

Discussion on Investment and Construction Planning of Guangzhou Port New Area——Taking Nansha Port Area as an Example

Genghao Lin Haishan Li

Guangzhou Maritime College, Guangzhou, Guangdong, 510700, China

Abstract

In recent years, with national and local government policy support, along with the continuous advancement of the Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay area, China has played an important role in the development of the Nansha Port Area. Through the analysis of the current development situation of the Nansha Port area, based on the development of smart port in Rotterdam, this paper puts forward some countermeasures for investment and construction on the basis of the development of Nansha Port area, which can provide a reference direction for the future development of Guangzhou Port new area.

Keywords

Nansha Port area; investment; Construction

Fund Project

“Climbing Plan” Special Fund Project for Cultivating Science and Technology Innovation for Guangdong University Students in 2019 (Project No.: pdjh2019b0374); Project of Guangdong Provincial Department of Education (Project No.: 2018WQNCX136).

广州港口新区投资建设规划探讨——以南沙港区为例

林耿豪 黎海珊

广州航海学院, 中国·广东广州 510700

摘要

近年来,在国家和当地政府的政策支持下,伴随着中国粤港澳大湾区的持续推进,对南沙港区的发展起到了重要的作用。通过对南沙港区目前发展现状的分析,结合鹿特丹智慧港口建设发展的实际,在南沙港区发展的基础上提出了相应的投资建设对策建议,为广州港口新区未来重点建设提供可借鉴方向。

关键词

南沙港区; 投资; 建设

基金项目

2019年度“攀登计划”广东大学生科技创新培育专项资金项目(项目编号: pdjh2019b0374); 广东省教育厅项目(项目编号: 2018WQNCX136)。

1 引言

近几年来,中国广州市南沙港区经济飞速发展。自2004年一期工程投资建设以来,南沙港区的吞吐量持续上升,现今已是广州港的主力港区和主要增长点。在2019年1至6月末,南沙港区累计完成集装箱吞吐量800.6万TEU和外贸箱量318.7万TEU,同比分别增长6.8%和22.1%。预计到2020年,广州港集装箱吞吐量将大幅度提高到2380万标准箱,其中南沙港区吞吐量将达致1750万标准箱,届时南沙港区能力

缺口将超出400万标准箱^[1]。

随着南沙港区投入港口建设资金的提高,出现了越来越多的投资项目。在此基础上对南沙港区投资发展现状进行分析,研究其投资建设发展当中的问题,从而对南沙港区投资建设提出相应科学对策建议,并提出相应的发展有效性,以达到有效资源的优化配置和投资目的。

2 南沙港区投资发展现状

2018年南沙港区围绕交通设施项目建设、现代产业项目

建设、社会民生项目建设及城市更新和土地收储项目建设等4大领域,全面重点建设项目完成投资921.8亿元,完成率为102.3%,其中,交通设施项目建设、现代产业项目建设、社会民生项目建设等完成率均超过100%,2019年,初步纳入区重点建设项目计划的项目共233个,年度投资计划971.5亿元。

2.1 交通设施项目建设

在交通设施建设方面,完成投资206.6亿元,完成年度投资计划的110.6%。截至2017年4月,南沙区高快速公路已建成169公里,虎门二桥主线全线贯通并于今年开始投入使用。在道路和机场建设方面,连接南沙与中心城区的“三高三快”通道正在开展路基施工,凤凰一、二、三桥及凤凰大道全线贯通,明珠湾大桥基本完成主桥主墩的施工。广州第二机场已完成立项选址工作并投入建设当中。在地铁和轻轨建设方面,南沙将建成以4条中国铁路、4条城际轨道、5条地铁线路轨道形成的交通网络系统,其中地铁18号线已进入盾构隧道掘进阶段^[2],并与地铁22号线有力支持广州“南拓”战略,促使南沙港区中国战略的实施,实现南沙港区发展的迫切需求。

