

文/艾琳

土拍市场,不仅从侧面反映了楼市的冷暖,也从侧面反映了城市的布局方向以及板块的发展调性。在2022年开年,有4宗地块即将出让,分别位于科创北围、保税区以及斗门宋城项目内。其中,北围地块的关键词为“多业态、低密、景观与改善产品”;保税区地块的关键词则为“商务主导,强产业发展以及高层次人才引进”;斗门地块的关键词则为“文旅”。

### 北围地块: “一站式配套”的综合地块 (竞拍时间:2月18日)

位于科创北围的这宗综合地块,作为今年土地市场的首发地块,地块自身便颇具亮点。从体量上看,虽比不上北站宝龙城和华润置地广场,但也是北围少有单宗大面积地块出让。从区位来看,无论是资源配套,抑或是交通便利性,地块均一手抓齐。其西面为华润置地广场,南面为明珠景观渠景观资源,东面为金琴快线北延长线,通达市区或深中通道,非常便捷。从板块自身来看,涵盖二类居住、商业、小学、幼托、城市道路、公园绿地,可谓一站式配套。值得一提的是,该地块多达36条竞拍要求。

其中,地块的商业功能拟集中布置在A区域南、北两侧,需做好立体交通组织及衔接,同时地块北侧商业街临新湾五路一侧商业二层应与新湾五路跨越天桥实现妥善联通,并合理解决跨街人流的垂直无障碍交通问题。

其二,金业南路及两侧退让距离共50米为规划地下轨道车站建设控制区;金业南路道路中心每侧60米为地下轨道控制保护区;如未来需建设地上、地面或地下轨道时,用地单位需无条件配合。

其三,地块须确保商业、学校、公园绿地、配建设施与住宅功能整体同步开工建设。

其四,地块竞得人须在珠海市高新区唐家湾主城区注册独立法人企业作为本项目开发建设主体,且三年内完成20亿元人民币(或等额外币)固定资产投资(含土地价款),其中尽量包含实际利

用外资金额1亿美元(等额外币或境外人民币),该1亿美元(等额外币或境外人民币)需二年内完成投入。其五,竞得人须自持商业建筑面积≥50%(即建筑面积≥5393.15平方米),自持年限不低于8年,自持期间不得整体抵押、分割抵押。其余商业建筑可采取分割出售、返租等方式,引进品牌商家入驻,运营时间不少于5年。

再看地块亮点。经过多年的发展,北围西侧可供出让的地块已屈指可数,已然逐渐往东侧、靠珠江口一侧供地。该地块容积率小于等于约1.8,且大于1.0,翻阅北围涉宅地块的供应记录,该容积率还是近一两年的首次出现。结合地块大小、区位特征来看,有业内人士推测,北围开始从投资、刚需类产品朝舒适宜居改善类产品过渡的新阶段。

### 保税区地块1: 商务主导 强产业发展以及高层次人才引进 (竞拍时间:2月18日)

跟北围地块同一天出让的,还有位于保税区的商务、商业、住宅地块。该地块位于宝祥路西侧、宝平路北侧,其南侧为加华物流,西侧为海琴湾广场,东北侧为都会四季。从区位来看,亲水及邻近大量绿地,地块还是颇具一定的价值点。

从规划来看,上述地块计容积率总建筑面积≤46002.61平方米,其中商务建筑面积比例≥68%、商业建筑面积比例≤7%、二类居住建筑面积比例≤25%。也就是说,地块的商务办公占据主导。

而从竞拍要求来看,也可发现保税区将在吸引高质量产业、人才上发力。

# 2022年珠海土拍拉开序幕

有4宗地块即将出让,分别位于科创北围、保税区以及斗门宋城项目内



北围产业便已呈迸发之势,业内认为周边住宅为“潜力股”,图为位于北围的华发产业园(受访者供图)

其一,地块的商业功能建筑物、二类居住功能建筑物及不低于计容建筑面积22081.26平方米的商务功能建筑物(其中普通办公或适用于普通办公设计要求的建筑物不低于计容建筑面积12880.74平方米)均由竞得人自持,自持期限与本项目用地出让年限相一致。同时二类居住功能建筑物仅限租赁给予竞得人签订正式劳动合同、本科及以上学历且在横琴及一体化区域工作的正式员工,因此可视为人才房。

其二,竞得人需承诺,上述地块项目用地产业发展方向为工程咨询服务(工程勘察设计),投产时间为2026年,投资强度不低于8600元人民币/平方米(不含土地价款),投资总额不低于4亿元人民币(不含土地价款)。

