

好房子

新观察

之

教育配套

中考成绩出炉引爆学区房，“下楼即名校”真香？业内人士提醒，购房需理性

“名校贴牌”成卖点 购房者需警惕“稳读”陷阱

近日,2025年广州中考成绩出炉,各区配套优质教育资源的楼盘再度升温。近年来,“公立学校+名校集团”模式成为家长置业“好房子”的重要考虑因素,各房企纷纷与知名教育集团合作,打造“下楼即名校”的社区配套。然而,业内人士提醒,购房者需理性甄别“名校”类型,关注办学性质、师资稳定性及招生政策,警惕部分楼盘存在口头承诺与实际差异,一切以教育局官方信息为准。

■新快报记者 何璐诗 文/图



■楼盘“名校加持”盛行,教育配套含金量需仔细甄别。

中考成绩揭晓 广州名校学区楼盘热度攀升

随着家长们对孩子教育的重视程度不断提高,优质教育资源已成为衡量“好房子”的重要标准之一。近日,广州市中考成绩出炉,各区配套优质教育资源的楼盘再次成为市场焦点。位于黄埔区的广州市黄埔广附实验学校西校区中考表现突出,带动学区内的富颐都荟热度上升;同区的湖南师范大学附属黄埔实验学校则首秀告捷,学区内的合生中央城和黄埔未来城等楼盘因此受到关注;位于南沙区的广州大学附属中学南沙实验学校同样中考成绩亮眼,推动保利南沙天汇、中铁

建海语熙岸及越秀滨海花城等楼盘的关注度。白云区的白云广附云湖实验学校成绩持续名列前茅,成为了越秀天悦云湖和品实云湖花城等楼盘的“加分项”……

近年来,“公立学校+头部名校集团”组合成为众多家长购房时考虑的重要因素,教育配套正加速演变为品质住房的“基础配置”。保利发展联袂华南师范大学、广州市第五中学等学校;越秀地产牵手广东实验中学、白云广附教育集团;广州地铁地产导入广外教育集团……近两年,多家房企与知名教育机构达成战略合作,

促成多个新建社区实现“下楼即名校”。

“为了孩子教育,我们专门选择了这个楼盘,每平方米比同区其他新盘贵了8000元。”某在售楼盘业主王女士在接受新快报记者采访时表示:“孩子今年就要上学了,所以今年不能开学的学校对应楼盘,即使再好,我们也排除了。”

“通常配套优质教育资源楼盘溢价约20万元,若溢价过高,家长可能会转向私立学校或选择附近有名校的‘老破小’。”广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者。

“名校加持”盛行 教育配套含金量需仔细甄别

随着广州名校集团化办学的推进,“名校+楼盘”模式备受追捧,但家长们对合作办学的“含金量”越发关注,纷纷聚焦师资力量、课程体系等核心要素,担心出现“贴牌”式合作导致教学质量缩水。

新快报记者走访发现,目前市面上的楼盘与教育集团合作有多种形式,包括直属分校、集团办学、托管办学、合作办学等。部分楼盘在宣传中特别强调某些细节,例如“教育集团校长统一直管”“下派直属在校编制教师”,以增强家长的信任感。

“不同类型的办学模式在学校管理水平、师资力量、硬件设施等方面会有所差异。”有业内人士表示,不少家长在选择时优先考虑名校本部、名校直属分校、名校托管办学、名校合作办学的顺序。

“我们希望孩子入读期间,管理团队和教师团队比较稳定,所以我们优先选择小学毕业后有机会直升本校初中的九年一贯制公立学校的楼盘。”某楼盘业主张女士向新快报记者表示。记者了解到,尽管不少项目宣称与知名教育集团合作,但

公办九年一贯制学校数量有限,因此相关楼盘往往高调官宣。如珠江·天河都荟宣布北侧中小学用地将建设公办九年一贯制学校,引入广州中学教育集团;保利天瑞配建的九年一贯制学校——广东实验中学天河学校,今年4月确定小学部+初中招生范围,只对口保利天瑞一个小区。缙云广州配建的天河外国语学校附属也是公办九年一贯制学校,同样于今年9月正式开学,这些项目因此更多地受到注重教育品质的购房者青睐。

