

粵名校落戶增城 學區盤身價飆升

「在增城100多萬元就可以買個帶名校學位的一手房，足以讓一些購房者忽略生活配套上的短板。長遠來看，學校也會帶動周邊的商業發展，區域升值潛力顯而易見。」保利大國璟銷售顧問呂玉君說。執信學校落戶增城的消息，令去年中開盤的保利中海金地大國璟，躍升為增城黃金學位的搶手樓盤，其樓盤均價也在一個月之內，從每平米17000元漲到21000元（人民幣，下同）。

今年3月，增城區與廣州市教育局簽約，廣省級名校——執信學校正式落戶增城，預計2021年9月開學，屆時將給21號線（增城段）沿線提供第一個重量級學區。

執信中學是1921年孫中山先生為紀念民主革命家朱執信先生親手創辦的一所紀念性學校，如今也是廣東十大名校之一。區別於增城區朱村附近的其他學校，該校性質為公辦九年一貫制學校。有數據顯示，在增城上學，至少10人搶1個學位。而本次執信規劃容納5100人，包括小學部和初中部，足以給周邊增加相對足夠的學位。按照「鄰近區域就近入學」原則，校址周邊的保利中海金地大國璟自然成為執信的學區房。

生活配套存短板

保利中海金地大國璟是由三家房企共同合作的樓盤項目，其中保利負責配套設施，中海地產保證樓盤建築質量，再加多一個金地地產，共同分攤建築成本。呂玉君透露，目前該樓盤正主推79至98平米的三房戶型，且可提供98折優惠。他透露，有接到過來自香港客戶的諮詢電話，對適合一家三口的三房戶型較感興趣。過去港人置業諮詢主要以內地退休養老為主，自去年粵港澳大灣區規劃出台後，逐漸開始有年輕港人了解樓盤情況。

記者實地走訪發現，有參觀樣板房後的客戶表示樓間距太小，「坐在客廳沙發對着對面樓的業主，對方的面孔都看得一清二楚，私密性不太好。」此外，由於周邊多個樓盤和學校都還處於建設階段，目前該樓盤附近並沒有大型商業中心、醫療設施等配套，這也成為最大短板。

新塘片區最熱門

事實上，增城區的配套正不斷完善，其中將會以廣州東部交通樞紐為核心位置，加速以產業為主導的東江新城CBD建設。同時在地鐵開通、城際建設、總部林立等重磅利好的推動下，增城的新塘片區已經成為增城最熱門的置業板塊，不少置業者紛紛將目光投向新塘。

未來增城交通將密如織網，四通八達。目前，13號地鐵已經開通，21號線年底也將開通。此外還有地鐵23號線、16號線、27號線正在規劃中。另外，穗莞深城際軌道也將在2019年通車，未來出行異常便捷。



▲保利中海金地大國璟小區內 帶誠攝



千畝大盤匯集

增城區已進入後工業化及投資、消費驅動型的發展階段。按照增城「南聚北優」的空間結構規劃主要分為「中南部產城融合發展片區」和「北部生態保育發展片區」。其中，南部為增城的經濟強區，產業、文化、交通都集中在這裏，所以，高端樓盤以及千畝大盤也都匯集於此。而北部由於交通和經濟發展有限，所以着重發展生態旅遊，樓盤賣點也更側重旅遊和生態環境。

去年廣州市增城區商務局組織編製的《廣州市增城區商業網點空間布局規劃》顯示，在商業的發展定位上，增城將輻射粵港澳大灣區的重要商業節點、引領廣州大都市區東進的商貿門戶。

增城正規劃打造包括增城中軸線商業商務中心、空港商業商務中心、東部交通樞紐商業中心，提升商業、商務、總部經濟、文創園區、展貿物流等現代服務功能，並按照東部商業商務發展、中部科創文旅發展帶、南部物流電商發展帶、北部商旅融合發展帶發展，在全區域的市區級、街鎮級、社區級商業中心，與公共中心、交通節點、文化、旅遊、居住等功能區融合布局，形成網絡互聯的空間體系。

樓盤知多啲

保利中海金地大國璟

- 地址：廣州市增城區增城大道471號
- 樓盤屬性：住宅
- 建築面積：60萬平米
- 住戶總量：4440戶
- 配套情況：周邊有多個療養中心，體育公園
- 交通優勢：靠近地鐵21號線
- 教育資源：省級公立名校執信中學
- 樓盤均價：21000元人民幣／平米
- 折扣優惠：具體折扣按戶型
- 銷售情況：正在熱銷
- 港人購買：已有港人購買

增城區部分在售樓盤

| 樓盤 | 開盤時間 | 開發商 | 均價（元人民幣／平米） |
|------|-------------|--------|-------------|
| 得天和苑 | 2019年10月13日 | 廣東得天投資 | 16500 |

特點：距離城軌荔湖城站200米，緊鄰荔湖高爾夫場、千畝余家莊水庫和南香山國家森林公園

| | | | |
|---------------|----------------|--------------|-------|
| 保利中海 金地大國璟 | 2019年 6月14日 | 保利、中 海、金地 | 21000 |
|---------------|----------------|--------------|-------|

特點：緊鄰地鐵21號線，有省級名校執信中學

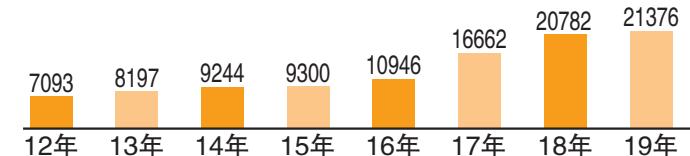
| | | | |
|------|-------------|------|-------|
| 疊溪花園 | 2017年 8月 | 金璟置業 | 14500 |
|------|-------------|------|-------|

特點：社區配有大型衛生服務中心、3000平米社區自有會所、1.76萬平米商業體、幼兒園、小學全學齡化教育配套

| | | | |
|------------|--------------|------|-------|
| 金地· 香山湖 | 2015年 11月 | 金地集團 | 15500 |
|------------|--------------|------|-------|

特點：穗深城軌荔湖城站就在家門口，靠近千畝湖萬畝森林公園

增城區近年新盤均價（元人民幣／平米）



增城區二手成交均價（元人民幣／平米）



記者帥誠