

“十年树木，百年树人”。每到升学季，教育就成了街谈巷议的话题。在房地产市场正日渐多元、走向成熟、越来越能满足人们一系列生活需求的今天，在众多家长望子成龙、望女成凤传统心理的作用下，“教育”和“地产”有了越来越多的交集，优质的教育资源成了一个地产项目强有力的附加值，开发商这种“软实力”的投入也让不少业主切实受益。



教育资源 添锦地产

本报记者 龙雨晴

开发商暗战教育资源

今年九月份，坐落于亚星金运外滩的华中师范大学附属亚星实验学校即将迎来第一批学子。在这之前，亚星集团从引进名校到聘用富有经验的学校管理者、制定科学的课程体系到配备优秀师资力量和先进的硬件设施……投入可谓不遗余力。事实上，这种“教育+地产”的合作模式在房地产市场上并不鲜见。深谙家长对子女教育的重视心理，越来越多房企将名校、著名幼儿园等“请进门”，甚至煞费苦心打造自己的教育品牌。房地产以优质教育资源为依托，二者相互提升，这种“捆绑式”发展，已经成为房地产开发的一种有效模式。

国内一线房企碧桂园早在数年前就成立了碧桂园教育集团，从事教育行业的投资和管理、教育咨询服务、教育文化交流策划、教育项目推广业务。2016年5月，碧桂园教育集团成为剑桥国际考试委员会(CIE)的战略合作伙伴，意味着剑桥国际学校委员会对碧桂园教育集团连锁国际学校办学质量的认可。在郑州周边，位于平原新区的碧桂园凤凰湾项目在教育方面预计投入近5000万元，这还是仅仅用于基础设施建设。“加上用地价格，我们在项目教育资源上的投入或许会上亿。”碧桂园凤凰湾项目相关负责人介绍说，“如今对于开发商来说，教育资源配套是必需品，教育资源对项目价值的拉动以后会越来越重要。”

此外，位于南龙湖的千亩大盘正商智慧城签约郑州外国语学校；位于高新区的金科城项目抢滩郑州中学学位房地段，且在项目内配建有2所幼儿园和2所小学；泰宏建业国际城实现幼儿园、小学、中学一站式教育；普罗·理想国计划打造“一站式国际教育园区”，打造一八小学、一八中学以及十五年美式教育……

“在如今的房地产市场，要想楼盘在板块内具备较强的竞争力，除了价格、产品外，教育不知不觉已成为生活配套的必选因素。这与其说是买房人要求，不如说是发展商之间的竞争需要。”有业内人士指出，“将教育与地产结合，一方面使得开发商直接受益，另一方面可以借助社会的力量使教育资源实现较低成本扩张，促成教育资源的重新分配，对开发商以及民众都有益处。”

优质配套让业主受益

开发商在教育配套上争相发力，业主又能获得怎样的实惠呢？

走访中记者了解到，与几年前“100%上名校”等一哄而上的宣传有所不同，现在的大部分自建学校或者与学校签约的开发商只是承诺“将对业主在学费上给予优惠”。而临近名校的学位房如金科城也是在确定了划片区域的情况下保证业主享受郑州中学(初中部)入学名额，并将与业主签订书面协议。

碧桂园凤凰湾相关负责人透露：“作为业主的教育配套，碧桂园凤凰湾项目自建的幼儿园和小学对业主在学费上会有一些优惠。”

亚星集团工作人员也告诉记者：“华中师范大学附属亚星实验学校对亚星金运外滩业主会在学费上给予优惠。”

除了这些看得见的利好之外，

优质的教育资源所能给周边居民带来的福祉，更多却是无形之中，长远之下，潜移默化又不容忽视的影响力。

“优质的教育资源对于家长来讲，意义已经远远不止一个学校那么简单。拥有优质教育资源的项目，代表这里的业主将会有积极向上的邻居、孩子有更加优秀的同学、社区内更加稳定气氛。这些因素是现今孩子成长必不可少的。”金科城项目负责人说。

然而，优质的教育资源却并非一纸宣传页即可彰显。一直以来，教育地产在市场中受追捧的热度从未降低，以教育地产为噱头的营销手段也屡见不鲜。被开发商热捧的教育地产，也不可避免地出现良莠不齐的现象，教育地产对于一些开发商来说，成了宣传噱头和炒作，成了一种促销的手段。

