

反超天津紧追南京 宁波“卡位”竞逐全国前十？

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

“建议推动‘负面清单+容错免责’机制，通过制度保障降低创新顾虑，比如扩大‘耐心资本’规模，设立风险补偿基金，优化新技术审批备案流程等，鼓励企业敢闯敢试，给人才更多发挥空间。”不久前，在浙江省委书记王浩主持召开的推进科技创新产业创新深度融合座谈会（以下简称“座谈会”）上，均胜电子董事长王剑峰建议道。

GDP一路“开挂”

制造业和国际贸易可谓是宁波市的“双轮引擎”。

根据浙江省地区生产总值统一核算结果，2024年宁波市GDP为18147.7亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。而天津市2024年GDP为18024.32亿元，同比增长5.1%。这也是宁波市GDP自改革开放以来首次超越天津市。

记者梳理发现，2017年，宁波市首次晋升为“GDP万亿之城”，此后一路“开挂”，先后超越广东省佛山市、湖南省长沙市、江苏省无锡市和山东省青岛市；从2019年起，宁波市一直牢牢占据全国城市GDP排名第12位。

如今，在超越天津市后，宁波市距离跨入全国前十的目标只有一步之遥。2024年，南京市GDP为18500.81亿元。宁波市与南京市之间的差距，也从2023年的约968亿元缩至2024年的约353亿元。

宁波市的制胜秘诀正是工业。宁波市统计局数据显示，2024年，宁波市规模以上工业增加值同比增长7.7%，其中民营企业增加值增长8.8%。在36个行业大类中，有23个行业增加值实现正增长，汽车制造、金属制品和计算机通信等行业增加值分别增长21.5%、15.9%和9.6%，人工智能、高端装备和战略性新兴产业规模以上制造业增加值分别增长15.5%、13.8%和12.9%。

一座城市经济发展呈现出较

在此次座谈会上，总部位于宁波市的均胜电子和“杭州六小龙”中的宇树科技、强脑科技和游科互动科技等企业负责人一起成为“座上宾”。

《中国经营报》记者了解到，作为全球重要港口城市和中国外贸大市、制造业大市，宁波市GDP近年来增长迅猛的关键便在于产业。公开数据显示，宁波市2024年GDP为18147.7亿元，不但顺利超越天津市，与南京市的差距也仅剩约353亿元，距离跨入全国前十仅一步之遥。



近年来，“制造业大市”宁波市大力推动产业向新转型，GDP大幅跃升。 本报资料室/图

为强劲的上升势头，应当是新旧动能转换、转型升级内生潜力不断集聚引发的，宁波市就是这样的城市。”在何建华看来，作为传统制造业城市，宁波市近年来向“全球智造创新之都”的愿景加速迈进，通过巩固提升优势产业集群，培育壮大特色产业集群，抢占新兴和未来产业新赛道，以“大优强、绿新高”的新姿态向高端化跃升。

宁波市的另一大重要优势是港口。相关数据显示，宁波舟山港作为全球第一大港，2024年完成货物吞吐量13.77亿吨，连续16年居全球第一，同比增长4%；集装箱吞吐量达3930万标准箱，同比增长11%，创近七年新高，位居

“宁波市还需要进一步加快产业转型步伐。”上海社科院研究员、南通大学长三角现代化研究院院长何建华在接受记者采访时表示，一方面，宁波市应因地制宜大力培育发展新质生产力，以科技创新赋能创业创新，实现产业高新、产业高端、产业高效“三高”发展模式；另一方面，应当继续发挥中小企业量大面广的明显优势，大力培育专精特新“小巨人”企业，营造现代化产业集群发展生态圈。

产业加速向新转型

宁波市政府亲自下场“搭台”，拿出“真金白银”支持企业发展。

“在座谈会上，我们还就智能驾驶和智能网联的应用推广提了建议，建议加快智能驾驶示范区、充电基础设施、路端的车路云协同等建设，加速智能电动汽车的普及。”王剑峰告诉记者，均胜已和宁波高新区联合建设了智能网联综合先导区，加速推动智能驾驶应用落地。

