

# 南海大沥千亩连片改造 佛山城市发展提速

本报记者 陈婷 赵毅 佛山报道

“大沥村改第一宗，政府招商必成功。”

6月1日,《中国经营报》记者实地走访佛山南海区大沥镇洛溪旧村改造项目(以下简称“洛溪旧改项目”)现场看到,部分土地已整备完毕,旧村居周围悬挂数张

## 房企积极抢滩布局

除了时代中国,其他房企近日在南海大沥亦有相关动作。

从广州番禺区驱车约23公里,即可到达洛溪旧改项目现场,首先映入眼帘的便是一张带有时代中国logo的巨幅海报,写着“新时代、新起点、新洛溪、新跨越”。再往前步行约500米,即到达洛溪旧村入口,已开挖的土地平整,现有村居鳞次栉比。

洛溪旧改项目之重要,不仅从现场悬挂的横幅标语中体现,也从其对合作开发企业的慎重选择中凸显。

公告显示,洛溪旧改项目合作开发企业的竞选条件包括必须是大沥镇内的独立企业法人机构;实缴注册资本1亿元以上;应出具不少于5亿元的净资产证明;具有旧村居改造项目市场改造主体的经验,且不接受联合体竞选。

最终,南海大沥洛溪村选定时代中国为合作开发意向企业。值得注意的是,在业内看来,这是预期之中的结果。

早在2020年11月,时代中国当选洛溪旧改项目的前期服务机构,并设有办公点,负责该项目的前期工作。记者走访当天,在洛溪旧改项目所在的马路对面,也见到一栋门头为“时代中国佛山城市更新大沥公司”的两层建筑。

2022年3月,洛溪旧改项目纳入第一批南海区旧村改造三年计划;2022年12月,佛山市自然资源局南海分局发布《关于批准大沥镇奇槎社区洛溪旧村居改造项目单元计划的公告》,单元计划经南海区政府批准,更新用地面积约4.8万平方米,实施旧村居改造后将采用协议

红色横幅,语句气势澎湃,改造氛围浓烈。

日前,时代中国(1233.HK)中选洛溪旧改项目的合作开发意向企业。公告显示,该项目改造范围内现状总建筑面积约为1.45万平方米,控制性详细规划为居住用地、商服用地及教育用地等。合作开发意向企业选定后,下一步将开启

出让的方式供地。

当前,洛溪旧改项目已进入改造流程的第四阶段(即选择合作开发企业)。不过,时代中国目前仍为“意向”合作开发企业,仅意味着符合招商文件的各项要求,其是否成为最终的市场改造主体,还需经过洛溪村全体股东表决。正式选取市场改造主体后,村民最为关系的具体拆迁补偿方案才会陆续出台。

事实上,时代中国在南海大沥布局已久,其开发的商住项目包括时代水岸、时代糖果、时代中国奇槎项目、时代中国太平项目等。2018年12月,时代中国以9.88亿元的价格收获南海大沥一宗城镇住宅用地,面积为4.35万平方米;2020年1月,时代中国以11.01亿元竞得南海大沥黄岐一宗商住用地,成交楼面价约为17735元/平方米;2020年8月,时代中国佛山大沥全球创客小镇一期启动建设,项目改造范围约900亩,总建筑面积约150万平方米,拟总投资300亿元。

近期,就在成为洛溪旧改项目合作开发意向企业的数日前,时代中国中选大沥镇敦豪物流中心更新改造项目土地前期整理的合作方,该项目整体面积约195.13亩,整理期限为自签订协议之日起两年内。

值得注意的是,除了时代中国,其他房企近日在南海大沥亦有相关动作。

5月29日,保利发展(600048.SH)以10.37亿元摘得佛山南海区大沥镇黄岐广佛路大转湾238号地块(原茶博城专业市场),溢价率为15%,折合楼面价为13618.86元/平

项目改造方案的编制工作。

洛溪旧改项目为南海大沥首个旧村改造项目,紧邻“南海之眼”(即南海艺术中心片区,位于千灯湖中轴线核心地段),也被视为南海“超级中轴”的第一站。1月4日,南海区“三旧”改造项目拆旧建新现场涉及7个镇街的8个旧改(超5000亩)项目集中签约。



