# 成都楼宇经济驶入发展快车道

楼宇经济是近年来中国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态。它是以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体，以开发、出租楼宇引进各种企业，带动区域经济发展为目的，以体现集约型、高密度为特点的一种经济形态。目前，国内已有不少于200个城市或城区发布了楼宇经济相关规划或政策，楼宇经济已成为城市提升经济承载力和区域影响力的重要支柱。“集群智库城市创新案例课题组”以楼宇经济为样本，秉承实效性、原创性、借鉴性为评价原则，总结、提炼城市政府创新发展楼宇经济的模式和经验，为全国城市楼宇经济的高质量发展提供可推广、可借鉴的经验。

中国城市楼宇经济创新案例之一

成都楼宇经济驶入发展快车道

一、基本情况

成都率先在全国提出发展楼宇经济，将商业楼宇作为载体平台孕育“柱状经济”，把一座座建筑载体建设为一个个经济载体。

2012年，成都市制定发布了全国首个商务写字楼地方标准《成都市商务写字楼等级划分》。

2014年，成都市商务局设立楼宇经济处，成立了全国首个楼宇经济促进会。

2017年，成都市获批全国首个楼宇经济国家级服务标准化试点城市，初步建立了政府引导、行业主导、协会参与、政策保障的楼宇经济治理体系。

2018年，成都市推动楼宇经济发展的经验和模式被全国许多城市复制推广，先后有全国68个城市（区）赴蓉学习成都楼宇经济发展经验及路径。

2020年，在中国楼宇经济全球合作大会期间，由成都市牵头研制的《楼宇经济术语》、《商务楼宇公共服务规范》、《商务楼宇等级划分要求》3项楼宇国家标准，获得国家市场监督管理总局国家标准化管理委员会批准发布，填补了中国楼宇经济理论研究的空白，为在更大范围实现楼宇经济高质量发展提供了“成都经验”。

成都甲级以上写字楼数量在全国大中型城市中居于领先地位，主流商业地产企业均已进入，高质量发展楼宇经济的价值已经凸显。2019年，成都5000平方米以上商务楼宇创造的GDP增加值约为8032亿元，占全市第三产业增加值的72%；税收贡献约为1153亿元，占全市税收总额的39.7%；共吸纳就业人数近313万人次，占全市非农总就业人数的51%。据成都市楼宇经济促进会统计，成都现有重大商业商务楼宇项目700余个（含商业综合体、购物中心、写字楼、街区、园区、高端酒店、服务式公寓等），面积超过1亿平方米。成都特色楼宇已拥有19栋超甲级写字楼、37栋甲级写字楼、85栋市级专业特色写字楼，为集聚先进生产要素提供了优质空间供给。纳税贡献过亿的“亿元楼宇”，从2014年的22栋增加到2020年的107栋，增长率率386.4%。通过不断优化整合、精准定位，成都楼宇逐步形成了“一楼一特色、一楼一产业”的发展格局，300多个世界一线品牌入驻成都楼宇，成为国内仅次于北京、上海的联合办公第三城。目前成都高端商务办公楼宇平均入驻率超过70%，金融服务、专业服务、贸易零售、高科技等行业租户占比分别达29.5%、20%、16.6%和13.6%，“立起来的开发区”作用凸显，由此获评“中国楼宇经济创新典范城市”。目前，楼宇经济概念已经从单一的办公楼业态，上升至囊括办公楼、零售物业、酒店、公寓、产业园区、仓储物流、工业厂房等七大业态的全维度范畴，楼宇经济的内涵进一步延伸。

二、创新要点与主要做法

成都市以打造全国楼宇经济高质量发展标杆城市为目标，以推动楼宇经济服务供给侧结构性改革为主线，以政府推动、行会站台、企业为主、有序实施为路径，构建“五大体系”，实现“三项转变”，打造“七个一流”，形成了可面向全国复制推广的成都楼宇经济537创新模式。

