

广州南沙、深圳前海、珠海横琴不约而同打出粤港澳合作牌

广东转型升级棋子落定 三大新区竞相加速跑

证券时报记者 陈中 杨丽花

三大新区的“夏季攻势”

这个夏天，被称为珠三角三大新区的广州南沙、深圳前海、珠海横琴相继亮相，不约而同向外界释放出加速前进的信号。

8月8日，广州市市长万庆良表示，力争南沙上升为国家新区；8月20日，由广州市委市政府委托中国社科院完成的《广州南沙发展定位与战略研究》在北京高调发布，该研究建议，南沙的总体目标是用40年左右的时间在本世纪中叶建设成为国际智慧滨海新城、粤港澳全面合作的国家级新区、珠三角世界级城市群的新枢纽；8月29日，广东省委书记汪洋在广东省政协工作会议上力撑南沙成为国家新区。

8月21日，在深圳举办大运会之际，前海管理局局长郑宏杰向媒体发布了前海深港现代服务业合作区的最新动态：截至6月底，前海已经明确意向投资金额的重点项目累计11个，意向投资金额达585.5亿元，其中超百亿元项目2个，超10亿元项目8个，单个项目平均投资额53亿元。

8月22日，广东省政府和澳门特区政府在澳门共同举办“粤澳合作框架协议暨横琴政策创新宣讲会”，公布国务院最新批复的横琴新区开发创新政策，对财政、财政、金融、通关、产业、土地管理等方面的创新政策进行了解读。

2009年6月和2010年8月，《横琴总体发展规划》和《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》相继获得国务院批复同意，横琴和前海的开发借势提速。上周，广州市南沙新区开发建设现场会在南沙召开，广州正在为把南沙新区上升为国家级新区来规划，而《南沙新区发展规划》将尽快上报广东省政府和国务院。

长期关注广州南沙开发的亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫对证券时报记者表示，由于横琴和前海已先行一步，广州目前申报南沙新区的态度“比较着急”，如再不加快速度，以后就难以和横琴、前海抗衡。

随着近期南沙扩容的脚步加快，珠三角三大新区的竞争共存的格局已日渐清晰。

珠三角需要新支点

时下，申报“国家级新区”已成为各地政府颇为热衷的事情。在珠三角，已有横琴新区和前海深港现代服务业合作区，再加上正在积极申报的南沙新区，新区数量之多、级别之高让其他省市羡慕不已。在许多业内人士看来，这主要得益于粤港澳合作的大背景。

根据国务院2008年底批准实施的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，粤港澳合作首次被提升到国家发展战略的高度。该规划纲要提出，规划建设广州南沙新区、深圳前海地区、深港边界区、珠海横琴新区、港珠澳跨境合作区等合作区域，作为加强与港澳服务业、高新技术产业等方面合作的载体。鼓励粤港澳三地优势互补，联手参与国际竞争。”南沙、前海、横琴三大新区初露端倪。

明确成为粤港澳合作的重要平台后，南沙、前海、横琴在今年同时被列入国家“十二五”规划，成为粤港澳合作的重点项目。上月，国务院副总理李克强访问香港，宣布了支持香港发展的36项政策措施，粤港合作的重要性也被提到新的高度。

广东省社科院珠三角竞争力研究中心主任丁力对证券时报记者表示，就珠三角而言，和港澳搭上关系，显然更能争取到优惠政策。中山大学港澳珠江三角洲研究中心副主任林江也曾直言，“广东要产业升级，通过自身的整合很难拿到中央优惠政策，但和港澳搭上边就不一样了。”今年3月，广东省委书记汪洋在全国两会分组讨论会上表示：“可以说三颗棋子（南沙、前海、横琴）我们摆下了，这实际上是广东转型升级的三大重要平台。”

根据国家“十二五”规划的内容，不难发现这三个新区承担的多重角色：深圳前海将打造成粤港现代服务业创新合作示范区，到2020年建成亚太地区重要的生产性服务业中心；广州南沙打造服务内地、连接港澳的商业服务中心、科技创新中心和教育培训基地，建设临港产业配套服务合作区；珠海横琴逐步建设