南海大沥洛溪村旧改项目现场

本报资料室/图

方米。同在南海大沥,5月25日,碧桂园(2007.HK)以总价约27.4亿元竞得河东中心路与盐秀路交会处地段一宗土地(原大三丫旧改地块),楼面价为10907元/平方米,溢价率为9%。

公告显示,保利发展所摘得的茶博城地块占地面积为30610.4平方米,规划分为A、B区。其中,A区用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地,规划用地面积为27194.16平

近年来,佛山城市更新在旧村改造、工改居、政策推动等方面进展迅速。第七次人口普查数据显示,佛山常住人口近950万,过去10年净增230万人。按照国务院有关标准(以城区常住人口为统计口径),佛山正式跻身“特大城市”行列,进入城市化发展的新阶段。

方米;B区为公园与绿地,规划用地面积为3416.24平方米。按照规划,上述地块须配建社区用房、一所9班幼儿园(占地面积不少于3780平方米)。

碧桂园所竞得的地块则是南海大沥今年首宗挂牌住宅用地,也是近年来盐步片区少有的巨无霸旧改地释放。该宗地块面积约为10.88万平方米,分为A区住宅用地(占地约7.6万平方米)、B区教育用地。

## “特大城市”的新局

在高度工业化后,佛山进入城市化的新阶段,其中心城区在扩容,广佛极点加快融合。

时代中国、保利发展、碧桂园等房企抢滩布局的南海大沥,其旧改近年来跑出“加速度”。据记者不完全统计,截至目前,南海大沥正在建设的旧改重点项目共17个,拟投资额超过1400亿元。

加快推进城市更新的南海大沥,其城市发展方式也在逐步转变。

作为佛山产业重镇之一,南海大沥有着“中国铝材第一镇”“中国有色金属名镇”“中国内衣名镇”“中国商贸名镇”等头衔。从地理位置上看,其东接广州荔湾区、白云区,南邻佛山禅城区、南海区桂城,是佛山规划的中心城区,也是连接广佛两市的重要纽带。

2021年3月,广州荔湾区和佛山南海区决定先行启动共建广佛新城核心区23平方公里土地,并将核心区定名为“广佛湾”,在此区域进行广佛新城先导区标杆建设。

按照“七湖三湾一站一园”重点区域建设工作要求,目前南海大沥以“过河进湾、产业第一、项目为王、工商并举、品质领航”为工作主线,计划未来5年内启动及推进产业提升、专业市场、混合改造、美学空间等14个类型、156个重点项目,计划投资总额超2500亿元。

其中,聚焦广佛新城、广佛湾建设,大沥率先启动广佛湾的76个重点项目建设,包括产业提升项目22个、专业市场项目8个、城市更新项目9个、美学空间项目10个、美学空间项目1个、教育医疗项目13个、基础设施项目13个,预期总投资额超过1000亿元。

值得注意的是,上述洛溪旧改项目以及保利发展、碧桂园所拿地块均位于广佛湾片

区。后两幅未开发地块在此前南海大沥发布的“未来三年城市品质提升行动计划”中亦被重点提及。

5月22日,南海大沥发布城市品质提升三年行动计划,涉及116个项目,总投资达198亿元,涵盖道路、生态、康体、人文、医疗、教育等方面。三年行动计划发布当天,南海大沥推出5宗优质地块,分别为河东“大三丫”地块(碧桂园竞得)、茶博城地块(保利发展竞得)、太平工业地块、河西沿江片区改造项目01-07地块、河西沿江片区改造项目3D地块。

南海大沥正在“蝶变”背后,佛山自“十三五”期间GDP首次突破万亿元大关以来,其常住人口规模也达到“特大城市”级别(指人口500万以上、1000万以下的城市)。在高度工业化后,佛山进入城市化的新阶段,其中心城区在扩容,广佛极点加快融合。

2022年8月,《广佛全域同城化“十四五”发展规划》出台,其提出,到2025年,广佛地区生产总值将达到5万亿元左右,实现广佛中心城区半小时通达、全域1小时通达;广佛地区经济和人口承载力明显提升,全域同城化实现新跨越,继续在全国同城化实践中走在最前列。

因势而动,顺势而为。国家“十四五”规划纲要指出,以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点,增强经济和人口承载能力,带动全国经济效率整体提升。

