

2021 新年楼市热点

别以为城中村改造不关你事！ 广州城市更新：

让“城市补丁”变“城市钻石”

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤 (除署名外)

看着海珠区沥滘村城市更新项目一天天推进，何女士心里有一种幸福感。她不是沥滘村村民，也并非这里的租客，而是沥滘村北面珠江罗马家园的业主，从新婚燕尔到大娃降生，再到如今即将迎来二娃，她在此已居住了15年。

珠江罗马家园与沥滘地铁站的直线距离只有300米，但从地铁站出来，在沥滘村的屋间小巷中穿行，七拐八弯的，走到家至少得花10分钟，“有时候加班回家晚了，走在这种窄窄的小巷中，还是有点害怕”。何女士家朝南，但因为直望南面的城中村，买房时的价格比朝北望园林景观的单位还要低，“等沥滘村全部建好，去地铁站会方便很多，景观也会大大改观”。

居住在城中村周边的居民尚且能感受到旧村改造日新月异的变化，居住在其中的村民更是如此。近几年，广州城市更新建设如火如荼，一大批城中村快速变身，从以往拖城市后腿的“城市补丁”，变身为能补齐区域配套短板，甚至成为打造城市空间新设计意念的“城市钻石”。



城中村改造给城市面貌带来了巨大变化。图/陈玉霞



不少正在改造的城中村都位于城市的黄金位置

2020年投入1006亿元 1700个足球场土地焕新机

2020年是广州市城市更新获得巨大进展的一年，根据广州市住房和城乡建设局公布的最新数据，截至2020年年底，城市更新九项重点工作共盘活存量用地空间34平方公里，尤其是“三旧”改造加快推进，超额完成目标任务，全市“三旧”改造新增实施面积18773亩，完成改造面积17712亩，完成固定资产投资1006亿元，同比增长44.75%。

17712亩的土地是一个什么概念？相当于近1700个标准足球场面积的土地已经焕发新机。随着土地改造完成，广州新增配套公共服务设施170万平方米，新增绿化面积277万平方米。

83条村纳入三年计划 广州城市更新再掀高潮

城中村改造是城市更新的重头戏。2020年广州全市新批复城中村改造项目改造方案8个，用地面积637公顷，同比增长13%。城中村改造项目涉及用地面积4917公顷，改造成本2472亿元，同比分别增长

38%、63%。

值得关注的是，已有83条村纳入了三年计划，31条村已经开工建设，力争尽快完成一批安置房建设；4条村正在办理报建手续，力争今年开工建设。另有100条村（不含三年计划83条村）被纳入五年方案，其中12条村正开工建设，13条村正在办理报建手续，这些旧村的改造成果都有望在近期开始逐渐呈现。

注重城市面貌“面子” 更要完善配套“里子”

城中村的成功改造，给村民及周边居民带来了切实的好处：逼仄的“握手楼”变成了带大片绿地的摩天大厦，居住环境好转；并新增了一批高标准建设的住房，让更多人可以通过购房、租房得到更好的居所。

如今，城市更新已不仅仅是简单的拆除重建，如果说旧改新建的住宅、写字楼是城市更新的“面子”，那么，包括医疗、教育在内的公共设施配套就是城市更新的“里子”。据广州市住房和城乡建设局相关负责人介绍，今后，高标准配建教育、医疗、养老等公共服务设施将成为城市更新的“标配”，城市的“里子”也

将变得更完善、更丰富。

推动城市发展新经济 打造城市空间新意境

除了配套的完善，城市更新正推动着城市新经济的发展。以番禺里仁洞村的改造为例，计划借助原本的“淘宝村”而且邻近万博、长隆两大商圈的优势，规划打造成为集科创时尚、商务办公、生态居住为一体的时尚产业基地。

广州新一轮城市更新在注重产业提升的同时，还注重文化的传承，强调高标准规划、高水平设计，引入国内外知名设计机构和名家大师共同参与，提出高水平的城市设计方案，力争实现“村村大变身”，打造城市空间新意境。同时加强信息技术应用，推动城市更新小区向智慧型转变，构建完整社区、智慧社区，打造城市更新的精品工程和未来社区，比如，沥滘村旧改项目聘请了中国工程院院士何镜堂参与了其中一个岭南历史街区的设计。

通过城市更新，广州盘活了一批以往利用率不高的土地，让这些原本就位于城市黄金位置的不再成为难看的“城市补丁”，而成为“城市钻石”，焕发出璀璨的光芒。

A 海珠沥滘村：广州中轴线南段滨水项目

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

- 所在板块：广州中轴线+海珠创新湾
- 主力产品：90平方米以上洋房
- 主流售价：未定
- 适合买家：中心区换房群体

越来越多城中村加入广州城市更新的阵营，要数今年最值得期待的旧改村，海珠区沥滘村可算其中之一。

知情人士透露，沥滘村项目的商品房预计最快将在今年第三季度亮相，南向望江是一大卖点。该项目的推出，也将为中心区楼市新增不少供应量。

商品房预计第三季度亮相

沥滘村位于广州城市中轴线南部、海珠区最南端，属于广州传统中心区寸土寸金的位置。而且沥滘村南向望江，拥有珠江后航道资源，是其他城中村难以比拟的先天优势。

羊城晚报记者本周走访看到，一年前还是沥滘村里的小路，如今已经扩建成直通沥滘地铁站的振兴大街，连通环岛路、南洲路，一直通往瀛洲生态公园，沿途设有地铁沥滘站、新鱼船头站、客轮船厂站、大沙村站、大沙村东站等，居民出行比以往便利。

