



# 万科如何操盘翠亨新区“现楼销售”地块？

## 业内称未来或成片区城市运营示范项目

6月27日，位于翠亨新区起步区的中山首宗“现楼销售”地块正式开拍。记者从市国土局方面了解到，经过了当天超过6小时、252轮的网上竞拍流程，万科地产以封顶价6000元/平方米+11.184万平方米人才房配建条件，总价14.04亿元竞得。有本地受访业内人士指出，该地块受开发条件、地理位置的综合影响，预计将从城市运营的方向进行综合开发，未来或有望成为“深中同城”人居示范项目。

记者 梁展宏

### 翠亨新区起步区商住地开拍 吸引5家大型房企参与

据介绍，本次开拍的地块位于中山市火炬开发区(翠亨新区起步区)马安村，土地总面积779742平方米(折合116.9613亩)，现状为未平整，用途为城镇住宅用地，出让年限为商业40年、住宅70年。

该地块除了所处位置备受关注外，“商品房现售”模式更是极具话题性。简单来说，该地块竞得开发商需将竣工商品房验收合格后，方可出售给买受人。根据该地块的建设期限要求，地块需在2019年8月13日之前开工，并在2022年8月12日之前竣工。这意味着，按照建设期限开发的话，开发商可能要在2022年才能将项目入市发售。

记者了解到，本次土拍共吸引了5家房企参与竞拍，包括万科、龙光、华润、安徽高速、深业集团。其中深业集团和安徽高速地产首次亮相中山。记者查阅相关资料发现，安徽省高速地产是安徽省交通控股集团有限公司旗下从事房地产开发经营的大型企业集团，深业集团则是深圳市政府全资拥有。

最终，经过了当天超过6小时、252轮的网上竞拍流程，万科地产以封顶价6000元/平方米+11.184万平方米人才房配建条件，总价14.04亿元竞得该宗地块。

### 地块或成“深中同城”人居示范项目 业界：开发周期长考验开发商运营能力

本次地块由于地处核心地带，同时是片区首个真正意义上的商住项目，因此地块在开发条件上也提出了较高要求。按照开发规划，该地块将划分成“生态高尚居住”和“邻里中心”两个区域进行开发建设。其中，生态高尚居住区占地面积68856.2平方米、容积率不大于3.2、建筑密度不大于15%、绿地率不小于50%、建筑限高100米。记者留意到，近年我市公开拍卖的商住地，绿地率要求一般在35%左右，而本次地块50%的绿地率显然远高于市场平均水平。

除了建筑本身外，配套也是该地块的重要组成部分。资料显示，地块设置了建筑面积3900平方米的幼儿园、建筑面积2000平方米的居住小区级文化室、1000平方米的社区健康服务中心等。“邻里中心”区域提供超市、菜场、餐饮等满足居民生活需求的商业服务。根据记者计算，本次地块的公用部分面积达土地总面积的17%左右。

对于该地块的开发前景，早前多位本地业内人士在受访时表示，竞拍价格不算意外，开发条件

多、运营周期长才是项目开发成本高、难度大的关键所在。

中山天睿地产副总经理马建宏认为：“目前各大主流房企都在强调‘高周转’，资金利用率的高低已经成为房企开发快慢、能否保持利润的重要影响因素。能够选择参与该地块的拍卖，房企的综合实力一定要比较强，当中尤其包括资金周转、商业运营的能力。”马建宏认为，作为深圳乃至全国的龙头房企，万科拿下该地块并不让人感到意外。而且随着万科在翠亨新区起步区打响头炮，他预计未来这种拍卖模式或会被政府更多地采用，关注翠亨新区商机的房企也会更多。

另外，在去年底举行的万科全国媒体年会时，时任万科总裁郁亮曾向记者明确表示，如今万科已经不是单纯意义上的房产商，而是在开发过程中参与当地城市运营的“城市运营”。

过去几年，万科在深圳、厦门等多个重点布局城市也先后参与了多项城市运营项目。

对此，有业内人士预计，随着深中通道的建设顺利推进，作为翠亨新区起步区的首个真正意义上的商住项目，未来由万科参与运营开发的这个商住项目，或有可能成为翠亨新区推动“深中同城”生活模式的人居示范项目。合富辉煌中山市场部分分析人士谢仲娟也预计，未来该项目更多将面向在深圳工作、中山居住的群体。



## 加强教育和特色商业空间打造

### 东区数宗地块调整开发指标

随着城市的不断发展，片区土地开发规划也在不断微调。日前，市规划局就东区起湾道、紫马岭两片区辖区内两地块开发功能调整进行了公示。记者留意到，这两宗地块均属于东区存量开发用地，本次规划分别计划对地块的用途、建筑密度进行调整。市规划局方面表示，本次调整后，两片区的教育和空间布局功能都将得到进一步完善。

记者 梁展宏

### 起湾道片区总建设量降低 增加教育科研用地

记者从市城乡规划局近日发出的《中山市起湾片区控制性详细规划调整》(下称控规)公示草案了解到，起湾片区位于中山市东区中北部，北起康华路东段，西至起湾道，南临中山路，东侧基本以长江路为界，片区的发展定位为以居住为主，集行政办公、居住、商业金融于一体，现状基本为建成区。片区城市建设用地以居住用地为主，包括二类居住用地(商住小区)及三类居住(村民住宅)用地。

本次起湾片区控规调整的核心部分，是在公共服务与公共管理方面增设了一处社区卫生服务中心；将起湾道和桃苑路交叉口东北角(原颐老院)地块改为教育科研用地，用地面积较调整前增加4.14公顷。

控规显示，片区东北角、长江路以东部分用地属岐江新城范围，为便于规划管理，此次调整将该部分用地调出本次规划范围之外。调整后，起湾片区规划

总用地面积约为383公顷，比现行规划约减少了30公顷。控规还特别指出，虽然本次调整未有针对道路系统，但由于此次调整后片区内总建设量有所降低，因此调整后片区道路交通通行效率将较现行控规有所提升。此外，绿地规模由于长江路施工关系，较调整前增加约0.49公顷。

记者早前了解到，市颐老院自2011年搬迁后，旧址一直处于空置状态。期间区

人大代表、市民对于地块规划、用途的讨论声音一直未停。根据2011年12月发布的《中山起湾片区控制性详细规划调整》，原颐老院的两宗用地分别为商业用地和二类居住用地。不过随着本次最新控规的调整，未来颐老院地块的用途将再度发生改变。相关部门曾表示，在今后的运作中，原颐老院地块既会保留其市民公共设施的功能，又要引入有偿使用的经营模式。

### 中山六路商业地局部地块 建筑密度从35%调整至50%

除了东区起湾片区的用地调整外，上月底市规划局还就《中山市中心城区紫马岭公园片区控制性详细规划》B1-02局部地块建筑密度调整进行了公示。

记者从控规文件了解到，地块现状为

中山大桥化工集团有限公司总部，北侧为城市主干道中山六路；西侧为中山出入境检验检疫局；南侧为弘业商业大厦和广汽本田、丰田等多家汽车4S店；东侧为现状已建厂房。据记者观察，近年地块附近的多

个厂房已被拆除并原地建起多个新楼盘，当中包括德宝怡高、金色年华等商住项目。

规划调整内容为将该地块中局部地块建筑密度从35%调整至50%，其他指标不变。规划指出，此次调整将促进产业转

型升级，改善片区商业环境。因为建筑密度上限为35%，仅适合于打造高层商业建筑，一定程度上限制了商业建筑形式，不利于特色商业空间的打造和城市景观空间多样性的发展。