

# 萬億GDP城市「戰報」： 這一沿海城市為何負增長？

24個萬億GDP城市，今年第一季度的經濟數據，已經全部出爐。

今年第一季度，全國GDP的平均增速為4.5%。在24座萬億GDP城市中，有12座城市「跑贏」全國，西安、深圳、鄭州分別以7.6%、6.5%和6%的增速，位列前三。其中，西安GDP增速較上年同期提高4.8個百分點。

除此之外，天津（5.5%）、成都（5.3%）、南京（5.2%）、無錫（4.9%）、濟南（4.9%）、青島（4.8%）、合肥（4.8%）、重慶（4.7%）、杭州（4.6%）等城市，分別第4到12位。

此外，武漢、寧波兩城GDP增速均為4.5%，與全國平均增速持平。

而增速相對靠後的城市，包括福州（1.7%）、廣州（1.8%）和蘇州（1.9%）等城市，泉州則陷入負增長。

## 西安、深圳「領跑」

數據顯示，西安2023年一季度GDP為2834.11億，第一產業增加值32.40億元，增長3.7%；第二產業增加值928.04億元，增長9.9%；第三產業增加值1873.67億元，增長6.6%。

值得一提的是，在萬億GDP城市中，西安第二產業占比一直被認為較低。到2020年，與西安經濟體量相近的泉州、濟南、合肥和福州工業增加值分別為5167.98億元、2360.5億元、2072.32億元、2532.16億元，而西安僅為1828.59億元。

到2022年，西安三大產業的占比為2.8：35.5：61.7，製造業增加值占比較上年提高1.8個百分點，開始出現上升，規模以上工業增加值增長13.9%，居副省級城市第一。

今年第一季度，西安延續了這一勢頭。

在不少業內人士看來，西安、深圳之所以取得較好成績，與近期產業賽道的大熱門——新能源汽車，息息相關。

今年第一季度，西安規模以上工業增加值同比增長11.6%，較上年同期提高2.9個百分點。從行業看，裝備製造業總產值同比增長16.4%，高於全市規模以上工業總產值增速1.5個百分點。其中，汽車製造業總產值增長高達37.5%。

目前，西安已經成為國內新能源汽車龍頭比亞迪汽車產量最大的城市。根據《陝西日報》報道，西安比亞迪一季度汽車產量15.6萬輛，同比增長177.4%，其中，新能



源汽車產量14.7萬輛，同比增長16倍以上。

同期，深圳規模以上汽車製造業增加值增長高達75.8%。

具體看，比亞迪大本營所在地——深圳坪山區，一季度GDP增速達到17.9%。

此次，鄭州的增速也高達6%。2022年，鄭州GDP增速僅為1%，在萬億GDP城市中處於靠後位置。今年第一季度，鄭州也改變了過去一年的頹勢。

除了萬億GDP城市，東北省會城市瀋陽，一季度GDP為1744.7億元，同比增長5.9%，增速同樣比較亮眼。

## 多城「掉隊」，泉州負增長

在中國社科院研究員牛鳳瑞看來，城市經濟的發展，依賴支柱產業，支柱產業的週期性波動，毫無疑問會對城市經濟發展產生一定影響。

今年第一季度，廣州GDP為6963.92億元，同比增長1.8%。其中，第一產業、第二產業和第三產業增加值分別為50.42億元、1654.16億元和5259.34億元，同比增長3%、下降4%和增長3.7%。

同期，廣州規模以上工業增加值同比下降5.8%。

值得注意的是，廣州重要支柱產業之一

的汽車製造業，增加值下降12%。

與西安、深圳等地依靠新能源車帶動不同的是，目前廣州的汽車產業，傳統燃油車所占比重較大。而近期，全國的燃油車市場需求，面臨收縮壓力。

不過，多家廣州本地車企紛紛佈局新能源汽車產線。例如廣汽豐田南沙區新能源汽車產能擴張項目二期在2022年底正式投產；而廣汽本田也計劃在開發區建設電動汽車工廠，預計於2024年投產。

