育建美好家——
解码“教育+地产”融合新范式

策划/统筹:陈玉霞

当社区成为优质教育起跑线——

住有优教，广州房企更具生命力的发展砝码？

文/羊城晚报记者 黄士 陈玉霞

“地产+名校”融合推动社区教育发展 图/黄士

越秀·万博城配建的中小学官宣引入番广实验教育集团 图/受访者提供

房地产项目配建学校概念图 图/受访者提供

琶洲南TOD九年一贯制学校（阶段性效果图） 图/受访者提供

6月25日，广东高考放榜牵动全城目光。千万家庭刷屏等待的这一刻，再次印证了教育这一民生议题在民众心中的重要地位。优质师资、先进教育理念和品牌学校，持续成为社会关注的焦点。

上期报道中，羊城晚报聚焦了广州楼盘联姻名校的行动和市场效应。据记者统计，近两年来广州新入市项目中，配建或引入名校的项目占比高达约80%。这些项目通过自行办学、资源整合及模式创新等方式，试图在房地产转型与教育民生需求之间搭建桥梁。

纵观广州房企与教育融合的发展轨迹可见，这种深度合作正逐步将地产从“住有所居”推向“住有优学”发展新阶段。当家门口的优质教育满足民众所需，广州房企就获得了更具成长力的发展砝码，这也是房地产发展新模式的一种探索实践。

地产和教育并行，房企的多元发展之路

教育作为具有长期价值和发展潜力的重要领域，早已被不少房企纳入多元化战略布局。

在房地产行业高速发展时期，以越秀地产、保利发展、万科集团、碧桂园集团、合景泰富、祈福集团等为代表的头部房企纷纷加码教育产业投资。目前，房企涉足教育领域主要采取两种模式：

一是企业开设教育赛道，自己建设或开办学校，形成自有教育品牌及影响力。例如依托碧桂园逐步发展壮大起来的博实乐教育集团，主要布局了海外K12教育、校外辅助教育、国内幼儿园等业务；祈福新邨里面，则有祈福集团自身创办的祈福新邨学校、祈福英语实验学校等；2017年，合景泰富集团也成立教育集团，以学前教育、国际教育、校外教育为主要方向，例如在增城誉山国际就开设了全日制双语民办幼儿园广州圣果誉山幼儿园等。这类模式通常采用地产与教育双线并行的运营架构，由独立的专业团队进行教育运营管理。相对来说，专心深耕于教育领域的企业，它们的发展相对平稳，如博实乐教育集团目前已成为具有全球影响力的教育品牌之一。从实际情况看，知名学校所在的楼盘及周边物业，在市场上普遍更受青睐。

二是房企旗下楼盘引入名校资源，这是现阶段实力房企的普遍做法。包括保利发展、越秀地产、珠实地产、万科集团、广州地铁地产、新世界中国等头部房企，以及中建系等新晋开发商，都在积极引进知名学校作为社区配套。

房企将名校引入楼盘，最显而易见的目的是促进楼盘销售，这是优质教育需求使然，事实证明，对绝大多数楼盘而言，这样的联姻举措行之有效。当然，在楼市下行周期，名校在一定程度上也能令房价具有更强的抗跌性和稳定性。中研普华研究院今年发布的一份关于教育地产行业的分析报告称，房企推出的“名校+住宅”项目，溢价率较普通楼盘高20%–30%。

避免名校变“空壳”，集团化运营探索新路径

如今名校遍地开花？但教学质量是否都能经得起考验？在不少家长看来，部分新校虽顶着名校光环，却因师资无法与原校匹配，最终沦为徒有其名的“校名”。

“单纯依赖品牌引入，很多时候连基本的优质教育都很难确保。”一位教育研究院的负责人对羊城晚报记者坦言，特别是在动态划片政策等不可控因素影响下，未来可能冲击近30%在售项目的学位确定性。“名校挂牌”的可持续性价值，正面临市场拷问。

体系化运营的教育集团，成为一种积极的探索。以越秀地产为例，近些年来，该公司已不再满足于单一项目与单一学校的合作，而选择与广大附中教育集团、华南师范大学“华附联盟”教育集团等广州顶尖教育集团建立战略联盟，构建起覆盖幼儿园、小学、初中乃至高中（部分项目）的完整链条。据统计，越秀地产目前已与7大优质教育集团建立深度合作。“教育集团化最大的优势在于资源共享和标准统一。”一位广外教育集团代表对记者表示，在与房企合作的项目中，该集团广泛推行了“三位一体”管理模式：即同教材、同教研、同考试，确保了不同校区之间教育教学质量的标准化与均好性。此外，广大附中会向合作校区委派核心管理干部和骨干教师团队，确保“广附系”教学基因的稳定传承；华润置地在其合作项目中则对师资提出更高要求，教师研究生学历占比需超过60%。