随着广州南沙扩容日渐升温，在粤港澳合作的大背景下，作为中国经济传统引擎之一的珠三角即将迎来南沙与深圳前海、珠海横琴三大新区竞争共存的局面。

从地图上来看，南沙、前海、横琴呈现出三角拱立之势，它们不仅将担当珠三角转型升级的重要平台，也肩负着将“小珠三角”整合为“大珠三角”的重任，对于这三个地区来说，如何在未来的发展中处理好竞争与合作的关系，如何厘清各自的角色，这些都是这三大新区无法回避的问题。

成为探索粤港澳合作新模式的示范区、促进珠江口西岸产业升级的新平台。

而在广州、深圳、珠海三地的规划中，南沙、前海、横琴理所当然地成为了当地的一块“宝地”，被视为带动城市经济增长的最重要引擎之一。

丁力认为，随着南沙、前海、横琴这三个新区的发展，珠三角将从只包括9个城市“小珠三角”，变为包括香港、澳门在内的“大珠三角”。

区域竞争不可避免

随着横琴、前海、南沙这三大新区相继亮相，有业内人士分析，珠三角未来新一轮的分工与竞争或许不可避免。

在《广州南沙发展定位与战略研究》的报告中，中国社科院课题组认为，珠三角地区缺乏真正意义上的核心城市，导致城市群结构失衡，无序竞争现象严重。而这也是研究区域经济的专家们在将珠三角和长三角进行比较时常常谈到的一个问题。

从南沙、前海、横琴三地已经公布的规划和目标来看，“服务业”、“金融业”、“总部经济”成为了共同的关键词。

在产业定位上看，《横琴总体发展规划》确定横琴新区未来的产业定位为旅游休闲、商务服务、金融服务、文化创意、中医保健、科教研发和高技术产业；而《前海深港现代服务业合作区总体规划》中提及重点发展金融、信息、贸易等现代服务业，现代物流、航运、供应链管理、创新金融等服务业；上周举行的广州市南沙新区开发建设现场会建议，提出南沙在产业优化上要着重考虑以先进制造业、临港产业、战

略性新兴产业等作为战略性主导产业。丁力认为，因为三个新区分属于广州、深圳、珠海三个不同的城市，所以竞争和分工都是客观存在的，而且这三地的先天条件和优惠政策也不尽相同。

谢逸枫认为，南沙、前海、横琴这三个地方不可否认存在竞争关系，规划中有一定的重合部分，肯定会导致未来的竞争。“如果大家都重点做服务业、金融业，那么未来到底那个地方是和香港对接的地区？”

事实上，在三大新区的格局日渐清晰之时，三地的主政者也开始注意分工合作、错位竞争的问题。在上月前海管理局召开的新闻发布会上，被问及前海定位与横琴、南沙的不同之处”时，前海管理局局长郑宏杰表示，横琴、前海和南沙正好构成了珠三角地区的“金三角”，虽然这三者都在打粤港合作这张牌，都提到了现代服务业发展，但还是有所侧重。

谢逸枫预计，最坏的情况是这三个地方出现恶性竞争，不过，同时拥有三大新区，也有利于珠三角整体辐射能力和影响力的提升影响力。

丁力认为，三个新区有各自的分工，但竞争也是客观存在的，因为这三个新区各自的先天条件也不一样。从目前三个地方的定位和目标来看，或多或少会有一些重合，至于能不能达到规划的目标，则取决于各地主政者的运作能力。

郑宏杰也坦言，在看到横琴、南沙规划后，前海会在比较和研究中注意怎么能够合作的发展，同时能够错位竞争，作为广东开放布局中的一环，三大新区都会对整个珠三角发展起到积极推动作用。”

略性新兴产业等作为战略性主导产业。

丁力认为，因为三个新区分属于广州、深圳、珠海三个不同的城市，所以竞争和分工都是客观存在的，而且这三地的先天条件和优惠政策也不尽相同。

谢逸枫认为，南沙、前海、横琴这三个地方不可否认存在竞争关系，规划中有一定的重合部分，肯定会导致未来的竞争。“如果大家都重点做服务业、金融业，那么未来到底那个地方是和香港对接的地区？”

