

聚集大湾区 · 建设大湾区 · 繁荣大湾区

【编者按】

2月18日，酝酿已久的《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布，五大战略以及四大中心城市分工正式确立。发轫于湾区中心城市之一（广州）的中国奥园，提前布局湾区城市，同时发力城市更新，深化校企合作，业绩迎来新发展机遇，助力湾区繁荣发展。



大湾区纲要发布，分析师解读四大热点

来源：新财富

【编者按】

粤港澳大湾区发展规划纲要有哪些要点值得关注，国内财经月刊《新财富》通过采访部分分析师，回应四大热点问题（发展优势、投资主线、城市定位、房价走势），提供全面的湾区观察视角。《奥园人》特此摘录分享。



热点一： 粤港澳大湾区最大的优势是什么？

华泰证券首席宏观分析师李超：最大优势在于依靠我国的经济基础和对高质量发展的诉求。我国人口规模占世界近 1/5，2018 年我国 GDP 首次突破 90 万亿，人均 GDP 接近 1 万美元。作为发展中国家，我们还有相对低廉的劳动力，又有科技创新提高全要素生产率的强烈诉求。粤港澳大湾区占地面积 5.6 万平方公里、人口超 6000 万，优势明显，港口和机场吞吐量在四大湾区中也名列第一。目前来看，面积仅占全

国 1% 左右，人口比例仅占全国 5% 左右的粤港澳大湾区，已经贡献了全国 GDP 的 12%，未来还有较大的增长空间。

中信建投宏观债券团队首席分析师黄文涛：首先，经济发展程度较高，发展潜力巨大。从总量上看，粤港澳大湾区已经步入全球经济的第一方阵。其次，上下游供应链完备，产业生态系统完善。300 多个各具特色的产业集群，互补性较强。再次，区位条件优越，地利优势明显。大湾区地处“广佛肇”、“深莞惠”和“珠中江”三大经济圈以及香港、澳门两大对外窗口城市的深度融合区域，经济腹地广阔。最后，

具备“一国、两制、三关税区”的制度优势。“一国两制”再加上三个独立关税区，为粤港澳大湾区对接国际提供了更加灵活的制度安排。

热点二： 哪些产业将率先受益？投资主线与投资方向有哪些？

李超：率先受益的应是 5G、人工智能、工业互联网、物联网等相关的高端制造业。其他投资主线还包括四个方面。一是围绕粤港澳联通以及广东境内区域发展的基础设施建设；二是广东域内的龙头企业，在进一步开放和国家鼓励建设的情况下，它们会强者恒强；三是会在湾区建设较先受益的贸易与港口领域；最后是要素资源的加速流转方面，特别是土地要素的盘活利用。

黄文涛：高端制造、现代服务、新经济是重要投资机遇。粤港澳大湾区规划出台后，将极大地促进“信息流”“资金流”“人才流”、“创新流”在粤港澳大湾区的自由流动。凭借香港的人才优势、深圳的创新优势、东莞的制造优势与其他地区的配套优势，粤港澳大湾区将加快迈向全球产业链、价值链的高端，打造世界级先进制造业和高端制造业集聚区，构建起高端引领、协同发展、优势互补、绿色低碳的现代产业体系。

热点三： 香港、深圳、广州的定位是否需调整？“广佛肇”“深莞惠”和“珠中江”三大城市圈如何融合发展？

李超：不需要调整，广州可继续发挥省会、商贸等优势，发展高端制造业；深圳发挥科技优势；香港发挥金融贸易航运优势。在现有城市圈的基础上，未来粤港澳大湾区可以再深入发挥各个城市之间的协同作用，着力打造 A 字形的湾区龙头城市格局。具体来说，综合发展水平较高、发展能力较强的为右下角“香港+深圳”（金融和创新为驱动，成为大湾区发展的龙头和动力），其次为顶端的广州（作

