

喊了几个月的文冲东，终于等来了实施方案的批复！

下一步，就是招商以及全面的签约动迁了。



丨城市之光和文冲东像是两个世界，魔幻但现实

随着城市之光进入销售尾声，文冲西的老黄埔主角地位将暂告一段落。

年初，新溪旧改方案公示，加上现在文冲东拿下批复，一左一右正式接棒老黄埔C位。

一边是华润，一边是科学城。不过，科学城的旧改担子太大，还找来了另一家央企帮手（名字暂时保密具体哪家我们私下说）。

3家央企对垒，加上万科的Last dance，今年的老黄埔，舞台很大！

先来看看文冲东（渡头、文元、江北片）旧村改造实施方案的基本规划。



总共分成了3块，北面的江北，东面的文元，南面的渡头，均有不同大小的融资住宅地块。

不过，几个融资居住地块容积率在4.8-4.9，是不是还不低？但是，在满地“高楼”的黄埔，控制在5以内，还算OK了。

参考城市之光容积率5+，大壮名城4.5。

渡头两宗宅地距离5号线地铁站最远，较难把地铁站作为卖点，地块面积也

。

文元两个宅地，被复建居住地块隔开了，其中有一宗靠近石化路，与城光对

望，离地铁站也最近，可以讲的故事比较多。

江北融资宅地北面是较大的优势在于，地块内部比较安静，没靠近大马路边。不过，旁边的石化大院和城市花园，都不算能一起狂飙的二手红盘。



其实，老黄埔教育一直都不算弱，但也不算传统强项，缺乏所谓的名校，多数是传统学校。

参考北面科学城板块开发商引入合作的各种名校，文冲东片区的教育资源密度会越来越越好。

不过，文冲地铁站周围大概率不会有大型商业综合体，老黄埔商业版图，只能指望华润的新溪填补上了。

2

在珠城向东的发展轨道上，老黄埔地位毋庸置疑。



去年，在黄埔城市更新整体迈入停滞阶段，在科学城引领下，文冲东还是比较稳健，一路推进。

文冲以东旧改项目自2021年7月启动签约工作，仅用了3个月的时间，项目签约率已突破80%，渡头、江北中约、江北东约的签约工作接近清零。

尤其是去年开始旧改政策一直在调整，甚至踩刹车，不过，科学城顶住各方压力，一直稳步推进。

去年9月，文冲以东旧改项目实施方案顺利通过一级会，是旧改政策稳定后的第一批批复项目。

如今时隔6个月，在今年3月28日，文冲以东旧改项目正式取得实施方案批复。



|首开区集体物业地块规划效果，以政府批复为准

2022年9月，实施方案一鼓作气过一级会；

2023年3月，项目获得政府批复。

实施方案批复后，  
文冲以东项目将进入全面建设的提速阶段，招商工作即将启动，文冲以东旧改项目将迎来全面清零。

前不久，文冲东私宅动迁服务刚刚完成了招标。



接下来，就要考虑复建和融资地块入市的问题，有多大影响？

先PO下融资地块成本，住宅楼面地价不考虑旧村改造因素评估价16507元平方米、考虑旧村改造因素评估价12828元平方米。

考虑入市的话，文冲东有两个最直接的竞争对手，一个新溪旧改，另一个是中鼎，板块内价格大概是5-6万/口。

前者体量很小，预计融资区商品房建面也就10来万口，地块集中，还有万象商业，华润操盘的品质感估计不会差，会更精品。



有万科文冲西这么好的先行者在前，文冲东怎么走，已经有一个模板了，实在不行就抄作业也好。

体量近似，位置又在旁边，文冲东的新融资区项目，要接棒城市之光，板上钉钉。

诚然，万科的操盘能力在这个盘足够顶尖，去化速度和营销能力都很优秀，和文冲西算是互相成就。

“珠玉在前，衰极都有限”，底线有了，文冲东上限就看开发商怎么发挥了。



| 万科城市之光 @细鹏 摄

今年，城市之光推A8栋的压轴单位，这也是城光最后产品，卖完就没了，还在认筹阶段，南向价格要上6万+/ $\square$ 。

2020年底，城市之光首开价格最低只要3.9万/ $\square$ 。

可以说，城市之光在广州楼市的顶点入市，经历了21-22年这个从顶端滑落到谷底的过程中，依然坚挺上涨了50%。

如果文冲东够快的话，有机会在年内跑出来，大家觉得有没有机会复制这个成绩？

在新盘里，两年半时间有50%的涨幅可以傲视群雄。





不过，和樾府已经基本站稳6万+/口。一个项目要涨价，有几个重要因素推手因素。

政策上，长隆升级，万博是现阶段的广州第二消费中心。旧改上，里仁洞不断推进，还是同一个开发商，改善城市面貌。

在这方面，老黄埔凭借地理位置，也不会输太多，新溪和文冲东也在共同推进，更大的区别发生在项目上

和樾府五期，是一个全面改善项目，交标、户型都升级了，踩准万博的豪宅空窗，推出约200-270口的大平层。

而科学城拉着那家央企的到来，很有可能是要在产品上卷一卷，想办法升级一下，或许朝着7-8万+/口进发？