# 青岛市市南区加速“强基”，发力楼宇经济

单体税收过亿元的商务楼宇数量，是考量区域吸引高端要素资源的重要参数，也是评价地区经济活跃度的重要标杆。

市南区是省内最早发展楼宇经济的区域。根据统计数据，目前市南区共有5000平方米以上已投入使用的楼宇135座，总建筑面积达460万平方米。值得注意的是，市南区税收过亿元的楼宇曾一度达到26座。后因企业迁移等原因，该区亿元楼又曾降至18座，不过，趋势正在向好，根据2021年该区最新统计数据，其亿元楼数量已反弹至21座。

单体税收过亿元的商务楼宇数量，是衡量区域经济发展水平的重要指标。面对亿元楼的下降趋势，市南及时反思，在近期该区有关楼宇经济的常委会会议上，市南区委书记赵燕提出——各相关部门要认真研究抓楼宇经济的实招硬招，对标国内先进地区，探索政府引导、市场化运作模式，下大力气破解停车难题，加快老旧楼宇(园区)改造提升；要按照“刚性量化、适度拔高”的原则，科学设置“跳一跳、够得着”的目标；要压紧压实责任，做到人人抓落实、个个扛指标；要加强工作调度、定期通报工作进展情况，真正做到责任落实到位、压力传导到位。

根据此次会议确定的楼宇经济“强基”方案，今年市南区在载体建设方面，将新建、投用楼宇面积20万平方米，累计达到525万平方米，培育特色楼宇10座，更新改造老旧商务楼宇10座；项目导入方面，引进区域性总部企业30家；培育税源方面，争取税收过亿元楼宇总数达到25座，楼宇经济全口径经济贡献增长10亿元。

市南区由于起步较早，现在也面临着楼宇老化、停车位配套不足、运营模式不适应现代区域经济发展需求等制约因素。

以位于香港中路的华夏基石总部基地为例，这里曾是一家大型国有银行的总部，搬迁后闲置。待华夏基石对其运营改造时，才发现这座写字楼竟然没有配套建设地下停车场。企业又通过建立机械式立体停车库等方式，解决停车矛盾。在市南区今年全新调整的楼宇发展政策中，明确规定：对投入使用10年以上的老旧商务楼宇更新改造硬件设施、新建及改扩建商务生活配套设施按照实际投资额给予奖励，单栋楼宇最高为500万元。按照市南楼宇“强基”方案，今年要推动10座老旧楼宇改造升级，全面提升消防、配电、停车场、电梯、管道等硬件配套水平。

楼宇开发商都希望能及早“变现”，分散的产权导致很多楼宇业态良莠不齐，也非常影响楼宇品质。为调动楼宇企业自持产权、集约经营，打造特色楼宇，市南对新建商务楼宇保持一定产权自持比例的，通过整租、转让、收购等方式，整合零散产权、分散租赁商务楼宇1000平方米以上且统一运营的楼宇企业，均出台了奖励政策。同时，该区还探索租税联动机制，与风险投资机构、行业协会、楼宇投资商和运营商等建立合作关系，将楼宇经济的供地、建设、租售、招商引资与税收贡献进行有机衔接。

针对部分楼宇物业管理较为粗放的问题，市南也出台政策鼓励引进国内外知名专业化服务运营机构，提升楼宇运营管理能力，发展“产业+运营”模式。今年市南将选择2个物业公司开展相关转型试点。

青岛日报2021-06-17