

留住旧时光 营造新生活



策划/孙爱群 刘云 统筹/刘云 陈玉霞



融德里已经成为新晋网红打卡点

旧村更新：尊重历史留住乡愁 更新环境提质生活

文/羊城晚报记者 梁栋贤 图/受访者提供

不久之前，广州市黄埔区、番禺区、白云区相继发布了相关动态，目标非常一致：推进旧村改造或批复城市更新规划，共涉及58条旧村改造项目。

这是去年8月份广州市的城市更新工作进入到深化调整期后，广州旧村更新改造工作再次以更整齐的编队，朝着努力让城市更美、生活更优、人民更幸福的方向启航出发。

壹 旧村改造，破解广州发展瓶颈

作为一座有数千年历史的大都市，广州有着广阔的建成区，其中包括散落各区的为数众多的旧村。作为经济在稳步增长的城市，广州一方面急需足够的建设用地，另一方面也要服从国家的大政方针，守住国家的耕地红线，不能随便将农业用地改为建设用地，那么，城市发展所必需的

贰 改善居住环境，提升土地收益

李元资所说的情况，曾广泛存在于广州的城中村。羊城晚报记者曾经在不同场合走访过黄埔、番禺、天河、白云、南沙、增城等地多条城中村，虽然城中村的地点不同，但面貌却如出一辙：建筑布局缺乏规划，见缝插针，楼间距且布局杂乱，污水横流，从城市面貌的角度来看，极不美观；而且城中村内电线电缆乱拉，街角昏暗，容易存在监控盲点，存在不少安全隐患。

叁 分区分类分步，有序科学推进

如今的旧村改造，和此前只强调土地利用率的提升，更多地注重旧村改造的速度和数量又有不同，更加注重效率和质量。今年新公布的数据显示，2022年共有27个旧村改造项目被列入广州市2022年重点建设项目，其中黄埔区有九条，南沙区有七条，白云、番禺、海珠、花都和天河区也各有一到三条。

建设用地从哪里来？只能向存量的建设用地要，城市更新也就因此应运而生。“其实，广州的城市更新从2009年就已经起步了。”富力城更集团副总裁李元资回忆说，他有着多年城市规划及城市更新行业的从业经验。“城市更新包括其中的重头戏——旧村改造，在广州已经有十多年的历史。”

境现状差，缺乏公共设施，不但居住环境不理想，出租基地住宅的回报也并不理想。即便是在黄埔区文冲这样靠近地铁站、交通较为方便的旧村，在旧村更新前仍受制于环境、停车等因素，租金水平一直难以提升。当地村民陆伯告诉记者，改造前自己在文冲旧村一套二楼的一房一厅，月租金只有四五百元。

设项目的旧村多半是去年重点项目的续建，而新开工旧村仅有黄埔区凤尾村——建好一批旧村，才开始重点推动下一批，而不是一窝蜂地同步推进，成为了旧村更新的新变化。“旧村更新在规划报建时，工作要更细致、深入，有关部门在审核设计方案时会认真结合当地的文化特点、古树名木保护等进行审批。”说起如今的新变化，正在主笔广州某条旧村更新设计的设计师吴先生表示，“审批细致一点，可能会让更新的工程进度没有以前那么快，但对当地的城市风貌保护

到更佳利用，这已成为政府和村民的共识。实际上，一些初步完成改造的旧村，通过出租自有住宅，已经让村民的收入实现了十几倍的提升。在一些进入改造前期的旧村，村民的收入也已明显改善，2019年年底，科学城集团作为前期服务企业正式介入文冲社区石化路以东旧改项目，去年，随着集体物业收储改造顺利推进，村民分红大幅上涨。

有长远的好处，如今很多旧村更新都非常注重保留村落里属于村民集体的古老记忆，让大家留下了乡愁，村民的整体满意度也比较高。作为目前旧村更新推进力度最大的区域，黄埔区的一系列举措或者可以被视为当下广州旧村更新的风向标。在出席黄埔区沙步旧村改造项目首个安置地块摇号活动时，黄埔区城市更新局局长侯奔表示，接下来，黄埔区将狠抓项目“首开先建”，着力补齐民生短板，不断提升城市品质，大力实施城市更新精品工程，建设类似沙步旧村这样的旧村改造标杆项目，打造海丝文化

传承旅游核心区等更新典范，努力让城市更美、生活更优、人民更幸福。目前，黄埔区正通过异地平衡、用地置换、片区统筹、“留改拆”并举、精细化设计、分期实施等系列举措，分区分类分步、科学有序推进全区城市更新项目方案审批、开工建设相关工作。该区近半年来，全面推进落实国家、省市对城市更新工作的新要求、新思路，通过控规模、调节奏、提品质，最终形成了满足全区规划承载、契合发展阶段要求、符合公共利益的综合处理方案。



古老的祠堂如今修缮一新



新旧传统建筑群实现了和谐共存



广州存在大量楼间距、村级厂房和宅基地夹杂的旧村

修旧如旧，读村读史读文化

走进新开放的融德里，七十多岁的梁叔连说了三个“靓”字。梁叔世代居住在广州市黄埔区沙步村，融德里是沙步旧村改造项目内的历史文化街区。“作为在这里生活了几十年的村民，我很自豪。”梁叔说。

