

GDP从6.3万亿增至8.6万亿 不平衡问题待解

成渝双城经济圈这五年

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

“原来电费每度需要1元钱,现在只需要7—8角钱了。”近日,一位在高竹新区内的企业负责人向《中国经营报》记者表示,这个跨越了四川省和重庆市的新区,为企业经营带来了实实在在的好处。

2025年是成渝地区双城经济

双核协同按下快进键

自2020年启动建设以来,高竹新区就以全国首个跨省共建省级新区的身份,承载着区域协同发展的重要使命。

2020年10月,中央政治局会议审议通过了《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》,其中提出,到2025年,成渝地区双城经济圈经济实力、发展活力、国际影响力大幅提升,一体化发展水平明显提高,区域特色进一步彰显,支撑全国高质量发展的作用显著增强。

国家发展改革委副秘书长陈亚军在新闻发布会上指出,双城经济圈建设已经取得了显著成效,可以用“四个新”来概括:具有全国影响力的重要经济中心建设、具有全国影响力的科技创新中心建设、改革开放新高地建设获得新突破、高品质生活宜居地建设取得新进展。

举例来说,上文中提到的高

四大万亿产业走向世界

全球2/3的iPad、近8000万台笔记本电脑、超1亿台智能手机均出自川渝地区。

“在2024年,我们成功发布了ZigZag画卷菲涅尔光学屏,在保持产品性能不变的同时,大幅降低了综合成本。”成都菲斯特科技有限公司董事会秘书袁建波向记者介绍,公司在成都的研发进度很快,还长期与重庆的企业、高校开展合作,保障了公司的持续发展。

目前,成渝地区已经建成全球最大的OLED生产基地和中国最

圈提出的第五年。1月9日,国务院新闻办发布会透露,五年前,双城经济圈地区生产总值不足6.3万亿元,2024年预计增长到8.6万亿元,五年迈上了两个万亿元级的台阶,占全国的比重由6.3%提高到6.5%以上,对西部地区乃至全国高质量发展的支撑带动作用明显增强。

竹新区,就是成渝地区双城经济圈建设的标志性成果之一。高竹新区在重庆与四川的交界处,包括了重庆市渝北区茨竹镇、大湾镇的部分行政区域和四川省广安市邻水县高滩镇、坛同镇。自2020年启动建设以来,高竹新区就以全国首个跨省共建省级新区的身份,承载着区域协同发展的重要使命。

高竹新区实现了税务、用电等方面的政策优势整合。新区通过协同立法,赋予了行政主体资格,并打造了一体化运行的跨省域税费征管服务中心,统一了79项税费政策,极大地缩短了企业办税时长。据高竹新区税费征管服务中心主任邓循介绍,新区纳

大的柔性显示产业集聚地。两地汽车零部件全域配套率提升到80%。同时,两地在生物医药、轨道交通、航空航天等重点领域联动发展,加快构建体现成渝特色的现代化产业体系。

国务院新闻办发布会介绍的信息显示,成渝地区双城经济圈大力发展了电子信息、装备制造、先进材料、特色消费品四大万亿级产业集群。其中,电子信息产

记者了解到,在2025年,国家发展改革委还将结合国家“十五五”规划编制,适时启动双城经济圈建设“十五五”实施方案起草工作,谋划一批战略任务、储备一批重大项目。

与此同时,成渝地区发展仍面临不少挑战,地区间发展不平衡问题较为明显。

税人平均办税时长已大幅压缩,首张税务发票的存根甚至被国家博物馆永久收藏。截至目前,高竹新区已经汇聚近20万户籍人口,吸引超200家企业入驻,2023年规模以上工业产值达到58.55亿元。

四川海翔峰工贸有限责任公司在2023年入驻了高竹新区,该公司总经理余海洋向记者表示,新区的政策非常好,在用电成本、用工成本方面都有优势。公司从事汽车零部件生产,有100多名员工,在新区的用工成本就能比过去节省20%,身边的很多企业都对此感同身受。