在分析人士看来，房企与教育集团的深度合作，实现师资体系标准化、教研资源协同化、质量监控闭环化等，能在很大程度上确保新校的教学质量，避免新建校区沦为“名校空壳”。与此同时，一个房企在开发项目时，将九年制学校/幼儿园等配建在社区内，并积极引入名校资源，率先满足小区和周边孩子就近入读的需求，切中了众多家长置业的痛点。

值得一提的是，当前AI、大数据等技术正在赋能教育质量提升，也在开始重塑教育形态，“地产+教育”模式也正在迭代升级。这意味着房企角色需要从传统的校舍建设者、空间交付方，彻底转向教育服务的全周期运营商。记者了解到，广州部分楼盘正推出“AI自习室”线下品牌，作为线上学习平台的实体延伸。该自习室利用AI技术提供个性化学习辅导，同时打造社交化学习空间，覆盖从K12到成人的终身学习需求。“传统教育中知识传授的部分，未来将更多由机器完成，老师则专注于心灵滋养和人格培养。”业内人士分析，这种分工重构既能提升学习效率，又让教育回归育人本质，正是家长在“双减”背景下期待的教育模式。

记者手记

优质教育重塑住宅价值评判体系

高考成绩公布后，往往会引发家长对学校周边楼价的议论，这种现象折射出教育资源与居住价值的深层关联。

从城市发展角度看，“地产+教育”模式正在重塑区域价值坐标。在广州白云湖、番禺万博等新兴板块通过引入教育集团，不仅提升了居住品质，更吸引了高知家庭聚集，形成良性的人才与产业互动。这种“以教育促区域”的发展路径，打破了传统房地产依赖地段的开发逻辑，为城市新区发展提供了新范式。

在业内人士看来，当教育成为社区的灵魂，地产便又增添了另外一种穿越周期的生命力。广州不少房地产企业通过名校深度绑定、教育集团化运营与AI科技赋能，积极探索更具可持续发展力的房地产发展新模式。它们不再满足于学位供给的单一价值，而是致力于构建覆盖全龄、贯穿终身的学习型社区生态。

可以预见的是，这种探索，重构的不仅是社区的物理空间，更是城市生活的价值坐标。它将教育焦虑转化为社区内生的成长动力，让居住价值与教育价值在“共生进化”中实现统一。未来，当集团化教育联盟的优质资源持续积累，这种符合长期主义的融合生态，或将成为社区教育回应“住有优学”民生期盼的最有力注脚。

文/羊城晚报记者 黄士

家门口的名校成为家长买家购房时的重要考虑因素 陈玉霞 摄

优质的教育资源一定程度上能带动人才汇聚 羊城晚报资料图

寻访广州“李善德式”雅致小院：

这些低密住宅藏着诗意栖居

文/图 羊城晚报记者 范晗越

鱼鳞覆瓦，柏木檩条，青砖墁地——热播剧《长安的荔枝》中，李善德那方“一进大小”的归义坊小院，勾勒出古今相通的居住理想：既要“砖缝如坊市排布”的秩序之美，又需“饮浆赏桂”的生活意趣。在高层林立的现代广州，哪些住宅产品能延续这份院落情怀？记者探访发现，无论是近年来逐渐开始走入市场视野的第四代住宅，还是市场中稀缺的叠墅、别墅，都能通过更大的户外开放空间吸引置业者，实现更高的单位面积溢价。在广州，类似的商品房项目并不多，大多与李善德的小院一样，位于远离城市中心区的板块。

凯德中新里

知识城成熟地段，新加坡花园式叠墅

作为新加坡企业凯德旗下项目，凯德中新里位于黄埔区中新知识城南起步区。2025年5月，该项目首次开放30席建筑面积188–224平方米的6层叠墅产品，总价600万元左右。

项目叠墅产品分为上中下三叠，下叠、中叠为建筑面积221–224平方米的5房产品，上叠为188–192平方米的4房产品。其中，下叠通过景观阳台与室外公共花园直接相连，业主可获得开放式的活动空间。

凯德中新里作为实景现楼项目，社区目前所见即所得，新加坡开发商将花园城市理念融入项目的建设中，项目绿化率达近40%，使得业主在推窗见绿的同时还节约了园林的养护成本。

项目所处的知识城南起步区作为知识城最早开发的片区，尽管距广州市中心城区较远，但目前各类配套也已经较为成熟，学校、医院已经足够辐射片区内居民，已经营业的合景悠方、绿地缤纷城等商业体完全能够满足生活需求；交通方面，地铁14号线何棠下站距项目约700米，步行可达；医疗方面，三甲医院中山大学肿瘤防治中心已于2021年投入使用。值得一提的是，作为新加坡与广东省合作开发平台，知识城片区的城市规划引入了新加坡花园城市理念，环境宜居，城市界面和谐多彩。

