

时隔2年,双万城市有望再度扩容

双万城市指地区生产总值(GDP)超过1万亿元且常住人口超过1000万的城市,目前我国已有15个双万城市,这样的城市通常代表着较高的经济发展水平和人口吸引力。

2021年,东莞成为全国第15个双万城市,此后2年,双万城市并未扩容。

记者梳理发现,截至目前,在15座双万城市之外,合肥、宁波、佛山、南京、济南5座城市GDP超过万亿且常住人口超过940万人,可视为准双万城市。其中,合肥2023年常住人口985.3万人且较上年增加21.9万人,按照这个人口增长速度,成为今年有望进阶双万城市的头号候选城市。

此外,徐州、温州两个城市也值得关注。虽然这两座城市GDP尚未过万亿,但均明确提出冲刺“双万城市”目标。近年来,徐州、温州在GDP、人口两项指标上相互赶超,民营经济、先进制造业成为关键因素。



合肥或成为第16个双万城市

目前,我国已有15座双万城市,分别为上海、北京、深圳、广州、重庆、苏州、成都、杭州、武汉、天津、郑州、西安、青岛、长沙、东莞。

成为双万城市,除了意味着城市强大的经济实力和人口集聚能力,也对城市品牌形象和影响力提升具有重要意义。

5座准双万城市中,合肥是冲击“双万俱乐部”的头号城市。2023年,合肥实现地区生产总值12673.78亿元,同比增长5.8%;常住人口为985.3万人,较上年增长21.9万人。

2020年,合肥GDP总量首破万亿大关,与此同时,合肥人均GDP达到全国平均水平的1.6倍。成功跻身“万亿俱乐部”后,合肥经济延续向好态势,2021至2023年GDP增速均高于全国平均水平。

作为一座不沿边、不靠海的城市,以往的合肥并不起眼且被长期低估。与国内很多城市类似,在上世纪末,合肥依靠家电发展制造业,在引入海尔、格力、美的、TCL等品牌后,一度成为世界上最大的家电生产基地之一。

发展思路的转变造就了“合肥模式”,也成就了合肥的崛起。

一方面,中科大学的搬迁落户带动了合肥科创实力的提升,随着各类科研院所、大科学装置、新型研发机构的兴建,合肥跃升成为综合性国家科学中心,这也为其布局新兴和未来产业赛道奠定了坚实的基础。

另一方面,合肥产业结构不断升级,三个较为典型的案例是:合肥与京东方合作押注显示技术,合肥携手蔚来进军新能源汽车,合肥联合长鑫存储建设中国最大的存储芯片生产基地,多次大手笔、精准地“以投带引”,使合肥在新兴赛道上抢占先机,为其经济发展奠定良好基础。

2023年全年和2024年一季度,合肥规上工业增加值分别同比增长10.6%、12%,维持较高增速。值得关注的是,合肥新能源汽车产业取得突破性发展。2023年,合肥新能源汽车产量74万辆,位居全国前5,汽车总产量134万辆。2024年一季度,合肥全市汽车产量29.3万辆,同比增长3.1%,其中新能源汽车产量16.3万辆,同比增长28.8%,占全国7.9%。

除新能源汽车外,合肥集成电路、空天信息、量子信息、人工智能等新兴和未来产业也逐步成势。

目前,合肥距离双万城市只差人口这一道关卡。根据2023年数据,合肥距离千万人口大关仅剩不到15万人的距离。

在强省会战略下,合肥成为省内人

口的流入目的地。2023年,安徽全省人口减少6万人,但合肥人口增长21.9万人,安徽不少地市人口流出,而合肥人口逆势向上。若合肥能够延续这一增长趋势,“十四五”期间迈过千万人口大关不难,有望晋级为全国第16个双万城市。

宁波、佛山晋级仍需数年时间

在准双万城市中,宁波和佛山这两座城市值得关注。这两座“万亿之城”的下一场角逐,关键在于人口。

2018年宁波GDP过万亿元,随后2019年佛山GDP过万亿元。这两座城市都是以制造业为主,民营经济发达,大量的产业工人曾经带来不俗的人口增量。

佛山人口数量曾经常年高于宁波,尤其是在2018年、2019年,佛山常住人口分别比宁波多14.54万人、13.74万人。

2022年是重要的转折点,这一年佛山市常住人口为955.23万人,与2021年相比,减少了6.03万人。这是佛山常住人口自本世纪以来首次出现负增长,主要原因是受到疫情影响。同年,宁波常住人口为961.8万人,比上年增长7.4万人,也在10年间首次实现对佛山人口数量的反超。

