

# 从同城化、都市圈再到城市群 长三角一体化跑出“加速度”

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“长三角地区每座城市承担的功能都不一样，上海市无疑是经济和研发中心，而江苏省苏州市则有很好的制造业基础。我们的很多供应商都布局在这里，并打算在苏州市建设工厂，以此作为制造和研发的重要据点。”近日，蔡司大中华区总裁兼董事总经理福斯特(Maxi-

milian Foerst)在接受《中国经营报》记者采访时感慨道。

今年是长三角一体化上升为国家战略的第四年，并交出了一份成绩斐然的经济“答卷”。相关统计数据显示，2021年，长三角地区GDP在全国占比达到24.1%，研发投入投入在全国占比达到29.8%；进出口总额达到14.1万亿元，占到全国的36.1%，和2018年相比增长

了27.7%。

与此同时，长三角地区城市群一体化发展的趋势越来越明显。近日，上海市人民政府、江苏省人民政府和浙江省人民政府联合发布《上海大都市圈空间协同规划》(以下简称“《规划》”)。这也是全国首个跨区域、商业性的国土空间规划，旨在打造具有全球影响力的世界级城市群。

上海市委书记李强在《规划》实

施推进会上指出，上海大都市圈建设是落实区域协调发展战略、推进长三角一体化发展的重要举措。浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林也分析认为：“一体化的核心目的就是实现高质量发展，同时从根本上缓解区域发展不平衡的问题，上海大都市圈的建设能够在整个长三角地区发挥示范引领作用。”

## 一体化战略催生发展新动能

在长三角一体化国家战略指引下，“沪苏同城化”作为苏州市抢抓发展机遇的具体战略应运而生。

作为全球光学与光电行业巨头，蔡司在中国的发展之路与长三角地区紧密相连。早在1999年，蔡司便扎根上海外高桥保税区，成立卡尔蔡司(上海)管理有限公司(以下简称“蔡司中国”)。2012年，蔡司中国创新与研发中心在上海市成立，这也是公司在海外市场布局的首个研发中心。

2013年9月，中国(上海)自由贸易试验区在外高桥正式挂牌成立，蔡司中国作为第一批入驻的外资企业与其共同成长。今年1月11日，蔡司又将中国区投资总部、中国区医疗投资总部落户于此。

如今，中国已成为蔡司在全球最大的单一市场。福斯特告诉记

者，以上海市为核心的长三角地区是蔡司在中国发展的两个战略核心之一，蔡司已经在上海市开设了两家纯中国业务的公司，同时上海市也是蔡司在中国设立的财务、行政以及销售中心。

近年来，在长三角一体化国家战略指引下，“沪苏同城化”作为苏州市抢抓发展机遇的具体战略应运而生。蔡司也在2021年底宣布在苏州市建设新的工业和光学设备研发生产基地。

“之所以选择苏州市作为重要的投资地区和生产基地，是因为它距离上海市特别近，完美贴合蔡司对管理和生产的需求。”蔡司大中华区首席财务官、数字转型官马克

礼直言，随着“沪苏同城化”的持续推进，让蔡司在中国的管理、生产和研发能够更为一体化。在长三角地区，蔡司有非常好的合作伙伴和供应商，有利于整合资源；同时，该地区高校资源丰富，这些高校既是蔡司的客户，也为蔡司输送了大量光学和管理方面的人才。

蔡司蓬勃发展，也是外资企业在长三角地区落地扎根的一个缩影。相关统计数据显示，2021年，长三角地区三省一市(沪苏浙皖)自由贸易试验区货物进出口总额达3.1万亿元，占全国自由贸易试验区的46.2%；实际使用外资总计1042.6亿元，占全国自由贸易试验区的48.9%。

长三角一体化发展仍在持续加速。9月28日，包括上海市、无锡市、常州市、苏州市、南通市、宁波市、湖州市、嘉兴市、舟山市在内的上海大都市圈“1+8”发布空间协同规划。据了解，上海大都市圈占长三角地区约1/6的陆域面积，承载了长三角地区1/3的人口和约1/2的经济总量。

李强表示，上海大都市圈建设是上海市与周边八座城市的“大合唱”，与南京市、杭州市、苏锡常和宁波都市圈等互为腹地、相互促进，要在现代化都市圈建设上率先展开探索，在完善城市化发展战略上率先走出新路，为长三角更高质量一体化发展创造新的鲜活经验。