时间拨转至2024年1月，宁波高新区管委会与均胜电子母公司均胜集团签署《战略合作框架协议》，在建设高水准创新产业园、产业发展与生态构建、增强均胜国内研发生产能力以及创新投入等领域开展意向性合作。

根据协议，宁波高新区管委会支持均胜集团在高新区建设均胜创新产业园，包

括建设汽车电子与汽车安全产品研发中心以及智能生产基地等，并将其打造成高端化、智能化、绿色化的新型工业化标杆园区和百亿产值园区。

这正是宁波市推动产业加速向新转型的缩影。2023年，宁波市印发的《加快打造“361”万千亿级产业集群行动方案（2023—2027年）》提出，到2027年，在宁波全市培育形成数字产业、绿色石化、高端装备等3个万亿级产业集群，新型功能材料、新能源、关键基础件、智能家电、时尚纺织服装、现代健康等6个千亿级产业集群，以及一批新兴和未来产业集群。

为此，宁波市政府亲自下场“搭台”，拿出“真金白银”支

持企业发展。2024年1月，宁波市印发《关于促进宁波股权投资持续高质量发展的若干措施》，提出力争到2027年，宁波市资产管理规模50亿元以上的投资机构数量超过30家；投向宁波的股权投资金额超过2000亿元；打造形成3000亿元规模的产业基金集群。

“均胜的发展离不开宁波市政府的多方面支持。”均胜电子相关负责人表示，一方面，在智能驾驶、汽车安全等相关技术研发、软件和信息技术升级、专项及人才发展和科技创新等方面给予资金补助；另一方面，宁波市不仅是制造业强市，更是全国单项冠军数量最多的城市，深厚的产业工人和工程师底蕴为公司发展带来了持久动力。

联动杭州唱好“双城记”

相比较而言，杭州市的优势日益凸显，尤其是近期DeepSeek横空出世、震动世界。

2月14日，极氪、领克两大品牌公布战略整合3个月后，极氪科技集团正式成立，成为自2020年以来全球最大的汽车主机厂合并事件。

在龙头车企带动下，宁波市新能源汽车产业链正不断壮大。相关数据显示，2024年，宁波市新能源汽车产量达39.5万辆，占浙江省总量的42.5%；节能与新能源汽车产业完成产值3381.57亿元，同比增长24%。

均胜电子这样的老牌龙头企业也决心“创新前行”。据了解，2025年年初，均胜电子对工作进行全面部署，战略布局具身智能机器人产业相关的前瞻技术和市场。均胜电子定位为“汽车+机器人Tier1”，向包括全球车企在内的具身智能机器人相关公司

提供软硬件及解决方案，将自身在汽车核心零部件的研发与高端制造能力，加速拓展至具身智能机器人产业链上下游，打造第二增长曲线。

“随着人工智能等新技术发展，我们在汽车零部件积累的技术、经验可以向人形机器人产业迁移，面临着新的市场机会。”均胜电子相关负责人告诉记者，例如，在技术层面，智能汽车自动驾驶相关的传感器、芯片、雷达、摄像头等硬件和软件算法、动力电池充电和能源管理等与具身机器人相关技术高度相通；在供应链层面，汽车产业非常成熟，车企可以借助现有成熟供应商，以车规级标准定制开发生产，提升性能的同时还可以确保品质。

在外界看来，杭州市和宁

波市是拉动浙江省经济增长的“两驾马车”，但以“六小龙”为名的杭州市在科技创新领域更为亮眼。何建华也认为，相比较而言，杭州市的优势日益凸显，尤其是近期DeepSeek横空出世、震动世界。

