

市北区中央商务区在特色楼宇加持下蓬勃发展。市北区融媒体中心供图



“逼仄空间”到“垂直高地”

市北区103座商务楼宇中24座税收过亿元 形成“一楼一产业”特色格局

聚焦
楼宇经济

楼上签约楼下服务

作为市北区特色楼宇的标杆,青岛国际航运中心由山东海洋发展有限公司投资建设,自2019年启用以来,便以“筑巢引凤”的精准策略,构建起要素齐全的现代航运服务业产业链。“招商时,我们一直坚持‘长期主义’,聚焦青岛市整体产业规划,锚定聚集头部企业。”山东海洋发展有限公司招商运营部部长范超说。

青岛国际航运中心定位海洋经济领域,汇聚中国船级社、挪威船级社、BV船级社、劳氏船级社4家世界级船级社,中国海事仲裁委员会青岛中心、上海海事大学青岛研究院等机构相继入驻,清洁能源、海上风电等头部企业扎根生长,为产业链搭建起坚实骨架。山东海运、泽瑞船务、太古轮船等航运总部企业的集聚,更让产业链“血脉畅通”——货代物流、船代公司就近协作,企业间业务往来“足不出楼”便能高效完成。金融与数字科技的“双翼”则为产业链插上腾飞的翅膀,中国船东互保协会办事处提供专业保险服务,券商、险资公司、融资租赁公司满足多元金融需求;气象导航等海洋科技企业入驻,让科技赋能船东总部发展。如今,这座楼宇已形成独特的“产业化学反应”:一项业务能串联起4—5家企业,上下游加速融合,真正实现“楼上签约、楼下服务,楼内循环、楼外拓展”。

创新服务传递温暖

商务服务、物业服务、产业服务、政务服务是青岛国际航运中心的四大特色。

商务服务平台借鉴胖东来的服务理念,在员工餐厅推出“不满意就退款”服务。在这个可容纳1200人用餐的餐厅里,企业员工对口味、菜品温度等有任何不满,都可以申请退款。“实施之后,真正退款的人数比我们想象中少很多。”范超说,平台的服务宗旨是“幸福和爱,温暖一座城”,就是希望让楼内工作生活的人感受到幸福,并将这份力量传递给整座城市。

除特色平台外,青岛国际航运中心还从人才、资金、技术、资讯四大方面助力企业发展。人才方面,集团与BOSS直聘对接洽谈优惠措施,联合市北区人力资源和社会保障局组织招聘活动,还与青岛市海洋局和市北区政府共同创立人才赋能中心落实人才政策;资金方面,拟成立产业引导

基金并寻找投资机会,同时对接银行资源提供贷款融资支持;技术方面,与国实集团等技术型企业合作,通过大数据及算法赋能楼内企业,开展技术对接交流会,助力企业知识产权成果认定转化及高新技术企业等资质认定;资讯方面,2021年底成立的企航俱乐部如今已吸引67位企业家加入,同时围绕金融、货代行业组织专业论坛和沙龙,为企业搭建交流拓展平台。

解决暑期托管难题

随着入驻企业不断增多,职工子女假期托管问题成为一大痛点。每到假期,不少企业职工会带着孩子到楼内上班。为解决这一难题,2024年暑期,青岛国际航运中心首次尝试推出互助成长课堂,吸引了150多个孩子报名参加。

今年暑假,公益成长课堂开课首日就有70余名职工子女参与。考虑到孩子人数多、年级跨度大,集团多方协调,腾出1200余平方米楼层,按小学、初中、高中不同年龄段需求划分独立区域。“早晨带孩子一起来单位,下班后再一起回家,少了很多后顾之忧。”一位在大楼上班的员工说。

之所以定位为“互助成长课堂”,是希望通过共享方式调动大厦内各家企业资源,共同为孩子们提供成长平台。课堂整合楼宇入驻企业资源,精心设置特色课程:上午让孩子们完成暑假作业,下午开展作家分享会、理财课堂、企业走访、职业体验等课外活动,还邀请各行各业的专业人士来授课:船长讲大海航行的故事,证券工作人员教孩子们做“小小财商”,一楼咖啡店的咖啡师带领大家做咖啡,还有健身、队列、卫生等课程。范超说,“虽然设立托管课堂花费了很多精力,也要投入一定费用,但只要能让入驻企业员工安心工作,我们就觉得很有意义。”

助力老城“向上生长”

青岛国际航运中心的繁荣,是市北区楼宇经济“产业赋能”的生动缩影。近年来,市北区紧扣“2+6”特色产业体系,以总部经济与数字经济为双轮,建立动态化楼宇资源库精准匹配产业链需求。数据显示,今年二季度,市北区在营建筑面积万平方米以上的商务楼宇及产业园区达93座,同比增长10.7%;总建筑面积约419.97万

平方米,同比增长11.2%;入驻企业7907家,“一楼一产业、一楼一生态”的特色格局已然成型。

产业赋能是楼宇经济的核心引擎。市北区围绕青岛市“10+1”创新型产业体系、“4+4+2”海洋产业体系,将楼宇作为产业升级的“主战场”。通过精准定位,青岛国际航运中心聚焦航运服务业,浪潮大数据产业园深耕数字经济,百洋健康科技园打造医药生态,让每座楼宇都成为产业发展的“强支点”。今年新培育的3座特色楼宇,更让全区特色楼宇总数达30座,产业集聚效应持续放大。

运营提质是楼宇经济的活力源泉。市北区创新引入专业运营团队,探索“策展式办公”“零碳楼宇”等新场景,让楼宇不只是办公空间,更是创新载体。“楼宇贷”等金融产品的开发,为楼宇改造、企业发展注入资金活水;“政务服务会客厅”的全覆盖,让政务服务从“区厅”延伸到“楼内”,企业获得感持续提升。

生态协同是楼宇经济的可持续保障。市北区通过完善“生态协同”机制,推动楼宇与周边产业园、高校资源深度融合。“高校创新转化+楼宇孵化”的合作模式,让科技成果加速落地;共享设施、文化活动、社群建设,让楼宇成为“有温度的产业社区”。数据显示,随着生态的完善,市北区楼宇入驻率稳步提升,企业留存率保持高位,形成“引进一个、带动一片、繁荣一方”的良性循环。

“下一步,我们还是聚焦主业,在主赛道上发力,计划引进更多业内头部企业,在入驻率上实现更高提升。”范超说。青岛国际航运中心的规划,正是市北区楼宇经济“精准发力”的缩影。

站在新的发展起点,市北区将继续围绕青岛市“10+1”创新型产业体系、“4+4+2”海洋产业体系及区“2+6”特色产业体系,聚力提升楼宇经济发展能级。计划新增2座税收过亿元楼宇、6座特色楼宇,加速新材料、智能制造等新兴产业导入,深化“总部+基地”“高校+楼宇”模式,让楼宇成为新兴产业的“孵化器”和“加速器”。

从“逼仄空间”到“垂直高地”,市北区用楼宇经济的蓬勃书写了老城区转型的精彩篇章。一座座拔地而起的商务楼宇,不仅是城市的天际线,更是经济发展的增长极;一个个贴心周到的服务举措,不仅温暖了企业的心,更筑牢了发展的根基。