

在寸土寸金的土地上挖掘最大发展潜能——

# 青岛楼宇经济正成为发展新亮点

本报记者 刘成 通讯员 梁太宏

## 城市家园

一座座鳞次栉比的高楼大厦蕴藏城市发展新内涵，青岛楼宇经济正成为发展新亮点。

打造楼宇经济“升级版”，在产业布局上，聚焦商务、商业、工业三类产业楼宇协调互动发展。率先发展商务楼宇，顺势发展商业楼宇，跨越发展工业楼宇。推进楼宇资源和项目资源精准对接、高效配置，加快汇聚创新流、人才流、资金流、项目流，促进行业链式集聚。



图为青岛国际金融城/青岛国际财富管理中心楼宇群。

孙毅摄

楼宇崛起之处，往往隐藏着解读一座城市经济发展的“钥匙”。上实金融城、全球创投风投大厦、国际创新园、海尔云谷……青岛市一座座鳞次栉比的高楼大厦蕴藏着城市发展新内涵。据统计，目前崂山区税收过亿元楼宇20座，上实中心T3楼、裕龙国际中心更是突破十亿元大关，楼宇经济正成为发展新亮点。

## “固本强基”规划发展路径

崂山区楼宇经过十余年的发展，已打下良好基础，但仍存在楼宇品质南北片区发展不均、楼宇产业集聚力度不够、楼宇软硬件功能配套不完善等问题。

2020年，崂山区将高品质发展楼宇经济，“升级版”列为全区“七大行动”之一，开展楼宇经济“固本强基”行动。

在空间布局上，以海尔路、深圳路、松岭路为南北轴，以香港东路、银川路、辽阳东路、株洲路为东西轴，规划“三纵四横”楼宇经济板块重点布局金融商务区、产业升级区、科研创智区。

在产业布局上，聚焦商务、商业、工业三类产业楼宇协调互动发展。率先发展商务楼宇，顺势发展商业楼宇，跨越发展工业楼宇。推进楼宇资源与项目资源精准对接、高效配置，加快汇聚创新流、人才流、资金流、项目流，促进行业链式集聚。在寸土寸金的土地上挖掘最大发展潜能，提升“单位面积GDP”。

着眼全局谋发展，崂山区立足实际科学规划，制定了楼宇经济发展短、中、长期任务目标，计划通过开展“固本强基”行动造势，开展“品质提升”行动乘势，开展“高质引领”行动破势。

在短期目标上，开展楼宇经济“固本强基”行动。在载体建设方面，新建、投用楼宇面积150万平方米，培育财富金融、生产性服务业、新兴战略产业、文旅创意等标杆楼宇约20座；在项目导入方面，引进总部企业10家，培育引进头部企业2家；在税源生成方面，亿元税收楼宇新增5座，总数达到35座，楼宇经济总税收达到215亿元。

在中期（2021年—2022年）目标上，开展楼宇经济“品质提升”行动。进一步做精做细做实楼宇经济管理服务，打造一批相对集中、配套完善、管理成熟的特色商务楼宇集群；着力引进大型法人金融机构总部、跨国公司总部、500强企业总部、国际品牌高星级酒店、高端生产性服务业和科技型高成长性企业，总部企业、头部企业分别累计达到100家和10家；亿元税收楼宇新增10座，总数达到35座，楼宇经济总税收达到260亿元。

在长期（2023年—2025年）目标上，开展楼宇经济“高端引领”行动。楼宇经济规模和质量大幅提升，形成定位清晰、特色鲜明、要素集聚、辐射强劲的现代化、国际化、市场化楼宇经济发展格局，形成现代金融中心、高端商务中心、产业创新中心、数字经济中心、高端研发制造中心和文化创意中心；力争亿元税收楼宇新增15座，总数达到50座，10亿元税收楼宇达到10座，楼宇经济总税收达到350亿元。

## 企业成长在“热带雨林”中

楼宇经济发展是一个全周期的生态体系，崂山区从前期楼宇开发建设到中后期楼宇管理、运营服务，贯穿始终，努力打造企业茁壮成长的“热带雨林”。截至目前，崂山区百余座重点楼宇总建筑面积约700万平方米，入驻率达到80%，高于青岛市平均水平。