“杭州市拥有‘数字之城’的科技创新优势，产业新旧动能转换集群化发展的转型升级经验，城市生产生活生态‘三生融合’的宜居宜业高品质环境，以及吸引人才集聚创新创业的‘青年友好型’营商环境，都值得宁波市学习借鉴。同时，宁波市和杭州市这两座城市可谓珠联璧合，在经济、文化和社会发展各方面紧密相连，未来也将继续谱写‘双城记’协奏曲。”何建华进一步表示。

长租公寓沪上“鏖战” 旺季租金不升反降

本报记者 杨让晨 张振 上海报道

随着大量保租房项目入市，上海市集中式长租公寓项目正面临市场挑战。

据克而瑞统计数据，2025年1月，上海市集中式长租公寓总体租金价格同比下降超5%，环比上涨2%。随着蛇年春节过后“返城潮”来临，个人房源租金开始普涨。

相较之下，集中式长租公寓的租金价格保持“克制”。《中国经营报》记者日前在走访中了解到，有长租公寓品牌给出了不小的优惠幅度。上海市闵行区一家魔方公寓的租赁顾问陈峰（化名）告诉记者，当前门店内的一居室特价房的租金价格在2100元左右，“较同户型房源价格便宜了超过1000元”。

上海市部分长租公寓品牌为何在租房旺季选择降价？相关资料显示，当前，上海市正大力建设保租房项目。上海市政务服务平台“随申办”App显示，截至2025年2月下旬，上海市保租房项目已达到275个，而在2023年5月，“随申办”中的保租房项目仅有17个，不到2年时间数量增长了超15倍。

在克而瑞租售总经理王伟看来，影响长租公寓在旺季下调租金的主要原因是，在当前大环境影响下，租客对于房租的支付意愿和价值需求都发生了变化，租金支付意愿正大幅度收缩。

上海市中原地产资深分析师卢文曦也表示，长租公寓租金下滑，与市场供应情况密切相关。“近年来，受人口增速放缓，外来人口没有明显增加等因素影响，上海市的租房需求不如前两年旺盛，加之包括保租房在内的各类产品供应增多，长租公寓租金价格下滑属正常现象。”

长租公寓以价换量

在租房旺季到来之际，集中式长租公寓市场正选择逆势降价，谋求“以价换量”。

“这间房源含物业费的价格大概是每月2200元。”陈峰告诉记者，目前店内的特价房源优惠幅度很大，同样户型的另一间房源价格在3150元左右，相当于优惠了接近1000元。对于租金下滑的原因，陈峰解释道，是因为公司在蛇年春节后推出了“暖春”活动，“参加活动的另外几间特价房源都已经出租了，这是仅剩的1间”。

针对推出特价房源问题，魔方公寓方面在接受记者采访时回应称，目前，公司还在IPO筹备期

内，需要保持静默，不便接受采访。

事实上，魔方公寓在租房旺季推出特价房源，并非上海市集中式长租公寓市场的特例。据克而瑞统计数据，在2025年首个租房旺季，上海市集中式公寓赛道普遍保持“理智”，租金价格维持稳定，甚至不升反降。截至今年1月底，上海市集中式长租公寓房源超过36万间，占全国核心8城的比重达到31.3%，同比增长超过25%。

但规模增长并未带动租金上涨。今年1月，上海市集中式长租公寓平均出租率约为83.65%，平均租金价格约为150元/月/平方

米，环比略降0.2%，租金呈持续下滑趋势。

长租公寓经营方选择在旺季降价是受多方面因素影响。“保租房项目大量供应入市只是其中一方面的原因。”卢文曦对记者表示，在当前租房市场需求下降的情况下，各类供应产品增加，加之个人房源也在增加，市场化长租公寓的价格也会下降。

“从宏观层面看，当前经济大环境以及资产价值缩水等情况也会导致租金下滑。”王伟告诉记者，宏观因素在一定程度上影响了当前长租公寓的租金价格。此外，在需求端，租客的支付意愿



随着保租房项目大量入市，上海市长租公寓品牌开始通过以价换量方式争夺市场。 杨让晨/摄影

也在下降。“5年前，租客愿意拿出收入的30%甚至40%用于租房开

支，但到了2024年，这一比例已经降至大约20%。”

