

房产

几大开发商布局,黄埔旧改走向快车道

中心区土地资源日渐稀缺,黄埔区试点出台“城市更新10条”创新政策后,首批竣工交付的安置房——文冲七期回迁安置房,上周末进行了交付。在行业逐渐向存量市场转变的情形下,一些房企近年来积极通过参与旧改来满足土地需求,实现各方多赢。

■新快报记者 何璐诗



■文冲回迁房现场

全力提速 重点旧改村项目数量排名前列

“一片旧楼倒下去,一群富豪站起来”,这可能是普通人对旧改的理解。上周末黄埔区文冲七期回迁安置房交付当日,村民的笑脸,印证了部分的“造富传说”。

事实上,旧改除了改善村民生活,更是对城市更新的探索,在城市中盘活存量用地,破解城市发展空间不足难题,使城市重新焕发勃勃生机。而旧改市场对于房企而言,也是加强土地储备的重要途径。而紧挨着天河的黄埔区,在城市更新投资总额、已批项目、开工面积等主要指标连续多年领跑全市,近三年在市政府组织的市级“三旧”改造工作年度考核中均排名第一。万科、富力、碧桂园、保利等开发商均有积极接触黄埔区旧改项目。

在广东中原地产项目部总经理黄韬看来,是有其独特的优势,“黄埔区属于中心六区,紧挨着天河,而且在东面。除了拥有产业的基础、自然生态的优势,人的聚集也比较多,自住和刚需的人群都有一定的基础,所以市场容量有向上的可能性。黄埔的另一方面的优势,是价格的支撑,特别是萝岗科学城一带,对于开发商而言,销售回流资金更有空间。”

据悉,截至2019年11月,全区已批复的全面改造项目45个,其中旧村改造项目16个,旧厂改造项目28个,旧城改造项目1个;微改造项目55个。2019年首批旧村改造项目4个,旧厂改造项目8个,老旧小区微改造项目14个。2018年,广东省政府批准黄埔区开展省“三旧”改造改革创新试点(2018年至2020年),成为全国首

个区级试点。2019年9月10日,黄埔区推出“城市更新10条”,聚焦“快批、快拆、快建”,城市更新进一步提速。广州克而瑞市场首席分析师肖文晓表示,“从2018年和2019年广州公布的城市更新计划来看,黄埔都是重点项目最多的区域之一。”

随大市而动 不会虚高拉升楼价

城市旧城改造的项目一般是在城市的老城区,老城区一般是核心成熟地段,这里配套齐全、生活方便,一手房房价一般是城市较贵的片区。更新的楼盘,理论上价格是有结构性的改变。不过,黄韬认为,旧改的价格会否令区域整体楼价上升,主要还是看项目和市场环境。“以前是村屋,如今更新后楼宇、环境、周边配套更加提升,楼价上涨非常合理,但升幅不会大。因为目前市场正在调整,未来楼价是稳定为主,所以价格的拉升不会是虚高的拉升。

对于旧改对楼价走势的影响,肖文晓指出,从黄埔过往的一些典型城市更新项目来看,无论是文冲城中村改造项目,还是线坑旧村改造(新福港鼎峰)项目,应该讲都是基本达到了政府“产业转型升级、城市功能提升、土地节约集约”的诉求和目的,也并没有像广州老城区部分项目一样成为舆论里推高房价的焦点,应该讲还是起到了较为积极的正面示范效应。

越难越爱 旧改对开发商利大于弊

旧改的大蛋糕,很多房企都想分

一杯羹,但房企们却没有百分百的信心,能借道城市更新来获得区域市场的“入场券”。对于旧改,开发商既爱又恨,而且甚为谨慎。

不同于以往房企对住宅项目从拿地、开发、销售到结算交付的简单模式,旧改还涉及到规划、定位、招商、运营等复杂的业务链条,不仅是简单盖一所房子,而是对房企资本与运营等综合实力的考量。“像广州这样的一线城市,土地资源的宝贵性毋庸置疑,特别是中心城区的稀缺土地资源,未来很大程度上就来自旧改,而旧改的时间周期长,如果不提前布局,就会在未来丧失先机,所以在近年广州旧改提速的大背景下,很多企业都在积极进行布局。”肖文晓表示,但旧改要顺利进行,还需要平衡村民、政府和开发商三方的诉求和利益,特别是城中村改造的村民方面,因为需要一家一户地动迁、谈判,并不那么容易推进。“整个旧改项目周期一般都比较长,比较快的需要3-5年,但耗时十年八年也是正常。”

对于旧改地块,速度和成本之间的平衡,是不少开发商必须面对的难题。黄韬表示,部分旧改项目出现停顿,是由于行业大环境走下坡,市场出现调整时,房企会因回报和投入的不平衡,而出现难处。“不过,总体来说,旧改对开发商来说利大于弊。旧改地理位置通常相对较好,居住人群比较密集,配套也比较完善。虽然成本较高,但可以有效加大对中心区域的影响力,房企的品牌知名度也会大大提升。此外,政府对于每个旧改都有一定的支持,税费的减免、审批流程的加快等,这些都是政府鼓励城市更新的政策。”

部分黄埔区旧改项目

文冲

位置:石化路以西

文冲是继猎德、琶洲后,广州第三个大型“城中村”改造,同时也是黄埔区首个城中村改造工程,也是迄今为止广州拆迁量最大的城市更新项目之一。本月回迁的文冲七期安置房,是黄埔区试点出台“城市更新10条”创新政策后,首批竣工交付的安置房。据悉,截至目前,文冲回迁安置房已动工建设比例85%,回迁安置房住宅部分已累积交付比例达80%,已签约村民每户至少分到一套两居室以上的房屋。继万科金色悦府、悦时代花园之后,万科文冲旧改为市场供应的第三个住宅商品房项目——万科城市之光,目前则还在筹备阶段。

笔村

位置:位于笔岗社区东南部,广园快速路以南,东鹏大道以西。

笔村是广州市第一批城中村改造试点,自2009年旧村改造计划出台,至今已经有10年。旧改范围总建筑面积177.37万㎡,旧改总建筑面积180万㎡,总投资约79亿元。安置房一期已于2012年竣工,目前正在建的是安置房二期,共有240套,将于今年年底交房。笔村旧改融资地块一期项目,富力悦禧花园早已售罄,近期二期项目富力·悦禧城则开放了营销中心。此次富力悦禧城共推出9栋29-33层的高层洋房,主建建面73㎡-120㎡二至四房。项目预计最快年底能开盘,周边均价约30000元/㎡。

暹岗村

位置:处于科学城核心板块,改造范围为开泰大道以北、科丰路以西。

黄埔暹岗村旧改,共分为三期进行改造,由大壮集团和暹岗社区共同开发,占据了6号线与21号线交会苏元站以及7号线科丰路站的交通便利。

根据规划,黄埔区暹岗村民复建安置房总占地面积约24万㎡,共计32栋,每栋楼层31-33层。首期项目占地面积8.82万㎡,建筑面积52万㎡,于2017年7月30日开工,2019年1月9日封顶。据悉,广东大壮集团将于2020年启动二期项目,2021年启动三期项目。目前住宅商品房项目大壮名城在售建面为73㎡-122㎡二到四房高层电梯花园洋房单位,售价约为45000元/㎡。