记者在沥滘村改造签约中心、海珠创新湾（沥滘）展示厅门口向南望，绿化带上的“创新湾新沥滘”六个大字非常醒目，旁边就是地标建筑广州之窗商务建筑群，高端商务气息开始显现。

在沥滘村改造中，将有一部分可售商品房上市。据知情人士透露，新品预计最快将于今年第三季度亮相，主要是90平方米以上的平层大户型，南向望江景观。至于售价，则需视市场行情而定。目前，该片区内的天悦江湾、中海观澜府等一线江景楼盘，在售产品主流价格为7万-8.5万元/平方米。

海珠创新湾片区值得期待

据了解，沥滘片区是政府重点规划建设的海珠创新湾的重要组成部分，定位为城市新轴线（南段）滨水生态、科技创新集聚区。

根据规划，沥滘片区内将统筹布局教育、医疗、卫生、文化、体育等公共服务设施，共设置区域统筹级和街道级公共服务设施约133处。其中，小学6所、初中3所、完全中学1所、九年一贯制学校1所、高中2所、幼儿园12所；还有包括中山二院海珠院区在内的两所综合性大型医院。规划范围内，未来将形成四条轨道交通线路和两座枢纽站点，下一步还将结合区域交通规划增设轨道交通线和站点。

目前，沥滘村改造正在顺利推进，记者在现场看到，部分地块正在施工建设。在海珠创新湾（沥滘）展示厅，工作人员称“每天都有一些村民来咨询村里发展规划”，在该中心的沙盘中心，一栋栋标着甲级写字楼、精品豪华酒店、企业总部等建筑模型伫立在珠江边，未来，沥滘片区整体档次将得以提升。



海珠创新湾（沥滘）展示厅的大沙盘，向村民展示片区的未来前景

B 番禺里仁洞村：近400万平方米的“巨无霸”

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

- 所在板块：番禺区华南板块
- 主力产品：待定
- 主流售价：待定
- 适合买家：在天河区、海珠区、番禺区附近工作的买家



里仁洞村回迁房样板房，120平方米四房单位的客厅

作为网购大市，广州有多条“淘宝村”，番禺里仁洞村是其中知名度较高的一条。

里仁洞村地理位置不错，西面、南面和东南面半包围着万博中心，与其隔路相望，待建设的广州地铁18号线建成，这里将更为便利。该村改造后建筑面积接近400万平方米，规模庞大，开发商越秀地产对此项目定位颇高。

与万博长隆一体化发展

番禺大道南北向、兴业大道东西向穿越里仁洞村，道路交通条件好，周边公交车数量也不少。但两条主干道也将里仁洞村划分成几个独立的片区，不利于整体规划，越秀地产利用番禺大道上方的空间设计成为平台式花园，“缝合”原本零散的空间组团，使整个项目的整体性更好、绿化率更高。

里仁洞村西北靠长隆商圈，东北是万博商圈，通过这样的架空式设计可形成有机的整体，并有望与万博、长隆两个商圈实现一体化发展，未来将规划成为以科创时尚、商务办公、生态居住为一体的时尚产业基地。

从南沙万顷沙开往广州东站的广州地铁18号线也从南村万博经过，里仁洞村距离7号线与18号线换乘站南村万博站出口约1公里，而且南村万博站是快车站，待18号线今年开通后，从南村万博站出发，到珠江新城的最快时间约15分钟。

30-150平方米公寓住宅

里仁洞村未来的商品房会长什么样目前尚未得知，但从其开放不久的城市更新展示中心所呈现的回迁户型来推算，未来可供销售的商品房数量较多。

羊城晚报记者在展示中心看到，回迁房样板房有9个，其中公寓3个、住宅6个。公寓有30平方米的单间、45平方米的一房一厅、60平方米的两房三种，可分上下两套产品单独出租，交楼配送滚筒洗衣机、小冰箱等家电。

住宅包括45平方米的一房、60平方米的两房、90平方米的两房和120-150平方米的四房等设计，适合不同人群的需求。从现场呈现的装修标准来看，档次不低，连彩电也是赠送的。

目前，里仁洞村商品房售价未定，而越秀地产在里仁洞村北面数百米处还有一个在售项目——越秀和樾府，售价为5万-6万元/平方米，未来里仁洞村商品房的定价或会参考越秀和樾府的售价。

