

增城黄埔外围区域城市更新“急步跑”

近日,敏捷集团拿下增城一旧改项目,计划投资改造金额达100亿元,成为开年之后广州城市更新单笔投资最大的旧改项目。地产经济学家邓浩志表示,这是楼市停摆后的第一宗大交易,可预期今年广州旧改将会提速。特别是增城、黄埔、南沙等外围区域,城市更新除了数量会增多,还有单项目规模也会增大,这种情况未来将会延续。

■新快报记者 何璐诗

1 增城拿下 开年后首笔旧改大投资

广州城市更新近年迎来了全面“爆发”,房企们跃跃欲试。在疫情之下敏捷的100亿元旧改计划,为增城的城市更新打下强心针。这次的中新镇泮霞村旧村改造项目,是增城至今为止,改造面积仅次于新塘群星村,投资金额也仅次于群星、中新两村的旧改村项目。

按照规划,该项目采用村企合作改造模式,改造范围内集体建设用地转为国有建设用地。这也意味着,改造完成之后,村民回迁房经过办理相关程序和手续,可以入市自由交易,村民身家大涨。

泮霞村位于增城区中新立交以南,位置不靠近地铁21号线和14号线,距最近的中新站直线距离也达8.8公里左右。但是道路环境相对优越,驾车前往天河中心区域约40分钟。据克而瑞调查显示,泮霞村周边有多个楼盘分布,距离最近的住宅为碧桂园·映象、碧桂园中新首府,二手参考价约1.27万/㎡。

一手新盘则有峰尚九里、恒大山水郡等,其中峰尚九里在售77-123㎡三至五房,单价1.8万起;恒大山水郡推出了限时优惠7.8折的促销活动,售价低至1.45万/㎡起,2月的网签均价也由年前的1.76万/㎡下滑至1.66万/㎡。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,增城区在轨道交通建设及区域规划推动下,多个城市更新项目进度加快,未来将有多个城市更新项目相继入市,其中以南面新塘、石滩朱村及荔城板块最为集中。

根据克而瑞的统计,截至2019年年末,增城已经确认合作主体的旧村改造项目占地面积达565万㎡,其中新塘板块城市已签约更新项目占地规模超300万㎡,保利、富力、时代、合生、升龙等多家房企皆有涉及增城旧改。

2 黄埔等外围区域城市更新进度较快

除了增城以外,另一个将要大刀阔斧地展开旧改的还有黄埔区。“旧改项目进度比较快的都是外围区域比较多,所以增城、黄埔、南沙区域进度会比较亮眼。”邓浩志指出,预期城市更新除了数量会增多,还有单项目规模也会增大。老城区旧村比较少,旧城改造涉及多方利益,所以推进会较慢。

近期,黄埔区发布了2020年第一批城市更新项目,纳入改造计划的有9

个项目,包括4个旧村、2个旧厂房和3个旧城镇。在这当中,就有备受关注的西水社区长龙旧村全面改造项目改造范围17.52公顷,拆旧范围21.83公顷,建新范围20.31公顷。按照规划,长龙村旧村改造完成后将增加居住41万㎡,产业14万㎡,预计2020年底完成。此外,还有汤村五福堂社、新龙镇镇龙村东区等旧村改造项目也都会在今年陆续亮相。

据不完全统计,黄埔区有多达33

个旧改项目正在建设或推进,也是目前旧改项目最多的区域之一。大量推进中的旧改项目,更能直接刺激片区原住民对于楼市的需求。

2020年黄埔区目前推出的旧改楼盘数量比较可观,科学城暹岗村旧改巨无霸大壮名城、知识城红卫村旧改项目时代印记、笔村旧改项目富力悦禧城,还有火村旧改巨无霸珠光U-TOWN,这几大位置不错的旧改盘,都将在未来给买家带来不少选择。

3 土地供应僧多粥少 城市更新成房企新增长点

多数三四线城市楼市熄火,大批房企从中撤离,市场总规模的缩减导致原竞争的“赛道”收窄,多数房企被迫寻找新的增加领域,城市更新成为了房企业绩新的增长点。

邓浩志表示,土地供应量是逐年减少,在土地市场进入存量时代,城市更新就是个全新的“大蛋糕”,于是房企便争相进入这个“新”领域。

据广州中原研究发展部数据显示,2019年广州新房供应面积仅802.19万㎡,创近五年新低,比“政策年”2017年

还低。“大城市在公开市场上的土地明显不足,僧多粥少的情况下,熟悉本地的房企开始另辟蹊径,主动发力信息门槛很高的城市更新。大城市由于经济发展速度快,人口流入量大,对住房的需求也处于长期增长,所以其房地产市场也是长远看好。”邓浩志认为,哪怕出现了阶段性的回调,也很容易被持续增加的需求所消化,所以大城市目前是多数房企相对安全的战略方向,城市更新是实现这个安全战略的最稳健的办法。

据不完全统计,刚刚过去的2019

年,广州共有28条村完成公开选择合作企业流程,改造总面积约3374.49万㎡(相当于5个珠江新城),投资总金额约1646.58亿元。截至去年年底,广州至少有247条旧村启动改造相关工作,并有80%有所进展。

合富研究院数据显示,在土地市场,得益于旧改的积极推进,时代、星河首次跻身前三拿地房企。合富研究院认为,城市更新提速,旧改推进加速,其融资区地块进入公开招拍挂出让的数量也将会逐步上升。

4 周期长风险高 考验房企综合素质

房价总体趋于稳定之后,土地招拍挂市场成本太高的问题开始暴露。开发商一方面纷纷调低了对后市的预期,另一方面只能亏损销售早年的高价土地项目。在当今建筑成本相对固定,融资成本不断提升的基本背景下,如何降低土地本地成为了房企们最关注焦点。邓浩志表示,旧改项目的成本优势弥补了其时间劣势。旧改项目虽然耗时长,变数多,但如果能成功上市,则土地成本相对较低。所以更多的房企开始愿意“以时间,换空间”。

不过,旧改往往也伴随着周期相对较长、转化成土储存在不确定性等风险,房企在旧村开发过程中需形成滚动

开发机制,使资金尽快运转起来,持续不转化的话,前期成本累计会非常高。

“城市更新是一把双刃剑,市场情况较好的时候,房企需尽快改造,但同时成本增高;市场情况较差之时,新房的去化也较慢。”广东中原地产项目部总经理黄韬认为,正因为城市更新的特殊性,不是每个房企都有这么长的耐性和技巧去处理。

“拿下三旧改造项目需要房企展示

其综合实力,包括资金、经验、方案上等优势。例如配套先行,学校、市场、医院、回迁房、村民补贴、过渡房如何安排等细节,都是方案上的竞争点。”黄韬说道,房企必须展示改造后能令此地区更加有活力,村民觉得不单有新家住,改造还能帮助就业,整个区域的经济等。这将充分考验开发商运营能力、资金实力等综合素质。

