

抢食“头啖汤” 大湾区2023年土拍市场启幕

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

随着广州、深圳、惠州、东莞先后发布2023年第一批供地相关公告,粤港澳大湾区土拍市场正式开门营业。而谁又将加入“头啖汤”(广东话意为“第一口汤”)的抢食之战,拭目以待。

根据公告,广州首批8宗涉宅

用地将于3月23日~4月20日期间陆续出让;深圳首批5宗居住用地于2月23日~5月23日期间发布出让公告。惠州首批6宗涉宅用地以及东莞首批5宗居住用地也将在后续一定时间段内分次组织出让。

《中国经营报》记者注意到,上述城市的推地节奏均与以往有

所不同。自2021年实施住宅用地出让“两集中”政策(即集中发布出让公告、集中组织出让活动,且全年发布住宅用地公告不能超过3次)以来,广州、深圳等地采取同一时间集中出让土地的做法(部分批次的土地出让活动集中在1天内完成),而现在,各地政府将视市场情况进行多次供地,参与

企业的资金筹集周期也将拉长。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,若土拍“首秀”顺利,对今年土地市场、商品房市场或将有预期上的提振作用。既能提振开发商的拿地情绪,也能发挥上游(土地端)的带动作用,促进下游开发、销售的好转。

房企“逐浪”大湾区

政策合力下,大湾区市场从“探底”走向“筑底横盘”阶段。

事实上,粤港澳大湾区、长三角等核心区域历来是房企布局的重点。

就在去年10月,华润置地(1109.HK)在其官方微信公众号宣布,与4家香港发展商(恒基兆业地产有限公司、嘉华国际集团有限公司、新世界发展有限公司、信德集团有限公司)签订《战略合作协议》,双方将针对具体潜在的目标土地资源及地产项目,尤其是处于粤港澳大湾区的项目,进行商讨及研究共同合作发展的可行性,以增加双方在内地和香港的相关业务投资和影响力。

华润置地董事会主席李欣表示,“粤港澳大湾区是公司及以上香港发展商等5家企业共同的战略焦点,未来5家企业将结合运用自身资源,强强联手,发挥最大协同效应,因应各自在不同地区的优势,全面开拓并把握粤港澳大湾区发展机遇,发掘更多合作机会,创价增值,实现互惠共赢。”

克而瑞数据显示,2022年,粤港澳大湾区内9个城市(广州、深圳、佛山、东莞、惠州、珠海、江门、中山、肇庆)合计成交419宗经营性用地,总建筑面积4405万平方米,全年商品房销售金额为12989亿元。政策合力下,大湾区市场从“探底”走向“筑底横盘”阶段。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,进入2023年,房企拥有多项融资利好政策助力,开年后楼市人气也有所回升,“但房企从融资通道打开、楼盘销售回暖再到现金流实质性改善还有一个过程,土拍市场的复苏并非一蹴而就。不过,对于一些‘资金俱备,只欠挂地’的实力房企来说,当前未尝不是一个抢食‘头啖汤’的机会。”

土地市场是楼市重要的风

向标。近段时间以来,部分热点城市的土地市场活跃度有所回升。

2月23日,苏州首轮第二场土拍共出让5宗土地,总起始价为51.2亿元,最终2宗地块触顶成交,1宗溢价成交,另外2宗以底价成交,共揽金约56.12亿元。至此,苏州今年首轮土拍共出让11宗土地,总成交额约140亿元。

2月21日,杭州首批集中供地出让,13宗涉宅地块全部成交,其中8宗竞价触顶进入摇号,2宗溢价成交,3宗底价成交,总出让金额约182亿元。其中,萧山区市北地块尚未开拍已达封顶,参与摇号企业合计60家。

