

# 超62亿！大沥聚豪“旧改”地块摘牌

## 将打造成集商业、娱乐、住宅为一体的综合体

7月13日上午10点，南海区大沥镇桂澜路西侧地段（聚豪旧改项目）地块摘牌成交，由佛山保玥置业有限公司竞得，成交价62.17亿元，折合楼面地价14979元/平方米。该地块用途为住宅兼容商业，土地面积约12.93公顷，总建筑面积约41.5万平方米，其中可配建不高于10万平方米的服务型公寓，是今年以来佛山市出让成交总价最高的商住用地。

根据规划，聚豪“旧改”地块将打造成集商业、娱乐、住宅等为一体综合体项目，力争成为南海城市中轴的新地标。

凤飞千里，非梧不栖。从大沥聚豪“旧改”地块的摘牌，南海正以此向外界推介未来发展新空间。



■南海城市中轴效果图。

聚豪“旧改”地块的摘牌，为当前的土地市场注入一针“兴奋剂”，也是外界对南海区域价值的再次认可。

这一地块从挂网起就颇受关注。聚豪地块地理位置优越，处于南海城市中轴北延线之上，紧邻“南海艺术中心片区”，东邻桂澜路北延线“联河路”，南侧经由穗盐路，可直通广州荔湾。

“聚豪地块位于千灯湖北延的聚豪片区，紧挨南海艺术中心片区所在位置，这也意味着地块的区域价值未来前景可期。”佛山市自然资源局南海分局有关负责人介绍，项目所在片区位于南海城市中轴核心，是大沥重点打造区域。该地块交通便利，距离规划的佛穗莞城际线与佛山地铁6号线交汇站“穗盐西路站”约200米，可快速通达广佛。

据悉，项目西邻亚洲集团会展中心二期改造项目，将由政府牵头引入公办性质的大沥实验初中及附属小学，打造中轴上的教育高地。另一边，项目南邻南海艺术中心片区，该片区未来规划对标广州珠江新城，将围绕中心湖打造南海城市封面，将建有中心湖、沥桂同心桥、大剧院、音乐厅、会展中心、博物馆、运动中心等CBD顶级城市配套，是集居住、商务、休闲、娱乐于一体的城市地标建筑群，高端城市配套触手可及，部分场馆将于年内动工。此外，河西沿江片区与千灯湖片区一河之隔，沿着佛山水道，西至桂和路，东到佛山一环，未来将集中提升沿河一侧居住环境，打造全新城市沿河景观。

值得一提的是，地块规模较大，可塑性强，是少有的金融高新区D区大型住宅地，价值潜力无限。目前所在片区在售项目仅有

保利维塔一二期，在售公寓、大平层均价约2.8-4.5万/平方米。

把时间拨回2017年初，聚豪地块遍布着一幢幢低矮的旧厂房，这里的企业以小五金制造和铝型材仓储为主，产业形态相对低端。

2017年5月，聚豪地块拉开了升级改造的序幕。大沥镇城市更新办有关负责人告诉记者，土地权属涉及大沥盐步的经联社、颜边、大基尾、溪一、溪二、岳二、岳三股份合作经济社，前期通过大沥镇资产交易管理平台以公开招标方式，引入佛山保玥企业管理有限公司对该土地进行整理，主要负责与厂房业主洽谈租赁合同解除、地面建筑物拆除等土地前期整理工作。

经过一系列的沟通协调，2019年聚豪片区正式开拆。今年6月14日，聚豪地块在佛山市公共资源交易网挂牌，起拍价为621700万元，折合楼面地价14979元/平方米。根据公示文件，该地块分为A1-A6、B1-B4共10个区进行开发，A1-A6为住宅地块，B1-B4为商业地块，配建服务型公寓10万平方米。

“这个项目几年前就已经启动，我们和土地整理方一起联系企业商谈，得到了村民的鼎力支持。”大沥镇河西社区六村经济社社长陆兆能谈到，该地块以前租出去，厂房破旧，产业低端，土地租金水平低。如今通过升级改造，每位村民收益大大提高。

未来的规划逐步从想象演变为现实，居住在周边的村民汤小殷难掩心中欢喜。“以前这里都是老旧厂房，环境较差，现在老旧厂房拆除了，我们的居住环境越来越好，终于有住在大城市的感觉了。”汤小殷笑着说。

### 南海城市中轴提升城市价值

值得关注的是，聚豪地块位居大沥的沥桂新城片区，该片区将建设南海中轴商贸核心区。而南海中轴商贸核心区主要集中在南海城市中轴北延线上。

南海城市中轴在哪里？从南海桂城蟠岗向北经千灯湖，穿过大沥镇，直达里水展旗峰，有一条全长12.8公里的“黄金城市长廊”，高楼湖水绿地相间，龙头商业旗舰聚集……这里是南海的城市中轴。