## 共建世界级高端制造集群体系

长三角地区不同城市间已经呈现出分工深化、优势互补、梯度发展的格局。

长三角地区的集成电路、生物医药、人工智能和汽车等战略性新兴产业和先进制造业在全国已形成优势产业集群，在全球价值链中的位势也在不断提升。

随着上海大都市圈的推进，长三角地区的产业集聚优势将进一步凸显。正如李强所说，上海大都市圈的空间协同规划，要以创新链、产业链的协同效应为底座，形成高效协同联动的区域创新矩阵，共同打造世界级产业集群。

上海交通大学安泰经济管理学院特聘教授、中国发展研究院执行院长陆铭认为，在制造业内部，

产业的规模化驱动产业链上下游企业在城市群内集聚，同时，服务业和制造业之间也会呈现出深度融合的趋势。在上述经济规律驱动下，长三角地区不同城市间已经呈现出分工深化、优势互补、梯度发展的格局。

根据《规划》，上海大都市圈将共建世界级高端制造集群体系。具体包括加速提升生物医药、电子信息、高端装备制造、新能源四大技术成长型产业集群体系；巩固强化绿色化工、汽车制造两大现状优势型产业集群体系；持续培育航空航天、海洋产业两大未来战略型产业集群体系。

其中，高端装备产业按照常苏甬(常州、苏州、宁波)三核、沪通(上海、南通)为辅、多集群布局的发展思路，全面加强高端智能装备制造的整体实力；新能源产业则形成以上海市、南通市、湖州市为核心的三大基地，重点发展风电氢能装备、储能产业集群，实现绿色循环产业的全面提升。

与此同时，长三角地区的科创协同能力也在不断增强。日前，长三角地区三省一市科技厅(委)共同制订的《三省一市共建长三角科技创新共同体行动方案(2022-2025年)》出台，提出聚焦长三角区域重点产业，从联合开展关键核心

技术攻关、强化重点产业科技支撑力、推广科技成果惠民技术三方面着手，促进创新链和产业链精准对接，实现区域高质量发展，到2025年初步建成具有全球影响力的科技创新高地。

盘和林分析认为，长三角地区应统筹各方资源，利用区域块经济优势，进行产业间的协同，将产业链上下游和创新链整个价值链条融合起来，从而实现产业协同和创新协同发展。“未来，随着长三角地区供应链更加稳健，抗风险能力更强，创新链更加积极主动，将逐步形成以创新为驱动力的产业链、供应链发展模式。”



《上海大都市圈空间协同规划》实施推进会以视频方式举行。

本报资料室/图

## 双向合作实现互利共赢

协同意味着上海市需要与另外八座城市进行平等的双向合作，从而实现互利共赢。

“长三角地区的城市基本都经历了三大发展阶段。一是在我国城市化和工业化之初，城市发展都处于自我成长阶段，城市规模都扩大了好几倍，甚至十几倍；二是进入同城化、都市圈发展阶段，这时城市自身发展遇到瓶颈，需要与周边城市协同发展；三是城市群发展阶段，这与交通通行能力的快速提高密切相关，长三角城市群是建设在高铁网络之上的。”上海社科院原副院长、研究员何建华向记者表示。

陆铭也指出，中心城市及周边的中小城市必然会形成一体化程度最强的都市圈，成为生产要素高效集聚的增长极。围绕核心大城市，在半径几十甚至上百公里的范围内，建成网络化的轨道交通和高速公路、人口、土地、资本等生产要素由市场力量进行配置，都市圈成为日常“通勤圈”。

李强表示，以交通的同城效应为骨架，加快构建城际轨道交通“一张网”，加快构建世界级航空枢纽体系；以流量的放大效应为纽带，推动关键资源要素

在大都市圈内高速流动、高频交换、高效增值。

何建华分析认为，上海大都市圈建设的两个关键词是“空间”和“协同”。一方面，上海市过去的发展过于中心化，需要借助大都市圈拓宽生存发展的空间；另一方面，尽管上海市毫无疑问是长三角地区的龙头城市，但协同意味着上海市需要与另外八座城市进行平等的双向合作，从而实现互利共赢。

在何建华看来，建设上海大都市圈对于上海市而言，第一，要加快建设对外联通的基础设施；第二，要分享教育、医疗和公共服务等优质资源；第三，要发挥金融、航运等服务功能；第四，人才资源并非零和博弈而应实现共享共赢。

