

2024年7月31日,是7月的最后一天,也是广州一家高端家居卖场的谢幕之日——从现场公告可见,为配合推进马场更新改造工作,位于天河区珠江新城的马会家居于2024年7月31日停止营业,场地将交还给业主方广州赛马场运营管理有限公司。

羊城晚报记者7月31日从现场了解到,当晚仍有不少商家在进行撤场工作,一些工作人员说,还需几天才能完成收尾工作。据了解,部分品牌商户已经迁往天河和海珠区部分卖场。随着马会家居卖场的彻底清场,广州赛马场地块的更新改造又向前推进了一步。

# 14年历程,马会家居谢幕 广州赛马场改造稳步推进

最后一夜仍有买家想扫货,部分商户已迁新址

广州赛马场内代表性项目马会家居的撤场在如期推进。7月中旬,马会家居运营方广州市骏合展览策划有限公司表示,为配合推进马场更新改造工作,马会家居将于2024年7月31日停止营业,并将场地交还给业主方广州赛马场运营管理有限公司,商户须在此期限前完成撤场相关工作。

按照公告规定,7月31日是马会家居营业的最后一天。

在公告期的最后一夜,7月

31日19时30分,记者走访看到,卖场内不少店铺已门掩灯熄,但也有一些商家在进行撤场工作。在马会家居南门门口,记者还遇到数位开车过来想要“扫货”的买家,只不过因为过了营业时间,门口保安让他们第二天再来试试。一位新近购置了一套别墅的买家,当晚到场拉走了六个国际品牌的马桶,随顾客搬运的店员告诉羊城晚报记者,该位买家知道这里清场的商品折扣力度

大,因此这几天都在“扫货”,“这次就买了全屋整套的马桶,总金额达十多万元。”对于该品牌撤场后会搬到哪里,店员说,公司已在琶洲的一个大卖场开了新店。

记者从加班的店员口中得知,马会家居内的部分品牌商户,已经搬迁至海珠区和天河区就近的家居卖场和建材卖场内,但也有一些商户表示,因为此次通知搬迁太突然,短时间内他们还没有找到合适的新店;现阶段,

部分品牌在其他卖场已有分店,因此对于在马会家居已购买商品

广州家居卖场曾经的标杆,暂无规划重建

随着马会家居结束公告中的最后一夜,这个广州家居卖场中的标杆项目,为其14年的传奇生涯画上句号。

2010年5月,正式开业的马会家居,成为广州天河区地标性的家居卖场之一,在当时就引起业界高度关注聚焦。聚焦点一,该项目所处的地理位置优越,位于珠江新城赛马场内,随着地铁5号线的开通,卖场位于5号线潭村站上盖的交通优势更加明显,是市中心极为便利通达的一个专业卖场;聚焦点二,规模和设计让业界眼前一亮。马会家居总面积约10万平方米,拥有1000多个停车位,这在寸土寸金的天河区实属可贵。和其他家居卖场传统设计相比,马会家居采用的是欧式设计,营造出一种高雅的艺术格调、舒适的购物环境,加上其定位走高端卖场路线,因此被业内誉为“广州家居宫殿”。卖场内的商品涵盖了装修阶段到家居生活的全链条,汇集了建材、家具、装饰、家电一体化等200多个商家,500多个品牌,其中不乏各领域的国际一线品牌,曾经业内人士还笑称“一个水龙头不卖个数千元或上万元,都对不起珠江新城、广州家居宫殿这个名字”。

开业那段时间,马会家居相关负责人接受媒体采访时强调,马会家居坚持走高端路线,产品进入马会家居前都需要经过筛选,包括从环保、信誉度、品牌等方面

进行考察关注——进来的都是“好产品”。当然,这些年,马会家居强调产品绿色环保的同时,也在与时俱进发力数字化战略升级,依托家居、建材两大场馆打造了数字化营销矩阵。

而今,对于马会家居的谢幕,周围不少街坊表示不舍。街坊梁伯在7月最后两周到马会家居扫了几次货,他说自从在潭村安家后,很多建材和家具都在马会家居购买,“环境很好,夏天逛商场也是很舒适的。现在撤场,等于老邻居不见了,当然会不舍得。”每天乘坐地铁到潭村下车的白领林小姐说,地铁站出来后就是马会家居很开阔的空间,欧式建筑让人印象很深刻,希望以后这里会变得更加“国际化”。对于是否会再择址重树马会家居品牌,此前马会家居知情人士曾表示,暂时还没有规划,主要原因在于房地产市场压力还比较大,影响了家居行业经营。