2.2 现代产业项目建设

在现代产业项目建设方面,完成投资615.3亿元,完成年度投资计划的100.9%。为了和其他自贸区错位竞争,实现优势特色发展,近年来,南沙港区一直致力于船舶制造、汽车制造、航运贸易、进出口贸易和特色金融等产业项目建设发展。同时在这些产业的发展过程中逐渐衍生现代产业,其中,唯品会总部、斯泰克集团总部、中铁建华南总部、广州国际种业交易中心等企业和广州奥翼电子总部、亚信数据总部等创新产业建成,广州南沙国际物流中心、恒大新能源汽车、海尔智能制造中心等21个产业项目开工建设。同时国际金融论坛(IFF)宣布永久落户南沙港区,给南沙港区带来重大变化,将携手南沙港区打造出中国首个国际金融岛。

2.3 社会民生项目建设

在社会民生项目建设方面,完成投资38.1亿元,完成年度投资计划的101.4%。在2017年便已先后开工、奠基33个项目,总投资493.2亿元,其中教育与医疗方面为主要投资项目,包括广州修仕倍励实验学校和广州妇幼医院南沙园区,而到2019年,中山大学附属第一(南沙)医院正式动工,华

师二附中新图书馆正式投入使用,同时该档案信息规划展览中心完成主体施工^[3],广大附中(南沙校区)实验学校、广州二中南沙天元学校已开展桩基础施工,极大力度提高当地教育发展和加强医疗设施。

2.4 城市更新和土地收储项目建设

在城市更新和土地收储项目建设方面,完成投资61.7亿元,完成年度投资计划的92.5%,其中土地收储项目完成投资18.5亿元,完成年度投资计划的133.2%,超额完成年度计划目标。其中城市更新项目主要扎实推进金洲坦尾、东湾等旧村改造,同时还包括改造15个老旧小区的各项前期工作,这将全面加大南沙港区改造城市力度,并为其发展打下坚实基础。

3 南沙港区投资建设发展问题分析

目前,南沙港区在中央政府、市政府的政策支持下,各项项目投资建设力度逐渐加强,给南沙港区的发展带来史无前例的改变。然而投资建设过程中南沙港区定位的问题也日益突出,南沙港区作为中国级新区、粤港澳全面合作示范区、自贸试验区以及构成门户枢纽的城市副中心,定位准确才能保证南沙港区的健康发展,同时加快珠三角港口群的整体建设^[4],反之,不仅影响南沙港区的进一步发展,对珠三角港口群的整体建设也带来一定的影响,同时造成不必要的财力和人力的损失。因此现就结合南沙港区目前发展问题进行以下几点分析。

3.1 房地产建设缓慢, 投资用户较少

近年来,南沙港区发展迅速,但就目前来看,在广州政府的政策支持下,房地产开发投资总额同比增长迅速(如图1所示),房价和房屋租金等各方面都在缓慢上涨,就房价为例,尽管在过去几年,南沙港区当地的房价平均每年都在上涨,且上涨幅度在20%左右,但与广州其他区域相比,还是存在很大距离,大体上房价还在两万出头而已。当然城市发展告诉我们,除了交通,人口的流入是很重要的,人口流动将带动资金的流入,进而激发城市发展的动力。近几年来,年轻人的持续流入带动各大城市的发展,虽说南沙港区的居住人口呈现增长趋势,但就跟广州其他区域相比,人口密度尚待提高。因此通过对房地产的投资建设,让更多的人入住南沙港区,带动其资金流入的同时,房价也会跟着相应提高。



图1 (来源于广州市统计局)

3.2 缺少一流品牌企业，知名度有待提高

近年来，在南沙港区入驻的企业呈现增长趋势，其中外商投资企业和金融企业占主要部分。但相比其他港口城市来说，这是远远不够的。截至2016年末，就深圳前海而言，其入驻企业就已超过8.5万家，超过300家上市公司在其投资设立了500多家企业，其中世界500强企业投资设立的企业就超过250家，同时入驻的知名企业包括恒丰银行、腾讯微众银行、中英人寿保险和周大福等。而目前地处于南沙港区的一流品牌企业尚少，知名度有待提高，因此理应让更多一流品牌企业入驻，营造国际化和市场化的环境，促进相应的经济发展的同时，提高知名度。当然，政府给予的优惠政策很重要，需要政府能够提供相应实在的优惠政策，进而吸引更多一流品牌企业入驻，达到节省相应流程和营运成本的目的。

