



“老黄埔”发力广州海丝城建设，多个旧改项目入市在即

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

5月14日，广州开发区城市更新局发布《黄埔区 广州开发区城市更新专项规划（2021—2035年）》（决策征求意见稿）（以下简称“意见稿”），对全区未来多年的城市更新计划公开征求社会公众意见。

根据意见稿，规划至2035年，黄埔区（含广州开发区）累计推进城市更新项目约34平方公里，其中推进微改造项目约6平方公里；推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目规模约28平方公里，涉及72条旧村以及4个旧城项目，不少项目位于海丝城片区。统计数据显示，海丝城板块纳入省建筑标准设计图入库用地面积约21.6平方公里，将推动老黄埔实现新活力。

羊城晚报记者了解到，近两年，“老黄埔”片区发力广州海丝城建设，多个大型旧改项目取得突破性进展。其中，规划建筑面积分别约237万平方米、90万平方米的双沙村旧改项目及珠江村旧改项目，均已开放展厅接待咨询访问，预计将分别于6月及8月正式开放商品房营销中心。



珠江村旧改项目拟主打改善型产品

海丝城旧改项目分布密集

意见稿显示，黄埔区作为广州市最早的开发区，形成了知识城、科学城、海丝城三大片区，片区发展各具特征。不过，在经历了40年快速城镇化后，城乡二元快速扩张，城市结构已基本成型，城乡混杂等问题日益凸显，海丝城、科学城、知识城三大板块面临不同的空间资源困境，全区土地利用模式正从增量为主逐步转向增量与存量并举的阶段。

未来，知识城、科学城、海丝城、广州国际生物岛形成的“三城一岛”联动发展，将推动城市空间结构优化和品质提升。其中，海丝城发展规划将“留改拆”并举，通过连片统筹更新及微更新，统筹土地资源、功能布局、配套设施，促进旧城区品质提升，传承历史文化记忆，推动老黄埔实现新活力。

（“老黄埔”片区即旧黄埔区与原萝岗区合并前，旧黄埔区的范围）。

根据意见稿描绘的更新重点项目分布图，海丝城所在“老黄埔”片区旧改项目分布密集，包括横沙旧村改造、文冲旧村改造、沙步旧村改造、下沙（珠江村）旧村改造、双沙旧村改造等约20个旧改项目。

海丝城板块将重点围绕黄埔东路、临江大道沿线区域，通过旧村连片更新统筹，促进重要道路沿线地区功能转换，拓展延伸产业空间，布局数字经济、总部经济、航运服务、商贸服务、海丝文旅休闲业，建设城市服务中心，优化公共服务设施配置及产业配套设施供给。同时，重点推动历史文化街区、传统村落等保护活化，保护老城区风貌，恢复老城区活力。



“老黄埔”片区新推出的楼盘人气不俗



不少购房者看好海丝城片区的发展

相关链接

广州海丝城将建设“世界一流滨水城区”

广州海丝城发展概念于2023年提出，迅速成为了“老黄埔”建设的新焦点。根据广州海丝城规划设计国际大师邀请赛招标公告，海丝城地处广州黄埔港片区，位于粤港澳大湾区100公里“黄金内湾”湾顶中心位置，拥有千年海丝文化底蕴和良好的对外贸易基础。

今年3月，广州海丝城规划设计终期成果评审通过，优胜的设计团队提出，海丝城是广州高质量“东进”的必经之地、活力创新轴动能转换的关键节点、东部中心重要的核心城区，对于推动海丝城建设尤其是黄埔滨江岸线转型，构建国内国际双循环

带动区域发展的“广州样本”具有重要意义。

根据规划，海丝城片区将谋划基于科创发展趋势的“11公里科技长滩”，打造成为“汇聚大湾区科技企业的世界级滨水区”“开放包容的海丝国际交往中心”与“有温度、有魅力的黄埔生活新城区”。

与此同时，“老黄埔”片区还是“广州第二CBD”所在地，同步发展黄埔临港经济区、穗港智造合作区等重要规划，总部经济、航运服务、文化旅游、人工智能与数字经济等主导产业加速集聚。



广州海丝城片区不少旧改项目有序推进

两大旧改项目预计在三个月内陆续入市

近两年，由于部分民营房企出现风险，黄埔区不少旧改项目陷入停工困境，谋求转让改造主体的机会。“老黄埔”片区内，已有多個旧改项目由国企或央企接手。

其中，规划建筑面积约237万平方米的双沙村旧改项目在去年2月由知识城集团接过大股东的位，11月，中建八局参与投资。经过半年时间的建设，双沙旧改正式发布了项目案名——一城江山海，并于近日在美林天地M·live广场设置了城市展厅，提供咨询服务。现场工作人员介绍，一城江山海项目横跨了地铁13号线双岗站与地铁5号线双沙站两个地铁站，分为两大地块开发。据悉，该项目的绿化设计是亮点之一，公园面积占比将超过50%，另外，该项目还将以世界滨水城区规划为范本，塑造望江景观最大化的视觉廊道。

