

# 坂田:华为和一座城的楼市样本

虽然不能说华为是推高坂田房价的原因,但华为的确“被”参与到房价的上涨潮之中。

或许,这就是一家企业和一座“城”之间的微妙关系:有部分人担心坂田的楼市会因华为的变动而出现剧烈波动,也折射出企业壮大对生产研发成本布局和城市房地产高企造成各类成本增加的双重烦恼。

证券时报记者 吴家明

在深圳,如果您跟别人问起坂田,别人的第一反应肯定是:华为。

如果把深圳市龙岗区的坂田比作一座城,那么华为绝对是坂田的代名词。最近,华为与深圳的关系再次被热炒,其实最终都归结于对高房价与华为“外迁”之间的关系。虽然坂田有着许许多多的企业,但华为的“家”——坂田楼市也成为一家企业和一座城间的典型样本。

## 房价10年涨了10倍 楼市贴上“华为”标签

从坂田地铁口出来,首先映入眼帘的是“城乡结合部”的感觉:除了一片片的城中村,还有许多正在建设或已经建好的高档住宅。

10年前,位于坂田的万科第五园开盘时均价不到每平米6000元,10年后现在的二手房都超过每平米5万元,涨了近10倍。”一位在华为工作超过10年的资深华为人陈小姐记得非常清楚,因为工作生活都在公司附近,以前觉得第五园和四季花城就是最远的距离了,再往前走都不知道怎么走了。”

记者调查发现,目前坂田在售新项目的平均价格基本都在每平米5万元以上,位于坂田北部的佳兆业城市广场,目前在售户型均价在每平米5万元至5.5万元之间,星河银湖谷的均价则接近每平米7万元。根据美联物业的数据,今年4月深圳全市一手住宅成交均价为每平米49876元,二手房为每平米52035元。也就是说,坂田的房价已经处在深圳整体的平均价格之上。

其实,坂田房价这10年来的涨幅与深圳多数片区的涨幅类似,但前往坂田置业的人大多数都是冲着一个原因,华为。虽然不能说华为是推高坂田房价的原因,但华为的确“被”参与到房价的上涨潮之中。在坂田的街道上,许多楼盘打出的广告都是与华为有关。其实,去坂田买房就是冲着华为,包括华为带动的周边产业发展、员工带来的购买力和承受价格

的能力,所以最近华为与深圳的关系再次被热炒,也让投资圈里的人开始热议坂田房价的走势。”资深投资者王先生对记者说道。

有在坂田工作的中介告诉记者,每年的6月基本都是华为的“分红季”,最近有好几单的买单业务都是来自华为的员工,不得不说明坂田和华为员工的关系。

不过那么多年过去了,与坂田的房价有所不符的还是环境问题。”陈小姐表示,虽然房价涨起来了,很多小区也盖起来了,地铁10号线和坂银通道也在修,但坂田大部分区域的环境和商业配套还是很落后,有些道路到现在还没修通,还是有点里面是欧洲,外面是非洲的感觉。”

## 住宅项目林立 开发商疯狂“圈地”

一条布龙路,将坂田分为了南北两个片区。南边主要是一片片的住宅小区,而北部则是以城中村居多,当然华为的总部就位于北部。

在深圳,“地”已经成为了一种珍贵资源,价格飙升也成为自然。中国指数研究院提供的数据显示,2007年位于深圳市宝安区龙华街道所批的一块住宅用地,折合楼面成交价为每平米4501元,到了2014年龙华民治街道所批的一块住宅用地,折合楼面成交价已经达到每平米25093元,而在去年深圳的地王“频出”,宝安尖岗山片区的一块住宅用地折合楼面成交价一度达到每平米79906元。

尽管传说华为将部分业务“迁出”深圳,但开发商对于坂田的热情仍然无比高涨。记者现场调查发现,坂田片区虽然存在大量城中村,但多数已经被各大开发商进驻或已经改造成高档小区。据不完全统计,万科、星河、中铁置业、儒骏、大族、佳华、信义、佳兆业等多家开发商均在坂田片区有项目。去年,碧桂园集团正式宣布联合地产金融上市公司汇联金融,以股权收购的方式开发位于坂田片区坂雪岗大道和中兴路交会处的两个新地块,这是继在上海、广州、北京



