



## 东京都市圈

这里引发了另一个问题的讨论：

理由2：

大深圳都市圈就够了？

既然纽约东京可以，深圳也可以大深圳都市圈，而不改变现有行政区划。持这种观点的人不少，特别是读书比较多的人。知识分子容易犯一个错误，就是想法太理想，喜欢从理论上来推演。

最近都市圈的话题也很热，但都市圈这个提法并不新鲜。

事实上官方文件也一直倡导深莞惠一体化，每年还会开一个联席会。以前是深莞惠的市长聚在一起谈一谈，后来又拉河源、汕尾一起来。



莞惠城际，每次去坐，都空一堆位置

轨道交通是这样，其他什么断头路啊，各种民生吐槽就更不用说了。

深莞惠都市圈或者叫深圳大都市，听着很美，写论文做学问可以研究。但是闻起来真不香，中国的行政体制大家都懂的，要融合还真不那么容易。没有同城化的一体化其实都是虚。

各个地方政府有着自己的责任和利益需求，合作机制建立了，但是城市之间仍有自己的盘算。问题其实并不高深，在一个公司内，跨部门都有难度，何况是城市之间

。



## 城中村改造后，你还有勇气留下来吗？

大力建保障房？有一个矛盾是深圳土地实在太有限了，新开发土地即使全部建成保障房也满足不了市场需要。这是和新加坡不同的地方。另一个矛盾是保障房越建的多，商品房就越稀缺，就越贵。

按照规划，深圳未来18年将筹建各类住房170万套，每年大概供应9.4万套房子。之前有篇文章刷屏了，说深圳未来不缺房子了，逻辑是这样的，每年深圳新增50万人，以5人为一家，大概需要10万套房。这样算下来，供需基本平衡。

然后很多粉丝把文章转给我看，说方老师你错了，深圳供需没矛盾。韭菜就这么容易被忽悠。深圳不

缺房子？不用大脑想都不可能。哪里出错了？

深圳不是一块空地啊，现在有至少1500万人啊，这些人里面至少有1000万人没有自住房。

按照现在的存量人口，5口一家一套房，市场缺口也还需要200万套房子。未来18年170万套光满足新增人口了，已经在深圳的人不要住房吗？这还不包括一户有几套房的，还不包括其他地方来深圳炒房的。

理由4：

深圳不缺地？集约发展，向天空发展。

去年底深圳对外宣称要一次拿出30平方公里土地用于吸引全球高端产业落地。这不是表明深圳并不缺地吗？

但是30平方公里产业用地，带来的人口，需要配套多少教育、医疗、住房等公共配套用地，这个问题没有回答。

知名经济学家宋丁老师说得好：只要符合产业规划要求，要多少地给多少地，你怎么不说：只要符合深圳市民基本的教育、医疗、居住要求，要多少地给多少地？

深圳不缺产业用地，前海的写字楼都还有很多空置着呢。缺的是住宅用地，十个深圳人有房的不到三个。

还有一种观点是深圳向天空要空间。这种就更理想化了。理论上天空有无限空间。但是终究要长在地上。

事实上深圳容积率也一再提高，我是做城市规划的，每隔几年深圳城市规划的标准就修改一次，每次都有一个重点，就是容积率上限又提高了。现在你去深圳买房，可以看到很多筷子楼。什么意思呢，很高很高的一栋楼插在地面上，像筷子。



大亚湾最不缺的就是房子

来了就是深圳人说的多好听，然后买不起房子，来了就是东莞惠州人。但是住在临深交通不便，小孩不能深圳上学也是问题。

都在为深圳做建设，出工出力纳税的人们，为什么就不能享受深圳市民的待遇。

阿方身边有好多朋友，因为深圳房价太高，感觉安家很难，准备去广州或者其他地方寻求发展。这对深圳来说是危险的。

大亚湾惠阳现成的房子能解决相当多人的住房问题，也能解决深圳高房价问题，更重要的是能降低生活成本，吸引更多优秀的人流入，有利于城市持续昌盛。

临深可供应的土地还是很多的，特别是大亚湾和惠阳。再就是临深土地开发强度和集约化利用程度和深圳还是有差距的。



从深圳福田到深汕合作区大概140公里，通勤上班不现实。这么远通勤地球上也还没有先例。还有一个途径就是分流一部分人去深汕工作，但这又谈何容易。按照市场规律，资源为什么不要更近的惠州和东莞。靠行政力量的话，以雄安为例也是千年大计。

深汕合作区尚且如何，你跟我说什么深河合作区。深河合作区距离200公里，即便是上海、广州也很难带动远离市区的重点开发区。飞地是创新，但也很难，有成功经验借鉴吗？

财经专家刘晓博更是一针见血：如果飞地经济有效，把青海划给北京，把新疆划给上海，中国不早就全面腾飞了吗？

以上只是阿方的个人看法，肯定有很多不成熟的地方，欢迎批评指正。

再来看看其他观点，宋丁老师是这样说的。

最近也有一些信号：

国家发文《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，要素市场化，按常住人口来配备城市配套设施，2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务的通知，其中第三条第十点明确有一句“要完善部分中心城市自辖区规模结构和管辖范围，以解决发展空间严重不足的问题”。

疫情之下，时局艰难，会不会有非常之举来应对？

深圳不会扩容有N个理由，每个理由都有道理，但都没有回答一个问题：怎样解决深圳人的住房问题。

深圳特区40周年，8月会不会有大礼包？

我承认这里面有博一博的成分，有钱的话还是可以押一押的。即便不扩容，临深也是很有价值的，涨多涨少而已，风险很小。