

广州市城市总体规划 2017-2035

2018年5月31日

广州市城市总体规划：新热点及大湾区启示

石峰 高级董事 | 香港&华南

高煜辉 分析师 | 华南

《广州市城市总体规划（2017-2035年）》草案于2018年第一季度对外公示。高力国际认为，本轮规划预示广州市重点发展创新型经济，利好未来写字楼需求。预期2018年至2021年琶洲与黄埔区的写字楼需求持续上升，并伴随可观的投资回报。为了打造“一带一路”战略下的国际交通枢纽，政府对机场及港口建设的持续投入将在未来五年进一步刺激对花都区及南沙区优质物流仓储的需求。受益于新的民生基建投资以及广州市未来唯一城市副中心的定位，我们预期南沙区住宅市场资本值的增长速度将领先于全市平均增长水平。

广州市城市总体规划（2017-2035）

广州市国土资源和规划委员会于2018年第一季度对外公示《广州市城市总体规划（2017-2035年）》草案。该草案为广州提出了新的发展目标与基建计划，预计在2035年把人口控制在2000万，从2020年开始逐渐减少新增土地供应。

广州市定位为广东省省会、国家重要中心城市、国际综合交通枢纽、商贸中心及科技产业创新中心。依据城市总体规划草案，广州市未来的发展方向将集中在：发展人才导向高新经济，提升“一带一路”国际综合交通枢纽地位，以及进一步统筹发展广州唯一副中心：南沙。

人才导向经济模式

中国经济发展已进入聚焦创新技术产业的新阶段，各大城市对高素质人才的争夺变得越发激烈。北京，上海，深圳，西安和南京等国内一二线城市在过去两个月纷纷出台新的人才吸引政策。无疑，政府决策者已经深刻意识到高素质人才，尤其在创新技术领域，是当今知识经济时代最热门的资源。

广州聚集了不同类型的高等学府与大量在校本科生人数，拥有华南区最丰富的高素质人才资源。面对本轮的人才争夺战，我们预计广州将出台更多政策吸引外来人才并留住本地高素质劳动力，从而加速自身创新技术产业的发展。

表格 1: 广州双一流大学及在读本科生人数

双一流大学	在读本科生人数
中山大学	32,000
华南理工大学	25,000
暨南大学	26,000
广州中医药大学	12,000
华南师范大学	25,000

数据来源：高力国际

除了市一级政府积极筹划高新技术产业发展外，区级政府亦陆续公布了致力于加速 IAB（信息技术，人工智能与生物医药）产业发展的政策。如黄埔区政府公布了吸引 IAB 产业公司和人才的政策，并明确了在 2022 年实现该产业规模突破 8000 亿人民币的宏伟目标。黄埔区政府致力于吸引更多企业落户于区内两个主要 IAB 企业聚集点，广州科学城与中新广州知识城。而产业目标的实现离不开大量高素质人才的集聚。

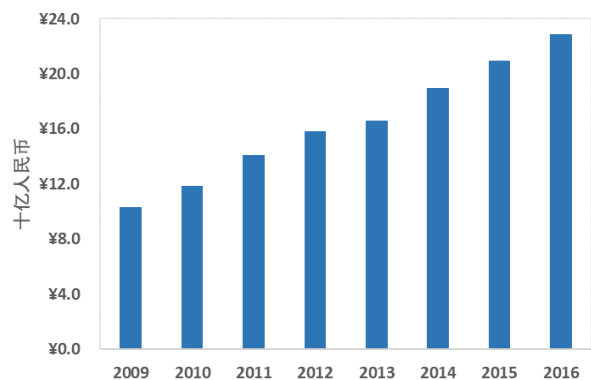
深圳在创新与研发领域中已经领先于广州，但我们相信广州仍然拥有强大的后发优势，如丰富的高等教育学府资源与深厚的重工业基础，包括汽车与船舶制造。随着创新技

图表 2: 大湾区重要机场及港口



数据来源: 高力国际编辑自官方公布数字

图表 1: 广州市规模以上工业企业研发经费支出



数据来源: 广州市统计局

术产业工作机会的增加, 相信越来越多的高校毕业生会选择扎根广州。

“一带一路”综合交通枢纽

作为华南主要的交通枢纽及贸易中心, 广州已成为拥有最繁忙港口与机场的中国城市之一。展望未来, 广州将规划发展为我国“一带一路”战略下的国际交通及物流枢纽。

广州白云国际机场已发展成华南地区的国际航空中转枢纽。总部位于广州的南方航空公司作为中国三大航空公司之一, 有力地推动了广州机场旅客与货邮吞吐量的增长, 将助力广州未来建设国际航空枢纽。

