

## 高质量发展谋新篇

### 东北振兴驶入快车道

# 沈阳都市圈呼之欲出

本报记者 王登海 北京报道

日前,沈阳市委书记、市长吕志成在央视财经频道《对话》节目中透露,沈阳都市圈已正式获批,成为全国第九个、东北第一个国家级都市圈。

《中国经营报》记者注意到,自2019年,国家发改委出台《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》后,国内都市圈建设进入了政策与实践相互促

### 沈阳都市圈获批

沈阳都市圈由沈阳、鞍山、抚顺、本溪、阜新、辽阳、铁岭和沈抚示范区七市一区共同组成,总面积7万平方公里,人口2000余万,城镇化率超过75%。

“今年,对于我们沈阳来说,一个非常重大的利好消息,就是沈阳都市圈的国家批复,是国家的第九个都市圈,也是东北地区的第一个都市圈。”近日,吕志成在央视财经频道《对话》节目中透露了这一消息。

“沈阳都市圈批复下来以后,我们要实现规划的一体化、交通的一体化、产业的一体化、环境治理的一体化以及公共服务的一体化。”吕志成表示。

记者了解到,目前,官方尚未正式公布沈阳都市圈的批复文件。但是根据2022年年初发布的《辽宁省推进“一圈一带两区”区域协调三年行动方案》,沈阳都市圈由沈阳、鞍山、抚顺、本溪、阜新、辽阳、铁岭和沈抚示范区七市一区共同组成,总面积7万平方公里,人口2000余万,城镇化率超过75%。

进、快速发展的新阶段,已有南京、福州、成都、长株潭、西安、重庆及武汉7个都市圈相继跻身“国家队”。

多名受访专家表示,晋升为国家级都市圈,意味着来自国家层面的支持更多,政策含金量更有保障,资源会更多地倾斜,从而助推省级战略实施。因此,吸引着郑州、济南、青岛等城市,急切想要成为下一个“国家级”都市圈。

在沈阳都市圈之前,南京、福州、成都、长株潭、西安、重庆、武汉等7个都市圈先后获批。

“与其他都市圈相比较,沈阳都市圈的形成时间较久,工业基础较好、产业基础雄厚、国有企业集中、周边地区的城市化程度较高、基础设施更加完善,大中城市密集且产业联系度较高,在全国传统制造业领域有一定的地位和影响力。”IPG中国区首席经济学家柏文喜表示,从当前沈阳都市圈的经济水平、产业结构、交通等各方面因素来看,沈阳都市圈建设重点方向应该是传统制造业的改造升级与产业结构优化调整并重,沈阳作为中心城市的基础设施与都市圈内城市互联互通同步建设以及社会服务事业在做好城市间分工协作的同时实现均等化。

### 为何是沈阳?

在东北地区的几个副省级城市当中,沈阳本身具有独特的特点。

从国家规划上看,东北三省共有4座副省级城市,除了沈阳外,还有长春、哈尔滨、大连,为何沈阳会成为东北国家级都市圈的破局者?

“沈阳的区位优势、区域辐射与影响力、历史积淀和人口、产业基础以及与周边城市的互动发展关系的紧密程度而言,都是其他几个城市难以比拟的,这也是沈阳都市圈能够在东北区域率先获批的重要原因。”柏文喜表示,在东北振兴中,沈阳都市圈将扮演聚集资源、催动产业升级的增长极与引领示范、先行先试这一角色。

中国房地产数据研究院院长陈晟也表示,沈阳都市圈的率先获批将在东北振兴中起到比较重要的作用。

陈晟在接受记者采访时称,沈阳都市圈之所以能够率先获批,与沈阳的工业基础和其所在的区域位置是有一定关系的。当前,大的背景是强调要构建新型产业体系,下一个是谁?

此前已获批的国家级都市圈几乎都集中在南方,沈阳是继西安之后第二个地处北方的国家级都市圈。

值得说明的是,吕志成公开称,沈阳都市圈是全国第九个、东北第一个国家级都市圈。

但是,在此之前,官方正式批复并且公布了国家级都市圈有7个,分别是南京、福州、成都、长株潭、西安、重庆、武汉。因此,外界一直认为在沈阳都市圈之前,还有一个城市的都市圈获批了,但尚未公布。

“如果有尚未公布的第八个都市圈,我认为郑州的可能性比较大,因为中原地区需要一个核心城市,而以这个核心城市为首的都市圈,而其他都市圈或者经济区都已经确定,在可能性较大的区域也只有郑州了。”柏文喜表示。

型产业体系的构建既要有创新型产业,也要有传统产业的升级改造。沈阳有非常好的工业基础和产业结构,沈阳都市圈获批,能够加速周边地区生产资源要素的流动,带动周边城市共同参与分工,促进都市圈内部产业升级和优化,提高整个地区的经济效益和竞争力。