保租房供应“井喷”

长租公寓租金下降，也与上海市加大保租房投入密切相关。

“租住的项目离公司很近，还有健身房、书吧等配套设施，十分便利。”一位租住于上海市闵行区莘庄板块保租房项目的租客告诉记者，自己租住的一居室每月租金约4000元，之前只需在“随申办”App上申请就能租到，但现在需要排队，已经没有房源了。

记者注意到，在上海市申请

保租房极为便利。上海市闵行区虹桥乐贤居项目一位租赁顾问告诉记者，在该项目租房，只需要持有上海市居住证并通过“随申办”App申请即可。

每年续签价格如何调整？该租赁顾问告诉记者，价格由上海市政府相关部门决定，2024年租金价格上调比例约为3%。

近年来，上海市类似的保租房项目越来越多。据克而瑞统计数据显示，截至今年1月底，上海市在

全国城市涉租用地方面遥遥领先，成交面积已经超过1500万平方米，较第二名的杭州市领先超过1000万平方米。在2021年至2025年1月期间，上海市涉租用地已成交近400宗。

华润有巢相关负责人告诉记者，早在2016年，华润有巢就开启了租赁住房业务布局。其中，上海有巢国际公寓社区东部经开区店，是华润有巢响应政策号召，在上海市以集体土地入市方式建

设的第二个租房租赁项目。

包含上述项目在内，华润有巢已在G60科创走廊沿线建设了3个相关项目。其中，有巢公寓·天安金谷店，隶属松江经济开发区西区，是上海市松江区人才公寓项目。该项目所在区域遍布人工智能、信息技术等科技创新产业，公寓总建筑面积2.81万平方米，共包括4栋、706间房源，涵盖11种户型，面积28—75平方米，可满足市场多样化需求。

不过，上海市保租房项目在布局、运营等方面还面临一些问题。在2025年年初举行的上海两会上，民进上海市委在提交的《关于优化本市保障性住房建设管理的建议》中提到，上海市保租房申请门槛偏高，同时不同区域的房源供需失衡。“全市已经投运的保租房整体空置率约为26%，但部分地区符合要求的用户还有大量需求得不到满足，房源供给与申请用户的适配性不足。”

租金或将趋于平稳

在长租公寓、保租房大量入市的情况下，上海市住房租赁市场2025年将会如何发展？

“今年，整体名义租金预计不会像2024年那样降幅显著。”王伟对记者表示，今年可能会通过住房补贴券或者其他形式来平稳统计口径下的租金水平，租金走势

情况应该会比2024年略好。“另

外，政府部门也在制定租金指导价，并以此调整市场。截至目前，保租房租金（指导价）没有下调，在此情况下，企业愿意主动降价的概率不大，保租房项目的租金情况可能会比2024年乐观。”

王伟进一步表示，由于长租公寓大多数由民营企业运营，为了保证出租率和稳健的现金流，

可能会选择以价换量。“例如，蛇年春节后至今，长租公寓开始针对返沪就业人群实施以价换量政策。”

在卢文曦看来，今年，上海市住房租赁市场价格可能不会有太大变化。“前两年租金均价连续下跌，希望今年能保持平稳。短期来看，租赁市场在蛇年春节后正

进入旺季。但现在恢复势头并不是特别显著，在市场大量供应下，保租房、长租公寓的租金价格不会出现较大涨幅。”

克而瑞统计数据显示，自2022年到达高点后，上海市平均租金已连续两年下跌，房租收入比处于30%以下的合理区间。自2019年以来，居民的租金压力已

得到明显缓解。

部分区域面临的保租房供需失衡、适配性不足等问题该如何解决？卢文曦分析认为，作为保障性住房，保租房在选址、价格等方面要慎重考虑，不能为了便宜而便宜。选址偏远的项目，租客不一定能够接受，虽然有价格优势，但上下班通勤不便。