

# 广州这个“老牌 CBD”终于要更新改造了！

涉及范围 169 公顷,拟综合打造成为未来城市空间标杆

广州老城区这个片区即将大更新！1月15日，在广州公共资源交易中心网站上，广州“环市东片区更新改造城市设计国际咨询、控制性详细规划调整及启动区改造实施方案”正式开始对外招标了，此举标志着备受关注的环市东更新改造项目提上日程。

该招标公告中提出，要打造地上地下一体化城市空间；同时通过对物联网、城市大数据平台、无人驾驶、人工智能等代表技术的应用研究，综合打造未来城市空间标杆。



花园酒店



环市东地区是广州的首个中央商务区

## 重新激活片区发展活力

环市东作为广州首个中央商务区，区位优势优越，拥有70年的建设历程。

### ● 20世纪50年代初

随着建设新村的落成，环市东城市建设正式拉开序幕；

### ● 20世纪70年代

作为改革开放的窗口，白云宾馆、友谊商店、花园酒店陆续建成，环市东商圈起步，“广州尖东”崛起；

### ● 20世纪90年代

城市建设进一步走向成熟，环市东CBD形成规模集聚；

### ● 2000年以后

环市东发展加速趋缓，面临无地可用的窘境，产业发展空间受限、配套设施陈旧、空间品质不高、优质企业外流等问题，亟需通过整体的规划提升，重新激活片区发展活力，实现“老城市新活力”的典范。

为进一步满足人们对美好生活的需求，提升环市东地区的规划管理及规划建设水平，计划引入高水平城市设计国际团队经验，提升土地开发效率和城市空间品质，实现环市东地区“最高水平规划设计、最节约集约用地、最宜人街道环境、最通畅交通、最生态的景观与环境空间”的目标。本次“环市东片区城市设计深化、控制性详细规划调整及启动区更新改造实施方案”三项工作同时启动编制。

环市东片区规划设计范围东至先烈南路、西至小北路和下塘西路、南至东风东路、北至麓苑路，规划总用地面积169公顷，启动区规划设计范围约43公顷。

## 进行未来城市专题设计

招标公告中特别提出，要编制城市复兴

(活力)专章，环东商圈片区历史沿革的梳理、城市发展特色与基因的提炼、中央活力区目标与定位、城市复兴(活力)具体策略研究、对现状及未来规划人口的动态分析。

同时提供可落地实施的规划方案，重点解决住宅产品高容积率、高密度和高居住品质之间的矛盾。回迁住宅定制化设计方面，户型选型及户内功能配置多样化，以满足不同回迁户的需求；充分考虑人体尺度的平面布局、合理的平面布局等方式实现更高的宜居度；户型级组合尽可能做到最优，各户型的面宽、景观、通风、采光等资源分配应合理，均好性较佳。

此外，还要求进行未来城市专题设计。在整体城市设计框架下，对标全球先进案例，通过对物联网、城市大数据平台、无人驾驶、人工智能等代表技术的应用研究，提出应对未来城市老龄化、智能化、定制化、共享化的空间预留及解决策略，综合打造未来城市空间标杆。研究面向未来的生态景观策略，结合现状场地特色，提出景观环境改善措施及设计要点，通过景观云道、立体绿化、海绵城市、智能生态基础设施等措施，综合打造高强度开发兼顾生态宜居的新型生态景观系统。

## 对两个超级综合体进行概念设计

在交通方面，结合给定的外部交通条件，重点考虑片区与轨道站点及周边道路等重要交通条件的衔接，突出站城一体化开发的要求。强调进行末端交通系统设计，提出对外和对内多层次交通的解决方案(车行、人行、休闲、静态交通、二层平台、地下空间等)、立体慢行交通系统详细设计方案(包含无障碍设施研究)、交通设施布局方案。

在地下空间与轨道交通专题研究成果的基础上，提出立体都市设计与开发策略。通过TOD综合体开发，横向相关空间相互连通、地下步行网络与地面建筑协调配合，打造地上地下一体化城市空间。

在起步区设计方面，选取1-2个节点进行详细设计，包括两个TOD枢纽站的概念设计、两个超级综合体的概念设计、两个街区的概念设计、两个公园等概念设计，细化用地功能业态、平面布局、开发规模等详细指标，对空间形态进行细化处理，选取景观环境设计意象。

(据房地产导刊、澎湃新闻等)



