

市南区楼宇经济“拔节生长”。市南区招商投资发展中心供图

# 楼宇经济突围“三重奏”

## 市南区重塑楼宇经济筋骨 向新破局向质盘活向韧筑基

聚焦  
楼宇经济

### 开篇语

楼宇经济作为城市高质量发展的“垂直开发区”，既是衡量区域经济韧性的关键指标，更是彰显创新活力的重要标尺。在日前举办的2025中国楼宇经济高质量发展大会上，青岛市市南区、市北区、崂山区凭借极具创新性的楼宇经济发展模式与亮眼的实践成效，从全国数十个参评城区中脱颖而出，成功斩获“2025年中国楼宇经济高质量发展城区”殊荣。近日，记者深入市南、市北、崂山三区实地探访发现，三区楼宇经济发展已构建起优势互补、错位协同的良性生态格局，这片蓬勃生长的“垂直产业链”正持续涵养着青岛经济高质量发展的新高地。

站在浮山湾畔眺望，鳞次栉比的摩天新贵和“高龄”老楼共同勾勒着市南区独特的天际线。目前，这片诞生了青岛最早亿元楼宇、已连续三年获评中国楼宇经济(总部经济)标杆城区30强的发展热土上，相当一部分楼宇进入“20岁+”，面临着产权分散、设施陈旧、产业外迁等“中年危机”，正身处楼宇经济3.0时代的“核心战场”。在市南区，一场向新打破空间困局、向质盘活存量载体、向韧筑基长效治理的突围战打响，重塑着楼宇经济的筋骨。

### 生态重塑向新破局

市南是老牌楼宇经济强区，经过多年发展，初步形成了以香港中路为横轴，以中山路、延安三路、山东路、福州南路为四大纵轴，特色产业园区多点分布的“一横四纵、多园联动”楼宇经济空间格局。“老牌”往往意味着基础深厚、管理稳健、长期可持续投资，但不可避免的是，时间还会“附赠”年代久远、设施陈旧、产权分散等问题。

位于东海西路，已经投用23年的海信大厦一度是这些典型问题的“代表”。去年以来，在经历了一系列更新改造后，现在的海信大厦拥有了高端完善的商务大堂、高低分区直达的智能电梯、可容纳260人的海景多功能厅，以及1700平方米的现代化员工餐厅……满足了现代企业的多元需求。

目前，像海信大厦这样开始焕新升级的楼宇，在市南区还有14座。如深业大厦增建外墙保温层、中信大厦加挂LED大屏、山东外贸大厦电力系统更新项目均已完工；能源集团办公楼外部公共空间、内部基础设施、地下停车场扩建等项目改造开始收尾；贝蒙特大厦完成2部电梯更换，中铁青岛中心、科技城等楼宇启动大堂、电梯、空调等设备设施更新工作，累计改造面积达30万平方米，投资金额超3000万元。

撬动老旧楼宇新生，物理空间改造是“基础课”，更深层的生态重塑、价值激活是决定焕新成败的“必修课”。

坐落于香港西路的裕源大厦在上世纪90年代末交付使用，今年7月又有新动向——市南区启动大业主式更新改造，由青岛海建投资有限公司发挥区属国有企业作用，组织10余个楼宇业主成立业委会，整合楼宇零散业权、经营权，集中统一改造运营，实现“老旧散”楼宇功能、产业真正焕新。“成立业委会是大业主式更新改造的重

要一步。有了可借鉴的第一步，山东国贸大厦将成为下一个试点，计划收购楼宇8个整层，面积达8000平方米。”青岛海建投资有限公司相关负责人告诉记者，通过整合零散业权与经营权实现集中改造，有效破解了因意见不一导致改造难的瓶颈，能够有效降低单户成本，避免业态混乱，将“高龄”楼宇转化为高性价比产业载体。

### 招大引强向质盘活

亿元楼宇是丈量区域经济高度与产业密度的一把标尺。市南区现有建筑面积5000平方米以上商务楼宇135座，总建筑面积468万平方米，税收过亿元楼宇(园区)有30座。每一座亿元楼宇背后，都是汇聚着引领发展的优质产业、高能级项目的强力驱动。为“沉睡空间”引来“真金白银”的优质产业项目，成为提升楼宇“体质”、重塑经济版图的关键落子。