中指研究院监测数据显示,截至2月22日,共有84个城市出让住宅用地,共计成交272宗,总出让金额约268.7亿元,平均溢价率5.28%。

值得注意的是,在粤港澳大湾区,广州楼市自2023年开年以来出现回暖迹象。根据广州中原研究发展部统计数据,2月份,广州新房网签数量为5032宗,环比增加6%,较去年同期上升11%,预计实际网签量环比增幅为10%~15%;二手房方面,网签成交宗数为1358套,环比增长41.61%,网签均价为29261元/平方米,环比下降2.97%。

从全国楼市表现来看,易居房地产研究院发布的数据显示,今年2月份,全国60个重点城市新建商品住宅成交面积为2005万平方米,环比增长47%,同比增长37%,经历连续20个月交易数据下降之后,全国新房成交面积同比增速首次转正。同期,该机构监测的8个重点城市二手房成交量为79438套,环比增长78%,同比增长96%。

广东加快建设制造强省 多市竞速工业投资

本报记者 陈靖斌 广州报道

“广东省靠制造业起家,新征程上要坚持制造业当家,把制造业这份厚实家当做优做强,在新的高度挺起

广东省现代化建设的产业‘脊梁’。”广东省委十三届二次全会对制造业发展提出明确要求。

对此,广东省21地市的《政府工作报告》也均将“坚

持制造业当家,工业立市”作为未来发展的重点目标。

事实上,除了地市将发展工业写入《政府工作报告》之外,广东省《政府工作报告》也将工业立市作为重点

战略。未来广东省将继续坚持工业立市,制造业当家的发展战略,积极发展制造业和相关服务业,推动当地经济的持续稳定发展。同时,广东省将加大投入,提高技

术水平和产业链水平,进一步提升制造业的竞争力和创新能力,为广东省的经济发展注入新的动力。

“工业制造业能稳定就业,提升地方经济。”科创中

国高丞乡创服务团团长孙文华告诉《中国经营报》记者,广东省多地鼓励工业投资,一方面说明地方政府重视工业经济,另一方面也说明市场正在逐步复苏。

树立制造业当家导向

广东省过去以制造业起家,也必将依靠制造业当家赢得未来,在新的高度挺起广东省现代化建设的产业“脊梁”。

2023年广东省《政府工作报告》提出,广东省要以实体经济为本、坚持制造业当家,加快建设制造强省、质量强省,更高立起现代化产业体系支柱。树立制造业当家的鲜明导向。实施制造业当家“一把手”工程,开展“亩均”等高质量发展考核评价。

近日,广东省各地的《政府工作报告》陆续公布,从各地的《政府工作报告》来看,自广东省树立制造业当家的鲜明导向以来,广东省各地也在纷纷启动工业投资跃升计划,以有力措施推动工业投资持续改观,同时也成为各地增强制造业发展后劲的重要抓手。

其中,深圳市提出,大力实施工业投资倍增计划,全年推动支持1200家以上工业企业开展技术改造。数据显示,2022年,深圳市工业投资规模超过1600亿元,同比增长19.2%。

广州市也在工业投资上持续发力。2022年,广州市工业投资1230亿元,增长11%,连续4年稳定在千亿元以上。2023年,广州

市提出“力争工业投资超1800亿元”的新目标。

中山市则提出“工业投资增长60%”的年度目标,在增速上远超其他地市。在这背后,是中山市转型升级的“危机感”。近年来,受土地资源限制及历史瓶颈问题影响,中山市工业投资一度下降。近三年,中山市工业投资增速分别为49.8%、31.6%和20.4%,连续实现大幅增长。提出60%这一增速目标,可见中山市推动制造业高质量发展的决心。

在GDP增速方面,惠州市2022年GDP同比增长4.2%,增速位居广东省第一,背后是工业快速增长带来的“压舱石”作用。

从2020年到2022年,惠州市的工业投资增速分别为23.6%、50.5%、42.1%,工业投资占固定资产投资比重分别为26.8%、33.1%、43.2%,投资结构发生了根本性变化。

佛山市提出力争工业投资增长15%以上;东莞市强调把工业投资作为生命线来抓,计划全年完成工业投资1200亿元以上;江门市和珠海市则都在力争实现工业投资超千亿元的目标。

