



育建美好家—— 解码“教育+地产”融合新范式

策划/编纂:陈玉霞

开栏语

“育”者,智慧涵养人文之本;“建”者,营居所家园生活之基。国家正积极推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,于广大置业者而言,教育配套成为评估其居住品质的重要指标之一。极具开创精神的广州住建领域,正通过居住项目联姻名校的生动实践,积极推动“住有所居”向“住有优学”升级。

本系列策划,我们将从数据、市场、案例、热议等角度,深度解析广州住建“教育+地产”从配套到生态的进化路径,以期为行业转型提供借鉴参考,为家庭置业厘清价值坐标。育建美好,遇见美好。即日起,本策划推出第一期,敬请持续关注。(文/羊城晚报记者 陈玉霞)

广州楼盘掀起联姻名校热潮 好房优教成融合发展范式

文/羊城晚报记者 徐炜伦

6月14日,白云区一个全新标志性项目中建白云之星将首次公开发售,而在此前的三个月,该项目举办的一场发布会上,华中师范大学白云学校已正式揭牌。这个消息,在众多购房者心中无疑又成了一大加分项。中建三局人士表示,他们要做的就是“配套先行,再建社区”,用好的教育配套来尽可能降低家长买家的担心。

与白云之星项目一样,用优质的教育配套来为项目加分的做法,近年来在广州住建领域中已经很普遍。羊城晚报记者统计发现,在最近两年新推出市场的项目中,配建或引入名校的项目占比高达约80%。房企通过配建名校,或引入教育集团等方式,将优质教育资源转化为房产价值支撑点甚至是溢价关键,从基本层面看,通过名校资源可促进楼盘成交,而从更深层次看,在强调房地产发展新模式的现阶段,实力房企也在积极探索“地产+名校”融合发展新范式。



楼盘普遍借力名校资源促成交 受访者供图

广州楼盘真要涨价了? 量价齐升 一手住宅均价涨至36023元/m²

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



采用新规设计的房子具有较大竞争优势

整体均价升至今年新高,越秀区均价逼近10万元/m²

“收回折扣”“涨势难挡”等字眼,近期又在房产中介朋友圈刷屏了。广州现阶段楼价水平如何?日前,专业机构公布了广州5月楼价数据,一手住宅均价超3.6万元/平方米,成为今年以来月度新高价,广州5月楼市由此形成了“量价齐升”行情。不过,从楼盘普遍情况来看,价格稳定的楼盘仍是绝大多数,有操盘手坦言,现阶段楼盘想涨价的想法不实际。

量价齐升,对一个行业来

说具有积极意义,广州楼市多年来就在不断的量价齐升中实现了“黄金期”发展。但5月广州楼市的量价齐升,并不等于广州一手住宅价格已经重返涨价通道。克而瑞分析认为,创下今年新高超3.6万元/平方米的整体均价,是结构性影响所致,即由于5月内中心城区改善型、豪宅项目网签量增

加,而拉动了整体均价走高。

从区域均价看,全市11区中,有5个区域均价环比4月上涨(详见附表)。其中越秀区5月网签均价97534元/平方米,为11区最高,环比上涨24%,主要原因在于高价项目的历史补签以及区域内部分在售项目的网签;在保利“双子星”保利天曜、保利天奕的集中

中心区多个热销楼盘网签拉动整体均价上涨
中,今年1-5月增城成交均价在1万元/平方米以下的一手住宅共成交了603套,占总量的12%,达到近六年新高。

因此,从整体上看,广州绝大多数楼盘的价格处于非涨价状态,近期的热门楼盘价格相对稳定。

涨价更多为噱头,亲民价出货仍是上策

扣“涨价在即”等消息,更多属于营销噱头,用“涨价”催促意向购房者赶紧成交。不敢轻易涨价的压力,有市场供应量充足的因素,也有产品竞争力偏弱的因素。前者,供应量充足的区域如天河、黄埔等热门区域,去化周期都在两年以上,足量的可售产品竞争激烈,这种环境中,楼盘只有加速去货;后者,指产品竞争力,随着容积率新规产品上市,动辄达到110%-120%的实用率,瞬间把旧规不足100%实用率的产品“秒杀”,旧规设计的产品,若是没有名校、地铁或是其他优势竞争卖点,促销将成为常态。

