

董事长面对面

蕾奥规划董事长王富海：

从建设时代到运营时代 下好城市规划“先手棋”

本报记者 李昱丞
见习记者 刘晓一

英国诗人威廉·柯珀(William Cowper)曾写下这样的诗句：“上帝创造了乡村，人类建造了城市。”随着人们不断向城市迁徙，经济、制度、文化不断被重建，波澜壮阔的城市化史就此展开。与城市化相伴而生的，是城市的绘梦师——城市规划行业。“智慧城市规划运营专家”蕾奥规划(以下简称“蕾奥”)便是其中一员。公司始创于2008年，以“行动规划+运营咨询”为技术理念，主营业务为规划设计和工程设计。2021年，蕾奥于上市同步开启城市运营与智慧城“第二曲线”。

在蕾奥规划董事长、首席规划师王富海的办公室里，一幅写着“登高眺远”的书法作品引起了《证券日报》记者的注意。“顾名思义，城市规划是一项‘仰望星空’的工作。但同时，规划还需要更具实用性，能解决现实的问题，从云端落回地上。”王富海表示，城市发展从建设时代到运营时代，规划也面临着从象棋手到围棋手的转变。一套新的游戏规则正待建立。王富海正以其深耕行业近四十年的眼力，为蕾奥布下迎战运营时代的一局新棋。



图①王富海接受《证券日报》记者专访
图③蕾奥规划公司内景



图②蕾奥规划师的工作日常
图④蕾奥规划办公大楼

从象棋时代到围棋时代

《弈林新编》有云：“善弈者谋势。”好的棋手需察势取势，讲求宁输一子，勿失一先。而城市规划正是一个以未来之势作用于当下，甚至经常要先于时代的行业。纵观我国城市化之势，“改革开放，尤其是1990年以后，城市发展速度之快，是人类历史上的重大奇迹。”王富海表示。2008年，时任深圳市城市规划设计研究院院长的王富海做出一个重大决定：创立蕾奥。下此决断，一是对中国城市发展有信心，二是为了求变。根据诺瑟姆曲线，当一个国家或地区城镇化率介于30%至70%之间时，工业化处于加速发展期；超过70%，则增长速度趋缓。1978年，我国常住人口城镇化率仅为17.92%，而2022年，该数字达到65.22%。

伴随着工业化增速的放缓，驱动城市扩张的几大要素也显露“拐点”：全国城市建设用地面积的增速进入下降通道，城镇人口规模的增速逐年下降，“土地财政”和“土地金融”的拉动效应越来越低。

对此，王富海提出一个形象的比喻：“人人都喜欢喝明前茶，但殊不知，明前茶是整个茶树最顶尖的嫩芽中极小的部分。没有茶树哪来的嫩芽？没有茶树常年养分的积累，哪有清明前最好的状态？这就是生态。”“生态思维”几乎流淌在蕾奥的每个项目里。其中，天津市首个百亿级“工改工”城市更新项目——天津保坻区(海港片区)城市更新项目就是一个代表。该项目规划时，蕾奥团队把握住“城市更新就是产业升级”的主思路，在产业定位方面明确盘活资产的发展理念。王富海表示，随着天气转暖，市场需求将逐步释放，预计3月份二手房成交量会进一步提升。

面对于城市发展的象棋时代到围棋时代的嬗变，蕾奥一直将自己作为推动行业同步变革的触媒，在实践中探索出了“行动规划+运营咨询”的技术理念。“行动规划”即在“目标规划”基础上，将钱、人、组织方式等一系列具体问题加以考虑。王富海认为，这种动态规划是抢抓运营时代先机

的必由之路。

探索运营时代的发展路径

当前，步入以整治置换翻新为主的城市更新的运营时代，行业正面临重新洗牌。与城市建设相比，城市更新是一条全新的路子。前者是计划的、定向的、成片的，后者是随机的、分散的；前者多面对大尺度的单一产用地，后者往往是多元业主、小颗粒度空间……这就要求城市规划师跳出开发建设习惯语境，转而从城市运营的角度来思考出现的新问题。王富海表示，我国40年来高速城镇化过程中，城市建成区面积的扩张让城市失去集聚效应的优势，这成为城市更新行动要解决的最普遍和棘手的问题。

