

# 这栋商务楼为什么一铺难求

## ——上海静安区营商环境调查

本报记者 李 景

一幢商务楼一年能贡献多少税收？101.4亿元——这是上海恒隆广场

2021年交出的成绩单。“百亿楼”诞生在这里并不让人意外，即便是新冠肺炎疫情期间，它依然“一铺难求”。楼宇经济作为上海尤其是静安区的一大特色，能量不容小觑。疫情之下，上海静安区的楼宇经济为何能保持红火？国内外一流企业为何纷至沓来？静安区究竟做对了什么？

上海恒隆广场，这家位于上海静安区南京西路的商业商务综合体，曾是浦西的“第一高楼”，也是沪上第一幢税收“月亿楼”，如今又成为上海市中心第一幢“百亿楼”。

上海的楼宇经济始于静安区，发端于南京西路，自上世纪90年代开始，就成为上海带动经济发展的重要经济形态。如今，静安区的顶级商务楼宇鳞次栉比，到2021年末，年税收“亿元楼”超过80栋，月税收“亿元楼”超过10栋。

2021年以来，静安区的高楼大厦里依然热闹，12家不同领域的跨国公司地区总部先后入驻，较“十三五”期间年均引进总部企业数量翻了一番，全区累计引进跨国公司地区总部已达100家……静安区的楼宇经济为何能在新冠肺炎疫情冲击下，依然红红火火？记者采访发现可以从静安区的营商环境中寻找答案。

### “百亿楼”如何脱颖而出

“百亿楼”诞生在恒隆广场并不让人意外。

作为上海能级最高的地标性高端商业商务楼宇，这里大牌云集，商场背后拥有两幢约16万平方米的办公楼。如今，恒隆广场已成为上海单位面积产出最高的楼宇，即便是疫情期间依然“一铺难求”。

“疫情并没有阻挡我们发展的脚步，恒隆广场的业绩在全国甚至全球范围内依然突出。”上海恒隆广场总经理张琳娜表示，2020年恒隆广场实现销售额增长60%，租金收入上升20%；截至2021年上半年，商场部分租赁较上一年同期跃升56%，销售额同比增长101%，无论是对商业还是商务环境，租户的满意度都越来越高。

究其原因，恒隆广场商业零售端的逆势增长与疫情蔓延、高端消费品回流国内市场有很大关系。客观上，疫情导致众多高端线下消费回归国内，也使得恒隆广场成为“买全球”的绝佳平台，众多国际大牌看中恒隆广场在国内高端消费中的行业地位与商业氛围，纷纷在此开辟新业务。2021年，一些国际大牌入驻、品牌形象店升级、旗舰店开幕等，品牌进一步扩容保证了充足的高端消费供给。

此外，恒隆广场的消费质量也显著提升。众多大牌争相把最好的商品带到这里，首发、首秀、新品、限量发售形成强大的购物引力，让恒隆广场真正成为国内高端消费的一座高峰。

“其实，产品首发并非易事，涉及方方面面的问题。以国际时装大牌为例，其新品发布一方面取决于目标市场，另一方面跟当地的海关等各项

营商政策相关。”静安区商务委副主任高能告诉记者，静安区不断优化的营商环境是恒隆广场吸引大牌、新品的重要因素。比如，2021年，静安区与上海海关签订了新一轮《合作备忘录》，围绕促进静安区涉外经济、提升贸易便利化程度开展紧密合作，大大提升了商品的通关和上架速度。

“以前，进口服装通关时间较长，上海海关进一步优化了进口服装检验工作，静安区积极响应，向海关推荐优质企业。优化后，企业可以在服装入境前将所用面料进行检测。在成衣入境取样检测时，海关对企业提供的检测报告予以评估并执行是否采信。这种模式节省了检测时间，加快了放行速度，整体通关时效压缩50%以上；同时，由于避免了破坏性检测，企业可完整取回被抽样的服装，节约了企业成本。”高能说，静安区已有20多家企业享受该政策，很大一部分是恒隆广场里的知名品牌，这让很多外资有了进一步扩大投资的动力。