3.3 缺少多元化文化产业，文化内容供给缓慢

文化发展的实质在于文化创新，它是文化的生命之源，是先进文化的特质，是增强综合国力的要求。就目前南沙港区所入驻的文化产业来说，除了本身具有的岭南文化，基本没有注入和衍生别的文化产业，这就造成了文化单一。对比黄埔古港，黄埔古港作为古代丝绸之路重要始发地之一，其文化传播和发展速度是有目共睹的，除了本身作为集传播、展示、休闲、娱乐于一体的“文化公园型景区”以外，更重要的是带动着沿线的琶洲进行文化发展和传播至今，其每年举办的广交会和不同种类的展会都向外界很好地供给文化内容，当地文化产业更是多元化发展。就此看来南沙港区的确缺少多元化文化产业，文化内容供给相对缓慢^[5]。

3.4 缺少教育、医疗养老设施，人才培养意识较低

自南沙港区成立自贸区以来，教育、医疗养老和衣食住行等方面的配套设施不断完善，但随着人口流入和居住人口

的日趋庞大，教育、医疗养老配套设施在一定程度上供应不足，无法满足发展需求。

一方面，人才是经济社会发展的第一资源。以中新广州知识城为例，其发展便是以知识经济为创新模式，汇聚人才与高端产业。一直以来，南沙港区都是依托于广州其他地区的人才输出，各高校持续为南沙港区的发展提供智力的支持，而随着南沙港区的经济发展，很大程度上已经无法满足其发展需求，缺少相应教育设施，人才培养意识较低。因此南沙港区更应加强相应教育设施，理应建设一所属于本地的高校，培养更多的人才，为其经济发展所需人才可就地取材，提升发展效率。

另一方面，随着中国高速老龄化时代到来，老年人的健康问题、养老问题日益凸显，越来越引起中国、政府和居民的高度重视。而随着南沙港区的人口日益增多，并且当地气候适宜老龄人居住，就目前发展来看，医疗养老设施不足以供应这么多人，同时人才培养意识较低，医护人才不足且水平不高，这些都给南沙港区的发展带来一定的阻碍^[6]。

3.5 旅游业发展迅速，但产业聚集效应没有发挥起来

南沙港区拥有优越的地理位置（如图2所示）地处于珠江三角洲的集合中心，与东莞隔江相望，与中山、佛山接壤，与珠海、深圳、澳门、香港等地隔水相连。同时随着交通投资建设，基本接通了南沙与各个地区线路，往来十分便利。在中国发布的首批13家健康旅游示范基地名单中，南沙港区赫然在列。南沙港区作为历史名城，历年来南沙天后宫、南沙湿地公园、南沙高尔夫球场等旅游景点和配套设施吸引众

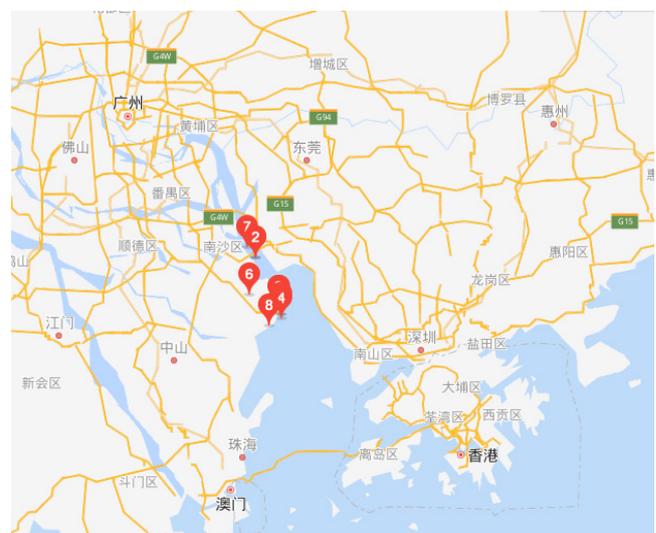


图2 (来源于百度地图)

多游客,同时邮轮旅游观光产业也慢慢兴起。但在其旅游业发展迅速的同时,在一定程度上相关产业发展缓慢,不能及时聚集,相关的产业聚集效应并没有发挥起来,因此可以看出南沙港区旅游业理应大力投资发展建设,开通与各地的旅游航运路线,形成“客运—景点—住宿—餐饮等服务行业”的循环产业链,发挥产业聚集效应,打造旅游名城。

