

## 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人工智能产业的重任与机会，”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，琶珠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%。

2025年1—11月（错月数据），全区规模以上营利性服务业营业收入增长13.1%。数字营销、数字文娱、数智美妆三大数字经济赛道蓬勃发展，平台型企业带动全区规上互联网、软件和信息技术服务业增长16.5%，数字经济核心产业增加值增长9.6%。2025年琶洲地区专业展馆共举办展会288场，其中，超10万平方米展会19场、增长18.8%；国际展会69场、增长11.3%，规上租赁和商务服务业增长9.2%。

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%。

广州市海珠区近日发布2025年经济运行情况。数据显示，2025年，海珠区地区生产总值突破3100亿元，同比增长5.5%，实现经济增长连续三年全市领跑。这份亮眼成绩单的背后，既有固定资产投资的强力托底，也暗藏产业结构优化的迫切需求。

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，房地产开发投资占了大头。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表示，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

## 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，分别为12.1%、17.6%以及

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额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、配套服务企业扎堆布局，形成产业生态链，让1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。