



大湾区最牛街道之一

南海桂城强势登场

一个国家的竞争力,不仅在于大开大合的头部城市,也藏于那些毛细血管般的基层经济中,一个街道也能爆发洪荒之力!

在大湾区,有四条如雷贯耳的“超级街道”,它们分别是深圳的粤海街道(深圳湾核心区)、广州的猎德街道(珠江新城核心区)、佛山的桂城街道、东莞的南城街道。

这四条超级街道中,桂城街道凭借超强的产业聚集(GDP超过南城),稳居珠江西岸第一街。

请记住桂城这个名字,未来10年,它将成为佛山乃至整个广州大都市圈一个举足轻重的产业极核。未来粤港澳大湾区的英雄谱,也一定会有它的名字。



■广东金融高新区。
王维家/摄

1

一个街道,有23栋亿元纳税楼

身在大湾区,你也一定听说过这些名字:千灯湖、文翰湖!

千灯湖、文翰湖等商务区近年风头正盛,名气遍传湾区,映月湖、怡海湖也开始崭露头角,动作频频,而这些网红产城的操盘手正是佛山南海区桂城街道。

桂城到底有多牛?

2020年度,桂城街道GDP为655.95亿元,仅次于全国百强镇——狮山和北滘,位列佛山各镇街第3,同时以3.8%的增速,位列南海全区第1。

桂城街道的GDP之高,实现了跨级打击,相当于1.7倍的广州从化区(386.31亿元),超过湖南张家界、云南丽江等不少地级市。

真是人狠话不多,一条街道打败一座城。

税收亿元楼的数量上,桂城更是惊艳四射,一举打败众多省会城市的CBD。

横向比较中国主要城市CBD里亿元纳税楼的数量,截至2019年底,桂城街道的税收亿元楼有19栋,比南京河西CBD(15)、重庆江北嘴CBD(13)、宁波南部CBD(7)都高,相当于每4.7平方公里就有一栋税收亿元楼。

到了2020年,桂城的亿元楼更是增至23栋!税收总额超85亿元,其中纳税额最高的一栋以18.55亿元的成绩位列全市第一,像这种十亿元级的纳税楼宇,就是在广州、深圳也不多见。

依托于这些“楼宇印钞机”,桂城的纳税能力更是称冠全市。

2020年度,桂城街道税收为162.36亿元,超过狮山和北滘,排名佛山32个镇街第一。

如果把桂城当成一个城市纳入全省排名,其税收收入超过了阳江、河源、揭阳、云浮、潮州、汕尾六个地级市。一条街道超过一座城,所言不虚。

2

桂城有四个湖,个个都是武林高手

桂城经济为何如此厉害?

区域经济讲究的是“筑巢引凤”,凤凰来不来,关键要看“巢”好不好。正好,桂城在这方面的造诣非常深。

常去佛山的朋友应该都有一个体会,论高楼大厦,论商业繁华,论公园绿化,论城市界面,南海都是做得非常出色的,甚至不输给广州。为啥呢?南海的城市规划很大气,造城筑巢的水平高。

大家知道,佛山造城,特别喜欢在湖泊上做文章,有湖的话,围着它造城,没湖的话,无中生有,挖一个。这种“以湖造城”的手法跟谁学的呢?就是千灯湖,千灯湖就是佛山所有湖岸新城的老师。

千灯湖在哪?桂城。

关键是桂城不仅有千灯湖,还有文翰湖、映月湖、怡海湖,个个都颜值出众、武艺高强,呈现出一个“四湖并进、错位发展”的新格局。

千灯湖不用多说,佛山首屈一指的金融中心区,高楼大厦鳞次栉比,金融巨头与创投基金在这里繁忙运转,同时还是蜚声国际的公园城市范本,曾拿下有全球景观设计行业“奥斯卡”之称的美国ULI大奖。