精明收缩、重塑核心、造血再生的规划策略，或是城市更新的关键。以近期蕾奥在东莞市国土空间规划实施路径研究课题为例，该课题立足于东莞市国土空间总体规划编制批复的窗口期。东莞目前面临增长放缓，空间紧张、强镇弱市等诸多挑战。本轮规划的提出“一主两副六片区”的空间结构，并划定中心协同区，旨在突出“强心”战略。蕾奥团队的具体打法为：分级治理，重点地区提级，一般地区放活。打破原来强镇弱市格局下的相对“低水平均衡”，推动规划精细管控、资源聚焦投放、实施加强统筹，使重点地区“收”，同时探索规划弹性管控、资源公平竞争和镇级自行实施，使一般地区“放”，最终达到资源要素不断向重点地区集中，一般地区根据全域综合整治的成效来换取资源要素的理想情境。目前，该项目已通过相关专家组的验收。

平台，一整套产业链环环相扣。目前，该项目更新范围达6.5平方公里，一期总投资约110亿元，并已作为国家发改委发布的24个盘活存量资产典型案例之一向全国推广。运营时代，城市的另一个变化是“收缩”。王富海表示，我国40年来高速城镇化过程中，城市建成区面积的扩张让城市失去集聚效应的优势，这成为城市更新行动要解决的最普遍和棘手的问题。精明收缩、重塑核心、造血再生的规划策略，或是城市更新的关键。以近期蕾奥在东莞市国土空间规划实施路径研究课题为例，该课题立足于东莞市国土空间总体规划编制批复的窗口期。东莞目前面临增长放缓，空间紧张、强镇弱市等诸多挑战。本轮规划的提出“一主两副六片区”的空间结构，并划定中心协同区，旨在突出“强心”战略。蕾奥团队的具体打法为：分级治理，重点地区提级，一般地区放活。打破原来强镇弱市格局下的相对“低水平均衡”，推动规划精细管控、资源聚焦投放、实施加强统筹，使重点地区“收”，同时探索规划弹性管控、资源公平竞争和镇级自行实施，使一般地区“放”，最终达到资源要素不断向重点地区集中，一般地区根据全域综合整治的成效来换取资源要素的理想情境。目前，该项目已通过相关专家组的验收。

打造“可检验”的城市

2021年，蕾奥实现A股上市，同步开启“第二曲线”，涵盖智慧城市、大数据等新业务。王富海表示，虽然新业务还没有得到满意的回报，但上市两年多来，他感到方向没选错。党的二十大报告提出，打造宜居、韧性、智慧城市。据赛迪顾问预测，2024年，中国智慧城市产业规模有望突破7500亿元。目前蕾奥大数据团队正在做的数

字化平台“城市雷达”，就是“智慧城市”的一部分。该平台透过大数据，把城市的特征、问题和需求精准识别，从而全面介入城市运营的各种业务。比如，针对下个阶段城市的最大痛点——产业，在“城市雷达”对整个产业运行状态的认知基础上，蕾奥再通过公司数字化诊断工具“产业大脑”做出判断，给政府、行业和企业做产业的规划和咨询，服务甚至可以延伸到招商、产业园运营、产业基金等领域。借助“产业大脑”，蕾奥积极响应深圳市政府出台的“20+8”产业集群新政，制定产业集群评价体系，从产业发展基础、创新水平、重点产业项目等维度研判园区产业发展现状，打造“空间+产业”的统筹性规划指引，目前已形成《深圳龙华区三大先进制造业园区发展规划》与《深圳宝安区先进制造业园区发展规划》等代表性规划。

“科技给城市规划最大的赋能，就体现在可检验性上。”王富海认为，大数据对城市的检验，就像西医的实证医学，可以跨越经验，使人们对于城市的认识上升到科学的认识。有了科学认识才能有科学的治疗手段，未来城市运营才会进入更有效的轨道。

王富海期待，在运营时代的新棋盘中，一个个城市规划师串联起的蕾奥“先手棋”，能够描绘出中国城市的“成长新坐标”。

度利用其文心大模型全面重构了旗下业务线，使得其在人工智能的发展浪潮中获得先机，让AI真正成为产品赋能，为企业赋能。度利用其文心大模型全面重构了旗下业务线，使得其在人工智能的发展浪潮中获得先机，让AI真正成为产品赋能，为企业赋能。

