



客户端: 青岛观



客户端: 观海新闻

青岛日报 聚焦

主编 赵波 美编 金琳 审读 慕胜保 排版 张春梅

青岛出台行动方案发力楼宇经济,到2025年建设一批纵向布局、垂直集聚的现代服务业和都市工业楼宇—— 打造130座“亿元楼”,加速城市产业垂直生长

□青岛日报/观海新闻记者 杨光

就像纽约的曼哈顿、上海的陆家嘴,青岛的浮山湾也是高楼林立。

每当我们想起一座城市时,地标性的楼宇群往往是浮现在脑海里的第一帧画面,城市的能级与气质、格局与抱负都映射在这个画面之中。

楼宇经济,被称为城市中的“垂直印钞机”“空中聚宝盆”。在每一寸土地都变得稀缺的现代化城市,这种高度集约的新经济模式,体现着城市的发展能级,也代表着城市的发展质效。

“楼宇经济”在青岛近年来的规划中是个高频词。2022年发布的《青岛市加快实体经济振兴发展三年行动方案》中提出“实施楼宇经济成长计划”,2023年政府工作报告提出“加快存量低效楼宇提质改造,培育发展一批金融、商贸、信息等特色楼宇”。

作为多年来青岛首次出台的楼宇经济领域系统的纲领性文件,日前印发实施的《青岛市楼宇经济高质量发展三年行动方案(2023—2025年)》(以下简称《行动方案》)明确“到2025年,楼宇经济实现规模、质量、效益、业态同步提升,纳税亿元以上楼宇总量达到130座”。

如何“向天借地”打造区域经济增长的新引擎?《行动方案》传达了青岛的信心,也展现了青岛楼宇经济的未来图景。



■青岛国际创新园航拍。

从“供地”到“供楼”

置身现代化加速演进的时代,资源配置问题尤显迫切。土地是其中的关键要素。

作为一种现代社会高度集约的新经济发展模式,楼宇经济有着综合体、高密度、高复合、高效益等特点,将原来分散在城市中的商业活动集中在一个甚至一群建筑体内,在有限的空间内汇聚产业流、资金流和人才流,具有更高的单位产出经济价值,给城市的经济发展和空间拓展提供了更多可能性。

在发展质效上走在前面的城市,无一不是楼宇经济的“优等生”。上海静安区是楼宇经济的高地,仅南京西路聚集的91栋头部楼宇2022年税收达422.2亿元、占全区总税收的53.3%。成都5000平方米以上商务写字楼达781栋,总存量达8516万平方米。杭州是继北京、上海、深圳、广州之后第五个“中国楼宇经济样板城市”,在2022年政府工作报告中再度提出了“楼均论英雄”的理念。

向天借地、向上借力,挖掘城市发展的更大空间。这是楼宇经济的内涵,也是对“楼宇”二字本源上的呼应:“楼”,两层或两层以上的房屋;“宇”,本义是屋檐,引申义为空间。“楼宇”,为城市未来经济的高质量发展提供着可拓展的空间和更多的可能。

统计数据显示,2022年,青岛纳税亿元以上楼宇总量达89座,10亿元楼宇达到6座,20亿元楼宇1座,专业特色楼宇62座,城区楼宇利用率达72%,已建设公共服务平台22个。《行动方案》显示,青岛试图发展更高质量的楼宇经济,从而在城市空间上有效突破土地资源要素的限制,以适应高速成长的社会对经济性和高效率的要求。

围绕楼宇新建、改造、运营、服务、机制等5大环节,青岛在《行动方案》中提出实施提升新建楼宇开发品质、推动存量楼宇改造提质、加大整体统一运营力度、聚焦主导产业精准招商、打造专业特色品牌楼宇、促进楼宇经济规模发展、提升楼宇综合服务水平、强化楼宇党建文化塑造、优化楼宇经济推进机制、加强楼宇综合评价监测等10大专项行动。

《行动方案》提出,到2025年,新建一批高品质高标准品牌楼宇,提升一批产权分散业态散乱存量楼宇,打造一批亿元以上高产出楼宇,培育一批现代服务业、都市工业高度集聚特色楼宇,引进培育一批招商能力强、管理水平高的专业楼宇运营主体,推动全市楼宇经济质效整体跃升,把青岛打造成为北方地区重要的楼宇经济高地。

“上楼”重塑产业优势

重塑制造业优势,是当下城市建设现代化产业体系的关键。有竞争力的制造业,意味着更强的研发,更蓬勃的生产性服务业,更优质的产业结构。同时具备现代服务业和都市工业楼宇承载能力的楼宇经济,是重塑城市产业优势的关键。

楼宇经济在发展初期,似乎是与现代服务业紧密联系在一起的。上海的前两座税收“百亿楼”——上海恒隆广场和上海国金中心,承载着体量巨大且业态丰富的现代商贸和现代金融业。到了2022年,金虹桥国际中心仅用了10个月就成为上海当年第一幢年税收额突破100亿元的商务楼,还创造了每平方米9万元的上海商务楼宇单位面积产税高峰纪录。不同于前两座“百亿楼”的产业结构,金虹桥国际中心不仅有着占比颇重的数字经济,还吸引小林制药、兄弟集团等外资制造业企业的总部落地。

在青岛,新产业也正在成为“亿元楼”“新秀”的“内核”。胶州市首座“亿元楼”三里河创业孵化基地大楼,平度首座税收“亿元楼”胶东半岛·领创中心、中誉创新产业园都是如此。