为广东省会依托大腹地发展产业链完整的高端制造业），再次是左下角的“珠海+澳门”（凭借早期开放优势、地理位置优势，共同带领大湾区其余城市经济发展）。

黄文涛：三大城市在功能定位上既要各有分工，也有各有侧重。一方面，三大城市圈可以利用自身制造业基础雄厚优势弥补港澳地区的“工业空心化”，再依托港澳地区的反哺，为制造业出口保驾护航。另一方面，三大城市圈之间也可以实现协同发展。比如，珠海的高端制造业可以跟中山的专业市场基地进行互补。如能推动湾区作为一个整体提供一站式服务，减少要素流动的障碍，将有效提升区域及各城市圈的国际竞争力。

热点四： 大湾区规划落地会不会影响区内各地的房价？

李超：因城施策是当前房地产市场调控的一个大方向。从国家的层面看，房地产长效机制包括四个方面。其一是因城施策完善需求端的调控机制；其二是按照库存去化周期精细化土地供给；其三是健全多元化住房供给体系，完善共有产权房和租赁房保障机制；其四是加快研究房产税的立法。我们认为湾区规划落地会提升湾区对人才的吸引力并扩大住房需求，但对各地房价来说，仍然是按照城市布局来因城施策。在中央“房住不炒”的立场下，判断房价要综合考虑人口流入、国家金融信贷政策以及住房供给体系调整等因素，某一个因素如住房需求的扩大并不必然导致房价的抬升，在多种因素的作用下，房价的形成是一个动态的过程。

黄文涛：通过城市基础设施的互联互通，大湾区将为香港、澳门、深圳创造更多的产业和生活空间腹地，进入“一小时生活圈”的港澳深居民就业置业不会仅局限于当地。随着基建发展与城市资源融合，城市边界会慢慢消融，企业会在大湾区范围内展开产业分工，人口也将转移至一线周边城市。短期而言，这会促进东莞、中山和惠州等城市房地产市场的增速。长期来说，未来若能发挥粤港澳大湾区在空间和功能上的聚集效应，实现不同城市自身产业优势，随着大湾区实现全球最强的湾区经济愿景，湾区内大部分城市的房地产价值都会有很大的得益。

聚焦大湾区 · 建设大湾区 · 繁荣大湾区

—— 奥园积极响应国家号召 助力湾区大发展

集团品牌管理中心 / 撰文

粤港澳大湾区（Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area），由香港、澳门两个特别行政区和广东省的广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等珠三角九市组成，总面积 5.6 万平方公里，2018 年末总人口已达 7000 万人，是中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。

2 月 18 日，酝酿已久的《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布，五大战略以及四大中心城市分工正式确立。湾区未来发展蓝图随之跃然于纸，它将是继美国纽约湾区、美国旧金山湾区、日本东京湾区之后的世界第四大湾区，迎来了前所未有的发展机遇，这也是各大企业尤其身处粤港澳大湾区企业的重磅利好！发轫于湾区中心城市之一（广州）的中国奥园，凭借前瞻性战略布局，目前已覆盖十大湾区城市，业绩发展也迎来新的里程碑。

奥园提前布局，借力湾区腾飞

中央定调大湾区，受追捧的除了概念股，还有这里的房市。从《纲要》看出，“充满活力的世界级城市群”“宜居宜业宜游的优质生活圈”等战略定位，为湾区房市发展提供了无限想象。粤港澳大湾区的本质是融合发展，除了中心城市，位于城市之间的交融地带也成为各大企业的“必争之地”。随着《纲要》中港澳广深中心城市定位的明确，奥园四大城市公司负责人表示，这不仅为当地客户带来了升值期望，也为周边城市投资拿地带来新机遇。近期，不少湾区项目认购额、签约额均涨幅明显，市场活跃度升高。

好风凭借力。业已抢占粤港澳大湾区发展先机的奥园，如今已覆盖十大湾区城市。截至 2018 年 6 月 30 日，中国奥园拥有 164 个项目，分布 60 个境内外城市，总计 3001 万平方米的土储（权益比 81%），可售资源总计 3275 亿元（32% 位于大湾区），足够未来三至四年左右的发展，同时在大

