

伴随着工业东移,天津面临如何让中心城区经济发展找到新路径的问题。从2010年开始,天津在主城区重点发展楼宇经济,探索出主城区在城市产业发展格局调整之后再次全面提升的新路子——

打造“立起来的开发区”

——天津发展楼宇经济盘活存量资源调研

本报记者 亢舒 许红洲 齐慧 武自然



中心城区寻求发展新路径

天津是我国著名的老工业基地,拥有飞鸽自行车、海鸥手表等大众耳熟能详的一批工业企业,众多的轧钢厂、纺织厂更是在天津市乃至中国的工业发展史上有过傲人的成绩和突出的贡献。

天津中心城区是由和平、河西、河北、南开、红桥和河东等6区构成。过去,老工业企业大都集中在中心城区。自上世纪九十年代中期,天津市实施工业东移战略,绝大部分工业企业从中心城区陆续迁出,对中心城区经济发展产生了很大影响。

2010年,天津再次经历城市发展格局的大调整。随着滨海新区的崛起,天津市确定了滨海新区龙头带动、中心城区全面提升、各区县加快发展的战略。

工业东移,倒逼着腾空的中心城区必须寻找新的经济增长点。天津城市发展战略提出“中心城区全面提升”,但中心城区的未来在哪里?靠什么实现提升?这曾经是出给天津的一道考题。

发展楼宇经济,这是天津经过广泛调查研究给出的答案。天津市委书记、市长黄兴国说:“发展楼宇经济对于壮大中心城区经济实力、促进现代服务业发展、完善城市服务功能具有重要意义”。

楼宇经济是一种隐藏在商务楼中的新经济形态,它以商务楼为载体,通过开发、出租、售卖等多种形式引进企业,从而产生税源,带动区域经济发展。

楼宇经济占地少、无污染、效益好,能够很快聚集一大批业态先进的企业和机构,形成“立起来的开发区”。楼宇经济非常适合大城市中心城区发展,在一定程度上是衡量一座城市经济和发展水平的标尺。

天津市中小企业局副局长王云齐介绍,天津中心城区发展楼宇经济具有很好的基础条件。滨海新区成为国家发展战略之后,龙头带动作用明显,成为国内外商家投资的热土,很多跨国公司、央企和优秀民企大量涌入天津投资置业谋求发展,都需要设立总部或分支机构,这在客观上为楼宇经济特别是为中心城区发展楼宇经济提供了非常好的契机。



多措并举促进楼宇经济发展

孙宝元最近新印了名片,他还特意将二维码印在了名片背面。扫描名片背后的二维码,就可以进入河西商务楼宇平台的APP,无论是租房还是购买写字楼,都可以在手机上完成。

孙宝元告诉记者,打造信息平台,做好河西商务楼宇客户端,是河西区推进楼宇经济快速发展的一项举措。记者在天津采访时发现,天津的楼宇经济在近几年取得的迅猛发展,首先得益于政府出台了很给力的政策措施。

“明确在中心城区发展楼宇经济的思路之后,天津选择一批基础条件好、能够在3年内实现税收过亿元的楼宇进行重点打造。”王云齐介绍说,为此,天津曾在2011年设立了“亿元楼宇专项资金”,对“亿元楼宇”项目进行扶持。到2015年底,前4批214个亿元楼宇项目累计创税361.8亿元。

财政资金的支持对于楼宇经济的快速发展起到了重要的推动作用。王云齐介绍,纳入全市重点支持的中心城区商务楼宇,以2010年单项楼宇纳税额度为标准进行分级,给予一次性财政补贴,支持其改造升级。例如,年纳税额在2000万元以下的,给予1000万元资金补贴。补贴资金由市、区财政各承担50%,主要用于商务楼宇的招商引资、设施配套、租金补贴以及服务平台建设等。

王云齐进一步介绍说,为吸引高端企业,天津市实行引入高端企业税收优惠政策。凡成功引入外国、外省和台港澳地区的结算中心、研发营销中心以及高端业态企业和机构的,都有税收奖励。奖励资金用于为入驻企业提供户籍、子女上学、住房保障等服务。

