

作为先进的空间组织形态,城市群是推动经济增长、提升国家竞争力的核心力量。2019年,中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》,赋予粤港澳大湾区打造充满活力的世界级城市群、具有全球影响力的国际科技创新中心、内地与港澳深度合作示范区和宜居宜业宜游的优质生活圈等重要战略使命。

由“9+2”城市群形成的大湾区,拥有市场开放、需求多元、人才集聚等优势,于地产行业而言,如何在大湾区中把握城市群发展的轮动机遇,加强空间、产业等多领域的协同发展,打造高品质生产生活圈,已成为近年的重要课题。

■新快报记者 何璐诗

空间、产业一体化发展 “品质人居”激发大湾区潜力

大湾区呈现强大人口虹吸效应

规划建设粤港澳大湾区以来,珠江口东西两岸多元立体交通网络不断加密,随着“轨道上的大湾区”启动,跨越珠江口的深中通道、深珠通道等一批重大项目正在建设和规划,未来粤港澳大湾区通勤时间将继续大幅缩减,要素流转效率将大幅提高,整个大湾区的“1小时都市生活圈”正在形成。新的城市群生活,也许是在深圳上班,不时去东莞的工厂考察,偶尔也到珠海出差,把家安在广州,节假日一家人去惠州休闲一番……

交通的便利进一步强化人口流动的趋势,而人口的高质量增长同样会为大湾区发展提供源源不断的动力。“大湾区主要特征是互联互通,这个互联互通包括轨道交通,也包括制度和一些公共服务的均等化,比如说公积金可以在大湾区的城市转移接续”,广东省城乡规划局住房政策

研究中心首席研究员李宇嘉表示,规划纲要鼓励大湾区港澳居民在大湾区内就业创业,很大程度上促进了资源和人口向这个区域集聚。

来自克而瑞深圳的《2022粤港澳大湾区投资白皮书》指出,大湾区九市过去十年人口总增量达2169万人,增长比例为39%,人口增长规模位居国内各大城市群之首。大湾区九市中除肇庆外,均有人口净流入。

从城市群内部来看,由于经济和房地产基础的差异,以及不同城市调控的不同,大湾区城市、区域房地产市场分化显著。其中,核心城市广深珠三市热度持续。深圳、广州两大核心城市2021年全年商品住宅成交量同比增速分别达到17%和7%,表现出较强的市场韧性,珠海市在琴澳深度合作区规划利好下,成交量同比上涨达48%。



■佛山顺德碧桂园等总部周边项目。

房企以“智造”赋能大湾区建设

随着全球湾区竞争转向“经济力+科创力”的综合竞争,作为科创湾区的粤港澳大湾区,已进入“智造+智创”双中心驱动的新时期,聚焦高质量发展的房地产行业,也正加快数字化转型升级。

在大湾区内,头部房企也走在数字化建设前排。根据克而瑞监测,碧桂园、越秀等房企投入规模均已经超过1亿元,并组建了百人以上的数字化团队,并成为“2021年粤港澳大湾区数字化转型创新先锋TOP10”。而部分房企更已全面覆盖数字营销、智慧建造、智慧社区、智慧商业等应用场景。

以碧桂园为例,从2018年开始布局建筑机器人领域,截至今年8月,集团旗下博智林已有31款建筑机器人投入商业化建设,累计应用施工面积超1000万平方米,多机协作施工也在部分项目环节得到验证通过,科技智慧建造体系正在加速完善和推广应用。据悉,建筑机器人通过标准化施工,以及数字化、智能化的系统管理,可以显著提高作业质量和效率,大幅度减少返工率,同时通过材料算量系统减少建材浪费,减少碳排放,推动建筑业高

质量发展。今年6月,碧桂园更成立科技建筑集团,志在加速推广建筑机器人市场化落地应用,面向全行业输出以智慧施工为核心的建筑供应链能力。2022年年初,碧桂园开始面向市场承接各类项目的代管代建服务,重点依托融合建筑机器人、BIM技术和新型装配式建筑的科技智慧建造,可提供“研发-生产-应用”全过程系统化智能建造解决方案,持续输出高品质建筑产品和高附加值建设服务。