凯德中新里叠墅下叠与社区园林无缝衔接，实现推窗见绿

南沙湾熙园

半山观海，独院墅境

南沙湾熙园是霍英东集团和香港侨兴集团合作打造的滨海项目，邻近南沙区主干道进港大道和港前大道，面朝狮子洋，背倚黄山鲁森林公园。

南沙湾项目分为别墅区和洋房区，其中别墅产品熙园均为独门独院、一栋两户的双拼别墅，现房销售，总计206套。得益于项目所处位置面海依山的自然资源，项目园林景观包含山、水、园林、果园等多种元素。

项目别墅产品提供建筑面积391–648平方米的多种户型选择，总价起步约1200万元，空间多变灵活，其中挑高的首层会客厅、地下空间、露台、花园等为标配，地下空间、花园等均可根据业主喜好进行一定程度的自由设计，花园面积也足以满足家庭聚会等室外娱乐需求。

南沙湾熙园均为独门独院的别墅产品

越秀国贸观樾天湖

天河少有合墅，连片开发业态渐齐全

文/羊城晚报记者 徐炜伦

由于优质土地稀缺，中心区的别墅产品显得尤为少见和珍贵。作为天河世界大观三期项目，越秀国贸观樾天湖可谓周边多宗地块当中最靠近湖水资源的一个，该项目南向有约3.3万平方米的太阳湖，最近直线距离湖约40米，具备约300米瞰湖岸线。

虽然同享优越的自然生态，都有着打造改善型高端住宅的基础，但世界大观三期项目与前两期仍存在明显的差异化，甚至更为高阶。据介绍，越秀地产和国贸地产将观樾天湖打造出42套临湖合墅产品以及111套湖景大平层产品。其中，建面约210平方米的合墅产品当中，上合墅南向入户，带顶层露台；下合墅北向入户，带南北双庭院。

对比广州市面上常见的合墅产品，观樾天湖合墅南向倾斜的形体层层叠退，上合墅可达约15米南向大面宽，是市场竞品的约两倍；下合墅约13.8米南向三面宽，配备瞰景阳台，融合大平层和别墅的优点。另外，观樾天湖最新打造的第三排合墅依山而建，利用场地自然高差层叠而上，打造上下叠错层入户，独门独户，尽可能保证归家的私密性。

在越秀地产针对世界大观片区连片开发的节奏之下，金茂于今年3月拿下的四期地块据悉也将交由越秀操盘设计。目前，片区内配套不断兑现，以湖区为中心，商业、文化艺术、公共空间、学校等多种业态也已逐渐成形，让观樾项目受到市场高净值购买人群的认可，据项目人士介绍，越秀观樾大平层网签价已突破14万元/平方米，合墅产品网签已突破19.4万元/平方米。

越秀国贸观樾天湖合墅产品可享大平层视野 受访者供图

嘉河湾8号

花都临河低密住宅，项目焕新后受认可

文/羊城晚报记者 徐炜伦

近日，位于广州市花都区新华镇天马河旁的嘉河湾8号项目迎来部分别墅组团的交付仪式，这是该项目入选广州首批房地产融资“白名单”后，不到一年时间内的两次交付，受到市场关注。

事实上，嘉河湾8号本身规划已一度成为市场焦点，项目前身荔红花园于2020年年底首次开盘，因临河低密度特点，以及当时花都区少见的板式洋房和叠墅设计，一经推出就卖出大约300套。而今，项目迎来焕新，投资人北京嘉特威联合湖南建投在原规划下升级园林和周边路网，让其再次受到市场认可（2025年至今，嘉河湾8号是花都区汽车城板块成交金额和成交面积的第一名，来源：克而瑞）。

据悉，嘉河湾8号地理位置不错，靠近花都汽车站及广州北火车站，在花都区政府“十分钟生活圈”内，项目紧邻天马河的特点，让业主享有一线自然风光，并衍生出漫步、垂钓等众多休闲娱乐选择。

目前，嘉河湾8号在售建筑面积约96平方米和116平方米三房两厅的洋房，192平方米大平层产品，以及建筑面积约139平方米、149平方米的叠墅产品。其中，叠墅产品一栋两至四叠，上叠设计三层空间，含顶层私享露台；下叠为宽敞三层空间，包含地下室，赠送户外花园，所有产品均为东南向设计，整体容积率低至2.12。据悉，项目叠墅产品还有约30套待售，上叠总价230万元起，下叠总价290万元起。

嘉河湾8号在售临河低密叠墅产品 受访者供图