五大体系：构建楼宇经济工作体系、楼宇经济标准体系、楼宇经济实施体系、楼宇经济评估体系、楼宇经济品牌体系。

三项转变：实现从粗放式管理向精细化服务转变、从市场自由发展向行业规范自律转变、从高速增长向高质量发展转变。

七个一流：创优全国一流的楼宇经济标准、楼宇分类评定、楼宇行业组织、楼宇交流合作平台、楼宇大数据平台、楼宇经济智库和楼宇服务品牌。

（一）政府推动、行会站台

成都市对于楼宇经济注重顶层设计和组织引导，市商务委设立楼宇经济处、楼宇等级评定委员会，建立楼宇经济专家库，并指导成立成都市楼宇经济促进会开展行业自律、标准推广、楼宇服务。成都市楼宇经济促进会拥有15个专业委员会，4个交流平台，多项品牌活动，举办的“中国楼宇经济全球合作大会暨博览会”规模超一万人次。促进会充分整合政府、楼宇、企业和社会机构多方资源，“以楼聚产、以产兴城、以城悦人”，围绕政企联动招商、加强宣传推广、提供专业服务、建立数据中心、推进人才建设等方面开展服务，努力构筑楼宇经济合作生态圈。楼宇经济促进会坚持1个长期目标，把握5个重点着力，围绕做大楼宇经济总量、做强楼宇品牌的长期发展目标；着力助推楼宇招商引资，集聚现代服务业和总部经济；着力助推楼宇提升专业服务水平，打造成都楼宇经济新名片；着力助推楼宇开展对外经贸文化交流，增强国际国内影响力；着力发挥政府与楼宇的桥梁纽带作用，打造楼宇经济综合服务平台；着力推进楼宇与产业定位和城市功能的响应和融合，推进楼宇经济高质量发展。

（二）政务服务，一站到底

成都市努力推动楼宇政务服务体制创新，通过平台搭建、资源整合、行业引导到结构调整的系统性变革，量身定制配套政策，实行靶向政策支持，创新推进“政务服务进楼宇”工程在全市启动，使全市楼宇经济迸发出强大内生动力。目前市级重点楼宇都设立了“楼宇服务站”，全面提供规范的“1+N”一站式政务服务。“1”是指楼宇属地功能区领导作为楼宇服务中心主任；“N”是指楼宇属地功能区房管局、区投促局、区工商局、区国税局、区地税局、属地派出所等分别确定一名楼宇服务员。成都市五大城区根据本区楼宇经济发展特色，分别设立楼宇经济服务发展办公室，辐射设立楼宇政务服务站点280余个，基本实现重点楼宇全覆盖，形成市政府、区政府、行业协会、楼宇企业有效融合的楼宇经济服务系统。随着“互联网+”、“共享经济”等新经济模式兴起，以及移动互联网、大数据、人工智能等技术日趋成熟，业主、租户、写字楼服务商主动交流频次增多，成都的楼宇政务服务正向网络化、智能化迈进。

（三）标准领跑，产业领军

成都市于2017年底获批开展全国首个国家级楼宇经济服务标准化试点工作，整个体系6个模块共85项标准，标准覆盖率达90%6负责牵头研制的《楼宇经济术语》、《商务楼宇公共服务规范》和《商务楼宇等级划分要求》等3项国家标准，目前已获得国家标准委批准发布和正式实施。该标准涉及楼宇经济3大类26项术语，由成都进行边界性界定后形成全国统一标准，标准的出台填补了国内楼宇经济标准的空白。楼宇经济标准首次对“楼宇经济”概念进行了权威界定：“是以商务或者是商业楼宇为主要载体，同时通过开发、出租、出售等方式集聚延伸扩散相关产业的经济活动”。在等级划分上，首次定义了超甲级商务楼宇、甲级商务楼宇和乙级商务楼宇的业权状态，规定超甲级商务写字楼为单一业主，甲级写字楼最大业主持有量不得低于50%，乙级写字楼没有要求。标准实施后，可以推动企业提前规划写字楼未来的发展，有效克服散售型写字楼因为产权分割所带来的弊端。通过标准化建设，实现楼宇经济的产业输出、服务输出、人才输出。目前成都市已制定了3项楼宇经济服务的国家标准，5项地方标准、6项团体标准和13项项目标准

