

楼宇再“生长” 集聚“向上”力量

市南区楼宇经济提质“三年行动”启动 真金白银鼓励亿元楼做大做强

楼宇兴，产业兴，城市兴。当楼宇经济进入3.0时代，如何从谋篇增量文章转而布局存量文章？在寸土寸金的市南区，为这个问题寻求一个最优解显得更为迫切。8月10日，在“青岛第一高度”海天中心，市南区楼宇经济提质“三年行动”启动大会举行。会议贯彻市委、市政府关于楼宇经济高质量发展战略要求，锚定现代化国际大都市楼宇经济发展样板区目标，邀请150余位市南区商务楼宇企业家代表及市、区两级领导共同谋划部署未来三年市南区楼宇经济发展提质升级重点举措，在鳞次栉比中重塑地区竞争新优势，为楼宇再“生长”集聚“向上”的力量。

▶▶▶拔节生长 三年蓄锐亮出市南新家底

楼宇经济是城市活力的风向标，也是推动经济高质量发展的重要引擎。作为全省最早发展楼宇经济的区域，经过30年的不懈努力，市南区已跻身中国楼宇经济（总部经济）标杆城区30强。

记者从活动现场了解到，目前，全区拥有建筑面积5000平方米以上商务楼宇135座，总建筑面积468万平方米，其中甲级写字楼占全市一半。楼宇经济高质量发展已列为市南区第十四次党代会“十件大事”之一，围绕楼宇改造升级、产业导入迭代两大关键环节，市南区采取扎实有效措施，持续推动楼宇经济拔节生长。

近三年，累计兑现楼宇经济奖励资金超过两千万元，撬动社会资本投入超过3亿元，国有企业投入超过6亿元，更新改造老旧楼宇35座、总面积达95万平方米，盘活闲置载体50余万平方米，大批老旧楼宇和闲置厂房重新焕发活力。市南区创新“投创投、招创投、创投招、创投投”四位一体招商打法，2022年以来引进亿元以上项目超过150个，商务楼宇去化面积超过10万平方米，楼宇整体入驻率达87%。聚焦“6+1”主导产业，市南区加快引入跨国公司和总部企业，不断提升楼宇产业集聚度，培育形成20座特色产业楼宇，打造总面积100万平方米、规模超300亿元的8个现代都市产业园区，全区亿元楼已达26座。

▶▶▶顶层设计 《蓝皮书》明确市南新打法

进入楼宇经济3.0时代，要有力撬动楼宇经济，关键在政府，这已成为业内的一种共识。这就需要政府转变观念“算大账”，做好顶层设计，充分发挥政策“四两拨千斤”的杠杆效应。

去年以来，市南区政府与青岛市工程咨询院等深度合作，就推进区域楼宇经济高质量发展编撰的《市南区楼宇（园区）经济高质量发展蓝皮书》（以下简称《蓝皮书》）在大会上正式发布。

根据《蓝皮书》，市南区将通过一揽子顶层设计，按照“1234”思路，进一步抓好楼宇经济发展。其中“1”为1个布局，即打造“一横四纵”“多园联动”楼宇经济格局，将强化香港中路发展主轴，布局总部经济、现代金融、高端商务、航运贸易产业，着力打造楼宇经济高质量发展引领带；优化四大发展纵轴，在中山路、延安三路、山东路、福州南路发展纵轴布局文旅创意、科技服务、时尚消费、航运贸易金融等产业，打造楼宇经济产业升级延伸带；多园联动则是指优化特色园区产业定位，形成多点联动、优势互补，迸发多元产业活力。

“2”向升级是进行楼宇功能升级，鼓励楼宇及时调整定位，结合市场需求进行升级改造；实现产业植入升级，提前布局招商工作，大力导入高附加值产业。“3”管齐下则是以政策激励驱动，营造产业生态，打造楼宇社区；产业招商带动，推进产业特色化、集群化、高端化发展；多方利益联动，推动业权分散楼宇集中统一运营。4大抓手则是要建立服务管理新机制、丰富楼宇运营新内涵、构建特色楼宇新引擎、升维楼宇经济新政策。



市南区楼宇经济提质“三年行动”正式启动，部署未来三年市南区楼宇经济发展提质升级重点举措。

▶▶▶“切好蛋糕” 老楼更新给出市南新样本

市南区曾是青岛楼宇经济名副其实的“发源地”，但随着楼宇经济从1.0、2.0到3.0的跨越，市南楼宇也开始面临硬件老化、产权分散等一系列问题。如何撬动市场主体的积极性，考验的是政府的智慧。除了要会“算大账”，政府也要善于“切蛋糕”——将政府产业诉求、运营商经营诉求、企业发展诉求有机结合。活动中，来自海天中心等企业的负责人代表在经验分享环节给出“现身说法”，他们的切身感受是市南拿出真心实意邀请市场主体成为“最铁合伙人”，共建企业好、楼宇好、城市好的共生共荣楼宇生态。

“我们刚接手黄金广场运营工作时，楼宇硬件陈旧，发展定位模糊，退租率高，招商成本高。在改造的过程中，聚焦未来整体招商方向和存量企业经营发展，将整租与分割出租相结合，分层分区域实施改造，先后投入4600余万元，拓展现存产业空间，留足发展空间。”中化资产管理有限公司青岛分公司总经理宋宏伟在分享中介绍，在市南区相关部门协助下，公司明确了楼宇发展定位，点对点引进客户，按企业需求进行定制化改造，大楼出租率已从改造前的32%提升至89%。

而来自华通中联的代表李林则说，搭上城市更新和城市建设三年攻坚行动的快车，公司投资

9000万元，通过盘活存量资产、改造产业链、一元化招商运营，将位于延安三路核心地段的原海珊制衣厂、原孚德鞋厂打造为云芯+云智产业园。而在市南区的大力支持下，在不到1年的时间内就完成了开工、开园、满园“三级跳”。如今老旧厂房已经华丽转身为网红打卡、居民休闲的新型低密度花园式综合园区。

▶▶▶文件扶持 真金白银凸显市南新诚意

大会上，市南区还发布了《市南区楼宇经济提质升级三年行动方案》《市南区楼宇经济发展奖励扶持政策细则》（2.0版）。根据文件，未来三年，市南区将建立楼宇经济提质升级“五个一”机制，即每栋楼分别建立一个提质工作小组、一个提质方案、一个业主自治组织、一个党支部、一个产业图谱，“一楼一策”推动全区商务楼宇提质升级。通过政策激励驱动、产业招引带动、多方利益联动三管齐下，从楼宇空间拓新、产业迭代升级、运营服务提升等角度全面发力，到2025年，市南区将撬动5亿元以上社会资本，改造楼宇总面积超过120万平方米，整合业权、运营权分散楼宇面积10万平方米，新增产业空间50万平方米，每年新培育亿元楼2座、产业特色楼宇10座、评选优秀运营商10家，楼宇商务配套服务和智能化水平看齐一线标杆城市，楼宇经济发展水平迈上新台阶。在此过程中，市南也再次拿出真金白银的扶持奖励政策，比如为鼓励亿元楼做大做强，年度区域综合贡献首次超过10亿元、30亿元、50亿元楼宇，将获得300万元、500万元、1000万元一次性突出贡献奖励等。

此外，大会还为市南区楼宇经济发展作出突出贡献的楼宇代表颁发奖励，举办了市南区楼宇经济发展联盟启动仪式，聘请了楼宇提质升级专家，擘画了市南楼宇经济发展的新蓝图，吹响了市南楼宇经济再出发的新号角。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 张琰



▲市南前海一线高楼鳞次栉比。