

# 世界级城市群怎样建？来看长三角国际“对话”



从上海虹口区北外滩空中俯瞰中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴片区。  
新华社记者 方喆 摄

以不到4%的国土面积,创造了中国近四分之一的经济总量——在中国经济版图上,有一片通江达海的热土,这就是沪苏浙皖合抱而成的长三角,令人耳目一新,不断成长的一个世界级城市群。

近期召开的中共中央政治局会议审议了《关于持续深入推进长三角一体化高质量发展若干政策措施的意见》。此前印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》提出,加强都市圈间合作互动,高水平打造长三角世界级城市群。

目前公认的世界六大城市群是以纽约为中心的北美五大湖城市群,以芝加哥为中心的北美五大湖城市群,以东京为中心的日本太平洋沿岸城市群,以伦敦为中心的英国东南部城市群,以巴黎为中心的欧洲西北部城市群,以及以上海为中心的长三角城市群。

世界级城市群建设有哪些普遍规律?如何打破行政区划壁垒,在城市群内部形成良好的竞合关系?对照国际一流标准,长三角城市群还有哪些提升空间?记者通过实地调研,呈现一场城市群的国际“对话”。

**互联互通,建设交通“一张网”**

施工现场塔吊林立、车站外立面初具雏形……浙江湖州南浔区,沪苏湖高铁南浔站正在紧张建设中。

这条全长1638公里、位于长三角腹地的交通动脉,连接上海、江苏苏州和浙江湖州三座城市。线路建成后,上海到湖州从原来2个小时左右缩短到40分钟。

“沪苏湖高铁计划今年7月中旬启动全线静态验收,8月底启动全线联调联试。这条铁路的建成开通,对长三角一体化发展具有重要意义。”中国铁路上海局集团有限公司上海枢纽指挥部部长刘青表示。

沿线的企业和居民对沪苏湖高铁充满期待。睿泊(湖州)环保新材料有限公司的工厂距离南浔站20公里,以前从上海到南浔跑业务大多选择自驾,约1小时40分钟。“路一通,可以节省一半的时间,会吸引更多客户到工厂实地考察,生意就来了!”公司经理曹燕华说。

加强基础设施互联互通,构建一体化、高效便捷的交通“一张网”,这是世界级城市群建设的普遍规律。

东京都市圈“一都三县”覆盖东京以及与其邻接的埼玉县、千叶县和神奈川县,是日本太平洋沿岸城市群的重要组成部分。面对大量人口涌入,“轨道上的都市圈”成为东京解题关键。记者采访获悉,有超过30家公司在东京都市圈运营逾2500公里的轨道交通线路,解决了3700万人的出行需求。

东京大学特任教授胡昂表示,世界第一条

高铁线路东海道新干线和正在建设的中央新干线的主要目的,就是连通日本太平洋沿岸的东京、大阪、名古屋三大都市圈。“高铁、市域铁路、地铁在日本实现了‘三铁融合’、无缝衔接,轨道交通主导的现代交通网建设对加强城市群内部联系作用显著。”

以伦敦城市群的中心伦敦都市圈为例,伦敦与其他城市的交通联系以铁路交通为主,公路和航空交通为辅。早在1863年,世界上第一条地铁——伦敦地铁运行。如今,仅伦敦市区就建有滑铁卢、尤斯顿、国王十字、帕丁顿等主要车站,分别通向伦敦之外的不同方向。

与此同时,伦敦都市圈的其他城市也根据自身定位,加快构建一体化的交通网络。距伦敦火车通勤时间约1个小时的南安普敦,由于地理位置近海,形成了航运服务中心,是英国著名的客船和集装箱港口城市。

统计显示,截至2023年长三角拥有25条高铁,总里程超7100公里,是全国高铁网络最发达完善的区域之一。“从国际经验看,随着交通‘主动脉’不断延伸,‘毛细血管’的畅通也非常关键,这是长三角城市群未来继续发力的方向。”上海财经大学教授张学良说。

**高效对接,共绘规划“一幅图”**

从空中俯瞰,沪苏浙两省一市的交界线在太浦河汇于一点,这里也因此被称为“长三角原

点”。正在建设的“方厅水院”坐落其上,是长三角生态绿色一体化发展示范区的标志性跨域项目。这个项目采用四合院形制,在四角分别设置了沪苏浙皖四个主题展示空间,建成后可实现“一天逛完沪苏浙皖”。

“方厅水院”的顺利推进,得益于2023年2月出台的《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划(2021-2035年)》。这是《全国国土空间规划纲要(2021-2035年)》印发后,首部经国务院批准的跨行政区划国土空间规划,示范区横跨上海市青浦区、江苏省苏州市吴江区和浙江省嘉兴市嘉善县。

