

一条石化路，文冲被割裂成两个世界。

以石化路为界，文冲社区被分成了石化路以西片区和石化路以东片区，这里黄埔临港经济区的核心，区位优势。

然而，虽同为一个社区，同样的地理区位，一条道路的阻隔，一次不同的选择，却让两个片区走向了不同的世界。



| 一条石化路，被割裂成两个不同的世界

不过，文冲石化路以东的改造正在如火如荼地推进，属于东区的高光时刻将加速到来。

如今，走在江北社区里，关于旧改的口号已经贴满了每一个角落。





| 江北中约

至于大家最为关心的拆迁补偿方案，也被摆放在最为显著的位置，争取实现“早签约、早搬迁、早拆除、早建设、早回迁、早受益”的愿景。

比如，临迁费35+3，一次性发放两年；签约奖励3+2+1万...





### | 文冲以东石化路改造部分补偿标准

按照规划，文冲社区石化路以东城村改造项目，位于广州临港经济商务区规划范围内，属黄埔临港经济区，是黄埔重要的门户地区之一。

未来，这里将会打造成为集住宅、高端商业区、创意产业园、养老健康园为一体的大型品质社区。



| 文冲石化路以东

目前，主要负责文冲石化路以东的改造，主要由科学城（广州）城市更新集团实施推进。

今年3月21日，文冲石化路以东旧改首开区已经顺利开拆；整个项目计划在2021年底实现民宅100%签约。

不过，文冲石化路以东旧改相关参与方，或许还有奥园。

为什么说奥园？我们来看看一份中航信托的资金信托计划：

这份资金信托计划总规模上限为40亿，主要用于广州奥嘉科技有限公司增资扩股并持有其70%股权，最终投向的是奥园集团操盘的黄埔文冲旧村改造全面项目。



根据信托计划的披露，文冲旧改全面改造项目已经进行部分拆迁，确定性高；项目预计货值有望达到500亿，预计2022年首期有望开售。

实际上，信托资金作为一种融资手段，参与城市更新并不是什么新鲜事。

今年6月，为广泛吸引社会力量参与上海旧改，加快旧改资金平衡，共同推进城市可持续更新和发展，上海城市更新基金正式成立，基金总规模约800亿元，为目前全国落地规模最大的城市更新基金。

而黄埔的暹岗村三旧改造项目，背后也有安信信托的影子。

至于对于奥园家企业，相信大家并不陌生。

其成立于广州，操刀项目包括萝岗奥园广场、奥园城市天地、奥林匹克花园等。

截止2019年底，中国奥园在全国拥有逾30个城市更新项目。

在广州的旧改版图上，奥园的身影频现，涉足增城、黄埔、荔湾。

算上文冲，其已在广州布局6个旧村改造项目，实力不容小觑。

区域	项目	改造面积	改造投资额
增城	南坳村	23.87	20
	横壆村	96.09	70
荔湾	东壆村	95.16	131
黄埔	旺村村	——	15.7
	新田村	——	30

| 奥园旧改项目一览

面积/公顷；改造投资额/亿

至于奥园在文冲石化路以东旧改还没有公开亮相，这跟黄埔城市更新政策有关。

接下来，随着文冲石化路以东旧改项目进入公开招商阶段，我们或许会看到奥园的身影。

可以相信的是，随着文冲石化路以东改造的推进，未来片区无论是配套，还



有城市面貌都会有很大的改善。

对于片区楼市也是利好，毕竟城光已经卖到了5万+。