广州赛马场的更新改造,涉及马会家居、马会酒店、马会水疗这三大项目的撤场工作。而今马会家居正式谢幕,它撤场后赛马场改造会如何推进,羊城晚报将持续关注。



马会家居公告期内的最后一夜,还有商家在默默撤场



马会家居位置优越设计独特,是广州家居卖场一大标杆



马会家居欧式装修风格,室内堂皇,被称为“广州家居宫殿”

## “保障+市场”并行 广州7宗涉宅用地超132亿元挂牌

羊城晚报记者从广州公共资源交易中心官网获悉,7月19日至7月31日,广州在海珠、增城、南沙、荔湾、白云、黄埔共挂牌7宗涉宅用地,总起拍价132.707亿元,这些地块将于8月20日至9月3日陆续限时竞价出让。

此前,住建部提出,要始终坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,完善“保障+市场”住房供应体系。广州这一轮土地供应当中,涉宅地块的规划既有安置房地、也有共有产权住房用地,还有地块明确要求将用于解决历史遗留问题;此外,中心城区的海珠、荔湾,也有具备高端住宅属性的靓地,若出让成功,在未来有望为市场带来优质改善型产品。

文图 羊城晚报记者 陈玉霞

“保障型”土地供应起拍价仅5000元/平方米上下

广州7月这一轮土地供应当中,有近一半的涉宅用地具备成为保障性住房的特质。其中,广州市南沙区DH0102056、DH0102028地块位于省道S111南侧、广澳高速灵山互通立交西侧,该地块土地面积47753平方米,起拍价约9.4亿元,在未扣除配建的情况下,起拍楼面地价约5534元/平方米,出让条件指出该宗地为安置房地,所建房屋(住宅部分)须按照1.65万元/平方米的价格销售给南沙开发区土地开发中心指定的被征收人或南沙区人民政府指定的单位和企业。

共有产权住房的后续供应也有了新进展。7月24日,白云区大朗客整所地块上盖项目挂牌,该地块位于白云区石门街、白云湖街,北临流溪河,南临白云湖公园,地块共被分隔为三类用地:二类居住用地/铁路用地、服务设施用地/铁路用地、中小学用地/铁路用地,总用地面积160256平方米,总计容建筑面积≤343626平方米,若单算涉宅用地,起拍楼面地价约5721元/平方米。

大朗客整所地块出让条件明确:需在涉宅用地上建设21.2万平方米的共有产权住房,在产权份额的分配比例上,购房人占55%,政府持有45%,面向购房家庭销售后须将政府持有产权份额的共有产权住房确权至广州市住房和城

乡建设局指定代持机构名下。此外,还需建设共有产权住房配套停车库建筑面积约7.83万平方米。

另外,存在历史遗留问题的项目有望得到妥善处理。7月30日,广州市黄埔区广汕公路以北、金坑地铁站以西的JKG-A-1地块(简称“金坑地块”)挂牌,总用地面积为50322平方米,挂牌起始价为89215万元,起拍楼面地价4980元/平方米(未扣除配建)。该地块出让条件明确指出:“地块建成房源须用于解决黄埔区政府指定的历史遗留问题项目物业置换需求。”且具体户型、套数等须在报建前取得黄埔区住房和城乡建设局的同意。

中心城区推出优质靓地,有望带来改善型产品

在主要面向市场购房需求的土地供应方面,广州继续推出以中心城区为主的系列优质地块。其中,7月31日,海珠区石岗路AH050957地块挂牌,宗地面积15526.07平方米,起拍总价约28.7亿元,该地块容积率约5.5,计容建筑面积66461平方米,在未扣除配建的情况下,起拍楼面地价约4.3万元/平方米,也是7月广州涉宅用地供应当中楼面地价最高的地块。

