



▲大灣區不同城市各有優勢，在培育和發展新質生產力的過程中，要因地利制宜，實現差異化發展和錯位競爭。

今年是《粵港澳大灣區發展規劃綱要》發布實施五周年。站在新一輪改革開放的新起點上，如何充分發揮大灣區的區位優勢、產業優勢和人才優勢，吸引全球先進生產力要素持續流入；如何用好全球創新資源，在聯通國內國際雙循環中協同發展新質生產力，這是大灣區需要把握的重大實踐要求。

大灣區協同發展新質生產力

財經石評 石建勳
同濟大學
財經研究所所長

五年來，大灣區發展日新月異，區域發展更加協調、要素流動更加順暢、創新動能逐漸顯現，建設國際一流灣區和世界級城市群目標正從藍圖走向現實。但當今世界，地緣衝突引發的全球產業鏈「斷鏈、阻鏈」風險加大。伴隨着新一輪科技革命和產業變革，發達國家不斷優化產業和人才政策、強化科技競爭手段，對全球人才和創新資源虹吸效應也在增大。科技創新是發展新質生產力的核心要素，作為科技創新資源富集地區的粵港澳大灣區，肩負着培育和發展新質生產力的重任。

要以培育和發展新質生產力為抓手，加快推進大灣區一體化發展。從戰略全局看，全面推進中國式現代化建設，面臨發展階段的新機遇新挑戰，大灣區亟須培育新要素、催生新動能、激發新活力、打造新優勢；從戰略使命看，大灣區承載着打造成「具有全球影響力的國際科技創新中心」的重大任務。

以培育和發展新質生產力為抓手，加快提升大灣區在新發展格局中的能級和水平，責任重大、使命光榮；從戰略重點看，大灣區一體化發展取得明顯成效，初步形成了粵港澳主要城市分工明確、優勢互補、各揚所長的新發展格局，為發展新質生產力奠定了堅實的基礎。

在發展新質生產力，實現高質量發展的實踐中，要以最堅決態度、最迅速行動、最有力舉措，加快打造改革開放新高地、全球科技創新策源地，吸引和集聚全球資源，不斷把大灣區一體化發展的國家戰略向縱深推進，以勇當開路先鋒的使命擔當，務實推進大灣區一體化發展取得新成果。

合力消除行政壁壘

持續深化改革開放，進一步優化大灣區的營商環境，加快形成與新質生產力相適應的新型生產關係。營商環境是指市場主體開展經濟活動的外部環境條件總和。從本質上看，營商環境就是生產關係，是由各種生產關係的系統集成，既涉及產權保護、市場准入、公平競爭、產業發展、創新要素配置，又涉及市場監管、社會信用、國際貿易與國際投資便利程度等一系列生產關係。

經濟發展的好與不好，拚的就是營商環境。良好的營商環境代表着一個國家、一個地區和一個城市的軟實力。世界銀行研究顯示，營商環境改善對GDP增長率及社會投資率的直接拉動效應分別為0.3%和0.36%。近年來，大灣區在全國優化營商環境改革中取得顯著成效。

粵港澳主要城市對標「國際一流」持續優化營商環境，合力消除

「看不見的行政壁壘」，着力打破市場分割，探索建立統一開放的市場體系，推動了區域內技術、資金、人才等各類資源要素有序流通，讓大灣區的經濟主體都能切實享受到便利的「同城服務」。

營商環境沒有最好，只有更好。面臨加快培育和發展新質生產力的新機遇、新挑戰和新任務，大灣區要在國際競爭中贏得優勢、掌握主動，集聚全球生產力先進要素資源，率先實現高質量發展，就必須在優化營商環境上取得新突破，進一步擴大高水平對外開放，建立高標準市場體系，創新生產要素配置方式，構建國際化、法治化、便利化的大灣區營商環境，營造統一開放有序透明的市場環境，持續優化有利於全球人才流動和創業就業政策，吸引和促進世界各類先進新質生產力要素源源不斷地進入大灣區，與中國的新質生產力有機結合，實現與世界先進生產力的共同發展，並以此促進中國新質生產力的加快發展。