组建团队，健全机制。建立全区楼宇经济领导小组联席会议制度，设立区政府直属事业单位楼宇经济发展中心，负责全面统筹

抓好楼宇经济发展各项工作。充分发挥党建在楼宇经济发展中的引领作用，构建楼宇党建新格局，建设楼宇党建活动阵地，搭建涵盖政策宣传、民政事务、非公党建、群团组织等多方面服务内容的综合服务平台，推动组织共建、资源共享，切实将组织优势转化为发展优势。对培育楼宇实行定制发展，实施“一楼一方案”，建立“一楼一专班”。引导财富金融、战略新兴产业、高端生产性服务业等产业楼宇以提高特色品质，打造楼宇标杆，“点穴式”撬动区域楼宇经济高质量发展。

摸清资源，搭建平台。运用智能化手段，实现楼宇信息跨部门、跨系统信息统计和数据交换等手段，全面摸排全区重点百余座楼宇，全面掌握楼宇经营状况和入驻企业经营状况，搭建科学准确、动态全面的崂山区楼宇经济数字平台，为招招引工作提供有力支撑。率先在区级层面制定《商务楼宇等级评定规范》，填补青岛市商务楼宇等级划分标准化的空白，开创青岛市楼宇经济标准工作的先河。

政策引导，构建楼宇发展机制。出台《崂山区促进楼宇经济高质量发展若干政策》，积极鼓励引导商务楼宇开发商和运营商高水准投资建设、高质量产业招商、高水平运营服务。在提升楼宇建设品质方面，最高可给予不超过1000万元奖励。在增强楼宇产业招商方面，将给予符合条件的特色产业楼宇、“腾笼换鸟”楼宇、亿元税收楼宇不同程度的奖励支持，最高不超过1000万元。

在创新楼宇运营服务方面，支持聘请国内外知名优秀楼宇运营商参与楼宇运营服务，鼓励楼宇建立党群服务驿站，根据不同规模给予一定的运营补助。

## 高端空间必须高效利用

崂山区将按照“1334”发展思路，锚定

一个战略、夯实三个基础、聚焦三类楼宇、强化四个支撑，动员各方，统筹牵头，全面开展好楼宇经济“固本强基”行动。建立楼宇入驻企业准入评估制度和入驻项目纳税后评估工作。以平方米贡献度论英雄，建立“租税联动”机制，努力以好的资源优选好的企业、好的项目，真正将楼宇经济变成税源经济，实现“黄金地段产黄金”。

商务楼宇围绕法人服务业率先发展，重点发展法人金融机构、会计师事务所、律师事务所、信息服务与软件业、设计咨询服务业、知识产权与人力资源服务业；积极发展总部经济，大力引进企业总部、研发中心、会计结算中心、营销中心、区域性总部；加快发展现代传媒业、文化创意业。

工业楼宇紧盯前沿注重跨越发展，聚焦战略性新兴产业，重点发展微电子、虚拟现实、区块链、云计算、生物医药等新兴产业以及科技研发、检验检测等产业创新服务平台，构建楼宇产业链生态链，吸引上下游产业项目入驻，壮大产业规模，提升楼宇知名度，形成特色工业楼宇集群规模效应。

商业楼宇注重顺势发展，重点发展高星级酒店、高端商务酒店、旅游度假街区、特色商业街区等，提升城市综合服务功能。加快推进海尔养生度假酒店、钓鱼台·美高梅酒店等项目进度，升级打造如是·上街里、协信·星光里、金家岭金融街区等特色街区。

与此同时，崂山区还将搭建楼宇经济展示平台，筹建城市楼宇经济展示中心，借助3D、VR的技术手段，创意展示楼宇经济发展成就及未来的发展方向。充分发挥论坛会议活动凝聚共识、共商良策的平台作用，创意策划举办楼宇经济论坛、楼宇经济课堂、楼宇经济沙龙活动，打造楼宇经济高端交流平台。充分利用线上线下多种媒体形式，形成全方位、立体化宣传格局。及时总结成功经验案例，让楼宇成为发展的主角，讲述崂山楼宇自己的故事。

## 智能化与社区治理融合 基层社会治理效能提升

# 上海建设“社区云”平台

本报记者 李治国

## 一城一策

如何推动智能化与社区治理融合？如何提升基层社会治理效能？作为拥有2400多万人的超大型城市，近年来上海在社会治理信息化、智能化领域作了大量探索。

上海市民政局副局长曾群6月15日在介绍上海“社会治理一张网”的“社区云”最新建设情况时表示，“社区云”平台的产生，旨在推动智能化与社区治理融合，提升基层社会治理效能，目前，该平台正在上海部分区、街镇试点运行，将市级部门部署在基层的22个信息系统全部归并，居村可以通过数据在信息中找人，实现政策找人，使服务更加精准。

