

新快观察

经济增幅连续三年全市领跑 海珠未来增长新引擎在哪里?

专家观点

广东省体改研究会执行会长彭澎:
海珠要让“总部大厦”
能够真正注入“总部经济”

广东省体改研究会执行会长彭澎坦言,长期来看,房地产开发投资对经济增长的拉动作用只会越来越小,海珠区要下定决心,让“总部大厦”能够真正注入“总部经济”。

“在近年来全国房地产市场进入深度调整期的情况下,海珠区的房地产开发投资增速还能连年站上高位的重要原因之一,是海珠区承载了全市大力发展战略性新兴产业的重任与机会,”彭澎说,人们是因为看好人工智能产业,进而看好海珠,尤其是海珠琶洲。”

彭澎认为,随着全国房地产市场的深度调整,琶洲区依靠房地产开发投资拉动固定资产投资增速,继而拉动经济增长的做法“已经进入尾声”。“而得益于之前的“固投东风”,海珠区已经盖起了许多总部大楼,让这些总部大楼真正拥有‘总部经济’,是海珠区接下来所要重点发力的方向所在。”彭澎说。

数说海珠

2025年海珠数字经济 核心产业增加值增长9.6%

根据广州市地区生产总值统一核算结果,2025年,海珠区地区生产总值3136.07亿元,按不变价格计算,同比增长5.5%。其中,第一产业增加值1.25亿元,同比下降15.8%;第二产业增加值545.28亿元,同比增长9.5%;第三产业增加值2589.54亿元,同比增长4.7%。

与此同时,海珠区在城中村旧改中创新布局“混合楼宇”“产业社区”等新型产业载体,推动小洲智造园等都市工业载体加快建设,带动工业投资增长48.1%,全年新增规模以上工业企业17家,“工业上楼”成效显著,为工业高质量发展注入新活力。

2025年,全区实现社会消费品零售总额1051.41亿元,增长11.8%。推动大规模设备更新和汽车、3C等消费品以旧换新,通讯器材类(1.3倍)、体育娱乐用品类(70.2%)、计算机及其配套产品(50.6%)、新能源汽车(21.4%)、石油及制品类(11.5%)销售额实现快速增长。线上消费活力迸发,限额以上批发零售业企业实物商品网络零售额增长33.9%,限额以上住宿餐饮业企业通过公共网络实现餐费收入增长90.8%。

固投托底 成为海珠区GDP增长“压舱石”

海珠区近日发布的2025年经济运行情况显示,2025年全区地区生产总值3136.07亿元,按不变价格计算,同比增长5.5%,经济增长连续三年保持全市领跑态势。

纵观海珠近三年的经济运行情况可发现,固定资产投资始终是海珠区GDP增长的“压舱石”。2023年到2025年,海珠区固定资产投资体量稳步扩大,三年来的增速始终保持10%以上高位运行。其中,房地产开发投资占大头。近三年来海珠区的房地产开发投资占全区固定投资额均超过50%。

广东省体改研究会执行会长彭澎在接受新快报记者采访时说,长期来看,房地产开发投资对经济增长的拉动作用只会越来越小,而得益于之前的“固投东风”,海珠区已经盖起了许多总部大楼,让这些总部大楼真正拥有‘总部经济’,是海珠区接下来所要重点发力的方向所在。

■采写:新快报记者 罗琼 实习生 梁恩婕 ■摄影:新快报记者 毕志毅

11.9%;三年投资总额分别为535.97亿元、630.04亿元以及705.01亿元。

房地产开发投资在海珠区固定资产投资比例中占了大头。根据海珠区的相关信息显示,近三年来海珠区的房地产开发投资占全区固定投资额均超过50%。2023年,全区完成固定资产投资额535.97亿元,其中房地产开发投资291.06亿元,占比为54.3%;2024年,全区完成固定资产投资额630.04亿元,其中

