# 看楼宇经济的“南京实践”

在南京，“向天借地”楼宇经济动能强劲。多家楼宇载体运营方正通过引导优质企业上楼、新兴产业进楼，实现以楼聚产、以产兴城。

一栋楼宛若一座城。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。

在“2023中国楼宇经济（总部经济）标杆城区”30强榜单中，江苏有2地上榜，其中之一就是南京“老牌”城区——鼓楼区，排名全国第9位，成为楼宇经济的“领头羊”。

在南京，一栋栋税收超亿元的楼宇，藏着城市“寸土寸金”的财富密码。在建邺区，43栋“亿元楼”拔节生长，无论是市级总部企业数，还是亿元楼宇数，都稳居全市之首；国家级新区江北新区，腾飞大厦“带”起了一座产业园……

与此同时，众多企业纷纷开启了“工业上楼”的探索，形成了“我的上下楼，就是产业上下游”的发展优势，加速产业聚集和效率提升。

01

摒弃“房东思维”寻找合适企业入驻

谁是南京最“贵”的楼？

地处中华第一商圈南京新街口的亚太商务楼，是南京市首座税收十亿元楼宇，目前入驻率稳定在90%以上。商务楼宇的承租率普遍保持在六七成。

其持久的“吸金力”，不仅在于其地处新街口商圈，更在于它从运营之初，就摒弃了“房东思维”，明确“优质的客户结构，是高端写字楼的核心价值所在”，将招租对象“锁定”为世界500强企业、跨国公司和总部企业。

曾有某家证券公司的总部人员在选址时表示，亚太商务楼的整体设计具有前瞻性，无论是各区的高速电梯配比数，还是高区行政淋浴间的设施，这几年在高端楼宇中较为盛行，而亚太商务楼当初即对此有充分考虑，在企业选址时赢得加分。

凭借新街口商圈便捷的交通、完善的配套，以及金陵饭店的“酒店式服务”，亚太商务楼很快吸引了渣打银行、恒生银行、友邦、大金、中石化天然气、中国国际金融等500强客户群，构建起稳定的客户结构生态。

位于新街口南端的南京国际金融中心，2021年初被瑞安新天地公司收购。该中心目前入驻企业70多家，银行、证券、保险、资管等金融业相关企业占了50%。“相比于研发类企业更多喜欢选择雨花、江宁等园区，To C端的企业倾向选择新街口城市中心。” 瑞安新天地南京项目相关负责人认为，新街口作为享誉全国的第一商圈，轨道交通四通八达，具有一站式办事的优势，也是代表城市形象的窗口地带，总部企业还是喜欢落脚城市中心。

鼓楼区投促局相关负责人表示，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。据他介绍，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。

02

一个产业定位“托”起一座园区

楼宇经济的发展壮大，是否注定只能诞生于商贸资源云集的城市繁华之所呢？答案并非如此。

在南京，同为城市新兴发展区域、一江之隔的建邺·河西新城和江北新区，也集聚了不少“亿元楼”，它们的答案是：先立后破！“立”的是产业，产业先行；“破”的是楼宇经济发展的传统模式。

一家头部企业，“带”起一条产业链。在建邺区的新城科技园，自从阿里巴巴江苏总部入驻综合体A2幢以来，27家阿里生态链企业纷至沓来，而且不断裂变，衍生出自己的经济生态圈。

比如2023年4月，为新国货消费品牌提供数字化服务的阿里瓴羊入驻后，同一楼层又迎来了瓴鲸科技、知维云等5家与其密切关联的上下游企业。

如今，在龙头企业的引领下，该园区内已有13栋楼宇税收过亿元，成为“亿元楼”群，而相应的产业生态圈也悄然成形。

一个产业定位，“托”起一座园区。在江北新区，占地40亩的腾飞大厦，2023年楼内企业税收达到5.46亿元，亩均税收达1360多万元。

江北研创园 图源：南京江北新区

这里其实是江北新区研创园所在地。该园区以“集成电路设计、智能研发、大数据云计算人工智能”为三大主导产业，能够为企业提供融资、招聘，甚至建设博士后工作站等服务，集聚了一批行业优质企业。

在“亿元楼”的培育与壮大过程中，作为楼宇的产权方或者运营者，不仅是传统意义上的提供空间、水电气等的“包租公”，或是能提供周到商务服务的“金牌管家”，更是城市经济发展的“合伙人”。