創新是引領發展的第一動力，是發展新質生產力的核心要素。粵港澳大灣區是中國科創資源最聚集的區域之一，擁有得天獨厚的創新優勢。香港作為國際金融、航運和貿易中心，具有發達的金融體系、完善的法治環境和國際化的人才優勢，為大灣區的科技創新提供了重要的高端要素支持。大灣區內地九個城市作為中國製造業的重要基地，擁有完善的產業鏈和豐富的製造業生態，為大灣區的科技創新提供了堅實的產業基礎和技術支撐。大灣區的高度開放和國際化程度，吸引了全球頂尖的科技人才和高端要素資源，成為國際科技創新的熱土，為大灣區的科技創新提供了不竭動力。

深化國際科技合作

五年來，大灣區建設步穩蹄疾，科技創新生態更加開放，不斷迸發蓬勃的科創力量，逐漸在全球科技競爭浪潮中嶄露頭角。

未來，粵港澳大灣區作為中國重要的經濟增長極和國際科技創新中心，要充分發揮自身優勢，以科技創新加快培育發展新質生產力，加快顛覆性技術和前沿技術的突破，加快科技創新和產業創新，加快生產要素創新性配置，推動高質量發展。要通過聚集全球科創要素，加快建立完善跨區域、跨部門機制，整合科技創新力量 and 優勢資源，形成區域創新協調聯動共享機制，跨區域統籌推進國際科技創新中心建設，以更加開放的思維和舉措參與國際科技合作，更好服務全國高質量發展。要進一步深化國際科技合作，聯合構建跨學科、跨領域、跨區域的若干創新聯合體，實現項目、人才、基地、資金一體化配置，促進產業基礎高級化和產業鏈現代化。

未來須努力打造大灣區未來產業創新網絡，完善相應的政策支持和機

制保障；構建粵港澳三地產學研用資協同創新平台，協調保障資金、數據、研發、項目、市場等創新要素跨境流動；加強大灣區內大學網絡建設，支持高校聯合共建優勢學科、實驗室和研究中心，共享學科資源和研究設施，建設可持續的科技成果轉化基地。

探索建立國際化協同創新的合作機制，形成一批可複製、可推廣的經驗，推動大灣區成為以科技創新驅動新質生產力發展的強勁動力源。

因地制宜 錯位競爭

進一步增強大灣區因地制宜發展新質生產力的協同性，努力實現差異化發展和錯位競爭。大灣區的不同城市，各具特色、各有優勢，在培育和發展新質生產力的過程中，要客觀清醒地認識到各地自身優勢、各地發展不平衡不充分的現實，不能盲目跟風，「一哄而上」都搞一種產業，「高水平重複」，同質化競爭。要實事求是、因地制宜、分類施策，根據各地實際，充分發揮各自的比較優勢，結合當地資源稟賦、產業基礎、環境條件、科研實力、人才分布等基礎條件，有選擇有重點地推動新產業、新模式、新業態的布局，做到產業布局既是地區發展所需，也是地區發展所能。

要清醒地認識到，雖然新興產業和未來產業是發展新質生產力的主陣地，但大灣區發展新質生產力決不能忽視、放棄傳統產業，二者是相互支撐、互為補充、協同發展的關係。傳統產業不等於落後產業、無效產業，而是剛需產業、民生產業，是現代產業體系的基石。未來大灣區發展應進一步將科技創新要素注入傳統產業，用新技術改造提升傳統產業，推動傳統產業發新芽，更好支撐生產效率的提升，生活水平的改善。特別是要充分發揮企業作為研發應用新型生產工具主力軍的作用，大力推動各類創新要素向企業集聚，着力打通從科技強到企業強、產業強、經濟強、國家強的通道，加快科技成果向現實生產力轉化。

要堅定不移地貫徹落實大灣區一體化戰略，進一步加強區域聯動，加快都市圈一體化進程帶動大灣區的整體發展，提升粵港澳都市圈內同城化水平，打破行政藩籬，加快要素自由流動，建設統一開放的市場體系。

