# 何以勾勒城市最美“天际线”？看楼宇经济的“南京鼓楼实践”

一栋楼宛若一座城。9月6日，2023服贸会·中国楼宇经济北京论坛召开，“2023中国楼宇经济（总部经济）标杆城区”30强公布，江苏2地上榜，南京市鼓楼区排名第9位。

当下，以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体，主打集约型、高密度发展的楼宇经济正在成为城市经济发展的焦点。但今年以来，楼宇经济却未跑出“加速度”，据国际房地产顾问戴德梁行近期报告，上半年，包括一线城市商办市场活跃度依旧不足，租金及空置率双双承压。

何以勾勒城市最美“天际线”？作为我国东部重要中心城市中心区，2011年起，南京市鼓楼区发力楼宇经济，破解全区土地资源瓶颈。前不久，鼓楼区召开总部楼宇经济投资推介会，成立总部楼宇经济发展联盟，发布存量楼宇改造的“一件事”改革事项，再为楼宇经济高质量发展添柴加火。政策进楼，服务再加码，怎样的楼宇能够实现奔跑？

摒弃“房东思维”

一大早，苏宁慧谷内，食堂已坐满了年轻白领，米粥间氤氲着的是诱人鲜香，楼上办公区内，不少上班族已用咖啡开启了新一天。

2022年，位于鼓楼区的苏宁慧谷写字楼全年达税收33亿元。作为南京中心城区，鼓楼区目前已建成使用商办面积1万平方米以上的规模楼宇122栋，税收亿元以上楼宇数量达30栋。仲量联行资深董事、南京战略顾问部总监王萌介绍，2022年鼓楼区楼宇税收250多亿元，同比增长近10%。

“包括江苏移动大楼、苏宁慧谷在内，鼓楼区税收十亿元以上楼宇数量已达5幢。”鼓楼区投促局副局长徐德胜表示，这些效益突出的楼宇经济，均体现出总部经济的形态，往往也是一座城市人才流、资金流和信息流最集中的区域。

戴德梁行相关报告显示，截至上半年，北京、上海、广州、深圳等城市甲级写字楼空置率分别为16.9%、18.6%、18%、24.5%，较去年底均有不同程度上升。今年二季度，南京写字楼市场平均空置率为25%，甲级写字楼物业市场平均租金环比下降2.7%。

面对不断攀升的空置率，鼓楼的楼宇经济如何高质量发展？徐德胜坦言，目前鼓楼区楼宇经济发展呈现产业动能持续增强，企业梯度日趋完善，楼宇载体量质齐升，空间板块协调发展的四大特征。

苏宁慧谷楼龄不算高，但项目已升级多次，入户门从推拉门改成感应式电动门，地下停车场地面升级为环氧地坪。苏宁置业睿城公司商办营销管理部总监王杏森说，想做高品质楼宇，载体自身是一方面，更重要的在服务，经营者要摒弃“房东思维”，除了物业配套外，还要研究当地产业。

“研究产业的意义还体现在招商，我们会根据产业类型筛选企业。”王杏森说，目前的楼宇运营商更像是城市合伙人，从基础商务服务进化到产业服务，运营方逐渐把楼宇的招租与政府的招商相结合，市场行为在向政企联动、合作共赢升维。

总部集聚带动产业发展

楼宇经济和产业结构调整紧密相连，要了解楼宇经济未来如何发展，还要回到产业结构变迁的规律中去探寻。近年来，鼓楼区写字楼租户的结构在不断调整，也是观察楼宇经济发展变迁的一个视角。

《2022年度南京市鼓楼区楼宇经济发展研究报告》显示，鼓楼区以金融为代表的传统产业势头强劲，是全区楼宇经济压舱石。值得注意的是，包括数字、绿色、健康经济在内，鼓楼区规模楼宇内新经济企业数量占全区楼宇企业比重近三分之一，贡献税收连年攀升，2022年突破90亿元，目前已占到全区楼宇总税收的35%。

地处中华第一商圈南京新街口的亚太商务楼是鼓楼区首个“十亿元楼”，目前入住率稳定在90%以上。华侨路街道办事处副主任张恒说，近年来，亚太商务楼不断有企业迁入迁出，但对于高技术含量、技术门槛、核心竞争力的总部企业而言，亚太商务楼始终是首选地之一。