“这个总规的出台,实现了‘一张蓝图管全域’。”长三角一体化示范区执委会生态规划建设部部长刘伟说。根据自然资源部国土空间规划研究中心的评估,示范区揭牌以来,区域一体化空间治理水平显著提升。在大项目不断落地的情况下,示范区严守生态和安全底线,实现建设用地总规模净减量1255平方公里。

类似的经验和做法,在世界级城市群的成长中屡见不鲜。

位于北美五大湖沿岸的五大湖城市群,跨美国和加拿大两国,核心城市包括芝加哥、底特律、多伦多、克里夫兰、密尔沃基等。早在上世纪80年代,五大湖沿岸的伊利诺伊州等就组建了五大湖地区州长理事会。2015年又进一步发起政府间组织五大湖及圣劳伦斯河地区州长、省长会议,负责协调五大湖地区经济发展和环

境保护。

记者采访了解到,这些机构成立后采取各种措施增强地区竞争力:如在全球最具活力的市场设立了十余个出口办公室,通过当地企业建立与客户的联系;设立五大湖影响力投资平台,鼓励环境可持续性投资;签署相关公约来保护区域水质。

围绕东京都市圈建设,日本政府先后通过设置首都圈建设委员会、首都圈整備委员会等协调机构,保障东京都市圈内各城市间按照“首都圈整備计划”推进建设并开展协作。“东京都附近的埼玉、千叶和神奈川三县不仅承载了东京都大量产业人口的居住职能,还为东京都市圈贡献了三分之一的GDP。东京都市圈的成功离不开城市间的紧密合作与协调。”胡昂说。

基础设施联通,区域规划对接,最终受益的是区域内的民众。“长三角在建设世界级城市群的过程中,要通过多种努力,让教育、医疗、养老等公共服务资源在区域内共建共享。增进民生福祉应该是一体化发展的出发点和落脚点。”华东师范大学城市发展研究院院长曹刚表示。

**协同创新,实现发展“一盘棋”**

企业“出题”、政府“选题”、市场“答题”……打开“长三角一体化科创云平台”,一系列“揭榜成功”的联合攻关需求映入眼帘。来自长三角各地最前沿的创新需求,有了实打实的解决方案。

2023年,上海生物医药企业复宏汉霖在平台上发布“抗体药物国产制造关键技术开发与产业化”的技术需求,迫切希望通过绿色制造、智能制造提高研发及生产效率,降低生产成本。

“自己找技术,如同大海捞针,借助平台力量,我们和长三角‘朋友圈’高效精准对接。”复宏汉霖全球创新中心总经理单永强说,在长三角国家技术创新中心协调推进下,华东理工大学和百利科制药装备科技(江苏)有限公司成功“揭榜”,三方联合攻关生物抗体药物的国产制造关键技术开发与产业化。

不断推进协同创新,长三角三省一市正在加快建设科技创新共同体,打破“一亩三分地”,实现发展“一盘棋”。

合理分工是协同创新的关键。以东京都市圈为例,东京作为日本最大城市,拥有许多国家机关、金融机构、企业总部和商业区;神奈川县横滨市作为日本最大港口,与川崎市共同支撑东京都市圈的创新;千叶县拥有成田国际机场等基础设施,集聚了冶金、石油、机械等重工业;埼玉县则以制造业和物流业为主导,汽车制造和电子产业较为发达。日本亚洲经济研究所主任研究员丁可表示,先进制造业成为带动东京都市圈发展的重要因素。

美国费城商务局负责国际商务和全球战略的高级经理皮埃尔·奥利维耶·卢格兹近日接受新华社记者专访时表示,美国东北部城市群内不同城市之间存在理性竞争,但都致力于让自身资源发挥最好效用,帮助企业用好本地资源加快成长。

坚持开放为协同创新提供源源不断的动力。长三角作为中国经济最活跃的区域之一,目前与美国东北部城市群互动频繁:不少来自纽约的金融机构在上海设立区域总部;纽约大学在上海设立校区;上海港与纽约-新泽西港建立了友好港口关系;辉瑞、强生等美国制药巨头在长三角设有研发中心和地区总部。

位于伦敦都市圈的考文垂,是英国交通工具研发和制造中心。来自长三角的吉利集团已在考文垂投资,将当地一家濒临破产的企业转变成生产电动汽车的先进工厂,为英国的绿色转型作出贡献。英国商业贸易部英格朗中部国际贸易投资总监谢赫扎德·乔杜里认为,长三角与英格朗中部地区在电动汽车和绿色技术等领域,未来具有很大合作空间。