事实上，在三大新区的格局日渐清晰之时，三地的主政者也开始注意分工合作、错位竞争的问题。在上月前海管理局召开的新闻发布会上，被问及前海定位与横琴、南沙的不同之处”时，前海管理局局长郑宏杰表示，横琴、前海和南沙正好构成了珠三角地区的“金三角”，虽然这三者都在打粤港合作这张牌，都提到了现代服务业发展，但还是有所侧重。

谢逸枫预计，最坏的情况是这三个地方出现恶性竞争，不过，同时拥有三大新区，也有利于珠三角整体辐射能力和影响力的提升影响力。

丁力认为，三个新区有各自的分工，但竞争也是客观存在的，因为这三个新区各自的先天条件也不一样。从目前三个地方的定位和目标来看，或多或少会有一些重合，至于能不能达到规划的目标，则取决于各地主政者的运作能力。

郑宏杰也坦言，在看到横琴、南沙规划后，前海会在比较和研究中注意怎么能够合作的发展，同时能够错位竞争，作为广东开放布局中的一环，三大新区都会对整个珠三角发展起到积极推动作用。”



正在填海建设中的深圳前海。

本报资料图

■记者观察 | Observation |

新区待开发 楼市已先涨

证券时报记者 陈中

就算调控得再厉害，这些年珠三角其他地方的楼市都有下跌，南沙也没跌过。”上周四，一位在广州南沙土生土长的地产中介告诉记者。

近期，关于广州南沙定位及规划的一系列消息发布，最高兴的人恐怕得数已在南沙拥有项目的地产商和炒房客了。

“春江水暖鸭先知”，每次关于南沙新区开发进展的消息一经发布，都引得地产商和炒房客趋之若鹜。

南沙当地的地产中介告诉记者，由于南沙区经济相对广州市区落后，人气不旺，住宅楼价格一直低于广州市平均水平。但最近几年，南沙的楼

市得到了炒房客的支持，大约占到所有购房者的一半，炒房客以广州市区、深圳等广东省内的为主，甚至还吸引了一些来自香港等地的境外人士。

上周，记者到达南沙区金洲地铁站，放眼望去，周边多为尚未开发的荒地，最显眼的标识莫过于几个高层楼盘和楼盘上的销售电话，多个楼盘均准备在近期开盘。万科、碧桂园、奥园等知名外地房企，以及广东本地的时代地产、珠江地产、珠光地产等均在此聚集，近期新开盘的住宅均价在8000元-10000元/平米。受此影响，二手房的价格也水涨船高，记者了解到，位于南沙原中心区的一个住宅项目，均价已从2006年时的3000元/平米涨到如今的7000元/平米。

而广州南沙区似乎也在借着这股热潮加紧推出住宅用地。据了解，广州南沙区今年共准备了14块经营性用地出让，总用地规模约为73.1833万平方米，建筑面积大约186万平方米，其中纯住宅用地规模约为56万平方米，占比达八成。上月，南沙区一口气推出5宗住宅用地，总面积超过39万平方米，成为广州今年以来推出宅地量最大的一次，吸引了保利、碧桂园等12家房企报名竞价。

事实上，不只是南沙，在珠海横琴和深圳前海，随着关于新区规划的各种消息公布，该片区或周边楼市随

之应声上涨，这似乎已成为规律。

今年8月，记者赴珠海横琴时，当地村民告诉记者，两年来，横琴岛上农民房出租的价格涨幅已经超过60%。此外，由于未来可以获得拆迁补偿款和回迁房，以前无人问津的房子现在已经涨至每平方米1.1万元。还有不少村民和香港来的投资者共同出资，将农民房扩建至7层以上，以期在拆迁时获得更多的赔偿。