湾区和并购上的经验确保奥园拥有优质的土地储备。先发优势为长期分享大湾区发展红利打下了坚实基础，成长潜力被进一步放大。

发力城市更新，共建美丽湾区

奥园在城市更新上经验丰富，拥有潜在可售资源约 1300 亿元，其中大部分位于大湾区城市，不少可在短期内分批形成供应，进一步强化公司于大湾区的布局。凭借丰富的旧改经验及专业团队的全情参与，奥园已成为湾区城市更新领域的中坚力量与实践者。其“城市更新，让城市更美好”的理念，与《纲要》中提及的“改善城乡人居环境”不谋而合。珠海奥园广场便是奥园城市更新代表项目之一，仅用 3 年时间，将梅溪旧工业区改造成为集购物、休闲、游乐为一体的大型城市商业综合体，并于 2018 年 7 月盛大开业，改善旧城人民生活环境，打造优质生活圈。

深化校企合作，助推科技创新

《纲要》中提道：“建立以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系……”奥园一直热心支持教育科研事业，曾仅用短短 170 天建成“亚洲最美的山谷大学”——北京师范大学珠海校区，并积极携手北京大学、暨南大学等高校深入推进产学研合作。为助力湾区建设，北京大学拟成立大湾区经济研究院，奥园作为千亿级企业，多年深耕湾区，或将有助于双方合作进一步深度融合，推动科技成果转化，以产、学、研、城融合打造科技复合地产。

未来，粤港澳大湾区依然是奥园的重仓之地，拿地渠道将进一步实现多元化，以确保在大湾区的可持续发展。可以预想的是，随着版图的不断扩张，粤港澳大湾区布局将会成为奥园发展路上浓墨重彩的一笔。

抢抓湾区大机遇，共筑美好大奥园

广州市社会科学院副院长、研究员 杨再高 / 撰文



迈向 2019 年春天，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式公布，标志着在国家发展大局中具有重要战略地位的粤港澳大湾区建设正式拉开帷幕，这是以习近平同志为核心的党中央做出的重大决策，是新时代推动形成全面开放新格局的新举措，必将为粤港澳新一轮发展带来巨大机遇，也为抢先布局并深耕大湾区的中国奥园带来发展新机遇和新动力。

湾区规划，前景美好。粤港澳大湾区地处沿海改革前沿、背靠泛珠三角，链接“一带一路”和全球，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，比肩世界知名湾区，都是当下引领全球科技产业变革和推进经济社会发展的重要增长极。迈向新时代，粤港澳大湾区建设富有活力和国际竞争力的一流湾区和世界级城市群，既为粤港澳大湾区合作创新发展、培育新优势、高水平参与国际合作和竞争拓展了新空间，也给大湾区及各城市创新合作发展体制机制、培育新动能、实现优势互补和互利共赢发展带来新契机，给筑梦大湾区各类企业发展壮大带来巨大机遇和想象空间。

聚焦湾区，商机无限。奥园诞生于广州、立足湾区，在国家“富起来”的发展历程中勇立潮头、开拓创新、创建不凡，形成了“一业为主、纵向发展”多元业务格局。上升为国家战略的粤港澳大湾区，是当下国家区域开发的重点热土，高起点、高质量建设将使大湾区未

来发展更有质量、更加平衡、更可持续、更加包容和更有温度，将为多年成长于大湾区的奥园的业务发展带来无限商机。粤港澳大湾区未来高水平合作发展及世界级城市群建设，还将集聚大量人口和要素资源，这将直接为奥园的地产主业发展带来巨大市场机遇。广州、深圳、香港、澳门这 4 大中心城市的优化提升及强强联合发展，珠海、佛山等 9 大节点城市建设及合作发展，特色城镇及城乡融合发展，基础设施互联互通、公共服务共建共享及宜居宜业宜游优质生活圈建设，市场一体化水平提升，将为奥园多元业务整合发力创造良好的市场环境和机会。