以京津冀、长三角、粤港澳大湾区为重点,提升创新策源能力和全球资源配置能力,加快打造引领高质量发展的第一梯队。

# “过江龙”抢滩粤港澳大湾区 土拍市场风起云涌

本报记者 陈靖斌 广州报道					
随着粤港澳大湾区的经济迎来复苏,土拍市场也开始风起云涌。	地产政策进一步显效,多地楼市活跃度有所提升,核心城市土拍市场升温。	多“过江龙”的竞逐。	的拿地金额,位列粤港澳大湾区房企拿地金额的第7位与第10位。	得地块。	业活跃度、促进行业竞争与进步意义重大。“粤港澳大湾区是中国经济最活跃、最有潜力与前景的区域,市场与产业、资源基础发展较好,为房地产业的可持续发展提供了产业与人口支撑。”
中指研究院指出,自2023年以来,随着经济预期边际好转、房	事实上也确实如此,《中国经营报》记者了解到,今年首轮土拍以来,位于粤港澳大湾区核心城市的多地块备受关注,也迎来众	中指研究院监测数据显示,2023年1~4月,粤港澳大湾区TOP10企业拿地金额406亿元,位列各城市群拿地金额的第二位,其中亚伦房地产、武汉城建集团分别以23亿元以及19亿元	与此同时,中国铁建去年10月在广州海珠拍下的地块,也在今年4月首发。而厦门国贸也于5月底在广州的嘉禾望岗摇号竞	IPG中国首席经济学家柏文喜向《中国经营报》记者指出,多家外地房企现身大湾区土拍市场,对于广东的房地产市场而言,将迎来新的投资与创新力量,对于推动市场回暖和提升行	

## “过江龙”掘金大湾区赛道

今年以来,粤港澳大湾区的多个城市,土拍市场迎来众多“过江龙”抢滩。

4月4日,广州荔湾区羊城食品厂地块最终归属于武汉城建,成交总价约19.3亿元,成交楼面价32199元/平方米,溢价率15%。据了解,4月3日,该地块开拍正式开拍,并达到封顶价格进入摇号环节,经过一轮摇号,该地块最终被武汉城建成功拿下。

该地块作为广州首批供地中的地块,迎来众多房企的争夺。截至开拍前,地块共有13家房企报价,保利、华润置地、越秀、中海、招商、华发、中铁建、建发、五矿、厦门国贸、武汉城建、中建五局、华侨城等央企、国企以及龙湖、厦门弘毅等民企,均有意向。

继羊城食品厂地块被武汉城建拿下十天左右,4月13日,广州番禺区迎宾路BA0603009地块摇号结果揭晓,南通亚伦幸运中标。这是今年继4月4日荔湾区花地街羊城食品厂之后的,广州第二宗摇号地,同时也是外地房企在今年布局粤港澳大湾区的第二块地。

据了解,此次摇号共有16组竞买人到场,除参与出价的中铁置业、

武汉城建、中建五局、中铁建、山西星河、美的、龙湖等外,还有保利发展、华发、建发等。

5月29日,嘉禾望岗东北侧摇号地也相继尘埃落定。保利、建发、厦门国贸3家企业参与摇号,最终厦门国贸以31号球成功摇中,以约2.46万元/平方米封顶价竞得。

据了解,厦门国贸始创于1987年,致力于地产开发、城市更新与代建、物业服务、资产运营等业务,目前是内地地产百强房企。截止到目前,该房企在厦门、福州、北京、上海、广州、成都、杭州、南京等全国19个城市都有所布局。

近一两年来,厦门国贸频频现身广州的土拍市场,比如洛溪桥地块、荔湾羊城食品厂地块等。接下来,厦门国贸还将深耕大湾区,预计还会陆续在广州、深圳、东莞等城市出手。现如今,国贸在增城就有在售新盘,项目案名为“国贸学原”。

而在今年4月中旬,中国铁建地产华南公司(以下简称“中铁建华南”)以“国匠经纬质敬美好”为主题,举办2023年媒体私享会暨海珠项目案名发布会。2022年10月,海珠区洛溪桥西侧AH101728地块,由中国铁建以16.417亿元拍下后,在

