房者最为关注的教育配套上“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。而傍上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,很多都将宣传教育资源列在重要位置。最具争议的是,在近期走访踩盘中,笔者甚至发现东坑镇一楼盘将距离 20 公里范围远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,接送路面上各种不稳定性因素会大大增加,因此,有条件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,该地块北临大马路,耸立着东莞为数不多的几所高校;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苑,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,涨率惊人。

●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作用。且片区楼市上种种“傍名校”的宣传现象,在各地都是常见。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区情况,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?是否有很多可以让孩子娱乐游玩的设施?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),其中住宅供应,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。开发商推货下滑明显,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下降的原因外,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

继 9 月份首周大跌后,上周又出现小回升。乐有家研究中心数据显示,上周全市一手住宅网签 925 套,环比上涨 23.5%。其中滨海片区成交 2.5 万平方米为主力市场,仅城区片区环比逆势下滑;沙田、凤岗、虎门为镇区成交冠亚军。

优房超·瑞城搜分析认为,上周住宅成交量环比上涨 26%,中秋暖场活动增加,人气

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货率表现出现,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。

二手房需求平稳

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 2.40%。

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,业内建议买方可以货比多家,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,通过交流、游戏的方式,走近这群特殊又可爱的群体。

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活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,让更多人把目光投入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金牛奖、金基金奖、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,中银基金跻身十大金牛基金管理公司之列,荣膺 2018 年度十大明星基金公司,获颁金基金 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、松湖爱乐团团长颜乐先后执起指挥棒,指挥松湖爱乐团演奏,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特邀嘉宾,以及闫瑜、张礁、熊茵等逐一登台,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)



东莞“金九”过半 供求整体显平淡