图为华为总部旁的在售楼盘

攻城略地后,碧桂园集团“挺进一二线”战略终于尘埃落定。此外,由于坂田片区新开发的地并不多,城中村旧改成为主要的用地来源,城中村自然成为开发商眼中的“香饽饽”。例如,当地居民向记者表示,坂田河背村旧改就由来自香港的新鸿基主导。

不过,如果说一般企业已经很难在深圳拿到优质地块,那么开发商通过城市更新拿地也将面临这种挑战。近日,在深圳城市更新提速的同时市场传出一则消息,深圳将推行《关于进一步加强城市更新实施工作的暂行措施》,对于老旧住宅的改造推进,在条件设置上明显比往前更加严格,要求100%业主同意才能启动拆迁,不能出现强拆局面,且要求在一年内完成,否则5年内不能再申请为旧改项目。

城中村旧改成“香饽饽”,工业用地就更显珍贵。根据深圳市土地房产交易中心发布的土地使用权出让公告显示,去年龙岗区坂田街道G03603-0048宗地土地面积7251.42平方米,建筑面积33354平方米,挂牌起始价为8800万元,准入产业为互联网产业,但该宗地最终由深圳市梦网科技发展有限公司以高达2.58亿元的价格竞得。

## 坂田和华为 之间的微妙关系

其实,坂田的高房价除了华为的光芒之外,也有其自身的底气。公开数据显示,2015年坂田辖区工业总产值首次突

破3000亿元,达到3406.4亿元,同比增长21.4%,占龙岗全区的66.14%;完成税收总收入244.3亿元,同比增长16.2%,占全区的49.5%;完成社会固定资产投资总额105.6亿元,同比增长15.4%,占全区的16.05%;主要经济指标总量及增速均位列龙岗全区第一。

尽管坂田的经济实力雄厚,也有许多企业的入驻,华为将部分业务“迁出”深圳也不仅仅在于高房价,但在一般的投资者眼中坂田的房价还是与华为息息相关。这不仅在于华为是否继续将部分业务迁出深圳,还在于华为吸引其他企业入驻坂田而带来的“明星效应”。据悉,坂田还有星河雅宝创新产业园以及智慧园区天安云谷等产业园,目前已经引入多家知名企业,华为也在天安云谷租用了大量写字楼,在华为的“明星效应”之下更让天安云谷引入了云计算、互联网、物联网等新兴产业企业200余家。

或许,这就是一家企业和一座“城”之间的微妙关系:的确有部分人担心坂田的楼市会因华为的变动而出现剧烈波动,也折射出企业壮大对生产研发成本布局和城市房地产高企造成各类成本增加的双重烦恼。

其实,除了市场熟知的松山湖,华为最近还将目光投向了位于汕尾的深汕合作区。就在5月初,深圳华为公司云业务部总裁杨瑞凯率考察团考察汕尾市。在许多市场人士看来,高房价和高地价的确会让企业运营成本越来越高,在一定程度上影响企业的决策,企业到深圳之外的地区找地似乎也在理,是企业的正

常布局需求。

中国(深圳)综合开发研究院资深研究员宋丁表示,一个坂田,一直放在龙岗区的框架内,在政府导向下,当龙岗中心城异军突起的时候,坂田一直处于边缘化状态,华为被连累了;近年来坂田又进入地产大开发,华为这种制造型企业再一次被挤压和边缘化。深圳市以及龙岗区政府理应对华为这样的在深圳成长起

来的国际领军企业给予更多的关注和支持,主要是为它们的进一步壮大提供更多更优质的发展空间和机会。

而在资深华为人陈小姐眼里,坂田的房价与华为的关系只是存在于一些投资者的心中。但对于企业而言,寻找更适合自己的性价比的地方,这就是一种真正的市场化选择,深圳+东莞本来就是一种很好的合作模式。