（四）灵活办公，品质服务

成都市积极推进新兴办公类型“楼宇灵活办公”品质服务，通过对办公空间进行重新打造，并在后期投入专业管理、社区运营服务，使办公空间在企业结构、办公租赁条款，办公体验环境上更符合当前企业的需求。楼宇灵活办公秉持“绿色、人文、舒适、高效、快乐”的轻资产办公理念，将各类企业之间交叉的同质化需求部分进行提炼，整合出固定办公区、流动办公区、商务区、路演区、休闲区、多媒体智能会议区等区域，作为公共使用空间。同时配备远程视频会议系统、多功能会议室等办公设备，提供前台接待、行政管理、文件整理、办公采购、会务安排、外语翻译、商务住宿等各项事务服务，将初创企业从繁琐的行政事务中解脱出来。楼宇灵活办公不是简单地提供一个办公环境，而是更加注重打造以内容为王且具有核心竞争力的商务楼宇生态产业链。通过提供一站式的运营服务体系，推动入驻的创客和发展初期成长型的企业能够专注发展，快速成长。目前，成都楼宇经济市场中约有29%的租户有意向或已经搬入灵活办公空间，与全国相比高出12个百分点。

（五）连接世界，全球配置

成都推进楼宇经济发展起到了连接世界，打造“世界办公室”的建设成效，写字楼里的办公网点就是连接世界的节点。成都国际金融中心自开业以来，吸引了花旗银行、渣打银行、麦肯锡、毕马威等一批国际高端服务业企业进驻。作为城市地标建筑，不仅能为外资公司带来巨大的商贸流量，更能提供完整的商业生态圈。成都仁恒置地广场作为成都首批超甲级商务写字楼，其入驻企业包括IBM、德国大众、杜邦等40余家世界500强企业，外资企业、机构占比高达70%。这些国际高端企业陆续落地，说明成都已经具备了能够承载国际化机构发展、发挥现代化企业功能的空间。今天城市的楼宇布局就是明天城市的产业布局，城市楼宇的功能品质和服务质量，影响未来高端产业集聚、产业高端导入的发展。

（六）面向未来，绿色发展

中国楼宇经济“绿色发展”正在全面提速，成都提出建设践行新发展理念的公园城市示范区，为楼宇经济“绿色发展”提供了新契机。未来成都的楼宇将“隐匿”在公园中，让人难以寻迹。以双凤桥站TOD项目为例，该项目位于武侯电商产业功能区的核心区域，致力于打造以电子商务为主导产业的特色科技与商贸承载区和电子商务创新高地。项目围绕大电商产业扩展，以总部引领、平台支撑、配套优化三大路径，构建新兴电商产业生态圈。项目将建设3个公园绿地，占地面积超2万平方米，建有多处微绿地，屋顶会布满绿植，通过多维度多层次绿化形式打造立体公园，低密独栋产业楼宇分布在这些公园中。一个TOD楼宇经济项目，就是一个蓝绿交织的公园城市社区，“产业+TOD楼宇”以集约开发重塑社区格局，以站城融合优化城市空间，以公园绿道织补城市生态，实现居住生活空间、商务办公空间、休闲游憩空间的有机融合，充分体现‘人城产’和谐相处的城市发展理念。

三、借鉴价值

楼宇经济是城市经济的重要组成部分，目前不少城市的楼宇经济还跟不上市场发展需要，制约产业转型升级。瓶颈集中表现在楼宇散售现象较为突出、楼宇硬件设施水平落后、楼宇配套设施尚需完善、楼宇服务能力有待提升、楼宇企业经济贡献欠佳、楼宇经济管理链条脱节、楼宇发展支持政策不足等。为此，推广成都楼宇经济经验，共享未来城市机遇，在全国各地的城市经济发展中犹显迫切和重要。

搜狐网2021-07-09