推動大灣區各主要城市加強協同立法，努力整合科技創新資源，形成區域創新協調聯動共享機制，跨區域統籌推進國際技術創新中心建設，發揮聯通港澳毗鄰地區的天然區位優勢，共建跨區域產業合作園區，努力提升配置全球資源能力和增強創新策源能力，共同打造高質量發展的大灣區產業集群，高標準建設全國新質生產力發展的先行區和示範區，高水平參與國際合作與競爭，為了構建新發展格局、實現高質量發展做出更大的貢獻。

內地樓市改善 新動工面積跌幅收窄

金融熱話 趙偉
國金證券首席經濟學家

前期內地樓市支持政策初見成效，近兩個月房地產新開工出現「改善」的跡象，帶動施工面積降幅同步收窄。內地房地產新開工面積按年變幅，由2月的跌29.7%改善至4月的跌14%。新開工在開發鏈條上領先於整體施工，在新開工回暖的帶動下，施工面積增速亦呈現改善；今年首4個月，施工面積按年下降10.8%，跌幅較前值收窄0.3個百分點。

但從領先指標上看，房地產銷售未見明顯起色。銷售是房地產開發的主要資金來源，按揭貸、定金預收款佔房地產開發資金比重在50%左右，經驗上房地產銷售弱領先於新開工變化；但本輪新開工改善的同時，地產銷售表現低迷，今年首4個月按年跌20.2%。

類似地，土地成交表現低迷。在房地產開發鏈條中，拿地領先於新開工，但房企拿地意願同樣未見明顯改善。今年初百城土地成交面積增速一度好轉，5月按年再度降至跌35.1%；全國來看，土地購置費增速持續探底，今年首4個月按年跌6.1%。一方面，「高庫存」或壓制房企拿地意願，4月廣義住宅庫銷比仍達25個月、待開發土地面積亦處於歷史高位。另一方面，政策引導下多地控制供地節奏、聚焦盤活利用存量用地等，或是土地成交低迷背景下，新開工出現改善的重要原因。

分區域看，東、西部地區對全國新開工的貢獻較為顯著，經濟發達省份尤為突出。其中，江蘇、廣東、山東、四川等省份邊際改善幅度較大，新開工面積增速分別按月回升7.7、6、8.3、7.6個百分點。相比之下，中部地區新開工變化幅度不大，東北地區新開工面積佔全國比重較低、影響有限。

城市層面，以上海、蘇州為代表的東部城市，新開工整體表現較好。細分城市看，三亞、蘇州、南通等東部城市的新開工面積回升幅度較大，4月按年表現分別較3月增加30.3、28.6、6.3個百分點，分別為升0.4%、升27%、跌18.4%；另有部分東部城市的新開工面積保持較快增長，如上海、天津，今年首4個月新開工面積按年分別錄得6.8%、12.6%增長。作為對比，一線城市中，北京的新開工面積維持低位，今年首4個月按年跌22.7%。

與全國情況相類似，城市層面商品房銷售延續偏弱格局；如蘇州、天津等新開工表現較好的城市，今年首4個月商品房銷售面積分別回落至跌37.7%及

9.3%。土地成交情況則有所分化，去年以來蘇州、上海等城市土地成交面積增速整體呈現改善；南通、天津土地成交面積明顯回落，今年首5個月按年分別下滑至跌21%及48.6%。

政策加碼值得期待

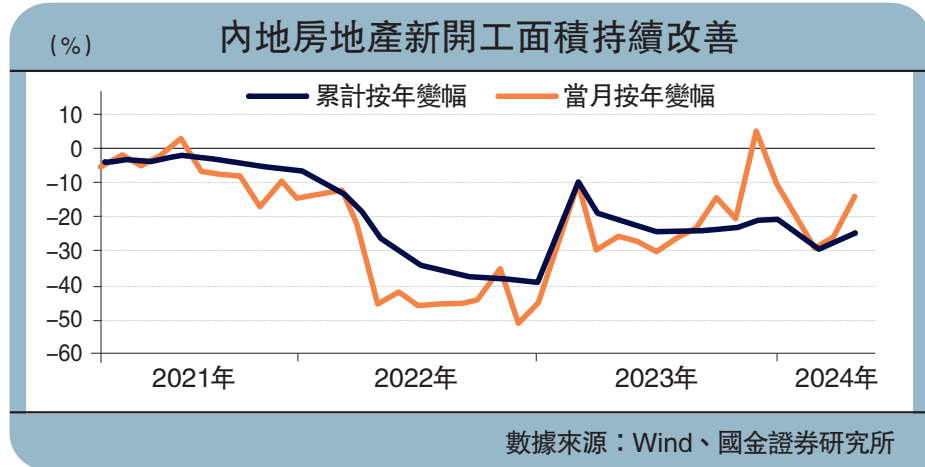
本輪新開工改善的「政策驅動」特徵較為明顯，多地「白名單」項目持續落地，對房企融資形成支持。截至6月初，江蘇、浙江、四川等地房地產「白名單」項目審批和資金投放持續增加；廣東等部分地區啟動第三批「白名單」項目篩選工作。伴隨前期「白名單」項目放款推進、後續項目進一步擴容，進一步政策加碼帶來的效果仍待觀察。

