

华夏幸福：县域经济助推者

新中国成立70年来，我国城市面貌发生巨大变化，城镇化率提高近50个百分点，在经历了前期探索发展（1949-1978年），中期快速发展（1979-2011年）之后，从2012年至今，城镇化进入提质发展的快车道。

城镇化发展进入后半场，都市圈已成为当下中国经济发展的一大热点。与世界发达国家相对成熟的都市圈相比，我国都市圈发展仍处于不平衡阶段：一是正在形成的都市圈内中心城市一枝独秀，外圈层的三四线城市受中心城市的虹吸效应影响，发展乏力；二是我国有2800多个县级城市，除东部沿海和苏沪杭地区几十个县城已经和中心城市融合发展外，大部分县城还比较落后。

在此背景下，如何抓住城镇化下半场的机遇，从而发掘出中国经济大海中蕴含的无限能量，成为各级政府和企业家关注的重点。

城市发展进入都市圈时代

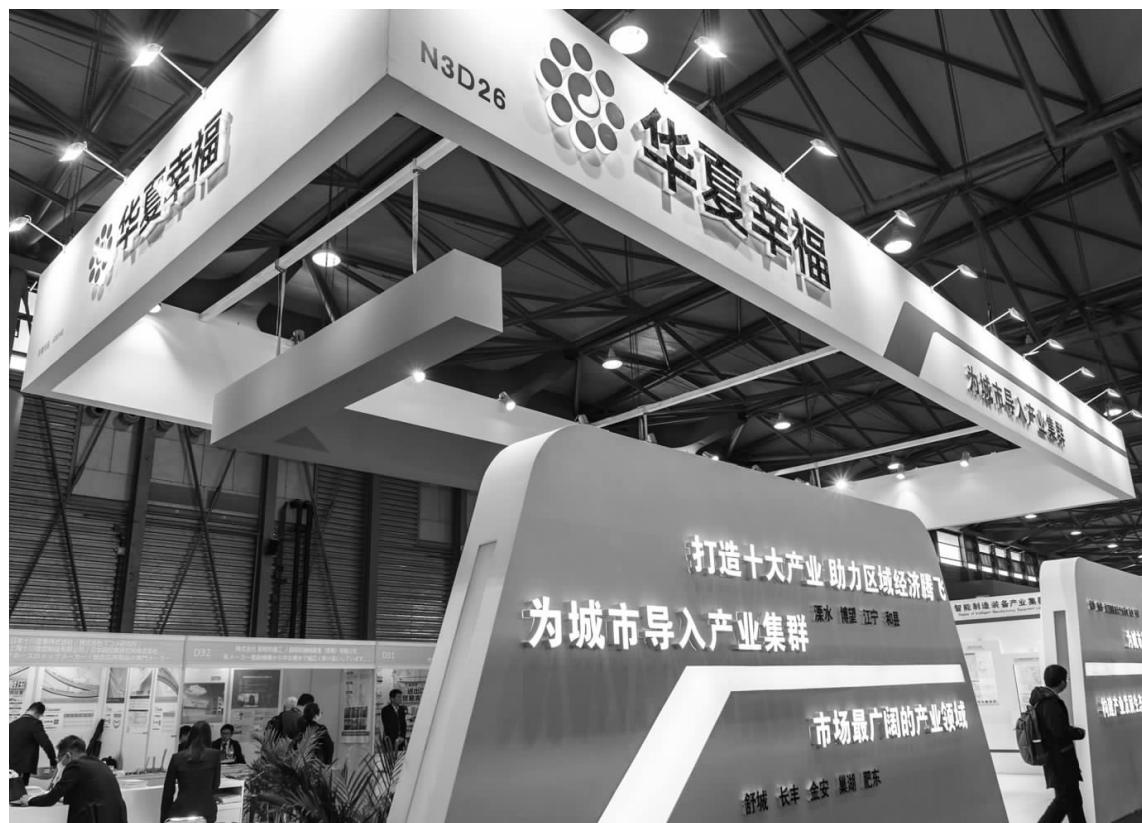
1990-2018年间我国新增城镇人口高达5.3亿，城镇化率从26.41%增长到59.58%。参照国际经验，城镇化率在30%~70%之间是城市快速发展阶段，中国正处于城镇化快速发展期后半段。

2019年2月19日，国家相关部门发布了《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，首次明确了都市圈的概念。都市圈是城市群内部以超大、特大城市或辐射带动力量强的大城市为中心的、以1小时通勤圈为基本范围的城镇化空间形态。指导意见还提出都市圈发展的两个阶段目标：一是到2022年，都市圈同城化取得明显进展；二是到2035年，现代化都市圈格局更

环京布局

在都市圈的发展中，产业如何分工、互补是重要一环。如何以推动都市圈内各城市间专业化分工协作为导向，推动中心城市产业高端化发展，夯实中小城市制造业基础，促进城市功能互补、产业错位布局和特色化发展，成为多方关注的问题。