此外,为了给楼宇经济营造良好的发展环境,天津市还积极协调解决涉及行政审批、招商引资、金融服务、工商注册等困难和问题。



上图 天津通过发展楼宇经济实现中心城区的全面提升。在海河河畔,造型独特、高耸入云的津塔成为当地标志性建筑之一。津塔及其周边建筑成为天津发展楼宇经济的重要区域。 张磊摄

右图 天津滨海新区于家堡商务区总是充满了生机。这里除了稳步发展楼宇经济外,其他商业也十分具有吸引力。每逢节假日,来此观光休闲的人更是络绎不绝。 王涛摄



促进中心城区经济结构优化

和煦的暖风在海河沿岸吹拂,岸边不远处的意式风情街上,云集着小洋楼、西餐厅、售卖花车、当铺等等,游客们在此尽情享受难得的闲暇时光。位于天津市河北区的意式风情区,不仅是天津一张靓丽的旅游名片,也成了河北区发展楼宇经济的重要阵地。

意式风情区拥有众多意式建筑,河北区将这一区域一分为二,河西区是意式风情区中央商务区,天津市委、市政府、天津发展餐饮和旅游业,一半则是意式风情区中央商务区。天津市河北区楼宇经济管理办公室副主任温宝印介绍,他们选择在这里发展楼宇经济是希望“在有历史的地方,聚集高品质的企业”。渤海商品交易所、华电重工公司、华润医药集团等企业纷纷落户,意式中央商务区2015年实现税收突破10亿元。

离意式中央商务区不远的颐和园国际珠宝大厦,过去曾经是国税部门和地税部门的工作场所,这两个部门迁出以后,这座大厦也开始发展楼宇经济。入驻大厦的颐和黄金制品有限公司



打造“管家+专家”金字招牌

有人打趣地说,对于房地产而言,衡量其价格和价值有三个重要的因素,“地段,地段,还是地段”。一座地理位置优越,硬件设施良好,周边配套设备完善的商业办公楼,自然容易引来优质企业入驻。而随着楼宇经济发展的深入,入驻企业更加看重所入驻的楼宇能够为其提供怎样的服务。

每天早晨上班高峰时段,位于天津市和平区南马路上的和平创新大厦内总是一派繁忙景象,在半小时内需将分属不同企业的8000名员工通过电梯送往不同楼层。通常对于一座楼宇而言,95%的入驻率已经接近饱和状态,而这座地理位置和楼宇容量在天津都不算最好的写字楼,目前的入驻率已高达97%。和平创新大厦靠的是什么?

一个合格的楼宇管理团队,首先应该是优秀的管家,事无巨细,给入驻企业尽可能地提供良好的服务。天津和平创新大厦管理有限公司总经理王鸿义说,和平创新大厦

司副总经理刘彦豪告诉记者,他们公司除了在大厦做黄金珠宝零售外,还希望利用新的空间在此打造黄金珠宝全产业链互联网公共服务平台。温宝印说,新楼宇的打造和新企业的进驻,丰富了河北区的产业构成,增加了新的税收增长点。

不仅是河北区,很多中心城区都在发展楼宇经济中尝到了“甜头”。河西区是天津市较早发展楼宇经济的一个区。经过多年发展,河西区形成了小白楼商务中心区、友谊路金融服务聚集区、陈塘科技商务区以及新八大里商务商业区“一中心三区域”的楼宇经济发展空间布局。

楼宇经济对一方经济的带动作用日益明显。天津市河西区楼宇经济管理办公室主任孙宝元介绍,河西区楼宇经济对区财政的贡献率日益提升,特别是近几年,楼宇经济对区财政的贡献率从2013年的50%增长到2015年的60%。

“楼宇经济发展还有很多潜力可以挖掘。”孙宝元说,最近河西区出台了《楼宇经济提质增效三年行动计划》,通过新增商务楼宇面积,完善楼宇周边环境配套设施以及提升改造老旧楼宇等措施,力争到2018年,实现河西区楼宇经济税收达260亿元。

统计显示,截至去年底,天津正在运营的商务楼宇达778个,全市楼宇经济实现税收622.4亿元,有171个税收超亿元的楼宇,入驻楼宇企业总数达6.46万家,从业人员51.9万人。

天津市中小企业发展促进局副局长王云齐介绍,通过发展楼宇经济,天津市汇聚了大量资金流、技术流、人才流和信息流,楼宇企业覆盖了金融、区域总部、研发中心、结算中心、房地产、电子商务、文化创意等现代服务业,形成了高端产业聚集效应,有力地推动了天津现代服务业发展。