友谊商店



广州环市东更新改造项目范围图

广东建设报讯 为了加强房屋交易监督管理，规范房屋交易行为，1月12日-2月11日，广州市住房和城乡建设局公开征求《广州市房屋交易监督管理办法(修订征求意见稿)》(以下简称《办法》)公众意见。

《办法》要求，未取得商品房预售许可证或不符合《商品房销售管理办法》规定现售条件的商品房项目，房地产开发企业或其他公司均不得进行销售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预付款、电商费等性质的费用。

商品房预售，房地产项目应当依法取得商品房预售许可证。商品房现售，房地产项目应当符合《商品房销售管理办法》规定的现售条件。新建商品房销售过程中，房地产开发企业不得收取房款以外的其他费用；为新建商品房提供销售服务的第三方不得向购房人收取中介服务费、律师费、电商费等费用。

房地产开发企业未取得商品房预售许可证的房地产开发项目，发布房地产预售广告或通过认购优惠的手段推介商品房项目的，由市场监管部门责令其限期改正，并处以10万元的罚款。

房地产开发企业或房地产中介机构违法预售正在建设的商品房的，由住房建设行政主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚

款；违法销售不符合《商品房销售管理办法》规定现售条件的商品房，由住房建设行政主管部门责令停止违法行为，并可按销售的房屋套数，每套处以3万元的罚款。

## 不得向购房者收取额外的房款

《办法》指出，房屋交易应当遵循合法、平等、公平、自愿、诚实信用的原则。房屋交易当事人和房地产中介服务机构发布的房屋交易信息应当真实，交易房屋应当符合法律和政策规定的交易条件。

房地产开发企业及其委托的代理销售企业应当按照备案价格对外销售，不得在预(出)售合同约定的转让价款外，以装修款、电商费等其他任何名义向购房者收取额外的房款。销售价格超出备案价格的，不得在网上签订预(出)售合同，不得办理预告登记和转移登记。

房地产开发项目未取得商品房预售许可证，任何机构不得发布房地产预售广告，也不得通过任何展销活动推介商品房项目。商品房销售广告、宣传资料、销售合同中的项目名称、房屋用途等应当与商品房预售许可证记载内容一致。商品房销售广告、宣传资料不得包含升值、投资回报等误导、欺骗公众的内容。

房地产开发企业或为新建商品房提供销售服务的第三方，在新建商品房销售过

程中，向购房人收取中介服务费、律师费、电商费等房款以外的费用，由住房建设行政主管部门责令其限期改正，没收违法所得，逾期不改正的，按照违法交易商品房的套数，每套处以3万元的罚款。

# 商品房未取得预售许可证不得收取定金

广州拟规定：项目发生信访，未尽责银行须担责

房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应当在商业银行开立商品房预售款专用账户。

商品房预售款专用账户的监管期限自商品房预售许可证核发之日起，至房地产开发项目办理项目竣工联合验收之日止。

房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定，将到期应付购房款存入商品房预售款专用账户；购房人通过按揭贷款购房的，贷款银行应当将按揭房款直接转入商品房预售款专用账户。房地产开发企业不得对商品房预售款专用账户的预售款设定担保责任。

商品房预售款专用账户开户银行不得擅自拨付商品房预售款等，未按承诺履行银行监管职责的，由住房建设行政主管部门通报其上级银行及当地银行业金融机构监管部门，责令其限期改正，拒不改正的，根据法律规定追究其法律责任，并可以限制其参与该市房地产相关业务。由此导致项目烂尾或发生信访、群访或者其他

危害社会稳定事件的，商品房预售款专用账户开户银行须承担赔偿责任。

## 车位未交付买受人，应公开出租

此外，房地产项目开发建设单位租售车位(车库)前，应当向住房建设行政主管部门办理车位(车库)租售方案备案。车位(车库)租售方案应当与商品房销售方案中的车位(车库)销售方案相符。

房地产项目开发建设单位办理车位(车库)租售方案备案前，应当将租售方案和车位(车库)的产权证明文件在建筑区划内的小区出入口和小区公告栏公示，公示内容应当包括政府服务热线号码，公示期不少于30天。