其三,与竞得人签订正式劳动合同并在横琴及一体化区域办公的人数需每年递增。且2026年-

2028年,竞得人每年产值和税收实现以不低于10%的幅度递增。

### 保税区地块2: 产业发展方向为企业 总部管理 (竞拍时间:3月9日)

保税区另外一宗于3月9日出让的地块,同样在引入高质量产业和人才上发力。该地块位于保税区宝福路东侧、宝怡路南侧。根据要求来看,上述地块计容积率总建筑面积≤46002.61平方米,其中商务建筑面积比例≥75%、二类居住建筑面积比例≤25%。

同样也是商务作为地块主导。不同的是,该宗地块的产业发展方向为企业总部管理。从竞拍需求来看,也有着严格的考核要求。

其一,住宅功能建筑物仅限租赁给予竞得人签订正式劳动合同的员工。

其二,投资强度不低于13000元人民币/平方米(不含土地价款),上述地块项目投资总额不少于6亿元人民币(不含土地价款),以上面积均按计容建筑面积计算。投资强度自项目竣工验收之日起一年内进行考核,竞得人自2022年起需连续十年在横琴及一体化区域实现税收(剔除代扣代缴个税、关税及海关代征增值税)不少于13亿元人民币。

其三,竞得人及其下属机构,2022年度在横琴及一体化区域产值贡献不低于120亿元人民币,此后每年以不低于20%幅度递增,截至2026年在横琴及一体化区域实现产值贡献不低于900亿元人民币。

其四,在横琴及一体化区域打造多个重要基地。在横琴及一

体化区域开展科技创新,建设海洋基础工程实验室,积极开展重大科学研究和技术攻关,打造成为全国涉海工程科研高地;在横琴及一体化区域建设国家级企业技术中心,打造水工优势突出、具有国际影响力的工程技术科研中心。在横琴及一体化区域申请设立博士后科研工作站,2026年之前完成区博士后科研工作站的设立,推进高层次学术交流和促进科技成果转化,打造深海远海工程技术的重要科研基地;在横琴及一体化区域推进国家重大科学技术成果转化,打造海上装备科研中心。在横琴及一体化区域打造勘察领域领先企业;在横琴及一体化区域设立行业领先的工程检测中心。

其五,截至2026年在横琴及一体化区域完成海外工程结算中心和资本运营中心的建设。

其六,截至2026年在横琴及一体化区域引进本科及以上学历人才1500人,总体人员数量达到6500人左右的规模,其中中培养和引进中级职称人才1100人,高级职称人才600人,博士及博士后25人,教授级高级职称人才30人。

### 斗门地块: 14万平方米大体量 斗门演艺中心 (竞拍时间:3月15日)

在3月份,还有一宗斗门的旅游配套设施用地待出让。

#### 业内观点

业内人士分析,从本次待出让的地块来看,均从各方面提出不要的要求。例如北围地块,体量较大,涵盖业态多,且在拿地总价上有一定的门槛,成本较大,业内人士认为很有可能被国企或央企竞

得。再如保税区的两宗地块,对产业发展和引进人才均有很高的要求,因此这两宗地块或被相关企业竞得,抑或是相关国企拿下。而斗门的文旅地块,若无意外则应该被宋城集团拿下。

珠海宋城项目效果图

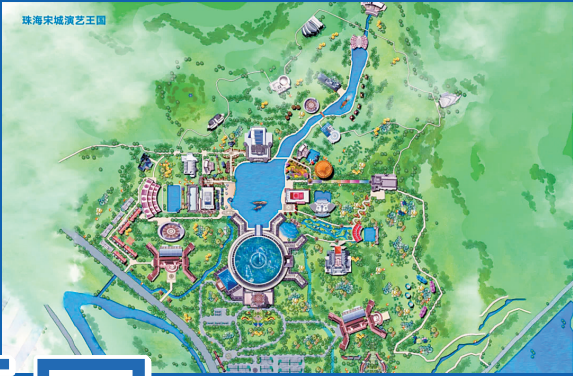


文/图 梅尔 卢展晴

6200万元起始出让,位于宋城大道东侧的斗门演艺文化中心建设用地日前正式挂牌。一纸公告,引发高度关注。位于同一区位的珠海·宋城演艺度假区是否也迎来新进展?经斗门区文化广电旅游体育局确认,宋城项目年内将启动大规模建设。



