

# 武汉向东再向东：“东渡”长三角取经 东引鄂黄黄突围

本报记者 杨让晨 张家振  
上海 武汉报道

总占地面积43.93万平方米、商业体量达到约25万平方米，预计投资将达到200亿元。日前，位于湖北省武汉市武汉新城的首个城市综合体——花山河城市综合体正式亮相，再度吹响了武汉东进的号角。这只是武汉市以重大项目为引领，助推产业发展、城市能级提升的一个缩影。据了解，今年2月7日，武汉新城规划正式对外发布，规划总面积719平方公里，定位为武汉都市圈发展的“主引擎”、中部崛起的“战略支点”。值得注意的是，武汉新城打破了固有的行政区划限制，在武汉市和鄂州市两市交界处高标准规划建设新城，打造世

## 组团至长三角借“东风”

此次签约项目“高精强优”，呈现出能级高、引领性强、集群效应好等特点。

同住长江边，共饮一江水。在GDP排名重回全国城市第八位后，武汉市在不断寻求产业经济内生增长、增强核心竞争力和辐射带动能力的同时，选择了向长三角地区虚心请教。

在此次赴长三角地区考察学习的四天行程里，武汉市党政代表团走遍了长三角地区的精华所在——上海、南京、杭州、苏州四地。学习科技创新、产业转型、绿色发展、数字经济和区域一体化发展等方面的经验，在招商引资、产业合作以及武汉新城建设发展等方面寻求合作空间，成为武汉市党政代表团此次长三角之行的重点。

武汉市党政代表团先后走访了苏州工业园区、上海张江科学城、江苏省产业技术研究院、杭州梦想小镇等地。例如，在苏州市考察期间，湖北省委常委、武汉市委书记郭元强表示，希望进一步加强双方务实合作，学习借鉴苏州在改革开放、产业转型、创新发展、绿色发展、文化与经济融合，以及城市规划建设治理等方面的先进经验，推动武汉高质量发展不断取得新成效。

在上海市学习考察期间，武汉市党政代表团表示，要学习上海锚定世界一流、标定全国最好的格局站位，在科技创新、产业转型、新城新区建设、城市更新、社会治理等方面不断取得新突破，切实把学习成果转化为推动高质量发展的实际成效。

界级科技创新策源地和国家战略性新兴产业高地。

在蓝图绘就、明确目标的同时，武汉市将如何以“抓铁有痕”的决心推动武汉新城建设等重点落地？如何打造经济、产业、城市发展的“火车头”，带动以武鄂黄黄（武汉、鄂州、黄石、黄冈）为核心的武汉都市圈建设真正取得实效？武汉市先后将目光投向了有着一体化、高质量发展经验的粤港澳大湾区和长三角地区。

继5月22日举办赴大湾区考察学习总结交流会之后，武汉市再度于6月26日专门举办“赴上海、南京、杭州、苏州等长三角城市考察学习总结交流会”，传递出务必要把学习成果有效转化成全市高质量发展动能的坚定信号。

据了解，在此前的6月17日至20日，武汉市党政代表团放下身段、“东渡”取经，用4天时间走遍了长三角地区的上海、南京、杭州、苏州等地，试图求解产业高质量发展与区域一体化等难题。

中国城市经济学会副会长、湖北省人民政府咨询委员、长江经济带智库联盟秘书长秦尊文在接受《中国经营报》记者采访时表示，此次“东渡”长三角取经，对于建设以武汉新城为引领、以武鄂黄黄为核心的武汉都市圈意义重大，也更加契合长江经济带发展战略。“打造湖北省城市、经济精华所在的武汉都市圈，不是贪大求量，而是要做实做精，长三角区域一体化方面取得的经验值得武汉市、湖北省学习。”



武汉市召开赴长三角城市考察学习总结交流会，助推城市和产业高质量发展。 本报资料室/图

杭州市在发展数字经济、城市数字治理、优化营商环境、生态文明建设、历史文化传承保护等方面取得的经验，以及南京市在科技创新、产业转型、绿色发展、社会治理等方面取得的经验也成为武汉市党政代表团学习借鉴的重点所在。