## 中国“最高学历”的城中村

证券时报记者 吴家明

5月的深圳,盛夏时节似乎早已到来,刚刚大学毕业的小张正在搬着自己的行李,和搬运工人一起穿梭于城中村的小道之上。

不过,说起这个城中村,来头确实不小:这可是号称中国“最高学历”的城中村——坂田马蹄山村。

马蹄山村就在华为总部旁边,旁边还有华为小区,所以注定了马蹄山村和华为之间有着不解之缘。随着华为员工的增多,华为自有宿舍供不应求,租房需求越来越大,马蹄山村近水楼台先得月,也让租房市场迅速壮大。此外,在马蹄山村方圆几公里内还汇集了像富士康这样的好几家大型企业。从2004年开始,大量马蹄山村村民开始筹资盖房子。

当地村民表示,这里的房子很多都是租给华为的年轻员工,他们大都具有本科以上学历,其中不乏大量名校的硕士、博士以及一些海归人员。

因此,除了坊间流传的“中国学历水平最高的城中村”,马蹄山村还集“中国最聪明的IT城中村”、“中国智力最集中的城中村”、“为中国财政贡献最大的城中村”等美名于一身。

小张并不是华为的员工,但选择来马蹄山村居住也是慕名而来。据他

介绍,马蹄山村目前一房一厅的房租也要近1000元,但对于这个价格他还是可以接受的,毕竟马蹄山村在他眼里与其他城中村有着许多不一样的地方:除了年轻人多,和一般城中村“握手楼”狭窄、阴暗潮湿的环境相比,马蹄山村的巷道还算较为宽阔,白天能望见蓝天白云,不用再看那“一线天”。

城中村承载着不少深圳人的青春与梦想,小张也是如此。对于深圳目前的高房价,他心里既期待也害怕:自己还年轻,还不到要打算买房的时候;但对于自己过几年后的收入能否在深圳买房,心里也是很大一个问号。小张也声称更羡慕村民的小日子。其实,比起天天加班的IT民工,我更想当个马蹄山的村民,呵呵。”小张打趣道,不过还是先努力工作吧,梦想还是要有的,不管以后在深圳还是只能在周边城市,买房当然都是目标之一。”

这边想买房,那边出租房的村民对于最近华为外迁部分业务的消息,也表示有所耳闻,但都表示应该不会有什么影响。

得益于得天独厚的地理位置,马蹄山村说不定什么时候就会面临旧改的命运。不过,华为等众多企业为这个城中村注入大批高文化素质的年轻人,其给这座城市带来的活力和强大的发展动力,也是其他城中村无法比拟的。



## 坂田成为龙岗区工业发展命脉

证券时报记者 陈静

一直以来,华为与坂田,坂田与龙岗,有着密不可分的关系。

与往低调含蓄的气质相比,今年的华为大不一般,吸引了众人的眼球。华为,作为坂田的标杆企业,成长速度有目共睹。自2006年至2015年,华为净利润年复合增长率达28.01%,营业利润年复

合增长率达28.34%。

在龙头企业华为的强势驱动下,深圳市龙岗区坂田街道的经济发展速度也令人赞不绝口。以2006年和2015年的数据来看,整个龙岗区规模以上工业产值大幅提升,增长约2.4倍。

从增速来看,坂田工业发展速度领先于整个龙岗区。2006年坂田街道规模以上工业总产值增加261459亿元,增长4倍以上。以复合来看,坂田街道规模以上工业总产值年复合增长率达17.6%。

地区经济的发展速度受益于企业

的成长。华为成就了坂田,坂田带动了龙岗。以2006年和2015年的数据来看,整个龙岗区规模以上工业产值大幅提升,增长约2.4倍。

从增速来看,坂田工业发展速度领先于整个龙岗区。2006年坂田街道规模以上工业总产值增加261459亿元,增长4倍以上。以复合来看,坂田街道规模以上工业总产值年复合增长率达17.6%。

长近4.3倍,较同期龙岗区规模以上工业总产值高出近2倍。

从规模占比来看,2015年坂田工业产值达到整个龙岗区规模以上工业总产值的66.14%,成为龙岗区工业发展的命脉。与2006年相比,坂田街道规模以上工业产值占比增长了近28个百分点,坂田毫无疑问已成为龙岗区工业发展的主力军。华为,成就了坂田工业的高速增长。

(吴家明/本版摄影 周靖宇/美编 柱状图/陈静)