C 合生中央城：科学城楼价洼地

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

- 所在板块：黄埔区科学城-区府板块
- 主力产品：90多平方米的“2+1”房、125-142平方米的“3+1”房
- 主流售价：3.7万-4.2万元/平方米
- 适合买家：在天河区、黄埔区附近工作的买家，学区买家

江湖中有“天下武功，唯快不破”的说法，而在楼市中，价格实惠就是类似的高招。

目前，随着黄埔区科学城-区府板块配套设施不断完善，该板块内大多数楼盘的售价已达到4万元/平方米以上，不过也还有少量单价“3万出头”的一手住宅，合生中央城就是其中的洼地之一。

配套九年一贯制公办学校

合生中央城是黄埔火村城市更新项目，也是目前黄埔区规模最大的城市更新项目，当年项目启动时，关注者众。火村西面紧靠科学城，北面不远处是黄埔区府，往南是老黄埔，属于黄埔区比较中心的位置，周边配套相对齐全。

合生中央城规模大，总建筑面积约270万平方米，项目内配套设施齐全，有古村落风情商业街、裙楼小型商业和综合商业区，还有5所托儿所、4所幼儿园、社区少年宫、6个文化室以及约1.6万平方米的养老院。

最值得一提的是，项目内有两所各72班的九年一贯制公办学校。去年11月，开发商和湖南师范大学达成了战略合作，新学校将由湖南师范大学附属中学直管管理，最快将于今年9月开学。楼盘销售中心的信息显示，湖南师范大学附属中学在2020年全国百强中学中位居第11，同年该校1008人参加高考，一本率达98.61%。

总价300多万元可买三房

合生中央城于去年年中开盘，首期产品售价为3.45万元/平方米起。如今首期产品已基本售罄，在售的是位置更佳的二期产品，虽然单价有所提升，但3.7万元/平方米起的售价仍是板块内的洼地。

目前，该楼盘主推90多平方米的“2+1”房和125-142平方米的“3+1”房，其中“2+1”房的售价为3.9万元/平方米起，最便宜的三房单位300多万元可以购买，总价低较受买家欢迎。“3+1”房产品相对充裕，单价约3.7万元起，产品总价最低400多万元。

目前，合生中央城与已开通的地铁站距离不算远，北面约2公里是广州地铁6号线香雪站，需要坐公交车换乘，周边现有的公交车线路不多。但楼盘内规划有两个公交车首末站，规划中的广州地铁23号线火村站（暂命名）距离销售中心两三百米，周围还规划有有轨电车，未来周边的交通条件将会大大改善。



合生中央城周边配套较为成熟

D 佳兆业白云城市广场：地铁上盖

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

- 所在板块：白云区机场路板块
- 主力产品：79-123平方米三房至五房
- 主流售价：待定
- 适合买家：刚需群体、改善型买家

随着广州城市更新的有序推进，不少房企加入到白云区的旧改当中。羊城晚报记者了解到，素有“白云第一村”及“南有猎德，北有小坪”等称号的小坪村大型旧改项目也将迎来新进展，目前营销中心已经开放，但具体开盘时间及售价待定。

与其他旧改项目相比，小坪村旧改项目——佳兆业白云城市广场较为突出的是交通优势，项目毗邻广州地铁8号线北延段小坪站（2020年11月已经开通）。

首期回迁样板房开放

据了解，白云区是广州市中心城区面积最大、人口最多的区域。小坪村位于白云区中部，东临白云新城，与其他城中村类似，以往“握手楼”现象普遍，河涌整体情况较差，如今规划采取“城中村整体拆除重建”的全面改造模式，改造范围总用地面积约94万平方米，建成后的佳兆业白云城市广场建筑面积约170万平方米，规划有三所幼儿园、两所小学和一所中学，集住宅、写字楼、商业等多种业态于一体。

羊城晚报记者近日走访小坪村发现，村中部分房屋已空置等待拆除，村委会、老人活动中心等场所仍有居民在办公、休闲，批发市场小坪村车城有商户陆续搬出，部分店铺还在营业。据项目规划，小坪村改造后将重建历史文物及遗迹，包括人文公园、河流栈道等，用地面积约2万平方米。目前，首期回迁样板房已对村民正式开放。

交通优势成一大卖点

2020年11月，广州地铁8号线北延段正式开通，白云区到达其他中心区的时间大大缩短。记者在现场看到，8号线小坪站B出口直达佳兆业白云城市广场营销中心。据销售人员介绍，在建中的广州地铁12号线南航新村站位于项目东侧约500米处，未来从小坪村乘坐地铁出发，七个站内可换乘多条线路。

此外，在建中的省级交通枢纽白云站与项目直线距离约千米，未来白云站TOD（公共交通导向型开发）将带动项目片区的发展。

销售人员介绍，项目的具体开盘时间及售价待定，首期主推1栋和2栋，为79-123平方米的三房至五房，刚需型及改善型买家都适合，首期售价可能“有惊喜”。