从现阶段实际情况看,敢真正涨价的楼盘屈指可数。近期频现于朋友圈的“回收折

5月广州各区 网签均价情况

区域	5月均价(元/m ²)	4月均价(元/m ²)	环比
越秀区	97534	78605	24%
天河区	81672	69347	18%
海珠区	72630	62718	16%
南沙区	23327	21995	6%
花都区	17522	16739	5%
荔湾区	48287	48523	0%
从化区	11526	11524	0%
黄埔区	33154	33544	-1%
番禺区	34850	35399	-2%
增城区	14035	14465	-3%
白云区	32522	34807	-7%

整理/陈玉霞
数据来源/克而瑞广佛区域

近两年来热门项目配置名校占比高达约八成

近年来的广州楼市,开发商与名校合作办学已成为抢占市场的标配策略。据羊城晚报记者不完全统计,2023年至2025年,保利、越秀、珠江实业、万科、广州地铁地产、中旅、中建系城投公司等各路房企纷纷与广州本土知名教育集团“联姻”,超过60个楼盘配建或可政策性入读的公办中小学首次开学(或签约合作办学),涵盖省实、华附、金广附、广外附等名校集团。羊城晚报记者统计发现,在最近两年新推出市场的项目中,配建或引入名校的项目占比高达约80%。

例如,2025年9月计划首次开学的有琶洲南TOD项目配套的36班九年制学校(与海珠区教育局、广东实验中学合作办学)、保利天瑞配建的45班九年一贯制学校(引进广东实验中学教育集团)等。

此外,今年以来,多家房企与名校教育集团签署合作办学协议,今年3月,广东外语外贸大学、广州市番禺区教育局、广州地铁地产共同签署合作办学协议,该校落址广州地铁·珑耀上城项目,为36班九年制公立学校,预计2026年9月开学。

今年4月,珠江·天河都会宣布项目北侧教育用地建设为公办九年一贯制学校,引入广州中学教育集团办学;同月,中建玖合·未来方洲宣布与知识城集团、华南师范大学合作共建的华南师范大学附属高新区实验学校(暂定名)正式落址该项目,包括三个校区,预设总规模超100个班。

名校集团的入驻,对社区教育氛围营造和房地产开发都是显著利好。番禺区教育局相关

负责人表示:“广东外语外贸大学作为广东省高水平大学重点建设高校,其教育资源与办学理念将为广州新城项目注入新的活力,推动区域教育向高质量发展。”广州地铁集团相关负责人表示:“广州地铁集团将通过TOD综合开发模式,为学校建设提供有力支持,借助广外的教育优势,为社区构建全周期教育体系。”中建玖合·未来方洲方面也表示,将在发挥华师附“本土优势”的基础上,以高标准的设计理念,打造一所能看到世界和未来的智慧型学校,为孩子提供多元化成长空间,润泽更厚重的人生底色。

不过值得一提的是,合作办学协议的签署并不能确保业主子女百分之百能够入读,具体招生细则需以入学当年教育局公示为准。

一年成交上千套,名校带动楼盘成交

名校的引进对房企来说,最直接的利好在于能带动销售。在楼市进入深度调整期后,配套有优质教育资源的项目,往往更受到市场青睐。这就是众多项目在尚未推售前争分夺秒都要提前官宣名校配套的原因。

荔湾区的万科理想花地项目,引入广东实验中学荔湾学校花地湾校区,由荔湾区政府委托省实直接管理,分为小学部(36班)和初中部(18班),2023年9月正式开学。名校加持之下,2022年至2024年,万科理想花地总成交金额超过189亿元。克而瑞数据显示,2023年该项目成交1040套,成交面积约10.85

万平方米;2024年成交1109套,成交面积约11.81万平方米,同比分别增长约6.6%、8.8%。

根据专业机构监测,白云湖板块的品实云湖花城在2021年至2024年连续四年成为该板块“销冠”,这样的成绩,除了有白云湖板块城市界面不断升级、交通等功能配套不断完善的原因,还要归功于该项目引入白云广附云湖实验学校。同区钟落潭板块的越秀·白云·星汇城项目同样引进“金广附”,该项目自从2022年入市以来,热度一路攀升,克而瑞数据显示,2023年度成为白云区“销冠”和广州市销量TOP5,2024年也获得了白