两部门发文加强电网调峰储能建设 相关上市公司迎发展机遇

本报记者 向炎涛

2月27日，国家发展改革委网站发布消息，近日，国家发展改革委、国家能源局联合印发了《关于加强电网调峰储能和智能化调度能力建设的指导意见》(以下简称《指导意见》)。《指导意见》对加强电力系统调节能力建设各项任务做出系统部署，明确了相关要求。根据《指导意见》，到2027年，电力系统调节能力显著提升，抽水蓄能电站投运规模达到8000万千瓦以上，需求侧响应能力达到最大负荷的5%以上，保障新型储能市场化发展的政策体系基本建成，适应新型电力系统智能化调度体系逐步完善，支撑全国新能源发电占比达到20%以上，新能源利用率保持在合理水平，保障电力供需平衡和系统安全稳定运行。

受此消息影响，2月28日，A股电力板块震荡走强。南网储能、华能国际、申能股份、联美控股等个股涨幅居前。具体来看，《指导意见》提出，推进储能能力建设。做好抽水蓄能电站规划建设。推进电源侧新型储能建设。鼓励新能源企业通过自建、共建和租赁等方式灵活配置新型储能；优化电力输、配环节新型储能发展规模和布局。此外，《指导意见》还提及发展用户侧新型储能。探索不间断电源、电动汽车等用户侧储能设施建设，推动电动汽车通过有序充电、车网互动、换电模式等多种方式参与电力系统调节，挖掘用户侧灵活调节能力。

“用户侧新型储能主要包括分布式储能和电动汽车储能等。分布式储能包括家庭储能、工商业储能等，能够就近提供电力支撑，缓解电网压力。电动汽车储能则通过车辆充电和放电的灵活性，为电网提供调峰调频服务。”中国交通运输协会新技术促进分会专家委员解文在在接受《证券日报》记者采访时表示，当前，用户侧新型储能发展迅速，但面临的主要难点包括技术成熟度、经济性和市场接受度。技术方面，储能系统的效率 and 安全性仍有待提高；经济方面，储能设备的投资成本较高，回报周期较长；市场方面，用户对于新型储能的认知度和接受度有待提高，政策支持和市场机制也需要进一步完善。

《指导意见》提出，推进新型电力调度支持系统建设，提升大电网跨省跨区协调调度能力，健全新型配电网调度运行机制，探索多能源品种和源网荷储协同调度机制。此外，积极推动各类调节资源参与电力市场。加快电力现货市场建设，支持调节资源通过市场化方式获取收益。结合地区电网发展实际，完善新能源并网技术标准，制定储能并网管理细则及调度规范，建立虚拟电厂等主体涉网及运行调度技术标准。在“当前能源转型的大背景下，可再生能源如风电、太阳能等正逐渐成为电力供应的主力军，但这些能源的间歇性和不可预测性给电网稳定带来了巨大挑战。《指导意见》的发布旨在通过提升电网的调峰储能和智能化调度能力，确保电力系统的稳定、高效运行。”中国信息协会常务理事、国研新经济研究院创始院长朱克力对《证券日报》记者表示。

百度2023年净利润同比增长39% AI商业化全面开花

本报记者 袁传玺

2月28日，百度发布2023年第四季度及全年业绩报告，2023年，公司总营收及全年业绩报告，2023年，公司总营收及1345.98亿元，同比增长9%；归属百度的净利润(non-GAAP)为287亿元，同比增速达39%。第四季度营收实现349.51亿元，同比增长6%；归属百度的净利润(non-GAAP)为77.55亿元，同比大涨44%。2023年全年百度营收和利润均超市场预期。

百度创始人、董事长兼首席执行官李彦宏表示，2023年，百度在迭代文心大模型与文心一言、重构产品和服务以及商业化方面取得重大进展。同时，百度核心业务保持韧性和健康发展。展望未来，百度将继续坚定对生成式AI(人工智能)和基础模型的投入，为创造新增长引擎奠定基础。