从10年间人口增长趋势看,佛山人口增长趋势更明显。2020年七普数据显示,宁波市的常住人口为940.43万人,与2010年六普相比,十年共增加了179.86万人,增长率为23.65%。佛山市常住人口七普数据为949.89万人,与六普相比,十年间共增加了230.46万人,增长率为32.03%。

目前,宁波和佛山距离千万人口分别差30.3万人和38.46万人,虽然宁波近两年在人口增长方面占据领先优势,但二者差距不大,佛山仍有潜力扭转局面。

自2021年后,宁波、佛山每年常住人口增量均在10万人以下,增速放缓趋势明显,两座城市的千万人口角逐可能将持续数年,这也意味着这两座城市要迈向双万城市仍需时间。

准万亿城市温州、徐州积极冲刺

另外两座准双万城市——南京和济南,距离千万人口大关仍有一定距离,但这两座城市均在落户政策、产业政策方面加大力度,积极吸引人口。

2016年,南京成为“万亿之城”,2020年,济南GDP突破万亿元大关。目前,这两座城市离千万人口均有50万人左右的差距。

2023年,南京常住人口为954.7万人,增加5.59万人,人口增量已连续3年保持江苏第一。同年,济南常住人口为943.7万人,增加2.23万人,人口总量居山东省第三,在山东人口整体负增长

趋势下,济南成为全省16个地市中仅有的两个正增长的城市之一,另一个是青岛。

户籍政策不再是这两座城市吸引人口的限制。2020年,济南已全面放开落户。今年5月中旬,南京发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》,进一步放宽落户条件,有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员可直接落户。

记者认为,对南京和济南而言,落户门槛已经大幅降低,作为省会城市资源优势突出,辐射能力更强,两座城市未来冲刺“千万人口”大关更需要靠产业升级带动就业机会增加,在加大引才力度、发展人才经济的同时,需要充分发挥高校集聚的优势,注重留才,打造优质的人才和就业环境,留住高校毕业生。

在5座准双万城市之外,徐州、温州两座GDP不足万亿、人口也未至千万的城市正在雄心勃勃地冲刺双万城市。

2023年,徐州的GDP为8900.44亿元,常住人口902万人。2023年,温州GDP为8730.6亿元,常住人口达到976.1万人。

温州、徐州尚未达到GDP过万亿,甚至GDP还未达9000亿元,尤其是徐州人口仅900万出头,要晋级双万城市仍有差距。不过,这两座城市目标明确,未来若加大产业升级和人才引进力度,会带来经济和人口的双增长。

温州、徐州这两座城市冲刺双万城市目标明确。温州“十四五”规划纲要提出,到2025年末力争迈上万亿级地区生产总值、千亿级地方财政收入、千万级常住人口、百万级新增人口。

城市向“双万城市”的目标迈进,有哪些关键影响因素?

记者认为,一座城市提升综合实力尤其是经济发展的实力,产业布局 and 人口政策是重要驱动力。一座城市合理的产业布局 and 产业结构升级,特别是战略性新兴产业的发展,能为城市带来新的增长点,进而增加就业、吸引人口,而城市的人口政策,例如户籍制度、人才引进政策等则对人口规模的增长带来直接影响。

准双万城市都已经达到了比较高的发展水平,要想更上一个台阶,需要放开户籍政策,加大人才引进力度,积极培育新兴产业、改造升级传统优势产业,打造有竞争力、有独特自身优势的产业链,强化在区域、全国乃至全球的辐射能力,通过高质量发展形成产业、人口良性循环、良性增长的新发展格局。同时,也要加大城市品牌传播和营商环境优化,加强公共服务供给,挖掘独特的历史文化资源,打造宜居宜业宜游的城市功能,增强对产业和人口的吸引力。

本报综合消息

新政满月,一线城市楼市咋样了?