同期，蘇州GDP增速為1.9%，在萬億GDP城市中排名靠後。

蘇州市商務局公佈的數據顯示，2023年一季度，蘇州進出口總額達5410億元，同比-15.4%，其中出口增速為-10.7%。

今年第一季度，我國貨物貿易進出口總值9.89萬億元，同比增長4.8%。

其中出口同比增長8.4%；進口同比增長0.2%。

在出口商品中，機電產品的出口額為3.27萬億元，同比增長7.6%，占出口總值的57.9%；其中，汽車、蓄電池分別出口1474.7億、1163.4億元，分別增長96.6%和84.8%。

電動汽車、鋰電池、太陽能電池，是今年第一季度我國外貿出口備受矚目的「新

三樣」，對歐盟、美國、東盟、韓國和英國前五大市場出口分別增長88.7%、88.1%、103.5%、121.7%和118.2%。

中國汽車工業協會統計數據也顯示，今年一季度，新能源汽車出口同比增長1.1倍。

與新能源汽車火熱行情不同的是，今年，電子產業的行情不容樂觀，這直接影響了蘇州的出口產業。

眾所周知，近年來，蘇州的電子信息產業蓬勃發展，在其經濟結構中占比也不斷提升。2021年，蘇州電子信息產業工業產值高達11623億元，同比增長10.8%；出口交貨值達到8142億元，佔全市規模以上工業出口交貨值的74.9%。

而工信部數據顯示，今年一季度，規模以上電子信息製造業增加值同比下降1.1%，相較2022年同期12.7%的增速不容樂觀；規模以上電子信息製造業出口交貨值同比下降10.5%；到3月，規模以上電子信息製造業出口交貨值仍然同比下降13.3%。

5月5日，泉州發佈一季度主要經濟數據，但未發佈GDP數據。寧德市統計局官網同日公佈的1~3月福建全省及各設區市主要經濟指標完成情況則顯示，泉州一季度GDP為2543.02億元，增速為-1.8%。

這意味著，泉州成為萬億GDP城市中唯一負增長的城市。最近幾年，由於「強省會」戰略，福建經濟多年的龍頭泉州，GDP在2021年被省會福州超越。

服裝鞋帽等傳統產業，是泉州經濟的重要支柱。廈門大學經濟管理學院副教授丁長發表示，泉州的GDP情況與產業結構及其對外貿易的依賴度息息相關。他說，「最近幾年，泉州的服裝鞋帽等產業，對成本較敏感，部分工廠出現外遷現象。」

根據海關總署統計，今年第一季度，全國紡織品服裝出口672.3億美元，同比下降約6.8%。

「相比其他萬億GDP城市，泉州的民營企業，特別是中小微民營企業在整個經濟結構中占比較大。從抗風險能力看，三年疫情對這些小微企業的衝擊更大。」丁長髮對表示。

與泉州同屬福建的福州，同期GDP增速為1.7%，但規模以上工業增加值為-8.8%，未能轉正；實際利用外資額為2.08億美元，更是同比下降49.4%。

# 頂級豪宅萬柳書院為何被拍賣？

每平方米近30萬元，單套200平方米，總價高達6000萬元的房子，毫無疑問是頂級豪宅，這就是北京萬柳書院。

但最近，75套這樣的豪宅被擺上了拍賣台。

日前，京東拍賣上架了一則來自中國信達資產管理股份有限公司的資產推介信息，中國信達將轉讓北京赫華恆瑞房地產開發有限公司46.9505億元的不良債權，而標的抵押物正是萬柳書院75套房產。

這背後發生了什麼？又有何信號？

## 豪宅打包擺上貨架

日前，京東拍賣上架了一則來自中國信達的資產推介信息，中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司作為處置主體，轉讓北京赫華恆瑞房地產開發有限公司（主債務人）46.9505億元的不良債權，其中債權本金達37.5億元。

按照萬柳書院75套房產對應46.9505億元的不良債權，每套房對應的債務是6200多萬元。

不良債權為何叫價這麼高？

這是因為主債務人的標的抵押物為北京知名豪宅萬柳書院75套房產。

萬柳書院位於北京海澱區高檔社區中心地帶，地段優越，吸附資源多，周邊知名高

校學府雲集。2012年7月，中赫集團旗下公司以總價26.3億元、樓面價4.42萬元/平方米競得萬柳書院地塊，由旗下的項目公司北京赫華恆瑞房地產開發有限公司開發。

到了半年之後，2015年7月21日，萬柳書院12號樓等取得預售證，其預售均價已飆升至16.5萬元/平方米，從實際成交來看，其住宅交易價格為20.8萬元/平方米。按照套均價格來看，其成交的兩套房子價格高達近9000萬元。

