区域·地产

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。

分批发布、分批竞拍

确保市场主体全面掌握土地供应状况,为其投资决策预留充足时间并提供参考。

2月21日,广州市规划和自然 资源局以挂牌方式出让16宗地国 有建设用地使用权,起始挂牌总 价达324.01亿元。其中,涉宅用地 有8宗,供应总建筑面积为156.59 万平方米,起始挂牌总价为269.58 亿元,各宗地分别坐落于荔湾区、 天河区、番禺区和增城区。

此轮出让土地中,挂牌起始 价最高的地块为番禺区汉溪大道 北侧BA0902125地块,达73.17亿 元,该宗地面积约6.9万平方米, 建筑面积约25.17万平方米,起始 楼板价约2.91万元/平方米。另 一为番禺区汉溪大道北侧 BA0902011 地块,挂牌起始价也 达到71.95亿元,起始楼板价约 2.8万元/平方米。

从出让条件上看,番禺区汉 溪大道北侧BA0902125地块需配 建服务设施用地、装配式建筑比 例不低于70%;番禺区汉溪大道北 侧BA0902011地块需负责建设市 政道路用地、绿地用地以及无偿 配建中小学。值得注意的是,剔 除配建的面积后,这两宗地块的 起拍楼板价将进一步提高。

番禺区的另一宗拟出让地块 为迎宾路BA0603009地块,其挂牌 起始价约20.2亿元,宗地面积约 3.22万平方米,建筑面积约9.65万 平方米,起始楼板价约2.09万元/ 平方米。

记者日前走访番禺区迎宾路 BA0603009地块注意到,其位于番 禺区重点发展的智能制造产业园 北侧、亚运城西北侧,距离地铁3 号线大石站约1公里,临近新光快 速路和华南快速干线,目前地块 周边配套商业、医疗设施。根据 公告,该地块将配建幼儿园及小 学,解决就近入学问题。

从首轮各区的宅地供应情况 来看,番禺区合计供应上述3宗涉 宅用地,总建筑面积60.53万平方 米,总起拍价达165.32亿元,居全 市第一。

值得注意的是,在此前广州 市规划和自然资源局发布的2023 年度第一批住宅用地拟出让地块 详细清单中,番禺区拟出让6宗土 地,广州全市则合计拟出让21宗, 总面积134.53公顷,总建筑面积 300.28万平方米。此次正式推出 的8宗涉宅用地均在第一批出让 清单中,而清单中拟供应的其余 13宗宅地并未在此次挂牌出让。

无独有偶,2月23日,深圳市 规划和自然资源局发布的2023年 第一批次拟出让居住用地项目清 单公告亦提到,将结合年度供地 计划,分批次公布拟出让居住用 地项目清单,首批共推出5宗土 地,涉及宝安区、光明区、龙岗区 和坪山区,清单内地块将在接下 来3个月内发布出让公告。



广州首批拟出让住宅用地之一,番禺区迎宾路BA0603009地块现状。

陈婷/摄影

3月2日,深圳公共资源交易 公共服务平台发布5宗居住用地 的挂牌出让公告,挂牌开始时间 为3月22日,保证金交纳及竞买申 请截止时间均为3月29日下午3 点,确认竞买资格截止时间为3月 31日下午2点30分。

同样实行分批次公布、分批 次竞拍拟出让居住用地的还有 惠州,其今年首轮出让6宗住宅 用地,涉及市本级(惠城区)、大 亚湾、仲恺区,计划供地时间为1 月~5月;东莞第一批次拟出让 居住用地合计5宗,土地总面积 为15万平方米,但未进一步说明 出让时间段。

推地规模减少,同时拉长从

公布到竞价的周期,与集中供地 制度的调整有关。

广州市规划和自然资源局发 布的公告显示,根据自然资源部 有关通知,从2023年开始,市、县 自然资源主管部门要根据年度供 地计划,分批次公布未来一定时 间段内拟出让地块的详细清单, 每次公开详细清单对应的拟出让 时间段原则上不少于3个月。

今年,广州市规划和自然资 源局将根据年度供地计划,分批 次公布未来一定时间段内拟出让 的商品住宅用地项目清单,确保 市场主体全面掌握土地供应状 况,为其投资决策预留充足时间 并提供参考。

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上述 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,萧山城区市 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%;二手住宅方面,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

"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

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 步提升制造业的竞争力和创 新能力,为广东省的经济发 展注人新的动力。

"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 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,推动家居 家电、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 质量升级改造村镇工业集聚区, 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,制造业当家的发展



佛山一家具制造业生产厂内景。

陈靖斌/摄影

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。

战略,不仅可以为当地提供大量

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,则需要在品牌建 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。