盘和林建议，长三角地区的经济发达地区应将现有产业链向安徽省和苏北地区辐射，比如宿迁市的客服产业就是长三角其他地区产业链的延伸，通过发展相关配套产业，以此切入到长三角一体化发展国家战略的链条当中。

# 武汉楼市“黄金周”加速去化 政策组合拳或助推成交量回升

本报记者 杨让晨 张家振 上海 武汉报道

“二环的位置，三环的价格。”武汉市某大型连锁房产中介销售人员告诉《中国经营报》记者，国庆假期推出的特价房促销活动目

前还在继续。该中介人员提供的资料显示，上述楼盘在国庆假期推出的13套特价房源还有近一半处于待售状态。

据诸葛找房数据研究中心统计显示，9月份，武汉市楼市新房成交量为7778套，环比下降18.64%，

较2021年同期下降近五成。另据武汉市住房保障和房屋管理局发布的数据，在刚刚过去的国庆假期，武汉市商品住宅共成交472套，成交面积总计约5.66万平方米，较2021年同期下滑了36%。

事实上，今年以来，武汉市陆

续出台了多项房地产优化调整政策，以进一步提振房地产市场信心，推动市场库存去化。其中，今年国庆节期间，武汉市又降低了公积金贷款利率，并提高了贷款额度。

房地产企业也正积极推出打

折促销等优惠活动，通过“以价换量”的营销策略加快销售去化和回笼资金。以武汉市东西湖区中国铁建某项目为例，该项目近期推出的优惠房源降价幅度接近5000元/平方米，总价优惠达到26万~39万元不等。

对于武汉楼市发展趋势，中指研究院华中市场研究中心主任李国政在接受记者采访时表示，武汉市后续或仍会根据市场发展状况适时出台稳定相关措施，支持刚需和改善性住房需求，进而保障经济社会稳定发展大局。

## “以价换量”

武汉楼市预期还有待进一步提振。

克而瑞监测数据显示，9月份，武汉市房地产市场供应面积总计133万平方米，环比增加73%。临近“十一”黄金周，多盘集中取证扎堆供货，但因市场需求不足，同比2021年供应量仍下滑45%。成交量方面，武汉房地产市场9月共成交66万平方米，环比减少23%，同比减少45%。

克而瑞方面表示，由于武汉楼市9月下行压力仍未缓解，部分房企仍在采取“以价换量”的营销策略，“中秋特价房促销普遍，持续性向市场推出特价房”。

诸葛找房数据研究中心数据显示，截至9月底，武汉市新房库存量为156071套，环比上升3.95%，同比下降2.45%。从去化方面来看，9月武汉新房去化周期为13.6个月，较8月份延长了1.1个月。

在经历了“金九”后，武汉市多个房地产项目在“银十”期间加快了抢跑入市节奏。克而瑞监测数据显示，国庆节假期，武汉市新老项目楼盘中的新房供应达到了4729套，在长假首日成交515套，去化率达到11%。

据不完全统计，国庆黄金周期间，武汉市有近20个项目抢跑

入市，不过销售去化率呈现出冷热不均的趋势。其中，位于洪山区的保利城七期云廷自9月29日开盘以来，共推出321套房源，销售230套，其中国庆7天合计去化率达到了72%；招商武汉城建未来中心在10月7日开盘推出的387套房源中，当天成交去化达100套。

而滨江金茂府和山海观等项目去化率则“挂零”，分别推出的98套和368套房源无一成交。此外，还有复星外滩中心、城投融创国博城、恺德光谷熙园等多个项目去化率不足10%。

值得注意的是，武汉市中心城区的楼盘项目推新意愿较强，部分项目的打折促销力度超出预期。位于武汉楼市热点板块光谷的旭辉千山凌云就推出了10套特价精装修房源，可以享受9.8折优惠。武汉市汉阳区某楼盘一位销售人员也告诉记者，在国庆期间推出了特价房活动，均价由1.8万元/平方米左右下调至了1.6万元/平方米左右，并且在国庆假期结束后又立即推出了新的促销活动。“目前最低价降到了1.52万元/平方米，价格比国庆假期的最低价还低，而且还可以选到好一点的楼层和房源。”