3.6 旧港产业走下坡路,港口物流资源停滞

目前来看,在南沙港区的旧港产业开始逐渐走向下坡路,相应港口物流资源慢慢处于停滞状态,而且目前旧港产业占用着大部分港口物流资源,比如富余职工过多、旧港区码头占地、设施设备陈旧老化等,这些都直接影响了新时代运输船舶大型化发展,难以满足现代物流运输,造成一定的生产经营困难,经济效益也有所降低,形成区域性经济发展停滞,因此如何创新旧港产业、衍生旧港产业、摒弃不必要旧港产业、发展新港产业都是南沙港区发展的重要方向,应形成一边调整旧港产业、一边建设新港产业的发展目标^[7]。

4 提升南沙港区投资水平的对策建议

4.1 完善和促进房地产投资发展

近年来,房地产投资越来越受居民喜爱,房地产投资理财也一跃成为居民赚钱的一种方式,而对于南沙港区来说,再适合不过了。南沙港区占地面积广,气候适宜,是居民旅行居住的好去处,就针对这一点,南沙港区应极力完善和促进当地房地产投资发展。一方面,应加大租用住房土地供应,通过加大租用住房用地供应和公开出让商品住宅用地,拓展政府性租用房屋来源;另一方面,应积极调动多元化供地主体,建设更多高新技术企业、金融企业和一流品牌企业,通过研究制定相关住房租赁企业扶持计划政策,着力支持机构化、专业化企业的发展,引导房地产投资多元化发展。

4.2 重金吸引扶持打造一流品牌企业

加强品牌建设一直以来是培育一流品牌企业的战略选择。作为一流品牌企业来说,不仅要有一流的产品和服务,更重要的是要有一流的品牌。一流品牌是自主创新能力和企业竞争力的标志。而在前面章节就对比深圳前海而言,南沙港区除了重金吸引一流品牌企业入驻以外,更应该加强本地企业的品牌建设,重金扶持打造属于本地的一流品牌企业,例如:中船龙穴造船基地、广州海瑞克,这些企业在中国都是有一

定的影响力,应制定或完善适合这些企业且独立创新的品牌战略,提高精准管理水平,加强自主创新,严格开展品牌保护,向成为品牌效果显著、管理体系健全的一流品牌企业的目标进发。

4.3 提升文化领域投资水平

近几年来,互联网行业的不断增长,而要论目前流量变现最强的行业,除了电商,就是游戏。在全球游戏产业来说,广东的游戏产业一直遥遥领先,2016年该产业年度发展报告显示,2016年中国游戏市场收入达到244亿美元,成为世界第一。其中,广东游戏营收达到了1345.2亿元人民币,占中国游戏收入的73.4%,在全球的收入占比足足达到17.5%,广东省人均游戏消费852RMB。

可以说,游戏产业在广东省一直很吃香,同时游戏产业也是新时代文化创新的一种成功方式,不管是发展速度还是传播范围,都实现了文化与时俱进,所以针对南沙港区的现有资源,理应在当地建设游戏产业总部,极力扩大游戏市场消费规模,同时推动相关动漫、网络文学、数字影音等数字内容的创作生产,增进产业之间的交易和交流,以达到增强文化内容供给的目的^[8]。

4.4 提高教育、医疗养老领域投资水平

近年来,随着居民的收入水平提高,开支水平也相应的提高,参考美国过去20年价格涨幅最大领域是教育和医疗养老,而中国居民未来开支最大部分也不外乎是教育和医疗养老,可以说未来教育、高端医疗和养老基金是居民资产配置的必要选项。

从微观角度来看,教育和医疗养老与居民密切相关,积极引进高端国际医疗机构、普及开展职业教育、提拔知识型、技术型教育和医疗人才以及建立相关养老机构管理制度等都将给居民生活带来很大的好处,同时,居民也将在这些领域积极投资,在很大程度上缓解了资金的周转,有利于政府和中国提供更多惠民惠利政策。