武汉市党政代表团此次长三角之行也取得了一系列的丰硕成果。在上海市浦东新区举行的“携手长三角 共创新格局”2023武汉招商引资推介大会上，共签约64个项目，签约金额达2339.8亿元，涉及新一代信息技术及智能制造、汽车制造和服务、高端装备

制造、新能源材料、绿色环保、商贸物流、大健康、现代金融、文化旅游等领域。

在杭州市举行的“数字赋能创新引领”2023杭州知名企业投资恳谈会上共签约44个项目，签约金额达1086.87亿元，涉及新一代信息技术、数字经济、汽车、大健康、高端装备制造、新能源及绿色环保、商贸服务等领域。

武汉市商务局方面分析指出，此次签约项目“高精强优”，呈现出能级高、引领性强、集群效应好等特点，“将为健全武汉现代化产业体系、加速构建产业新生态、提升产业能级提供强力支撑”。

## 助推产业、城市能级提升

通过建设武汉新城，能够使武汉市、鄂州市的关系更加紧密。

“长三角城市在科技创新、产业转型、绿色发展、城市规划建设治理等方面的好经验好做法，长三角城市干部解放思想、敢闯敢试、担当作为、勇争一流、务实精细、善作善成的精神作风，值得武汉认真学习。”郭元强在6月26日举办的考察学习总结交流会上表示。

在深入粤港澳大湾区和长三角地区考察学习背后，武汉市正面临着打造武汉新城，引领以武鄂黄黄为核心的武汉都市圈建设，以及发挥在湖北建设全国构建新发展格局先行区中当先锋、打头阵，担当主力军，奋力打造新时代英雄城市等一系列战略机遇。

根据2022年年底获批的《武汉都市圈发展规划》，湖北省和武汉市将以“武鄂黄黄”为核心区，加快武汉国家中心城市和国内国际双循环的枢纽建设，重点推动武汉新城建设。

新规划的出台在为武汉市指明发展方向的同时，如何正确引领落地发展也成为新难题。而产业链集群更丰富全面、一体化发展等

## 推进考察成果转化落地

“学习先进，不能看的时候激动、回来后不动，而是要坚决行动。”

考察学习归来后，如何将学习成果转化落实，变成助推武汉新城和武汉都市圈一体化发展以及产业链补链强链的累累硕果？武汉市专门组织召开了考察学习总结交流会，以畅谈考察学习体会，总结考察学习成果，把先进经验转化为推进工作的具体举措和实际行动。

在交流发言中，武汉市委常委、东湖高新区工委书记杜海洋就表示，要深化、细化、优化武汉新城规划，提升“烟火气”与显示度。“抓好考察学习下半篇文章，就是要认真梳理当前基础条件，深入思考今后该做什么、能做什么、要做什么。”

武汉市委常委、长江新区工委书记张俊勇也表示：“此次考察学习的上海张江科学城等地都是产城融合的典型代表，其共同内涵是‘以产聚人、以人兴产，以产兴城、以城留人’‘产城人融合’。这是长江新区当前面临的重大课题，也是建设发展的重要路径。”

武汉市经信局党组书记、局长杨相卫表示，昆山市能发展成为中国“第一县”，成功密码之一就是着力打造比较完善的产业链。“对标

长三角等地，武汉部分重点产业链条不够完整、新兴产业培育发展生态不够完善等问题依然存在。接下来，要学习长三角建链成群做优做强重点产业、多链融合构建新兴产业生态集群的好的经验做法。”

在武汉市发改委主任孟武康看来，上海张江科学城着力打造“创新源、产业核、联动廊”的产业创新体系，经验做法值得借鉴学习。“接下来，我们将坚持‘产城人’融合发展，提升城市功能品质。用好规划这根‘指挥棒’，加快推动‘生产生活生态’融合。”孟武康表示，同时超前抢抓数字经济发展新赛道，打造产业集聚发展核心承载地，建立完善“链长+链主+链创”统筹推进机制，协同推进产业生态建圈、新兴产业壮群、重点产业强链。

