



教育公平的蓝图正在展开 置业观亟待适时更新

话楼金点

文/羊城晚报记者 梁栋贤

又到4月中,按照往年的惯例,离小学入学的网上报名只剩下大约最后一个月的时间。每年这个时候,关于如何买房入学的话题,就会成为城中的热点。

作为一个注重文化、教育传承的国度,我国一直有孟母三迁的佳话,而在当下,是否要为了孩子入学重新买房,如何买房,也依然是很多人关注的重点。

以往,大家入学购房的焦点区域往往集中在越秀、天河、海珠、荔湾这几个传统的教育强区,不过,随着广州这几年在黄埔、南沙、白云,乃至番禺、花都、增城几个区域都在不断兴建新学校,加上不少知名教育集团向外围区域进军,优质教育资源版图正在不断变化,广州教育公平的蓝图也正在展开。

在这样一个教育公平大的背景下,你的购房入学置业观念是否也要更新?



广州教育公平的蓝图也正在展开,影响着人们的置业观。梁栋贤摄

教育公平 广州已在高速路上

置业思维 或需适时更新

4月5日,广州市黄埔区教育局官网发布了《黄埔区教育局关于2022年义务教育阶段新开办学校、新接收转制学校招生服务地段范围的公告》,该公告显示,该区今年拟新增12所义务教育阶段学校(校区),另有2所民办学校改为黄埔区属的公办学校。综观这次黄埔区新增的12+2所公办学校,可以用“抢”二字来概括。原因一固然是因为一口气增加如此多的公办学校,数量可观;原因二不少学校隶属于知名教育集团。

其实,从2005年开始,广州的优质教育资源就已经在向外发展的路上。当年,广州市第二中学位于科学城的高中部新校区正式开学。走出老城区的二高中部以时间换空间,彻底解决了校舍窄小窘迫的局面,在新校区获得了更大的发展空间。

这一走向更广阔天地的发展模式,也因此得到了更多教育界同行的认可,其后广东实验中学、广州大学附属中学纷纷将自己的高中部迁到了原芳村、番禺等地,执信中学、广雅中学、广铁一中虽

然保留了原来在越秀区的初高中校区,但亦在天河、花都、番禺开办了与原来本部同等量级的新公办高中或者完全中学。而华南师大附中亦已经启动了其位于黄埔知识城新校区的建设。

除了上述可以和名校总部相媲美的新校区外,近几年来,南沙、花都、白云等区域也如同黄埔一样新建了不少交由名校或知名的教育集团统一管理的新学校,这些新学校,有望成为新晋名校,可以促进广州的教育公平,让更多广州人享受到优质的教育资源。

隶属于知名教育集团的新学校集中进驻,大家购房入学的置业思维,是否也要面临更新迭代?

教育需要沉淀,一所新学校要真正可以和原来的本部比肩,也还需要走一条不短的道路。

但教育毕竟不是购房置业考虑的唯一因素,像越秀、天河等传统教育强区的教育设施虽好,不过,因为地少人多,房子亦供不应求,价格往往不菲。在这些传统教育强区购买三十年楼

龄在传统名校招生范围内的旧两房的预算,若是放到外围区域,可以买一套全新的三房甚至是四房。

何况,近几年,黄埔区不断崛起一些原本名不见经传、亦没有闪亮头衔的新学校,这些学校从初创到为周边家长所认可,也就是十年左右的时间。故此,家长们的置业眼光宜放长远。

教育公平的蓝图正在开启,或许大家的置业观也要适时更新了。

今年拟新增多所学校 黄埔区入学置业选择增多

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

4月5日,广州市黄埔区教育局官网发布了《黄埔区教育局关于2022年义务教育阶段新开办学校、新接收转制学校招生服务地段范围的公告》。公告显示,该区今年拟新增12所义务教育阶段学校(校区),另有2所民办学校改为黄埔区属的公办学校。

前几年人口急速增长的黄埔区曾经出现过学位不足的问题,如今的黄埔区正在加大马力补足教育短板,这也让近期准备购房让子女入学的人群,有了更为丰富的选择。

在这次黄埔区新增的公办学校中,老黄埔板块将新增两所公办学校,另有一所从民办转为公办的学校;科学城“受益”最大,将一口气增加了六所公办学校,另有一所从民办转为公办的学校;长岭居、知识城这些板块也有“收获”,分别将有一所和两所新学校。

除了两所由民办转公办的学校设有固定可入读的对口地段,其余12所学校小学部和初中部都有了明确的对口招生范围。

市场概况

科学城新校周边 总价250万元起

科学城东区这一次新增了四所公办学校:时代天境小区配套小学(又名东荟花园小学北校区)、时代天韵小区配套小学(又名东荟花园小学东校区)、广大附中高新区实验学校北校区和玉泉学校北校区。其中,广大附中高新区实验学校北校区、广东外语外贸大学附属科学城实验学校是九年一贯制学校,但广大附中高新区实验学校北校区的初中部今年不会开学。