事实上，回顾历史不难发现，恒隆广场可以说是静安区优化营商环境最早的受益者之一。早在2004年引进路威酩轩集团时，由于外资企业没有国内独资零售资格，无法开设零售店，恒隆广场就积极与各级相关部门沟通，帮助该集团解决了问题，并开创了先河，使得上海的外商企业逐步拥有独资经营零售店的资格。

正如静安区委书记于勇所说，来到静安区的企业不论地域、大小，都会得到高品质的企业服务。企业遇到的困难有的涉及街道、区级层面，有的甚至要到市级乃至国家级层面，但不管困难多大，只要能帮助企业实现高质量发展，政府部门就会努力为企业排忧解难。

### 外资为何偏爱南京西路

恒隆广场的所在地南京西路，位于上海市中心，也是上海楼宇经济的策源地。经过20多年的综合开发，南京西路商圈已成为引领上海乃至国际消费潮流的地标性商圈。如今，这里聚集了商贸服务、金融服务、文化创意、数据智能、生命健康等多种产业，2000多个国内外知名品牌汇聚于此，上海74%的离境退税交易发生在这里，日均客流量达38万人，一个商圈就贡献了静安区43%的税收……

“随着商圈的软硬件环境不断提升，原本就寸土寸金的南京西路租金水平也一路水涨船高。即便如此，这里的外资集聚效应却越发凸显，企业看中的就是这里得天独厚的商务环境。”高能表示，南京西路的开发建设一直以来都在为引进外资创造良好条件。

不扰、有求必应”。对于“无事不扰”，静安区的做法并非不闻不问，而是努力强化政策供给，做好软硬件配套设施，完善监管和执法手段。既给企业留有自由度，又能在必要时时刻管得住，在“润物细无声”的管理模式中，稳定企业预期，减少因为履职而给企业带来干扰。

对于“有求必应”，静安区采取了“三级网络对口服务责任”“协调反馈不过夜”等举措，将实时服务企业的规范以制度形式固定下来，畅通企业多元化诉求的表达渠道，让企业的诉求“事事有回音、件件有着落”。

营商环境对企业而言，就像必备的阳光、水和空气。唯有把营商环境做得更优，才能得到资本青睐；唯有切实帮助企业纾困解难，地区经济发展的活力才能被不断激发。营商环境改革只有进行时，没有完成时，“楼小二”们的服务只有升级版，没有完结版。

### 调查手记

上海恒隆广场是上海市中心第一幢“百亿楼”

2021年  
上海静安区总税收  
841亿元

其中，恒隆广场贡献税收

101.4亿元

位于上海静安区南京西路的恒隆广场。

本报记者 李 景摄

截至2021年末

静安区年税收“亿元楼”

月税收“亿元楼”

超过80栋

超过10栋

2021年以来

12家跨国公司地区总部入驻静安区

全区累计引进跨国公司地区总部已达

100家

南京西路的“后街”吴江路商业繁荣、游人如织。  
本报记者 李 景摄

开发初期，南京西路的目

标就不是“小打小闹”。

其沿线规划了“国际商务港”楼宇集群，利用土地批租模式进行全球招商、成片化规模改造，将核心商业地块交给国际知名开发商开发利用，并与开发商约定长期持有物业并且经营，与地区经济发展利益深度绑定。这样一来，也推动开发商将商业地产的开发经验充分运用在项目上。

“开发商利用自己的渠道能力和国际资源招商，引进国际品牌，形成聚集效应，并且自己运营管理，而政府的角色就是引导和服务。”高能说，静安区强调对外开放，不仅是在外资引进上开放，更是在服务方面开放，不会搞区别对待，更不会对外资“一引了之”。针对外企人员在沪的衣食住行、子女就学等关键问题，相关部门更是通过主动服务解决企业的后顾之忧。正因如此，外向型经济在此繁荣，总部经济在这扎根。

吸引外资发展总部经济是迈向价值链高端的一条捷径，其对人才、资金、技术等要素具备强大的吸引力，更能集聚产业上下游形成强磁场。最明显的例子就是恒隆广场，由于它的到来，一大批国际商贸企业以及专业服务企业纷纷入驻，“上下楼”由此变成了“上下游”，邻居也变成了生意伙伴。