在胡昂看来,科技创新是时代浪潮,长三角建设世界级城市群,要进一步加大科研投入,鼓励创新创业,提升自身在全球价值链中的地位。“尤其要果断引入更多国际资本和技术,以更好地参与全球合作与竞争。”

新华社记者  
(新华社上海5月15日电)

## “买房无公摊”,会有多少城市跟进

5月9日,杭州全面取消购房条件和套数限制。之后,杭州富阳区一楼盘打出广告:“套内面积计价销售。”也就是说,买房只需支付房屋套内实际使用面积,不需要支付“公摊面积”的费用。

在长三角,杭州不是第一个涉足按套内面积计价销售的城市。2023年7月,安徽省合肥市专题会议明确,为避免公摊面积比例过大,要积极探索商品房销售按套内面积计价。但记者采访发现,合肥这一政策的实施效果并不理想。

未来长三角会有更多城市或楼盘跟进?还需拭目以待。

**杭州一楼盘称“拒绝公摊”**

近日,杭州富阳区一楼盘打出醒目的宣传标语:“杭州首例,套内面积计价销售,拒绝公摊”。该楼盘由洋房、叠拼及合院组成,目前是现房销售,距离杭州火车站驾车约30公里。

长期以来,国内绝大部分城市在进行商品房交易时,都是根据“建筑面积”计算房屋价格,即套内面积(购房者实际居住的面积)加上“公摊面积”。而所谓“公摊面积”,其实就是摊在每户头上的公共部分面积,如楼梯、电梯、走廊等,通常占建筑面积的10%-30%。也就是说,购房者支付的房款中,有一部分是为“公摊面积”买单。

5月12日,记者联系该楼盘的售楼处,销售人员称,目前在售洋房的主要户型有112平方米和136平方米两种,叠墅的主力户型面积在170平方米,标注的都是建筑面积。当记者询问,具体怎样按照套内面积来计价时,对方仅含糊地表示:“您没来看过,所以我这边按照建筑面积讲,可能更好理解一点。”

不过,该销售人员还是举了一个例子:建筑面积136平方米的洋房,现场有9折左右的折扣,得房率约85%(得房率=套内面积÷建筑面积)。也就是说,所谓“套内面积”计价,其实也可以看作一种变相打折:单价不变,但计价面积小了,总价也就低了。

**合肥曾尝试但难推进**

在长三角另一省会城市合肥,去年7月末的一次全市房地产工作专题会议上就曾提出,“避免公摊面积比例过大,要积极探索商品房销售按套内面积计价”。然而,9个多月过去了,这一举措雷声大、雨点小。记者日前联系数名合肥在售楼盘,对方均表示仍按建筑面积计价销售。

其中一家楼盘的销售人员非常肯定地说:“目前合肥没有一个楼盘是按套内面积销售的,肯定得按建筑面积来算,你按套内面积来算,单价不就变高了吗?开发成本摆在那里,不可能说无缘无故砍去几十平方米面积的(计价)。”

另一楼盘的销售人员也称,具体操作中,合肥还未实行“套内面积计价”这一政策,“短时间内也不会实行。如果按照套内面积来卖,那单价必然会更高,不可能还按原来的单价来卖。”

这一举措为何没能顺利推进?也有业内人士认为,该举措涉及的问题较多,例如,原本一些半赠送的面积怎么算?房屋按照哪个面积收取土地出让金?物业费又怎么交?具体到楼盘本身,交房后,公摊部分的管理、维护、安全责任等,都是需要考量的问题。

除了长三角,其他地区也在探索。近日,广东省肇庆市住房和城乡建设局明确,“2024年5月1日起,肇庆市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售”,并要求“各房地产开发企业、房地产经纪机构应当对每套

商品房进行明码标价,并在销售场所醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册,标价内容与套内面积单价保持一致”。

不过,记者注意到,在某线上中介平台,肇庆市在售楼盘信息的基本标价方式依然按建筑面积计算。代理一手房源的中介表示,目前部分新楼盘主要促销方式是在原来总价基础上打折,并未按照套内面积重新计价,“以某楼盘为例,建筑面积为115平方米的户型,原价约90万元一套,现在底价80万元不到,参加我们的团购还能赠送车位”。

**背后是明明白白消费**

对近日频上热搜的“拒绝公摊”这一话题,购房者褒贬不一,有不少人认为是个好现象,但也有人担心:“只按实际使用面积计价,那楼盘的公摊面积会不会大缩水,导致小区居住环境变差?”