国家领导指出，要促进区域协调发展，提高新型城镇化质量，同时要坚持以中心城市引领城市群发展。不少业内专家认为，尽管报告中仅提到坚持以中心城市引领城市群发展，并未提及都市圈。但实际上，我国在城镇化空间布局上，正在形成“城市群—都市圈—中心城市—大中小城市协同发展—特色小镇—乡村振兴”战略格局和空间组合链条。在这样的战略格局下，产业新城运营商华夏幸福已进行了多年的实践探索。



加成熟，形成若干具有全球影响力的都市圈，这标志着“中国城镇化进入到了都市圈时代”。

在今天的网易经济学家年会夏季论坛上，华夏幸福产业研究院院长顾强表示，都市圈是未来一段时期中国城镇化的主体形态，并提出以都市圈规划一体化、交通网络、公共服务均等化、治理跨城化、政策协同化等五大关键路径，加快破局区域经济一体化，实现经济社会高质量发展。

华夏幸福产业研究院发现，2018年全国30个都市圈以4.5%的国土面积承载了32%的人口。在过去20年里，城镇化新增人口65%流向了30个核心都市圈。“未来10

2002年，从固安产业新城开始，华夏幸福就全力探索产业新城发展模式。最开始，固安县只是河北省一个典型的农业县，全县年财政收入不足一亿元。在河北处于垫底水平。在进驻前期，华夏幸福以全球视野和国际标准对合作区域进行顶层设计和战略规划，在与固安县政府签订排他性特许经营协议后，将通过项目公司开展土地整理投资、基础设施建设等工程。

在开发中期，公司围绕园区定位，依托企业数据库进行产业招商，并进行二级开发和产业孵化服务，积极引进优势民生资源，促进了公共资源配置均等化，让当地居民和外来人员同等享受优质的教育、医疗等公共资源和服务，并带动了区域的发展升级。当企业逐渐入驻园区后，公司将持续提供产

业引导和综合管理服务，最终实现产业新城的闭环生态。在此过程中，华夏幸福也充分发挥了全过程的综合统筹优势。

最终，在“产城融合”发展的格局下，固安产业新城以国家产业规划政策为指导，战略发展“航空航天、生物医药、高端装备、电子商务、生产性服务业”五大优势产业集群，同步推进现代农业发展，推动区域经济全面腾飞。

2015年，固安县政府与华夏幸福共同探索的PPP模式作为创造性典型经验被国家相关部门表扬，并成为首批入选PPP示范项目的典型案例，同时固安新兴产业示范区被授予“国家新型工业化产业示范基地”的称号。2017年，国家相关部门亦将固安高新区产业新城作为“砥砺奋进好故事”案例之一。

年，我国新增城镇化人口大约三分之一将继续向都市圈集中。”顾强表示。

根据清华大学中国新型城镇化研究院和北京清华同衡规划设计研究院共同完成的《中国都市圈发展报告2018》，当前我国达到成熟型都市圈标准的仍是少数，还有相当一部分是属于培育型都市圈。

按照1小时交通圈范围测算，81%的都市圈人口密度不足1500人/km²。其中，上海、北京、广州、深圳的人口密度位居前四，最高的上海都市圈人口密度为4200人/km²，仍低于东京人口集中地区8700人/km²的人口密度；南昌都市圈仅为

810人/km²，昆明仅为730人/km²，分别为上海的19%和17%。

从都市圈的经济密度看，深圳、上海、杭州、广州的地均GDP位居前四。其中，最高的深圳都市圈为1.7亿元/km²，低于大伦敦地区（14.8亿元/km²）、东京都市圈（6.6亿元/km²）和纽约都会区（3.4亿元/km²）。

以上数据均说明，我国的都市圈还有较大的提升空间和潜力。业内专家指出，通过都市圈建设，将中心城市的非核心功能疏解到周边的中小城市和小城镇，有利于缓解大城市病，同时有效解决中小城市人口外流导致的城市收缩问题。

华夏幸福基业股份有限公司执行总裁张书峰曾对外总结，华夏幸福与政府之间建立了一个激励相容的PPP合作机制，这一机制被中国财政科学院全面调研后总结为“开发性PPP”，是根植于中国土壤的PPP前沿创新。不用政府投资、融资、担保和兜底，不形成政府债务和隐性债务，在激励相容机制的要求下，华夏幸福“筑巢引凤”“种草引马”，苦练经济发展的内功，为合作区域提供规划设计、土地整理投资、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、综合运营六大专业服务，围绕吸引高端人才、高端技术和高端产业的需求，打造出有魅力、吸引力、竞争力和承载力的产业新城，并且全力发展产业，引来好项目、大项目，不断提升产业发展水平。

