

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦 范晗越

羊城探盘记 黄埔科学城板块

广州黄埔科学城板块

一手住宅均价突破4万元/平方米

1998年奠基至今,经过二十多年的发展,黄埔科学城目前以55万人的常住人口占了黄埔全区的四成,一百多家世界500强企业云集,成为了广州名副其实的科技、人才之城,人口、产业、配套一应俱全。

而这仅仅是科学城的开始,未来颇具想象的发展空间令不少购房者为之向往,根据中指数据研究院发布的数据,2022年广州市十大热门成交板块当中,黄埔科学城板块以成交5115套位列全市第二名,成交均价为40899元/平方米。另据克而瑞发布的数据,今年1月至5月中旬,科学城板块均价41147元/平方米,稳坐“四万字头”。

本期羊城探盘记,羊城晚报记者走访黄埔科学城板块,看看各楼盘有哪些值得关注的地方。



保利罗兰国际楼盘在售最后一期

旧改项目不少,体量庞大

科学城位于广州东部,黄埔区中南部,是一个现代化科学园区,北邻白云区,西靠广州CBD珠江新城,地处广州知识密集区,受到广州“东进”发展红利影响,科学城发展的二十多年间不断扩容,以高科技为主导,吸引了大批企业入驻。

在城市发展驱动下,科学城一大批城中村得以进行旧村改造。根据早前公布于2022年年底计划实现的征迁计划当中,黄埔区66个重点旧村改造项目里,科学城片

区占了28个。如今科学城板块一手住宅市场上,不少楼盘都是旧村改造项目的成果。例如,保利翔龙天汇属于黄陂(长安片)旧改项目,大壮名城属于滘岗村旧改项目的一部分,保利罗兰国际四期属于大塱村旧改项目、合生中央城属于火村旧改项目。

不少旧改项目体量庞大,例如火村旧改项目合生中央城未来建成总体量约270万平方米,规划近2.5万户的大型社区;保利罗兰国际总规划有四期,前三期已完成交付。



时代天韵110平方米四房户型

一手楼盘众多,各盘地铁配套差异明显

科学城板块目前在售的一手楼盘众多,但各个楼盘或多或少都存在一定的公共交通短板。

从几个热门楼盘来看,位于云埔街道的合生中央城距离最近的6号线香雪地铁站有3公里,小区内设有专线楼巴接驳;保利罗兰国际位于黄埔区片仔,步行到6号线香雪站和萝岗站到两个地铁站约2公里,该盘目前在售的四期是距离地铁站最远的一期;大壮名城距离6号线和21号线苏元站

步行约1.5公里;位置更靠东边的保利锦上,最近的地铁站也要6公里左右。

科学城板块内真正意义上能称作地铁盘的,区府片区的星樾山畔是广州地铁车辆段地块,该盘为地铁7号线二期水西北站(站前站)的上盖项目,预计今年实现通车;时代天韵距离香雪地铁站约3公里,但项目约100米是有轨电车2号线的云峰路站(在建),可以直驳地铁站;保利翔龙天汇紧邻地铁6号线黄陂地铁站,步行不远。



保利罗兰国际135平方米四房户型

教育配套较完善,须关注入读标准

作为高科技人才的聚集地,科学城板块的教育配套自然也要跟上,目前各大热门楼盘的教育资源都比较完善,但是否能入读还需要以教育局发布的招生细则为准。

合生中央城引入了湖南师范大学附属黄埔实验学校,据近期该校透露,去年开学只有30班1000多名学生,预计秋季学期开学学生规模将达到2200多人,其中小一增加到12个班,初一增加到8个班。

时代天韵配建一所东荟花园小学东校区以及18班幼儿园,据了解,东荟花园小学

教学质量名列黄埔区前茅,被家长称为“黄埔的东风东小学”。

保利罗兰国际教育配套有人才工作集团第二幼儿园、开发区二小北校区,小学已开学数年,2公里范围内还有玉岩中学、科学城中学、市二中、苏元实验学校、香雪小学等。

大壮名城周边有华南师范大学附属黄埔实验学校,共设36个班幼儿园、72个班九年一贯制学校,分南北两大校区。

保利锦上附近有广大附中高新区学校,但由于楼盘和学校不在同一个街区内,入读标准需看教育局发布的招生细则。



星樾山畔80平方米三房



黄埔科学城板块楼盘众多

房价坚挺,部分一二手房倒挂

目前,科学城板块整体均价已超过4万元/平方米。

以单个楼盘来看,体量庞大的合生中央城,共分五期开发,据现场销售人员介绍,目前该项目A区和J区预计今年收楼,现主推第四期F区,产品包括85至169平方米的平层产品,以及130至180平方米的复式产品,均价3.75万元/平方米,均为毛坯交付。据了解,该项目以“修旧如旧”理念打造的花厅坊古村落商业街计划将于今年年底开业,该项目还有部分回迁房,一期H地块安置房已于近期完工,预计本月交付。