房地产开发投资377.95亿元,同比增长三成,占比为六成。

目前,海珠区尚未公布2025年全年房地产开发投资增长的具体情况。但从海珠区统计局所发布的《2025年1—10月海珠区主要指标简要分析》来看,2025年1—10月,全区完成固定资产投资579.84亿元,其中房地产开发投资372.74亿元,占当期固投总量的64.3%,占比依旧处于高位。

二产发力 规上工业持续保持领跑态势

从全市横向对比来看,海珠区一般公共预算收入总量处于中等水平,2025年为82.77亿元,低于黄埔(225.7亿元)、南沙(151.23亿元)、番禺(131.92亿元)等区域。

一般公共预算的高低,与该区域的第二产业、也即是人们所说的“制造业”发展情况有很大的关系。当制造业活跃时,企业的销售额、利润和设备投资增加,会带动增值税、企业所得税等税收收入增长,从而提升一般公共预算收入。比如一般公共预算位居全市前列

的黄埔、南沙、番禺等区,都有多个大规模的产业聚集园区。

推动第二产业高质量发展,已经是海珠的一项重要经济工作。从2025年的数据来看,海珠区在这一方面也取得了一定的成绩:2025年海珠区第一产业增加值1.25亿元,同比下降15.8%;第二产业增加值545.28亿元,同比增长9.5%;第三产业增加值2589.54亿元,同比增长4.7%。

2025年,海珠在规上工业持续保持领跑态势,不变价增加值同比增长

7.1%,燃气生产和供应业、专用设备制造业、纺织业等重点行业产值均实现双位数乃至更高增速,其中专用设备制造业增长84.7%、纺织业增长65.0%,表现尤为突出。

与此同时,海珠区在城中村旧改中创新布局“混合楼宇”“产业社区”等新型产业载体,推动小洲智造园等都市工业载体加快建设,带动工业投资增长48.1%,全年新增规模以上工业企业17家,“工业上楼”成效显著,为工业高质量发展注入新活力。

锚定方向 立足优势,大力发展总部经济

第二产业的发展,与土地消耗呈现出显著线性正相关关系。无论是大型重工业项目还是中小型制造企业,都依赖于稳定、适宜的土地资源来布局生产线、储存原材料和产品。而海珠区的土地面积只有90.4平方公里,是南沙区的12%、番禺区的17%,也只有黄埔区的19%,大规模发展第二产业并不现实。

与此同时,海珠区第三产业的发展也呈现出较为良好的势头。首先,海珠区的第二、三产业占GDP的比例大致为二八开,体现了其现代化程度处于较高水平;其次,从数据来看,海珠区第三产业近三年来都保持着稳健增幅——

2023年,第三产业增加值为2232.39亿元,同比增长6.2%;2024年,第三产业增加值2474.77亿元,同比增长5.2%;2025年,第三产业增加值2589.54亿元,同比增长4.7%。

借鉴国内众多城市的发展经验可以看出,在二产发展受客观条件限制、三产占比已经较高的情况下,海珠区经济增幅若要继续领跑全市,就要强化其区域第二产业与第三产业之间的经济链条,也就是大力发展总部经济。

总部经济是产业高端化、集聚化的体现与加速器,其核心功能布局会直接在本地形成产值、税收、营收等经济数

据,成为地方GDP的直接组成部分;另一方面,总部经济也会通过集聚效应吸引上下游企业、配套服务企业扎根布局,形成产业链条,让一个总部企业的产值带动N个配套企业的产值,形成乘数效应,这也是拉动GDP的核心抓手。

目前,海珠尤其是琶洲区域在前期多轮固定资产投资积累中,已经建成了众多产业载体,2024年新增超甲级、甲级楼宇数量全市第一,总量跃升全市第二。展望未来,海珠依然要立足人工智能与数字经济禀赋优势,从强化载体提质、精准招商引资等方面发展总部经济,助力经济增长持续领跑。