事实上，武汉在高端产业导入和培育、区域协调发展等方面并非“差生”，在高端装备制造、光电子信息、数字经济发展等方面具有诸多优势。秦尊文表示，武汉市制造业基础雄厚，除光电子信息和汽车制造等产业外，在交通枢纽地位、科教人才等方面都有明显优势，对

周边地区也发挥着越来越大的辐射带动作用。同时，武汉市还应该发展成为国内大循环的重要节点和国内国际双循环的战略链接。

相关资料显示，在汽车制造方面，武汉经开区依托东风汽车集团有限公司等龙头，在489平方公里的范围内汇聚了9家整车企业、13家整车工厂和500余家汽车零部件企业。

“学习先进，不能看的时候激动、回来后不动，而是要坚决行动。”武汉市委常委、武汉经开区工委书记、汉南区委书记刘子清表示，要坚持以创新引领发展，变“要素驱动”为“创新驱动”。武汉经开区将学好、吃透、用好先进地区发展经验，加快推动“经开制造”向“经开智造”转型。

武汉市委副书记、市长程用文总结称，围绕“学什么”“干什么”“怎么干”，紧盯长三角城市先进经验和做法，进一步拉升标杆、解放思想、转变作风、深化合作，在前进中破解难题，在发展中开创新局，加快打造新时代英雄城市，更好在湖北建设全国构建新发展格局先行区过程中当先锋、打头阵，担当主力军。

# 杭州上半年土拍揽金超千亿 浙江本土民营房企“唱主角”

本报记者 方超 石英婧 上海报道

伴随着第六批次土拍的收官，楼市热门城市杭州市2023年上半年土拍成绩单也随之“出炉”。

6月30日，随着2023年杭州市第六批次土拍大战落下帷幕，12宗涉宅地块皆顺利出让，总成交价约为127.78亿元，而今年上半年杭州市共出让66宗宅地，揽金953.4亿元。相关数据显示，若加上商业地块出让收入，杭州市上半年土拍揽金1002.9亿元，位居全国第二，仅次于北京。

《中国经营报》记者注意到，与其他城市不同，浙江本土民企在杭州土拍中的高参与度，成为市场关注焦点。根据杭州市第六批次土拍结果，83%的地块被民企拿下，而在第三方机构发布的今年上半年杭州市拿地金额TOP10中，民企占据九席。

“2023年以来，杭州市供地持续快节奏，整体土拍热度也维持高位。”在中指研究院华东大区常务副总经理高院生看来，尽管杭州市今年土地出让金同比去年有所下降，但溢价率明显提升。“且横向对比其他城市今年土拍情况，杭州走出自身独立行情。”

## 土拍热度两极分化

半数地块“封顶”摇号，单场土拍吸金超百亿元……尽管是2023年上半年最后一场土拍，杭州土地市场热度依然不减。

公开数据显示，在6月30日的2023年杭州市第六批次土拍中，出让地块位于上城区、拱墅区、萧山区、富阳区等杭州市辖区。当日最终成功出让12宗地块，总土地出让金达127.78亿元，成交楼面均价为14093元/平方米，平均溢价率达6.9%。

## 杭州土拍走出“独立行情”

在第六批次土拍成功收官后，杭州市今年上半年土拍数据亦引发行业广泛关注。

相关统计数据显示，2023年上半年，杭州市区共进行了7场土拍，其中包括2022年第五批次土拍，共计出让涉宅地66宗，总成交金额953.4亿元。若叠加商业地块出让收入，2023年上半年，杭州土拍已揽金1002.9亿元。