“肯谈价格的房子都卖掉了,还在挂牌出售的房子,业主都不想降价了。”这是李慧(化名)与多位房产经纪人交流后的感受。李慧在北京市海淀区、丰台区看了很久的房子,仍在观察市场变化,等待着合适的时机出手。

5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局打出政策“组合拳”,此后,四个一线城市的房地产市场均出现不同程度回暖,尤其是上海市场表现最为明显。机构预测,上海6月份二手房网签量有望突破2.5万套,比2023年月均网签量高出约1万套。

一线城市,见底了吗?

“市场还可以,成交量蛮多的”

5月27日至29日,上海、广州、深圳三个一线城市相继响应“5·17新政”,出台多项楼市宽松政策。

上海房地产市场出现了多个单日二手房网签量超过900套的现象,到6月14日,当日二手房网签量达到1059套,2024年以来首次单日网签超千套。6月15日,该市二手房网签量再度突破千套,为1184套。

上海的房产经纪人刘峰(化名)对记者称,新政落地后,上海市场出现了回暖,成交量整体表现不错。据他观察,目前价格没有出现上涨,“业主诚心卖房的话,只要肯谈价,也是能卖掉的。”另一位房产经纪人任铭(化名)最近一直在带客户看房子,有时候会忙到晚上才能下班,他也说:“市场还可以,成交量蛮多的。”

中指研究院数据显示,6月1日至16日,上海二手房网签量为13381套,环比上月同期增长82%,较5月份日均604套的日均水平有大幅提升。中指研究院上海高级分析师陈炬兰对记者说:“新政放开单身对上海外环内二手房的购买限制,且外环内老破小房源今年以来的价格跌幅较大,市场价格继续下跌的空间预期较小,部分购房人选择尽快出手。”

广、深市场表现相对较弱

新政刺激下,广州、深圳楼市均有所反应。中指研究院数据显示,5月17日至6月16日,广州新房网签套数达5849套,相比新政前一个月网签5213套上升了12.2%;“广州5·28新政”后,新房日均成交套数持续增加,5月28日至6月16日,共网签4052套,日均网签套数202套;从周度数据来看,6月10日至6月16日,广州新房网签1565套,创4月份以来周度成交新高。

中指研究院数据还显示,5月18日至6月17日,深圳新房住宅成交2286套/23.21万平方米,比新政前一个月上涨3.96%;二手住宅共成交4136套/40.32万平方米,比新政前一个月上涨2.86%。

中指研究院华南分院高级分析师孙红梅分析,深圳楼市复苏情况低于预期,市场行情冷热不均。核心区域的优质盘成交比较活跃,包括新房、二手房,位置好、价格有优势的楼盘的交易量明显上升,冷门板块楼盘的去化比较难。

一线城市中,北京是唯一一个没有进一步下调首付比例、房贷利率的城市,但受到其他城市相继落地宽松政策的影响,北京市场也出现好转。北京市住建委网签数据显示,5月北京二手房网签量为13383套,环比4月上漲0.2%,同比去年5月上漲3.1%。6月1日至6月20日,北京二手房网签量为8707套,环比5月份同期上漲约23.19%。

“政策空间值得想象”

多位受访专家均认为,一线城市依然保持“以价换量”的态势。谢逸枫说:“一线城市在楼市新政的刺激下,市场成交有所回升,但价格没有什么变化,仍处于以价换量的状态。”

国家统计局发布的数据显示,5月份,新建商品住宅销售价格方面,北京、广州、深圳分别环比下降1.1%、1.4%、0.8%,上海环比上涨0.6%;二手住宅销售价格方面,北京、上海、广州、深圳分别环比下降1.2%、1.3%、1.6%、1.0%。

中原地产首席分析师张大伟分析,因为成交量有所增加,北京一些二手房业主确实不想再大幅降价,议价空间变小。目前,市场处于一个博弈期,如果成交量能维持稳定,价格就会相对坚挺;如果成交量萎缩,业主心态可能就会变弱。谢逸枫也认为,一系列楼市政策的落地,使得房价降幅变得相对缓慢,一线城市市场有了逐渐见底的趋势。

对于未来走势,张大伟认为,一线城市的热度有望延续一段时间,比如,上海的政策力度较大,市场反应也比较明显,热度的持续性会相对较好。整体看,一线城市还有一定的政策空间,尤其是北京,在首付比例、贷款利率、限购区域等都有较大的调整余地,同时,当前的各类政策也在不断创新,种类繁多,政策空间值得想象。

本报综合消息