此外，武汉市硚口区宗关板

块某项目销售人员也告诉记者，该项目在国庆节期间推出的特价房最大降价幅度达到了近50万元。不过，该楼盘在国庆期间推出的13套特价房源至今仍有半数尚未售出。

除特价房外，工抵房也加入了促销活动中，洪山区某楼盘即推出了10套工抵房，均价2万元/平方米起，比周边新房销售均价优惠了近1万元/平方米。

根据多家房企发布的国庆假期销售“战报”，金地商置武汉4个楼盘在国庆期间共计成交207套，成交金额约3.6亿元；华发股份武汉公司国庆假期销售额为1.7亿元，国庆目标完成率158%(权益)；旭辉集团华中区域公司旗下的旭辉千山凌云则在国庆期间销售2亿元，“超额达成”预期销售目标。

李国政告诉记者，和其他同类城市相比，武汉市推出楼市优化调整政策的时间较晚，从5月起至今持续优化相关措施，不断寻找政策宽松的边界，从“因城施策”到“因区施策”，以支持居民的合理购房需求，相关政策在6月和7月起到了一定的提振效果，“但总的来说，政策提振效应持续的时间较为有限。”

## 成交量或迎回升走势

为推动房地产市场平稳健康发展，武汉市再度祭出了“因城施策”政策工具箱中的法宝，进一步对房地产政策进行优化调整。下调住房公积金利率，提升贷款额度，下调二套房首付比例，成为了武汉市楼市政策优化调整“组合拳”的一部分。

据武汉市住房公积金管理中心日前发布的公告，自10月1日起，武汉市将下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，调整后武汉市5年以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率由2.75%调整为2.6%，而二套房贷款利率则保持不变，仍为3.575%。

除降低个人住房公积金贷款利率外，武汉市还降低了二套房首付比例。据相关媒体报道，目前武汉市的二套房首付比例已降至四成，而此前武汉二套房(144平方米以内)首付比例为五成，144平方米以上房源的首付比例为七成。

事实上，今年以来，武汉市已多次优化调整相关楼市政策，促进房地产市场平稳运行。记者梳理发现，仅在今年上半年，武汉市就已通过三轮渐进式的政策优化调整打出了政策“组合拳”，通过适当调整房贷利率和落户政策等举措，使得武汉楼市在年中出现了供需

双增长。

尽管武汉市频频打出楼市政策“组合拳”，但落地效果仍有待进一步提升。李国政告诉记者，受宏观经济疲软和新冠肺炎疫情防控等因素影响，上述政策落地的效果受到了弱化，提振效果尚未完全显现。“以武汉市公积金个贷率为例，今年上半年该数据达到了96.13%，超过85%的警戒线，流动性相对比较紧张，因此进一步宽松的空间有限。”

与此同时，9月以来，央行下调了5年期以上LPR，同时与银保监会宣布实施阶段性调整差别化住房信贷政策，还有财政部、税务总局支持居民改善住房条件，给予符合条件的纳税人个人所得税退税优惠。

在此背景下，调整个人住房公积金贷款利率成为了促进武汉楼市平稳发展的工具之一。在李国政看来，提高公积金贷款利率能够有效切实降低购房人的首付成本，有效释放购房需求。而二套房首付降低再叠加商贷利率下调和公积金新政等形成政策“组合拳”，可以持续提振市场信心，10月份武汉楼市成交量有望迎来小幅反弹。

“预计武汉市后续仍会根据房地产市场发展状况，适时出台稳定市场发展相关措施，进一步支持

刚需和改善性住房需求，进而保障社会经济稳定发展大局。”李国政表示。

不过，武汉房地产市场当前仍需解决购房观望情绪浓厚的问题。据克而瑞统计数据显示，9月份，武汉市单盘来访环比增加10组，单盘成交持平8月，来访转认购比例降低，购房者偏向观望。按季度来看，三季度的来访和认购与二季度相比分别下滑了3%和19%。

有效缓解武汉市购房者的观望情绪，还需要进一步用好政策“工具箱”。李国政表示，今年以来，稳定房地产市场的政策频繁出台，房贷利率进一步降低，加快保交楼专项基金落地，加大复工复产保交楼力度，进一步优化调整限购政策，吸引人口流入等政策工具均能够进一步提振武汉楼市成交量，二手房带押过户、新房交易税费减免等流程优化也能够为武汉楼市库存去化带来一定助力。“未来，在市场有需要的时候或许会有更多政策工具派上用场。”

诸葛找房数据研究中心也分析认为，10月初，武汉市进一步出台了阶段性支持楼市政策，提高了公积金贷款额度并下调了房贷利率，预计随着利好政策逐渐发挥作用，“10月成交有望迎来回升走势”。