从宏观角度来看,南沙港区随着经济发展,居民人口也将持续增长,理应普及教育和医疗养老领域相关机构;另外南沙港区地域优越,能够积极推进粤港澳大湾区医疗养老合作,依靠南沙港区目前健康医疗大数据产业园区的项目,共同打造医疗养老产业集聚区,深化粤港澳大湾区医疗养老合

作机制。同时完善和促进南沙港区教育体制,鼓励引导并建立粤港澳大湾区高校联盟,吸引更多 and 提拔更多知识型、技术型人才,建立国际教育交流与合作品牌,推进粤港澳大湾区学校交流计划,扩大粤港澳大湾区师生交流规模。

4.5 扩大旅游领域投资产业链

旅游领域一直以来是南沙港区经济发展的重要部分,在很大程度上推动了其重点服务消费领域加快发展。旅游领域包含了观光、交通、住房、餐饮等产业,这些产业形成的产业链是循环渐进的,发挥产业聚集效应、极力扩大该产业链都将提升南沙港区的投资水平。

就目前而言,南沙港区有着乡村旅游品质,应打造符合当地优质的旅游品牌,着实规划乡村民宿建设,传承和弘扬当地岭南文化,推出多条特色文化旅游路线,利用“广州旅游境外推广中心”的功能,积极营销和国际传播,打造成岭南文化旅游核心区。

另外,在2019年11月17日,亚洲最大规模的邮轮母港—广州南沙国际邮轮母港正式开航,对于邮轮产业来说,应极力开发了客源市场,推动邮轮旅游发展。同时积极争取南沙口岸更多国际旅客入境免签,推动交通全球化,打造中国邮轮旅游示范地。另外联合粤港澳大湾区构建旅游一体化合作机制,推动多种旅游产品和线路,共同打造“粤港澳大湾区旅游一体化”品牌。

4.6 加强智慧口岸建设在旧港产业和其他产业的应用作用,实现投资利益最大化

从南沙港区的发展规划来看,在其旧港产业逐渐走下坡路的状况下,如何能让投资利益实现最大化的方式有很多种,但港口衍生的行业发展潜力比较大,比如自动仓库、物流信息平台、EDI、GPS、自动识别技术、ERP等,对这些具备发展潜力切代表着未来市场发展方向的新兴产业应加以投资,同时紧密结合鹿特丹港推行的自由港政策,重视物流链枢纽主导作用和港口物流节点新功能的发挥,注重全面性的港口物流价值链服务,加强港口物流链协同化运作与高效组织。

同时在“互联网”技术急速发展的时代里,智慧口岸陆续在各大城市建设并运用。早在2011年,鹿特丹港就提出了2030年港口发展战略愿景,从港口集疏运体系、空间资源、生态环境、投融资环境、物流服务、港产城融合、创新能力、

政策环境、人文环境、区域经济等各个方面进行了因素分析,同时结合全球港口发展态势,勾画出未来“智慧港口”的技术路线图。就以智慧口岸体系中的质检口岸公共服务平台为例,该平台能够吸引各行各业的人进行投资合作,源于个人投资产品质量在该平台上得到很好的把关等各方面,而这些都代表着时代发展方向的高新技术。在经济持续金融化和虚拟化的背景下,理应顺应时代加速智慧口岸的投入运作,让金融资本与代表着未来发展方向的新兴产业结合,创建多层次的资本市场体系,使得南沙港区发展的各个产业都能有相应地金融资源对接,更好地实现数字化、智能化、网络化。同时做好智慧口岸的顶层设计,夯实智慧口岸的发展基础,正确面对全球化,更好实现投资利益最大化。

5 提升南沙港区投资水平的有效性

5.1 形成广州港口新区的首要示范区

早在中国“十二五”规划中,南沙港区就被定位为“打造服务内地,连接香港的商业服务中心、教育培训基地和科技创新中心、建设临港产业配套服务合作区”。目前,南沙港区的发展已经上升为中国发展战略,相比黄埔港等其他港口来说,南沙港区的发展潜力的确更大,例如:南沙港区地域广阔,房地产投资将成为主要建设项目,吸引更多人入住提高人气、吸引一流品牌企业入驻提高知名度、住房转变成旅游民宿扩大产业链等,应以房地产投资为突破口,提升南沙港区投资水平,再造一个新广州,形成广州港口新区的首要示范区,同时加强智慧口岸建设,为将来其他港区发展带来示范作用,乃至为中国其他港区提供可借鉴方向。