在产业协同发展之外,川渝两地的人员往来、交通也更加便捷。据国家发展改革委介绍,川

业尤为突出,已成为全球前十的电子信息制造业集聚地。目前,全球2/3的iPad、近8000万台笔记本电脑、超1亿台智能手机均出自川渝地区。

汽车制造也是两省市携手打造的主导产业之一。重庆在整车制造方面优势明显,四川在动力电池和清洁能源配套方面竞争力较强。双方共建产业链供需对接平台,已汇聚整车及零部件制造企业



成都市一座自动化工厂内的工业机器人。

陈雪波/摄影

渝两地互访游客每年超过1亿人次,带动了全国超过10亿人次的旅游消费;成都、重庆两地推动机场间的协同运营、航线合作、航班衔接,两地公交、轨道“一卡通”“一码通”全面推广,成渝高铁日均开行动车组数量增加到102对,开行频次已经缩短至平均每5—10分钟一列。

西南财经大学教授、西财智库首席经济学家汤继强认为,成渝地区双城经济圈本身就有很好产业基础,包括经济基础、产业基础、人才基础,现在有了从上到下的政策叠加。建设双城经济圈,是国家区域经济的重大战略,是对区域发展的赋能,也为全国的区域战略做出了示范。

超2000家,全国每七台汽车中有一台产自川渝。

此外,成渝地区还瞄准新赛道、新领域加强协作,合力培育低空经济等新兴产业。在科技创新中心建设方面,西部科学城(成都)和西部科学城(重庆)正式挂牌,成渝综合性科学中心建设全面启动,一批全国重点实验室重组形成,科技资源共享服务平台上线运行。

将进一步优化城市规模结构

2023年,成都的GDP达到2.21万亿元,而在四川排名第二的绵阳GDP仅为4038.7亿元,不到成都的五分之一。

《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》中提到,要分类指导、科学施策,推动公共资源在双城经济圈各级各类城市间合理配置,优化城市规模结构和功能布局。然而,五年过去,成渝地区的城市协同发展方面还面临很多挑战。

成渝地区双城经济圈包括了重庆市的中心城区及万州、涪陵、黔江等27个区(县),四川省的成都、自贡、泸州、德阳、绵阳等15个市,总面积18.5万平方公里,但这些城市之间依然发展不平衡。2023年,成都的GDP达到2.21万亿元,而在四川排名第二的绵阳GDP仅为4038.7亿元,不到成都的五分之一。相比之下,浙江省GDP第二名宁波体量

为第一名杭州的82%,广东省GDP第二名广州体量为第一名深圳的88%。

不过,成渝地区在这方面已经有所行动,以推动各城市的协同发展。比如在建设通勤圈过程中,重庆的璧山至铜梁、成都至资阳等一批市域(郊)铁路建成通车,广安至重庆跨省公交开通运

营,成都市圈跨市公交线路达到17条,通勤更加便捷;而在产业圈的建设中,重庆支持渝西地区先进制造业跨越发展,成渝临空经济三大产业带初步形成,“总部+基地”“研发+制造”的分工协作模式更加健全。

此外,重庆市的2024年《政府工作报告》中也提到,促进成渝中部地区高质量一体化发展。加强川渝毗邻地区合作,深化经济区与行政区适度分离、双城经济圈市场一体化等改革,纵深推进毗邻地区合作平台建设,加强产业合作示范园区协作,持续优化成渝中部地区协同发展格局。

汤继强指出,接下来要进一步把双城经济圈的规划做好,大的战略五年见形象、十年展风采。目前,双城经济圈已经有了新的形象,等到有足够的时间,双城经济圈的国际知名度、国际影响力都会再上一个台阶。成渝地区双城经济圈是中国四大区域发展战略中的后起之秀,其经济发展做到了逆势上扬,成为一个内陆地区区域合作的新典范。

包揽全国单价地王三甲 上海楼市2025年水涨船高?