多项业务实现增长

值得关注的是，百度核心业务表现亮眼。财报显示，2023年百度核心营收1034.65亿元，归属百度核心的净利润(non-GAAP)274亿元，同比增长38%。在2023年第四季度，百度核心营收为275亿元，同比增加7%。在线营销营收为192亿元，同比增长6%。而主要得益于智能云业务的增长，其非在线营销营收为83亿元，同比增长9%。

具体到业务线来看，在智能云方面，截至2023年底，百度飞桨平台已凝聚1070万开发者，并已服务23.5万家企业单位。截至2023年底，开发者已在飞桨上创建了860000个项目，移动生态方面，百度App在2023年12月份的月活跃用户达到6.67亿户，同比增长3%。一位不愿具名的券商分析师对《证券日报》记者表示，百度在2023年取得的良好业绩，得益于其在人工智能领域的深厚底蕴，过去一年，百

节后北京二手房成交量回升 议价空间环比扩大

本报记者 王丽新 见习记者 陈谦

春节过后，北京多个售楼处人气渐旺，二手房数据也开始明显好转。诸葛研究院数据显示，2024年第8周(2月19日至2月25日)监测重点城市中，12个城市二手房住宅成交量环比全部回升。其中，北京涨幅居前，当周二手房成交1831套，较前一周上升1700余套，加速修复格局已现。

“因春节假期的影响，2月份北京看房客户减少，使得卖房业主在本月竞争更加激烈，买方在议价上占据强势地位。”麦田房产分析师向《证券日报》记者表示，随着天气转暖，市场需求将逐步释放，预计3月份二手房网签量会进一步提升。

北京链家研究院分析师冷会向《证券日报》记者表示：“目前二手房市场正处于节后的恢复过程中，成交量较春节期间显著回升，成交均价总体保持平

稳。受节前通州区商品房销售政策调整的影响，近期通州区二二手房成交占比有所提升。”

北京地区一位房产中介告诉《证券日报》记者，周末售楼处的人非常多，二手房方面主要分板块，好的学区房成交量非常大。主要是因为今年5月20号之前要采集学生信息，所以要在5月初就落户完，不少家长在积极看房中。

除北京外，上海、成都等地的二手房成交恢复也较为明显，本周成交增量均超2000套。诸葛研究院方面对《证券日报》记者表示，4个一线城市在春节前均对限购政策进行了松绑，为促进购房需求释放提供了新动力，目前春节假期已过，政策效应或将逐步显现，一线城市成交上升趋势或将领先于二线和三四线城市。

“从当前交易数据看，节后北京二手房成交节奏已有明显回升，预计3月

份二手房成交量将有显著增长。”冷会向表示。

从价格方面来看，当前买卖双方有一定的议价空间。麦田房产数据统计显示，2月份二手房议价空间和1月份相比扩大0.9个百分点。

而随着议价空间的增加，有越来越多购房者被吸引。从去年年中开始看房的95后小魏(化名)告诉《证券日报》记者，近期已经准备在北京买房，“之前房子没谈成，是因为我报的价格对方不同意，谈崩了。这波房价回调，我报了一个价格区间，就在区间内成交了。目前房子已经谈得差不多了，价格更便宜，还是挺满意的。”

“受春节假期影响，2月份北京二手房新增挂牌量和成交量均有所下降。当前购房者仍以改善、置换群体为主，多数购房者需要‘卖一买一’，交易周期较长，因此成交节奏难以提升。”冷会向表示，当前买卖双方的博弈主要围

绕房屋价格展开。

“年纪大的业主大部分不太愿意降价，但年轻的顾客一般来说还是比较认市场变化的。”一名房屋中介告诉《证券日报》记者，目前也在努力弥合买卖双方价格的差距，有的购房者是总价多降一点，有的业主不愿意接受总价，目前就是推动其各让一步，从而有更多成交。

“从春节后一周的市场数据来看，北京市场带看量呈现出逐步回暖之势，但市场回暖速度和力度不及去年同期。想要在3月份卖房或者置换的业主，仍然需要合理定价以缩短卖房周期。”某房产分析师表示。

“价格方面，目前成交均价已进入平稳阶段，随着节后市场逐步回暖，短期内仍将保持平稳走势。长期来看，随着住房价格的深度调整以及购房成本的逐步降低，潜在住房需求也将逐步释放。”冷会向记者表示。