

# 房产

## 旧改逐步推进，白云将成市中心潜在供应较多区域

11月20日下午，佳兆业小坪更新改造项目集中签约仪式在东方宾馆举行，小坪村旧改又迈进一步。根据规划，白云区三年内将推进47个旧村改造项目，其中小坪村、陈田村、田心村已动工。业内人士认为，未来随着这些旧改的逐步推进，白云区的区位价值将会提升，楼价将随之抬高，吸引更多市中心买家。

■新快报记者 丁灿

### 三年内推进47个旧村改造项目

土地是白云区最大的发展优势之一，在新增建设用地指标日趋紧张的情况下，如何进一步盘活区内丰富的存量土地资源，是破解土地供应困局的有效途径之一，更是实现人居环境改善、城市形态优化、产业转型升级的关键。

对此，白云区紧紧围绕“1358”发展思路，制定了《白云区旧村改造三年行动计划(2019-2021年)》《白云区旧村改造行动2019年工作实施方案》，从今年起至2021年，按照“一年打基础，二年有突破，三年见成效”的要求，三年内有序推进白云区47个旧村改造项目，其中全面改造项目11个，综合整治项目32个，政府收储改造项目4个，通过改造逐步优化城乡生态环境，改善人居环境，完善城乡基础设施和公建配套，优化产业结构，营造干净整洁、平安有序的城乡环境。

据悉，目前正在实施改造的项目有33个，正在开展基础数据调查、方案编制等前期工作的项目14个，小坪村、陈田村、田心村改造项目在有序推进。

广州世联市场部经理崔登科表示，相对于荔湾、越秀、天河，白云区整个城市化进程较慢。但白云区离中心区很近，旧改价值很高，引入一些资源配置后，区域价值会提升。另一方面，白云区面积较大，城中村又比较分散，整个旧改推进时间应该会比较长。

#### 业界

### 短期对市场影响不大，长期将提升区域形象

众多旧改项目将释放不少住宅面积，那对片区楼市会产生什么影响？地产经济学家邓浩志认为，旧改虽然项目多，但是释放住宅的时间比较长，短期来看无论是对价格还是供应量都不会有太大影响，对整个市场的供给不会有根本上的改变。而且从广州的城市规划计划来看，2020年之后广州就会逐步减少一手城市建设用地的推出，城市更新逐步增加，那供应用地总量上基本平衡。甚至也有可能还会出现整体实际供应量少于之前的情况，类似北京、上海每年能够供应的地块越来越少，旧改虽然增加了，但是也补不上缺口。

广州世联市场部经理崔登科认为，如果旧改项目增加的话，肯定会对区域价格产生带动作用。以金沙洲为例，集中开发后资源配置开始集中，有了一些商业配套，还有新的学校进入这个区域，那这个区域的成熟度就会上升。城中村改造完之后就提升了区域的城市化率，片区楼价一定会随之上涨，但是这个周期会比较长，金沙洲从2009年的8000元/平方米到现在的40000元/平方米。不过，目前来看，地价都已经处于高位了，楼价不会再有此前的上涨速度。

就广州中心城区的楼市而言，接下来潜在供应最多的区域可能就是白云了。广州克而瑞市场首席分析师肖文晓认为，过往由于广州城市发展的重心主要在东进和南拓的关系，地处北面的白云并没有得到足够的重视，包括在售的商品房项目也非常少，但是近年随着白云城市更新步伐的加快，供地不断增多，吸引了一大批开发商介入，与之而来的是区域的发展会提速、区域的形象会改观，相信将来大家想在中心城区买房，白云的吸引力也会进一步增强。



小坪村效果图



陈田村



田心村

### 白云区已动工旧村改造项目(全面改造)最新进展

#### 小坪村

位置:白云新城CBD西延区,东南至棠涌村,西至石槎路,北至黄石西路

最新动向:11月20日下午,小坪更新改造项目集中签约仪式在东方宾馆举行

小坪村改造范围占地94.35公顷,规划总建筑面积167.96万平方米。佳兆业于2018年12月成功摘牌小坪更新改造项目,2019年7月举办首期安置区奠基仪式。截至11月中旬小坪村城中村改造签约率逾八成,拆迁补偿方案表决同意率逾95%,拆平土地面积逾50万平方米。