去年8月，前海规划获国务院批复。据该片区的地产中介介绍，自去年8月，投资客比例开始占到购房者人数的一半，最火爆的时期投资比例一度占到交易量的七成左右。

在三大新区中，前海面积最小，仅有15平方公里，因此在土地利用方面，前海也显得最为谨慎。

今年6月，获深圳市人大常委会审议通过的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》，规定要严格限制土地转让。前海管理局也曾公开表示“前海不搞房地产”。而在“前海条例”的审议中，已有深圳市人大常委会委员提出，要创设一些新的制度，如土地增值收益分配、创设土地基金、发行地方政府债券等，深圳将就这些方面向中央有关部门积极争取。业内专家认为，前海有望通过制度创新改变“政府卖地、开发商卖楼”的传统开发模式。

今年6月，获深圳市人大常委会审议通过的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》，规定要严格限制土地转让。前海管理局也曾公开表示“前海不搞房地产”。而在“前海条例”的审议中，已有深圳市人大常委会委员提出，要创设一些新的制度，如土地增值收益分配、创设土地基金、发行地方政府债券等，深圳将就这些方面向中央有关部门积极争取。业内专家认为，前海有望通过制度创新改变“政府卖地、开发商卖楼”的传统开发模式。

今年6月，获深圳市人大常委会审议通过的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》，规定要严格限制土地转让。前海管理局也曾公开表示“前海不搞房地产”。而在“前海条例”的审议中，已有深圳市人大常委会委员提出，要创设一些新的制度，如土地增值收益分配、创设土地基金、发行地方政府债券等，深圳将就这些方面向中央有关部门积极争取。业内专家认为，前海有望通过制度创新改变“政府卖地、开发商卖楼”的传统开发模式。

今年6月，获深圳市人大常委会审议通过的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》，规定要严格限制土地转让。前海管理局也曾公开表示“前海不搞房地产”。而在“前海条例”的审议中，已有深圳市人大常委会委员提出，要创设一些新的制度，如土地增值收益分配、创设土地基金、发行地方政府债券等，深圳将就这些方面向中央有关部门积极争取。业内专家认为，前海有望通过制度创新改变“政府卖地、开发商卖楼”的传统开发模式。

今年6月，获深圳市人大常委会审议通过的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》，规定要严格限制土地转让。前海管理局也曾公开表示“前海不搞房地产”。而在“前海条例”的审议中，已有深圳市人大常委会委员提出，要创设一些新的制度，如土地增值收益分配、创设土地基金、发行地方政府债券等，深圳将就这些方面向中央有关部门积极争取。业内专家认为，前海有望通过制度创新改变“政府卖地、开发商卖楼”的传统开发模式。

尺有所短 三大新区兄弟登山各自努力

南沙意在“东方威尼斯”，前海瞄准“中国曼哈顿”，横琴强调“比特区还特”

证券时报记者 杨丽花

广州南沙前不久首次披露《南沙新区总体概念规划》，目标是建成“东方威尼斯”；深圳前海则从一开始就把目标瞄准“中国曼哈顿”；珠海横琴则声称“比特区还特”——这三地都是广东三省三个粤港合作示范区，其相互之间的竞争注定将愈演愈烈。据了解，一些国内外500强企业在选择哪个地方落户时，也开始举棋不定。“兄弟登山，各自努力”，三地之间的定位虽然一开始就力图差异化，但由于相似的空间地理环境等因素，又不可避免地有些交叉。在激烈的竞争中，三地之间的优势和劣势成为选择衡量的一个重要指标。

三大新区“斗、百、千”

前海规划总面积15平方公里，横琴规划总面积106.46平方公里。而南沙曾有几种不同的版图规划。南沙现有面积为527.65平方公里，在上周六公布的方案中，南沙还将进一步“扩容”。据南沙工作组提交的方案显示：初步确定南沙的规划总面积803平方公里，其中陆域面积570平方公

里，水域面积233平方公里。为此，也有业内人士用了“斗、百、千”来形容三者的开发面积大小。

广州市社会科学院科研处处长彭澎说：“深圳前海则从一开始就把目标瞄准‘中国曼哈顿’；珠海横琴则声称‘比特区还特’——这三地都是广东三省三个粤港合作示范区，其相互之间的竞争注定将愈演愈烈。据了解，一些国内外500强企业在选择哪个地方落户时，也开始举棋不定。‘兄弟登山，各自努力’，三地之间的定位虽然一开始就力图差异化，但由于相似的空间地理环境等因素，又不可避免地有些交叉。在激烈的竞争中，三地之间的优势和劣势成为选择衡量的一个重要指标。”