建设湾区，共赢发展。粤港澳大湾区总人口达 7000 万人，其中高消费人口约 4000 万，为湾区房地产市场发展带来全新机遇，也为奥园主业的持续发展注入新动能。相信奥园也会根据湾区的发展需要不断提升产品力，致力为消费者提供更为优质的不动产产品及服务。同时，奥园提前规划布局，深入落实“纵向发展”战略。乘着大湾区的利好春风，奥园旗下商业营运、物业管理、健康医美、文旅养生、跨境电商等非地产业务全面开花，同时，这也为湾区建设提供了良好的服务配套，为湾区城镇化进程，提升湾区消费者生活品质，贡献出属于奥园自己的一份力量，实现合作共赢新局面。

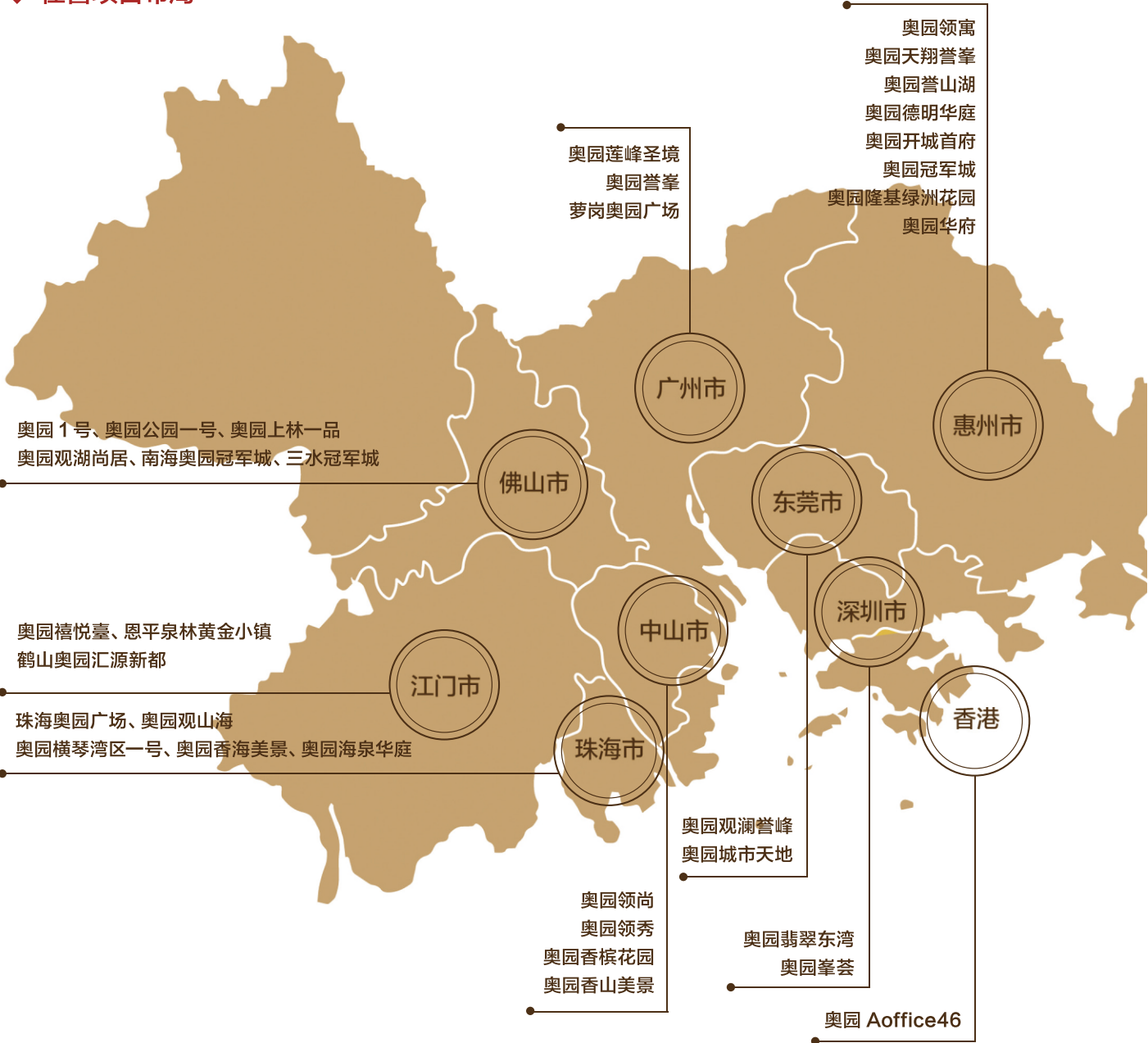
粤港澳大湾区建设蓝图绘就、前景远大荣光，是新时代港澳培育新优势和珠三角 9 市改革开放发展的大机遇、大文章，也是业已前瞻性布局大湾区城市的中国奥园发展的大机遇、大空间。奥园在粤港澳大湾区城市潜在资源储备丰富，产业基础雄厚，项目运作经验丰富。我们相信，在合作共建美丽大湾区澎湃而起热潮中，奥园将展现新作为、实现新腾飞、贡献新精品，助力湾区生活更美好！