作为一座建筑面积超过200万平方米的未来新城，一城江山海项目还将打造集地标办公、购物中心、品质公寓于一体的约31万平方米TOD商业综合体，项目还将传承有600年历史的双沙人文底蕴，构建4大岭南特色街区，同时，将提供1所完全中学、1所九年一贯制学校、2所小学、8所幼儿园等全龄教育配套。工作人员表示，预计6月将在项目现场开放营销中心

心，首期拟定有建筑面积约76平方米、89平方米、105平方米、115平方米共四个户型。

黄埔港所在地的珠江村近日也传出最新的旧改信息，该项目于去年8月由中国交建第四航务工程局正式接手。在该项目展示中心内，已经铺排有沙盘、洽谈区等售楼部元素，销售团队也已进驻接待看房者。但现场工作人员介绍，项目正式的营销中心预计将在今年8月开放。

据介绍，珠江村旧改项目共包括9栋商品房和12栋回迁房，各小区互不干扰，该项目较近的地铁站有5号线鱼珠站、大沙地站以及13号线、7号线交汇的裕丰围站，项目接近鱼珠商务区，可快速通达天河金融城。该项目距离黄埔港口岸较近，基于一线江景资源，将主打改善型产品。展厅现场提供的设计过程稿显示，项目拟推出建筑面积约112平方米—181平方米的两房、三房、四房共六种大面积户型；较小的户型只有建筑面积89平方米的两房两卫。

工作人员表示，该项目还将会对小区内部的水道进行改线设计，使之科学合理分布，除美化环境外，还可以满足村民和业主进行划龙舟等传统民俗活动的需。此外，项目将配建一所18班幼儿园及1所48班九年制中小学。

“老黄埔”下半年将迎来多盘竞争格局

随着双沙村旧改项目和珠江村旧改项目的人局，今年下半年，“老黄埔”片区将有多个楼盘同时在售。就目前在售的项目来看，上周末首次开盘的保利招商华发中央公馆依旧保持着不错的人气，记者于本周工作日下午走访其售楼部，仍有十余组购房者同时在看房。销售人士介绍，由于项目周边具备少年宫、体育中心、文化馆（项目配建）、黄埔儿童公园等成熟配套优势，以及定价及产品定价优势，该项目首开取得了不错的成交业绩。

据悉，中央公馆项目是“老黄埔”片区首个采用广州市建筑设计新规设计的项目，其产品实用率为95%至100%以上，与周边按照旧规建设的产品相比比较高；定价方面，该项目主推建筑面积约81—159平方米的三房、四房，其中建筑面积约81平方米的低楼层产品最低单价4万元，仅有159平方米户型的部分楼层单价突破5万元，项目整体均价4.2万元/平方米。

“老黄埔”片区还有早期就启动的大型旧改项目，支撑着近

两年的新房供应。其中，茅岗村（茅岗路以西）旧改项目富力南驰富颐都荟具有广大附中黄埔实验学校（西校区）的教育配套优势，目前主力在售建筑面积112—139平方米的三房、四房户型，参考价为4.9万—5.5万元/平方米。

此外，横沙村旧改项目中鼎珺合府主打现房销售，4月30日该项目引进了广州六中教育集团办学。目前，该项目主推建筑面积约87—130平方米的三房、四房，均价4.8万—4.9万元/平方米。文冲一带，万科城市之光还剩数量较少的房源在售。由知识城集团和中建二局共同开发的文冲东旧改项目则有望在今年冲刺亮相。

沿着黄埔东路往东，穗东街道的庙头、夏园等旧改项目也陆续取得新进展，周边在售楼盘有星航TOD、臻珑府等，还有规模庞大的沙步村旧改项目万科黄埔新城，相关统计数据显示，该项目为2023年及今年1—4月广州住宅销售套数第一位，日前，该项目还推出了现房清栋计划，最低总价260万元起。

南沙楼市有望迎新政终落地 平稳拐点

文图 羊城晚报记者 范路越

5月28日傍晚，广州市人民政府办公厅印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），内容包括放松限购、调整最低首付比例等一系列政策。值得注意的是，《通知》中提到，“在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前六个月内在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，享受户籍居民家庭购房待遇。”将非广州市户籍居民的购房条件从社保证明两年大幅度缩短至六个月。有观点认为，本次限购松绑结合降首付、利率的政策跟进，降低了新市民的入市门槛，有利于库存消化。