前海开发速度有点慢

前海管理局局长郑宏杰说，自前海管理局一成立，每天到前海管理局和前海片区实地考察的专家学者、企业代表就没有中断过。”而最近有一些企业开始向郑宏杰抱怨，横琴环岛基础设施建设已经如火如荼地进行了，南沙规划的呼声也越来越高，但前海一直没有大的动作。”

郑宏杰告诉证券时报记者，这一方面是因为前海的规划要到9月底才能出台；另一方面，即使前海的

规划出台，也不可能立即出现横琴似的一片工地忙碌建设的场景。前海的土地是填海而来，填海完成后需要晾半年多才能开始基建。前海的开发只能从边缘开始。不过，前海管理局方面对于建设速度充满信心，认为前海应该会成为建设速度最快的一个，三年出现完全建设的场景，十年初具成效。”

横琴单靠澳门有点弱

相比于前海片区的平静以及南沙错综复杂的关系，横琴的进展看起来要顺利得多。不过，近些年来珠海的发展证明，横琴如果单一依靠澳门，则太局限了，横琴的发展也必须面向香港。彭澎表示，澳门太小了，这使得横琴的发展寄希望于港珠澳大桥。”但就与香港的地理关系而言，横琴不但不能和前海相比，甚至也不能和南沙相比。而且，现在港珠澳大桥的建设也遇到了阻力。

不过，在三地争取与香港合作中，横琴也有可能化不利为优势。前海与香港比邻，两者之间难免存在竞争。因此，中山大学港澳珠江三角洲研究中心副主任林江认为，横琴与

香港的距离较远，与香港的竞争较小，可能企业会更加乐意去横琴。”

此外，横琴的发展虽有政策优势，但也存在不利的一面。比如在政策以及政府关注度方面，对比地处区域行政中心、有广东省政府和广州市强有力支持的正南沙，以及拥有计划单列市权限的前海，横琴恐略逊一筹。

南沙“高处不胜寒”

在南沙新区的开发建设现场会上，南沙工作组最终提出了“东方威尼斯”的目标。但是林江认为，前海近香港，横琴近澳门，而南沙虽然号称位于珠江出海口西岸，地处珠三角的几何中心，距香港38海里，距澳门41海里，但实际地位有些尴尬。中国社会科学院发布的《广州南沙发展定位与战略研究》提出，南沙的总体目标是用40年左右时间，建设成为粤港澳全面合作的国家级新区。再造一个香港的目标，恐怕只能是高处不胜寒。”林江指出。

林江说：“我们承认南沙具有优良的地理条件，但是南沙的发展规划几经变迁，为什么现在还没有发展起来？南沙是不是空有其表？南沙现在的规划能不能重拾人们对南沙的信心？”

南沙现在定位是不是太高了？南沙未来如何解决与霍英东家庭的关系、与现行行政区划的关系？这些都不仅仅是简简单单就能解决的。”

彭澎则认为，前海和横琴都有明显的规划，南沙只是一种方案，什么时候出台具体规划尚且没有时间表。南沙的规划如果能像方案设想中那样当然好，但这恐怕不是短期内可以期待的。”

三地既拼政策也拼速度

深圳综合开发研究院张建森认为，三地分工比较明确，竞争不是特别激烈，虽然三地都是粤港合作的平台，但在规划的时候已经体现出差异。不过，在着重发展金融业、服务业方面，三地都表达了意向。这两个行业，也是香港真正的优势产业，是粤港合作的爆发点和着力点。”他认为，前海发展金融业的意向非常明确，但横琴也有发展金融业的意向，理由是“珠三角西部也需要金融中心”，如此一来，同业竞争恐怕就不可避免。

三地之间，比拼的不仅仅是谁的政策更优惠，也包括谁的动作最迅速，唯其如此，才有可能在吸引国内外企业的竞争中占有先发优势。