5.2 极力推动了粤港澳大湾区发展

2019年初,《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式发布,按照规划纲要,粤港澳大湾区不仅要建成充满活力的世界级城市群、“一带一路”建设的重要支撑、国际科技创新中心、内地与港澳深度合作示范区,还要打造成宜居宜业宜游的优质生活圈,成为高质量发展的典范。而南沙港区紧邻香港、澳门、深圳、珠海、佛山等地,是粤港澳大湾区的重要枢纽中心区之一,教育和医疗养老资源引进十分便利,将大幅度地带来资源共享与促进教育和医疗养老机构的深化合作,在为“一带一路”建设注入新力量的同时,不仅共建了粤港澳合作发展平台,而且极力推动了粤港澳大湾区发展。

5.3 成为促进“一带一路”建设新平台

广州作为世界唯一历久不衰的贸易中心，现已是中国最开放、市场化程度最高的大城市，与全球多个中国和地区持续保持贸易往来。在较早以前，黄埔古港就已见证了古代海上丝绸之路的辉煌，沿线的琶洲举行的广交会也仍然维持着强大的生命力，见证着新中国外贸发展的历史变迁。同时中国共产党广州市委十一届八次全会指出：推动全面开放再出发，共同参与“一带一路”建设，增强国际商贸中心功能，建设国际交往中心，共建“一带一路”建设重要支撑区。在粤港澳大湾区发展机遇下，南沙港区的发展将伴随着“一带一路”沿线中国及地区的合作日益加速，通过加强智慧口岸建设运用，学习鹿特丹港2030年发展战略，做好港口新区规划，南沙港区必然发展成为“一带一路”的“智慧口岸”，同时通过粤港澳大湾区建设到“一带一路”建设，也必然发展成为促进“一带一路”建设的新平台，为构建21世纪海上丝绸之路对接融汇的重要支撑区和丝绸之路经济带作好充足准备。

6 结语

实际上，查询南沙发展的这几年所投资的大项目可以发现，基本上投资还是流向南沙港区的开拓以及疏港铁路等设施的建设，当然经济发展，交通先行，所以这些投入在任何港口城市都无法避免的。但是我们需要厘清的是，广州并非单方面向南沙港区投资，南沙港区近几年其实也为广州财政做出很大的贡献，从近年来的发展数据可以看出南沙区

的工业总产值仅次于萝岗区，其创税能力着实不低，南沙区的卖地收入近年来也提高了不少，这些都说明，南沙区自身也有很大的财政收支能力，南沙港区的发展潜力也一直都在。所以论文通过剖析目前南沙港区的投资现状，指出南沙港区多方面投资建设发展问题，同时提出相应的对策建议提升南沙港区的投资水平，最终以最大力度提高南沙港区自身发展潜力，未来随着投资发展进一步提升，迈入港城融合的新阶段，从粤港澳大湾区出发，为“一带一路”建设注入新力量，并向成为广州港口新区首要示范区的目标努力。

参考文献

- [1] 余景良, 杨冬. 广州南沙港区的优劣势分析及未来定位 [J]. 山西建筑, 2005, 31(21): 47-48.
- [2] 广佛中三企业签约共建南沙港区四期 [N]. 中山日报, 2017-08-10.
- [3] 苏明, 张艳琳. 南沙港发展现状及对策探讨 [J]. 广州航海高等专科学校学报, 2010, 18(4): 23-25.
- [4] 罗本成. 鹿特丹智慧港口建设发展模式与经验借鉴 [J]. 中国港口, 2019/1: 20-23.
- [5] 孙不熟. 开发南沙港, 彰显广州国际化雄心 [N]. 南方日报, 2016-03-25, AA2, 广州观察视点.
- [6] 关于广州南沙发展现状及未来趋势的分析 [J]. 2017-09-25.
- [7] 张豪. 广州南沙区今年初定 233 个重点项目, 总投资近千亿元 [N]. 金羊网, 2019-02-12.
- [8] 为“新广州”做好“门户”一依托南沙新区, 谋划发展港口建设 [N]. 广东造船, 21-23.