具体来看,海珠区石岗路AH050957地块位于石岗路以东,邻近东方雅苑小区,该地块距珠江后航道仅约300米,虽然不紧挨江边,但南向视野遮挡较小,仍具备望江优势,距离最近

的地铁站燕岗站约1.4公里。此外,地块周边教育配套齐全,海珠外国语实验中学附属学校、海珠区金碧第一小学等学校均在一公里范围内。

可以參考的是,2017年,与上述地块相近的石岗路AH051028地块受到了多家开发商的追捧,最终以折合楼面地价约5.54万元/平方米成交,该价格连续三年位列广州土拍成交楼面地价的第一位。此次石岗路AH050957地块起拍楼面地价与之相差过万元,相信也不乏开发商关注。

海珠区另一宗涉宅用地——海珠区AH101314地块位于广州大道南、三涌立交桥附近,亦称作“三涌立交地块”,地块距离2号线、广佛线南洲站直线距离约500米,周边的医疗、教育等配套相对齐全,居住氛围浓厚。不过,由于被广州环城高速和广州大道环绕,噪音和粉尘的干扰是该地块亟待处理的问题。根据出让条件,三涌立交地块面积67128平方米(其中出让宗地面积30340平方米),挂牌价约47.45亿元,起拍楼面地价约31279元/平方米,需配建一所幼儿园。

珠江后航道的荔湾区也有临江地块出让。7月24日,荔湾区翠园道以南、珠江以西AF060742地块挂牌,将于8月23日进行限时竞价。该地块土地用途为二类居住兼容商业设施用地,宗地面积13202.61平方米,计算容积率建筑面积≤30367平方米,起拍价6.9845亿元,在未扣除配建的情况下,起拍楼面地价约2.3万元/

平方米。

荔湾区翠园道以南、珠江以西AF060742地块东向望江,具有一线临江的住宅产品潜力,地块邻近东新高速和广州环城高速,距离在建的东沙地铁站约300米,周边商业配套包括健康城星河COCO Park等,北边是规划打造成世界级地标商圈的白鹅潭商务核心区。

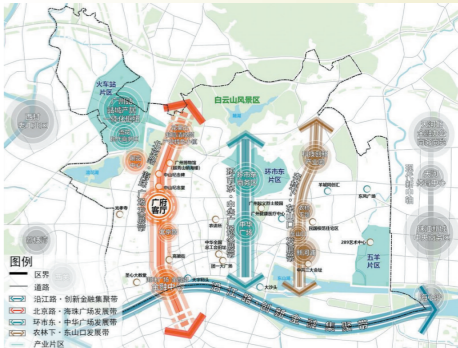
值得一提的是,该地块地处荔湾东沙片区,地块邻近此前保利发展以超82亿元拿下的东沙片区AF060610、AF060617、AF060712、AF060715、AF060720地块(成交楼面地价约2.57万元/平方米)。根据《荔湾区东沙片区控制性详细规划》,东沙片区将打造成“东沙国际商贸港、产城协同活力湾”,片区内还将建设247米的总部新地标,珠江后航道西岸线整体形成150米-250米的一级地标体系。与此同时,东沙片区还将建设一个伸出江面的港湾码头——广州国际健康港港湾。6月,该港湾工程已正式奠基开工,将打造成为集港湾、环境、商业、生活与度假于一体的城市休闲游玩打卡地。基于得天独厚的自然资源以及未来的规划蓝图,上述两宗地块都有望打造出改善型住宅产品。

增城区荔湖街新城大道东侧18005200A24018号地块也于7月挂牌出让,挂牌起始价13.13亿元,起拍楼面地价9120元/平方米,竞得人须承诺配合履行“交房即发证”服务模式,确保购房人在收房的同时即具备申领不动产登记证书的条件。

## 规划通过、项目获批…… 越秀区城市更新进展不断

文羊城晚报记者 范晗越

7月以来,历史悠久、文化资源丰富的城区越秀区在城市更新领域动作不断。



越秀区高质量城市更新总体规划图  
越秀区房屋管理局供图

越秀区城市更新专项规划公开征求意见

7月16日,《越秀区高质量城市更新专项规划(2023-2035年)》(征求意见稿)在广州市越秀区人民政府网站开始公开征求意见。

《规划》表明,越秀区将围绕高潜力低效用地展开城市更新,通过六大产业片区——广州火车站片区、历史城区片区、东山片区、麓湖片区、环市东—黄花岗片区、五羊片区,打造沿江路—创新金融集聚带、北京路—海珠广场发展带、环市东—中华广场发展带、农林下—东山口发展带,联动并差异化发展中央高铁枢纽区、中央商务发展区、数字传媒集聚区,从而构建“一横三纵三区”的空间结构。