时代天韵背靠约3000亩自然山体,周边拥有香雪公园等5大生态公园,项目内部还建设有5万平方米艺术园林,紧邻该盘的8万平方米商业体正在规划中。目前,时代天韵在售88平方

米和110平方米的三至四房,毛坯价格约3.5万至4万元/平方米,精装价格约3.6万至4.1万元/平方米,价差约2千元/平方米。据现场销售人员介绍,该项目后期还将规划部分楼栋用于改善产品设计。

星樾山畔目前在售最后一栋住宅,共300多套。该项目呈一字排开,自带近7000平方米的社区商业,住宅产品面积分别是80平方米、90平方米、95平方米、110平方米的三至四房,均价3.8万至4.2万元/平方米。据销售人员介绍,该盘价格近期有微涨,总价300多万元到450万元,去年总价最低不到300万元。由于项目一侧100多米有高速公路,部分产品可能受噪音影响。

保利罗兰国际目前在售最后一期(四期),产品为108平方米和135平方米的三至四房,均价

4.2万至4.6万元/平方米,楼栋大部分南北对流,采光不错,但部分产品距离广州绕城高速较近,可能会受噪音影响。保利锦上在售88至105平方米三房,均价约3.3万元/平方米;大壮名城在售73至140平方米三至四房,均价约5.5万元/平方米。

另外,据多名中介人士透露,科学城板块部分房源存在一二手房倒挂(即区域内二手房价比一手房价高)的现象,一是因为该板块二手房源楼龄不长,产品不错;二是可现楼入住。据了解,该板块热门的二手房源包括:科城山庄(5.2万至6万元/平方米)、万科东荟城(3.2万至3.9万元/平方米)、新福港鼎盛(4.9万至5.8万元/平方米)、中海誉城(2.9万至4万元/平方米)、万科金色梦想(3.1万至3.7万元/平方米)等。

黄埔旧改提速! 4个月公示5条村改造实施方案

文/羊城晚报记者 陈玉霞

城更聚焦

番禺沙溪村

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

冲刺旧改八成表决率目标

同样是旧改的“提速”关键词,番禺区沙溪村的旧村改造目前就处于冲刺表决率的关键节点——如果在7月底该村的旧改实施方案批后表决率仍未突破80%,方案将面临重新报批的命运。据了解,近期番禺区相关领导、职能部门负责人一行莅临洛浦街,专题组织召开沙溪村城中村改造及综合治理工作会议。目前,关于该村旧改的表决动员工作正在积极推进。



沙溪村的城市更新展厅里有旧村改造后的沙盘展示

表决率需超80%,目前已过六成

沙溪村旧村项目位于番禺区洛浦街,东临珊瑚湾畔住宅区,南至三枝香水道,西临新光快速,北至珠江后航道。在2020年7月31日批复的《广州市番禺区洛浦街沙溪村更新改造实施方案》中,同意该项目采取全面改造方式,以番禺区洛浦街沙溪村股份合作经济社为改造主体;以合作改造模式开展实

施更新改造,以广州升龙方圆置业有限公司作为实施主体,负责具体实施工作。上述方案显示,补偿安置协议在项目实施方案批复后三年内仍未达到80%以上权属人签约比例的,项目实施方案应当重新报批。目前距离“三年”时间还剩下一个多月,根据村委会公开的信息,目前实施方案批后表

决通过率已超六成,个别生产队表决已超八成或七成。近日番禺区城市更新局的权威回复显示:沙溪村的实施方案,是在目前控规下的最优选择。按照实施方案审批时的政策,方案规划节余的建设量中,沙溪村可分到约8万平方米的商业物业,且是位置极好的沿江商业物业。

全方位积极动员,争取搭上政策末班车

走进沙溪村,能看到道路两旁的房屋上挂着很多鲜艳条幅,上面写着:“沙溪村旧改,一定要成功”“政策末班车,一定要赶上”“全村表决通过率已超六成”等通俗易懂的口号,可以让人感受到相应的紧迫感。