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

13.1万元/平方米、12.6万元/平方米、11.4万元/平方米,在经过一年的土拍“激战”后,上海市土地市场“面粉价”一再刷新,并包揽了全国单价地王三甲。

相关统计数据 displays, 2024年全年,上海市土拍成交总金额达到1380.05亿元,位列全国第二,

土拍市场“激战”2024

尽管成交规模较2023年有所下降,但上海市2024年土拍市场仍创下了多项全国纪录。

据中指研究院数据,2024年,上海市宅地成交规划建筑面积约370万平方米,同比下降59%;土地出让金1380.05亿元,同比下降37%。但在2024年上海市土拍中,诞生了最高溢价率和最高总价等多项纪录,并包揽了全国单价地王冠亚军季军。

记者梳理发现,在2024年11月27日举行的上海市第七批次土拍中,浦东新区Z00602单元20B-12地块吸引5位竞买人参与竞价,经过192轮竞价触及78.76亿元的中止价,转入竞“高品质建设”指标环节。

最终,该地块由中能建城市投资发展有限公司、越秀地产、华润置地3家房企组成的联合体,以78.97亿元的总价拿下,成交楼面价为7.44万元/平方米,溢价率40.37%,同时创下了2024年上海市土拍最高溢价率和最高总价纪录。

随着土拍市场火热,上海市土地市场楼面单价也多次刷新。在2024年8月举行的上海市第四批次土拍中,绿城以总价约48亿元斩获徐汇区斜土街道xh128D-

多宗地块经过超百轮竞拍才最终落锤,溢价率也不断攀升。其中,在2024年12月31日的最后一批次土拍中,7宗地块全部成功出让,总成交金额192.25亿元,徐汇龙华地块触发中止价,最终由民企宸嘉发展以40%溢价率竞得。

《中国经营报》记者注意到,在创出多项纪录背后,上海市土



上海市嘉定区南翔板块的时代之城项目沙盘。

杨让晨/摄影

07地块,成交楼面价13.1万元/平方米,溢价率约30%,刷新了2016年融创中国在上海市创下的国内最高土地成交纪录,成为全国楼面单价新“地王”。

在2024年末进行的最后一批次土拍中,徐汇区S03051单元N06-22地块吸引4家企业竞拍,经过101轮的竞价后最终“触顶”,两位竞买人参与竞“高品质建设”指标环节。最终,民营房企宸嘉发展以43.82亿元总价拿下该地块,溢价率约40%、楼面价达12.6万元/平方米,成为2024年全国楼面单价亚军。

在2024年9月举行的第五批次土拍中,静安区曹家渡社区C050301单元9A-20地块,吸引

拍规则也在2024年迎来了大调整。从“竞价、竞品质、摇号”到部分地块“价高者得”,再到“双高双竞”,进一步吸引了开发商入局。

“面粉价”不断上涨,楼面价甚至远超全国大多数城市在售房价,2025年上海楼市将走出怎样的行情,“面包价”是否水涨船高也成为各方关注的焦点。

了中海地产、招商蛇口和南通瑞城联合体、越秀地产和象屿地产联合体、保利发展和上海建工联合体等4名竞买人报名参拍,在经历163轮竞价后,最终由招商蛇口和南通瑞城联合体以总价56.6亿元摘得,楼面价11.4万元/平方米,溢价率达到31.2%,成为2024年全国楼面单价季军。

上海中原地产资深分析师卢文曦告诉记者,土地市场热度在一定程度上和开发商的策略有关。目前,上海市优质地块去化更加容易,开发商也大多把主要精力放在优质地块竞夺上,把土地储备逐渐腾挪为市中心的优质地块。优质地块竞争房企较多,也导致土地市场呈现两极分化局面。

政策调整带火市场

事实上,2024年,上海市土拍政策经历一系列调整,也在一定程度上影响了土拍市场表现。

记者注意到,上海市2024年第一、二批次土拍沿用了2023年采用的“竞价、竞品质、摇号”模式。但从2024年三、四批次土拍开始,上海市就对相关规则进行调整,部分地块实行“价高者得”,部分热门地块还设置了30%的封顶价,房企最后还要“赌”运气参与摇号。

2024年8月15日,上海市土拍市场规则再迎大调整,重新回到“价高者得”时代。自第五批次土拍开始,上海市对热度较高的地块实行“双高双竞”举措,即两轮竞价、两轮竞高品质建设标准,竞买方满足上一个指标要求后,转入比

“面粉价”助推“面包价”?