时代天境目前主推81-106平方米的三房和四房,单价约4.2万元。往东1公里出头是时代天韵,这里主推88-110平方米的三房和四房,最低总价322万元。绿地彩禾田晶舍是广大附中高新区实验学校北校区地段范围内的一手在售楼盘,该楼盘大约在时代天韵东约1公里的地方,目前余货不多,基本都是138-144平方米的叠墅,总价最低900万元。玉泉学校北校区也在这里附近,其招生范围内已经基本无一手住宅。

科学城西区新增了两所广东外语外贸大学附属科学城实验学校,此外还有湖南师范大学附属黄埔实验学校,上述学校均为九年一贯制学校,广州市二中苏元实验学校将从民办改为公办。

广东外语外贸大学附属科学城实验学校地段范围内目前只有越秀星樾TOD一个楼盘,该楼盘目前主推193平方米的大平层,另有120-141平方米的三房和四房即将推出,因为离香雪地铁站比较近,该楼盘报价相对高,在售单位单价为4万-4.7万元。往南走大约两公

里是合生中央城,湖南师范大学附属黄埔实验学校就在这个楼盘内,该项目主推85-142平方米的两房至四房,单价约3.7万元,最低总价300万元出头。从这里出发往东南走5公里则是科学城和老黄埔板块交界处,富力新城就在这里,其配套的是广东外语外贸大学附属黄埔实验学校。72-120平方米的两房到四房产品,3.3万元的单价,使这个楼盘上车门槛较低,总价250万元左右即可。

老黄埔板块则再添两所学校——广大附中黄埔实验学校西校区以及华南师范大学附属开发区实验小学,其招生范围内的在售一手楼盘分别为富力南麓富颐华庭和万科城市之光,前者主推77-140平方米的两房至四房,单价约4万元,后者位于鱼珠地铁站旁,主推85-140平方米三房、四房,单价5.4万元。

该板块还有一所学校由民办转公办的学校——广大附中黄埔实验学校东校区,两所广大附中旗下学校的性质不尽相同,东校区并无明确地段范围,需摇号入学。

长岭居和知识城板块新增的学校知名度略低一些。

选择理由

知名教育集团进驻 选择丰富

上述不少学校,分别隶属于广东教育集团、湖南师范大学、华南师范大学以及广大附中等知名学校或教育集团。可能部分市民对首次进广州开办学校的湖南师范大学还有点陌生,但该校在湖南长沙开办的湖南师范大学附中是长沙四大名校之一。玉泉学校、东荟花园小学、长岭居小学虽然开办时间不算长,但也是近几年在黄埔区崛起得很快得学校,成为不少家长心目中的热门学校。

实际上,这几年黄埔区隶属于知名教育集团的新公校很多,比如前几年开办的黄埔军校中学、小学,华南师范大学附属黄埔学校、北师大广州实验学校、开元学校、铁英中学、黄埔军校纪念中学以及已动工的华南师大附中知识城校区等学校。目前,黄埔区已经收集了华附系、二中系、广大附系、六中系、铁一中系、华师系、广外系、北师大系、湖南师大系等旗下的众多学校,知名教育集团纷纷进驻,呈现出不同的教育风格,加上不同面积段的住宅供应总量不小,在黄埔区购房入学的选择相当多元。当然,目前黄埔区还在人口快速增长期,在购房入学前不妨多留意有关部门的学位预警公告。

越秀区学位未预警 一手住宅均价逾10万元/平方米

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

每年此时,传统的教育强区都会成为家长置业关注的焦点。至记者发稿时,广州已有9区的多间学校发布学位预警,但越秀区未在其列。这对于已经安家越秀或打算在该区购房的家长来说是好事,意味着越秀区的学位相对还比较充足。

虽然越秀区名校林立,但这里的一手住宅供应却极少,楼价已超过10万元/平方米。现阶段想要入住越秀区,可考虑该区的二手房。



越秀区东风东路等东部片区备受关注(资料图)

一手市场 新货很少 门槛很高

想要通过购买一手住宅来获得越秀区良好教育环境的买家,会有一定难度,最根本的原因在于,该区的一手住宅供应非常少。

从3月份发布的《2022年广州经营性用地供地蓝皮书》情况看,越秀区今年的宅地供应依旧是零。实际上,2012年-2022年这十年间,越秀区仅顺利成交了两宗商住地,分别是越秀南AD13907地块和广九大马路以东、白云路以北地块,总用地面积仅1.2万平方米。目前两宗地尚未有确切的入市消息。

新增宅地很少,一些可转化历史用地也不多。近日,君汇世家旁边的黄花岗街道广州大道5号大院地块上的一些原有建筑正在被拆除,从官方公示信息可见,该地块用地面积共约1.2万平方米,规划新建3栋建筑,其中1栋为住宅楼,1栋为商业办公居住楼,1栋为住宅回迁楼,建设单位为天伦控股有限公司。不过该项