据了解，“社区云”平台于2019年12月份上线试点，目前已在上海市浦东、黄浦、徐汇、长宁、静安、普陀、宝山、松江、崇明9个区的20多个街镇试点。

上海浦东新区周家渡街道是上海“社区云”首批试点单位之一。2019年，该街道先在5个居民区试点推行，到目前已全面覆盖32个居委、76个小区。

“作为社区治理、居社互动双运用平台‘社区云’的出现可谓恰逢其时。”浦东新区周家渡街道党委书记华英姿表示：“我们是浦东最老的街道，以前的做法大多依靠基层社工队伍跑楼敲门，凭主观经验臆断、被动处置小区急、难、愁、盼等民生问题，已跟不上城市发展高质量发展、高品质生活的步伐。”

“社区云”既是“一网统管”延伸到街镇、村居的畅达枢纽，也是基层一线工作者管用、好用的工作平台，更是提升民主协商、公众参与的开放端口。华英姿认为，“社区云”有效实现了数据向上对接、向下接融、左右互通、统一管理，打通了市里各条线包括区里的家门口服务、i党建、多表合一等系统，可以更友好地实现数据直达、贯穿、共享，特别是“社区云”的开放性，

让数据从基层采集，经过市里、区里的清晰整理后再反哺到基层，从而助力“一网通办”后基础底数的准确性。

新冠肺炎疫情期间，“社区云”更是发挥了意想不到的作用。华英姿介绍说，在一个不见面的时代，“社区云”就是社区治理的关键点和重要窗口。当时，3.5万户居民主动实名加入了“社区云”平台。“有一位社区居民看到‘社区通告’在发口罩预约通知，主动说自己可以做个二维码来自动排号。当时，第一个小区的口罩预约排号，就是通过‘社区云’居民自己设置的二维码来实现的。”

华英姿表示，“社区云”对居委推进各项工作和数据管理、撬动社区治理提供了很大支撑，统一数据管理和分析运用提升了社区管理效能。比如助餐，社工上门了解到的老年人需求，都可以及时纳入“社区云”平台，通过后台统一梳理分析，就能找到社区养老和居家养老服务的需求在哪里、供给在哪里，通过供需来带动居委会社工的工作。

“社区云”的“社区治理”工作平台，是一个减负增能工具，可以给予大数据、知识库、移动办公等全方位支撑。曾群表示，通过“社区云”，居村干部既有权从统一的居民信息库中下载信息，也有权及时完善更新，实现居民信息精准化，从而为居村依法自治共治、依法协助行政提供智能化保障。

此外，数据库共享、信息资源打通，最终目的是为了织密上海民生保障政策网，更有助于未来实现“信息找人”与“政策找人”，助力精准化服务、智能化治理，从而让不知晓政策、没享受到政策的“沉默的极少数”，也能尽享民生服务。

曾群表示，“社区云”的开放性也提高了工作效率。街道有一些小场景、小程序，比如助餐、电梯加装等，都放在了“社区云”上，可满足人们的特定需求。

预计到今年年底，上海全市16个区215个街镇6077个居村委会都将能够通过“社区云”平台开展社区治理和为民服务工作。

清晨6时30分许，一辆BRT1号线公交车从新疆乌鲁木齐市长江路快速驶过，打破了城市的宁静。在新疆首府的城区主干路上，常规公交、快速公交(BRT)、直达专线等公交车辆纷纷上路，穿梭往来。“上班我首选快速公交，只花1元钱，方便快捷。”在车站，市民梁正宏不时用手机查看车辆到站时间。

近年来，乌鲁木齐市不断加强城市交通基础设施建设，加快完善“三环十五射”路网骨架。同时，作为国家“公交都市”建设示范工程首批试点城市，乌鲁木齐坚持公共交通优先，推动“都市公交”向“公交都市”转变。

为破解线路密度低、规划不科学等“痛点”，乌鲁木齐调整完善交通布局，公交体系建设驶入了“快车道”。目前，全市已开通公交线路211条，投入运营车辆4382辆，建设公交车站2537座，平均每日通过公交出行的人次达210多万。