在鼓楼，楼宇“双管家”纷纷“上岗”。每个街道配备街道“管家”、每幢楼宇配备楼宇“管家”，建立了以全区近150位“管家”为主体、触角延伸至每幢规模楼宇的基层楼宇服务骨干队伍，“找‘管家’”成了楼宇企业遇到困难的“下意识动作”。

不少专家认为，告别“地产思维”，楼宇招商正在更多与当地产业定位、政府招商融为一体。通过前瞻布局，向上生长的“楼宇”，正创造着更高的“亩产”甚至是“平方米产”，让城市稀缺“寸土”更加“流金淌银”。

03

用“摩天工厂”实现“向天要地”

南京楼宇经济的发展，也让不少中小企业看到了机遇。它们通过“工业上楼”，打破工业空间“横向”扩张的路径依赖，转为向“天空”要效益。

近日，在雨花台区兴梅中路上的米特园区项目建设工地内，到处都是一派热火朝天的景象。研发楼和总部楼已经封顶，众多机械设备进行收尾作业，工人们各司其职挥汗如雨，前来洽谈入驻的客商络绎不绝。

时间回到2017年12月，雨花台区西善桥街道与江苏米特科技公司签约，总投资10亿元的米特园区正式在西善桥街道安家。项目用地面积60亩，在江苏米特底层芯片技术及电力物联网应用基础上，构建国内物联网通用底层技术服务平台，并整合资源进行产业集成，打造产业生态圈。

“我们的构想是积极吸纳物联网、智能电网领域的优质企业入驻，让‘一栋楼装下一条产业链’。” 米特科技相关负责人介绍，项目仔细研究时下正热的“工业上楼”的先进园区运营模式，探索将产业链上下游企业、合作客户、供应商等集中到一栋楼中。这样的好处在于，当客户来考察的时候，可以楼上楼下进行参观交流；研发技术上的问题，也能大家一起研究解决；此外入驻企业还能共享现有的制造设备进行生产，带来了很多成本上的优势。

据米特科技相关负责人透露，建成后的米特园区将拥有集商务办公、电子研发、综合服务、研发测试设备于一体的创业大厦，以及至少配备3条以上SMT贴片线、2条以上波峰焊接线、2条以上三防涂覆线、5条组装测试线、2个老化房、2条全自动化线的电子制造ODM共享梦工厂。

“米特园区的建设落成，将填补雨花台、软件谷、两桥地区及附近科技、电力、电子及上下游企业缺乏相应生产制造能力的空缺，提供较好的共享代工服务，也可以为大学院校电子科技设计、创新孵化成果转化赋能。”该负责人说，园区将聚集一批电力行业的南京公司，共同打造新型电力（智能电网）装备集群，助力南京智能电网从“国内领跑”奔向“全球领跑”。

04

“跳出”楼宇做楼宇

从上面的案例不难看出，楼宇经济是以开发、出租楼宇引进各种企业，从而带动区域经济发展的一种经济形态，拥有产业集聚、消费带动、就业乘数、资本放大等诸多外溢效应，对打造区域发展高端品牌、推进转型升级具有显著作用，正成为衡量城市经济活跃度的一张“晴雨表”。

经济在发展、产业在升级、空间在革新，在数字经济引领发展的今天，楼宇已成为城市产业发展的引领之地。简单的空间载体、政策及资金等支持已经不能满足楼宇的发展需求，需要由“大而全”向“优而特、特而精”转变。

在不少业内人士看来，作为楼宇经济和数字经济的空间载体，各类写字楼产业园需要抓住楼宇经济数字化和数字经济楼宇化两大历史机遇，需要跳出楼宇做楼宇，用经济思维做运营；跳出园区做园区，用产业思维做招商。

中科产城（北京）建设开发有限公司董事长郭莹辉就认为，楼宇式的产业园区有四大功能，第一个功能是资源集聚，将园区发展过程中的人力、财力、物力、信息、组织和政策资源进行集聚，形成园区的高度集聚效应。第二个功能是企业孵化，即新技术成果、科技小企业和科技创业者的孵化培育作用，这是园区最基本的功能。第三个功能是科技研发，包括新技术、新场景和新应用等，在园区中找出它的未来市场。最后一个功能是通过技术产品、技术工艺和组织结构带来整个产业的升级。

网易2024-3-26