今年4月正式将该地块项目命名为“中国铁建·西派粤府”。

事实上,作为全球最具实力、最具规模的特大型综合建设集团之一,中国铁建早在1984年便开始在华南地区建设了一大批影响城市发展的标志性工程,如广州地铁1号线、港珠澳大桥、广州南站、广州大学城等。

中铁建华南,作为集团地产业务重点发展城市,已布局广州、佛山、江门、珠海、三亚、南宁、福州7大城市。汇聚全球大师思潮,打造“西派系”“语系”“国际系”三大产品系,从“划时代的豪宅封面”“东方语境下的诗意见居”到“匠筑一座城市的生活坐标”,三大产品系皆为不同城市客群量身打造,迄今为止,已累计筑造了31个项目。其中,“西派系”是中国铁建目前最高端的产品系。

中铁建华南相关负责人表示,在粤港澳大湾区的城市布局上,则以广佛为原点,重点发力城市高价值区域地块,扩大品牌城市影响力。“未来,中铁建华南将施展精品战略,聚焦深耕,发力广佛高价值区域,精耕细作。读懂广佛,拿好地,读懂客户,做好产品,将更好的产品呈现给城市居民。”

## 大湾区房地产发展“起步成势”

事实上,在中国铁建看来,粤港澳大湾区房地产的发展趋势,也愈发集聚。

“粤港澳大湾区的发展趋势预测将越来越收敛聚焦,尤其是核心城市的核心地段,竞争将更加‘内卷’,从户型产品、园林到社群服务、圈层理念,每一个环节都会铆足了劲儿;开发商也将更聚焦改善型产品,追求‘好房子’‘美好生活’的兑现。”中铁建华南相关负责人表示。

为了更好地发挥企业深耕华南的价值,该负责人告诉记者,中铁建华南也将从五“观”来持续“精耕细作”。“第一是择址观,非价值高地不选,即非中心城市的城市中心不进;第二是规划观,非引领行业不定;第三是园林观,非城市共生不造;第四是精装观,精雕细琢,见微知著;第五是服务观,推进全生命周期服务。”

粤港澳大湾区之所以成为众多家外地房企抢滩竞逐的地区,柏文喜分析指出,大湾区是国内市场基础最好、产业发展活跃度最高、人口聚集度最强、对外开放程度最高、基础设施最为完善、跨

城市的同城化生活方式发育最好,且房地产市场最健康、最有潜力与前景的都市圈,是有望从此轮行业周期中首先全面回暖的区域。“这也是今年以来外地房企抢滩竞逐粤港澳大湾区的土拍市场的直接原因。”

而另一位不愿具名的专家亦向记者分析指出,一方面是因为大湾区的发展前景广阔,另一方面是因为外地房企需要寻找新的增长点和市场机会。此外,大湾区的政策支持和优惠措施也吸引了外地房企的关注,最终使得外地房企抢滩竞逐粤港澳大湾区的土拍市场。

该专家认为,外来房企布局粤港澳大湾区背后的意义重大。“多家外地房企现身大湾区土拍市场,将为广东的房地产市场带来更多的发展机遇。外地房企的进入,将带来更多的资金和技术,促进房地产市场的竞争和创新。同时,外地房企的进入也会对广东本地房地产企业产生一定的影响,促使其提高自身的竞争力和创新能力。”

尽管如此,粤港澳大湾区的房地产发展市场仍任重道远。

柏文喜表示,目前外地房企在大湾区的房地产市场拿地仍有市场环境、产业状态与消费偏好不太熟悉,缺乏当地政商合作资源等瓶颈与难点。

对于相关瓶颈、难点,柏文喜建议,外地房企应采取与当地企业合作发展、联合投资、技术合作等方式来实现取长补短和优势互补,强强联合叠加加以解决。而对于未来粤港澳大湾区房地产市场发展,还是要结合国内行业实际和区域发展规划的需要,摒除过度管制的弊端,走市场化之道才能实现可持续发展。

而上述不愿具名的专家则认为,粤港澳大湾区未来的发展趋势将是高质量发展和创新发展。目前,外地房企在大湾区的房地产市场拿地仍面临着一些瓶颈和难点,如土地资源有限、政策限制等。

对此,该专家建议,可以采取多种措施,如优化土地供应、加强政策支持等。对于未来粤港澳大湾区房地产市场发展,建议加强政策协调,促进跨区域合作和资源整合,推动房地产市场的协同发展。