随着第二航站楼于 4 月 26 日投入使用, 白云国际机场有望将旅客接纳量从 2017 年的 6580 万人次提升至 8000 万人次。投资总额达 520 亿人民币的机场第三期扩建预计于 2022 年完工, 包括第四第五跑道、第三航站楼及相关配套设施。而总额达 1000 亿人民币的高速公路与铁路建设投资将致力于进一步提高机场与周边城市的连通性。

2017 年广州港全年集装箱吞吐量突破 2000 万, 位列全球第七。得益于大湾区内实力雄厚的工业腹地, 广州港内贸集装箱吞吐量位居全国第一。位于广州市南部的南沙港, 2017 年全年集装箱吞吐量和货物吞吐量分别占广州港 68.2% 和 56.8% 的份额¹。南沙港四期建设将在 2018 年开始动工, 为投资额达 56 亿人民币的集装箱码头。更多连接欧洲城市与南沙港的航线亦将陆续推出。伴随着新交通基础设施的完工, 广州将极大提高贸易行业服务影响力, 成为“一带一路”地区重要的国际综合交通枢纽。

南沙，区域中心的崛起

南沙新区被建设为国际港口的同时，对广州的重要性并不仅限于贸易与物流产业。《南沙新区总体规划 2012-2025》将南沙定义为自由贸易区，国家级新区与广州唯一城市副中心。总体规划预计南沙人口从 2017 年底 72.5 万常住人口上升至 2025 年 230-270 万人的水平。

广东省自由贸易区设立于 2014 年，而南沙是三个划定的自由贸易区之一。2014 年至今，超过 5 万间公司落户南沙，合计登记资本规模达到 9600 亿人民币，实现 6 倍的增长。全球 500 强公司中的 85 家已经落户南沙。南沙旨在建设成为现代制造基地，聚焦于航运业、物流业、金融业、国际贸易、高端制造与其他制造服务业。

高力认为要充分发挥南沙作为区域中心的潜力，南沙仍需进一步加强与周边城市的连接性和加大民生基础设施的投

图表 3: 广深港高铁预计通行时间（南沙区庆盛站为起点）



数据来源: 飞猪旅行

入。为了吸引更多广州居民将来落户南沙，本地的医疗、学校及其他社区设施的建设和布局仍须进一步完善。

规划与建设中的交通干线将更快捷的连接南沙区与广州中心城区。尤为重要的是，广深港高速铁路将在 2018 年第三季度正式运营，从其他城市通过高铁庆盛站抵达南沙区的便捷性将大大提高。届时，南沙和东莞、深圳与香港等地的通行时间将明显缩短。

《南沙新区总体规划 2012-2025》已为新学校与高等教育机构预留了储备用地。南沙区将引入三所三甲医院，并伴随着其他体育、文化及娱乐设施的落地，届时将极大提高南沙区对居民的吸引力。

广州物业热点

城市总体规划的实施将为广州物业市场带来新的发展动力，不同的写字楼、住宅和物流板块也将迎来新的发展机遇：

写字楼

海珠区的琶洲电商集聚区，黄埔区的广州科学城与中新广州知识城均属于“广深科技创新走廊”的重要区域。伴随着知识型经济的发展，预计上述区域的写字楼需求将持续上升。

腾讯、阿里巴巴与唯品会等互联网巨头将陆续迁入琶洲办公，此举将有效推动琶洲成为新的人才与互联网聚集点。2018 年第一季度琶洲写字楼平均租金环比增长 3.6%，达到 135 元每平方米每月。虽然超过 164 万平方米新增写字楼将在 2018 年至 2021 年进入琶洲市场，但是更多创新技术公司的集聚将有效吸纳大量新增供应。

黄埔区写字楼平均售价在过去四年实现了 50% 的增长。该区政府对信息技术、人工智能及生物医药（IAB）产业的支持将让黄埔成为高端技术产业的热门聚集点。黄埔区写字楼的租金水平与资本值的未来增速有望超过广州市其他更成熟的写字楼市场。