相关负责人介绍,从区里、街道到社区,现阶段都在开展全方位的积极动员工作。对于村民的一些热点问题,番禺区政府更新局也特意制作了“权威问答”进行一一答疑。例如对于村

民对合作企业信心不足的问题,官方答复称:项目在批后表决过八成后,要签订两个协议,一个是《复建安置资金监管协议》,由区更新局、洛浦街、监管银行、沙溪村和合作企业五方共同签订,协议签订后,合作企业要根据实施方案确定的复建安置资金数额,以“三成现金+七成无条件履约保函”的形式全额缴复建安置资金,现金存入由区更新局开设的复建安置资金监管账户,后续复建安置资金的拨付和使

用,受到上述五方共同监管。另外,区更新局将在批复生效后(批后表决过八成)三个月内组织签订《项目实施监管协议》,该协议由区更新局、洛浦街、沙溪村、合作企业共同签订,按照“复建优先、公配优先”原则着重对合作企业的复建安置义务、公共配套设施建设义务等内容进行了约定,并规定了预售监管、规划条件核实监管、拆迁监管等多项监管措施,确保项目能够按计划稳妥推进。

6月6日,广州市黄埔区云埔街道两个旧村改造项目取得新的突破:火村旧改项目一期复建区H地块安置房完工暨项目二期动工以及宏岗旧改项目动工;前一天的6月5日,黄埔区文冲街文冲(渡头、文元、江北片)旧村合作改造项目在公共资源交易中心平台公开招商,拟引入企业总资产不低于200亿元且企业净资产不低于50亿元的合作企业……频频的动作都在说明黄埔区旧村改造正在有序提速。

羊城晚报记者统计相关官方信息发现,今年前4个月黄埔区已公示了4条旧村的改造项目实施方案,已占去年全年的42%。



火村旧改项目一期2260套安置房交付在即 徐伟伦 摄

有序推进,招商动工完工项目频现

6月初多条旧村改造动作频密,让市场对黄埔区旧村改造重拾期待。

6月5日文冲(渡头、文元、江北片)旧村合作改造类项目公开招商,项目拆迁安置总投资约人民币64.71亿元(不含土地出让金)。该项目整体规划定位为“临港智创活力街·山水宜居文化村”,在产业方面,依托黄埔临港经济区的发展机遇进行更新改造,在提升人居环境的同时,构建IAB(信息技术、人工智能、生物医药)产业集群区、中国软件游戏谷等技术平台。同时,建设活力智慧的智创街区。

该项目的招商,和5月22日的永岗社区(不含横东、横南、横

北)旧村合作改造类项目公开招商只间隔了15天。在这一轮招商小高潮之前,广州上一次的城市更新项目公开招商合作企业发生在2022年6月。

如果说招商只是开始,那么旧村改造动工乃至完工,则能给村民更大的期待值。6月6日,黄埔火村旧改项目一期复建区H地块安置房全面完工,2260套供村民回迁的安置房将于6月交付。与此同时,火村旧改项目二期正式动工,剩余复建区地块均处于全面抢工的火热阶段,计划于今明两年陆续交付。同一天,宏岗旧村改造项目正式动工。项目合作企业合生创展集团表示,截至6日,宏岗签约率、拆卸率达99%。再往前的5月18日,黄埔区华南岗村改造项目也正式动工,标志着云埔街道和星河地产共同推进的旧改项目实现又一新突破。

已累计批复31个城中村改造项目

记者从火村旧村改造项目一期了解到,该项目将导入健康服务产业,成为一个居住环境质量、集体经济收益“双提升”的优质现代化社区。火村二期则将改造片区定位为服务智造、支撑科研的人才创新创业园区。从一期现场可见,明亮方正的新房、生机盎然的园林、颇具发展潜力的产业等,令不少村民喜上眉梢。

火村和宏岗所在的云埔街道在旧村改造方面极具代表性。据了解,该街道共13个改造项目都纳入了2023年广州市城市更新年度更新改造计划,其中6个项目已获批复,火村、笔村、刘村,格岗旧改项目的复建房已开工建设;城市更新领域累计完成固定资产投资2188亿元。

在先进的改造样板参照下,黄埔区有越来越多的旧村在加速编制完成改造实施方案。从黄埔区官网相关频道可见,2022年,黄埔区公示12个旧村改造项目实施方案,2023年截至4月底,就已公示塘头村、穗东街庙头村、大沙街姬堂村、水西社区(水西片)、龙湖街埔村共5条旧村改造项目的实施方案,今年前4个月的公示改造实施方案数量已占去年全年的42%。

官方数据显示,黄埔区、广州开发区连续多年全区城市更新项目固定资产投资总额及商品房销售位居全市第一。当前重点推进68个城中村改造项目,截至目前,已累计批复31个,开工2094万平方米,竣工907万平方米,建成安置房19987套、226万平方米;城市更新领域累计完成固定资产投资2188亿元。