融德里是新落成的黄埔区十古重点项目（“十古”指古树、古村、古井、古屋、古庙、古塔、古巷、古道、古桥、古码头）之一，其建成开放让沙步喜提历史文化新名片。

进入融德里，宗祠广场上的沙步古建筑群映入眼帘，镏耳墙、人字坡、博古脊等古建筑元素尤其显眼。走上鹊桥，两边假山嶙峋，榕树掩映着粤剧大戏台；站在湖心岛上，可遥望对岸南广场的海上丝绸之路文化墙、扶胥古运河码头。

这里不光有新建的仿古建筑，还点缀着大量保护文物单位。“未来将逐步开放11处黄埔区登记保护文物单位及28处传统风貌建筑。”融德里的建设方——广州万科的相关负责人说。

融德里位于原沙步村鹿步大街，紧邻鹿步古运河，总用地面积14000多平方米，总建筑面积约9500平方米，含原村落保留的诸多宗祠建筑及新建仿古建筑群，保留文物及风貌建筑近2000平方米。

“我小时候就常在祠堂附近玩，和几十年前比，如今靓多了。”梁叔指着粉刷一新的祠堂说。融德里秉承“修旧如旧”的理念，采用荔湾永庆坊、文冲幸福里的成功经验。规划布局借鉴岭南传统方式，结合广州“六脉皆通海，青山半入城”的设计思路，做原汁原味的岭南建筑群落。

建筑设计对标岭南风貌建筑，参照岭南天地、南头古城、永庆坊等商业街区，提取原有的青砖、瓦片、石板路、岭南山墙及尺度等元素，实现新旧建筑的和谐统一。景观设计以岭南园林范本，拓宽滨水界面，将独立的风貌建筑作为景观小品有机地穿插其中，营造连续有序列感的开放空间。

建新焕新，见人见物见生活

唤起原有城市记忆的同时，融德里还完善了社区功能。融德里是沙步旧村改造项目——万科黄埔新城商业配套的第一笔，未来还将引入餐饮、民俗等体验型业态，让人能静坐窗边，品一份老城的悠闲。

融德里还将为社区注入文化“新生”。融德里以岭南滨水睦邻街市为定位，重点打造以嫁娶文化、龙舟文化、粤剧文化为代表的文物遗产网络，营造风貌文物建筑复建及新生城市公共空间的融合体，实现老城市新活力，凸显浓墨重彩的历史文化遗产底色，在活化保护中见人见物见生活。“做梦都想不到，我们这条老村还能变得这么靓。”梁叔说。（梁栋贤）

广州楼市下半年启幕——行情有望持续企稳 市场分化持续存在

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

随着荔湾芳村、增城朱村、番禺大学城、南沙庆盛枢纽等板块多个新楼盘开放营销中心 and 样板房，广州楼市掀起了竞争更为激烈的2022年下半年序幕。

从羊城晚报记者掌握的情况看，下半年广州一手楼市供应量将持续增加，中心区和近郊区域的新增供应占比超五成，一旦这些区域的成交量得到保证，则将带动广州楼市整体均价出现结构性上涨局面。从整体情况看，下半年楼市分化的状况仍将持续存在。

下半年成交量有望增加

今年上半年，广州一手住宅网签量同比下降约35%，成交约3.7万套。进入下半年，成交情况有望走高。

一方面，下半年的供应量会比较充足。开发商的积极作为，从新货量上可见。阳光家缘显示，从6月最后一周至今（6月24日-7月5日），已经批出了41张预售证、逾5600套。7月的第一个周末，市场已有多项新项目亮相或热盘加推，例如越秀大学城和樾府在7月第一天正式开放营销中心和样板房，南沙庆盛枢纽板块首个住宅项目招商湾1872开放了营销中心，珠江南沙湾“公园海”、荔湾广钢花城项目均迎来首次亮相，天河珠江花城趋势加推……

根据专业机构中地行的统计，7月份广州预计有20个全新楼盘开盘，这批新品包括带有自然资源的江景大宅、市区的紧凑中小户型单位及外围板块的高性价比刚需产品等，可谓“多点开花”。

如果将时间拉长一些，整个下半年，广州一手楼市新货也是充足的。从合富研究院监测的数据看，下半年全市一手住宅新货量预计约达4.9万套，比上半年增加逾三成。更值得一提的是，下半年的新货中，中心区和黄埔、番禺这两个“近郊”区域的新货总数占比不断提升，同

时，在这些区域里，国企开发的楼盘占比逾五成。从上半年成交行情看，中心区内的国企楼盘获得了不错的成交，下半年内这样的表现将大概率延续。另外一方面，下半年市场的信心有望持续回升。