建筑区划内，规划用于机动车停放的产权车位(车库)在未交付买受人之前，开发建设单位应当公开出租车位(车库)。

开发建设单位在办理车位(车库)租售方案备案前租售车位(车库)的，由住房建设行政主管部门责令其限期改正，并对开发建设单位按照违法租售车位(车库)的个数，每个处以5万元的罚款。对未交付买受人的车位(车库)不公开出租的，由住房建设行政主管部门责令限期改正，拒不改正的，处以1万元的罚款。

(据新华网)

# 佛山禅城公布2021年50大旧改项目

广东建设报讯 近日，佛山禅城2021年三旧改造计划正式公开征求意见。该公显示，禅城将有50个项目纳入改造，至少涉及16条村，总改造面积近7655.89亩。

## 禅城16条村改造 石湾最多张槎为少

2021年禅城哪些旧村要改?按照官方公布计划，有16条旧村将进行改造，祖庙5个、石湾10个、南庄1个。其中，敦厚和深村两大千亩“巨无霸”尤其引人注目。

敦厚村，位于“高铁进城”规划范围内，附近为火车站及地铁3号线站点。可以预见，其全面村改对协调板组片区公共交通与周边开发建设有着重大关系。

深村，位于禅城区中轴线上，地处文艺板块，是禅城内鲜有的中心位置。附近还有佛山3号线深村站，未来改造后宅地放出，无疑是市中心的深水炸弹。

## 20大工改居项目 面积达650.95亩

除了旧村庄改造，当日发布的三旧改造计划，还涵盖了20个工业用地改造项目，大部分将建设成居住用地、商业用地。其中，最受关注的莫过于祖庙周记地块、朝东一号地块两个旧改项目。

周记地块位于季华路南侧、湖景路西侧、彩虹路北侧，土地权属方祖庙街道永新股份经济合作联合社、祖庙街道镇安股份经济合作联合社，改造面积接近130亩。



通过旧改建成的佛山岭南新天地，如今已成为禅城最具岭南风韵的休闲生活好去处。

2020年11月，周记地块已正式举行了拆迁动工仪式，将由佛山建投、广东恒福集团、村集体三方合作开发。根据报道，开发企业有意将其打造成佛山市新的城市名片、以及禅城区标志性综合体。

而朝安地铁站旁的朝东一号地块，现成的地铁站上盖，占据得天独厚地理优势。项目毗邻星河云颂府，目前星河已介入朝东一号旧改项目，未来有望连片开发，开启朝安板块格局新版图。

除了以上两个旧改项目，美的时光周边108亩的土地也被列入了禅城的重点旧改项目，未来将改造为居住用地。

美的时光周边厂房一旦实现连片改造，有助于提升项目周边环境，对物业的升值、

业主的生活带来一定的影响。

## 释放11宗商服地 城市面貌将刷新

根据规划，禅城今年还有14个旧厂房项目要改。包括工改商、工改工以及工改教育3种类型，将释放11宗商业用地。其中，保利水木芳华旁的化纤厂二期再次被提及；石湾深村、永新和张槎大江均有百亩工业地将改造为商业用途。

值得注意的是，南庄板块上元村有宗工业板块将旧改教育用地。随着旧改工作的猛推进，城市面貌有望能够再上一台阶。

(据佛山新闻网)

# 江门上月商品房成交量再次冲高

广东建设报讯 记者誉建业报道：

日前，江门市建设工程造价和房地产监测中心公布了《2020年12月江门市房屋供应、成交和库存情况》。数据显示，2020年12月江门全市共成交商品住宅6406套，环比增加5.2%，同比增加60.5%；成交均价为8427元/平方米，环比增加4.1%，同比增加4.1%。

据分析，江门市该月成交住宅呈以下特征：

商品房成交量再次冲高。全市商品房成交面积92万平方米，环比增长10%，同比增长63%，同比连续六个月增长。其中市区环比、同比均增加明显，开平市商品住房环比减少两成。

商品住房成交价格结构性上涨。受市区成交量比例大增影响，全市商品住房成交均价8427元，环比、同比均上涨4.1%。部分项目持续加大促销力度。2020年1-12月全市商品住房成交均价8184元，同比上涨1.5%，增速比1-11月扩大0.3个百分点。除新会区外同比均小幅下降。

存量住房成交量增加。全市存量住房成交面积28万平方米，环比增长16%，同比增长29%。2020年1-12月全市存量住房成交面积259万平方米，同比减少11%，减幅比2020年1-11月收窄3个百分点。其中新会区(58%)增长明显，台山市(-46%)和开平市(-23%)减幅较大。