

解码“亿元楼”背后的“吸金石”

崂山区上半年25座楼宇税收过亿元 楼宇经济总税收超过百亿元
发布首个区域性三年行动计划 到2025年亿元楼宇不少于50座

近日,青岛出台了楼宇经济领域的纲领性文件。作为青岛楼宇经济的高地,崂山区“亿元楼”无论数量还是“含金量”,都是发展标杆。今年上半年,崂山区已有25座楼宇税收过亿元,楼宇经济全口径税收超过百亿元。多年来,崂山区持续对标最高标准、最好水平,推动“楼宇经济”能级不断变强、变厚,“楼宇经济”天际线变得更高、更韧。如何更好地“向天借地”,打造“空中聚宝盆”?崂山区又有新的“布局之道”。



A 构建现代楼宇经济格局

近年来,随着城市化进程的加快,楼宇经济已成为我国城市经济发展的重要增长极。青岛十分重视楼宇经济发展,一直在努力拓展更多“向上”空间。今年7月初,《青岛市楼宇经济高质量发展三年行动方案(2023—2025年)》正式印发,提出实施10大专项行动,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。

随着一系列顶层设计的完善,崂山区也更加清晰“楼宇经济”的未来打法。近日,崂山区率先发布首个区域性三年行动计划——《崂山区楼宇经济“高端引领”三年行动计划(2023—2025年)》,聚焦现代金融、新一代信息技术、文化旅游、医药健康四大主导产业,鼓励招引虚拟现实、人工智能、智能制造及工业互联网、生物医药健康、现代金融、软件和信息服务、文化旅游等产业

链企业入驻楼宇,培育星级楼宇不少于20座、特色楼宇不少于20座,建设楼宇专业化服务阵地不少于25个,加快升级楼宇功能业态、创新运营方式、优化楼宇营商环境,构建产业集聚、企业集群、创新集约、要素集成、功能聚合的现代楼宇经济格局。明确到2025年,新建、新投用楼宇及配套面积不少于300万平方米,亿元楼宇不少于50座。其中,工业亿元楼宇不少于6座,十亿元楼宇不少于10座,二十亿元楼宇力争实现“0”突破,楼宇经济总税收达到240亿元。

如今,崂山区“亿元楼”内聚集了大量优质金融、总部、科技类企业,为大企业服务的配套产业链也不断完善。金家岭金融聚集区的金融产业、株洲路国际创新园科创板板块、海尔云谷的“四新经济”生态圈“三箭齐发”,让崂山楼宇经济在未来拥有了更多可能。

B “工业上楼”打开发展新空间

楼宇经济是站在金字塔尖的一种经济形态,背后需要庞大的经济腹地与产业集群支撑。某种意义上,楼宇经济的繁荣程度直接反映出整个区市的经济活力。

崂山区虽地域辽阔,但可开发用地有限。为有效破解这一难题,崂山区深度对标苏州、深圳等先进城市的经验做法,立足崂山实际,推动“工业上楼”,打造“垂直工厂”,为崂山区经济发展积蓄新动能。

崂山区此次出台的《三年行动计划》中提出,加快“工业上楼”提质量,聚焦实体经济,依托虚拟现实、人工智能、智能制造及工业互联网、生物医药健康四个“千亩”专业化园区,打破“横向”扩张的空间路径依赖,通过提高楼层荷

载、装配高效快捷货梯以及配置卸货平台、吊装平台等辅助生产设施,打造新型高层工业楼宇。

积极探索都市型工业新生产组织模式,鼓励引导传统优势制造业和主导产业强链、补链、延链,推动具备先进性、总部性、成长性共同特质的企业集聚形成“母厂+制造”经济形态。提升华睿越海智能制造工业园、巨峰光学医疗器械产业园等园区运营水平,进一步增强企业根植性、拓展创新外溢性,实现土地效益最大化。

可见,“工业上楼”不是简单地一“上”了之,不仅载体建设要满足企业各种基本生产所需,更要从运营服务上助力推动工业制造业高质量发展。

C 打造楼宇经济发展“崂山样板”

今年上半年,崂山区百余座楼宇纳税总额超过百亿元。根据2022全国财政收入百强县名单,仅有20个县(区)超过百亿元。也就是说,崂山区这百余座楼宇上半年的纳税总额,已超过去年全国大多数县(区)的全年财政收入。可见,楼宇经济反映的是一个区域的经济实力和高质量发展水平。

以楼聚产,以产兴业,崂山区发展楼宇经济,也是希望让更多头部企业的新兴业务或者关联业务留在当地,做大增量。数据显示,2022年,崂山区亿元楼宇超过35座,在全市占比超过三分之一,位居青岛第一。上实中心T3、光大理财大厦等楼宇稳居全市“十亿元楼”的第一方阵。2023年上半年,崂山区已有25座楼宇税收过亿元,较去年同期增加5座,纳入统计的百座重点楼宇内注册市场主体2.3万家,同比增长约8%,实现全口径税收较去年同期增长超过40%。

从此次《三年行动计划》可以看出,崂山区对楼宇经济的规划,不只是数量上的增加,还包含着科学、系统、长远的思考谋划。其中提到,崂山区将打造特色楼宇集群,实施“以楼聚产”工程,沿着“楼宇有定位、招商有方向、产业有集聚”的思路,整合调动各项招商引资的资源,提高招引质量,培育规模化、集群化、集聚化的高端

特色品牌楼宇,引导楼宇以“一楼一业、一楼一品”为方向,形成特色鲜明的楼宇发展新模式。

崂山区充分发挥龙头企业和重大支撑性机构的辐射带动作用,吸引跨国公司和国内大企业集团区域性总部、研发中心、营销中心等入驻楼宇,以企业梯度培育形成“上下楼就是上下游”的创新型产业集群,助推“准亿元楼宇”“准千万元楼宇”加快晋级。

同时,崂山区以党建为引领,建立“两委一站”,将政务、商务、文化、生活等资源延伸进楼宇,在重点楼宇集聚片区探索建立“楼宇服务超市”,形成“楼宇指挥长—楼宇指挥员—楼宇服务专员”三级服务体系,持续优化楼宇营商环境,打造楼宇安心、企业顺心、职工舒心的楼宇发展氛围。

从向空间借力到聚楼成产,从自发跟随到自觉引领,从高速度增长到高质量发展。如今,楼宇经济正在崂山区这片土地上拔节生长,为推动崂山区打造现代化国际大都市示范窗口区贡献“楼宇力量”。崂山区以楼兴城,在一座座楼宇中,活跃着一家家企业,穿梭其中的人群折射着区域的生机与活力。高楼之间,他们在为实现更大的成功而不断奋斗,汇聚起崂山高质量发展的澎湃动力。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 首席记者 张译心 通讯员 马宇飞