对于产业的变迁，小市街道办事处副主任孟晖同样颇有感触。小市街道位于南京主城北部，曾以重工业为主导产业，近年来抓住城市更新机遇，推进产业转型。2021年3月，考虑到鼓楼丰富的科教资源，中储南京智慧物流科技有限公司租赁了泛悦城市广场T1写字楼的9个楼层，发力智慧物流。为推动产业集聚，小市街道先后招引来南京钢锋实业有限公司，全德能源（江苏）有限公司，南京鲜美达网络科技有限公司等20余家上下游企业。2022年，泛悦城市广场T1写字楼全年税收9500余万元，链上企业的贡献度达90%以上。

 “中储智运是一家提供智慧物流服务、数字供应链解决方案的科技型企业，依托这家企业，片区采取多种方式助推供应链集聚区建设，举办中国储运发展高峰论坛暨鼓楼区高质量发展投资推介会、2021南京鼓楼幕府创新区招商推介暨‘泛悦仓数智链’载体发布会等大型推介活动招商引资。”孟晖说，泛悦城市广场供应链集聚区雏形初显，目前载体内高新技术企业在片区内不断涌现，中小企业创新动力被全面激活。

头部企业是引领税收增长，带动产业生态构建的重要因子。相关报告显示，在鼓楼区规模楼宇内，24家亿元企业强势引领全区楼宇税收增长，22家总部企业有力带动全域产业生态构建。以能源型总部企业带动鼓楼“双碳”产业发展为例，国家电投为鼓楼区带来4家双碳子企业，中国华能带来2家双碳子企业。随着华润数科、中建材等新落地的总部项目进一步强化链主型企业的头雁效应，将继续放大“引进一个、带动一批、辐射一片”的乘数效应。

更新活化盘活存量

高楼林立之下，对于主城区而言，仍有一些痛点需直面。以鼓楼区为例，由于楼宇经济发展起步早，楼宇载体建成时间长，楼龄20年以上的楼宇商务面积占比约30%。目前来看，虽说在新街口、鼓楼广场等楼宇密集片区，高龄楼宇活力不减。相较于外观老旧、功能配套不完善的存量载体，功能日趋完善，载体较新的CBD更具吸引力。

《2023年南京第二季度写字楼与零售市场概况》显示，从板块来看，百家湖的空置率最低。对于单位面积税收贡献度不高、品质有待提升的老旧楼宇，结合业主意愿，有针对性开展更新以实现提质增效很有必要。

中环国际广场建于2009年，2022年运营方对载体的9到13层进行了出新。现代原木风的装修风格，无主灯样式的潮流设计更贴合现代青年群体的审美。运营方南京锦中科技产业园运营管理有限公司选择为公共空间留白，每个楼层拿出20%的面积改造，分割出公共会议、休憩、路演等功能空间。

“别看部分路演室一周仅启用几次，不少业主就是为这些公共配套而来。”项目负责人夏可斌说，载体经营不能光盘算着眼前的经济账，对于企业来说，会议室的使用频率并不高，但又不可或缺。这种做法看似运营者吃亏，实则让楼宇更具竞争力，目前该项目的租金比附近楼宇高出一截，载体入住率却达96%。

中环-锦创数字广场、红创Park、南汽大厦、金茂广场……在鼓楼，运营方主动提出出新的案例越来越多。红创Park园区运营方南京新苑众创空间有限公司总经理王姜荣说，在过去，主城载体一向不缺市场，但随着楼宇载体不断放量，从楼宇品质到服务都“卷”了起来。运营方愿意出新的另一原因还在于福利政策。在鼓楼区，符合条件的楼宇可享受更新活化的相关扶持政策，奖励金额可达工程项目审计金额的10%。

创新政策还在持续发布。前不久，鼓楼区发布存量楼宇改造的“一件事”改革事项，一方面精简申请材料，一方面优化办理环节。针对线下办理，鼓楼在区政务服务中心“一件事”综合窗口增设老旧商务楼宇改造“一件事”服务，实行“一窗受理、集成服务”。

“发展总部楼宇经济既是综合实力的较量，还是营商环境的比拼。”鼓楼区主要负责人表示，鼓楼区将继续加力扶持，落实总部企业专班服务机制，持续深化空间载体提质工程，推进重点楼宇招商，不断增强产业发展空间支持和功能支撑，着力提升产业链的集聚度和产业竞争力。

腾讯网 2023-9-11