

2024年旧改项目或扎堆入市 年度入市项目将超100个

介入城市更新项目成为不少房企增加土储的新途径，据克而瑞不完全统计，截至今年三季度末，全市共有288个整村改造项目合共占地规模25855万m²正在推进中；第三季度全市城市更新项目推进有所放缓。目前共有153个项目纳入城市更新计划，已确定改造主体的旧村累计约110个，占比约38%。其中，152个项目占地15300万m²体量已纳入相关城市更新计划，占比达60%；103个村改项目合共占地7822万m²已中标确认合作主体。

■新快报记者 何璐诗

黄埔中标比例远高于其他区，未来企业可介入空间缩小

根据公开资料不完全统计，截至2020年三季度末，黄埔、增城两区已中标项目超20个。值得注意的是，受区域主导政策驱动，黄埔区目前已29条村中标，占比达63%，中标比例远高于其他区，未来企业可介入空间缩小。第三季度番禺、南沙两区确认主体项目均上升至16个，未来仍有多个未中标的项目推进中。

根据克而瑞数据显示，从广州已中标项目分布看，黄埔区居首位，项目数量占比达26%，但总体面积规模较小，仅占全市18%；番禺已中标村改面积则较大，平均每村面积达138万m²；三季度番禺多个项目中标，目前番禺区中标面积最大，达2212万m²，其他各区已签约项目



■火村项目效果图

多为零星分布。

从纳入计划情况看，目前110个已中标项目中，有72个项目已被纳入相应城市更新计划，占比约为69%，其中外围增城、南沙未纳入计划项目较多，越秀、白云、海珠、荔湾、花都已中标项目均纳入相应计划范畴，随着新一轮分圈层城市更新计划出炉，预期未来部分计划内项目进程将加快。

招挂拍竞争激烈及旧改透明度增加，不少“过江龙”主攻旧改

根据克而瑞预测，目前已明确主体的村改项目将于2024年扎堆入市，全市年度入市推货项目将超100个，年度新增供应面积达846万m²；产业集聚区黄埔区及近期更新进程加速的增城区更新项目最多，2023年后年均区域推售项目

超20个，其次南部南沙、番禺区2023年年度项目超15个。

全市已确认主体的改造项目中，有24家房企旧改土地储备超100万m²，其中升龙、星河控股、时代、珠光、万科、富力、保利等数量在4个以上；已签订意向企业22家，前10名土储面积均超百万m²，主要为保利、佳兆业、勤诚达、新世界、星河、华润、奥园等品牌房企。

克而瑞广佛市场首席分析师肖文晓指出，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

已确认主体企业旧改土地储备排名

(截至2020年第三季度)

排名	房企	用地面积(万m ²)	项目数量
1	升龙	939	6
2	星河控股	647	5
3	时代	555	9
4	珠光	500	4
5	碧桂园	437	3
6	富力	427	7
7	万科	404	4
8	恒大/粤泰	367	2
9	河南瀚宇集团	319	2
10	越秀	281	2

资料来源：克而瑞(公开资料不完全统计，已确认主体项目中剔除完成改造的项目及政府主导项目)

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。”

克而瑞广佛市场首席分析师肖文晓对此表示，在《广州市城市更新片区策划方案编制和报批指引》等指引下，对于企业的现金流和资金实力有了更大的考验，特别是位于第一圈层(拟定为环城高速以内的区域)和第二圈层(广州环城高速以外)的旧改项目，预计项目企业会更加审慎和理性布局。

佳兆业小坪村旧改，政府旧村双赢

新快报讯 随着经济发展，改造城区范围以老城区为中心逐渐向外辐射扩张，原来位于城郊的旧村落，被纳入城区范围，形成了众多的“城中村”。这些旧村整体居住环境不佳，与城市景观对比强烈，亟待改造。位于广州市白云区的小坪村就是其中一例。

双方困境：区域发展与人居矛盾

小坪村属白云区新市街道办管辖，处于白云区中部白云新城西延，东南面至棠涌村，西至石槎路，北至黄石西路，京广铁路南北向从村内中部穿越。村域范围内现状建筑多为住宅、厂房和仓库，布局凌乱，建筑密度较高，整体居住环境不佳，与城市景观对比强烈，属于亟待改造的城中村。

白云区是广州市常住人口最多的区，大量劳动人口居住在城中村的出租屋中，商业配套、公配设施、市政道路严重不足。以小坪村为例，村居房屋密集建设，“握手楼”“贴面楼”引发消防、治安等隐患。大量土地被厂房、仓库等低效能产业占据，客货汽车混驶在拥挤陈旧的市

政道路中，成为常年交通黑点。区政府急需以“节约集约用地”的方向，改造小坪村，解决上述难题。

随着生活水平的提高和外来务工人员的持续涌入，面对日益恶化的城中村居住环境，小坪村民渴望在环境优美、安全保障、配套完善、专业管理的现代社区中居住。

同时，由于政府“退二进三”的产业升级战略，大量高污染、低产值的劳动密集型产业搬离小坪村，导致大量厂房仓库空置，大大降低了集体收益，影响村民的分红收入。村集体和村民都希望能引入新的经营模式，让集体物业可持续发展，保障村民生活水平。

打破困局：更新迈向多赢

小坪村行政范围总用地面积112.61公顷，其中94.35公顷用地纳入改造范围，改造方案于2014年获得广州市城市更新局批复，规划计算容积率总建筑面积167.96万平方米，改造规划分为复建安置区、融资区和政府统筹用地区，在规划指标分配上实现旧村、企业、

政府三方共赢。2018年12月，广州佳兆业城市更新集团成功竞得小坪城中村改造项目。

改造亮点一是先建后拆、分期改造。广州佳兆业城市更新集团根据村居物业的分布特点，规划设计采用了“先建后拆、分期改造”的大方向。铁路西的厂房仓库为一期改造范围，将优先拆除并建设一期安置住房，保障村民直接从原村居回迁至安置房居住，减少因拆迁而产生的社会民生问题。村民回迁至一期安置房后，才开始二、三期改造范围村居住宅的拆卸工作，有利于增强村民的改造信心，加快推进改造进度。

2019年7月，小坪一期安置房已正式奠基动工。

改造亮点二是因地制宜，打造商业。白云新城西延区以白云西滨“宜居新区”“商贸新区”为定位，以“一主、一带、六片”的组团式空间结构发展，小坪村正处于西延区中的“一带”——黄石西路商贸发展带。

广州地铁8号线“小坪站”正位于小坪村范围内，接荔湾、白云两大组团，未来将聚

集同德围、白云湖地区的大量人流及旺盛消费力。位于小坪南侧的棠溪火车站于2019年开工建设，未来将引入京广高铁、广湛高铁，投资将近400亿元。

小坪项目的规划设计充分利用上述商业、交通优势，在黄石西路沿线、小坪站周边设置商业，建造大型综合商场、星级酒店、甲级写字楼、公寓等物业，全面提升村集体物业价值，顺应片区规划发展，契合城市功能要求。

在小坪村项目中，佳兆业用科学创新的规划设计，将政府与旧村的“双困”转变为“双赢”，更新改造方案既顺应了政府的城市发展方向和片区规划定位，又提升了村民的居住品质，增加村集体收入，满足了村民对美好生活的追求。

2016年1月，广州市政府公布实施了新的《城市更新办法》，小坪项目的前期策划阶段跨越了新旧政策周期，是白云区首个在旧政策环境获得方案批复、在新政策环境实施开发的“城中村”改造项目，同时也是区内首个涉及政府统筹指标分配的“城中村”改造项目。

(丁灿)