# “吸睛”又“吸金”背后，成都发展楼宇经济有多拼？

一幢楼宇，纳税可达上亿元，而这样的楼宇，成都有100余幢。楼宇经济因其将知识的集聚、信息的集聚、资金的集聚、功能的集聚、人才的集聚融为一体，形成了其他经济形态不可比拟的优势。

2021中国楼宇经济全球合作大会今日在蓉开幕，现场面向全球发布《成都市产业投资合作项目清单》，并举行了成都市重大项目与培育营收达百亿结算型总部企业签约仪式，展示出成都商业机遇和楼宇经济新价值。同时，会上还对成都首批14个国家标准超甲级、甲级商务写字楼进行授牌。

首批国家标准商务写字楼，意义何在？

填补无国内楼宇经济统一标准认定的商务写字楼“空白”

今年由成都牵头研制的《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》三项国家标准正式开始实施。标准首次对楼宇经济进行权威界定，楼宇经济被确立为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，共形成了目前楼宇经济3大类26项术语。

“成都探索极其不易。”锦楼智库创始人、成都市楼宇经济促进会荣誉秘书长张萍在接受记者采访时颇有感触道，很多标准研制难，发布难，实施难、推广难。“楼宇经济国家标准的实施，也标志着中国楼宇经济迈入了全国化新阶段。”

仔细推敲，这背后更重要的部分，则是成都不仅研制了三项楼宇经济国家标准，并率先在成都推动实施。今日会上，现场向成都首批14个国家标准超甲级、甲级商务写字楼进行授牌，包括银泰中心2号楼、仁恒置地广场、百扬大厦、成都国际金融中心、通威国际中心、成都中海国际中心AB、E座、成都平安国际金融中心、成都华润大厦等8座超甲级（国标）商务楼宇，以及平安金融中心、明宇大厦、成都平安财富中心、成都中环广场、摩根中心、明宇金融广场等6座甲级（国标）商务楼宇。

根据《商务楼宇等级划分要求》，将商务楼宇划分为三个等级，从高到低依次为超甲级商务楼宇、甲级商务楼宇和乙级商务楼宇，而商务楼宇等级划分要求包括区位与交通、业权状态、硬件设施、运营服务等四大要素的内容，每项要素均有与之对应的等级要求。标准也将为我国商务楼宇市场分类引导、梯度培育、特色打造、规范发展提供依据。

这是首批依据国家标准评选的超甲级、甲级商务写字楼。引用市商务局相关负责人的话概括，“成都首批14个国家标准商务写字楼的评定具有示范效应，不仅填补了此前无国内楼宇经济统一标准认定的商务写字楼‘空白’，也将充分发挥成都楼宇经济标杆示范城市的引领效应，为率先掌握全国楼宇经济行业话语权提供了强有力的支撑。”

从牵头制定并实施《楼宇经济术语》《商务楼宇等级划分要求》《商务楼宇公共服务规范》等三项楼宇经济国家标准，到构建政府引导、市场驱动、社会参与、协同推进的标准化工作新格局，再到开展国内首个楼宇经济服务标准化试点……在国家市场监督管理总局标准创新司副司长李玉冰看来，成都的楼宇经济实现了从粗放式管理向精细化服务，从市场自由发展向行业规范自律，从高速增长向高质量发展的三个转变，更形成了面向全国复制推广的标志性“成都经验”。

吸睛之外，如何持续“吸金”？

营商环境“优”无止境，21个重大项目签约投资总金额达578亿

今日开幕式上，《成都市产业投资合作项目清单》进行全球发布，而本次发布的清单中围绕城市更新、产业功能区投资、优质商业投资等方面，征集了成都市产业投资项目543个，并形成了三类投资清单。

作为在全国率先提出发展新经济培育新动能和城市场景理论的城市，这是成都从“给优惠”到“给机会”的又一转变。根据市商务局相关负责人介绍，从投资商角度出发，分类整理并关联相关产业功能区，投资匹配度更高，沟通联系更市场化、便捷化，吸引全球服务业投资商聚焦成都、投资成都，展现成都在打造国际化营商环境先进城市的切实行动。

本次大会还吸引了全球、全国诸多知名专家、投资、运营、服务、品牌机构来蓉，也收获了一大批重大项目现场签约。会上，四川天贝佳森科技有限公司与天府新区管理委员会签约天贝实业西南总部项目；上海鲸鱼机器人科技有限公司与春熙路时尚活力区管委会签约上海鲸鱼机器人西区人工智能教育产学研中心项目；乐活秀（成都）科技有限公司与青羊区成都工业创新设计功能区管委会签约国美家生活科技西南总部项目；美百年西成商业管理（成都）有限公司与青羊区少城国际文创谷管委会签约美百年西南投资运营总部暨TMT产业科创空间项目……21个重大项目成功签约，投资总金额高达578亿。

签约很多，但究其根本，真正好的营商环境是企业发展成都将企业的感受作为第一标尺，持续深化放管服改革，定期发布城市机会清单，积极构建营商环境4.0版政策体系，在疫情后更是出台了促进企业恢复增长的23条政策措施，连续三年获评中国国际化营商环境建设标杆城市。而根据记者了解，成都正式开始建设交子公园第二个特色型的世界级商圈，为来蓉的投资者和人才量身定制了人才新政12条等，将为全球投资者创造一流的人才环境和教育环境。

“高楼大厦”众多，城市为何依旧布局楼宇经济？

以最少的土地面积，贡献出最大的经济产出

因为只用极小的土地却能创造极大的财富，写字楼也被称为“立体的工业园”。而年税收过亿元往往是写字楼含金量的重要指标。

来自市商务局的一组数据很是引人注目——截至去年底，全市超甲级写字楼19栋、甲级写字楼37栋、市级专业特色写字楼85栋，纳税贡献过亿的亿元楼宇从2014年的22栋增加到107栋，增长386.4%。2021年上半年，成都超甲级商务写字楼市场运行良好，平均租金范围103.13到147.16元每平方米。19栋超甲级写字楼中，租户的全国净税收总额过亿的楼宇达到15栋。超甲级写字楼市场净吸纳量22803平方米，入住率83.97%，同比提升了3.39%。

甲级写字楼是生产力高度发达、经济高度集约化的象征，它们以最少的土地面积，贡献出最大的经济产出，而在“服务业占主导”的时代，楼宇经济的权重不言而喻。

“楼宇经济与城市的发展高度关联，楼宇经济越庞大越成熟，代表这个城市的发展越前端。”市商务局相关负责人表示，高税收楼宇往往通过龙头企业的吸引，把产业链上不同类型的企业和资本、技术、信息、知识、人才等生产力要素，在特定的空间集聚，形成业务互补的“共生”产业链条，往往得到“1+1>2”的效果。“而高税收楼宇在集聚高品质经济体的同时，也承载了高端人才，是名副其实的高收入、高质量经济。”

另一方面，楼宇经济是复合性的，要看这栋楼的载体到底装了什么东西，有没有不同的合适的容器来去满足城市发展需求也很关键。对此，成都市楼宇经济促进会常务副秘书长张杨波表示，与城市战略相合之外，精细化运营将可很好提升城市楼宇经济的品质。“我们也将通过与楼宇经济相关的一系列指标，如楼龄，面积，出租率、平均租金等，给每栋楼宇画一幅精准的‘画像’，而这有利于全面掌握各楼宇的特征，从而提供更加精准的服务。一方面，为楼宇匹配相应企业，另一方面，为企业匹配相应资源。”

锦观新闻2021-12-14