從價格來看，這無疑是十足的豪宅，是北京當時最貴的項目之一。

北京豪宅圈有個說法是「萬柳的牆，西宸的缸，霄八的頂，融創的湖，紫辰院的樹，北平府的院子住著誰」，萬柳書院位居首位。由於絕佳的地理位置和教育資源優勢，萬柳書院備受高淨值人群青睞，當然，這部分人群的身份也較為神秘。

前不久，一個家住在此的年輕人只因為露出了萬柳書院的相關標識，就在網絡上引發了較大關注。

企查查資料顯示，北京赫華恆瑞房地產開發有限公司目前的股東是中國金谷國際信託有限公司，經股權穿透後，其背後正是中國信達資產管理股份有限公司。

京東拍賣上的推介公告顯示，中赫集團

是共同債務人。事實上，中赫集團正是萬柳書院的開發商。

業內人士介紹，這是信託機構資金借債的操盤手法之一，隨著信託資金與借款方的合作，股權可能會相應出現變更，尤其是出現債務清償問題時，出售資產變現就成為了信託機構的常規操作。

將北京最貴的豪宅拿來償債，並且擺上了拍賣台，這顯然出人預料。

中國信達日前發佈的推介資料顯示，本借貸項目到期日為2025年3月份，債務人曾存在逾期等違約情形。

合碩機構首席分析師郭毅向表示，逾期表明出現了流動性的風險。

## 多元化困局

中赫集團在房地產界的名聲並不大，但是在頂級豪宅圈，中赫可謂赫赫有名。

隨後，中赫集團以26.3億元的總價奪得北京萬柳書院地塊，又打造了一個高端項目。

從這些項目來看，其利潤空間並不低。

業內人士介紹，按照高端項目的建造來看，其建安成本最高在2萬—3萬元/平方米，加上稅費、借款利息等，其利潤空間是很有想像力的。

正因為如此，中赫集團的董事長周金輝是胡潤百富榜的常客。2022年11月，他以62億元財富位列胡潤百富榜第1038名。

然而，近年來風雲突變。

早在2016年12月，中赫集團出資35.5億元收購國安俱樂部64%股權，取代中信國安成為第一大股東，北京國安的法人代表也就此變成中赫集團董事長周金輝，他正式成為北京國安足球隊的掌門人。

不過，好景不長。在2020年，北京國安營業收入為1.03億元，營業利潤-12.21億元，淨利潤-12.09億元；資產總計5.38億元，負債總計18.51億元，其淨資產為-13.1億元。

更別提2021年、2022年，足球俱樂部的收入更是跌至谷底，其虧損很可能進一步擴大。

這意味著，其35.5億元的投資幾乎完全打了水漂。

資料顯示，中赫集團早期的多個投資項目已經註銷，如中赫石油天然氣有限公司、中赫國際貿易有限公司等，其地產業務近年來已不成氣候；而從近期的項目來看，中赫集團以北京國安和位於河北張家口的冰雪小

鎮等為重點投資項目。

不過，且不提北京國安已大幅虧損，單看中赫集團聯手河北本地太舞集團及國企等拿下崇禮冬奧太子城冰雪小鎮逾2平方公里開發權，預計總投資近200億元，這勢必對其資金鏈形成較大考驗。

而最新的結果是，相關資料顯示，因為資金問題，河北張家口冰雪小鎮的投資主體中赫太舞（張家口崇禮）文化旅遊有限公司的股權也被質押。

對此，郭毅表示，房企多元化並不完全是個壞事，但是關鍵要圍繞著主業去做多元化的拓展，從而讓業務鏈條之間相互關聯、相互促進，形成協作共贏的產業格局，但是中赫多元化跨度較大。盲目的多元化對企業而言風險比較大，特別是近幾年，盲目的長週期大額度的投資，對於企業是一個比較沉重的負擔。

## 錢昆疫下打油詩

### 黑白關刀蝶魚

長翅關刀水中游，  
黃黑條紋吸眼球。  
都說水清則無魚，  
科隆淺海不入流。