“名校环绕”≠买房稳读 购房需小心招生刺客

家门口的公立名校,买房就能“稳读”?不少楼盘在介绍教育配套时都有这样的表述:“多所优质教育名校环绕……”但事实上,公办义务教育学校的招生范围由教育部门统筹划定,“就近入学”并非指地理位置最近,而是在学校3公里范围内统筹安排。当学位紧张时,业主的孩子能否优先入读存在不确定性。

为规范市场秩序,提醒购房者,今年2月,《广州市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知》正式出台,这份文件明确要求开发商和中介必须在销售现场显著位置集中公示教育设施不确定通知书等信息。新快报记

者走访发现,政策落地后,多数项目依规公示,注明“一切以教育局公布的当年义务教育招生政策为准”。

不过,仍有部分销售人员在实际推介中,以“口头承诺”的方式暗示购房者“买房即入读”。“置业顾问说只要买了这里的房子,孩子就一定能进配建的学校。”购房者张女士告诉新快报记者,在支付首付后,开发商要求她签署一份《教育信息通知书》,该通知书载明:“教育设施接受就读需以未达饱和容量为前提,容量饱和后,对应社区居民可能无法继续就读”“基础教育无全国统一官方分级标准,教育机构品牌不能决定教学质量,发展商不参与

也无法承诺教育质量”“学校实际开学时间可能与计划有1-3年甚至更长偏差,对就读时间有刚性需求者请谨慎购房”等多个条款。

有业内人士指出,部分开发商利用家长对优质教育资源的渴望进行营销,存在一定的信息诱导风险。“名校效应的确能在短期内带动销售,但若过度炒作,不仅影响购房者决策,也可能引发后续纠纷。教育发展根植于经济、社会的发展,受到人口流动、人员结构等因素的深刻影响,建议购房者关注教育局官方学区划分,同时考察师资稳定性和长期办学质量,让‘好房子’的教育赋能回归可持续价值轨道。”

一周资讯

佳兆业中心 将于8月14日拍卖

7月22日,据阿里资产平台信息显示,广州市海珠区的佳兆业中心项目整体(除3号楼外)已被纳入司法拍卖程序,起拍总价约27.2亿元,将于8月14日正式开拍。若顺利成交,将成为近年来广州金额较高的商办综合法拍案之一。此次法拍源于佳兆业集团一笔未偿债务。广州佳兆业城市更新集团有限公司、广州市中联实业有限公司曾以“佳兆业中心”项目作为抵押,向大亚信托申请24.5亿元贷款,借款期限自2021年3月5日至2024年3月5日。2021年底,佳兆业集团陷入流动性危机,项目开发随之停滞。2022年10月,大亚信托提起诉讼,并申请查封抵押物项目佳兆业中心884套房产及项目土地,直接导致房产无法销售,土地无法正常开发。2024年,该案完成民事二审并进入执行阶段,法院决定拍卖项目部分土地资产,用以偿还债务。

成都将分批取消 住房限售政策

7月21日,成都市住建局等六部门印发《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》,从提升供应质量、盘活存量、发挥公积金功效等方面出台17条政策。其中,该通知宣布分批取消住房限售,自7月21日起,2024年10月14日前购买的商品住房取得不动产权证书后即可交易;自2026年1月1日起,2024年10月14日前取得证书的二手住房取消转让限制。同时,居民家庭购买第二套住房的,个人住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%,并实施贷款额度与缴存余额挂钩机制以提高可贷额度。

上半年全国 新开工改造城镇 老旧小区1.65万个

7月23日,住房和城乡建设部公布,今年上半年全国新开工改造城镇老旧小区1.65万个。其中,河北、辽宁、重庆、黑龙江、上海、福建等6个地区开工率超过80%。2025年,全国计划新开工改造城镇老旧小区2.5万个。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态