PSL（抵押補充貸款）等工具落地效果或將持續顯現，專項債、超長期特別國債加快發行也將對資金端形成進一步補充。2023年12月和今年1月PSL合計新增5000億元（人民幣，下同），或主要用於支持「三大工程」項目；截至5月27日，國開行、農發行已合計發放「三大工程」貸款約1900億元。同時，今年5月各省新增專項債發行明顯加快，廣東、山東、浙江、四川等省當月發債規模位居全國前列；從投向看，今年4、5月新增專項債投向「三大工程」的比重較高，分別為16.5%、8.5%。此外，萬億超長期特別國債投向中，或包含城中村改造、滿足居民高質量住房需求項目等，也可能對地產開工建設形成支持。

但在政策落地過程中，地產基本面依然是重要影響因素；住宅庫存、房價收入比均處於高位的城市，新開工意願或持續承壓。本輪新開工改善較多的上海、蘇州、天津等，住宅庫存普遍較低。4月，上海住宅出清周期約9個月，為一線城市中最低；蘇州住宅出清周期為21個月，在二線核心城市中偏低。地產發展新模式下，各地供地需依據「以人定房」、「以房定地」；住宅庫存、房價收入比均處於高位的城市，增量建設需求有限、政策或更加聚焦於「去庫存」，新開工或持續承壓。



▲近月內地房地產施工面積降幅收窄。



專才來港 為樓市添動力

樓市強心針 廖偉強
利嘉閣地產總裁

今年2月底特區政府全面撤辣以來，一、二手的成交量急增，樓價亦有企穩跡象。但經過3個月左右的消耗，市場開始要「回氣」，這是正常的現象，加上發展商接二連三的減價出貨，令樓價面臨下行壓力。美國減息時間不似預期，亦繼續令發展商、物業投資者，以及生意人都感受到壓力。在未來一段時間，高息將影響香港的消費力，港人也繼續北上選擇較平價的消費。

雖然樓市現況未如人意，但筆者認為，香港的價值仍然會吸引到內地專才及高資產人士落戶。香港價值體現在很多方面，舉例來說，香港食物的監管非常嚴謹，港人的健康有賴於政府部門在食品監管方面的嚴格審查及篩選；又如醫療系統十分完善，並且香港交通便利、地方細小，若身體不適或緊急求

救，都能快速到達醫院，得到完善設備的救治。港人能夠如此長壽，這兩項因素也十分重要。

治安方面，香港的治安環境非常理想，罪案率較不少國際大都市都低。香港更是法治社會，有完善的法律制度，保障香港市民得到公平公正的審訊。須知道，對做生意的人來說，商業上的公平對待是投資與否的基礎。也因此，很多內地人都喜歡香港的自由經濟及宜居的環境。

置業定居需求增

特區政府這幾年大力引入外來人才，漸見成效。內地人才來港的數量日益增加，對住屋的需求是肯定的，同時房地產也是他們投資的目標。未來一段時間，必定有大量內地居民投資香港房地產，這對樓市形成一定的支撐。港人只要做好自己，不斷改善服務，營商環境也會逐步轉好，當市場的壞消息悉數消化後，樓市就更趨明朗化，成交量及樓價亦有望迎來新一波升勢。