那么作为开发商，又该如何做好教育地产，将教育做成真正使业主受益、为自身品牌增光的特色优势呢？

碧桂园凤凰湾项目负责人认为：“项目自建私立学校的开发商应该认识到，公立教育和私立教育是有区别的，我们要做的是差异化的教育，要做公立教育的有益补充，配备更好的师资、外教，配套更好的教育条件和住宿条件，真正满足业主的需求，也推动中国私立教育越来越好。”

在正商智慧城项目相关负责人看来，开发商要想做好教育配套，真正为业主谋福利，则需“引进名牌学校，打造幼儿园—小学—中学一站式教育。同时认真做教育，以孩子为主，以客户为主。用心做好教育地产，不仅仅为了项目的盈利，更要为一方建设出力。”

市场价值或持续升温

古有“孟母三迁，择邻而居”，如今的父母，为了让孩子获得更好的教育，不断寻找教育配套更好的楼盘。事实也证明，拥有真正优质教育资源的项目，无论在怎样的市场环境中，都能受到购房者青睐。

于是，教育地产如雨后春笋，正在整个房地产业的蓬勃发展不断深化，并且已成燎原之势。随着一批又一批名校与名盘的诞生，教育地产还在继续升温。“现今社会家庭对于教育的投入力度是无比强大的。越来越多家庭认识到教育资源所代表的含义。”金科城相关负责人告诉记者，“河南是个人口大省，更是个高考大省。郑州作为河南省会，可以说河南的好学校大部分在郑州，许多家长的目光都在盯着有限的名校名额，这就决定了郑州拥有真正优质教育资源的项目在一定周期内是会持续增值的。”

“如今，好的教育依然是较为稀缺的资源。”碧桂园凤凰湾相关负责人也对拥有优质教育资源的楼盘升值潜力相当看好。他同时指出：“不论是家长、开发商还是教育部门，在教育上的投资永远都是回报率最高的，在孩子身上花的每一分钱以后将能带来大收益。”

另有教育界人士认为，虽然教育地产市场被长期看好，但购房者也要根据自身情况量力而为，理性投入，购房时不能一味迷信少数名校的学区房，却对其他因素全然不顾。“如今，教育资源正在向多元供应的方向发展，教育资源分配不均的状况正逐步得到改善。给孩子挑选一个真正适合他的成长环境，养成良好的学习、行为习惯，更能影响孩子的一生。”

置业提醒

“择学”而居 当需理性

本报记者 武皎

随着城市框架不断拉大，小区建设和居住人口的增加，教育需求愈加凸显。很多家长认为学区房就是好学校的入场券，然而，在专业人士看来，这样做不够理性，入学资格给的是人而非房产，学区房并不是万能的，随着郑州优质教育资源布局趋向均衡，择学而居的选择将更加多元化。

教育资源趋向均衡

在不少家长的潜意识中：“好学校大都在老城区，学区房老旧价高也要狠心购买，只为孩子入学有保障。”

在北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清的预测中，随着适龄儿童数量的增加，特别是二胎政策放开，学区房价格依旧坚挺，市场热度仍将走高。

事实上，学区房并非万能。河南房地产经济研究所所长李晓峰认为，供给侧改革，不能光解决需求的问题，也要解决供应的问题，归根结底还得多建学校，提供更多的优质教育资源给市民。

大部分人默认名校周围是学区房，实际上现在很多新建楼盘周边都有配套的教育资源。我市某开发品牌负责人表示，如今房企都非常在意学校建设，在楼盘最初规划时就将优质教育资源的投入作为重点。

教育资源越来越受重视，也成为判断楼盘是否宜居的标准之一，不难发现，近两年越来越多开发商逐渐引进好的学校，不仅为楼盘锦上添花，而且也获得购房者认同感，渐渐扭转了其对于学区房的认知。

置业仍需量力而行

现实生活中，很多家长都想为孩子提供一个良好的学习环境。出发点并无大碍，但形成攀比之风则不可取。

有这样两例事实：市民刘女士在郑东新区有一套130平方米三室两厅居室，虽然房子升值空间大，周边配套环境也不错，但是看到朋友们都选择某知名公办学校，刘女士狠心卖掉东区大房子，在学校周边买了一套二室小户型学区房，总价远高于原来东区居住的房子。