易居研究院研究总监严跃进认为,杭州一楼盘直接宣布“套内面积计价”,和某一城市在政策层面宣布相比,形式上更为具体,也更受关注。让大家能直观、明确地看到,在实施过程中可能产生哪些问题。这种楼盘试水的形式,更有助于推动楼市探索新的计价方式。

“公摊面积之所以这么敏感,还是因为房价。”严跃进分析,“公摊面积的问题背后,还有一个明明白白消费的问题。”拒绝公摊,其实是住房权益保障的问题。

严跃进解释,按照建筑面积计价,部分开发商会有意做大公摊面积,以便降低建造成本、增加盈利空间,这就导致目前部分楼盘公摊面积甚至超过40%,毕竟公摊部分的建造成本低于套内部分。如果以后大家都按套内面积计价,那么当公摊面积过大时,套内面

积的单价会被快速拉升,房屋在销售时显得性价比极低,开发商自然不敢再故意做大公摊面积。但另一方面,“套内面积计价”也可能带来公摊面积缩水的问题,例如过道狭窄等,影响居住舒适度,管理部门应在政策层面提出更规范的建筑设计要求,对于一些明显违背居住宜居属性的规划设计,应直接叫停。

「来源:5月15日《解放日报》」

**■编者:**

买房支付“公摊面积”的费用,似乎是约定俗成的一种观念,但这种做法是否合理合法,有待商榷。近几年媒体陆续报道一些地方在取消“公摊面积”费用方面做有益探索,但都因困难重重而雷声大、雨点小。究其原因,是缺乏相关法律法规的支撑,政府部门有心无力,难以硬气落地。此外,靠企业自主割肉、市场自身调节,道阻且长。

且不论杭州富阳“买房无公摊”是不是商家打折促销的一种噱头;安徽合肥、广东肇庆政府部门在探索“套内面积计价”方面所做尝试的效果如何,但毕竟迈出了第一步,值得点赞。

取消公摊面积需要解决众多复杂问题,如何让取消公摊面积有法可依、如何界定公摊面积的范围、如何确保公平合理等,都需要顶层从规划、立法、实施细则修订做起,让地方相关部门有法可依,企业、市场有章可循。此外,实施初期,各地是否需要对企业给予一定的税收优惠或政策支持,是否需要防范企业“穿马甲”、巧立名目变相收费等等,都需要积极探索,因此,“买房无公摊”有很长的路要走。

不可否认,短期内取消公摊面积可能会引起市场的波动,但从长远来看,这一变革可能会促进房地产市场更加稳定和可持续的健康发展。

## 长三角新闻快览

### 今年长三角地区海铁联运完成97.2万标箱 同比增幅超两成

5月15日,澎湃新闻记者从中国铁路上海局集团有限公司(以下简称“上海局集团”)获悉,截至5月14日,长三角地区海铁联运当年完成97.2万标准箱,同比增幅超两成。

2023年底,相继开通的合肥派河港铁路物流基地和甬金铁路,不断扩充产能。今年以来,已增铺6列上海港、宁波舟山港海铁联运班列线条,持续做好白色

家电、光伏组件、五金件等商品“出海”运输;同步做好空箱衔接,提高运输组织效率,保障线条兑现率,促进宁波舟山港海铁联运增运上量。二季度以来,上海局集团每周分别开行合肥派河港、甬金铁路至宁波舟山港海铁联运班列10列以上。上海港发运海铁联运集装箱11.4万箱,同比增幅38.6%。

「来源:5月15日澎湃新闻」

### 破除地方保护和市场分割 江苏将开展民生领域反垄断执法

记者获悉,江苏省市场监管局今年在全省范围开展民生领域反垄断执法,进一步加强和改进反垄断执法,破除地方保护和市场分割,保护市场公平竞争,促进新质生产力发展,服务建设全国统一大市场。

民生领域反垄断执法将聚焦医药、建筑材料等重点领域,依法查处一批垄断协议和滥用市场支配地位案件,严厉打击非法控制原料药、建材等谋取高额垄断利润行为;聚焦水电气热等公用事业领域,重点查处公用企业限定交易、搭售和附加不合理交易条件等滥用市场支配地位行

为,防止有关企业利用垄断优势排除、限制下游竞争性环节市场竞争。

省市场监管局还将强化行业协会反垄断监管,重点纠治行业协会组织本行业经营者达成实施固定或者变更价格、限制生产数量、分割销售市场、联合抵制交易等垄断协议行为;加大行政性垄断执法力度,依法查处指定交易、利用评价等手段设置市场准入门槛、妨碍商品要素在地区间自由流通等滥用行政权力排除、限制竞争行为。

「来源:5月15日《扬子晚报》」