历经二十年的磨炼，南海千灯湖片区从当年的农田鱼塘蜕变为城市客厅，凭借广佛同城交融的地利之便，已经成为一张响亮的城市名片。南海城市轴线成为南海发展腾飞的大动脉，南海艺术中心片区则是这条大动脉向北延伸，拓展城乡融合高质量发展的期待。

其实，在打造城市中轴线上，南海早有规划。早在2007年，南海提出“城市中心北延”战略，南海城市化由“千灯湖”阶段进入到“泛千灯湖”发展阶段；2013年，南海公布“千灯湖计划”，以“千灯湖中轴”为城市轴心，将桂城、大沥、里水三镇打造为佛山产业金融高地和城市建设标杆；2021年，《佛山市南海区“十四五”规划和2035年远景目标纲要》指出，要加速构建“一轴一核两带”城市空间格局，着力推动千灯湖片区北延，发挥“千灯湖轴线”引领，将“千灯湖城市轴

### 以新地块加速城市空间重塑

制造业发达的南海，一直存在城市发展与城市体量不匹配的矛盾。成为广东省唯一以县域为实施单元的县域土地综合整治省级试点后，南海全力推动全域土地综合整治，以更全面、更系统、更高效、更创新地实施“土地腾挪术”，实现农用地、建设用地、生态用地的统筹归并、集约连片，从而破解城乡融合、产业升级、生态治理等一系列深层次结构问题。

记者梳理发现，下半年南海推出的地块中，不少是从城市更新、全域土地综合整治等方面精准发力，整备出不少区位优势、环境优美、周边配套完善的地块。

其中，位于河东中心路以东，盐秀路以北的大沥河东东城工业区改造项目地块是其中之一。“河东社区处于广佛湾的核心区，我们以全域土地综合整治为抓手，想方设法地解决河东社区土地碎

片化问题。”南海区大沥镇河东社区党委书记、居委会主任陈志铭表示，此次河东社区推出的地块，日后将会打造成为商住、商贸以及教育综合体。

此外，里水镇也推出了一宗超3万平方米改造地块，即里水展旗生态公园东侧沙涌地块，项目地块已纳入南海区2022年商住用地出让计划中，地块位于里水大道南以东，广佛江珠高速以西，毗邻保利紫山公馆。

高品质的城市，是满足人民群众对美好生活向往的重要载体，充分体现了南海的发展前景和发展后劲，而城市的发展，离不开新空间的打造。佛山市自然资源局南海分局有关负责人表示，下半年，南海将持续推出投资和开发价值突出的优质地块，满足各类企业开发经营需求，助力南海加快形成新发展格局，推动区域高质量发展。

### 延伸阅读

#### 大沥城市更新 翻开新篇章

河西聚豪片区项目是大沥在今年城市更新大会现场推出的36个城市更新项目之一。实际上，从去年开始，大沥已通过城市更新、全域土地综合整治等方面持续精准发力，并乘着南海区建设广东省城乡融合发展改革创新实验区的建设东风，着力推进旧村居、旧城镇、旧工业区改造项目。

#### 大沥城市更新重点项目

##### 河东城工业改造项目

项目地处“广佛湾”核心，紧邻广州芳村。周边金地悦湾、雅居乐雍景豪园等小区早已发展成熟，河东小学、雅翠学校等配套完善。

##### 亚洲集团会展中心二期改造项目

项目位于南海城市中轴。项目在佛穗莞城际线、佛山地铁6号线穗盐西路站辐射范围内；桂和路、桂澜路、奇槎大道接驳海八路、广佛新干线可于20分钟到达广佛中心区。

##### 泌冲大沙工业园改造项目

项目位于广佛交界，紧邻广州白云区。该项目为全域土地综合整治标杆示范，紧邻万科四季花城大型居住小区、中山大学附属外国语学校等，周边配套完善。

##### 奇槎西片区改造项目

项目地块位于南海城市中轴，文华北路与佛山水道交汇处，周边水头创客片区、奇槎创客片区、时代天韵等已成熟，形成“产、城、景、人、文”和谐共融的区域效应。该项目拟重点引进“两高四新”现代产业体系，推动产业向中高端迈进。

##### 雅瑶社区桂澜路北延线旧村居改造项目

项目位于雅瑶社区东部位置，毗邻广佛路、桂和路、广佛高速和广三高速，是南海城市中轴北拓的重要片区。

##### 东秀社区高村连片改造项目

项目地处广佛交界，毗邻花地河，为广佛湾先行区战略风口，是“广佛湾”规划范围的核心区、城市重点发展的战略地区。

##### 盐步城乡融合示范区项目

项目位于佛山一环以东、佛山水道以北，致力打造成广佛湾产城人融合发展试点项目。

文/图 珠江时报记者 黄婷 黄晴雯  
通讯员 袁玲 叶绮莲 霍嘉仪



■南海艺术中心效果图。