从便利的通勤,到成熟的配套,再到智能智造的品质人居,作为大湾区建设的重要参与者,房地产行业以行动见证了城市群的变迁与发展。从新进房企数量和投资布局来看,大湾区的价值正在被越来越多的品牌房企所重视,据不完全统计,2021年粤港澳大湾区新进房企共计35家;九城中佛山首进房企数量达11个引领大湾区,外来房企抢占佛山市场;其次为东莞、广州分别位列二三名。未来,相信有更多的房企以产品的创新与迭代来焕新大湾区城市面貌,提升城市群人居生活的幸福感,进一步实现高品质生产生活圈。

实现“轨道上的职住平衡”

粤港澳大湾区各大城市竞争力持续增长,已形成强大的人才虹吸效应,而人才的涌入,对居住空间也提出了全新要求。如何实现“职住平衡”、打造宜居宜业湾区,成了许多开发商的新挑战。在李宇嘉看来,“大湾区不管是创新资源、优质的公共服务,还是就业机会都是其他区域所不可比拟的。更多的人口为房地产发展带来充分的空间,而这个区域的居民对住房的需求,不仅仅是量的方面,还需要更好的居住品质”。

对用户需求的进一步挖掘、价值再造,已成为房地产行业发展的必然趋势。“品质人居”是实现住宅品质、社区品质、街区品质、城市品质的高维度要求,包括城市空间结构,相对应的开发强度,是否能形成舒适的生活圈;通勤时间能否实现职住一体的平衡生活状态;还有绿色建

筑、健康生活、幸福指数的能级满足等。

“不少房企尝试通过‘轨交物业’实现‘轨道上的职住平衡’,比如广州南站周边、广深港客运专线,广州的18号线、22号线等轨道交通枢纽,商品房供应明显增加”。李宇嘉表示,未来大湾区人群除了注重教育、医疗等传统公共设施,租赁社区所需要的体育健身、文化娱乐等公共设施,也是新的诉求。

而在各区域布局上,根据不同区域的规划,房企对土市策略各有侧重,大湾区土地市场呈现分化局面。克而瑞广佛的《粤港澳大湾区2021年年报》显示,广佛肇都市圈市场交投活跃,珠中江经济圈受供应紧缺影响,成交均不超400万㎡;佛山、东莞热点土地持续推高,从而拉升溢价率至20%左右,预期未来房企将持续深耕。

专家说

广东省城乡规划局
住房政策研究中心首席研究员

李宇嘉:

人口为房地产发展带来充分空间

大湾区不管是创新资源、优质的公共服务,还是就业机会都是其他区域所不可比拟的。更多的人口为房地产发展带来充分的空间,而这个区域的居民对住房的需求,不仅仅是量的方面,还需要更好的居住品质。

近年广东每年新增100多万人口,大概80%进入大湾区,既有人才,也有生产生活、服务业就业的人群,以及打工人群,他们都希望能在大湾区有个良好的居所。前几年湾区内的投资客和本地换房客,他们的住房需求已基本实现了,未来的新增住房需求,将主要是一些新市民和打工人群。

在住房的新业态上,积极推动保障性租赁住房、长租公寓、共有产权住房、保障低收入人群的公租房等,这些应该成为供应的主体。



广东中原地产项目部总经理

黄韬:

品质生活提升大湾区项目品质

大湾区“9+2”城市间经济发展的互补互促,令整个片区的综合能力提升,更突显世界级竞争力。由于大湾区人才、技术、资金、数据等要素高度聚集,产业也覆盖汽车、信息科技等高精尖领域,经济的拉升以及更多的就业机会,都带来了大量的购买力增长。同时,该人群对于生活品质的需求相对“高大上”,令大湾区项目的产品品质同步跃升。产城人深度融合之下,生活品质追求来源于经济基础的支持,高品质产品为湾区美好生活作支撑,而环保、低碳、可持续等也成了湾区发展当中的关键词。



数说大湾区

●大湾区九市过去十年人口总增量达2169万人,增长比例为**39%**,人口增长规模位居国内各大城市群之首。(数据来源:克而瑞深圳的《2022粤港澳大湾区投资白皮书》)

●深圳、广州两大核心城市2021年全年商品住宅成交量同比增速分别达到17%和7%,表现出较强的市场韧性,珠海市在琴澳合作区规划利好下,成交量同比上涨达**48%**。(数据来源:克而瑞深圳的《2022粤港澳大湾区投资白皮书》)

●2021年粤港澳大湾区新进房企共计**35**家,九城中佛山首进房企数量达11个引领湾区。(数据来源:克而瑞广佛的《粤港澳大湾区2021年年报》)