万科董事会主席郁亮对房地产市场短期已触底。“他认为未来的市场恢复是一个缓慢、温和的过程。房地产市场要真正回暖，信心很重要。从数据上看，今年上半年成交量同比下降，但对比月度数据可见，自4月份开始，广州一手住宅的月度成交量就逐步增加。现阶段，多地政府对楼市的暖市政策不断，在“稳信心”的大环境下，开发商多种营销方式齐齐发力，有望带动楼市逐渐走出阴霾行情。

中心区和外围区域行情持续分化

6月份，增城朱村板块保利水木芳华以1.65万元/平方米的价格“横空出世”，据称当天首推的近百套单位已售完。该项目成交的关键是其开盘价，这是该板块开盘以来的新低。在它的周边，多个楼盘售价都约1.8万元/平方米。既然这样的定价能赢得市场，同板块的楼盘也照葫芦画瓢陆续推出特价单位吸引客，同时，像中新板块这样的竞品板块也受此影响，该板块内多个楼盘也纷纷跟进促销出货，普遍让利幅度10%。增城楼盘竞



外围区域供应充足，楼盘间的竞争不小



下半年中心区内多江景新货推售

争的激烈，只是外围区域中的一个缩影。哪怕是在热门的黄埔区、南沙区等区域内，也有不少板块的多个项目会直面彼此的竞争，促销成为常态。

与此同时，中心城区的项目则表现相对稳定。下半年内，海珠、荔湾和天河等中心城区仍将会客，同时，像中新板块这样的竞品板块也受此影响，该板块内多个楼盘也纷纷跟进促销出货，普遍让利幅度10%。增城楼盘竞

成交量同比降逾三成 高端产品表现不俗

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

2022年上半年，中央层面多次表态维稳房地产市场，重申“房住不炒”，定调“因城施策”，于信贷方面给予宽松支持。相对其他热门城市，广州楼市在2022年上半年的政策调整相对平稳。

广州中原研究发展部统计数据显示，2022年上半年，广州一手住宅网签量同比下降约35%，成交约3.7万套。在广州各区成交量普降的情况下，中心区域及近郊区域表现良好，高端市场购买力不俗，但也有成交放缓、消化周期超20个月的远郊区域亟须积极措施“去库存”。



2022年上半年广州中心区域一手住宅市场相对活跃



2022年上半年广州远郊区域一手住宅市场竞争激烈

上半年广州一手楼市：

中心及近郊区域

成交良好，价格趋于平稳

2022年上半年广州一手住宅成交量下滑的原因之一是供应量偏低。据合富研究院数据，2022年前4个月，受市场信心等多方面因素影响，房企推新少，月均新货仅约2000套；直到“五一”假期后，市场维稳信号增加，房企业绩压力加大，5-6月供应增加，较前4月均值翻倍。加之在上半年最重要的营销节点“五一”档期中，楼盘加大营销力度，因此“五一”成交较1-4月周均提升约20%。

其中，广州中心区域和近郊区域（天河、海珠、荔湾、越秀、白云、黄埔、番禺）热销楼盘积极入市，2022年上半年新增供应占比57%，网签成交占比52%。城区配套、交通成熟的大型楼盘出货更快，成交较优，例如海珠区的品越华府、

中海观云府；荔湾区的万科金域曦府；天河区的保利天汇、珠江花城；黄埔区的富颐华庭、万科城市之光等楼盘。不过，尽管这些楼盘相对畅销，但其价格基本保持平稳，仅个别热销楼盘小幅提价上新，升价幅度在10%以内。

值得一提的是，2022年上半年，广州复合型高端产品（即享地段、配套、规划、江景等多重优势的住宅）因其独特的价值而被高资产净值人群高度认同，成交活跃。合富研究院数据显示，2022年上半年，广州总价千万元级别的住宅网签数约1500套，约为2019年全年水平，例如海珠区的品越华府、海珠天瑞，荔湾区的广德滨江上都、广州幸福湾，番禺区的越秀和樾府等。

远郊区域

市场竞争激烈，有实际让利出现

2022年上半年广州远郊区域（南沙、增城、花都、从化）的一手住宅市场表现相对弱势。广州中原研究发展部统计数据显示，上半年广州全市十一区库存量均环比上涨，消化周期超过12个月的区域有6个，其中南沙、增城、花都、从化四区库存消化周期超过20个月，该分析机构认为，上述四区需要更积极的措施以保持“供求平衡”。

具体来看，尽管2022年上半年广州十大热销板块中，增城占了三个（永和、朱村、新塘），但这三个板块成交同比去年分别出现了32%、51%的下滑，加之本身供应量大，楼盘竞争激烈，因此有实际让利

项目“冒头”，例如端午期间朱村板块的保利水木芳华以1.65万元/平方米的价格开盘，低于周边项目，迅速吸引了大批买家。

合富研究院统计数据显示，在2022年上半年广州全市成交同比下降35%的情况下，南沙、增城、花都、从化分别同比下降68%、35%、43%、25%。作为自救方式，一些楼盘通过调整价格不断贴合购买力，或利用分期支付等促销手段以增加成交。其中，增城部分板块让利幅度在10%左右，南沙部分让利约6%-10%；花都、从化则以本地市场为主，楼盘以特价单位及其他常规活动促进销售。