在2024年土拍市场屡创纪录的同时,随着热门地块后续入市,上海楼市在2025年也将迎来诸多新变化。

记者日前走访上海市多个楼盘发现,目前,上海楼市分化情况仍较明显。位于上海市嘉定区南翔板块的时代之城置业顾问告诉记者,项目每月都有加推,去化情况很好。“现在在售的房源可能春节后就没有了,所以目前没有价格优惠。”

在与时代之城相距1公里多的象屿虹桥悦府营销中心,置业顾问告诉记者,项目一共有1004套房源,在2024年11月最后一期开盘后,截至目前仅有100多套房源在售,即将清盘。

“现在在年底回款指标,对于付款条件好的客户会有相应优惠,

拼下一个指标要求,最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。

据了解,在上述调整中,“第一轮竞高品质”是将绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、可再生能源等普适要求纳入土地出让合同。“第一轮竞价”则对市场热度较高的地块,通过出让前综合会商机制合理设定出让起始价格,确定差异化的溢价空间。“第二轮竞高品质”则通过“竞装修标准”“竞无偿移交政府的高端人才住房”等系列举措顺次竞买。“第二轮竞价”通过再次竞价,以“价高者得”的方式确定最终竞得人。

与此同时,2024年,上海市土拍市场还取消了施行多年的房地联动价策略。2024年6月7日,上海

可以申请95折,折优惠20万—30万元。”该置业顾问进一步表示,符合条件的购房者还会赠送大额车位抵用券,“相当于变相送了一个车位。”

和楼市表现类似,上海市土拍市场2025年分化状况或将延续。刘卓维告诉记者,从土拍走势来看,对于核心区地块,房企仍保持较高的参拍意愿,这些地块往往具备质量高、周边配套较为完善、所处区域房地产市场短期库存相对合理、项目流速确定性较高等特点,企业布局或深耕的意愿强烈。这种趋势也表明,2025年土拍市场将继续保持较高的竞争态势。

刘卓维进一步表示,2024年,上海市土拍市场中的高溢价地块重现,“面粉价”提高导致开发成本

市规划和自然资源局发布消息称,自上海市第三批次土拍起,取消商品住房用地溢价率10%的上限要求,成交地价由市场化竞价确定。对市场热度较高的特定区域地块可经决策采取差别化调控措施,在溢价率超过一定限度后转入摇号环节,引导市场主体理性竞价。

在业内人士看来,一系列土拍规则调整使得上海市土地市场更加市场化。

中指研究院上海分析师刘卓维告诉记者,在房地联动价策略调整下,上海市土地市场热度有所回升。“相关政策调整不仅提升了土地市场的活跃度,也为房企提供了更多的投资机会,特别是对于那些资金实力较强的国企和部分民企而言。”

增加,有助于项目提升产品力。依托这些高价地块开发的房地产项目,将成为2025年新房地产市场中的高端供应产品,或推动市区房价结构性上涨。“例如,徐汇滨江的绿城地王项目售价预计将超过20万元/平方米,徐汇龙华地块售价预计将超过18万元/平方米,中建静安大宁地块售价预计也将超过16万元/平方米。”

卢文曦也对记者表示,尽管房地联动价策略已取消,但考虑到市场供需关系,房企会让价格在一定空间内合理上涨。“市中心的土地卖一块少一块,房价合理上涨是比较健康的状态。这也将鞭策房企在拿到优质地块后要提前做好产品,否则如果价格、市场预期与产品质量不符,可能会面临一定的去化压力。”