公开数据显示，北京、上海、广州同期土地出让收入分别为1008.7亿元、545.6亿元、535.5亿元，也即杭州土拍收入位居全国第二，仅次于北京。高院生亦认为，

“杭州市本批次土拍呈现‘量升质降、热度回落’的特征。”诸葛找房数据研究中心分析师认为，首先，从规模来看，杭州市本批次共成交12宗，成交规划建筑面积90.66万平方米，较上一批次翻倍。“其次，从热度来看，杭州市本批次土拍热度有所回落，溢价水平下降明显，平均溢价率为6.9%，较上批次下降4.34个百分点。”诸葛找房数据研究中心分析师如此表示。

2023年杭州土拍走出了“自身独立行情”。

那么，对比其他城市，杭州土拍市场热度“居高不下”的原因是什么？在业内看来，杭州城市基本面好、市场韧性足是其突出特点，以新房成交为例，易居克而瑞浙江区域数据显示，2023年上半年，杭州成交量价同比增幅均超四成。“今年前6个月，杭州全市商品房成交面积达到735万平方米，较去年同期增加45%；成交金额超过2403亿元，同比提高46%。”

除此之外，因应市场变化积极进行差异化供地，亦被外界认为是杭

记者梳理诸葛找房数据研究中心发布的《2021年—2023年杭州各批次集中土拍成交情况》发现，2023年杭州市第六批次土拍6.9%的溢价率，虽是2023年杭州历次土拍溢价率最低水平，但高于2021年第二批次土拍，也同样高于2022年第一批次、第二批次及第三批次土拍平均溢价率。

引发外界关注的是，杭州市今年上半年最后一次土拍热度回落

土拍市场的另一大特点，如针对远郊区域，杭州市推出低密度地块以迎合当前市场流行的改善型需求。

高院生分析认为，2023年杭州市第六批次土拍，“远郊地块数量多，低密占比大，本次土拍地块大部分位于临安、富阳等远郊区域，同时低密地块占比大，7宗容积率低于1.5，供应更契合改善需求”。

不仅如此，本土民企的高参与度，进一步助力杭州土拍走出“独立行情”。“本土民企在此次供地中竞得10宗地块。”高院生分析，“其中，金帝集团竞得地块数量最多，

的原因何在？在行业人士看来，杭州市此次土拍热度有所回落源于多因素影响，除了多宗供应地块位于富阳等远郊区域，影响房企拿地热情外，当下房地产市场仍有待进一步回暖的现实状况，亦对房企拿地产生不小影响。

记者梳理2023年杭州第六批次土拍成交结果发现，土拍热度呈现两极分化趋势，除了6宗底价成交外，另有6宗地块封顶摇号。其

独立竞得银湖湖科技城以及联合萧山城区建设竞得新塘地块；本土品牌房企滨江集团摇中城东新城地块、兴耀摇中临平新城地块、大家房产联合运河集团竞得运河新城地块；此外，中腾置业、富阳山水置业、华元等也积极补仓，新面孔杭州稳畅房地产、大兆丰实业和浙江国丰也有所斩获。”

记者注意到，除了最新的第六批次土拍外，在今年此前批次土拍中，本土民企亦对杭州土拍保持极高热情。

在7月1日中指研究院发布的《2023年1—6月重点城市房地产

中，就有多达5宗宅地在挂牌期间报价就已达封顶价格进入摇号环节，包括奥体博览中心单元BJ1704-12地块、运河新城单元GS1004-01地块等热门地块。

“城东新城也在2年沉寂后恢复供应，上午11时32轮竞价后登顶，最终由滨江集团从20家房企中幸运中签。此外，富春街道2宗低密地块也凭借体量小、预期利润高等特点迅速叫价至封顶。”高院生如此解读。

企业拿地金额TOP10)中，以杭州为例，共有9家民企闯入杭州土拍拿地金额排行榜前十名，唯一一家央企是中海地产。其中，滨江集团、绿城中国、坤和集团三级本土民企(含混合制企业)位居前三，滨江集团拿地金额高达182亿元。

对于本土民企在杭州土拍市场的高参与度，一位浙江行业人士曾对记者表示，除了浙江本土民营经济发达外，在前几年，土地市场被大企业垄断，本土中小民企几无机会，而随着本轮地产行业进入调整周期，不少本土民企才有机会入局拿地。