

广州旧改大步跑，本地房企过江龙齐逐鹿

广州的城市更新在今年尤其进击。据统计，2020年1~5月广州共有16条村觅得旧改合作企业，而6月广州将有10条村公开表决确认合作企业。单是上半年的旧改进程，比起2019年广州的28条村完成公开选择合作企业的流程，已是大步跑。增城发文增府办规[2020]6号《关于加快推进增城区旧村全面改造工作的指导意见（试行）》，黄埔旧改动工数量已超越去年……在政策加持下的广州旧改市场，房企们奋力在旧村“插下一旗”，并吸引部分“过江龙”前来猛力抢地。广佛克而瑞市场首席分析师肖文晓表示，不少外地房企看好广州市场，但是苦于招拍挂市场竞争激烈，缺乏好的拿地机会，所以改道主攻旧改。

■新快报记者 何璐诗



增城旧改一马当先 但预计对区域房价影响不大

按下加速键的广州旧改市场，无论是旧改公示的频率，还是合作的金额，近日都被不断刷新。6月8日，新世界中国正式成为增城荔城街夏街村旧改项目的合作意向企业，预期投资总额逾200亿元。6月4日，广州增城东洲村旧改项目的合作意向企业确认为香江控股。上月，升龙联合珠投刚摘下增城最大旧改长岗村项目，改造成本达125亿元；其后敏捷中标南沙马前村旧改前期合作企业；珠光集团中标增城白江村旧改，改造金额138亿元……

根据克而瑞广州的统计，仅以旧村改造为例，截至2020年一季度末，广州全市共有275个整村改造项目披露，这比去年12月中的统计又增加了15个，其中超70%项目仍处于前期整理咨询的阶段，也即尚

未确定市场改造主体，超过200个村尚待字闺中，这是一块相当诱人的蛋糕。

而增城更是节奏特别紧凑，气氛尤其热烈的区域。据统计，6月广州将有10条村公开表决确认合作企业，增城占了8条村，分别为东洲村、城丰村、夏街村、霞迳村、马修村、庆丰村、冯村村和廖村村。

6月5日，增城发文增府办规[2020]6号《关于加快推进增城区旧村全面改造工作的指导意见（试行）》，文件有效期为三年。文件对如何合理界定新增建设和户数，基础数据调查成果认定，集体土地上住宅复建问题核算以及可计基底面积核算、可计栋数核算标准等都作了明确，也正式以文件形式界定了“户”认定标准，具体的指导还有留

用地复建总量和改造成本核算标准，建设用地规模调节机制、土地置换整合和专项评估等都作了明确规定，初步形成了增城旧村改造的质量管理体系，让开发企业有更明确的指引。

“一方面旧改政策的不断调整和完善，程序、流程等逐渐透明化；另一方面，增城的地铁配套马上落地了，这是土地升值尤其快的一段时间”，广州世联研究院总监崔登科表示，加上目前的拿地价格越来越高，令房企更有动力参与旧改。

崔登科认为，虽然旧改进程加快，但实际对整个增城市场的影响比较小。在拆迁之后，区域资源配置会上升，房价一定会涨，但不会有特别大的涨幅，因为旧改在整个增城市场来看，总体体量还是比较少。

“过江龙”、新血蜂拥旧改增加市场活力

本地龙头房企加大对城市更新投入的同时，“过江龙”房企也希望在广州旧改市场“插下一旗”，并且力度越来越猛。除了富力、保利、时代等本地老面孔，延续去年强劲势头的上海升龙，今年分别拿下了增城长岗村、黄埔南湾村旧改项目，截至5月，在广州的旧改项目已达7个，面积超1691万平方米。新世界发展以200亿元牵手增城夏街村，也是目前增城预计投资金额最多的一个项目。此外，敏捷、俊发、

河南瀚宇、香江集团等新鲜血液，也陆续涌入广州旧改市场。

肖文晓指出，近期在广州旧改市场，“过江龙”的身影越来越多。一方面是因为房企看好广州市场，但是苦于招拍挂市场竞争激烈，缺乏好的拿地机会，所以改道主攻旧改。另一方面也是因为近年广州各区的旧改步伐有所加快，透明度增加，给这些外来企业提供了介入的机会。新面孔增加，对于旧改市场而言竞争就越多，市场

也会更有活力。为了在竞争中胜出，本地房企和过江龙必然会使尽浑身解数做好这件事，这对广州的城市更新利大于弊。“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。”

相关链接

部分旧改项目

●新世界中国200亿元拿下夏街村旧改

6月8日，新世界中国经夏街村村民代表大会表决同意，正式成为广州增城区荔城街夏街村旧改项目的合作意向企业。

夏街村旧改项目坐落于广州增城中心城区，项目占地面积约37.36万平方米，区域范围内现状总建筑面积约65万平方米，村民住宅总建筑面积约55万平方米，未来改造后总建筑面积约为132万平方米。

新世界中国拟将其打造成以精品街区、高端酒店为中心，集创新产业、品质居住、商务办公、特色商业、创意文化以及休闲体育于一体的复合功能居住产业区，预期投资总额逾人民币200亿元。

这是新世界中国继深圳南山区西丽项目、广州荔湾区山村项目、广州海珠区南箕村项目、广州增城区塔岗村项目之后，在大湾区的第五个旧改项目。

●香江成为增城东洲村旧改合作意向企业

6月4日，广州增城东洲村旧改项目的合作意向企业确认为香江，表决同意率为100%。

东洲村旧改项目位于增城新塘镇，涉及改造面积81.46万平方米，现状建筑面积约65万平方米，总栋数约2650栋。此外，东洲村经济联合社户籍人口约5340人，户数1796户。现状建筑均为较早时期建筑，多以砖混、砖木结构为主，现状房屋建筑散乱无序，工厂与居住区混杂，基础设施尚未完善。

项目拟改造区域紧靠东江湖畔，与东莞市麻涌隔江相望，西边为广深高速，东边为穗莞深城际铁路，靠近地铁13号线沙村站。

●河南瀚宇广州首个旧改项目落子南沙

5月30日，来自河南的瀚宇集团正式拿下南沙区东涌镇太石村旧改项目。太石村总改造投资成本约82.6亿元，改造范围的总用地面积约为116.96万平方米。

项目位于广州市南沙区东涌镇太石村，东至骝岗水道，南至南沙大道与六福珠宝园交界处，西至广珠路与YN26交界，北至沙湾水道。太石村在册总人口为2508人，改造范围的总用地面积为116.96万平方米，其中建设用地58.59万平方米，一般农田、林地16.67万平方米。项目周边新盘稀缺，二手房价格在1.7万元/m²。

根据资料显示，瀚宇集团成立于2006年，一直扎根郑州，在2018年进军海南和广州。瀚宇集团拿下用地面积超116万m²的太石村旧改，是目前南沙旧改中面积第二大的项目，这也是在广州的第一个项目。

●敏捷摘下南沙大岗镇马前村旧改

5月24日，广州南沙区大岗镇马前村对旧改合作企业进行表决，敏捷集团以同意率95%成为马前村合作企业。

马前村目前村内集体经济组织的在册总人口为2751人，改造范围的总用地面积约为18.94万平方米，改造成本为13.97亿元。据悉，马前村所在的大岗镇为目前广州城市更新热门地区。除马前村外，该镇目前还有龙古村在进行旧改项目招标。

这是敏捷地产今年年内拿下的第二个旧改项目。此前于3月16日，敏捷集团就宣布成为广州市增城区中新镇泮霞村旧村全面改造项目竞得人。该村改造投资总额达100亿元，总用地面积超100万平方米。