“在东北地区的几个副省级城市当中,沈阳本身具有独特的特点:首先,沈阳在历史上一直以来都是东北地区的中心和重镇;其次,沈阳在东北地区相当于一个节点,无论是站在交通还是在产业链条上面,都为其他城市提供了一系列原材料、上下游供应链、产业链。”北京社科院研究员王鹏也表示,以沈阳市为核心的都市圈能够获批,再加上周边其他几个城市链和重工业产业链,对整个东北地区的振兴将起到很好的拉动和带动作用。

“在东北选择沈阳作为都市圈

事实上,河南省对郑州都市圈跻身全国第一梯队寄予了很高的期望。在去年的全国两会上,河南代表团举行全体会议决定,以代表团名义,向十三届全国人大五次次会议提交三份建议,其中一份建议是《关于恳请国家支持郑州都市圈规划建设的建议》。

记者还了解到,此前,河南曾提出了郑州都市圈和洛阳都市圈并行的规划方向,其中河南将洛阳、平顶山、漯河、济源纳入郑州都市圈范围,扩容后的郑州都市圈面积达到了5.6万平方公里,常住人口4600万,面积占了河南省的三分之一,人口约为河南省的一半。

除了郑州之外,山东省的济



沈阳市都市圈已正式获批。图为沈阳正在建设的一个商业广场。视觉中国/图

的核心是合适的,在沈阳周边围绕着东北主要工业城市,从沈阳到辽东半岛的公路和铁路交通网络已经形成,大连等港口需要一个沈阳都市圈作为经济腹地才能发挥更大的作用,沈阳也因此打通了内海和国际海运通道。从东三省情况看,长春和哈尔滨都没有沈阳这样的优势。”萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊也表示。

事实上,沈阳都市圈的发展已经有了十多年的历史渊源。2006年,辽宁省委、省政府提出加快沈抚同城建设,比广佛同城化建设样板还早3年,是我国最早提出区域

一体化并开展实践的区域之一;2007年,省委、省政府建立辽宁中部城市群(沈阳经济区)书记市长联席会议制度,成立沈阳经济区工作领导小组及其办公室等协调机构,共同推进区域一体化建设;2010年,沈阳经济区被国务院批复为国家新型工业化综合配套改革示范区,将区域一体化作为推进新型工业化改革的重要抓手。经过十多年的探索实践,形成了多层次、全方位的协同发展局面,为加快建设沈阳现代化都市圈奠定了良好基础,形成了良好共识,积累了丰富的经验。

还是当前区域经济增长动力主要在南方,而北方地区由于体制机制以及文化观念等原因,仅仅有国家层面的政策赋能是不够的,还需要自身有较强的发展意识和内在动力才可以,而这一点也将深刻影响着未来全国经济发展走向与格局。”柏文喜表示。

而郑磊也对记者表示,从国家级都市圈的分布来看,在中部地区应建立更多的都市圈,比如河南省和江西省。而在西北地区,有必要规划建设以兰州为中心,向东到天水,向西到西宁,北到银川的国家级都市圈,以拉动西北地区经济发展,配合“一带一路”倡议,为新、甘、青、宁四省份发展注入新动力。

# 透视华东房企2022年年报:业绩分化加剧 探寻新增长曲线

## 业绩分化趋势渐显

在外埠市场环境变化等多重因素影响下,上市房企2022年业绩呈现出加速分化之势。

华泰证券分析师在A/H股上市房企中挑选出47家房企研究发现,上述47家房企2022年营业收入同比下降4%,首次出现负增长,归母净利润同比下降49%,降幅较2021年扩大31个百分点。在47家房企中,仅有9家房企归母净利润实现增长,有10家房企出现亏损,亏损数量较2021年增加了7家。

亿翰智库方面也表示,2022

## 集体回归一、二线城市

尽管业绩加速分化,但在事关未来发展的土储层面,不少房企则作出了一致选择:回归一、二线城市。

“2021年下半年,我们感知到行业下行,所以在当年底和2022年把投资策略聚焦到了中心城市。2022年,公司1000多亿元的总货值绝大多数聚焦在北京、上海和杭州,特别是杭州。”绿城中国行政总裁郭佳峰在“绿城中国2022年度业绩发布会”上表示。

克瑞研究中心统计数据表示,目前,绿城中国的总货值约为8295亿元,按货值分布来看,长三角及环渤海地区分别占比53%和21%,

## 探寻“第二增长曲线”

在转型发展过程中,探寻“第二增长曲线”也成为不少房企的战略选择。

以坚守“住宅+商业”双轮驱动战略的新城控股为例,公司商业板块在2022年取得了新突破。新城控股2022年年报显示,2022年,公司共有15座吾悦广场开业。截至2022年年底,新城控股共在全国140个城市布局了194座吾悦广场,已开业及委托管理在营数量达145座,开业面积达1319.74万平方米,整体出租率达95.13%。

不仅如此,2022年,新城控股

年,房地产行业盈利能力继续下滑。在其关注的50家企业中,大部分企业毛利润率、净利润率及归母净利润率均呈下降趋势。“毛利润率降幅多在10个百分点以内,但也有部分企业超过20个百分点。至此,毛利润率降幅在20%及以下变得更加普遍;净利润率降幅也以10个百分点内居多。”