去年暑期开通的6502路公交线路，串联起城北居民区和乌鲁木齐火车站，让市民张洋出行更加顺畅。“常去吐鲁番出差，以前坐公交到火车站要倒车；新开通的公交线可以实现与高铁‘无缝’换乘。”他告诉记者。

作为“公交都市”靓丽名片的快速公交，是乌鲁木齐市公共交通体系的重要一环，已开通9条线路，运输高效、辐射面广以及设置车站候房等便民举措，使其成为市民出行首选。

经过多年建设，乌鲁木齐市公共交通已基本形成了以轨道交通为骨架、快速公交为支撑、常规公交为主体、其他交通方式为补充，基础设施较为完善的立体化城市公共交通系统。

在乌鲁木齐市公交集团调度中心的电子屏幕上，一个个标示公交车辆运行的绿点在线路图上有序行进；车站客流量、车辆运行情况实时显现。调度员不时敲击键盘，传送调度信息。

在打造“公交都市”过程中，乌鲁木齐市公交集团把信息化建设摆在重要位置，为营运车辆安装了卫星定位、现代通信等设备，在主城区公交站点和公交停车场架设了高清视频系统，实现了公交运营全程可视化管理和精准角度。

“车辆行驶越来越智能化，对驾驶要求也越来越高了。”有20多年驾龄的44路公交车司机吕学文，对公交迈向智能化感触更深。“以前开车凭感觉，现在要学会借助各项数据，才能让车辆行驶更安全、更准时。”他说。

目前，乌鲁木齐市已建成公共交通数据资源中心、乘客出行信息服务平台和城市公共汽电车运营监管平台。随着大数据技术深入应用，今后公交系统运行将更加高效，保障群众便捷出行的能力会更强。

2019年10月份，位于经开区两河片区的萨尔达坂村，开通了发往西山农场的社区巴士，途经东南沟村等偏远地区，结束了这一带不通公交的历史。“能在家门口坐公交感觉很暖心。”家住东南沟村的村民王银连说：“以前去趟市区要花10元钱打车先到西山农场，再换乘公交车去市区。开通社区巴士后，只需倒一趟公交车。”

随着城市骨架的拓展，新建的居民区、企业园区不断增加。乌鲁木齐按照“填空白、疏主干、优接驳、进小区、接园区”的原则，优化、延伸公交线网，及时消除公交“盲点”。现在，主城区主干路公交线路覆盖率达到100%，次干路公交线路覆盖率达到90%。

“在新开通公交的地方，往往居住着一些低收入群体，实行低价票，减少他们的交通成本，让他们出行顺畅，才是真正意义上的消除公交‘盲点’。”当地交通运输部相关负责人表示。

下一步，乌鲁木齐将进一步在加快城市基础设施建设，提升交通信息化管理水平，提高公交服务等方面持续发力，丰富公交产品供给，持续打通“公交出行最后一公里”。

## 深莞协同构建一体化创新生态体系

### 星河(黄江)人工智能小镇启动

本报记者 杨阳腾

日前，星河(黄江)人工智能小镇项目动工暨航天电器、南京师范大学签约仪式在广东东莞黄江镇举行。星河(黄江)人工智能小镇将重点发展以人工智能为核心，以智能制造、航空航天、生命健康为主导，以科技服务为支撑的产业生态体系，项目全部建成后，预计年度产值100亿元。

据了解，星河(黄江)人工智能小镇位于松山湖科学城成果转化孵化转化基地，紧邻光明科学城装置核心区。该项目启动区以莞深科创CBD为战略定位，将打造深莞协同“双智”汇聚、“三生”融合的区域产融标杆，以粤港澳大湾区综合性国家科学中心为原始创新高地，以东莞本地制造业为应用场景，合力构建共生融合的一体化创新生态体系。

东莞市副市长刘杰表示，东莞市抓住三区叠加的重大历史机遇，以拓空间作为东莞市实现高质量发展的战略支撑，破解城市发展结构性、机制性、周期性难题，持续优化城市发展布局，重新激发经济发展动能。黄江人工智能小镇项目是东莞市重点推动的产城融合项目，着力打造战略性新兴产业载体，积极推进连片改造，优先产业升级，改善人居环境，有效提升黄江乃至东莞对新兴产业、优质企业和高端人才的集聚能力与承接水平。

本版编辑 陈艳陶 玛