截至2015年底,天津市服务业税收1039亿元,服务业首次超过第二产业,楼宇经济税收贡献率达50%以上,为优化天津产业结构发挥了重要作用。

大厦管理团队首先把这些政策吃透,再深入企业宣讲,搞培训,有时候还把政府部门负责人请来,集中给企业宣讲政策。因为对程序的熟知,我们还帮助企业“跑手续”,在节省他们人力和时间的同时,也帮他们把各类补贴政策用到位”。

和平创新大厦现在还是天津市众创空间、大学生创业孵化基地、科技企业孵化器、中小企业示范服务平台。在对政府政策以及各种信息和渠道了如指掌的前提下,和平创新大厦给予70%的进驻企业有效的政策支持。

王鸿义认为,他们提供的“管家+专家”式全方位服务,是获得众多企业青睐的制胜法宝。去年底,和平创新大厦税收达到13.6亿元。王鸿义透露,今年,他们准备将大厦原有的商业部分进行改造,腾出的空间将筹建人力资源产业园,重点发展人力资源产业,打造从招聘到管理、到信息发布的人力资源全产业链,向年纳税额20亿元的目标努力。

记者发现,天津形成了一些以某一产业为主的特色楼宇,或者某一个区域的进驻企业都是相近和形成上下游产业链的企业。对某一楼宇或某一个区域进行一定的规划和布局,便于同行业或者上下游企业之间的沟通交流,有利于形成产业的集聚效应。天津市河西区楼宇办主任孙宝元曾举例,在金融一条街聚集了很多银行,银行之间经常有拆借业务,如果发生业务的银行都在同一条街上对业务开展而言将十分便利。

河西区目前形成的“一个中心三个区域”本身就有一定的行业区分。例如小白楼地区是航运、商贸、互联网等多业态聚集区,而友谊路则聚集了众多金融服务企业,陈塘科技商务区突出的是科技特色,新八大里则重点发展现代商业、文化创意等产业。孙宝元说,不同区域形成一定的产业区分,既有历史因素,也有政府引导的作用。

不过,在楼宇经济发展的过程中,产业的集聚可能需要一个过程。在和我们探讨这一问题时,天津市中小企业促进局区县经济服务处处长杨玉新说,楼宇经济发展初期,可能会更加注重企业的引入,而比较忽略产业的引导。随着政府引导力度的加大和企业之间逐渐自发集聚,楼宇经济的集聚效应将发挥得越来越好。

此外,未来楼宇的核心竞争力将向看重服务转变。过去,企业在选择楼宇进驻时,更加看重地段,黄金地段很可能成为一个企业身份的象征。如今,衡量一个商业楼宇的好坏,逐步从以往的比硬件、比地段、比价格,转向比软件、比环境、比服务。

从和平创新大厦的案例中便可看出,和平创新大厦提供的不仅是普通物业企业的保安、保洁等服务,他们的核心竞争力是为企业提供信息咨询、政策对接等深度服务,这种深度服务能够帮助企业创造价值,自然会对企业形成强大吸引力。

在天津和和平创新大厦管理有限公司总经理王鸿义看来,他们之所以有别人难以替代的优势,一个重要因素是大厦的所有者和经营者以及管理者是“一家人”。目前,很多楼宇进行拆分销售,业主再对外出租,一座楼宇被分割成条块状,给管理带来不便。不过,《2015中国楼宇经济发展报告》指出,楼宇经济正在从“租售并举”向“企业自持”转变,一、二线城市核心地段的商业基本实现自持。这一趋势将有利于楼宇经济的管理提升和管理者为进驻企业提供更多更好的深度服务。



调查手记

楼宇经济是一个地区经济发展到一定阶段的产物,它更多承接的是科技型企业

和现代服务业以及工业企业的区域总部等。不仅是天津,很多城市也都面临中心城区需要提升的问题,很多城市也都希望通过发展楼宇经济来实现经济的转型升级。但发展楼宇经济,首先应该明确的是,楼宇的增量应该与城市的总体发展水平相适应,应该科学衡量一个城市发展楼宇经济的潜力所在,形成科学的预判和严谨的规划,切忌盲目增加供给,以免形成过剩。