在业绩分化方面,新城控股2022年年报显示,报告期内,公司实现合同销售金额约1160.49亿元,实现营业收入1154.57亿元;实

现归母净利润达13.94亿元,扣非归母净利润7.27亿元。

记者从滨江集团方面获悉,2022年,公司实现销售额1539亿元,实现营业收入415.02亿元,同比增长9.28%;实现归母净利润37.41亿元,同比增长23.58%。

此外,绿地控股在2022年报告期内实现营收4355.2亿元,归母净利润10.1亿元;绿城中国营收则达到1271.53亿元,较2021年增长26.8%,归母净利润为27.56亿元;中骏集团控股(01966.HK)2022年

实现营业收入267.05亿元,归母净利润2454.40万元。

不过,亦有多家房企在2022年陷入了亏损境地。例如,朗诗绿色管理(00106.HK)2022年完成签约销售金额约223.2亿元,实现营业收入140.18亿元,年内亏损24.53亿元;弘阳地产2022年营业收入为200.1亿元,全年亏损39.38亿元;中南建设2022年净亏损91.71亿元。

对此,陈显含表示,中南建设在2022年亏损,更多可以看作是行业剧烈调整下的短期表现。一是

储货权益比例55%。”

截至2022年年末,在滨江集团土地储备中,杭州一城所占的比例高达65%。此外,包括宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、台州等在内的浙江省城市经济基础扎实的城市占比20%,浙江省外占比仅为15%。

在杭州这座核心城市持续深耕,也让滨江集团获益匪浅。克瑞研究中心分析认为,在房地产行业下行行情中,滨江集团销售稳健得益于长期聚焦杭州市场,杭州市的销售贡献度已提升至86.5%。中指研究院统计数据也显示,在2022年杭州销售均价超过5.2万元/平方米的高端项目

陆续进入代建等领域。

“房地产代建是当前倡导的新发展模式的重要方向,发展空间广阔。”中指研究院统计数据表示,2022年,代建企业代建项目新签合同建筑面积首次突破1亿平方米,保持快速增长态势。

在此情形下,绿城中国和中骏集团等华东房企正在持续加码代建领域。记者梳理公开信息发现,2022年,绿城管理共实现收入26.56亿元,归母净利润为7.45亿元,合约项目总建筑面积1.01亿平方米,在建面积约4720万平方米。

本报记者 方超 张家振 上海报道

2022年上市公司年报季已正式落幕,房企交出的答卷也呈现出加速分化的趋势。

具体到华东房企的业绩表现,多家房企的营业收入和净利润等多项核心指标均表现亮眼。2022年,绿地控股(600606.SH)实现营业收入4355.2亿元,归母净利润为10.1亿元;绿城中国(03900.HK)实现营业收入1271.53亿元,归母净利润27.56亿元;而新城控股(601155.HK)营业收入达1154.57亿元,归母净利润为13.94亿元。

与此同时,亦有不少房企陷入亏损状态。例如,旭辉控股(00884.HK)此前披露的盈利预警公告显示,公司预计2022年亏损130亿元~140亿元;禹洲集团(01628.HK)2022年亏损达132.69亿元;弘阳地产(01996.HK)全年亏损为39.38亿元。

《中国经营报》记者注意到,在政策鼓励等多重因素催化下,多家华东房企正加速构建“第二增长曲线”,并取得了一定成绩。2022年,新城控股实现商业运营(含税租金)总收入100.06亿元;中南建设(000961.SZ)方面则强调建设能力是“褪不掉的底色”,正谋求构建全链条建设能力。

“长期来看,提高发展质量、转变发展模式是必由之路。”中南建设董事兼总经理陈显含在“中南建设2022年度业绩交流会”上强调,“无论是从被动还是主动角度看,我们的业务模式都会发生根本变化,公司盈利的核心来源将从规模和杠杆转向质量和利润。”

不仅如此,2022年,新城控股

实现商业运营(含税租金)总收入100.06亿元,包含商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入,同比增长15.82%,对公司业绩贡献的比重逐步提高。

新城控股方面表示,2023年,公司计划实现商业运营总收入110亿元,新开业吾悦广场及委托管理在营项目20座。对此,华泰证券研报分析认为,新城控股充沛的持有商业物业为其融资渠道的稳定性增加了“砝码”。“随着消费基础设施REITs启航,我们认

为,公司持有物业有望迎来价值重估。”

此外,中骏集团等多家华东房企也在持续加码商业板块。相关统计数据显示,中骏集团的租金收入已由2021年的4.53亿元增加至2022年的5.14亿元,增长率约为13.3%。截至2022年年底,中骏集团控股共持有53个投资物业,总建筑面积约401万平方米,应占建筑面积约366万平方米,其中共有27个投资物业已开始投入营运。

记者梳理发现,除发力商业板块外,多家华东地区上市房企也正