住宅

城市总体规划提出直到 2035 年，广州市人口控制在 2000 万，即预计未来 18 年增加 550 万人口。高力预期受惠于新经济，新交通干线或新民生基础设施的住宅板块在未来将展现更大的投资潜力，当中首选南沙。

南沙作为广州城市总体规划的焦点，将持续受益于大量公路及铁路等民生基建工程。香港知名地产发展商新鸿基竞得位于南沙庆盛交通枢纽附近的首个地块，占地面积达 3.78 万平方米，第一期发展建筑面积约 6.67 万平方米²。广深港高速铁路的正式运营将刺激站台周边区域住宅市场的发展。南沙区住宅平均售价自 2014 年以来涨幅已超过 29%，预计未来南沙区仍将领先于全市住宅售价平均增长速度。

物流

新的物流机遇将集中在花都区的空港枢纽与南沙的集装箱港口。广州市正在加快发展航空物流与跨境电商，刺激市场对优质物流仓储的需求。预计 20 万新增供应在 2018 年底推出市场，为花都子市场总体量带来 50% 的增长，新增供应将主要服务于跨境电商。

南沙区现有保税仓储总体量约 55 万平方米，预计未来三年将有超过 60 万新增保税仓储推出市场。2017 年南沙区

出口总值同比增长 15.2%，预计对优质物流仓储的需求将持续升温。

对大湾区城市带来的启示

未来大湾区发展愿景虽未在本轮规划中被提及，我们认为在大湾区寻找机会的投资者还是应该关注本次总体规划的内容，并在其中看到对整个大湾区发展的启示：

跟随创新科技产业人员的流动方向

中国城市对尖端人才的争夺越发激烈，大湾区将持续保持对其他地区人才的吸引力。大湾区内多个一线（包括香港）及二线城市已经出台系列优惠政策与福利，吸引创新科技产业人才。一个城市吸引并留下人才的能力将直接影响城市物业市场的价值。随着更多的高新技术创业人才以及独角兽企业的冒起，创新产业将为所在城市创造大量的财富。伴随着创新科技产业内高净值人群的快速增长，更多的财务也会投资于物业市场，带动大湾区物业市场的投资氛围。

搭乘新铁路干线的机遇

广州的核心城区以外将提供更多的投资机遇。核心城区土地供应的缺乏与非核心城区的新发展规划将使未来经济增势的天平向非核心城区倾斜。其中，区域轨道交通建设将引导房地产发展。港铁主席马时亨对于在大湾区发展公共交通导向模式（TOD）的新物业表达了浓厚的兴趣³。预计主要公共交通枢纽站周边的大型新兴社区，为投资者提供新的投资机遇。

紧抓周边城市的多重利好

广州周边城市将在不同程度上受惠于本轮的规划。新的基础设施致力于提高广州机场与港口和周边城市的连通性，佛山、中山以及肇庆毗邻广州的地区的仓储物流将从中受益。作为“广深科技创新走廊”的重要组成部分，随着交通便利以及广深两市土地成本的增加，我们预计更多高新制造企业将向东莞转移，从而带动东莞产业的持续升级。

¹ 2017 年南沙港集装箱吞吐量与货物吞吐量分别为 1390 万 TEU 与 3.35 亿吨。

2017 年广州港集装箱吞吐量与货物吞吐量分别为 2037 万 TEU 与 5.662 亿吨。

更多详情请关注：

<http://www.ufsoo.com/news/detail-80d08103-85de-47f8-b0bf-c31e2b890be1.html>

<http://www.nbd.com.cn/articles/2018-02-25/1193943.html>

http://www.weiyun001.com/news/news_content?id=3751

http://www.weiyun001.com/news/news_content?id=3801

² 更多详情请关注：

http://house.southcn.com/lskb/content/2018-05/10/content_181819529.htm

³ 更多详情请关注：

<http://www.scmp.com/news/hong-kong/politics/article/2143140/mtr-chief-frederick-ma-unveils-plans-help-solve-hong-kongs>

For more information:

冯文光

董事总经理 | 广州
办公楼服务 | 华南
+86 20 3819 3998
Alan.Fung@colliers.com

夏思坚

执行董事 | 研究 |
亚洲
+852 2822 0511
Andrew.Haskins@colliers.com

石峰

高级董事 | 研究 |
香港 & 华南
+852 2822 0654
Daniel.Shih@colliers.com

Copyright © 2018 Colliers International.
The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.