

大湾区都市圈与新型城镇化建设解析

阮晓东 博士

1、粤港澳大湾区经济与区域政策系统分析

- 1) 三地跨制度合作：国家规划下的三地要素资源的精确对接
- 2) 放宽自贸区准入限制：推动港澳企业赴内地进行投资经营
- 3) 金融市场创新：香港大陆互发人民币债券确立南中国资产管理中心
- 4) 资本市场合作：全球融合的华人资本市场扩大人民币双向流通

2、《规划》导向世界级大湾区城市群经济新高地

- 1) 香港：金融中心、国际化人才、国际法律会计准则以及营商环境输出地
- 2) 澳门：亚太旅游休闲中心、中国-葡语国家合作服务平台
- 3) 深圳：改革创新的“发动机”，现代化国际化创新型核心城市
- 4) 广州：制造业、科研、文化的枢纽型城市，人才“智库”和摇篮
- 5) 其他城市：具备高效资源配置能力和包容文化氛围的宜居宜业城市

3、粤港澳大湾区房地产发展背景及基本逻辑

- 1) 大湾区建设将全方位提升城市开发水平
- 2) 人口聚集效应明显提升区域内地产需求
- 3) 新兴产业带来新增人口进而带来巨量住房需求
- 4) 基础设施领域的互联互通促进经济流动增加

4、粤港澳大湾区土地资源整体分析及拿地策略

- 1) 粤港澳大湾区中心城市土地开发强度高
- 2) 大湾区需要进一步节约用地或向外围城市转移
- 3) 东莞、深圳的土地开发强度高重在城市更新
- 4) 中山、江门、惠州、肇庆土地开发强度较低配合转移

5、拥抱大湾区城市群，探索地产发展新模式

- 1) 城市更新下市政工程建设红利：医疗教育科研长期发展
- 2) 新区发展下市政工程建设红利：区域及财政政策长线支撑
- 3) 乡村振兴下的城镇化建设红利：乡镇地产发展聚集态势
- 4) 老有所依和老有所养的新红利：养老地产进入“新蓝海”

6、大湾区核心城市产城融合的政策导向与发展内涵

- 1) 大湾区新型城镇化政策、城市群政策与产城融合发展
- 2) 产城融合的人本导向：解决“职住平衡”问题
- 3) 产城融合的功能融合：工业化与城镇化互动发展
- 4) 产城融合的结构匹配：城市集约化发展与产业集群化

7、大湾区未来房地产政策导向及政策红利风险把控

- 1) “保障刚需、因城施策”，部分地区政策松动
- 2) 集体土地入市+REITs 破局+创新融资模式
- 3) 房地产业产业链价值中枢逐渐后移
- 4) 嫁接资源、服务升级、创新拿地模式、优化管理