云销量第一位。

哪怕是高端项目,也不例外主打“名校卖点”。今年4月底,首次开盘的琶洲豪宅项目保利天奕在领到预售证后,高调宣布项目东南侧500米规划的九年制学校,将引入省级名校广州市第五中学。克而瑞数据显示,该项目名列广州5月份各新房项目网签套数、成交金额、成交面积三大榜单的第一位。

名校配套能带动楼盘成交,足见买家对名校资源的看重,而一旦楼盘宣称的名校“货不对板”,买家们就会向楼盘集中声讨,这种现象也不罕见。

跨省教育资源导入,形成差异化竞争力

在本土名校“井喷式”办学的背景下,部分区域另辟蹊径,选择导入外省优质教育资源,与其他项目形成差异化竞争。

黄埔区火村旧改项目——合生中央城于2021年宣布引入湖南师范大学附属黄埔实验学校,于2022年正式开学,目前已有了50个教学班。湖南师范大学附属中学在2024年高考中取得了突出成绩:清北录取65人,上线率达7.5%;600分以上718人,占考生比例约63.88%,全省第一名。湖南师范大学附属黄埔实验学校落址黄埔,让黄埔能够共享湖南师

大优质师资库,获得跨省优质教研资源助力。

今年2月,黄埔区与华中师范大学合作签约,宣布创办华中师范大学黄埔实验学校(暂定名),落址中海海丝城项目。此次办学,是华中师范大学在粤港澳大湾区内首次打造的12年制公办学校,将由华中师范大学教育集团直属管理、独立运营。今年3月,公办学校华中师范大学白云学校落址黄边村旧改项目——中建白云之星,该校总建筑面积约35万平方米,规划建设96个教学班,广州市白云区人民政府与华中师范大学将基于“相

互支持、优势互补、协同创新、共赢发展”的共识,将该校打造成区域内新的教育标杆。

这些跨省教育资源的“引进行动”,本质是广州楼市在存量竞争时代对优质教育附加值的深度挖掘。一方面,外省名校的引入打破了本土教育资源的固化格局,通过“鲶鱼效应”倒逼区域教育生态升级;另一方面,开发商借势将教育配套从“概念营销”升级为“资源运营”,试图构建名校房产的价值护城河。不论从哪个角度看,名校已成为广州实力楼盘的标配。

广州将修订房屋征收补偿办法 房票有望发挥更大作用

文/羊城晚报记者 范晗越

近日,广州市住房和城乡建设局发布《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》),于6月11日起向社会公开征求意见。《办法》发布于2021年,此次修订除新增最低建筑面积补偿以及车位、车库补偿条款外,还有值得关注的一点便是提出鼓励有条件的项目实施房票安置补偿方式。

自2024年1月荔湾区开出全市首张“房票”已过去一年有余,公开信息显示,全市已有荔湾、天河、黄埔、花都等多个区出现了房票安置的成熟案例。其中,天河区早在2024年11月便出现了全市首张跨区兑现房票,花都、黄埔区也在近期相继宣布首张跨区房票成功兑换。事实上,自2024年11月广州市

计完成认购商品房超1100套,去化面积约10万平方米,拉动资金流转超20亿元,涉及黄埔区、增城区、从化区的14个商品房项目,其中区外认购68套。从数据上看,房票安置这一创新模式显著加快了居民安置落实,有效盘活区域房地产市场,同时也使得政府在城市更新项目中有更大的空间进行产业的规划布局,可谓三方共赢。

据广州房地产中介协会数据,今年5月,同德围-罗冲围、芳村大道和桂花岗-三元里等多个板块二手房网签量大涨,部分板块同比涨幅超60%。上述板块均为近期旧改焦点,不难看出,城市更新仍是释放置换需求,带动楼市消费的强力推手,在此背景下,房票有望在未来的城市更新中发挥更大作用。

在商品市场,涨价往往出现在量增之后,有足够的增量才有涨价的底气。从这个规律上说,广州近期一些热销的楼盘,确实有一些“可以涨价”的基础。天河区一个刚需楼盘的营销人士对羊城晚报记者坦言,上一期推货基本售完,等下一期推货时,会考虑提高一点价格,一是因为新货位置和配置都更好,二是考虑到首期购房人的心理(买涨不买跌),为他们树立信心。但至于是否真的涨价,现阶段该楼盘还没有定论。

从现阶段实际情况看,敢真正涨价的楼盘屈指可数。近期频现于朋友圈的“回收折