招大引强，亿元项目群重塑产业生态。“今年，我们加快推进15处闲置载体盘活，全区上半年招引落地优质项目74个，其中亿元以上项目44个。”据市南区招商投资发展中心相关负责人介绍，抖音集团一级子公司“巨量引擎”2月注册以来，营收累计达10.53亿元。全球动力电池龙头宁德时代、科技创新代表极易科技、重要产业资本力量澳柯玛产投等一批“打基础、利长远、增后劲”的产业大项目纷至沓来。它们如同磁石，吸引着上下游资源在市南聚集，为楼宇注入了高端产业基因。

商办焕活，“黄金区位”迎来“黄金租客”。今年，香港中路地标建筑中铁青岛中心大厦迎来重量级“住户”——背靠欧力士集团的欧力士(青岛)资产管理有限公司签约入驻。京东金融即将入驻中天恒商务大厦，银河大厦、伟东·世奥国际等楼宇也成功牵手优质企业。这些高端企业的选择是对核心区价值的再确认。

精准匹配，当好项目与载体的“红娘”。盘活不仅是“腾笼”，更要精准“换鸟”：如今漳浦路12号地块不再荒芜，投资1亿元的“心动里”都市潮流运动社交公园将破土动工；海关总署培训基地华丽转身为小麦岛旅居中心；原巴黎春天、惠国宾馆、亚洲市集、银海大世界等商业载体的空置部分，已“名花有主”；原德宝花园地块将划归中信集团，一张医疗康养集聚区新地标蓝图正在擘画。市南区还为泰和泰律师

事务所、京东Mall等实力项目方精准推荐远雄广场、海天中心、海信大厦、华润中心、百盛写字楼等20余处优质载体，累计面积达20.8万平方米，提升了项目落地效率。

### 党建引领向韧筑基

楼宇经济的高质量发展，不仅需要物理空间的改造与优质项目的填充，也需要深层治理韧性的锻造。楼宇经济蓬勃发展也带来了治理碎片化、服务难落地、楼社相隔离等问题。面对治理新课题，市南区以党建引领作为破题的关键钥匙，为楼宇经济注入可持续发展的稳定动能。

为了解决楼宇党建“空白点”和“两张皮”问题，市南区出台《市南区加强楼宇党建工作十条措施》，建立强化“区委—街道党工委—楼宇党委—驻楼企业党组织”一贯到底的组织体系，从制度层面推动“一轴四联”在重点楼宇落实落地。开展“强基层基础，到基层领干，为基层赋能”工程，30位区级负责人带头包联35座重点楼宇担任党委书记，街道处级干部担任副书记，配套制定《楼宇党建工作指引》白皮书，为项目化、清单化抓好任务落实提供指引。

效果立竿见影。在青岛涉外法务区，新成立的楼宇党委迅速成为“强力粘合剂”，将法务区秘书处、政府职能部门、律所、入驻企业、街道社区紧密联结。

楼宇党建的生命力在于精准匹配企业和白领的刚需，推动楼宇党群服务中心从单一活动场所向综合服务阵地迭代升级。今年以来，市南区委组织部会同区委社会工作部，依托区级楼宇党建联席会议制度，定期召集相关部门走进楼宇现场办公。每季度举办“楼宇开放日”活动，组织专业机构、专家学者等社会力量深入楼宇一线，推动政策资源直达企业，切实将党建优势转化为发展动能。

高楼大厦与属地社区比邻而居，打破“物理相邻、情感疏离”，推动“楼社融合”，加快构建区域化党建治理格局，也在发生着激发楼宇内生治理活力的“化学反应”。香港中路街道在中环广场等4座楼宇成立“楼委会”，建立常态化议事协商机制，充分调动入驻企业积极性，变“被动管理”为“主动治理”，成功解决了楼内招商引资、改造更新等13项共性难题，有效提升了楼宇自我管理和服务品质，为楼宇经济高质量发展注入了源头活水。