奥园湾区在售项目一览

【编者按】

冬去春来，杨柳吐绿，湾区迎来发展新机遇。奥园深耕湾区，提前布局，乘势而上，落子项目比比皆是，一派生机盎然。本期让我们一起来看看，目前奥园湾区在售项目布局情况。

◆ 在售项目布局



◆ 部分在售项目巡礼



广州奥园莲峰圣境

广州奥园莲峰圣境处于粤港澳大湾区A轴芯位置，占地面积约15万m²，建筑面积约36万m²，在售产品约170-320m²墅级洋房。以玉带河构筑私密之境，集国家4A级景区莲花原生山水、1500亩原生态高尔夫等资源于一身，尊享“一席藏八景”的美誉，实力荣获美国金砖奖——最佳国际住宅小区项目优秀奖。



深圳奥园翡翠东湾

深圳奥园翡翠东湾雄踞深圳东进桥头堡——坪山区，地处金牛东路与兰景中路交汇；占地面积约7.9万m²，建筑面积约31.3万m²。毗邻坪山高新区、大学城、聚龙山湿地公园、坪山河湿地公园；打造集科技、生态、教育为一体的多功能运动生态住区，配套环氧健康跑道、约500m²全龄游池、阳光大草坪等功能设施。



香港奥园 Aoffice 46

香港奥园Aoffice 46位于国瑞路57-59号，占地面积约1.36万平方呎，总楼面面积达11.7万平方呎，部分将分拆销售，预计提供约200个写字楼单位。项目毗邻区内近3万平方呎的休憩公园，并提供优质工作环境，带领用户实践全面健康工作概念。项目坐落香港葵涌商贸区心脏地带，尊享粤港澳大湾区“一小时生活圈”的种种便利。



珠海奥园观山海

珠海奥园观山海位于城市新中心核心地段，南湾大道与宝利路交汇处，距离港珠澳大桥珠海第二出口 2.5 公里。与香港、澳门、横琴自贸区仅一桥之隔，畅享港珠澳一小时经济生活圈。项目建筑面积约 27 万 m²，将打造成集商务办公、酒店式公寓、港式街区式商业于一体都市综合体。



珠海奥园海泉华庭

珠海奥园海泉华庭地处高栏港区平沙镇中心地段，占地面积约 2.66 万 m²，建筑面积约 8.46 万 m²。自配约 4000 m² 风情商业街，住宅呈两排设计，前后间距高达 50 米，保证每栋的采光通风及视野享受。新亚洲园林景观风格，充分突出东方美学意境及西方理性简洁。



佛山奥园 1 号

佛山奥园 1 号位于南海桂城千灯湖金融高新 B 区，占地面积约 3.3 万 m²，产品规划 97-146 m² 精品豪宅及一线临街商铺，项目扼守广佛地铁首站金融高新区站，无缝连接广佛双城生活。周边十余商业中心矗立，坐享一站式高端都荟生活。