另有关女士，为了让孩子能走进金水区某小学就读，也加入购买学区房大潮中，然而所有的

积蓄都不够房款，最后举家借债买了一套房学区房。

像刘女士和关女士的情况十分普遍，家长心情可以理解，但在宋向清看来并不可取。“为了孩子教育降低生活品质，即使不属于本末倒置，至少是不理性的。”宋向清提醒家长“就近”入学的房子是用来给孩子实际居住的，而非为孩子获取入学资格；同时，孩子成长有诸多不确定性，单将希望寄托在好学校并非保障，所以，选择学区房要量力而行。

选择多元切勿跟风

由于学校教学品质的差距以及优质教育资源配置不均衡，不同地区的孩子机遇不同，长期以来，在家长意识中形成好学校必须向固定的几所公办学校看齐，于是争相购买优质学校周边房源，导致房价上涨，学区房一套难求。

然而不惜一切代价追求学区房不见得适合孩子。很多家长都一味追捧重点学校、名校。其实，每个孩子的个性及气质都不相同，不一定都适用于一种教学模式。即便都是重点小学或中学，但学校不同，其教学特点及特色也不尽相同。所以在选择学校时，不能忽视孩子的实际需求和特点表现，应多做全面的了解与考虑，选择最适合孩子轻松、健康成长的学习教育环境。

放眼郑州市场，不少开发商重视教育资源，配建学校，有公办的也有私立的，或与国内知名学校合作办学，或直接邀请品牌教育开设分校。开发商与名校“联姻”，目的就是为解决业主孩子就学问题，并减少家长对周边学校教育资源稀缺的担忧。

另外，教育地产的形式还有全配建社区，即从幼儿园到大学一站式教育配套体系的社区。房地产实战专家上官同君认为，傍名校已经成为楼盘市场营销的“必杀技”，也将成为未来郑州市场的主流。购房者可以同时兼顾品质居住与优质教育，将有更多选择。

对于私立学校无保障的跟风观念，业内人士建议家长可以转变认知，私立学校教学模式新颖，不少公办学校开始效仿，同时，私立学校师资、设备、学术等资源优势明显，同样可以教出高素质人才。



荐盘手记 栏目记者 武皎

荣盛华府 引领新中式美学

荣盛华府是荣盛发展进驻郑州后的开山之作，取意北京山水的纤纤雅韵，多项建材高标准考量，以匠心致敬中原；同时，重拾归家礼仪，对历史文化进行传承创新，将中国文化中的礼与序和自然、居所结合，不仅为客户打造理想居所，而且缔造一种新型生活方式。

探盘体验：荣盛华府的东大门上有81颗门钉，门柱及门廊的石材表面雕刻着传统的回纹建筑纹饰，门庭雍容典雅，寓意富贵永续。府门整体以天然石材堆砌，流线挺拔向上，呈现出中正、轩敞的大宅门庭。小区大门吸纳传统府邸之门的庄重之风，用现代的

中式元素和表现手法予以展示，摒弃传统府门的肃穆和压抑，彰显新中式的庄重大气。

项目内部规划沿袭故宫官方正规划。建筑群落内部以中轴布局，沿袭唐代“里坊”制，“五坊七巷七园”共同组成的建筑群落，端庄秀美、舒阔大气。同时，宅区内部将北宋山水七雅的概念融入园林之中。通过两条主景观轴(清泉、松间)，点缀“七园”“七苑”共16处景观，演绎琴、棋、书、画、诗、酒、花的文士桃源生活。

推荐有+：值得一提的是，项目周边分布有三个生态公园，每个公园都像一块巨大的海绵一样，对环境和空气具有巨大的调

节作用。”荣盛发展郑州公司副总经理梁新杰强调，项目向南500米就是龙湖中环路。在中环路上集中了龙湖区域大部分的学校、商业、医疗等配套，为业主后期居住提供了便利性，这段500米的距离也保证了项目的居住品质，真正实现了出繁入静。

另外，一个社区的居住品质及后期升值很大程度上受到项目的物业服务水平影响，荣盛物业将为业主提供“全方位、一站式、全天候”专业物管服务。以24小时电子巡更、一体化智能门禁系统、智能电梯系统等十七重金牌物管服务体系，为业主和家人提供生活便利，实现圈层人士的品质居住体验。



置业者说：“龙湖区域配套规划完善，并且限高、限密、限容积率又限建筑形态，可见居住环境非常好，个人骨子里偏爱中式，又对环境、交通、物业等多方面要求比较高，通过观察对比，荣盛华府是我想要的房子。”在荣盛华府沙盘前研究许久的市民邹女士说道。

项目地址：九如路朝阳路交会处