

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“亿级楼”，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”期间平均每年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

高级感从何而来

优化营商环境是推动区域经济高质量发展的基础。静安区是上海优化营商环境的高地，南京西路是沪上楼宇经济的源头，这里的企业和从业者对营商环境有深切体会。在他们看来，营商环境是写字楼“白领食堂”的一顿丰盛午餐，是沿街随处可见的星级商务酒店，是人才引进的优厚条件，也可能是招商引资的政策扶持……这里的营商环境具有“高级感”已经成为很多人的共识。

营商环境的高级感，首先要建立在优质的政务服务、法治环境、城区管理和楼宇品质等要素之上。经过20多年的探索，静安区已经打造出一套贸易投资便利、行政效率高效、政务服务规范、法治体系完善的营商服务体系，为进一步提升企业干事创业效率打好了基础。

营商环境如何变高级？静安区的“楼小二”们身体力行给出答案——“无事不扰、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



本报记者 李景摄

截至2021年末

静安区年税收“亿元楼”

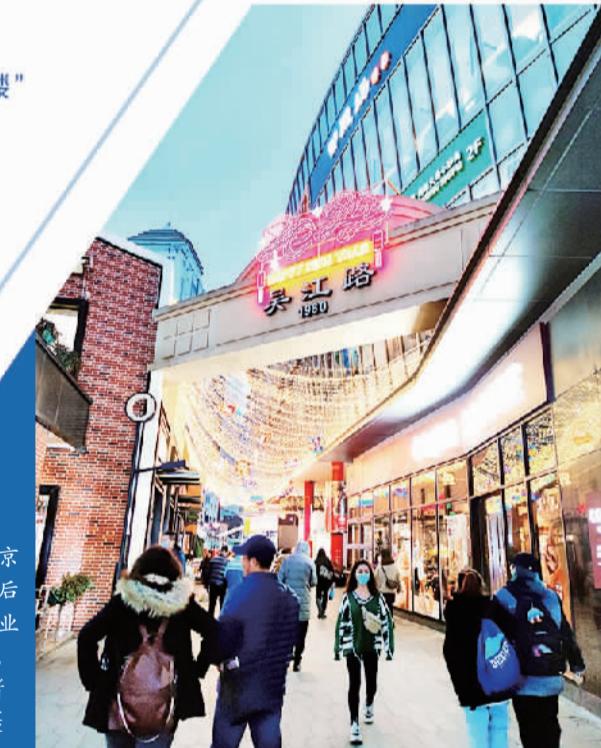
月税收“亿元楼”

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

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。南京西路街道党工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”企业服务、楼宇综合治理、公共法律服务等多项功能，成为服务企业的多功能阵地。“通过新的楼宇党建模式，我们精心打造了体现‘人民情怀’的软环境，让各方都能切实感受街道的温度，都能拥有归属认同。”

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格工作机制，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总站长姜涛介绍，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。

营商环境怎样做实做细

前不久，蓓安美（上海）化妆品有限公司总经理福地智也参加了南京西路街道召开的优化营商环境服务品牌推介活动，作为新入驻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专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，都有联络专员对接，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