佛山奥园上林一品

佛山奥园上林一品地处南海区，总建筑面积约 43 万 m²，由 14 栋高层洋房和 1 栋 1.6 万 m² 的商业综合体组成。周边环境优美、繁华便捷、名校环绕、交通路网完善，拥有 4 万平方米的花海主题园林，是佛山西站片区少有的超大规模低密度花园式洋房社区。



惠州奥园领寓

惠州奥园领寓项目地处金山湖湖心岛中心，项目总占地面积约 37245 m²，总建筑面积约 224875.5 m²。项目定位为“粤港澳大湾区新中心，金山湖封面资产”，将打造成为集精品度假式公寓、街区体验式商业、高端小资式办公于一体的首个金山湖商务综合体。



惠州奥园冠军城

惠州奥园冠军城位于惠州潼湖生态智慧区，接轨粤港澳大湾区经济圈，建筑面积约 46 万 m²，首批产品 75-104 m²，户户均南向。项目重金打造现代风情园林，中心无边界泳池尽揽河景风情，园内贴心配置环形健康跑步道，两大主题儿童游乐场等康乐设施，礼献城市精英。



东莞奥园观澜誉峰

东莞奥园观澜誉峰位于梅观高速塘厦大坪出口旁，建筑面积约 27 万 m²，规划有 220-226 m² 别墅、91-124 m² 雅装 3-4 房洋房，紧邻世界第一大高尔夫球会——观澜高尔夫球会。项目规划有一高铁、二城轨、三高速，并配备游泳池、山体公园、文娱设施，提供健康人居生态体验。



东莞奥园城市天地

项目位于素有“小香港”之称的樟木头镇中心，是大湾区港深莞半小时国际都市圈的桥头堡。项目占地约 5.5 万 m²，建面约 8 万 m²。周边配套完善，出行高铁+地铁双轨双站点。广深和谐号 18 分钟一站到深圳罗湖，地铁 R1 线支线无缝接驳深圳地铁 22 号线。现售 4.5 米层高 26-73 m² 精妆复式 2-4 房 LOFT，首付 6 万起买大三房，低总价低门槛低首付，10 万亿湾区红利于此尽揽。



中山奥园领尚

中山奥园领尚位于中心城区港口，占地面积约 1.43 万 m^2 ，建筑面积约 4.89 万 m^2 ，规划建设 89-118 m^2 精装三、四房，以尊贵城市会客厅、港口首创空中泳池，全龄健康活力园林打造 top 系精装智能化社区。以“一桥两站三轨四高速”雄踞深中桥头堡，核聚粤港澳大湾区枢纽核心。



中山奥园香槟花园

中山奥园香槟花园位于中山市坦洲镇，建筑面积约 5.6 万 m^2 ，由高层电梯洋房、联排别墅和社区商业组成。项目紧邻交通大动脉沙坦南路、广澳高速，采用简欧风格设计，通过围而不合、楼宇高低错落、南北通透的规划，以保证良好的空气流通，是珠中地区高品质别墅社区。



江门台山奥园禧悦臺

江门台山奥园禧悦臺位于台城东区核心：舜德路与陈宜禧路台山两大主干道交汇处，贯通全城。项目共分两期开发，其中一期住宅及商铺已全部售罄，目前火爆在售的是二期的高层洋房；二期占地约 5.5 万方，容积率 3.5，总建筑面积约 17 万方，由 3 栋独立商铺及 6 栋高层洋房组成，新古典主义建筑风格，拥揽交通、商圈、学区、精装等特质，打造台山标杆豪宅项目。



恩平泉林黄金小镇

恩平泉林黄金小镇位于中国温泉之乡恩平市泉林路，建筑面积超 200 万 m^2 ，附近深茂高铁助力实现畅通珠三角便捷生活圈。项目拥有万亩自然山水，将打造为集旅游观光、体育运动、休闲度假、星级酒店、有机养生、度假地产于一体的大湾区旅居封面。