对此，中国区总部设在恒隆广场的毕马威会计师事务所深有体会。“南京西路商圈对我们服务咨询企业而言，构建了一个便捷的产业互动圈。很多客户就在同一栋楼里，很多外资机构总部就在商圈内，在这里落户更有利于我们拓展业务。”毕马威会计师事务所合伙人刘明从事营商环境咨询多年，他认为南京西路是目前中国街区商贸形态发展的标杆，这里提供的沉浸式体验独具魅力。

刘明以南京西路的“后街经济”举例，南京西路周边有11条后街，与其主街空间连为一体，功能互为补充，餐饮店、咖啡店、商店等十分丰富，酒吧、演艺场所应有尽有，主街商业繁荣，后街则充满烟火气，体现着街区的温度。

“无论是商务洽谈、办公，还是消费，我们都可以在15分钟步行可及的范围内触达多种业态。放眼全国，南京西路商圈的生活和商务服务配套支撑都名列前茅。”刘明表示，从营商环境角度看，企业在无感知的情况下享受到了这里的政务、商贸、生活等多种服务。街道把功夫下在了背地里，让身处其中的企业没有规则的束缚感，

营造出一种具有高级感的营商环境形态。

此外，恒隆广场的营商环境还构建在多种服务形式之上。南京西路街道党委书记周惠珍告诉记者，南京西路街道党工委建立的楼宇联合党委和楼宇党群服务站，就汇聚了“楼小二”企业代表与街道签订了企业服务协议书，这也意味着街道的企业联络员将更加精准地服务辖区企业。

“作为日企，初来乍到就能和街道以及区级政府进行互动，这是来沪前不敢想象的。”福地智也表示，南京西路在日本化妆品业界是时尚潮流的象征，因此他执意将公司落户在这里。不过，来之前对于未知的营商环境他心里也没底，没想到落户这里成了他做出的“最好决定”。“街道对企业的帮助非常多，从落户办照到经营中的各种问题咨询，都有联络员对接，区级层面甚至牵线搭桥，让我们成为第四届进博会的参展商。”福地智也十分感谢当地政府搭建的各种平台，这对快消品企业迅速立足中国市场起到了很大的助力作用。

沟通“零距离”、办事“零跑腿”、服务“零差评”，静安区的“楼小二”企业联络员队伍建立起

### 营商服务怎样做实做细

快速反应机制，真正做到了协调反馈“不过夜”、问题回应率100%，为企业提供全方位服务。

“如今，‘楼小二’已覆盖了辖区街道内的所有楼宇，街道的企业联络员专员与楼宇党群服务中心的工作人员组成团队定期对企业走访。”南京西路街道经济发展服务中心专员严佳瑾就是这样一名“楼小二”，最近她帮助一家餐饮企业牵线搭桥解决了问题。前些日子，这家餐馆通过物业找到“楼小二”反映装修问题，收到问题当天，严佳瑾便和几个专员一起成立小组，走访门店，并与负责人沟通想法，第二天就精准牵线街道城市运行管理中心提出解决问题的可行性方案，帮助经营者及时掌握装修规范及流程，为业主节省了大量时间成本和试错成本。

严佳瑾告诉记者，静安区正在完善企业服务的三级网络工作机制，对5400余家重点企业实行对口服务。同时，税收规模达30万元以上企业必访、外区办公企业必访、办公场地租赁1年内到期企业必访、办公场地变更企业必访、安商稳商预警企业必访，这“5个必访”也成为防范经营风险、提升企业满意度的有效举措。

此外，服务企业也不能少了法治引领。全国首家商务楼宇中的公共法律服务工作站已经在恒隆广场成立了两年，真正成了白领身边的“法律服务便利店”。“目前，恒隆广场及东方海外大厦两家工作站已经开展法律服务累计280个小时，接待咨询407人次。”商务楼宇公共法律服务工作站站长姜涛介绍，工作站定期安排律师提供法律咨询服务，为企业和白领的法律问题答疑解惑，并开展了“企业商业秘密保护”“企业合规管理培训”等一系列深受企业欢迎的法治公益讲座。姜涛表示，法治是最好的营商环境，让法治理念深入商务楼宇，在营商环境建设中发挥好法治的引领和规范作用，将使市场的创新创业动力更加强劲。