在2023年9月的楼市政策调整中，广州市解除了番禺、黄埔、花都区的住房限购，但同样不属于中心区域，且近一年成交量持续低迷的南沙却并未在松绑行列。毕竟在目标置业客群上，南沙、黄埔、番禺三区存在一定程度的重合，没能在上一次政策调整中吃到红利，像是南沙楼市被“泼了一盆冷水”。因此，尽管利好消息不断释放，但在5月28日真正的红利落地前，南沙各板块均价均持续走低。不过，可喜的是，据羊城晚报记者新政落地首日现场走访，从项目成交情况来看，南沙楼市或将迎来短期内的重点拐点。

量价齐跌，南沙盼政策利好已久

2024年开春以后，春节期间积累的购房需求让广州各区的网签量都有了一定起色，但步入四月后，这一好转并未持续。据广州市房地产中介协会数据，今年前四月，南沙区二手房网签数据分别为367套、227套、464套及413套，均未超过500套。与从化区相比，南沙区在挂牌量超过从化两倍的情况下，成交量却堪堪与其打了个平手。而在同一时期，番禺区连续多月成交超1200套，黄埔区虽也出现小幅度下滑，但月成交也基本维持在了500套左右。而据最新数据，2024年5月，南沙区二手住宅成交量已经跌至350套。

新房方面，最为直观的体现便是价格下调。据中指院数据，南沙区新房成交均价在2022年达到了接近3万元/平方米的历史最高数据，但截至2024年第一季度，这一数字已经接近2.8万元/平方米，回到了2020年的水平。不仅如此，在均价回归2020年水平的同时，仅仅1000

套出头的第一季度成交数也只与2021年平均单月成交相当。因此，从数据层面看，新政落地前，价格跌幅尚不及市场预期，在此背景下，降价促成成交是不少项目的通常做法。

以横沥岛某国企开发的项目为例，由于自身定位在横沥岛板块中相对较高，该项目自2022年下半年入市以来，对外公布的均价一直在3.6万元/平方米左右，并未公开降价。但在刚刚过去的5月中旬，新政落地前，该项目也单独新开一栋单位，以“团购”形式促销，最低价接近2.8万元/平方米。在此次新政落地前，该项目销售经理李先生曾向记者表示，5月中旬的新政消息确实让项目来访量有了约60%的增幅，但在成交上却不见明显起色，反而是大多数意向购房者更愿观望，以待实质性利好。5月28日新政发布前，该项目“团购”活动恰好结束，据该经理透露，当天晚上，项目便紧急开会，为即将到来的重要营销节点作准备。

回归居住需求，去化周期稳步降低

过去一年，以南沙区政府为中心的黄阁板块及金洲—蕉门板块是南沙区的成交主力，据克而瑞数据，截至2024年4月，黄阁板块近一年共成交2686套，占据全区市场的35%。与横沥岛、万顷沙、庆盛等板块相比，该板块居住氛围成熟，商业、教育、医疗配套均已兑现，因而客群的自住属性也更强。

黄阁板块的大体量项目星河东悦湾在新政落地首日便有多套成交的突破，据项目销售经理徐先生介绍，5月29日下午两点前，项目便有5套成交，其中两套是客户前一晚便提前锁房待签约的。徐经理认为，由于总价相对中心城区原本已经较低，就南沙的大多数项目而言，降首付比例对客户吸引力其实并不大，差额基本在10万元以内，但利率的下调能够实实在在地为客户节省购房成本，因此之前仍有观望心态的客户此时出手也实属不易。

明珠湾板块的热销项目越秀滨海花城自2023年4月开盘以来便一直维持着不错的热度，得益于相对较晚的入市时间，该项目部分产品属于容积率新规下设计的高实用率户型，据贝壳找房数据，5月该项目成交量超30套。该项目策划经理刘先生表示，该项目在“五一”期间便有



29日下午，越秀滨海花城营销中心有不少看楼者到访

一批渠道客户集中成交，消化了一些积攒下来的需求。因此，该项目在5月中旬以来积累的意向客源并不算多，但尽管如此，5月29日当天，项目同样有客户到场签约。据介绍，首付下调到15%后，该项目上车门槛最低可达20万元以内，月供四五千元，总价最高在200万元左右。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，以广州为代表的珠三角一直是外来人口“孔雀东南飞”的集中地，外来人口多，对外来人口包容性强，外地人在此创业和买房置业的普遍、风气

浓厚，非户籍居民社保年限从2年下调至6个月，是对非户籍人口购房较程度的支持。据克而瑞数据，截至2024年4月底，南沙区商品住宅库存12242套，同比去年减少24%，去化周期21.2个月，尽管在广州11区中仍属高位，但相比去年同期已减少6.5个月。随着政策逐渐将更多的自住需求导入到南沙，在过去3年间经历了“冰火两重天”的南沙楼市有望迎来趋于平稳的拐点。

星河东悦湾在黄阁板块楼盘中销量不错