春节期间,杭州《宋城千古情》创下单日最高演出20场纪录



珠海·宋城演艺度假区规划图



项目与珠海·宋城演艺度假区属同一区位

# 珠海斗门宋城项目 年内将启动大规模建设

## A 演艺文化中心要来了

珠海市公共资源交易中心网站日前挂出的一则国有建设用地使用权网上挂牌出让公告,显示斗门镇宋城大道东侧、黄杨大道以北的一块14.56万平方米的净地将以6200万元的起始价出让,这宗土地规划用途为旅游配套设施,用于建设珠海斗门演艺文化中心。

公告显示,此次出让的地块为闭合红线单宗土地,以现状(净地)供地。地块项目已由斗门区人民政府确定概念设计方案,竞得人须按照该概念设计方案进行整体规划、建设,开展建筑规划方案设计工作。

在出让后,竞得人须按照政府相关部门批复后的建筑规划方案实施建设,建成珠海斗门演艺文化中心,建设内容包括景区入口、游客中心、雨林中庭、会议中心、科技馆、酒店和地下公共设施等旅游文化演艺配套设施。

## B 『巨无霸』让人期待

“让生活有戏”的宋城项目,自签约起,就备受各界关注。珠海宋城落地动工背后,承载着一座城市的旅游产业梦想与规划。斗门演艺文化中心用地位于宋城大道东侧、黄杨大道以北,与珠海·宋城演艺度假区项目属同一区位。据悉,此宗土地出让意味着备受关注的珠海·宋城演艺度假区建设迎来最新进展。

据介绍,珠海·宋城演艺度假区被誉为“巨无霸”文旅项目,是广东省重点建设项目,按照世界级演艺度假目的地标准建设,全部建成后 will 拥有22个剧院及表演场所、35台剧目、超过30000个观众座位及与之配套的休闲度假设施。

作为中国最火的演艺主题度假品牌,到底有多火?据宋城演艺今年1月22日发布的业绩预告显示,预计2021年全年归属上市公司股东净利润2.58亿元至3.58亿元,同比增长114.72%至120.43%。从杭州宋城千古情项目起家的宋城演艺,被业界誉为“中国演艺第一股”,获评“第一批国家级夜间文化和旅游消费集聚区”。春节期间,《宋城千古情》更创下单日最高演出20场纪录。

与此同时,宋城持续关注年轻人的消费需求,受众中95后占比超60%,包含80、90、95后在内的消费主力占比更是接近95%,成为年轻人节假日个性化社交新场所。业界

曾赞誉“宋城的商业模式是全球休闲旅游模式的一种创新”,是成功将演艺作为IP引流、变现的有效形式。这一变现能力,在珠海宋城的规划中也有显现。

“珠海·宋城演艺度假区项目是宋城集团在20多年积累的行业经验、资本优势、人才优势基础上,所策划的第四代文旅产品,完全打破了公园、演出界限,创新文化旅游的固有形态,将实现从‘一台剧目、一个公园、一张门票’,到‘一个集群、一个产业、一个平台’的蜕变。”宋城集团董事局主席黄巧灵接受专访时曾表示,珠海项目建成开业后,将成为宋城集团布局粤港澳大湾区的“旗舰项目”。

## C 真正让全域旅游有戏

珠海宋城项目的推进,对挖掘斗门及珠海地区文化潜力、提升城市竞争力,有着怎样非一般的影响力?

中山大学旅游学院副教授、博导、规划系主任刘逸表示:“斗门的文旅产业将迎来近十余年最好的发展机遇,大型主题公园落地,将为斗门发展全域旅游带来全新的发展机遇。”刘教授分析称,斗门有着深厚的文化底蕴及丰富的旅游资源,但目前开发体量和市场规模偏小。而发展全域旅游的前提,必须要有核心吸引物和数十万的庞大客流量作为支撑。

而宋城的出现,将成为斗门旅游的王牌项目。通过做好内外联通,提升可达性,可以推动岭南大地田园综合体等一批已有项目与新项目协同发展,形成斗门的核心吸引物,产生集群效应,引领斗门进

入“旅游+文化+乡村”发展的全域旅游新篇章。

从宏观来看,刘教授还表示,该项目不仅将彻底改变斗门旅游格局,也将改变珠海旅游格局,助力斗门和珠海更有力地融入大湾区旅游市场。

刘教授说:“珠海以往都是依靠过境游、滨海城市和海岛游为主要产品来吸引游客,长隆的到来,使珠海一举成为国内外知名的主题公园旅游目的地。宋城这一文旅IP的落地,将进一步提升这一目的地形象,既带来庞大的新客源,又延长游客的停留时间,优化了珠海的产品体系和市场格局。”刘教授表示,一个城市里有两个大型且差异化的主题公园,将使珠海在大湾区旅游市场富有竞争力,也将提升大湾区在世界旅游市场的竞争力。