

LOGAN

龙光地产

龙光扎根于世界最大规模湾区城市群，打开发展想象空间

中共中央、国务院日前印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。粤港澳大湾区会形成什么样的发展格局？将会给房地产行业带来怎样的机会？将给房企带来哪些想象空间？成为了广泛关注的问题。

世界最大规模的湾区城市群

根据世界银《东亚变化中的城市图景》的报告，粤港澳大湾区已取代东京湾区成为全球最大城市化区域。就面积上而言，粤港澳大湾区面积 5.65 万平方千米，是纽约湾区的 2.6 倍，旧金山湾区的 3.3 倍，东京湾区的 4.2 倍，建成区面积也大于其他城市群，是世界“最大规模”的湾区城市群。但粤港澳大湾区相比其他湾区地均产值与人均产值差距较大，拥有巨大的发展潜力。

从中国城市规划设计研究院科技创新基金项目《粤港澳大湾区空间组织与区域治理研究》的阶段性研究成果来看，粤港澳大湾区同时也是世界“最高密度”的湾区城市群。上述研究报告指出，沿各大城市群主要发展走廊，截取人口密度断面，并置于同一尺度坐标系上，最突出的人口密度峰值均出现在粤港澳大湾区，包括澳门、香港、深圳与广州，相比而言，纽约、东京的密度则缓和许多。纽约与旧金山湾区均显示出明显的中心集聚、周边蔓延特征，而东京则由中心向外围显现缓慢跌落态势，粤港澳大湾区则更加凸显了中心与非中心地区的

密度势差，人口集中度更高。

政策红利下的发展机遇

站在全国战略高地的“粤港澳大湾区”，生产、服务、生活都将得到极大提升，而作为三者载体的房地产市场前景可期，城市价值及资源价值进一步扩大。

近两年来，粤港澳大湾区各地政府进一步加大人才吸纳力度，通过调整技术人口配置以获取“工程师红利”。从人口增长指标看，未来几年各城年均人口增长预期为 2%，可以预计，未来粤港澳大湾区城市人口增量当中将有相当比例来自对高素质人才的吸纳。

人才的聚集为产业发展提供动力，也为房地产市场带来发展基础。关于楼市，有一句话叫做“长期看人口，中期看土地，短期看金融”，从长期来说，一个城市群有没有发展，与人口流入有着非常密切的关系，人口的流入又带来了更为强烈的居住需求。

龙光的未来想象空间

时值中国房地产行业正在加剧转型、加速重构的分野时刻，各路开发商纷纷抢占粤港澳大湾区战略高地，已然成为未来中国房地产行业最大的机会变量，甚至用一句话形容亦毫不为过：得大湾区者得天下。

过去数十年，如果说万科成功抓住了改革开放以来中国第一次城市化的机会，恒大牢牢把握住了更为广阔的城镇化机遇。那么，粤港

粤港澳大湾区国家战略的最大先机则属于龙光地产。

由于大湾区“9+2”城市群中城市发展水平相差较大，单从土储面积往往无法进行有效对比，因为相同面积的土储，在江门和深圳显然不是一个价值量级。因此，从大湾区货值占比来分析，往往更能探寻真实的房企土储含金量。大湾区货值占比越高，往往可以说明该房企在大湾区核心城市拥有更多土地。

截至 2018 年 6 月 30 日，龙光土地储备总建筑面积继续拓展至 3546.22 万平方米，土储权益总货值增加至 6412 亿元。其中，龙光在粤港澳大湾区土储面积达 3351.3 万平方米，土储权益总货值约 5200 亿元，大湾区土储货值占其总货值比重高达 81%，雄踞行业第一位。

超过八成的权益货值占比，意味着龙光地产的土储更多是集中价值较高的大湾区核心城市，目前龙光地产在深圳及临深区域的货值占公司总土储货值近五成，该比重亦位居行业前列。

这一现状，是龙光地产的战略使然。多年来，龙光地产一直坚持前瞻性战略布局和区域深耕策略，在大湾区精准投资，市场占有率近 4%，龙光计划未来 3-5 年，市场占有率进一步提升，成为大湾区的标杆房企。

本文转载自：时代周报