深入长三角

长三角作为中国经济最发达和人口最密集地区之一，以其2.2%土地面积和11%左右的人口，创造了中国20%左右的国内生产总值，在中国国家现代化建设大局和全方位开放格局中具有举足轻重的战略地位，中国的百强县几近半数聚集在这里，是中国改革开放、参与国际竞争的重要平台。

今年7月份，随着《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》正式审议通过并印发，长三角一体化进入实质性推进阶段。

在核心都市圈外围布局是华夏幸福产业新城选址的核心策略。华夏幸福早在2013年就已开始布局长三角，如今，已经在环南京、环杭州、环合肥布局了21个产业新城项目。

嘉善县位于浙江省嘉兴市东北部、江浙沪两省一市交汇处，嘉善产业新城紧邻嘉善高铁南站，23分钟就可直达上海虹桥枢纽。全方位立体化的交通体系为嘉善产业新城融入长三角城市群、参与全球产业分工，创造了有利条件。2013年4月，嘉善县政府与产业新城运营商华夏幸福签订了政企合作协议，华夏幸福为嘉善产业新城量身定制城市发展战略、经济及产业发展规划、城市总体概念性规划，确立了“全球创新城市、宜居魅力水乡”的发展愿景。

至今6年来，借势上海、杭州的优质资源，嘉善产业新城围绕“科创·新经济”，主动参与长三角产业分工，布局了生命医疗大健康、智能网联汽车、商贸服务、影视传媒四大产业集群，不断引进高端人才、汇聚龙头企业、打造科创服务平台。

截至目前，嘉善产业新城累计引入企业250家，累计营业收入超350亿元，有效带动了嘉善县的经济增长与城市发展。特别是在生命医疗大健康产业中，华夏幸福通过打造产业集群，充分发挥产业链上下游联动优势，引进了大批企业进驻，形成了产业基础。

今年，嘉善县政府和嘉善产业新城分别入选浙江省县域高质量发展优秀案例20强、浙江省民营企业高质量发展优秀案例20强，政企合作“1+1>2”叠加效应正在显现。截止到2018年底，华夏幸福仅在浙江省就已布局7座产业新城，而嘉善产业新城则是其中的标杆之作。

异地复制，多点开花

尽管华夏幸福创始于河北，其根基在环京圈，但从2013年开始，华夏幸福不再局限于环京圈，而是开拓性地走向全国进行异地复制新模式。

从2015年末开始，华夏幸福进一步明确在全国范围内布局15个核心都市圈，形成了“3+3+4”的战略格局。包括京津冀都市圈、长三角（南京、杭州、合肥）都市圈、粤港澳都市圈三个高能核心都市圈，郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及长沙都市圈、西安都市圈、贵阳都市圈和沈阳都市圈四个潜力核心都市圈。

以郑州都市圈为例，2016年以来，郑洛新国家自主创新示范区、河南自贸区、中原城市群等国家区域发展战略先后落地，郑州迈入多重战略利好叠加的黄金时期，并纳入国家9大中心城市。出于对郑州城市发展潜力的前瞻判断，产业新城运营商华夏幸福2016年挺进中原，开始环郑布局。

2016年6月，华夏幸福与焦作市武陟县政府合作，以“政府主导、企业运作、合作共赢”PPP市场化运作模式，共建武陟产业新城，创造了当年签约、当年动工、当年产业落地的“中原速度”。

以此为起点，截至2017年12月，华夏幸福先后与郑州都市圈内各地方政府合作，先后启动长葛、新郑、祥符、荻嘉和新密六个产业新城。这些项目距离郑州市中心城区

均在30-50公里范围内，如众星拱月，推动大郑州都市圈扩容升级。

3年来，环郑六大产业新城新建公园绿地面积345万平方米，建设城市公共设施9.2万平方米，累计签约企业270多家，其中高新技术企业数量占比超过三分之一。去年，园区企业签约投资额达到238.9亿元，成为郑州都市圈内的“硬核”增长引擎和区域经济发展的重要市场力量。

2018年华夏幸福外埠收入同比增长83%，占总收入31%。其中，外埠收入贡献前五名的都市圈为杭州都市圈、南京都市圈、郑州都市圈、武汉都市圈、合肥都市圈，分别同比变动190%、51%、1388%、370%、124%。

2019年半年报显示，非环京区域业绩贡献比例显著提升，实现收入148.08亿元，同比增长96.54%，占公司主营业务营收比例从上年同期的21.69%提升至38.47%。非环京区域的销售额为375.64亿元，同比增长16.82%，占公司整体销售额比例从上年同期的39.94%大幅提升至58.21%。非环京区域业绩贡献比例显著提高。

而就在今年9月10日，华夏幸福发布公告称，公司间接全资子公司华御江（武汉）房地产开发有限公司获取武汉武昌区两幅土地使用权，拿地总价116.25亿元。据悉，华夏幸福计划在上述两幅地块打造华中金融科技中心，与武汉都市圈的产业集群形成联动效应。