《规划》中指出,越秀区当前开展的城市更新项目主要涵盖老旧小区改造、旧城改造、旧村改造、历史街区活化四大类。其中,旧村改造方面,除已经完成改造的杨箕村以外,剩余瑶台村、登峰村、西坑村、农林村以及寺右村5个旧村待改造。2022年年底以来,越秀区以“拆、治、兴”并举、“一村一策”为原则,再次全面研究推动5个村的更新改造工作,5个城中村均属于未招商、未批方案项目。

《规划》中表示,按照广州市关于推进城中村改造的要求,原则上按照“依法征收、净地出让”模式实施。瑶台村已按照全面改造模式推进;寺右村、登峰村、农林村和西坑村结合实际有序开展前期谋划。

环市东青龙坊片区改造以做地模式重启

据微信公众号“广州城更”消息,7月1日,广州市做地指挥部批复珠江实业集团作为青龙坊片区做地主体推进片区做地工作,环市东青龙坊片区以

做地模式重启。

作为2021年环市东商圈更新改造项目中标的服务商,珠江实业此番重新介入片区旧改实属情理之中。不过相比2021年4月公布的环市东商圈片区改造策划方案,本次重启的环市东青龙坊片区改造,涉及区域和改造模式均有大幅度调整。在做地模式中,做地主体根据计划开展土地整理,区政府实施集体土地征收和国有土地上房屋征收。上述两部分工作完成后,该地块完成做地并收储,在后续的土地市场中,其他企业可通过招拍挂、投资合作等方式参与后续的城中村改造。

而此次重启的青龙坊片区,在整个环市东商圈中处于最东侧的位置,位于环市东路以南,邻近区庄立交,道路两端均与先烈南路相连,片区内包括数个华泰宾馆、华泰新村、华乐街西苑等多个数十年的老建筑,老小区,片区南侧还有一个在售的住宅项目越禧府。

相比于2021年分区改造,大拆大建的策划方案,本次重启以总体量较小且处于商圈外围的青龙坊片区先行试水,有利于方案的初期推进,并形成平稳扎实的“推进一片,成熟一片”的模式。

项目备案、意愿征询同月通过  
瑶台村改造快速推进

7月5日,瑶台城中村改造项目(一期)正式备案获批,公告显示项目总投资超26亿元,预计于2024年9月正式启动,历时2年完成。瑶台村一期项目占地总面积约438万平方米,拆除建筑总量约1.01万平方米,并将新建5栋24层住宅和3栋办公楼,计容建筑面积约18.86万平方米。

7月26日,越秀区矿泉街瑶台村经济联合社发布公告,公布瑶台村城中村改造项目意愿征询情况。瑶台村集体经济组织成员和十八周岁以上村民同意率均达96%以上,已满足《广州市城中村改造条例》规定的同意率“双三分之二”法定比例。这意味着瑶台村改造(一期)将在2024年9月正式启动。瑶台村改造项目建设单

位为广州广建瑶台城中村改造投资有限公司,天眼查显示,该公司由广州市政集团控股。

据7月16日广州市规委会审议通过的《越秀区瑶台村城市更新单元详细规划》,瑶台改造规划范围用地面积高达171公顷,其中改造范围97公顷,范围东至三里大道—岗头大街(规划)—规划路—广园西路,南至站西路—铁路京广线,西至瑶台西街(规划)—同德围高第,北至环城高速。

瑶台村城市更新改造将提供超95万平方米优质产业空间,沿广园西路形成高质量产业集群,重点发展科创产业、高端服务、专业市场综合体、服务贸易与时尚消费产业;美博城片区升级改造,将打造35万平方米时尚开放的花园式商贸综合体。



瑶台村改造(一期)即将开始 孙牧 摄