目还处于拆除旧建筑阶段,距离新品入市还有一段时间。

现阶段的可售项目屈指可数,主要是淘金板块内在历史闲置地块之上建设的淘金半山豪庭及半山御庭,虽然是独立的两个楼盘,但均为单体楼,两者直线距离100多米,前者在售尾货,户型很多,报价超过10万元/平方米,后者已经建好但尚未有预售证,旁边配有广州市华侨外国语学校(淘金校区),目前已开学。另外就是五羊新城板块的世茂天樾,剩下数套复式单位可售,因旁边有地铁站和东山实验小学,报价约16万元/平方米。

广州中原研究发展部统计数据表示,至3月份,越秀区一手住宅库存量仅约3.7万平方米,消化周期低至5.3个月,仅次于黄埔区。因此,买家若想住在越秀区入手一手住宅,不仅选择很少,门槛也不低,首付基本上都要准备五六百万元。

二手市场

东部成交活跃 板块均价逾7万元/平方米

一手住宅供应少,买家可以转向二手楼市挑选。越秀区名校林立,东风东、五羊新城和淘金路等东部片区因配套完善、二手房源丰富而成为置业买家的聚焦点之一。广州中原研究发展部的报告显示,3月份,越秀区经自助网签和中介网签的二手住宅成交量为799宗,环比回升64.7%,区域网签均价为44125元/平方米。

据了解,3月一向是学位房需求旺季,不少买家提前置业为孩子入学作准备,促使越秀区整体需求保持较高的活跃度。今年1-2月,冲着学校资源而购房的买家占比为27.1%,到了3月,这样的需求占比升至40%。其中,

东风东板块作为区域名校聚集、教育资源丰富的板块,市场购房需求也是居高不下。不少优质高端楼盘如东风广场、锦城花园、君汇世家等都有不错的成交。

从贝壳研究院的统计数据可见,3月东风东板块整体成交均价为73858元/平方米,淘金板块均价则为57547元/平方米。值得一提的是,这些板块都有电梯楼和楼梯楼,且有些房源价格差距较大,故板块均价会有成交结构性影响。例如,贝壳网显示,东风广场房源目前放盘价多在8万元/平方米以上,而同板块的水均岗大院楼梯楼房源近90天内成交了1套,均价约为6.1万元/平方米。

置业提醒

越秀区教育已形成“669”格局 买家购房多留意两种情况

面对兄弟区域近年来在教育领域的强势动作,作为传统教育强区的越秀区也在不断改革创新,力争保持强者恒强。从现状来看,越秀区在教育领域下的这步棋目标很明确,即优布局、促均衡、增供给和提高质量。

早在2016年,越秀区就把五羊小学、五羊中学、东山实验小学纳入培正教育集团,把东环中学、广州市第四十中学纳入育才教育集团。知名教育集团的扩容,最终目的都是缩小小学校间的差异,是促使教育均衡化的直接体现。

越秀区在这步棋上可谓一种引领。2021年,通过“托管”“合并”与“整合”三种模式,越秀区形成“669”的学区化、集团化教育格局:即六个教育集团,六个小学学区和九个幼教联盟。其中,六个小学学区设有学区长学校,分别是东山培正小学、文德路小学、东风东路小学、中星小学、小北路小学和朝天小学。值得一提的是,在该区2021年的小升初电脑派位表中,小学分组基本不变,中学每组在原有7所中学不变的基础上另外增加5所中学供学生选择,其目的也很明确,那就是让学生选择更加多样化、学校办

学更加多元化、区域教育更加优质均衡化。

对于想在越秀区购置房产而获得优质教育资源的买家来说,需留意以下问题:

一是购置小面积单位是否被统筹。越秀区近年的招生细则里都专门提到了小面积房产住户口问题。如2021年的招生细则规定如下:适龄儿童的父母截至2015年4月15日前(含2015年4月15日)通过购买或转让等方式拥有建筑面积在30平方米以下(不含30平方米)的独立房产,并实际居住,由对口小学接收。于2015年4月15日后通过购买或转让等方式拥有的独立房产建筑面积在30平方米以下(不含30平方米),是其唯一居住地,由对口小学接收;如适龄儿童父母另有房产或其他居住地则由区教育局统筹安排学位。

越秀区整体楼价不低,不少家长买家资金有限,因此会考虑购买“老破小”房产以获得学位。这里就得特别留意30平方米这个面积及是否是“唯一”。

二是二手房原业主的孩子是否占用了学位。

招生简章

规定,已购二手房屋且户一致的业主子女(需提供房产证),在全市统一正式报名时,该住宅单元原业主没有小孩在对口小学在读1-5年级的,由对口小学接收;如在全市统一正式报名时该住宅单元原业主有小孩在对口小学在读1-5年级的,由区教育局统筹安排学位。

最后还须再次提醒的是,小学每年的招生路段可能会有微调,买家置业前需多方面了解清楚学校的招生范围。



近年来越秀区也有新的分校招生办学