小坪更新改造项目将进行整体规划设计,在黄石路及小坪地铁站地块建造集星级酒店、甲级写字楼、时尚购物中心于一体的大型商业综合体;村民将拥有由专业物业公司管理、学校、精品超市、社区中心、老人活动中心等完善公建配套的花园式人文社区;重新规划建设市政道路、停车场,配合白云火车站综合交通枢纽,实现道路畅达、出行便利;改造过程中充分尊重村民意见,传承优秀传统文化,保留修缮多座乡约宗祠,引进文创产业,实现“老城市,新活力”。

据悉,小坪村是佳兆业地产业布局佳兆业天御及佳兆业天墅后,“天”字系列产品的又一力作。地铁8号线、12号线在项目附近交会,紧邻白云机场、广州火车站两大交通枢纽;东面触手可及5A级风景区白云山的自然资源。另外,佳兆业将联手知名教育集团打造优质教育资源。一座宜居、宜商、宜业的百万大城将在白云区崛起。

#### 陈田村

位置:白云山西侧,白云新城北部,白云大道北与黄石东路交界处,毗邻江夏村

最新动向:11月8日陈田村“城中村”改造项目举行奠基仪式

陈田村改造项目采用全面改造模式,以整体拆除重建为主实施改造,采取村集体经济组织自主改造协议出让的模式进行分期改造建设。根据规划,项目总用地面积62.61公顷,改造后计容建筑面积199.47万平方米,其中复建面积111.53万平方米,融资面积87.94万平方米。

项目计划分三期实施,第一期包括复建回迁房、复建集体物业、部分融资地块和九年一贯制学校、完全中学、陈田文化公园、迁建祠堂、幼儿园等公建配套。其中复建地块总建设量为51.76万平方米;第二期包括复建回迁房、复建集体物业、部分融资地块和幼儿园、公交站场等公配,其中复建地块总建设量为55.31万平方米;第三期为部分融资地块。据合作方项目负责人介绍,将吸纳富力以往旧改项目经验,结合陈田村特色打造,预计最快明年底项目可入市。

今年3月,陈田村“城中村”改造公开选择合作企业项目竞投会在广州公共资源交易中心举行,富力地产竞标成功。项目于6月1日开始现场拆迁工作,截至8月,已完成了一期改造范围的拆除工作,为后续建设工作做好充足准备。9月底,住宅拆迁补偿协议正式开始签约,目前签约工作正在稳步进行中。

改造后的陈田村,将一改握手楼及危房现状,全面升级为高端住宅小区,绿化率显著上升,建筑密度大幅下降,社区配备有健全的交通路网、医院、体育文化会所、社区服务中心、绿化公园、幼儿园及学校等,将实现陈田村片区市政配套全面覆盖,同时也将形成集高级住宅、酒店商场、商业步行街于一体的城市商业生态圈。

#### 田心村

位置:白云区南面,毗邻越秀区,属于同德围街道办事处管辖范围,西临西槎路,北靠环城高速,东南面环同德涌

最新动向:围蔽施工

田心村改造是白云区村改造工作中第一个签订合作开发合同的项目。用地15.84公顷,计容总建筑面积38.99万平方米,改造范围涉及房屋320栋,集资房626套。

田心村建筑密度将降低35%,现代化高档住宅楼将取代“一线天”“握手楼”。增设广场、公共绿地、滨水绿地和步行景观带等,绿化率由零提高到约35%,房租将大幅增长。释放的空间将引入大量产业,推动田心村实现产业转型升级。改造后,村集体物业租金水平预计翻一番,可达1500万元,村民集体物业分红也可实现大幅度提升。

在改造范围内将配套1所24班小学、2所6班幼儿园教育设施,新增绿地、广场、水域、老人服务中心、邮局等市政公用设施。记者在现场看到,复建地块和融资地块均已动工,回迁复建地块有望在2020年11月前可回迁安置。