事实上,广东省树立制造业当家鲜明导向背后,旨在全面

提升当家产业优势的同时,推动现代服务业同先进制造业深度融合。

2023年广东省《政府工作报告》指出,广东省实施制造业当家“一把手”工程,将全面提升当家产业优势,大力推进20个战略性新兴产业集群建设,提质壮大现有8个万亿元级产业集群,加快推动超高清视频显示、生物医药与健康、新能源等产业成为新的万亿元级产业集群,加快打造若干5000亿元级的新兴产业集群,在人工智能、量子科技、基因技术、深海空天等领域抢占制高点,推动智能家居、纺织服装、食品工业、五金建材等传统优势产业转型升级。

此外,健全支持制造业当家的资源要素配置新机制,强化城产、产城融合,建设一批引领型产业集聚区、支撑型产业园区和“万亩千亿”大平台,支持高新区、经开区、产业转移园等打造符合产业生态的2.0、3.0升级版园区,高质量升级改造镇村工业集聚区,提高工业用地产出率。推动现代服务业同先进制造业深度融合,发挥生产性服务业对制造业发展的提升作用,实施工业设计赋能广东行动,新增30家以上省级工业设计中心。

加强制造业投资

事实上,广东省之所以将工业立市作为未来的发展战略,是因为广东省在地理位置和产业基础等方面均具备优势,以及对经济发展和就业等方面的考虑。

南方电网能源发展研究院研究员刘重阳认为,从全国范围来看,广东省制造业规模庞大,产业链完整,产业覆盖从家居等传统领域到电动汽车、机器人等中高端领域,制造业实力位列全国前列。地理位置方面,依托港口和铁路,可以快速实现国内外销售,形成研发到销售的整体布局和能力。

另外,作为中国南方经济最发达的省份之一,广东省一直坚持制造业当家的发展战略。这种战略的形成和坚持,与广东省的地理位置和产业基础等方面的优势有关。

广东省位于中国南部,毗邻港澳地区,交通便利,与国际市场接轨较为容易。其产业基础也非常雄厚,通过大力发展制造业,逐步形成了以电子、通信、机械、纺织、服装、鞋帽、玩具、家电等为主的产业结构。同时,也形成了相对完整的产业链和供应链,拥有雄厚的产业基础和技术积累。

有专家告诉记者,广东省坚持工业立市,制造业当家的发



陈靖斌/摄影

战略,不仅可以为当地提供大量的就业机会,也可以带动相关服务业的发展,为社会创造更多的就业和创业机会。同时,广东省制造业在国内外市场的竞争力较强,出口业绩优秀,带动了当地的经济快速发展。

尽管如此,广东的制造业当家,并推动制造业高质量发展的道路仍任重而道远。

孙文华告诉记者,当前的工业制造有三方面变化。“一是产业链的变化,传统的低价值加工业向高附加值的智能制造转变;二是被动制造向主动创造需求转变;三是信息化向数字化转变。”

刘重阳则认为,若要实现制造业高质量发展,则需要品牌建设、质量提升、创新驱动、法制保障多个方面整体提升。“目前在新兴产业集群建设方面还需持续发力,

将多点突出的如数字技术、医疗、新材料等领域联合起来,形成产学研有机配合的局面,开创新的市场和增长极。”

萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊则指出,从欧美日发达的湾区发展过程来看,都存在低端制造业迁出,产业结构以高端服务业和少部分高端制造业为主的情况。而服务业(尤其是金融业)过度扩张会挤出对实体经济部门的投资,导致产业基础不够强健,难以支撑较大经济体量地区的长期稳定增长。

“广东地区,特别是粤港澳大湾区的发展应避免发生这种情况,可以通过对中高端制造业的投资,加强本地区经济基础的稳定度,更好地吸收数字经济、新能源、新材料、生物技术等创新科技的溢出,实现高质量发展。”郑磊表示。