其次,发展楼宇经济应该有相对合理的规划布局和产业分布。笔者在某省会城市采访时看到,由于意识到楼宇经济发展的前景广阔,该市主城区的几个区纷纷对发展楼宇经济作出规划。巧合的是,他们都希望在自己的区域打造全市范围的中央商务区,以吸引优质企业进驻。可见,在发展楼宇经济过程中,不光是城市之间有竞争,同一座城市之间的不同区域也存在竞争。这就需要管理者运筹帷幄,对城市格局和未来发展作出科学统筹和规划,并进行积极引导,让一个城市不同区域的楼宇经济发展形成良性态势,尽量避免同质化竞争。

记者发现,天津形成了一些以某一产业为主的特色楼宇,或者某一个区域的进驻企业都是相近和形成上下游产业链的企业。对某一楼宇或某一个区域进行一定的规划和布局,便于同行业或者上下游企业之间的沟通交流,有利于形成产业的集聚效应。天津市河西区楼宇办主任孙宝元曾举例,在金融一条街聚集了很多银行,银行之间经常有拆借业务,如果发生业务的银行都在同一条街上对业务开展而言将十分便利。

河西区目前形成的“一个中心三个区域”本身就有一定的行业区分。例如小白楼地区是航运、商贸、互联网等多业态聚集区,而友谊路则聚集了众多金融服务企业,陈塘科技商务区突出的是科技特色,新八大里则重点发展现代商业、文化创意等产业。孙宝元说,不同区域形成一定的产业区分,既有历史因素,也有政府引导的作用。

不过,在楼宇经济发展的过程中,产业的集聚可能需要一个过程。在和我们探讨这一问题时,天津市中小企业促进局区县经济服务处处长杨玉新说,楼宇经济发展初期,可能会更加注重企业的引入,而比较忽略产业的引导。随着政府引导力度的加大和企业之间逐渐自发集聚,楼宇经济的集聚效应将发挥得越来越好。

此外,未来楼宇的核心竞争力将向看重服务转变。过去,企业在选择楼宇进驻时,更加看重地段,黄金地段很可能成为一个企业身份的象征。如今,衡量一个商业楼宇的好坏,逐步从以往的比硬件、比地段、比价格,转向比软件、比环境、比服务。

从和平创新大厦的案例中便可看出,和平创新大厦提供的不仅是普通物业企业的保安、保洁等服务,他们的核心竞争力是为企业提供信息咨询、政策对接等深度服务,这种深度服务能够帮助企业创造价值,自然会对企业形成强大吸引力。

在天津和和平创新大厦管理有限公司总经理王鸿义看来,他们之所以有别人难以替代的优势,一个重要因素是大厦的所有者和经营者以及管理者是“一家人”。目前,很多楼宇进行拆分销售,业主再对外出租,一座楼宇被分割成条块状,给管理带来不便。不过,《2015中国楼宇经济发展报告》指出,楼宇经济正在从“租售并举”向“企业自持”转变,一、二线城市核心地段的商业基本实现自持。这一趋势将有利于楼宇经济的管理提升和管理者为进驻企业提供更多更好的深度服务。



链接

天津发展楼宇经济政策举措

早在2010年4月,天津市人民政府办公厅出台《关于促进中心城区加快发展楼宇经济的若干意见》,设立“亿元楼宇专项资金”,对全市重点支持的亿元楼宇项目进行扶持。

为强化监督考核,天津市先后制定《天津市亿元楼宇项目考核验收办法》《天津市商务楼宇转型认定办法》《天津市盘活空置楼宇年度考核办法》《亿元楼宇物业管理达标验收考核办法》等。由天津市中小企业局牵头,每年进行年度考核,根据税收收入、物业管理、服务保障等指标,评选出优秀楼宇和达标楼宇。

目前,天津市中小企业局正在配合市财政局修订出台新的天津市楼宇经济发展专项资金管理暂行办法,针对中心城区空置楼宇盘活,规定每个空置楼宇项目给予1000万元财政资金支持,由市区两级财政各按50%比例负担。市中小企业局会同市财政、发改委、国土资源局等有关部门对空置楼宇项目进行年度考核,市财政局根据考核结果通过转移支付方式将专项资金预算分批下达项目中心城区各区。

(本报记者 亢舒整理)