楼宇经济发展崛起的背后,不仅是城市产业空间的腾挪,也是产业结构的重塑。从《行动方案》中不难看出,青岛也期待通过实施三年行动,加速产业结构的调整升级。

聚焦主导产业的精准招商是重要一步。《行动方案》提出,建立政府与楼宇产权主体、运营主体联合招商机制,构建楼宇招商信息共享平台,引导入驻企业在全市楼宇统筹布局。推动“工业上楼”,围绕集成电路、虚拟现实等十大新兴产业,大力招引一批总部型、创新型、技术型都市工业企业,积极引进培育制造业龙头链主、核心配套、新锐等企业。围绕现代金融、软件和信息服务等七大现代服务业,对楼宇内引进和培育的生产性服务业领军企业、服务业创新型示范企业、“两业融合”试点企业,按规定给予政策支持。

“向上”,让工业上楼,工业第一大市深圳是先行者。今年开年,深圳提出连续五年每年提供不少于2000万平方米工业上楼厂房面积,从而为深圳“20+8”产业集群建设提供充足用地。上海则把“上

楼”作为制造业保卫战的关键“战术”,允许在C65(科研设计)用地上

开展风险等级低、环境污染小的中试项目,为生物医药、电子信息、检验检测以及较轻型的智能制造等“精密小轻”产业提供更大空间。

楼宇经济的崛起势必带来城市发展由“土地财政”向“产业财政”的过渡,对城市来说,这是一个空间集约和产业升级“双赢”的棋局。

青岛也有着自己的希冀。在经济贡献方面,《行动方案》提出聚焦实体经济振兴发展,培育壮大一批亿元楼宇,打造全市税源高地。到2025年,争取税收过亿元楼宇达到130座、10亿元楼宇达到15座、20亿元楼宇达到5座。在产业集聚方面,《行动方案》提出聚焦现代服务业及都市工业等实体经济,打造一批科技服务、商务服务等生产性服务业企业高度集聚的特色楼宇,更新改造一批承载都市工业的工业楼宇。到2025年,争取各类专业特色楼宇达到130座。

以专业化运营“提质”

楼宇经济发展需要相关产业的支撑,而持续产生效益则需要专业化运营,这也是楼宇经济“亩产”提升的关键。

《中国楼宇经济(总部经济)蓝皮书》显示,中国的楼宇经济已经从单纯提供“空间”的1.0阶段、“空间+配套+服务”的2.0阶段向“空间+产业+运营”的3.0阶段进阶。

如何在一栋栋拔地而起的商业、商务综合体中脱颖而出,打造高品质楼宇?这既需要整体规划、打破区域藩篱,也需要因区制宜、引导差异发

展,实现“一楼一策”“一楼一特色”。

在专业特色上,青岛“亿元楼”各有所长。在市南区,“亿元楼”主要集中在香港中路沿线,聚焦总部商贸、航运物流、数字经济、金融业等现代服务业,青岛数字经济产业园已成为“十亿元楼”;位于市北区的青岛中央商务区“亿元楼”林立,此外,青岛国际人力资源服务产业园、烟草大厦、百洋健康科技园等部分“亿元楼”具备鲜明的“一楼一产业”特色;李沧区“亿元楼”以数字经济见长;在崂山区,金家岭的金融产业、株洲路国际创新园科创板、海尔云谷的“四新”经济形成了丰富的楼宇经济生态。

未来,青岛也将在专业化运营上发力,加快提升楼宇经济品质。在高效配置资源方面,《行动方案》提出提升楼宇综合承载能力,加快空间、人才、资金、数据等资源要素在楼宇内耦合,结合城市更新和城市建设三年攻坚行动,激发老旧低效楼宇内生活力。到2025年,城区楼宇利用率不低于80%。在服务集成优化方面,《行动方案》提出鼓励楼宇运营主体围绕产业升级和产业孵化需求,打造具有政务服务、技术服务、生活服务、公共服务功能的综合服务平台,提升楼宇综合服务水平。到2025年,建设各类公共服务平台40个以上。

市发展改革委相关负责人表示,下一步将全过程提高楼宇经济功能品质和产出效益,打造一批纵向布局、垂直集聚的现代服务业和都市工业楼宇,使楼宇经济成为提升城市实力、完善城市功能、提增产业空间、丰富产业形态的重要抓手和强力支撑,构建区域集中、产业集聚、企业集群、功能集成的新型楼宇经济发展格局。

实施三年行动 打造楼宇经济高地

实施10大专项行动

提升新建楼宇开发品质
推动存量楼宇改造提质
加大整体统一运营力度
聚焦主导产业精准招商
打造专业特色品牌楼宇

促进楼宇经济规模发展
提升楼宇综合服务水平
强化楼宇党建文化塑造
优化楼宇经济推进机制
加强楼宇综合评价监测

经济贡献方面:

聚焦实体经济振兴发展,培育壮大一批亿元楼宇,打造全市税源高地。到2025年,争取税收过亿元楼宇达到130座、十亿元楼宇达到15座、二十亿元楼宇达到5座

产业集聚方面:

聚焦现代服务业及都市工业等实体经济,打造一批科技服务、商务服务等生产性服务业企业高度集聚的特色楼宇,更新改造一批承载都市工业的工业楼宇。到2025年,争取各类专业特色楼宇达到130座

高效配置资源方面:

提升楼宇综合承载能力,加快空间、人才、资金、数据等资源要素在楼宇内耦合,结合城市更新和城市建设三年攻坚行动,激发老旧低效楼宇内生活力。到2025年,城区楼宇利用率不低于80%

服务集成优化方面:

鼓励楼宇运营主体围绕产业升级和产业孵化需求,打造具有政务服务、技术服务、生活服务、公共服务功能的综合服务平台,提升楼宇综合服务水平。到2025年,建设各类公共服务平台40个以上

■青岛中央商务区“亿元楼”林立。