南方日报曾这样描述千灯湖畔的盛景:“佛山千灯湖畔,有一条正在拔地而起的‘天际线’:荣耀国际金融中心、友邦金融中心、广发金融中心……数十幢高楼错落矗立,在这些玻璃幕墙内,从世界各地打来的电话声此起彼伏,电脑前各类信息汇聚流向全球。”

文翰湖是佛山一号工程“三龙湾”的核心片区,拥有著名的季华实验室,致力于对接打造佛山版“中关村”,对接广深港澳科技走廊,最近它也成功出圈了!虎牙、欢聚时代、宏旺等科技巨头纷纷抢滩进驻文翰湖片区。随着佛山迈入“三龙湾”时代,文翰湖的前途不可估量。

千灯湖、文翰湖之后,则是映月湖、怡海湖两个后起之秀。

映月湖将打造映月新城,定位是广佛品质新都芯、智产转化加速器。环湖区域将建设城市三馆一厅,包括文化馆、图书馆、体育馆以及音乐厅,周边汇聚海逸经济小镇、平西时尚小镇、平洲珠宝玉器小镇,志在打造产城融合、生态优美的城市新客厅。

如果说2020年属于映月湖的话,那么2021年就轮到怡海湖闪亮登场了。

3月29日,桂城举办南海桂城·主题产业社区投资环境推介暨怡海湖鲲鹏科创区发布活动,怡海湖鲲鹏科创区规划正式亮相,该区域定位为“小巨人的家园,大创新的舞台”。

根据规划,怡海湖鲲鹏科创区将推进1个重点产业发展片区、8个产业总部、3+1产业项目改造升级,包括打造建筑产业集聚区、佛山青松科技等8大企业总部、南海生物医药高新产业园等3大产业园区。

当天的签约活动中,华鑫总部、博地集团映月湖项目、林氏木业新经济运营中心、南凯建设集团等17个重点项目签约落户桂城。

和千灯湖一样,怡海湖同样是一个配套先行的宜居产城,目前已打造怡海湖公园、海逸公园、怡翠公园等高品质城市形态,拥有南海实验中学、华南师范大学附属中学南海实验高级中学、南海区妇幼保健院等高标准城市配套。

综合来看,这四个湖各有特色,各自精彩,共同成为桂城的四朵金花。

千灯湖的业态主要是金融,相当于深圳的香蜜湖;文翰湖主要做科创,相当于东莞松山湖;映月湖是城市新客厅,相当于广州万博;怡海湖侧重于先进制造与生物科技,相当于一个高新区。

每一个都定位清晰、战斗力极强。

3

放弃眼前利益,新增4000亩工业用地

湖挖得好、城造得好、产引得多、税纳得多,这是桂城经济对外的几个醒目标签。

如此宝地,自然人气满满,特别是受到年轻人的青睐。以地铁客流量为例,从2016年到2019年,桂城五个地铁站的客流增幅全部超过30%,其中有两个站的客流量直接翻倍,两个站的年客流量超过600万人次。

桂城的人气之高,可见一斑。

而且已建、在建和规划的轨道交通里程超100公里,超60个站点,平均每1.4平方公里就有1个站点,9条轨道交通接轨广州。

此外,深受年轻人喜爱的茶饮、面包甜点、咖啡、夜生活等消费新业态也云集桂城。

大众点评数据显示,南海区25.83%的茶饮店、28.41%的面包店、41.98%的咖啡店都在桂城核心商圈。另有数据显示,营业至晚上11点后的餐饮店,南海区共有416家,桂城街道就占了164家,占比近40%。

这些数据说明,桂城是南海区最具商业活力、最受年轻人青睐的消费中心区,是年轻人在南海工作和生活的首选。

不仅如此,桂城还有一张王牌是教育。

众所周知,佛山教育看南海,南海教育看桂城,所以很多顺德、禅城的人都把小孩送到桂城上学。还有很多广州的年轻人,把第一套房子也买在了桂城,看中的也是上班便利和教育好。

于是,现在的桂城街道是佛山房价最贵的地方,说明桂城的好,是大家用真金白银投票出来的。

然后,享受镁光灯聚焦的桂城,并非没有危机感。眼下,桂城就在干一件非常重要也非常紧迫的事情。

这几年,湾区房价上涨较快,导致营商成本跟着攀升,不少经济强区都面临产业外溢的压力,例如粤海街道,华为、中兴等企业纷纷迁出,为什么?其中一个原因是产业用地不足,桂城对这个痛点有着清醒认知,决定疯狂增加产业用地,给产业更多迂回空间。

在3月29日的发布会上,桂城街道提出,未来三年要推进约4000亩产业用地改造,大力扶持“工改工”,鼓励“商改工”,暂停“工改住”,要集中精力把落后的村级工业园翻新,改造成现代的产业园区,布局工业载体项目42个。

仅2021年,桂城就要完成占地约3210亩的村级工业园拆除整理任务。3210亩,相当于1/3个珠江新城的面积,桂城这次真的是拼了!

为了帮高质量产业降低营商成本,桂城还做过不少“傻”事。去年10月份,桂城街道推出4宗“住改工”地块,以不到70万元/亩的均价被4家科技型总部企业拿下。这在外界看来,桂城街道的做法多少有点“傻气”,要知道,桂城商住地块的出让价早已超过了3000万元/亩。

除了新增工业用地,桂城在生态用地的供应方面,也毫不吝啬。作为一个小小的街道,桂城目前已建成各类大小公园180个,平均每平方公里有两个公园,慢行系统超过60公里,绿道超过120公里,未来还将每年投入10亿元,高标准建设公园城市。

这很难得,毕竟现在搞房地产、卖地来钱快,但桂城对这些“快钱”说不,把宝贵的土地拿来搞产业、建公园!可以说,为了留在产业、吸引人才,桂城敢于放弃眼前的利益,选择长期主义,值得称赞。

4

大城市的资源,小城市的成本

说实话,相比湾区其他小伙伴,佛山既无省会城市的虹吸效应,也没有经济特区的政策支持,还缺乏东莞那样的外资企业集聚,以桂城街道为代表的佛山经济,能够取得这样的成绩,几乎完全靠本土企业、民营企业一砖一瓦、一针一线干出来的。

这种自力更生的内生式发展模式,为粤港澳大湾区的发展增添了一抹不一样的色彩,非常值得研究。

尤其在当前,我国经济进入内循环为主导的时代,桂城这种内生式发展模式,显得更加珍贵了,后劲也更足。

不仅如此,桂城也在不断自我反思与革新,对自己的优势、机遇,有着非常清醒的认知。目前,桂城正大力推进“工改工”,就是对自己核心优势的巩固和加强,也是看清宏观趋势之后的顺势而为。

这个核心优势到底是什么?一言以蔽之:大城市的资源,小城市的成本。

从区位来看,桂城紧靠广州中心城区,可以广州为支点,享受世界的海陆空基础设施,链接全国领先的科研资源与人才阵容。

但从营商成本与居住成本上看,桂城与周边三大一线城市(广深港)相比,又有着显著的低洼优势,这对桂城非常的有利。说白了,“工改工”、“商改工”等举措,就是为了帮桂城继续保持这种低洼优势,做好虹吸一线城市人才与产业的准备。

季华实验室、清华、浙大、香港科大、密歇根……一个小小的街道,居然能够云集这么多的高端科研资源,实在罕见。

不仅如此,汇丰、友邦、毕马威、富士通这些往往只能在一线城市CBD才能看到的跨国公司Logo,在桂城也都能清晰地看到,这种国际范儿,在整个大湾区都不多见。

世界在变,中国经济的增长逻辑也会跟着变化。有理由相信,在“双循环”新格局下,桂城将成为中国城市内生式发展的一个样本。